

(上接 D19 版)

(二) 利润及利润分配表 (2006 年 1—12 月)

项目	本期		上年同期		上年同期	
	合并	母公司	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
一、主营业务收入	五.32		63,829,497.60	8,521,795.97		8,521,795.97
减:主营业务成本	五.33		46,524,781.83	6,807,697.59		6,807,697.59
主营业务税金及附加	五.34		3,660,893.52	992.03		992.03
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)			14,343,849.25	1,713,106.35		1,713,106.35
加:其他业务利润(亏损以“-”号填列)	五.35		1,996,369.05	-170,168.69	1,996,369.05	-170,168.69
减:营业费用			1,095,123.71	294,453.58	63,447.60	294,453.58
管理费用			4,038,090.56	18,808,308.66	2,952,086.51	18,808,308.66
财务费用	五.36		1,382,681.01	7,600,067.10	1,382,682.32	7,600,067.10
三、营业利润(亏损以“-”号填列)			9,824,320.02	-25,149,891.68	-2,401,823.38	-25,149,891.68
加:投资收益(损失以“-”号填列)	五.37		-72,616.20		4,827,177.05	
补贴收入	五.38					
营业外收入	五.39		28,056.00	24,489.00	28,056.00	24,489.00
减:营业外支出	五.40		215,408.63	70,596.11	200,300.00	70,596.11
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)			9,564,350.19	-25,195,998.79	2,283,108.67	-25,195,998.79
减:所得税			4,044,712.69			
减:少数股东损益(合并报表填写)			3,266,528.83			
加:未确认投资损失(合并报表填写)						
五、净利润(亏损以“-”号填列)			2,253,108.67	-25,195,998.79	2,283,108.67	-25,195,998.79
加:年初未分配利润			-133,368,226.61	-108,172,221.82	-133,368,226.61	-108,172,221.82
其他						
六、可供分配的利润			-131,115,111.94	-133,368,226.61	-131,115,111.94	-133,368,226.61
减:提取法定盈余公积						
提取法定公益金						
提取职工奖励及福利基金(合并报表填写)						
提取企业发展基金						
利润归还投资						
七、可供股东分配的利润			-131,115,111.94	-133,368,226.61	-131,115,111.94	-133,368,226.61
减:应付优先股股利						
提取任意盈余公积						
应付普通股股利						
转作股本的普通股股利						
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)			-131,115,111.94	-133,368,226.61	-131,115,111.94	-133,368,226.61
补充资料:						
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益						
2.自然灾害发生的损失						
3.会计政策变更增加(或减少)利润总额						
4.会计估计变更增加(或减少)利润总额						
5.债务重组损失						
6.其他			-197,353.03	-46,107.11	-172,245.00	-46,107.11

公司法定代表人:李大明 主管会计工作负责人:邓显辉 会计机构负责人:王秀梅

(三) 现金流量表 (2006 年 1—12 月)

