

# 苏州新区高新技术产业股份有限公司

## 2007 年第一次临时股东大会会议资料

**会议时间：**2007 年 3 月 2 日（星期五）下午 14：00

**会议地点：**苏州高新区狮山路 35 号金河大厦 25 楼公司会议室

**会议主持：**苏州高新董事长纪向群先生

**参会人员：**公司股东及股东代表、公司董事、监事、高级管理人员及见证律师

### 会议议程：

议案一：《关于苏州新港建设集团有限公司对苏州永新置地有限公司进行增资的议案》

议案二：《关于对苏州新港建设集团有限公司增资的议案》

议案三：《关于对苏州新创建发展有限公司增资的议案》

议案四：《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》

议案五：《关于公司非公开发行股票方案的议案》

议案六：《关于本次募集资金投资项目可行性研究报告的议案》

议案七：《关于公司新老股东共同享有股东权益的议案》

议案八：《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票的相关事宜的议案》

议案九：《关于前次募集资金使用情况说明的议案》

## 关于苏州新港建设集团有限公司

### 对苏州永新置地有限公司进行增资的议案

各位股东及股东代表：

本公司之控股子公司苏州新港建设集团有限公司近日召开董事会，审议通过了《关于对苏州永新置地有限公司进行单方面增资的议案》。

苏州永新置地有限公司为本公司控股股东苏州高新区经济发展集团总公司之控股子公司，苏高新集团持有永新置地股权比例为 50%，新港公司持有永新置地股权比例为 49.38%，金宁国际（集团）有限公司持有永新置地股权比例为 0.62%。

根据永新置地董事会决议，拟按该公司原股权比例将 2006 年经审计后未分配利润 4400 万元向股东分配现金红利后，由苏州新港建设集团有限公司对永新置地进行单方面现金增资。按照永新置地 2006 年 12 月 31 日为基准日的评估净资产值扣除分配现金红利后计算增资折股比例为 1: 1.89286，新港公司单方面增资 9173.2911 万股，增资额为 17363.7558 万元。此次增资后，永新置地的注册资本将增加至 15164.99 万元，其中新港公司持股比例由原来的 49.38% 增加至 80%，苏高新集团持股比例由原来的 50% 稀释为 19.76%，金宁国际的持股比例由原来的 0.62% 稀释为 0.24%。

新港公司通过增资控股永新置地，将为公司实现整合房地产资源与做大做强本公司房地产主业的发展战略打下良好的基础；此外，鉴于区域房地产市场发展态势给永新置地带来的机遇、市场、以及永新置地目前实际管理水平与经营能力，此次增资也有望给本公司带来良好的投资回报。

请请各位股东及股东代表审议。

## 关于对苏州新港建设集团有限公司增资的议案

### 各位股东及股东代表：

本次定向增发募投项目之一，拟增资苏州新港建设集团有限公司，用于其开发“名仕花园”项目，拟增资 28,000 万元。

#### （1）新港集团情况

新港集团成立于 1992 年，是具有国家房地产开发一级资质的大型房地产企业。公司成立以来，坚持以苏州新区的开发建设为己任，先后建设了狮山新苑、新升新苑、馨泰花苑、名都花园、名城花园等住宅区以及多项苏州新区公共配套设施，为苏州新区的发展壮大做出了应有的贡献。目前的注册资金为 50,000 万元，其中苏州高新持有其 84.94% 的股权，苏高新集团持有其 15.06% 的股权。公司已成为“苏州高新”的支柱企业，其经营规模、盈利水平在苏州新区房地产行业名列前茅。2005 年底，公司总资产 17.27 亿元，净资产 6.47 亿元。新港集团的经营业绩自 2003 年以来，一直比较平稳，其净利润均保持在 1.1 亿元人民币以上，具有很强的盈利能力。

#### （2）“名仕花园”项目情况

“名仕花园”项目位于苏州市行政中心板块，北侧为三香路，西侧为桐泾南路，南侧为劳动西路，东侧与国贸中心、三香花园隔河相望。项目占地约 47,343.8 平方米，总规划建设建筑面积 11.8 万平方，规划建设 11 幢单体建筑（8 层-27 层不等），一个独立会所，小区的绿化覆盖率 42%，车位配给 1:1.2。该项目已取得《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《施工许可证》。“名仕花园”项目于 2006 年 10 月 18 日正式开工，预计于 2008 年年中竣工，并于 2008 年底交付。

#### （3）投资估算

项目总投资 60,152.90 万元，其中土地出让金 20,913.15 万元，工程直接费为 33,820.35 万元，工程间接费为 5,419.41 万元。项目建设过程中将出现阶段性资金缺口，拟通过股东增资解决。

#### （4）效益分析

根据对“名仕花园”项目的可行性分析，该项目开发后，可实现的收益情况预计为利润

总额 11,757.13 万元，净利润 7,877.28 万元，财务净现值 7,044.72 万元（所得税前）、4,192.91 万元（所得税后），内部收益率 23.65%（所得税前）、21.71%（所得税后），全部投资利润率 19.55%（所得税前）、13.10%（所得税后）。从上述指标可以看出，“名仕花园”项目的利润总额高达 1.18 亿元，内部收益率高于 20%，因此增资具有良好盈利前景，能够提供远高于社会平均收益率的回报。

#### （5）增资方式

苏州高新股份公司对新港公司增资 28000 万元，苏高新集团同比例参与增资，合计增资 32964 万元，增资完成后，股权结构不发生变化。

该增资的实施待苏州高新定向增发获证监会批准，募集资金到位后实施。

请各位股东及股东代表审议。

## 关于对苏州新创建设发展有限公司增资的议案

### 各位股东及股东代表：

本次定向增发募投项目之一，拟增资苏州新创建设发展有限公司，用于其开发“新创理想城二期”项目，拟增资 22,000 万元。

#### （1）新创公司情况

苏州新创建设发展有限公司成立于 1991 年 4 月，是具有国家房地产二级资质、通过 ISO9002 国际质量体系认证的大型房地产企业。新创公司自成立以来，积极参与苏州新区的建设发展，先后建设开发了何山花园小区、新创大厦、中创大厦、灏景天下、白马涧花园小区、浒墅关阳山小区、外资企业生活服务区、马涧商业街等以及新区 1—2 号工业标准厂房及新创工业廊，累计开发总面积达 375 万平方米。目前公司注册资本为 1.6 亿人民币，其中苏州高新持有其 50% 的股权，新港集团持有其 50% 的股权。公司已成为“苏州高新”的支柱企业之一，其经营规模、盈利水平在苏州新区房地产行业名列前茅。2005 年底，公司总资产 22.99 亿元，净资产 1.3 亿元。2004 年净利润 2494 万元，2005 年净利润 580 万元。

