

说明一

关于评估说明使用范围的声明

说明一

关于评估说明使用范围的声明

《苏州佳福娱乐有限公司资产评估说明》〔苏仁评报字（2006）第 158 号〕，
仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作
之用，非为法律、行政法规规定，评估说明的全部或部分内容不得提供给其他任
何单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

江苏仁合资产评估有限公司

二 六年十二月二十一日

说明二

关于进行资产评估有关事项的说明

说明二

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、资产占有方概况

(一) 委托方

1、名称：苏州佳福娱乐有限公司

(二) 资产占有方

1、名称：苏州佳福娱乐有限公司

2、注册号：3205001103351

3、住所：江苏省苏州市干将西路 515 号

4、法定代表人：陈颂菊

5、注册资金：931 万美元 实缴资本：1250 万美元

6、企业类型：合资经营（台港资）

7、经营范围：自营保龄球、台球房，附设餐厅、酒吧、卖品部。歌舞厅、卡拉 OK、美容院、健身房、游艺机（筹建）。房地产开发与经营（国家限制开发的房地产业除外）。

8、历史沿革：

苏州佳福娱乐有限公司系于 1994 年 12 月经苏州对外经济贸易委员会“外经委（94）第 448 号”批复批准设立的中外合资企业，原由苏州亚太企业发展有限公司（以下简称亚太）与台湾国清投资股份有限公司（以下简称外方）共同投资组建，投资总额 500 万美元，注册资本 350 万美元。亚太出资 7 万美元，占注册资本 2%，外方出资 343 万美元，占注册资本 98%。

2002 年 6 月亚太将持有公司 2% 的股份（折合 7 万美元）转让给上海欧登娱乐有限公司（以下简称上海欧登）。

2002 年 10 月经苏州市对外经济合作局“外经贸局资（2002）545 号文件关于‘同意’‘苏州佳福娱乐有限公司’转股、修改《章程》及改变企业性质的批复”，

同意上海欧登将持有的 2% 的股份（折合 7 万美元）转让给外方。转股后，原合资企业性质变更为外商独资企业，投资总额仍为 500 万美元，注册资本仍为 350 万美元。

2004 年 5 月 12 日经苏州市对外经济合作局“外经贸局资（2004）176 号文件关于同意‘苏州佳福娱乐有限公司’转股，变更企业性质及公司《合同》《章程》的批复”，同意台湾国清投资股份有限公司（外方）将持有的 75% 股权转让给苏州市开元物业有限责任公司（中方）。转股后企业性质变更为中外合资企业。

2006 年 3 月 17 日经苏州市对外经济合作局。“外经贸资（2006）94 号文件关于‘苏州佳福娱乐有限公司’增资及增加股东的批复”同意苏州佳福娱乐有限公司增加股东“上海健中生物医药投资有限公司”及“上海华锐实业有限公司”。同时同意苏州佳福娱乐有限公司总投资由 500 万美元增至 931 万美元；注册资本由 350 万美元增至 931 万美元。所增资本由新增两家股东以等值人民币缴纳。本次变更后苏州市开元物业有限责任公司出资 262.5 万美元，出资比例为 28.19%，台湾国清投资股份有限公司出资 87.5 万美元，出资比例为 9.40%，上海健中生物医药投资有限公司出资 301.7 万美元，出资比例为 32.41%，上海华锐实业有限公司出资 279.3 万美元，出资比例为 30%。

2006 年 6 月 26 日经苏州市对外经济合作局外经贸资（2006）236 号文件批准，公司增加注册资本 319 万美元，变更后的注册资本为 1250 万美元，新增注册资本全部由投资方之一苏州市开元物业有限责任公司认缴，至 2006 年 11 月 30 日，苏州市开元物业有限责任公司已缴纳全部新增注册资本 319 万美元。变更后实收资本为 1250 万美元，其中：苏州市开元物业有限责任公司出资 581.5 万美元，出资比例为 46.52%，台湾国清投资股份有限公司出资 87.5 万美元，出资比例为 7.00%，上海健中生物医药投资有限公司出资 301.7 万美元，出资比例为 24.14%，上海华锐实业有限公司出资 279.3 万美元，出资比例为 22.34%。上述资本已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司于 2006 年 12 月 15 日出具的深鹏所会验字（2006）第 117 号验资报告验证。

苏州佳福娱乐有限公司于 2006 年 11 月 17 日设立了苏州佳福娱乐有限公司昆山分公司，基本情况如下：

（1）名称：苏州佳福娱乐有限公司昆山分公司

(2) 营业执照注册号：企合苏昆分字第 000053 号

(3) 营业场所：江苏省昆山市花桥镇江苏国际商务中心兆丰路 8 号

(4) 负责人：常军

(5) 企业类型：合资经营（台港资）

(6) 经营范围：房地产开发与经营（国家限制开发的房地产业除外，涉及许可证的凭许可证生产经营）。

(7) 经营期限：2006 年 11 月 17 日 - 2034 年 12 月 27 日

9、苏州佳福娱乐有限公司主要会计政策：

鉴于本公司控股股东拟变更为吉林光华控股集团股份有限公司，为了保持所编制的会计报表与吉林光华控股集团股份有限公司采用的主要会计政策与会计估计具有可比性，本公司对所编制的 2005 年度及 2006 年 1-11 月会计报表按吉林光华控股集团股份有限公司采用的主要会计政策与会计估计进行了模拟调整。

