



大连獐子岛耕海房地产开发有限公司

股权转让专项审计报告

天健正信审（2010）NZ 字第 060042 号

天健正信会计师事务所

Ascenda Certified Public Accountants

审计报告

天健正信审（2010）NZ 字第 060042 号

大连獐子岛渔业集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的大连獐子岛耕海房地产开发有限公司（以下简称耕海地产公司）财务报表，包括 2010 年 10 月 31 日的资产负债表、合并资产负债表，2010 年 1-10 月的利润表、合并利润表和现金流量表、合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

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做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，耕海地产公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了耕海地产公司 2010 年 10 月 31 日的财务状况以及 2010 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

本报告仅供贵公司股权转让使用，不得用于涉税、对外融资等其他用途，使用不当造成的后果，与经办注册会计师及会计师事务所无关。

中国注册会计师

天健正信会计师事务所有限公司

中国 · 北京

中国注册会计师

报告日期：2010 年 11 月 5 日

资产负债表

2010 年 10 月 31 日

编制单位：大连獐子岛耕海房地产开发有限公司

单位：人民币元

资产	合并			母公司		
	注释	2010 年 10 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	注释	2010 年 10 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动资产：						
货币资金	五（一）	3,516,138.70	34,745,973.77		3,443,930.21	34,745,973.77
交易性金融资产	五（二）	40,000,000.00			40,000,000.00	
应收票据						
应收账款						
预付款项	五（三）	50,182,800.00	80,165,052.00		50,182,800.00	80,165,052.00
应收利息						
应收股利						
其他应收款	五（四）	226,605,791.41	955,323.24	九（一）	226,544,207.66	955,323.24
存货	五（五）	63,245.30	54,185.50		54,185.50	54,185.50
一年内到期的非流动资产						
其他流动资产						
流动资产合计		320,367,975.41	115,920,534.51		320,225,123.37	115,920,534.51
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	五（六）	18,101,782.12	10,000,000.00	九（二）	18,601,782.12	10,000,000.00
投资性房地产						
固定资产	五（七）	119,291.19	88,684.61		82,307.19	88,684.61
在建工程						
工程物资						
固定资产清理						
生产性生物资产						
无形资产	五（八）	117,600.00	145,600.00		117,600.00	145,600.00
商誉						
长期待摊费用	五（九）	129,204.00	158,564.00		129,204.00	158,564.00
递延所得税资产	五（十）	498,124.33	13,376.30		405,840.11	13,376.30
其他非流动资产						
非流动资产合计		18,966,001.64	10,406,224.91		19,336,733.42	10,406,224.91
资产总计		339,333,977.05	126,326,759.42		339,561,856.79	126,326,759.42

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

2010 年 10 月 31 日

编制单位：大连獐子岛耕海房地产开发有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	合并			母公司		
	注释	2010 年 10 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	注释	2010 年 10 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动负债：						
短期借款						
交易性金融负债						
应付票据						
应付账款		7,600.00	11,400.00		7,600.00	11,400.00
预收款项						
应付职工薪酬	五（十一）	78,688.71	1,010,968.10			1,010,968.10
应交税费		581.79	2,351,222.63			2,351,222.63
应付利息						
应付股利						
其他应付款	五（十二）	236,914,546.13	86,817,590.20		236,906,607.70	86,817,590.20
一年内到期的非流动负债						
其他流动负债						
流动负债合计		237,001,416.63	90,191,180.93		236,914,207.70	90,191,180.93
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		237,001,416.63	90,191,180.93		236,914,207.70	90,191,180.93
股东权益：						
实收资本	五（十三）	100,000,000.00	30,000,000.00		100,000,000.00	30,000,000.00
资本公积						
减：库存股						
盈余公积	五（十四）	613,557.85	613,557.85		613,557.85	613,557.85
未分配利润	五（十五）	1,719,002.57	5,522,020.64		2,034,091.24	5,522,020.64
外币报表折算差额						
归属于母公司股东权益合计		102,332,560.42	36,135,578.49		102,647,649.09	36,135,578.49
少数股东权益						
股东权益合计		102,332,560.42	36,135,578.49		102,647,649.09	36,135,578.49
负债和股东权益总计		339,333,977.05	126,326,759.42		339,561,856.79	126,326,759.42

