(上接B39版)

三、本次资产置换后的主要关联方和关联交易

鉴于庆丰股份的控股股东国联纺织已与万好万家就庆丰股份的股份转让事宜签署了《股份转让协议》,股份转让后,万好万家将持有庆丰股份58.98%的股份,故万好万家将成为庆丰股份的潜在控股股东。本次股权转让与资产置换同时进行,资产置换完成后,公司控股股东为万好万家,主营业务将转变房地产和酒店、商务连锁酒店的投资与管理。

(一)关联方及关联关系

万好万家及其控制企业如下:

序号	关联方名称	注册地址	与庆丰股份关系
1	万好万家集团有限公司	浙江杭州	母公司
2	安徽万家房地产有限公司	安徽合肥	同一母公司
3	瑞安万家物业管理有限公司	浙江瑞安	同一母公司
4	合肥万好物业管理有限公司	安徽合肥	同一母公司
5	万好万家集团瑞安市陶山农贸市场有限公司	浙江瑞安	同一母公司
6	浙江新宇城市酒店有限公司	浙江杭州	孙公司
7	浙江新宇之星杭大路宾馆有限公司	浙江杭州	孙公司
8	富阳假日酒店有限公司	浙江富阳	孙公司
9	杭州新宇国际青年旅馆有限公司	浙江杭州	孙公司
10	浙江新宇商务服务有限公司	浙江杭州	孙公司
11	黄山市新宇假日旅行社有限公司	安徽黄山	孙公司
12	浙江新宇之星转塘宾馆有限公司	浙江杭州	孙公司
13	浙江新宇之星北站宾馆有限公司	浙江杭州	孙公司
14	宁波市科技园区新宇商务酒店有限公司	浙江宁波	孙公司

(二)过去三年关联交易的具体情况

除本次资产置换构成重大关联交易外,根据立信长江对备考财务报告的《审计报告》(信长会师报字[2006]第22896号),2003年-2005年庆丰股份与万好万家的主要关联交易情况模拟如下:

1、关联方交易

(1)截止2006年6月30日,万家房产为瑞安市万家混凝土有限公司向中国农业银行瑞安市支行借款500万元(到期日为2007年4月10日)提供担保。

(2)其他关联交易

2006年5月万家房产与合肥万好置业有限公司、安徽万家房地产开发有限公司签订债务转让协议,将万家房产对合肥万好置业有限公司的12,515,966.95元债务转由安徽万家房地产开发有限公司代为偿还,同时增加对安徽万家房地产开发公司的欠款12,515,966.95元。

2006年5月万家房产与瑞安市万家混凝土有限公司、安徽万家房地产开发公司签订债务转让协议,将万家房产对瑞安市万家混凝土有限公司的16,960,000.00元债务转由安徽万家房地产开发有限公司代为偿还,同时增加对安徽万家房地产开发公司的欠款16,960,000.00元。

2006年5月万家房产与合肥万家投资有限公司、安徽万家房地产开发公司签订债务转让协议,将合肥万家投资有限公司对万家房产的14,721,086.85元债务转由安徽万家房地产开发有限公司代为偿还,同时万家房产减少对安徽万家房地产开发公司的欠款14,721,086.85元。

截止2005年12月31日新宇之星向张学民的借款余额为75,000.00元,年利率为8%,当期支付利息6,000.00元;截止2006年6月30日借款余额875,000.00元,年利率为8%,当期支付利息9,687.66元。

新宇之星于2004年6月18日与张学民签订股权转让协议,受让其持有的新宇城市1%的股权,共计20,000.00股,每股转让价格为1元,共计20,000.00万元。

公司2006年1-6月支付给关键管理人员报酬367,402.00元,2005年度支付给关键管理人员报酬717,639.80元,2004年度支付给关键管理人员报酬533,697.60元,2003年度支付给关键管理人员报酬315,914.20元。

