

(上共 122 页)
(二) 置业集团的财务信息
根据安永大华出具的关于置业集团的审计报告(安永大华业字(2007)第 609 号),置业集团最近三年及一期的财务信息分别如下:

| 资产负债表 | | | | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 单位:元 | | | | |
| 资产 | 2007-9-30 | 2006-12-31 | 2005-12-31 | 2004-12-31 |
| 流动资产: | | | | |
| 货币资金 | 509,636,928.09 | 323,788,085.62 | 402,352,466.49 | 668,438,394.25 |
| 应收账款 | 36,815,230.38 | 19,263,141.88 | 10,589,037.36 | 19,015,897.69 |
| 预付账款 | 136,070,066.46 | 60,777,382.58 | 192,094,175.44 | 236,241,086.47 |
| 应收利息 | - | - | 2,615,446.56 | 241,781.08 |
| 其他应收款 | 227,274,348.87 | 231,182,224.15 | 20,759,457.97 | 22,283,264.03 |
| 存货 | 5,888,329,591.09 | 5,021,133,513.38 | 3,007,111,565.24 | 2,169,790,340.13 |
| 其他流动资产 | - | - | 5,400,000.00 | 99,600,000.00 |
| 流动资产合计 | 6,858,126,165.49 | 5,665,144,347.61 | 3,640,922,167.45 | 3,174,610,775.65 |
| 非流动资产: | | | | |
| 长期股权投资 | 504,324,759.93 | 507,370,710.61 | 6,321,220.00 | 6,321,220.00 |
| 投资性房地产 | 17,428,916.82 | 17,812,339.50 | 18,316,593.74 | - |
| 固定资产 | 17,187,375.68 | 14,206,676.61 | 16,148,838.11 | 18,375,490.75 |
| 长期待摊费用 | - | - | 10,107,891.15 | 6,625,132.64 |
| 递延所得税资产 | 33,626,069.09 | 39,830,781.72 | 34,004,519.64 | 13,114,652.97 |
| 其他非流动资产 | - | - | 90,446,100.00 | 280,446,100.00 |
| 非流动资产合计 | 572,967,121.52 | 598,052,192.34 | 175,345,238.64 | 304,882,606.36 |
| 资产总计 | 7,431,093,287.01 | 6,263,196,539.95 | 3,816,267,406.09 | 3,479,493,382.01 |
| 流动负债: | | | | |
| 短期借款 | 2,882,000,000.00 | 2,430,000,000.00 | 1,540,000,000.00 | 1,439,302,400.00 |
| 应付账款 | 149,349,758.18 | 300,642,693.35 | 168,932,093.25 | 213,665,406.30 |
| 预收款项 | 23,036,096.28 | 51,486,794.45 | 79,178,691.29 | 786,362,131.82 |
| 应付职工薪酬 | 6,736,275.33 | 8,406,092.37 | 5,759,711.56 | 3,088,338.63 |
| 应交税费 | 269,883,748.73 | 215,039,768.73 | 204,243,796.09 | 22,132,386.67 |
| 应付利息 | 5,066,521.94 | 17,721,277.91 | - | 4,967,633.63 |
| 应付股利 | - | - | - | 1,489,592.75 |
| 其他应付款 | 503,159,698.36 | 215,888,212.20 | 465,754,284.85 | 261,253,151.58 |
| 一年内到期的非流动负债 | 200,000,000.00 | 339,000,000.00 | - | - |
| 流动负债合计 | 4,029,242,068.82 | 3,578,274,806.01 | 2,478,301,947.98 | 2,731,848,051.38 |
| 非流动负债: | | | | |
| 长期借款 | 1,350,000,000.00 | 450,000,000.00 | 230,000,000.00 | - |
| 专项应付款 | 8,159,634.67 | 7,989,562.66 | 7,569,427.49 | 7,565,561.85 |
| 其他非流动负债合计 | 1,368,159,634.67 | 467,989,562.66 | 237,569,427.49 | 7,565,561.85 |
| 负债合计 | 5,397,401,733.49 | 4,036,264,368.67 | 2,715,871,420.47 | 2,739,403,603.23 |
| 少数股东权益 | - | - | - | - |
| 实收资本 | 1,500,000,000.00 | 1,500,000,000.00 | 500,000,000.00 | 500,000,000.00 |
| 资本公积 | 163,797,121.62 | 427,885,075.97 | 428,474,542.76 | 135,951,340.00 |
| 盈余公积 | 174,328,457.77 | 160,698,282.23 | 131,883,904.56 | 53,211,882.48 |
| 未分配利润 | 199,008,204.00 | 83,971,080.22 | -10,389,737.11 | 10,901,728.22 |
| 归属于母公司股东权益合计 | 2,037,143,783.39 | 2,171,915,446.32 | 1,000,188,620.21 | 700,164,930.70 |
| 少数股东权益 | 6,547,770.13 | 56,016,724.96 | 100,207,336.41 | 39,324,830.08 |
| 股东权益合计 | 2,043,691,553.52 | 2,227,932,171.28 | 1,100,395,956.62 | 740,489,778.78 |
| 负债和股东权益总计 | 7,431,093,287.01 | 6,263,196,539.95 | 3,816,267,406.09 | 3,479,493,382.01 |