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。

会计年度

公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

记账本位币

采用人民币为记账本位币。

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。

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。

坏账核算方法

公司坏账采用备抵法核算，期末按账龄分析法计提应收款项的坏账准备，具体如下：

账 龄	计提比例
1 年以内	10%
1—2 年	20%
2—3 年	30%
3 年以上	50% , 对其中认定确实无法收回的款项提取特殊准备

坏账确认标准为：

债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回；

债务人逾期未履行其清偿义务，且具有明显特征表明无法收回；

对确实无法收回的应收款项，经董事会确认批准后作为坏账损失。

存货核算方法

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。

取得和发出的计价方法：

1) 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

2) 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：

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。

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。

低值易耗品的摊销方法：采用一次摊销法。

存货的盘存制度：采用永续盘存制。

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。

固定资产计价和折旧方法

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。

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；

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。

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%	35 年	2.71%

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。

在建工程核算方法

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。

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。

无形资产核算方法

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。

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。

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。

长期待摊费用摊销方法

开办费摊销方法：在开始生产经营的当月一次计入损益。

其他长期待摊费用摊销方法：在受益期内平均摊销。

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。

借款费用

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。

借款费用资本化期间：按年度计算借款费用资本化金额。

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。

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：

该义务是企业承担的现时义务；

该义务履行很可能导致经济利益流出企业；

该义务金额可以可靠地计量。

收入确认原则

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。

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。

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。

所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

税项

税 种	税率
营业税	5%
增值税	17%
所得税	33%

二、关于评估目的的说明

本次项目之评估特定目的是就苏州佳福娱乐有限公司股东拟进行股权转让而对苏州佳福娱乐有限公司申报的全部资产及负债于评估基准日之价值进行评估。

三、关于评估范围的说明

本次评估工作所评范围为苏州佳福娱乐有限公司申报的全部资产和负债。具体为苏州佳福娱乐有限公司 2006 年 11 月 30 日《资产负债表》中之资产及负债。资产总额为 16018.71 万元，其中流动资产 14674.42 万元，固定资产(净值)1344.29 万元；负债总额为 8628.17 万元，其中流动负债 3128.17 万元，长期负债 5500.00 万元。苏州佳福娱乐有限公司申报的全部资产及负债已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司以 2006 年 11 月 30 日为截止日进行了审计，《审计报告》深鹏所审字[2006] 915 号，评估工作在此基础上进行。委托评估主要资产分布在苏州工业园区东环路 1138 号和市区干将西路 515 号等处。

评估目的实现前，委托评估资产由苏州佳福娱乐有限公司控制占有。

四、关于评估基准日的说明

本公司此次资产评估基准日为 2006 年 11 月 30 日。

本次资产评估基准日是在尽可能与评估目的实现日接近的前提下，根据苏州

佳福娱乐有限公司改制的总体时间要求与评估机构协商确定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、过去评估及调账情况

无过去评估及调账情况。

2、影响经营与财务状况的重大合同、重大诉讼

苏州佳福娱乐有限公司于 2006 年 3 月 6 日通过出让（挂牌）方式取得土地两幅。其一位于江苏省昆山市花桥镇商务中心核心区 B 地块，面积 8396 平方米、商业（办公）用地；其二为位于江苏省昆山市花桥镇商务中心核心区 F 地块，面积 9900 平方米、商业（办公、酒店）用地。苏州佳福娱乐有限公司于 2006 年 8 月 29 日在昆山市国土资源局签订了这两幅地块的国有土地使用权出让合同。至 2006 年 11 月 30 日，公司根据协议已支付土地款 3128616.00 元，尚有 13337784 元未支付。

3、抵押、质押、担保的情况，或有负债与资产的情况

（1）苏州佳福娱乐有限公司以公司所有位于苏州市干将路 515 号的土地使用权为本公司在中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行的 5,500 万元贷款提供抵押，抵押贷款期限自 2006 年 10 月 23 日至 2008 年 10 月 22 日。

（2）苏州佳福娱乐有限公司以公司所有位于苏州工业园区东环路 1138 号的房地产为苏州新嘉福娱乐有限公司在苏州工商银行苏州分行的贷款提供最高额为 1500 万元的抵押担保，期限为 2005 年 9 月 28 日至 2008 年 9 月 26 日，担保类型均为连带责任担保。2005 年 10 月 1 日台湾国清投资股份有限公司与本公司签署了反担保协议，即若前述抵押担保的债务到期因为部分未能或全部未能履行而致使银行行使抵押权时，本公司有权在对台湾国清投资股份有限公司的应付款人民币 2287 万元中扣减本公司所承担的担保责任损失。

除上述情况以外无需要说明的抵押、质押、担保和或有负债与资产的情况。

六、资产清查情况的说明

本次清查的范围包括苏州佳福娱乐有限公司申报资产总额为资产总额为 16018.71 万元，其中流动资产 14674.42 万元，固定资产（净值）1344.29 万元；负

债总额为 8628.17 万元，其中流动负债 3128.17 万元，长期负债 5500.00 万元。

1、委托评估主要资产分布在苏州工业园区东环路 1138 号和市区干将西路 515 号等处。

2、为开展本次清查工作，苏州佳福娱乐有限公司与江苏仁合资产评估有限公司联合组织了资产清查小组。

3、苏州佳福娱乐有限公司对所提供包括评估对象的法律权属即其所有权和与所有权有关的其他财产权利在内的资料和评估证据的真实性、合法性和完整性承担全部责任。

七、资料清单

- 1、资产评估、清查登记表；
- 2、资产清查结果；
- 3、政府部门的有关文件与批文；
- 4、有关资产产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、其他与评估资产有关的资料。

(本页无正文)

苏州佳福娱乐有限公司 (公章)

法定代表人：_____

二零零六年十二月一日

说明三

资产清查核实情况说明

说明三

资产清查核实情况说明

本次评估资产由苏州佳福娱乐有限公司所申报，在企业资产清查的基础上，评估人员核对了会计报表，帐簿等会计资料，对委托评估资产进行了实地勘察，以核实企业申报资产。

1、为开展本次清查工作，苏州佳福娱乐有限公司与江苏仁合资产评估有限公司联合组织了资产清查小组，其人员组成如下：

组长：孙巍、姚雪勇

流动资产组：韩卫军、杨雁青、左宏

房屋组：杨雁青

2、时间安排

2006.12.01 - 2006.12.08 流动资产、负债、房屋的清查

2006.12.09 - 2006.12.21 清查汇总及结果报告的完成

3、评估人员对委托方申报的各项资产负债进行核实。本次清查的范围包括苏州佳福娱乐有限公司申报的资产及负债。委托评估主要资产分布在苏州工业园区东环路1138号和市区干将西路515号等处。

4、主要资产产权状况

苏州佳福娱乐有限公司主要资产包括固定资产和开发成本中土地，其中固定资产主要为房地产，而开发成本中土地主要为在开发房地产项目土地使用权。

(1) 固定资产(房地产)

苏州佳福娱乐有限公司申报房地产为位于苏州工业园区东环路1138号的房地产一处，《房屋所有权证》〔苏房权证园区字第00085754号〕记载建筑面积为2461.82 m²，结构为钢混，共一层，房屋所有权人为苏州佳福娱乐有限公司。《国有土地使用证》〔苏工园国用(2003)字第361号〕记载使用权面积为3765.77 m² (其中共用分摊面积1174.92 m²)，其用途为商业服务业，使用权类型为出让，终止日期为2041年3月11日，土地使用者为苏州佳福娱乐有限公司。此处房地产

