
苏州太湖华城房地产开发有限公司
整体资产评估报告书

沪银信汇业评报字（2006）第 1367 号

上海银信汇业资产评估有限公司

二 00 六年十月十七日



目 录

摘 要	2
正 文	5
一、委托方与资产占有方概况	5
二、关于评估目的的说明	9
三、价值类型	9
四、关于评估范围的说明	9
五、关于评估基准日的说明	11
六、评估原则	11
七、评估依据	11
八、评估方法	13
九、评估过程	13
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估基准日期后重大事项	17
十三、评估报告法律效力	17
十四、评估报告提出日期	18
备查文件	19



上海银信汇业资产评估有限公司
地 址：上海市海宁路 358 号 18F
电 话：021-63068770 63068719（总机）
传 真：021-63069771 邮 编：200080
E-mail: huiye2003283@163.com

苏州太湖华城房地产开发有限公司 整体资产评估报告书

沪银信汇业评报字（2006）第 1367 号

摘 要

上海银信汇业资产评估有限公司接受吉林光华控股集团股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用公认的资产评估方法和必要的评估程序，对苏州太湖华城房地产开发有限公司的全部资产和负债进行了评估工作。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方：吉林光华控股集团股份有限公司（以下简称“光华控股”）

二、资产占有方：苏州太湖华城房地产开发有限公司（以下简称“太湖华城”）

三、评估目的：本次评估是为光华控股拟受让苏州市光华实业（集团）有限公司持有太湖华城股权，提供太湖华城的净资产价值参考。

四、价值类型：本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的评估原则、假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的专业意见。

五、评估范围和对象：本次资产评估范围和对象系截至 2006 年 8 月 31 日太湖华城的资产负债表上的全部资产和负债。

六、评估基准日：2006 年 8 月 31 日。



上海银信汇业资产评估有限公司
 地址：上海市海宁路 358 号 18F
 电话：021-63068770 63068719（总机）
 传真：021-63069771 邮编：200080
 E-mail: huiye2003283@163.com

七、评估方法：成本加和法。

八、评估结果：经评估，太湖华城的资产评估值为人民币柒仟叁佰壹拾万零肆仟零壹拾元零贰角捌分（RMB73,104,010.28 元），负债评估值为人民币叁仟壹佰贰拾贰万贰仟捌佰陆拾壹元伍角伍份（RMB 31,222,861.55 元），净资产评估值为人民币肆仟壹佰捌拾捌万壹仟壹佰肆拾捌元柒角叁分（RMB 41,881,148.73 元）。

各项资产和负债评估结果详见下表：

金额单位：人民币 元

项 目		帐面价值	调整后帐面 值	评估价值	增减值	增减率
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	28,485,602.28	28,525,650.28	62,986,310.28	34,460,660.00	120.00
长期投资	2	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-
固定资产	3	74,084.78	74,084.78	117,700.00	43,615.22	58.00
其中:在建工程	4					
建筑物	5	7,525.22	7,525.22	-	-7,525.22	-100.00
设备	6	66,559.56	66,559.56	117,700.00	51,140.44	76.00
无形资产	7					
其中:土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	38,559,687.06	38,599,735.06	73,104,010.28	34,504,275.22	89.00
流动负债	11	17,682,813.55	17,722,861.55	17,722,861.55	-	-
长期负债	12	13,500,000.00	13,500,000.00	13,500,000.00	-	-
负债总计	13	31,182,813.55	31,222,861.55	31,222,861.55	-	0.00
净资产	14	7,376,873.51	7,376,873.51	41,881,148.73	34,504,275.22	467.00



上海银信汇业资产评估有限公司
地 址：上海市海宁路 358 号 18F
电 话：021-63068770 63068719（总机）
传 真：021-63069771 邮 编：200080
E-mail: huiye2003283@163.com

特别提示

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

（本页以下无正文）

上海银信汇业资产评估有限公司

法定代表人：

项目负责人：

注册资产评估师：

总评估师：

2006 年 10 月 17 日



上海银信汇业资产评估有限公司
地 址：上海市海宁路 358 号 18F
电话：021-63068770 63068719（总机）
传 真：021-63069771 邮 编：200080
E-mail: huiye2003283@163.com

苏州太湖华城房地产开发有限公司 整体资产评估报告书

沪银信汇业评报字（2006）第 1367 号

正 文

上海银信汇业资产评估有限公司接受吉林光华控股集团股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对苏州太湖华城房地产开发有限公司的全部资产和负债进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债在 2006 年 8 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方与资产占有方概况

1. 委托方

中文名称：吉林光华控股集团股份有限公司（简称“光华控股”）

英文名称：JILIN GUANGHUA HOLDING GROUP CO.,LTD.