#### （2）“理想城二期”项目情况

苏州新创建设发展有限公司经过公开竞拍，于 2003 年 10 月，取得苏地 2003-B-37 号地块的国有土地使用权。新创公司对本地块项目进行了规划方案设计，按照一次规划，分期实施的原则进行开发，该地块的项目推广名称为“理想城”。

“理想城”项目东临长江路，北靠大新河，西依京杭大运河，南接长江花园，占地约 30 万平方米，总建筑面积约 50 万平方米。该项目以中高档住宅为主，规划有多层、小高层、高层，配套有商业、幼儿园、小学、会所、地下停车库等各种设施，绿地率将达 40%，建成后将成为一个配套完善的现代高尚生活社区。理想城作为新创公司的重点建设项目，将建设成为一个高性价比、具有长远升值发展潜力的现代生活家园。

理想城一期销售情况良好，二期工程已取得《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《施工许可证》，并已经开始施工，多层住宅计划于 2007 年 12 月交付，小高层住宅计划于 2008 年 6 月份交房。

#### （3）投资估算

“理想城二期”项目资金总投资约需 64266.11 万元，其中土地出让金为 25016.81 万元，工程直接费为 33630.59 万元，工程间接费为 5618.71 万元。项目建设过程中将出现阶段性资金缺口，拟通过股东增资解决。

#### （4）效益分析

根据对“理想城二期”项目的可行性分析，该项目开发后，可实现的收益情况预计为利润总额 16,422.54 万元，净利润 11,003.10 万元，财务净现值 10,151.71 万元（所得税前）、6,168.26 万元（所得税后），内部收益率：29.03%（所得税前）、23.89%（所得税后），全部投资利润率：25.55%（所得税前）、17.12%（所得税后）。从上述指标可以看出，“理想城二期”项目的利润总额高达 1.76 亿元，内部收益率高于 20%，因此增资具有良好盈利前景，能够提供远高于社会平均收益率的回报。

#### （5）增资方式

苏州高新股份公司对新创公司单方面现金增资 22000 万元，增资折股比例将按照新创公司 2006 年末审计评估后净资产值进行计算，增资完成后，各方股东持股比例将根据具体增资折股比例发生相应变化。

该增资的实施待苏州高新定向增发获证监会批准，募集资金到位后实施。

请各位股东及股东代表审议。

## 关于公司符合非公开发行股票条件的议案

各位股东及股东代表：

公司已于2006年3月24日完成股权分置改革，解决了股权分置改革前的历史遗留问题。现根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《上市公司证券发行管理办法》等有关法律法规比照上市公司非公开发行股票的条件，经自查，认为公司符合上市公司非公开发行股票的条件：

- 1、不存在本公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情况；
- 2、不存在公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除的情况；
- 3、不存在公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受过证券交易所公开谴责的情况；
- 4、不存在公司现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情况；
- 5、公司最近一年及一期财务报表被注册会计师出具的是标准无保留意见的审计报告，符合相关规定；
- 6、公司不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情况。

请各位股东及股东代表审议。

## 关于公司非公开发行股票方案的议案

各位股东及股东代表：

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《上市公司证券发行管理办法》等有关法律法规的规定，通过认真分析中国证券市场的发展形势，紧密结合公司的实际，拟通过证券市场采用非公开发行股票的方式募集公司发展所需的资金。

本次公司非公开发行股票发行方案的具体内容如下：

### 1、发行股票的类型和面值

本次非公开发行股票的种类为人民币普通股（A股），股票面值为人民币1.00元/股。

### 2、发行方式及发行时间

本次发行采用向特定对象非公开发行的方式，在中国证券监督管理委员会核准后六个月内选择适当的时机向特定对象发行股票。

### 3、发行数量

本次非公开发行股票的数量不超过1亿股，在该上限范围内，具体发行数量提请股东大会授权董事会根据发行时市场情况与保荐机构协商确定最终发行数量。在本次发行以前，因公司送股、转增及其他原因引起上市公司股份变动的，发行总数按照总股本变动的比例相应调整。

### 4、定价方式及发行价格

本次非公开发行股票采用询价机制确定发行价格，具体的定价原则为不低于董事会就本次非公开发行事项决议公告日前20个交易日公司股票收盘价均价的90%。最终发行价格由董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况与保荐机构协商确定。在本次发行以前，因公司送股、转赠、派息及其他原因引起公司股票价格变化的，发行价格按照相应比例进行除权调整。

### 5、发行对象

本次非公开发行面向符合中国证券监督管理委员会规定条件的特定对象，总数不超过10名。具体发行对象由董事会提请股东大会授权公司董事会确定。其中，控股股东苏高新集团拟以现金方式认购不低于本次发行股份总额的40%。

## 6、锁定期

本次非公开发行股份的锁定期按中国证券监督管理委员会的有关规定执行，向特定对象发行的股份自本次发行结束之日起，控股股东苏高新集团本次认购部分 36 个月内不得转让，其他特定投资者 12 个月内不得转让。若根据相关法律、法规，认购本次非公开发行股票的特特定对象持有股份的锁定期另有规定的，则服从相关规定。

## 7、上市地点

在锁定期满后，本次非公开发行的股票将申请在上海证券交易所上市交易。

## 8、本次发行募集资金用途

(1) 增资苏州新港建设集团有限公司，用于其开发“名仕花园”项目，拟投资 28,000 万元；

(2) 增资苏州新创建设发展有限公司，用于其开发“理想城二期”项目，拟投资 22,000 万元；

以上项目投资金额合计 50,000 万元，募集资金到位后，如实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额，公司将根据实际募集资金净额，按上述项目所列顺序依次投入，募集资金不足部分由公司自有资金或通过其他融资方式解决；如实际募集资金净额超过上述项目拟投入募集资金总额，超过部分将用于补充公司流动资金。

## 9、本次发行完成后，公司滚存利润的分配方案

在本次非公开发行股票完成后，为兼顾新老股东的利益，本公司新老股东按发行完成后的股份比例共同共享有股东权益。

## 10、本次发行决议有效期限

本次非公开发行股票决议有效期为 1 年，自股东大会审议通过之日起计算。该议案经股东大会审议通过后，需报中国证券监督管理委员会核准。

请各位股东及股东代表审议。

## 关于本次募集资金投资项目可行性研究报告的议案

各位股东及股东代表：

本次非公开发行股票募集资金主要用于对公司控股子公司苏州新港建设集团有限公司、苏州新建设发展有限公司增资，并分别用于“名仕花园”、“理想城二期”的项目开发，上述项目共需投入约 5 亿元人民币的募集资金。本次增资资金的投入，是突出苏州高新主产业、强化苏州高新经营能力和实施苏州高新持续性发展的重要举措，新港集团与新创公司实力雄厚，在苏州新区房地产开发中一直占据主导地位，本次增资资金的投入，将为公司整合自身优势、优化产业结构、提高公司在房地产行业的竞争力及公司的长远发展奠定坚实的基础。