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 1-10 月

编制单位：大连獐子岛耕海房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	合并			母公司		
	注释	2010 年 1-10 月	2009 年度	注释	2010 年 1-10 月	2009 年度
一、营业收入						
减：营业成本						
营业税金及附加						
销售费用		1,400.00	22,094.00		1,400.00	22,094.00
管理费用		2,765,242.87	7,273,265.27		2,361,142.70	7,273,265.27
财务费用		-434,067.45	-261,888.49		-434,158.92	-261,888.49
资产减值损失	五(十六)	56,746.45	27,408.85		53,505.20	27,408.85
加：公允价值变动收益						
投资收益		-1,898,217.88			-1,898,217.88	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益						
二、营业利润		-4,287,539.75	-7,060,879.63		-3,880,106.86	-7,060,879.63
加：营业外收入		60.00	16,210,000.00			16,210,000.00
减：营业外支出		8.10			8.10	
其中：非流动资产处置损失						
三、利润总额		-4,287,487.85	9,149,120.37		-3,880,114.96	9,149,120.37
减：所得税费用	五(十七)	-484,469.78	2,524,669.15		-392,185.56	2,524,669.15
四、净利润		-3,803,018.07	6,624,451.22		-3,487,929.40	6,624,451.22
其中：被合并方在合并前实现的净利润						
归属于母公司所有者的净利润		-3,803,018.07	6,624,451.22		-3,487,929.40	6,624,451.22
少数股东损益						

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 1-10 月

编制单位：大连獐子岛耕海房地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	合并			母公司		
	注释	2010 年 1-10 月	2009 年度	注释	2010 年 1-10 月	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：						
销售商品、提供劳务收到的现金						
收到的税费返还						
收到其他与经营活动有关的现金		256,031,045.36	100,716,795.02		256,030,616.83	100,716,795.02
经营活动现金流入小计		256,031,045.36	100,716,795.02		256,030,616.83	100,716,795.02
购买商品、接受劳务支付的现金		365,600.00	80,130,000.00		365,600.00	80,130,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金		2,549,991.20	3,831,224.01		2,359,730.97	3,831,224.01
支付的各项税费		2,805,629.72	15,579.35		2,804,624.74	15,579.35
支付其他与经营活动有关的现金		301,490,175.51	2,507,019.51		301,290,204.68	2,507,019.51
经营活动现金流出小计		307,211,396.43	86,483,822.87		306,820,160.39	86,483,822.87
经营活动产生的现金流量净额		-51,180,351.07	14,232,972.15		-50,789,543.56	14,232,972.15
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		49,484.00	394,760.00		12,500.00	394,760.00
投资支付的现金		50,000,000.00			50,500,000.00	
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		50,049,484.00	394,760.00		50,512,500.00	394,760.00
投资活动产生的现金流量净额		-50,049,484.00	-394,760.00		-50,512,500.00	-394,760.00
三、筹资活动产生的现金流量：						
吸收投资收到的现金		70,000,000.00	20,000,000.00		70,000,000.00	20,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					-	
取得借款收到的现金					-	
发行债券收到的现金						
收到其他与筹资活动有关的现金						
筹资活动现金流入小计		70,000,000.00	20,000,000.00		70,000,000.00	20,000,000.00
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						
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润						
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		70,000,000.00	20,000,000.00		70,000,000.00	20,000,000.00
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		-31,229,835.07	33,838,212.15		-31,302,043.56	33,838,212.15
加：期初现金及现金等价物余额		34,745,973.77	907,761.62		34,745,973.77	907,761.62
六、期末现金及现金等价物余额		3,516,138.70	34,745,973.77		3,443,930.21	34,745,973.77

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

大连獐子岛耕海房地产开发有限公司

财务报表附注

2010 年 1-10 月

编制单位：大连獐子岛耕海房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

一、公司的基本情况

大连獐子岛耕海房地产开发有限公司（以下简称本公司）是于 2007 年 12 月 19 日注册设立的有限责任公司。注册资本 3,000 万元人民币，本期增资 7,000 万元人民币，注册资本为 10,000 万元人民币，本公司为大连獐子岛渔业集团股份有限公司的全资子公司。公司注册地址：长海县獐子岛镇沙包村南山屯；法定代表人：王欣红。

本公司属房地产行业，经营范围主要包括：房地产开发、销售（凭资质证经营），房屋租赁，房屋中介，物业管理，室内外装饰装修工程，花木园林工程设计，建筑材料销售。

本公司的母公司为大连獐子岛渔业集团股份有限公司。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错**（一）财务报表的编制基础**