英文名称缩写：GHG

公司法定代表人：许华

公司董事会秘书：孙巍

联系地址：吉林省长春市西安大路 727 号中银大厦 A 座 1009 室



上海银信汇业资产评估有限公司
地 址：上海市海宁路 358 号 18F
电话：021-63068770 63068719（总机）
传 真：021-63069771 邮 编：200080
E-mail: huiye2003283@163.com

电 话：0431-8920227

传 真：0431-8927337

E-mail: ghkg_000546@126.com

住 所：吉林省长春市西安大路 727 号中银大厦 A 座 1009 室

邮政编码：130061

公司选定的信息披露报纸：《证券时报》

登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：

<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：董事会秘书处

股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：光华控股

股票代码：000546

其他有关资料：

(1)公司注册登记变更情况：

①1992 年 10 月 23 日经吉林省体改委员会批准，通过定向募集方式成立，经吉林省工商行政管理局核准注册登记，注册资本为 8000 万元，注册地址为长春市南关区平治街 5 号；

②1993 年 12 月 7 日经中国证监会批准，向社会公开发行普通股股票，经吉林省工商行政管理局核准变更注册登记，注册资本变更为 10,700 万元，注册地址为长春市南关区平治街 5 号；



上海银信汇业资产评估有限公司
地 址：上海市海宁路 358 号 18F
电话：021-63068770 63068719（总机）
传 真：021-63069771 邮 编：200080
E-mail: huiye2003283@163.com

③1994 年向全体股东分红送股，经吉林省工商行政管理局核准变更注册登记，注册资本变更为 12,840 万元，注册地址为长春市南关区平治街 5 号；

④1995 年配股资金到位，经吉林省工商行政管理局核准变更注册登记，注册资本变更为 13,868 万元，注册地址为长春市经济开发区 18 号；

⑤1997 年初转配股资金到位，1997 年 6 月 20 日经吉林省工商行政管理局核准变更注册登记，注册资本变更为 16,950 万元，注册地址为：长春市建设街 81 号。

⑥2005 年 10 月 19 日，经吉林省工商行政管理局核准变更注册登记，名称变更为吉林光华控股集团股份有限公司，法定代表人变更为许华，经营范围变更为以自有资金投资房地产开发、教育及相关产业、电子通讯、医药、农业、环保领域的高新技术项目、投资建设城市基础设施、经济信息咨询、IT 业服务；五金、化工、交电、百货、汽车配件、建筑材料、粮油、饲料、农副产品购销、开展合资合作经营、生产花卉养殖、物业管理、房产租赁、维修。

(2)企业法人营业执照注册号：2200001003583

(3)税务登记号码：220102123938867

(4)公司聘请的会计师事务所名称：深圳市鹏城会计师事务所有限公司

2.资产占有方

名 称：苏州太湖华城房地产开发有限公司(以下简称“太湖华城”)



上海银信汇业资产评估有限公司
地址：上海市海宁路 358 号 18F
电话：021-63068770 63068719（总机）
传真：021-63069771 邮编：200080
E-mail: huiye2003283@163.com

住 所：江苏省苏州市吴中区甪直镇

法定代表人：陈颂菊

注册资本：210 万元美元

企业类型：合资经营（合资）。

经营范围：房地产开发、物业经营管理及配套设施服务。

营业期限：自 1995 年 03 月 31 日至 2045 年 03 月 30 日

企业法人营业执照注册号：企合苏总副字第 006484 号。

企业历史沿革;1995 年 3 月 31 成立，成立时为：苏州太湖国家旅游度假区发展集团公司、苏州吴县城建商品房开发公司、美国桦旗实业有限公司合作，由美国桦旗实业有限公司投资设立。设立时，投资额 300 万美元，注册资本 210 万美元。2005 年 8 月苏州市光华实业（集团）有限公司出资 2880 万元人民币购得 75% 股权，企业变更为中外合资企业。（批准号：商外资苏府资字[1995]22695 号，发证日期：2005 年 9 月 19 号）。

近三年主要财务指标及经营业绩：

金额单位：人民币元

	2003 年度	2004 年度	2005 年度	2006 年 1-8 月
资产总额	27,078,977.61	22,048,261.77	39,137,737.10	38,559,687.06
负债总额	22,037,621.44	16,664,741.67	31,737,543.72	31,182,813.55
净资产总额	5,041,356.17	5,383,520.10	7,400,193.38	7,376,873.51
主营业务收入	6,889,360.00	6,792,510.05	7,233,592.13	854,000.00
主营业务利润	719,879.45	2,231,610.60	2,181,063.98	396,077.69
净利润	-777,589.42	342,163.93	298,854.69	-46,421.20

