

苏州佳福娱乐有限公司资产评估报告书

苏仁评报字（2006）第158号

摘 要

本摘要内容摘自 [苏仁评报字(2006)第158号] 资产评估报告书，仅供报告使用者了解报告的主要信息，评估结果必须在报告书正文的所有限制与假设条件下成立，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，并注意报告书正文对有关事项的说明和限制。

吉林光华控股集团股份有限公司：

江苏仁合资产评估有限公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，按照公认的资产评估方法，本着独立、客观、公正、科学的原则，就苏州佳福娱乐有限公司股东拟进行股权转让而涉及的苏州佳福娱乐有限公司申报之全部资产和负债于2006年11月30日的价值进行评估。

评估人员查阅了苏州佳福娱乐有限公司提供的法律性文件及财务会计资料，与苏州佳福娱乐有限公司有关管理人员、业务人员、工程技术人员等一起对所评资产进行了实地勘查审核，并相互交换了意见。在此基础上，根据相关法律、法规、资产评估准则及专业规范和技术标准，遵循评估基本原则和一般评估惯例，我们对所评资产和负债实施了必要的评估程序，采用成本法(成本加和法)对整体资产进行了评估，其中对主要资产分别采用了成本法、市场法和收益法进行评估，评估工作业已完成。除本报告特别事项说明对评估结果的影响外，在本报告书所有限制与假设及说明成立的条件下，苏州佳福娱乐有限公司申报净资产于评估基

准日的评估价值为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，评估结果有效期自2006年11月30日至2007年11月29日。具体评估结果如下：

资产评估结果汇总

资产占有单位：苏州佳福娱乐有限公司 评估基准日：2006年11月30日 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

注：以上内容摘自 [苏仁评报字(2006)第158号] 资产评估报告书，仅供报告使用者了解报告的主要信息，评估结果必须在报告书正文的所有限制与假设条件下成立，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，并注意报告书正文对有关事项的说明和限制。

(此页无正文)

江苏仁合资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师

张雨歌_____

中国 苏州

项目审核人：

中国注册资产评估师

姚雪勇_____

二 六年十二月二十一日

项目负责人：

中国注册资产评估师

杨雁青_____

苏州佳福娱乐有限公司资产评估报告书

苏仁评报字（2006）第158号

正文

吉林光华控股集团股份有限公司：

江苏仁合资产评估有限公司接受委托，根据国家有关资产评估的规定，按照公认的资产评估方法，本着独立、客观、公正、科学的原则，就苏州佳福娱乐有限公司股东拟进行股权转让而涉及的苏州佳福娱乐有限公司申报之资产和负债于2006年11月30日的价值进行评估。

评估人员查阅了苏州佳福娱乐有限公司提供的法律性文件及财务会计资料，与苏州佳福娱乐有限公司有关管理人员、业务人员、工程技术人员等一起对所评资产进行了实地勘查审核，并相互交换了意见。在此基础上，根据相关法律、法规、资产评估准则及专业规范和技术标准，遵循评估基本原则和一般评估惯例，我们对所评资产和负债实施了必要的评估程序，采用成本法（成本加和法）对整体资产进行了评估，其中对主要资产分别采用了成本法、市场法和收益法进行评估，评估工作业已完成。除本报告特别事项说明对评估结果的影响外，在本报告书所有限制与假设及说明成立的条件下，苏州佳福娱乐有限公司申报净资产于评估基准日的评估价值为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。现将评估基本情况报告如下：

一、委托方与资产占有方

（一）委托方

1、名称：吉林光华控股集团股份有限公司

(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

二、评估目的

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。

根据评估目的等相关条件，本评估报告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。

三、评估范围和对象

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。

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。

1、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。

4、评估目的实现前，委托评估资产及负债均由苏州佳福娱乐有限公司控制占有。申报资产和负债与委托范围相一致。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2006年11月30日。评估工作取价标准为于评估基准日有效的价格取费标准；

