北京天鸿宝业房地产股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)

(上接D92版)

油气资产	–	–	–	–
无形资产	13,026,376.24	13,100,135.00	13,429,384.87	13,059,301.00
开发支出	–	–	–	–
商誉	–	–	–	–
长期待摊费用	18,486,552.43	12,104,943.81	8,629,496.61	14,894,098.84
递延所得税资产	482,010,304.09	398,291,601.55	265,127,849.54	280,743,236.57
其他非流动资产	2,133,749.54	2,169,150.36	2,310,753.63	2,452,356.90
非流动资产合计	3,494,198,047.53	3,375,136,354.68	3,266,828,396.61	2,466,621,828.42
资产总计	22,821,638,798.92	21,894,345,159.61	19,794,436,968.90	16,652,502,332.97
流动负债:				
短期借款	5,400,000,000.00	4,930,000,000.00	5,065,000,000.00	4,893,000,000.00
交易性金融负债	–	–	–	–
应付票据	–	8,980,000.00	–	6,000,000.00
应付账款	1,166,839,910.42	945,531,285.64	1,511,119,783.37	2,033,817,860.94
预收账款	4,588,196,647.80	4,148,586,965.39	1,889,117,698.79	2,067,369,859.37
应付职工薪酬	69,950,665.25	77,318,324.52	75,835,112.78	70,730,415.07
应交税费	388,275,600.52	382,391,935.34	518,650,671.71	560,866,522.52
应付利息	–	–	–	–
应付股利	13,371,182.08	13,371,182.08	25,741,141.08	20,997,141.08
其他应付款	1,387,665,419.71	1,278,275,811.70	3,545,562,308.99	1,995,053,991.90
一年内到期的非流动负债	3,587,000,000.00	3,457,000,000.00	380,000,000.00	–
其他流动负债	783,243,943.62	676,587,678.55	582,870,707.29	675,488,374.79
流动负债合计	17,384,543,369.40	15,918,043,183.22	13,593,897,424.01	12,323,324,165.67
非流动负债:	–	–	–	–
长期借款	2,116,000,000.00	2,747,000,000.00	3,340,000,000.00	1,978,000,000.00
应付债券	–	–	–	–
长期应付款	2,620,023.89	3,450,023.89	3,621,235.09	3,732,263.89
专项应付款	350,000.00	350,000.00	–	–
预计负债	–	–	–	–
递延所得税负债	36,251,094.82	18,396,605.34	16,769,148.91	17,745,474.73
其他非流动负债	10,054,391.84	10,054,391.84	10,054,391.84	–
非流动负债合计	2,165,275,510.55	2,779,251,021.07	3,370,444,775.84	1,999,477,738.62
负债合计	19,549,818,879.95	18,697,294,204.29	16,964,342,199.85	14,322,801,904.29
股东权益:	–	–	–	–
股本	809,800,000.00	809,800,000.00	723,200,000.00	723,200,000.00
资本公积	1,898,307,726.28	1,858,689,795.35	1,653,297,875.11	1,193,820,657.82
减:库存股	–	–	–	–
盈余公积	100,275,186.44	100,275,186.44	84,553,270.95	75,485,638.98
未分配利润	174,596,228.48	150,749,953.12	31,587,877.73	10,208,960.07
外币报表折算差额	–	–	–	–
归属于母公司股东权益合计	2,982,979,141.20	2,919,514,934.91	2,492,639,023.79	2,002,715,256.87
少数股东权益	288,840,777.77	277,536,020.41	337,455,745.26	326,985,171.81
股东权益合计	3,271,819,918.97	3,197,050,955.32	2,830,094,769.05	2,329,700,428.68
负债和股东权益合计	22,821,638,798.92	21,894,345,159.61	19,794,436,968.90	16,652,502,332.97

