

目 录

项 目	页 次
盈利预测审核报告	1
盈利预测编制基础、基本假设和编制说明	2-11
拟置入的苏州市置业房地产开发有限公司 2005 年度盈利预测表	12-20

盈利预测审核报告

深鹏所特字[2005]290 号

吉林轻工集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对吉林轻工集团股份有限公司拟以置换资产方式换入 99% 股权的苏州市置业房地产开发有限公司（以下简称“置业公司”）2005 年度盈利预测选用的会计政策及其编制基础进行了审核。合理编制并充分披露盈利预测是吉林轻工集团股份有限公司与苏州市置业房地产开发有限公司的责任，我们的责任是对该盈利预测所依据的基本假设、选用的会计政策及其编制基础进行审核并发表审核意见。我们的审核是根据《独立审计实务公告第 4 号——盈利预测审核》进行的，实施了认为必要的审核程序。

我们认为，上述盈利预测所依据的基本假设已充分披露，没有证据表明这些假设是不合理的，盈利预测已按照确定的编制基础编制，所选用的会计政策与苏州市置业房地产开发有限公司采用的相关会计政策一致。

深圳鹏城会计师事务所

中国·深圳

2005 年 4 月 25 日

副主任会计师

王 磊

中国注册会计师

李海林

附件一

苏州市置业房地产开发有限公司 2005 年度盈利预测的 编制基础、基本假设和编制说明

一、 编制基础

苏州市置业房地产开发有限公司（以下简称“置业公司”或“公司”）2005 年度盈利预测是以业经中国注册会计师审计的置业公司 2004 年度及 2005 年 1-3 月（未审）的经营业绩为基础，根据国家的宏观政策，分析了公司面临的市场环境，结合公司的资产重组方案，本着求实、稳健的原则，经过分析研究编制的，本盈利预测所依据的会计原则在所有重要方面均遵循了我国现行有关法律、法规政策和《企业会计准则》及《企业会计制度》的规定，并与置业公司现行采用的会计政策一致。

二、 基本假设

1、 预测期间内置业公司经营业务所涉及之国家和地区目前的有关法律、法规、政策无重大改变。

2、 预测期内吉林轻工集团股份有限公司与苏州市光华实业（集团）有限公司、上海健中生物医药投资有限公司、吉林省洪武实业有限公司签定的《重大资产置换协议书》获得中国证券监督管理委员会及吉林轻工集团股份有限公司股东大会批准，并假设于 2005 年 6 月 30 日完成资产置换，且置入到吉林轻工集团股份有限公司的资产能够按预期正常发挥效益。

3、 预测期间内信贷利率、汇率在正常范围内变动。

4、 预测期间内置业公司与目前执行的税赋、税率政策不变。

5、 预测期间内置业公司经营房地产开发之施工成本在正常范围内变动。

6、 预测期间内置业公司之开发产品销售价格、销售形势在正常范围内变动。

7、 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

三、2005 年度盈利预测编制说明

(一) 公司简介：

公司由珠海经济特区兴澳美新技术发展公司和中国爱地房地产开发有限责任公司于 1998 年 4 月共同出资组建，注册资本 500 万元。1998 年 6 月公司原股东将股份分别转让给苏州市光华电线电缆有限公司及江苏万翔集团公司。

1999 年 10 月苏州光华经济贸易有限公司吸收合并苏州光华电线电缆有限公司，并变更名称为苏州市光华实业有限公司。

苏州市光华实业有限公司于 1999 年 12 月更名为苏州市光华实业(集团)有限公司。

江苏万翔集团公司于 2000 年 9 月将所持有的股份转让给陈颂菊。

2000 年 12 月公司股东苏州市光华实业(集团)有限公司、陈颂菊以苏州市新地房地产开发有限公司净资产增加投资，注册资本增至 2,020 万元。2001 年 9 月各股东根据原出资比例增加投资，注册资本增至 5,020 元人民币。

陈颂菊于 2004 年 3 月将所持有的股份转让给苏州市光华实业（集团）有限公司、上海健中生物医药投资有限公司，并于 2004 年 7 月办理了变更登记手续。

公司主要经营范围：房地产开发经营。房产信息咨询。销售钢材。

(二) 公司采用的主要会计政策和会计估计：

1、会计制度：公司原执行《房地产开发企业会计制度》，本次按照《企业会计制度》及其有关的补充规定重新编制会计报表。

2、会计年度：公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3、记账本位币：采用人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5、现金等价物的确定标准：在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起，三个月到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