2、关联方余额-其他应收款

企业名称	2006.6.30		2005.12.31		2004.12.31		2003.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%	金额	比例%
孔德永	-	-	50,000.00	0.03	6,851,086.85	4.04	1,814,989.00	2.14
万好万家集团有限公司	6,761,348.27	5.75	62,145,684.02	39.07	29,015,012.50	17.11	4,517,732.50	5.32
瑞安市物业管理有限公司	198,877.31	0.17	21,620.64	0.01	-	-	-	-
瑞安市万家混凝土有限公司	-	-	16,438,138.00	10.34	24,660,000.00	14.54	17,960,000.00	21.15
瑞安市万家装饰设计工程有限公司	-	-	-	-	963,012.90	0.57	163,012.90	0.19
合肥万家投资有限公司	-	-	14,721,086.85	9.26	8,200,000.00	4.84	8,200,000.00	9.66
安徽万家房地产开发有限公司	3,236,544.00	2.75	-	-	-	-	-	-
合肥万好置业有限公司	-	-	-	-	36,191,325.57	21.35	41,608,925.57	48.99
合计	11,226,769.58	9.55	94,549,542.41	59.46	106,380,437.82	62.74	74,264,659.97	87.44

四、主要资产

根据备考财务报表,截至2006年6月30日,公司的资产总计为1,532,428,743.84元,包括流动资产、长期投资、固定资产等。具体项目如下:

1、流动资产

截至2006年6月30日,本公司流动资产为947,019,147.82元,其中:

项目	金额(元)
货币资金	112,026,203.38
短期投资	50,000.00
应收账款	11,648,082.78
其他应收款	117,529,351.16
预付账款	257,524.57
存货	702,639,883.20
待摊费用	2,868,102.73
流动资产合计	947,019,147.82

2、短期投资

(1)明细情况

项目	2006-6-30			2005-12-31		
	投资成本	跌价准备	投资净值	投资成本	跌价准备	投资净值
国债投资	124,570,981.07	124,570,981.07	-	124,570,981.07	120,833,851.64	3,737,129.43
其他投资	50,000.00		50,000.00	50,000.00		50,000.00
合计	124,620,981.07	124,570,981.07	50,000.00	124,620,981.07	120,833,851.64	3,787,129.43

本公司分别于2003年4月15日、4月21日与闽发证券签署了总金额为15050万元的《国债托管协议》。合同其两张,金额分别为10000万元(2003年第一期记账式国债)、5050万元(2003年第一期记账式国债),期限均为一年,按照协议国债托管于闽发证券上海永嘉路营业部。2003年4月16日,本公司与闽发证券签署了一份《国债抵押借款协议》。协议约定:闽发证券将本公司托管的10000万元国债中的3000万元通过国债回购的方式转给本公司,本公司同意用3000万元国债作为抵押。同日,闽发证券按约将3000万元资金汇入本公司指定账户,其中2000万元划入华泰证券有限责任公司无锡解放西路证券营业部,户名:锡丰国际,该款项于2003年8月1日以“上海锡丰国际贸易有限公司”(以下简称:上海锡丰)名义购买了19568手01004国债,再次托管在闽发证券,同时以上海锡丰名义与闽发证券签署了2000万元的《国债托管协议》;另1000万元划入中国太平洋财产保险股份有限公司无锡中心支公司。

资金回收情况:闽发证券分别于2003年4月18日、2003年12月22日汇入投资回报245万元、280万元;2004年4月30日本公司收到湘财证券有限责任公司上海营业部汇入款项1000万元,该款项系闽发证券委托上海金石资产管理有限责任公司代还本公司款项(由于闽发证券公章已上交,未取得合法委托手续);2004年5月收回中国太平洋财产保险股份有限公司无锡中心支公司1000万元。

根据本公司二届二十三次董事会决议,原以上海锡丰名义投资国债实质上系本公司投资行为,应确认为本公司投资,上年度将应收上海锡丰1920万元转入短期投资,另外将与闽发证券有关的应付款项冲抵短期投资成本,并补提投资减值准备7485.10万元。根据2006年董事会决议,对该项投资再补提减值资金准备373.71万元,至2006年6月30日合计计提投资减值准备12,457.10万元,占期末投资成本的100%。