本公司为项目类公司，主要开发坐落于苏州市吴中区甪直镇庆丰村面积为 66,667.00 平方米的土地。土地使用权已经为公司取得中国工商银行苏州市吴中支行 13,500,000.00 元的贷款设置抵押。项目为建设别墅小区。



上海银信汇业资产评估有限公司
地 址：上海市海宁路 358 号 18F
电话：021-63068770 63068719（总机）
传 真：021-63069771 邮 编：200080
E-mail: huiye2003283@163.com

目前已经完成一二两期。三四期土建工程基本结束，并分别取得预售许可证。主要客户是美籍华人。

太湖华城执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》及有关补充规定。

二、关于评估目的的说明

本次评估是为光华控股受让苏州市光华实业（集团）有限公司所持有太湖华城部分股权，提供太湖华城的净资产价值参考。

该经济行为已经光华控股董事会决议同意。

三、价值类型

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的评估原则、假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的专业意见。

四、关于评估范围的说明

本次资产评估范围系太湖华城截至 2006 年 8 月 31 日的全部资产和负债。具体类型和账面金额如下：



上海银信汇业资产评估有限公司
 地址：上海市海宁路 358 号 18F
 电话：021-63068770 63068719（总机）
 传真：021-63069771 邮编：200080
 E-mail: huiye2003283@163.com

单位：人民币元

资产类总账科目	账面金额(元)
货币资金	1,378,830.25
应收票据	0.00
应收股利	0.00
应收账款净额	0.00
预付账款	7,333,115.99
其他应收款	313,157.00
存货	19,460,499.04
待摊费用	0.00
长期投资	10,000,000.00
固定资产	74,084.78
无形资产	0.00
长期待摊费用	0.00
合 计	38,559,687.06

单位：人民币元

负债类总账科目	账面金额（元）
短期借款	4,500,000.00
应付票据	0.00
应付账款	29,790.00
预收账款	3,031,155.00
其他应付款	10,539,777.7
应付工资	0.00
应付福利费	0.00
应付股利	0.00
应交税金	-417,909.15
预提费用	0.00
长期借款	13,500,000.00
专项应付款	0.00
合 计	31,182,813.55

上述账面值为太湖华城提供。上述列入评估范围的资产及负债与委托评估的资产和负债范围一致。



五、关于评估基准日的说明

根据评估目的需要，本项目评估基准日资产评估业务约定书约定为 2006 年 8 月 31 日。

六、评估原则

本次评估遵循国家和行业规定的下列原则：

1. 独立性、客观性、科学性的工作原则；
2. 产权利益主体变动原则；
3. 替代原则、公开市场原则和估价时点原则等操作性原则；
4. 持续经营原则。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 光华控股的董事会决议；
2. 资产评估业务约定书。

（二）主要法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；
3. 《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)；
4. 《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(财评字[1999]91 号)；



5. 《中国资产评估行业规范》（中国注册会计师协会 2001）；
6. 《注册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）；
7. 《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20 号）；
8. 《中华人民共和国公司法》；
9. 《企业会计准则》、《企业会计制度》。
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2001 年）；
11. 《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，2001 年）；
12. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企〔2001〕801 号）；
13. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20 号）；
14. 《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协〔2004〕134 号）。

（三）产权依据

1. 土地使用权证；
2. 建设工程规划许可证；
3. 车辆行驶证；
4. 原材料、设备订货合同或购置发票。

（四）取价依据

1. 苏州市现行建安工程定额、取费标准、材料价格信息，当前勘察设计、招投标、甲方管理等专业费取费标准，银行贷款利率等数据；



- 2 网上询价;
- 3.资产占有方提供的有关会计凭证、会计报表及其他资料;
- 4.中国人民银行公布的存贷款利率;
- 5.评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

八、评估方法

根据本项目的评估目的以及委托方的实际情况,本次评估方法选用成本加和法。其中:

- 1.除存货外的流动资产:按清查核实后的账面数或可回收金额作为评估值;
- 2.存货:按对土地使用权部分采用市价法进行评估,其余按账面确认
- 3.长期投资:按公司在被投资企业中实际的投资成本进行评估;
- 4.固定资产-设备类:采用成本法评估;
- 5.负债:按清查核实后的账面数或实际承担的负债金额作为评估值;
- 6.对整体资产采用加和法进行评估。

九、评估过程

本公司接受评估委托后,根据国家有关资产评估的原则和规定,按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项,组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下:



（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导太湖华城填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求太湖华城首先进行全面清查，评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅太湖华城填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段



