
此 乃 要 件 請 即 處 理

如閣下對本通函任何方面或應採取的行動**存有疑問**，應向閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問進行諮詢。

如閣下已**出售或轉讓**名下所有首創置業股份有限公司股份，應立即將本通函連同所附回條及代表委任表格交給買主或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性不發表任何聲明，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

主要交易

收購目標公司全部權益

及

臨時股東大會通告

本封面所用專用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第5至33頁。

本公司謹訂於二零一一年十二月四日星期日上午九時正假座中華人民共和國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會，隨函附奉召開大會的通告連同回條及代表委任表格。

倘閣下擬出席臨時股東大會，務請盡快將隨附之回條及代表委任表格按所載指示將其填妥，並無論如何就回條而言，不遲於二零一一年十一月二十七日星期日或之前交回，而就代表委任表格而言，不遲於大會或其任何續會指定舉行時間24小時前交回。

填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會，並於會上投票，屆時有關代表委任表格視為已撤銷論。

二零一一年十一月十日

目錄

	頁碼
釋義	1
董事會函件	5
附錄一 — 本集團之財務資料	34
附錄二 — 青島千千樹之財務資料	36
附錄三 — 青島濱海之財務資料	75
附錄四 — 煙台驪都之財務資料	118
附錄五 — 煙台驪臻之財務資料	141
附錄六 — 煙台新業之財務資料	172
附錄七 — 經擴大集團之未經審計備考財務資料	210
附錄八 — 青島濱海評估報告	216
附錄九 — 青島千千樹評估報告	248
附錄十 — 煙台新業、煙台驪臻及煙台驪都評估報告	277
附錄十一 — 估值報告	311
附錄十二 — 一般資料	325
臨時股東大會通告	332

釋義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「收購事項」	指	首創朝陽房地產按照該協議的條款及條件，向陽光新業(本身或透過其全資附屬公司)收購目標公司的全部權益
「該協議」	指	首創朝陽房地產與陽光新業於二零一一年十月二十日訂立的股權轉讓協議
「該公告」	指	本公司於二零一一年十月二十日有關該協議的公告
「估值報告」	指	獨立資產評值公司中天衡平國際資產評估有限公司就目標公司於二零一一年八月三十一日的估值編製的估值報告
「公司章程」	指	本公司的公司章程
「聯繫人」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「公園一號項目」	指	具本通函「董事會函件」一節「陽光新業及目標公司的資料」一段所賦予的涵義
「本公司」	指	首創置業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「完成」	指	完成根據該協議擬進行的交易
「董事」	指	本公司董事
「內資發起人股」	指	本公司的中國發起人以人民幣認購，本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股
「臨時股東大會」	指	本公司將於二零一一年十二月四日星期日上午九時正假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行的臨時股東大會

釋義

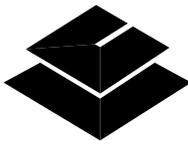
「外資發起人股」	指	本公司的外資發起人以人民幣以外的其他貨幣認購，本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，該等股份於中國境外發行、在聯交所上市及於香港買賣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「最後可行日期」	指	二零一一年十一月八日，即刊印本通函前核實其所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原有股東」	指	於完成前目標公司的相關股東
「中國」	指	中華人民共和國
「青島濱海」	指	青島陽光濱海置業有限公司，內地的有限責任公司及於完成前為陽光新業的全資附屬公司
「青島千千樹」	指	青島千千樹置業有限公司，內地的有限責任公司及於完成前為陽光新業的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「首創朝陽房地產」	指	首創朝陽房地產發展有限公司，內地的有限責任公司及本公司的全資附屬公司
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例
「待售權益」	指	陽光新業(本身或透過其全資附屬公司)實益擁有的目標公司全部股本權益

釋義

「第一太平戴維斯」	指	獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	相關的目標公司於基準日期二零一一年八月三十一日結欠陽光新業(或其全資附屬公司)的股東貸款總額人民幣1,367,728,532.38元
「股份」	指	內資發起人股、外資發起人股及H股(以適用者為準)
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「陽光首院項目」	指	具本通函「董事會函件」一節「陽光新業及目標公司的資料」一段所賦予的涵義
「目標公司」	指	青島千千樹、青島濱海、煙台驪都、煙台驪臻及煙台新業
「香蜜湖項目」	指	具本通函「董事會函件」一節「陽光新業及目標公司的資料」一段所賦予的涵義
「楊埠寨項目」	指	具本通函「董事會函件」一節「陽光新業及目標公司的資料」一段所賦予的涵義
「陽光新業」	指	陽光新業地產股份有限公司，於深圳證券交易所上市的股份有限公司(股份代號：000608)
「煙台驪都」	指	煙台陽光驪都房地產開發有限公司，內地的有限責任公司及於完成前為陽光新業的全資附屬公司
「煙台驪臻」	指	煙台陽光驪臻房地產開發有限公司，內地的有限責任公司及於完成前為陽光新業的全資附屬公司

釋義

「煙台新業」	指	煙台陽光新業房地產開發有限公司，內地的有限責任公司及於完成前為陽光新業的全資附屬公司
「陽光苑公司」	指	北京陽光苑房地產開發有限公司，於最後可行日期由陽光新業擁有65%及本公司擁有35%的內地有限責任公司並且為本公司的聯繫人
「%」	指	百分比



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

執行董事：

劉曉光 (董事長)

唐軍

張巨興

非執行董事：

曹桂杰

馮春勤

朱敏

獨立非執行董事：

柯建民

李兆杰

吳育強

法定地址：

中國

北京市

懷柔區

迎賓中路1號

501室

中國營業地點：

中國

北京市

廣寧伯街2號

金澤大廈15層

香港營業地點：

香港

中環

金融街8號

國際金融中心二期

5806-08室

敬啟者：

主要交易

收購目標公司全部權益

及

臨時股東大會通告

緒言

謹提述該公告，於二零一一年十月二十日(交易時段後)，首創朝陽房地產與陽光新業訂立該協議，據此，首創朝陽房地產已有條件地同意收購，而陽光新業(本身或透過其全資附屬公司)已有條件地同意出售目標公司的全部權益，總代價為人民幣235,770,000元。根據該協議，首創朝陽房地產亦已有條件地同意以股東貸款的方式發放合共人民幣1,367,728,532.38元予目標公司，以清償目標公司結欠彼等各自的原有股東的股東貸款。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供該協議的進一步資料、臨時股東大會通告及上市規則規定的其他資料。

該協議

該協議日期

二零一一年十月二十日

有關各方

該協議由以下各方訂立：

- (A) 首創朝陽房地產，為本公司的全資附屬公司；及
- (B) 陽光新業

於最後可行日期，除(i)唐軍先生(其中一名執行董事)為陽光新業的董事長；(ii)本公司持有陽光新業約2.58%股本權益；(iii) Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte. Ltd. (「GIC」)，作為本公司其中一名關連人士(GIC間接持有Reco Ziyang Pte. Ltd. (「Reco Ziyang」)之100%股本權益，而Reco Ziyang為本公司多家附屬公司的主要股東)，透過其聯繫人Reco Shine Pte. Ltd. (Recosia China Pte. Ltd.直接持有Reco Shine Pte. Ltd.之100%股本權益，Recosia Pte. Ltd.直接持有Recosia China Pte. Ltd.之100%股本權益，而GIC持有Recosia Pte. Ltd.之100%股本權益)間接持有陽光新業約29.12%股本權益；及(iv)陽光新業與本公司均為陽光苑公司的股東外，據董事在作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，陽光新業乃獨立於本集團或其任何關連人士，並與彼等概無關連。

有關事項

根據該協議：

- (a) 首創朝陽房地產已有條件地同意收購，而陽光新業(本身或透過其全資附屬公司)已有條件地同意出售目標公司的全部權益，總代價為人民幣235,770,000元；及
- (b) 首創朝陽房地產已有條件地同意以股東貸款的方式發放合共人民幣1,367,728,532.38元予目標公司，以清償目標公司結欠彼等各自原有股東的股東貸款。首創朝陽房地產提供的股東貸款為無抵押、須於要求時償還及參照中國人民銀行提供的現行一年期人民幣基準借貸利率計息。

該協議的訂約各方須於該協議日期的三十日內訂立各目標公司的股權轉讓協議，當中須包含該協議所載的主要條款和條件，並且須於該協議的生效日期起計九十日內向相關中國當局提交一切必要文件，以申請各目標公司關於股權轉讓的工商變更登記。

董事會函件

代價及付款條款

就待售權益及股東貸款應付的總代價為人民幣1,603,498,532.38元，將按下文載列的方式以現金清償：

- (a) 首創朝陽房地產須於該協議的生效日期向陽光新業(或其全資附屬公司)支付預付款人民幣100,000,000元，作為待售權益的部分代價；
- (b) 首創朝陽房地產須於處理目標公司股權轉讓的工商變更登記當日，向相關目標公司發放人民幣1,367,728,532.38元，以清償目標公司結欠彼等各自原有股東的股東貸款；
- (c) 首創朝陽房地產須於辦妥目標公司股權轉讓的工商變更登記後的三十日內，向陽光新業(或其全資附屬公司)支付人民幣85,770,000元(即待售權益的部分代價)；及
- (d) 首創朝陽房地產須於上文(c)段訂明的前述付款日期起計九十日內，向陽光新業(或其全資附屬公司)支付人民幣50,000,000元(即待售權益代價的剩餘結餘)。

本集團擬以其內部資源支付待售權益及股東貸款的代價，本集團亦可能於有需要時候尋求外部銀行融資。

代價乃考慮到(其中包括)(i)獨立資產評估公司中天衡平國際資產評估有限公司以資產基礎法編製的估值報告內所提供的目標公司估值及(ii)待售權益及股東貸款於二零一一年八月三十一日的賬面值，於公平磋商後釐定。按照估值報告，目標公司全部股本權益於二零一一年八月三十一日的估值約為人民幣257,108,000元。

董事認為，收購事項的代價屬公平合理及符合正常商業條款，亦符合股東整體的利益。

先決條件

根據該協議擬進行的交易須於訂約各方已經按照適用法例和規則及目標公司的組織章程細則取得所有的相關批准和授權，當中包括：

- (i) 股東於臨時股東大會上按照上市規則的規定批准該協議及據此擬進行的交易；及
- (ii) 陽光新業的股東於陽光新業的臨時股東大會上批准該協議及據此擬進行的交易。

董事會函件

其他重要條款

(a) 違約款項

倘陽光新業(或其全資附屬公司)因本身過失而未能按照該協議的條款簽訂目標公司的股權轉讓協議或未能進行相關的工商變更登記,陽光新業(或其全資附屬公司)須支付違約款項,有關金額按代價的0.03%每日計算;倘陽光新業(或其全資附屬公司)因本身過失於屆滿九十日後仍然未能辦妥上述各項,首創朝陽房地產有權終止該協議及要求(i)悉數償還任何部分的已支付代價及(ii)支付人民幣100,000,000元作為違約款項。

倘首創朝陽房地產因本身過失而未能按照該協議的條款簽訂目標公司的股權轉讓協議或未能進行相關的工商變更登記或未能適時按照該協議的條款悉數支付待售權益及股東貸款的代價,首創朝陽房地產須支付違約款項,有關金額按代價的0.03%每日計算;倘首創朝陽房地產因本身過失於屆滿九十日後仍然未能辦妥上述各項,陽光新業(或其全資附屬公司)有權終止該協議及沒收已支付的預付款人民幣100,000,000元。

(b) 陽光新業(或其全資附屬公司)於基準日期二零一一年八月三十一日後及完成前向相關目標公司提供進一步的股東貸款

倘於基準日期二零一一年八月三十一日後及完成前,陽光新業(或其全資附屬公司)擬向相關目標公司發放進一步的股東貸款以配合該等目標公司的發展需要,陽光新業須於發放該(等)進一步的股東貸款前向首創朝陽房地產尋求事先的書面同意,而除非事先獲得首創朝陽房地產的書面同意,否則該(等)進一步股東貸款的總金額不得超逾人民幣100,000,000元。為按定額基準償付該(等)由目標公司結欠彼等各自原有股東的進一步股東貸款,首創朝陽房地產須於處理目標公司股權轉讓的工商變更登記當日,向相關目標公司發放相等金額的股東貸款。

完成

收購事項須於辦妥相關的工商變更登記及目標公司已取得彼等各自的營業執照時完成。

於完成時,各家目標公司將成為本公司的全資附屬公司,其業績將於本集團的賬目內綜合入賬。

董事會函件

陽光新業及目標公司的資料

陽光新業為於深圳證券交易所上市的股份有限公司(股份代號：000608)，專注於商業地產項目的持有、開發、招商和運營，同時涉足高端住宅、酒店、寫字樓、城市綜合體的開發和經營。

各家目標公司為根據中國法律註冊成立的有限責任公司及由陽光新業(本身或透過其全資附屬公司)全資擁有。各家目標公司主要從事房地產發展及建設，目標公司的詳情載列如下：

目標公司名稱	註冊成立日期	註冊資本	目標公司從事的物業發展項目
青島千千樹	二零零七年 三月十四日	人民幣20,000,000元	香蜜湖項目 青島千千樹負責開發位於中國青島李滄區，總建築面積約為144,290平方米的四幅地塊上的物業項目(「香蜜湖項目」)，並須包括普通商品住宅、老年公寓及配套商業設施。 香蜜湖項目分為兩個階段。首個階段預期於二零一一年第四季開始預售，預計整個項目將於二零一二年十二月落成。

董事會函件

目標公司名稱	註冊成立日期	註冊資本	目標公司從事的物業發展項目
青島濱海	二零零七年 十月二十三日	人民幣50,000,000元	<p>(1) 公園一號項目</p> <p>青島濱海負責開發位於中國青島城陽區，總建築面積約為137,781平方米的兩幅地塊上的物業項目（「公園一號項目」），並須包括住宅及配套商業設施。</p> <p>公園一號項目的開發分為兩個階段。首個階段已於二零一零年十月開始預售，預計整個項目將於二零一二年落成。</p>

董事會函件

目標公司名稱	註冊成立日期	註冊資本	目標公司從事的物業發展項目
			<p>(2) 楊埠寨項目</p> <p>青島濱海負責開發位於中國青島城陽區，總建築面積約為58,208平方米的一幅地塊上的物業項目（「楊埠寨項目」），並須包括住宅（包括普通商品住宅、限價商品住宅、經濟適用住宅）及配套商業設施。</p> <p>楊埠寨項目的開發分為三個階段。預期首個階段將於二零一一年開始興建，預計整個項目將於二零一四年落成。</p>

董 事 會 函 件

目標公司名稱	註冊成立日期	註冊資本	目標公司從事的物業發展項目
煙台驪都	二零一零年 十二月二十四日	人民幣50,000,000元	陽光首院項目
煙台驪臻	二零一零年 十二月二十四日	人民幣75,000,000元	煙台驪都、煙台驪臻及煙台新業負責共同開發位於中國煙台福山區，總建築面積約為413,967平方米的三幅地塊上的物業項目（「陽光首院項目」），並須包括住宅及配套商業設施。
煙台新業	二零零七年 十二月七日	人民幣75,000,000元	

董事會函件

根據目標公司的經審核賬目，目標公司緊接收購事項之前兩個財政年度的財務資料（按照中國企業會計準則編製）如下：

	青島千千樹	青島濱海	煙台驪都	煙台驪臻	煙台新業
截至二零零九年十二月三十一日止年度扣除所得稅及非經常性項目前及後的經審核溢利／（虧損）淨額（人民幣元）	16,999,000	(9,992,000)	不適用	不適用	(120,336,000)
截至二零一零年十二月三十一日止年度扣除所得稅及非經常性項目前及後的經審核溢利／（虧損）淨額（人民幣元）	(4,900,000)	(8,525,000)	(31,000)	(44,000)	(2,633,000)
截至二零一一年八月三十一日止期間扣除所得稅及非經常性項目前及後的經審核溢利／（虧損）淨額（人民幣元）	(5,269,000)	28,834,000	45,790,000	60,856,000	54,771,000
於二零一零年十二月三十一日的經審核資產淨值（人民幣元）	14,877,000	2,613,000	3,851,000	13,464,000	13,330,000
於二零一一年八月三十一日的經審核資產淨值（人民幣元）	9,608,000	31,447,000	49,641,000	74,320,000	68,101,000

附註：煙台驪都及煙台驪臻均於二零一零年十二月二十四日註冊成立。

各目標公司取得的證照

青島濱海

公園一號項目：

公園一號項目住宅用地面積71,664平方米，商業用地面積9,352平方米。該項目總建築面積137,781平方米，其中，住宅總建築面積112,607平方米（分兩期開發，住宅一期總建築面積73,687平方米，住宅二期總建築面積38,920平方米），商業總建築面積25,174平方米。

董事會函件

青島濱海須取得政府主管部門頒發的以下批准或許可，方可開展公園一號項目相關開發、經營及預售業務：

序號	批准／許可	現況
1	房地產權證	<p>住宅：於二零零八年三月取得，使用權面積71,664平方米，有效期至二零五七年十月。</p> <p>商業：於二零零八年三月取得，使用權面積9,352平方米，有效期至二零四七年十月。</p>
2	建設用地規劃許可證	<p>住宅：於二零零八年三月取得，用地面積71,664平方米。</p> <p>商業：於二零零八年三月取得，用地面積9,352平方米。</p>
3	建設工程規劃許可證	<p>住宅一期：於二零零九年九月取得，有效期六個月，建設規模73,687平方米。在該證的有效期內，已按有關規定辦理《建築工程施工許可證》，故該證不存在超過有效期或需要辦理延期的情況。</p> <p>住宅二期：於二零一零年四月取得，有效期六個月，建設規模38,920平方米。在該證的有效期內，已按有關規定辦理《建築工程施工許可證》，故該證不存在超過有效期或需要辦理延期的情況。</p> <p>商業：於二零一一年十月取得，有效期十二個月，建設規模26,241平方米。於最後可行日期，該證在有效期內。</p>

董事會函件

序號	批准／許可	現況
4	建築工程施工許可證	<p>住宅一期：於二零零九年十一月取得，建設規模73,687平方米。該證記載的合同開工日期為二零零九年十一月，合同竣工日期為二零一零年十一月。</p> <p>住宅二期：於二零一零年七月取得，建設規模38,920平方米。該證記載的合同開工日期為二零一零年六月，合同竣工日期為二零一一年九月。</p> <p>商業：於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。</p>
5	預售許可證	<p>住宅一期：於二零一零年九月取得預售面積為29,746.64平方米的《預售許可證》，於二零一一年四月取得預售面積為6,144.52平方米的《預售許可證》，於二零一一年五月取得預售面積為27,870.75平方米的《預售許可證》。</p> <p>住宅二期：於二零一一年四月取得預售面積為15,606.15平方米的《預售許可證》，於二零一一年五月取得預售面積為21,233.47平方米的《預售許可證》。</p> <p>商業：於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。</p>

董事會函件

楊埠寨項目：

根據青島濱海與青島市國土資源和房屋管理局簽訂的《國有建設用地使用權出讓合同》，楊埠寨項目用地面積41,450平方米，總建築面積58,208.10平方米。

青島濱海須取得政府主管部門頒發的以下批准或許可，方可開展楊埠寨項目相關開發、經營及預售業務：

序號	批准／許可	現況
1	國有土地使用證	於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。
2	建設用地規劃許可證	於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。
3	建設工程規劃許可證	於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。
4	建築工程施工許可證	於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。
5	預售許可證	於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。

青島千千樹

香蜜湖項目用地面積96,694.9平方米，總建築面積144,289.81平方米，分兩期開發，項目一期總建築面積54,507.82平方米，項目二期總建築面積89,781.99平方米。

董事會函件

青島千千樹須取得政府主管部門頒發的以下批准或許可，方可開展香蜜湖項目相關開發、經營及預售業務：

序號	批准／許可	現況
1	房地產權證	於二零零八年六月取得，住宅及商業用地面積96,694.9平方米，其中，住宅用地有效期至二零七六年九月，商業用地有效期至二零四六年九月。
2	建設用地規劃許可證	於二零零八年三月取得，用地面積96,694.9平方米。建設單位名稱於二零零八年九月由青島頤中房地產開發有限公司變更為青島千千樹。
3	建設工程規劃許可證	項目一期：於二零一零年九月取得，並於二零一一年四月延期一次，有效期六個月，建設規模54,507.82平方米。在該證的有效期內，已按有關規定辦理《建築工程施工許可證》，故該證不存在超過有效期或需要辦理延期的情況。 項目二期：於二零一一年九月取得，建設規模89,781.99平方米，有效期六個月。於最後可行日期，該證在有效期之內。
4	建築工程施工許可證	項目一期：於二零一一年一月取得建設規模為54,507.82平方米的《建築工程施工許可證》。該證記載的合同開工日期為二零一一年一月，合同竣工日期為二零一二年四月。 項目二期：於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。
5	預售許可證	項目一期：於二零一一年八月取得預售面積為46,764.45平方米的《預售許可證》。 項目二期：於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。

董事會函件

煙台新業、煙台驪臻、煙台驪都

陽光首院項目總用地面積194,971.706平方米(其中，A地塊用地面積69,642.686平方米，B地塊用地面積71,643.905平方米，C地塊用地面積53,685.109平方米)，總建築面積413,966.96平方米(其中，A地塊總建築面積43,226.21平方米，B地塊總建築面積204,491.73平方米，C地塊總建築面積166,249.02平方米)。

煙台新業須取得政府主管部門頒發的以下批准或許可，方可開展與A地塊相關的開發、經營及預售業務：

A地塊	序號	批准／許可	現況
	1	國有土地使用證	於二零一零年七月取得，住宅用地面積48,968.686平方米，有效期至二零七七年九月；商業用地20,674平方米，有效期至二零四七年九月。
	2	建設用地規劃許可證	於二零一零年五月取得，有效期十二個月，用地面積69,643平方米，建設規模43,226.21平方米。在該證的有效期限內，已按有關規定辦理第一期《建設工程規劃許可證》。
	3	建設工程規劃許可證	住宅：於二零一零年七月取得建設規模為25,042平方米的《建設工程規劃許可證》。 商業：於二零一零年七月取得建設規模為6,629平方米的《建設工程規劃許可證》。 上述《建設工程規劃許可證》的有效期限均為十二個月。在其有效期限內，已按有關規定辦理第一期規劃驗線開工建設手續。

董事會函件

A地塊	序號	批准／許可	現況
	4	建築工程施工許可證	<p>住宅：於二零一零年九月取得建設規模為16,847平方米的《建築工程施工許可證》，該證記載的合同開工期二零一零年七月，合同竣工期二零一一年十二月。</p> <p>商業：於二零一零年九月取得建設規模為6,347平方米的《建築工程施工許可證》，該證記載的合同開工期二零一零年七月，合同竣工期二零一一年十二月。</p>
	5	預售許可證	<p>住宅：於二零一一年四月取得預售面積為5,789.86平方米的《預售許可證》，有效期至二零一二年三月。</p> <p>商業配套：於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。</p>

董事會函件

煙台驪臻須取得政府主管部門頒發的以下批准或許可，方可開展與B地塊相關的開發、經營及預售業務：

B地塊	序號	批准／許可	現況
	1	國有土地使用證	於二零一一年三月取得，住宅用地面積71,464.88平方米，有效期至二零七七年九月；商業用地179.025平方米，有效期至二零四七年九月。
	2	建設用地規劃許可證	於二零一零年五月取得，有效期十二個月，用地面積71,982平方米，建設規模204,491.73平方米。在該證的有效期限內，已按有關規定辦理第一期《建設工程規劃許可證》。
	3	建設工程規劃許可證	住宅：於二零一零年十一月取得建設規模為25,614平方米的《建設工程規劃許可證》，有效期十二個月。在該證的有效期限內，已按有關規定辦理第一期規劃驗線開工建設手續。 商業：於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。
	4	建築工程施工許可證	於二零一零年十二月取得建設規模為24,721平方米的《建築工程施工許可證》，該證記載的合同開工期二零一零年十二月，合同竣工期二零一二年六月。
	5	預售許可證	住宅及地下車庫：於二零一一年五月取得預售面積為17,374.77平方米的《預售許可證》，有效期至二零一二年九月。 商業：於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。

董事會函件

煙台驪都須取得政府主管部門頒發的以下批准或許可，方可開展與C地塊相關的開發、經營及預售業務：

C地塊	序號	批准／許可	現況
	1	國有土地使用證	於二零一一年三月取得，住宅用地面積51,747.242平方米，有效期至二零七七年九月；商業用地1,937.867平方米，有效期至二零四七年九月。
	2	建設用地規劃許可證	於二零一零年五月取得，有效期十二個月，用地面積為53,985平方米，建設規模為166,249.02平方米。在該證的有效期限內，已按有關規定辦理第一期《建設工程規劃許可證》。
	3	建設工程規劃許可證	住宅及地下車庫：於二零一一年五月取得建設規模為91,062平方米的《建設工程規劃許可證》。 商業：於二零一一年五月取得建設規模為6,200平方米的《建設工程規劃許可證》 上述《建設工程規劃許可證》的有效期均為十二個月。於最後可行日期，其均在有效期內。
	4	建築工程施工許可證	於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。
	5	預售許可證	於最後可行日期，基於項目開發進度尚無需取得相關證照。相關證照將根據項目開發需要而不時提出申請。

目標公司之管理層討論與分析

(1) 經營表現

青島濱海

青島濱海於二零零七年十月二十三日註冊成立，註冊資本金為人民幣50,000,000元。其主要從事青島城陽區公園一號項目，青島文化創意產業基地項目，及楊埠寨項目的開發及管理。

公園一號項目於二零一零年十月第一次開盤，於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日止，項目預收房款分別約人民幣54,864,000元和172,054,000元。鑒於項目尚未交付使用，未結轉收入。

於該協議簽訂日之前，青島濱海已於二零一一年九月七日將青島文化創意產業基地土地一級開發項目剝離，並於二零一一年十月十三日以現金形式收回全部款項。

青島濱海於二零一一年六月十三日與青島市國土資源和房屋管理局簽訂了楊埠寨項目的《國有土地使用權出讓合同》，並已全額繳納土地出讓金，截至最後可行日期尚未取得《國有土地使用證》。楊埠寨項目尚未開發，並未錄得任何收入。

青島濱海於二零零八年十二月三十一日止該年度未錄得任何收入。青島濱海於二零零九年、二零一零年十二月三十一日止兩年各年度分別錄得其他業務收入(項目管理服務)人民幣569,000元和人民幣5,366,000元。青島濱海於二零一零年八月三十一日止八個月期間錄得其他業務收入(項目管理服務)人民幣3,578,000元。青島濱海於二零一一年八月三十一日止八個月期間未錄得任何收入。

青島濱海於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日止三年各年度分別錄得虧損約人民幣28,787,000元(主要由於參考估值報告確認資產減值約人民幣28,226,000元)、虧損約人民幣9,992,000元(主要由於參考估值報告確認資產減值約人民幣8,643,000元)和虧損約人民幣8,525,000元(主要由於公園一號項目處於開發階段)。青島濱海於二零一零年八月三十一日止八個月期間錄得虧損約人民幣3,460,000元(主要由於公園一號項目處於開發階段)；截至二零一一年八月三十一日止八個月期間錄得收益約人民幣28,834,000元(主要由於參考估值報告存貨跌價準備轉回約人民幣36,878,000元)。

董事會函件

由於1)青島文化創意產業基地項目已於二零一一年九月七日剝離；2)青島濱海自二零零七年十月二十三日起主要從事公園一號項目的開發；及3)至最後可行日期，楊埠寨項目尚未取得《國有土地使用證》，故並無任何業務分類資料。

青島千千樹

青島千千樹於二零零七年三月十四日註冊成立，註冊資本金為人民幣20,000,000元。其主要從事青島李滄區香蜜湖項目的開發及管理。

青島千千樹於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日止三年各年度分別錄得虧損約人民幣17,140,000元（主要由於參考估值報告確認資產減值約人民幣17,091,000元）、收益人民幣16,999,000元（主要由於參考估值報告資產減值調回約人民幣17,091,000元）和虧損人民幣4,900,000元（主要由於項目處於前期開發階段，無業務收入）。青島千千樹於二零一零年、二零一一年八月三十一日止八個月期間分別錄得虧損約人民幣1,485,000元和虧損約人民幣5,269,000元，主要由於項目仍處於開發階段，無業務收入。

由於青島千千樹於二零零七年三月十四日至最後可行日期僅從事香蜜湖項目的發展，故並無任何業務分類資料。

煙台新業、煙台驪臻、煙台驪都

煙台新業於二零零七年十二月七日設立，註冊資本金為人民幣200,000,000元。其主要從事陽光首院項目（A\B\C地塊）的開發及管理。於二零零八年、二零零九年十二月三十一日，煙台新業參考估值報告分別確認資產減值約人民幣45,666,000元及人民幣120,276,000元。

二零一零年十二月二十四日，煙台新業以存續分立（派生分立）的方式，分立為煙台新業（存續公司）、煙台驪臻（新設公司）和煙台驪都（新設公司），分別從事陽光首院項目A地塊、B地塊及C地塊的開發及管理。分立後，煙台新業、煙台驪臻和煙台驪都的註冊資本金分別為人民幣75,000,000元、人民幣75,000,000元和人民幣50,000,000元。分立前的資產減值（合計為人民幣165,942,000元）亦分攤至三家公司。於二零一零年八月三十一日，煙台新業、煙台驪臻和煙台驪都分別確認資產減值約人民幣59,080,000元、人民幣61,065,000元和人民幣45,798,000元。

董事會函件

煙台新業於二零零八年、二零零九年、二零一零年十二月三十一日止三年各年度分別錄得虧損約人民幣46,284,000元(主要由於參考估值報告確認資產減值約人民幣45,666,000元)、虧損約人民幣120,335,000元(主要由於參考估值報告確認資產減值約人民幣120,276,000元)和虧損約人民幣2,633,000元(主要由於項目處於前期開發階段，無業務收入)。煙台新業於二零一零年、二零一一年八月三十一日止八個月期間分別錄得虧損約人民幣481,000元(主要由於參考估值報告項目仍處於開發階段，無業務收入)和收益約人民幣54,771,000元(主要由於參考估值報告存貨跌價準備轉回約人民幣59,080,000元)。

煙台酈臻於二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日期間錄得虧損約人民幣44,000元(主要由於項目仍處於開發階段，無業務收入)，於二零一一年八月三十一日止八個月期間錄得收益約人民幣60,856,000元(主要由於參考估值報告存貨跌價準備轉回約人民幣61,065,000元)。

煙台酈都於二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日期間錄得虧損約人民幣31,000元(主要由於期間項目處於開發階段，無業務收入)，於二零一一年八月三十一日止八個月期間錄得收益約人民幣45,790,000元(主要由於參考估值報告存貨跌價準備轉回約人民幣45,798,000元)。

煙台陽光首院項目於二零一一年六月第一次開盤，截至二零一一年八月三十一日止，煙台新業、煙台酈臻及煙台酈都分別錄得預收款約人民幣2,972,000元、人民幣89,287,000元，及人民幣零元，鑒於項目尚未交付使用，均未結轉收入。

由於煙台新業、煙台酈臻和煙台酈都于各自公司成立日至最後可行日期僅從事煙台陽光首院項目的發展，故並無任何業務分類資料。

(2) 重大收購及出售

青島濱海

除青島文化創意產業基地項目(已於二零一一年九月七日剝離)，公園一號項目和楊埠寨項目的權益外，青島濱海自公司成立日至(包括)最後可行日期，並無任何重要投資、重大收購及出售事宜。

董事會函件

青島千千樹

除香蜜湖項目的權益外，青島千千樹自公司成立日至(包括)最後可行日期，並無任何重要投資、重大收購及出售事宜。

煙台新業、煙台酈臻、煙台酈都

除陽光首院項目的權益外，煙台新業、煙台酈臻、煙台酈都自各自公司成立日至(包括)最後可行日期，並無任何重要投資、重大收購及出售事宜。

(3) 訴訟

自各自公司成立日至(包括)最後可行日期，青島濱海、青島千千樹、煙台酈都、煙台酈臻、煙台新業概無任何重大訴訟或仲裁。

(4) 財務資源、流動資金及資本負債比率

青島濱海

青島濱海於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日的經審計負債總額分別為人民幣356,632,000元、405,434,000元及629,218,000元，現金及銀行結餘分別約人民幣48,000元、35,781,000元及11,031,000元。青島濱海一般透過銀行貸款、預售訂金及股東借款為其經營籌集資金。

青島濱海於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的股東借款分別為人民幣356,616,000元、404,559,000元和347,461,000元；於二零一一年八月三十一日止的股東借款為人民幣589,489,000元。所有股東借款均為不計利息，無固定還款期，且無抵押和擔保。

青島濱海於二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩年各年度概無任何銀行借款，於二零一零年十二月三十一日及截至二零一一年八月三十一日止的銀行借貸分別為人民幣218,000,000元和265,000,000元(其中，銀行借貸212,000,000元以公園一號項目土地使用權作為抵押的浮動利率合同，本金應於二零一三年二月前一次性償還；銀行借貸53,000,000元以公園一號項目土地使用權及在建開發項目作為抵押的浮動利率合同，本金應於二零一四年三月前一次性償還；銀行借貸的加權平均年利率為6.4%)。銀行借貸的償還時間與公園一號項目的開發及銷售計劃匹配。

董事會函件

青島濱海於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的資本負債比率(按銀行借貸減現金及銀行結餘，除以青島濱海權益持有人應佔權益計算)分別為零、零、及約79.2倍；於二零一一年八月三十一日止的資本負債比率約5.6倍。

青島千千樹

青島千千樹於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的經審計負債總額分別為人民幣223,671,000元、258,852,000元及252,512,000元，現金及銀行結餘分別約人民幣50,000元、30,179,000元及12,167,000元。青島千千樹一般透過銀行貸款及股東借款為其經營籌集資金。

青島千千樹於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的股東借款分別為人民幣223,671,000元、254,912,000元和217,382,000元；於二零一一年八月三十一日止的股東借款為人民幣138,382,000元。所有股東借款均為不計利息，無固定還款期，且無抵押和擔保。

青島千千樹於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度概無任何銀行借款，於二零一一年八月三十一日止的銀行借貸為人民幣150,000,000元。銀行借貸乃為以香蜜湖項目土地使用權及其在建工程作為抵押的浮動利率合同，本金應於二零一四年二月前一次性償還，與香蜜湖項目的開發及銷售計劃匹配。銀行借貸的加權平均年利率為7.2%。青島千千樹於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的資本負債比率均為零，於二零一一年八月三十一日止的資本負債比率約8.9倍。

煙台新業

煙台新業於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的經審計負債總額分別為人民幣585,409,000元、587,525,000元及284,898,000元，現金及銀行結餘分別約人民幣36,000元、132,000元及12,312,000元。煙台新業一般透過預售訂金及股東借款為其經營籌集資金。

煙台新業於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的股東借款分別為人民幣584,727,000元、586,998,000元和274,981,000元；於二零一一年八月三十一日止的股東借款為人民幣243,966,000元。所有股東借款均為不計利息，無固定還款期，且無抵押和擔保。煙台新業於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度，及截至二零一一年八月三十一日止概無任何銀行借款，資本負債比率均為零。

董事會函件

煙台鄺臻

煙台鄺臻於二零一零年十二月三十一日經審計負債總額為人民幣214,941,000元，無現金及銀行結餘。於二零一一年八月三十一日止的現金及銀行存款約為人民幣33,773,000元(其中，約為人民幣6,876,000元的銀行存款為預收監管資金，該筆銀行存款需根據工程進度申請領用，並優先用於工程建設)。煙台鄺臻一般透過預售訂金及股東借款為其經營籌集資金。

煙台鄺臻於二零一零年十二月三十一日，及截至二零一一年八月三十一日止的股東借款分別為人民幣207,456,000元及人民幣190,513,000元。所有股東借款均為不計利息，無固定還款期，且無抵押和擔保。煙台鄺臻於二零一零年十二月三十一日，及截至二零一一年八月三十一日止概無任何銀行借款，資本負債比率均為零。

煙台鄺都

煙台鄺都於二零一零年十二月三十一日經審計負債總額為人民幣162,865,000元，無現金及銀行結餘。煙台鄺都於二零一一年八月三十一日止的現金及銀行結餘約為人民幣248,000元。煙台鄺都一般透過股東借款為其經營籌集資金。

煙台鄺都於二零一零年十二月三十一日，及截至二零一一年八月三十一日止的股東借款分別為人民幣161,838,000元及人民幣205,411,000元。所有股東借款均為不計利息，無固定還款期，且無抵押和擔保。煙台鄺都於二零一零年十二月三十一日，及截至二零一一年八月三十一日止概無任何銀行借款，資本負債比率均為零。

(5) 資產抵押

青島濱海

青島濱海於二零零八年及二零零九年十二月三十一日止兩年各年度概無任何資產抵押。青島濱海於二零一零年十二月三十一日的銀行抵押貸款為人民幣218,000,000元；於二零一一年八月三十一日的銀行抵押貸款為人民幣265,000,000元，其中，以賬面價值為人民幣399,919,000元的土地使用權抵押給銀行取得貸款人民幣212,000,000元，以賬面價值為人民幣815,152,000元的土地使用權和在建開發項目抵押給銀行取得貸款人民幣53,000,000元。除此之外，青島濱海概無其他資產抵押。

青島千千樹

青島千千樹自公司成立至二零一零年十二月三十一日止各期間概無任何資產抵押，於二零一一年八月三十一日的銀行抵押貸款為人民幣150,000,000元，以賬面價值為人民幣318,445,000元的土地使用權和在建開發項目抵押給銀行取得。

董事會函件

煙台新業、煙台酈臻、煙台酈都

煙台新業、煙台酈臻、煙台酈都自公司成立至二零一一年八月三十一日止各期間概無資產抵押。

(6) 資本承諾

截至二零一一年八月三十一日止，青島濱海已簽約未支付資本性承諾約為人民幣161,248,000元，已批准未簽約資本性承諾約為人民幣419,650,000元。

截至二零一一年八月三十一日止，青島千千樹已簽約未支付資本性承諾約為人民幣160,435,000元，已批准未簽約資本性承諾約為人民幣129,511,000元。

截至二零一一年八月三十一日止，煙台新業已簽約未支付資本性承諾約為人民幣34,444,000元，已批准未簽約資本性承諾約為人民幣62,086,000元。

截至二零一一年八月三十一日止，煙台酈臻已簽約未支付資本性承諾約為人民幣3,214,000元，已批准未簽約資本性承諾約為人民幣560,932,000元。

截至二零一一年八月三十一日止，煙台酈都已簽約未支付資本性承諾約為人民幣8,078,000元，已批准未簽約資本性承諾約為人民幣805,378,000元。

董事認為，上述資本性承諾與各項目開發進度匹配。

(7) 或然負債

青島濱海

青島濱海於二零一零年十二月三十一日止未清償擔保金額為人民幣零元，於二零一一年八月三十一日止未清償擔保金額為人民幣13,182,000元。該擔保為青島濱海為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。除該項擔保責任外，青島濱海概無其他任何重大或然負債。

青島千千樹

青島千千樹自成立至二零一一年八月三十一日止，概無任何重大或然負債。

董事會函件

煙台新業、煙台鄺臻、煙台鄺都

自各自公司成立日至二零一一年八月三十一日止，煙台新業和煙台驪都概無任何重大或然負債。

於二零一零年十二月三十一日止，煙台驪臻無任何未清償擔保。於二零一一年八月三十一日止，煙台驪臻未清償擔保金額為人民幣8,287,000元。該擔保為煙台驪臻為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房屋抵押登記手續後解除。除該項擔保責任外，煙台驪臻概無其他任何重大或然負債。

董事認為，上述擔保不會對各目標公司的財務狀況產生重大影響。

(8) 僱員及薪酬政策

於本交易交割日之前，各目標公司的董事及關鍵管理人員由陽光新業派出，且相關薪酬均由陽光新業承擔。

青島濱海

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度，青島濱海分別聘用13名、23名及34名僱員。青島濱海乃參考市場條款以及各個僱員的表現、資質及經驗為其員工支付薪酬。青島濱海於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的員工成本總額(包括薪金、袍金及其它福利)分別約為人民幣505,000元、758,000元和2,141,000元。

青島千千樹

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度，青島千千樹未聘用僱員。

煙台新業、煙台鄺臻、煙台鄺都

因煙台新業、煙台鄺臻、煙台鄺都共同開發陽光首院項目，因此將其僱員人數及員工成本總額合併討論。

於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度，三家項目公司(合計)分別聘用9名、8名及21名僱員。三家項目公司乃參考市場條款以及各個僱員的表現、資質及經驗為其員工支付薪酬。三家項目公司(合計)於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三年各年度的員工成本總額(包括薪金、袍金及其它福利)分別約為人民幣307,000元、451,000元和749,000元。

董事會函件

(9) 外匯風險

由於五家目標公司的資產及負債均以人民幣計值，故並無匯率波動風險。於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止各年度，及於二零一一年八月三十一日止八個月期間，5家目標公司並未使用任何財務工具作對衝用途。

(10) 展望

青島濱海、青島千千樹

於收購事項完成後，青島濱海及青島千千樹將成為本公司全資附屬公司，本公司將持有公園一號項目、楊埠寨項目及香蜜湖項目的100%權益。

公園一號項目位於青島市城陽區核心區域，緊鄰世紀公園，將分兩期開發，以低密度中小戶型產品為主。於最後實際可行日期，青島濱海已取得公園一號項目第一期及第二期住宅部分的預售許可證。公園一號項目自二零一零年十月第一次開盤至二零一一年八月三十一日止已錄得預收房款約人民幣172,054,000元。預計項目整體可於二零一二年年底銷售完畢。

楊埠寨項目位於青島市城陽區核心區域，緊鄰公園一號項目東側，青島濱海已全額繳納該項目土地出讓金，於最後實際可行日期，尚未取得土地使用證。楊埠寨項目將分三期開發，第一期以限價房和經濟適用房為主，第二期以中、高層商品住房為主，第三期以花園洋房產品為主。將根據公園一號項目的銷售進度，合理安排楊埠寨項目的推盤節奏。

香蜜湖項目位於青島市李滄區，項目地塊內有天然湖泊，自然環境優美，將分兩期開發，以9-14層觀景小高層產品為主。於最後實際可行日期，青島千千樹已取得香蜜湖項目1) 建築工程規劃許可證(第一期及第二期)；2) 建築工程施工許可證(第一期)；及3) 預售許可證(第一期)。香蜜湖項目一期預計於二零一一年第四季度開盤。項目總體預計於二零一三年清盤。

煙台新業、煙台麗臻、煙台麗都

於收購事項完成後，煙台新業、煙台麗臻、煙台麗都將成為本公司全資附屬公司，本公司將持有陽光煙台首院項目的100%權益。

煙台陽光首院項目位於煙台市福山區，將分四期開發，產品類型包括合院別墅、聯排別墅、四層及六層洋房、小高層及高層產品。於最後實際可行日期，該項目已取得1) A地塊部分建設工程規劃許可證，及部分建築工程施工許可證；2) B地塊部分建設工程規劃許可證；3) A地塊及B地塊部分預售許可證。

董事會函件

煙台陽光首院項目於二零一一年六月第一次開盤，截至二零一一年八月三十一日，該項目已合計錄得預收房款約人民幣92,259,000元。預計項目整體可於二零一五年底銷售完畢。

董事相信，山東經濟及社會發展的持續繁榮將促進當地房地產市場長期、健康發展，彼等對青島及煙台房地產市場的前景持樂觀態度。

進行交易的理由及利益

本集團為中國的大型物業發展商，主要致力於發展中高檔住宅物業、優質／高檔寫字樓以及商用物業。

中國渤海灣地區的膠東半島是本集團的主要戰略地區之一，而董事會對膠東半島的物業市場前景感到樂觀。於二零一一年上半年，本公司收購民航路項目，該項目位於青島城陽區，總建築面積約180,000平方米，乃本集團首次進軍山東市場。董事會認為，收購事項讓本集團加快於膠東半島的部署，此舉令其於膠東半島物業市場的市場佔有率迅速增加及實現規模擴張。憑藉收購事項，本集團的土地儲備以總建築面積計將增加約754,000平方米。

董事相信，該協議的條款乃按公平基準及正常商業條款作出，並且公平合理，符合本公司及股東整體利益。

交易對本公司資產，負債及收益的財務影響

於完成時，目標公司將成為本公司的全資附屬公司，而目標公司的財務業績將於本集團的財務報表綜合列賬。

誠如經擴大集團的未經審計備考綜合資產及負債報表(詳情載於本通函附錄七)所載，假設收購事項已於二零一一年六月三十日完成，按備考基準計算，資產總值將增加約人民幣942,770,000元至人民幣36,404,342,000元，而按備考基準計算，負債總額將增加約人民幣927,431,000元至約人民幣28,892,042,000元。

截至二零一一年八月三十一日，青島濱海通過預售公園一號項目的一期物業而錄得預收房款人民幣172,054,000元，煙台新業、煙台驪臻和煙台驪亦通過預售陽光首院項目一期物業而合計錄得預收房款人民幣92,259,000元。截至二零一一年八月三十一日止八個月，由於香蜜湖項目仍處在開發階段，故青島千千樹並未錄得任何收入。根據目標公司的開發進度，董事相信收購事項將對經擴大集團的收益作出正面貢獻。

董事會函件

上市規則涵義

就上市規則第14章而言，鑒於一項或超過一項適用的百分比率（定義見上市規則第14.07條）高於25%但低於100%，故根據該協議擬進行的交易構成本公司的主要交易，並須遵守上市規則第14章的申報、公告及股東批准的規定。

由於GIC於最後可行日期間接持有陽光新業約29.12%股本權益，根據上市規則第2.15條，GIC於該協議中持有重大利益。由於前述之原因，GIC將於臨時股東大會上就批准該協議及據此擬進行的交易放棄投票。

臨時股東大會

本公司謹訂於二零一一年十二月四日星期日假座中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會，以考慮及酌情通過普通決議案，藉以批准、確認及追認該協議及據此擬進行的交易，大會通告載於本通函第332至333頁。

於二零一一年十一月二十五日星期五營業時間結束時名列本公司股東名冊的股東均有權出席臨時股東大會並在會上投票。本公司將於二零一一年十一月二十六日星期六至二零一一年十二月四日星期日（首尾兩日包括在內）暫停辦理股東登記，期間不會辦理任何股份轉讓手續。

公司章程規定，有意出席任何股東會議的股東須於會議日期前七日（「回覆日期」）向本公司送交書面回覆。倘若本公司接獲股東表明有意出席臨時股東大會的書面回覆佔不足附有投票權的股份總數的一半，則本公司須於回覆日期後五日內以公告方式，通知股東有關臨時股東大會上提呈考慮的事宜及有關大會的舉行日期與地點，而有關股東大會可於上述公告刊登後舉行。

隨函附奉臨時股東大會適用的代表委任表格。不論閣下是否擬親自出席臨時股東大會，務請盡快將代表委任表格填妥，並於大會指定舉行時間24小時前交回本公司在中國（就內資發起人股及外資發起人股的持有人而言）或香港（就H股的持有人而言）的營業地點。

鑒於臨時股東大會通告所召開大會的上述規定，無論閣下是否有意出席臨時股東大會，務請閣下填妥及交回隨附的代表委任表格及回條。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席臨時股東大會（或其任何續會），並於會上投票，惟於該情況下，相關代表委任表格將被視為已予撤回。

根據上市規則第13.39(4)條，股東於股東大會上所作的表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會上提呈表決之所有決議案將以一股一票點票方式進行表決。

董事會函件

推薦意見

經考慮本函件所載的理由後，董事認為該協議的條款及據此擬進行的交易為公平合理並符合股東及本公司的整體利益，故此建議股東於臨時股東大會上就批准該協議及據此擬進行的交易之普通決議案投贊成票。

附加資料

敬請垂注本通函各附錄所載的附加資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
董事長
劉曉光
謹啟

二零一一年十一月十日

1. 三年財務資料

本集團截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止三個年度的財務資料已如下列形式刊載於年報內：

- (i) 本集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務資料於二零一一年四月十五日刊發的本公司截至二零一零年十二月三十一日止年度年報第77至176頁披露。該等資料已刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20110415/LTN20110415304_c.pdf)；
- (ii) 本集團截至二零零九年十二月三十一日止年度的財務資料於二零一零年二月二十六日刊發的本公司截至二零零九年十二月三十一日止年度年報第68至152頁披露。該等資料已刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20100226/LTN20100226161_c.pdf)；及
- (iii) 本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務資料於二零零九年三月九日刊發的本公司截至二零零八年十二月三十一日止年度年報第66至148頁披露。該等資料已刊載於聯交所網站(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20090309/LTN20090309252_c.pdf)。