| 利润表 | | | | |
|------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| 单位:元 | | | | |
| 项目 | 2007年1-9月 | 2006年 | 2005年 | 2004年 |
| 一、营业收入 | 289,297,571.06 | 662,549,772.73 | 1,101,528,341.90 | 1,128,548,146.65 |
| 减:营业成本 | 200,729,470.75 | 323,068,485.91 | 622,065,718.01 | 746,630,894.94 |
| 营业税金及附加 | 14,894,776.66 | 70,550,777.76 | 133,289,756.53 | 84,561,201.75 |
| 销售费用 | 24,578,331.29 | 18,206,740.40 | 17,237,308.08 | 37,913,472.47 |
| 管理费用 | 67,928,043.59 | 44,821,305.10 | 38,208,128.08 | 36,521,402.88 |
| 财务费用 | 20,109,363.10 | 8,131,231.38 | (8,462,294.46) | 10,311,029.45 |
| 资产减值损失 | - | -1,141,876.50 | 1,010,718.07 | 251,892.69 |
| 加:投资收益 | 251,161,277.63 | 146,256,546.68 | 138,985,957.69 | (8,678,981.42) |
| 其中:对联营企业的投资收益 | (3,045,960.88) | 73,892,537.97 | - | (8,000,000.00) |
| 二、营业利润(亏损) | 212,228,865.09 | 248,203,312.36 | 301,665,911.16 | 202,679,271.35 |
| 加:营业外收入 | 5,528,563.94 | 1,953,840.03 | 9,101,040.98 | 28,885,782.72 |
| 减:营业外支出 | 963,918.28 | 126,029.93 | 30,162.81 | 1,032,141.25 |
| 其中:非流动资产处置损失 | 146,231.00 | 8,575.94 | 3,656.32 | 538,548.82 |
| 三、利润总额 | 216,787,500.72 | 250,031,128.46 | 310,736,789.33 | 230,512,912.82 |
| 减:所得税费用 | 56,707,408.45 | 73,694,942.80 | 112,275,514.56 | 94,044,506.61 |
| 归属于母公司股东的净利润 | 121,080,091.82 | 176,336,185.66 | 198,461,274.77 | 136,468,406.21 |
| 归属于母公司股东的净利润(亏损) | 129,316,291.42 | 172,316,262.90 | 178,520,270.88 | 132,788,730.61 |
| 少数股东损益 | (5,154,046.04) | 3,739,113.14 | 20,939,903.47 | 4,208,080.75 |
| 合并及非合并前实现的净利润 | 6,923,846.44 | 292,809.62 | (978,905.68) | (528,405.15) |