已设定抵押他项权利，权利人为苏州工商银行苏州分行，权利价值 1500 万元，设定期限自 2005 年 11 月 8 日至 2008 年 9 月 26 日止。

（2）开发成本（土地）

苏州佳福娱乐有限公司此宗开发中地块位于苏州市区干将西路 515 号，已取得《国有土地使用权证》苏国用（2006）第 04001878 号，现为佳福国际大厦建设用地，土地面积为 6522.30 m²，土地使用性质为出让，土地使用者为苏州佳福娱乐有限公司，用途为其他商服用地，终止日期为 2055 年 12 月 29 日。目前该宗土地已设定抵押权，权利人为中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行，抵押登记面积 6522.30 m²。贷款金额 5500.00 万元，抵押贷款期限自 2006 年 10 月 23 日至 2008 年 10 月 22 日。

2、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注。本资产评估报告书的评估结果仅对委估资产在评估基准日之价值发表咨询性意见，评估人员未考虑评估对象的法律权属问题可能对评估结论的影响，本报告不是对评估对象的法律权属所作的任何形式的保证。

一、固定资产的清查

本次所评固定资产主要苏州佳福娱乐有限公司房地产为位于苏州工业园区东环路 1138 号的房地产一处，现该房地产出租给新岛咖啡使用。评估人员核对了申报内容和实际情况是否一致，有无改扩建和拆除情况，并进行了账账、账表、核对，查看申报内容是否完整；在此基础上全面进行现场勘察，逐一核查完工时间，结构形式，建筑面积与申报是否一致，并就建筑物的檐高、跨度、屋面、水、电、暖安装工程作了详实的现场记录，并查看了房屋平面图等工程资料，作为评估计算时的依据。房屋建（构）筑物评估前账面原值为 15042000.00 元，净值为 13442892.17 元，调整后账面值同申报账面值。

二、存货的清查

存货全部为开发成本，即位于干将西路 515 号在建的佳福国际大厦项目。主要包括土地取得费用、前期费用、建安费用、开发间接费用及其他费用等。

评估人员对开发成本进行了审核，并在资产占有方陪同下进行了实地勘察，经清查确认后以申报账面数为调整后账面值。

三、其他有关资产及负债的核查

评估人员对除固定资产、存货以外的其他各项资产及负债进行了逐项审核，查阅了财务会计资料，法律性文件，并对各科目相关事项作了详细记录，现金存放于财务部，我们对现金进行了盘点，并推至评估基准日与申报数核对无误，以确认清查值，对于银行存款，核实了帐面数、银行对帐单余额和银行余额调节表，对于往来款项，通过核实原始凭证，具体了解往来款项的发生时间、款项回收情况、欠款人资金、信用状况。在此基础上，评估人员清查调整如下：

调整分录：

应付账款红字重分类：

借：预付账款	40000.00元
贷：应付账款	40000.00元

说明四

评估依据的说明

说明四

评估依据的说明

（一）主要法律法规依据

- 1、国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 3、财政部财评字【1999】91 号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
- 4、中国资产评估协会《资产评估操作规范意见（试行）》。
- 5、财政部令 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 6、财政部财企〔2001〕802 号关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知；
- 7、江苏省财政厅苏财国资【2002】20 号关于江苏省财政厅转发财政部《国有资产评估项目核准管理办法》等文件的通知；
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协（2003）18 号；
- 9、财政部财企〔2004〕20 号财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知；

（二）行为依据

- 1、吉林光华控股集团股份有限公司《资产评估业务委托书》；

（三）产权依据

- 1、苏州佳福娱乐有限公司《国有土地使用证》；
- 2、苏州佳福娱乐有限公司《房屋所有权证》。

（四）取价依据

- 1、江苏省建筑与装饰工程计价表（2004）；
- 2、江苏省建设工程工程量清单计价项目指引（2004）；
- 3、江苏省安装工程计价表（2004）；
- 4、江苏省市政工程计价表（2004）；
- 5、全国统一安装工程预算定额江苏省单位估价表（2002）；

- 6、委托方提供的图纸决算及管线图等资料等；
- 7、相关文件资料、建筑材料价格信息；
- 8、资产所在地相关税费、材料价格资料；
- 9、委托方提供的决算书、销售合同等技术资料；
- 10、公司提供的房地产开发规划及其它有关资料；
- 11、苏州土地市场交易资料；
- 12、房屋租赁合同；
- 13、其他有关资料。

说明五

各项资产及负债的评估技术说明

说明五

各项资产及负债的评估技术说明

一、流动资产评估说明

1、货币资金

货币资金包括现金、银行存款。现金存放于财务部，我们对现金进行了盘点，并推至评估基准日与申报数核对无误，以确认调整后账面值。对于银行存款核实了账面数、银行对账单余额和银行存款余额调节表，在清查核对无误基础上，我们对除外币账户以外的银行存款以调整后账面值为评估值，对外币账户按基准日汇率折算后作为评估值。评估情况详见评估明细表。

2、应收款项

应收款项为其他应收款。

其他应收款主要为与其他公司往来、职工备用金借款和押金等等。我们核查了其他应收款明细，并进行了账龄分析，应收款项账龄基本上在一年以内，未发现不能收回的确切证据，应收款项经清查已确认无误，评估值同调整后账面值，评估情况详见评估明细表。

3、预付账款主要为预付工程、材料款和维修基金等，我们核查了预付账款明细，并进行了账龄分析，预付款项账龄基本上在一年以内，未发现不能收回的确切证据，预付款项经清查已确认无误，评估值同调整后账面值，评估情况详见评估明细表。

预付账款中预付昆山市国土资源局土地出让金预付款系苏州佳福娱乐有限公司于2006年3月6日通过出让（挂牌）方式取得两幅土地的预付款。其一位于江苏省昆山市花桥镇商务中心核心区B地块，面积8396平方米、商业（办公）用地；其二为位于江苏省昆山市花桥镇商务中心核心区F地块，面积9900平方米、商业（办公、酒店）用地。苏州佳福娱乐有限公司于2006年8月29日在昆山市国土资源局签订了这两幅地块的国有土地使用权出让

合同。至 2006 年 11 月 30 日，公司根据协议已支付土地款 3128616.00 元，尚有 13337784.00 元未支付。本次评估时，因近期土地价格变动不大，且交易尚未完成，故按账面值确定评估值。

4、坏账准备

已根据评估规范评估为零。

5、开发成本

开发成本为位于干将西路 515 号在建的佳福国际大厦项目。主要包括土地取得费用、前期费用、建安费用、开发间接费用及其他费用等。我们在资产占有方陪同下对开发项目进行了现场勘察，以确定其实物存在状态，在此基础上我们主要采用了市场比较法进行了评估。具体情况如下：