6、坏账核算方法：

(1) 坏账的确认标准：

对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；

因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照公司管理权限批准核销。

(2) 坏账损失的核算方法：采用备抵法核算，按账龄分析法并结合个别认定法估算坏账损失。

(3) 个别认定法：

- 对关联方往来不计提坏账准备；
- 应收售楼处房款（售楼处已收业主）不计提坏账准备；
- 应收业主权证办妥前尾款不计提坏账准备；
- 个别往来坏账可能较大的可直接全额计提坏账准备。

(4) 账龄分析法下坏账准备的计提比例：

账龄	计提比例
一年以内	10%
一至二年	20%
二至三年	30%
三年以上	100%

7、存货核算方法：

(1) 存货分类为：低值易耗品、库存材料、开发成本、开发产品、出租开发产品等。

(2) 取得和发出的计价方法：

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计价

房地产项目核算：

A、开发用土地的核算方法：

房产开发过程中的土地征用及拆迁补偿费或批租地价，根据成本核算对象，按实际成本记入“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”项目。待开发房产竣工后，按开发产品测绘的建筑面积分摊计入。

B、公共配套设施费用的核算方法：

a、不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例分配计入商品房成本。

b、能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

(3) 低值易耗品的摊销方法：采用一次摊销法。

(4) 存货的盘存制度：采用永续盘存制。

(5) 存货跌价准备的计提方法：中期末及年末，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。存货跌价准备按单个存货项目计提。

8、固定资产计价和折旧方法：

(1) 固定资产标准：指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值较高的有形资产。

(2) 固定资产的分类：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备等；

(3) 固定资产的取得计价：

遵循实际成本计价原则计价。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以应收债权的账面价值为基础确定其入账价值。

非货币性交易换入的固定资产，以换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

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两者中较低者作为入账价值，如果融资租赁资产占企业资产总额等于或小于 30% 的，则按最低租赁付款额作为入账值。

(4) 固定资产折旧采用年限平均法分类计提。根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

类别	净残值率	预计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	5%	20-30 年	3.20%-4.80%
机器设备	5%	5 年	19%
电子设备	5%	5 年	19%
其他设备	5%	5 年	19%
运输设备	5%	10 年	9.5%

(5) 固定资产减值准备的计提：

中期末及年末，对由于市价持续下跌、技术陈旧、实体损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，按预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提固定资产减值准备。固定资产减值准备按单项资产计提。

9、在建工程核算方法：

(1) 取得的计价方法：

以立项项目分类核算工程发生的实际成本，当所建工程项目达到预定可使用状态时，转入固定资产核算，尚未办理竣工决算的，按估计价值转账，待办理竣工决算手续后再作调整。

(2) 在建工程减值准备的计提：

中期末及年末，对于长期停建并预计在未来三年内不会重新开工的在建工程，或在性能、技术上已落后且给企业带来经济利益具有很大不确定性的在建工程，计提在建工程减值准备。在建工程减值准备按单项工程计提。

10、无形资产核算方法：

(1) 取得的计价方法：购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本入账；投资者投入的无形资产，按投资各方确定的价值作为实际成本。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，按应收债权的账面价值为基础确定其入账价值；非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的账面价值为基础确定其入账价值。

(2) 摊销方法：采用直线法。投资合同与法律两者中只有一方规定受益年限或有效年限的，按不超过规定年数的期限平均摊销；两者均规定年限的按孰低者平均摊销；两者均未规定年限的按不超过十年的期限平均摊销。

(3) 无形资产减值准备的计提：

中期末及年末，对于因被其他新技术替代、市价大幅下跌而导致创利能力受到重大不利影响或下跌价值预期不会恢复的无形资产，按预计可收回金额低于其账面价值的差额，计提无形资产减值准备。无形资产减值准备按单项资产计提。

11、长期待摊费用摊销方法：

(1) 开办费转销方法：在开始生产经营的当月一次计入损益。

(2) 其他长期待摊费用摊销方法：在受益期内平均摊销。

12、维修基金的核算办法：

公司根据《住宅共享部位共享设施设备维修基金管理办法》的规定，公司在出售商品房时，按规定代为收取的住宅共享部位、设施设备维修基金时，作为代收代缴款项管理。在向房地产行政主管部门或物业管理企业移交维修基金时，相应冲转代收代缴款。

13、借款费用：

(1) 借款费用资本化的确认原则：

专门借款的辅助费用在所购建资产达到预定可使用状态前，予以资本化，若金额较小则直接计入当期损益。

专门借款的利息、溢折价摊销、汇兑差额开始资本化应同时满足以下三个条件：资产支出已经发生；借款费用已经发生；为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