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合企业会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了本公司 2010 年 10 月 31 日的财务状况、2010 年 1-10 月的经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计期间

本公司会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（四）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**1. 同一控制下的企业合并**

对于同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资

本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司将拥有实际控制权的子公司和特殊目的主体纳入合并财务报表范围。

本公司合并财务报表按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》及相关规定的要求编制，合并时合并范围内的所有重大内部交易和往来业已抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直是一体化存续下来的，对合并资产负债表的期初数进行调整，同时对比较报表的相关项目进行调整。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

（八）应收款项

本公司应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

1. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

本公司将金额 300 万元以上的应收账款，确定为单项金额重大的应收款项。

在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

2. 对于单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确认标准和

计提方法。

本公司将账龄 3 年以上的应收款项，确定为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

各类信用风险组合的划分及坏账准备的确认标准和计提方法

应收款项以账龄为风险特征划分信用风险组合，确定计提比例如下：

账 龄	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
计提比例	5%	10%	20%	30%	50%	100%

本公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（九）存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、周转材料、开发成本、完工产品等。

2. 发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时，采用加权平均法确定发出存货的实际成本。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及承揽工程预计存在的亏损部分，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。其中：对于产成品、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；对于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、估计销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；对于资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值。

4. 存货的盘存制度

本公司的存货盘存制度为永续盘存制。本公司定期对存货进行清查，盘盈利得和盘亏损失计入当期损益。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法摊销，其他周转材料采用一次转销法摊销。

（十）长期股权投资

本公司的长期股权投资包括对子公司的投资。

1. 初始投资成本的确定

本公司对子公司的投资按照初始投资成本计价，控股合并形成的长期股权投资的初始计量参见本附注四之（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，均按照初始投资成本计价。

2. 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资的后续计量采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，后续计量采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业；重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，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。长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十一）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

2. 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司的固定资产类别、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
其他固定资产	5	3%	19.40%

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，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。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

4. 其他说明

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十二） 在建工程

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

资产负债表日，本公司对在在建工程按照账面价值与可收回金额孰低计量，按单项工程可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十三） 借款费用

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相

关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

同时满足下列条件时，借款费用开始资本化：（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；（2）借款费用已经发生；（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。利息资本化金额，不超过当期相关借款实际发生的利息金额。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用继续资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用资本化。

（十四）商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

（十五）预计负债

本公司发生与或有事项相关的义务并同时符合以下条件时，在资产负债表中确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

（十六）收入

1. 销售商品

本公司销售的商品在同时满足下列条件时，按从购货方已收或应收的合同或协议价款的金额确认销售商品收入：（1）已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）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；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入企业；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

（十七）政府补助

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

与资产相关的政府补助，本公司确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还的，存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（十八）递延所得税资产/递延所得税负债

本公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。在无法明确估计可抵扣暂时性差异预期转回期间可能取得的应纳税所得额时，不确认与可抵扣暂时性差异相关的递延所得税资产。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

（十九）主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(二十) 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正。

三、税项

(一) 主要税种及税率

1. 流转税及附加税费

税目	纳税(费)基础	税(费)率	备注
营业税	房屋销售收入	5%	
城建税	应交流转税额	7%	
教育费附加	应交流转税额	3%	

2. 企业所得税

本公司及子公司均执行 25% 所得税。

3. 房产税

房产税按照房产原值的 70% 为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

4. 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

通过投资设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	法人代表	主要经营范围
大连獐子岛欧兰房地产开发有限公司	有限责任	大连市	房地产业	5,000.00	王欣红	房地产开发
大连耕海置业有限公司	有限责任	大连市	房地产业	5,000.00	王欣红	房地产开发
大连耕海物业服务服务有限公司	有限责任	大连市	物业管理	50.00	王志立	物业管理
子公司名称	持股比例		表决权比例	年末实际 出资额	实质上构成对子公司净 投资的其他项目余额	是否合并
	直接	间接				
大连獐子岛欧兰房地产	20.00%		20.00%	1,000.00		否

开发有限公司					
大连耕海置业有限公司	20.00%	20.00%	1,000.00		否
大连耕海物业服务有限 公司	100.00%	100.00%	50.00		是

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项 目	期末账面余额	年初账面余额
现金	5,237.65	
银行存款	3,510,901.05	34,745,973.77
合 计	3,516,138.70	34,745,973.77