备考利润表

单位:元

项目	2007年1-3月	2006年度	2005年度	2004年度
一、营业收入	735,963,075.91	4,629,449,007.32	4,508,238,022.67	4,494,207,907.24
减:营业成本	453,043,471.48	3,170,796,576.83	3,499,304,852.98	3,679,375,466.98
营业税金及附加	64,890,947.32	446,782,732.10	289,449,456.22	313,106,942.35
销售费用	39,443,837.18	245,110,999.47	141,513,461.93	215,501,955.21
管理费用	57,877,002.50	276,296,888.90	333,023,450.64	241,971,936.71
财务费用(收益以"-"号填列)	87,894,356.26	200,144,633.89	90,562,652.79	66,540,796.82
资产减值损失	10,134,657.84	15,607,163.99	24,421,217.04	32,619,798.76
加:公允价值变动净收益(净损失以"-"号填列)	56,485,716.14	6,376,439.17	-4,091,205.62	-14,249,033.80
投资收益(损失以"-"号填列)	-4,577,789.04	-1,547,489.83	-4,297,944.73	8,047,677.53
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-5,102,789.04	3,614,233.59	-4,463,724.43	3,721,747.77
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	74,586,730.43	279,538,961.48	121,573,780.72	-61,110,345.86
加:营业外收入	367,542.44	2,666,056.71	4,079,451.63	35,598,723.51
减:营业外支出	1,438,760.17	4,564,493.70	36,462,133.10	28,296,979.37
其中:非流动资产处置损失(净收益以"-"号填列)	202,486.81	111,966.27	287,873.60	-5,409,125.49
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	73,515,512.70	277,640,524.49	89,191,099.25	-53,808,601.72
减:所得税费用	43,264,472.31	135,623,173.16	43,796,162.66	12,140,503.65
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	30,251,040.39	142,017,351.33	45,394,936.59	-65,949,105.37
归属于母公司股东的净利润	23,846,275.36	157,219,154.90	60,450,879.82	-65,450,080.48
少数股东损益	6,404,765.03	-15,201,803.57	-15,055,943.23	-499,024.89
五、每股收益:				
(一)基本每股收益	0.0294	0.2051	0.0836	-0.0905
(二)稀释每股收益	0.0294	0.2051	0.0836	-0.0905

备考现金流量表

单位:元

项目	2007年1-3月	2006年度	2005年度	2004年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,175,612,031.77	6,303,997,251.57	4,205,183,907.06	3,875,172,954.46
收到的税费返还	0.00	0.00	78,870.17	7,160,873.91
收到其他与经营活动有关的现金	417,135,736.17	1,518,362,181.48	1,814,036,902.20	1,132,248,177.69
经营活动现金流入小计	1,592,747,767.94	7,822,359,433.05	6,019,299,679.43	5,014,582,006.06
购买商品、接受劳务支付的现金	1,075,286,657.58	5,716,277,326.79	4,424,542,255.16	3,172,105,994.21
支付给职工以及为职工支付的现金	32,998,269.48	133,215,116.19	134,705,742.76	114,773,777.08
支付的各项税费	172,443,193.42	491,936,377.55	372,825,936.78	276,523,510.67
支付其他与经营活动有关的现金	509,675,612.33	3,553,961,981.22	2,253,600,067.32	1,704,028,582.62
经营活动现金流出小计	1,790,403,732.81	9,895,390,801.75	7,185,674,002.02	5,267,431,864.58
经营活动产生的现金流量净额	-197,655,964.87	-2,073,031,368.70	-1,166,374,322.59	-252,849,858.52
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	780,000.00	363,381,646.00	23,000,000.00	56,814,159.64
取得投资收益收到的现金	3,855,000.00	91,692,759.77	66,754,454.66	54,969,989.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	200.00	348,763.20	213,838.00	1,120,880.88
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	3,602,112.56	31,971,960.87
投资活动现金流入小计	4,635,200.00	455,423,168.97	93,570,405.22	144,876,990.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,042,163.34	15,147,626.30	30,966,027.76	102,312,432.84
投资支付的现金	49,198,800.14	115,967,247.02	661,390,395.18	236,630,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	134,783.75	0.00	8,700,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	180,000.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	50,240,963.48	131,429,657.07	692,356,422.94	347,642,432.84
投资活动产生的现金流量净额	-45,605,763.48	323,993,511.90	-598,786,017.72	-202,765,442.09
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	0.00	50,000,000.00	9,800,000.00	420,300,000.00
取得借款收到的现金	710,000,000.00	6,653,000,000.00	7,090,300,000.00	4,745,470,768.17
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	8,000,000.00	0.00	18,817.81
筹资活动现金流入小计	710,000,000.00	6,711,000,000.00	7,100,100,000.00	5,165,789,585.98
偿还债务支付的现金	741,000,000.00	4,575,641,502.86	5,071,330,975.00	3,684,128,572.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	151,165,775.80	586,754,053.83	384,552,797.84	330,155,789.31
支付其他与筹资活动有关的现金	1,900,000.00	2,325,046.35	7,392,700.00	23,335.06
筹资活动现金流出小计	894,065,775.80	5,164,720,603.04	5,463,276,472.84	4,014,307,696.87
筹资活动产生的现金流量净额	-184,065,775.80	1,546,279,396.96	1,636,823,527.16	1,151,481,889.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,026,278.31	-2,185,731.97	-10,505,684.75	381,406.39
五、现金及现金等价物净增加额	-428,353,782.46	-204,944,191.81	-138,842,497.90	696,247,994.89
加:期初现金及现金等价物余额	2,270,472,649.73	2,475,416,841.54	2,614,259,339.44	1,918,011,344.55
六、期末现金及现金等价物余额	1,842,118,867.27	2,270,472,649.73	2,475,416,841.54	2,614,259,339.44