(1) 项目基本情况说明：

根据《建设工程规划许可证》，该宗地拟建商业办公楼一幢，建筑总面积 40978.53 m²，地下2层8312.68 m²，地上26层32665.85 m²，容积率5.01。已取得《建设用地规划许可证》〔苏规(2006)地字第059号〕、《建设工程规划许可证》〔苏规(2006)民字第075号〕，《建筑工程施工许可证》(320504200606160201)。

该开发中房地产项目已取得《商品房预售许可证》〔苏房预金(2006)207号〕；项目名称：佳福国际大厦；预售总建筑面积为31674.61 m²，共122套；其中商业5639.56 m²，共6套；办公26035.05 m²，共116套。

佳福国际大厦占地情况如下：

A、土地基本情况：

估价对象是位于苏州市干将西路 515 号宗地，地籍号为 005-0021-009-03，现为佳福国际大厦建设用地，土地面积为 6522.30 m²，土地现用途为商服用地，土地四至：南为新建小区宝石御景苑，东为办公楼、西侧为地税大厦、北沿干将路。

B、土地权利状况

估价对象为国有土地，根据单位提供的《国有土地使用权证》苏国用

(2006)第04001878号,土地使用性质为出让,土地使用者为苏州佳福娱乐有限公司,用途为其他商服用地,终止日期为2055年12月29日。目前该宗土地已设定抵押权,权利人为中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行,抵押登记面积6522.30 m²。贷款金额5500.00万元,抵押贷款期限自2006年10月23日至2008年10月22日。

C、建筑物和地上附着物状况

根据现场勘察,目前所评地块正在开发。

(2) 评估方法说明

申报评估佳福国际大厦项目开发成本由于其刚开始建设,尚处在基础工程阶段,故本次评估中对项目所占土地及其他开发成本分别进行评估。其中土地采用市场法进行评估,同时以假设开发法进行验证,而其余开发成本由于发生时间较近,且已经清查核实,故原则上以调整后账面值为评估值。需说明的是,由于采用市场法评估土地所选取的参照物均为土地一级市场公开招挂牌或拍卖成交案例,其成交价中已包含了基础设施配套费用等政策性规费,故本次评估中在对土地采用市场法进行评估的同时,对开发成本前期发生的基础配套费等政府性规费评估为零。以下主要对土地评估方法做一说明:

本次土地评估主要采用市场法进行评估,同时以假设开发法进行验证。

所谓市场法就是通过与近期交易的土地进行比较,并对一系列因素进行修正,而得到被估土地在评估期日的市场状况下的价格水平。市场法的基本计算公式是:

$$P = P' \times A \times B \times C \times D \times \dots$$

式中:P ----被估土地评估价格;

P' ----可比交易实例价格;

A、B、C、D、...----各比较因素修正系数。

评估过程介绍:

a、可比交易案例确定：根据委托评估宗地的具体情况，针对委估宗地特点，选择符合一定条件的交易案例，作为供比较参照的交易实例。

b、因素修正：即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数

c、确定委托评估宗地评估价值：根据可比交易案例价格和因素修正系数按公式计算委托评估宗地的评估价值。

所谓假设开发法，是指对具有投资开发或再开发潜力的宗地进行评估时，首先预计估价对象开发完成后的价值，再扣除预计的正常的开发成本、税费和利润等，并以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种评估方法。其基本公式为：

熟地地价（X）= 开发完成后的房地价值 - 由熟地建造房屋的开发成本 - 管理费用 - 投资利息 - 销售税费 - 开发利润

因本次评估中所评土地为熟地，故可直接采用上述公式进行评估。

（3）市场法评估具体过程

评估案例的选择与分析：

因本次评估对象为苏州市区商服用地，故评估人员选取近期相同或相近区域条件相近宗地公开招挂牌成交案例作为评估案例。评估案例详情如下：

案例 A：

金阊区金门路 100 号地块，土地用途：商业办公、土地面积：5012.3 m²、容积率不大于 4.9、出让年限 40 年，交易时间为 2006 年 10 月（苏州市 2006 年第五次土地挂牌出让），成交价格为 14365 元/ m²，楼面地价 2932 元/ m²。

案例 B：

吴中区东吴北路西侧、团结桥垵地块，土地用途：商业办公、土地面积：14807.40 m²、容积率不大于 3、出让年限 40 年，交易时间为 2006 年 10 月（2006 年第 5 号公告土地挂牌出让），成交价格为 6888 元/ m²，楼面地价 2296

元/ m²。

案例 C：

吴中区东吴北路东侧、县前街北侧地块，土地用途：商业办公、土地面积：10502.50m²、容积率不大于 4、出让年限 40 年，交易时间为 2006 年 6 月（2006 年第 2 号国有土地使用权拍卖），成交价格为 7808 元/ m²，楼面地价 1952 元/ m²。

比较因素选择

依据估价对象的区域条件及各别条件，采用市场比较法时选择的比较因素主要有：交易时间、交易情况、土地位置、土地用途、土地级别、土地使用年限、交通条件、集聚程度、基础设施、公共服务配套、宗地形状、地上容积率、工程地质条件、公交便捷程度、土地利用难易程度。

用途：指土地的合法规划用途；

土地使用年限：指土地的合法有效可使用年限；

交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；

交易情况因素：指房地产交易双方的公开、公平及客观程度等；

区位因素：区域因素主要有位置、用途、距市中心距离、交通条件、基础设施状况、环境质量等；

个别因素：个别因素主要有地势、地貌、宗地形状、宗地面积、宗地容积率。

比较因素条件说明

将以案例与待估宗地进行分析比较，并作具体的因素条件说明，见如下：

待估宗地及可比实例		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素					
交易时间		2006 年 11 月 30 日	2006 年 10 月	2006 年 10 月	2006 年 6 月
土地位置		苏州市干将西路 515 号	金阊区金门路 100 号	吴中区东吴北路西 侧、团结桥堍	吴中区东吴北路 东侧、县前街北 侧
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地用途		其他商服	商业办公	商业办公	商业办公
土地使用年限		49 年	40 年	40 年	40 年
区域因素	交通条件	临主干道，9、60、 303、64、68、88 路公交通达	临次干道，45、33、 415、307、622、44、 442、311 路公交通 达	临主干道，101、 102、103、218、1 路公交通达	临主干道，公交 101、102、103、 218、1 路公交通 达
	环境质量	较好	较好	较好	较好
	集聚程度	大中型商服一般	大中型商服一般	大中型商服一般	中小型商服一般
	基础设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	公共设施 配套	较好	较好	较好	较好
个别因素	宗地面积 (m ²)	6522.30	5012.3	14807.40	10502.50
	宗地形状	不规则矩形	不规则矩形	不规则矩形	不规则矩形
	容积率	5.01	4.90	3.00	4