三、合并财务报表
众华审计对本公司 2006 年度及 2007 年 1-9 月备考合并财务报表进行了专项审计,并出具了沪众会字(2007)第 2878 号审计报告。
(一)备考报表的编制基础:
为便于所有投资者理解本公司扩大的资产及相关业务在 2007 年 1 月至 9 月、2006 年度的经营情况及其与以后年度的经营情况的比较,本公司按照如下假设编制本公司模拟财务报表:
(1)上述方案最终能够获得本公司股东大会、上海市国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会的批准;
(2)环境集团与置业集团的资产及相关业务产生的损益自 2006 年 1 月 1 日至 2007 年 9 月 30 日期间一直存在于本公司;
(3)这些被收购的股权不存在法律上的障碍;
(4)本公司仍以持续经营。
(5)2006 年 1 月 1 日,本公司以非公开发行股票方式发行 4137 亿股,每股面值为 1 元,增发股本 413,700,000,000 元,股本溢价 2,706,167,685.36 元,支付现金 718,107,513,555 元。
(二)备考报表
1、最近一年及一期备考合并资产负债表

| 资产负债表 | | | |
|-------------|-------------------|-------------------|--|
| 单位:元 | | | |
| 项目 | 2007-9-30 | 2006-12-31 | |
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | 1,813,376,645.41 | 1,524,995,320.27 | |
| 交易性金融资产 | 46,236,921.80 | 65,028,792.01 | |
| 应收账款 | 602,323,782.23 | 716,662,397.23 | |
| 预付款项 | 2,007,584,189.16 | 1,696,542,438.76 | |
| 应收利息 | - | - | |
| 应收股利 | - | 108,000.00 | |
| 其他应收款 | 770,945,003.89 | 1,600,588,309.69 | |
| 存货 | 6,122,129,348.52 | 5,262,993,781.83 | |
| 一年内到期的非流动资产 | - | - | |
| 其他流动资产 | 90,000,000.00 | 270,000,000.00 | |
| 流动资产合计: | 11,452,595,891.01 | 11,116,919,039.79 | |
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | 843,589,470.04 | 119,351,901.00 | |
| 持有至到期投资 | - | - | |
| 长期应收款 | - | - | |
| 长期股权投资 | 1,196,164,272.98 | 2,032,885,393.93 | |
| 投资性房地产 | 28,514,910.88 | 29,403,232.57 | |
| 固定资产 | 5,227,797,273.35 | 5,488,277,093.58 | |
| 在建工程 | 520,518,880.46 | 251,608,579.75 | |
| 工程物资 | - | - | |
| 固定资产清理 | - | - | |
| 生产性生物资产 | - | - | |
| 油气资产 | - | - | |
| 无形资产 | 234,609,596.09 | 246,306,802.61 | |
| 开发支出 | - | - | |
| 商誉 | - | - | |
| 长期待摊费用 | 57,712,951.92 | 79,879,429.57 | |
| 递延所得税资产 | 41,108,346.19 | 48,573,655.49 | |
| 其他非流动资产 | - | - | |
| 非流动资产合计 | 8,150,015,701.91 | 8,296,296,088.50 | |
| 资产总计 | 19,602,611,592.92 | 19,413,205,128.29 | |
| 流动负债: | | | |
| 短期借款 | 5,257,000,000.00 | 5,553,000,000.00 | |
| 交易性金融负债 | - | - | |
| 应付票据 | 4,000,000.00 | 5,000,000.00 | |
| 应付账款 | 300,568,449.21 | 526,375,606.11 | |
| 预收款项 | 114,275,427.72 | 104,504,413.88 | |
| 应付职工薪酬 | 20,424,724.47 | 25,622,011.99 | |
| 应付利息 | 382,397,520.06 | 439,663,831.85 | |
| 应付股利 | 7,985,916.94 | 19,420,044.44 | |
| 应付利息 | 12,790,159.16 | 130,328,403.14 | |
| 其他应付款 | 828,034,285.90 | 838,636,051.87 | |
| 一年内到期的非流动负债 | 260,000,000.00 | 489,000,000.00 | |
| 其他非流动负债 | 137,078.16 | - | |
| 流动负债合计 | 7,197,613,573.62 | 8,131,560,360.38 | |
| 非流动负债: | | | |
| 长期借款 | 2,440,569,635.75 | 1,240,305,793.49 | |