### 1、增资苏州新港建设集团有限公司，用于其开发“名仕花园”项目

#### (1) 新港集团情况

新港集团成立于 1992 年，是具有国家房地产开发一级资质的大型房地产企业。公司成立以来，坚持以苏州新区的开发建设为己任，先后建设了狮山新苑、新升新苑、馨泰花苑、名都花园、名城花园等住宅区以及多项苏州新区公共配套设施，为苏州新区的发展壮大做出了应有的贡献。目前的注册资金为 50,000 万元，其中苏州高新持有其 84.94% 的股权，苏高新集团持有其 15.06% 的股权。公司已成为“苏州高新”的支柱企业，其经营规模、盈利水平在苏州新区房地产行业名列前茅。2005 年底，公司总资产 17.27 亿元，净资产 6.47 亿元。新港集团的经营业绩自 2003 年以来，一直比较平稳，其净利润均保持在 1.1 亿元人民币以上，具有很强的盈利能力。

#### (2) “名仕花园”项目情况

“名仕花园”项目位于苏州市行政中心板块，北侧为三香路，西侧为桐泾南路，南侧为劳动西路，东侧与国贸中心、三香花园隔河相望。项目占地约 47,343.8 平方米，总规划建设建筑面积 11.8 万平方，规划建设 11 幢单体建筑（8 层-27 层不等），一个独立会所，小区的绿化覆盖率 42%，车位配给 1: 1.2。该项目已取得《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《施工许可证》。“名仕花园”项目于 2006 年 10 月 18 日正式开工，预计于 2008 年年中竣工，并于 2008 年底交付。

#### (3) 投资估算

项目总投资 60,152.90 万元，其中土地出让金 20,913.15 万元，工程直接费为 33,820.35 万元，工程间接费为 5,419.41 万元。项目建设过程中将出现阶段性资金缺口，拟通过股东增资解决。

#### (4) 效益分析

根据对“名仕花园”项目的可行性分析，该项目开发后，可实现的收益情况预计为利润总额 11,757.13 万元，净利润 7,877.28 万元，财务净现值 7,044.72 万元（所得税前）、4,192.91 万元（所得税后），内部收益率 23.65%（所得税前）、21.71%（所得税后），全部投资利润率 19.55%（所得税前）、13.10%（所得税后）。从上述指标可以看出，“名仕花园”项目的利润总额高达 1.18 亿元，内部收益率高于 20%，因此增资具有良好盈利前景，能够提供远高于社会平均收益率的回报。

### 2、增资苏州新创建设发展有限公司，用于其开发“理想城二期”项目

#### (1) 新创公司情况

苏州新创建设发展有限公司成立于 1991 年 4 月，是具有国家房地产二级资质、通过 ISO9002 国际质量体系认证的大型房地产企业。新创公司自成立以来，积极参与苏州新区的建设发展，先后建设开发了何山花园小区、新创大厦、中创大厦、灏景天下、白马涧花园小区、浒墅关阳山小区、外资企业生活服务区、马涧商业街等以及新区 1—2 号工业标准厂房及新创工业廊，累计开发总面积达 375 万平方米。目前公司注册资本为 1.6 亿人民币，其中苏州高新持有其 50% 的股权，新港集团持有其 50% 的股权。公司已成为“苏州高新”的支柱企业之一，其经营规模、盈利水平在苏州新区房地产行业名列前茅。2005 年底，公司总资产 22.99 亿元，净资产 1.3 亿元。2004 年净利润 2494 万元，2005 年净利润 580 万元。

#### (2) “理想城二期”项目情况

苏州新创建设发展有限公司经过公开竞拍，于 2003 年 10 月，取得苏地 2003-B-37 号地块的国有土地使用权。新创公司对本地块项目进行了规划方案设计，按照一次规划，分期实施的原则进行开发，该地块的项目推广名称为“理想城”。

“理想城”项目东临长江路，北靠大新河，西依京杭大运河，南接长江花园，占地约 30 万平方米，总建筑面积约 50 万平方米。该项目以中高档住宅为主，规划有多层、小高层、高层，配套有商业、幼儿园、小学、会所、地下停车库等各种设施，绿地率将达 40%，建成后将成为一个配套完善的现代高尚生活社区。理想城作为新创公司的重点建设项目，将建设成为一个高性价比、具有长远升值发展潜力的现代生活家园。

理想城一期销售情况良好，二期工程已取得《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可

证》、《建设工程规划许可证》和《施工许可证》，并已经开始施工，多层住宅计划于 2007 年 12 月交付，小高层住宅计划于 2008 年 6 月份交房。

### (3) 投资估算

“理想城二期”项目资金总投资约需 64266.11 万元，其中土地出让金为 25016.81 万元，工程直接费为 33630.59 万元，工程间接费为 5618.71 万元。项目建设过程中将出现阶段性资金缺口，拟通过股东增资解决。

### (4) 效益分析

根据对“理想城二期”项目的可行性分析，该项目开发后，可实现的收益情况预计为利润总额 16,422.54 万元，净利润 11,003.10 万元，财务净现值 10,151.71 万元（所得税前）、6,168.26 万元（所得税后），内部收益率：29.03%（所得税前）、23.89%（所得税后），全部投资利润率：25.55%（所得税前）、17.12%（所得税后）。从上述指标可以看出，“理想城二期”项目的利润总额高达 1.76 亿元，内部收益率高于 20%，因此增资具有良好盈利前景，能够提供远高于社会平均收益率的回报。

以上可行性报告详见上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

请各位股东及股东代表审议。

## 关于公司新老股东共同享有股东权益的议案

各位股东及股东代表：

本公司拟向特定投资者非公开发行不超过 1 亿股 A 股股票，在本次非公开发行股票完成后，为兼顾新老股东的利益，本公司新老股东按发行完成后的股份比例共同共享有股东权益。

请各位股东及股东代表审议。

## 关于提请股东大会授权董事会全权办理

### 本次非公开发行股票的相关事宜的议案

各位股东及股东代表：

为高效、有序地完成公司本次非公开发行股票工作，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司章程》等有关法律法规的规定，提请股东大会授权董事会全权办理与本次非公开发行股票有关的全部事宜，包括但不限于：