待估宗地及 可比实例 比较因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
		地势地貌	正常	正常	正常
工程地质 条件	良好	良好	良好	良好	

比较因素条件系数表，见下表：

比较因素条件指数表

待估宗地及 可比实例 比较因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
		交易时间	100	100	100
土地位置	100	100	85	80	
交易情况	100	100	100	100	
土地用途	100	100	100	100	
土地使用年限	100	96.35	96.35	96.35	
区域 因素	交通条件	100	98	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	集聚程度	100	100	100	90
	基础设施	100	100	100	100
	公共设施 配套	100	100	100	100

待估宗地及 可比实例 比较因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
		宗地面积 (m ²)	100	100	95
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	土地利用 程度	100	100	100	100
	地势地貌	100	100	100	100
	工程地质 条件	100	100	100	100

因素修正

在各因素条件指数表的基础上,进行可比实例估价期日修正、交易情况、因素修正等,即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较,得到各因素修正系数,计算得出估价对象地价,具体见下表:

因素比较修正系数表

待估宗地及 可比实例 比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
		交易时间	100/100	100/100
土地位置	100/100	100/85	100/80	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
土地用途	100/100	100/100	100/100	
土地使用年限	100/96.35	100/96.35	100/96.35	

待估宗地及可比实例		案例 A	案例 B	案例 C
区域因素	交通条件	100/98	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	集聚程度	100/100	100/100	100/90
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共设施配套	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地面积 (m ²)	100/100	100/95	100/95
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	土地利用程度	100/100	100/100	100/100
	地势地貌	100/100	100/100	100/100
	工程地质条件	100/100	100/100	100/100
楼面地价 (元/ m ²)		2932	2296	1952
比准价格 (元/ m ²)		3105	2952	2962

估价对象评估单价和总价

经分析，评估人员以简单算术平均法计算出让条件下评估楼面单价应为：

$$P_{1D} = (3105 + 2952 + 2962) / 3$$

$$= 3006 \text{ 元/平方米, 取 } 3000 \text{ 元/平方米}$$

则所评土地出让条件下评估单价计算如下：

$$P_{1D} = 3000 \text{ 元/平方米} \times 5.01$$

= 15030 元/平方米

故本次所评土地总价为：

$P = 15030 \text{ 元/平方米} \times 6522.30$

= 9803 万元（取整至万元）

注：本次评估结果不包含为取得或转让该地块土地使用权等交易行为而支出的除土地出让金及政府性规费以外的各类税赋和费用。

（4）假设开发法验证评估说明：

项目基本情况说明：

待估土地开发规划情况详见下表：

委估佳福国际大厦规划情况及可售面积表								
项目名称	建筑用途	层数		建筑面积 (M ²)	规划批准面 积 (M ²)	可售面积 (M ²)		备注
		地上	地下			地上	地下	
裙房 1-3 层	商业 (含少量 自行车库)	3		6300	6300	5639.56		
主体 4-26 层	办公	23		26365.85	26365.85	26035.05		
地下室	车库、设备 房、人防等	2	1	8312.68	8312.68			
合 计				40978.53	40978.53	31674.61		
1、建筑面积：实际规划建设（《建设工程规划许可证》）的面积；								
2、可销售面积：是指房屋建成后企业可以对外销售的房产建筑面积，包括各类住宅、商业办公用房等，按《商品房预售许可证》确定；								

具体评估过程：

1)开发建设期限

根据公司计划，土地开发至销售结束期限为 24 个月，评估人员根据工程量分析后认为该期限较为合理。

2)求取开发完成后房地产价值

开发完成后房地价值：所评开发项目准备开始预售，公司提供了《“苏州佳福国际大厦”项目总代理营销合同》，根据公司与销售代理方签订的代销合同，佳福国际大厦销售底价收入（即按最低定价）测算如下表：

名称	建筑用途	可售数量	计量单位	单价(元)	总价(元)
商铺面积	商业	5639.56	m ²	15000.00	84593400.00
办公面积	办公	26035.05	m ²	8000.00	208280400.00
合计					292873800.00

评估中我们根据全国及苏州市房地产市场对上述公司计划售价进行了分析，具体如下：

今年是中国入世过渡期的最后一年，随着年底之前中国将全面开放零售、金融等市场的利好因素，商业办公地产的发展势头令人咋舌。尽管在经历过前期的过度爆发之后目前有所平静，但依然是热度不减。在中国城市商业网建设管理联合会发布的《报告》中，从目前市场状况出发，可以看到，大型企业纷纷战略性进入商业办公类地产。目前，内资、外资、开发商、运营商齐头并进，掀起了一波商业办公地产扩张的高潮。一贯采取扩张发展战略的企业大多保持了强劲的发展势头。一批在区域市场站稳脚跟的企业也开始迈出异地扩张的步伐；许多外资企业也纷纷加入到商业办公地产扩张的浪潮中，海外资金也逐渐成为商业办公地产的重要资金来源。2005年外资进入中国房地产市场总金额高达23亿美元，其中购买商铺和写字楼的有16亿美元。摩根士丹利、美林、高盛集团和美国花旗集团四支海外规模资本先后涉足中国房地产投资领域，国际投行淡马锡基金和老虎基金也通过斥巨资购买内资企业股权，目标直指国内优质商用物业。从近期房交会来看，与住宅展位相比，展会上的商业办公项目明显受到更多的关注。而这也似乎印证了此前业内人士认为，新政调控将使市场把投资目光从住宅转向商业办公地产市场的预言。

本次所评土地拟开发项目归属于传统单一模式，这里的传统单一模式是相对于当代的综合性的复合项目来说的，项目非常单一，仅仅是一幢写字楼或者是一些商铺，可租可售，这样的模式大部分处在人气聚集的商业中心或者是城市的主干道上，它们交通方便便利，人流量大，地段可谓黄金地段。这样的项目比如观前街商业圈的飞洲国际、玄妙广场、石路商业圈的石路金座高档纯写字楼、南门商业圈的惠康新地等项目，其他的还有金鸡湖商业圈，

它们处在成熟的商业中心，因此这样的项目价格高，风险低，回报率高，但是现在都很抢手，而且大部分都是租赁形式，只有很少一部分是在售。所以本次所评土地作为开发后出售的商业办公项目目前来说尚需稀缺资源。