3、其他应收款

(1)账龄分析

账龄	2006.6.30				2005.12.31			
	账面余额	比例%	计提比例	坏账准备	账面余额	比例%	计提比例	坏账准备
一年以内	81,989,726.38	68.44	1%	742,962.92	126,874,576.02	78.21	1%	1,100,110.71
一至二年	20,692,353.35	17.26	5%	347,498.83	31,663,389.93	19.52	5%	1,227,729.39
二至三年	15,042,160.53	12.56	8%	554,589.23	1,217,484.15	0.75	8%	97,398.73
三年以上	2,085,928.40	1.74	30%	625,778.52	2,459,694.17	1.52	30%	737,908.25
合计	119,800,170.66	100.00		2,270,829.50	162,215,144.25	100.00		3,163,147.08

(2)2006年6月30日大额的往来款项

单位名称	金额	款项性质
瑞安市国土资源局	32,517,957.28	应收阳光组团土地款
瑞安葡萄园大酒店餐饮有限公司	10,000,000.00	暂借款
新潮集团股份有限公司	8,129,536.00	暂借款
浙江明招温泉国际大酒店	7,300,000.00	承包经营投入款
万好万家集团有限公司	6,761,348.27	往来款
杭州健风大厦	4,523,890.89	承包经营投入款
姚海旻	4,001,024.55	转让陶峰项目应收款
安徽万家房地产开发公司	3,236,544.00	往来款
杭州海锁大酒店	2,508,981.24	承包经营投入款
上海雅高酒店有限公司	2,461,653.80	承包经营投入款
杭州钱塘房地产开发集团	2,000,000.00	租赁定金
广州市黄埔区南岗经济发展总公司	2,000,000.00	租赁定金

(3)2006年6月30日余额中应收账款:截止2006年6月30日,应收股东万好万家集团有限公司6,761,348.27元。截止本报告公告之日,股东万好万家集团有限公司已还浙江万家房地产有限公司6,761,348.27元,上述备考报表中的大股东占款现象已消除。

(4)2006年6月30日欠款前五名的单位金额合计64,708,841.55元,占其他应收款账面余额的54.01%。

3、存货

(1)明细情况

项目	2006.6.30	2005.12.31
开发成本	684,537,891.85	589,471,901.41
开发产品	16,938,734.66	109,852,341.38
原材料	452,898.62	451,828.77
低值易耗品	129,991.50	120,851.73
库存商品	212,898.83	231,649.96
物料用品	180,367.56	213,436.84
燃料	174,506.08	236,351.91
其他	12,594.10	-
合计	702,639,883.20	700,577,362.00

(2)开发成本明细

项目名称	开工时间	预计或已竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	存货跌价准备
陶峰菜市场	-	-	-	5,137,231.83	-	-
天天家园	2004.9	2007.10	268,370,000.00	179,374,220.69	204,826,059.67	-
万好万家大厦	2005.4	2007.12	148,590,000.00	79,991,532.60	97,445,088.72	-
东方商务广场	2003.8	2006.12	203,470,000.00	154,702,414.24	166,061,117.72	-
阳光组团	-	-	-	31,195,627.26	-	-
台州万家华庭	2005.1	2008.6	375,680,000.00	139,070,874.79	216,205,625.74	-
合计				589,471,901.41	684,537,891.85	-

(3)已开发完工产品明细

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	存货跌价准备
玉海大厦	2004年12月	1,575,559.50	-	472,667.85	1,102,891.65	-
万家花园	2005年4月	5,119,977.90	-	161,552.08	4,958,425.82	-
新江南人家	2005年10月	15,580,832.22	-	8,656,469.19	6,924,363.03	-
塘下大厦	2005年9月	87,575,971.76	-	83,622,917.60	3,953,054.16	-
合计		109,852,341.38	-	92,913,606.72	16,938,734.66	-

4、长期股权投资

(1)明细情况

项目	2006.6.30			2005.12.31		
	金额		减值准备	金额		减值准备
其他股权投资	402,729,218.98		-	403,426,213.19		-
合计	402,729,218.98		-	403,426,213.19		-

(2)构成合并价差的股权投资差额:

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	本期其他减少	期末余额
浙江万家房地产开发有限公司	271,153,040.99					271,153,040.99
浙江新宇之星宾馆有限公司	103,153,616.69					103,153,616.69
瑞安国际大酒店有限公司	44,634,005.45	溢价款	33年	676,272.81		43,732,308.37
富阳新宇假日酒店有限公司	414,427.90	溢价款	10年	20,721.40		390,252.93
合计	419,355,091.03			696,994.21		402,729,218.98

(3)2006年6月30日无足以证明存在减值的长期股权投资,故未计提长期股权投资减值准备。

5、固定资产及累计折旧

(1)固定资产原价

1)明细情况

类别	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.6.30
房屋及建筑物	102,958,735.28	-	-	102,958,735.28
机器设备	29,862,978.86	148,830.00	120,000.00	29,891,808.86
办公设备	452,383.00	-	7,448.00	444,935.00
运输设备	8,382,277.96	307,075.00	-	8,689,352.96
电子设备及其他	24,998,827.21	3,344,270.54	-	28,343,097.75
固定资产装修	34,903,203.97	2,195,178.37	-	37,098,382.34
合计	201,558,406.28	5,995,353.91	127,448.00	207,426,312.19

2)公司本期由在建工程转入固定资产69,534.19元

3)截止2006年6月30日固定资产抵押情况详见附注“十、承诺事项”所示。

4)截止2006年6月30日无不需用固定资产。

(2)累计折旧

类别	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.6.30
房屋及建筑物	18,460,559.61	1,894,841.89	-	20,355,401.50
机器设备	11,496,793.47	1,783,921.50	-	13,280,714.97
办公设备	306,690.19	32,865.61	5,583.60	333,972.20
运输设备	3,443,568.98	734,349.12	-	4,177,918.10
电子设备及其他	15,130,925.69	1,914,399.81	-	17,045,325.50
固定资产装修	19,182,697.61	3,458,252.82	-	22,640,950.43
合计	68,021,235.55	9,818,630.75	5,583.60	77,834,282.70

(3)固定资产净值及固定资产减值准备

类别	2006.6.30		2005.12.31	
	净值	减值准备	净值	减值准备
房屋及建筑物	82,603,333.78	-	84,498,175.67	-
机器设备	16,611,093.89	-	18,366,185.39	-
办公设备	110,962.80	-	145,692.81	-
运输设备	4,511,434.86	-	4,938,708.98	-
电子设备及其他	11,297,772.25	-	9,867,901.52	-
固定资产装修	14,457,431.91	-	15,720,506.36	-
合计	129,592,029.49	-	133,537,170.73	-

(4)截止2006年6月30日,无足以证明存在减值的固定资产,故未计提固定资产减值准备。

(四)主要负债

截止2006年6月30日,公司资产负债率为69.25%,其中流动负债占总负债的比率为85%,主要负债的明细如下:

1、预收账款

(1)账龄分析

项目	2006.6.30		2005.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
一年以内	248,902,589.38	41.36%	202,060,161.88	41.02%
一至二年	224,341,997.00	37.28%	172,849,643.00	35.09%
二至三年	128,448,447.00	21.35%	97,063,762.00	19.71%
三年以上	32,042.00	0.01%	20,606,363.00	4.18%
合计	601,725,075.38	100.00%	492,579,929.88	100.00%

(2)预收售房款明细

项目名称	2006.6.30	2005.12.31	预计竣工时间	预售比例%
天天家园	216,695,456.00	112,783,130.00	2007年10月	68.10
万好万家大厦	112,856,452.00	57,489,088.00	2007年12月	88.17
万家华庭	48,378,316.00		2008年6月	16.20
万家花园	8,730.00	61,192.00	2005年4月	96.14
玉海项目	22,721.00	22,103.00	2004年12月	100.00
新江南人家		6,000,000.00	2005年10月	100.00
塘下大厦	10,678.00	101,469,287.00	2005年9月	95.75
东方商务大厦	223,262,747.33	211,787,295.33	2006年12月	80.73
陶峰菜市场		2,216,044.00		
合计	601,235,100.33	491,828,139.33		78.17