1、依照国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会决议，制定和实施本次发行的具体方案；

2、根据中国证监会核准情况及市场情况，在股东大会决议范围内最终决定和实施本次发行的具体方案；

3、聘请保荐机构等中介机构、办理本次非公开发行股票申报事宜；

4、在股东大会决议范围内对募集资金投资项目具体安排进行调整；

5、根据本次非公开发行股票结果，增加公司注册资本、修改公司《章程》相应条款及办理工商变更登记；

6、在本次非公开发行股票完成后，办理本次非公开发行股票在上海证券交易所锁定上市时间的事宜；

7、办理与本次非公开发行股票有关的其他事项；

8、如证券监管部门对增发新股政策有新的规定，根据证券监管部门新的政策规定，对本次具体发行方案作相应调整；

9、本授权自公司相关股东大会审议通过之日起一年内有效。

公司本次非公开发行股票的有关事宜经公司股东大会审议通过后将按照有关程序向中国证券监督管理委员会申报，并最终由中国证券监督管理委员会核准的方案为准确。

请各位股东及股东代表审议。

## 关于前次募集资金使用情况说明的议案

各位股东及股东代表：

对于前次募集资金的使用，公司已按照《配股说明书》承诺的项目进行了投资，并审慎使用前次募集资金；募集资金使用情况良好，维护了广大股东的利益，并通过年度分红，保证了公司股东的投资回报。公司在历次信息披露中，对募集资金的投向和进展情况进行了说明。

请各位股东及股东代表审议。

附件：安永大华会计师事务所对公司前次募集资金使用情况的专项报告

# 前次募集资金使用情况专项报告

安永大华业字(2007)第108号

## 苏州新区高新技术产业股份有限公司董事会：

我们接受委托，审核了贵公司截至2005年12月31日前的前次募集资金投入情况。贵公司董事会的责任是提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据。我们的责任是在审核的基础上对这些材料和证据发表意见。

我们按照中国注册会计师审计准则和中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第10号—上市公司公开发行证券申请文件》（证监发行字[2006]1号）和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第11号—上市公司公开发行证券募集说明书》（证监发行字[2006]2号）的要求计划和实施审核工作，以对贵公司董事会说明、有关信息披露文件中关于贵公司前次募集资金使用情况的披露与实际使用情况是否相符获取合理的保证。审核工作包括调查、取证等我们认为必要的审核程序。选择的审核程序取决于我们的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审核程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。我们相信，我们获取的证据是充分、适当的，为发表意见提供了基础。

现将审核情况报告如下：

### 一、 前次募集资金的数额和资金到位时间：

经中国证券监督管理委员会核准，贵公司于2001年2月22日实施配股。配售股份34,830,000股，配股价人民币11.10元，募集资金总额为人民币386,613,000.00元，扣除发行费用人民币10,975,894.04元后实际募集资金数额为人民币375,637,105.96元。资金到位时间为2001年3月14日，业经大华会计师事务所以华业字（2001）第562号验资报告验证。

### 二、 前次募集资金的实际使用情况：

1、	序号	项目名称	实际投资金额	实际投入时间	产生收益	备注
	(1)	增资苏州新港建设集团 有限公司	16,600万元	2001年3月	1-1	1-2
	(2)	收购苏州福田金属有限 公司部分股权	6,600万元	2001年4月	1-3	1-4
	(3)	扩建苏州高新物流中心	2,900万元	2002年3月	1-5	1-6
	(4)	投资设立苏州高新污水 处理有限公司	7,300万元	2002年12月	1-7	1-8

(5)	补充流动资金	4,000万元
	合计	37,400万元

- 1-1 苏州新港建设集团有限公司2001年度、2002年度、2003年度、2004年度和2005年度实现的净利润分别为3,259.33万元、6,075.45万元、12,029.98万元、11,864.46万元和13,518.26万元。
- 1-2 苏州新港建设集团有限公司将16,600万元募集资金中的15,450万元用于房地产开发项目，其余1,150万元用于对苏州新馨置地有限公司增资。
- 1-3 苏州福田金属有限公司2001年度、2002年度、2003年度、2004年度和2005年度实现的净利润分别为2,865.46万元、-5,061.23万元、-291.39万元，1,581.62万元和-632.72万元。
- 1-4 苏州福田金属有限公司因受到世界IT产业整体滑坡的影响，未能达到预计收益。
- 1-5 苏州高新物流中心2002年度、2003年度、2004年度和2005年度实现的净利润分别为150.27万元、489.67万元、1,607.51万元和986.15万元。
- 1-6 苏州高新物流中心扩建项目由于规划调整影响了投放进度，2001年底完成了规划，募集资金于2002年3月投放。
- 1-7 苏州高新污水处理有限公司2003年度、2004年度和2005年度实现的净利润为346.51万元、686.87万元和421.02万元。
- 1-8 经贵公司2002年11月25日第三届董事会第十二次会议决议，以及2002年12月27日2002年度第四次临时股东大会决议批准，将原收购并增资苏州留学人员创业园项目的7,300万元资金，变更为投资设立“苏州高新污水处理有限公司。贵公司实际投入7,500万元，其中：7,300万元为募集资金，200万元为自有资金。

2、	序号	项目名称	实际投资金额	配股说明书承诺金额	差异说明
	(1)	增资苏州新港建设集团有限公司	16,600万元	16,600万元	2-1
	(2)	收购苏州福田金属有限公司部分股权	6,600万元	6,600万元	无差异
	(3)	扩建苏州高新物流中心	2,900万元	2,900万元	无差异
	(4)	投资设立苏州高新污水处理有限公司	7,300万元		2-2
	(5)	收购并增资苏州留学人员创业园		7,300万元	2-2
	(6)	补充流动资金	4,000万元	4,000万元	无差异

2-1 实际开发的房地产项目的名称部分进行过变更。

2-2 系变更募集资金投向，详见1-8。

## 二、前次募集资金的实际使用情况：(续)

3、	序号	项目名称	实际投资金额	各年度报告(中期报告)和其他信息披露文件披露金额	差异说明
	(1)	增资苏州新港建设集团有限公司	16,600万元	16,600万元	无差异
	(2)	收购苏州福田金属有限公司部分股权	6,600万元	6,600万元	无差异
	(3)	扩建苏州高新物流中心	2,900万元	2,900万元	无差异
	(4)	投资设立苏州高新污水处理有限公司	7,300万元	7,300万元	无差异
	(5)	补充流动资金	4,000万元	4,000万元	无差异
4、	序号	项目名称	实际投资金额	董事会《关于前次募集资金使用情况的说明》披露金额	差异说明
	(1)	增资苏州新港建设集团有限公司	16,600万元	16,600万元	无差异
	(2)	收购苏州福田金属有限公司部分股权	6,600万元	6,600万元	无差异
	(3)	扩建苏州高新物流中心	2,900万元	2,900万元	无差异
	(4)	投资设立苏州高新污水处理有限公司	7,300万元	7,300万元	无差异
	(5)	补充流动资金	4,000万元	4,000万元	无差异
5、	序号	项目名称	实际产生收益金额	各年度报告(中期报告)和其他信息披露文件披露金额	差异说明
	(1)	增资苏州新港建设集团有限公司			
		2001年度	3,259.33万元	3,309.56万元	
		2002年度	6,075.45万元	6,155.78万元	
		2003年度	12,029.98万元	9,577.00万元	5-1
	(2)	收购苏州福田金属有限公司部分股权			
		2001年度	2,865.46万元	2,865.46万元	
		2002年度	-5,061.23万元	317.00万元	5-2
		2003年度	-291.39万元	-121万元	
	(3)	扩建苏州高新物流中心			

