

湖北幸福实业股份有限公司收购报告书

项目	金额
土地投标保证金	899,000,000.00
保证金	540,605,081.29
代收客户款项	32,232,217.19
押金	10,222,888.46
往来款	452,677,235.73
其他	14,929,166.21
合计	1,949,666,588.88

31、支付的其他与经营活动有关的现金
本年度支付其他与经营活动有关的现金为3,285,752,776.00元,主要为:

项目	金额
土地投标保证金	1,099,000,000.00
保证金	472,776,444.36
设计咨询费	30,346,000.00
代垫款项	46,272,090.60
往来款	1,585,607,906.40
其他	50,752,334.64
合计	3,285,752,776.00

二、华远浩利财务报表
二、华远浩利最近三年利润表会计报表
(一)华远浩利最近三年利润表会计报表
以下以华远浩利会计报表中列报的数据取自北京天华中信会计师事务所有限公司审计的华远浩利财务报表,其中2005年、2006年数据分期别取自2006年度经审计会计报表的期初数和期末数,2004年数据取自2006年度经审计会计报表的期初数
北京天华中信会计师事务所有限公司同意本收购报告中中援引其出具的审计报告的内容,并认为华远浩利最近三年利润表会计报表中2004-2006年度所采用的会计制度和主要会计政策无重大不一致。

项目	2006年12月31日	2006年12月31日	2004年12月31日
货币资金	809,730.68	456,082.64	2,547,601.92
其他应收款	962,560.49	10,924,019.04	20,121,517.94
流动资产合计	1,802,291.17	11,380,101.68	22,669,119.86
长期股权投资	78,314,972.00	79,044,862.04	70,192,185.33
资产总计	80,117,263.17	90,424,963.72	101,861,305.19
短期借款	—	—	33,000,000.00
应交税金	564.78	—	—
其他应付款	6,635,459.20	8,562,625.00	244,110.86
实收资本	66,980,000.00	66,980,000.00	66,980,000.00
资本公积	114,972.00	114,972.00	114,972.00
盈余公积	5,284,013.97	4,850,502.92	1,128,875.10
未分配利润	1,102,263.22	9,926,963.80	213,347.23
股东权益合计	73,481,249.19	81,872,338.72	68,437,194.33
负债和股东权益总计	80,117,263.17	90,424,963.72	101,861,305.19

项目	2006年	2005年	2004年
投资收益	4,332,583.14	25,871,940.93	7,542,939.61
减:管理费用	17,238.36	280.00	360.00
减:财务费用	-20,320.47	1,049,916.54	15.00
利润总额	4,335,665.26	24,821,744.39	7,542,578.11
净利润	4,335,110.47	24,821,744.39	7,542,578.11

项目	2006年	2005年	2004年
一、经营活动产生的现金流量:			
收到的其他与经营活动有关的现金	29,272,719.68	23,540,750.44	—
支付的各项税费	—	2,277,320.00	—
支付的其他与经营活动有关的现金	25,694,323.26	11,744,199.12	—
现金流出小计	25,694,323.26	14,021,519.12	—
经营活动产生的现金流量净额	3,578,396.42	9,519,231.32	—
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金	900,000.00	—	—
股权投资收益收到的现金	4,362,373.18	25,839,264.22	—
现金流入小计	5,362,373.18	25,839,264.22	—
权益性投资支出	—	—	—
支付的其他与投资活动有关现金	—	—	—
现金流出小计	0.00	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	5,362,373.18	25,839,264.22	—
三、筹资活动产生的现金流量:			
借款所收到现金	—	—	—
现金流入小计	0.00	0.00	0.00
分配股利或偿付利息所支付的现金	8,577,221.56	4,450,014.82	—
现金流出小计	8,577,221.56	37,450,014.82	—
筹资活动产生的现金流量净额	-8,577,221.56	-37,450,014.82	—
四、现金及现金等价物净增加额	353,648.04	-2,091,519.28	—

(二)华远浩利2006年度财务报表审计情况
北京天华中信会计师事务所有限公司接受委托审计了华远浩利2006年度的财务报表,包括2006年12月31日的资产负债表,2006年度的利润及利润分配表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注,并出具了标准无保留意见的审计报告。审计意见如下:贵中心财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计准则》的规定编制,在所有重大方面公允反映了贵中心2006年12月31日的财务状况以及2006年度的经营成果和现金流量。