(3)账龄一年以上预收款主要系万家房产预收房款尚未达到收入确认标准相应保留所致。

(4)2006年6月30日余额中无预收持有本公司5%(含5%)以上股份的股东账项。

2、其他应付款

(1)账龄分析

账龄	2006.6.30		2005.12.31	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	56,604,349.81	31.85%	140,624,030.82	49.84%
一至二年	59,666,885.55	33.57%	104,364,377.42	36.99%
二至三年	55,850,214.23	31.43%	30,885,033.90	10.95%
三年以上	5,603,853.76	3.15%	6,262,776.11	2.22%
合计	177,725,303.35	100.00%	282,136,218.25	100.00%

(2)2006年6月30日余额中无应付持有本公司5%(含5%)以上股份的股东账款。

(3)2006年6月30日余额中账龄超过三年的大额其他应付款主要是暂收款及保证金。

(4)2006年6月30日大额款项内容

单位名称	金额	款项性质
应付瑞安国际大酒店股权拍卖款	25,200,000.00	尚未支付股权款
浙大物业发展有限公司	24,788,095.86	借款
瑞立集团有限公司	19,634,026.00	合作开发款项
瑞安瑞力机动车部件公司	18,000,000.00	往来借款
瑞安市旧城办	9,391,628.82	拍卖款尾款
湖州浙大新宇物业发展有限公司	8,000,000.00	借款
马仲华	4,190,000.00	借款
方培冰	3,950,000.00	借款
杭州钱塘江旅游有限公司	2,360,800.00	往来款

3、一年内到期的长期负债

明细项目	币种	2006.6.30	2005.12.31
抵押借款	人民币	96,000,000.00	40,000,000.00
合计		96,000,000.00	40,000,000.00

4、长期借款

(1)明细情况

借款类别	2006.6.30	2005.12.31
保证和抵押借款	155,000,000.00	166,000,000.00
合计	155,000,000.00	166,000,000.00

(2)2006年6月30日余额中无到期未偿还的借款。

(五)股东权益

截止2006年6月30日,本公司股东权益如下(单位:元):

项目	金额
股本	194,093,090.00
资本公积	296,771,109.76
盈余公积	28,608,937.48
其中:法定公益金	
减:未确认的投资损失	1,130,428.31
未分配利润	-93,613,621.73
其中:董事会预分方案中分配的现金股利	
外币报表折算差额	
股东权益合计	424,729,087.20
负债及股东权益总计	1,532,428,743.84

四、备考盈利预测

无锡庆丰股份有限公司编制的2006-2007年度盈利预测报告遵循了谨慎性和重要性原则,但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资决策时不应过分依赖该项资料。

(一)盈利预测基准

备考盈利预测中,2006年7-9月经营业绩是在公司现有架构下进行预测的,预测的2006年10-12月经营业绩是以置入资产及本公司保留的短期投资为会计主体编制的。盈利预测报告基基于资产置换能如期完成,所有置换的资产及业务能在2006年9月30日交割。

备考盈利预测以本公司2005年度经营业绩(2005年度经营业绩业经江苏公证会计师事务所有限公司苏公W(2006)A202号审计报告确认),2006年1-6月经营业绩、未经审计的本公司2006年7-9月的实际经营成果,及以置入资产为主体编制的2003年、2004年、2005年模拟经营业绩业经上海立信长江会计师事务所有限公司信长会师报字(2006)第22895号审计报告确认),根据国家的宏观政策,结合本公司及拟置入资产生产经营能力、本公司及万好万家2006-2007年度经营计划等资料编制2006-2007年度盈利预测报告,其所选用会计政策在所有重大方面均与模拟会计主体采用的会计政策一致。