| 利润表 | | | |
|-----------------------|------------------|------------------|--|
| 单位:元 | | | |
| 项目 | 2007年1-9月 | 2006年 | |
| 一、营业收入 | 1,694,540,068.23 | 2,724,713,833.36 | |
| 减:营业成本 | 1,106,231,127.47 | 1,740,559,031.85 | |
| 营业税金及附加 | 29,716,168.83 | 104,394,233.75 | |
| 销售费用 | 41,699,985.66 | 35,698,407.75 | |
| 管理费用 | 168,246,674.78 | 167,933,198.69 | |
| 财务费用 | 65,200,543.71 | 55,174,923.07 | |
| 资产减值损失 | 3,322,760.27 | 29,017,064.80 | |
| 加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列) | -4,640,356.03 | 28,736,207.08 | |
| 投资收益(损失以“-”号填列) | 492,635,547.23 | 327,933,482.65 | |
| 其中:对联营企业和合营企业的投资收益 | 15,663,280.96 | 72,777,838.17 | |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | 768,117,999.71 | 948,606,663.78 | |
| 加:营业外收入 | 19,147,393.14 | 113,361,275.27 | |
| 减:营业外支出 | 1,482,371.79 | 7,428,578.16 | |
| 其中:非流动资产处置损失 | 239,814.66 | 7,182,291.29 | |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | 785,783,021.06 | 1,064,538,360.89 | |
| 减:所得税费用 | 178,939,061.29 | 212,342,041.04 | |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | 606,843,959.67 | 842,197,319.85 | |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 617,952,707.73 | 832,035,977.31 | |
| 少数股东损益 | -18,032,594.50 | 9,878,532.92 | |
| 被合并方在合并前实现的净利润 | 6,923,846.44 | 282,809.62 | |

2、最近一年及一期备考合并利润表
单位:元
项目 2007年1-9月 2006年
一、营业收入 1,694,540,068.23 2,724,713,833.36
减:营业成本 1,106,231,127.47 1,740,559,031.85
营业税金及附加 29,716,168.83 104,394,233.75
销售费用 41,699,985.66 35,698,407.75
管理费用 168,246,674.78 167,933,198.69
财务费用 65,200,543.71 55,174,923.07
资产减值损失 3,322,760.27 29,017,064.80
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列) -4,640,356.03 28,736,207.08
投资收益(损失以“-”号填列) 492,635,547.23 327,933,482.65
其中:对联营企业和合营企业的投资收益 15,663,280.96 72,777,838.17
二、营业利润(亏损以“-”号填列) 768,117,999.71 948,606,663.78
加:营业外收入 19,147,393.14 113,361,275.27
减:营业外支出 1,482,371.79 7,428,578.16
其中:非流动资产处置损失 239,814.66 7,182,291.29
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) 785,783,021.06 1,064,538,360.89
减:所得税费用 178,939,061.29 212,342,041.04
四、净利润(净亏损以“-”号填列) 606,843,959.67 842,197,319.85
归属于母公司所有者的净利润 617,952,707.73 832,035,977.31
少数股东损益 -18,032,594.50 9,878,532.92
被合并方在合并前实现的净利润 6,923,846.44 282,809.62

