

张家港保税科技股份有限公司

关于控股子公司转让长鑫房地产股权的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示

●公司控股子公司张家港保税区长江国际港务有限公司（以下简称“长江国际”）和张家港保税区外商投资服务有限公司（以下简称“外服公司”）拟将持有张家港保税区长鑫房地产开发有限公司（以下简称“长鑫房地产”）的全部股权转让给张家港市长谊进出口有限公司（以下简称“长谊进出口”），其中，长江国际持有长鑫房地产 90% 的股权，外服公司持有长鑫房地产 10% 的股权。

●经公司董事会 2010 年第七次会议审议，与会董事一致审议通过了《关于控股子公司转让长鑫房地产股权的议案》，该议案尚需提交公司股东大会审议。

●本公司与长谊进出口不存在关联关系，本次股权转让不构成关联交易

一、交易概述

1、我公司控股子公司长江国际、外服公司拟向长谊进出口转让所持长鑫房地产的全部股权。双方均与长谊进出口于 2010 年 10 月 18 日签署了《股权转让协议》。

2、本次出售股权以资产评估的净资产账面价值定价。经北京天圆开资产评估有限公司评估，截至 2010 年 9 月 30 日，长鑫房地产资产账面价值 1940.33 万元，评估值 1940.33 万元，无增减值变化。负债账面值 3.08 万元，评估值 3.08 万元，无评估增减值。净资产账面价值 1937.25 万元，评估值 1937.25 万元，无评估增减值。（天圆开评报字[2010]第 110091 号）

3、本公司与长谊进出口不存在关联关系，本次股权转让不构成关联交易。

二、交易双方的基本情况

1、转让方

(1) 公司名称：张家港保税区长江国际港务有限公司

公司住所：张家港保税物流园区内

法定代表人：徐品云

注册资金：10800 万元

经营范围：区内管道装卸运输、仓储、货物中转、装卸；危险化学品的批发；自营和代理各类商品及技术的进出口业务

长江国际为我公司的控股子公司，我公司直接持有其 90.74% 的股权。

(2) 公司名称：张家港保税区外商投资服务有限公司

公司住所：张家港保税区保税科技大厦六楼

法定代表人：徐品云

注册资金：12800 万元

经营范围：涉及外商投资、建设、生产、经营、管理全过程中的相关服务；及土地开发、基础设施建设；生物高新技术应用、开发；高新技术及电子商务、网络应用开发；转口贸易，国际贸易；参与项目投资；自营和代理各类商品及技术的进出口业务

外服公司为我公司的控股子公司，我公司直接持有其 91.20% 的股权。

2、受让方

公司名称：张家港市长谊进出口有限公司

公司住所：杨舍镇人民中路国际大厦五楼

法定代表人：平原

注册资金：500 万元

成立日期：1995 年 9 月 18 日

经营范围：金属材料、纺织原料、化工原料及产品（除危险品）、建筑材料、汽车零部件、家用电器、酒购销。装饰装潢材料、木材销售；商贸代理，自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

截至 2010 年 9 月 30 日，长谊进出口资产总额为 18313007.71 元，负债总额为 10061636.36 元，所有者权益（或股东权益）合计 8251371.35 元，年内实

现主营业务收入 68297401.14 元，净利润 635104.96 元（未经审计）。

三、交易标的基本情况

1、长鑫房地产成立于 2003 年 11 月 28 日，注册资本为人民币 2000 万元，公司注册地点为张家港保税区保税科技大厦六楼，法定代表人为徐品云。

公司经营范围：房地产开发经营（凭资质开展经营）、以建筑材料为主的转口贸易，国内保税区企业间的贸易，与区外有进出口经营权企业间的贸易。（涉及专项审批的，凭许可证经营）

2、经北京天圆全会计师事务所有限公司的审计，并出具标准无保留意见的天圆全审字 [2010]100042002 号《审计报告》（审计内容为 2009 年度和 2010 年 1—9 月的财务报表，全文与本公告同时刊载于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn），经审计的主要财务数据如下：

单位：人民币元

项目	2010 年 9 月 30 日	2009 年 12 月 31 日
资产总额	19,403,286.54	19,403,936.71
负债总额	30,800.80	30,800.80
净资产	19,372,485.74	19,373,135.91
	2010 年 1—9 月	2009 年 1—12 月
营业收入	0	0
净利润	-650.17	-2,517.03

3、本次股权转让涉及的股东全部权益价值已经北京天圆开资产评估有限公司评估，并出具天圆开评报字[2010]第 110091 号《评估报告》（全文与本公告同时刊载于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn），评估基准日为 2010 年 9 月 30 日，采用成本法对长鑫房地产股东全部权益价值进行评估，长鑫房地产净资产账面价值 1937.25 万元，评估值 1937.25 万元，无评估增减值。