项目	本期		合计数		母公司数	
	合并	母公司	合计数	母公司数	合计数	母公司数
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			18,017,785.86	1,890,707.82		
收到的税费返还			2,000.00	2,000.00		
收到的其他与经营活动有关的现金	五.41		9,694,483.11	5,077,233.65		
经营活动现金流入小计			27,714,268.97	6,969,941.47		
购买商品、接受劳务支付的现金			14,270,169.16	79,869.12		
支付给职工以及为职工支付的现金			7,521,802.74	5,666,063.14		
支付的各项税费			1,359,612.76	57,478.28		
支付的其他与经营活动有关的现金	五.42		6,918,238.28	1,773,948.10		
经营活动现金流出小计			30,069,822.94	7,577,388.64		
经营活动产生的现金流量净额			-2,356,553.97	-607,417.17		
二、投资活动产生的现金流量:						
收回投资所收到的现金						
其中:出售子公司收到的现金						
取得投资收益所收到的现金						
其中:出售子公司收到的现金						
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金						
收到的其他与投资活动有关的现金			2,160,365.09			
投资活动现金流入小计			2,160,365.09			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			41,201.00			
投资所支付的现金						
支付的其他与投资活动有关的现金						
投资活动现金流出小计			41,201.00			
投资活动产生的现金流量净额			2,119,164.09			
三、筹资活动产生的现金流量:						
吸收投资所收到的现金						
其中:子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金						
借款所收到的现金						
收到的其他与筹资活动有关的现金			109.39			
筹资活动现金流入小计			109.39			
偿还债务所支付的现金						
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金						
其中:支付少数股东的股利						
支付的其他与筹资活动有关的现金	五.43		121.50			
筹资活动现金流出小计			121.50			
筹资活动产生的现金流量净额			-12.11			
四、汇率变动对现金的影响						
五、现金及现金等价物净增加额			-236,401.99	-607,417.17		
补充资料:						
1、净利润调节为经营活动现金流量:						
净利润			2,283,108.67	2,283,108.67		
加:少数股东损益(亏损以“-”号填列)			3,266,528.83			
减:未确认的投资损失						
加:计提资产减值准备			1,039,915.73	1,039,903.13		
固定资产折旧			10,189,906.44	10,165,507.07		
无形资产摊销			116,483.94	116,483.94		
长期待摊费用摊销			7,467.71			
待摊费用减少(减:增加)						
预提费用增加(减:减少)			-1,628,526.28	-1,628,526.28		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)						
固定资产报废损失						
投资费用			1,382,779.82	1,382,658.32		
投资损失(减:收益)			72,616.20	-4,827,177.05		
递延所得税资产(减:递增)						
存货的减少(减:增加)			-30,425,320.00	-13,546,305.01		
经营性应收项目的减少(减:增加)			-9,468,579.30	1,797,577.41		
经营性应付项目的增加(减:减少)			24,113,061.91	2,639,346.73		
其他减少(减:增加)						
经营活动产生的现金流量净额			-2,356,553.97	-607,417.17		
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动:						
债务转为资本						
一年内到期的可转换公司债券融资收入						
融资收入						
3、现金及现金等价物净增加情况						
现金的期末余额			1,917,597.78	1,546,961.60		
加:现金的期初余额			2,154,378.77	2,154,378.77		
减:现金等价物的期末余额						
减:现金等价物的期初余额						
现金及现金等价物净增加额			-236,401.99	-607,417.17		

公司法定代表人:李大明 主管会计工作负责人:邓显辉 会计机构负责人:王秀梅

二、本公司本次资产置换拟置入东方银星股权性资产—瀚港置地的主要财务数据

瀚港置地主要财务数据表	
项目	2007年8月31日
总资产(元)	160,034.42
总负债(元)	6.91
净资产(元)	160,027.51
项目	2007年1—8月
主营业务收入(元)	-
利润总额(元)	-5.83
净利润(元)	-5.83

三、资产评估情况

(一) 本公司拟置出资产的评估情况

根据东方银星与银星股份签订的《资产置换协议书》,本次资产置换拟置出资产的帐面价值基准日为 2007 年 8 月 31 日。

本次资产置换拟置出资产是东方银星应收帐款、存货等资产。截止至 2007 年 8 月 31 日,本次拟置出资产的帐面价值为 163,272,500.55 元。

拟置出资产的具体情况如下:

项目	帐面价值(2007年8月31日)
债权—应收帐款	63,837,854.06
库存商品	96,626,150.00
库存物资	666,068.87
原材料	2,142,427.87
拟置出资产总计	163,272,500.55

本次资产置换的法律顾问重庆百君律师事务所认为:东方银星合法拥有该等应收帐款、存货等资产的所有权和处置权,该等资产产权清晰,不存在担保、其他第三方权利及查封等司法权利限制。

(二) 本公司拟置入的资产的评估情况

根据东方银星与银星股份为本次资产置换签订的《资产置换协议》,本次拟置入资产是银星股份持有的瀚港置地 99% 股权的股权性资产。

本次拟置入资产情况简介如下:

1. 瀚港置地概况

公司名称:重庆瀚港置地有限公司

成立日期:2007 年 03 月 29 日

营业执照注册号:渝江注册号 5001052108746

注册地址:重庆市江北区渝江村 300 号

法定代表人:王真祥

注册资本:3000 万元

经营范围:房地产开发(凭相关资质证书承接业务);房地产营销策划;房屋中介。(国家、行政法规禁止的不得经营;国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的,未取得许可前不得经营)

历史沿革:

根据重庆华信会计师事务所有限公司重华信会验字(2007)第 061 号《验资报告》,截至 2007 年 3 月 28 日,瀚港置地已收到银星股份(200 万元)、李大明(10 万元)分别以货币方式出资合计 210 万元首次缴纳的注册资本金(实收资本)。

根据重庆华信会计师事务所有限公司重华信会验(2007)第 062 号《验资报告》,截至 2007 年 4 月 10 日,瀚港置地已收到银星股份的新增注册资本及补足原应第二次出资合计人民币 2790 万元。其中:以货币资金出资 810 万元,以土地使用权出资 1980 万元。截至 2007 年 4 月 10 日,变更后的累计注册资本人民币 3000 万元,实收资本 3000 万元,实收资本占注册资本的 100%;其中:以货币资金出资 1020 万元,占注册资本的 34%,以土地使用权出资 1980 万元,占注册资本的 66%,土地使用权出资均已办理相关产权过户手续。截至 2007 年 4 月 10 日止,股东已完成全部出资,银星股份持股 99%,李大明个人持股 1%。

经本独立财务顾问核查认为:

瀚港置地自 2007 年 03 月 29 日成立以来,于 2007 年 4 月 10 日进行增资,情况属实。重庆华信会计师事务所有限公司重华信会验(2007)第 062 号《验资报告》,截至 2007 年 4 月 10 日止,变更后的累计注册资本人民币 3000 万元,实收资本人民币 3000 万元,实收资本占注册资本的 100%;其中:以货币资金出资 1020 万元,占注册资本的 34%,以土地使用权出资 1980 万元,占注册资本的 66%,土地使用权出资均已办理相关产权过户手续。截至 2007 年 4 月 10 日止,股东已完成全部出资,银星股份持股 99%,李大明个人持股 1%。上述增资及瀚港置地出资情况属实,合法合规。

2. 业务发展

鉴于瀚港置地刚刚成立,前期主要办理完善土地使用权等事宜,尚未开展房地产开发业务。

瀚港置地主要财务数据表	
项目	2007年8月31日
总资产(元)	160,034.42
总负债(元)	6.91
净资产(元)	160,027.51
项目	2007年1—8月
主营业务收入(元)	-
利润总额(元)	-5.83
净利润(元)	-5.83

3. 资产评估情况

根据湖北民信资产评估有限公司鄂信评报字[2007]第 123 号《重庆银星经济技术发展股份有限公司资产置换项目资产评估报告书》,主要采用资产基础法进行评估(资产基础法是指在合理评估公司各项资产价值和负债的基础上,确定评估对象价值的各种评估技术的总称)。银星股份单独委托重庆大信房地产土地资产评估有限公司就资产置换涉及的瀚港置地公司土地使用权进行估价。重庆大信房地产土地资产评估有限公司已就该事项受托估价事宜出具了《土地估价结果报告》(渝大信地估[2007]估字第 093 号),土地估价方法采用基准地价系数修正法(基准地价系数修正法是根据替代原则,就影响估价对象的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较,按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正,进而求得估价对象在估价基准日的土地价格的方法)和假设开发法(该方法适合于开发待建项目,且有详细的开发设计方案的项目)。

评估结论:委托的重庆瀚港置地有限公司 99% 股权,在约定的评估目的下,在重庆瀚港置地公司持续经营的前提下,于评估基准日 2007 年 8 月 31 日所表现的市场公允价值为 16,209.39 万元(大写:人民币壹亿陆仟贰佰玖万叁仟玖佰元整)。