四、盈利预测
结合本公司、环境集团和置地集团 2007 年、2008 年的生产计划、营销计划及投资计划和本次资产购买及其它有关资料,编制了盈利预测报告,安永大华对本次盈利预测报告进行了审核并出具了安永大华业字(2007)第 718 号盈利预测报告,该盈利预测报告的编制已经遵循了谨慎性原则,但盈利预测所依据的各种假设具有不确定性,投资者进行投资分析时不应过分依赖。
(一)盈利预测编制基础
本公司及拟购入的置地集团、环境集团 2007 年度及 2008 年度合并盈利预测报告,是基于经安永大华会计师事务所有限责任公司审计的本公司 2006 年度财务报表,截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间未经审计的财务报表,安永大华会计师事务所有限责任公司审计的置地集团 2004 年度、2005 年度、2006 年度及截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间的财务报表以及业经上海众华会计师事务所有限公司审计的环境集团 2004 年度、2005 年度、2006 年度及截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间的财务报表为基础,在充分考虑本公司现实的各项基础、经营能力和市场需求等因素,以及结合预测期间本公司的生产经营计划、开发和营销计划、投资计划及财务预算的情况下,本着谨慎性原则编制而成的。
本盈利预测所采用的会计政策、计算方法在各重要方面均与本公司前期所采用的相关会计政策一致,并已按照中国证券监督管理委员会有关盈利预测报告编制和披露的规范列报。

(二)盈利预测基本假设
1、本公司所遵循的国家和地方现行的有关法律法规和经济政策无重大变化;国家经济无严重通货膨胀或通货紧缩情况发生;
2、银行贷款利率和外币汇率无重大变动;
3、本公司经营业务涉及国家及地区的社会经济环境无重大改变,所在行业形势、市场行情无重大变化;
4、本公司的生产经营发展目标如期实现,不会受到政府行为、行业或劳资纠纷的重大影响;
5、本公司经营所需产品及能源的价格无重大变化,且不会严重短缺,商品和服务的正常销售价格不会受到有关部门的限制;
6、本公司计划的投资项目能如期实施、完成;
7、本公司遵循的税收制度、有关纳税标准和税率无重大改变;
8、无其他不可预见及不可抗力因素造成重大不利影响。
(三)盈利预测特定假设
本盈利预测报告基于下列特定假设编制:
1、本公司现有主要经营业务仍将按照现行运作模式及所签订的相关协议执行,不会受政府行为影响而发生重大变化;
2、本公司所持并出金融资产的处置,不会受政府行为影响而发生重大变化;
3、本公司预测期间对外转让股权(包括关联方股权转让),均按发生在上海联合产权交易所挂牌交易,有关股权转让及有关外债审批机构批准等法律文件不会撤回取得,无不可预见因素而造成转让无法实现;
4、国家关于个人住房贷款的政策和相应的利率不会发生重大变化;
5、本公司作为发行人不会出现重大违约,将继续履行项目合作合同;已签订的销售合同或意向性协议不会因客户的突发事件而产生重大销售退回;
6、本公司可继续使用目前已获得的银行信用额度(包括抵押及保证)及股东方委托贷款,所需资金能够获得持续相关银行及股东方支持,包括到期借款的延期及必要的借款额度;
7、本公司开发项目的土地所有权证书或其他法律上认可的所有权的文件不会推迟取得,本公司根据相关项目的工程进度、预计获得交付使用许可证的时间及预售合同中的相关约定按期交付时间;
8、本公司根据已纳入政府主管部门配套商品房之年度供应计划的协议使用面积(包括与关联方所签订之协议使用面积)、已签约预售面积、已签订的意向性协议约定面积,以及本公司管理层对市场供求状况所做的调研结果预测商品房销售面积,所预计的销售计划能如期实现,无不可预见因素造成重大不利影响;
9、本公司根据政府主管部门审定之配套商品房房价、已签约预售单价、已签订的意向性协议约定价格,以及本公司管理层对物业所处地区、品质及竞争因素所做的调研结果预测物业销售价格,商品房的销售价格无重大变化;
10、本公司根据相关项目已签订的土地转让合同、拆迁补偿合同、工程建筑合同等所订之合同金额,参考项目概算等资料预测项目总成本,并以此为基础,按各项目可售总面积预测物业之单位销售成本,无不可预见因素而造成重大不利影响;
11、本公司根据与关联方签订的委托代理协议书,及预计相关劳务提供期间预测交易收入,预计收入将在预测期内平均实现,无不可预见因素而造成重大不利影响;
12、本公司根据与关联方签订的委托包干建设协议书,预计相关工程进度测算预测期间的收入,受托包干建设项目将如期施工,且通过发包方的验收,无不可预见因素造成重大不利影响。
13、本公司根据与关联方签订的商务大楼购置意向书,及商务大楼的建设进度及交付使用时间,预测销售面积并预计销售计划能如期实现,按安全之意向性协议约定价格,确定销售价格。同时根据已签订的土地转让合同、拆迁补偿合同及工程建筑合同及其他建造、安装合同预测项目总成本,并以此为基础,预测物业之单位销售成本,无不可预见因素而造成重大不利影响。
(四)盈利预测合并架构假设
本盈利预测报告按合并盈利预测表中除 2008 年度合并架构因收购而发生重大变化以外,2006 年度及截至 2007 年 9 月 30 日止 9 个月期间采用的合并架构与 2007 年 10 至 12 月采用的合并架构一致。