当购建资产项目发生非正常中断且连续三个月或以上时，借款费用暂停资本化。当购建资产项目达到预定可使用状态后，借款费用停止资本化。

当购建资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

普通借款的借款费用和不符合资本化规定的专门借款的借款费用，均计入发生当期损益。

(2) 借款费用资本化期间：按年度计算借款费用资本化金额。

(3) 专门借款的借款费用资本化金额的确定方法。

每一会计期间利息的资本化金额 = 至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数 × 借款加权平均利率。

允许资本化的辅助费用、汇兑差额按实际发生额直接资本化。

14、预计负债：

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，公司将其列为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 该义务履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务金额可以可靠地计量。

15、收入确认原则：

(1) 销售商品及房地产：公司已将商品及房地产所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留通常与该商品及房地产所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品及房地产实施控制；与交易相关的经济利益能够流入公司；相关的收入和成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务：在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

(3) 让渡资产使用权：与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时，按合同或协议规定确认为收入。

16、所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

(三) 税项

主要税种和税率：

税 种	税 率
增值税	17%
营业税	5%
所得税	33%

(四) 盈利预测项目编制说明

(1) 主营业务收入

项目	2004年 已审实现数	2005年预测数			
		1-3月未审数	4-6月预测数	7-12月预测数	小计
学生公寓	1,115.83	-	-	-	-
仁文公寓	3,157.64	-	-	-	-
三香广场	-	-	-	21,473.56	21,473.56
其他	13.89	-	-	-	-
合计	4,287.36	-	-	21,473.56	21,473.56

2005 年度预测数是建立在其开发的位于苏州市中心地带的高层商住楼三香广场（共 1 栋建筑面积 31,939.02 m²，已于 2004 年 6 月开工）预计在 2005 年底前能够全部实现销售的基础上的。

上列主营业务收入数据主要是根据公司与买主签订的合同和三香广场所处地段及苏州市目前房地产销售行情的情況下计算得出。

(2) 主营业务成本

项目	2004 年 已审实现数	2005 年预测数			
		1-3 月未审数	4-6 月预测数	7-12 月预测数	小计
学生公寓	533.77	-	-	-	-
仁文公寓	1,321.23	-	-	-	-
三香广场	-	-	-	8,822.62	8,822.62
其他	25.98	-	-	-	-
合计	1,880.98	-	-	8,822.62	8,822.62

主营业务成本预测是根据以下依据计算而来： 账面已发生的成本； 公司与施工单位所签定的施工合同、三香广场工程预算等文件资料预计尚需追加发生的开发成本； 预计销售数量计算出主营业务成本。

(3) 营业费用

项目	2004 年 已审实现数	2005 年预测数			
		1-3 月未审数	4-6 月预测数	7-12 月预测数	小计
销售代理费	108.85	42.15	150.00	237.32	429.47
装车费	-	-	-	-	-
办公费	-	-	-	-	-
其他	-	-	100.00	114.74	214.74
合计	108.85	42.15	250.00	352.06	644.21

上述营业费用预测数系根据房地产行业惯例结合置业公司以往实际情况，以各期主营业务收入为基数，分别提取 2% 的销售代理费、1% 的其他费用计算而来。

(4)管理费用

项目	2004年 已审数	2005年预测数			
		1-3月未审数	4-6月预测数	7-12月预测数	小计
工资	48.23	14.78	25.22	60.00	100.00
福利费	18.84	2.02	3.58	8.40	14.00
教育经费	1.21	0.42	0.58	1.50	2.50
折旧	4.30	1.48	1.49	2.97	5.94
办公费	19.97	7.31	4.69	12.00	24.00
水电费	0.07	1.79	1.21	3.00	6.00
汽运费	23.86	5.09	4.91	10.00	20.00
电话费	8.46	1.92	1.58	3.50	7.00
业务招待费	53.15	27.61	28.39	56.00	112.00
劳动保护费	15.27	0.30	2.70	3.00	6.00
税金	1.88	0.07	1.43	1.50	3.00
差旅费	29.82	7.65	12.35	20.00	40.00
坏账准备	121.25	-	-	20.00	20.00
无形资产摊销	16.22	-	8.00	8.00	16.00
其他	189.05	12.52	22.48	35.00	70.00
广告费	1.40	-	-	-	-
合计	552.98	82.96	118.61	244.87	446.44

管理费用主要根据 2004 年度实际发生数和各项费用的具体特点来测算。对于管理费用的主要项目，如“工资及福利费”，系按置业公司管理部门人员规模和工资标准计算得出，福利基金按工资总额的 14% 提取。除工资及相关费用外的其他项目分别根据置业公司 2005 年度的生产、销售规模分析测定。