三、模拟盈利预测(2007-2008年)

京都会计师事务所对本公司2007年度-2008年度备考盈利预测出具了北京京都专字(2007)952号盈利预测审核报告。

该盈利预测编制基础为:

1、公司(包含母公司及合并范围内的子公司,下同)业经中国注册会计师审定的2006年度、2007年1季度会计报表和已实现的经营业绩。

2、公司2007年度、2008年度房地产开发计划、市场营销计划、投资计划、费用开支预算及其他相关资料。

3、编制该盈利预测所依据的会计政策在各重要方面均与本公司实际采用的相关会计政策一致,该等会计政策及核算方法符合我国法律、法规和有关制度的规定和要求。

该盈利预测报告编制的基本假设为:

1、公司遵循的我国现有法律、法规、政策及制度无重大变化;

2、中国及本地区的政治、经济环境无重大变化;

3、公司所属房地产行业的市场状况及市场占有率无重大变化;

4、房地产行业的行业政策及销售政策、定价原则无重大变化;

5、公司遵循的税收制度,执行的税负、税率政策无重大变化;

6、国家现行外汇汇率、银行信贷利率相对稳定;

7、公司组织机构及经营活动、预计产品结构和生产能力无重大变化;

8、公司经营计划能如期实现,已签订的合同能够正常履行;

9、公司经营所需的主要原料价格在未来期间不会发生大的变动;

10、公司盈利预测期内对子公司的股权比例不会发生重大变化,同时对外无新增股权投资行为;

11、本次向特定对象北京首都开发控股(集团)有限公司(以下简称首开集团)发行股票,收购首开集团的主营业务资产的行为按计划完成;

12、无其他不可预见因素和人力不可抗拒因素造成的重大不利影响。

盈利预测表(定向增发前)