截至 2010 年 10 月 31 日止，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

(二) 交易性金融资产

项 目	期末账面余额	年初账面余额
交易性金融资产	40,000,000.00	
合 计	40,000,000.00	

2010 年中诚信托有限责任公司发行“2010 年大连彩虹园股权投资集合信托计划”，本公司与中诚信托有限责任公司签订《合作协议书》，以其对大连欧兰房地产开发有限公司 4000 万人民币债权作价 4000 万元认购 4000 万个一般受益权信托单位。

(三) 预付款项

(1) 预付款项按账龄分析列示如下：

账龄结构	期末账面余额		年初账面余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	182,800.00	0.36%	80,165,052.00	100.00%
1—2 年（含）	50,000,000.00	99.64%		
合 计	50,182,800.00	100.00%	80,165,052.00	100.00%

(2) 期末预付款项前三名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	期末账面余额	占预付账款 总额的比例	预付时间	未结算原因
大连鑫发房地产开发有限公司	无关系	50,000,000.00	99.64%	2009 年	合同未履行完毕
大连市城市设计研究院	无关系	142,800.00	0.28%	2010 年	合同未履行完毕
吕德云	无关系	40,000.00	0.08%	2010 年	合同未履行完毕
合 计		50,182,800.00	100.00%		

(3) 本报告期预付款项中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(四) 其他应收款

(1) 其他应收款按类别分析列示如下:

类别	期末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例	金额	比例	
其他不重大其他应收款	226,716,043.06	100.00%	110,251.65	100.00%	226,605,791.41
合计	226,716,043.06	100.00%	110,251.65	100.00%	226,605,791.41
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例	金额	比例	
其他不重大其他应收款	1,008,828.44	100.00%	53,505.20	100.00%	955,323.24
合计	1,008,828.44	100.00%	53,505.20	100.00%	955,323.24

(2) 其他应收款按账龄分析列示如下:

账龄结构	期末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	226,145,939.06	99.75%	3,241.25	226,142,697.81
1-2年(含)	70,104.00	0.03%	7,010.40	63,093.60
2-3年(含)	500,000.00	0.22%	100,000.00	400,000.00
3年以上				
合计	226,716,043.06	100.00%	110,251.65	226,605,791.41
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	508,828.44	50.44%	3,505.20	505,323.24
1-2年(含)	500,000.00	49.56%	50,000.00	450,000.00
2-3年(含)				
3年以上				
合计	1,008,828.44	100.00%	53,505.20	955,323.24

(3) 坏帐准备

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	53,505.20	56,746.45			110,251.65
合计	53,505.20	56,746.45			110,251.65

(4) 期末其他应收款前五名单位列示如下:

单位名称	款项内容	与本公司关系	期末金额	账龄	占其他应收款总额的比例
大连耕海置业有限公司	往来	子公司	161,451,657.00	1年以内	71.23%

大连鑫发房地产开发有限公司	往来	无关系	40,000,000.00	1 年以内	17.65%
大连獐子岛欧兰房地产开发有限公司	往来	子公司	24,629,457.06	1 年以内	10.87%
大连市建设工程劳动保险费用管理办公室	保证金	无关系	500,000.00	2-3 年	0.22%
大连鑫港大厦有限公司	保证金	无关系	70,104.00	1-2 年	0.03%
合计			226,651,218.06		100.00%

(5) 本报告期其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(五) 存货

存货分类列示如下:

项 目	期末账面余额			年初账面余额		
	金额	跌价准备	账面价值	金额	跌价准备	账面价值
周转材料	63,245.30		63,245.30	54,185.50		54,185.50
合计	63,245.30		63,245.30	54,185.50		54,185.50

(六) 长期股权投资

长期股权投资分项列示如下:

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初账面余额	本期增减额	期末账面余额
大连獐子岛欧兰房地产开发有限公司	权益法	10,000,000.00	10,000,000.00	-949,225.18	9,050,774.82
大连耕海置业有限公司	权益法	10,000,000.00		9,051,007.30	9,051,007.30
合计		20,000,000.00	10,000,000.00	8,101,782.12	18,101,782.12
被投资单位	持股比例	表决权比例	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
大连獐子岛欧兰房地产开发有限公司	20%	20%			
大连耕海置业有限公司	20%	20%			
合计					

(七) 固定资产

固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下:

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、固定资产原价合计	107,319.00	49,484.00		156,803.00
电子设备	107,319.00	49,484.00		156,803.00
二、累计折旧合计	18,634.39	18,877.42		37,511.81
电子设备	18,634.39	18,877.42		37,511.81
三、固定资产净值合计	88,684.61			119,291.19
电子设备	88,684.61			119,291.19
四、固定资产减值准备累计金额				