飞洲国际商务大厦坐落于苏州市中心干将西路 93 号，靠近人民路，为苏州市中心的黄金地段。大厦为一幢 8 层的高档写字楼，总建筑面积约 11500m²，1-2 层为商铺，可提供相应的商务配套，3-8 层为精致户型高品质纯写字楼。在 2006 年 5 月 24 日开盘，总价 60 万起，66-100 平米精装准现房，销售过半。

苏州石路金座项目位于苏州金阊区石路步行街，南临金门路，西临广济路，属于石路步行街组团。苏州石路金座项目属于石路商圈核心区域，各项商业配套设施完善，商业氛围浓厚，周边有包括金融、百货、餐饮、休闲、娱乐、住宿在内的各种业态，经营商家数百。交通便捷，公交网络发达，距规划中的轻轨停靠站点仅 0.9 公里。项目总建筑面积 25691 平方米（不含地下车库 8979 平方米），总占地面积 3952.5 平方米，容积率为 6.5，建筑密度 49.4%，绿地面积（屋顶花园）1560 平方米，规划建成一座 18 层高的商业金融办公大楼，其中地上 1 至 4 层为精品商场，引入品牌服饰折扣店，第 5 层将作为商务休闲会所，提供中高档中西餐饮和娱乐休闲设施等。第 6 层至 18 层将作为苏州首席 5A 级创意 LOFT 商务办公写字楼。地下 2 层和 3 层将主要作为停车场使用，地下 1 层考虑建设成为地下卖场，引入一家中型精品超市和品牌服饰店。项目实际建筑高度将达到 99.5 米。2007 年 5 月开始预售，定价约在 1 万/平方米。

诚河——惠康新地，地处人民南路 76 号，该地段相对较偏，位于苏州市区南部边沿。该项目是集住宅、宾馆、写字楼于一体的高档综合性生活广场。欧陆风格建筑外观，商业配套完善，与好又多超大型购物中心（超市）仅一街之隔，周围聚集了大量品牌服饰店，屈臣氏以及千尊比萨、肯德基、顶鼎鸡等品牌餐饮连锁店；同时还有健身中心、KTV 等娱乐场所。写字楼均价 6600 元，目前基本销售完毕，仅余 7 套。

苏州招商引资连续三年名列中国第一，是中国乃至亚洲最具经济活力城市，被美国《新闻周刊》评为全球新兴九大科技城市之一。随着第二产业的迅猛发展，第三产业也得到迅猛提高，进而导致写字楼市场的需求急剧加大，然而苏州主城区高品质的写字楼却极度稀缺。在销售市场方面，过去几年，由于住宅市场火爆，写字楼曾为投资者所忽略，国家调控政策几次实施，同时伴随着写字楼稳定的高租金回报得到了市场的认可，投资者开始将目光由住宅转向回报更为稳定的写字楼上。据国际著名房地产咨询公司戴德梁行研究表明，在未来几年内，长三角作为世界经济发展的主要区域，未来几年对写字楼的需求量将继续加大，租金水平稳中见涨，继上海之后，苏州写字楼市场需求将呈现旺盛局面。

综上所述，我们认为前述销售底价的定价基本合理，故评估中按公司计划售价确定开发完成后房地价值。

则：开发完成后房地产价值 = 292873800.00 元

3) 建造房屋的开发成本

评估人员分析、审核了置业房地产提供的佳福国际大厦主要建安合同，根据公司提供的项目介绍及设计图纸等基础资料，并在此基础上确定佳福国际大厦建造成本，具体如下：

佳福国际大厦建造成本测算表

项目	建造单价 (元/M ²)	工程量 (M ²)	合价 (元)	备注
前期	91.51	40978.53	3750000.00	
土建及安装	1830.23	40978.53	7500000.00	
电梯			3000000.00	
装修	600.00	32665.85	19599510.00	
空调机组			5000000.00	
工程费用小计			102599510.00	
场外零星及其他成本	50.00	40978.53	2048926.50	
政府性收费				
不可预见费	79.36	40978.53	3251953.00	
合计	2651.10	40978.53	111650389.50	

则：开发完成后完整的建造开发成本 = 111650389.50 元

4) 投资利息：已知开发期为 24 个月，则土地投资期限为 24 个月；建筑成本

则均匀投入。设土地使用权价值为 X，则投资利息为：

$$\begin{aligned} & X \times 6.30\% / 12 \times 24 + 111650389.50 / 2 \times 6.30\% / 12 \times 24 \\ & = (0.126X + 7033974.53) \text{元} \end{aligned}$$

5)销售费用和管理费用：根据代销合同，销售底价佣金为收入的 1.50%，由于是委托专业机构代理销售，这部分佣金已占公司销售费用绝大多数，考虑到其他费用，评估人员确定本次销售费用率为销售收入的 2%。管理费用则结合企业以前年度实际发生情况并充分考虑未来经营活动增加相应带来管理费用的增长后确定为销售收入的 1%。则

$$\text{销售费用} = 292873800.00 \times 2\% = 5857476.00 \text{元}$$

$$\text{管理费用} = 292873800.00 \times 1\% = 2928738.00 \text{元}$$

6) 销售税金：包括营业税 5%、城建税教育费附加 0.55%、因此税率总计为 5.55%。

$$\text{销售税金} = 292873800.00 \times 5.55\% = 16254495.90 \text{元}$$

7)开发利润：按（土地费用+开发成本）的 18%计，则

$$\text{开发利润} = (\text{土地费用} + \text{开发成本}) \times 18\%$$

$$= (X + 20097070.11) \times 18\%$$

$$= (0.18X + 20097070.11) \text{元}$$

则

$$\begin{aligned} \text{熟地地价}(X) &= \text{开发完成后的房地产价值} - \text{由熟地建造房屋的开发成本} - \\ & \quad \text{管理费用} - \text{投资利息} - \text{销售税费} - \text{开发利润} \end{aligned}$$

$$\text{即 } X = 98814437.94 \text{元}$$

由上述测算可知，市场法评估所得佳福国际大厦土地使用权价值为 9803 万元，假设开发法验证所得佳福国际大厦土地使用权价值为 9881 万元，两者结果差异仅 78 万元，差异率不到 1%，差异较小。评估人员在分析比较了两种评估方法得出的土地使用权价值后，出于审慎考虑决定选取市场法评估结果作为本次评估土地使用权价值。

二、固定资产评估说明

本次所评固定资产系苏州佳福娱乐有限公司位于苏州工业园区东环路1138号的一处房地产，此处房地产目前出租给新岛咖啡使用。根据本次评估房地产的特点，本次评估主要采用收益现值法进行评估。

