

深圳高速公路股份有限公司详式权益变动报告书

(上接 D11 版)
3.深圳国际综合现金流量表

会计科目	2006	2005	2004
经营活动的现金流量			
经营活动产生的现金流量	78,277	55,657	-49,257
已付利息	-36,360	-9,996	-2,495
已付所得税	-27,607	-4,393	-724
经营活动产生的净现金流量	14,310	41,268	-52,516
投资活动的现金流量			
收购共同控制实体公司,扣除购入的现金	329	-449,863	38,968
购置物业、厂房及设备	-20,814	-17,442	-9,858
购置投资物业	—	-3,270	—
增加在建工程	-22,086	-40,167	-30,870
投资于联营公司	-73,723	-132,230	-52,453
购置发展中期物业	-1,678	-35,734	—
购置持有到期之金融资产	-116,880	—	-23,408
增加其他非流动资产	—	-38,508	—
出售物业、厂房及设备所得款项	1,130	1,824	1,318
出售联营公司所得款项	12,093	—	39,591
联营公司股权分置改革所得款项	84,288	—	—
出售投资物业所得款项	—	223,275	21,534
出售可供出售之金融资产所得款项	94,521	—	—
收回可供出售之金融资产	—	4,525	—
已收利息	28,607	4,744	4,509
已收利息	128,670	107,041	146,148
投资活动产生/(所用)的净现金	114,657	-35,011	148,612
融资活动的现金流量			
发行可转换债券所得款项	576,063	—	—
发行普通股所得款	16,779	—	—
行使购股权	—	-19,296	—
回购股份	—	-19,296	—
贷款	261,753	549,360	98,431
偿还贷款	-209,470	-109,210	-134,191
向本公司股东支付股息	-63,435	-57,164	-45,731
融资活动产生的净现金	491,690	363,690	-33,523
现金及现金等价物净增加	602,657	27,153	98,573
年初现金及现金等价物	261,620	234,467	135,894
年末现金及现金等价物	864,277	261,620	234,467

(二)深圳国际最近一个会计年度财务会计报告审计意见
公司 2006 年财务报表经毕永斌注册会计师事务所审计,审计报告意见的主要内容:综合财务报表已按照香港财务报告准则真实而公平地反映公司于二零零六年十二月三十一日的财务状况及集团截至该日止半年度财务状况,并已按照香港《公司条例》的相关规定妥为编制。

(三) 怡方实业的财务状况
(一) 怡方实业最近三年财务会计报表
1. 怡方实业资产负债表

项目	2006.12.31	2005.12.31	2004.12.31
流动资产	213,467,515.60	87,872,682.42	45,863,086.90
货币资金	—	—	—
短期投资	—	—	—
应收票据	—	—	—
应收账款	—	—	—
其他应收款	—	—	—
预付账款	—	—	—
存货	—	—	—
待摊费用	2,850.00	—	—
一年内到期的长期债权投资	—	—	—
长期股权投资	268,037,121.88	183,366,819.40	80,986,343.19
长期投资	—	—	—
长期股权投资	508,438,566.07	658,143,652.97	564,704,966.16
长期投资合计	1,214,677.96	—	—
流动资产合计	587,650,244.03	658,143,652.97	564,704,966.16
固定资产	28,677,169.88	31,697,576.14	30,061,423.56
减:累计折旧	6,341,041.63	7,171,909.87	7,391,000.62
固定资产净值	22,336,128.25	24,525,666.27	23,560,422.94
减:固定资产减值准备	—	—	—
固定资产净额	22,336,128.25	24,525,666.27	23,560,422.94
在建工程	—	—	—
工程物资	—	—	—
无形资产	—	—	—
无形资产合计	22,336,128.25	24,525,666.27	23,560,422.94
流动资产及其附属资产	—	—	—
长期待摊费用	63,094.32	79,553.64	—
其他长期资产	—	—	—
无形资产及其他资产合计	63,094.32	79,553.64	0.00
递延税项	—	—	—
递延税项负债	—	—	—

(上接 D10 版)
■ 大连华联:

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	129031	129031	0.00	0.00
长期投资	2	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:建 筑 物	3	800336	800336	7951.22	-0.66
其中:建 筑 物	4	772208	772208	7789.69	0.83
机器设备	5	281278	281278	166.13	-116.65
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资产	9	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	10	594177	594177	9151.53	-52.64
流动负债	11	0.00	0.00	0.00	-0.57
长期负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	13	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	14	594177	594177	9151.53	-52.64

■ 青海华联:

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	327206	327206	327206	0.00
长期投资	2	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	3	648047	648047	82821	17.9674
其中:建 筑 物	4	572313	572313	77653	200.40
机器设备	5	76733	76733	50608	-20.626
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
其中:土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资产	9	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	10	976253	976253	1155827	17.9674
流动负债	11	0.00	0.00	0.00	0.00
长期负债	12	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	13	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	14	976253	976253	1155827	17.9674

