湖北幸福实业股份有限公司收购报告书

（上接D23版）

（5）逾期5年以上仍未收回的应收款项；

（6）经国家税务总局批准核销的应收款项。

9、存货及存货跌价准备核算方法

（1）存货分类：原材料、库存设备、低值易耗品、开发产品、周转房、开发成本、出租开发产品等。

（2）存货计价：投资者投入的存货，按照评估确认的价值确认，购入的存货按取得时的实际成本计价。

（3）低值易耗品按"一次摊销法"摊销。

（4）存货盘存制度采用永续盘存制。

期（年）末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，按成本与可变现净值孰低的原则预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

开发用土地的核算方法：购买开发用的土地，根据"土地转让协议书"或"国有土地使用权出让合同"、承付地价款，计入"开发成本－土地出让金"。

公共配套设施费用的核算方法：开发公共配套设施根据承包单位提出的"工程款呈批表"、"工程结算书"等承付工程款，计入"开发成本－公共配套费"科目。

出租开发产品、周转房的摊销方法：出租开发产品、周转房按耐用年限平均摊销。

期末存货按成本与可变现净值孰低计量。对存货成本高于可变现净值的，按可变现净值低于存货成本部分提取存货跌价准备。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计销售费用及相关税金后的金额确定。

10、质量保证金核算办法

公司实行工程担保制度。采用工程担保制度的单位，不扣质量保证金，完工后付款，若发生工程质量问题，由担保公司负责解决。

11、长期投资及长期投资减值准备核算方法

（1）长期股权投资

A、股票投资

以货币资金购买股票的，按实际支付的金额计入成本。实际支付的款项中若含有已宣告发放的股利，则按实际支付的金额扣除已宣告发放的股利后的净额作为投资成本。公司以实物和无形资产折价入股的，按账面价值作为投资成本。

B、股权投资差额

对采用权益法核算的长期股权投资，若长期投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资单位所有者权益份额的差额，设置"股权投资差额"明细科目核算。初始投资成本超过应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，其摊销期限为合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；合同未规定期限的，按不超过10年的期限摊销。初始投资成本低于应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，一次性计入"资本公积－股权投资准备"。

C、其他股权投资

本公司长期股权投资以取得时的实际成本确定，其中：1）以现金购入的，按实际支付的全部价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的余额确定；2）债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的或以应收债权换入的，按应收债权的账面价值，加上应支付的相关税费确定；3）以非货币性交易换入的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费确定；4）取得长期股权投资涉及补价的按相关规定处理。

D、收益确认方法

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

对于股票投资和其他股权投资，若母公司持有被投资单位有表决权资本总额的20%以下或被投资单位有表决权资本总额20%或以上，但不具有重大影响的，按成本法核算；若母公司持有被投资单位有表决权资本总额20%或以上，或虽投资不足20%，但有重大影响的，按权益法核算。母公司持有被投资单位有表决权资本总额50%以上，或虽不超过50%但具有实质控制权的按权益法核算并合并会计报表；对共同控制的合营公司以持股比例计算应合并的资产、负债、收入、费用和利润等份额计入合并会计报表。

（2）长期债权投资

本公司长期债权投资以取得时的实际成本确定，其中：1）以支付现金取得的，按实际支付的全部价款，减去已到付息期但尚未领取的债券利息后的余额确定；2）债务人以非现金资产抵偿债务方式取得的或以应收债权换入的，按应收债权的账面价值，加上应支付的相关税费确定；3）以非货币性交易换入的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费确定；4）取得长期债权投资涉及补价的按相关规定处理。

收益确认方法：债券投资按期计算应收利息，计算的债券投资利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认为当期投资收益，其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益。处置长期债权投资时，长期债权投资账面价值和实际取得价款的差额作为当期投资损益处理。

公司长期投资减值准备采取逐项计提方法。

对有市价的长期投资存在下列情形的，应计提减值准备：

A 市价持续2年低于账面价值；

B 该项投资暂停交易1年或1年以上；

C 被投资单位当年发生严重亏损；

D 被投资单位持续2年发生亏损；

E 被投资单位进行清理整顿、清算或出现其他不能持续经营的迹象。

对无市价的长期投资存在下列情形的，应计提减值准备：

A 影响被投资单位经营的政治或法律环境的变化；

B 被投资单位所供应的商品或提供的劳务因产品过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化，从而导致被投资单位财务状况发生严重恶化；