上海银信汇业资产评估有限公司
 地址：上海市海宁路 358 号 18F
 电话：021-63068770 63068719（总机）
 传真：021-63069771 邮编：200080
 E-mail: huiye2003283@163.com

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

本次评估工作始于 2006 年 9 月 9 日，结束于 2006 年 10 月 17 日。

十、评估结论

各项资产和负债评估结果详见下表：

金额单位：人民币元

项 目		帐面价值	调整后帐面 值	评估价值	增减值	增减率
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B×100%
流动资产	1	28,485,602.28	28,525,650.28	62,986,310.28	34,460,660.00	120.00
长期投资	2	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-
固定资产	3	74,084.78	74,084.78	117,700.00	43,615.22	58.00
其中:在建工程	4					
建筑物	5	7,525.22	7,525.22	-	-7,525.22	-100.00
设备	6	66,559.56	66,559.56	117,700.00	51,140.44	76.00
无形资产	7					
其中:土地使用权	8					
其它资产	9					
资产总计	10	38,559,687.06	38,599,735.06	73,104,010.28	34,504,275.22	89.00
流动负债	11	17,682,813.55	17,722,861.55	17,722,861.55	-	-
长期负债	12	13,500,000.00	13,500,000.00	13,500,000.00	-	-
负债总计	13	31,182,813.55	31,222,861.55	31,222,861.55	-	0.00
净资产	14	7,376,873.51	7,376,873.51	41,881,148.73	34,504,275.22	467.00

(评估结论情况详见评估明细表)



十一、特别事项说明

1.本次评估结果是反映太湖华城的全部资产和负债在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行（基准日）公允市价，没有考虑将来可能发生的抵押、担保等事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响，同时本报告书也未考虑国家宏观经济政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当上述条件以及在本次评估中遵循的公开市场原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

2.本评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的，本公司参加的评估人员与委托方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。

3.本报告对评估资产和相关负债所做的调整和评估，是为客观反映委托方、资产占有方委估资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，本公司无意要求委托方、资产占有方按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由委托方、资产占有方的上级有关主管部门批准决定。

4.本公司未对委托方及资产占有方提供的有关的营业执照、权证、会计凭证及账册等证据资料进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。

5.本报告评估结论是对评估基准日所评估资产价值的反映，我公司对基准日后因资产数量增减或其他原因所造成的该资产价值发生的变化不负任何责任。



6.除以上事项外，对委托方及资产占有方可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方及资产占有方未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

上述事项，我们提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、评估基准日期后重大事项

1.在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

1.1.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；

1.2.资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值；

1.3.由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十三、评估报告法律效力

1.本次评估是在委托方及资产占有方提供的文件、资料真实、有效的假设条件下进行的，如发生由于委托方及资产占有方提供的文件、资料失实或有隐匿等行为而造成评估结果失实，则由委托方及资产占有方承担责任，本公司不承担任何法律责任。

2.本评估结论系本机构评估人员依据国家有关规定出具的意见，具有



上海银信汇业资产评估有限公司
地 址：上海市海宁路 358 号 18F
电话：021-63068770 63068719（总机）
传 真：021-63069771 邮 编：200080
E-mail: huiye2003283@163.com

法律规定的效力。

3.根据国家有关规定，本评估报告有效期为壹年，即有效期从资产评估基准日 2006 年 8 月 31 日起至 2007 年 8 月 30 日止。

4.本评估结论仅供委托方为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估报告书的使用权归委托方所有，除按规定报送有关政府管理部门审查使用外，未经委托方许可本公司不得随意向他人提供或公开。

十四、评估报告提出日期

本报告提出日期为 2006 年 10 月 17 日。

上海银信汇业资产评估有限公司

法定代表人：

项目负责人：

注册资产评估师：

总评估师：

2006 年 10 月 17 日



上海银信汇业资产评估有限公司
地 址：上海市海宁路 358 号 18F
电话：021-63068770 63068719（总机）
传 真：021-63069771 邮 编：200080
E-mail: huiye2003283@163.com

备查文件

1. 吉林光华控股集团股份有限公司营业执照；
2. 吉林光华控股集团股份有限公司董事会决议；
3. 苏州太湖华城房地产开发有限公司营业执照；
4. 苏州太湖华城房地产开发有限公司 2003 - 2005 年度审计报告；
5. 苏州太湖华城房地产开发有限公司土地使用权证；
6. 苏州太湖华城房地产开发有限公司车辆行驶证；
7. 苏州太湖华城房地产开发有限公司提供的其他资料；
8. 委托方、资产占有方的承诺函及评估人员和评估机构的承诺函；
9. 评估机构资产评估资格证书及营业执照复印件；
10. 注册资产评估师资质复印件；
11. 资产评估约定书。