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
合计				
电子设备				
五、固定资产账面价值合计	88,684.61			119,291.19
电子设备	88,684.61			119,291.19

本期计提的折旧额为 18,877.42 元。

(八) 无形资产与开发支出

无形资产情况

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、无形资产原价合计	168,000.00			168,000.00
1、软件	168,000.00			168,000.00
二、无形资产累计摊销额合计	22,400.00	28,000.00		50,400.00
1、软件	22,400.00	28,000.00		50,400.00
三、无形资产账面净值合计	145,600.00			117,600.00
1、软件	145,600.00			117,600.00
四、无形资产减值准备累计金额合计				
1、软件				
五、无形资产账面价值合计	145,600.00			117,600.00
1、软件	145,600.00			117,600.00

本期摊销额为 28,000.00 元。

(九) 长期待摊费用

项目	年初账面余额	本期增加额	本期摊销额	本期其他减少额	期末账面余额
租入固定资产改良	158,564.00		29,360.00		129,204.00
合计	158,564.00		29,360.00		129,204.00

(十) 递延所得税资产

项目	期末账面余额		年初账面余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	110,251.65	27,562.91	53,505.20	13,376.30
可抵扣亏损	1,882,245.68	470,561.42		
合计	1,992,497.33	498,124.33	53,505.20	13,376.30

(十一) 应付职工薪酬

应付职工薪酬明细如下：

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
工资、奖金、津贴和补贴	966,090.64	1,429,971.25	2,318,978.06	77,083.83

职工福利费		39,920.60	39,920.60	
社会保险费	29,674.83	81,058.88	110,733.71	
住房公积金	10,150.00	24,680.00	34,830.00	
工会经费和职工教育经费	5,052.63	42,781.08	46,228.83	1,604.88
合计	1,010,968.10	1,618,411.81	2,550,691.20	78,688.71

(十二) 其他应付款

本报告期其他应付款中应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况

单位名称	期末账面余额	年初账面余额
大连獐子岛渔业集团股份有限公司	236,866,607.70	86,806,607.70
合计	236,866,607.70	86,806,607.70

(十三) 实收资本

股东名称	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
大连獐子岛渔业集团股份有限公司	30,000,000.00	70,000,000.00		100,000,000.00
合计	30,000,000.00	70,000,000.00		100,000,000.00

根据本公司修改后的章程规定，本公司 2010 年度增加注册资本人民币 7,000 万元，变更后的注册资本为人民币 10,000 万元。业经天健光华（北京）会计师事务所有限公司大连分所出具的天健光华分验（2010）NZ 字第 002 号验资报告验证。

(十四) 盈余公积

本期盈余公积变动情况如下：

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
法定盈余公积	613,557.85			613,557.85
合计	613,557.85			613,557.85

(十五) 未分配利润

未分配利润增减变动情况如下：

项目	本期数	上年数
上年期末未分配利润	5,522,020.64	-488,872.73
加：年初未分配利润调整数（调减“-”）		
本期年初未分配利润	5,522,020.64	-488,872.73
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,803,018.07	6,624,451.22
减：提取法定盈余公积		613,557.85
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		

转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,719,002.57	5,522,020.64

(十六) 资产减值损失

项目	本期发生额	上年发生额
坏账损失	56,746.45	27,408.85
合计	56,746.45	27,408.85

(十七) 所得税费用

所得税费用（收益）的组成

项目	本期发生额	上年发生额
当期所得税	278.25	2,517,816.94
递延所得税调整	-484,748.03	6,852.21
合计	-484,469.78	2,524,669.15

(十八) 现金流量表补充资料

(1) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,803,018.07	6,624,451.22
加：资产减值准备	56,746.45	27,408.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,877.42	16,043.52
无形资产摊销	28,000.00	22,400.00
长期待摊费用摊销	29,360.00	17,616.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）	1,898,217.88	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-484,748.03	130,142.32
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）	-9,059.80	-40,491.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-195,724,962.62	-80,628,355.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	146,810,235.70	88,063,757.18
其他	-	

补充资料	本期金额	上年金额
经营活动产生的现金流量净额	-51,180,351.07	14,232,972.15
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:		
现金的期末余额	3,516,138.70	34,745,973.77
减: 现金的年初余额	34,745,973.77	907,761.62
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-31,229,835.07	33,838,212.15