单位:万元

项目	2006年已审数	2007年预测数			2008年度预测数
		2007年1-3月审定金额	2007年4-12月预测金额	2007年度合计预测数	
一、营业收入	4,993.26	752.86	113,799.99	114,552.85	90,321.89
减:营业成本	3,411.61	410.39	98,177.71	98,588.10	64,199.71
营业税金及附加	320.90	38.75	6,558.55	6,597.30	8,719.36
销售费用	1,385.55	120.30	2,392.42	2,512.72	6,439.25
管理费用	2,755.52	651.98	2,516.45	3,168.43	3,332.57
财务费用(收益以"-"号填列)	717.54	156.00	98.01	254.01	-71.23
资产减值损失	133.12	-255.66	–	-255.66	–
加:公允价值变动净收益(净损失以"-"号填列)	–	–	–	–	–
投资收益(损失以"-"号填列)	4,777.61	-21.00	69.33	48.33	436.93
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	-383.01	-73.50	69.33	-4.17	436.93
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	1,046.63	-389.90	4,126.18	3,736.28	8,139.16
加:营业外收入	18.75	2.11	–	2.11	–
减:营业外支出	1.23	0.61	–	0.61	–
其中:非流动资产处置损失(净收益以"—"号填列)	–	0.49	–	0.49	–
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	1,064.15	-388.40	4,126.18	3,737.78	8,139.16
减:所得税费用	895.54	-79.50	1,654.18	1,574.68	2,034.79
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	168.61	-308.90	2,472.00	2,163.10	6,104.37
(一)归属于母公司所有者的净利润	692.39	-283.78	629.89	346.11	3,522.27
(二)少数股东损益	-523.78	-25.12	1,842.18	1,816.99	2,582.10

盈利预测表(定向增发后)

单位:万元

项目	2006年已审备考数	2007年预测数			2008年度预测数
		2007年1-3月已审备考数	2007年4-12月预测金额	2007年度合计预测数	
一、营业收入	462,944.90	73,596.31	759,656.38	833,252.69	846,882.01
减:营业成本	317,079.66	45,304.35	577,203.32	622,507.67	576,762.18
营业税金及附加	44,678.27	6,489.09	62,775.89	69,264.98	67,030.03
销售费用	24,511.10	3,944.38	23,323.64	27,268.02	37,797.77
管理费用	27,629.69	5,787.70	33,883.34	39,671.04	39,719.54
财务费用(收益以"-"号填列)	20,014.46	8,789.44	26,172.49	34,961.93	36,009.86
资产减值损失	1,560.72	1,013.47	90.00	1,103.47	–
加:公允价值变动净收益(净损失以"-"号填列)	637.64	5,648.57	-2,715.43	2,933.14	–
投资收益(损失以"-"号填列)	-154.75	-457.78	12,816.12	12,358.34	-1,923.82
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	361.42	-510.28	-412.56	-922.84	-1,952.58
二、营业利润(亏损以"-"号填列)	27,953.89	7,458.67	46,308.39	53,767.06	87,638.81
加:营业外收入	266.61	36.76	–	36.76	–
减:营业外支出	456.45	143.88	250.36	394.24	–
其中:非流动资产处置损失(净收益以"—"号填列)	11.20	20.25	–	20.25	–
三、利润总额(亏损总额以"-"号填列)	27,764.05	7,351.55	46,058.03	53,409.58	87,638.81
减:所得税费用	13,562.32	4,326.45	15,782.55	20,109.00	21,752.17
四、净利润(净亏损以"-"号填列)	14,201.73	3,025.10	30,275.48	33,300.58	65,886.64
(一)归属于母公司所有者的净利润	15,721.92	2,384.63	25,425.69	27,810.32	61,927.84
(二)少数股东损益	-1,520.19	640.47	4,849.79	5,490.26	3,958.80

第九章 管理层讨论

一、对公司可持续发展的影响

本次收购前,公司自主拥有或合作开发的项目仅包括位于北京市的回龙观文化居住区后期G04-06、08、09区经济适用房项目、单店住宅小区二期项目、耀辉国际城项目以及位于天津市的天津湾项目、万德花园(二期)项目。本次收购将极大地充实公司的房地产项目储备和土地储备,新增房地产开发项目21个,并由此新增土地面积259.94万平方米,新增建筑面积557.86万平方米。本次收购前后,公司拥有的项目储备对比见下表。

