

# 目 录

项 目	页 次
一、 审计报告	1
二、 企业会计报表	
1.资产负债表	2-3
2.利润表	4
3.现金流量表	5-6
4.会计报表附注	7-19
三、 会计师事务所有限公司执业许可证	

## 审计报告

深鹏所审字[2006]915 号

吉林光华控股集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的苏州佳福娱乐有限公司（以下简称佳福娱乐公司）2005 年 12 月 31 日、2006 年 11 月 30 日的资产负债表，2005 年度、2006 年 1-11 月的利润及利润分配表与现金流量表。这些会计报表的编制是佳福娱乐公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了佳福娱乐公司 2005 年 12 月 31 日、2006 年 11 月 30 日的财务状况及 2005 年度、2006 年 1-11 月的经营成果与现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

副主任会计师

中国·深圳

2006 年 12 月 20 日

---

王 磊

中国注册会计师

---

李海林

# 苏州佳福娱乐有限公司

## 会计报表附注

金额单位：人民币元

### 一、公司简介

苏州佳福娱乐有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）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”批复批准设立的外商合资企业，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，其中亚太出资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资（2002）545号文件批准，上海欧登将持有公司2%的股份转让给外方。转股后公司性质变更为外商独资企业，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资（2004）176号文件批准，外方将持有公司75%的股份转让给苏州市开元物业有限责任公司。转股后公司性质变更为中外合资企业（外资比例25%）。

2006年3月17日经苏州市对外经济合作局外经贸资（2006）94号文件批准，公司增加股东上海建中生物医药投资有限公司和上海华锐实业有限公司，注册资本由350万美元增至931万美元，公司仍为中外合资企业（外资比例9.4%）。

2006年6月26日经苏州市对外贸易经济合作局外经贸资（2006）236号文件批准，公司注册资本由931万美元增至1250万美元，新增注册资本319万美元全部由投资方之一苏州市开元物业有限责任公司认缴，公司仍为中外合资企业（外资比例7%）。

公司法人营业执照注册号：企合苏苏总字第005035号，住所江苏省苏州市干将西路515号，法定代表人陈颂菊，核定经营范围：“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）”，目前公司实际开展的业务为房地产开发与经营。公司经营期限自1994年12月28日至2034年12月27日。

## 二、会计报表编制基础

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。

## 三、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

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：

- (1) 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；
- (2) 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。

#### 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：

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。

(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%	35 年	2.71%

(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) 开办费摊销方法：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。

### 四、税项

税 种	税率
营业税	5%
增值税	17%
所得税	33%

## 五、会计报表主要项目注释

### 1、货币资金

项 目	2006-11-30	2005-12-31
现金	3,433.60	2,621.10
银行存款	34,766,086.18	48,949.08
合 计	34,769,519.78	51,570.18

期末余额增加 709.25 倍，主要是银行借款及注册资本增加引起。

### 2、其他应收款

2006-11-30				
账 龄	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	551,236.57	76.69%	55,123.66	496,112.91
1-2 年	132,554.26	18.44%	26,510.85	106,043.41
2-3 年	35,000.00	4.87%	10,500.00	24,500.00
合 计	718,790.83	100.00%	92,134.51	626,656.32

2005-12-31				
账 龄	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	132,554.26	1.81%	13,255.43	119,298.83
1-2 年	7,305,000.00	98.19%	1,467,000.00	5,838,000.00
合 计	7,437,554.26	100.00%	1,480,255.43	5,957,298.83

(1) 期末其他应收款欠款金额前五名的累计总欠款金额为 654,557.50 元，占其他应收款总金额的 91.06%。

(2) 期末余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

### 3、预付账款

账龄	2006-11-30		2005-12-31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	48,410,616.00	99.95%	-	-
3 年以上	22,340.00	0.05%	22,340.00	100.00%
合计	48,432,956.00	100.00%	22,340.00	100.00%

于 2006 年 11 月 30 日前五名的欠款单位情况如下：

单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款原因
浙江东阳建工集团有限公司	18,700,000.00	2006 年	预付工程款
苏州长盛建设发展有限公司	15,000,000.00	2006 年	预付工程款
苏州市机械施工工程有限公司	8,000,000.00	2006 年	预付工程款
昆山市国土资源局	3,128,616.00	2006 年	预付土地款
苏州洪力物业管理有限公司	3,000,000.00	2006 年	预付工程款

预付账款期末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

### 4、存货及存货跌价准备

项目	2006-11-30		2005-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本-佳福大厦	59,512,472.59	-	27,722,484.46	-