所有上列資料亦已刊載於本公司網站(www.bjcapitaland.com)。

2. 本集團未經審計合併中期財務報表

本集團截至二零一一年六月三十日止六個月的未經審計合併財務資料於二零一一年八月十九日刊發的本公司截至二零一一年六月三十日止中期報告第31至150頁披露。該等資料已刊載於聯交所網站 (http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/20110905/LTN20110905687_C.pdf) 及本公司網站。

3. 債務聲明

於二零一一年九月三十日(即本通函付印前就確定經擴大集團的債務而言的最後可行日期)營業時間結束時，經擴大集團的未償還借貸總額約為人民幣13,130,677,000元，當中包括：

- (a) 未償還的銀行借貸約人民幣7,810,971,000元，其中人民幣400,791,000元以酒店物業和土地使用權作抵押、人民幣3,860,180,000元以若干相關的開發中物業作抵押、人民幣3,550,000,000元以若干土地使用權的收益權作抵押。

- (b) 信託貸款約人民幣3,007,620,000元，其中人民幣700,000,000元以本公司對附屬公司的應收款作抵押及由本公司擔保、人民幣825,000,000元以一家附屬公司的股權作抵押、人民幣400,000,000元以土地使用權作抵押、人民幣800,000,000元以持有待售物業作為抵押及人民幣282,620,000元由一名第三方擔保。
- (c) 無抵押貸款約人民幣179,872,000元。
- (d) 公司債券約人民幣2,132,214,000元。

除上述者或本附錄另行披露者外，以及除集團內公司間負債外，於二零一一年九月三十日營業時間結束時，經擴大集團並無任何已發行及未贖回或同意予以發行的貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、租購承擔、擔保或其他重大或然負債。

4. 營運資金

經計及經擴大集團的財務資源(包括內部產生的資金及可用銀行信貸額度)，董事經過審慎和周詳查詢後認為，倘無發生不可預見的情況，經擴大集團於完成後擁有充裕的營運資金，可應付自本通函日期起計未來至少十二個月的資金需求。

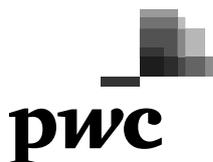
5. 經擴大集團之財務及交易前景

董事對中國物業市場持樂觀態度。總體看，中國仍處在工業化和城市化加速發展的階段，經濟結構調整和發展方式轉變，以及產業升級的步伐明顯加快，不斷賦予經濟增長新的活力和動力。宏觀經濟增速保持較快勢頭的同時，通貨膨脹水準也進一步顯現，並對資產價格起到了較強的支撐作用。

在嚴厲的房地產調控政策之下，市場供求力量將起到主導作用，市場競爭將更加激烈，資金充裕的企業將迎來行業調整期擴張的歷史機遇。為促進經擴大集團之未來盈利，集團將繼續發揮財務穩健的特點，憑藉住宅開發、住宅產業綜合體開發和土地開發三條成熟的業務線優勢，積極儲備優質土地資源。

董事認為，經擴大集團加強了在環渤海地區二、三線城市的戰略佈局，使本集團整體區域佈局更加合理。長遠而言，董事認為，中國房地產市場仍有較大的增長空間，經擴大集團之財務狀況穩健，在行業調整期把握規模擴張機遇，可為集團長期可持續發展奠定更為堅實的基礎。

以下為獨立申報會計師普華永道中天會計師事務所有限公司僅供載入本通函而編制之報告全文。



普華永道

二零一一年十一月十日

致首創置業股份有限公司
董事會

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就青島千千樹置業有限公司(以下稱「青島千千樹」)的財務資料(「財務資料」)提呈報告,此等財務資料包括青島千千樹於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日和二零一一年八月三十一日的資產負債表、截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年及截至二零一一年八月三十一日止八個月期間(「有關期間」)的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此等財務資料已由首創置業股份有限公司(以下稱「貴公司」)董事編制,並載於下文第I節內以供收錄於貴公司於二零一一年十一月十日就貴公司建議收購青島千千樹(「收購事項」)而刊發的通函(「通函」)附錄二。

青島千千樹於二零零七年三月十四日根據中華人民共和國公司法註冊成立為有限責任公司。

青島千千樹截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務報表已由五洲松德聯合會計師事務所有限公司審計;截至二零零九年和二零一零年十二月三十一日止年度各年的財務報表已由青島振青會計師事務所有限公司審計;截至二零一一年八月三十一日止的財務報表已由中磊會計師事務所有限公司審計。

青島千千樹在有關期間的董事須負責根據中國人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編制及公允地列報青島千千樹的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編制及公允地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

.....
·
· 普華永道中天會計師事務所有限公司
· 中國上海市盧灣區湖濱路202號企業天地2号楼普華永道中心11樓郵編200021
· 總機: +86 (21) 2323 8888, 傳真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

財務資料已根據青島千千樹的經審計財務報表，並經作出該等適當調整後編制。

董事的責任

貴公司董事須負責根據企業會計準則和 貴公司刊發的二零一一年中期報告中所載 貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月期間未經審計財務報表所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)目前採納的會計政策編制及真實而公允地列報財務資料。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公允地反映青島千千樹於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日的財務狀況，以及青島千千樹截至該日止每個有關期間的經營成果和現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務數據

我們已審閱通函附錄二所包含下文第I節所載匯報期末段的比較財務數據，此等財務數據報括青島千千樹截至二零一零年八月三十一日止八個月的利潤表、現金流量表和所有者權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋(「匯報期末段的比較財務數據」)。

董事須負責根據企業會計準則和 貴公司刊發的二零一一年中期報告中所載 貴公司截至二零一一年六月三十日止六個月期間未經審計財務報表所載 貴集團目前採納的會計政策編制並真實而公平地列報財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務數據作出結論。我們已根據中國註冊會計師協會頒布的「中國註冊會計師審閱準則第2101號—財務報表審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據中國審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第I節附註二所載符合企業會計準則的會計政策編制。

I. 青島千千樹的財務報表

以下為 貴公司董事編制青島千千樹於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日以及截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年及截至二零一零年八月三十一日和二零一一年八月三十一日止八個月的財務報表：

(a) 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
流動資產					
貨幣資金	I.4(1)	64,294	12,167	30,179	50
預付款項	I.4(2)	29,379	—	190	183
其他應收款		45	18	1	4
存貨	I.4(3)	318,445	255,148	248,224	226,208
流動資產合計		<u>412,163</u>	<u>267,333</u>	<u>278,594</u>	<u>226,445</u>
非流動資產					
固定資產	I.4(4)	55	56	35	4
非流動資產合計		<u>55</u>	<u>56</u>	<u>35</u>	<u>4</u>
資產總計		<u>412,218</u>	<u>267,389</u>	<u>278,629</u>	<u>226,449</u>
負債及所有者權益					
流動負債					
應付帳款	I.4(6)	30	30	3,940	—
應付利息		265	—	—	—
其他應付款	I.4(7)	252,315	252,482	254,912	223,671
流動負債合計		<u>252,610</u>	<u>252,512</u>	<u>258,852</u>	<u>223,671</u>
非流動負債					
長期借款	I.4(8)	150,000	—	—	—
非流動負債合計		<u>150,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
負債合計		<u>402,610</u>	<u>252,512</u>	<u>258,852</u>	<u>223,671</u>
所有者權益					
實收資本	I.1	20,000	20,000	20,000	20,000
未分配利潤		(10,392)	(5,123)	(223)	(17,222)
所有者權益合計		<u>9,608</u>	<u>14,877</u>	<u>19,777</u>	<u>2,778</u>
負債及所有者權益總計		<u>412,218</u>	<u>267,389</u>	<u>278,629</u>	<u>226,449</u>

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(b) 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至	截至	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
		二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 八月三十一日 止八個月期間 (未經審計)			
營業收入		—	—	—	—	—
減：銷售費用		(4,107)	(650)	(3,561)	(10)	—
管理費用		(1,317)	(1,068)	(1,653)	(91)	(49)
財務費用—淨額	1.4(9)	159	234	315	9	—
資產減值轉回/(損失)	1.4(10)	—	—	—	17,091	(17,091)
營業(虧損)/利潤		(5,265)	(1,484)	(4,899)	16,999	(17,140)
減：營業外支出		(4)	(1)	(1)	—	—
(虧損)/利潤總額		(5,269)	(1,485)	(4,900)	16,999	(17,140)
減：所得稅費用	1.4(12)	—	—	—	—	—
淨(虧損)/利潤		(5,269)	(1,485)	(4,900)	16,999	(17,140)
其他綜合收益		—	—	—	—	—
綜合(虧損)/收益總額		(5,269)	(1,485)	(4,900)	16,999	(17,140)

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(c) 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	截至 二零一零年 八月三十一日 止八個月期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
經營活動產生的現金流量						
收到其他與經營活動 有關的現金	I.4(13)(d)	78,169	237	35,320	14	502
經營活動現金流入小計		78,169	237	35,320	14	502
購買商品、接受勞務 支付的現金		(88,908)	(8,663)	(10,642)	(476)	(222,925)
支付給職工以及為職工 支付的現金		(22)	—	—	—	—
支付的各项稅費		(614)	(743)	(936)	(516)	(397)
支付其他與經營活動 有關的現金	I.4(13)(e)	(7,323)	(975)	(4,194)	(603)	(42)
經營活動現金流出小計		(96,867)	(10,381)	(15,772)	(1,595)	(223,364)
經營活動產生的 現金流量淨額	I.4(13)(a)	(18,698)	(10,144)	19,548	(1,581)	(222,862)
投資活動產生的現金流量						
購建固定資產支付的現金	I.4(4)	(8)	(25)	(30)	(32)	(4)
投資活動產生的 現金流量淨額		(8)	(25)	(30)	(32)	(4)
籌資活動產生的現金流量						
取得股東資金往來 收到的現金		47,000	475,755	670,350	89,502	244,646
取得銀行借款收到的現金	I.4(8)	150,000	—	—	—	—
籌資活動現金流入小計		197,000	475,755	670,350	89,502	244,646
償還股東資金往來 支付的現金		(126,000)	(494,880)	(707,880)	(57,760)	(21,751)
分配股利、利潤或償付 利息支付的現金		(3,117)	—	—	—	—
籌資活動現金流出小計		(129,117)	(494,880)	(707,880)	(57,760)	(21,751)
籌資活動產生的現金流量淨額		67,883	(19,125)	(37,530)	31,742	222,895
匯率變動對現金的影響						
現金淨增加/(減少)額	I.4(13)(b)	49,177	(29,294)	(18,012)	30,129	29
加：期/年初現金餘額	I.4(13)(b)	12,167	30,179	30,179	50	21
期/年末現金餘額	I.4(13)(b)	61,344	885	12,167	30,179	50

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(d) 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	實收資本	累計虧損	所有者 權益合計
二零零八年一月一日年初餘額	20,000	(82)	19,918
二零零八年度增減變動額 淨虧損	—	(17,140)	(17,140)
二零零八年十二月三十一日 年末餘額	<u>20,000</u>	<u>(17,222)</u>	<u>2,778</u>
二零零九年一月一日年初餘額	20,000	(17,222)	2,778
二零零九年度增減變動額 淨利潤	—	16,999	16,999
二零零九年十二月三十一日 年末餘額	<u>20,000</u>	<u>(223)</u>	<u>19,777</u>
二零一零年一月一日期初餘額	20,000	(223)	19,777
二零一零年度增減變動額 淨虧損	—	(4,900)	(4,900)
二零一零年十二月三十一日 期末餘額	<u>20,000</u>	<u>(5,123)</u>	<u>14,877</u>
二零一一年一月一日期初餘額	20,000	(5,123)	14,877
截至二零一一年八月三十一日 止八個月期間增減變動額 淨虧損	—	(5,269)	(5,269)
二零一一年八月三十一日 期末餘額	<u>20,000</u>	<u>(10,392)</u>	<u>9,608</u>
二零一零年一月一日期初餘額	20,000	(223)	19,777
截至二零一零年八月三十一日 止八個月期間增減變動額 淨虧損(未經審計)	—	(1,485)	(1,485)
二零一零年八月三十一日 期末餘額 (未經審計)	<u>20,000</u>	<u>(1,708)</u>	<u>18,292</u>

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(除特別註明外，以下金額單位為人民幣千元)

1 基本情況

青島千千樹系由青島頤中房地產開發有限公司(以下稱「青島頤中」)於二零零七年三月十四日在中華人民共和國山東省青島市註冊成立的有限公司。青島千千樹的經營期限為10年，註冊資本為2,000萬元。

二零零八年七月十一日，陽光新業地產股份有限公司(以下稱「陽光新業」)受讓了青島頤中持有的青島千千樹70%的股權，通過非同一控制下的企業合併取得青島千千樹控制權。於二零零九年十月三日，陽光新業向青島頤中收購了青島千千樹30%的股權，股權比例增至100%。

青島千千樹經批准的經營範圍為：房地產開發、銷售。青島千千樹於有關期間的實際主營業務為房地產開發經營。

青島千千樹的母公司和最終母公司為陽光新業。

2 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中華人民共和國財政部於二零零六年二月十五日頒布的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編制，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》以及香港《公司條例》的相關披露要求。

青島千千樹在報告期間的經營主要依靠陽光新業的資金支持，青島千千樹的持續經營將在很大程度上取決於投資方的持續資金支持。青島千千樹的母公司陽光新業已確認將提供必要的財務支持，以確保青島千千樹資產負債表日後至收購事項完成日期內能夠清償到期債務，不會大規模縮減經營規模。同時，根據 貴公司之全資子公司首創朝陽房地產發展有限公司(以下稱「首創朝陽」)與陽光新業簽訂的股權轉讓協議，首創朝陽將按協議約定向青島千千樹提供借款，用於青島千千樹向陽光新業清償陽光新業已向青島千千樹提供的股東借款；就此安排， 貴公司也確認將提供必要的財務支持，以確保收購事項完成日後至二零一二年八月三十一日期間內能夠清償到期債務，不會大規模縮減經營規模。因此，青島千千樹及 貴公司董事會確信青島千千樹將會持續經營，所以繼續以持續經營為基礎編制財務報表。

2 主要會計政策和會計估計 (續)

(2) 遵循企業會計準則的聲明

青島千千樹二零零八年度、二零零九年度、二零一零年度及截至二零一一年八月三十一日止八個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了青島千千樹二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日的財務狀況以及二零零八年度、二零零九年度、二零一零年度及截至二零一一年八月三十一日止八個月期間的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公曆一月一日起至十二月三十一日止。

(4) 記帳本位幣

記帳本位幣為人民幣。

(5) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(6) 金融工具

(a) 金融資產

金融資產分類

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於青島千千樹對金融資產的持有意圖和持有能力。青島千千樹的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。

應收款項為其他應收款。應收款項按簽署協議或約定的可收回款項的公允價值作為初始確認金額。應收款項採用實際利率法，以攤餘成本減去壞賬準備後的淨額列示。

2 主要會計政策和會計估計 (續)

(6) 金融工具 (續)

(a) 金融資產 (續)

應收款項 (續)

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明青島千千樹將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

對於單項金額非重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有相類似的、具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。青島千千樹的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項及借款。

應付款項包括應付帳款、其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

借款及按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

2 主要會計政策和會計估計 (續)

(7) 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本等，按成本與可變現淨值孰低列示。

(b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本的成本包括土地成本、建築成本、資本化的利息、其他直接和間接開發費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。青島千千樹取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對象和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(8) 固定資產

(a) 固定資產確認及初始計量

固定資產包括辦公設備。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入青島千千樹、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入青島千千樹且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

2 主要會計政策和會計估計 (續)

(8) 固定資產 (續)

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
辦公設備	5年	5%	19.0%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註I.2(10))。

(d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(9) 借款費用

發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用狀態的房地產開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。當房地產開發項目完工驗收後停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過三個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

2 主要會計政策和會計估計 (續)**(9) 借款費用 (續)**

對於為構建符合資本化條件房地產開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為構建符合資本化條件的房地產開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

(10) 長期資產減值

固定資產等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

(11) 職工薪酬

職工薪酬主要包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、社會保險費及住房公積金、工會經費和職工教育經費等其他與獲得職工提供的服務的相關支出。

根據相關的法律法規，青島千千樹的在職員工參與並享受由地方政府組織的固定繳款的退休養老統籌計劃，青島千千樹按照在職職工工資總額的一定比例且在不超過規定上限的基礎上按月計提基本養老保險金，並向當地勞動和社會保障機構繳納。青島千千樹除按月繳納該款項之外，不對職工的其他退休後福利承擔責任。

2 主要會計政策和會計估計 (續)**(11) 職工薪酬 (續)**

青島千千樹對上述養老保險費的支出在計提時計入當期費用。

於職工提供服務的期間確認應付的職工薪酬，並根據職工提供服務的受益對象計入相關資產成本和費用。

(12) 收入確認

收入的金額按照青島千千樹在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入青島千千樹，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

(a) 銷售商品

出售開發產品的收入在完工並驗收，簽訂具有法律約束力的銷售合同，將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方，青島千千樹既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制，並符合上述銷售商品收入確認的其他條件時確認。

(b) 利息收入

利息收入以時間比例為基礎，採用實際利率計算確定。

2 主要會計政策和會計估計 (續)**(13) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債**

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損, 確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異, 不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日, 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債, 按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示:

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對青島千千樹內同一納稅主體徵收的所得稅相關;
- 青島千千樹內該納稅主體擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

(14) 租賃

實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃為融資租賃。其他的租賃為經營租賃。

青島千千樹沒有融資租賃業務, 經營租賃的租金支出在租賃期內按照直線法計入相關資產成本或當期損益。

(15) 分部信息

青島千千樹以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部, 以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

2 主要會計政策和會計估計 (續)**(15) 分部信息 (續)**

經營分部是指青島千千樹內同時滿足下列條件的組成部分：(1)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(2)青島千千樹管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(3)青島千千樹能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

青島千千樹於報告期內僅有一個經營分部，故未編制分部信息。

(16) 重要會計估計和判斷

青島千千樹根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(a) 房地產開發成本

青島千千樹確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。青島千千樹定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本。

2 主要會計政策和會計估計 (續)

(16) 重要會計估計和判斷 (續)

(b) 存貨減值

根據附註I.2(7)所述的會計政策，青島千千樹於資產負債表日對存貨按照成本與可變現淨值孰低計量。可變現淨值的計算需要利用假設和估計。如果管理層對估計售價及完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂，將影響存貨的可變現淨值的估計，該差異將對計提的存貨減值準備產生影響。

(c) 遞延所得稅資產

青島千千樹對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損，以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。

3 稅項

青島千千樹報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30%—60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
土地使用稅	8元/平方米	計稅土地面積

4 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
庫存現金	1	—	3	2
銀行存款	64,293	12,167	30,176	48
合計	<u>64,294</u>	<u>12,167</u>	<u>30,179</u>	<u>50</u>

於二零一一年八月三十一日，銀行存款中2,950千元(二零一零年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)為青島建設委員會為加強房地產開放項目管理對其配套設施收取的保證金。青島千千樹將其分類至受限制資金，該款項在項目主體結構工程綜合驗收備案後可自由使用。

(2) 預付款項

預付款項分類如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
預付工程款	29,379	—	—	—
待攤費用	—	—	190	183
合計	<u>29,379</u>	<u>—</u>	<u>190</u>	<u>183</u>

預付款項按賬齡分析如下：

賬齡	二零一一年八月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
一年以內	<u>29,379</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

賬齡	二零零九年十二月三十一日		二零零八年十二月三十一日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
一年以內	<u>190</u>	<u>100</u>	<u>183</u>	<u>100</u>

4 財務報表項目附註(續)

(3) 存貨

存貨分類如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
開發成本(a)	318,445	255,148	248,224	243,299
減：存貨跌價準備(b)	—	—	—	(17,091)
淨額	318,445	255,148	248,224	226,208

(a) 開發成本

青島千千樹的存貨主要是開發建設期間所發生的土地成本、建造成本、資本化利息和其他直接或間接的開發費用等。

於二零一一年八月三十一日的開發成本中，包含借款費用資本化的金額3,382千元(二零一零年十二月三十一日，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)。截至二零一一年八月三十一日止八個月期間資本化率為7.2%(截至二零一零年八月三十一日八個月期間，二零一零年度、二零零九年度及二零零八年度：無)。

於二零一一年八月三十一日，青島千千樹開發產品中有賬面價值為318,445千元(二零一零年十二月三十一日，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)的土地使用權和在建開發項目抵押給銀行取得長期借款150,000千元(二零一零年十二月三十一日，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)(附註I.4(8))。

土地使用權按所在地區及年限分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
位於中國內地—				
10到50年	23,790	23,790	23,790	23,790
50年以上	182,299	182,299	182,299	182,299
合計	206,089	206,089	206,089	206,089

4 財務報表項目附註(續)

(3) 存貨(續)

(b) 存貨跌價準備

	二零零七年		二零零八年	
	十二月三十一日	本年增加	本年轉回	十二月三十一日
青島千千樹項目	<u>—</u>	<u>17,091</u>	<u>—</u>	<u>17,091</u>
	二零零八年		二零零九年	
	十二月三十一日	本年增加	本年轉回	十二月三十一日
青島千千樹項目	<u>17,091</u>	<u>—</u>	<u>(17,091)</u>	<u>—</u>
	二零零九年		二零一零年	
	十二月三十一日	本年增加	本年轉回	十二月三十一日
青島千千樹項目	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	二零一零年		二零一一年	
	十二月三十一日	本期增加	本期轉回	八月三十一日
青島千千樹項目	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零八年十二月三十一日，青島千千樹採用估值技術並參考北京天健興業資產評估有限公司(中國資產評估協會會員)出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，相應確認存貨跌價準備人民幣17,091千元。

於二零零九年十二月三十一日，青島千千樹採用估值技術並參考北京天健興業資產評估有限公司出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，相應轉回存貨跌價準備人民幣17,091千元。

於二零一零年十二月三十一日，青島千千樹採用之前北京天健興業資產評估有限公司的估值方法，並對關鍵參數等採用合理假設，取得存貨的可變現淨值不低於其賬面價值，故未對存貨跌價準備進行計提或轉回。

4 財務報表項目附註(續)

(3) 存貨(續)

(b) 存貨跌價準備(續)

於二零一一年八月三十一日，青島千千樹採用估值技術並參考中天衡平國際資產評估有限公司(中國資產評估協會會員)出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，未對存貨跌價準備進行計提或轉回。

存貨的評估方法或青島千千樹的估值方法為假設開發法，評估值等於假設項目完工時的總價值扣除未來尚需支付的成本、税金、銷售費用等。使用的關鍵假設如下：對已經銷售物業採用實際售價，對未銷售物業根據預計的價格採用市場比較法進行評估。

(4) 固定資產

	辦公設備
原價	
二零零八年一月一日	—
增加	4
二零零八年十二月三十一日	4
增加	32
二零零九年十二月三十一日	36
增加	30
二零一零年十二月三十一日	66
增加	8
二零一一年八月三十一日	74

4 財務報表項目附註(續)

(4) 固定資產(續)

	辦公設備
累計折舊	
二零零八年一月一日	—
計提	—
二零零八年十二月三十一日	—
計提	(1)
二零零九年十二月三十一日	(1)
計提	(9)
二零一零年十二月三十一日	(10)
計提	(9)
二零一一年八月三十一日	(19)
淨值	
二零零八年一月一日	—
二零零八年十二月三十一日	4
二零零九年十二月三十一日	35
二零一零年十二月三十一日	56
二零一一年八月三十一日	55

截至二零一一年八月三十一日止八個月期間計入管理費用的折舊費用為9千元(截至二零一零年八月三十一日止八個月期間：5千元，二零一零年度：9千元，二零零九年度：1千元，二零零八年度：無)。

4 財務報表項目附註(續)

(5) 資產減值準備

	存貨跌價準備
二零零八年一月一日	—
增加	17,091
轉回	—
二零零八年十二月三十一日	17,091
增加	—
轉回	(17,091)
二零零九年十二月三十一日	—
增加	—
轉回	—
二零一零年十二月三十一日	—
增加	—
轉回	—
二零一一年八月三十一日	—

(6) 應付帳款

應付帳款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
一年以內	—	30	3,940	—
一年以上	30	—	—	—
合計	30	30	3,940	—

4 財務報表項目附註(續)

(7) 其他應付款

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
應付關聯方往來款(附註1.5(4)(c))	138,382	217,382	254,912	223,671
應付第三方往來款(a)	113,000	35,000	—	—
定金、押金及保證金	619	—	—	—
其他	314	100	—	—
總計	<u>252,315</u>	<u>252,482</u>	<u>254,912</u>	<u>223,671</u>

(a) 該款項不計利息，無固定還款期限，且無任何抵押和擔保。

(8) 長期借款

	幣種	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
抵押貸款	人民幣	<u>150,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一一年八月三十一日，長期借款包括：

銀行借款150,000千元(二零一零年十二月三十一日，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)系以青島千千樹開發成本中的在建開發項目及土地使用權(附註1.4(3))抵押，利息每月支付一次，本金應於二零一四年二月前償還，年利率為7.2%。

4 財務報表項目附註(續)

(9) 財務費用／(收入)

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
利息支出，其中：	3,382	—	—	—	—
最後一期還款日在五年 之內的借款利息支出	3,382	—	—	—	—
減：資本化利息支出	(3,382)	—	—	—	—
利息支出淨額	—	—	—	—	—
利息收入	(169)	(237)	(319)	(11)	(1)
其他	10	3	4	2	1
淨額	<u>(159)</u>	<u>(234)</u>	<u>(315)</u>	<u>(9)</u>	<u>—</u>

(10) 資產減值(轉回)／損失

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
計提存貨跌價準備	—	—	—	—	17,091
轉回存貨跌價準備	—	—	—	(17,091)	—
合計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(17,091)</u>	<u>17,091</u>

4 財務報表項目附註(續)

(11) 折舊及其他費用

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
			(未經審計)		
固定資產折舊	9	5	9	1	—
審計費	114	81	81	40	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(12) 所得稅費用

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
			(未經審計)		
當期所得稅—中國	—	—	—	—	—
遞延所得稅	—	—	—	—	—
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
合計	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

4 財務報表項目附註(續)

(12) 所得稅費用(續)

將基於利潤表的(虧損)/利潤總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
(虧損)/利潤總額	(5,269)	(1,485)	(4,900)	16,999	(17,140)
按適用稅率25%					
計算的所得稅	1,317	371	1,225	(4,250)	4,285
使用以前期間未確認的遞延 所得稅資產抵扣					
當期所得稅	—	—	—	4,273	—
當期末確認遞延所得稅資產 的資產減值損失	—	—	—	—	(4,273)
當期末確認遞延所得稅資產 的可抵扣虧損	(1,317)	(371)	(1,225)	(23)	(12)
所得稅費用	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一一年八月三十一日，青島千千樹未對可抵扣資產減值準備零千元(二零一零年十二月三十一日及二零零九年十二月三十一日：無；二零零八年十二月三十一日：17,091千元)確認相關的遞延所得稅資產。

於二零一一年八月三十一日，青島千千樹未對可抵扣虧損10,310千元(二零一零年十二月三十一日：5,041千元，二零零九年十二月三十一日：141千元，二零零八年十二月三十一日：49千元)確認相關的遞延所得稅資產。上述可抵扣虧損之到期日分布如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
一到二年	49	—	—	—
二到三年	92	49	—	—
三到四年	4,900	92	49	—
四年以上	5,269	4,900	92	49
合計	<u>10,310</u>	<u>5,041</u>	<u>141</u>	<u>49</u>

4 財務報表項目附註(續)

(13) 現金流量表附註

(a) 將淨(虧損)/利潤調節為經營活動現金流量

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
淨(虧損)/利潤	(5,269)	(1,485)	(4,900)	16,999	(17,140)
加：(轉回)/					
資產減值準備 (附註1.4(10))	—	—	—	(17,091)	17,091
固定資產折舊 (附註1.4(11))	9	5	9	1	—
存貨的增加	(60,181)	(4,125)	(6,924)	(4,924)	(243,296)
受限資金的增加	(2,950)	—	—	—	—
經營性應收項目 的增加/減少	(29,404)	(629)	173	(5)	19,982
經營性應付項目 的增加/(減少)	79,097	(3,910)	31,190	3,439	501
經營活動產生的現金 流量淨額	<u>(18,698)</u>	<u>(10,144)</u>	<u>19,548</u>	<u>(1,581)</u>	<u>(222,862)</u>

(b) 現金淨變動情況

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
現金的期/年末餘額	61,344	885	12,167	30,179	50
減：現金的期/年初餘額	<u>(12,167)</u>	<u>(30,179)</u>	<u>(30,179)</u>	<u>(50)</u>	<u>(21)</u>
現金淨增加/(減少)額	<u>49,177</u>	<u>(29,294)</u>	<u>(18,012)</u>	<u>30,129</u>	<u>29</u>

4 財務報表項目附註(續)

(13) 現金流量表附註(續)

(c) 現金

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
貨幣資金(附註I.4(1))	64,294	12,167	30,179	50
減：受限制資金 (附註I.4(1))	(2,950)	—	—	—
現金期/年末餘額	<u>61,344</u>	<u>12,167</u>	<u>30,179</u>	<u>50</u>

(d) 收到其他與經營活動有關的現金

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
收到關聯方往來款	—	—	—	—	501
收到第三方往來款	78,000	—	35,000	—	—
利息收入	169	237	319	11	1
其他	—	—	1	3	—
合計	<u>78,169</u>	<u>237</u>	<u>35,320</u>	<u>14</u>	<u>502</u>

4 財務報表項目附註(續)

(13) 現金流量表附註(續)

(e) 支付其他與經營活動有關的現金

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
支付關聯方往來款	—	—	—	501	—
廣告費	1,408	497	3,099	—	—
辦公費	1,094	324	614	50	39
其他	4,821	154	481	52	3
合計	<u>7,323</u>	<u>975</u>	<u>4,194</u>	<u>603</u>	<u>42</u>

5 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

	註冊地	業務性質
陽光新業	中國廣西南寧市	房地產開發、自有商品房的租賃以及相關的諮詢服務

青島千千樹的最終控制方為陽光新業。

5 關聯方關係及其交易 (續)

(1) 母公司信息 (續)

(b) 母公司註冊資本及其變化

	二零零八年		二零零九年	
	十二月三十一日	本年增加	本年減少	十二月三十一日
陽光新業	535,652	—	—	535,652
	二零零零年 一月一日	本年增加	本年減少	二零零零年 十二月三十一日
陽光新業	535,652	214,261	—	749,913
	二零一一年 一月十一日	本期增加	本期減少	二零一一年 八月三十一日
陽光新業	749,913	—	—	749,913

(c) 母公司對青島千千樹的持股比例和表決權比例

	二零一一年			二零一零年			二零零九年			二零零八年		
	八月三十一日			十二月三十一日			十二月三十一日			十二月三十一日		
	直接 權益	間接 權益	表決 權比例									
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
陽光新業	100	—	100	100	—	100	100	—	100	70	—	70

(2) 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱

與青島千千樹的關係

青島頤中

青島千千樹之原股東

青島陽光濱海置業有限公司

同為陽光新業之子公司

(以下稱「青島濱海」)

北京陽光上東房地產經紀

同為陽光新業之子公司

有限公司(以下稱「陽光上東」)

5 關聯方關係及其交易 (續)

(3) 關聯交易

青島千千樹董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由青島千千樹與關聯方協商一致確定。

(a) 收到資金往來

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
陽光新業	47,000	475,755	670,350	89,503	169,317
青島頤中	—	—	—	—	75,329
青島濱海	—	—	—	—	501
合計	<u>47,000</u>	<u>475,755</u>	<u>670,350</u>	<u>89,503</u>	<u>245,147</u>

(b) 支付資金往來

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
陽光新業	126,000	494,880	707,880	3,940	—
青島頤中	—	—	—	53,820	21,751
青島濱海	—	—	—	501	—
陽光上東	—	—	18	—	—
合計	<u>126,000</u>	<u>494,880</u>	<u>707,898</u>	<u>58,261</u>	<u>21,751</u>

5 關聯方關係及其交易 (續)

(3) 關聯交易 (續)

(c) 接受前期工程服務

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
青島頤中	—	—	—	3,940	34,037

(d) 關鍵管理人員薪酬

青島千千樹的關鍵管理人員均由陽光新業派出，且相關薪酬均由陽光新業承擔。

(e) 董事薪酬

青島千千樹二零零八年度至二零一零年度期間的董事為侯國良，截至二零一一年八月三十一日止的八個月期間為萬林義、楊寧和吳堯。

上述董事僅在陽光新業任職，其薪酬也均在陽光新業領取。

(f) 職工薪酬

青島千千樹因職工的勞動合同均與青島濱海簽訂，因此職工薪酬均由青島濱海承擔。

(4) 關聯方應付款項餘額

(a) 其他應收款

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
陽光上東	18	18	—	—

5 關聯方關係及其交易 (續)

(4) 關聯方應付款項餘額 (續)

(b) 應付帳款

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
青島頤中	—	—	3,940	—

(c) 其他應付款 (附註1.4(7))

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
陽光新業	138,350	217,350	254,880	169,317
青島頤中	32	32	32	53,853
青島濱海	—	—	—	501
合計	<u>138,382</u>	<u>217,382</u>	<u>254,912</u>	<u>223,671</u>

青島千千樹應付陽光新業和青島頤中之股東往來款不計利息，無固定還款期限，且無任何抵押和擔保。

6 承諾事項

(1) 資本承諾

以下為於資產負債表日，房地產開發項目資本性承諾分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
已簽約未支付	160,435	9,342	—	—
已批准未簽約	129,511	347,238	361,896	379,874
合計	<u>289,946</u>	<u>356,580</u>	<u>361,896</u>	<u>379,874</u>

6 承諾事項 (續)

(2) 經營租賃承諾事項

根據已簽訂的不可撤銷的經營性租賃合同，青島千千樹未來最低應支付租金如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
一年以內	—	14	195	—

7 金融工具及其風險

青島千千樹的活動使其承受著多種的財務風險：市場風險(包括利率風險)、信用風險和流動性風險。青島千千樹的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求儘量減低對青島千千樹財務報表的潛在不利影響。

(1) 市場風險

利率風險

青島千千樹的利率風險主要產生於長期銀行借款等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使青島千千樹面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使青島千千樹面臨公允價值利率風險。青島千千樹根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於二零一一年八月三十一日，青島千千樹長期帶息債務主要為人民幣計價的浮動利率合同，金額為150,000千元(二零一零年十二月三十一日，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)。

青島千千樹管理層持續監控利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及青島千千樹尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對青島千千樹的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整。

於二零一一年八月三十一日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5個百分點，而其它因素保持不變，青島千千樹的銀行借款利息支出會增加或減少約750千元(於二零一零年八月三十一日：無；二零一零年十二月三十一日，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)。

7 金融工具及其風險 (續)

(2) 信用風險

青島千千樹對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、其他應收款等。

青島千千樹銀行存款主要存放於國有銀行和其它大中型上市銀行，青島千千樹認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

(3) 流動風險

青島千千樹負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，青島千千樹各項金融資產及金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	二零一一年八月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產－					
貨幣資金	64,294	—	—	—	64,294
應收款項	45	—	—	—	45
	<u> </u>				
合計	<u>64,339</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>64,339</u>

7 金融工具及其風險 (續)

(3) 流動風險 (續)

	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產－					
貨幣資金	12,167	—	—	—	12,167
應收款項	18	—	—	—	18
合計	<u>12,185</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>12,185</u>
	二零零九年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產－					
貨幣資金	30,179	—	—	—	30,179
應收款項	1	—	—	—	1
合計	<u>30,180</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>30,180</u>
	二零零八年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產－					
貨幣資金	50	—	—	—	50
應收款項	4	—	—	—	4
合計	<u>54</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>54</u>

7 金融工具及其風險 (續)

(3) 流動風險 (續)

	二零一一年八月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債－					
應付款項	252,345	—	—	—	252,345
長期借款	11,119	11,119	155,423	—	177,661
合計	<u>263,464</u>	<u>11,119</u>	<u>155,423</u>	<u>—</u>	<u>430,006</u>
	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債－					
應付款項	<u>252,512</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>252,512</u>
	二零零九年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債－					
應付款項	<u>258,852</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>258,852</u>
	二零零八年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債－					
應付款項	<u>223,671</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>223,671</u>

7 金融工具及其風險 (續)

(3) 流動風險 (續)

銀行借款償還期分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
最後一期還款日在五年之內的借款	150,000	—	—	—

(4) 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括：應收款項、應付款項和長期借款。

上述不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差不大。

長期借款以合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等級並在相同條件下提供類似現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值。

(b) 以公允價值計量的金融工具

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，青島千千樹無以公允價值計量的金融工具。

8 淨流動資產

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
流動資產	412,163	267,333	278,594	226,445
減：流動負債	(252,610)	(252,512)	(258,852)	(223,671)
淨流動資產	<u>159,553</u>	<u>14,821</u>	<u>19,742</u>	<u>2,774</u>

9 總資產減流動負債

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
資產總計	412,218	267,389	278,629	226,449
減：流動負債	(252,610)	(252,512)	(258,852)	(223,671)
總資產減流動負債	<u>159,608</u>	<u>14,877</u>	<u>19,777</u>	<u>2,778</u>

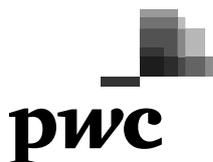
II. 資產負債表日後財務報表

截至本報告日，青島千千樹並無二零一一年八月三十一日之後的期間經審計財務報表。青島千千樹自二零一一年八月三十一日之後，未宣布任何股利或分紅。

普華永道中天會計師事務所有限公司
中國上海市

謹啟

以下為獨立申報會計師普華永道中天會計師事務所有限公司僅供載入本通函而編制之報告全文。



普華永道

二零一一年十一月十日

致首創置業股份有限公司
董事會

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就青島陽光濱海置業有限公司(以下稱「青島濱海」)的財務資料(「財務資料」)提呈報告,此等財務資料包括青島濱海於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日和二零一一年八月三十一日的資產負債表、截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年及截至二零一一年八月三十一日止八個月期間(「有關期間」)的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此等財務資料已由首創置業股份有限公司(以下稱「貴公司」)董事編制,並載於下文第I節內以供收錄於貴公司於二零一一年十一月十日就貴公司建議收購青島濱海(「收購事項」)而刊發的通函(「通函」)附錄三。

青島濱海於二零零七年十月二十三日根據中華人民共和國公司法註冊成立為有限責任公司。

青島濱海截至二零零八年、二零零九年和二零一零年十二月三十一日止年度各年的財務報表已由青島振青會計師事務所有限公司審計;截至二零一一年八月三十一日止八個月期間的財務報表已由中磊會計師事務所審計。

青島濱海在有關期間的董事須負責根據中國人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編制及公允地列報青島濱海的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編制及公允地列報財務報表相關的內部控制,以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

.....
·
· 普華永道中天會計師事務所有限公司
中國上海市盧灣區湖濱路202號企業天地2號樓普華永道中心11樓郵編 200021
總機: +86 (21) 2323 8888, 傳真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

財務資料已根據青島濱海的經審計財務報表並經作出適當調整後編制。

董事的責任

貴公司董事須負責按照企業會計準則和 貴公司刊發的截至二零一一年六月三十日止二零一一年中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)採納的會計政策編制及真實而公允地列報財務資料。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 貴公司報告。我們已按照香港會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公允地反映青島濱海於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日的財務狀況，以及青島濱海截至該日止每個有關期間的經營成果和現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務數據

我們已審閱通函附錄三所包含下文第I節所載匯報期末段的比較財務數據，此等財務數據包括青島濱海截至二零一零年八月三十一日止8個月的利潤表、現金流量表和所有者權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋(「匯報期末段的比較財務數據」)。

董事須負責根據企業會計準則和 貴公司刊發的截至二零一一年六月三十日止二零一一年中期報告中所載 貴集團採納的會計政策編制並公允列報財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務數據作出結論。我們已根據中國註冊會計師協會頒布的「中國註冊會計師審閱準則第2101號—財務報表審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據中國審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第I節附註二所載會計政策編制。

I. 青島濱海的財務報表

以下為 貴公司董事編制青島濱海於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日以及截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年及截至二零一零年八月三十一日和二零一一年八月三十一日止八個月的財務報表：

(a) 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
流動資產					
貨幣資金	I. 4(1)	89,004	11,031	35,781	48
預付款項	I. 4(3)	163,677	91,797	786	—
其他應收款	I. 4(2)	1,222	5,923	1,132	520
存貨	I. 4(4)	878,335	521,411	377,948	376,744
流動資產合計		<u>1,132,238</u>	<u>630,162</u>	<u>415,647</u>	<u>377,312</u>
非流動資產					
固定資產	I. 4(5)	1,059	1,170	925	450
長期待攤費用		388	499	—	—
非流動資產合計		<u>1,447</u>	<u>1,669</u>	<u>925</u>	<u>450</u>
資產總計		<u><u>1,133,685</u></u>	<u><u>631,831</u></u>	<u><u>416,572</u></u>	<u><u>377,762</u></u>
負債及所有者權益					
流動負債					
應付帳款	I. 4(7)	27,098	2,554	145	—
預收款項	I. 4(8)	172,054	54,864	566	—
應付職工薪酬		321	708	138	4
應交稅費	I. 4(9)	898	4,073	1	—
其他應付款	I. 4(10)	636,867	349,019	404,584	356,628
流動負債合計		<u>837,238</u>	<u>411,218</u>	<u>405,434</u>	<u>356,632</u>
非流動負債					
長期借款	I. 4(11)	265,000	218,000	—	—
非流動負債合計		<u>265,000</u>	<u>218,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
負債合計		<u>1,102,238</u>	<u>629,218</u>	<u>405,434</u>	<u>356,632</u>
所有者權益					
實收資本	I. 1	50,000	50,000	50,000	50,000
累計虧損		(18,553)	(47,387)	(38,862)	(28,870)
所有者權益合計		<u>31,447</u>	<u>2,613</u>	<u>11,138</u>	<u>21,130</u>
負債及所有者權益總計		<u><u>1,133,685</u></u>	<u><u>631,831</u></u>	<u><u>416,572</u></u>	<u><u>377,762</u></u>

後附財務報表附註冊財務報表的組成部分。

(b) 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至	截至			
		二零一一年 八月三十一日 止八個月 期間	二零一零年 八月三十一日 止八個月 期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
(未經審計)						
營業收入	I. 4(12)	—	3,578	5,366	569	—
減：營業成本	I. 4(12)	—	(1,190)	(2,132)	(377)	—
營業税金及附加		—	(200)	(301)	(32)	—
銷售費用		(3,849)	(2,813)	(6,903)	(172)	(20)
管理費用		(4,173)	(2,810)	(4,586)	(1,345)	(566)
財務費用—淨額	I. 4(13)	(19)	(21)	45	8	25
資產減值轉回/(損失)	I. 4(14)	36,878	—	3	(8,643)	(28,226)
營業利潤/(虧損)		28,837	(3,456)	(8,508)	(9,992)	(28,787)
減：營業外支出		(3)	(4)	(17)	—	—
利潤/(虧損)總額		28,834	(3,460)	(8,525)	(9,992)	(28,787)
減：所得稅費用	I. 4(16)	—	—	—	—	—
淨利潤/(虧損)		28,834	(3,460)	(8,525)	(9,992)	(28,787)
其他綜合收益		—	—	—	—	—
綜合收益/(虧損)總額		28,834	(3,460)	(8,525)	(9,992)	(28,787)

後附財務報表附註冊財務報表的組成部分。

(c) 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至	截至			
		二零一一年 八月三十一日 止八個月 期間	二零一零年 八月三十一日 止八個月 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
經營活動產生的現金流量						
銷售商品、提供勞務收到的現金		121,206	—	54,808	1,136	—
收到其他與經營活動有關的現金	I. 4(17)(d)	46,413	98	1,619	522	4,093
經營活動現金流入小計		167,619	98	56,427	1,658	4,093
購買商品、接受勞務支付的現金		(352,850)	(91,190)	(216,337)	(10,099)	(194,132)
支付給職工以及為職工支付的現金		(4,183)	(1,278)	(1,571)	(624)	(501)
支付的各项稅費		(3,939)	(978)	(3,511)	(1,099)	(401)
支付其他與經營活動有關的現金	I. 4(17)(e)	(6,147)	(5,970)	(11,874)	(13,497)	(937)
經營活動現金流出小計		(367,119)	(99,416)	(233,293)	(25,319)	(195,971)
經營活動產生的現金流量淨額	I. 4(17)(a)	(199,500)	(99,318)	(176,866)	(23,661)	(191,878)
投資活動產生的現金流量						
購建固定資產支付的現金	I. 4(5)	(23)	(382)	(426)	(549)	(364)
投資活動產生的現金流量淨額		(23)	(382)	(426)	(549)	(364)
籌資活動產生的現金流量						
取得股東資金往來收到的現金		334,028	504,511	585,561	98,574	191,616
取得銀行借款收到的現金	I. 4(11)	53,000	170,000	218,000	—	—
籌資活動現金流入小計		387,028	674,511	803,561	98,574	191,616
償還股東資金往來支付的現金		(92,000)	(598,659)	(642,659)	(38,631)	—
償還銀行借款支付的現金		(6,000)	—	—	—	—
分配股利、利潤或償付 利息支付的現金	I. 4(13)	(11,749)	(5,305)	(8,416)	—	—
籌資活動現金流出小計		(109,749)	(603,964)	(651,075)	(38,631)	—
籌資活動產生的現金流量淨額		277,279	70,547	152,486	59,943	191,616
匯率變動對現金的影響		—	—	—	—	—
現金淨增加/(減少)額	I. 4(17)(b)	77,756	(29,153)	(24,806)	35,733	(626)
加：期/年初現金餘額	I. 4(17)(b)	10,975	35,781	35,781	48	674
期/年末現金餘額	I. 4(17)(b)	88,731	6,628	10,975	35,781	48

後附財務報表附註冊財務報表的組成部分。

(d) 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	實收資本	累計虧損	所有者權益合計
二零零八年一月一日年初餘額	50,000	(83)	49,917
二零零八年度增減變動額			
淨虧損	—	(28,787)	(28,787)
二零零八年十二月三十一日 年末餘額	50,000	(28,870)	21,130
二零零九年一月一日年初餘額	50,000	(28,870)	21,130
二零零九年度增減變動額			
淨虧損	—	(9,992)	(9,992)
二零零九年十二月三十一日 年末餘額	50,000	(38,862)	11,138
二零一零年一月一日年初餘額	50,000	(38,862)	11,138
二零一零年度增減變動額			
淨虧損	—	(8,525)	(8,525)
二零一零年十二月三十一日 年末餘額	50,000	(47,387)	2,613
二零一一年一月一日期初餘額	50,000	(47,387)	2,613
截至二零一一年八月三十一日 止八個月期間增減變動額			
淨利潤	—	28,834	28,834
二零一一年八月三十一日 期末餘額	50,000	(18,553)	31,447
二零一零年一月一日期初餘額	50,000	(38,862)	11,138
截至二零一零年八月三十一日 止八個月期間增減變動額			
淨虧損(未經審計)	—	(3,460)	(3,460)
二零一零年八月三十一日 期末餘額(未經審計)	50,000	(42,322)	7,678

後附財務報表附註冊財務報表的組成部分。

(除特別註明外，以下金額單位為人民幣千元)

1. 基本情況

青島濱海系由天津陽光濱海房地產開發有限公司(以下稱「天津陽光濱海」)和陽光新業地產股份有限公司(以下稱「陽光新業」)共同投資於二零零七年十月二十三日在中華人民共和國山東省青島市註冊成立的有限公司。青島濱海的經營期限為20年，註冊資本為人民幣5,000萬元。

青島濱海經批准的經營範圍為：房地產開發經營；自由商品房租賃；房地產開發的法律、法規和政策的諮詢服務；裝修裝飾工程及商業管理。青島濱海於有關期間的實際主營業務為房地產開發經營和提供項目管理服務。

青島濱海的母公司天津陽光濱海為陽光新業之控股子公司；青島濱海的最終母公司為陽光新業。

2. 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中華人民共和國財政部於二零零六年二月十五日頒布的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編制，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》以及香港《公司條例》的相關披露要求。

青島濱海在報告期間的經營主要依靠陽光新業的資金支持，青島濱海業務的持續經營將在很大程度上取決於投資方的持續資金支持。青島濱海的最終母公司陽光新業已確認將提供必要的財務支持，以確保青島濱海資產負債表日後至收購事項完成日期間內能夠清償到期債務，不會大規模縮減經營規模。同時，根據 貴公司之全資子公司首創朝陽房地產發展有限公司(以下稱「首創朝陽」)與陽光新業簽訂的股權轉讓協議，首創朝陽將按協議約定向青島濱海提供借款，用於青島濱海向陽光新業清償陽光新業已向青島濱海提供的股東借款；就此安排， 貴公司也確認將提供必要的財務支持，以確保收購事項完成日後至二零一二年八月三十一日期間內能夠清償到期債務，不會大規模縮減經營規模。因此，青島濱海及貴公司董事會確信青島濱海將會持續經營，所以繼續以持續經營為基礎編制財務報表。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(2) 遵循企業會計準則的聲明**