(三)华远浩利2006年度财务报表采用的会计制度及主要会计政策
1.会计制度:《企业会计准则》
2.会计年度:中心会计年度为公历1月1日至12月31日。
3.记账本位币:中心以人民币为记账本位币。
4.记账基础和计价原则
中心以权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则,各项资产除按规定进行评估的以外按账面价值计量,并扣除减值准备的实际成本计价。
5.外币业务的核算方法
中心会计年度涉及外埠的经济业务,按业务发生时外埠市场汇率折合为本位币入账,期末按资产负债表日将外币币种余额折合为本位币,调整后的本位币余额与原账面余额,除由于筹建建汇资产而产生的汇兑损益外,一律均作为汇兑损益计入当期财务费用。

项目	2006年度	2005年度	2004年度
利息支出	—	1,071,226.00	—
减:利息收入	20,688.87	21,416.72	—
汇兑损益	—	—	—
减:汇兑收益	368.40	108.26	—
合计	-20,320.47	1,049,916.54	—

项目	2006年度	2005年度	2004年度
一、经营活动产生的现金流量:			
收到的其他与经营活动有关的现金	29,272,719.68	23,540,750.44	—
支付的各项税费	—	2,277,320.00	—
支付的其他与经营活动有关的现金	25,694,323.26	11,744,199.12	—
现金流出小计	25,694,323.26	14,021,519.12	—
经营活动产生的现金流量净额	3,578,396.42	9,519,231.32	—
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金	900,000.00	—	—
股权投资收益收到的现金	4,362,373.18	25,839,264.22	—
现金流入小计	5,362,373.18	25,839,264.22	—
权益性投资支出	—	—	—
支付的其他与投资活动有关现金	—	—	—
现金流出小计	0.00	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	5,362,373.18	25,839,264.22	—
三、筹资活动产生的现金流量:			
借款所收到现金	—	—	—
现金流入小计	0.00	0.00	0.00
分配股利或偿付利息所支付的现金	8,577,221.56	4,450,014.82	—
现金流出小计	8,577,221.56	37,450,014.82	—
筹资活动产生的现金流量净额	-8,577,221.56	-37,450,014.82	—
四、现金及现金等价物净增加额	353,648.04	-2,091,519.28	—

(二)华远浩利2006年度财务报表审计情况
北京天华中信会计师事务所有限公司接受委托审计了华远浩利2006年度的财务报表,包括2006年12月31日的资产负债表,2006年度的利润及利润分配表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注,并出具了标准无保留意见的审计报告。审计意见如下:贵中心财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计准则》的规定编制,在所有重大方面公允反映了贵中心2006年12月31日的财务状况以及2006年度的经营成果和现金流量。

(三)华远浩利2006年度财务报表采用的会计制度及主要会计政策
1.会计制度:《企业会计准则》
2.会计年度:中心会计年度为公历1月1日至12月31日。
3.记账本位币:中心以人民币为记账本位币。
4.记账基础和计价原则
中心以权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则,各项资产除按规定进行评估的以外按账面价值计量,并扣除减值准备的实际成本计价。
5.外币业务的核算方法
中心会计年度涉及外埠的经济业务,按业务发生时外埠市场汇率折合为本位币入账,期末按资产负债表日将外币币种余额折合为本位币,调整后的本位币余额与原账面余额,除由于筹建建汇资产而产生的汇兑损益外,一律均作为汇兑损益计入当期财务费用。

项目	2006年度	2005年度	2004年度
利息支出	—	1,071,226.00	—
减:利息收入	20,688.87	21,416.72	—
汇兑损益	—	—	—
减:汇兑收益	368.40	108.26	—
合计	-20,320.47	1,049,916.54	—

项目	2006年度	2005年度	2004年度
一、经营活动产生的现金流量:			
收到的其他与经营活动有关的现金	29,272,719.68	23,540,750.44	—
支付的各项税费	—	2,277,320.00	—
支付的其他与经营活动有关的现金	25,694,323.26	11,744,199.12	—
现金流出小计	25,694,323.26	14,021,519.12	—
经营活动产生的现金流量净额	3,578,396.42	9,519,231.32	—
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金	900,000.00	—	—
股权投资收益收到的现金	4,362,373.18	25,839,264.22	—
现金流入小计	5,362,373.18	25,839,264.22	—
权益性投资支出	—	—	—
支付的其他与投资活动有关现金	—	—	—
现金流出小计	0.00	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	5,362,373.18	25,839,264.22	—
三、筹资活动产生的现金流量:			
借款所收到现金	—	—	—
现金流入小计	0.00	0.00	0.00
分配股利或偿付利息所支付的现金	8,577,221.56	4,450,014.82	—
现金流出小计	8,577,221.56	37,450,014.82	—
筹资活动产生的现金流量净额	-8,577,221.56	-37,450,014.82	—
四、现金及现金等价物净增加额	353,648.04	-2,091,519.28	—