所谓收益现值法是指运用适当的资本化率，将预期的评估对象未来各期的正常纯收益折算到评估基准日的现值，求其之和得出评估对象价格的一种评估方法。

其基本公式为：

$$V=a/r[1-1/(1+r)^n]$$

式中：V---估价对象价格，即本次评估房屋评估价值

a---估价对象纯收益

r---资本化率

n---收益年限

评估举例：

1、评估过程介绍

- (1) 确定估价对象平均毛收益
- (2) 确定估价对象纯收益
- (3) 收益年限的确定
- (4) 折现率的确定
- (5) 计算委托评估房屋之评估价值

2、举例说明

- (1) 确定估价对象租金毛收益

根据评估人员的了解，委托评估商业用房自2002年10月以来一直出租给新岛咖啡使用，合同一年一签，现租金为每年88万元。故估价对象租金毛收益也按此确定。本次所评商业用房2002年10月至2005年9月三年间租金一直为每年80万元，2005年10月开始上涨为每年88万元，即每年上涨3.33%，由于2002年10月至2005年9月正好遇到东环路高架改造，所以对租金上涨有很大的负面影响。据评估人员对周边地区的调查，最近几年，类似商业房上涨率一般在每三年12%~20%，综合考虑后本次评估中确定上涨率在每年5%左右。

（2）确定估价对象年租金净收益

根据评估人员对周边市场的调查,委托评估商业用房两侧相邻或相近商业铺面所约定之租金均不包括承租方所使用的水、电等费用以及内部装修,则出租方所应承担的年平均成本包括以下事项:税金及管理费情况分别为营业税及附加 5.05%,房产税 12%,管理费 1%,物业维修费 1%,合计 19.05%。

本次所评商业用房现由新岛咖啡长期租用,同时根据租赁合同约定,如现租户不再续约,应提前三个月通知出租方,出租方用于重新招租的时间较充分,本次评估中空置率忽略不计。

具体计算过程见下表:

可出租面积 (平方米)	公允租金 (元/M ² 月)	税金及管理费	空置率	月租金净收益	年租金净收益
2461.82	29.79	5.675	-	24.115	712401.00

（3）收益年限的确定

根据评估人员对委托评估房屋建筑物的现场勘察,确定其尚可使用年限为 46 年,但根据资产占有方提供的委托评估房屋建筑物所占土地的《国有土地使用证》所示,委托评估房屋建筑物所占宗地之使用权终止日期为 2041 年 3 月 11 日,即距评估基准日 2006 年 11 月 30 日尚可使用年限为 34.29 年。根据房地合一原则和年限孰低原则,确定委托评估房地产收益年限为 34.29 年。

（4）折现率的确定

所谓折现率,简单地讲就是用以将未来纯收益折算到现时的比率。本次评估根据安全利率加风险调整值法来确定本次评估之折现率。所谓安全利率即无风险的资本投资的收益率。所谓风险调整值是指根据不同行业的投资风险确定的调整值。这里,评估人员以银行的一年期定期存款利率作为安全利率,即安全利率为 2.25%。评估人员根据房地产开发企业的现状确定风险调整值为 4.25%,则折现率为 6.5%

（5）计算委托评估房屋之评估单价

本次评估对象未来租金净收益测算时按一定比率上涨,因此原收益法公式相应变化如下:

$$V = a / (r - g) \{ 1 - [(1 + g) / (1 + r)]^n \}$$

式中：g---估价对象年租金净收益增长率

将上述有关数据代入收益法公式，即

$$\begin{aligned} V &= 712401.00 / (6.5\% - 5\%) \times \{ 1 - [(1 + 5\%) / (1 + 6.5\%)]^{34.29} \} \\ &= 18290000 \text{ (精确至万元)} \end{aligned}$$

则本次所评位于苏州工业园区东环路1138号的房地产评估价值为18290000（精确到万元），单价为7429元/平方米。

三、负债评估说明

本次所评负债包括应付账款、其他应付款、应付福利费、应交税金及长期借款等。我们审核了苏州佳福娱乐有限公司的有关会计凭证、账簿等资料，并对有关往来进行了函证，对未取得回函的进行了替代程序，核实其实际债权人的存在与否，以实际应承担的费用确定评估值。

1、应付款项

应付款项主要为应付账款和其他应付款。应付账款主要为应付的工程款和材料款，其他应付款主要为与外单位往来和工程款、押金等。根据委托方申报，评估人员清查核实了应付账款、其他应付款的真实性完整性，对部分往来款项进行了函证或抽查了原始凭证，应付账款及其他应付经清查调整后已确定无误，评估以其调整后账面值确认为评估值。

2、应付福利费

应付福利费为以前年度未用完余额，经清查已确认无误，评估人员以其调整后账面值确认为评估值。评估结果详见评估明细表。

3、应交税金

应交税金为应交的个人所得税。评估人员审核了应交税金计提及交纳的有关凭证，对相关费用进行了复核，应交税金经清查已确认无误，评估人员以其调整后账面值确认为评估值。评估结果详见评估明细表。

4、长期借款

长期借款均为银行借款，系评估基准日前刚借入，评估人员核对了明细账与

总账的一致性，抽查了凭证、借款借据等，对相关借款债务的真实性进行了验证。根据凭证抽查和函证情况，上述借款已确认无误，评估值同调整后账面值；评估结果详见评估明细表。

说明六

评估结论及其分析

说明六

评估结论及其分析

一、 评估结论

评估人员根据以上评估工作得出以下评估结论：

苏州佳福娱乐有限公司评估前申报的资产总额为 16018.71 万元，其中流动资产 14674.42 万元，固定资产（净值）1344.29 万元；负债总额为 8628.17 万元，其中流动负债 3128.17 万元，长期负债 5500.00 万元。除本报告书中特别事项说明对评估结果可能的影响外，在本报告所有限制与假设条件成立时，苏州佳福娱乐有限公司委托评估净资产评估基准日公允价值为 12599.62 万元（精确到百元），大写人民币壹亿贰仟伍佰玖拾玖万陆仟贰佰圆整。评估结论详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