收购前后公司拥有的房地产开发项目对比表

收购前				收购后			
序号	项目名称	占地面积(万平米)	建筑面积(万平米)	序号	项目名称	占地面积(万平米)	建筑面积(万平米)
1	回龙观G04-06、08、09	78.40	97.31	1	回龙观G04-06、08、09	78.40	97.31
2	单店住宅小区二期	50.49	44.84	2	单店住宅小区二期	50.49	44.84
3	耀辉国际城	2.68	24.76	3	耀辉国际城	2.68	24.76
4	天津湾	30.0	107.7	4	天津湾	30.0	107.7
5	天津万德花园二期	0.68	7.41	5	天津万德花园二期	0.68	7.41
					小计	162.25	282.02
				6	大兴榆垡项目	14.09	7.30
				7	紫芳园3、4、5、6区	15.99	47.72
				8	时代龙和项目	13.4	33.15
				9	北京广渠路36号项目	20	59.94
				10	望京A1区C组团	10.92	31.99
				11	望京B区商业综合楼	2.91	10.62
				12	望京K7区	13.07	27.6
				13	北京通惠家园C区、B区	12.83	22.17
				14	回龙观F03东区、F04东区、F05区	40.31	58.87
				15	回龙观A03区、A05区	16.04	27.16
				16	幸福二村(B区)综合楼	2.6	15.23
				17	幸福三村C区	3.1	18.3
				18	北京西内大街1#、2#、3#	1.15	3.46
				19	奥运村项目	27.5	52.4
				20	奥林匹克国家体育馆项目	6.87	8.09
				21	北京华侨村二期	1.40	9.24
				22	重庆江北农场地块住宅及商业项目	41.4	60.00
				23	江苏海门市理想城项目	10.87	30.85
				24	烟台天鸿时代凯旋城	1.93	16.7
				25	烟台滨海景区5号、6号楼	1.53	11.89
				26	武汉酝翠苑住宅小区	2.03	5.18
					小计	259.94	557.86
	合计	162.25	282.02		合计	422.19	839.88

本次收购完成后,首开集团将主营业务资产注入上市公司,一方面充实了上市公司的业务、人才储备,极大地拓展了上市公司的业务范围和经营规模,有利于上市公司发挥规模经济效应,做大做强主业;另一方面,原来在国有体制和机制下运行的庞大国有资产,随着本次交易而进入上市公司后,完全按照资本市场和上市公司的要求,在新的制度和新的机制下运行,将大大提高资产运行效率。由于上市公司规范的公司治理、合理的资本结构、严密的内部控制、科学的决策和管理机制,以及严格的信息披露制度和监督机制,注入上市公司的资产质量将逐步提高,效益将得到更好发挥,从而奠定上市公司持续发展的基础,有利于上市公司持续、稳定、健康发展。

二、对公司业务结构与业绩稳定性的影响

本次收购完成前,本公司仅拥有5个房地产开发项目。由于项目少,难以进行跨期配置,加上房地产开发周期较长,容易造成业绩波动。本次收购完成后,本公司将新增21个房地产开发项目,房地产开发业务作为主营业务的地位得到大大加强;另外,增加2个土地一级开发项目和13个持有型物业,业务结构更加合理。

本次收购完成后,由于公司拥有的项目增多,从2007年起每年均有可结转收入的项目,这样有利于克服房地产公司业绩波动大的缺点,有利于本公司业绩稳定增长。收购前后本公司各房地产项目结转收入的时间对比如下:

本次收购前后本公司房地产开发项目收入结转时间对比表

收购前			收购后		
序号	项目名称	预计收入结转时间	序号	项目名称	预计收入结转时间
1	回龙观G04-06、08、09	2007-2008	1	回龙观G04-06、08、09	2007-2010
2	单店住宅小区二期	2009-2010	2	单店住宅小区二期	2009-2010
3	耀辉国际城	2009	3	耀辉国际城	2009
4	天津湾	2012	4	天津湾	2012
5	万德花园(二期)	2010	5	万德花园(二期)	2010
			6	大兴榆垡项目	2009
			7	紫芳园3、4、5、6区	2007-2009
			8	时代龙和项目	2007-2008
			9	北京广渠路36号项目	2009-2010
			10	望京A1区C组团	2009
			11	望京B区商业综合楼	2007-2008
			12	望京K7区	2011
			13	北京通惠家园C区、B区	2007-2008
			14	回龙观F03东区、F04东区、F05区	2007-2011
			15	回龙观A03区、A05区	2007-2011
			16	幸福二村(B区)综合楼	2007-2008
			17	幸福三村C区	2009-2010
			18	北京西内大街1#、2#、3#	2007-2008
			19	奥运村项目	待奥运会结束后结算收入,结转成本
			20	奥林匹克国家体育馆项目	奥运会结束后有30年的自主经营权,2038年无偿转让给政府
			21	北京华侨村二期	2010
			22	重庆江北农场地块住宅及商业项目	2008-2010
			23	江苏海门市理想城项目	2009
			24	烟台天鸿时代凯旋城	2007-2008
			25	烟台滨海景区5号、6号楼	2008-2009
			26	武汉酝翠苑住宅小区	2008-2009

三、对公司竞争能力与抗风险能力的影响

近年来,国家对房地产行业实施了一系列的宏观调控,在土地供给、信贷等方面采取了比较严厉的措施,目的在于引导房地产行业走向持续健康发展的轨道。在这种背景下,房地产行业进入调整期,行业整合步伐加快,行业集中度在逐步提高。同时,外资积极进入中国房地产市场,房地产行业竞争加剧,资源向优势房地产企业集中,这将导致一批资本实力雄厚的大型房地产企业在竞争中脱颖而出,同时也淘汰一批规模小的房地产企业。

本次收购完成后,首开集团将下属主营业务资产注入本公司,不仅做大了本公司的资产规模和项目规模,而且将自身在北京市场的行业地位、市场影响力、特大型项目开发能力以及与各金融机构长期良好的合作关系移植到本公司,大大增强了本公司的市场竞争能力。同时,由于增加了一些北京以外地区的房地产项目,分散了本公司业务区域市场过于集中的风险,提高了公司抗风险能力。

本次收购前公司总股本为25,980万股,截止2007年3月31日的净资产为82,964.06万元(新准则合并报表数)。本公司资本规模不大的现状导致天鸿宝业在市场竞争中处于较为不利的地位,在融资能力以及获取土地资源和房地产项目等方面的能力明显不足,仅靠自身积累发展的速度太慢,丧失了许多市场机会,尤其是最近几年房地产市场和资本市场双景气的市场条件下,公司业绩仍不理想,发展严重滞后。通过本次收购,公司总股本增加到80,980万股,总股本规模增加了211.7%;净资产增加到327,182万元(经审计的备考合并会计报表数),净资产规模增加了294.37%,极大地提升了本公司的资本实力以及抗风险的能力。

四、控股股东与上市公司的利益更加趋同

本次收购前,天鸿集团是公司的第一大股东,持有本公司的股权比例仅为28.17%,首开集团全资拥有天鸿集团,是本公司的实际控制人。由于首开集团间接控股本公司的股权比例小,本公司对首开集团利润贡献并不大,因此首开集团与本公司的利益并不完全一致。此外,本公司虽然是首开集团旗下唯一的上市公司,但规模很小,在首开集团整体业务中所占比重并不大,无法成为首开集团的房地产业务主体。本次收购后,首开集团把包括土地一级开发、房地产开发和持有型物业经营在内的房地产主营业务注入本公司,持有本公司的股权比例提高至67.92%,本公司由此成为首开集团从事房地产业务的主体,控股股东与上市公司之间的利益趋于一致。