青島濱海二零零八年度、二零零九年度、二零一零年度及截至二零一一年八月三十一日止八個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了青島濱海二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日的財務狀況以及二零零八年度、二零零九年度、二零一零年度及截至二零一一年八月三十一日止八個月期間的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公曆一月一日起至十二月三十一日止。

(4) 記帳本位幣

記帳本位幣為人民幣。

(5) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(6) 金融工具**(a) 金融資產****金融資產分類**

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於青島濱海對金融資產的持有意圖和持有能力。青島濱海的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。

應收款項為其他應收款。應收款項按簽署協議或約定的可收回款項的公允價值作為初始確認金額。應收款項採用實際利率法，以攤餘成本減去壞賬準備後的淨額列示。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(6) 金融工具 (續)****(a) 金融資產 (續)****金融資產分類 (續)**

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明青島濱海將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

對於單項金額非重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有相類似的、具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。青島濱海的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項及借款。

應付款項包括應付帳款、其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

借款及按其公允價值扣除交易費用後的金額進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

(7) 存貨**(a) 分類**

存貨包括開發成本等，按成本與可變現淨值孰低列示。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(7) 存貨 (續)****(b) 存貨的計價方法**

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本的成本包括土地成本、建築成本、資本化的利息、其他直接和間接開發費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。青島濱海取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對象和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(8) 固定資產**(a) 固定資產確認及初始計量**

固定資產包括運輸工具及辦公設備等。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入青島濱海、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入青島濱海且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)

(8) 固定資產 (續)

(b) 固定資產的折舊方法 (續)

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
運輸工具	9年	5%	10.56%
辦公設備	5年	5%	19.0%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註I.2(11))。

(d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(9) 借款費用

發生的可直接歸屬於需要經過相當長時間的購建活動才能達到預定可使用狀態的房地產開發項目的購建的借款費用，在資產支出及借款費用已經發生、為使資產達到預定可使用狀態所必要的購建活動已經開始時，開始資本化並計入該資產的成本。當房地產開發項目完工驗收後停止資本化，其後發生的借款費用計入當期損益。如果資產的購建活動發生非正常中斷，並且中斷時間連續超過3個月，暫停借款費用的資本化，直至資產的購建活動重新開始。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(9) 借款費用 (續)**

對於為構建符合資本化條件房地產開發項目而借入的專門借款，以專門借款當期實際發生的利息費用減去尚未動用的借款資金存入銀行取得的利息收入或進行暫時性投資取得的投資收益後的金額確定專門借款借款費用的資本化金額。

對於為構建符合資本化條件的房地產開發項目而佔用的一般借款，按照累計資產支出超過專門借款部分的資本支出加權平均數乘以所佔用一般借款的加權平均實際利率計算確定一般借款借款費用的資本化金額。實際利率為將借款在預期存續期間或適用的更短期間內的未來現金流量折現為該借款初始確認金額所使用的利率。

(10) 長期待攤費用

長期待攤費用包括已經發生但應由本期和以後各期負擔的、分攤期限在一年以上的各項費用，按預計受益期間分期平均攤銷，並以實際支出減去累計攤銷後的淨額列示。

(11) 長期資產減值

固定資產等長期資產，於資產負債表日存在減值迹象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(12) 職工薪酬**

職工薪酬主要包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、社會保險費及住房公積金、工會經費和職工教育經費等其他與獲得職工提供的服務的相關支出。

根據相關的法律法規，青島濱海的在職員工參與並享受由地方政府組織的固定繳款的退休養老統籌計劃，青島濱海按照在職職工工資總額的一定比例且在不超過規定上限的基礎上按月計提基本養老保險金，並向當地勞動和社會保障機構繳納。青島濱海除按月繳納該款項之外，不對職工的其他退休後福利承擔責任。

青島濱海對上述養老保險費的支出在計提時計入當期費用。

於職工提供服務的期間確認應付的職工薪酬，並根據職工提供服務的受益對象計入相關資產成本和費用。

(13) 收入確認

收入的金額按照青島濱海在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入青島濱海，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

(a) 銷售商品

出售開發產品的收入在完工並驗收，簽訂具有法律約束力的銷售合同，將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方，青島濱海既沒有保留通常與所有權相聯系的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制，並符合上述銷售商品收入確認的其他條件時確認。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(13) 收入確認 (續)****(b) 提供勞務**

青島濱海對外提供勞務，交易結果能夠可靠估計的，按照完工百分比確認收入。交易結果不能夠可靠估計，且已經發生的勞務成本預計能夠得到補償的，按照已經發生的勞務成本金額確認提供勞務收入，並按相同金額結轉勞務成本；否則，將已經發生的勞務成本計入當期損益，不確認提供勞務收入。

(c) 利息收入

利息收入以時間比例為基礎，採用實際利率計算確定。

(14) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對青島濱海內同一納稅主體徵收的所得稅相關；
- 青島濱海內該納稅主體擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(15) 租賃**

實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃為融資租賃。其他的租賃為經營租賃。

青島濱海沒有融資租賃業務，經營租賃的租金支出在租賃期內按照直線法計入相關資產成本或當期損益。

(16) 分部信息

青島濱海以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指青島濱海內同時滿足下列條件的組成部分：(1)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(2)青島濱海管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(3)青島濱海能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

青島濱海於報告期內僅有一個經營分部，故未編制分部信息。

(17) 重要會計估計和判斷

青島濱海根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(17) 重要會計估計和判斷 (續)**

重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(a) 房地產開發成本

青島濱海確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。青島濱海定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本。

(b) 存貨減值

根據附註I.2(7)所述的會計政策，青島濱海於資產負債表日對存貨按照成本與可變現淨值孰低計量。可變現淨值的計算需要利用假設和估計。如果管理層對估計售價及完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂，將影響存貨的可變現淨值的估計，該差異將對計提的存貨減值準備產生影響。

(c) 遞延所得稅資產

青島濱海對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損，以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。

3. 稅項

青島濱海報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30%—60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
土地使用稅	10元/平方米	應稅土地面積

4. 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
庫存現金	2	1	2	1
銀行存款	89,002	11,030	35,779	47
合計	<u>89,004</u>	<u>11,031</u>	<u>35,781</u>	<u>48</u>

於二零一一年八月三十一日，銀行存款中包括273千元（二零一零年十二月三十一日：56千元；二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無）住戶按揭貸款保證金。青島濱海將其分類至受限制資金。

4. 財務報表項目附註(續)

(2) 其他應收款

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
應收關聯方其他業務收入款及其他款項 (附註1.5(4)(a))	—	4,800	—	501
其他	1,222	1,123	1,135	19
小計	<u>1,222</u>	<u>5,923</u>	<u>1,135</u>	<u>520</u>
減：壞賬準備	—	—	(3)	—
淨額	<u>1,222</u>	<u>5,923</u>	<u>1,132</u>	<u>520</u>

其他應收款相應的壞賬準備分析如下：

	二零一一年八月三十一日				二零一零年十二月三十一日			
	金額	估總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	估總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %
一年以內	192	16	—	—	5,923	100	—	—
一年以上	1,030	84	—	—	—	—	—	—
合計	<u>1,222</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>5,923</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

	二零零九年十二月三十一日				二零零八年十二月三十一日			
	金額	估總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %	金額	估總額比例 %	壞賬準備	計提比例 %
一年以內	<u>1,135</u>	<u>100</u>	<u>(3)</u>	<u>—</u>	<u>520</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

4. 財務報表項目附註 (續)

(3) 預付款項

預付款項分類如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
預付土地一級開發款(a)	103,000	50,000	—	—
預繳稅金	13,521	6,117	31	—
預付土地款、工程款及項目款	45,302	35,296	700	—
預付關聯方銷售備金 (附註1.5(4)(c))	1,513	307	—	—
其他	341	77	55	—
合計	<u>163,677</u>	<u>91,797</u>	<u>786</u>	<u>—</u>

- (a) 於二零一一年九月七日，青島濱海與青島瑞誠商貿有限公司（以下稱「瑞誠商貿」，陽光新業之子公司）簽署協議書，約定由瑞城商貿承繼青島濱海已投入的1.03萬元預付「青島文化創意產業基地」的土地一級開發款，該款項已經於二零一一年十月十三日收到。

預付款項按賬齡分析如下：

	二零一一年八月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
一年以內	140,677	86	91,097	99
一年以上	23,000	14	700	1
合計	<u>163,677</u>	<u>100</u>	<u>91,797</u>	<u>100</u>

	二零零九年十二月三十一日		二零零八年十二月三十一日	
	金額	佔總額比例 %	金額	佔總額比例 %
一年以內	<u>786</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

4. 財務報表項目附註 (續)

(4) 存貨

存貨分類如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
開發成本(a)	878,335	558,289	414,826	404,982
減：存貨跌價準備(b)	—	(36,878)	(36,878)	(28,238)
淨額	878,335	521,411	377,948	376,744

(a) 開發成本

青島濱海的存貨主要是公司開發建設期間所發生的土地成本、建造成本、資本化利息和其他直接或間接的開發費用等。

於二零一一年八月三十一日的開發成本中，包含借款費用資本化的金額20,165千元(二零一零年十二月三十一日：8,416千元，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)。截至二零一一年八月三十一日止八個月期間資本化率為6.4%(截至二零一零年八月三十一日八個月期間：5.4%，二零一零年度：5.4%，二零零九年度及二零零八年度：無)。

於二零一一年八月三十一日，青島濱海開發成本中有賬面價值為399,919千元(二零一零年十二月三十一日：206,088千元，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)的土地使用權抵押給銀行取得長期借款212,000千元(二零一零年十二月三十一日：218,000千元，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)(附註I.4(11))。

於二零一一年八月三十一日，青島濱海開發成本中有賬面價值為815,152千元(二零一零年十二月三十一日，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)的土地使用權和在建開發項目抵押給銀行取得長期借款53,000千元(二零一零年十二月三十一日，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)(附註I.4(11))。

土地使用權按所在地區及年限分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
位於中國內地—10到50年	396,113	396,113	396,113	396,113

4. 財務報表項目附註(續)

(4) 存貨(續)

(b) 存貨跌價準備

	二零零八年 一月一日	本年增加	本年轉回	二零零八年 十二月三十一日
青島城陽項目	<u>—</u>	<u>28,238</u>	<u>—</u>	<u>28,238</u>
	二零零八年 十二月三十一日	本年增加	本年轉回	二零零九年 十二月三十一日
青島城陽項目	<u>28,238</u>	<u>8,640</u>	<u>—</u>	<u>36,878</u>
	二零零九年 十二月三十一日	本年增加	本年轉回	二零一零年 十二月三十一日
青島城陽項目	<u>36,878</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>36,878</u>
	二零一零年 十二月三十一日	本期增加	本期轉回	二零一一年 八月三十一日
青島城陽項目	<u>36,878</u>	<u>—</u>	<u>(36,878)</u>	<u>—</u>

於二零零八年十二月三十一日，青島濱海採用估值技術並參考北京天健興業資產評估有限公司(中國資產評估協會會員)出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，並相應確認存貨跌價準備28,238千元。

於二零零九年十二月三十一日，青島濱海採用估值技術並參考北京天健興業資產評估有限公司出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，並進一步相應確認存貨跌價準備8,640千元。

於二零一零年十二月三十一日，青島濱海採用估值技術並參考北京天健興業資產評估有限公司出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，未進一步確認或轉回存貨跌價準備。

4. 財務報表項目附註 (續)**(4) 存貨 (續)****(b) 存貨跌價準備 (續)**

於二零一一年八月三十一日，青島濱海採用估值技術並參考中天衡平國際資產評估有限公司(中國資產評估協會會員)出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，並相應轉回存貨跌價準備36,878千元。

存貨的評估方法為假設開發法，評估值等於假設項目完工時的總價值扣除未來尚需支付的成本、税金、銷售費用等，使用的關鍵假設如下：

對已經簽約預售物業採用合同約定售價，對未銷售物業根據預計的價格採用市場比較法進行評估。

4. 財務報表項目附註(續)

(5) 固定資產

	運輸工具	辦公設備	合計
原價			
二零零八年一月一日	—	148	148
增加	294	70	364
二零零八年十二月三十一日	294	218	512
增加	494	55	549
二零零九年十二月三十一日	788	273	1,061
增加	108	318	426
二零一零年十二月三十一日	896	591	1,487
增加	—	23	23
二零一一年八月三十一日	896	614	1,510
累計折舊			
二零零八年一月一日	—	(2)	(2)
計提	(23)	(37)	(60)
二零零八年十二月三十一日	(23)	(39)	(62)
計提	(31)	(43)	(74)
二零零九年十二月三十一日	(54)	(82)	(136)
計提	(92)	(89)	(181)
二零一零年十二月三十一日	(146)	(171)	(317)
計提	(59)	(75)	(134)
二零一一年八月三十一日	(205)	(246)	(451)
淨值			
二零零八年一月一日	—	146	146
二零零八年十二月三十一日	271	179	450
二零零九年十二月三十一日	734	191	925
二零一零年十二月三十一日	750	420	1,170
二零一一年八月三十一日	691	368	1,059

截至二零一一年八月三十一日止八個月期間計入管理費用的折舊費用為134千元(截至二零一零年八月三十一日八個月期間：107千元，二零一零年度：181千元，二零零九年度：74千元，二零零八年度：60千元)。

4. 財務報表項目附註(續)

(6) 資產減值準備

	其他應收款 壞賬準備	存貨跌價準備
二零零八年一月一日	12	—
增加	—	28,238
轉回	(12)	—
二零零八年十二月三十一日	—	28,238
增加	3	8,640
二零零九年十二月三十一日	3	36,878
轉回	(3)	—
二零一零年十二月三十一日	—	36,878
轉回	—	(36,878)
二零一一年八月三十一日	—	—

(7) 應付帳款

應付帳款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
一年以內	26,861	2,409	145	—
一年以上	237	145	—	—
合計	27,098	2,554	145	—

4. 財務報表項目附註 (續)

(8) 預收款項

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
開發項目預收款	172,054	54,864	—	—
提供勞務預收款 (附註1.5(4)(d))	—	—	566	—
合計	<u>172,054</u>	<u>54,864</u>	<u>566</u>	<u>—</u>

開發項目預收款項主要為青島濱海房地產開發項目的預收房款，鑒於項目尚未交付使用，未結轉收入。

(9) 應交稅費

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
應交企業所得稅	—	2,003	—	—
應交土地增值稅	233	745	—	—
應交營業稅	583	1,245	—	—
其他	82	80	1	—
合計	<u>898</u>	<u>4,073</u>	<u>1</u>	<u>—</u>

(10) 其他應付款

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
應付關聯方往來款 (附註 1.5 (4)(b))	589,489	347,461	404,559	356,616
第三方公司資金往來(a)	38,510	—	—	—
定金、押金及保證金	8,761	1,420	—	—
其他	107	138	25	12
合計	<u>636,867</u>	<u>349,019</u>	<u>404,584</u>	<u>356,628</u>

(a) 該款項為青島濱海收到第三方公司資金往來，該款項不計利息，且無任何抵押和擔保，預計於一年內償還。

4. 財務報表項目附註(續)

(11) 長期借款

		二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
抵押貸款	人民幣	<u>265,000</u>	<u>218,000</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一一年八月三十一日，長期借款包括：

銀行借款212,000千元(二零一零年十二月三十一日：218,000千元，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)系以青島濱海開發成本中的土地使用權作為抵押(附註I.4(4))，利息每月支付一次，本金應於二零一三年二月前償還。於二零一一年八月三十一日，該長期借款的年利率為6.4%(二零一零年十二月三十一日：5.4%，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)。

銀行借款53,000千元(二零一零年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)系以青島濱海開發成本中的土地使用權及在建開發項目作為抵押(附註I.4(4))，利息每月支付一次，本金應於二零一四年三月前一次性償還。於二零一一年八月三十一日，該長期借款的年利率為6.72%(二零一零年十二月三十一日，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)。

(12) 營業收入和營業成本

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	截至 二零一零年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
其他業務收入—項目管理服務	<u>—</u>	<u>3,578</u>	<u>5,366</u>	<u>569</u>	<u>—</u>

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	截至 二零一零年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
其他業務成本—項目管理服務	<u>—</u>	<u>1,190</u>	<u>2,132</u>	<u>377</u>	<u>—</u>

上述收入為給關聯方青島新城市購物廣場有限公司(以下稱「青島新城市」)提供。

4. 財務報表項目附註(續)

(13) 財務費用／(收入)

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	截至 二零一零年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
	(未經審計)				
利息支出	11,749	5,305	8,416	—	—
其中：最後一期還款日在五年之內的借款	11,749	5,305	8,416	—	—
減：資本化利息支出	(11,749)	(5,305)	(8,416)	—	—
利息支出淨額	—	—	—	—	—
利息收入	(125)	(98)	(186)	(12)	(25)
其他	144	119	141	4	—
淨額	19	21	(45)	(8)	(25)

(14) 資產減值(轉回)／損失

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	截至 二零一零年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
	(未經審計)				
計提存貨跌價準備	—	—	—	8,640	28,238
轉回存貨跌價準備	(36,878)	—	—	—	—
計提壞帳準備	—	—	—	3	—
轉回壞帳準備	—	—	(3)	—	(12)
合計	(36,878)	—	(3)	8,643	28,226

4. 財務報表項目附註(續)

(15) 折舊、攤銷及其他費用

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	截至 二零一零年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
			(未經審計)		
固定資產折舊	134	107	181	74	60
長期待攤費用	111	83	194	—	—
審計費	141	161	161	5	2
經營租賃租金	556	123	861	33	—

(16) 所得稅費用

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	截至 二零一零年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
			(未經審計)		
當期所得稅 — 中國	—	—	—	—	—
遞延所得稅	—	—	—	—	—
合計	—	—	—	—	—

4. 財務報表項目附註 (續)

(16) 所得稅費用 (續)

將基於利潤表的利潤／(虧損)總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	截至 二零一零年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
	(未經審計)				
利潤／(虧損)總額	28,834	(3,460)	(8,525)	(9,992)	(28,787)
按適用稅率25%計算的所得稅	(7,209)	865	2,131	2,498	7,197
使用以前期間未確認的遞延所得稅					
資產抵扣當期所得稅	9,220	—	1	—	3
當期末確認遞延所得稅資產的資產減值損失	—	—	—	(2,161)	(7,060)
當期末確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	(2,011)	(865)	(2,132)	(337)	(140)
所得稅費用	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零一一年八月三十一日，青島濱海未對可抵扣減值準備零千元(二零一零年十二月三十一日：36,878千元，二零零九年十二月三十一日：36,881千元，二零零八年十二月三十一日：28,238千元)，確認相關的遞延所得稅資產。

於二零一一年八月三十一日，青島濱海未對可抵扣虧損18,481千元(二零一零年十二月三十一日：10,437千元，二零零九年十二月三十一日：1,910千元，二零零八年十二月三十一日：561千元)，確認相關的遞延所得稅資產。上述可抵扣虧損之到期日分布如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
一到二年	561	—	—	—
二到三年	1,348	561	—	—
三到四年	8,528	1,348	561	—
四年以上	8,044	8,528	1,349	561
合計	<u>18,481</u>	<u>10,437</u>	<u>1,910</u>	<u>561</u>

4. 財務報表項目附註(續)

(17) 現金流量表附註

(a) 將淨利潤／(虧損)調節為經營活動現金流量

	截至		截至		
	二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
			(未經審計)		
淨利潤／(虧損)	28,834	(3,460)	(8,525)	(9,992)	(28,787)
加：(轉回)／資產減值損失(附註I.4(14))	(36,878)	—	(3)	8,643	28,226
固定資產折舊(附註I.4(15))	134	107	181	74	60
長期待攤費用攤銷(附註I.4(15))	111	83	194	—	—
財務費用	—	—	—	4	—
存貨的增加	(308,297)	(87,101)	(135,047)	(9,844)	(404,967)
受限制使用資金的增加 (附註I.4(17)(c))	(217)	—	(56)	—	—
經營性應收項目的(增加)／減少	(67,177)	(24,809)	(96,489)	(1,407)	213,576
經營性應付項目的增加／(減少)	183,990	15,862	62,879	(11,139)	14
經營活動產生的現金流量淨額	<u>(199,500)</u>	<u>(99,318)</u>	<u>(176,866)</u>	<u>(23,661)</u>	<u>(191,878)</u>

4. 財務報表項目附註(續)

(17) 現金流量表附註(續)

(b) 現金淨變動情況

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	截至 二零一零年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
					(未經審計)
現金的期/年末餘額	88,731	6,628	10,975	35,781	48
減：現金的期/年初餘額	(10,975)	(35,781)	(35,781)	(48)	(674)
現金淨增加/(減少)額	<u>77,756</u>	<u>(29,153)</u>	<u>(24,806)</u>	<u>35,733</u>	<u>(626)</u>

(c) 現金

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
貨幣資金(附註1.4(1))	89,004	11,031	35,781	48
減：受到限制的存款(附註1.4(1))	(273)	(56)	—	—
現金期/年末餘額	<u>88,731</u>	<u>10,975</u>	<u>35,781</u>	<u>48</u>

4. 財務報表項目附註(續)

(17) 現金流量表附註(續)

(d) 收到其他與經營活動有關的現金

	截至		截至		
	二零一一年	二零一零年	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
	八月三十一日	八月三十一日	(未經審計)		
	止八個月期間	止八個月期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
收到關聯方往來款	—	—	—	501	—
收到第三方公司往來	43,844	—	—	—	4,057
收到購房定金	1,341	—	1,420	—	—
利息收入	125	98	186	12	25
其他	1,103	—	13	9	11
合計	<u>46,413</u>	<u>98</u>	<u>1,619</u>	<u>522</u>	<u>4,093</u>

(e) 支付其他與經營活動有關的現金

	截至		截至		
	二零一一年	二零一零年	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
	八月三十一日	八月三十一日	(未經審計)		
	止八個月期間	止八個月期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
支付關聯方往來款	—	—	—	12,000	501
辦公費	2,671	1,230	2,623	—	—
項目營銷費	3,219	2,244	5,740	2	18
工程管理費	—	1,190	1,967	—	1
其他	257	1,306	1,544	1,495	417
合計	<u>6,147</u>	<u>5,970</u>	<u>11,874</u>	<u>13,497</u>	<u>937</u>

5. 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

	註冊地	業務性質
天津陽光濱海	天津市	房地產開發及銷售；房屋租賃物業 管理及房地產信息諮詢

青島濱海的最終控制方為陽光新業。

(b) 母公司註冊資本及其變化

	二零零八年 十二月三十一日	本年增加	本年減少	二零零九年 十二月三十一日
天津陽光濱海	50,000	—	—	50,000
	二零零零年 一月一日	本年增加	本年減少	二零零零年 十二月三十一日
天津陽光濱海	50,000	—	—	50,000
	二零零一年 一月一日	本年增加	本年減少	二零零一年 八月三十一日
天津陽光濱海	50,000	—	—	50,000

5. 關聯方關係及其交易 (續)

(1) 母公司信息 (續)

(c) 母公司對青島濱海的持股比例和表決權比例

	二零一一年		二零一零年		二零零九年		二零零八年	
	八月三十一日		十二月三十一日		十二月三十一日		十二月三十一日	
	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例	控股比例	表決權比例
	%	%	%	%	%	%	%	%
天津陽光濱海	70	70	70	70	70	70	70	70

(2) 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與青島濱海的關係
青島千千樹置業有限公司 (以下稱「青島千千樹」)	同為陽光新業之子公司
北京陽光上東房地產經紀有限公司 (以下稱「陽光上東」)	同為陽光新業之子公司
青島新城市	陽光新業之聯營公司天津津匯遠景貿易 有限公司之子公司

(3) 關聯交易

青島濱海董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由青島濱海與關聯方協商一致確定。

(a) 提供項目管理服務

	截至	截至	二零一零年度		
	二零一一年	二零一零年	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
	八月三十一日	八月三十一日	止八個月期間	止八個月期間	止八個月期間
					(未經審計)
青島新城市	—	—	5,366	569	—

5. 關聯方關係及其交易 (續)

(3) 關聯交易 (續)

(b) 收到資金往來

	截至	截至	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
	二零一一年	二零一零年			
	八月三十一日	八月三十一日			
	止八個月期間	止八個月期間			
	(未經審計)				
陽光新業	334,028	504,511	585,561	98,574	191,616
青島千千樹	—	—	—	501	—
合計	<u>334,028</u>	<u>504,511</u>	<u>585,561</u>	<u>99,075</u>	<u>191,616</u>

(c) 支付資金往來

	截至	截至	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
	二零一一年	二零一零年			
	八月三十一日	八月三十一日			
	止八個月期間	止八個月期間			
	(未經審計)				
陽光新業	92,000	598,659	642,659	38,631	—
青島千千樹	—	—	—	—	501
天津陽光濱海	—	—	—	12,000	—
合計	<u>92,000</u>	<u>598,659</u>	<u>642,659</u>	<u>50,631</u>	<u>501</u>

(d) 關鍵管理人員薪酬

青島濱海的關鍵管理人員均由陽光新業派出，且相關薪酬均由陽光新業承擔。

(e) 董事薪酬

青島濱海於報告期間的董事為萬林義、楊寧和吳堯。

上述董事僅在陽光新業任職，其薪酬也均在陽光新業領取。

5. 關聯方關係及其交易 (續)

(3) 關聯交易 (續)

(f) 職工薪酬

青島千千樹因職工的勞動合同均與青島濱海簽訂，因此職工薪酬均由青島濱海代為支付。

(4) 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 其他應收款 (附註I.4(2))

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
青島新城市	—	4,800	—	—
青島千千樹	—	—	—	501
合計	<u>—</u>	<u>4,800</u>	<u>—</u>	<u>501</u>

(b) 其他應付款 (附註I.4(10))

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
陽光新業(i)	589,489	347,461	404,559	344,616
天津陽光濱海	—	—	—	12,000
合計	<u>589,489</u>	<u>347,461</u>	<u>404,559</u>	<u>356,616</u>

(i) 青島濱海應付陽光新業之往來款不計利息，無固定還款期，且無任何抵押和擔保。

(c) 預付款項 (附註I.4(3))

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
陽光上東	<u>1,513</u>	<u>307</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

5. 關聯方關係及其交易 (續)

(4) 關聯方應收、應付款項餘額 (續)

(d) 預收款項 (附註1.4(8))

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
青島新城市	—	—	566	—

6 承諾事項

(1) 資本承諾

以下為於資產負債表日，房地產開發項目資本性承諾分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
已簽約未支付	161,248	166,293	97,313	3,747
已批准未簽約	419,650	144,212	286,429	433,599
合計	<u>580,898</u>	<u>310,505</u>	<u>383,742</u>	<u>437,346</u>

(2) 經營租賃承諾事項

根據已簽訂的不可撤銷的經營性租賃合同，青島濱海未來最低應支付租金如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
一年以內	1,070	1,077	—	—
一到二年	871	1,103	—	—
二到三年	—	372	—	—
合計	<u>1,941</u>	<u>2,552</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

7. 財務擔保

青島濱海為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。

青島濱海的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買青島濱海開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，青島濱海分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。

於二零一一年八月三十一日，未清償擔保金額為13,182千元(二零一零年十二月三十一日，二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)。

青島濱海認為上述擔保不會對青島濱海的財務狀況產生重大影響。

8. 金融工具及其風險

青島濱海的活動使其承受著多種的財務風險：市場風險(包括利率風險)、信用風險和流動性風險。青島濱海的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對青島濱海財務報表的潛在不利影響。

(1) 市場風險

利率風險

青島濱海的利率風險主要產生於長期銀行借款等長期帶息債務。浮動利率的金融負債使青島濱海面臨現金流量利率風險，固定利率的金融負債使青島濱海面臨公允價值利率風險。青島濱海根據當時的市場環境來決定固定利率及浮動利率合同的相對比例。於二零一一年八月三十一日，青島濱海長期帶息債務主要為人民幣計價的浮動利率合同，金額為265,000千元(二零一零年十二月三十一日：218,000千元；二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)。

青島濱海管理層持續監控利率水平。利率上升會增加新增帶息債務的成本以及青島濱海尚未付清的以浮動利率計息的帶息債務的利息支出，並對青島濱海的財務業績產生重大的不利影響，管理層會依據最新的市場狀況及時做出調整。

於二零一一年八月三十一日，如果以浮動利率計算的借款利率上升或下降0.5個百分點，而其它因素保持不變，青島濱海的銀行借款利息支出會增加或減少約1,325千元(二零一零年十二月三十一日：1,090千元；二零零九年十二月三十一日及二零零八年十二月三十一日：無)。

8. 金融工具及其風險 (續)

(2) 信用風險

青島濱海對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、其他應收款等。

青島濱海銀行存款主要存放於國有銀行和其它大中型上市銀行，青島濱海認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

青島濱海已對購買某些物業單位安排銀行融資，並對購買者的償還義務提供擔保。假若購買者在擔保期間拖欠應支付的按揭抵押還款，銀行按揭抵押貸款需要青島濱海償還尚未償還的金額，以相應的銀行貸款和應計利息金額為限。在如此情況下，青島濱海有權利將該物業出售於銀行用於抵償青島濱海應付之金額。因此，青島濱海管理層認為青島濱海的信貸風險已極大減小。

(3) 流動風險

青島濱海負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，青島濱海各項金融資產及金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	二零一一年八月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 —					
貨幣資金	89,004	—	—	—	89,004
應收款項	1,222	—	—	—	1,222
	<u>90,226</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>90,226</u>

8. 金融工具及其風險 (續)

(3) 流動風險 (續)

	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 —					
貨幣資金	11,031	—	—	—	11,031
應收款項	5,923	—	—	—	5,923
合計	<u>16,954</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,954</u>
	二零零九年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 —					
貨幣資金	35,781	—	—	—	35,781
應收款項	1,132	—	—	—	1,132
合計	<u>36,913</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>36,913</u>
	二零零八年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 —					
貨幣資金	48	—	—	—	48
應收款項	520	—	—	—	520
合計	<u>568</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>568</u>

8. 金融工具及其風險 (續)

(3) 流動風險 (續)

	二零一一年八月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	665,184	—	—	—	665,184
長期借款	17,463	220,629	54,845	—	292,937
合計	<u>682,647</u>	<u>220,629</u>	<u>54,845</u>	<u>—</u>	<u>958,121</u>
	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	356,354	—	—	—	356,354
長期借款	14,408	14,408	218,316	—	247,132
合計	<u>370,762</u>	<u>14,408</u>	<u>218,316</u>	<u>—</u>	<u>603,486</u>
	二零零九年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	404,868	—	—	—	404,868
	二零零八年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	356,632	—	—	—	356,632

8. 金融工具及其風險 (續)

(3) 流動風險 (續)

銀行借款償還期分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
最後一期還款日在五年之內的借款	265,000	218,000	—	—

(4) 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括：應收款項、應付款項和長期借款。

上述不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差不大。

長期借款以合同規定的未來現金流量按照市場上具有可比信用等級並在相同條件下提供類似現金流量的利率進行折現後的現值確定其公允價值。

(b) 以公允價值計量的金融工具

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，青島濱海無以公允價值計量的金融工具。

9. 淨流動資產

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
流動資產	1,132,238	630,162	415,647	377,312
減：流動負債	(837,238)	(411,218)	(405,434)	(356,632)
淨流動資產	295,000	218,944	10,213	20,680

10. 總資產減流動負債

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
資產總計	1,133,685	631,831	416,572	377,762
減：流動負債	<u>(837,238)</u>	<u>(411,218)</u>	<u>(405,434)</u>	<u>(356,632)</u>
總資產減流動負債	<u>296,447</u>	<u>220,613</u>	<u>11,138</u>	<u>21,130</u>

II. 資產負債表日後財務報表

截至本報告日，青島濱海並無二零一一年八月三十一日之後的期間經審計財務報表。青島濱海自二零一一年八月三十一日之後，未宣布任何股利或分紅。

普華永道中天會計師事務所有限公司
中國上海市

謹啟

以下為獨立申報會計師普華永道中天會計師事務所有限公司僅供載入本通函而編制之報告全文。



普華永道

二零一一年十一月十日

致首創置業股份有限公司
董事會

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就煙台陽光驪都房地產開發有限公司(以下稱「煙台驪都」)的財務資料(「財務資料」)提呈報告，此等財務資料包括煙台驪都於二零一零年十二月三十一日和二零一一年八月三十一日的資產負債表，二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日期間，以及截至二零一一年八月三十一日止八個月期間(「有關期間」)的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此等財務資料已由首創置業股份有限公司(以下稱「貴公司」)董事編制，並載於下文第I節內以供收錄於貴公司於二零一一年十一月十日就貴公司建議收購煙台驪都(「收購事項」)而刊發的通函(「通函」)附錄四。

煙台驪都於二零一零年十二月二十四日根據中華人民共和國公司法註冊成立為有限責任公司。

煙台驪都二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日止期間的財務報表和截至二零一一年八月三十一日止八個月期間的財務報表經由中磊會計師事務所審計。

煙台驪都在有關期間的董事須負責根據中華人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編制及公允地列報煙台驪都的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編制及公允地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

.....
·
· 普華永道中天會計師事務所有限公司
· 中國上海市盧灣區湖濱路202號企業天地2号楼普華永道中心11樓郵編200021
· 總機: +86 (21) 2323 8888, 傳真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

財務資料已根據煙台驪都的經審計財務報表並經作出適當調整後編制。

董事的責任

貴公司董事須負責按照企業會計準則和 貴公司刊發的截至二零一一年六月三十日止二零一一年中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)採納的會計政策編制及真實而公允地列報財務資料。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公允地反映煙台驪都於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日的財務狀況，以及煙台驪都截至該日止每個有關期間的經營成果和現金流量。

I. 煙台驪都的財務報表

以下為 貴公司董事編制煙台驪都於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，以及二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日止期間和截至二零一一年八月三十一日止八個月期間的財務報表：

(a) 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
流動資產			
貨幣資金	I.4(1)	248	—
存貨	I.4(2)	258,211	166,716
流動資產合計		258,459	166,716
資產總計		258,459	166,716
負債及所有者權益			
流動負債			
應付賬款	I.4(4)	2,326	—
其他應付款	I.4(5)	206,492	162,865
流動負債合計		208,818	162,865
負債合計		208,818	162,865
所有者權益			
實收資本	I.1	50,000	50,000
累計虧損		(359)	(46,149)
所有者權益合計		49,641	3,851
負債及所有者股東權益總計		258,459	166,716

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(b) 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)至 二零一零年 十二月三十一日 止期間
營業收入		—	—
減：營業成本		—	—
銷售費用		—	(31)
管理費用		(8)	(31)
資產減值轉回	I.4(6)	45,798	—
營業利潤／(虧損)		45,790	(31)
利潤／(虧損)總額		45,790	(31)
減：所得稅費用	I.4(7)	—	—
淨利潤／(虧損)		45,790	(31)
其他綜合收益		—	—
綜合收益／(虧損)總額		45,790	(31)

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(c) 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)至 二零一零年 十二月三十一日 止期間
經營活動產生的現金流量			
收到其他與經營活動 有關的現金		1	—
經營活動現金流入小計		1	—
購買商品、接受勞務 支付的現金		(3,358)	—
支付其他與經營活動 有關的現金		(24)	—
經營活動現金流出小計		(3,382)	—
經營活動產生的 現金流量淨額	1.4(8)(a)	(3,381)	—
投資活動產生的現金流量		—	—
籌資活動產生的現金流量			
取得股東資金往來 收到的現金	1.5(3)(a)	18,629	—
經營活動現金流入小計		18,629	—
償還股東資金往來 支付的現金	1.5(3)(b)	(15,000)	—
經營活動現金流出小計		(15,000)	—
經營活動產生的 現金流量淨額		3,629	—
匯率變動對現金的影響		—	—
現金淨增加額	1.4(8)(b)	248	—
加：期／年初現金餘額		—	—
期／年末現金餘額	1.4(8)(b)	248	—

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(d) 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	實收資本	累計虧損	所有者 權益合計
二零一零年十二月二十四日 (公司成立日) 餘額	50,000	(46,118)	3,882
二零一零年十二月二十四日 至二零一零年十二月三十一日 期間的增減變動額			
淨虧損	—	(31)	(31)
二零一零年十二月三十一日 年末餘額	<u>50,000</u>	<u>(46,149)</u>	<u>3,851</u>
二零一一年一月一日期初餘額	<u>50,000</u>	<u>(46,149)</u>	<u>3,851</u>
截至二零一一年八月三十一日 止八個月期間增減變動額			
淨利潤	—	45,790	45,790
二零一一年八月三十一日 期末餘額	<u>50,000</u>	<u>(359)</u>	<u>49,641</u>

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(除特別註明外，以下金額單位為人民幣千元)

1. 基本情況

煙台驪都是由煙台陽光新業房地產開發有限公司(以下稱「煙台新業」)於二零一零年十二月二十四日在中華人民共和國山東省煙台市以存續分立(派生分立)的方式成立的(新設公司)有限公司。煙台驪都經批准的經營期限為二十年，註冊資本為人民幣50,000千元。

煙台驪都經批准的經營範圍為房地產開發經營、自有商品房的租賃、裝修裝飾工程和商業管理服務等。煙台驪都於有關期間的實際主營業務為房地產開發經營。

煙台驪都的母公司和最終母公司為陽光新業。

2. 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中華人民共和國財政部於二零零六年二月十五日頒布的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編制，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》以及香港《公司條例》的相關披露要求。

煙台驪都在報告期間的經營主要依靠陽光新業的資金支持，煙台驪都的持續經營將在很大程度上取決於投資方的持續資金支持。煙台驪都的母公司陽光新業已確認將提供必要的財務支持，以確保煙台驪都資產負債表日後至收購事項完成日期間內能夠清償到期債務，不會大規模縮減經營規模。同時，根據 貴公司之全資子公司首創朝陽房地產發展有限公司(以下稱「首創朝陽」)與陽光新業簽訂的股權轉讓協議，首創朝陽將按協議約定向煙台驪都提供借款，用於煙台驪都向陽光新業清償陽光新業已向煙台驪都提供的股東借款；就此安排， 貴公司也確認將提供必要的財務支持，以確保收購事項完成日後至二零一二年八月三十一日期間內能夠清償到期債務，不會大規模縮減經營規模。因此，煙台驪都及 貴公司董事會確信煙台驪都將會持續經營，所以繼續以持續經營為基礎編制財務報表。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

煙台驪都二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日期間以及截至二零一一年八月三十一止八個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了煙台驪都二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一的財務狀況以及二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日期間以及截至二零一一年八月三十一止八個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求的經營成果和現金流量等有關信息。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(3) 會計年度**

會計年度為公曆一月一日起至十二月三十一日止。

(4) 記帳本位幣

記帳本位幣為人民幣。

(5) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(6) 金融工具**(a) 金融負債**

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。煙台驪都的金融負債主要為其他金融負債，包括應付款項。

應付款項包括應付賬款、其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

(7) 存貨**(a) 分類**

存貨包括開發成本等，按成本與可變現淨值孰低列示。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(7) 存貨 (續)****(b) 存貨的計價方法**

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本的成本包括土地成本、建築成本、資本化的利息、其他直接和間接開發費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。煙台驪都取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對象和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(8) 收入確認

收入的金額按照煙台驪都在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入煙台驪都，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

(a) 銷售商品

出售開發產品的收入在完工並驗收，簽訂具有法律約束力的銷售合同，將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方，目標煙台驪都既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制，並符合上述銷售商品收入確認的其他條件時確認。

(b) 利息收入

利息收入以時間比例為基礎，採用實際利率計算確定。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)

(9) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損, 確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異, 不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日, 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債, 按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示:

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對煙台驪都內同一納稅主體徵收的所得稅相關;
- 煙台驪都內該納稅主體擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

(10) 分部信息

煙台驪都以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部, 以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指煙台驪都內同時滿足下列條件的組成部分:(1)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用;(2)煙台驪都管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果, 以決定向其配置資源、評價其業績;(3)煙台驪都能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵, 並且滿足一定條件的, 則可合併為一個經營分部。

煙台驪都於報告期內僅有一個經營分部, 故未編制分部信息。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)

(11) 租賃

實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃為融資租賃。其他的租賃為經營租賃。

煙台驪都沒有融資租賃業務，經營租賃的租金支出在租賃期內按照直線法計入相關資產成本或當期損益。

(12) 重要會計估計和判斷

煙台驪都根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(a) 房地產開發成本

煙台驪都確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。煙台驪都定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本。

(b) 存貨減值

根據附註I.二(7)所述的會計政策，煙台驪都於資產負債表日對存貨按照成本與可變現淨值孰低計量。可變現淨值的計算需要利用假設和估計。如果管理層對估計售價及完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂，將影響存貨的可變現淨值的估計，該差異將對計提的存貨減值準備產生影響。

(c) 遞延所得稅資產

煙台驪都對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損，以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。

3. 稅項

煙台驪都報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30% - 60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
土地使用稅	6元/每平方米	應稅土地面積

4. 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
庫存現金	1	—
銀行存款	247	—
合計	<u>248</u>	<u>—</u>

(2) 存貨

存貨分類如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
開發成本(a)	258,211	212,514
減：存貨跌價準備(b)	—	(45,798)
淨額	<u>258,211</u>	<u>166,716</u>

如附註I.一所述，煙台驪都是由煙台新業以存續分立形式成立的公司，原煙台新業持有的賬面原值為212,514千元、淨值為166,716千元的存貨分立進入煙台驪都。

煙台驪都的存貨主要是開發公司開發建設前期所發生的土地成本、前期工程費等開發成本，目前處於開發階段。

4. 財務報表項目附註 (續)

(2) 存貨 (續)

(a) 開發成本

土地使用權按所在地區及年限分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
位於中國內地—		
十到五十年	7,569	7,569
五十年以上	203,283	203,283
合計	<u>210,852</u>	<u>210,852</u>

(b) 存貨跌價準備

	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)	本期增加	本期轉回	二零一零年 十二月三十一日
煙台福山項目	<u>45,798</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45,798</u>
	二零一一年 一月一日	本期增加	本期轉回	二零一一年 八月三十一日
煙台福山項目	<u>45,798</u>	<u>—</u>	<u>(45,798)</u>	<u>—</u>

於二零一零年十二月三十一日，煙台驪都採用估值技術並參考北京天健興業資產評估有限公司(中國資產評估協會會員)出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，未進一步確認或轉回存貨跌價準備。

於二零一一年八月三十一日，煙台驪都採用估值技術並參考中天衡平國際資產評估有限公司(中國資產評估協會會員)出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，並相應轉回存貨跌價準備45,798千元。

4. 財務報表項目附註 (續)

(2) 存貨 (續)

(b) 存貨跌價準備 (續)

存貨的評估方法為假設開發法，評估值等於假設項目完工時的總價值扣除未來尚需支付的成本、税金、銷售費用等，使用的關鍵假設如下：

對已經簽約預售物業採用合同約定售價，對未銷售物業根據預計的價格採用市場比較法進行評估。

(3) 資產減值準備

	存貨跌價準備
二零一零年十二月二十四日 (成立日)	45,798
增加	—
轉回	—
二零一零年十二月三十一日	45,798
增加	—
轉回	(45,798)
二零一一年八月三十一日	—

(4) 應付賬款

應付賬款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
一年以內	2,326	—

4. 財務報表項目附註 (續)

(5) 其他應付款

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
應付關聯方款項 (附註1.5(4)(a))	206,477	162,835
投標保證金	15	30
合計	<u>206,492</u>	<u>162,865</u>

(6) 資產減值轉回

	截至二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)至 二零一零年 十二月三十一日 止期間
轉回存貨跌價準備	<u>45,798</u>	<u>—</u>

(7) 所得稅費用

	截至二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)至 二零一零年 十二月三十一日 止期間
當期所得稅 — 中國	—	—
遞延所得稅	—	—
合計	<u>—</u>	<u>—</u>

4. 財務報表項目附註 (續)

(7) 所得稅費用 (續)

將基於利潤表的虧損總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)至 二零一零年 十二月三十一日 止期間
利潤／(虧損) 總額	45,790	(31)
按適用稅率25%計算的所得稅	(11,448)	8
使用分立日未確認遞延所得稅資產 的資產減值損失	11,450	—
當期末確認遞延所得稅資產的 可抵扣虧損	(2)	(8)
所得稅費用	<u> —</u>	<u> —</u>

於二零一一年八月三十一日，煙台驪都未對可抵扣資產減值準備零千元(二零一零年十二月三十一日：45,798千元) 確認相關的遞延所得稅資產。

於二零一一年八月三十一日，煙台驪都未對可抵扣虧損360千元(二零一零年十二月三十一日：352千元) 確認相關的遞延所得稅資產。上述可抵扣虧損之到期日分布如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
四到五年	<u> 360</u>	<u> 352</u>

4. 財務報表項目附註 (續)

(8) 現金流量表附註

(a) 將淨利潤／(虧損)調節為經營活動現金流量

	截至二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)至 二零一零年 十二月三十一日 止期間
淨利潤／(虧損)	45,790	(31)
加：轉回資產減值準備 (附註I.4(3))	(45,798)	—
存貨的增加	(45,697)	—
經營性應付項目的增加	42,324	31
	<u> </u>	<u> </u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>(3,381)</u>	<u>—</u>

(b) 現金淨變動情況

	截至二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)至 二零一零年 十二月三十一日 止期間
現金的期／年末餘額	248	—
減：現金的期／年初餘額	<u>—</u>	<u>—</u>
現金淨增加額	<u>248</u>	<u>—</u>

(c) 現金

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
貨幣資金 (附註I.4(1))	248	—
減：受到限制的存款	<u>—</u>	<u>—</u>
現金期／年末餘額	<u>248</u>	<u>—</u>

5. 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

	註冊地	業務性質
陽光新業	廣西南寧市	房地產開發、自有商品房的租賃以及相關的諮詢服務

煙台驪都的最終控制方為陽光新業。

(b) 母公司註冊資本及其變化

	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)	本期增加	本期減少	二零一零年 十二月三十一日
	陽光新業	749,913	—	—
	二零一一年 一月一日	本期增加	本期減少	二零一一年 八月三十一日
陽光新業	749,913	—	—	749,913

(c) 母公司對煙台驪都的持股比例和表決權比例

	二零一一年八月三十一日			二零一零年十二月三十一日		
	直接權益 %	間接權益 %	表決權比例 %	直接權益 %	間接權益 %	表決權比例 %
陽光新業	90	10	100	90	10	100

(2) 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與煙台驪都的關係
煙台新業	同為陽光新業之子公司

5. 關聯方關係及其交易 (續)

(3) 關聯交易

煙台驪都董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由煙台驪都與關聯方協商一致確定。

(a) 收到資金往來

	截至二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)至 二零一零年 十二月三十一日 止期間
陽光新業	18,629	—

(b) 支付資金往來

	截至二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)至 二零一零年 十二月三十一日 止期間
陽光新業	15,000	—

(c) 接受關聯方墊付項目開發成本

截至二零一一年八月三十一日止八個月期間，煙台驪都69千元項目開發成本由煙台新業代為墊付(二零一零年十二月二十四日至二零一零年十二月三十一日止期間：997千元)。

(d) 關鍵管理人員薪酬

煙台驪都的關鍵管理人員均由陽光新業派出，且相關薪酬均由陽光新業承擔。

(e) 董事薪酬

煙台驪都二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一一年八月三十一日期間的董事為萬林義、楊寧及吳堯。

上述董事僅在陽光新業任職，其薪酬也均在陽光新業領取。

(f) 職工薪酬

煙台驪都的職工勞動合同與煙台新業簽訂，因此職工薪酬由煙台新業代為支付。

5. 關聯方關係及其交易 (續)

(4) 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 其他應付款(附註I.4(5))

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
陽光新業(i)	205,411	161,838
煙台新業(ii)	1,066	997
合計	<u>206,477</u>	<u>162,835</u>

(i) 煙台驪都應付陽光新業之股東借款不計利息，無固定還款期限，且無任何抵押和擔保。

(ii) 煙台驪都應付煙台新業款項為墊付的項目開發成本，不計利息，無固定還款期限，且無任何抵押和擔保。

6. 承諾事項

(1) 資本承諾

以下為於資產負債表日，房地產開發項目資本性承諾分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
已簽約未支付	8,078	—
已批准未簽約	<u>805,378</u>	<u>816,004</u>
合計	<u>813,456</u>	<u>816,004</u>

7. 金融工具及其風險

煙台驪都的活動使其承受著多種的財務風險：信用風險和流動性風險。煙台驪都的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求儘量減低對煙台驪都財務報表的潛在不利影響。