C 被投资单位所在行业的生产技术等发生重大变化，被投资单位已失去竞争力，从而导致财务状况发生严重恶化；

D 有证据表明该项投资实质上已经不能再给企业带来经济利益的其他情形。

本公司对因上述情况导致长期投资可收回金额低于其账面价值，且这种降低价值在可预见的未来期间内不可能恢复的，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。

12、委托贷款计价，利息确认方法以及委托贷款减值准备的确认标准、计提方法

（1）委托贷款的计价和利息确认方法：委托贷款按实际委托的贷款金额入账。期末按委托贷款规定的利率计提应收利息，计入投资收益。如计提的利息到期不能收回，则停止计提利息并冲回已计提利息。

（2）委托贷款减值准备的确认标准和计提方法：本公司期末对委托贷款进行全面检查，如有迹象表明委托贷款本金高于可收回金额的，按其差额计提减值准备。

13、固定资产计价、折旧方法及固定资产减值准备的确认标准及计提方法

（1）固定资产的标准为：对使用期限超过一年、单位价值较高的房屋及建筑物、机器设备、运输设备和其他与生产经营有关的设备、量具工具及不属于生产经营主要设备的物品，其单位价值较高，使用年限在二年以上者列入固定资产。

（2）固定资产计价方法为：固定资产按实际成本计价。

A、购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金等计价；

B、自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；

C、投资者投入的固定资产，按评估确认的价值入账；

D、在原有固定资产基础上进行改建、扩建的，按原有固定资产的价值，加上由于改建、扩建而发生的支出，减改建、扩建过程中发生的变价收入计价；

E、盘盈的固定资产，按重置完全价值计价；

F、接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

a) 固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备及其他；

b) 固定资产折旧采用直线法计提折旧，按各类固定资产的原值和预计的使用年限扣除残值确定其折旧率，分类折旧年限、折旧率、预计残值率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率（％）	预计残值率（％）
房屋建筑物	30–40年	2.43–3.23	3.00%
运输设备	5年	19.40	3.00%
办公设备	5年	19.40	3.00%

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额；如果已计提减值准备的固定资产价值又得以恢复，该项固定资产的折旧率和折旧额的确定方法，按照固定资产价值恢复后的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。已全额计提减值准备的固定资产，不再计提折旧。

c) 固定资产减值准备的确认标准及计提方法为：期末按固定资产账面净值与可收回金额孰低计价，对由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的，将可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备，计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。根据对固定资产的使用状况、技术状况以及为公司带来未来经济利益的情况进行分析，如果固定资产实质上已经发生了减值，则按估计减值额计提减值准备。对存在下列情况之一的固定资产，应当全额计提减值准备为：

⑴长期闲置不用，在可预见的将来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；

⑵由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；

⑶虽然尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；

⑷已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；

⑸其他实质上已经不能给公司带来经济利益的固定资产。

14、在建工程及在建工程减值准备核算方法

（1）在建工程按实际成本计价，与购建固定资产有关的专项借款利息及外币折算差额在固定资产交付使用或完工之前计入在建工程成本，在固定资产交付使用后发生的，计入当期财务费用。所建造的固定资产达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产；在办理竣工决算后，按决算价格调整固定资产账面价值。

（2）在建工程减值准备的计提方法：公司于每年年度终了，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，则按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

计提在建工程减值准备主要考虑因素如下：

A、长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工；

B、建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

C、其他足以证明在建工程已经发生减值准备的情况。

15、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则：借款费用包因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。除为购建固定资产的专门借款所发生的借款费用外，其他借款费用均于发生当期计入当期财务费用。当以下三个条件同时具备时，为购建固定资产而借入的专门借款所发生的借款费用开始资本化：

⑴资产支出已经发生；

⑵借款费用已经发生；

⑶为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

（2）借款费用资本化的期间

为购建固定资产所发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该固定资产达到预定可使用状态前所发生的，计入所购建固定资产成本，在达到预定可使用状态后所发生的，于发生当期直接计入财务费用。

（3）借款费用资本化金额的计算方法

每一会计期间的利息资本化金额根据截至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数和资本化率计算确定。资本化率为专门借款按月计算的加权平均利率（或专门借款的利率）。但利息和折价或溢价摊销的资本化金额不超过当期专门借款实际发生的利息和折价或溢价的摊销金额。