(2) 现金和现金等价物

项目	本期金额	上年金额
一、现金	3,516,138.70	34,745,973.77
其中: 库存现金	5,237.65	
可随时用于支付的银行存款	3,510,901.05	34,745,973.77
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,516,138.70	34,745,973.77
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、重大承诺事项

截止 2010 年 10 月 31 日, 本公司无应披露未披露的重大承诺事项。

七、资产负债表日后事项

截止财务报告日, 本公司无应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

八、其他重要事项

截止 2010 年 10 月 31 日, 本公司无应披露未披露的其他重要事项。

九、母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

(1) 其他应收款按类别分析列示如下:

类别	期末账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例	金额	比例	
其他不重大其他应收款	226,651,218.06	100.00%	107,010.40	100.00%	226,544,207.66
合计	226,651,218.06	100.00%	107,010.40	100.00%	226,544,207.66
类别	年初账面余额				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例	金额	比例	
其他不重大其他应收款	1,008,828.44	100.00%	53,505.20	100.00%	955,323.24
合计	1,008,828.44	100.00%	53,505.20	100.00%	955,323.24

(2) 其他应收款按账龄分析列示如下:

账龄结构	期末账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	226,081,114.06	99.74%	-	226,081,114.06
1-2年(含)	70,104.00	0.02%	7,010.40	63,093.60
2-3年(含)	500,000.00	0.24%	100,000.00	400,000.00
3年以上				
合计	226,651,218.06	100.00%	107,010.40	226,544,207.66
账龄结构	年初账面余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	508,828.44	50.44%	3,505.20	505,323.24
1-2年(含)	500,000.00	49.56%	50,000.00	450,000.00
2-3年(含)				
3年以上				
合计	1,008,828.44	100.00%	53,505.20	955,323.24

(3) 坏帐准备

项目	年初账面余额	本期增加额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	53,505.20	53,505.20			107,010.40
合计	53,505.20	53,505.20			107,010.40

(4) 期末其他应收款前五名单位列示如下:

单位名称	款项内容	与本公司关系	期末金额	账龄	占其他应收款总额的比例
大连耕海置业有限公司	往来	子公司	161,451,657.00	1年以内	71.23%
大连鑫发房地产开发有限公司	往来	无关系	40,000,000.00	1年以内	17.65%
大连獐子岛欧兰房地产开发有限公司	往来	子公司	24,629,457.06	1年以内	10.87%
大连市建设工程劳动保险费用	保证金	无关系	500,000.00	2-3年	0.22%

管理办公室					
大连鑫港大厦有限公司	保证金	无关系	70,104.00	1-2 年	0.03%
合计			226,651,218.06		100.00%

(5) 本报告期其他应收款中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(二) 长期股权投资

长期股权投资分项列示如下:

被投资单位	核算方法	初始投资成本	年初账面余额	本期增减额	期末账面余额
大连獐子岛欧兰房地产开发有限公司	权益法	10,000,000.00	10,000,000.00	-949,225.18	9,050,774.82
大连耕海置业有限公司	权益法	10,000,000.00		9,051,007.30	9,051,007.30
大连耕海物业服务有 限公司	成本法	500,000.00		500,000.00	500,000.00
合计		20,500,000.00	10,000,000.00	8,601,782.12	18,601,782.12
被投资单位	持股比例	表决权比例	减值准备金额	本期计提减值准 备金额	本期现金红利
大连獐子岛欧兰房地产开 发有限公司	20%	20%			
大连耕海置业有限公司	20%	20%			
大连耕海物业服务有 限公司	100.00%	100.00%			
合计					

(三) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-3,487,929.40	6,624,451.22
加: 资产减值准备	53,505.20	27,408.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	18,877.42	16,043.52
无形资产摊销	28,000.00	22,400.00
长期待摊费用摊销	29,360.00	17,616.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	1,898,217.88	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-392,463.81	130,142.32
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		

补充资料	本期金额	上年金额
存货的减少（增加以“-”号填列）		-40,491.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-195,660,137.62	-80,628,355.94
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	146,723,026.77	88,063,757.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-50,789,543.56	14,232,972.15
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：		
现金的期末余额	3,443,930.21	34,745,973.77
减：现金的年初余额	34,745,973.77	907,761.62
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-31,302,043.56	33,838,212.15

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

大连獐子岛耕海房地产开发有限公司

2010年11月5日