(1) 信用風險

煙台驪都對信用風險按組合分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款。

煙台驪都銀行存款主要存放於國有銀行和其它大中型上市銀行，煙台驪都認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

7. 金融工具及其風險 (續)

(2) 流動風險

煙台驪都負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，煙台驪都各項金融資產及金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	二零一一年八月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 —					
貨幣資金	248	—	—	—	248
	<u>248</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>248</u>
	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 —					
貨幣資金	—	—	—	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	二零一一年八月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	208,818	—	—	—	208,818
	<u>208,818</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>208,818</u>
	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	162,865	—	—	—	162,865
	<u>162,865</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>162,865</u>

7. 金融工具及其風險 (續)

(3) 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

煙台驪都不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括應付款項，其賬面價值與公允價值相差不大。

(b) 以公允價值計量的金融工具

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，煙台驪都無以公允價值計量的金融工具。

8. 淨流動資產

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
流動資產	258,459	166,716
減：流動負債	(208,818)	(162,865)
淨流動資產	<u>49,641</u>	<u>3,851</u>

9. 總資產減流動負債

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
資產總計	258,459	166,716
減：流動負債	(208,818)	(162,865)
總資產減流動負債	<u>49,641</u>	<u>3,851</u>

II. 資產負債表日後財務報表

截至本報告日，煙台驪都並無二零一一年八月三十一日之後的期間經審計財務報表。煙台驪都自二零一一年八月三十一日之後，未宣布任何股利或分紅。

普華永道中天會計師事務所有限公司
中國上海市

謹啟

以下為獨立申報會計師普華永道中天會計師事務所有限公司僅供載入本通函而編制之報告全文。



普華永道

二零一一年十一月十日

致首創置業股份有限公司
董事會

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就煙台陽光驪臻房地產開發有限公司(以下稱「煙台驪臻」)的財務資料(「財務資料」)提呈報告，此等財務資料包括煙台驪臻於二零一零年十二月三十一日和二零一一年八月三十一日的資產負債表，二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日期間，以及截至二零一一年八月三十一日止八個月期間(「有關期間」)的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此等財務資料已由首創置業股份有限公司(以下稱「貴公司」)董事編制，並載於下文第I節內以供收錄於 貴公司於二零一一年十一月十日就 貴公司建議收購煙台驪臻(「收購事項」)而刊發的通函(「通函」)附錄五。

煙台驪臻於二零一零年十二月二十四日根據中華人民共和國公司法註冊成立為有限責任公司。

煙台驪臻二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日止期間的財務報表以及截至二零一一年八月三十一日止八個月期間的財務報表經由中磊會計師事務所審計。

煙台驪臻在有關期間的董事須負責根據中華人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編制及公允地列報煙台驪臻的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編制及公允地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

.....
·
· 普華永道中天會計師事務所有限公司
· 中國上海市盧灣區湖濱路202號企業天地2号楼普華永道中心11樓郵編200021
· 總機: +86 (21) 2323 8888, 傳真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

財務資料已根據煙台驪臻的經審計財務報表並經作出適當調整後編制。

董事的責任

貴公司董事須負責按照企業會計準則和 貴公司刊發的截至二零一一年六月三十日止二零一一年中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)採納的會計政策編制及真實而公允地列報財務資料。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公允地反映煙台驪臻於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日的財務狀況，以及煙台驪臻截至該日止每個有關期間的經營成果和現金流量。

I. 煙台驪臻的財務報表

以下為 貴公司董事編制煙台驪臻於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，以及二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日止期間和截至二零一一年八月三十一日止八個月期間的財務報表：

(a) 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
流動資產			
貨幣資金	I.4(1)	33,773	—
預付款項	I.4(2)	1,779	—
其他應收款		56	—
存貨	I.4(3)	328,342	228,405
流動資產合計		<u>363,950</u>	<u>228,405</u>
非流動資產			
固定資產	I.4(4)	11	—
非流動資產合計		<u>11</u>	<u>—</u>
資產總計		<u><u>363,961</u></u>	<u><u>228,405</u></u>
負債及所有者權益			
流動負債			
預收款項	I.4(6)	89,287	—
其他應付款	I.4(7)	200,354	214,941
流動負債合計		<u>289,641</u>	<u>214,941</u>
負債合計		<u>289,641</u>	<u>214,941</u>
所有者權益			
實收資本	I.1	75,000	75,000
累計虧損		(680)	(61,536)
所有者權益合計		<u>74,320</u>	<u>13,464</u>
負債及所有者權益總計		<u><u>363,961</u></u>	<u><u>228,405</u></u>

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(b) 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	二零一零年	
		截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
營業收入			
減：營業成本		—	—
營業稅金及附加		—	—
銷售費用		(75)	—
管理費用		(126)	(44)
財務費用 — 淨額	I.4(8)	(8)	—
資產減值轉回	I.4(9)	61,065	—
營業利潤／(虧損)		<u>60,856</u>	<u>(44)</u>
利潤／(虧損)總額		60,856	(44)
減：所得稅費用	I.4(11)	—	—
淨利潤／(虧損)		<u>60,856</u>	<u>(44)</u>
其他綜合收益		—	—
綜合收益／(虧損)總額		<u><u>60,856</u></u>	<u><u>(44)</u></u>

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(c) 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至	二零一零年
		二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
經營活動產生的現金流量			
銷售商品、提供勞務 收到的現金		82,412	—
收到其他與經營活動 有關的現金	I.4(12)(d)	1,118	—
經營活動現金流入小計		83,530	—
購買商品、接受勞務 支付的現金		(1,109)	—
支付給職工以及為職工 支付的現金		(10)	—
支付的各項稅費		(1,579)	—
支付其他與經營活動 有關的現金	I.4(12)(e)	(269)	—
經營活動現金流出小計		(2,967)	—
經營活動產生的現金流量淨額	I.4(12)(a)	80,563	—
投資活動產生的現金流量			
購建固定資產支付的現金	I.4(4)	(11)	—
投資活動產生的現金流量淨額		(11)	—
籌資活動產生的現金流量			
取得股東資金往來收到的現金	I.5(3)(a)	9,345	—
經營活動現金流入小計		9,345	—
償還股東資金往來支付的現金	I.5(3)(b)	(63,000)	—
經營活動現金流出小計		(63,000)	—
經營活動產生的現金流量淨額		(53,655)	—
匯率變動對現金的影響			
		—	—
現金淨增加額	I.4(12)(b)	26,897	—
加：期／年初現金餘額	I.4(12)(b)	—	—
期／年末現金餘額	I.4(12)(b)	26,897	—

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(d) 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

	實收資本	累計虧損	所有者 權益合計
二零一零年十二月二十四日 (公司成立日) 餘額	75,000	(61,492)	13,508
公司成立日至二零一零年 十二月三十一日期間 的增減變動額			
淨虧損	—	(44)	(44)
二零一零年十二月三十一日 年末餘額	<u>75,000</u>	<u>(61,536)</u>	<u>13,464</u>
二零一一年一月一日年初餘額	<u>75,000</u>	<u>(61,536)</u>	<u>13,464</u>
截至二零一零年八月三十一日 止八個月期間增減變動額			
淨利潤	—	60,856	60,856
二零一一年八月三十一日 期末餘額	<u>75,000</u>	<u>(680)</u>	<u>74,320</u>

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(除特別註明外，以下金額單位為人民幣千元)

1. 基本情況

煙台驪臻是由煙台陽光新業房地產開發有限公司(以下稱「煙台新業」)於二零一零年十二月二十四日在中華人民共和國山東省煙台市以存續分立(派生分立)的方式成立的(新設公司)有限公司。煙台驪臻經批准的經營期限為20年，註冊資本為人民幣75,000千元。

煙台驪臻經批准的經營範圍為房地產開發經營、自有商品房租賃、裝修裝飾工程和商業管理服務等。煙台驪臻於有關期間的實際主營業務為房地產開發經營。

煙台驪臻的母公司和最終母公司為陽光新業。

2. 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中華人民共和國財政部於二零零六年二月十五日頒布的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編制，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》以及香港《公司條例》的相關披露要求。

煙台驪臻在報告期間的經營主要依靠陽光新業的資金支持，煙台驪臻的持續經營將在很大程度上取決於投資方的持續資金支持。煙台驪臻的母公司陽光新業已確認將提供必要的財務支持，以確保煙台驪臻資產負債表日後至收購事項完成日期間內能夠清償到期債務，不會大規模縮減經營規模。同時，根據 貴公司之全資子公司首創朝陽房地產發展有限公司(以下稱「首創朝陽」)與陽光新業簽訂的股權轉讓協議，首創朝陽將按協議約定向煙台驪臻提供借款，用於煙台驪臻向陽光新業清償陽光新業已向煙台驪臻提供的股東借款；就此安排， 貴公司也確認將提供必要的財務支持，以確保收購事項完成日後至二零一二年八月三十一日期間內能夠清償到期債務，不會大規模縮減經營規模。因此，煙台驪臻及 貴公司董事會確信煙台驪臻將會持續經營，所以繼續以持續經營為基礎編制財務報表。

(2) 遵循企業會計準則的聲明

煙台驪臻二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日期間以及截至二零一一年八月三十一止八個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了煙台驪臻二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日的財務狀況以及二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一零年十二月三十一日期間以及截至二零一一年八月三十一止八個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求的經營成果和現金流量等有關信息。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(3) 會計年度**

會計年度為公曆一月一日起至十二月三十一日止。

(4) 記賬本位幣

記賬本位幣為人民幣。

(5) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(6) 金融工具**(a) 金融資產***金融資產分類*

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於煙台驪臻對金融資產的持有意圖和持有能力。煙台驪臻的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。

應收款項為其他應收款。應收款項按簽署協議或約定的可收回款項的公允價值作為初始確認金額。應收款項採用實際利率法，以攤餘成本減去壞賬準備後的淨額列示。

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明煙台驪臻將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

對於單項金額非重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有相類似的、具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)

(6) 金融工具 (續)

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。煙台驪臻的金融負債主要為其他金融負債，即應付款項。

應付款項包括應付帳款、其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

(7) 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本等，按成本與可變現淨值孰低列示。

(b) 存貨的計價方法

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本的成本包括土地成本、建築成本、資本化的利息、其他直接和間接開發費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。煙台驪臻取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對象和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)

(7) 存貨 (續)

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(8) 固定資產

(a) 固定資產確認及初始計量

固定資產為辦公設備。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入煙台驪臻、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入煙台驪臻且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
辦公設備	五年	5%	19.0%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(8) 固定資產 (續)**

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額(附註I.2(9))。

(d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(9) 長期資產減值

固定資產等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

(10) 收入確認

收入的金額按照煙台驪臻在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入煙台驪臻，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

2. 主要會計政策和會計估計 (續)**(10) 收入確認 (續)****(a) 銷售商品**

出售開發產品的收入在完工並驗收，簽訂具有法律約束力的銷售合同，將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方，煙台驪臻既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制，並符合上述銷售商品收入確認的其他條件時確認。

(b) 利息收入

利息收入以時間比例為基礎，採用實際利率計算確定。

(11) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對煙台驪臻內同一納稅主體徵收的所得稅相關；
- 煙台驪臻內該納稅主體擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)

(12) 分部信息

煙台驪臻以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部信息。

經營分部是指煙台驪臻內同時滿足下列條件的組成部分：(1)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(2)煙台驪臻管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(3)煙台驪臻能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

煙台驪臻於報告期內僅有一個經營分部，故未編制分部信息。

(13) 重要會計估計和判斷

煙台驪臻根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(a) 房地產開發成本

煙台驪臻確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。煙台驪臻定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本。

2. 主要會計政策和會計估計 (續)

(13) 重要會計估計和判斷 (續)

(b) 存貨減值

根據附註I.2(7)所述的會計政策，煙台驪臻於資產負債表日對存貨按照成本與可變現淨值孰低計量。可變現淨值的計算需要利用假設和估計。如果管理層對估計售價及完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂，將影響存貨的可變現淨值的估計，該差異將對計提的存貨減值準備產生影響。

(c) 遞延所得稅資產

煙台驪臻對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損，以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。

3. 稅項

煙台驪臻報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30%—60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
土地使用稅	6元/每平方米	應稅土地面積

4. 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
庫存現金	1	—
銀行存款	33,772	—
合計	<u>33,773</u>	<u>—</u>

於二零一一年八月三十一日，銀行存款中包括6,876千元的預售監管資金，煙台驪臻將其分類至受限資金。根據山東煙台相關監管機構頒布的預售資金監管辦法的規定，新開盤商品房申請預售許可證時須開立預售資金監管賬戶，商品房預售資金全部存入商品房預售資金監管專用賬戶；開發商須根據工程進度申請領用受監管資金，預售資金須優先用於工程建設。

(2) 預付款項

預付款項分類如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
預繳稅金	1,471	—
預付銷售備金	308	—
合計	<u>1,779</u>	<u>—</u>

預付款項按賬齡分析如下：

	二零一一年 八月三十一日		二零一零年 十二月三十一日	
	金額	估總額比例 %	金額	估總額比例 %
一年以內	<u>1,779</u>	<u>100</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

4. 財務報表項目附註 (續)

(3) 存貨

存貨分類如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
開發成本(a)	328,342	289,470
減：存貨跌價準備(b)	—	(61,065)
淨額	<u>328,342</u>	<u>228,405</u>

由附註I.1所述，煙台驪臻是由煙台新業以存續分立形式成立的公司，原煙台新業持有的賬面原值為289,470千元、淨值為228,405千元的存貨根據股東會決議計入煙台驪臻。

(a) 開發成本

煙台驪臻的存貨主要是開發公司開發建設前期所發生的土地成本、前期工程費等開發成本，目前處於銷售階段。

土地使用權按所在地區及年限分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
位於中國內地—		
10到50年	699	699
50年以上	<u>280,442</u>	<u>280,442</u>
合計	<u>281,141</u>	<u>281,141</u>

4. 財務報表項目附註 (續)

(3) 存貨 (續)

(b) 存貨跌價準備

	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)	本期增加	本期轉回	二零一零年 十二月三十一日
煙台福山項目	<u>61,065</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>61,065</u>
	二零一一年 一月一日	本期增加	本期轉回	二零一一年 八月三十一日
煙台福山項目	<u>61,065</u>	<u>—</u>	<u>(61,065)</u>	<u>—</u>

於二零一零年十二月三十一日，煙台驪臻採用估值技術並參考北京天健興業資產評估有限公司(中國資產評估協會會員)出具的評估報告來確認存貨的可變現淨值，未進一步確認或轉回存貨跌價準備。

於二零一一年八月三十一日，煙台驪臻採用估值技術並參考中天衡平國際資產評估有限公司(中國資產評估協會會員)出具的評估報告來確認存貨的可變現淨值，並相應轉回存貨跌價準備61,065千元。

存貨的評估方法為假設開發法，評估值等於假設項目完工時的總價值扣除未來尚需支付的成本、税金、銷售費用等，使用的關鍵假設如下：

對已經簽約預售物業採用合同約定售價，對未銷售物業根據預計的價格採用市場比較法進行評估。

4. 財務報表項目附註 (續)

(4) 固定資產

	辦公設備
原價	
二零一零年十二月二十四日(成立日)	—
增加	—
二零一零年十二月三十一日	—
增加	11
二零一一年八月三十一日	11
累計折舊	
二零一零年十二月二十四日(成立日)	—
計提	—
二零一零年十二月三十一日	—
計提	—
二零一一年八月三十一日	—
淨值	
二零一零年十二月三十一日	—
二零一一年八月三十一日	11

4. 財務報表項目附註 (續)

(5) 資產減值準備

	存貨跌價準備
二零一零年十二月二十四日 (成立日)	61,065
增加	—
二零一零年十二月三十一日	61,065
轉回	(61,065)
二零一一年八月三十一日	—

(6) 預收款項

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
開發項目預收款	89,287	—

開發項目預收款項主要為煙台驪臻房地產開發項目的預收房款，鑒於項目尚未交付使用，未結轉收入。

(7) 其他應付款

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
應付關聯方往來款 (附註I.5(4)(a))	199,205	214,897
投標保證金	38	—
其他	1,111	44
合計	200,354	214,941

4. 財務報表項目附註 (續)

(8) 財務費用

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
利息收入	(8)	—
其他	16	—
淨額	<u>8</u>	<u>—</u>

(9) 資產減值轉回

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
轉回存貨跌價準備	<u>61,065</u>	<u>—</u>

(10) 折舊、攤銷及其他費用

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
審計費	<u>50</u>	<u>—</u>

4. 財務報表項目附註 (續)

(11) 所得稅費用

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
當期所得稅 — 中國	—	—
遞延所得稅	—	—
合計	<u>—</u>	<u>—</u>

將基於利潤表的利潤／(虧損)總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
利潤／(虧損)總額	60,856	(44)
按適用稅率25%計算的所得稅	(15,214)	11
使用分立日未確認的遞延所得稅資產 的資產減值損失	15,266	—
當期未確認遞延所得稅資產的可抵扣虧損	<u>(52)</u>	<u>(11)</u>
所得稅費用	<u>—</u>	<u>—</u>

4. 財務報表項目附註 (續)

(11) 所得稅費用 (續)

於二零一一年八月三十一日，煙台驪臻未對可抵扣資產減值準備零千元(二零一零年十二月三十一日：61,065千元) 確認相關的遞延所得稅資產。

於二零一一年八月三十一日，煙台驪臻未對可抵扣虧損680千元(二零一零年十二月三十一日：471千元) 確認相關的遞延所得稅資產。上述可抵扣虧損之到期日分布如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
四到五年	<u>680</u>	<u>471</u>

(12) 現金流量表附註

(a) 將淨利潤／(虧損) 調節為經營活動現金流量

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
淨利潤／(虧損)	60,856	(44)
加：資產減值轉回 (附註1.4(5))	(61,065)	—
存貨的增加	(38,872)	—
受限制使用資金的增加	(6,876)	—
經營性應收項目的增加	(1,835)	—
經營性應付項目的增加	<u>128,355</u>	<u>44</u>
經營活動產生的現金流量淨額	<u>80,563</u>	<u>—</u>

4. 財務報表項目附註 (續)

(12) 現金流量表附註 (續)

(b) 現金淨變動情況

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
現金的期／年末餘額	26,897	—
減：現金的期／年初餘額	—	—
現金淨增加額	<u>26,897</u>	<u>—</u>

(c) 現金

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
貨幣資金 (附註1.4(1))	33,773	—
減：受到限制的存款 (附註1.4(1))	<u>(6,876)</u>	<u>—</u>
現金期／年末餘額	<u>26,897</u>	<u>—</u>

(d) 收到其他與經營活動有關的現金

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
項目認購金	1,110	—
利息收入	<u>8</u>	<u>—</u>
合計	<u>1,118</u>	<u>—</u>

4. 財務報表項目附註 (續)

(12) 現金流量表附註 (續)

(e) 支付其他與經營活動有關的現金

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
辦公費	53	—
項目營銷費	37	—
其他	179	—
	<hr/>	<hr/>
合計	<u>269</u>	<u>—</u>

5. 關聯方關係及其交易

(1) 母公司信息

(a) 母公司基本情況

	註冊地	業務性質
陽光新業	廣西南寧市	房地產開發、自有商品房的租賃以及相關的諮詢服務

煙台驪臻的最終控制方為陽光新業。

5. 關聯方關係及其交易 (續)

(1) 母公司信息 (續)

(b) 母公司註冊資本及其變化

	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日)	本期增加	本期減少	二零一零年 十二月三十一日
陽光新業	749,913	—	—	749,913
	二零一一年 一月一日	本期增加	本期減少	二零一一年 八月三十一日
陽光新業	749,913	—	—	749,913

(c) 母公司對煙台驪臻的持股比例和表決權比例

	二零一一年八月三十一日			二零一零年十二月三十一日		
	直接權益 %	間接權益 %	表決權比例 %	直接權益 %	間接權益 %	表決權比 %
陽光新業	90	10	100	90	10	100

(2) 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與煙台驪臻的關係
煙台新業	陽光新業之子公司

(3) 關聯交易

煙台驪臻董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由煙台驪臻與關聯方協商一致確定。

5. 關聯方關係及其交易 (續)

(3) 關聯交易 (續)

(a) 收到資金往來

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
陽光新業	9,345	—

(b) 支付資金往來

	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 十二月二十四日 (公司成立日) 至二零一零年 十二月三十一日 止期間
陽光新業	63,000	—

(c) 接受關聯方墊付項目開發成本

截至二零一一年八月三十一日止八個月期間，煙台驪臻發生的1,251千元項目開發成本由煙台新業代為墊付(二零一零年十二月二十四日至二零一零年十二月三十一日止期間：7,441千元)。

(d) 關鍵管理人員薪酬

煙台驪臻的關鍵管理人員均由陽光新業派出，且相關薪酬均在陽光新業領取。

(e) 董事薪酬

煙台驪臻二零一零年十二月二十四日(公司成立日)至二零一一年八月三十一日期間的董事為萬林義、楊寧及吳堯。

上述董事僅在陽光新業任職，其薪酬均在陽光新業領取。

5. 關聯方關係及其交易 (續)

(3) 關聯交易 (續)

(f) 職工薪酬

煙台驪臻的職工勞動合同與煙台新業簽訂，因此職工薪酬由煙台新業承擔。

(4) 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 其他應付款 (附註1.4(7))

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
陽光新業(i)	190,513	207,456
煙台新業(ii)	8,692	7,441
合計	<u>199,205</u>	<u>214,897</u>

(i) 煙台驪臻應付陽光新業之股東借款不計利息，無固定還款期限，且無任何抵押和擔保。

(ii) 煙台驪臻應付煙台新業款項為墊付的項目開發成本，不計利息，無固定還款期限，且無任何抵押和擔保。

6. 承諾事項

(1) 資本承諾

以下為於資產負債表日，房地產開發項目資本性承諾分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
已簽約未支付	3,214	—
已批准未簽約	560,932	564,146
合計	<u>564,146</u>	<u>564,146</u>

7. 財務擔保

煙台驪臻為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。

煙台驪臻的部分客戶採取銀行按揭(抵押貸款)方式購買煙台驪臻開發的商品房時，根據銀行發放個人購房抵押貸款的要求，煙台驪臻分別為銀行向購房客戶發放的抵押貸款提供階段性擔保。該項擔保責任在購房客戶辦理完畢房屋所有權證並辦妥房產抵押登記手續後解除。

於二零一一年八月三十一日，未清償擔保金額為8,287千元(二零一零年十二月三十一日：無)。

煙台驪臻認為上述擔保不會對煙台驪臻的財務狀況產生重大影響。

8. 金融工具及其風險

煙台驪臻的活動使其承受著多種的財務風險：信用風險和流動性風險。煙台驪臻的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求儘量減低對煙台驪臻財務報表的潛在不利影響。

(1) 信用風險

煙台驪臻對信用風險按組分分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、其他應收款等。

煙台驪臻銀行存款主要存放於國有銀行和其它大中型上市銀行，煙台驪臻認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

煙台驪臻已對購買某些物業單位安排銀行融資，並對購買者的償還義務提供擔保。假若購買者在擔保期間拖欠應支付的按揭抵押還款，銀行按揭抵押貸款需要煙台驪臻償還尚未償還的金額，以相應的銀行貸款和應計利息金額為限。在如此情況下，煙台驪臻有權利將該物業出售於銀行用於抵償煙台驪臻應付之金額。因此，煙台驪臻管理層認為煙台驪臻的信貸風險已極大減小。

8. 金融工具及其風險 (續)

(2) 流動風險

煙台驪臻負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

於各資產負債表日，煙台驪臻各項金融資產及金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	二零一一年八月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產—					
貨幣資金	33,773	—	—	—	33,773
應收款項	56	—	—	—	56
合計	<u>33,829</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>33,829</u>
	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產—					
貨幣資金	—	—	—	—	—
應收款項	—	—	—	—	—
合計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

8. 金融工具及其風險 (續)

(2) 流動風險 (續)

	二零一一年八月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	200,354	—	—	—	200,354
	<u>200,354</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>200,354</u>
	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	214,941	—	—	—	214,941
	<u>214,941</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>214,941</u>

(3) 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

煙台驪臻不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括應收款項和應付款項，其賬面價值與公允價值相差不大。

(b) 以公允價值計量的金融工具

於二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，煙台驪臻無以公允價值計量的金融工具。

9. 淨流動資產

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
流動資產	363,950	228,405
減：流動負債	(289,641)	(214,941)
	<u>74,309</u>	<u>13,464</u>
淨流動資產	<u>74,309</u>	<u>13,464</u>

10. 總資產減流動負債

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日
資產總計	363,961	228,405
減：流動負債	(289,641)	(214,941)
總資產減流動負債	<u>74,320</u>	<u>13,464</u>

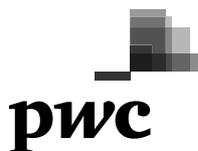
II. 資產負債表日後財務報表

截至本報告日，煙台驪臻並無二零一一年八月三十一日之後的期間經審計財務報表。煙台驪臻自二零一一年八月三十一日之後，未宣布任何股利或分紅。

普華永道中天會計師事務所有限公司
中國上海市

謹啟

以下為獨立申報會計師普華永道中天會計師事務所有限公司僅供載入本通函而編制之報告全文。



普華永道

二零一一年十一月十日

致首創置業股份有限公司
董事會

敬啟者：

本所(以下簡稱「我們」)謹此就煙台陽光新業房地產開發有限公司(以下稱「煙台新業」)的財務資料(「財務資料」)提呈報告，此等財務資料包括煙台新業於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日和二零一一年八月三十一日的資產負債表、截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年及截至二零一一年八月三十一日止八個月期間(「有關期間」)的利潤表、現金流量表、所有者權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋。此等財務資料已由首創置業股份有限公司(以下稱「貴公司」)董事編制，並載於下文第I節內以供收錄於 貴公司於二零一一年十一月十日就 貴公司建議收購煙台新業(「收購事項」)而刊發的通函(「通函」)附錄六。

煙台新業於二零零七年十二月七日根據中華人民共和國公司法註冊成立為有限責任公司。

煙台新業二零零八年和二零零九年十二月三十一日止年度的財務報表未經審計；截至二零一零年十二月三十一日止年度和截至二零一一年八月三十一日止八個月期間的財務報表經由中磊會計師事務所審計。

煙台新業在有關期間的董事須負責根據中華人民共和國企業會計準則(「企業會計準則」)編制及公允地列報煙台新業的財務報表。這責任包括設計、實施及維護與編制及公允地列報財務報表相關的內部控制，以使財務報表不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述。

.....

· 普華永道中天會計師事務所有限公司
· 中国上海市卢湾区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼邮编200021
· 总机：+86 (21) 2323 8888，传真：+86 (21) 2323 8800，www.pwccn.com

財務資料已根據煙台新業的已審計或未經審計財務報表，並經作出該等適當調整後編制。

董事的責任

貴公司董事須負責按照企業會計準則和 貴公司刊發的截至二零一一年六月三十日止二零一一年中期報告中所載 貴公司及其附屬公司(統稱為「貴集團」)採納的會計政策編制及真實而公允地列報財務資料。

申報會計師的責任

我們的責任是對財務資料作出意見並將意見向 閣下報告。我們已按照香港會計師公會頒布的核數指引3.340「招股章程及申報會計師」執行我們的程序。

意見

我們認為，就本報告而言，財務資料已真實而公允地反映煙台新業於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日的財務狀況，以及煙台新業截至該日止每個有關期間的經營成果和現金流量。

審閱匯報期末段的比較財務數據

我們已審閱通函附錄六所包含下文第I節所載匯報期末段的比較財務數據，此等財務數據包括煙台新業截至二零一零年八月三十一日止八個月的利潤表、現金流量表和股東權益變動表，以及主要會計政策概要及其他附註解釋(「匯報期末段的比較財務數據」)。

董事需負責根據企業會計準則和 貴公司刊發的截至二零一一年六月三十日止二零一一年中期報告中所載 貴集團採納的會計政策編制並公允列報財務資料。

我們的責任是根據我們的審閱，對匯報期末段的比較財務數據作出結論。我們已根據中國註冊會計師協會頒布的「中國註冊會計師審閱準則第2101號－財務報表審閱」進行審閱。審閱包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢，及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據中國審計準則進行審計的範圍為小，故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此，我們不發表審計意見。

按照我們的審閱，我們並無發現任何事項，令我們相信就本報告而言匯報期末段的比較財務資料在各重大方面未有根據下文第I節附註二所載符合企業會計準則的會計政策編制。

I. 煙台新業的財務報表

以下為 貴公司董事編制煙台新業於二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日以及截至二零零八年、二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年及截至二零一零年八月三十一日和二零一一年八月三十一日止八個月的財務報表：

(a) 資產負債表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

資產	附註	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
流動資產					
貨幣資金	I.4(1)	6,460	12,312	132	36
預付款項	I.4(3)	13,069	13,069	13,000	13,000
其他應收款	I.4(2)	9,926	8,622	1	59
存貨	I.4(4)	324,356	264,104	607,679	725,794
流動資產合計		<u>353,811</u>	<u>298,107</u>	<u>620,812</u>	<u>738,889</u>
非流動資產					
固定資產	I.4(5)	145	121	66	85
長期待攤費用		—	—	—	124
非流動資產合計		<u>145</u>	<u>121</u>	<u>66</u>	<u>209</u>
資產總計		<u>353,956</u>	<u>298,228</u>	<u>620,878</u>	<u>739,098</u>
負債及所有者權益					
流動負債					
應付帳款	I.4(7)	38,365	9,142	399	681
預收款項	I.4(8)	2,972	—	—	—
應付職工薪酬		119	180	128	—
應交稅費		238	3	—	1
其他應付款	I.4(9)	244,161	275,573	586,998	584,727
流動負債合計		<u>285,855</u>	<u>284,898</u>	<u>587,525</u>	<u>585,409</u>
負債合計		<u>285,855</u>	<u>284,898</u>	<u>587,525</u>	<u>585,409</u>
所有者權益					
實收資本	I.1	75,000	75,000	200,000	200,000
累計虧損		(6,899)	(61,670)	(166,647)	(46,311)
所有者權益合計		<u>68,101</u>	<u>13,330</u>	<u>33,353</u>	<u>153,689</u>
負債及所有者權益總計		<u>353,956</u>	<u>298,228</u>	<u>620,878</u>	<u>739,098</u>

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(b) 利潤表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至	截至	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
		二零一一年 八月三十一日 止八個月期間	二零一零年 八月三十一日 止八個月期間 (未經審計)			
營業收入		—	—	—	—	—
減：營業成本		—	—	—	—	—
銷售費用		(4,212)	(420)	(2,173)	—	—
管理費用		(108)	(91)	(461)	(58)	(624)
財務費用－淨額	1.4(10)	11	30	45	(2)	106
資產減值轉回／(損失)	1.4(11)	59,080	—	—	(120,276)	(45,666)
營業利潤／(虧損)		<u>54,771</u>	<u>(481)</u>	<u>(2,589)</u>	<u>(120,336)</u>	<u>(46,184)</u>
減：營業外支出		—	—	(44)	—	(100)
利潤／(虧損)總額		<u>54,771</u>	<u>(481)</u>	<u>(2,633)</u>	<u>(120,336)</u>	<u>(46,284)</u>
減：所得稅費用	1.4(13)	—	—	—	—	—
淨利潤／(虧損)		<u>54,771</u>	<u>(481)</u>	<u>(2,633)</u>	<u>(120,336)</u>	<u>(46,284)</u>
其他綜合收益		—	—	—	—	—
綜合收益／(虧損)總額		<u>54,771</u>	<u>(481)</u>	<u>(2,633)</u>	<u>(120,336)</u>	<u>(46,284)</u>

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(c) 現金流量表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	截至 二零一一年 八月三十一日 止八個月 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 止八個月 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
經營活動產生的現金流量						
銷售商品、提供勞務 收到的現金		2,972	—	—	—	—
收到其他與經營活動有關 的現金	I.4(14)(d)	34	41	48	58	107
經營活動現金流入小計		3,006	41	48	58	107
購買商品、接受勞務支付 的現金		(48,912)	(6,578)	(40,496)	(627)	(770,372)
支付給職工以及為職工支付 的現金		(1,045)	(519)	(697)	(323)	(307)
支付的其他各項稅費		(368)	(881)	(1,311)	(1,224)	(13,359)
支付其他與經營活動有關 的現金	I.4(14)(e)	(4,124)	(446)	(2,562)	(59)	(632)
經營活動現金流出小計		(54,449)	(8,424)	(45,066)	(2,233)	(784,670)
經營活動產生的現金流量淨額	I.4(14)(a)	(51,443)	(8,383)	(45,018)	(2,175)	(784,563)
投資活動產生的現金流量						
購建固定資產、無形資產 和其他長期資產 支付的現金		(50)	(30)	(79)	—	(101)
投資活動產生的現金流量淨額		(50)	(30)	(79)	—	(101)
籌資活動產生的現金流量						
吸收股東資金往來收到 的現金	I.5(3)(a)	55,641	79,577	127,277	2,271	607,627
籌資活動現金流入小計		55,641	79,577	127,277	2,271	607,627
償還股東資金往來支付 的現金	I.5(3)(b)	(10,000)	(70,000)	(70,000)	—	(22,900)
籌資活動現金流入小計		(10,000)	(70,000)	(70,000)	—	(22,900)
籌資活動產生的現金流量淨額		45,641	9,577	57,277	2,271	584,727
現金淨(減少)/增加額	I.4(14)(b)	(5,852)	1,164	12,180	96	(199,937)
加：期/年初現金餘額	I.4(14)(b)	12,312	132	132	36	199,973
期/年末現金餘額	I.4(14)(b)	6,460	1,296	12,312	132	36

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(d) 所有者權益變動表

(除特別註明外，金額單位為人民幣千元)

項目	附註	實收資本	累計虧損	所有者權益合計
二零零八年一月一日 年初餘額		200,000	(27)	199,973
二零零八年度增減變動額 淨虧損		—	(46,284)	(46,284)
二零零八年十二月三十一日 年末餘額		<u>200,000</u>	<u>(46,311)</u>	<u>153,689</u>
二零零九年一月一日 年初餘額		200,000	(46,311)	153,689
二零零九年度增減變動額 淨虧損		—	(120,336)	(120,336)
二零零九年十二月三十一日 年末餘額		<u>200,000</u>	<u>(166,647)</u>	<u>33,353</u>
二零一零年一月一日 期初餘額		200,000	(166,647)	33,353
二零一零年度增減變動額 淨虧損 分立轉出		—	(2,633)	(2,633)
	1.1、7	(125,000)	107,610	(17,390)
二零一零年十二月三十一日 期末餘額		<u>75,000</u>	<u>(61,670)</u>	<u>13,330</u>
二零一一年一月一日 期初餘額		75,000	(61,670)	13,330
截至二零一一年 八月三十一日止八個月 期間增減變動額 淨利潤		—	54,771	54,771
二零一一年八月三十一日 期末餘額		<u>75,000</u>	<u>(6,899)</u>	<u>68,101</u>
二零一零年一月一日 期初餘額		200,000	(166,647)	33,353
截至二零一零年 八月三十一日止八個月 期間增減變動額 淨虧損(未經審計)		—	(481)	(481)
二零一零年八月三十一日 期末餘額(未經審計)		<u>200,000</u>	<u>(167,128)</u>	<u>32,872</u>

後附財務報表附註為財務報表的組成部分。

(除特別註明外，以下金額單位為人民幣千元)

1 基本情況

煙台新業系由陽光新業地產股份有限公司(以下稱「陽光新業」)，及其控股子公司北京宏誠展業房地產開發有限公司(以下稱「宏誠展業」)於二零零七年十二月七日在中華人民共和國山東省煙台市註冊成立的股份有限公司。煙台新業經批准的經營期限為二十年，註冊資本人民幣2億元。

二零一零年九月一日，煙台新業召開股東會並通過決議，以存續分立(派生分立)的方式分立為存續煙台新業、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司(以下稱「煙台驪臻」)和煙台陽光驪都房地產開發有限公司(以下稱「煙台驪都」)，分立後三家公司的註冊資本分別為7,500萬元、7,500萬元、5,000萬元。分立後，煙台新業的註冊資本由2億元減至7,500萬元，陽光新業和宏誠展業仍然分別持有煙台新業90%和10%股權。根據股東會決議，煙台新業持有的開發成本及對陽光新業的往來款分割至分立後的三家公司，由三家公司分別持有(附註1.7)，煙台新業分立前的其他資產和負債由分立後的煙台新業全部承繼。上述分立程序於二零一零年十二月二十四日完成。

煙台新業經批准的經營範圍為：房地產開發經營；自有商品房的租賃；房地產開發的法律、法規和政策的諮詢服務；裝修裝飾工程；商業管理服務(以上項目須憑資質經營的按核定資質經營)。煙台新業於有關期間的實際主營業務為房地產開發經營。

煙台新業的母公司和最終母公司為陽光新業。

2 主要會計政策和會計估計

(1) 財務報表的編制基礎

本財務報表按照中華人民共和國財政部於二零零六年二月十五日頒布的《企業會計準則—基本準則》和38項具體會計準則、其後頒布的企業會計準則應用指南、企業會計準則解釋以及其他相關規定(以下合稱「企業會計準則」)編制，同時遵循《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》以及香港《公司條例》的相關披露要求。

煙台新業在報告期間的經營主要依靠陽光新業的資金支援，煙台新業的持續經營將在很大程度上取決於投資方的持續資金支援。煙台新業的母公司陽光新業已確認將提供必要的財務支持，以確保煙台新業資產負債表日後至收購事項完成日期間內能夠清償到期債務，不會大規模縮減經營規模。同時，根據 貴公司根據 貴公司之全資子公司首創朝陽房地產發展有限公司(以下稱「首創朝陽」)與陽光新業簽訂的股權轉讓協議，首創朝陽將按協議約定向煙台新業提供借款，用於煙台新業向陽光新業清償陽光新業已向煙台新業提供的股東借款；就此安排， 貴公司也確認將提供必要的財務支援，以確保收購事項完成日後至二零一二年八月三十一日期間內能夠清償到期債務，不會大規模縮減經營規模。因此，煙台新業及 貴公司董事會確信煙台新業將會持續經營，所以繼續以持續經營為基礎編制財務報表。

2 主要會計政策和會計估計 (續)**(2) 遵循企業會計準則的聲明**

煙台新業二零零八年度、二零零九年度、二零一零的財務報表符合企業會計準則的要求，真實、完整地反映了煙台新業二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日的財務狀況以及二零零八年度、二零零九年度、二零一零年度及截至二零一一年八月三十一日止八個月期間的財務報表符合企業會計準則的要求的經營成果和現金流量等有關信息。

(3) 會計年度

會計年度為公曆一月一日起至十二月三十一日止。

(4) 記帳本位幣

記帳本位幣為人民幣。

(5) 現金

現金是指庫存現金以及可隨時用於支付的存款。

(6) 金融工具**(a) 金融資產****金融資產分類**

金融資產於初始確認時分類為：以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融資產、應收款項、可供出售金融資產和持有至到期投資。金融資產的分類取決於煙台新業對金融資產的持有意圖和持有能力。煙台新業的金融資產為應收款項。

應收款項

應收款項是指在活躍市場中沒有報價、回收金額固定或可確定的非衍生金融資產。

應收款項為其他應收款。應收款項按簽署協議或約定的可收回款項的公允價值作為初始確認金額。應收款項採用實際利率法，以攤餘成本減去壞賬準備後的淨額列示。

2 主要會計政策和會計估計 (續)

(6) 金融工具 (續)

(a) 金融資產 (續)

應收款項 (續)

對於單項金額重大的應收款項，單獨進行減值測試。當存在客觀證據表明煙台新業將無法按應收款項的原有條款收回款項時，根據其預計未來現金流量現值低於其賬面價值的差額，計提壞賬準備。

對於單項金額非重大的應收款項，與經單獨測試後未減值的應收款項一起按信用風險特徵劃分為若干組合，根據以前年度與之具有相類似的、具有類似信用風險特徵的應收款項組合的實際損失率為基礎，結合現時情況確定應計提的壞賬準備。

(b) 金融負債

金融負債於初始確認時分類為以公允價值計量且其變動計入當期損益的金融負債和其他金融負債。煙台新業的金融負債主要為其他金融負債，主要為應付款項。

應付款項包括應付帳款、其他應付款等，以公允價值進行初始計量，並採用實際利率法按攤餘成本進行後續計量。

其他金融負債期限在一年以下(含一年)的，列示為流動負債；期限在一年以上但自資產負債表起一年內(含一年)到期的，列示為一年內到期的非流動負債；其餘列示為非流動負債。

當金融負債的現時義務全部或部分解除時，終止確認該金融負債或義務已解除的部分。終止確認部分的賬面價值與支付的對價之間的差額，計入當期損益。

(7) 存貨

(a) 分類

存貨包括開發成本等，按成本與可變現淨值孰低列示。

2 主要會計政策和會計估計 (續)**(7) 存貨 (續)****(b) 存貨的計價方法**

存貨於取得時按實際成本入賬。開發成本的成本包括土地成本、建築成本、資本化的利息、其他直接和間接開發費用，開發產品成本結轉時按實際成本核算。煙台新業取得的土地使用權用於建造對外出售的房屋建築物，相關的土地使用權計入所建造的房屋建築物的成本。

公共配套設施指按政府有關部門批准的公共配套項目如道路等，其所發生的支出列入開發成本，按成本核算對象和成本項目進行明細核算；開發用土地所發生的支出亦列入開發成本核算。

(c) 存貨的可變現淨值的確定依據及存貨跌價準備的計提方法

存貨跌價準備按存貨成本高於其可變現淨值的差額計提。可變現淨值按日常活動中，以存貨的估計售價減去至完工時估計將要發生的成本、估計的銷售費用以及相關稅費後的金額確定。

(8) 固定資產**(a) 固定資產確認及初始計量**

固定資產為辦公設備。

固定資產在與其有關的經濟利益很可能流入煙台新業、且其成本能夠可靠計量時予以確認。購置或新建的固定資產按取得時的成本進行初始計量。

與固定資產有關的後續支出，在相關的經濟利益很可能流入煙台新業且其成本能夠可靠的計量時，計入固定資產成本；對於被替換的部分，終止確認其賬面價值；所有其他後續支出於發生時計入當期損益。

2 主要會計政策和會計估計 (續)

(8) 固定資產 (續)

(b) 固定資產的折舊方法

固定資產折舊採用年限平均法並按其入賬價值減去預計淨殘值後在預計使用壽命內計提。對計提了減值準備的固定資產，則在未來期間按扣除減值準備後的賬面價值及依據尚可使用年限確定折舊額。

固定資產的預計使用壽命、淨殘值率及年折舊率列示如下：

	預計使用壽命	預計淨殘值率	年折舊率
辦公設備	五年	5%	19.0%

對固定資產的預計使用壽命、預計淨殘值和折舊方法於每年年度終了進行覆核並作適當調整。

(c) 當固定資產的可收回金額低於其賬面價值時，賬面價值減記至可收回金額 (附註 I.2(10))。

(d) 固定資產的處置

當固定資產被處置、或者預期通過使用或處置不能產生經濟利益時，終止確認該固定資產。固定資產出售、轉讓、報廢或毀損的處置收入扣除其賬面價值和相關稅費後的金額計入當期損益。

(9) 長期待攤費用

長期待攤費用包括已經發生但應由本期和以後各期負擔的、分攤期限在一年以上的各項費用，按預計受益期間分期平均攤銷，並以實際支出減去累計攤銷後的淨額列示。

2 主要會計政策和會計估計 (續)

(10) 長期資產減值

固定資產等長期資產，於資產負債表日存在減值跡象的，進行減值測試。減值測試結果表明資產的可收回金額低於其賬面價值的，按其差額計提減值準備並計入減值損失。可收回金額為資產的公允價值減去處置費用後的淨額與資產預計未來現金流量的現值兩者之間的較高者。資產減值準備按單項資產為基礎計算並確認，如果難以對單項資產的可收回金額進行估計的，以該資產所屬的資產組確定資產組的可收回金額。資產組是能夠獨立產生現金流入的最小資產組合。

上述資產減值損失一經確認，如果在以後期間價值得以恢復，也不予轉回。

(11) 職工薪酬

職工薪酬主要包括工資、獎金、津貼和補貼、職工福利費、社會保險費及住房公積金、工會經費和職工教育經費等其他與獲得職工提供的服務的相關支出。

根據相關的法律法規，煙台新業的在職員工參與並享受由地方政府組織的固定繳款的退休養老統籌計劃，煙台新業按照在職職工工資總額的一定比例且在不超過規定上限的基礎上按月計提基本養老保險金，並向當地勞動和社會保障機構繳納。煙台新業除按月繳納該款項之外，不對職工的其他退休後福利承擔責任。

煙台新業對上述養老保險費的支出在計提時計入當期費用。

於職工提供服務的期間確認應付的職工薪酬，並根據職工提供服務的受益對象計入相關資產成本和費用。

2 主要會計政策和會計估計 (續)**(12) 收入確認**

收入的金額按照煙台新業在日常經營活動中銷售商品和提供勞務時，已收或應收合同或協議價款的公允價值確定。收入按扣除商業折扣、銷售折讓及銷售退回的淨額列示。

與交易相關的經濟利益能夠流入煙台新業，相關的收入能夠可靠計量且滿足下列各項經營活動的特定收入確認標準時，確認相關的收入：

(a) 銷售商品

出售開發產品的收入在完工並驗收，簽訂具有法律約束力的銷售合同，將開發產品所有權上的主要風險和報酬轉移給購買方，煙台新業既沒有保留通常與所有權相聯繫的繼續管理權，也沒有對已售出的商品實施有效控制，並符合上述銷售商品收入確認的其他條件時確認。

(b) 利息收入

利息收入以時間比例為基礎，採用實際利率計算確定。

(13) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債

遞延所得稅資產和遞延所得稅負債根據資產和負債的計稅基礎與其賬面價值的差額(暫時性差異)計算確認。對於按照稅法規定能夠於以後年度抵減應納稅所得額的可抵扣虧損，確認相應的遞延所得稅資產。對於既不影響會計利潤也不影響應納稅所得額(或可抵扣虧損)的非企業合併的交易中產生的資產或負債的初始確認形成的暫時性差異，不確認相應的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債。於資產負債表日，遞延所得稅資產和遞延所得稅負債，按照預期收回該資產或清償該負債期間的適用稅率計量。

遞延所得稅資產的確認以很可能取得用來抵扣可抵扣暫時性差異、可抵扣虧損和稅款抵減的應納稅所得額為限。

2 主要會計政策和會計估計 (續)**(13) 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債 (續)**

同時滿足下列條件的遞延所得稅資產和遞延所得稅負債以抵銷後的淨額列示：

- 遞延所得稅資產和遞延所得稅負債與同一稅收徵管部門對煙台新業內同一納稅主體徵收的所得稅相關；
- 煙台新業內該納稅主體擁有以淨額結算當期所得稅資產及當期所得稅負債的法定權利。

(14) 租賃

實質上轉移了與資產所有權有關的全部風險和報酬的租賃為融資租賃。其他的租賃為經營租賃。

煙台新業沒有融資租賃業務，經營租賃的租金支出在租賃期內按照直線法計入相關資產成本或當期損益。

(15) 終止經營

終止經營為已被處置或被劃歸為持有待售的、於經營上和編制財務報表時能夠在煙台新業內單獨區分的組成部分。

同時滿足下列條件的組成部分劃分為持有待售：(一)、煙台新業已經就處置該組成部分作出決議；(二)、煙台新業已經與受讓方簽訂了不可撤銷的轉讓協議；(三)、該項轉讓將在一年內完成。

(16) 分部資訊

煙台新業以內部組織結構、管理要求、內部報告制度為依據確定經營分部，以經營分部為基礎確定報告分部並披露分部資訊。

經營分部是指煙台新業內同時滿足下列條件的組成部分：(1)該組成部分能夠在日常活動中產生收入、發生費用；(2)煙台新業管理層能夠定期評價該組成部分的經營成果，以決定向其配置資源、評價其業績；(3)煙台新業能夠取得該組成部分的財務狀況、經營成果和現金流量等有關會計信息。兩個或多個經營分部具有相似的經濟特徵，並且滿足一定條件的，則可合併為一個經營分部。

煙台新業於報告期內僅有一個經營分部，故未編制分部信息。

2 主要會計政策和會計估計 (續)

(17) 重要會計估計和判斷

煙台新業根據歷史經驗和其他因素，包括對未來事項的合理預期，對所採用的重要會計估計和關鍵判斷進行持續的評價。

重要會計估計及其關鍵假設

下列重要會計估計及關鍵假設存在會導致下一會計年度資產和負債的賬面價值出現重大調整的重要風險：

(a) 房地產開發成本

煙台新業確認開發成本時需要對開發項目的預算成本和開發進度作出重大估計和判斷。煙台新業定期覆核項目的預算成本和開發進度並作出適當調整，當房地產開發項目的實際成本和預算成本不一致時，其差額將影響相應的開發產品成本。