委托股权对应公司——重庆瀚港置地有限公司的整体资产评估结果如下:

资产评估结果汇总表

项目	金额单位:人民币万元					
	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	1,021.08	1,020.02	1,020.02	0.00	0.00%
长期投资	2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
固定资产	3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
其中:在建工程	4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
建筑物	5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
设备	6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
无形资产	7	15,013.34	15,013.34	15,360.01	346.67	2.31%
其中:土地使用权	8	15,013.34	15,013.34	15,360.01	346.67	2.31%
其它资产	9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
资产总计	10	16,034.42	16,033.36	16,380.03	346.67	2.16%
流动负债	11	6.91	6.91	6.91	0.00	0.00%
长期负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	13	6.91	6.91	6.91	0.00	0.00%
净资产	14	16,027.51	16,026.45	16,373.12	346.67	2.16%

湖北民信资产评估有限公司在其出具的《重庆银星经济技术发展股份有限公司资产置换项目资产评估报告书》(鄂信评报字[2007]第 123 号)中,作出了如下特别事项说明:

瀚港置地公司拥有土地使用权的产权证号为 103 房地证 2007 字第 17662 号,该证登记记载:权利人为银星股份公司,瀚港置地公司,座落于江北区大石坝渝江村 300 号,使用权类型为出让,土地用途为商服用地、住宅用地,土地使用面积为 77,364.14 平方米;该证登记事项记载:银星股份公司分摊 50,697.46 平方米,瀚港置地公司分摊 26,666.68 平方米。按重庆市江北区国土资源管理局分局说明:上述 77,364.14 平方米为“东方港湾”项目在建工程用地,由于销售房屋办证已分摊土地面积和预售房屋应分摊土地面积的原因,不能将瀚港置地公司拥有的土地在物理上分开,只能混宗办理。

由于重庆市政府和规划管理部门对“东方港湾”的规划批准为对“东方港湾”整体开发使用,因此瀚港置地公司拥有的该项土地使用权作为“东方港湾”后续开发项目用地进行利用。瀚港置地公司与银星股份公司双方分别于 2007 年 3 月 28 日签订了《关于瀚港置地开发项目的协议》,于 2007 年 4 月 3 日签订了《土地转让补充协议》,约定双方将在该项土地使用权范围内进行建筑面积为 80,000 平方米为“东方港湾”后续商业、住宅用房项目的开发,并于 2007 年 3 月 29 日取得了编号为渝建开办联字[2007]025 号的《重庆市房地产开发项目立项备案证》。同时,本次评估中我们注意到:瀚港置地公司正在申请办理《房地产开发企业暂定资质证书》。

截止评估基准日,瀚港置地公司拥有土地使用权范围内尚存有待拆迁的房屋,其有 5 处,位于主要为重庆织造厂破产清算组,房屋使用者主要为重庆织造厂职工。按编号为渝地[2002]合字江北第 21 号的《重庆市国有土地使用权出让合同》第二条规定:银星股份公司对履行经批准的征地或城市拆迁补偿与安置方案确定的义务。按关于重庆织造厂职工生活区与厂区统一开发建设的补充协议书的约定:银星股份公司以集资合作建房方式为重庆织造厂职工提供实物还房安置,集资合作建房成本构按《重庆市城镇集资合作建房管理办法》及配套文件规定执行。

银星股份公司与瀚港置地公司于 2007 年 4 月 3 日签订的《土地转让补充协议》约定:瀚港置地公司拥有土地使用权范围内的拆迁补偿和安置义务由银星股份公司承担,瀚港置地公司不承担拆迁补偿和安置义务,银星股份公司的拆迁工作进度应满足瀚港置地公司的后续开发利用需要。

3. 本次评估中,湖北民信资产评估有限公司注意到:《重庆市国土资源和房屋管理局、重庆银星经济技术发展股份有限公司、重庆瀚港置地有限公司关于渝地(2002)合字(江北)第 21 号国有土地使用权出让合同及其修改协议的再修改协议》中未约定瀚港置地公司需承担受让土地使用权范围内的拆迁补偿和安置义务,银星股份公司对重庆织造厂厂的拆迁补偿和安置工作正在进行中。