16、无形资产及无形资产减值准备核算方法

（1）无形资产计价方法为：无形资产在取得时，按实际成本计量。购入的无形资产，按实际支付的价款作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资各方确认的价值作为实际成本；自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费、聘请律师费等费用作为无形资产的实际成本，在研究与开发过程中发生的材料、工资及其他费用直接计入当期损益。

（2）摊销方法：无形资产自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销，计入当期损益。合同、法律均未规定年限的，摊销年限不超过10年。

（3）无形资产减值准备的计提：每年年度终了检查各项无形资产预计给企业带来未来的经济利益的能力，对预计可收回金额低于其账面价值的，计提减值准备，并计入当期损益。

当存在下列一项或若干项情况时，应当计提无形资产的减值准备：

⑴某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；并且该项无形资产已无使用价值和转让价值；

⑵某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；

⑶某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；

⑷其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

无形资产减值准备按单项计提。

17、长期待摊费用摊销方法

本公司在筹建期间内发生的费用，在开始生产经营的当月起一次转入开始生产经营当月的损益；固定资产大修理支出，在大修理间隔期内平均摊销；租入固定资产改良支出，在租赁使用年限与租赁资产尚可使用年限孰短的期限内平均摊销；其他长期待摊费用在受益期内平均摊销。

18、应付债券的核算

应付债券按实际收到的款项记账，债券溢价或折价在债券存续期按直线法摊销，债券利息按权责发生制计提或摊销。

19、预计负债的核算方法

（1）确认原则：当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：

⑴该义务是本公司承担的现时义务；

⑵该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；

⑶该义务的金额能够可靠地计量。

（2）计量方法：按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

20、收入确认原则

（1）房地产销售收入的确认原则及方法

A、销售合同已经签订，合同约定的开发产品移交条件已经达到，公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，该项销售的成本能可靠的计量，确认为营业收入的实现；

B、以分期收款方式销售的开发产品，在合同约定的开发产品移交条件已经达到后，按合同约定的本期应收价款确认为当期营业收入的实现。

（2）出租物业收入的确认原则及方法

按合同、协议约定的承租方付租日期应收的租金确认为营业收入的实现。

（3）物业管理收入的确认原则及方法

按本期应收并已收到的金额核算本期收入，本期应收未收到的金额按权责发生制核算收入并挂账。

（4）其他业务收入的确认原则及方法

按实际收到的价款核算收入。

21、所得税的会计处理方法

本公司所得税采用应付税款法核算。

22、合并会计报表的编制方法

合并会计报表是以母公司和纳入合并会计报表范围的子公司会计报表和其他有关资料为依据，合并各项目数额编制而成。

（1）母公司持有被投资单位有表决权资本总额50%以上，或虽不超过50%但具有实质控制权的权益性资本的子公司；

（2）按照财政部《关于印发（合并会计报表暂行规定）的通知》（财会字［1995］11号）及随后颁发的有关补充规定，在编制合并会计报表时对以下事项予以抵销：

A、权益性投资与纳入合并范围子公司所有者权益相关部分；

B、纳入合并会计报表各公司之间的债权、债务项目；

C、纳入合并会计报表各公司之间的内部销售；

D、纳入合并会计报表各公司之间未实现的内部销售利润；

（3）在合并会计报表编制时，对纳入合并范围子公司的会计政策与母公司不一致的方面，基于重要性原则，对会计报表使用者作出判断产生影响的不一致方面，对会计政策进行统一调整。

23、会计政策、会计估计变更及会计差错更正

（1）会计政策变更

本公司无会计政策变更。

（2）会计估计变更

本公司无会计估计变更。

（3）重大会计差错更正

本公司无重大会计差错更正。

（四）华远集团2006年度合并会计报表主要项目注释

下列所披露的会计报表数据，除特别注明之外，"期初"系指2006年1月1日，"期末"系指2006年12月31日，"本期"系指2006年1月1日至2006年12月31日。以下金额单位除特别注明外，均为人民币元。

1、货币资金

项　目	2006.12.31	2005.12.31
现金	134,178.66	461,022.84
银行存款	371,328,125.64	699,849,056.42
其他货币资金	54,753,050.87	40,729,414.53
合　计	426,215,355.17	741,039,493.79