(b) 存貨減值

據附註I.2(7)所述的會計政策，煙台新業於資產負債表日對存貨按照成本與可變現淨值孰低計量。可變現淨值的計算需要利用假設和估計。如果管理層對估計售價及完工時將要發生的成本及費用等進行重新修訂，將影響存貨的可變現淨值的估計，該差異將對計提的存貨減值準備產生影響。

(c) 遞延所得稅資產

煙台新業對於能夠結轉以後年度的可抵扣虧損，以很可能獲得用來抵扣可抵扣虧損的未來應納稅所得額為限，確認相應的遞延所得稅資產。

3 稅項

煙台新業報告期間適用的主要稅種及其稅率列示如下：

稅種	稅率	稅基
企業所得稅	25%	應納稅所得額
營業稅	5%	應納稅營業額
土地增值稅	30%-60%	轉讓房地產所取得的應納稅增值額
城建稅	7%	應納營業稅額
教育費附加	3%	應納營業稅額
土地使用稅	6元/平方米	應稅土地面積

4 財務報表項目附註

(1) 貨幣資金

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
庫存現金	1	3	3	3
銀行存款	6,459	12,309	129	33
合計	<u>6,460</u>	<u>12,312</u>	<u>132</u>	<u>36</u>

(2) 其他應收款

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
應收關聯方款項 (附註1.5(4)(a))	9,758	8,438	—	—
其他	168	184	1	59
小計	<u>9,926</u>	<u>8,622</u>	<u>1</u>	<u>59</u>
減：壞賬準備	—	—	—	—
淨額	<u>9,926</u>	<u>8,622</u>	<u>1</u>	<u>59</u>

4 財務報表項目附註(續)

(2) 其他應收款(續)

其他應收款相應的壞賬準備分析如下：

	二零一一年八月三十一日				二零一零年十二月三十一日			
	金額	估總額 比例%	壞賬準備	計提比例%	金額	估總額 比例%	壞賬準備	計提比例%
一年以內	9,926	100	—	—	8,622	100	—	—
	二零零九年十二月三十一日				二零零八年十二月三十一日			
	金額	估總額 比例%	壞賬準備	計提比例%	金額	估總額 比例%	壞賬準備	計提比例%
一年以內	1	100	—	—	59	100	—	—

(3) 預付款項

預付款項分類如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
預繳稅金	13,000	13,000	13,000	13,000
預付工程款	69	69	—	—
合計	13,069	13,069	13,000	13,000

4 財務報表項目附註(續)

(3) 預付款項(續)

預付款項按賬齡分析如下：

	二零一一年八月三十一日		二零一零年十二月三十一日	
	金額	佔總額 比例%	金額	佔總額 比例%
一年以內	—	—	69	1
一年以上	13,069	100	13,000	99
合計	<u>13,069</u>	<u>100</u>	<u>13,069</u>	<u>100</u>

	二零零九年十二月三十一日		二零零八年十二月三十一日	
	金額	佔總額 比例%	金額	佔總額 比例%
一年以內	—	—	13,000	100
一年以上	13,000	100	—	—
合計	<u>13,000</u>	<u>100</u>	<u>13,000</u>	<u>100</u>

(4) 存貨

存貨分類如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
開發成本(a)	<u>324,356</u>	<u>323,184</u>	<u>773,621</u>	<u>771,460</u>
減：存貨跌價準備(b)	<u>—</u>	<u>(59,080)</u>	<u>(165,942)</u>	<u>(45,666)</u>
淨額	<u>324,356</u>	<u>264,104</u>	<u>607,679</u>	<u>725,794</u>

4 財務報表項目附註(續)

(4) 存貨(續)

(a) 開發成本

煙台新業的存貨主要是開發公司開發建設前期所發生的土地成本、前期工程費等開發成本，目前處於銷售階段。

由附註I.1所述，煙台新業於二零一零年十二月二十四日以存續分立的方式分立為存續煙台新業、煙台驪臻和煙台驪都。根據股東會決議，煙台新業持有的賬面原值289,470千元、淨值228,405千元的存貨分立至煙台驪臻，煙台新業持有的賬面原值212,514千元、淨值166,716千元的存貨分立至煙台驪都。

土地使用權按所在地區及年限分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
位於中國內地-				
10到50年	80,747	80,747	89,016	89,016
50年以上	191,259	191,259	674,984	674,984
合計	<u>272,006</u>	<u>272,006</u>	<u>764,000</u>	<u>764,000</u>

(b) 存貨跌價準備

	二零零七年 十二月三十一日	本年增加	本年轉回	因公司 分立而轉出	二零零八年 十二月三十一日
煙台福山項目	<u>—</u>	<u>45,666</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>45,666</u>
	二零零八年 十二月三十一日	本年增加	本年轉回	因公司 分立而轉出	二零零九年 十二月三十一日
煙台福山項目	<u>45,666</u>	<u>120,276</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>165,942</u>

4 財務報表項目附註(續)

(4) 存貨(續)

(b) 存貨跌價準備(續)

	二零零九年 十二月三十一日	本年增加	本年轉回	因公司 分立而轉出	二零一零年 十二月三十一日
煙台福山項目	<u>165,942</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(106,862)</u>	<u>59,080</u>
	二零一零年 十二月三十一日	本期增加	本期轉回	因公司 分立而轉出	二零一一年 八月三十一日
煙台福山項目	<u>59,080</u>	<u>—</u>	<u>(59,080)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

於二零零八年十二月三十一日，煙台新業採用估值技術並參考北京天健興業資產評估有限公司(中國資產評估協會會員)出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，並相應確認存貨跌價準備45,666千元。

於二零零九年十二月三十一日，煙台新業採用估值技術並參考北京天健興業資產評估有限公司出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，並相應確認存貨跌價準備120,276千元。

於二零一零年十二月三十一日，煙台新業採用估值技術並參考北京天健興業資產評估有限公司出具的評估報告來確定存貨的可變現淨值，並相應轉回存貨跌價準備106,862千元。

於二零一一年八月三十一日，煙台新業採用估值技術並參考中天衡平國際資產評估有限公司(中國資產評估協會會員)的評估報告來確定存貨的可變現淨值，並相應轉回存貨跌價準備59,080千元。

存貨的評估方法為假設開發法，評估值等於假設項目完工時的總價值扣除未來尚需支付的成本、税金、銷售費用等，使用的關鍵假設如下：

對已經簽約預售物業採用合同約定售價，對未銷售物業根據預計的價格採用市場比較法進行評估。

4 財務報表項目附註(續)

(5) 固定資產

	辦公設備
原價	
二零零八年一月一日	—
增加	101
二零零八年十二月三十一日	101
增加	—
二零零九年十二月三十一日	101
增加	79
二零一零年十二月三十一日	180
增加	50
二零一一年八月三十一日	230
累計折舊	
二零零八年一月一日	—
計提	(16)
二零零八年十二月三十一日	(16)
計提	(19)
二零零九年十二月三十一日	(35)
計提	(24)
二零一零年十二月三十一日	(59)

4 財務報表項目附註(續)

(5) 固定資產(續)

	辦公設備
計提	(26)
二零一一年八月三十一日	<u>(85)</u>
淨值	
二零零八年一月一日	<u>—</u>
二零零八年十二月三十一日	<u>85</u>
二零零九年十二月三十一日	<u>66</u>
二零一零年十二月三十一日	<u>121</u>
二零一一年八月三十一日	<u>145</u>

截至二零一一年八月三十一日止八個月期間計入開發成本的折舊費用為18千元(截至二零一零年八月三十一日止八個月期間：14千元，二零一零年度：22千元，二零零九年度：19千元，二零零八年度：16千元)，計入銷售費用的折舊費用8千元(截至二零一零年八月三十一日止八個月期間：無，二零一零年度：2千元，二零零九年度和二零零八年度：無)。

4 財務報表項目附註(續)

(6) 資產減值準備

	存貨跌價準備
二零零八年一月一日	—
增加	45,666
轉回	—
二零零八年十二月三十一日	45,666
增加	120,276
轉回	—
二零零九年十二月三十一日	165,942
增加	—
轉回	—
因公司分立轉出	(106,862)
二零一零年十二月三十一日	59,080
增加	—
轉回	(59,080)
二零一一年八月三十一日	—

4 財務報表項目附註(續)

(7) 應付帳款

應付帳款按其入賬日期的賬齡分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
一年以內	38,358	9,142	52	681
一年以上	7	—	347	—
合計	<u>38,365</u>	<u>9,142</u>	<u>399</u>	<u>681</u>

(8) 預收款項

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
開發項目預收款	<u>2,972</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

開發項目預收款項主要為煙台新業房地產開發項目的預收房款，鑒於項目尚未交付使用，未結轉收入。

(9) 其他應付款

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
應付關聯方款項(附註I.5(4)(b))	243,966	274,981	586,998	584,727
投標保證金	117	115	—	—
其他	78	477	—	—
合計	<u>244,161</u>	<u>275,573</u>	<u>586,998</u>	<u>584,727</u>

於二零一零年十二月二十四日，煙台新業以存續分立方式分立為三家公司，即存續煙台新業、煙台驪臻和煙台驪都。根據股東會決議，煙台新業對陽光新業的往來款214,897千元和162,834千元分別分割至煙台驪臻和煙台驪都(附註I.7)。

4 財務報表項目附註(續)

(10) 財務(收入)/費用

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
			(未經審計)		
利息收入	(16)	(32)	(48)	(1)	(107)
其他	5	2	3	3	1
淨額	<u>(11)</u>	<u>(30)</u>	<u>(45)</u>	<u>2</u>	<u>(106)</u>

(11) 資產減值(轉回)/損失

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
			(未經審計)		
計提存貨跌價準備	—	—	—	120,276	45,666
轉回存貨跌價準備	(59,080)	—	—	—	—
合計	<u>(59,080)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>120,276</u>	<u>45,666</u>

(12) 折舊、攤銷及其他費用

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
			(未經審計)		
固定資產折舊	26	14	24	19	16
長期待攤費用	—	—	—	124	82
審計費	7	—	—	—	—

4 財務報表項目附註(續)

(13) 所得稅費用

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
當期所得稅 — 中國	—	—	—	—	—
遞延所得稅	—	—	—	—	—
合計	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

將基於利潤表的利潤／(虧損)總額採用適用稅率計算的所得稅調節為所得稅費用：

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
利潤／(虧損)總額	54,771	(481)	(2,633)	(120,336)	(46,284)
按適用稅率25%計算 的所得稅	(13,693)	120	658	30,084	11,571
使用以前期間未確認 的遞延所得稅資產抵扣 當期所得稅	14,770	—	—	—	—
當期末確認遞延所得稅資產 的資產減值損失	—	—	—	(30,069)	(11,417)
當期末確認遞延所得稅資產 的可抵扣虧損	(1,077)	(120)	(658)	(15)	(154)
所得稅費用	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

4 財務報表項目附註(續)

(13) 所得稅費用(續)

於二零一一年八月三十一日，煙台新業未對可抵扣資產減值準備零千元(二零一零年十二月三十一日：59,080千元，二零零九年十二月三十一日：165,942千元，二零零八年十二月三十一日：45,666千元)，確認相關的遞延所得稅資產。

於二零一一年八月三十一日，煙台新業未對可抵扣虧損6,872千元(二零一零年十二月三十一日：2,563千元，二零零九年十二月三十一日：678千元，二零零八年十二月三十一日：619千元)，確認相關的遞延所得稅資產。

上述可抵扣虧損之到期日分佈如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
一到兩年	619	—	—	—
二到三年	59	619	—	—
三到四年	1,885	59	619	—
四年以上	4,309	1,885	59	619
合計	<u>6,872</u>	<u>2,563</u>	<u>678</u>	<u>619</u>

4 財務報表項目附註(續)

(14) 現金流量表附註

(a) 將淨利潤／(虧損)調節為經營活動現金流量

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
淨利潤／(虧損)	54,771	(481)	(2,633)	(120,336)	(46,284)
加：(轉回)／計提 的資產減值 準備 (附註1.4(11))	(59,080)	—	—	120,276	45,666
固定資產折舊 (附註1.4(12))	26	14	24	19	16
長期待攤費用 攤銷	—	—	—	124	82
存貨的減少	(1,172)	(7,333)	(43,109)	(2,161)	(771,460)
經營性應收 項目的 (增加)／減少	(1,304)	(71)	(254)	58	(13,266)
經營性應付 項目的 (減少)／增加	(44,684)	(512)	954	(155)	683
經營活動產生的 現金流量淨額	<u>(51,443)</u>	<u>(8,383)</u>	<u>(45,018)</u>	<u>(2,175)</u>	<u>(784,563)</u>

(b) 現金淨變動情況

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
現金的期／年末餘額	6,460	1,296	12,312	132	36
減：現金的期／年初 餘額	(12,312)	(132)	(132)	(36)	(199,973)
現金淨(減少)／ 增加額	<u>(5,852)</u>	<u>1,164</u>	<u>12,180</u>	<u>96</u>	<u>(199,937)</u>

4 財務報表項目附註(續)

(14) 現金流量表附註(續)

(c) 現金

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
貨幣資金(附註1.4(1))	6,460	12,312	132	36
減：受到限制的存款	—	—	—	—
現金期/年末餘額	<u>6,460</u>	<u>12,312</u>	<u>132</u>	<u>36</u>

(d) 收到其他與經營活動有關的現金

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間	二零一零年度 (未經審計)	二零零九年度	二零零八年度
利息收入	16	32	48	1	107
其他	18	9	—	57	—
合計	<u>34</u>	<u>41</u>	<u>48</u>	<u>58</u>	<u>107</u>

(e) 支付其他與經營活動有關的現金

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間	二零一零年度 (未經審計)	二零零九年度	二零零八年度
廣告費	1,885	162	828	—	—
宣傳費	1,761	99	297	—	—
其他	478	185	1,437	59	632
合計	<u>4,124</u>	<u>446</u>	<u>2,562</u>	<u>59</u>	<u>632</u>

5 關聯方關係及其交易

(1) 母公司資訊

(a) 母公司基本情況

	註冊地	業務性質
陽光新業	廣西南寧市	房地產開發、自有商品房的租賃以及相關的諮詢服務

煙台新業的最終控制方為陽光新業。

(b) 母公司註冊資本及其變化

	二零零八年		二零零九年	
	十二月三十一日	本年增加	本年減少	十二月三十一日
陽光新業	<u>535,652</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>535,652</u>
	二零一零年		二零一零年	
	一月一日	本年增加	本年減少	十二月三十一日
陽光新業	<u>535,652</u>	<u>214,261</u>	<u>—</u>	<u>749,913</u>
	二零一一年		二零一一年	
	一月一日	本期增加	本期減少	八月三十一日
陽光新業	<u>749,913</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>749,913</u>

(c) 母公司對煙台新業的持股比例和表決權比例

	二零一一年			二零一零年			二零零九年			二零零八年		
	八月三十一日			十二月三十一日			十二月三十一日			十二月三十一日		
	直接權益	間接權益	表決權比例									
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
陽光新業	<u>90</u>	<u>10</u>	<u>100</u>									

5 關聯方關係及其交易 (續)

(2) 不存在控制關係的關聯方的性質

關聯企業名稱	與煙台新業的關係
煙台驪臻	同為陽光新業之子公司
煙台驪都	同為陽光新業之子公司

(3) 關聯交易

煙台新業董事會認為所有與關聯方的交易均符合正常商業條款，關聯交易定價是由煙台新業與關聯方協商一致確定。

(a) 收到資金往來

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
陽光新業	<u>55,641</u>	<u>79,577</u>	<u>127,277</u>	<u>2,271</u>	<u>607,627</u>

(b) 支付資金往來

	截至 二零一一年 八月三十一日 期間	截至 二零一零年 八月三十一日 期間 (未經審計)	二零一零年度	二零零九年度	二零零八年度
陽光新業	<u>10,000</u>	<u>70,000</u>	<u>70,000</u>	<u>—</u>	<u>22,900</u>

(c) 為關聯方墊付的項目開發成本

截至二零一一年八月三十一日止八個月期間，煙台新業分別為煙台驪臻及煙台驪都墊付項目開發成本1,251千元(二零一零年度：7,441千元，二零零九年度及二零零八年度：無)及69千元(二零一零年度：997千元，二零零九年度及二零零八年度：無)。

5 關聯方關係及其交易 (續)

(3) 關聯交易 (續)

(d) 關鍵管理人員薪酬

煙台新業的關鍵管理人員均由陽光新業派出，且相關薪酬均由陽光新業承擔。

(e) 董事薪酬

煙台新業於二零零七年十二月七日(公司成立日)至二零一一年六月二十日期間的董事為萬林義、楊寧及侯國民。

煙台新業二零一一年六月二十一日至二零一一年八月三十一日期間的董事為萬林義、楊寧及吳堯。

上述董事僅在陽光新業任職，其薪酬也均在陽光新業領取。

(f) 職工薪酬

煙台驪臻及煙台驪都因職工的勞動合同均與煙台新業簽訂，因此職工薪酬均由煙台新業代為支付。

(4) 關聯方應收、應付款項餘額

(a) 其他應收款(附註I.4(2))

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
煙台驪臻	8,692	7,441	—	—
煙台驪都	1,066	997	—	—
合計	<u>9,758</u>	<u>8,438</u>	<u>—</u>	<u>—</u>

上述款項為煙台新業分別為煙台驪臻和煙台驪都墊付的項目開發成本(附註I.5(3)(c))，不計利息，無固定還款期，且無任何抵押和擔保。

(b) 其他應付款(附註I.4(9))

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
陽光新業	<u>243,966</u>	<u>274,981</u>	<u>586,998</u>	<u>584,727</u>

煙台新業應付陽光新業之往來款不計利息，無固定還款期限，且無任何抵押和擔保。

6 承諾事項

(1) 資本承諾

以下為於資產負債表日，房地產開發項目資本性承諾分析如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
已簽約未支付	34,444	15,944	15,861	16,297
已批准未簽約	62,086	91,116	1,490,998	1,491,050
合計	<u>96,530</u>	<u>107,060</u>	<u>1,506,859</u>	<u>1,507,347</u>

(2) 經營租賃承諾事項

根據已簽訂的不可撤銷的經營性租賃合同，煙台新業未來最低應支付租金如下：

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
一年以內	<u>—</u>	<u>30</u>	<u>—</u>	<u>200</u>

7 終止經營

於二零一零年十二月二十四日，煙台新業以存續分立方式分立為三家公司，即存續煙台新業、煙台驪臻和煙台驪都。分立完成後，陽光新業和宏城展業按照在煙台新業的持股比例，繼續分別持有煙台驪臻和煙台驪都90%和10%的股權。

處置日分拆至陽光驪臻和陽光驪都的淨資產情況分別如下：

	陽光驪臻	陽光驪都	合計
資產	228,405	166,716	395,121
負債	<u>214,897</u>	<u>162,834</u>	<u>377,731</u>
淨資產	<u>13,508</u>	<u>3,882</u>	<u>17,390</u>

煙台驪臻和煙台驪都因煙台新業分立產生，在本交易中無處置損益。

8 金融工具及其風險

煙台新業的活動使其承受著多種的財務風險：信用風險和流動性風險。煙台新業的整體風險管理計劃專注於金融市場的不可預測性，並尋求盡量減低對煙台新業財務報表的潛在不利影響。

(1) 信用風險

煙台新業對信用風險按組分類進行管理。信用風險主要產生於銀行存款、其他應收款等。

煙台新業銀行存款主要存放於國有銀行和其他大中型上市銀行，煙台新業認為其不存在重大的信用風險，不會產生因對方單位違約而導致的任何重大損失。

煙台新業已對購買某些物業單位安排銀行融資，並對購買者的償還義務提供擔保。假若購買者在擔保期間拖欠應支付的按揭抵押還款，銀行按揭抵押貸款需要煙台新業償還尚未償還的金額，以相應的銀行貸款和應計利息金額為限。在如此情況下，煙台新業有權利將該物業出售於銀行用於抵償煙台新業應付之金額。因此，煙台新業管理層認為煙台新業的信貸風險已極大減小。

(2) 流動風險

煙台新業負責其自身的現金流量預測。財務部門持續監控短期和長期的資金需求，以確保維持充裕的現金儲備和可供隨時變現的有價證券；同時持續監控是否符合借款協議的規定，從主要金融機構獲得提供足夠備用資金的承諾，以滿足短期和長期的資金需求。

8 金融工具及其風險 (續)

(2) 流動風險 (續)

於各資產負債表日，煙台新業各項金融資產及金融負債以未折現的合同現金流量按到期日列示如下：

	二零一一年八月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 —					
貨幣資金	6,460	—	—	—	6,460
應收款項	9,926	—	—	—	9,926
合計	<u>16,386</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>16,386</u>
	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 —					
貨幣資金	12,312	—	—	—	12,312
應收款項	8,622	—	—	—	8,622
合計	<u>20,934</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>20,934</u>
	二零零九年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 —					
貨幣資金	132	—	—	—	132
應收款項	1	—	—	—	1
合計	<u>133</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>133</u>

8 金融工具及其風險 (續)

(2) 流動風險 (續)

	二零零八年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融資產 —					
貨幣資金	36	—	—	—	36
應收款項	59	—	—	—	59
合計	<u>95</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>95</u>
	二零一一年八月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	282,883	—	—	—	282,883
合計	<u>282,883</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>282,883</u>
	二零一零年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	284,898	—	—	—	284,898
合計	<u>284,898</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>284,898</u>
	二零零九年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	587,525	—	—	—	587,525
合計	<u>587,525</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>587,525</u>

8 金融工具及其風險 (續)

(2) 流動風險 (續)

	二零零八年十二月三十一日				合計
	一年以內	一到二年	二到五年	五年以上	
金融負債 —					
應付款項	585,409	—	—	—	585,409

(3) 公允價值

(a) 不以公允價值計量的金融工具

不以公允價值計量的金融資產和負債主要包括：應收款項和應付款項。

上述不以公允價值計量的金融資產和負債的賬面價值與公允價值相差不大。

(b) 以公允價值計量的金融工具

於二零零八年十二月三十一日、二零零九年十二月三十一日、二零一零年十二月三十一日及二零一一年八月三十一日，煙台新業無以公允價值計量的金融工具。

9 淨流動資產

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
流動資產	353,811	298,107	620,812	738,889
減：流動負債	(285,855)	(284,898)	(587,525)	(585,409)
淨流動資產	67,956	13,209	33,287	153,480

10 總資產減流動負債

	二零一一年 八月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零零八年 十二月三十一日
資產總計	353,956	298,228	620,878	739,098
減：流動負債	(285,855)	(284,898)	(587,525)	(585,409)
總資產減流動負債	<u>68,101</u>	<u>13,330</u>	<u>33,353</u>	<u>153,689</u>

II. 資產負債表日後財務報表

截至本報告日，煙台新業並無二零一一年八月三十一日之後的期間經審計財務報表。煙台新業自二零一一年八月三十一日之後，未宣佈任何股利或分紅。

普華永道中天會計師事務所有限公司
中國上海市

謹啟

A. 經擴大集團未經審計備考資產及負債報表

以下本集團之說明性及未經審計備考合併資產及負債報表（「未經審計備考財務資料」），乃基於下文所載附註而編制，用以說明如果該協議（該收購事項）在二零一一年六月三十日發生的情況下的影響。

編制此未經審計備考財務資料僅作說明用途，且基於其假設性質，未必能真實反映收購事項已於二零一一年六月三十日或任何未來日期完成後經擴大集團之財務狀況。

附錄七

經擴大集團之未經審計備考財務資料

資產	本集團 未經審計 合併資產 及負債報表 二零一一年 六月三十日 人民幣千元 附註1	備考調整					其他調整 人民幣千元 附註7	經擴大集團 未經審計 備考資產 及負債報表 二零一一年 六月三十日 人民幣千元
		青島千樹 經審計資產 及負債報表 二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 附註2	青島濱海 經審計資產 及負債報表 二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 附註3	煙台驪都 經審計資產 及負債報表 二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 附註4	煙台驪珠 經審計資產 及負債報表 二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 附註5	煙台新業 經審計資產 及負債報表 二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 附註6		
流動資產								
貨幣資金	9,463,016	64,294	89,004	248	33,773	6,460	(1,603,499)	8,053,296
應收賬款	256,061	—	—	—	—	—	—	256,061
預付款項	1,516,306	29,379	163,677	—	1,779	13,069	—	1,724,210
應收股利	265,834	—	—	—	—	—	—	265,834
其他應收款	1,077,028	45	1,222	—	56	9,926	—	1,088,277
存貨	18,920,153	318,445	878,335	258,211	328,342	324,356	23,990	21,051,832
流動資產合計	31,498,398	412,163	1,132,238	258,459	363,950	353,811	(1,579,509)	32,439,510
非流動資產								
可供出售金融資產	107,080	—	—	—	—	—	—	107,080
長期應收款	422,453	—	—	—	—	—	—	422,453
長期股權投資	1,553,073	—	—	—	—	—	—	1,553,073
投資性房地產	1,100,430	—	—	—	—	—	—	1,100,430
固定資產	513,126	55	1,059	—	11	145	—	514,396
無形資產	43,221	—	—	—	—	—	—	43,221
長期待攤費用	573	—	388	—	—	—	—	961
遞延所得稅資產	223,218	—	—	—	—	—	—	223,218
非流動資產合計	3,963,174	55	1,447	—	11	145	—	3,964,832
資產總計	35,461,572	412,218	1,133,685	258,459	363,961	353,956	(1,579,509)	36,404,342

附錄七

經擴大集團之未經審計備考財務資料

負債	本集團 未經調整 未經審計 合併資產 及負債報表 二零一一年 六月三十日 人民幣千元 附註1	備考調整						經擴大集團 未經審計 備考資產 及負債報表 二零一一年 六月三十日 人民幣千元
		青島千千樹 經審計資產 及負債報表 二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 附註2	青島濱海 經審計資產 及負債報表 二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 附註3	煙台驪都 經審計資產 及負債報表 二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 附註4	煙台驪珠 經審計資產 及負債報表 二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 附註5	煙台新業 經審計資產 及負債報表 二零一一年 八月三十一日 人民幣千元 附註6	其他調整 人民幣千元 附註7	
流動負債								
短期借款	1,150,000	—	—	—	—	—	—	1,150,000
應付帳款	1,897,215	30	27,098	2,326	—	38,365	—	1,965,034
預收款項	9,631,331	—	172,054	—	89,287	2,972	—	9,895,644
應付職工薪酬	23,671	—	321	—	—	119	—	24,111
應交稅費	1,451,962	—	898	—	—	238	—	1,453,098
應付利息	102,643	265	—	—	—	—	—	102,908
應付股利	949,679	—	—	—	—	—	—	949,679
其他應付款	1,476,984	252,315	636,867	206,492	200,354	244,161	(1,367,729)	1,649,444
一年內到期 的非流動負債	2,348,300	—	—	—	—	—	—	2,348,300
流動負債合計	19,031,785	252,610	837,238	208,818	289,641	285,855	(1,367,729)	19,538,218
非流動負債	—							
長期借款	6,634,270	150,000	265,000	—	—	—	—	7,049,270
應付債券	2,131,765	—	—	—	—	—	—	2,131,765
遞延所得稅負債	166,791	—	—	—	—	—	5,998	172,789
非流動負債合計	8,932,826	150,000	265,000	—	—	—	5,998	9,353,824
負債合計	27,964,611	402,610	1,102,238	208,818	289,641	285,855	(1,361,731)	28,892,042

未經審計備考資產及負債報表附註：

1. 財務資料乃摘自本公司於截至二零一一年六月三十日止六個月期間中期報告中載列的於二零一一年六月三十日的未經審計合併資產負債表；

以下備考調整用以反映收購事項所產生的影響：

2. 該調整反映了從本通函附錄二中列明的青島千千樹會計師報告中摘取的青島千千樹二零一一年八月三十一日資產及負債報表的結果。
3. 該調整反映了從本通函附錄三中列明的青島濱海會計師報告中摘取的青島濱海二零一一年八月三十一日資產及負債報表的結果。
4. 該調整反映了從本通函附錄四中列明的煙台驪都會計師報告中摘取的煙台驪都二零一一年八月三十一日資產及負債報表的結果。

未經審計備考資產及負債報表附註：(續)

5. 該調整反映了從本通函附錄五中列明的煙台驪臻會計師報告中摘取的煙台驪臻二零一一年八月三十一日資產及負債報表的結果。
6. 該調整反映了從本通函附錄六中列明的煙台新業會計師報告中摘取的煙台新業二零一一年八月三十一日資產及負債報表的結果。

7. 其他調整：

- (a) 根據本公司之子公司首創朝陽房地產發展有限公司(以下稱「首創朝陽」)於二零一一年十月二十日與陽光新業簽訂的目標公司股權轉讓協議，本次收購的對價為人民幣235,770千元，收購交易的對價與目標公司可辨認淨資產的公允價值之間的差異，應確認為商譽。

目標公司存貨的公允價值高於賬面價值合計人民幣23,990千元，相應調整合併資產負債表中的存貨價值，除存貨外，目標公司資產及負債報表的其他資產和負債的公允值和賬面值相當，因此確認的遞延所得稅負債金額為人民幣5,998千元。收購事項的詳情如下：

人民幣千元

股權收購對價	235,770
減：所收購目標公司的淨資產公允價值	251,109

包括：	
青島千千樹的淨資產賬面價值	9,608
青島濱海的淨資產賬面價值	31,447
煙台驪都的淨資產賬面價值	49,641
煙台驪臻的淨資產賬面價值	74,320
煙台新業的淨資產賬面價值	68,101
目標公司存貨的公允值調增	23,990
公允值調增確認的遞延所得稅負債	(5,998)

收購對價低於目標公司可辨認淨資產公允價值的負商譽金額 (15,339)

負商譽將被記錄在收購事項完成後的集團合併利潤表的營業外收入。

- (b) 首創朝陽將按協議約定向目標公司提供股東借款金額共計人民幣1,367,729千元，用於目標公司分別向其原股東清償原股東已向目標公司提供的股東借款。收購事項完成後，目標公司將償還所有陽光新業提供的股東借款，金額共計1,367,729千元。
8. 本公司未對未經審計備考財務資料作出任何調整，以反映本集團二零一一年六月三十日後以及目標公司二零一一年八月三十一日後的任何業務狀況或其他交易。

B. 本公司審計師之報告

以下為普華永道中天會計師事務所有限公司發出的報告全文，以供載入本通函內。



普華永道

未經審計備考財務資料的會計師報告
致首創置業股份有限公司
列位董事

本所謹就首創置業股份有限公司（「貴公司」）就有關青島千千樹置業有限公司、青島陽光濱海置業有限公司、煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司、煙台陽光驪都房地產開發有限公司（「目標公司」）的收購建議（「該項交易」）而於二零一一年十一月十日刊發的通函（「通函」）中附錄七標題為「未經審計備考財務資料」內所載的未經審計備考財務資料（「未經審計備考財務資料」）（載於第210至213頁）作出報告。未經審計備考財務資料由 貴公司董事編制，僅供說明用途，以提供數據說明該項交易對 貴公司及其附屬公司（以下統稱「貴集團」）的相關財務數據可能造成的影響。未經審計備考財務資料的編制基準載於通函第210至213頁。

貴公司董事與申報會計師各自的責任

貴公司董事全權負責根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則（「上市規則」）第4.29段及香港會計師公會（「會計師公會」）頒布的會計指引第7條「編制備考財務資料以加載投資通函內」編制未經審計備考財務資料。

本所的責任是根據上市規則第4.29(7)段的規定，就未經審計備考財務數據表達意見並向 閣下報告。對於就編制未經審計備考財務資料所採用的任何財務資料，而本所過往對該等財務資料曾發出的任何報告，本所除於該等報告刊發日對該等報告的抬頭人負上的責任外，本所概不承擔任何其他責任。

.....
·
· 普華永道中天會計師事務所有限公司
· 中国上海市卢湾区湖滨路202号企业天地2号楼普华永道中心11楼邮编200021
· 总机: +86 (21) 2323 8888, 传真: +86 (21) 2323 8800, www.pwccn.com

意見的基礎

本所是根據香港會計師公會頒布的香港投資通函報告準則第300條「投資通函中的備考財務數據的會計師報告」執行工作。本所的工作並不涉及對任何相關財務數據的獨立審閱，而工作主要包括將備考財務數據所載 貴集團於二零一一年六月三十日的未經調整未經審計合併資產及負債報表與 貴公司截至二零一一年六月三十日止二零一一年中期報告所載的未經審計財務報表作比較，考慮調整的支持文件，及與 貴公司董事討論未經審計備考財務資料。

本所在策劃和進行工作時，均以取得本所認為必需的數據及解釋為目標，以便獲得充分憑證，就未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述的基準適當編制、該基準與 貴集團的會計政策一致、且調整就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審計備考財務數據而言是適當的，作出合理的確定。

未經審計備考財務資料是根據 貴公司董事的判斷和假設編制，僅供說明用途，而基於其假設性質，其不提供任何保證或顯示任何事項將於未來發生，亦未必能代表 貴集團於二零一一年六月三十日或任何未來日期的財務狀況。

意見

本所認為：

- a) 未經審計備考財務資料已由 貴公司董事按照所述基準適當編制；
- b) 該基準與 貴集團的會計政策一致；及
- c) 就根據上市規則第4.29(1)段所披露的未經審計備考財務數據而言，該等調整乃屬適當。

普華永道中天會計師事務所有限公司

中國，上海市

二零一一年十一月十日

以下評估報告書是遵照上市規則第14.63(2)(a)條規定載入至本通函。

以下報告乃以中文編製。如報告之中英文版本內容有所差異，概以中文版本為準。

青島陽光濱海置業有限公司

股權價值評估項目

資產評估報告

中天街平評字〔2011〕103號

中天衡平國際資產評估有限公司

註冊資產評估師聲明

1. 我們在執行本資產評估業務中，遵循相關法律法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，我們對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
2. 本報告涉及的評估對象和評估範圍清單由委託方、被評估單位申報並經其簽章確認；評估所需必要資料由其提供並保證所提供資料的真實性、合法性、完整性。
3. 我們與評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
4. 我們已對評估報告中的評估對象及其涉及資產進行現場調查；我們已對評估對象及其涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其涉及資產法律權屬資料進行了查驗，並對已發現的問題進行了如實披露，且已提請委託方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求，但評估報告中對法律權屬的陳述不代表評估師對法律權屬提供保證或鑒證意見。
5. 我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。
6. 評估報告使用者應正確理解使用本《資產評估報告》，註冊資產評估師和評估機構對委託方和其他評估報告使用者不當使用《資產評估報告》所造成的後果不承擔責任。
7. 除法律、法規規定以及相關當事方另有約定外，未徵得本評估機構同意，評估報告的全部或部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體。

資產評估報告摘要

以下內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估項目的全面情況和合理理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文全文。

中天衡平國際資產評估有限公司接受首創置業股份有限公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則，採用資產基礎法等評估方法，對青島陽光濱海置業有限公司股東擬轉讓所持股權涉及的青島陽光濱海置業有限公司股東全部權益在評估基準日二零一一年八月三十一日的市場價值進行評估。

市場價值是指自願的買方與自願的賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

中天衡平國際資產評估有限公司履行了適當的評估程序，得出評估結論如下：

青島陽光濱海置業有限公司股東全部權益於評估基準日二零一一年八月三十一日市場價值採用資產基礎法的評估結果為人民幣3,532.48萬元。

本報告僅作為本報告所述評估目的之使用，未經中天衡平國際資產評估有限公司書面許可，不得向他人提供或公開。除依據法律要求需公開的情形外，報告的全部或部分內容不得發表於任何公開的媒體上。

根據中國資產評估準則，通常情況下，本資產評估報告使用有效期為一年，自評估基準日二零一一年八月三十一日起，至二零一二年八月三十日止。

資產評估報告(正文)

首創置業股份有限公司：

中天衡平國際資產評估有限公司接受貴公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則，採用資產基礎法等評估方法，對青島陽光濱海置業有限公司股東擬進行股權轉讓所涉及的青島陽光濱海置業有限公司股東全部權益，按照必要的評估程序對其在二零一一年八月三十一日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託方、被評估方和其他評估報告使用者

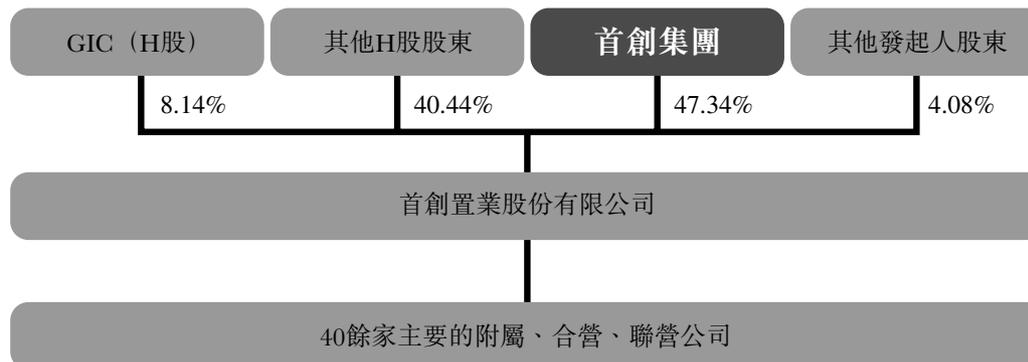
本項目委託方為首創置業股份有限公司，被評估方為青島陽光濱海置業有限公司，本評估報告使用者為委託方及國家法律法規規定的其他評估報告使用者。

(一) 委托方基本情況

企業名稱：	首創置業股份有限公司
註冊地址：	中國北京懷柔區迎賓中路1號501室
註冊資本：	人民幣202,796萬元
法定代表人：	劉曉光
經營範圍：	房地產開發；銷售、出租自有商品房；房地產資訊諮詢服務；物業管理；房地產展覽展示；酒店管理；旅遊資訊諮詢。

首創置業成立於二零零二年十二月五日，是北京首都創業集團有限公司為在香港聯合交易所有限公司主板市場上市而發起設立，於二零零三年六月十九日在香港聯合交易所主板上市(股票代碼HK2868)。

目前首創置業主要股東是首創集團，其他股東分別有新加坡政府投資公司(GIC，Government of Singapore Investment Corp)、其他H股股東及其他發起人，具體如下圖所示：



首創置業以北京為基地，自成立以來在北京地區累計開發規模超過400萬平方米，總投資超過300億元。二零零五年以來，公司以系列化、標準化的產品線不斷進行異地複製擴張，目前已進入全國四大區域九個城市，土地儲備規模超過1,000萬平方米，擁有較高的市場知名度和品牌影響力。

(二) 被評估方基本情況

企業名稱：青島陽光濱海置業有限公司

註冊地址：青島市城陽區流亭街道楊埠寨社區

註冊資本：5,000萬元整

法定代表人：萬林義

公司類型：有限責任公司

經營範圍：

一般經營項目：房地產開發經營；自有商品房租賃；房地產開發的法律、法規和政策的諮詢服務；裝修裝飾工程、商業管理。(以上範圍需經許可經營的，須憑許可證經營)

(三) 企業歷史沿革

青島陽光濱海置業有限公司成立於二零零七年十月二十三日，註冊資本人民幣5,000萬元，其中，天津陽光濱海房地產開發有限公司出資3,500萬元，占註冊比例70%，廣西陽光股份有限公司出資1,500萬元。二零一零年十月二十六日，公司股東會通過章程修正案，公司股東廣西陽光股份有限公司變更為陽光新業地產股份有限公司。

公司於二零零八年三月五日取得房地產開發企業暫定資質證書，並已延期至二零一一年三月三十日，現公司正在申請延期。

(四) 企業財務狀況

公司近年來經營業績如下：

單位：人民幣萬元

項目	二零零八年 十二月三十一日	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 八月三十一日
流動資產	37,731.15	41,564.84	63,016.23	113,223.76
非流動資產	44.98	92.51	166.83	144.71
總資產	37,776.13	41,657.35	63,183.06	113,368.47
流動負債	35,663.18	40,540.40	40,562.94	83,723.73
非流動負債	0.00	0.00	21,800.00	26,500.00
負債總計	35,663.18	40,543.54	62,974.68	110,223.73
所有者權益	2,112.95	1,113.81	208.39	3,144.74
項目	二零零八年 一月至十二月	二零零九年 一月至十二月	二零一零年 一月至十二月	二零一一年 一月至八月
主營業務收入	0.00	56.94	480.00	56.64
淨利潤	-2,878.75	-999.15	-905.42	2,936.36

公司項目目前處於開發階段，賬面開發成本為支付的土地出讓金和建安工程費用等，負債為向銀行借款及預收售樓款，近年只有少量業務收入，淨利潤為負，為發生的一些期間費用，淨資產逐年減少。二零一一年一至八月淨利潤為非經營業務產生，是以前年度計提的存貨跌價準備轉回引起的，負債主要是預收售房款和向關聯方和銀行的借款。

(五) 公司所處行業及區域情況介紹

1、 公司所處行業

近兩年，房地產行業得到了迅猛發展，商品房價格大幅度增長，高房價已經引起國家的高度重視，為遏制房價過快上漲，二零一零年中央出台了一系列房地產調控政策，經濟手段和政策手段並用，從抑制需求、增加供給、加強監管等方面對中國房地產市場進行了全方位的調控。

二零一零年房地產政策的變化，可大體分為以下幾個階段：各階段的代表性政策及市場變化如下：

一至四月，第一輪調控。二零一零年一月十日，國務院辦公廳出台「四十一條」，增加保障房和普通商品房有效供給，抑制投資投機性購房需求。二至四月商品房銷售面積同比增速仍在20%以上，70個大中城市房價環比漲幅持續上升。

四月至九月，第二輪調控。二零一零年四月十七日，國務院出台《關於堅決抑制部分城市房價過快上漲的通知》，隨後幾個月，信貸、土地、稅收等政策密集出台，房地產市場也在五至八月顯著降溫。

九月市場回暖帶來第三輪調控。九月全國及重點城市顯著升溫，當月全國商品房銷售面積同比增長16.6%，中國房地產指數系統資料也顯示，九月100個城市住宅價格環比上漲0.7%，10大城市上漲0.8%，房價的再度上漲導致中央及相關單位在九月底密集出台了相關政策，包括更嚴格的信貸政策，將首套房的首付比例統一提高至30%，全國性限制第三套房按揭貸款等，統稱為「929新政」。

連續3年沒有加息後，央行在二零一零年十月十九日宣佈，「金融機構一年期存款基準利率上調0.25個百分點，由現行的2.25%提高到2.50%；一年期貸款基準利率上調0.25個百分點，由現行的5.31%提高到5.56%；其他各檔次存貸款基準利率據此相應調整。」兩個月後，央行再次提出加息，次日建設部表態公積金存貸款利率同步上調0.25個百分點。

與其他調控政策相比，加息直接提高了購房者的還款壓力。兩次加息後，樓市都出現2周以上的成交量大幅下滑局面。

二零一零年底，房地產成交價量稍加緩和後又開始回暖，國家新一輪的宏觀調控正在醞釀中。

二零一一年一月二十六日國務院召開國務院常務會議，指出為鞏固和擴大調控成果，逐步解決城鎮居民住房問題，繼續有效遏制投資投機性購房，促進房地產市場平穩健康發展，必須進一步做好房地產市場調控工作。會議確定了八條相關政策措施，簡稱「新國八條」，從政府監管、金融、稅收、土地交易、房源供應、需求管理等多個方面，延續並全面強化了此前出台的各项調控政策，可以說是近幾年來最嚴厲的政策組合。

二零一一年貨幣政策的定調由之前的強調「穩定性、協調性和可持續性」改為強調「針對性、靈活性和有效性」，二零一零年二月九日，一年期貸款利率調整為6.06%，四月六日，利率調整為6.31%。

同時，調控政策不會放鬆，限購限貸政策放鬆可能性不大；保障房建設力度繼續加大，公租房成新的著力點，房產稅改革將作為明確中央與地方財稅關係，促進經濟結構調整的重要手段。

土地市場供應力度會繼續加大，保障房建設力度繼續加大，「雙軌制」逐步形成，供應結構分化，中央經濟工作會議提出二零一一年要加大保障性安居工程建設力度，逐步形成符合國情的保障性住房體系和商品房體系，這一政策將在十二五期間得以延續。

2、項目所在地房地產市場狀況

1) 青島概況

青島位於山東半島南端黃海之濱。地處山東半島東南部，東、南瀕臨黃海，東北與煙台市毗鄰，西與濰坊市相連，西南與日照市接壤。一九九四年二月，被列為全國15個副省級城市之一。是山東省最大的工業城市，也是中國著名的「品牌之都」。工業有紡織、機車車輛、機械、化學、石油化工、鋼鐵、橡膠、家用電器、啤酒、捲煙等。有馳名中外的青島啤酒、海爾集團、海信集團、雙星、青島港等大企業集團。

近年來青島經濟發展迅猛，二零一零年全市實現生產總值(GDP)5,666.2億元，按可比價格計算，比上年增長12.9%。

2) 青島房地產市場狀況

(1) 青島土地市場：

二零一零年青島市各類土地共計出讓1,082宗、3,455.7萬平方米，較二零零九年分別環比下降3.1%、35.8%。

從各區市土地供應看，二零一零年城陽區和郊區五市為土地供應的絕對主力，土地資源較為充足；

市內四區中，李滄區表現突出，但工業用地占了近一半。

二零一一年第一季度成交宗地數為17宗，成交用地面積65.14萬平方米，

規劃建築面積144.53萬平方米，成交樓面均價為3,836元/平方米。其中，二零一一年二月成交量最大，成交11宗；二零一一年三月成交樓面價格最高，5,754.72元/平方米，溢價38.47%。

(2) 青島住宅市場：

政策方面，二零一一年一月，青島市國土資源和房屋管理局出台了《關於落實青島市住房限購政策有關事項的通知》。根據通知，到二零一一年年底，在青島市轄7區實行住房限購措施。對已有1套住房的本市戶籍居民家庭(含部分家庭成員為本市戶籍居民的家庭，包括夫妻雙方及未成年子女)、能夠提供本市一年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，限購1套住宅(含新房和二手房)；對已擁有2套及以上住房的本市戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭、無法提供一年以上本市納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停向其售房。

山東省政府辦公廳二月二十一日公佈《關於貫徹國辦發〔2011〕1號文件進一步改進和加強房地產市場調控的通知》，著力抑制投資性、投機性購房，繼續支援自住性住房需求，以遏制房價過高、過快增長。

文件指出，要調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅。強化差別化住房信貸政策。對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。

近期青島房地產相關政策	頒佈時間
國家發展改革委關於發佈《商品房銷售明碼標價規定》的通知	二零一一年三月十六日
關於切實做好二零一一年城市住房用地管理和調控重點工作的通知	二零一一年二月二十五日
山東省人民政府辦公廳關於貫徹國辦發〔二零一一年〕一號文件進一步改進和加強房地產市場調控的通知	二零一一年二月二十一日
關於落實青島市住房限購政策有關事項的通知	二零一一年一月三十一日
青島市人民政府辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作促進房地產市場平穩健康發展的意見	二零一一年一月二十八日
國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知	二零一一年一月二十六日
國有土地上房屋徵收與補償條例	二零一一年二月二十一日
青島市住房公積金管理中心關於對二次住房公積金貸款執行的上浮利率的通知	二零一一年十二月三十一日
國土資源部關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知	二零一零年十二月十九日
關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知	二零一零年十一月四日
關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知	二零一零年十一月二日

在供給方面，增加住房用地有效供應。各地要認真落實保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地不低於住房建設用地供應總量70%的要求。在新增建設用地年度計劃中，要單列保障性住房用地，做到應保盡保。二零一一年商品住房用地供應計劃總量，原則上不得低於前2年年均實際供應量。進一步完善土地出讓方式，大力推廣「限房價、競地價」方式供應中低價位普通商品住房用地。房價高的城市，要進一步增加限價商品住房用地計劃供應量。

繼續以中小套型、中低價位商品住宅為重點，調整優化住房供應結構，保持合理的房地產投資和開發建設規模，努力滿足城鎮居民的合理購房需求。在需求被抑制的情況下，限價房的增加及普通商品房的持續供應將對房價產生很大的壓力。

以上調控政策將使未來的購房需求將進一步轉向於剛性需求和首次改善需求，投資和高端房產將面對更多來自政策面的壓力。「供需」兩方面共同發揮作用，多種因素的綜合作用有望使住宅價格回歸理性。