四、交易协议的主要内容

1、协议方

转让方：张家港保税区长江国际港务有限公司

转让方：张家港保税区外商投资服务有限公司

受让方：张家港市长谊进出口有限公司

2、股权转让价款与支付

(1) 参考北京天圆开资产评估有限公司出具的天圆开评报字[2010]第110091号《评估报告》及北京天圆全会计师事务所有限公司出具的天圆全审字[2010]100042002号《审计报告》，协议各方同意长鑫房地产的股权转让总价款为1937.25万元。

(2) 协议签署后，长谊进出口应在“保税科技”股东大会批准本协议后的十五日内，支付全部股权转让款。

3、标的股权过户

(1) 在长谊进出口付清全部股权转让款次日（节假日顺延）转为本协议项下股权的交割日。

(2) 转让方协助受让方办理本协议项下股权的变更登记手续。本协议项下股权的变更登记由目标公司及受让方办理。

五、交易原因及对公司的影响

长鑫房地产自2003年成立以来，一直未能有效开展业务。此次出售能进一步集中资源发展控股子公司核心业务，提高其资产盈利能力。

六、备查文件

- 1、公司董事会2010年第七次会议决议
- 2、《股权转让协议》
- 3、北京天圆全会计师事务所有限公司出具的天圆全审字[2010]100042002号《审计报告》
- 4、北京天圆开资产评估有限公司出具的天圆开评报字[2010]第110091号《评估报告》
- 5、张家港市长谊进出口有限公司营业执照复印件

张家港保税科技股份有限公司董事会

2010年10月28日

**张家港保税区长江国际港务有限公司、张家港保税区
外商投资服务有限公司拟转让其持有的张家港保税
区长鑫房地产开发有限公司股权评估报告**

天圆开评报字[2010]第 110091 号

目 录

声 明	3
一、 委托方、被评估单位及其他报告使用者	6
二、 评估目的.....	9
三、 价值类型.....	9
四、 评估对象和范围.....	9
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程及情况.....	12
九、 评估假设	15
十、 评估结论	15
十一、 特别事项说明	16
十二、 评估报告使用限制说明	17
十三、 评估报告日	17
附 件.....	18

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系；与相关当事方没有现存或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对其权属作任何形式的保证，并对已经发现的问题进行了如实披露，委托方及相关当事方提供的资料能够满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

张家港保税区长江国际港务有限公司、张家港保税区 外商投资服务有限公司拟转让其持有的张家港保税 区

长鑫房地产开发有限公司股权项目评估报告摘要

天圆开评报字[2010]第 110091 号

一、经济行为及评估目的：张家港保税区长江国际港务有限公司、张家港保税区外商投资服务有限公司拟转让其持有的张家港保税区长鑫房地产开发有限公司股权，本次评估是为了满足本次股权转让的需要，对其涉及的张家港保税区长鑫房地产开发有限公司的股东全部权益进行了评估工作，以提供价值参考依据。

二、评估对象及范围：评估对象为张家港保税区长鑫房地产开发有限公司的股东全部权益，具体评估范围是张家港保税区长鑫房地产开发有限公司经审计后财务报表上列示的资产及负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2010 年 9 月 30 日。

五、评估方法：本次采用成本法对张家港保税区长鑫房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行估算。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：

截至评估基准日，张家港保税区长鑫房地产开发有限公司列入评估范围的

资产账面价值 1,940.33 万元，评估值 1,940.33 万元，无增减值变化。负债账面价值 3.08 万元，评估值 3.08 万元，无评估增减值。净资产账面价值 1,937.25 万元，评估值 1,937.25 万元，无评估增减值。各类资产评估情况见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 9 月 30 日

被评估单位：张家港保税区长鑫房地产开发有限公司

金额单

位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,940.33	1,940.33		
非流动资产	2	-	-		
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7	-	-		
固定资产	8	-	-		
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	-	-		
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	20	1,940.33	1,940.33		
流动负债	21	3.08	3.08		
非流动负债	22	-	-		
负债总计	23	3.08	3.08		
净资产（所有者权益）	24	1,937.25	1,937.25		

八、本评估报告使用有效期：评估报告自评估基准日至经济行为实现日一年内有效，即自 2010 年 9 月 30 日至 2011 年 9 月 29 日。评估基准日至经济行为发

生日不到一年，但市场条件或资产状况发生重大变化时，评估结论不能反映经济行为实现日价值时，应重新评估。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

张家港保税区长江国际港务有限公司、张家港保税区 外商投资服务有限公司拟转让其持有的张家港保税 区

长鑫房地产开发有限公司股权项目评估报告

天圆开评报字[2010]第 110091 号

张家港保税区长江国际港务有限公司：

北京天圆开资产评估有限公司（以下简称‘我公司’）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法的评估方法，按照必要的评估程序，对张家港保税区长江国际港务有限公司、张家港保税区外商投资服务有限公司拟转让其持有的股权所涉及的张家港保税区长鑫房地产开发有限公司的股东全部权益价值在二〇一〇年九月三十日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者