截至2006年12月31日，本公司货币资金期末较期初减少42.48%，主要原因为公司项目成本支出增加所致。

2、短期投资

（1）短期投资及短期投资跌价准备

项　目	2006.12.31			2005.12.31		
	账面金额	跌价准备	净值	账面金额	跌价准备	净值
股权投资	113,836,747.29	5,362,767.88	108,473,979.41	48,933,528.99	7,986,580.59	40,946,948.40
其中：股票投资	113,836,747.29	5,362,767.88	108,473,979.41	48,933,528.99	7,986,580.59	40,946,948.40
债券投资				512,500.07		512,500.07
其中：国债投资				512,500.07		512,500.07
其他债券投资						
其他投资	3,500,000.00		3,500,000.00	28,480,041.39	447,052.61	28,032,988.78
合　计	117,336,747.29	5,362,767.88	111,973,979.41	77,926,070.45	8,433,633.20	69,492,437.25

截至2006年12月31日，本公司全部短期投资不存在变现限制。

（2）股票投资

股份类别	股票数量	2006.12.31			
		账面成本	市价总值	跌价准备	账面价值
A股	11,639,306.00	113,836,747.29	129,702,248.89	5,362,767.88	108,473,979.41
合计	11,639,306.00	113,836,747.29	129,702,248.89	5,362,767.88	108,473,979.41

截至2006年12月31日，公司短期投资中股票投资十九只，其中成本高于市价的股票四只，计提跌价准备5,362,767.88元。

（3）其他投资

名称	数量	2006.12.31			
		账面成本	市值	跌价准备	账面价值
基金	1,495,261.25	1,500,000.00	1,574,998.31		1,500,000.00
职工福利保险		2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00
合计	1,495,261.25	3,500,000.00	3,574,998.31		3,500,000.00

上述其他投资中，包含本公司于2005年1月在新华人寿保险股份有限公司为公司员工投保200万元人民币福利团体退休金保险分红型A保险，利用其增值功能（年保证收益2.5%+70%分红）获得投资收益，本公司可以随时全单退保。

截至2006年12月31日，本公司全部短期投资不存在变现限制。

3、应收账款

（1）账龄分析

账龄	2006.12.31				2005.12.31			
	金额	比例(%)	坏账准备	净值	金额	比例(%)	坏账准备	净值
1年以内	47,408,466.87	95.49		47,408,466.87	12,102,301.72	73.72		12,102,301.72
1–2年	1,896,415.80	3.82	189,641.58	1,706,774.22	4,022,506.00	24.50	402,250.60	3,620,255.40
2–3年	65,326.00	0.13	19,597.80	45,728.20	140,232.00	0.86	42,069.60	98,162.40
3–5年	133,762.00	0.27	66,881.00	66,881.00	93,692.85	0.57	46,846.43	46,846.42
5年以上	141,201.35	0.29	141,201.35		57,508.50	0.35	57,508.50	
合计	49,645,172.02	100.00	417,321.73	49,227,850.29	16,416,241.07	100.00	548,675.13	15,867,565.94

（2）本公司应收账款期末较期初增加202.41%，主要原因为本期子公司销售房屋应收款项增加所致。

（3）应收账款前五名金额合计为42,724,974.00元，占应收账款86.06%。

（4）截至2006年12月31日，无持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

4、其他应收款

（1）账龄分析

账龄	2006.12.31				2005.12.31			
	金额	比例(%)	坏账准备	净值	金额	比例(%)	坏账准备	净值
1年以内	305,578,461.73	61.98		305,578,461.73	650,277,794.84	68.75		650,277,794.84
1–2年	64,519,929.97	13.09	3,664,693.00	60,855,236.97	140,082,694.40	14.81	13,105,628.04	126,977,066.36
2–3年	50,251,060.55	10.19	7,486,078.81	42,764,981.74	88,540,397.57	9.36	32,721,062.68	55,819,334.89
3–5年	30,292,232.93	6.14	6,114,873.59	24,177,359.34	25,143,129.43	2.66	12,571,564.72	12,571,564.71
5年以上	42,406,902.16	8.60	41,241,931.16	1,164,971.00	41,825,942.00	4.42	41,825,942.00	
合计	493,048,587.34	100.00	58,507,576.56	434,541,010.78	945,869,958.24	100.00	100,224,197.44	845,645,760.80