(二)华远浩利2006年度财务报表审计情况
北京天华中信会计师事务所有限公司接受委托审计了华远浩利2006年度的财务报表,包括2006年12月31日的资产负债表,2006年度的利润及利润分配表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注,并出具了标准无保留意见的审计报告。审计意见如下:贵中心财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计准则》的规定编制,在所有重大方面公允反映了贵中心2006年12月31日的财务状况以及2006年度的经营成果和现金流量。

(三)华远浩利2006年度财务报表采用的会计制度及主要会计政策
1.会计制度:《企业会计准则》
2.会计年度:中心会计年度为公历1月1日至12月31日。
3.记账本位币:中心以人民币为记账本位币。
4.记账基础和计价原则
中心以权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则,各项资产除按规定进行评估的以外按账面价值计量,并扣除减值准备的实际成本计价。
5.外币业务的核算方法
中心会计年度涉及外埠的经济业务,按业务发生时外埠市场汇率折合为本位币入账,期末按资产负债表日将外币币种余额折合为本位币,调整后的本位币余额与原账面余额,除由于筹建建汇资产而产生的汇兑损益外,一律均作为汇兑损益计入当期财务费用。

项目	2006年度	2005年度	2004年度
利息支出	—	1,071,226.00	—
减:利息收入	20,688.87	21,416.72	—
汇兑损益	—	—	—
减:汇兑收益	368.40	108.26	—
合计	-20,320.47	1,049,916.54	—

项目	2006年度	2005年度	2004年度
一、经营活动产生的现金流量:			
收到的其他与经营活动有关的现金	29,272,719.68	23,540,750.44	—
支付的各项税费	—	2,277,320.00	—
支付的其他与经营活动有关的现金	25,694,323.26	11,744,199.12	—
现金流出小计	25,694,323.26	14,021,519.12	—
经营活动产生的现金流量净额	3,578,396.42	9,519,231.32	—
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金	900,000.00	—	—
股权投资收益收到的现金	4,362,373.18	25,839,264.22	—
现金流入小计	5,362,373.18	25,839,264.22	—
权益性投资支出	—	—	—
支付的其他与投资活动有关现金	—	—	—
现金流出小计	0.00	0.00	0.00
投资活动产生的现金流量净额	5,362,373.18	25,839,264.22	—
三、筹资活动产生的现金流量:			
借款所收到现金	—	—	—
现金流入小计	0.00	0.00	0.00
分配股利或偿付利息所支付的现金	8,577,221.56	4,450,014.82	—
现金流出小计	8,577,221.56	37,450,014.82	—
筹资活动产生的现金流量净额	-8,577,221.56	-37,450,014.82	—
四、现金及现金等价物净增加额	353,648.04	-2,091,519.28	—

其他长期股权投资明细如下:

被投资公司名称	原始投资	本期增加	本期减少	期末数	减值准备	持股比例%
北京市华远地产股份有限公司	67,114,972.00	—	1)	67,114,972.00	—	13.40
北京华远鑫利房地产开发有限公司	11,200,000.00	—	—	11,200,000.00	—	20.00
合计	78,314,972.00	—	—	78,314,972.00	—	—

中心对北京华远鑫利房地产开发有限公司不具有重大影响,采用成本法核算。北京华远鑫利房地产开发有限公司2006年审定后的净利润为-10,129,727.31元。

4.其他应付款

账龄	2006年12月31日	2005年12月31日		
一年以内	6,635,459.20	100.00	8,400,000.00	96.22
一至二年	—	—	152,625.00	1.78
二至三年	—	—	—	—
三年以上	—	—	—	—
合计	6,635,459.20	100.00	8,552,625.00	100.00

截止前五名债权单位款项6,635,459.20元,占其他应付款总额的100.00%;
欠付2006年12月31日,中心借入款项共计657万元,占其他应付款总额的90.01%。