(5)财务费用

项目	2004年 已审数	2005年预测数			
		1-3月未审数	4-6月预测数	7-12月预测数	小计
利息支出	58.03	-	-	-	-
减:利息收入	15.09	3.34	6.66	10.00	20.00
其他	0.31	0.07	0.43	0.50	1.00
合计	43.25	-3.27	-6.23	-9.50	-19.00

财务费用的预测是建立在本年度三香广场项目竣工前借款均已归还且年末前无须增加新的项目外借款的基础上的，故本年度发生的利息支出均计入三香广场项目成本中。

(6)主营业务税金及附加的预测

主营业务税金及附加指按预测应税收入计算的应交营业税、城建税和教育费附加。

(7)其他业务利润的预测

其他业务主要指对外销售材料。2005年度的其他业务利润预测系根据2005年1-3月的业务情况,预测置业公司经营的变化情况而确定。

(8)所得税

公司目前按33%的税率缴纳企业所得税。

(9)影响盈利预测的不确定因素分析与说明

如本盈利预测编制基准与基本假设所述，本盈利预测系根据公司所处苏州市房地产行业目前供不应求的销售形势、已收回的售楼款以及前景财务资料编制的，编制时虽已遵循了较稳健的原则，但由于市场竞争仍然激烈，而2005年度销售价格、销售速度、销售费用是否会有大幅度变化，难以预测。

附件二

苏州市置业房地产开发有限公司盈利预测表

预测期间：2005年4月1日至2005年12月31日

编制单位：苏州市置业房地产开发有限公司

单位：万元

项目	2004年已审实现数	2005年预测数			
		1-3月未审实现数	4-6月预测数	7-12月预测数	合计
一、主营业务收入	4,287.36			21,473.56	21,473.56
减：主营业务成本	1,880.98			8,822.62	8,822.62
主营业务税金及附加	233.66			1,170.31	1,170.31
二、主营业务利润	2,172.72	0.00	0.00	11,480.63	11,480.63
加：其他业务利润	22.86				
减：营业费用	108.85	42.15	250.00	352.06	644.21
管理费用	552.98	82.96	118.61	244.87	446.44
财务费用	43.25	-3.27	-6.23	-9.50	-19.00
三、营业利润	1,490.50	-121.84	-362.38	10,893.20	10,408.98
加：投资收益	0.00				
补贴收入	0.00				
营业外收入	61.70				
减：营业外支出	7.13	0.12			0.12
四：利润总额	1,545.07	-121.96	-362.38	10,893.20	10,408.86
减：所得税（33%）	523.42			3,449.64	3,449.64
减：少数股东损益	0.00				
加：未确认的投资损失	0.00				
五：净利润	1,021.65	-121.96	-362.38	7,443.56	6,959.22

公司法定代表人：

财务总监：

编制人：

附件二之1

主营业务收入、成本和毛利预测

预测期间：2005年4月1日至2005年12月31日

编制单位：苏州市置业房地产开发有限公司

单位：万元

项目	主营业务收入				主营业务成本				毛利			
	2005年预测数				2005年预测数				2005年预测数			
	1-3月未审实现数	4-6月预测数	7-12月预测数	合计	1-3月未审实现数	4-6月预测数	7-12月预测数	合计	1-3月未审实现数	4-6月预测数	7-12月预测数	合计
三香广场			21,473.56	21,473.56			8,822.62	8,822.62			12,650.94	12,650.94

公司法定代表人：

财务总监：

编制人：

附件二之2

主营业务税金及附加预测表

预测期间：2005年4月1日至2005年12月31日

编制单位：苏州市置业房地产开发有限公司

单位：万元

编号	项目	2004年 已审实现数	2005年预测数				增减变动率%	增减变动的 主要原因	
			适用税率	应缴税金					
				1 - 3月未审数	4 - 6月预测数	7 - 12月预测数			合计
1	营业税	214.37	5%			1,073.68	1,073.68	400.85%	
2	城市维护建设税	10.72	流转税额5%			53.68	53.68	400.75%	
3	教育费附加	8.57	流转税额4%			42.95	42.95	401.17%	
4	其他		根据各地税局规定						
合计		233.66				1,170.31	1,170.31	400.86%	

公司法人代表：

财务总监：

编制人：

其他业务利润预测表

预测期间：2005年4月1日至2005年12月31日

编制单位：苏州市置业房地产开发有限公司

单位：万元

项目	其他业务收入					其他业务支出					其他业务利润				
	2004年 已审实现数	2005年预测数				2004年 已审实现数	2005年预测数				2004年 已审实现数	2005年预测数			
		1-3月未审实现数	4-6月预测数	7-12月预测数	合计		1-3月未审实现数	4-6月预测数	7-12月预测数	合计		1-3月未审实现数	4-6月预测数	7-12月预测数	合计
租赁收入															
钢材销售	1,391.74					1,370.41					21.33				
其他收入	14.36					12.83					1.53				
											-				
											-				
合计	1,406.10	-	-	-	-	1,383.24					22.86				