资产占用单位：苏州佳福娱乐有限公司 评估基准日：2006 年 11 月 30 日 金额单位：人民币万元

项 目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1	14,674.42	14,678.42	19,402.79	4,724.37	32.19
长期投资	2	-	-	-	-	-
固定资产	3	1,344.29	1,344.29	1,829.00	484.71	36.06
无形资产	4	0.00	0.00	0.00	0.00	-
资产总计	5	16,018.71	16,022.71	21,231.79	5,209.08	32.51
流动负债	6	3,128.17	3,132.17	3,132.17	-	-
长期负债	7	5,500.00	5,500.00	5,500.00	-	-
负债总计	8	8,628.17	8,632.17	8,632.17	-	-
净 资 产	9	7,390.54	7,390.54	12,599.62	5,209.08	70.48

二、 评估结果与调整后帐面值比较变动情况及原因

1、流动资产评估增值 4724.37 万元，增值率 32.19%，主要原因为存货 开发成本中土地成本较原取得时上涨所致；

2、固定资产评估增值 484.71 万元，增值率 36.06%，主要原因为房屋价格上涨所致。

三、评估结论成立的条件

(一) 评估原则

1、以国家有关法律、法规和资产评估准则的规定为依据，遵循一般评估原则及评估惯例；

2、依据规定的评估程序，选择与评估目的、对象相匹配的方法及标准进行评估；

3、评估人员对被评估资产及负债进行了实地勘察、清点、审阅并作了反复核实，实事求是地进行评估；

4、勤勉尽职，恪守独立、客观、公正的原则，维护有关各方的合法权益。

(二) 评估依据

1、国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》；

2、原国家国有资产管理局颁发的《国有资产评估管理办法施行细则》；

3、财政部财评字【1999】91 号关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；

4、中国资产评估协会《资产评估操作规范意见（试行）》。

5、财政部令 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；

6、财政部财企〔2001〕802 号关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知；

7、江苏省财政厅苏财国资【2002】20 号关于江苏省财政厅转发财政部《国有资产评估项目核准管理办法》等文件的通知；

8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协（2003）18 号；

9、财政部财企〔2004〕20 号财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知；

10、吉林光华控股集团股份有限公司《资产评估业务委托书》；

11、苏州佳福娱乐有限公司《国有土地使用证》；

12、苏州佳福娱乐有限公司《房屋所有权证》。

- 13、江苏省建筑与装饰工程计价表（2004）；
- 14、江苏省建设工程工程量清单计价项目指引（2004）；
- 15、江苏省安装工程计价表(2004)；
- 16、江苏省市政工程计价表(2004)；
- 17、全国统一安装工程预算定额江苏省单位估价表(2002)；
- 18、委托方提供的图纸决算及管线图等资料等；
- 19、相关文件资料、建筑材料价格信息；
- 20、资产所在地相关税费、材料价格资料；
- 21、委托方提供的决算书、销售合同等技术资料；
- 22、公司提供的房地产开发规划及其它有关资料；
- 23、苏州土地市场交易资料；
- 24、房屋租赁合同；
- 25、其他有关资料。

（三）评估过程

本次评估始于 2006 年 12 月 1 日，终于 2006 年 12 月 21 日。评估工作主要步骤为：

1、明确评估业务事项：与委托方进行初次接触，听取委托方经营情况及委估资产及范围等简单情况介绍，了解委托方对评估工作的要求，初步判断项目的风险所在，撰写业务承接函报部门经理，由其作出是否承接该项业务的决定。

2、签定业务约定书：接受评估委托与委托方协商确定评估目的、评估对象及评估范围、协商确定评估基准日、业务收费，签定业务约定书。

3、编制评估计划：项目负责人根据业务承接函所列情况，拟定评估计划（拟选用的评估方法，人员、时间安排，风险控制等内容）报部门经理批准。

4、现场调查：评估人员与苏州佳福娱乐有限公司有关人员一起对委托评估资产及负债进行全面清查。对所有实物资产全面清查核实了其帐面数量、实际数量、品质和存放地点；对所有非实物资产，清查核实了其帐面金额、形成原因、形成日期；确定这些资产（或负债）的存在性、完整性，验证待评资产及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

5、收集评估资料：收集与评估有关的设备的发票、合同、图纸；收集委估资

产的车辆行驶证、土地使用权证；委估资产是否存在抵押、担保等资料及相关资产的现行价格资料。

6、评定估算：在清查核实的基础上，根据各项资产、负债的具体情况、分别采用不同的计价方法进行评估及核实调整。

7、编制和提交评估报告：各评估小组负责人及项目负责人审核评估工作底稿，汇总评估数据。项目负责人依据工作底稿和评估数据撰写资产评估报告书。项目负责人、项目审核人、单位负责人对报告实施三级审核，并提交评估报告。

8、工作底稿归档：在项目完成后及时进行书面底稿及电子底稿的归档工作。

（四）评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，也只有上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

（五）本评估报告书出具的评估结果仅适用于本次评估之特定目的，本报告书对所评结果用于其他方面的客观性未作探讨。

（六）本评估报告书出具的是苏州佳福娱乐有限公司申报评估资产在现有用途不变并持续经营以及评估基准日所表现的特定经济环境前提下且满足特别事项说明所给出的假设与限制条件下持续经营价值，所谓持续经营价值是企业作为一个整体的价值，由构成企业持续经营的各局部资产的在用价值组成。

（七）本报告书未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述评估目的等条件以及评估中的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效；

（八）本评估报告书出具的估值意见在较大程度上依赖于委托方提供的相关资料，苏州佳福娱乐有限公司应对所提供包括评估对象的法律权属即其所有权和与所有权有关的其他财产权利在内的资料和评估证据的真实性、合法性和完整性承担全部责任，本公司及注册资产评估师的责任是对评估对象在评估业务约定书规定的评估范围和评估基准日价值在设定的价值类型和假设与限制条件下进行估算并发表专业意见。资产评估结果不应被认为是对评估对象可实现价格的保证；

（九）注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；

（十）本评估报告书的资产评估范围为苏州佳福娱乐有限公司申报评估的资产及负债，对苏州佳福娱乐有限公司可能存在的其他有形及无形资产未予涉及，

本公司对本评估报告的客观性、公正性负责，承担的法律风险仅限于评估工作的范围之内；

（十一）本报告书未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

（十二）评估人员在专业知识和专业能力范围内接受委托，为委托方提供专业服务，评估结论由江苏仁合资产评估有限公司出具，受评估人员的职业水平和能力的影响。

四、 评估结论的瑕疵事项

无需要说明的瑕疵事项。

五、 评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

评估基准日后至提交评估报告期间无其他重大事项对评估结论产生重大影响。

六、 评估结论的效力、使用范围与有效期

1、本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

2、根据现行有关规定，评估结果有效期为评估基准日后一年，即本评估报告书评估结果有效期为 2006 年 11 月 30 日至 2007 年 11 月 29 日。