三、本次拟购买的两家公司的盈利预测
经会计师事务所审核,本次交易完成后,大连华联和青海华联 2008 年度盈利预测如下:

项目	2008年度预测数
一、营业收入	900.00
减:营业成本	420.40
营业税金及附加	49.95
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	429.65
加:营业外收入	—
减:营业外支出	—
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	429.65
减:所得税费用	107.41
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	322.24

项目	2008年度预测数
一、营业收入	1,080.00
减:营业成本	418.00
营业税金及附加	59.67
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	602.33
加:营业外收入	—
减:营业外支出	—
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	602.33
减:所得税费用	93.14
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	509.19

■ 于盈利预测所依据的各种假设具有不确定性,投资者在进行投资决策时不应过分依赖盈利预测。

- (一) 盈利预测编制基础
- 1. 北京华联商厦股份有限公司重组于 2007 年底完成,大连华联、青海华联自 2006 年 1 月 1 日起执行与北京华联综合超市股份有限公司签订的债权债务。
- 2. 公司于 2007 年 1 月 1 日起执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则。
- (二) 盈利预测基本假设
- 1. 与公司经营业务有关的国家法律、法规、政策及制度无重大变化;
- 2. 公司经营所在地区的政治、经济及法律环境无重大变化;
- 3. 2008 年度无重大调整事项;
- 4. 承租方北京华联综合超市股份有限公司不会出现违约情况;
- 5. 公司税负、税率政策无其他重大变化;
- 6. 公司适用的银行贷款利率及国际外汇汇率相对固定;
- 7. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响;
- 8. 青海华联执行 15%企业所得税率,2008 年继续执行,税负、税率政策无其他重大变化。

十一、本次交易的主要风险

(一) 重组是华联股份业务重新定位的需要
从事公司主营业务的、此次拟出售的六家百货公司中,有 4 家公司 2007 年度中期亏损,石家庄华联和呼和浩特市华联连续三年亏损,兰州华联自开业以来已连续两年亏损,六家百货公司 2004、2005 和 2006 三年平均营业利润率分别为 0.5%、1.28% 和 1.48%,盈利能力较差。

通过本次交易,华联股份将自身百货及零售业务整体转让给华联集团,同时转让两家门店的商业物业资产和本次交易,将华联股份的主营业务转变为与商业零售相关的商业地产的投资、开发、租赁及购物中心运营和管理。本次交易将促使公司借助公司股东的资源重新定位主业,夯实基础,有利于华联股份迅速进入与商业零售相关的商业地产领域。

资产合计	878,086,588.46	866,114,692.28	819,528,369.79
流动负债			
短期借款	—	—	—
应付账款	—	—	—
应付账款	—	—	—
预收账款	—	—	—
应付工资	656,006.00	—	—
应付福利费	—	—	—
应付股利	—	—	—
应交税金	135,378.06	14,973,798.06	1,497,151.52
其他应付款	—	—	—
其他应付款	602,494,389.38	640,976,084.71	662,605,322.72
预提费用	—	—	—
预计负债	—	—	—
一年内到期的长期负债	—	—	—
其他流动负债	—	—	—
流动负债合计	603,284,773.04	655,949,862.77	664,102,474.24
长期借款	—	—	—
长期借款	—	—	—
应付债券	—	—	—
长期应付款	—	—	—
专项应付款	—	—	—
其他长期负债	—	—	—
长期负债合计	—	—	—
递延税款贷项	—	—	—
递延税款贷项	—	—	—
负债合计	603,284,773.04	655,949,862.77	664,102,474.24
所有者权益	—	—	—
实收资本	21,800,000.00	21,800,000.00	21,800,000.00
减:已归还投资	—	—	—
实收资本净额	21,800,000.00	21,800,000.00	21,800,000.00
资本公积	—	—	—
盈余公积	27,589,144.48	27,589,144.48	14,780,427.06
其中:法定公益金	—	1,669,144.48	4,312,349.02
未分配利润	225,412,670.94	160,775,685.03	118,845,468.49
所有者权益合计	274,801,815.42	210,164,829.51	156,425,896.75
负债和所有者权益合计	878,086,588.46	866,114,692.28	819,528,369.79