（一）委托方：张家港保税区长江国际港务有限公司

1. 公司名称及注册情况

公司名称：张家港保税区长江国际港务有限公司

公司注册地：张家港保税物流园区内

法定代表人：徐品云

营业执照注册号：320592000000534

注册资本：10800 万人民币

公司类型：有限公司

2. 经营范围

区内管道装卸运输、仓储（危险化学品限安全监督管理部门核准的范围经营）、货物中转、装卸；危险化学品的批发（限按许可证所列项目经营）；一般经营项目：自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。

（二）被评估单位为张家港保税区长鑫房地产开发有限公司

1. 公司名称及注册情况

公司名称：张家港保税区长鑫房地产开发有限公司

公司注册地：张家港保税区保税科技大厦六楼

法定代表人：徐品云

营业执照注册号：320592000000876

注册资本：2000 万人民币

公司类型：有限公司

2. 公司历史沿革及主要经营业绩

公司成立于 2003 年 11 月 28 日，一直未开始经营。

3. 经营范围

房地产开发经营（凭资质开展经营），以建筑材料为主的转口贸易，国内保税区企业间的贸易，与区外有进出口经营权企业间的贸易。（涉及专项审批的，凭许可证经营）

4. 股本结构

张家港保税区长鑫房地产开发有限公司注册资本 2000 万元人民币，其中张家港保税区长江国际港务有限公司以货币资金出资 1800 万元人民币，占注册资本的 90%，张家港保税区外商投资服务有限公司以货币资金出资 200 万元人民币，占注册资本的 10%。

5. 近三年一期的资产、财务、负债状况和经营业绩

张家港保税区长鑫房地产开发有限公司 2008 年、2009 年、2010 年 1-9 月份
经审计的财务报表如下：

资产、财务、经营状况表

单位：人民币万元

项目	2008 年	2009 年	2010 年 1-9 月
总资产	1,940.65	1,940.39	1,940.33
净资产	1,937.57	1,937.31	1,937.25
主营业务收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-0.90	-0.25	-0.07
净利润	-0.90	-0.25	-0.07

6. 采用的主要会计政策、会计估计

公司执行财政部颁布的新的《企业会计准则》及其相关规定。

(三) 产权持有者

1、张家港保税区长江国际港务有限公司

公司名称：张家港保税区长江国际港务有限公司

公司注册地：张家港保税物流园区内

法定代表人：徐品云

营业执照注册号：320592000000534

注册资本：10800 万人民币

公司类型：有限公司

2、张家港保税区外商投资服务有限公司

公司名称：张家港保税区长鑫房地产开发有限公司

公司注册地：张家港保税区保税科技大厦六楼

法定代表人：徐品云

营业执照注册号：320592000000253

注册资本：12800 万人民币

公司类型：有限公司

(四) 其他报告使用者

- 1、张家港保税区长江国际港务有限公司；
- 2、张家港保税区外商投资服务有限公司。

二、 评估目的

张家港保税区长江国际港务有限公司、张家港保税区外商投资服务有限公司拟转让其持有的张家港保税区长鑫房地产开发有限公司股权,本次评估是为了满足本次股权转让的需要,对其涉及的张家港保税区长鑫房地产开发有限公司的股东全部权益进行了评估工作,以提供价值参考依据。

三、 价值类型

根据本次评估目的及评估基准日市场情况,本次选取市场价值类型。

本次评估所采用的价值类型为“市场价值”,该价值是自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本评估结果是对2010年9月30日这一基准日列入评估范围的股东全部权益价值的客观公允反映。

四、 评估对象和范围

(一)本次评估的对象为张家港保税区长鑫房地产开发有限公司股东全部权益。评估范围是张家港保税区长鑫房地产开发有限公司经北京天圆全会计师事务所有限公司经审计后的财务报表所列示的资产及负债,出具的审计报告为天圆全审字[2010]100042002号。

具体评估范围见下表:

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	19,403,286.54
2	货币资金	13,406.54
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	-
6	预付款项	-
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	19,389,880.00
10	存货	-
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	-
13		

14	二、非流动资产合计	-
15	可供出售金融资产	-
16	持有至到期投资	-
17	长期应收款	-
18	长期股权投资	-
19	投资性房地产	-
20	固定资产	-
21	在建工程	-
22	工程物资	-
23	固定资产清理	-
24	生产性生物资产	-
25	油气资产	-
26	无形资产	-
27	开发支出	-
28	商誉	-
29	长期待摊费用	-
30	递延所得税资产	-
31	其他非流动资产	-
32		
33	三、资产总计	19,403,286.54
35	四、流动负债合计	30,800.80
36	短期借款	-
37	交易性金融负债	-
38	应付票据	-
39	应付账款	-
40	预收款项	-
41	应付职工薪酬	30,778.61
42	应交税费	22.19
43	应付利息	-
44	应付股利	-
45	其他应付款	-
46	一年内到期的非流动负债	-
47	其他流动负债	-
48		
49	五、非流动负债合计	-
50	长期借款	-
51	应付债券	-
52	长期应付款	-
53	专项应付款	-
54	预计负债	-
55	递延所得税负债	-
56	其他非流动负债	-
57		