（2）其他应收款前五名金额合计为182,044,006.60元，占其他应收款36.92%。

（3）截至2006年12月31日，公司无持本公司5%（含5%）以上股份的股东欠款。

5、存货

（1）存货明细

项　目	2006.12.31			2005.12.31		
	金额	跌价准备	净值	金额	跌价准备	净值
库存材料	5,354,149.98		5,354,149.98	3,665,040.57		3,665,040.57
开发成本	3,063,120,109.38		3,063,120,109.38	1,306,919,581.05	742,300.00	1,306,177,281.05
开发产品	864,435,764.31		864,435,764.31	289,498,122.62		289,498,122.62
出租开发产品	265,386,666.55		265,386,666.55	272,301,069.07		272,301,069.07
低值易耗品						
库存商品	14,623,434.30	44,675.98	14,578,758.32	15,589,055.92	48,801.75	15,540,254.17
在产品	44,200,403.53		44,200,403.53	34,539,087.28		34,539,087.28
合　计	4,257,120,528.05	44,675.98	4,257,075,852.07	1,922,511,956.51	791,101.75	1,921,720,854.76

本公司存货期末较期初增加121.44%，主要原因为本期公司子公司华远地产并购房地产开发项目所致。

（2）开发成本明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2005.12.31	2006.12.31
燕翔项目				155,400.00	155,400.00
新华社项目				170,000.00	170,000.00
什刹海项目 *				424,247.25	
华远置业大厦 *			10.7亿	203,000,000.00	
机电院项目 *				1,549,788.02	
华泽大厦	2006年8月	2008年8月	6.1亿	181,336,206.93	312,462,113.31
静林苑 **	2004年12月		3.1亿	181,059,999.84	
物流港住宅区 *				12,607,795.44	
裘马都园	2005年12月	2008年5月	16.7亿	475,516,819.86	693,555,979.97
海利项目				220,000.00	
枫树置业项目					330,000,000.00
昆仑公寓	2003年12月		7.3亿	249,297,404.49	377,955,367.91
新源国际公寓（一期）	2002年11月	2007年6月	13.4亿		555,160,646.05
新源大厦二期					211,183,194.73
青岛项目					5,613,616.08
华都饭店					3,000.00
望海楼					125,000,000.00
德内项目				1,581,919.22	
莱太大厦					451,860,791.33
合　计				1,306,919,581.05	3,063,120,109.38

* 为2006年已转让项目。

** 截止2006年12月31日，已完工并转入开发产品。

（3）开发产品明细

项目名称	开工时间	竣工时间	预计总投资	2005.12.31	2006.12.31
盈都大厦	2002年9月	2004年11月	7.88亿	38,457,250.06	8,687,668.80
尚都国际中心A座	2003年2月	2004年9月		251,040,872.56	34,700,995.07
首府大厦 *	2004年9月	2005年12月			148,276,532.36
百岛园会馆项目	2004年7月	2006年10月			672,770,568.08
合　计				289,498,122.62	864,435,764.31

* 地兴居E座即首府大厦E座已向上海浦东发展银行中关村支行办理借款抵押。

（4）出租开发产品明细

项目名称	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
盈都大厦 *	272,301,069.07		6,914,402.52	265,386,666.55
合　计	272,301,069.07		6,914,402.52	265,386,666.55

* 盈都大厦4号楼D110室已向东亚银行北京分行办理借款抵押。

6、长期股权投资

（1）长期股权投资及减值准备

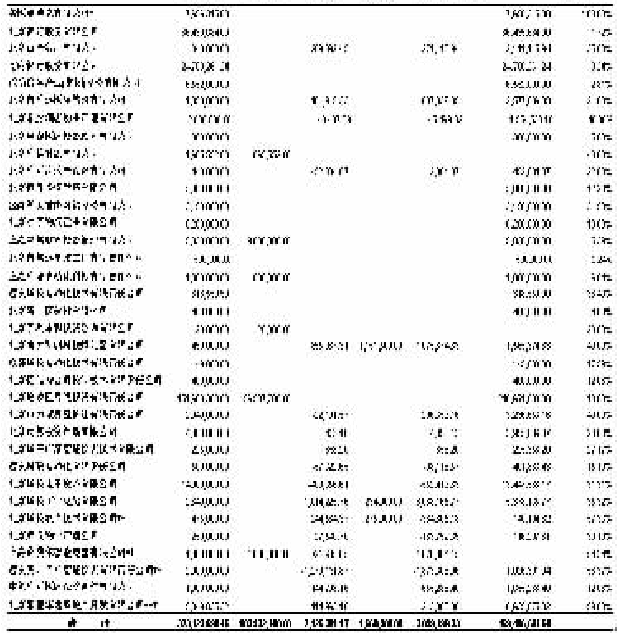
项　目	2006.12.31			2005.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股票投资						
对未合并子公司投资	3,393,086.42		3,393,086.42	3,388,648.89		3,388,648.89
对合营企业投资						
对联营企业投资						
其他股权投资	469,406,681.64	3,150,000.00	466,256,681.64	498,875,878.78	1,665,552.00	497,210,326.78
股权投资差额						
合并价差	43,554,836.23		43,554,836.23			
合　计	516,354,604.29	3,150,000.00	513,204,604.29	502,264,527.67	1,665,552.00	500,598,975.67