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和根据苏州佳福娱乐有限公司改制的总体时间要求，由评估机构与委托方协商确定；

五、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。

六、评估依据

（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。

七、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。

八、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估人员对本次评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件进行了分析，认为由于缺乏与评估对象相同或相类似，交易条件可类比的市场成交案例，本次评估不宜采用市场法；而被评估企业是房地产开发企业，因其行业特点，其未来业绩的预测受其土地储备和国家房地产行业政策的影响太大，因此未来业绩难以合理预计，缺乏运用收益法评估的条件，因此评估人员选择成本法（成本加和法）进行评估，其具体情况如下：

（一）流动资产的评估

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土地、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) = 开发完成后的房地产价值 - 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。

根据测算，市场法与假设开发法分别评估佳福国际大厦土地使用权结果差异不大，市场法评估结果略低。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

(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。

九、 评估结果

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

净资产增减值的主要原因如下：

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。

十、特别事项说明

1、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。

2、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。

十一、评估报告基准日期后重大事项

评估基准日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。

评估基准日后，评估结果有效期内，资产数量发生变化，应根据本报告相应评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

十二、评估报告法律效力

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。

1、 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。

2、 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；

3、 本评估报告书未考虑资产担保、抵押、保险以及特殊的交易方可能追加付出的价格等行为可能造成资产价值的影响，我们也未对资产重估增值额作任何纳税准备；

4、 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；

5、 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，委托方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；

6、 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，但不评估对象的法律权属作任何形式的保证；

7、 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，承担的法律責任仅限于评估工作的范围之内；

8、 本报告结论仅供委托方为评估目的的使用和送交财产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

国家法律、法规另有规定者从其规定。

十三、 评估报告提出日期

本评估报告提出日期为2006年12月21日。

十四、 其它需要说明的问题

- 1、 评估工作恪守评估原则与评估职业道德；
- 2、 评估人员对委托评估资产相关的市场情况进行了调查；
- 3、 评估人员依据评估目的确定估价标准和方法，并对影响评估价值的因素作了充分考虑；
- 4、 评估人员在专业知识和专业能力范围内接受委托，为委托方提供专业标准的服务；
- 5、 评估费用参照国家有关规定的标准和方法收取，并不基于报告书上的评估值，也不依据委托方资产业务后果来确定；
- 6、 本公司与评估人员对评估报告中涉及的资产都没有现实或潜在的利害关系。

(此页无正文)

江苏仁合资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师

张雨歌_____

中国 苏州

项目审核人：

中国注册资产评估师

姚雪勇_____

二 六年十二月二十一日

项目负责人

中国注册资产评估师

杨雁青_____

苏州佳福娱乐有限公司

资产评估报告书备查文件

江苏仁合资产评估有限公司

备查文件1

苏州佳福娱乐有限公司
企业法人营业执照（复印件）

备查文件2

苏州佳福娱乐有限公司

基准日报表

备查文件3

苏州佳福娱乐有限公司
有关产权证明（复印件）

备查文件4

**苏州佳福娱乐有限公司
承诺函**

备查文件5

资产评估人员和评估机构的承诺函

备查文件6

江苏仁合资产评估有限公司

资格证书（复印件）

备查文件7

江苏仁合资产评估有限公司

营业执照（复印件）

备查文件8

**评估人员名单及签字注册资产评估师
资格证书（复印件）**

备查文件8

评估人员分工情况表

姓名	职 称	专职/兼职	工作内容	工作日	注册证号
王稼铭	注册资产评估师	专职	项目审批	2	
姚雪勇	注册资产评估师	专职	项目审核	2	32000561
杨雁青	注册资产评估师	专职	项目负责	15	32000568
左 宏	注册资产会计师	专职	财务审计	2	
张潘峰	助理会计师	专职	财务审计	1	

备查文件9

资产评估委托书