58	六、负债总计	30,800.80
59		
60	七、净资产(所有者权益)	19,372,485.74

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 委托评估的资产状况

公司无实物资产及无形资产。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是二〇一〇年九月三十日。

(一) 评估基准日由委托方根据经济行为的性质确定，主要考虑评估基准日与评估目的实现日接近；

(二) 评估基准日成立的条件。本次资产评估的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以此日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

我公司与张家港保税科技股份有限公司签订的资产评估业务约定书。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)；

2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令，2003)；

3、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令，2003年12月31日)；

4、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 第12号(2005年)；

5、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号)；

6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

7、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号)；

8、其他法律法规。

(三) 资产评估准则

- 1、《资产评估准则—基本准则》;
- 2、《资产评估职业道德准则》;
- 3、《资产评估准则—业务约定书》;
- 4、《资产评估准则—评估程序》;
- 5、《资产评估准则—评估报告》;
- 6、《资产评估准则—工作底稿》;
- 7、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);
- 8、《资产评估价值类型指导意见》;
- 9、《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布)。

(四) 权属依据

企业法人营业执照。

(五) 取价依据及主要参考资料

- 1、银行询证函及企业询证函等;
- 2、评估申报明细表;
- 3、评估人员现场勘查及收集到的其他有关资料。

七、 评估方法

企业价值评估常用三种评估方法：市场法、收益法、成本法。由于本次评估无法获取与被评估单位有可比性的参考企业或交易案例，本次评估不适合采用市场法；因被评估单位一直未正式运营，缺少对未来收益的预测基础，故不适宜采用收益法；被评估单位财务管理较健全，能够提供资产及负债清册，故本次评估采用成本法。

成本法

成本法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

- 1、对流动资产

(1) 货币资金：根据函证、查证银行对账单等方法对企业申报数进行清查核实确认，并以清查核实值作为评估值；

(2) 债权：通过函证、查证等方法清查核实，在核实其债权真实性基础上，通过分析欠款单位的资信、偿债能力及债权账龄长短等因素，确定评估值；

2、负债：在核实其真实性、合规性的基础上，根据评估目的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程及情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等过程；指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料等过程；选择评估方法、收集市场信息和估算等过程；评估结果汇总、评估结论分析、撰写评估报告和内部审核等过程。评估程序实施过程及情况说明如下：

(一) 明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解被评估单位的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“资产评估业务约定书”。

(二) 编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请被评估单位作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

(三) 现场调查、收集评估资料

1、资产清查

(1)清查组织工作

2010年10月12日，本组评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员设立财务小组，按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

(2)清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

②初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

③现场实地勘察

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对货币资金进行账、表、单核对；对于债权性质(应收账款、其他应收款)的流动资产及负债，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实。

④补充、修改和完善资产评估明细表

⑤根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

2、有关经营资料的收集

(1)收集被评估单位历史年度权益资本的构成、权益资本的变化等相关资料；

(2)收集被评估单位的历史沿革、现状和前景；

(3)收集被评估单位内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；

(4) 收集被评估单位历史财务资料;

(5) 收集被评估单位近几年的主营业务收入、成本费用等资料;

(四) 评定估算

2010年10月13日至10月15日,评估人员根据项目组制定的作价原则,结合委估资产情况,进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

(五) 编制和提交评估报告

(1) 对评估结果进行汇总、分析、调整修改;

(2) 将评估结果提供给委托方并听取其意见;

(3) 根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果;

(4) 撰写评估报告;

(5) 按我公司内部三级复核程序,逐级进行复核;

(6) 根据复核意见,修正评估报告;

(7) 正式出具评估报告并提交委托方。

九、评估假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营。

3、除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

以上假设不成立或发生重大变化时,可能使评估结论不成立或产生重大影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则,本着独立、公正、科学、客观的原则,履行了资产评估法定的和必要的程序,采用成本法对被评估单位在评估基准日2010年9月30日股东全部权益价值进行了评估,经综合分析得出评估结论:

截至评估基准日,张家港保税区长鑫房地产开发有限公司列入评估范围的

资产账面价值 1,940.33 万元，评估值 1,940.33 万元，无增减值变化。负债账面价值 3.08 万元，评估值 3.08 万元，无评估增减值。净资产账面价值 1,937.25 万元，评估值 1,937.25 万元，无评估增减值。各类资产评估情况见下表：