公司法定代表人：

财务总监：

编制人：

营业费用预测表

预测期间：2005年4月1日至2005年12月31日

编制单位：苏州市置业房地产开发有限公司

单位：万元

项目	2004年 已审实现数	2005年预测数				增减变动率%	增减变动的主要原因
		1-3月未审实现数	4-6月预测数	7-12月预测数	合计		
销售代理费	108.85	42.15	150.00	237.32	429.47	294.55%	销售收入增加
装车费							
办公费							
其他			100.00	114.74	214.74		销售收入增加
合计	108.85	42.15	250.00	352.06	644.21	491.83%	

公司法人代表：

财务总监：

编制人：

附件二之5

管理费用预测表

预测期间：2005年4月1日至2005年12月31日

编制单位：苏州市置业房地产开发有限公司

单位：万元

项目	2004年 已审实现数	2005年预测数				增减变动率%
		1-3月未审实现数	4-6月预测数	7-12月预测数	合计	
工资	48.23	14.78	25.22	60.00	100.00	107.34%
福利费	18.84	2.02	3.58	8.40	14.00	-25.69%
教育经费	1.21	0.42	0.58	1.50	2.50	106.61%
折旧	4.30	1.48	1.49	2.97	5.94	38.14%
办公费	19.97	7.31	4.69	12.00	24.00	20.18%
水电费	0.07	1.79	1.21	3.00	6.00	8471.43%
汽运费	23.86	5.09	4.91	10.00	20.00	-16.18%
电话费	8.46	1.92	1.58	3.50	7.00	-17.26%
业务招待费	53.15	27.61	28.39	56.00	112.00	110.72%
劳动保护费	15.27	0.30	2.70	3.00	6.00	-60.71%
税金	1.88	0.07	1.43	1.50	3.00	59.57%
差旅费	29.82	7.65	12.35	20.00	40.00	34.14%
坏账准备	121.25		0.00	20.00	20.00	-83.51%
无形资产摊销	16.22		8.00	8.00	16.00	-1.36%
其他	189.05	12.52	22.48	35.00	70.00	-62.97%
广告费	1.40					
合计	552.98	82.96	118.61	244.87	446.44	-19.27%

公司法人代表：

财务总监：

编制人：

财务费用预测表

预测期间：2005年4月1日至2005年12月31日

编制单位：苏州市置业房地产开发有限公司

单位：万元

项目	2004年 已审实现数	2005年预测数				增减变动率%	增减变动的主要原因
		1-3月未审实现数	4-6月预测数	7-12月预测数	合计		
利息支出	58.03					-100.00%	本年度利息计入开发成本
利息收入	15.09	3.34	6.66	10.00	20.00	32.54%	
其他	0.31	0.07	0.43	0.50	1.00	222.58%	
合计	43.25	-3.27	-6.23	-9.50	-19.00		

公司法定代表人：

财务总监：

编制人：

工资费用及其相关费用预测表

预测期间：2005年4月1日至2005年12月31日

编制单位：苏州市置业房地产开发有限公司

单位：万元

部门	2005年人数	2005年人均月工资	2005年工资总额	按工资总额计提的费用				
				福利费 计提比例：14%	工会经费 计提比例:2%	教育费 计提比例:2.5%	统筹养老金 计提金额：	合计
管理部门	31	0.18	66.66	9.33	1.34	1.67		12.34
销售部门	15	0.18	33.34	4.67	0.67	0.83		6.17
合计	46	0.18	100.00	14.00	2.00	2.50		18.5

公司法人代表：

财务总监：

编制人：

附件二之8

固定资产折旧预测表

预测期间：2005年4月1日至2005年12月31日

编制单位：苏州市置业房地产开发有限公司

单位：万元

固定资产类别	2004年实际计提折旧额	2005年预测计提折旧额						增减变动的主要原因
		原值(期末)	折旧方法	残值率	使用年限	年平均折旧率	折旧额	
电子设备	1.39	13.93	平均年限法	5%	5	19.00%	2.65	
运输设备	2.91	34.62	平均年限法	5%	10	9.50%	3.29	
其他设备			平均年限法	5%	5	19.00%	-	
合计	4.30	48.55					5.94	

公司法定代表人：

财务总监：

编制人：