其中：⑴对未合并子公司投资

被投资单位名称	初始投资额		权益变动			股权投资准备	2006.12.31账面余额	占被投资单位股权比例
	原始投资	本年增减	本期权益增减	本年利润分回	累计增减			
北京蓝讯互动文化传播有限公司	4,080,000.00				–2,295,452.76		1,784,547.24	51.00%
北京远华生物保健品有限公司	1,550,000.00		4,437.53		58,539.18		1,608,539.18	77.50%
深圳市新海投资控股有限公司	63,300,000.00				–64,211,884.75	911,884.75		94.99%
合　计	68,930,000.00				–66,448,798.33	911,884.75	3,393,086.42	

依据财政部"财会二字(1996)2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》"精神，根据重要性原则，确定深圳市新海投资控股有限公司、北京远华生物保健品有限公司、北京蓝讯互动文化传播有限公司的资产总额、销售收入、当期净利润同时小于母公司与其所有子公司相应指标合计数的10%，判定该子公司为小规模公司，不纳入合并范围。

⑵ 其他股权投资



* 美国塞迪克有限公司在严格限制条件下经营，转移资金能力受到限制，公司未对其采用权益法核算；

** 系公司下属子公司北京华控技术有限责任公司的子公司，上述子公司资产总额、销售收入、净利润同时小于母公司与其所有子公司相应指标合计数的10%，未纳入北京华控技术有限责任公司的合并范围。

*** 本公司之子公司北京市华远地产股份有限公司（简称为"华远地产"）于2006年3月14日与嘉里北京（十八里店）住宅开发有限公司签订"新源大厦二期"项目合作开发的备忘录，嘉里北京（十八里店）住宅开发有限公司拟向华远地产之子公司北京嘉里华远房地产开发有限公司增资，与其设立合资公司，增资后本公司不再对该公司实施重大影响，因此本期未将该子公司纳入合并范围转为其他股权投资进行核算。目前，增资手续尚在办理过程中。

**** 系本公司直接持有或通过控股子公司间接持有被投资单位股权比例。

（2）合并价差

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	2005.12.31	本期增加	本期摊销	2006.12.31
北京首旅华远房地产开发有限公司	10,626,791.77	10年		10,382,843.29	885,565.98	9,497,277.31
北京千禧房地产开发有限公司	37,135,776.58	10年		33,020,922.42	3,094,648.05	29,926,274.37
北京金秋莱太房地产开发有限公司	4,166,001.23	10年		4,166,001.23	34,716.68	4,131,284.55
合　计	51,928,569.58			47,569,766.94	4,014,930.71	43,554,836.23

本公司之子公司华远地产于2002年出资4,000.00万元，与其他企业投资设立首旅华远，华远地产占26.67%的股权，于2005年8月17日从北京创盈投资有限公司受让首旅华远股权3.33%，股权作价为1,000.00万元，2005年12月12日从千禧受让首旅华远股权19.83%，股权作价为2,975.00万元，通过两次股权受让华远地产合计持有首旅华远49.83%的股权，在上述两次受让过程中共产生股权投资差额10,626,791.77元。

本公司之子公司华远地产于2005年4月28日从北京融银信达投资有限公司、北京永嘉伟业投资管理有限公司受让千禧房地产46.87%的股权，股权作价为6,906.00万元，2005年8月17日从另一股东受让千禧2.09%的股权，股权作价为1元，通过受让华远地产合计持有千禧股权48.96%，在受让过程中产生股权投资差额37,135,776.58元。