评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 9 月 30 日

被评估单位：张家港保税区长鑫房地产开发有限公司

金额单

位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	1,940.33	1,940.33		
非流动资产	2	-	-		
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7	-	-		
固定资产	8	-	-		
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	-	-		
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	20	1,940.33	1,940.33		
流动负债	21	3.08	3.08		
非流动负债	22	-	-		
负债总计	23	3.08	3.08		
净资产（所有者权益）	24	1,937.25	1,937.25		

十一、特别事项说明

(一) 评估基准日期后重大事项：

本次评估报告有效期内若资产数量发生变化,应根据原评估方法对评估值进行相应调整。

(二) 本次评估未考虑折溢价对评估结论的影响。

评估报告使用者应关注以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 根评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(四) 按现行有关规定,评估报告自评估基准日至经济行为实现日一年内有效,即自 2010 年 9 月 30 日至 2011 年 9 月 29 日。评估基准日至经济行为发生日不到一年,但市场条件或资产状况发生重大变化时,评估结论不能反映经济行为实现日价值时,应重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一〇年十月十五日。

(此页无正文)

资产评估机构法定代表人：

注册资产评估师

注册资产评估师

北京天圆开资产评估有限公司

二〇一〇年十月十五日

附 件

- 1、 张家港保税区长鑫房地产开发有限公司法人营业执照（复印件）；
- 2、 张家港保税区长鑫房地产开发有限公司评估基准日审计报告；
- 3、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 4、 签字注册评估师的承诺函；

- 5、北京天圆开资产评估有限公司企业法人营业执照副本(复印件);
- 6、北京天圆开资产评估有限公司资产评估资格证书(复印件);
- 7、签字注册资产评估师资格证书(复印件);
- 8、资产评估明细表。

张家港保税区长鑫房地产开发有限公司 审计报告

天圆全审字[2010]100042002 号

审计报告

天圆全审字 [2010]100042002 号

张家港保税区长鑫房地产开发有限公司：

我们审计了后附的张家港保税区长鑫房地产开发有限公司（以下简称“长鑫房产”）财务报表，包括 2010 年 9 月 30 日的资产负债表、2010 年 1-9 月的利润表、所有者权益变动表、现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编写财务报表是长鑫房产管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，长鑫房产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了长鑫房产 2010 年 9 月 30 日的财务状况以及 2010 年 1-9 月的经营成果和现金流量。

北京天圆全会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京

二〇一〇年十月十五日

资产负债表

2010 年 9 月 30 日

编制单位：张家港保税区长鑫房地产开发有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	五（一）	13,406.54	14,056.71
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			

应收利息			
应收股利			
其他应收款	五(二)	19,389,880.00	19,389,880.00
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		19,403,286.54	19,403,936.71
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		19,403,286.54	19,403,936.71

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	五(三)	30,778.61	30,778.61
应交税费	五(四)	22.19	22.19

应付利息			
应付股利			
其他应付款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		30,800.80	30,800.80
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		30,800.80	30,800.80
所有者权益:			
实收资本	五(五)	20,000,000.00	20,000,000.00
资本公积			
减:库存股			
盈余公积			
未分配利润	五(六)	-627,514.26	-626,864.09
所有者权益合计		19,372,485.74	19,373,135.91
负债和所有者权益总计		19,403,286.54	19,403,936.71

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利 润 表

2010 年 1-9 月

编制单位：张家港保税区长鑫房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年累 计	上年累计
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		10.00	1,948.00
财务费用	五（七）	640.17	569.03
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-650.17	-2,517.03
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-650.17	-2,517.03
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-650.17	-2,517.03
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.00	0.00
（二）稀释每股收益		0.00	0.00
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-650.17	-2,517.03

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：张家港保税区长鑫房地产开发有限公司

2010年1-9月

单位：人民币
元

项 目	本期金额						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	20,000,000.00				-626,864.09		19,373,135.91
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	20,000,000.00				-626,864.09		19,373,135.91
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-650.17		-650.17
（一）净利润					-650.17		-650.17
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计					-650.17		-650.17
（三）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入资本							
2.股份支付计入所有者权益的金额							
3.其他							
（四）利润分配							
1.提取盈余公积							
2.对所有者（或股东）的分配							
3.其他							
（五）所有者权益内部结转							

1. 资本公积转增资本（或股本）							
2. 盈余公积转增资本（或股本）							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	20,000,000.00				-627,514.26		19,372,485.74

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位:

2009 年度

单位:人民币元

项 目	上期金额						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	20,000,000.00				-624,347.06		19,375,652.94
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	20,000,000.00				-624,347.06		19,375,652.94
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-2,517.03		-2,517.03
(一) 净利润					-2,517.03		-2,517.03
(二) 其他综合收益							
上述(一)和(二)小计					-2,517.03		-2,517.03
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(五) 所有者权益内部结转							

1. 资本公积转增资本 (或股本)							
2. 盈余公积转增资本 (或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	20,000,000.00				-626,864.09		19,373,135.91