基于以上情况,本次评估在以下前提下进行,并得到评估结论:银星股份公司将按照有关合同与协议的要求,按约履行拆迁补偿与安置义务,且其拆迁工作不对瀚

港置地公司拥有土地使用权的利用构成限制条件。本次评估结论未考虑拆迁补偿事宜出现与上述前不符的其他情况对土地使用权的限制及对价值的影响。

本次评估时,土地使用权评估由重庆大信房地产土地资产评估有限公司完成,本次资产评估报告结果仅引用了《土地估价结果报告》中的土地评估结果,不对土地评估报告承担法律责任,也不进行有关事项的解释。

根据重庆大信房地产土地资产评估有限公司(渝)大信地(2007)(估)字第 093 号《土地估价结果报告》,根据本所估价师综合评定,在采用根据地价评估技术规程及估价原则,结合估价对象具体情况,采用假设开发法和基准地价系数修正法进行综合测算,最终以两种方法测算结果的加权数作为本次估价的结果。估价人员采用加权法确定估价对象土地单价为 5760 元/平方米(取整到十位)。估价结果:评估人员对所搜集的资料进行整理分析,本着公正、公平、公开的原则,采用基准地价系数修正法和假设开发法,测算得出待估宗地在估价基准日 2007 年 8 月 30 日,设定土地使用权出让为出让,所有权属于国家,无抵押、担保、租赁等权利限制,土地剩余使用年限为商业 35.08 年、住宅 45.08 年,土地面积为 26666.68 平方米,土地用途为商服用地、住宅用地,设定容积率为 3.0,宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通讯、道路、通电、通气)、红线内为“场地平整”条件下的土地使用价格为:

土地面积:26666.68 平方米
土地单价:5760 元/平方米
土地估价总额:15360.01 万元
大 写:人民币壹亿伍仟叁佰陆拾万零壹佰元整

瀚港置地拥有之土地使用权证								
证号	土地使用者	房地期号	登记时间	座落	使用权类型	用途	终止日期	使用权面积(m ²)
103房地证2007字第17662号	重庆银星经济技术发展股份有限公司 重庆瀚港置地有限公司	JB1-28-15	2007年8月31日	江北区大石坝渝江村300号	出让	商服住宅	商服2042年9月9日 住宅2062年9月9日	77364.14

注:1.瀚港置地拥有其中 26666.68 平方米,银星股份拥有其中 50697.46 平方米。

2. 关于重庆银星经济技术发展股份有限公司和重庆瀚港置地有限公司土地办证的情况说明:东方港湾约 210 亩。经规划部门批准,总建筑面积为 42.15 万平方米。在整个东方港湾小区内规划有绿地、道路等公共设施,也规划有会所、车库等公用建筑;另外东方港湾已经销售了部分的房屋。该项目是在建工程,根据《土地登记规则》的规定,两个用地单位共用一宗地,按所拥有的建筑面积分摊土地使用面积,不能将重庆瀚港置地拥有的公司的 40 亩土地在物理上分开,故不能分家办证,而只能混宗办证。特此说明。(重庆市江北区国土资源管理局分局,2007 年 8 月 21 日)。

5. 瀚港置地涉及的诉讼、仲裁、司法强制执行或担保事项

截至本报告签署之日,瀚港置地没有受到行政处罚、刑事处罚,也不存在其他涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

6. 拟置入资产的权属及交易的合法性问题

本次资产置换股权性资产的形成基础是真实合法的,银星股份对其拥有合法的所有权及处置权,未在其持有的股权性资产上设定任何质押、质押或其他第三方权利。2007 年 9 月 21 日召开的瀚港置地股东大会已审议通过了本次资产置换。2007 年 9 月 21 日召开的银星股份股东大会已审议通过了本次资产置换。

四