由於二零零九年後市場整體處於熱銷態勢，新入市房源去化壓力都較小，近兩年市場去化周期一直維持在3季度以內。

二零一零年，成交套數100,295套，環比增加15.6%；成交面積9,557萬平方米，環比增長13.5%。成交面積前三甲為城陽區、開發區及膠南市，郊區市正逐漸發力。成交均價方面，市南區、市北區及嶗山區憑藉區位及資源優勢，均價突破萬元。市場各區住宅存量較為均勻，膠南市略顯突出，二零一一年市場競爭壓力依然較大。

二零一零年青島市主要板塊商品房市場去化特徵、客戶分析如下：

市南區	二零一零年住宅市場表現為量跌價升，均價由二零零九年的13,000元／ m^2 左右上升至年末的18,000元／ m^2 ，漲幅達40%，交易量為市內四區最低，月均銷售257套。	高端人士改善、投資
市北區	住宅市場表現良好，呈量跌價升走勢，價格由二零零九年的成交均價7,900元／ m^2 上升至二零一零年的成交均價達11,533元／ m^2 ，漲幅高達46%，二零一零年市北區月均銷量達27,007 m^2 。	本地改善、投資

四方區	住宅市場去化勢頭強勁，量價齊升，價格由二零零九年累計均價6,733元/㎡左右上升至二零一零年累計均價9,433元/㎡，漲幅達40.1%，同時交易量位元列市內四區第二，月均銷售達564套。	市南區、市北區外溢客群
李滄區	住宅市場表現驚人，量價齊升，價格由二零零九年的6,000元/㎡左右上升至年末的8,500元/㎡，漲幅達30%，同時交易量位元列市內四區之首，月均銷售達66,600平米	本地剛需、城區外溢投資

嶗山區	住宅市場呈現量減價漲的趨勢，月平均銷售套數由二零零九年的763套下降至二零一零年的631套，價格由二零零九年年初得10,869元／每平上漲到10年年末的14,220元／每平，漲幅76.4%.	城區外溢投資
城陽區	住宅市場去化狀況良好，二零一零年共成交13,712套，148.03萬㎡，隨著地產大鱷的不斷開盤入市，區域定位和城市形象都有很大提升，以月均1,142.67套，12.24萬㎡的去化速度，多次領跑青島成交量市場。	本地剛需、外地投資
開發區	住宅市場持續紅火，呈量價齊升走勢，房產政策對開發區市場存在一定影響，對未來政策的不確定性導致樓盤集中開盤和投資者的恐慌入市，在政策明朗前這種壓迫性成交還將持續一段時間。	本地剛需、外地投資

(3) 項目所在區域房地產情況

項目位於城陽區，城陽區是進出青島市區的北大門，區中距青島市區中心35公里，民航流亭國際機場坐落區內；距青島港18公里，距黃島前灣港45公里；膠濟鐵路、環膠州灣高速公路、308國道、204國道、濟青高速公路、煙青一級公路、青銀高速公路貫穿其中。二零一零年，全區生產總值完成702.5億元，「十一五」期間年均增長16.6%。

城陽區十二五規劃提出，全力打造國際空港商務區，加快建設先進製造業聚集區，積極建設中央休閒區。打造「文化休閒運動城市」、「人性化城區」。城陽區商品房住宅集中在中心區、夏莊、白沙河環膠州灣三個板塊。板塊間差異較小，市場走勢依賴價格與產品類型。區域在售住宅項目中，普宅規模在40萬平以內，個別別墅項目規模較大；近兩年幾家國內一線開發商入駐城陽區一萬科、卓越、龍湖、中鐵等，區域品牌認可度較高。

產品類型：以小高層板式住宅和多層花園洋房為主，居住舒適度較高，戶型面積較大，主力戶型在85~140平米之間，以舒適型兩居、三居為主。

價格：城陽區普通住宅價格在7,000-8,000元/平方米之間，精裝報價在1,000-1,500元/平方米左右，別墅產品價格過萬。

客群：以地緣型、剛需客戶為主，外籍人士(日韓)客群所在比例較大，青島市區改善型及投資型客戶為輔。

周邊在售樓盤如下：

板塊	項目名稱	開盤時間	建築規模 (萬㎡)	容積率	物業類型	產品形式	主力戶型(㎡)	銷售均價 (元/㎡)
中心區板塊	茵悅小城	2011-06-01	5.19	1.50	普通住宅、商住樓	總戶數373戶，2棟3層別墅、1棟4層、3棟5層、5棟6層、2棟9層、2棟13層	87-126	8,300
	禦景尚都	2010-11-6	7.9	1.85	普通住宅	4棟高層，1棟多層，11棟花園洋房	184-511	7,500
	明輝星光之城	2010-08-01	26	2	住宅	共12棟住宅，1棟5層商業；一期有1#、2#、3#、4#，都是最高17層的高層	戶型主要以60-90㎡兩居、90-130㎡三居為主	二期均價7,300
	中冶-聖喬維斯	2010-05-28	20	1.87	住宅	一期開盤首推5層高的花園洋房和11層高的小高層。	72-149	預計7,400
	高科-城市花園	2010-05-28	23	1.77	住宅	萬科城市花園六月二十五日推出，面積在80—140平左右，有98平套三單位，精裝修。	81-147	8,200
	水榭花都	2010-07-01	6.7	1.7	普通住宅	水榭花都102平套二和114平套三房源在售	82-143	8,280
	万科-魅力之城	2010-03-27	40	1.70	花園洋房	4棟多層、14棟小高層	85-140	9,300

(六) 公司開發項目情況

- 1、公司在開發項目位於青島市城陽區長城路與308國道交匯處東側，項目名「公園一號」。
- 2、東臨城陽高架路，北側／東側臨楊埠寨社區，南臨代徵地塊，距離城陽世紀公園僅隔長城南路約300米距離。位於青島市城陽區長城路與308國道交匯處東側，屬城陽區的核心區域；距離青島市中心約25分鐘車程，距離青島流亭國際機場約10分鐘車程；規劃中的地鐵M1號線自火車站起始途徑世紀公園，預計二零一七年通車。

周邊配套有：蘇甯電器、樂天瑪特超市、喜盈門購物中心等；鑫江希爾頓逸林大酒店、青島景園假日酒店、城陽一中，城陽區實驗中學，城陽第五中學，陽光幼稚園、城陽人民醫院，流亭人民醫院，楊埠寨社區醫院。

- 3、項目取得《房地產權證》如下：

序	土地使用權證號	頒發時間	用途	土地面積 (m ²)	終止日期
1	青房地權市字 第20083592號	2008-3-3	商業	9352.0	2007-10-24至 2047-10-23
2	青房地權市字 第20083593號	2008-6-16	住宅	71664.0	2007-10-24至 2057-10-23

- 4、項目總建築面積13.78萬平方米，其中11.26萬元平方米為住宅建築面積。項目由情境花園洋房、電梯多層寓所、觀景小高層等建築形態構成，共有17棟住宅樓、2棟商住樓及1棟商業街區，包括9-11層觀景小高層、6層電梯寓所、4層情境花園洋房、10層星級酒店式公寓、獨立2層商業街區。

社區以低密度產品為主，戶型面積集中在87-120平方米三居和80-100平方米兩居，主打首次置業剛需和首次改善型戶型，整體定位符合區域市場客戶需求，為稀缺型低密度中小戶型物業。強調項目緊鄰世紀公園資源優勢，推出青島首家「公園地產」；

建築運用西班牙前庭後院格局，為地中海托斯卡納風格；景觀設計採用「花圃、疊樹、坡地」等多種手法，為密植型地中海園林風格。

(七) 委托方與被評估企業的關係

委託方首創置業股份有限公司擬收購青島陽光濱海置業有限公司股權。

二、 評估目的

青島陽光濱海置業有限公司的股東擬轉讓其持有的青島陽光濱海置業有限公司的股份，首創置業股份有限公司委託我公司對青島陽光濱海置業有限公司股東全部權益價值進行評估，為確定轉讓股份之對價提供價值參考。

三、 評估對象和評估範圍

本次評估的對象是青島陽光濱海置業有限公司股東全部權益。

評估範圍是青島陽光濱海置業有限公司評估基準日納入會計報表的全部資產與負債。

青島陽光濱海置業有限公司評估基準日經審計的資產負債表所列示的流動資產、非流動資產和流動負債具體如下：

序號	項目	賬面價值(萬元)	內容
		A	B
1	流動資產	113,223.76	主要是開發成本、貨幣資金、其他應收款和預付賬款
2	非流動資產	144.71	為固定資產和待攤裝修費用
20	資產總計	113,368.47	
21	流動負債	83,723.73	主要是預收的售房款、關聯公司的往來款
22	非流動負債	26,500.00	銀行借款
23	負債總計	110,223.73	
24	淨資產	3,144.74	

上述資產負債評估範圍與委託評估時確定的評估範圍一致。

四、價值類型及其定義

本評估項目採用的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願的買方與自願的賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目評估基準日由委託方確定為二零一一年八月三十一日。

六、評估依據

(一) 行為依據

資產評估業務約定書。

(二) 有關法律法規、資產評估規範及標準

1. 《中華人民共和國公司法》；
2. 《中華人民共和國物權法》；
3. 《資產評估準則—基本準則》(財政部財企[2004]20號)；
4. 《資產評估準則—評估報告》、《資產評估準則—評估程序》、《資產評估價值類型指導意見》(中國資產評估協會中評協[2007]189號)；
5. 《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》(中國註冊會計師協會會協[2003]18號)；
6. 《企業價值評估指導意見(試行)》(中國資產評估協會中評協[2004]134號)；
7. 財政部、中國人民銀行、國家稅務局和原國家國有資產管理局制定的有關企業財務、會計、稅收和資產管理方面的政策、法規；

8. 《中華人民共和國城市房地產管理法》；
9. 《中華人民共和國土地管理法》及《中華人民共和國土地管理法實施條例》；
10. 《資產評估準則—不動產》(中國資產評估協會中評協[2007]189號)；
11. 《房地產估價規範》(中華人民共和國國家標準GB/T50291-1999)；
12. 《城鎮土地估價規程》(中華人民共和國國家標準GB/T18508-2001)；
13. 《資產評估準則—機器設備》(中國資產評估協會中評協[2007]189號)；
14. 《關於調整汽車報廢標準的若干規定的通知》(原國家經濟貿易委員會國經貿資源[2000]1202號)；
15. 《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》；

(三) 委托方或第三方提供的資料

1. 評估對象所涉及企業《關於資產評估有關事項的說明》；
2. 評估對象所涉及企業提供的資產清查評估申報明細表；
3. 中磊會計師事務所出具的《青島陽光濱海置業有限公司審計報告》；
4. 評估對象所涉及企業之營業執照、公司章程、合資合作合同；
5. 評估對象所涉及企業之歷次驗資報告、審計報告、評估報告；
6. 評估對象所涉及企業之評估基準日財務資料及其他企業經營資料；

7. 評估對象所涉及資產之《房地產權證》、《房屋所有權證》、《國有土地使用證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、土地使用權出讓合同等產權證明文件及其他有關文件；

(四) 其他相關資料

1. 房地產所在地的房地產市場交易價格資訊及基準地價標準；
2. 房地產所在地建築安裝工程預算定額、建築安裝工程費用定額等工程造價資訊；
3. 近期設備和材料物資市場交易價格資訊；
4. 《機電產品報價手冊》(機械工業資訊研究院)；
5. 《全國固定資產價值重估係數標準目錄》(國家統計局)；
6. 《資產評估常用資料與參數手冊》(北京科學技術出版社)；
7. 國家宏觀經濟、行業、區域市場及企業統計分析資料；
8. 《企業效績評價標準值》(國家國資委統計評價局，經濟科學出版社)；
9. 國家統計局公佈的統計資料；
10. 相關上市公司公開資訊資料；
11. CCER中國證券市場資料庫；
12. 中國債券資訊網(www.chinabond.com.cn)公佈的債券交易資料；
13. 中國人民銀行公佈的金融機構存、貸款利率；
14. 評估師收集的其他有關資料。

七、評估方法

(一) 資產評估的基本方法

根據中國評估準則、法規及國際慣例，資產評估基本方法包括市場法、收益法和成本法。評估時需要根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析三種基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。

1. 市場法

市場法是指利用市場上同樣或類似資產的近期交易價格，經過直接比較或類比分析以估測資產價值的評估方法。市場法使用的基本前提有：(1)存在一個活躍的公開市場；(2)公開市場上存在可比的資產及其交易活動。

企業價值評估中的市場法是指將被評估企業與可比較的參考企業即在市場上交易過的可比企業、股權、證券等權益性資產進行比較，以參考企業的交易價格為基礎，加以調整修正後確定其價值的評估方法。

2. 收益法

收益法是指通過估測被評估資產未來預期收益的現值來判斷資產價值的評估方法。應用收益法必須具備的基本前提有：(1)被評估資產的未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量；(2)資產擁有者獲得預期收益所承擔的風險可以預測並可用貨幣衡量；(3)被評估資產預期獲利年限可以預測。

企業價值評估中，收益法主要適用於對未來預期收益能力能做出相對合理和可靠估計的企業，一般要求企業已經進入穩定運營階段，歷史上有比較穩定的業績，未來能夠持續相對穩定的經營等。根據《企業價值評估指導意見》第25條：「註冊資產評估師應當根據被評估企業成立時間的長短、歷史經營情況，尤其是經營和收益穩定狀況、未來收益的可預測性，恰當考慮收益法的適用性。」

3. 資產基礎法

資產基礎法也稱為加和法，是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定企業價值的各種評估具體技術方法的總稱。資產基礎法以在評估基準日重新建造一個與評估對象相同的企業或獨立獲利實體所需的投資額作為判斷整體資產價值的依據，從企業購建角度反映企業的價值。資產基礎法一般應用於新設立的企業或無法採用收益法、市場法進行有效評估的企業。對收益穩定的持續經營型企業，資產基礎法無法體現企業未來收益與現有資產的關係，往往不能真實地反映企業股權的價值。

(二) 評估方法的選取

由於待估青島陽光濱海置業有限公司是專為該開發所持宗地而成立的項目公司，在股權市場交易不活躍的情況下很難找到與目標公司類似的交易案例，因此本次評估不採用市場法。

本次評估是在假設待估企業持續經營前提進行，企業的各项資產、負債資料齊備，滿足採用成本法評估的要求，可以採用資產基礎法(成本法)進行評估。

採用資產基礎法評估時，由於待估青島陽光濱海置業有限公司是專為該開發所持宗地而成立的項目公司，公司的主要資產是該土地及開發成本，我們對土地及開發成本採用假設開發法進行評估，已經考慮了開發土地未來要發生的收入成本費用，因此不再用收益法對整體進行評估。

因此，根據本項目評估目的及評估對象的具體情況，採用資產基礎法(成本法)評估青島陽光濱海置業有限公司股東全部權益的市場價值。

(三) 採用資產基礎法評估企業股東全部權益價值

採用資產基礎法評估待估企業股東全部權益的市場價值，即對評估基準日企業擁有的各項資產採用適當的評估方法分別評估其市場價值並加總，然後扣除評估基準日企業實際承擔的各項負債的市場價值之和，從而得出待估企業股東全部權益的市場價值。

各類資產及負債的具體評估方法如下：

(1) 貨幣性資產與債權性資產

貨幣性資產包括現金、銀行存款等，債權性資產包括應收帳款、其他應收款等，以評估基準日企業合法持有或享有追索權的貨幣金額或債權金額為基礎，扣除可能存在的回收成本及風險損失後的數額為其評估價值。

(2) 存貨

存貨主要是企業所繳納的地價款及發生的前期工程費、建安工程費、資本化利息及開發間接費等開發成本，對於這些開發成本採用假設開發法進行評估。

假設開發法是指將待估房地產開發完成後的價值，扣除預計的開發成本、管理費用、投資利息、銷售稅費、開發利潤和投資者購買待開發房地產應負擔的相關稅費，以此估算待開發房地產的公開市場價值。

(3) 預付款項

根據該等費用支付所取得的對價對於評估基準日後企業收益存在貢獻量的大小估算其價值。

(4) 負債

負債的評估根據評估基準日企業實際需承擔的債務項目、該等債務項目於評估基準日企業應承擔的金額來確定。

八、評估程序

評估師執行了以下基本評估程序，提交本評估報告：

1. 與委託方明確了評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日、價值類型、評估重要假設與限制條件等資產評估業務基本事項；
2. 簽訂資產評估業務約定書；
3. 編制資產評估計劃；
4. 評估師於二零一一年九月對公司進行了資產調查，對提供的有關資料進行了必要的核實與檢驗。

對於流動資產及負債，現場進行貨幣資金監盤、檢查；應收款項函證、檢查；查閱開發成本的原始憑證和支付憑證；負債函證、檢查等工作。

對於非流動資產，現場進行調查記錄、產權核實等；與企業管理層、財務部門、資產管理部門等進行訪談、了解有關企業管理、財務狀況和資產的管理使用情況；對開發成本及主要設備進行現場勘察。

評估師還與企業管理層進行訪談，了解企業未來的經營計劃及預期收益。

5. 收集資產評估資料；
6. 評定估算；
7. 編制和提交資產評估報告書。

九、評估假設

(一) 一般性假設

1. 假設評估對象處於交易過程中，評估師根據評估對象的交易條件等類比市場進行估價，評估結果是對評估對象最可能達成交易價格的估計。
2. 假設評估對象及其所涉及資產是在公開市場上進行交易的，在該市場上，買者與賣者的地位平等，彼此都有獲取足夠市場資訊的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的、非強制條件下進行的。
3. 假設在評估目的經濟行為實現後，評估對象及其所涉及的資產將按其評估基準日的用途與使用方式在原址持續使用。

(二) 評估對象於評估基準日狀態假設

1. 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及資產的購置、取得、建設開發過程均符合國家有關法律法規規定。
2. 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及資產均無附帶影響其價值的權利瑕疵、負債和限制，假設評估對象及其所涉及資產之國有土地使用權出讓金、稅費、各種應付款項均已付清。
3. 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及房地產、設備等有形資產無影響其持續使用的重大技術故障，該等資產中不存在對其價值有不利影響的有害物質，該等資產所在地無危險物及其他有害環境條件對該等資產價值產生不利影響。

(三) 預測假設

1. 假設評估對象所涉及企業在評估目的經濟行為實現後，仍將按照原有的經營目的、經營方式持續經營下去。
2. 假設評估對象所涉及資產在評估目的經濟行為實現後，仍按照預定之開發經營計劃、開發經營方式持續開發或經營。
3. 假設國家的產業政策、金融政策、稅收政策等宏觀環境相對穩定。

(四) 評估限制條件

1. 本評估報告中所依據的由委託方提供的法律文件、技術資料、經營資料等評估相關資料，其真實性由委託方負責，我們亦不承擔與評估對象涉及資產產權有關的任何法律事宜。
2. 我們未對評估對象涉及房地產界址進行測量，該等房地產的所有面積及形狀等資料均由委託方提供，其真實性由委託方負責。
3. 我們對評估對象涉及有形資產只對其可見實體外表進行視察，未對該等資產的技術資料、技術狀態、結構、附屬物等進行專項技術檢測。
4. 本評估報告未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有不可抗力等不可預見因素對資產價值的影響。

十、評估結論

(一) 評估結論

經過實施必要的評估程序，在本報告所述之評估目的、評估假設與限制條件下，採用資產基礎法評估，青島陽光濱海置業有限公司股東全部權益市場價值為人民幣3,532.48萬元，具體評估結果如下：

評估範圍資產賬面價值為113,368.47萬元，評估值為113,756.21萬元，增值率為0.34%；

評估範圍負債賬面價值為110,223.73萬元，評估值為110,223.73萬元，增值率為0.0%；

評估範圍淨資產賬面價值為3,144.74萬元，評估值為3,532.48萬元，評估增值387.74萬元，增值率為12.33%，詳見下表：

單位：人民幣萬元

序號	項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/Ax100%
1	流動資產	113,223.76	113,625.01	401.24	0.35
2	非流動資產	144.71	131.21	-13.50	-9.33
3	資產總計	113,368.47	113,756.21	387.74	0.34
4	流動負債	83,723.73	83,723.73	—	—
5	非流動負債	26,500.00	26,500.00	—	—
6	負債總計	110,223.73	110,223.73	—	—
7	淨資產	3,144.74	3,532.48	387.74	12.33

評估結論有關說明

1. 本評估結論未考慮評估對象交易時可能需支付的各種交易稅費及手續費等開支。
2. 使用本評估結論需特別注意本報告之「評估假設」、「特別事項說明」、「評估報告使用限制說明」。

十一、特別事項說明

以下事項可能影響評估結論的使用，評估報告使用者應特別注意以下事項對評估結論的影響：

1. 二零一一年三月三日，青島陽光濱海置業有限公司與青島瑞馳投資有限公司簽署協定，擬與青島瑞馳投資有限公司共同開發公司擁有的位於青島市城陽區長城路1號的商業用地物業(規劃建築面積19,222平方米)，約定該物業(主要為土地)價格8,649.9萬元，本次評估假設該部分土地將以協定約定價格轉讓。
2. 二零一一年六月二日，公司通過拍賣取得QDCYP-2011-12-1地塊建設用地使用權，總價款為155,415,627元。截止評估基準日，已按約定支付土地出讓金。考慮到該地塊為市場拍賣取得，交易情況為正常，本次評估中按其實際支付金額作為該地塊評估值。
3. 公司房地產開發企業暫定資質證書至二零一一年三月三十日已到期，現公司正在申請延期。
4. 評估基準日，青島陽光濱海置業有限公司已將已將《房地產權證》(青房地權市字第20083593號、青房地權市字第20083592號)的土地使用權抵押給中國工商銀行股份有限公司青島遼寧路支行用於公司項目工程建設，土地使用權面積為81,016平方米。貸款金額2.3億，貸款期限為二零一零年三月三日至二零一三年一月七日；
5. 根據與中國工商銀行股份有限公司青島遼寧路支行所簽署的最高額抵押合同，公司已將一期建築面積51,612.52平方米的房產抵押，取得最高額貸款17,000萬元額度。評估基準日，公司在該額度內向中國工商銀行股份有限公司青島遼寧路支行貸款2,000萬元用於項目二期建設，貸款期限為二零一一年四月二十一日至二零一四年二月二十六日。
6. 對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
7. 由資產持有者提供的與評估相關的營業執照、產權證明文件、資產明細及其他有關資料是編制本報告的基礎。委託方、資產持有者和相關當事人應對所提供的以上評估原始資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。

8. 評估結論是中天衡平國際資產評估有限公司出具的，受本機構評估人員的執業水平和能力的影響。
9. 本次評估的設備評估值均含增值稅。
10. 在評估基準日至評估報告提出日期之間，評估人員未發現對評估結論產生較大影響的重大事項。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途。
- (二) 本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用。
- (三) 評估報告全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經我公司審閱並書面同意，法律、法規規定以及相關當事方另有約定除外。
- (四) 本評估報告包含若干附件，所有附件亦構成本報告之重要組成部分，全面理解評估結論需同時閱讀評估報告和附件。
- (五) 評估報告使用有效期

本報告評估結果具有很強的時效性，在一定條件下得出的結論只能適用於特定時期。隨著政治、經濟、社會等狀況的變化，評估對象的價值可能發生很大變化。本報告使用者應根據評估基準日後政治、經濟、社會等狀況的變化情況合理確定評估報告的使用有效期。

根據中國資產評估準則，通常情況下，本資產評估報告使用有效期為一年，自評估基準日二零一一年八月三十一日起，至二零一二年八月三十日止。

評估機構：中天衡平國際資產評估有限公司

法定代表人：肖煥麒

中國註冊資產評估師：職 林

中國註冊資產評估師：孫紅賓

二零一一年九月二十八日

以下評估報告書是遵照上市規則第14.63(2)(a)條規定載入至本通函。

以下報告乃以中文編製。如報告之中英文版本內容有所差異，概以中文版本為準。

青島千千樹置業有限公司

股權價值評估項目

資產評估報告

中天街平評字〔2011〕104號

中天衡平國際資產評估有限公司

註冊資產評估師聲明

1. 我們在執行本資產評估業務中，遵循相關法律法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，我們對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
2. 本報告涉及的評估對象和評估範圍清單由委託方、被評估單位申報並經其簽章確認；評估所需必要資料由其提供並保證所提供資料的真實性、合法性、完整性。
3. 我們與評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
4. 我們已對評估報告中的評估對象及其涉及資產進行現場調查；我們已對評估對象及其涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其涉及資產法律權屬資料進行了查驗，並對已發現的問題進行了如實披露，且已提請委託方及相關當事方完善產權以滿足出具評估報告的要求，但評估報告中對法律權屬的陳述不代表評估師對法律權屬提供保證或鑒證意見。
5. 我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。
6. 評估報告使用者應正確理解使用本《資產評估報告》，註冊資產評估師和評估機構對委託方和其他評估報告使用者不當使用《資產評估報告》所造成的後果不承擔責任。
7. 除法律、法規規定以及相關當事方另有約定外，未徵得本評估機構同意，評估報告的全部或部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體。

資產評估報告摘要

以下內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估項目的全面情況和合理理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文全文。

中天衡平國際資產評估有限公司接受首創置業股份有限公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則，採用資產基礎法，對青島千千樹置業有限公司股東擬轉讓所持股權涉及的青島千千樹置業有限公司股東全部權益在評估基準日二零一一年八月三十一日的市場價值進行評估。

市場價值是指自願的買方與自願的賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

中天衡平國際資產評估有限公司履行了適當的評估程序，得出評估結論如下：

青島千千樹置業有限公司股東全部權益於評估基準日二零一一年八月三十一日市場價值採用資產基礎法的評估結果為人民幣2,182.26萬元。

本報告僅作為本報告所述評估目的之使用，未經中天衡平國際資產評估有限公司書面許可，不得向他人提供或公開。除依據法律要求需公開的情形外，報告的全部或部分內容不得發表於任何公開的媒體上。

根據中國資產評估準則，通常情況下，本資產評估報告使用有效期為一年，自評估基準日二零一一年八月三十一日起，至二零一二年八月三十日止。

資產評估報告(正文)

首創置業股份有限公司：

中天衡平國際資產評估有限公司接受貴公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則，採用資產基礎法，對青島千千樹置業有限公司股東擬進行股權轉讓所涉及的青島千千樹置業有限公司股東全部權益，按照必要的評估程序對其在二零一一年八月三十一日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一. 委託方、被評估方和其他評估報告使用者

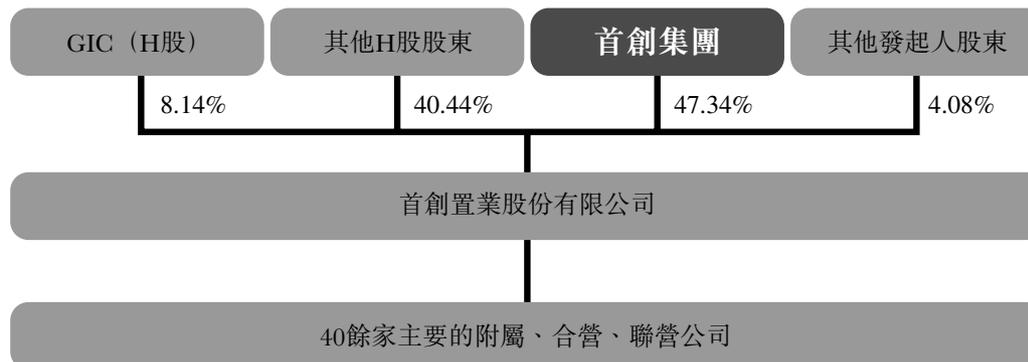
本項目委託方為首創置業股份有限公司，被評估方為青島千千樹置業有限公司，本評估報告使用者為委託方及國家法律法規規定的其他評估報告使用者。

(一) 委托方基本情況

企業名稱：	首創置業股份有限公司
註冊地址：	中國北京懷柔區迎賓中路1號501室
註冊資本：	人民幣202,796萬元
法定代表人：	劉曉光
經營範圍：	房地產開發；銷售、出租自有商品房；房地產資訊諮詢服務；物業管理；房地產展覽展示；酒店管理；旅遊資訊諮詢。

首創置業成立於二零零二年十二月五日，是北京首都創業集團有限公司為在香港聯合交易所有限公司主板市場上市而發起設立，於二零零三年六月十九日在香港聯合交易所主板上市(股票代碼HK2868)。

目前首創置業主要股東是首創集團，其他股東分別有新加坡政府投資公司 (GIC，Government of Singapore Investment Corp)、其他H股股東及其他發起人，具體如下圖所示：



首創置業以北京為基地，自成立以來在北京地區累計開發規模超過400萬平方米，總投資超過300億元。二零零五年以來，公司以系列化、標準化的產品線不斷進行異地複製擴張，目前已進入全國四大區域九個城市，土地儲備規模超過1000萬平方米，擁有較高的市場知名度和品牌影響力。

(二) 被評估方基本情況

企業名稱：青島千千樹置業有限公司

註冊地址：青島市李滄區重慶中路852號

註冊資本：2,000萬元整

法定代表人：萬林義

公司類型：有限責任公司(法人獨資)

經營範圍：

一般經營項目：房地產開發、銷售。(以上範圍需經許可經營的，須憑許可證經營)

(三) 企業歷史沿革

青島千千樹置業有限公司於二零零七年三月十四日由青島頤中房地產開發公司獨資成立，二零零八年七月，青島頤中房地產開發公司轉讓給現股東陽光新業地產股份有限公司70%股權，二零零九年十一月三日將其餘30%股權轉讓給陽光新業地產股份有限公司。

(四) 企業財務狀況

公司近年來經營業績如下：

單位：人民幣萬元

項目	二零零九年 十二月三十一日	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 八月三十一日
流動資產	27,859.34	26,733.34	41,216.37
非流動資產	3.55	5.60	5.46
總資產	27,862.89	26,738.94	41,221.83
流動負債	25,885.22	25,251.26	25,261.01
非流動負債	0.00	—	15,000.00
負債總計	25,885.22	25,251.26	40,261.01
所有者權益	1,977.66	1,487.69	960.82
項目	二零零九年一至十二月	二零一零年一至十二月	二零一一年一至八月
主營業務收入	—	—	—
淨利潤	1,699.87	-489.98	-526.87

公司項目目前處於開發階段，賬面開發成本為支付的土地出讓金和建安工程費用等，近年無業務收入，淨利潤為負，為發生的一些期間費用，淨資產逐年減少。負債主要是應付工程款、向股東借款和銀行借款。

(五) 公司所處行業及區域情況介紹**1. 公司所處行業**

近兩年，房地產行業得到了迅猛發展，商品房價格大幅度增長，高房價已經引起國家的高度重視，為遏制房價過快上漲，二零一零年中央出臺了一系列房地產調控政策，經濟手段和政策手段並用，從抑制需求、增加供給、加強監管等方面對中國房地產市場進行了全方位的調控。

二零一零年房地產政策的變化，可大體分為以下幾個階段：各階段的代表性政策及市場變化如下：

一至四月，第一輪調控。二零一零年一月十日，國務院辦公廳出臺「四十一條」，增加保障房和普通商品房有效供給，抑制投資投機性購房需求。二至四月商品房銷售面積同比增速仍在20%以上，70個大中城市房價環比漲幅持續上升。

四月至九月，第二輪調控。二零一零年四月十七日，國務院出臺《關於堅決抑制部分城市房價過快上漲的通知》，隨後幾個月，信貸、土地、稅收等政策密集出臺，房地產市場也在五至八月顯著降溫。

九月市場回暖帶來第三輪調控。九月全國及重點城市顯著升溫，當月全國商品房銷售面積同比增長16.6%，中國房地產指數系統資料也顯示，九月100個城市住宅價格環比上漲0.7%，10大城市上漲0.8%，房價的再度上漲導致中央及相關單位在九月底密集出臺了相關政策，包括更嚴格的信貸政策，將首套房的首付比例統一提高至30%，全國性限制第三套房按揭貸款等，統稱為「929新政」。

連續3年沒有加息後，央行在二零一零年十月十九日宣佈，「金融機構一年期存款基準利率上調0.25個百分點，由現行的2.25%提高到2.50%；一年期貸款基準利率上調0.25個百分點，由現行的5.31%提高到5.56%；其他各檔次存款貸款基準利率據此相應調整。」兩個月後，央行再次提出加息，次日建設部表態公積金存貸款利率同步上調0.25個百分點。

與其他調控政策相比，加息直接提高了購房者的還款壓力。兩次加息後，樓市都出現2周以上的成交量大幅下滑局面。

二零一零年底，房地產成交價量稍加緩和後又開始回暖，國家新一輪的宏觀調控正在醞釀中。

二零一一年一月二十六日國務院召開國務院常務會議，指出為鞏固和擴大調控成果，逐步解決城鎮居民住房問題，繼續有效遏制投資投機性購房，促進房地產市場平穩健康發展，必須進一步做好房地產市場調控工作。會議確定了八條相關政策措施，簡稱「新國八條」，從政府監管、金融、稅收、土地交易、房源供應、需求管理等多個方面，延續並全面強化了此前出臺的各項調控政策，可以說是近幾年來最嚴厲的政策組合。

二零一一年貨幣政策的定調由之前的強調「穩定性、協調性和可持續性」改為強調「針對性、靈活性和有效性」，二零一零年二月九日，一年期貸款利率調整為6.06%，四月六日，利率調整為6.31%。

同時，調控政策不會放鬆，限購限貸政策放鬆可能性不大；保障房建設力度繼續加大，公租房成新的著力點，房產稅改革將作為明確中央與地方財稅關係，促進經濟結構調整的重要手段。

土地市場供應力度會繼續加大，保障房建設力度繼續加大，「雙軌制」逐步形成，供應結構分化，中央經濟工作會議提出二零一一年要加大保障性安居工程建設力度，逐步形成符合國情的保障性住房體系和商品房體系，這一政策將在十二五期間得以延續。

2. 項目所在地房地產市場狀況

1) 青島概況

青島位於山東半島南端黃海之濱。地處山東半島東南部，東、南瀕臨黃海，東北與煙台市毗鄰，西與濰坊市相連，西南與日照市接壤。一九九四年二月，被列為全國15個副省級城市之一。是山東省最大的工業城市，也是中國著名的「品牌之都」。工業有紡織、機車車輛、機械、化學、石油化工、鋼鐵、橡膠、家用電器、啤酒、捲煙等。有馳名中外的青島啤酒、海爾集團、海信集團、雙星、青島港等大企業集團。

近年來青島經濟發展迅猛，二零一零年全市實現生產總值(GDP)5,666.2億元，按可比價格計算，比上年增長12.9%。

2) 青島房地產市場狀況

(1) 青島土地市場：

二零一零年青島市各類土地共計出讓1,082宗、3,455.7萬平方米，較二零零九年分別環比下降3.1%、35.8%。

從各區市土地供應看，二零一零年城陽區和郊區五市為土地供應的絕對主力，土地資源較為充足；

市內四區中，李滄區表現突出，但工業用地佔了近一半。

二零一一年第一季度成交宗地數為17宗，成交用地面積65.14萬平方米，

規劃建築面積144.53萬平方米，成交樓面均價為3,836元/平方米。其中，二零一一年二月成交量最大，成交11宗；二零一一年三月成交樓面價格最高，5,754.72元/平方米，溢價38.47%。

(2) 青島住宅市場：

政策方面，二零一一年一月，青島市國土資源和房屋管理局出臺了《關於落實青島市住房限購政策有關事項的通知》。根據通知，到二零一一年年底，在青島市轄7區實行住房限購措施。對已有1套住房的本市戶籍居民家庭(含部分家庭成員為本市戶籍居民的家庭，包括夫妻雙方及未成年子女)、能夠提供本市一年以上納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，限購1套住宅(含新房和二手房)；對已擁有2套及以上住房的本市戶籍居民家庭、擁有1套及以上住房的非本市戶籍居民家庭、無法提供一年以上本市納稅證明或社會保險繳納證明的非本市戶籍居民家庭，暫停向其售房。

山東省政府辦公廳二月二十一日公佈《關於貫徹國辦發〔2011〕1號文件進一步改進和加強房地產市場調控的通知》，著力抑制投資性、投機性購房，繼續支援自住性住房需求，以遏制房價過高、過快增長。

文件指出，要調整個人轉讓住房營業稅政策，對個人購買住房不足5年轉手交易的，統一按其銷售收入全額徵稅。強化差別化住房信貸政策。對貸款購買第二套住房的家庭，首付款比例不低於60%，貸款利率不低於基準利率的1.1倍。

近期青島房地產相關政策	頒佈時間
國家發展改革委關於發佈《商品房銷售明碼標價規定》的通知	二零一一年三月十六日
關於切實做好二零一一年城市住房用地管理和調控重點工作的通知	二零一一年二月二十五日
山東省人民政府辦公廳關於貫徹國辦發〔二零一一年〕1號文件進一步改進和加強房地產市場調控的通知	二零一一年二月二十一日
關於落實青島市住房限購政策有關事項的通知	二零一一年一月三十一日
青島市人民政府辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作促進房地產市場平穩健康發展的意見	二零一一年一月二十八日
國務院辦公廳關於進一步做好房地產市場調控工作有關問題的通知	二零一一年一月二十六日
國有土地上房屋徵收與補償條例	二零一一年一月二十一日
青島市住房公積金管理中心關於對二次住房公積金貸款執行上浮利率的通知	二零一零年十二月三十一日
國土資源部關於嚴格落實房地產用地調控政策促進土地市場健康發展有關問題的通知	二零一零年十二月十九日
關於進一步規範境外機構和個人購房管理的通知	二零一零年十一月四日
關於規範住房公積金個人住房貸款政策有關問題的通知	二零一零年十一月二日

在供給方面，增加住房用地有效供應。各地要認真落實保障性住房、棚戶區改造住房和中小套型普通商品住房用地不低於住房建設用地供應總量70%的要求。在新增建設用地年度計劃中，要單列保障性住房用地，做到應保盡保。二零一一年商品住

房用地供應計劃總量，原則上不得低於前2年年均實際供應量。進一步完善土地出讓方式，大力推廣「限房價、競地價」方式供應中低價位普通商品住房用地。房價高的城市，要進一步增加限價商品住房用地計劃供應量。

繼續以中小套型、中低價位商品住宅為重點，調整優化住房供應結構，保持合理的房地產投資和開發建設規模，努力滿足城鎮居民的合理購房需求。在需求被抑制的情況下，限價房的增加及普通商品房的持續供應將對房價產生很大的壓力。

以上調控政策將使未來的購房需求將進一步轉向於剛性需求和首次改善需求，投資和高端房產將面對更多來自政策面的壓力。「供需」兩方面共同發揮作用，多種因素的綜合作用有望使住宅價格回歸理性。

由於二零零九年後市場整體處於熱銷態勢，新入市房源去化壓力都較小，近兩年市場去化周期一直維持在3季度以內。

二零一零年，成交套數100,295套，環比增加15.6%；成交面積9,557萬平方米，環比增長13.5%。成交面積前三甲為城陽區、開發區及膠南市，郊區市正逐漸發力。成交均價方面，市南區、市北區及嶗山區憑藉區位及資源優勢，均價突破萬元。市場各區住宅存量較為均勻，膠南市略顯突出，二零一一年市場競爭壓力依然較大。

二零一零年青島市主要板塊商品房市場去化特徵、客戶分析如下：

市南區	二零一零年住宅市場表現為量跌價升，均價由二零零九年的13,000元/m ² 左右上升至年末的18,000元/m ² ，漲幅達40%，交易量為市內四區最低，月均銷售257套。	高端人士改善、投資
市北區	住宅市場表現良好，呈量跌價升走勢，價格由二零零九年的成交均價7,900元/m ² 上升至二零一零年的成交均價達11,533元/m ² ，漲幅高達46%，二零一零年市北區月均銷量達27007m ² 。	本地改善、投資
四方區	住宅市場去化勢頭強勁，量價齊升，價格由二零零九年累計均價6,733元/m ² 左右上升至二零一零年累計均價9,433元/m ² ，漲幅達40.1%，同時交易量位元列市內四區第二，月均銷售達564套。	市南區、市北區外溢客群

李滄區	住宅市場表現較好，量價齊升，價格由二零零九年的6,000元/m ² 左右上升至年末的8,500元/m ² ，漲幅達30%，同時交易量位列市內四區之首，月均銷售達66,600平米	本地剛需、城區外溢投資
嶗山區	住宅市場呈現量減價漲的趨勢，月平均銷售套數由二零零九年的763套下降至二零一零年的631套，價格由二零零九年年初得10,869元/每平上漲到10年年末的14,220元/每平，漲幅76.4%。	城區外溢投資
城陽區	住宅市場去化狀況良好，二零一零年共成交13,712套，148.03萬m ² ，隨著地產大鱷的不斷開盤入市，區域定位和城市形象都有很大提升，以月均1,142.67套，12.24萬m ² 的去化速度，多次領跑青島成交量市場。	本地剛需、外地投資
開發區	住宅市場持續紅火，呈量價齊升走勢，房產政策對開發區市場存在一定影響，對未來政策的不確定性導致樓盤集中開盤和投資者的恐慌入市，在政策明朗前這種壓迫性成交還將持續一段時間。	本地剛需、外地投資

(3) 項目所在區域房地產情況

項目位於李滄區，李滄區位於青島市市區北端，東枕嶗山山脈，西臨膠州灣，南接四方區，北靠流亭國際機場。工業是李滄區生產總值快速增長的主要拉動力量，第三產業中發展較快的行業主要有批發業和金融業，二零一零年李滄區實現生產總值，增速位列青島十二區市第一位。

李滄區功能定位：

「擁灣樞紐」體現了李滄未來發展的主要戰略優勢。李滄處於「一主三輔」的核心位置，鐵路、公路、軌道交通、水上交通滙集，將成為無可爭議的擁灣乃至半島區域的交通樞紐，聚集人流、物流、技術流和資訊流的「磁場效應」將得到進一步體現。

「生態商都」明確了李滄未來的整體發展目標。李滄擁有優越的山、海、河生態環境基礎，樹立生態理念，發展生態產業，優化生態環境，打造綠色城區、平安城區、和諧城區、活力城區「四位一體」的生態城區。客站、跨海大橋等重大設施與資源，進一步提升李滄區作為青島交通要塞、城市咽喉的戰略優勢。

李滄區西部是李滄區主要產業集聚地，區域規劃將工業搬遷後，未來本區域將發展成為現代生產服務業為主的產業。

主要競爭項目概況：

板塊	項目名稱	開盤時間	建築規模(萬m ²)	容積率	建築類別	產品形式	主力戶型(m ²)	銷售均價(元/m ²)	銷售情況
滄口板塊	中南世紀城	二零一零年五月	182	2.47	板樓塔樓小高層高層	一期12棟	86-88二居；128-132三居	8,600	二零一零年七月十六日開盤，毛坯房；二零一零年十二月入住，67-141平方米；一居、二居、三居。
	藍山灣	二零零九年八月	80	2.2	板樓高層	高層16-22層	60-150	8,700	一期尾盤在售，定額8,500-9,000元/平方米，剩140-150三居。
	北城唐街映象	二零零八年四月	20	1.32	多層小高層	7棟10層小高層和39棟6層多層	70-140	8,000	主推中小戶型，小高層，預計均價8,000/平左右。面積區間70-140平。
李村中心板塊	百通青特青山綠水	二零一零年五月	15	1.45	多層高層	12棟，其中花園洋房5棟，小高層7棟，總戶數為779戶。	60-140一居到四居	8,100	小高層均價約8,600元/平米；洋房均價約10,500元/平米
	佛東幸福之城	二零一零年七月	140	2.2	板樓多層小高層高層	一期高層，994戶。二期約2,000套，20棟16-18層。	53-74一居；78-90二居；115-134三居；146四居	8,700	在售高層80-90平米二居、120-130平米三居，均價8,700元/平方米，下期有洋房
	春和景明	二零一零年一月	30	3	塔樓高層	1期規建建造10棟，11-19層。	49-52一居；89二居；90三居	9,600	在售78-117平米三居；18、20層，二零一零年六月入住，均價9,600元/平米
中央居住區板塊	嘉凱城	二零一一年	193	1.61	鋼絲多層高層	一期高層	—	待定	待售
	綠城理想之城	二零一一年一月	209	1.47	多層小高層高層	一期42棟多層(3-5層)，12棟高層(8-18層)	85-118一居；125-227二居；170-208三居	10,000	西子公館於四月底開盤，16-26層高層戶型80-140平米；梨園D區均價1.5萬元/平米。
	山河城	二零一零年八月	90	2.93	板樓塔樓多層小高層高層	4-26層的多層、小高層和高層建築	62-64一居；80-100二居	9,300	山河城目前均價9,300元/平米，主推的是89平米-130平米南北通透觀景房
	和達和城	二零一零年七月	28	1.8	多層高層	洋房4-6層，高層18-22層	77-94一居；110-150二居	9,600	三期開盤時間二零一零年四月九日入住時間二零一零年九月三十日，房源較少

(六) 公司開發項目情況。

1. 公司在開發項目為位於青島市李滄區重慶中路與興國路交匯處的「香蜜湖」項目。
2. 項目內地勢高低起伏，50畝天然湖泊水質清澈，湖邊有樹木成蔭，自然環境優美。

項目西側為東小莊社區，建於一九九六年，以及零六年開工的唐街映象項目。大部分為5-6層建築，外立面以白色塗料為主，整體形象較為整潔。

南側興國路為項目入口路徑，可由重慶中路直接進入興國路，通達性好；但興國路雙向二車道，道路等級較低，未來可能會有擁堵現象。

3. 項目取得《房地產權證》如下：

序	土地使用權證號	頒發時間	用途	土地面積(m ²)	終止日期
1	青房地權市字第200811705號	二零零八年六月十六日	商業、住宅	14,003.1	商業二零四六年九月七日 住宅二零七六年九月七日
2	青房地權市字第200811707號	二零零八年六月十六日	商業、住宅	30,214.5	商業二零四六年九月七日 住宅二零七六年九月七日
3	青房地權市字第200811710號	二零零八年六月十六日	商業、住宅	13,674.6	商業二零四六年九月七日 住宅二零七六年九月七日
4	青房地權市字第200811709號	二零零八年六月十六日	商業、住宅	38,802.7	商業二零四六年九月七日 住宅二零七六年九月七日

「香蜜湖」總建築面積14.43萬平方米，由9-14層觀景小高層等建築形態構成，共有22棟住宅樓、2棟商業樓組成。由兩條道路以「十字線」的形式分隔成四個住宅組團，以湖面為中心環繞分佈，使得大部分產品可以瞭望到湖面景觀。

「香蜜湖」以經濟型兩居及經濟型三居產品為主力產品，佔所有產品的82%以上。主打首次置業剛需和首次改善型戶型，整體定位符合區域市場主流客戶需求。

主力戶型設計合理，各功能空間尺度舒適，功能配置齊全。大部分戶型南北通透，方正實用。

公司已於八月末獲得預售證，項目將很快進入一期預售期。

(七) 委托方 被評估企業的關係

委託方首創置業股份有限公司擬收購青島千千樹置業有限公司股權。

二、評估目的

青島千千樹置業有限公司的股東擬轉讓其持有的青島千千樹置業有限公司的股權，首創置業股份有限公司委託我公司對青島千千樹置業有限公司股東全部權益價值進行評估，為確定轉讓股權之對價提供價值參考。

三、評估對象和評估範圍

本次評估的對象是青島千千樹置業有限公司股東全部權益。

評估範圍是青島千千樹置業有限公司評估基準日納入會計報表的全部資產與負債。

青島千千樹置業有限公司評估基準日經審計的資產負債表所列示的流動資產、非流動資產和流動負債具體如下：

序號	項目	賬面價值(萬元)	內容
		A	B
1	流動資產	41,216.37	主要是開發成本、貨幣資金和預付賬款
2	非流動資產	5.46	為固定資產
20	資產總計	41,221.83	
21	流動負債	25,261.01	主要是應付賬款、關聯公司的往來款
22	非流動負債	15,000.00	主要是長期借款
23	負債總計	40,261.01	
24	淨資產	960.82	

上述資產負債評估範圍與委託評估時確定的評估範圍一致。

四、價值類型及其定義

本評估項目採用的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願的買方與自願的賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目評估基準日由委託方確定為二零一一年八月三十一日。

六、評估依據

(一) 行為依據

1. 資產評估業務約定書。

(二) 有關法律法規、資產評估規範及標準

1. 《中華人民共和國公司法》；
2. 《中華人民共和國物權法》；
3. 《資產評估準則—基本準則》(財政部財企[2004]20號)；
4. 《資產評估準則—評估報告》、《資產評估準則—評估程序》、《資產評估價值類型指導意見》(中國資產評估協會中評協[2007]189號)；
5. 《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》(中國註冊會計師協會會協[2003]18號)；
6. 《企業價值評估指導意見(試行)》(中國資產評估協會中評協[2004]134號)；
7. 財政部、中國人民銀行、國家稅務局和原國家國有資產管理局制定的有關企業財務、會計、稅收和資產管理方面的政策、法規；
8. 《中華人民共和國城市房地產管理法》；