上述项目的土地使用权已用于银行借款 5500 万元抵押，详情见附注七说明。

### 5、固定资产及折旧

类 别	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-11-30
固定资产原值				
房屋建筑物	15,042,000.00		-	15,042,000.00
累计折旧：				
房屋建筑物	1,224,848.56	374,259.27	-	1,599,107.83
净 值	13,817,151.44			13,442,892.17

上述房产已用于抵押担保，详情见附注八说明。

#### 6、应付账款

期末余额 23,220.00 元中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

#### 7、应交税金

税 种	2006-11-30	2005-12-31
营业税	-	40,000.00
房产税	-	96,000.00
个人所得税	15.00	15.00-
合 计	15.00	136,015.00

#### 8、其他应交款

项 目	2006-11-30	2005-12-31
教育费附加	-	400.00

#### 9、其他应付款

期末余额 31,236,371.48 元，其中欠持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东台湾国清投资股份有限公司 22,871,955.18 元。

#### 10、长期借款

贷款单位	2006-11-30				2005-12-31
	金 额	到期日	年利率	借款条件	金 额
中国建设银行股份有限公司苏州吴中支行	55,000,000.00	2008-10-20	6.336%	抵押	

## 11、实收资本

股东名称	2006-11-30			2005-12-31		
	出资额			出资额		
	注册币种 (美元)	折合人民币	比例 %	注册币种 (美元)	折合人民币	比例 %
台湾国清投资股份有限公司	875,000.00	7,409,237.50	7.00	875,000.00	7,409,237.50	25
苏州市开元物业有限责任公司	5,815,000.00	47,248,796.50	46.52	2,625,000.00	22,227,712.50	75
上海健中生物医药投资有限公司	3,017,000.00	24,189,348.64	24.14	-	-	-
上海华锐实业有限公司	2,793,000.00	22,393,156.80	22.34	-	-	-
合 计	12,500,000.00	101,240,539.44	100	3,500,000.00	29,636,950.00	100

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。

## 12.资本公积

项 目	2006-11-30	2005-12-31
股本溢价	177,494.56	-

股本溢价系本期增资时股东溢投金额。

## 13、未分配利润

项 目	2005-12-31	本期增加	本期减少	2006-11-30
未分配利润	-28,561,462.42	1,048,819.05		-27,512,643.37

## 14、其他业务利润

类 别	2006 年 1-11 月			2005 年度		
	收入	成本	毛利	收入	成本	毛利
租金收入	880,000.00	524,299.27	355,700.73	800,000.00	544,682.84	255,317.16

15、财务费用

类别	2006年 1-11月	2005年度
利息支出	367.20	7,931.80
减：利息收入	2,734.65	1,584.93
汇兑损益	-	-129,677.51
其他	27,917.70	80.20
合计	25,550.25	-123,250.44

六、关联方关系及其交易

1、控制本公司的关联方：

名称	注册 地址	经济性质	经营范围	与本公司关系	法定代表人
苏州市开元物业 有限责任公司	苏州 市	有限责 任公 司	房地产开发经营； 销售：建材、五金、 装潢材料等	持有本公 司46.52% 股权的 第一大股 东	陈颂菊

2、存在控制关系的关联方的注册资本：

关联方名称	2005-12-31	本年增加	本年减少	2006-11-30
苏州市开元物业有限责 任公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00

3、不存在控制关系的关联方情况：

企业名称	与本公司的关系
台湾国清投资股份有限公司	本公司股东
苏州市光华实业（集团）有限公司	同一实际控制人
苏州综艺投资有限公司	同一实际控制人

4、2006年11月30日关联方应收应付款项余额：

项目	金额	占全部应收（付）款项 余额的比重（%）
其他应付款：		
台湾国清投资股份有限公司	22,871,955.18	73.22
苏州市光华实业（集团）有限公司	30,590.30	0.09
苏州综艺投资有限公司	112,000.00	0.35

七、资产抵押事项

截至2006年11月30日止，本公司的资产抵（质）押情况如下：

抵（质）押物	账面金额	取得贷款的金额
干将西路515号土地使用权(6522.3 m <sup>2</sup> )	4026万元	5500万元

八、或有事项

对外担保事项

2005年9月28日，本公司将固定资产（即位于苏州市东环路东、12026号地块的土地使用权及地上建筑物）抵押给中国工商银行苏州分行，作为苏州新佳福娱乐有限公司向其借款1500万元（借款期限：2005年9月28日至2008年9月26日）提供担保，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。

九、承诺事项

截至报告日，本公司无应披露的重大或有事项。