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

现金流量表

2010年1-9月

编制单位：张家港保税区长鑫房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本年累计	上年累计
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五（八）	30.79	46.07
经营活动现金流入小计		30.79	46.07
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金	五（八）	680.96	2,563.10
经营活动现金流出小计		680.96	2,563.10
经营活动产生的现金流量净额		-650.17	-2,517.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-650.17	-2,517.03
加：期初现金及现金等价物余额		14,056.71	16,573.74
六、期末现金及现金等价物余额		13,406.54	14,056.71

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

张家港保税区长鑫房地产开发有限公司

2010年9月30日财务报表附注

一、公司的基本情况

张家港保税区长鑫房地产开发有限公司于2003年12月江苏省工商行政管理局批准登记注册成立，由张家港保税区长江国际港务有限公司和张家港保税区长润投资公司共同出资设立。公司注册资本为人民币2000万元整，法定代表人：徐品云。经营范围为：房地产开发经营（凭资质开展经营），以建筑材料为主的转口贸易，国内保税区企业间的贸易，与区外有进出口经营权企业间的贸易（涉及专项审批的，凭许可证经营）。

2006年7月18日，根据公司股东大会决议，张家港保税区长润投资公司将其在本公司的10%的股权贰佰万元人民币全额转让给张家港保税区外商投资服务有限公司，张家港保税区长江国际港务有限公司自愿放弃对此项股权的优先购买权，转让后股本结构为张家港保税区长江国际港务有限公司占90%，张家港保税区外商投资服务有限公司占10%。

二、财务报表的编制基础

公司以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

三、公司采用的主要会计政策、会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计年度

以公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

(三) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(四) 计量属性在本年度发生变化的报表项目及其本年度采用的计量属性

本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

(五) 外币业务核算方法

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率，折合成人民币记账。外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折合成人民币金额进行调整，以公允价值计量的外币非货币性项目按公允价值确定日的即期汇率折合成人民币金额进行调整。外币专门借款账户期末折算差额，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，按规定予以资本化，计入相关资产成本；其余的外币账户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，均计入财务费用。

(六) 现金等价物的确定标准

将持有的期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。

(七) 存货核算方法

(1) 本公司存货包括原材料、库存商品、在产品（开发产品）、低值易耗品等。

(2) 购入或自制的存货以实际成本入账，发出和领用存货时按加权平均法计价，开发的工程产品按个别成本法核算。低值易耗品采用一次摊销法。

(3) 存货数量的盘存方法采用永续盘存制。

(4) 由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分，按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额提取存货

跌价准备。

（八）固定资产的计价和折旧方法

本公司固定资产按取得时的实际成本计价。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原账面价值与最低租赁付款额的现值中较低者，作为入账价值。（如果租赁资产占资产总额的比例小于 30%的，在租赁开始日，按最低租赁付款额，作为固定资产的入账价值）。

固定资产的标准为：使用年限在 1 年以上的房屋、建筑物、机器、运输工具等以及不属于生产经营主要设备，但单位价值在 2,000 元以上，且使用年限超过 2 年的物品。

固定资产折旧按平均年限法计提，固定资产类别、估计折旧年限、预计残值率、年折旧率分别如下：

固定资产类别	折旧年限	年折旧率（%）	残值率（%）
电子设备	10-12	8.08-9.7	3

固定资产减值准备：

期末，对固定资产逐项进行检查，如果市价持续下跌或技术陈旧、长期闲置不用、已遭毁损等导致可收回的金额低于账面价值的，则按单项固定资产可收回金额低于固定资产账面价值的差额计提固定资产减值准备。

（九）在建工程核算方法

在建工程按实际成本计价，在工程达到预定可使用状态时作为结转固定资产的时点。

在建工程减值准备：

期末对在建工程进行逐项检查，若存在下列一项或若干项情况时，按单个在建工程项目的可收回金额低于在建工程账面价值的差额，计提在建工程减值准备：

- (1) 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的建设工程；
- (2) 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利

益具有很大的不确定性；

(3)其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

(十) 借款费用核算方法

(1) 借款费用确认原则

因购建固定资产借入专门借款而发生的利息、折价溢价的摊销和汇兑差额，在符合资本化期间和资本化金额的条件下，予以资本化，计入该项资产的成本；其他借款利息、折价和溢价的摊销和汇兑差额，于发生当期确认为费用。因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；其他辅助费用于发生当期确认为费用。若辅助费用金额较小，于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化期间

a. 开始资本化：当以下三个条件同时具备时，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

b. 暂停资本化：若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

c. 停止资本化：当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。

(3) 借款费用资本化金额

在应予资本化的每一会计期间，利息的资本化金额为至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数与资本化率的乘积。

(十一) 无形资产核算方法

(1)无形资产按取得时的实际成本入账。

(2)无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销，计入损益。

如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，该

无形资产的摊销年限按如下原则确定：

- a. 合同规定受益年限但法律没有规定有效年限的，按合同规定的受益年限摊销；
- b. 合同没有规定受益年限但法律规定有效年限的，按法律规定的有效年限摊销；
- c. 合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限的，按受益年限和有效年限两者之中较短者摊销；
- d. 合同没有规定受益年限，法律也没有规定有效年限的，摊销年限不超过 10 年。