(二)盈利预测基本假设

1、本公司以整体资产与新宇之星100%股权及万家房产99%股权进行置换。

2、中国证券监督管理委员会对本次资产置换交易无异议。

3、本次资产置换能获得国有资产管理部门批准。

4、本次资产置换能获得本公司股东大会批准。

5、置换资产于2006年9月30日完成。

6、本公司2006年7-9月按本公司采用的会计政策编制盈利预测,2006年10-12月及2007年度按新宇之星及万家房产采用的会计制度编制盈利预测。

7、公司目前执行的税负、税率政策无重大变化;新宇之星及万家房产目前执行的税负、税率政策无重大变化。

8、公司生产经营发展计划能如期实现,无较大变化;新宇之星及万家房产生产经营发展计划能如期实现,无较大变化。

9、我国股份制企业的有关法律、法规、政策无重大变化。

10、国家现行利率及汇率无重大改变。

11、公司能够获得银行的资金支持,包括在必要时银行将提供额外的借款额度。

12、无其他不可抗拒的因素及不可预见因素所造成的重大不利影响。

(三)盈利预测表

无锡庆丰股份有限公司盈利预测表

合并盈利预测表

单位:人民币元

项目	2005年已审实现数	2006年预测数				2007年预测数
		1月至6月已审实现数	7月至9月预测数	10月至12月预测数	合计	
一、主营业务收入	107,119.57	48,865.08	21,519.00	26,051.23	96,435.31	52,034.92
减:主营业务成本	96,888.25	45,032.10	19,851.50	17,737.77	82,621.37	34,507.66
主营业务税金及附加	469.87	256.39	128.95	1,716.52	2,101.86	3,385.22
二、主营业务利润	9,761.45	3,576.59	1,538.55	6,596.94	11,712.08	14,142.04
加:其他业务利润	565.25	296.80	77.50	447.04	821.34	1,579.86
减:营业费用	1,928.10	780.74	357.20	1,569.42	2,707.36	5,926.57
管理费用	4,569.94	2,417.72	782.10	900.51	4,100.33	1,973.06
财务费用	2,794.66	1,597.42	662.37	114.32	2,374.11	459.36
三、营业利润	1,044.00	-922.49	-185.62	4,459.73	3,351.62	7,362.61
加:投资收益	-7,495.11	-467.33	-43.52	-334.07	-844.92	
补贴收入	95.15					
营业外收入	246.92	227.46			227.46	
减:营业外支出	636.84	318.70	144.10	23.64	486.44	42.04
四、利润总额	-6,745.88	-1,481.06	-373.24	4,102.02	2,247.72	7,320.57
减:所得税	248.78	117.22	35.50	1,516.52	1,669.24	3,269.43
减:少数股东损益	26.83	-56.52	-3.74	138.59	78.33	572.56
加:未确认投资损失				6.48	6.48	32.23
五、净利润	-7,021.49	-1,541.76	-405.00	2,453.39	506.63	3,510.81

公司负责人:财务负责人:编制人:

(四)盈利预测编制说明

1、公司2006-2007年度经营计划:

①假设2006年9月30日进行资产置换,2006年7-9月参照本公司以往销售情况和市场状况制定2006年7-9月年度销售计划如下:本公司2006年1-6月已实现销售额48,865.08万元,2006年7-9月计划实现销售额21,519万元。

②新宇之星2006年10-12月计划实现酒店经营收入1,412.78万元;

③万家房产2006年10-12月计划实现房地产销售收入24,638.45万元。

④新宇之星2007年度计划实现酒店经营收入5,790.88万元;

⑤万家房产2007年度计划实现房地产销售收入46,244.04万元。

2、新宇之星2006年10-12月及2007年度盈利预测说明

(1)预测主营业务收入

2006年10-12月预测主营业务收入1,412.78万元,预计完成2005年度已审实现数的42.64%,同比增长70.57%,增长的主要原因系随着连锁酒店数量增加,体现出品牌效应,入住率上升所致,导致收入上升。

2007年度预测主营业务收入5,790.88万元,较2005年增长74.79%,增长的主要原因系:

a.随着品牌效应的体现,入住率将会稳步增长。

b.部分2005年开始经营的酒店在2007年将会体现出其效益。

(2)预测主营业务成本

2006年10-12月预测主营业务成本144.22万元,预计完成2005年度已审实现数的30.49%,同比增长21.97%。2007年度预测主营业务成本628.56万元,较2005年增长32.89%,主要原因系随着销售额的增加,相应的成本也随之增加。