五、发掘和强化"首开"品牌优势

作为北京最大的房地产公司,首开集团具有二十多年的房地产市场经营经验,其前身天鸿集团和城开集团均为北京市的国有大型房地产开发集团公司,成功开发了回龙观文化居住区、方庄小区、望京新城、万象新天、北岸布鲁斯、幸福村、大运村、华侨村、首开幸福广场、国风北京、观澜国际花园、银领国际、紫芳苑、芳星园、时代绿荫、北京香颂等许多知名楼盘及大型居住社区,在业界以擅长特大型片区项目开发而著称,已经成功开发了18个40万平方米以上的大型社区。截止到2006年底,首开集团累计竣工建筑面积3,500万平方米。

首开集团在业界享有很高的声誉,在广大消费者心目中树立了良好品牌形象。在2006年中国房地产百强企业评比中,首开集团位列规模第一和综合实力第四名,并先后多次获得中国房地产企业500强、中国房地产百强企业、中国房地产诚信企业、国家建设部"十五"全国建设科技先进集体、责任地产十大功勋企业等数十个奖项。

随着首开集团主营业务资产注入本公司,"首开"品牌的价值将会得到充分发掘,在资本市场和产业经营的"双轮驱动"下,品牌知名度和影响力将得到极大提升,最终再造出一个深受广大消费者信赖的、全新的房地产强势品牌。

六、对公司竞争和关联交易的影响

本次收购前,公司主营房地产开发业务,首开集团主营房地产开发、土地一级开发和持有型物业以及其他相关辅业经营,本公司与首开集团的房地产开发业务存在同业竞争。本次收购后,首开集团主营业务资产注入本公司,同业竞争问题基本得到解决。

随着同业竞争问题的解决,公司过去长期存在的再融资障碍得以消除,再融资渠道得到拓宽,有利于公司顺利实施资本战略,从而实现资本和产业的良性互动,促进公司持续健康发展。

本次收购前,公司与首开集团及其下属子公司存在关联交易;本次收购后,公司与首开集团及其下属子公司之间的关联交易将会得到全面规范。

本次收购对公司的同业竞争和关联交易影响的详细情况可参考本报告书第十三章"同业竞争和关联交易"相关描述。

七、财务影响分析

本节财务影响分析的依据是经岳华会计师事务所出具岳总审字[2007]第A1359号审计报告审计的公司2004-2006年度以及2007年一季度三年一期的财务报告,以及经京都会计师事务所出具北京京都审字(2007)第1248号审计报告审计的公司2004-2006年度以及2007年一季度三年一期的备考财务报告。

以上报告均按新企业会计准则及应用指南的规定编制而成,其中2004年、2005年、2006年财务报表和备考财务报表,根据中国证监会证监发[2006]136号《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》、证监会计字[2007]10号《关于发布<公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号——新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露>的通知》、《企业会计准则第38号——首次执行企业会计准则》第五条至第十九条,对相关项目进行了追溯调整。

(一)财务状况及分析

1、资产规模

单位:元

项目	2007年3月31日			2006年12月31日		
	合并数据	备考合并数据	增长率	合并数据	备考合并数据	增长率
总资产	3,863,641,195.52	22,821,638,798.92	491%	3,791,928,293.90	21,894,345,159.61	477%
净资产	829,640,557.57	3,271,819,918.97	294%	832,729,572.06	3,197,050,955.32	284%

从上表可以看出,本次收购后,截至2007年3月31日公司的总资产和净资产较收购前分别增长了491%、294%;2006年末公司的总资产和净资产较收购前分别增长了477%、284%。本次收购后,公司的总资产和净资产规模迅速扩张,公司整体实力大大增强。