根据本公司五届二十二次董事会决议,本公司拟实施的重大资产重组交易为同一控制下的控股企业合并,具体合并方案为:向上海城投非公开发行股票以支付现金相结合的方式购买其持有的置地集团和环境集团各 100%的股权,股票发行价格为 15.61 元/股,拟发行股份为 413,700,000 股,目标资产的评估总价值为 7,175,964,513.55 元,拟支付现金的金额 7,118,107,513.55 元。
本盈利预测假定本次控股企业合并于 2008 年上半年完成,根据《企业会计准则第 20 号-企业合并》的规定,置地集团和环境集团 2008 年度的合并经营业绩自 2008 年 1 月 1 日起纳入本公司的合并盈利预测中;本盈利预测 2007 年 1-9 月已实现数由本公司及所属子公司账册实际记载的实际数据;2007 年 10-12 月预测数为本公司及所属子公司生产经营的预测数据。
根据同一控制下企业合并的会计处理方法,完成本次重大资产重组交易的体目日期对本盈利预测 2008 年度合并净利润无影响,仅影响“被合并方在合并前实现的净利润”,本盈利预测未单独列示“被合并方在合并前实现的净利润”,被合并方置地集团和环境集团合并前的 2007 年度合并经营业绩预测数亦未纳入本盈利预测。
(五)盈利预测表

| 利润表 | | | | | |
|------------|---------------|--------------|--------------|----------------|-----------|
| 单位:千元 | | | | | |
| 项目 | 2006年旧准则口径调整数 | 2006年新旧准则调整数 | 2007年1-9月预测数 | 2007年10-12月预测数 | 2008年度预测数 |
| 一、营业收入 | 1,201,976 | 1,201,976 | 880,189 | 274,397 | 3,494,197 |
| 减:营业成本 | 670,276 | 670,276 | 480,091 | 160,664 | 640,156 |
| 营业税金及附加 | 4,826 | 4,826 | 4,181 | 1,188 | 5,373 |
| 销售费用 | 11,549 | 11,549 | 13,797 | 5,213 | 19,010 |
| 管理费用 | 59,498 | 59,498 | 46,947 | 16,168 | 63,115 |
| 财务费用 | 6,515 | 6,515 | 9,979 | (3,268) | (13,247) |
| 资产减值损失 | 27,698 | 27,698 | 2,446 | - | 2,446 |
| 加:公允价值变动收益 | 154,249 | 164,281 | 178,396 | 11,498 | 189,964 |
| 投资收益 | 589,917 | 626,367 | 406, | | |