5.实收资本

项目	2006年12月31日	本期增加	本期减少	2006年12月31日
投资总额	6,688.00	—	—	6,688.00
小股东	6,688.00	—	—	6,688.00
合计	6,688.00	—	—	6,688.00

6.资本公积

项目	2006年12月31日	本期增加	本期减少	2006年12月31日
其他资本公积	114,972.00	—	—	114,972.00
合计	114,972.00	—	—	114,972.00

中心对北京华远地产股份有限公司(以下简称“华远地产”)的初始投资额为6700万元,占华远地产总股本的13.4%,2002年,华远地产进行股改将全部净资产折股,中心持股比例13.4%享有净资产产权增加部分114,972.00元。

7.盈余公积

项目	2006年12月31日	本期增加	本期减少	2006年12月31日
法定盈余公积	3,234,767.84	433,511.06	—	3,668,278.90
资产总计	1,615,746.08	—	—	1,615,746.08
任意盈余公积	1,615,746.08	—	—	1,615,746.08
合计	4,850,502.92	2,049,256.12	—	6,899,759.04

中心根据财函[2006]87号文件“关于《公司法》实行后有关企业财务处理问题的通知”的有关规定,将法定公益金转入任意盈余公积。

8.未分配利润

项目	2006年12月31日	2005年12月31日
期初未分配利润	9,926,863.80	213,347.23
本期增加数	4,335,110.47	24,821,744.39
其中:本期净利润	4,335,110.47	24,821,744.39
盈余公积转入	—	—
本期减少数	13,159,711.06	15,108,227.82
其中:提取盈余公积	433,511.06	—
提取法定公积金	—	—
提取法定公益金	—	1,239,453.38
分配股利	12,726,200.00	11,386,600.00
未分配利润	1,102,263.22	9,926,863.80
期末数	1,102,263.22	9,926,863.80

9.财务费用

项目	2006年度	2005年度	2004年度
利息支出	—	1,071,226.00	—
减:利息收入	20,688.87	21,416.72	—
汇兑损益	—	—	—
减:汇兑收益	368.40	108.26	—
合计	-20,320.47	1,049,916.54	—

10.投资收益

项目	2006年度	2005年度	2004年度
以成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	4,362,373.18	25,839,264.22	—
年末调整的被投资单位所有者权益净增减的金额	—	—	32,676.71
投资转让收益	-29,890.04	—	—
合计	4,332,583.14	25,871,940.93	—

11.收到的其他与经营活动有关的现金
支付的其他与经营活动有关的现金29,272,719.68元,主要明细如下:

项目	金额
收到的其他与经营活动有关的现金	6,570,000.00
员工借款	16,969,151.94
北京市华远地产股份有限公司往来款	5,733,567.74
其他	29,272,719.68
合计	29,272,719.68

12.支付的其他与经营活动有关的现金
支付的其他与经营活动有关的现金25,694,323.26元,主要明细如下:

项目	金额
支持的其他与经营活动有关的现金	—
北京华远鑫利房地产开发有限公司往来款	4,000,000.00
北京华远鑫利投资管理有限公司往来款	4,000,000.00
北京华远鑫利投资管理有限公司往来款	16,969,151.94
其他	325,651.32
合计	29,694,853.26

三、华远浩利财务报表
(一)华远浩利最近三年利润表会计报表
以下以华远浩利会计报表中列报的数据取自中和正信会计师事务所有限公司审计的华远浩利财务报表,其中2005年、2006年数据分期别取自2006年度经审计会计报表的期初数和期末数,2004年数据取自2006年度经审计会计报表的期初数
中和正信会计师事务所有限公司同意本收购报告中中援引其出具的审计报告的内容,并认为华远浩利最近三年利润表会计报表中2004-2006年度所采用的会计制度和主要会计政策无重大不一致。

项目	2006年	2005年	2004年
一、主营业务收入	256,542,758.09	170,096,254.02	71,319,343.44
减:主营业务成本	244,830,442.18	161,060,242.95	66,294,094.03
减:主营业务税金及附加	84,177.42	496,620.62	290,392.77
二、主营业务利润	11,068,139.29	8,539,390.45	4,734,856.64
减:营业费用	9,851,598.69	6,598,513.54	3,714,746.96
管理费用	1,417,464.46	1,433,344.71	1,689,967.69
财务费用	31,894.12	47,2	