	2002年度	150.27万元	未披露	
	2003年度	489.67万元	550.00万元	
(4)	投资设立苏州高新污水处理有限公司			
	2003年度	346.51万元	259.88万元	5-3

5-1 系口径不同，披露文件中按开发的房地产项目产生的利润披露。

5-2 系口径不同，披露文件中按当年收到现金分红的金额披露。

5-3 系口径不同，披露文件中按长期投资权益法计入的金额披露。

我们认为，贵公司各年度报告（中期报告）和其他信息披露文件中关于贵公司前次募集资金投资项目收益情况与实际项目收益情况的口径有所不同；除此之外，贵公司董事会说明、有关信息披露文件中关于贵公司前次募集资金使用情况的披露与实际情况相符。

我们所发表的上述意见是我们在进行了审慎调查，实施了必要的审核程序的基础上，根据审核过程中所取得的材料做出的职业判断，我们对本专项报告的真实性和完整性承担相应的法律责任。

本专项报告仅供贵公司本次发行新股之目的使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本专项报告作为贵公司申请发行新股所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

安永大华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 汪阳

中国 上海

中国注册会计师 邱海

2007年2月5日

## 苏州永新置地有限公司资产评估报告书

苏仁评报字（2007）第 012 号

### 摘 要

苏州新区高新技术产业股份有限公司：

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，就苏州永新置地有限公司拟进行增资事宜，对该公司截止2006年12月31日申报之资产和负债的价值进行评估。

评估人员查阅了苏州永新置地有限公司提供的法律性文件、工程技术及财务会计资料，与苏州永新置地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，对苏州永新置地有限公司申报的资产和负债实施了必要的评估程序，主要采用成本法进行评估，评估工作业已完成。除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，苏州永新置地有限公司评估基准日净资产评估价值为 15,741.45万元（精确到百元），大写人民币壹亿伍仟柒佰肆拾壹万肆仟伍佰圆整。

评估结果有效期自2006年12月31日至2007年12月30日。具体结果如下：

## 资产评估结果汇总表

被评估人：苏州永新置地有限公司 评估基准日：2006年12月31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%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	122,944.17	123,171.97	127,508.89	4,336.92	3.52
长期投资	2	1,983.73	1,983.73	4,737.73	2,754.00	138.83
固定资产	3	88.61	88.61	84.47	-4.14	-4.67
其中：在建工程	4	-	-	-	-	-
建筑物	5	-	-	-	-	-
设备	6	88.61	88.61	84.47	-4.14	-4.67
无形资产	7	-	-	-	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-	-
其他资产	9	-	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	10	125,016.51	125,244.31	132,331.09	7,086.78	5.66
流动负债	11	112,523.20	112,751.00	115,089.64	2,338.64	2.07
长期负债	12	1,500.00	1,500.00	1,500.00	-	-
<b>负债总计</b>	13	114,023.20	114,251.00	116,589.64	2,338.64	2.05
<b>净资产</b>	14	10,993.31	10,993.31	15,741.45	4,748.14	43.19

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本次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\_\_\_\_\_

二〇〇七年二月七日

项目负责人：

中国注册资产评估师

董玉杰\_\_\_\_\_

## 苏州永新置地有限公司资产评估报告书

苏仁评报字（2007）第 012 号

### 正 文

苏州新区高新技术产业股份有限公司：

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，就苏州永新置地有限公司拟进行增资事宜，对该公司截止2006年12月31日申报之全部资产和负债的价值进行评估。

评估人员查阅了苏州永新置地有限公司提供的法律性文件、工程技术及财务会计资料，与苏州永新置地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，对苏州永新置地有限公司申报的资产和负债实施了必要的评估程序，主要采用成本法进行评估，评估工作业已完成。除本报告特别事项说明对评估结论的影响外，在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，苏州永新置地有限公司评估基准日净资产评估价值为15,741.45万元（精确到百元），大写人民币壹亿伍仟柒佰肆拾壹万肆仟伍佰圆整。

评估有效期自2006年12月31日至2007年12月30日。

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:

苏州新区高新技术产业股份有限公司

(二) 资产占有方:

- 1、名称: 苏州永新置地有限公司(以下简称“永新置地”)
- 2、注册号: 企合苏苏总字第012295号
- 3、住所: 江苏省苏州高新区通安镇中心路30号
- 4、法定代表人: 王平
- 5、注册资金: 722.4万美元
- 6、经济性质: 合资经营(港资)
- 7、经营范围: 从事房地产项目及相关配套设施的开发建设、销售、租赁、物业管理。(外资比例低于25%)
- 8、历史沿革:

苏州永新置地有限公司是根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》，于2002年10月22日注册成立的中外合资经营企业。公司原注册资本为120万美元。经苏州国家高新技术产业开发区经济发展局2004年7月19日出具的苏高新经(2004)670号《关于同意苏州永新置地有限公司股权转让、增资及修改公司章程的批复》，公司注册资本变更为722.40万美元，由苏州新区经济发展集团总公司出资361.20万美元，拥有50%股份；苏州新港建设集团有限公司出资356.70万美元，拥有49.38%股份；香港金宁国际(集团)有限公司出资4.5万美元，拥有0.62%股份。

## 二、评估目的

本次评估特定目的是为永新置地增资而对其截止2006年12月31日申报之资产和负债进行评估，并对永新置地评估基准日净资产价值提供咨询性结论。

根据评估目的等相关条件，本评估报告书出具的是永新置地申报的资产在

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在特别事项说明所给出的假设与限制条件下之持续经营价值，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

此次委托评估机构进行资产评估的范围为永新置地申报的全部资产及负债，具体为公司2006年12月31日《资产负债表》中之资产及负债。永新置地申报的全部资产及负债已经苏州立信会计师事务所有限公司以2006年12月31日为截止日进行了审计，并出具了《审计报告》，评估工作在此基础上进行。申报的资产、负债金额如下：

流动资产	1,229,441,703.99元
长期投资	19,837,277.54元
固定资产	886,065.90元
资产总计	1,250,165,047.43元
流动负债	1,125,232,023.32元
长期负债	15,000,000.00元
负债总计	1,140,232,023.32元

#### 1、固定资产

本次申报的固定资产均为设备，具体包括办公设备、车辆及电子设备。

其中，车辆有4辆车，具体为江淮轻客车、别克小轿车、别克轿车及帕杰罗越野车。其中一辆别克小轿为永新置地于2004年12月从苏州新馨置地有限公司购入（车原车主购于1999年），尚未办理过户手续外。四辆车均能正常行驶且均取得车辆行驶证。未过户车辆已取得原所有人证明车辆已转让给永新置地的情况说明。