2、资产结构

单位:元

项目	合并数据 2007年3月31日		备考数据 2007年3月31日		余额增长率
	余额	占总资产比例	余额	占总资产比例	
货币资金	102,937,598.37	2.66%	1,919,273,925.85	8.41%	1,765%
交易性金融资产	–	–	125,638,870.00	0.55%	–
应收账款	1,786,547.74	0.05%	74,180,235.61	0.33%	4,052%
其他应收款	304,256,427.88	7.87%	3,144,020,898.00	13.78%	933%
预付账款	356,319,203.22	9.22%	480,261,864.26	2.10%	35%
存货	2,801,161,439.50	72.50%	13,274,278,011.80	58.17%	374%
流动资产合计	3,566,573,574.83	92.31%	19,327,440,751.39	84.69%	442%
长期股权投资	149,548,452.59	3.87%	1,253,345,674.95	5.49%	738%
投资性房地产	127,192,547.01	3.29%	758,275,835.43	3.32%	496%
固定资产	6,673,368.83	0.17%	962,571,834.50	4.22%	14,324%
无形资产	–	–	13,026,376.24	0.06%	–
资产总计	3,863,641,195.52	100.00%	22,821,638,798.92	100.00%	491%

从上表可以看出,本次收购后公司的(1)货币资金余额较收购前增长了17.65倍,货币资金占总资产的比重从收购前的2.66%上升到收购后的8.41%,公司的流动性状况得到显著改善。(2)存货余额较收购前增长了3.74倍,是注入了大量的房地产开发项目所致;存货占总资产的比重从收购前的72.5%下降到收购后的58.17%,主要是货币资金、其他应收款和固定资产的比重上升所致。(3)其他应收款余额较收购前增长了9.33倍,同时其他应收款占总资产的比重从收购前的7.87%上升到收购后的13.78%。新增的其他应收款主要是公司非合并范围的下属关联企业借款,其中有2.6亿元是需要清理的关联方非经营性占用,截至本报告签署日,需要清理的2.6亿元其他应收款已基本清理完毕,还有1800万元正在办理中。(4)预付账款余额较收购前增加了35%,但是预付账款占总资产的比例从收购前的9.22%下降到收购后的2.10%,说明进入上市公司的主业公司与上游供应商有良好的谈判能力。(5)流动资产总额较收购前增长了4.42倍,但流动资产占总资产的比重从收购前的92.31%下降到收购后的84.69%,主要是本次收购后固定资产比例大幅上升所致;(6)固定资产余额较收购前增长了143.24倍,固定资产占总资产比重从收购前的0.17%上升到收购后的4.22%。主要是因为本次收购为上市公司注入了一部分持有型物业。

3、营运能力分析

	2007年3月31日			2006年12月31日		
	合并数据	备考合并数据	增长率	合并数据	备考合并数据	增长率
应收账款周转率	3.79	10.03	165%	26.66	57.04	114%
存货周转率	0.001	0.04	3,487%	0.01	0.30	2,860%
流动资产周转率	0.002	0.04	1,845%	0.01	0.26	2,542%
总资产周转率	0.002	0.03	1,546%	0.01	0.22	2,121%

从上表可以看出,本次收购后公司的应收账款周转率、存货周转率、流动资产周转率和总资产周转率都得到了显著改善,公司的资产运营能力整体提高。

4、负债结构

单位:元

财务指标	合并数据 2007年3月31日		备考数据 2007年3月31日		余额增长率
	余额	占总负债比例	余额	占总负债比例	
短期借款	1,050,000,000.00	34.61%	5,400,000,000.00	27.62%	414%
应付账款	141,798,247.52	4.67%	1,166,839,910.42	5.97%	723%
其他应付款	288,421,551.38	9.51%	1,387,665,419.71	7.10%	381%
预收账款	694,600,307.66	22.89%	4,588,196,647.80	23.47%	561%
一年内到期的非流动负债	750,000,000.00	24.72%	3,587,000,000.00	18.35%	378%
流动负债合计	2,925,946,246.11	96.44%	17,384,543,369.40	88.92%	494%
长期借款	98,000,000.00	3.23%	2,116,000,000.00	10.82%	2,059%
负债合计	3,034,000,637.95	100%	19,549,818,879.