9. 《中華人民共和國土地管理法》及《中華人民共和國土地管理法實施條例》；
10. 《資產評估準則—不動產》(中國資產評估協會中評協[2007]189號)；
11. 《房地產估價規範》(中華人民共和國國家標準GB/T50291-1999)；
12. 《城鎮土地估價規程》(中華人民共和國國家標準GB/T18508-2001)；
13. 《資產評估準則—機器設備》(中國資產評估協會中評協[2007]189號)；

(三) 委托方或第三方提供的資料

1. 評估對象所涉及企業《關於資產評估有關事項的說明》；
2. 評估對象所涉及企業提供的資產清查評估申報明細表；
3. 中磊會計師事務所出具的《青島千千樹置業有限公司審計報告》；
4. 評估對象所涉及企業之營業執照、公司章程、合資合作合同；
5. 評估對象所涉及企業之歷次驗資報告、審計報告、評估報告；
6. 評估對象所涉及企業之評估基準日財務資料及其他企業經營資料；
7. 評估對象所涉及資產之《房地產權證》、《房屋所有權證》、《國有土地使用證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、土地使用權出讓合同等產權證明文件及其他有關文件；

(四) 其他相關資料

1. 房地產所在地的房地產市場交易價格資訊及基準地價標準；
2. 房地產所在地建築安裝工程預算定額、建築安裝工程費用定額等工程造價資訊；
3. 近期設備和材料物資市場交易價格資訊；
4. 《機電產品報價手冊》(機械工業資訊研究院)；
5. 《全國固定資產價值重估係數標準目錄》(國家統計局)；
6. 《資產評估常用資料與參數手冊》(北京科學技術出版社)；
7. 國家宏觀經濟、行業、區域市場及企業統計分析資料；
8. 《企業效績評價標準值》(國家國資委統計評價局，經濟科學出版社)；
9. 國家統計局公佈的統計資料；
10. 相關上市公司公開信息資料；
11. CCER中國證券市場資料庫；
12. 中國債券資訊網 (www.chinabond.com.cn) 公佈的債券交易資料；
13. 中國人民銀行公佈的金融機構存、貸款利率；
14. 評估師收集的其他有關資料。

七、評估方法

(一) 資產評估的基本方法

根據中國評估準則、法規及國際慣例，資產評估基本方法包括市場法、收益法和成本法。評估時需要根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析三種基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。

1. 市場法

市場法是指利用市場上同樣或類似資產的近期交易價格，經過直接比較或類比分析以估測資產價值的評估方法。市場法使用的基本前提有：(1)存在一個活躍的公開市場；(2)公開市場上存在可比的資產及其交易活動。

企業價值評估中的市場法是指將被評估企業與可比較的參考企業即在市場上交易過的可比企業、股權、證券等權益性資產進行比較，以參考企業的交易價格為基礎，加以調整修正後確定其價值的評估方法。

2. 收益法

收益法是指通過估測被評估資產未來預期收益的現值來判斷資產價值的評估方法。應用收益法必須具備的基本前提有：(1)被評估資產的未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量；(2)資產擁有者獲得預期收益所承擔的風險可以預測並可用貨幣衡量；(3)被評估資產預期獲利年限可以預測。

企業價值評估中，收益法主要適用於對未來預期收益能力能做出相對合理和可靠估計的企業，一般要求企業已經進入穩定運營階段，歷史上有比較穩定的業績，未來能夠持續相對穩定的經營等。根據《企業價值評估指導意見》第25條：「註冊資產評估師應當根據被評估企業成立時間的長短、歷史經營情況，尤其是經營和收益穩定狀況、未來收益的可預測性，恰當考慮收益法的適用性。」

3. 資產基礎法

資產基礎法也稱為加和法，是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定企業價值的各種評估具體技術方法的總稱。資產基礎法以在評估基準日重新建造一個與評估對象相同的企業或獨立獲利實體所需的投資額作為判斷整體資產價值的依據，從企業購建角度反映企業的價值。資產基礎法一般應用於新設立的企業或無法採用收益法、市場法進行有效評估的企業。對收益穩定的持續經營型企業，資產基礎法無法體現企業未來收益與現有資產的關係，往往不能真實地反映企業股權的價值。

(二) 評估方法的進取

由於待估青島千千樹置業有限公司是專為該開發所持宗地而成立的項目公司，在股權市場交易不活躍的情況下很難找到與目標公司類似的交易案例，因此本次評估不採用市場法。

本次評估是在假設待估企業持續經營前提進行，企業的各项資產、負債資料齊備，滿足採用成本法評估的要求，可以採用資產基礎法(成本法)進行評估。

採用資產基礎法評估時，由於待估青島千千樹置業有限公司是專為該開發所持宗地而成立的項目公司，公司的主要資產是該土地及開發成本，我們對土地及開發成本採用假設開發法進行評估，已經考慮了開發土地未來要發生的收入成本費用，因此不再用收益法對整體進行評估。

因此，根據本項目評估目的及評估對象的具體情況，採用資產基礎法(成本法)評估青島千千樹置業有限公司股東全部權益的市場價值。

(三) 採用資產基礎法評估企業股東全部權益價值

採用資產基礎法評估待估企業股東全部權益的市場價值，即對評估基準日企業擁有的各項資產採用適當的評估方法分別評估其市場價值並加總，然後扣除評估基準日企業實際承擔的各項負債的市場價值之和，從而得出待估企業股東全部權益的市場價值。

各類資產及負債的具體評估方法如下：

(1) 貨幣性資產與債權性資產

貨幣性資產包括現金、銀行存款等，債權性資產包括應收帳款、其他應收款等，以評估基準日企業合法持有或享有追索權的貨幣金額或債權金額為基礎，扣除可能存在的回收成本及風險損失後的數額為其評估價值。

(2) 存貨

存貨主要是企業所繳納的地價款及發生的前期工程費、資本化利息及開發間接費等開發成本，對於這些開發成本採用假設開發法進行評估。

假設開發法是指將待估房地產開發完成後的價值，扣除預計的開發成本、管理費用、投資利息、銷售稅費、開發利潤和投資者購買待開發房地產應負擔的相關稅費，以此估算待開發房地產的公開市場價值。

(3) 預付款項

根據該等費用支付所取得的對價對於評估基準日後企業收益存在貢獻量的大小估算其價值。

(4) 負債

負債的評估根據評估基準日企業實際需承擔的債務項目、該等債務項目於評估基準日企業應承擔的金額來確定。

八、評估程序

評估師執行了以下基本評估程序，提交本評估報告：

1. 與委託方明確了評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日、價值類型、評估重要假設與限制條件等資產評估業務基本事項；
2. 簽訂資產評估業務約定書；
3. 編制資產評估計劃；
4. 評估師於二零一一年九月進行了資產調查，對提供的有關資料進行了必要的核實與檢驗。

對於流動資產及負債，現場進行貨幣資金監盤、檢查；應收款項函證、檢查；查閱開發成本的原始憑證和支付憑證；負債函證、檢查等工作。

對於非流動資產，現場進行調查記錄、產權核實等；與企業管理層、財務部門、資產管理部門等進行訪談、了解有關企業管理、財務狀況和資產的管理使用情況；對開發成本及主要設備進行現場勘察。

評估師還與企業管理層進行訪談，了解企業未來的經營計劃及預期收益。

5. 收集資產評估資料；
6. 評定估算；
7. 編制和提交資產評估報告書。

九、評估假設

(一) 一般性假設

1. 假設評估對象處於交易過程中，評估師根據評估對象的交易條件等類比市場進行估價，評估結果是對評估對象最可能達成交易價格的估計。
2. 假設評估對象及其所涉及資產是在公開市場上進行交易的，在該市場上，買者與賣者的地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的、非強制條件下進行的。

3. 假設在評估目的經濟行為實現後，評估對象及其所涉及的資產將按其評估基準日的用途與使用方式在原址持續使用。

(二) 評估對象於評估基準日狀態假設

1. 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及資產的購置、取得、建設開發過程均符合國家有關法律法規規定。
2. 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及資產均無附帶影響其價值的權利瑕疵、負債和限制，假設評估對象及其所涉及資產之國有土地使用權出讓金、稅費、各種應付款項均已付清。
3. 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及房地產、設備等有形資產無影響其持續使用的重大技術故障，該等資產中不存在對其價值有不利影響的有害物質，該等資產所在地無危險物及其他有害環境條件對該等資產價值產生不利影響。

(三) 預測假設

1. 假設評估對象所涉及企業在評估目的經濟行為實現後，仍將按照原有的經營目的、經營方式持續經營下去。
2. 假設評估對象所涉及資產在評估目的經濟行為實現後，仍按照預定之開發經營計劃、開發經營方式持續開發或經營。
3. 假設國家的產業政策、金融政策、稅收政策等宏觀環境相對穩定。

(四) 評估限制條件

1. 本評估報告中所依據的由委託方提供的法律文件、技術資料、經營資料等評估相關資料，其真實性由委託方負責，我們亦不承擔與評估對象涉及資產產權有關的任何法律事宜。
2. 我們未對評估對象涉及房地產界址進行測量，該等房地產的所有面積及形狀等資料均由委託方提供，其真實性由委託方負責。

3. 我們對評估對象涉及有形資產只對其可見實體外表進行視察，未對該等資產的技術資料、技術狀態、結構、附屬物等進行專項技術檢測。
4. 本評估報告未考慮國家宏觀經濟政策發生重大變化以及遇有不可抗力等不可預見因素對資產價值的影響。

十、評估結論

(一) 評估結論

經過實施必要的評估程序，在本報告所述之評估目的、評估假設與限制條件下，採用資產基礎法評估，青島千千樹置業有限公司股東全部權益市場價值為人民幣2,182.26萬元，具體評估結果如下：

- 評估範圍資產賬面價值為41,221.83萬元，評估值為42,443.25萬元，增值率為3%；
- 評估範圍負債賬面價值為40,260.99萬元，評估值為40,260.99萬元，增值率為0%；
- 評估範圍淨資產賬面價值為960.82萬元，評估值為2,182.24萬元，評估增值1,221.42萬元，增值率為127%，詳見下表：

單位：人民幣萬元

序號	項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/Ax100%
1	流動資產	41,216.37	42,438.80	1,222.43	2.97
2	非流動資產	5.46	4.45	-1.01	-18.53
3	其中：固定資產	5.46	4.45	-1.01	-18.53
4	資產總計	41,221.83	42,443.25	1,221.42	2.96
5	流動負債	25,261.01	25,261.01	—	—
6	非流動負債	15,000.00	15,000.00	—	—
7	負債總計	40,261.01	40,261.01	—	—
8	淨資產	960.82	2,182.24	1,221.42	127.12

(二) 評估結論有關說明

1. 本評估結論未考慮評估對象交易時可能需支付的各種交易稅費及手續費等開支。
2. 使用本評估結論需特別注意本報告之「評估假設」、「特別事項說明」、「評估報告使用限制說明」。

十一、特別事項說明

以下事項可能影響評估結論的使用，評估報告使用者應特別注意以下事項對評估結論的影響：

1. 根據與招商銀行股份有限公司香港中路支行所簽署的最高額抵押合同，公司已將證號為青房地權市字第200811707號的土地使用權抵押，土地面積30,214.5平方米，取得最高額15,600萬元貸款額度。評估基準日，公司有向招商銀行股份有限公司香港中路支行貸款15,000萬元，用於項目建設，貸款期限為二零一一年三月二十八日至二零一四年二月二十四日。
2. 對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。
3. 由資產持有者提供的與評估相關的營業執照、產權證明文件、資產明細及其他有關資料是編制本報告的基礎。委託方、資產持有者和相關當事人應對所提供的以上評估原始資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。
4. 評估結論是中天衡平國際資產評估有限公司出具的，受本機構評估人員的執業水平和能力的影響。
5. 本次評估的設備評估值均含增值稅。
6. 在評估基準日至評估報告提出日期之間，評估人員未發現對評估結論產生較大影響的重大事項。

十二、評估報告使用限制說明

1. 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途。
2. 本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用。
3. 評估報告全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經我公司審閱並書面同意，法律、法規規定以及相關當事方另有約定除外。
4. 本評估報告包含若干附件，所有附件亦構成本報告之重要組成部分，全面理解評估結論需同時閱讀評估報告和附件。
5. 評估報告使用有效期

本報告評估結果具有很強的時效性，在一定條件下得出的結論只能適用於特定時期。隨著政治、經濟、社會等狀況的變化，評估對象的價值可能發生很大變化。本報告使用者應根據評估基準日後政治、經濟、社會等狀況的變化情況合理確定評估報告的使用有效期。

根據中國資產評估準則，通常情況下，本資產評估報告使用有效期為一年，自評估基準日二零一一年八月三十一日起，至二零一二年八月三十日止。

評估機構：中天衡平國際資產評估有限公司

法定代表人：肖煥麒

中國註冊資產評估師：職 林

中國註冊資產評估師：孫紅賓

二零一一年九月二十八日

以下評估報告書是遵照上市規則第14.63(2)(a)條規定載入至本通函。

以下報告乃以中文編製。如報告之中英文版本內容有所差異，概以中文版本為準。

**煙台陽光新業房地產開發有限公司
煙台陽光驪臻房地產開發有限公司
煙台陽光驪都房地產開發有限公司**

股權價值評估項目

資產評估報告

中天街平評字〔2011〕089號

註冊資產評估師聲明

1. 我們在執行本資產評估業務中，遵循相關法律法規和資產評估準則，恪守獨立、客觀和公正的原則；根據我們在執業過程中收集的資料，評估報告陳述的內容是客觀的，我們對評估結論合理性承擔相應的法律責任。
2. 本報告涉及的評估對象和評估範圍清單由委託方、被評估單位申報並經其簽章確認；評估所需必要資料由其提供並保證所提供資料的真實性、合法性、完整性。
3. 我們與評估報告中的評估對象沒有現存或者預期的利益關係；與相關當事方沒有現存或者預期的利益關係，對相關當事方不存在偏見。
4. 我們已對評估報告中的評估對象及其涉及資產進行現場調查；我們已對評估對象及其涉及資產的法律權屬狀況給予必要的關注，對評估對象及其涉及資產法律權屬資料進行了查驗。
5. 我們出具的評估報告中的分析、判斷和結論受評估報告中假設和限定條件的限制，評估報告使用者應當充分考慮評估報告中載明的假設、限定條件、特別事項說明及其對評估結論的影響。
6. 評估報告使用者應正確理解使用本《資產評估報告》，註冊資產評估師和評估機構對委託方和其他評估報告使用者不當使用《資產評估報告》所造成的後果不承擔責任。
7. 除法律、法規規定以及相關當事方另有約定外，未徵得本評估機構同意，評估報告的全部或部分內容不得被摘抄、引用或披露於公開媒體。

資產評估報告摘要

以下內容摘自資產評估報告正文，欲了解本評估項目的全面情況和合理理解評估結論，應當閱讀資產評估報告正文全文。

中天衡平國際資產評估有限公司接受首創置業股份有限公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用資產基礎法等評估方法，對煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司股東擬進行股權轉讓所涉及的煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司股東全部權益在評估基準日二零一一年八月三十一日的市場價值進行評估。

市場價值是指自願的買方與自願的賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

中天衡平國際資產評估有限公司履行了適當的評估程序，得出評估結論如下：

煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司股東全部權益評估值合計為人民幣19,996.10萬元。

根據三個公司對共同開發的房地產項目收入成本費用的分攤方案，我們可以得出煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司三個公司股東全部權益價值分別為7,021.35萬元、7,591.74萬元、5,383.02萬元。

本報告僅作為本報告所述評估目的之使用，未經中天衡平國際資產評估有限公司書面許可，不得向他人提供或公開。除依據法律要求需公開的情形外，報告的全部或部分內容不得發表於任何公開的媒體上。

根據中國資產評估準則，通常情況下，本資產評估報告使用有效期為一年，自評估基準日二零一一年八月三十一日起，至二零一二年八月三十日止。

評估報告使用者使用本評估報告時，應特別注意以下事項的影響：

由煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司共同開發的陽光首院項目最初由煙台陽光新業房地產開發有限公司單獨開發，二零一零年九月一日，煙台陽光新業房地產開發有限公司以存續分立(派生分立)的方式分立為煙台新業房地產開發有限公司(存續公司)、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司(新設公司)和煙台陽光驪都房地產開發有限公司(新設公司)三個公司，分立時將已經發生的成本在三個公司進行了分攤，評估基準日前，企業對該分攤據數又重新進行了調整；評估時，項目未來的開發成本只有整個項目的合併據數，公司將成本據數簡化分攤到了三個公司中，該分攤的成本據數與各個公司未來實際應該承擔的成本據數可能會有一定差異，因此，我們的評估值僅對於三個公司同時按相同比例進行股權交易時有效，單個公司股權交易和不同比例情況下的股權交易時不能簡單使用評估結論。

資產評估報告(正文)

首創置業股份有限公司：

中天衡平國際資產評估有限公司接受貴公司的委託，根據有關法律、法規和資產評估準則、資產評估原則，採用資產基礎法等評估方法，對煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司股東擬進行股權轉讓所涉及的煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司股東全部權益，按照必要的評估程序對其在二零一一年八月三十一日的市場價值進行了評估。現將資產評估情況報告如下：

一、委託方、被評估方和其他評估報告使用者

本項目委託方為首創置業股份有限公司，被評估方為煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司，本評估報告使用者為委託方及國家法律法規規定的其他評估報告使用者。

(一) 委託方基本情況

企業名稱：首創置業股份有限公司

註冊地址：中國北京懷柔區迎賓中路1號501室

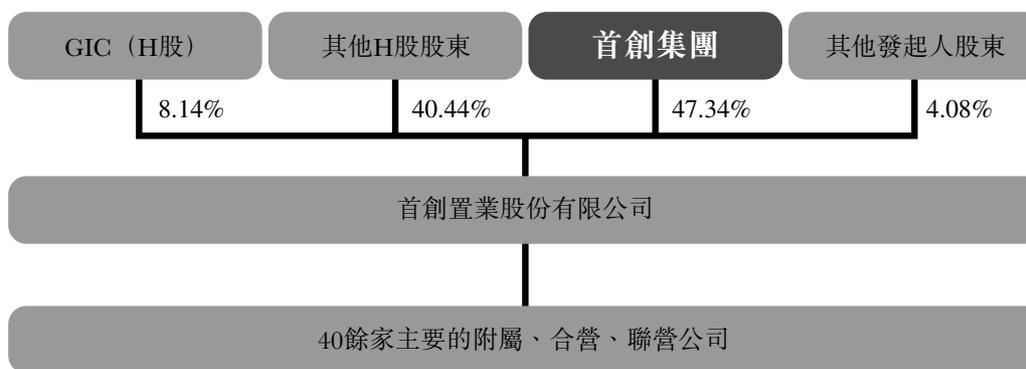
註冊資本：人民幣202,796萬元

法定代表人：劉曉光

經營範圍：房地產開發；銷售、出租自有商品房；房地產信息諮詢服務；物業管理；房地產展覽展示；酒店管理；旅遊信息諮詢。

首創置業成立於二零零二年十二月五日，是北京首都創業集團有限公司為在香港聯合交易所有限公司主板市場上市而發起設立，於二零零三年六月十九日在香港聯合交易所主板上市(股票代碼HK2868)。

目前首創置業主要股東是首創集團，其他股東分別有新加坡政府投資公司(GIC，Government of Singapore Investment Corp)、其他H股股東及其他發起人，具體如下圖所示：



首創置業以北京為基地，自成立以來在北京地區累計開發規模超過400萬平方米，總投資超過300億元。二零零五年以來，公司以系列化、標準化的產品線不斷進行異地複製擴張，目前已進入全國四大區域九個城市，土地儲備規模超過1000萬平方米，擁有較高的市場知名度和品牌影響力。

(二) 被評估方基本情況

被評估企業一

1. 企業名稱：煙台陽光新業房地產開發有限公司 (以下簡稱「陽光新業」)
2. 註冊地址：煙台市福山區福祥新苑門市59-22號
3. 註冊資本：人民幣柒仟伍佰萬元
4. 法定代表人：萬林義
5. 經營範圍：

前置許可經營項目：無。

6. 一般經營項目：房地產開發經營；自有商品房的租賃；房地產開發的法律、法規和政策的諮詢服務；裝修裝飾工程；商業管理服務 (以上項目須憑資質經營的按核定資質經營)。公司營業期限：二零一零年十二月二十四日至二零二零年十二月二十四日。

被評估企業二

1. 企業名稱：煙台陽光驪臻房地產開發有限公司(以下簡稱「陽光驪臻」)
2. 註冊地址：煙台市福山區福祥新苑門市59-22號
3. 註冊資本：人民幣柒仟伍佰萬元
4. 法定代表人：萬林義
5. 經營範圍：

前置許可經營項目：無。

一般經營項目：房地產開發經營；自有商品房的租賃；房地產開發的法律、法規和政策的諮詢服務；裝修裝飾工程；商業管理服務(以上項目須憑資質經營的按核定資質經營)。

6. 公司營業期限：二零一零年十二月二十四日至二零二零年十二月二十四日。

被評估企業三

1. 企業名稱：煙台陽光新業房地產開發有限公司(以下簡稱「陽光驪都」)
2. 註冊地址：煙台市福山區福祥新苑門市59-22號
3. 註冊資本：人民幣伍仟萬元
4. 法定代表人：萬林義
5. 經營範圍：

前置許可經營項目：無。

一般經營項目：房地產開發經營；自有商品房的租賃；房地產開發的法律、法規和政策的諮詢服務；裝修裝飾工程；商業管理服務(以上項目須憑資質經營的按核定資質經營)。

6. 公司營業期限：二零一零年十二月二十四日至二零二零年十二月二十四日。

(三) 公司歷史沿革：

煙台陽光新業房地產開發有限公司系由陽光新業地產股份有限公司、北京宏誠展業房地產開發有限公司共同出資組建，於二零零七年十二月七日取得煙台市工商行政管理局福山分局核發的註冊號為370611000000044號企業法人營業執照，註冊資本為2億元，其中：陽光新業地產股份有限公司出資人民幣1.80億元，佔註冊資本的90%；北京宏誠展業房地產開發有限公司0.20億元，佔註冊資本的10%。

二零一零年九月一日，陽光新業召開股東會決議，煙台陽光新業房地產開發有限公司以存續分立(派生分立)的方式分立為煙台陽光新業房地產開發有限公司(存續公司)、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司(新設公司)、煙台陽光驪都房地產開發有限公司(新設公司)，同意分立後的註冊資本分別為7500萬元、7500萬元、5000萬元。分立後，煙台陽光新業房地產開發有限公司(存續公司)的註冊資本由2億元減至7500萬元，三個公司股東持股比例沒有變化。

截止評估基準日，以上三個公司的股權結構均是：陽光新業地產股份有限公司佔註冊資本的90%；北京宏誠展業房地產開發有限公司佔註冊資本的10%。

(四) 企業財務狀況

1. 烟台新業公司近年來經營業績如下：

單位：人民幣萬元

項目	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 八月三十一日
存貨	26,410.32	32,435.64)
流動資產	29,810.70	35,381.12
非流動資產	12.14	14.46
總資產	29,822.84	35,395.59
流動負債	28,489.89	28,585.51
非流動負債	0.00	0.00
所有者權益	1,258.15	6,810.07

煙台新業目前處於持續開發過程中，截至評估基準日尚未正式開盤。

公司淨資產比上年年末增加約5600萬元，主要是公司最近會計期間沖回了以前年度計提的5900萬元減值準備所致。

2. 煙台驪臻公司近年來經營業績如下：

單位：人民幣萬元

項目	二零二零年 十二月三十一日	二零一一年 八月三十一日
存貨	22,840.53	32,834.20
流動資產	22,840.53	36,395.01
非流動資產	0.00	1.07
總資產	22,840.53	36,396.07
流動負債	21,494.13	28,964.12
非流動負債	0.00	0.00
所有者權益	1,346.40	7,431.96

煙台驪臻目前處於持續開發過程中，截至評估基準日部分樓盤已經再在售，但是尚未結轉收入。

與年初相比公司存貨－開發成本有所上升，主要原因是開發成本中的土地徵用及拆遷補償費賬面發生了調整，同時隨著工程進一步投入也導致賬面價值的增加。與年初相比公司總資產大幅度增加，主要原因是公司部分樓盤預售，收到了9000萬元的預售款。公司淨資產比上年年末增加約6000萬元，主要是公司最近會計期間沖回了以前年度計提的6100萬元減值準備所致。

3. 煙台驪都公司近年來經營業績如下：

單位：人民幣萬元

項目	二零一零年 十二月三十一日	二零一一年 八月三十一日
存貨	16,671.65	25,821.09
流動資產	16,671.65	25,845.85
非流動資產	0.00	0.00
總資產	16,671.65	25,845.85
流動負債	16,286.56	20,881.75
非流動負債	0.00	0.00
所有者權益	385.09	4,964.11

煙台驪都目前處於持續開發過程中，截至評估基準日尚未正式開盤。公司淨資產比上年年末增加約4500萬元，主要是公司最近會計期間沖回了以前年度計提的4600萬元減值準備所致。

(五) 公司所處行業

近兩年，房地產行業得到了迅猛發展，商品房價格大幅度增長，高房價已經引起國家的高度重視，為遏制房價過快上漲，二零一零年中央出台了一系列房地產調控政策，經濟手段和政策手段並用，從抑制需求、增加供給、加強監管等方面對中國房地產市場進行了全方位的調控。

二零一零年房地產政策的變化，可大體分為以下幾個階段：各階段的代表性政策及市場變化如下：

一至四月，第一輪調控。二零一零年一月十日，國務院辦公廳出台「四十一條」，增加保障房和普通商品房有效供給，抑制投資投機性購房需求。二至四月商品房銷售面積同比增速仍在20%以上，70個大中城市房價環比漲幅持續上升。

四月至九月，第二輪調控。二零一零年四月十七日，國務院出台《關於堅決抑制部分城市房價過快上漲的通知》，隨後幾個月，信貸、土地、稅收等政策密集出台，房地產市場也在五至八月顯著降溫。

九月市場回暖帶來第三輪調控。九月全國及重點城市顯著升溫，當月全國商品房銷售面積同比增長16.6%，中國房地產指數系統資料也顯示，九月100個城市住宅價格環比上漲0.7%，10大城市上漲0.8%，房價的再度上漲導致中央及相關單位在九月底密集出台了相關政策，包括更嚴格的信貸政策，將首套房的首付比例統一提高至30%，全國性限制第三套房按揭貸款等，統稱為「929新政」。

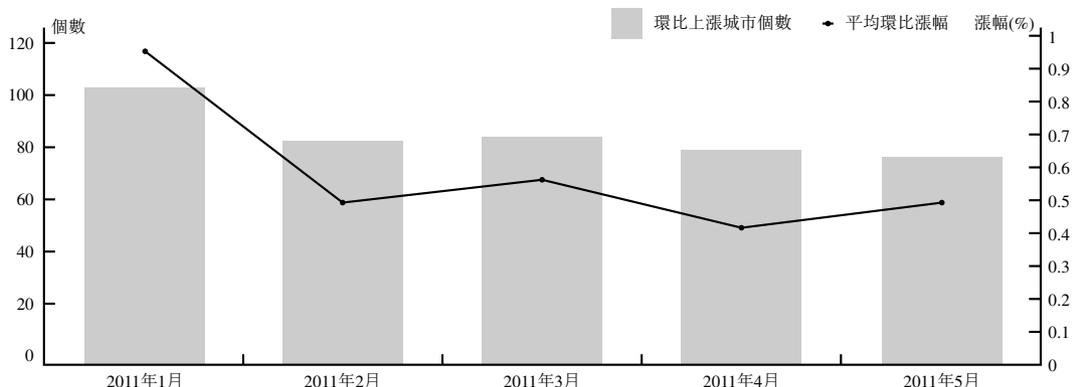
連續3年沒有加息後，央行在二零一零年十月十九日宣佈，「金融機構一年期存款基準利率上調0.25個百分點，由現行的2.25%提高到2.50%；一年期貸款基準利率上調0.25個百分點，由現行的5.31%提高到5.56%；其他各檔次存貸款基準利率據此相應調整。」兩個月後，央行再次提出加息，次日建設部表態公積金存貸款利率同步上調0.25個百分點。

與其他調控政策相比，加息直接提高了購房者的還款壓力。兩次加息後，樓市都出現2周以上的成交量大幅下滑局面。

二零一一年上半年，為進一步鞏固和擴大調控成果，中央及地方政府針對商品房和保障房雙管齊下，調控政策繼續升級和深化。為進一步抑制商品房需求，行政、經濟手段並用：近40個城市實施限購，600多個城市出台房價控制目標；上海、重慶房產稅試點改革「靴子」落地，住房轉讓營業稅調整；貨幣政策持續收緊，信貸政策更加嚴厲。

房地產調控政策的升級和貨幣政策的繼續趨緊，使得二零一一年上半年房地產市場出現進一步調整。根據中國房地產指數系統「百城價格指數」對100個城市的全樣本調查數據，「國八條」出台後的二至五月，商品住宅價格平均環比漲幅明顯縮小，環比上漲城市個數在減少，環比下跌城市個數在增加，房價快速上漲勢頭得到遏制，表明政策調控的效果正在逐步顯現。

圖：2010年1-5月“百城價格指數”變化情況



數據來源：中國指教研究院

二零一零年四月的「國十條」出台後，已有北京、深圳、蘇州等部分城市出台「限購令」。二零一一年一月，國務院辦公廳發佈「國八條」，擴大限購範圍、加大限購力度，要求直轄市、省會城市、計劃單列市和房價過高、上漲過快的城市要在一定時期實行限購措施，對本地戶籍家庭擁有2套及以上不得再購買，非本地戶籍家庭擁有1套及以上住房、不能提供當地納稅或社保繳納證明的不得購買住房。截至目前，已有約40個城市出台限購措施，嚴厲程度略有差異，其中北京要求非本地戶籍無房家庭提供「連續5年」繳納社保或納稅證明，是本輪限購措施中要求最為嚴厲的。

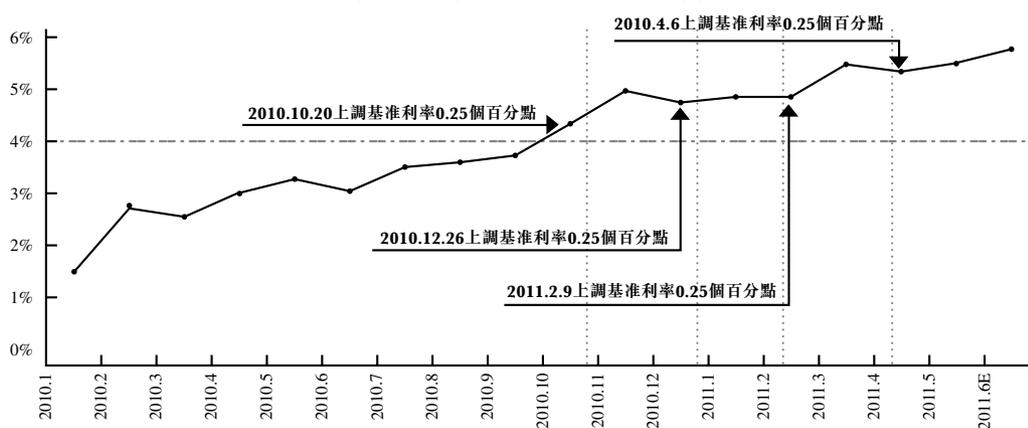
為加大政策的貫徹執行力度，加強對地方政府落實調控政策的檢查，四月份，國務院派出8個督查組，對東北、華北、華東、西北、華南的16個省區市就貫徹落實國務院房地產市場調控政策情況開展專項督查。帶隊組長級別最高的是住建部部長姜偉新，除住建部和國土資源部兩大與房地產直接相關的部門外，其他的組長也多為中國人民銀行、財政部、國家發改委、稅務總局、銀監會、監察部等多個部委的副部級官員。規模之大創歷次樓市調查之最，彰顯中央政府堅定房地產調控的決心。

二零一一年一月二十七日，醞釀多年的房產稅改革終於「靴子」落地，上海、重慶兩市分別出台房產稅改革試點暫行辦法，標誌著我國房產稅改革邁出了實質性步伐。

二零一一年一月二十七日，財政部、國稅總局發佈《關於調整個人住房轉讓營業稅政策的通知》，與二零零九年末的政策相比，對購買不足5年的普通住房轉讓營業稅，由差額調整為全額徵收。在二零零九年，營業稅減免年限已從2年提高到5年，二零一一年一月又對購買不足5年的普通住房營業稅徵收從差額變為全額，逐步提高住宅交易營業稅減免年限和徵稅要求，有利於遏制投資投機需求。

二零一一年上半年，CPI漲幅呈擴大趨勢，存准率、利率不斷上調。自二零一一年三月起，CPI漲幅均在5%以上的高位，三月、四月分別為5.4%和5.3%，五月更是達到5.5%，創近兩年新高。為抑制通貨膨脹，二零一一年上半年，央行每月上調一次存准率，共計6次，每次0.5個百分點，截至六月份大型金融機構存准率達到歷史高點21.5%；央行還分別在二月和四月加息25個基點，目前，一年期存款利率為3.25%，商業貸款利率為6.8%，個人住房公積金貸款利率為4.7%。自從二零一零年一月，為管理通貨膨脹，央行動用了數量型和價格型的貨幣政策工具，截至六月底，央行已經上調存准率12次、加息4次。存准率、利率的一再上調，市場流動性整體趨緊，增加了房地產企業獲得資金的難度，也提高了購房者的成本，將促進政策調控效果的進一步顯現。

圖: 2010年1月至今CPI增速及利率調整



資料來源: 中國人民銀行 中國房地產動態政策設計研究組整理

表：二零一零年一月-二零一一年六月存準率調整一覽表

實行時間	存款準備金率調整	調整幅度	調整後
二零一一年 一月二十日	央行決定，從二零一一年一月二十日起， 上調存款類金融機構人民幣存款準備金率 0.5個百分點	0.5個百分點	19.0%
二零一一年 二月二十四日	央行決定，從二零一一年二月二十四日起， 上調存款類金融機構人民幣存款準備金率 0.5個百分點	0.5個百分點	19.5%
二零一一年 三月二十五日	央行決定，從二零一一年三月二十五日起， 上調存款類金融機構人民幣存款準備金率 0.5個百分點	0.5個百分點	20.0%
二零一一年 四月二十一日	央行決定，從二零一一年四月二十一日起， 上調存款類金融機構人民幣存款準備金率 0.5個百分點	0.5個百分點	20.5%
二零一一年 五月十八日	從二零一一年五月十八日起，上調存款類 金融機構人民幣存款準備金率0.5個百分點	0.5個百分點	21.0%
二零一一年 六月二十日	從二零一一年六月二十日起，上調存款類 金融機構人民幣存款準備金率0.5個百分點	0.5個百分點	21.5%

資料來源：中國人民銀行 中國房地產動態政策設計研究組整理

根據二零一一年住房用地供應計劃，二零一一年全國住房用地計劃供應21.8萬公頃，與二零一零年全國住房用地供應計劃(18.47萬公頃)和實際供地量(12.63萬公頃)相比，分別增加18%和72.6%，超過前兩年年均實際供地量(10.17萬公頃)，是二零零九年實際供應量的三倍，規模空前。商品住宅用地計劃供應14.06萬公頃，比二零一零年實際供應增加51%，是二零零五年-二零零八年各類住宅用地平均供應量(5.4萬公頃)的2.6倍，商品住宅用地供應計劃明顯增長。保障房建設用地供應計劃也大幅增加，二零一一年全國計劃供應保障性安居工程用地7.74萬公頃，佔住房用地供應計劃的35.5%，與二零一零年實際供地3.24萬公頃相比，增加138.9%，接近住宅用地總體供應計劃增幅的2倍。

綜上所述，目前國家的政策主要是從限制購房人群，增加信貸成本，加大稅務徵管，擴大土地供應等各個方面入手，力求未來發地產市場的健康發展。

(六) 區域及項目情況

公司開發的項目位於煙台市。

煙台是山東省的一個下轄市，地處山東半島中部，位於東經119°34'~121°57'，北緯36°16'~38°23'。煙台依山傍海，氣候宜人，冬無嚴寒，夏無酷暑，東連威海，西接濰坊，西南與青島毗鄰，北瀕渤海、黃海，與遼東半島對峙，並與大連、韓國、日本隔海相望。最大橫距214公里，最大縱距130公里，土地面積13745.95平方千米，其中市區面積2643.60平方千米，海岸線曲長702.5千米，海島曲長206.62千米。

煙台市轄4區、1縣、7個縣級市和國家級經濟技術開發區、保稅港區、高新技術產業園區。二零一零年末全市公安戶籍總人口為651.14萬人，比上年末減少8673人，下降0.13%，其中市區人口178.9萬人，下降0.19%。全市全年出生人口4.99萬人，人口出生率為7.66%，提高0.88個千分點；人口死亡率為10.09%，提高2.73個千分點，人口自然增長率為-2.43%。

二零零五年十月三日，在印度尼西亞首都雅加達召開的2005聯合國人居獎頒獎大會上，煙台市獲得了2005聯合國人居獎，是當年世界上六個獲得聯合國人居獎中唯一來自中國的城市。這是繼二零零三年獲中國人居環境範例獎、二零零五年獲中國人居環境獎之後，煙台市在人居領域獲得的又一大獎。

從二零零七年至二零零八年煙台市土地供應保持基本平穩，增幅不大，到二零零九年供應土地可建築面積較同期增長120%，主要是由於經歷了二零零八年至二零零九年一季度的市場政策調控，從二零零九年二季度開始隨著房地產、金融等政策的放寬，市場明顯呈現「報復性反彈」，由此二零一零年住宅用地供應呈明顯爆發趨勢，總供應可建築面積近2000萬平米。

近3年來市區供應及消化量基本保持平穩，增幅在7%左右，成交均價基本維持在每年10%的增幅，低於全國水平。

從近3年的煙台市商品住宅成交來看，表現基本符合全國市場特點，但反映程度明顯弱於一線及熱點城市，二零一零年全年成交量較二零零九年上漲4%。

三個公司共同開發的陽光首院項目位於煙台市福山區松霞路與滙福路交匯處。地塊東側與北側為規劃路。項目距福山區政府2.5公里左右，距離煙台市政府25公里左右。地塊西側與北側有31、35、522等多條公交線路，連通項目至福山中心區、經濟技術開發區等。地塊東側1.5公里的福海路，直通開發區核心區域，北側的同三高速公路通過隧道可達芝罘區，同時連通招遠、棲霞等周邊市縣；永達街通過隧道可達萊山區。

項目教育配套方面，金橋雙語幼稚園、產業區中心校及煙台市實驗中學均距離在1.5公里以內。

醫療配套方面緊鄰煙台市天府中醫院、銀華醫院。

商業配套方面有富豪銀座、沃爾瑪超市、家家悅等超市，餐飲街也已經具備了初步人氣。

該地塊在煙台市的位置及周邊情況如圖所示：



項目地塊在煙台市的位置圖

整個項目主要經濟技術指標如下表所示：

序號	內容		指標(m ²)
1	規劃總用地		195,609.00
2	總建築面積		413,966.96
3	總建築面積	地上建築面積	328,668.70
4		地下面積	85,298.26
5	容積率		1.68
6	地上建築面積	住宅面積	313,068.70
7		商業公建	15,600.00
8	商業公建	配套公建(含幼稚園)	4,460.00
9		可售商業	11,140.00
10	地下面積	半敞開式停車	52,123.55
11		全地下車庫	25,173.77
12		聯排合院地下室	7,720.42
13		公建地下室	280.52
14	綠地率		38%
15	建築密度		25%
16	建築限高		100M
17	停車位(5010輛)	地上	1,692.00
18		地下車庫+半敞開式停車	3,318.00
19	總戶數		3,340.00

合院別墅共計56套，以四個為一組團，地上二層、地下一層。其中南向戶型面積在245.15平方米(地上)，北側戶型面積在234.75平方米(地上)每個戶型贈送110~120平方米左右的地下空間。

聯排別墅共16套。地上三層，地下一層，端戶型地上面積在280平方米左右(地下贈送50平方米)，中間戶型地上在240平方米左右(地上贈送30平方米左右)。

層洋房或六層多層，均設置電梯，其中洋房戶型戶型的面積在133、150)平方米(頂部躍層，多層戶型面積在120、150平方米(頂部躍層)。

小高層從南向北主要有9、11、16、18層組成。

高層主要有21、22、24、29、31、33、30層等組成。

產品類型	銷售面積 (平方米)	面積比例	
合院別墅	13,397.16	4.28%	5.53%
聯排別墅	3,909.74	1.25%	
四層洋房	21,592.62	6.90%	28.76%
多層洋房	68,458.17	21.87%	
小高層產品	44,141.56	14.10%	65.71%
高層產品	161,569.45	51.61%	
合計	313,068.70	100.00%	100.00%

(七) 委託方與被評估企業的關係

委託方首創置業股份有限公司擬收購煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司，目前沒有直接股權關係。

二、評估目的

煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司的股東擬轉讓其持有的煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司的股份，首創置業股份有限公司委託我公司對煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司股東全部權益價值進行評估，為確定轉讓股份之對價提供價值參考。

三、評估對象和評估範圍

本次評估的對象是煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司股東全部權益。

評估範圍是煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司評估基準日納入會計報表的全部資產與負債。

煙台陽光新業房地產開發有限公司評估基準日經審計的資產負債表所列示的流動資產、非流動資產和流動負債具體如下：

序號	項目	賬面價值	內容
		(萬元)	
		A	B
1	存貨	32,435.64	主要是開發成本
2	流動資產	35,381.12	主要是貨幣資金、 存貨和其他應收款
3	非流動資產	14.46	需要是固定資產
4	總資產	35,395.59	主要是貨幣資金、 存貨和其他應收款
	流動負債	28,585.51	主要是其他應付款
	非流動負債	0.00	

煙台陽光驪臻房地產開發有限公司評估基準日經審計的資產負債表所列示的流動資產、非流動資產和流動負債具體如下：

序號	項目	賬面價值	內容
		(萬元)	
		A	B
1	存貨	32,834.20	主要是開發成本
2	流動資產	36,395.01	主要是貨幣資金、 存貨和其他應收款
3	非流動資產	1.07	需要是固定資產
4	總資產	36,396.07	主要是貨幣資金、 存貨和其他應收款
	流動負債	28,964.12	主要是預收賬款、其他應付款等
	非流動負債	0.00	

煙台陽光驪都房地產開發有限公司評估基準日經審計的資產負債表所列示的流動資產、非流動資產和流動負債具體如下：

序號	項目	賬面價值	內容
		(萬元)	
		A	B
1	存貨	25,821.09	主要是開發成本
2	流動資產	25,845.85	主要是開發成本
3	非流動資產	0.00	無
4	總資產	25,845.85	主要是開發成本
	流動負債	20,881.75	主要是其他應付款
	非流動負債	0.00	

上述資產負債評估範圍與委託評估時確定的評估範圍一致。

四、價值類型及其定義

本評估項目採用的價值類型為市場價值。

市場價值是指自願的買方與自願的賣方在各自理性行事且未受任何強迫的情況下，評估對象在評估基準日進行正常公平交易的價值估計數額。

五、評估基準日

本項目評估基準日由委託方確定為二零一一年八月三十一日。

六、評估依據

(一) 行為依據

1. 資產評估業務約定書。

(二) 有關法律法規、資產評估規範及標準

1. 《中華人民共和國物權法》；
2. 《中華人民共和國公司法》；
3. 《資產評估準則—基本準則》(財政部 財企[2004]20號)；
4. 《資產評估準則—評估報告》、《資產評估準則—評估程序》、《資產評估價值類型指導意見》(中國資產評估協會 中評協[2007]189號)；
5. 《註冊資產評估師關注評估對象法律權屬指導意見》(中國註冊會計師協會 會協[2003]18號)；
6. 《企業價值評估指導意見(試行)》(中國資產評估協會 中評協[2004]134號)；
7. 財政部、中國人民銀行、國家稅務局和原國家國有資產管理局制定的有關企業財務、會計、稅收和資產管理方面的政策、法規；
8. 《中華人民共和國城市房地產管理法》；
9. 《中華人民共和國土地管理法》及《中華人民共和國土地管理法實施條例》；
10. 《資產評估準則—不動產》(中國資產評估協會 中評協[2007]189號)；
11. 《房地產估價規範》(中華人民共和國國家標準GB/T50291-1999)；
12. 《城鎮土地估價規程》(中華人民共和國國家標準GB/T18508-2001)；
13. 《資產評估準則—機器設備》(中國資產評估協會 中評協[2007]189號)；
14. 《關於調整汽車報廢標準的若干規定的通知》(原國家經濟貿易委員會 國經貿資源[2000]1202號)；
15. 《中華人民共和國車輛購置稅暫行條例》；

(三) 委託方或第三方提供的資料

1. 評估對象所涉及企業《關於資產評估有關事項的說明》；
2. 評估對象所涉及企業提供的資產清查評估申報明細表；
3. 中磊會計師事務所有限責任公司出具的《煙台陽光新業房地產開發有限公司審計報告》(編號中磊審字[2011]第0739號)、《煙台陽光驪臻房地產開發有限公司審計報告》(編號中磊審字[2011]第0738號)、《煙台陽光驪都房地產開發有限公司審計報告》(編號中磊審字[2011]第0737號)；
4. 評估對象所涉及企業之營業執照、公司章程；
5. 公司預算資料；
6. 評估對象所涉及企業之歷次驗資報告、審計報告、評估報告；
7. 評估對象所涉及企業之評估基準日財務資料及其他企業經營資料；
8. 評估對象所涉及資產之《國有土地使用證》、《建設用地規劃許可證》、《建設工程規劃許可證》、土地使用權出讓合同等產權證明文件及其他有關文件；

(四) 其他相關資料

1. 房地產所在地的房地產市場交易價格信息及基準地價標準；
2. 房地產所在地建築安裝工程預算定額、建築安裝工程費用定額等工程造價信息；
3. 近期設備和材料物資市場交易價格信息；
4. 《機電產品報價手冊》(機械工業信息研究院)；
5. 《全國固定資產價值重估係數標準目錄》(國家統計局)；

6. 《資產評估常用數據與參數手冊》(北京科學技術出版社)；
7. 國家宏觀經濟、行業、區域市場及企業統計分析數據；
8. 國家統計局公佈的統計數據；
9. 相關上市公司公開信息資料；
10. CCER中國證券市場數據庫；
11. 中國債券信息網(www.chinabond.com.cn)公佈的債券交易資料；
12. 中國人民銀行公佈的金融機構存、貸款利率；
13. 評估師收集的其他有關資料。

七、評估方法

(一) 資產評估的基本方法

根據中國評估準則、法規及國際慣例，資產評估基本方法包括市場法、收益法和成本法。評估時需要根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析三種基本方法的適用性，恰當選擇一種或多種資產評估基本方法。

1. 市場法

市場法是指利用市場上同樣或類似資產的近期交易價格，經過直接比較或類比分析以估測資產價值的評估方法。市場法使用的基本前提有：(1)存在一個活躍的公開市場；(2)公開市場上存在可比的資產及其交易活動。

企業價值評估中的市場法是指將被評估企業與可比較的參考企業即在市場上交易過的可比企業、股權、證券等權益性資產進行比較，以參考企業的交易價格為基礎，加以調整修正後確定其價值的評估方法。

2. 收益法

收益法是指通過估測被評估資產未來預期收益的現值來判斷資產價值的評估方法。應用收益法必須具備的基本前提有：(1)被評估資產的未來預期收益可以預測並可以用貨幣衡量；(2)資產擁有者獲得預期收益所承擔的風險可以預測並可用貨幣衡量；(3)被評估資產預期獲利年限可以預測。

企業價值評估中，收益法主要適用於對未來預期收益能力能做出相對合理和可靠估計的企業，一般要求企業已經進入穩定運營階段，歷史上有比較穩定的業績，未來能夠持續相對穩定的經營等。根據《企業價值評估指導意見》第25條：「註冊資產評估師應當根據被評估企業成立時間的長短、歷史經營情況，尤其是經營和收益穩定狀況、未來收益的可預測性，恰當考慮收益法的適用性。」

3. 成本法

成本法是指首先估測被評估資產的現行再取得成本(重置成本)，然後估測被評估資產業已存在的各種貶值因素，並將其從重置成本中扣除而得到被評估資產價值的評估方法。採用成本法的前提條件有：(1)被評估資產處於持續使用狀態或設定處於持續使用狀態；(2)可以調查取得購建被評估資產的現行途徑及相應社會平均成本資料。