## 2、存货

永新置地申报评估存货分为四大类：

(1) 动迁房工程：包括华山花园18万平方米项目和东渚龙山花园一期项目二个项目。

华山花园18万平方米项目位于高新区通安镇，由苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司组织实施，永新置地进行开发建设。结构类型为混合结构，建筑层为标五层。东渚龙山花园一期项目位于高新区东渚镇，由永新置地进行开发建设。

(2) 正在开发项目：包括东湖林语一期项目、东湖林语二期项目。

东湖林语项目为苏州永新置地有限公司开发的房地产项目，根据苏州工业园区经济贸易发展局（苏园经复字[2004]48号）《关于苏州永新置地有限公司建设发现之旅东湖林语住宅小区项目的立项批复》，整个工程分为二期，第一期工程于2005年3月开工，预计于2007年2月竣工，至评估基准日，其整个项目基本完成，有部分零星工程尚未完工；第二期工程于2006年10月开工，预计于2008年9月竣工，至评估基准日，工程尚处于基础建设阶段。

(3) 尚未开发的土地：包括苏地2006-G-49号地块和苏地2006-G-56号地块。

(4) 代建工程：包括浒关加工区打工楼、高新区出口加工区综合服务楼、阳山护林防火中心、吴县中学、通安中学、永新大厦，共六个项目。

其中，浒关加工区打工楼、高新区出口加工区综合服务楼及苏新集团综合楼为代苏州高新区经济发展集团总公司建设；阳山护林防火中心项目为代苏州高新区农村发展局建设；吴县中学、通安中学项目为代苏州高新区教育文体局建设。

## 3、长期投资

本次申报评估的长期投资是对其子公司苏州永佳房地产开发有限公司的长期股权投资，拥有其50%的股份。

苏州永佳房地产开发有限公司申报之资产、负债情况如下：

流动资产	200,128,074.51元
固定资产	52,307.45元
资产总计	200,180,381.96元
流动负债	140,505,826.88元
长期负债	20,000,000.00元
负债总计	160,505,826.88元

其中：流动资产中存货价值占流动资产81.86%，存货具体为马墩路商业地块及金光大道项目。

评估人员对委托评估资产的权属进行了必要的关注，但本评估报告仅对委托评估永新置地净资产在评估基准日之价值发表咨询性意见，不是对评估对象的法律权属所作的任何形式的保证。

#### 四、评估基准日

本次资产评估基准日为2006年12月31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永新置地拟进行增资的总体要求及时间安排与评估机构协商确定。

此次确定的评估基准日对本报告的评估结果没有影响。

#### 五、评估原则

- 1、依据国家有关法律法规的规定，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、审阅并作了核实，实事求是地进行评估；

4、坚持客观、公正、真实、合理的原则，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[2001]801号《关于印发（国有资产评估项目核准管理办法）的通知》；

7、财政部[2001]802号《关于印发（国有资产评估项目备案管理办法）的通知》；

8、中国注册会计师协会〈关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知〉（会协[2003]18号）；

### （二）行为依据

《资产评估委托书》。

### （三）取价依据

1、《全国机电产品价格目录》、《汽贸商情》等机器设备价格资料；

2、江苏省建筑工程综合预算定额；

3、江苏省建筑工程单位估价表；

- 4、江苏省建筑安装工程费用定额；
- 5、江苏省建筑装饰预算定额；
- 6、全国统一安装工程预算定额江苏省单位估价表；
- 7、委托方提供的图纸决算及管线图等资料等；
- 8、相关文件资料、建筑材料价格信息；
- 9、资产所在地相关税费、材料价格资料；
- 10、委托方提供的决算书、销售合同等技术资料；
- 11、苏州市房地产市场相关资料；
- 12、其它有关资料。

#### （四）产权依据

- 1、《车辆行驶证》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、其他有关资料。

## 七、评估过程

本次评估工作始于2007年1月20日，终于2007年2月7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：评估人员与永新置地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，验证待估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：项目负责人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

资产评估的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，评估人员采用成本法（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、银行存款及其他货币资金。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。

对于银行存款及其他货币资金核对了账面数、银行对账单余额和银行存款余额调节表及对其他货币资金内容相关的原始凭证清查核对无误基础上，我们对银行存款及其他货币资金以账面值为评估值。评估情况详见评估明细表。

## 2、应收款项

应收款项为应收帐款、其他应收款和预付帐款。

(1) 应收账款均为应收通安动迁房按揭款。我们核查了相关的购房合同及付款情况，经核查确认无误，评估人员未发现存在有确凿证据表明无法收回的应收帐款，评估中以其经调整后的帐面值作为评估值，具体情况详见评估明细表。

(2) 其他应收款主要为相关单位的内部往来、外部单位的往来款、水电费、代垫款项及投标保证金等。评估人员对其实施了包括帐龄分析及函证在内的我们认为必要的程序，未发现存在有确凿证据表明无法收回的其他应收款，故以其调整后的账面值作为评估值，评估情况详见评估明细表。

### (3) 预付帐款

预付帐款主要为工程款、配电所及高低压电缆设计费、前期费用及材料款，评估人员未能取得相关合同。我们对其实施了包括帐龄分析及函证在内的我们认为必要的程序，未发现存在有确凿证据表明无法收回的预付帐款，故以其调整后的账面值作为评估值，评估情况详见评估明细表。

坏帐准备根据国家有关规定将其评估为零。

## 3、存货

永新置地申报评估存货分为四大类：

(1) 动迁房工程：包括华山花园18万平方米项目和东渚龙山花园一期项目二个项目。

华山花园18万平方米项目位于高新区通安镇，由苏州高新区阳山高科技产业开发有限公司组织实施，永新置地进行开发建设。结构类型为混合结构，建筑层

为标五层。东渚龙山花园一期项目位于高新区东渚镇，由永新置地进行开发建设。

(2) 正在开发项目：包括东湖林语一期项目、东湖林语二期项目；

东湖林语项目为苏州永新置地有限公司开发的房地产项目，根据苏州工业园区经济贸易发展局（苏园经复字[2004]48号）《关于苏州永新置地有限公司建设发现之旅东湖林语住宅小区项目的立项批复》，整个工程分为二期，第一期工程于2005年3月开工，预计于2007年2月竣工，至评估基准日，其整个项目基本完成，有部分零星工程尚未完工；第二期工程于2006年10月开工，预计于2008年9月竣工，至评估基准日，工程尚处于基础建设阶段。