如果预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期管理费用。

(3) 期末检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按单项无形资产预计可收回金额低于其账面价值的差额，提取无形资产减值准备。

(十二) 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用按实际支出入账，在规定的期限内分期平均摊销。

筹建期间发生的费用（除购建固定资产以外），先在长期待摊费用中归集，在开始生产经营当月一次计入损益。

(十三) 主要资产的减值

1. 存货

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础

计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末通常按照单个存货项目计提存货跌价准备；

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

2. 金融工具

公司在每个资产负债表日对交易性金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该等资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且公司可能对该影响做出可靠计量的事项。

(1) 应收款项

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。若应收款项属于浮动利率金融资产的，在计算可收回金额时可采用合同规定的当期实际利率作为折现率。

单项金额重大的应收款项，是指单笔金额超过 50 万元，且该笔金额回收有重大不确定性的应收账款、其他应收款。

期末对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，同时，关联方之间的应收账款不计提坏账准备

对于期末单项金额非重大的应收款项，采用与经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）一起按类似信用风险特征划分为若干组

合，再按这些应收款项组合在期末余额的一定比例（可以单独进行减值测试）计算确定减值损失，计提坏账准备。该比例反映各项目实际发生的减值损失，即各项组合的账面价值超过其未来现金流量现值的金额。已单项确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合（即账龄组合）的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下应收款项组合坏账准备计提的比例。

应收票据按照票据付款人或承兑人、保证人为风险特征，银行承兑或者银行作为票据保证人的商业汇票不计提坏账准备，未经银行承兑或保证的商业汇票按照应收账款的风险特征计提坏账准备。

应收账款、其他应收款、应收利息、应收股利、长期应收款，以账龄为风险特征，划分为1年以内、1-2年、2-3年、3年以上四个风险组合，根据各账龄组合应收款项余额的一定比例计算确定坏账准备。计提坏账准备的比例：

账龄期间	计提坏账准备比例
1年以内	5.2%
1-2年	8%
2-3年	20%
3年以上	40%

预付账款以预付款项的性质为风险特征，如果为购买货物或设备支付的预付款，在未到约定的交货期之前，或者已经交货但未进行结算的合同，不计提坏账准备；在合同对方未按期交货且超过订立合同时间一年以上时，按照应收账款的风险特征计提坏账准备。为建设工程支付的预付款，在未足额支付全部价款以及预期能够取得建设工程所有权的情况下，不计提坏账准备。

（2）持有至到期投资

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（3）可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种

相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

可供出售金融资产的减值损失一经确认，不再通过损益转回。

3. 长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

4. 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金

额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。资产组一经确定，各个会计期间保持一致。

几项资产的组合生产的产品（或者其他产出）存在活跃市场的，即使部分或者所有这些产品（或者其他产出）均供内部使用，也在符合前款规定的情况下，将这几项资产的组合认定为一个资产组。如果该资产组的现金流入受内部转移价格的影响，按照公司管理层在公平交易中对未来价格的最佳估计数来确定资产组的未来现金流量。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

（十四）收入确认原则

1. 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

2. 提供劳务

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

（1）已完工作的测量。

（2）已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。

(3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

3. 让渡资产使用权

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

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(十五) 所得税核算方法

公司在计算确定当期所得税（即当期应交所得税）以及递延所得税的基础上，将两者之和确认为利润表中的所得税费用（或收益），但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

递延所得税是由于财务报表中资产及负债的账面价值与其计税基础之间的差额所产生的预期应付或可收回税款。递延所得税采用资产负债表债务法进行核算。

资产负债表日，公司按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债、递延所得税资产以及相应的递延所得税费用（或收益）。一般情况下，所有应税暂时性差异产生的递延所得税负债均予确认，而递延所得税资产则只能在未来应纳税所得额足以用作抵销暂时性差异的限度内，才予以确认。如果暂时性差异是由商誉，或在某一既不影响应纳税所得额、也不影响会计利润的交易或事项（除

了实际合并) 中的其他资产和负债的初始确认下产生的, 该递延所得税资产及负债则不予确认。

对合营公司及联营公司投资, 以及在合营公司的权益产生的应税暂时性差异会确认为递延所得税负债, 但公司能够控制这些暂时性差异的转回, 而且暂时性差异在可预见的将来很可能不会转回的情况则属例外。

公司在每一资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行核查, 并且在未来不再很可能有足够纳税所得以转回部分或全部递延所得税资产时, 按不能转回的部分扣减递延所得税资产。

递延所得税是以相关资产实现或相关负债清偿当期所使用的所得税率计算。递延所得税通常计入损益, 除非其与直接计入权益的项目有关, 在这种情况下, 递延所得税作为权益项目处理。