企業價值評估中的成本法也稱為資產基礎法、加和法，是指在合理評估企業各項資產價值和負債的基礎上確定企業價值的各種評估具體技術方法的總稱。資產基礎法以在評估基準日重新建造一個與評估對象相同的企業或獨立獲利實體所需的投資額作為判斷整體資產價值的依據，從企業購建角度反映企業的價值。資產基礎法一般應用於新設立的企業或無法採用收益法、市場法進行有效評估的企業。對收益穩定的持續經營型企業，資產基礎法無法體現企業未來收益與現有資產的關係，往往不能真實地反映企業股權的價值。

(二) 評估方法的選取

由於待估煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司是專為該開發所持宗地而成立的項目公司，在股權市場交易不活躍的情況下很難找到與目標公司類似的交易案例，因此本次評估不採用市場法。

本次評估是在假設待估企業持續經營前提進行，企業的各项資產、負債資料齊備，滿足採用成本法評估的要求，可以採用資產基礎法(成本法)進行評估。

採用資產基礎法評估時，由於待估煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司是專為該開發所持宗地而成立的項目公司，公司的主要資產是該土地及開發成本，我們對土地及開發成本採用假設開發法進行評估，已經考慮了開發土地未來收入及其成本費用，因此不再用收益法對企業整體進行評估。

因此，根據本項目評估目的及評估對象的具體情況，採用資產基礎法(成本法)評估煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司股東全部權益的市場價值。

(三) 採用資產基礎法評估企業股東全部權益價值

採用資產基礎法評估待估企業股東全部權益的市場價值，即對評估基準日企業擁有的各項資產採用適當的評估方法分別評估其市場價值並加總，然後扣除評估基準日企業實際承擔的各項負債的市場價值之和，從而得出待估企業股東全部權益的市場價值。

各類資產及負債的具體評估方法如下：

(1) 貨幣性資產與債權性資產

貨幣性資產包括現金、銀行存款，債權性資產包括應收帳款、其他應收款，以評估基準日企業合法持有或享有追索權的貨幣金額、債權金額為基礎，扣除可能存在的回收成本及風險損失後的數額為其評估價值。

(2) 存貨

存貨主要是企業所繳納的地價款及發生的前期工程費、資本化利息及開發間接費等開發成本，對於這些開發成本採用假設開發法進行評估。

假設開發法是指將待估房地產開發完成後的價值，扣除預計的開發成本、管理費用、投資利息、銷售稅費、開發利潤和投資者購買待開發房地產應負擔的相關稅費，以此估算待開發房地產的公開市場價值。

(3) 設備

設備採用成本法評估。先行估算設備的評估基準日之重置成本，其組成包括具有替代性的同等或類似設備的購置價或建造成本、稅費、運雜費、安裝調試費、分攤的固定資產投資必要的前期費用與管理費用，以及佔用資金的利息和合理利潤等。然後根據設備的運行維護現狀及預計其未來使用情況，相應扣減其實體性貶值及可能存在的功能性貶值、經濟性貶值等各項貶值，以此確定待估設備的評估價值。

(4) 負債

負債的評估根據評估基準日企業實際需承擔的債務項目、該等債務項目於評估基準日企業應承擔的金額來確定。

八、評估程序

評估師執行了以下基本評估程序，提交本評估報告：

1. 與委託方明確了評估目的、評估對象與評估範圍、評估基準日、價值類型、評估重要假設與限制條件等資產評估業務基本事項；
2. 簽訂資產評估業務約定書；
3. 編制資產評估計劃；
4. 評估師於二零一一年五月至九月進行了資產調查對提供的有關資料進行了必要的核實與檢驗。

對於流動資產及負債，現場進行貨幣資金監盤、檢查；應收款項函證、檢查；查閱開發成本的原始憑證和支付憑證；負債函證、檢查等工作。

對於非流動資產，現場進行調查記錄、產權核實等；與企業管理層、財務部門、資產管理部門等進行訪談、了解有關企業管理、財務狀況和資產的管理使用情況；對土地、房屋及主要設備進行現場勘察。

評估師還與企業管理層進行訪談，了解企業未來的經營計劃及預期收益。

5. 收集資產評估資料；
6. 評定估算；
7. 編制和提交資產評估報告書。

九、評估假設

(一) 一般性假設

1. 假設評估對象處於交易過程中，評估師根據評估對象的交易條件等模擬市場進行估價，評估結果是對評估對象最可能達成交易價格的估計。

2. 假設評估對象及其所涉及資產是在公開市場上進行交易的，在該市場上，買者與賣者的地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易行為都是在自願的、理智的、非強制條件下進行的。
3. 假設在評估目的經濟行為實現後，評估對象及其所涉及的資產將按其評估基準日的用途與使用方式在原址持續使用。

(二) 評估對象於評估基準日狀態假設

1. 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及資產的購置、取得、建設開發過程均符合國家有關法律法規規定。
2. 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及資產均無附帶影響其價值的權利瑕疵、負債和限制，假設評估對象及其所涉及資產之國有土地使用權出讓金、稅費、各種應付款項均已付清。
3. 除評估師所知範圍之外，假設評估對象及其所涉及房地產、設備等有形資產無影響其持續使用的重大技術故障，該等資產中不存在對其價值有不利影響的有害物質，該等資產所在地無危險物及其他有害環境條件對該等資產價值產生不利影響。

(三) 預測假設

1. 假設評估對象所涉及資產在評估目的經濟行為實現後，仍按照預定之開發經營計劃、開發經營方式持續開發或經營。
2. 假設國家的產業政策、金融政策、稅收政策等宏觀環境相對穩定。

(四) 評估限制條件

1. 本評估報告中所依據的由委託方提供的法律文件、技術資料、經營資料等評估相關資料，其真實性由委託方負責，我們亦不承擔與評估對象涉及資產產權有關的任何法律事宜。
2. 我們未對評估對象涉及房地產界址進行測量，該等房地產的所有面積及形狀等資料數據均由委託方提供，其真實性由委託方負責。
3. 我們對評估對象涉及有形資產只對其可見實體外表進行視察，未對該等資產的技術數據、技術狀態、結構、附屬物等進行專項技術檢測。

十、評估結論**(一) 評估結論****1、煙台陽光新業房地產開發有限公司**

經過實施必要的評估程序，在本報告所述之評估目的、評估假設與限制條件下，採用資產基礎法評估，煙台陽光新業房地產開發有限公司股東全部權益市場價值為人民幣7,021.35萬元，具體評估結果如下：

單位：人民幣萬元

序號	項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流動資產	35,381.12	35,594.48	213.36	0.60
2	非流動資產	14.46	12.39	-2.08	-14.37
8	固定資產	14.46	12.39	-2.08	-14.37
20	資產總計	35,395.59	35,606.862	11.28	0.60
21	流動負債	28,585.51	28,585.51	—	—
23	負債總計	28,585.51	28,585.51	—	—
24	淨資產	6,810.07	7,021.35	211.28	3.10

2、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司

經過實施必要的評估程序，在本報告所述之評估目的、評估假設與限制條件下，採用資產基礎法評估，煙台陽光驪臻房地產開發有限公司股東全部權益市場價值為人民幣7,591.74萬元，具體評估結果如下：

單位：人民幣萬元

序號	項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流動資產	36,395.01	36,554.80	159.80	0.44
2	非流動資產	1.07	1.05	-0.02	-1.76
8	固定資產	1.07	1.05	-0.02	-1.76
20	資產總計	36,396.07	36,555.85	159.78	0.44
21	流動負債	28,964.11	28,964.11	—	—
23	負債總計	28,964.11	28,964.11	—	—
24	淨資產	7,431.96	7,591.74	159.78	2.15

3、煙台陽光驪都房地產開發有限公司

經過實施必要的評估程序，在本報告所述之評估目的、評估假設與限制條件下，採用資產基礎法評估，煙台陽光驪都房地產開發有限公司股東全部權益市場價值為人民幣5,383.02萬元，具體評估結果如下：

單位：人民幣萬元

序號	項目	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流動資產	25,845.85	26,264.76	418.91	1.62
2	非流動資產	—	—	—	—
8	固定資產	—	—	—	—
20	資產總計	25,845.85	26,264.76	418.91	1.62
21	流動負債	20,881.75	20,881.75	—	—
23	負債總計	20,881.75	20,881.75	—	—
24	淨資產	4,964.11	5,383.02	418.91	8.44

(二) 評估結論有關說明

1. 本評估結論未考慮評估對象交易時可能需支付的各種交易稅費及手續費等開支。
2. 使用本評估結論需特別注意本報告之「評估假設」、「特別事項說明」、「評估報告使用限制說明」。

十一、特別事項說明

以下事項可能影響評估結論的使用，評估報告使用者應特別注意以下事項對評估結論的影響：

- (一) 由煙台陽光新業房地產開發有限公司、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司和煙台陽光驪都房地產開發有限公司共同開發的陽光首院項目最初由煙台陽光新業房地產開發有限公司單獨開發，二零一零年九月一日，煙台陽光新業房地產開發有限公司以存續分立(派生分立)的方式分立為煙台陽光新業房地產開發有限公司(存續公司)、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司(新設公司)和煙台陽光驪都房地產開發有限公司(新設公司)三個公司，分立時將已經發生的成本在三個公司進行了分攤，評估基準日前，企業對該分攤資料又重新進行了調整；評估時，項目未來的開發成本只有整個項目的合併數據，公司將成本資料簡化分攤到了三個公司中，該分攤的成本資料與各個公司實際應該承擔的成本數據可能會有一定差異，因此，我們的評估值僅對於三個公司同時按相同比例進行股權交易時有效，單個公司股權交易和不同比例情況下的股權交易時不能簡單使用評估結論。
- (二) 對企業存在的可能影響資產評估值的瑕疵事項，在企業委託時未作特殊說明而評估人員已履行評估程序仍無法獲知的情況下，評估機構及評估人員不承擔相關責任。

- (三) 由資產持有者提供的與評估相關的營業執照、產權證明文件、資產明細及其他有關資料是編制本報告的基礎。委託方、資產持有者和相關當事人應對所提供的以上評估原始資料的真實性、合法性和完整性承擔責任。
- (四) 評估結論是中天衡平國際資產評估有限公司出具的，受本機構評估人員的執業水平和能力的影響。
- (五) 在評估基準日至評估報告提出日期之間，評估人員未發現對評估結論產生較大影響的重大事項。

十二、評估報告使用限制說明

- (一) 本評估報告只能用於評估報告載明的評估目的和用途。
- (二) 本評估報告只能由評估報告載明的評估報告使用者使用。
- (三) 評估報告全部或者部分內容被摘抄、引用或者披露於公開媒體，需經我公司審閱並書面同意，法律、法規規定以及相關當事方另有約定除外。
- (四) 本評估報告包含若干附件，所有附件亦構成本報告之重要組成部分，全面理解評估結論需同時閱讀評估報告和附件。
- (五) 評估報告使用有效期

本報告評估結果具有很強的時效性，在一定條件下得出的結論只能適用於特定時期。隨著政治、經濟、社會等狀況的變化，評估對象的價值可能發生很大變化。本報告使用者應根據評估基準日後政治、經濟、社會等狀況的變化情況合理確定評估報告的使用有效期。

根據中國資產評估準則，通常情況下，本資產評估報告使用有效期為一年，自評估基準日二零一一年八月三十一日起，至二零一二年八月三十日止。

(接下頁)

(承上頁、本頁無正文)

評估機構：中天衡平國際資產評估有限公司

法定代表人：肖煥麒 _____

中國註冊資產評估師：孫紅賓 _____

中國註冊資產評估師：職林 _____

二零一一年九月二十八日



香港中環
交易廣場二期23樓
第一太平戴維斯
估值及專業顧問有限公司

電話：(852) 2801 6100
傳真：(852) 2530 0756

地產代理牌照號碼：C-023750
savills.com

敬啟者：

吾等遵照首創置業股份有限公司（「貴公司」）的指示，對青島陽光濱海置業有限公司（「青島濱海」）、青島千千樹置業有限公司（「青島千千樹」）、煙台陽光驪都房地產開發有限公司（「煙台驪都」）、煙台陽光驪臻房地產開發有限公司（「煙台驪臻」）及煙台陽光新業房地產開發有限公司（「煙台新業」）（以下統稱「目標公司」）所持有位於中華人民共和國（「中國」）的物業進行估值。吾等確認已進行視察，並作出相關查詢，以及取得吾等認為必要的其他資料，藉以向閣下提供吾等對該等物業於二零一一年八月三十一日（「估值日」）的估值意見，以供載入公眾通函內。

吾等對各項物業的估值乃吾等對其市值的意見。吾等界定市值為「在進行適當的市場推廣後，自願買方及自願賣方於估值日達成物業交易的公平交易估計金額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫的情況下自願進行交易」。

市值乃賣方在市場可合理獲得的最佳價格及買方在市場可合理取得的最優惠價格。該項估計尤其不包括因特殊條款或情況引致的估價增減，例如非典型融資、售後租回安排、任何與該

銷售有關人士所提供的特殊代價或優惠，或任何特殊價值因素。評估物業市值並無計及買賣成本，亦不扣減任何相關稅項。

在吾等進行估值時，除另有說明外，吾等已假設該等物業已按象徵式年度土地使用費獲得指定年期的可轉讓土地使用權，且已繳清應付的任何出讓金。吾等亦假設該等物業的業主擁有該等物業的可執行業權，並於所獲授權的整個未屆滿年內可自由而不間斷地使用、佔用或轉讓該等物業。

除第四項物業外，目標公司持有的該等物業乃處於在建階段。吾等於估值過程中，已按照該等物業將按照 貴公司及目標公司提供的最新發展計劃而發展及竣工的基準及現況下進行估值。吾等已假相關政府當局已發出一切執照、許可證及批文。吾等於達致估值時，已採納直接比較法，並參考可資比較的市場交易及計及完成有關發展項目所需支付之費用。

第四項物業由青島濱海持有以供日後發展。吾等已參考市場上可取得的可資比較市場交易替該項物業進行估值，並假設該物業於交吉情況下出售。

吾等已獲提供該等物業的業權文件摘要副本。然而，吾等並無查閱該等文件正本，以確定是否存在吾等獲得的副本上並無顯示的任何修訂。吾等於估值時相當依賴 貴公司及其法律顧問競天公誠律師事務所提供有關該等物業業權的資料。吾等亦已採納所收到的有關規劃批文或法定公告、地役權、佔用年期、佔用詳情、發展方案、將所需支付的估計建築成本、地盤及樓面面積以及所有其他相關事宜的意見。估值證書所列的尺寸、量度及面積乃根據吾等所獲得的資料而作出，故為約數。吾等並無進行實地測量。吾等並無理由懷疑 貴公司及目標公司所提供的資料(有關資料對估值而言意義重大)是否真實準確。吾等亦已獲 貴公司告知，所提供的資料並無遺漏任何重大事實。

吾等已視察該等物業，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行任何結構測量，故無法呈報該等物業是否沒有腐朽、蟲蛀或任何其他損壞。吾等並無測試任何設施。吾等並無進行任何實地調查，以確定地面狀況及設施是否適宜作任何日後開發。吾等乃基於有關方面均令人滿意及開發期間不會出現重大開支或延誤的假設進行估值。

吾等的報告並無考慮任何抵押、按揭或任何物業所欠款項，或出售成交時可能產生的任何開支。除另有說明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

吾等替該等物業估值時，已遵照香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及第12項應用指引的所有規定，以及按照香港測量師學會出版的物業估值準則（2005年第一版）。

除另有說明外，本報告內全部金額均以人民幣列示。

隨函附奉吾等的估值概要及估值證書。

此致

中華人民共和國
北京
懷柔區
迎賓中路1號501室
首創置業股份有限公司
董事會 台照

代表
第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司
劉振權
MHKIS MRICS RPS (GP)
董事
謹啟

二零一一年十一月十日

附註：劉振權先生是一名合資格的估值師及擁有逾19年的香港及中國物業估值經驗。

估值概要

於二零一一年
八月三十一日
現況下的市值

編號 物業

- | | | |
|----|---|-----------------|
| 1. | 中國
山東省
青島市
李滄區
重慶中路772號
的四幅土地 | 人民幣330,000,000元 |
| 2. | 中國
山東省
青島市
城陽區
興陽路與308國道交界
的兩幅土地 | 人民幣723,000,000元 |
| 3. | 中國
山東省
煙台市
福山區
匯福街9號的三幅土地 | 人民幣913,000,000元 |
| 4. | 中國
山東省
青島市
城陽區
308高架東側
的一幅土地 | 人民幣157,000,000元 |

總計 人民幣2,123,000,000元

估值證書

於二零一一年
八月三十一日
現況下的市值

編號 物業 概況及年期 估用詳情

1. 中國 該物業包括總佔地面積約為96,694.90平方
山東省 米(1,040,824平方呎)的四幅土地，正
青島市 在興建一個商住項目。
李滄區
重慶中路 按照 貴公司及青島千千樹所提供的最
772號 新發展方案，該物業分為兩個階段，將
的四幅土地 開發為一個住宅發展項目，預計於二零
一二年十二月落成。於落成時，該物業
的總建築面積約為144,289.81平方米
(1,553,136平方呎)。該物業的建築面積
及用途如下：

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
第一期		
住宅	45,301.16	487,622
零售	1,082.56	11,653
幼兒園	2,495.07	26,857
地庫停車場	5,184.41	55,805
其他	444.62	4,786
小計	54,507.82	586,723
第二期		
住宅	65,580.10	705,904
老年公寓	5,888.46	63,383
零售	3,113.86	33,518
地庫停車場	13,276.40	142,907
其他	1,923.17	20,701
小計	89,781.99	966,413
總計	<u>144,289.81</u>	<u>1,553,136</u>

該物業已獲授的土地使用權分別於二零
四六年九月七日(商業用途)及二零七六
年九月七日(住宅用途)屆滿。

附註：

1. 根據青島市國土資源和房屋管理局（「甲方」）與青島頤中房地產開發有限公司（「乙方」）於二零零六年九月八日訂立的國有土地使用權出讓合同—青土資房合(2006)第97號，甲方同意出讓一幅佔地面積約為113,974.4平方米的土地予乙方，為期分別40年（商業用途）及70年（住宅用途）。代價為人民幣196,248,000元。
2. 根據兩份日期分別為二零零八年二月三日及二零零八年六月六日的國有土地使用權出讓合同—青土資房合(2006)第97號的補充協議，該幅土地的佔地面積已修訂為96,694.90平方米及乙方已改為青島千千樹。
3. 根據四份房地產權證，四幅總佔地面積約為96,694.90平方米的土地的土地使用權已授予青島千千樹。該等證書詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	用途	土地用途屆滿日期
青房地權市字第200811705號	14,003.10	商住	二零七六年九月七日 (住宅用途) 及二零四六年九月七日 (商業用途)
青房地權市字第200811707號	30,214.50	商住	二零七六年九月七日 (住宅用途) 及二零四六年九月七日 (商業用途)
青房地權市字第200811709號	38,802.70	商住	二零七六年九月七日 (住宅用途) 及二零四六年九月七日 (商業用途)
青房地權市字第200811710號	13,674.60	商住	二零七六年九月七日 (住宅用途) 及二零四六年九月七日 (商業用途)
總計	96,694.90		

4. 根據二零零八年三月四日發出的建設用地規劃許可證—地字第370200200804003號，青島千千樹獲准開發一幅佔地面積約為96,694.90平方米的土地，作商住用途。
5. 根據二零一零年九月十九日及二零一一年九月八日發出的建設工程規劃許可證—建字第37020020104175號及370200201104081號，青島千千樹獲准興建建築面積分別約為54,507.82平方米及89,781.99的發展項目。
6. 根據青島市城鄉建設委員會發出的建設工程施工許可證第370200201101250101號，青島千千樹已取得二零一一年一月二十五日至二零一二年四月二十六日的施工許可。總獲批建設規模約為54,507.82平方米。
7. 根據商品房預售許可證—青房注字(2011)第55號，該物業第一期總建築面積約為46,764.45平方米的部分獲准預售。
8. 據 貴公司及青島千千樹所告知，於估值日，該物業的估計總建築成本約為人民幣505,244,900元及建成該物業將所需之建築成本約為人民幣380,000,000元。吾等已於估值時計入上述金額。
9. 倘該物業於二零一一年八月三十一日已經落成，其市值為人民幣1,045,000,000元。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
 - (i) 青島千千樹已取得房地產權證；及
 - (ii) 房地產權證—青房地權市字第200811707號的土地使用權及相應的在建工程已按予招商銀行股份有限公司—青島香港中路支行。

估值證書

於二零一一年
八月三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的市值
2.	中國 山東省 青島市 城陽區 興陽路 與308國 道交界 的兩幅土地	該物業包括總佔地面積約為81,016.00平方米(872,056平方呎)的兩幅土地，正在興建一個住宅發展項目。 按照 貴公司及青島濱海所提供的最新發展方案，該物業分為兩個階段，將開發為一個住宅發展項目，預計於二零一二年首季落成。於落成時，該物業的總建築面積約為137,781平方米(1,483,075平方呎)。該物業的建築面積及用途如下：	該物業正在興建。	人民幣723,000,000元

用途	概約建築面積	
	(平方米)	(平方呎)
第一期		
高樓層住宅	20,557.38	221,280
高樓層住宅(預售)	3,115.02	33,530
中樓層住宅	24,158.70	260,044
中樓層住宅(預售)	15,671.20	168,685
地庫停車場	7,683.00	82,700
其他	2,501.70	26,928
小計	73,687.00	793,167
第二期		
高樓層住宅	5,137.00	55,295
中樓層住宅	25,167.33	270,901
中樓層住宅(預售)	6,180.67	66,529
商業	25,174.00	270,973
其他	2,435.00	26,210
小計	64,094.00	689,908
總計	<u>137,781.00</u>	<u>1,483,075</u>

該物業已獲授的土地使用權分別於二零四七年十月二十三日(商業用途)及二零五七年十月二十三日(住宅用途)屆滿。

附註：

1. 根據青島市房屋土地資源和房屋管理局城陽分局（「甲方」）與青島濱海於二零零七年十月二十四日訂立的國有土地使用權出讓合同—青土資房城合(2007)第121號，甲方同意出讓一幅佔地面積約為81,016.00平方米的土地予青島濱海，為期分別40年（商業用途）及50年（住宅用途）。代價為人民幣380,639,400元。

2. 根據兩份房地產權證，兩幅總佔地面積約為81,016.00平方米的土地的土地使用權已授予青島濱海。該等證書詳情如下：

證書編號	土地面積 (平方米)	用途	土地用途屆滿日期
青房地權市字第20083592號	9,352.00	商業	二零四七年十月二十三日
青房地權市字第20083593號	71,664.00	住宅	二零五七年十月二十三日
總計	81,016.00		

3. 根據二零零八年三月二十五日發出的建設用地規劃許可證—地字第370200200816001號及地字第370200200816002號，青島濱海獲准開發兩幅佔地面積分別約為71,664.00平方米及9,352平方米的土地，作住宅及商業用途。

4. 根據三份建設工程規劃許可證，青島濱海獲准興建總建築面積約為137,781.00平方米的發展項目。該等許可證詳情如下：

許可證編號	建設規模 (平方米)	發出日期
建字第370200200916049號	73,687.00	二零零九年九月二十三日
建字第370200201016022號	38,920.00	二零一零年四月七日
建字第370200201016040號	25,174.00	二零一零年六月十二日
總計	137,781.00	

5. 根據青島市城陽區市城鄉規劃建設管理委員會發出的兩份建設工程施工許可證，青島濱海已取得多個開工日期的施工許可。該等許可證詳情如下：

許可證編號	建設規模 (平方米)	建設期	發出日期
青城建字第370214200911260101號	73,687.00	二零零九年十一月三十日至 二零一零年十一月三十日	二零零九年 十一月二十六日
青城建字第370214201007140101號	38,920.00	二零一零年六月十九日至 二零一一年九月三十日	二零一零年七月十四日
總計	112,607.00		

6. 根據青島市城陽區房屋產權管理辦公室發出的五份商品房預售許可證，該物業部份總建築面積約為100,601.53平方米獲准預售。

預售許可證編號	預售規模 (平方米)	發出日期
青房注字(城10)第60號	29,746.64	二零一零年九月二十九日
青房注字(城11)第18號	6,144.52	二零一一年四月十五日
青房注字(城11)第19號	15,606.15	二零一一年四月十五日
青房注字(城11)第22號	21,233.47	二零一一年五月十一日
青房注字(城11)第23號	27,870.75	二零一一年五月十一日
總計	<u>100,601.53</u>	

7. 據 貴公司及青島濱海所告知，於估值日，該物業的估計總建築成本約為人民幣425,000,000元及建成該物業將所需之建築成本約為人民幣82,400,000元。吾等已於估值時計入上述金額。
8. 根據青島濱海與青島瑞馳投資有限公司(「青島瑞馳」)於二零一一年三月三日訂立的股權轉讓框架協議(「框架協議」)，青島濱海同意轉讓國有土地使用權證－青房地權市字第20083592號的部分土地使用權予青島瑞馳，代價為人民幣86,499,000元。根據框架協議，青島瑞馳同意委聘青島濱海代為興建一幢12層(連地庫)樓宇，規劃建築面積約為19,222平方米，費用由青島瑞馳承擔。吾等已於估值時計入上述金額。
9. 倘該物業於二零一一年八月三十一日已經落成(不包括附註8所述的部分)，其市值為人民幣872,000,000元。
10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：
- (i) 青島濱海已取得房地產權證；及
 - (ii) 該物業的土地使用權及第一期的在建工程已按予中國工商銀行股份有限公司－青島市北第二支行；及
 - (iii) 框架協議合法及有效。

估值證書

於二零一一年
八月三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的市值																																																									
3.	中國 山東省 煙台市 福山區 匯福街9號 的三幅土地	<p>該物業包括總佔地面積約為194,971.71平方米(2,098,675平方呎)的三幅土地，正在興建一個混合式發展項目。</p> <p>按照 貴公司、煙台新業、煙台驪都及煙台驪臻所提供的最新發展方案，該物業分為四個階段，將開發為一個商住發展項目，預計於二零一五年八月落成。於落成時，該物業的總建築面積約為413,966.96平方米(4,455,939平方呎)。該物業的建築面積及用途概述如下：</p>	該物業的第一期已經落成。第二期至第四期正在興建。	人民幣913,000,000元																																																									
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>用途</th> <th colspan="2">概約建築面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3">第一期</td> </tr> <tr> <td>別墅</td> <td>17,306.90</td> <td>186,291</td> </tr> <tr> <td>排屋</td> <td>14,395.08</td> <td>154,949</td> </tr> <tr> <td>中樓層住宅</td> <td>3,973.26</td> <td>42,768</td> </tr> <tr> <td>零售</td> <td>11,140.00</td> <td>119,911</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td>2,956.62</td> <td>31,825</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>10,261.00</td> <td>110,449</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>60,032.86</td> <td>646,193</td> </tr> <tr> <td colspan="3">第二期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>67,746.68</td> <td>729,225</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td>20,237.36</td> <td>217,835</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>87,984.04</td> <td>947,060</td> </tr> <tr> <td colspan="3">第三期</td> </tr> <tr> <td>住宅</td> <td>123,910.05</td> <td>1,333,768</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td>30,188.39</td> <td>324,948</td> </tr> <tr> <td>其他</td> <td>100.00</td> <td>1,076</td> </tr> <tr> <td>小計</td> <td>154,198.44</td> <td>1,659,792</td> </tr> </tbody> </table>	用途	概約建築面積			(平方米)	(平方呎)	第一期			別墅	17,306.90	186,291	排屋	14,395.08	154,949	中樓層住宅	3,973.26	42,768	零售	11,140.00	119,911	地庫停車場	2,956.62	31,825	其他	10,261.00	110,449	小計	60,032.86	646,193	第二期			住宅	67,746.68	729,225	地庫停車場	20,237.36	217,835	小計	87,984.04	947,060	第三期			住宅	123,910.05	1,333,768	地庫停車場	30,188.39	324,948	其他	100.00	1,076	小計	154,198.44	1,659,792		
用途	概約建築面積																																																												
	(平方米)	(平方呎)																																																											
第一期																																																													
別墅	17,306.90	186,291																																																											
排屋	14,395.08	154,949																																																											
中樓層住宅	3,973.26	42,768																																																											
零售	11,140.00	119,911																																																											
地庫停車場	2,956.62	31,825																																																											
其他	10,261.00	110,449																																																											
小計	60,032.86	646,193																																																											
第二期																																																													
住宅	67,746.68	729,225																																																											
地庫停車場	20,237.36	217,835																																																											
小計	87,984.04	947,060																																																											
第三期																																																													
住宅	123,910.05	1,333,768																																																											
地庫停車場	30,188.39	324,948																																																											
其他	100.00	1,076																																																											
小計	154,198.44	1,659,792																																																											

於二零一一年
八月三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	
		用途	概約建築面積 (平方米) (平方呎)	
		第四期		
		高樓層住宅	78,539.19	845,396
		排屋	7,197.54	77,474
		地庫停車場	23,914.89	257,420
		其他	2,100.00	22,604
		小計	111,751.62	1,202,894
		總計	<u>413,966.96</u>	<u>4,455,939</u>

該物業已獲授的土地使用權分別於二零四七年九月二十七日(商業用途)及二零七七年九月二十七日(住宅用途)屆滿。

附註：

- 根據山東煙台國土資源局(「甲方」)與廣西陽光股份有限公司(「乙方」)訂立的國有土地使用權出讓合同—煙國土資和字(2007)第3028號，甲方同意出讓一幅佔地面積約為195,609.00平方米的土地予乙方，為期分別40年(商業用途)及70年(住宅用途)。代價為人民幣764,000,000元。
- 根據甲方與煙台新業訂立的三份額外合同，總佔地面積約為194,971.71平方米的三幅土地的土地使用權已授予煙台新業，作商住用途。該等合同詳情如下：

合同編號	土地面積 (平方米)	用途
煙台-10-2010-0285-1	69,642.69	商住
煙台-10-2010-0285-2	71,643.91	商住
煙台-10-2010-0285-3	53,685.11	商住
總計	<u>194,971.71</u>	

3. 根據三份國有土地使用證，三幅土地的土地使用權已授予煙台新業、煙台驪臻及煙台驪都。該等證書詳情如下：

證書編號	登記擁有人	土地面積 (平方米)	用途	土地用途屆滿日期
煙國用(2010)第30058號	煙台新業	69,642.69	商住	二零七七年九月二十七日(住宅用途) 及二零四七年九月二十七日(商業用途)
煙國用(2011)第30014號	煙台驪臻	71,643.91	商住	二零七七年九月二十七日(住宅用途) 及二零四七年九月二十七日(商業用途)
煙國用(2011)第30015號	煙台驪都	53,685.11	商住	二零七七年九月二十七日(住宅用途) 及二零四七年九月二十七日(商業用途)
	總計	194,971.71		

4. 根據三份建設用地規劃許可證，煙台新業、煙台驪臻及煙台驪都獲准開發三幅總佔地面積約為195,610.00平方米的土地。該等許可證詳情如下：

許可證編號	土地面積 (平方米)	土地用途	發出日期	登記擁有人
地字第370611201000074號	69,643.00	商住	二零一零年 五月二十八日	煙台新業
地字第370611201000075號	71,982.00	商住	二零一零年 五月二十八日	煙台驪臻
地字第370611201000076號	53,985.00	商住	二零一零年 五月二十八日	煙台驪都
	總計			195,610.00

5. 根據六份建設工程規劃許可證，煙台新業及煙台驪都獲准興建總建築規模約為154,547.00平方米的發展項目。該等許可證詳情如下：

許可證編號	建設規模 (平方米)	公司名稱
建字第370611201000233號	25,042.00	煙台新業
建字第370611201000232號	6,629.00	煙台新業
建字第370611201000431號	25,614.00	煙台驪臻
建字第370611201100179號	42,103.00	煙台驪都
建字第370611201100180號	38,605.00	煙台驪都
建字第370611201100181號	16,554.00	煙台驪都
	總計	154,547.00

6. 根據煙台市福山區建設管理局發出的三份建設工程施工許可證，煙台新業及煙台驪臻已取得多個開工日期的施工許可證，涉及總建設規模約47,915.00平方米。該等許可證詳情如下：

許可證編號	建設規模 (平方米)	建設期	發出日期	公司名稱
煙福建市字2010第058號	16,847.00	二零一零年七月至 二零一一年十二月	二零一零年 九月二十二日	煙台新業
煙福建市字2010第057號	6,347.00	二零一零年七月至 二零一一年十二月	二零一零年 九月二十二日	煙台新業
煙福建市字2010第084號	24,721.00	二零一零年十二月至 二零一二年六月	二零一零年 十二月二十二日	煙台驪臻
總計	47,915.00			

7. 根據煙台住房和城鄉建設局發出的兩份商品房預售許可證，該物業部分總建築面積約為23,164.63平方米獲准預售。上述許可證詳情如下：

許可證編號	預售規模 (平方米)	發出日期
煙房預許字2011第042號	5,789.86	二零一一年四月十九日
煙房預許字2011第061號	17,374.77	二零一一年五月三十一日
總計	23,164.63	

8. 據 貴公司、煙台新業、煙台驪臻及煙台驪都所告知，於估值日，該物業的估計總建築成本約為人民幣1,329,000,000元及建成該物業將所需之建築成本約為人民幣1,249,400,000元。吾等已於估值時計入上述金額。

9. 倘該物業於二零一一年八月三十一日已經落成，其市值為人民幣2,818,000,000元。

10. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 煙台新業、煙台驪臻及煙台驪都已取得土地使用證；及
- (ii) 該物業並無任何按揭。

估值證書

於二零一一年
八月三十一日
現況下的市值

編號	物業	概況及年期	估用詳情	於二零一一年 八月三十一日 現況下的市值
4.	中國 山東省 青島市 城陽區308 高架東側 的一幅土地	該物業包括佔地面積約為41,450平方米 (446,168平方呎)的一幅土地。 該物業已獲授的土地使用權自二零一一年 六月十三日起，為期70年。	該物業目前空置。	人民幣157,000,000元

附註：

1. 根據青島市國土資源和房屋管理局(「甲方」)與青島濱海於二零一一年六月十三日訂立的國有土地使用權出讓合同—青島-01-2011-2038(「該合同」)，甲方同意出讓一幅佔地面積約為41,450平方米的土地予青島濱海，為期70年，作其他一般商品房屋用途。該合同的主要條款(其中包括)概述如下：

土地面積	:	41,450平方米
土地用途期限	:	70年
地價	:	人民幣155,415,627元
其他費用	:	人民幣215,054元(作徵地管理費、土地登記費及農地開墾費)
可允許建築面積	:	58,208.10平方米(包括1,716.30平方米的限價房)及3,966.90平方米的經濟適用房
地積比率	:	不超過1.5
樓宇密度比率	:	不超過25%
綠化地比率	:	不少於35%

2. 吾等已獲 貴公司的中國法律顧問提供該物業業權的法律意見，其中包括下列資料：

- (i) 該合同合法及有效；
- (ii) 青島濱海已悉數支付地價；
- (iii) 該物業並無任何按揭；及
- (iv) 青島濱海支付稅項、徵地管理費、土地登記費及農地開墾費後，就取得土地使用證並無法律障礙。

1. 責任聲明

本通函(董事對此共同及個別承擔全部責任)載有遵照上市規則規定提供有關本公司的詳細資料。董事於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及深信，本通函所載資料於所有重大方面屬準確完整，不具誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事實，致使本通函內所載任何陳述或本通函有所誤導。

2. 權益的披露

- (a) 於最後可行日期，概無任何本公司董事、監事及最高行政人員或彼等的聯繫人於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括其根據該等證券及期貨條例的規定被當作或視為擁有的權益或淡倉)或根據證券及期貨條例第352條須載入本公司存置於登記冊的權益或淡倉；或根據上市規則的上市發行人董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(就此而言，證券及期貨條例有關條文的詮釋將猶如適用於本公司監事)。
- (b) 於最後可行日期，各董事概無與本集團任何成員公司訂立本公司不可於一年內終止而毋須賠償(法定賠償除外)的服務合約。
- (c) 於最後可行日期，各董事概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期公布的經審核財務報表的編製日期)所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中擁有直接或間接的重大權益。
- (d) 各董事概無於與本集團業務關係重大且於本通函刊發日期仍然存續的合約或安排中擁有重大權益。

3. 主要股東

於最後可行日期，就任何董事所知，下列人士（並非本公司的董事或最高行政人員）於本公司股份及相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票的任何類別的已發行股本之面值10%或以上：

股東名稱	直接及間接持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
首創集團	924,441,900 ⁽¹⁾	非上市股份	30.88 (好倉)	60.90 (好倉)	91.78	15.34 (好倉)	30.25 (好倉)	45.58
	32,436,000 ⁽¹⁾	H股	—	3.22 (好倉)	3.22	—	1.60 (好倉)	1.60
北京陽光房地產綜合開發公司	322,654,800 ⁽²⁾	非上市股份	4.71 (好倉)	27.33 (好倉)	32.04	2.34 (好倉)	13.57 (好倉)	15.91
	32,436,000 ⁽²⁾	H股	—	3.22 (好倉)	3.22	—	1.60 (好倉)	1.60
北京首創陽光房地產有限責任公司	275,236,200 ⁽³⁾	非上市股份	—	27.33 (好倉)	27.33	—	13.57 (好倉)	13.57
	32,436,000 ⁽³⁾	H股	—	3.22 (好倉)	3.22	—	1.60 (好倉)	1.60
北京首創科技投資有限公司	172,006,700	非上市股份	17.08 (好倉)	—	17.08	8.48 (好倉)	—	8.48
北京首創建設有限公司	118,747,600	非上市股份	11.79 (好倉)	—	11.79	5.86 (好倉)	—	5.86
中國物產有限公司	275,236,200	非上市股份	27.33 (好倉)	—	27.33	13.57 (好倉)	—	13.57
	32,436,000	H股	3.48 (好倉)	—	3.22	1.60 (好倉)	—	1.60
億華國際企業有限公司	82,762,100	非上市股份	8.22 (好倉)	—	8.22	4.08 (好倉)	—	4.08
Fexi Holdings Limited	82,762,100 ⁽⁴⁾	非上市股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08
鍾博英	82,762,100 ⁽⁵⁾	非上市股份	—	8.22 (好倉)	8.22	—	4.08 (好倉)	4.08
Reco Pearl Private Limited	165,070,000	H股	16.17 (好倉)	—	16.17	8.14 (好倉)	—	8.14

股東名稱	直接及間接持有之股份數目	股份類別	佔有關類別股份之概約百分比(%)			佔全部已發行股本之概約百分比(%)		
			直接權益	間接權益	權益總數	直接權益	間接權益	權益總數
Recosia China Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁶⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Recosia Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁷⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
Government of Singapore Investment Corporation (Realty) Pte Ltd.	165,070,000 ⁽⁸⁾	H股	—	16.17 (好倉)	16.17	—	8.14 (好倉)	8.14
The Hamon Investment Group Pte Limited	101,790,000 ⁽⁹⁾	H股	—	9.97 (好倉)	9.97	—	5.02 (好倉)	5.02
Templeton Asset Management Ltd	92,176,000	H股	9.03 (好倉)	—	9.03	4.55 (好倉)	—	4.55
The Deryfus Corporation	59,892,000	H股	5.87 (好倉)	—	5.87	2.95 (好倉)	—	2.95

附註：

- 在924,441,900股股份當中，311,032,800股股份由首創集團直接持有，其餘613,409,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過北京陽光房地產綜合開發公司、北京首創科技投資有限公司、北京首創建設有限公司及中國物產有限公司間接持有。32,436,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
- 在322,654,800股股份當中，47,418,600股股份由北京陽光房地產綜合開發公司直接持有，其餘275,236,200股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。32,436,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
- 275,236,200股非上市股份及32,436,000股H股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過中國物產有限公司間接持有。
- 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司間接持有。
- 82,762,100股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過億華國際企業有限公司及Fexi Holdings Limited間接持有。
- 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited間接持有。
- 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited及Recosia China Pte Ltd. 間接持有。
- 165,070,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Reco Pearl Private Limited、Recosia China Pte Ltd.及Recosia Pte Ltd. 間接持有。
- 101,790,000股股份根據證券及期貨條例被視作為法團權益，乃透過Hamon Asset Management Limited、Hamon U.S. Investment Advisors Limited及Hamon Investment Management Limited間接持有。

除上文所披露者以外，就董事所知，除本公司董事及最高行政人員外，概無任何人士於最後可行日期在本公司的股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露的權益或淡倉，或直接或間接持有附帶權利可於任何情況下在本公司或其任何附屬公司的股東大會上投票的任何類別股本之面值10%或以上，或持有任何涉及該等股本的購股權。

4. 訴訟

本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，而據董事所知，本公司或其任何附屬公司亦無任何待決或面臨任何重大訴訟或索償。

5. 重大合約

本集團曾於本通函刊發日期前兩年內，訂立下列屬於或可屬重大的合約（並非日常業務過程中訂立者）：

- (a) 本公司與Reco Ziyang Pte Ltd.就收購北京首創新資置業有限公司的45%權益，於二零零九年十一月二十五日訂立的股權轉讓協議；
- (b) 本集團與奧特萊斯集團（定義見本公司日期為二零零九年十一月二十五日的公告）就收購奧特萊斯置業廣東有限公司的50%權益、廣東冠昇置業有限公司的60%權益、廣東景盛置業有限公司的60%權益及廣東榮信置業有限公司的60%權益，於二零零九年十一月二十五日訂立的股權轉讓協議；
- (c) 本公司與北京首創建設有限公司就出售首創置業方舟房地產發展有限公司的75%權益，於二零零九年十二月十八日訂立的股權轉讓協議；
- (d) 本集團與北京東方亞聯投資有限公司及北京市房山區黃辛庄農工商總公司各自就收購北京安順園房地產開發有限公司的20%及25%權益（視情況而定），於二零一零年二月二十五日訂立的股權轉讓協議；

- (e) 本集團與中創置業有限公司就成立北京首創奧特萊斯房山置業有限公司，於二零一零年六月二日訂立的合營協議；
- (f) 首置投資控股有限公司作為發行人（「發行人」）、本公司作為擔保人及香港上海滙豐銀行有限公司作為牽頭經辦人就發行人發行人民幣1,150,000,000元的二零一四年到期4.75%有擔保債券，於二零一一年二月十四日訂立的認購協議；及
- (g) 該協議。

6. 資格

以下為本通函收錄其意見或建議的專家之資格：

名稱	資格
普華永道中天會計師事務所 有限公司（「普華永道」）	獲准在中國進行證券及期貨相關業務並獲中國有關當局認可擔任在香港上市的中國註冊成立公司的核數師或申報會計師的會計師事務所
第一太平戴維斯估值及專業顧問 有限公司（「第一太平戴維斯」）	獨立物業估值師
中天衡平國際資產評估有限公司 （「中天衡平」）	註冊資產評估師

於最後可行日期，普華永道、第一太平戴維斯及中天衡平各自並無實益擁有本集團任何成員公司的股本，亦無擁有可認購或提名其他人士認購本集團任何成員公司的證券之權利（不論可否依法強制執行），其於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即本公司最近期公布的經審核財務報表的編製日期）以後收購或出售或租用或建議收購或出售或租用的資產中並無擁有任何直接或間接權益。

7. 同意書

普華永道、第一太平戴維斯及中天衡平各自己就本通函的刊發發出其同意書，同意以本通函的形式及涵義載列其函件、報告或證書或其摘要意見(視情況而定)及引用其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

8. 重大不利變動

董事確認，本集團自二零一零年十二月三十一日(即本公司最近期公布的經審核財務報表的編製日期)以來的財務或經營狀況並無重大不利變動。

9. 董事於競爭業務的權益

於最後可行日期，除本集團的業務外，董事及彼等的聯繫人概無於與本集團業務直接或間接構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

10. 備查文件

下列文件的副本由即日起至二零一一年十一月二十五日(包括當日)止的正常辦公時間內，於本公司香港營業地點(地址為香港中環金融街8號國際金融中心二期5806-08室)可供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 本附錄「重大合約」一段所述的重大合約；
- (c) 青島千千樹財務資料的會計師報告，全文載於本通函附錄二；
- (d) 青島濱海財務資料的會計師報告，全文載於本通函附錄三；
- (e) 煙台驪都財務資料的會計師報告，全文載於本通函附錄四；
- (f) 煙台驪臻財務資料的會計師報告，全文載於本通函附錄五；
- (g) 煙台新業財務資料的會計師報告，全文載於本通函附錄六；
- (h) 普華永道發出的經擴大集團未經審計備考財務資料的報告，全文載於本通函附錄七；

- (i) 本附錄第7段所述的同意書；
- (j) 本公司分別截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止兩個財政年度的年報；
- (k) 本公司截至二零一一年六月三十日止六個月的中期報告；
- (l) 中天衡平編製的青島濱海評估報告，全文載於本通函附錄八；
- (m) 中天衡平編製的青島千千樹評估報告，全文載於本通函附錄九；
- (n) 中天衡平編製的煙台新業、煙台驪臻及煙台驪都評估報告，全文載於本通函附錄十；及
- (o) 第一太平戴維斯編製的估值報告，全文載於本通函附錄十一。

11. 其他事項

- (a) 本公司的法定地址為中國北京市懷柔區迎賓中路1號501室。
- (b) 本公司在中國的主要營業地點為中國北京市廣寧伯街2號金澤大廈15層。
- (c) 本公司在香港的主要營業地點為香港中環金融街8號國際金融中心二期5806-08室。
- (d) 本公司的香港股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。
- (e) 本公司的秘書為李聲揚先生，其為英國特許公認會計師公會及香港會計師公會的資深會員。
- (f) 倘出現任何歧義，本通函及代表委任表格以英文本為準。

臨時股東大會通告



首創置業股份有限公司

BEIJING CAPITAL LAND LTD.

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2868)

茲通告首創置業股份有限公司(「本公司」)將於二零一一年十二月四日星期日上午九時正假座中華人民共和國北京市廣寧伯街2號金澤大廈17層舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以考慮並酌情通過下列決議案為普通決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 批准、確認及追認首創朝陽房地產發展有限公司(本公司的全資附屬公司)與陽光新業地產股份有限公司訂立的該協議(定義及說明見本公司日期為二零一一年十一月十日的通函)(該協議註有「A」字樣的副本已由大會主席簽署以供識別及送呈大會)及據此擬進行的交易；及
- (b) 授予本公司董事會一般及無條件授權以作出所有行動和事項，以及簽署所有文件及採取一切本公司董事會認為就該協議或使該協議生效屬必須、權宜或可取的步驟，並執行據此擬進行的交易及同意本公司董事會對有關事宜作出認為符合本公司利益的修改、修訂或豁免。」

承董事會命
首創置業股份有限公司
公司秘書
李聲揚
謹啟

香港，二零一一年十一月十日

臨時股東大會通告

附註：

(1) 出席臨時股東大會的資格

於二零一一年十一月二十五日星期五辦公時間結束時名列本公司股東名冊的本公司股東，於辦理所需登記程序後，均可出席臨時股東大會。

(2) 出席臨時股東大會的登記程序

有意出席臨時股東大會的股東須於二零一一年十一月二十七日星期日或之前親身或以郵寄或傳真方式將回條(連同任何所需登記文件)交回本公司，方可出席臨時股東大會。

(3) 受委代表

- i. 凡有權出席臨時股東大會並於會上投票的股東，均可委任一名或多名代表代其出席及投票。受委代表毋須為股東。
- ii. 委任代表時必須提交經委任人或其代理簽署的書面文據。倘書面文據由委任人的代理簽署，則亦須附上經公證人簽署證明的授權書或其他授權文件。內資發起人股或外資發起人股持有人須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的中國營業地點，或H股股東須於臨時股東大會舉行時間二十四小時前向本公司的香港營業地點提交上述文件，方為有效。
- iii. 倘股東委任多名代表，則其代表只可於表決時行使投票權。
- iv. 股東或其代表於出席臨時股東大會時均須出示身份證明文件。

(4) 截止過戶

本公司將由二零一一年十一月二十六日星期六至二零一一年十二月四日星期日(包括首尾兩日)暫停辦理股東登記手續，期內將不會辦理任何股份轉讓登記手續。為使合資格出席臨時股東大會，所有股份過戶文件連同相關股票必須不遲於二零一一年十一月二十五日下午四時三十分交回本公司於香港的股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M層。

(5) 其他事項

- i. 預期臨時股東大會舉行時間不會超過半日。出席的股東須自行安排交通及住宿，有關費用概由彼等負責。
- ii. 本公司的中國營業地點：

中國北京市
廣寧伯街2號
金澤大廈15層
電話：86-10-6652 3000
傳真：86-10-6652 3171
- iii. 本公司的香港營業地點：

香港
中環
金融街8號
國際金融中心二期
5806-08室
電話：852-2869 9098
傳真：852-2869 9708