(3) 尚未开发的土地：包括苏地2006-G-49号地块及苏地2006-G-56号地块

(4) 代建工程：包括浒关加工区打工楼、高新区出口加工区综合服务楼、阳山护林防火中心、吴县中学、通安中学、永新大厦，共六个项目。

其中，浒关加工区打工楼、高新区出口加工区综合服务楼及苏新集团综合楼为代苏州高新区经济发展集团总公司建设；阳山护林防火中心项目为代苏州高新区农村发展局建设；吴县中学、通安中学项目为代苏州高新区教育文体局建设。

本次对存货根据其类别分别采用不同的方法进行评估，具体如下：

1) 动迁房工程：自2003年以来永新置地共承建了7个动迁房项目，其中5年动迁房项目已完工并交付使用，另有二个项目正在建设之中。5个完工交付使用的项目为华山花园一期，华山花园二期、华山花园三期、马润新民苑、阳山花园；2个正在建设的项目为18万平方米项目和东渚龙山花园一期项目。

至评估基准日，永新置地申报评估的动迁房工程为正在建设的18万平方米项目和东渚龙山花园一期项目所发生的建造成本，据永新置地称，这二个动迁房项目尚未签订协议，但该二项目的相关开发条件（包括售价、购地价等）将与已完工的5个动迁房项目相同。根据永新置地已完工的5个动迁房项目，动迁房房价为1250元/平方米，搁楼为200元/平方米。土地价为15万元/亩，按动迁房建筑

面积折合为 207.49 元/平方米。此外，动迁房建造成本（建筑材料）的涨价部分经苏州新区管委员审计局审定后可以取得补价。

本次对申报评估的动迁房按其投入成本及动迁房的成本利润率计算确定其评估值。参照永新置地已完工动迁房项目成本利润率确定其成本利润率。

2) 代建工程：永新置地申报评估的代建工程包括浒关加工区打工楼、高新区出口加工区综合服务楼、阳山护林防火中心、吴县中学、通安中学及永新大厦，共六个项目。本次对代建工程按其投入成本及相应应取得的代建费确定其评估值。

3) 尚未开发的土地：包括苏地 2006-G-49 号地块和苏地 2006-G-56 号地块。该二地块是永新置地于 2006 年 10 月 28 日在苏州市 2006 年第 5 号土地挂牌交易中中标取得的。

苏地 2006-G-49 号地块位于高新区大同路北、马墩路西，基础设施达七通一平；

苏地 2006-G-56 号地块位于高新区兴贤路北、312 国道东，基础设施达七通一平。

因土地取得日与评估基准日较近，经分析土地帐面成本已能反映其于评估基准日的市场价值，故本次评估对未开发的土地按其帐面金额确定其评估价值。

4) 正在开发项目：包括东湖林语一期项目、东湖林语二期项目。

#### 项目概况

东湖林语项目为苏州永新置地有限公司开发的房地产项目，根据苏州工业园区经济贸易发展局（苏园经复字[2004]48号）《关于苏州永新置地有限公司建设发现之旅东湖林语住宅小区项目的立项批复》，整个工程分为二期，第一期工程于2005年3月开工，预计于2007年2月竣工，至评估基准日，其整个项目基本完成，有部分零星工程尚未完工；第二期工程于2006年10月开工，预计于2008年9月竣工，至评估基准日，工程尚处于基础建设阶段。

说明：东湖林语一期至评估基准日已预售410套，其中有100套已结转收入，收入金额为59,127,630.16元。

东湖林语一期房屋已基本建完，房屋已进行测绘，本次评估按实测面积进行评估。评估采用的基本公式如下：

委估项目评估值 = 开发完成后的房地价值 - 尚需支付的建造成本 - 所需支付的销售税费 - 尚需支付的项目成本相应的管理费用、投资利息及开发利润

A、首先确定委估房地产开发项目开发完成后的房地价值；

B、确定尚需支付的项目成本：测算出整个房地产开发项目完工所需的成本，并将该成本扣除其评估基准日帐面已发生成本后的余额作为尚需发生的项目成本；

C、确定开发项目所需支付的销售税费；

D、确定整个项目的工期；

E、确定尚需支付的项目成本相应的管理费用、投资利息及开发利润；

F、计算出委估在建工程的评估值。

东湖林语二期尚未建成，无实测面积，则本次评估按规划面积采用假设开发法进行评估。评估采用的基本公式如下：

评估值 = 熟地地价 + 帐面开发成本（不含利息） + 土地及开发成本利息及利润

其中：

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

以上存货评估情况详见评估明细表。

(二) 长期投资评估说明

本次委托评估的长期投资是对其子公司苏州永佳房地产开发有限公司的长期股权投资，拥有其50%的股份。

本次委托评估的长期投资情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	帐面价值
1	苏州永佳房地产开发有限公司	2006.03.16	50%	19,837,277.54

苏州永佳房地产开发有限公司概况如下：

(1) 名称：苏州永佳房地产开发有限公司

(2) 注册号：3205121101250

(3) 住所：苏州高新区浒关分区金燕路8号

(4) 法定代表人：蔡达建

(5) 注册资金：人民币4000万元整

(6) 经济性质：有限责任公司

(7) 经营范围：房地产开发、建设、销售、租赁；物业管理。（涉及资质的，凭相关资质证书证经营）

(8) 历史沿革：苏州永佳房地产开发有限公司成立于2006年4月12日，是由苏州永新置地有限公司与深圳市融华投资有限公司分别出资2000万元成立的，双方持股比例分别为50%。本次对长期投资的评估值根据苏州永佳房地产开发有限公司评估后的净资产价值乘以永新置地的投资比例来确定。

苏州永佳房地产开发有限公司申报之资产、负债情况如下：

流动资产	200,128,074.51元
固定资产	52,307.45元
资产总计	200,180,381.96元
流动负债	140,505,826.88元

长期负债 20,000,000.00元

负债总计 160,505,826.88元

其中：流动资产中存货价值占流动资产81.86%，存货具体为马墩路商业地块及金光大道项目。

本次对苏州永佳房地产开发有限公司采用成本法进行评估，其各项资产和负债评估方法与永新置地各项资产、负债评估方法基本相同，不再复述。

长期投资评估价值=苏州永佳房地产开发有限公司评估后净资产×50%

### （三）设备评估说明

#### 1、设备一般概况

本次所评固定资产只有设备类，具体包括办公设备、车辆及电子设备。

其中，永新置地委托评估的车辆有4辆车，具体为江淮轻客车、别克小轿车、别克轿车及帕杰罗越野车。其中一辆别克小轿为永新置地于2004年12月从苏州新馨置地有限公司购入（车原车主购于1999年），尚未办理过户手续外。四辆车均能正常行驶且均取得车辆行驶证。未过户车辆已取得原所有人证明车辆已转让给永新置地的情况说明。