注:华联股份 2004 年 12 月 31 日的资产负债数据取自 2004 年利润及利润分配报表采用公司 2005 年审计报表调整后的数据。

2. 怡方实业的利润分配表

项目	2006	2005	2004
一、主营业务收入	1,011,105.60	902,883.78	20,790,206.62
减:主营业务成本	793,744.96	568,689.94	13,170,327.74
主营业务税金及附加	51,060.82	45,802.46	1,049,905.42
二、主营业务利润	166,299.82	288,366.38	6,569,973.46
加:其他业务利润	1,193,010.00	1,594,894.88	1,467,525.00
减:营业费用	—	—	—
管理费用	6,418,090.42	8,485,440.82	8,166,343.37
财务费用	-903,736.02	-1,323,327.44	-209,819.84
三、营业利润	-4,155,045.64	-5,278,862.16	80,971.93
加:投资收益	68,702,246.08	80,851,075.50	85,962,969.68
补贴收入	—	—	—
营业外收入	149,112.46	104,482,702.32	—
减:营业外支出	55,000.78	370,054.26	161,856.44
四、利润总额	64,641,312.21	179,684,381.41	85,882,085.07
减:所得税	14,856,227.46	—	1,380,869.96
五、净利润	64,641,312.21	164,828,633.96	84,501,275.17
加:年初未分配利润	160,775,685.03	118,845,468.49	63,678,683.32
其他转入	-4,326.30	—	865,530.00
六、可供分配的利润	225,412,670.94	283,674,102.46	148,845,468.49
减:提取法定盈余公积	—	431,921.92	—
提取法定公益金	—	12,466,405.46	—
提取职工奖励及福利基金	—	—	—
提取储备基金	—	—	—
提取企业发展基金	—	—	—
利润归还投资	—	—	—
七、可供投资者分配的利润	225,412,670.94	270,775,685.03	148,845,468.49
减:应付优先股股利	—	—	—
提取任意盈余公积	—	—	—
应付普通股股利	—	110,000,000.00	30,000,000.00
转作资本的普通股股利	—	—	—
八、未分配利润	225,412,670.94	160,775,685.03	118,845,468.49

(二) 重组是实现华联股份战略定位的需要
商业地产在城市经济发展中承载城市引擎的作用,是带动第三产业发展以及消费提升的有效推动力,也是改善居民生活环境,方便人们生活,改善人们生活品质的的重要途径,此外商业地产还能提升城市综合竞争力,广泛的吸纳就业,发展空间巨大,在我国是刚刚起步而且具有较大发展和盈利空间的行业。

按照华联股份的整体发展规划,公司将充分利用政策优势、行业优势、多年的商业零售业态经营优势,树立“先位招商,后投资建店”的模式开发主业,集聚优势商业地产类资产的保值增值和稳定发展,以资本运作为主线,以差异化、成本领先为发展点,拓展商业地产业务,有效收益、滚动开发、良性循环的经营发展之路,将本公司建设成为一个技术和资金密集型的现代、高效益、重新和现代开办的现代化商业地产企业。

(三) 重组将强化上市公司的持续经营能力
本次交易完成后,本公司将逐步涉足与商业零售相关的商业地产行业,公司在近期之内的主营业务将以物业的租赁收入为主。通过本次交易,公司可获取大连华联、呼和浩特两家具有优质物业资源和稳定现金流的公司,为公司的持续经营和可持续发展奠定了良好的基础。后续收购目标将在“北京姚家园项目”、“合能馨城项目”和“合能长江路项目”的顺利交接后,优先转让给公司,本公司可在华联集团的资源支持下,进一步投资、开发并经营优质商业地产,加快公司物业整体运营的步伐,做大主营业务,以保证公司具有良好的成长性,为投资者提供稳定且持续增长的投资。华联集团已承诺避免与公司同业竞争,利用华联集团已建立起来的全国网络体系和较强的品牌影响力,公司将获得商业地产项目信息优势和招商方面具有明显的优势,为公司不断获得优质的商业地产开发项目奠定基础,从而使公司尽快发展成为从事商业地产开发的专业化公司。

二、本次交易前后公司偿债结构与盈利能力分析
(一) 公司资产负债结构
本次交易实施之前,根据公司截止 2007 年 6 月 30 日的财务报表,公司资产总额为 1,151,242,379.56 元,负债总额 559,097,585.64 元,资产负债率为 48.50%。

公司收购的大连华联和青海华联主营业务均为其所有的大连金州和青海海东项目的商业地产,无任何负债。大连华联和青海华联已与关联超超签署《房屋租赁合同》,根据《房屋租赁合同》大连华联和青海华联每年将获取稳定的物业租金,这包括商业物业管理费,第一年租金和物业管理费收入合计 1980 万元,且逐年递增,具有较好的盈利能力。

此外,公司将继续持有稳定的华联经超和华联财务两公司股权,将保证公司具有较好的收益。后续收购目标华联经超和“合能姚家园项目”、“合能馨城项目”和“合能长江路项目”,进一步投资、开发并经营优质商业地产,做大主营业务,保证公司具有良好的成长性,为投资者提供稳定且持续增长的投资。

三、本次交易完成后偿债结构
重组后华联股份的股权结构
重组后华联股份的股权结构参见本报告书第三节 5.3。

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

重组后华联股份的偿债能力分析

3.怡方实业现金流量表
单位:人民币元

项目	2006	2005	2004
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	1,448,739.51	791,308.25	20,790,206.62
收到的税费返还	—	—	—
收到的其他与经营活动有关的现金	83,932,125.88	1,6	