(3)预测主营业务税金及附加

考虑到公司的税率和附加费率处于稳定的水平,根据公司2006-2007年预测销售收入合理计算主营业务税金及附加。

(4)预测其他业务利润

2006年10-12月预测其他业务利润336.53万元,较2005年增长416.84万元,2007年度预测其他业务利润1,135.96万元,较2005年增长1,216.27万元,主要原因系:

a.公司受托管理的酒店从试营业期进入到业务成长期,入住率上升,引起利润增加。

b.公司收取的承包金根据合同规定递增。

(5)预测营业费用

2006年10-12月预测营业费用907.45万元,预计完成2005年度已审实现数的37.31%,同比增长49.26%。2007年度预测营业费用3,592.07万元,较2005年增长47.71%,因随着入住率的上升而产生的规模效应,故增加幅度小于收入增长幅度。

(6)预测管理费用

预测以2005年度的管理费用为基础,考虑到相关项目有一定比例的增幅外,合理预测公司2006至2007年度的管理费用。

2006年10-12月预测管理费用209.98万元,预计完成2005年度已审实现数的44.25%,同比增长77.01%。2007年度预测管理费用797.47万元,较2005年增长68.07%,主要原因系:

a.05年部分酒店尚处于试营业期,实际经营时间小于1年。

b.06年6月起公司增加了部分子公司的持股比例。

(7)预测财务费用

2006年10-12月预测财务费用99.01万元,预计完成2005年度已审实现数的36.91%,同比上升47.62%,2007年度预测财务费用397.06万元,较2005年增长上升48.00%,主要原因系公司需通过融资解决部分新投资酒店的用品配置费用,从而引起财务费用上升。

(8)预测投资收益

2006年10-12月预测投资收益-5.51万元,预计完成2005年度已审实现数的27.97%,同比增加11.88%,2007年度预测投资收益0万元,主要原因系06年6月起公司增加了部分子公司的持股比例,从而增加了股权投资差额,并进行摊销所致。另外,根据《会计准则第38号---首次执行企业会计准则》,07年起不再摊销股权投资差额。

(9)预测公司的所得税

根据利润总额及调整事项预测2006年所得税为70.80万元,根据利润总额及调整事项预测2007年所得税为314.62万元。

3、万家房产2006年10-12月及2007年度盈利预测说明

2006年10-12月及2007年度盈利预测由万家房产编制,为使盈利预测报告前后期数据具有可比性,2005年已审实现数采用已经立信长江会计师事务所有限公司审计的万家房产2005年度利润表有关数据。

(1)预测主营业务收入

2006年10-12月预测主营业务收入24,638.45万元,预计完成2005年度已审实现数的52.56%,同比增长110.23%。主要原因系公司本部新楼盘交付。2007年度预测主营业务收入46,244.04万元,较2005年减少1.36%。

(2)预测主营业务成本

2006年10-12月预测主营业务成本17,593.55万元,预计完成2005年度已审实现数的47.13%,同比增长88.50%。2007年度预测主营业务成本33,879.10万元,较2005年减少9.25%。主要原因系随着销售额的变化,相应的成本也随之变化。

(3)预测主营业务税金及附加

考虑到公司的税率和附加费率处于稳定的水平,根据公司2006-2007年预测销售收入合理计算主营业务税金及附加。

(4)预测其他业务利润

2006年10-12月预测其他业务利润110.51万元,同比增长1.22%,2007年度预测其他业务利润443.90万元,较2005年增长1.65%,(其他业务利润均来自万家子公司--瑞安国际大酒店,该子公司于05年11月才纳入合并范围,因此在比较数据时,将05年数据乘以6作为05年基础数据和06年的4倍金额及07年进行比较)

(5)预测营业费用

2006年10-12月预测营业费用661.97万元,预计完成2005年度已审实现数的146.64%,同比减少2.24%。2007年度预测营业费用2,334.80万元,较2005年减少13.8%,(营业费用除广告费外均来自万家子公司--瑞安国际大酒店,该子公司于05年11月才纳入合并范围,因此在比较数据时,将05年数据乘以6作为05年基础数据和06年的4倍金额及07年进行比较。)