#### 2、评估方法

设备评估采用重置成本法，其基本公式为：

评估净值=评估原值×成新率

本报告所称设备评估原值是指在现时条件下，于评估基准日购置或取得与所评设备功能相同或相似的全新资产，并使其处于在用状态所需的社会一般公平耗费。

成新率指所评设备实际新旧程度。

A、设备评估原值的确定

设备评估原值采用以下方法确定：

重置完全价（评估原值）=现行市价+从属费用

其中：对于通用设备的现行市价向有关生产厂家、产品经销商咨询或参照同类型产品取得；对于非标设备则根据设计制造非标设备的工料费等费用组成确定其现行市价；

从属费用主要为是使设备处于在用状态所需的运杂费、安装调试费、设备基础等；对车辆指购置附加税和牌照费；

B、成新率的确定

对车辆按技术鉴定法确定其成新率，即成新率=1-已折旧指数/全寿命期指数。

对其他设备按综合成新率确定，本评估报告所称综合成新率（Z）由理论成新率（N）和专家经验成新率（M）加权平均取得：

$$Z=M \times 60\%+N \times 40\%$$

a、按设备尚可使用年限确定理论成新率：

$$N=D / (D+B)$$

$$\text{或} = 1 - B / A$$

式中：B--已使用年限或里程

D--尚可使用年限或里程

A—寿命年限或里程

C、设备评估净值=评估原值×成新率

各设备明细评估情况请参阅评估明细表。

### （三）负债评估说明

本次所评负债包括应付帐款、预收帐款、其他应付款、应付福利费、应交税金、长期借款。我们审核了苏州永新置地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、应付帐款评估说明

应付帐款主要为应付供应商的材料款、应付工程队的工程款，评估人员清查核实了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，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、预收帐款评估说明

预收帐款均为东湖林语一期购房款。根据委托方申报，评估人员清查核实了预收帐款的真实性完整性，对部分往来款项进行了函证或抽查了原始凭证，经清查调整后已确定无误，评估以其账面值确认为评估值。

#### 3、其他应付款评估说明

其他应付款主要代收款项、工程款及保证金等。根据委托方申报，评估人员清查核实了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，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。

#### 4、应付福利费评估说明

应付福利费均为员工福利。根据委托方申报，评估人员清查核实了应付福利费的真实性完整性，经清查后已确定无误，评估以其账面值确认为评估值。

#### 5、应交税金评估说明

营业税：售房收入按5%计缴营业税，填土收入按3%计缴营业税；

所得税：按应纳税所得额的33%计缴；

土地增值税：普通住宅以售房收入按1%预缴，商业用房以售房收入按2%预缴，动迁房不预缴；

教育费附加：按营业额的1%预缴。

评估人员审核了应交税金计提及交纳的有关凭证，对相关税费进行了复核，并核对了公司纳税申报表；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。

除上述账面申报应交税金外，本次评估时根据永新置地各项资产评估增值的33%计提所得税，并以此确定其评估值。

评估结果详见评估明细表。

#### 6、长期借款评估说明

长期借款日期为2005年11月1日，为用于东湖林语项目的向中国工商银行园区分行的长期借款，年利率为5.26%。评估人员审核了借款合同及有关凭证，对长期借款及利息进行了复核。经清查已确认无误，评估人员以其账面值确认为评估值。评估结果详见评估明细表。

### 九、 评估结果

在报告正文所设定的假设及限制条件成立的前提下，苏州永新置地有限公司评估基准日净资产评估价值为15,741.45万元（精确到百元），大写人民币壹亿伍仟柒佰肆拾壹万肆仟伍佰圆整。

## 资产评估结果汇总表

被评估人：苏州永新置地有限公司 评估基准日：2006年4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%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	122,944.17	123,171.97	127,508.89	4,336.92	3.52
长期投资	2	1,983.73	1,983.73	4,737.73	2,754.00	138.83
固定资产	3	88.61	88.61	84.47	-4.14	-4.67
其中：在建工程	4	-	-	-	-	-
建筑物	5	-	-	-	-	-
设备	6	88.61	88.61	84.47	-4.14	-4.67
无形资产	7	-	-	-	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-	-
其他资产	9	-	-	-	-	-
<b>资产总计</b>	10	125,016.51	125,244.31	132,331.09	7,086.78	5.66
流动负债	11	112,523.20	112,751.00	115,089.64	2,338.64	2.07
长期负债	12	1,500.00	1,500.00	1,500.00	-	-
<b>负债总计</b>	13	114,023.20	114,251.00	116,589.64	2,338.64	2.05
<b>净资产</b>	14	10,993.31	10,993.31	15,741.45	4,748.14	43.19

### 十、特别事项说明

本评估报告未考虑以下事项对评估结果可能产生的影响，在此特提请报告使用者注意：

1、至评估基准日，永新置地申报评估的动迁房工程为正在建设的 18 万平方米项目和东渚龙山花园一期项目所发生的建造成本。永新置地称这二个动迁房项目虽未签订开发协议，但该二项目的相关开发条件（包括售价、购地价等）将与其已完工的 5 个动迁房项目相同，即动迁房房价为 1250 元/平方米，搁楼为 200 元/平方米。土地价为 15 万元/亩，按动迁房建筑面积折合为 207.49 元/平方米。

此外，动迁房建造成本（建筑材料）的加价部分经苏州新区管委员审计局审定后可以取得补价。评估人员按此条件对相关资产项目进行评估。

2、本次评估时，根据永新置地各项资产评估增值情况，对评估增值额按 33% 计算确定所需缴纳的所得税。

## 十一、评估报告基准日期后重大事项

1、永新置地于2007年1月17日通过挂牌竞价竞得2块地，编号为苏地2006-G-96 的地块位于高新区浒关分区文昌路向北延伸段东、规划道路南；编号为苏地2006-G-98的地块位于高新区镇湖绣品街西展示中心北，土地用途均为商业；于2007年1月19日通过拍卖方式拍得1块地，地块编号为苏地2006-B-39, 位于高新区高新区科技城龙山路西、科研路北，土地用途为居住。

2、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12月31日至2007年12月31日。

1、评估报告书出具的是苏州永新置地有限公司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在特别事项说明所给出的假设与限制条件下之持续经营价值，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。注册资

产评估师及本评估机构不承担因报告使用不当所造成后果的责任；

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；

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和资产占有方提供的相关资料，苏州永新置地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；

6、本评估报告书的评估范围为苏州永新置地有限公司申报评估之全部资产及负债，对苏州永新置地有限公司可能存在的无形资产和其他有形资产未予涉及，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；

7、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所作的任何形式的保证；

8、本报告结论仅供委托方为评估目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2007年2月7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，并不基于报告书评估的评估值，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益关系。

(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\_\_\_\_\_

二〇〇七年二月七日

项目负责人

中国注册资产评估师

董玉杰\_\_\_\_\_