四、税项

1、营业税

按营业收入的 5% 计缴。

2、城建税

按应交流转税额的 5% 计缴。

3、教育费附加

按应交流转税额的 4% 计缴。

4、所得税

本公司所得税按 25% 的税率计缴。

五、财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 年初数指 2010 年 1 月 1 日的数据, 年末数指 2010 年 9 月 30 日的数据, 上期数指 2009 年度的数据, 本期数指 2010 年 1-9 月的数据。)

(一) 货币资金

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

现金	2,320.63	2,520.63
银行存款	11,085.91	11,536.08
其他货币资金		
合计	13,406.54	14,056.71

(二) 其他应收款

其他应收款构成：

帐龄	期末数			期初数		
	余额	比例%	坏账准备	账面余额	比例%	坏账准备
1年以内						
1-2年						
2-3年						
3年以上	19,389,880.00	100.00%		19,389,880.00	100.00%	
合计	19,389,880.00	100.00%		19,389,880.00	100.00%	

单项金额重大的其他应收款

欠款人名称	期末数			期初数		
	欠款金额	计提比例%	坏账准备	欠款金额	计提比例%	坏账准备
张家港保税区长江国际港务有限公司	15,490,000.00			15,490,000.00		
张家港保税区外商投资服务有限公司	3,899,880.00			3,899,880.00		
合计	19,389,880.00			19,389,880.00		

(三) 应付职工薪酬

项目	期初数	本期计提数	本期支付数	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	21,048.80			21,048.80
二、职工福利费				
三、社会保险费				
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费	9,729.81			9,729.81
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				

八、其他		
其中：以现金结算的股份支付		
合计	30,778.61	30,778.61

(四) 应交税费

税种	期末数	期初数
增值税		
营业税		
城市维护建设税		
教育费附加		
个人所得税	22.19	22.19
所得税		
印花税		
合计	22.19	22.19

(五) 实收资本

投资者名称	年初数		本期增加	本期减少	年末数	
	投资金额	所占比例			投资金额	所占比例
张家港市保税区长江国际港务有限公司	18,000,000.00	90.00%			18,000,000.00	90.00%
张家港保税区外商投资服务有限公司	2,000,000.00	10.00%			2,000,000.00	10.00%
合计	20,000,000.00	100.00%			20,000,000.00	100.00%

(六) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 年初未分配利润	-626,864.09	
调整 年初未分配利润(调增+, 调减-)		
调整后 年初未分配利润	-626,864.09	
加: 本年净利润	-650.17	
减: 提取法定盈余公积		10%
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	-627,514.26	

（七）财务费用

项目	本期数	上期数
利息支出		
利息收入	-30.83	-46.07
汇兑损益		
手续费	671.10	615.10
合计	640.17	569.03

（八）现金流量表附注

现金流量表补充资料

项目	本期数	上期数
净利润	-650.17	-2,517.03
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）		
经营活动产生的现金流量净额	-650.17	-2,517.03
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末数	13,406.54	14,056.71
减：现金的期初数	14,056.71	16,573.74
加：现金等价物的期末数		
减：现金等价物的期初数		

现金及现金等价物净增加额

-650.17

-2,517.03

六、关联方关系及其交易

1、关联方关系

(1) 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	业务性质	法定代表人
张家港保税区长江国际港务有限公司	张家港	保税仓储、货物中转、装卸；转口贸易，国内保税区企业间的贸易，与区外有进出口经营权的企业间的贸易	母公司	有限公司	徐品云

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（金额单位：万元）：

企业名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
张家港保税区长江国际港务有限公司	10000			10000

(3) 存在控制关系的关联方所持股份及其变化（金额单位：万元）：

企业名称	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金额	比例%			金额	比例%
张家港保税区长江国际港务有限公司	1800	100			1800	100

(4) 不存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	与本公司关系
张家港保税区外商投资服务有限公司	持有本公司 10%的股份

2、关联交易

(1) 销售货物

本公司 2010 年 1-9 月未向关联方销售货物。

(2) 采购货物

本公司 2010 年 1-9 月未向关联方采购货物。

3、关联方往来款项

项目	年末金额	年初金额
其他应收款		
张家港保税区长江国际港务有限公司	15,490,000.00	15,490,000.00
张家港保税区外商投资服务有限公司	3,899,880.00	3,899,880.00

七、或有事项

截至 2010 年 9 月 30 日本公司无重大或有事项。

八、承诺事项

截至 2010 年 9 月 30 日本公司无重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项中的非调整事项

公司无需要披露的资产负债表日后事项中的非调整事项。

十、其他

房地产开发企业暂定资质证书 2009 年 4 月 30 日已到期,未取得新的资质证书。

十一、财务报表的批准报出

本财务报表已经公司总经理办公会批准报出。

张家港保税区长鑫房地产开发有限公司