(6)预测管理费用

预测以2005年度的管理费用为基础,考虑到相关项目有一定比例的增幅外,合理预测公司2006至2007年度的管理费用。

2006年10-12月预测管理费用343.13万元,预计完成2005年度已审实现数的102.77%,同比增长311.10%。2007年度预测管理费用1,175.59万元,较2005年增长252.11%,主要原因系公司的控股子公司05年11月份瑞安国际大酒店有限公司才纳入合并范围。

(7)预测财务费用

2006年10-12月预测财务费用15.31万元,预计完成2005年度已审实现数的73.22%,同比减少51.18%,2007年度预测财务费用62.30万元,较2005年减少50.35%,主要原因系公司的控股子公司瑞安国际大酒店有限公司自2006年6月30日起根据合同约定向往来款占用方收取利息从而冲减了利息支出。(财务费用均来自万家子公司--瑞安国际大酒店,该子公司于05年11月才纳入合并范围,因此在比较数据时,将05年数据乘以6作为05年基础数据和06年和07年进行比较。)

(8)预测投资收益

2006年10-12月预测投资收益-33.81万元,预计完成2005年度已审实现数的255.75%,同比增长923.00%,2007年度预测投资收益0万元,主要原因系投资收益主要为股权投资差额摊销,而公司的控股子公司05年10月份瑞安国际大酒店有限公司才纳入合并范围,另外,根据会计准则第38号首次执行企业会计准则,07年起不再摊销股权投资差额。

(9)预测万家房产营业外收支

由于公司2006至2007年度无特殊的资产处理计划,根据公司2006-2007年预测销售收入合理计算营业外支出-水利建设基金。2006年10-12月预测营业外收支23.64万元,预计完成2005年度已审实现数的38.51%,同比增长54.01%,2007年度预测营业外收支42.04万元,较2005年减少31.52%。

(10)预测公司的所得税

根据利润总额及调整事项预测2006年所得税为1,445.72万元,根据利润总额及调整事项预测2007年所得税为2,954.81万元。

4、母公司2006年10-12月管理费用盈利预测说明

资产置换过程中,房屋建筑物需缴纳营业税347.40万元。

五、资产评估情况

(一)置出资产评估情况

根据江苏中天资产评估事务所有限公司出具的苏中资评报字[2006]第60号《资产评估报告书》,江苏中天资产评估事务所有限公司接受无锡庆丰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,并严格遵循供求原则、贡献原则、替代原则和估价日期原则,对资产转让所涉及的无锡庆丰股份有限公司全部资产(短期投资除外)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权属核实、实地查勘、市场调查与询证,采用成本法为基本评估方法对委托评估的资产和负债在评估基准日为2006年6月30日所表现的市场价值作出了公允反映。

本公司委托评估的除短期投资外的全部资产及负债在2006年6月30日的资产评估结果如下:

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项目		账面价值	调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	1	42,668.83	42,668.83	43,435.58	766.75	1.80
长期投资	2	14,675.13	14,675.13	14,485.37	-189.76	-1.29
固定资产	3	38,673.67	38,673.67	38,780.38	106.71	0.28
其中:在建工程	4	504.92	504.92	451.23	-53.69	-10.63
建筑物	5	4,929.54	4,929.54	4,232.29	-697.25	-14.14
设备	6	33,236.53	33,236.53	34,094.17	857.64	2.58
无形资产	7	-	-	647.26	647.26	
其中:土地使用权	8	-	-	-	-	
其他资产	9	-	-	-	-	
资产总计	10	96,017.63	96,017.63	97,348.59	1,330.96	1.39
流动负债	11	52,744.73	52,744.73	52,744.73	-	-
长期负债	12	800.00	800.00	800.00	-	-
负债总计	13	53,544.73	53,544.73	53,544.73	-	-
净资产	14	42,472.90	42,472.90	43,803.86	1,330.96	3.13

(二)置入资产评估情况

1、万家地产评估情况

根据中企华出具的中企华评报字[2006]第046-1号《资产评估报告书》,北京中企华资产评估有限责任公司接受万好万家集团有限公司的委托,根据国家有关资产评估的规定,实施了必要的评估程序,遵循了客观、独立、公正的工作原则,同时遵循了替代性原则、公开市场原则、维护资产占有者及投资者合法权益的原则和持续经营原则