本公司之子公司华远地产于2006年10月27日从北京市秦力达房地产开发有限公司受让金秋莱太60%的股权，股权作价为600万元，2006年11月5日，华远地产从北京溢锦荣商贸有限公司受让金秋莱太20%的股权，股权作价200万元，通过两次受让华远地产合计持有金秋莱太股权80%，在受让过程中产生股权投资差额4,166,001.23元。

本公司对上述股权投资差额按10年摊销。

（3）长期股权投资减值准备

投资项目	2005.12.31	本期计提	本期转回		2006.12.31
			资产价值回升转回	出售、非货币性交易、债务重组转出	
北京华棉针织有限公司 *	1,665,552.00				1,665,552.00
经济学人重庆网络股份有限公司 **		3,150,000.00			3,150,000.00
合　计	1,665,552.00	3,150,000.00			4,815,552.00

* 系公司于1995年5月出资20万美金与台湾人王国穗共同成立北京华棉针织有限公司，占注册资金的40%。因公司经营亏损，已停止经营。2005年10月14日北京市工商行政管理局"京工商处[2005]446号"处罚决定书吊销该公司营业执照，本期将该投资及减值准备转销。

** 系公司于2000年10月出资315万人民币与成都全球华人经济学人联盟有限公司、中国黄金总公司等六家公司及黄德就等三个自然人共同出资成立的参股公司。由于该公司经营状况不良导致无法持续经营，因此对该投资全额提取减值准备。

7、固定资产及累计折旧

项　目	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
固定资产原值：				
房屋建筑物	56,734,497.00	80,998,899.24	44,119,583.82	93,613,812.42
办公设备	12,047,378.50	3,289,049.25	1,035,028.96	14,301,398.79
运输设备	14,534,710.57	4,755,379.77	3,853,014.40	15,437,075.94
其他设备	5,921,564.60	539,004.90	195,000.00	6,265,569.50
合　计	89,238,150.67	89,582,333.16	49,202,627.18	129,617,856.65
累计折旧：				
房屋建筑物	7,964,226.91	2,597,945.12		10,562,172.03
办公设备	4,793,479.89	2,983,055.79	537,535.99	7,238,999.69
运输设备	8,927,807.74	4,637,410.42	2,026,730.31	11,538,487.85
其他设备	4,968,444.97	604,016.73	2,213,865.58	3,358,596.12
合　计	26,653,959.51	10,822,428.06	4,778,131.88	32,698,255.69
固定资产净值：	62,584,191.16			96,919,600.96
固定资产减值准备：				
房屋建筑物				
办公设备				
运输设备				
其他设备				
合　计				
固定资产净额	62,584,191.16			96,919,600.96

公司本期从在建工程转入7,647.37万元，期末无对外抵押、担保固定资产。

固定资产减少主要原因是公司下属子公司北京华控技术有限责任公司出售自建房产。

8、无形资产

（！）无形资产

项目	2006.12.31			2005.12.31		
	账面余额	减值准备	净值	账面余额	减值准备	净值
房屋使用权				31,220,000.00		31,220,000.00
非专利技术	8,352,547.42		8,352,547.42	9,086,466.58		9,086,466.58
合　计	8,352,547.42		8,352,547.42	40,306,466.58		40,306,466.58

（2）无形资产明细

项目	取得方式	原始金额	2005.12.31	本期转入	本期摊销	本期转出	2006.12.31	累计摊销	剩余摊销期限
莹虹商厦使用权 *	购买	35,900,000.00	31,220,000.00		1,430,000.00	29,790,000.00		6,110,000.00	
HART智能通讯卡	投资转入	15,264,000.00	9,086,466.58		1,526,400.00		7,560,066.58	7,703,933.42	43月
DD,HSE工具软件	购买	880,534.32		880,534.32	88,053.48		792,480.84	88,053.48	108月
合计		52,044,534.32	40,306,466.58	880,534.32	3,044,453.48	29,790,000.00	8,352,547.42	13,901,986.90	

*2006年11月9日，本公司之子公司北京北方泰格投资有限公司（以下简称"北方泰格"）与北京恒通信托投资有限责任公司（以下简称"恒通信托"）签订转让协议，北方泰格以2979万元（公司2006年11月30日账面价值）的价格将莹虹商厦使用权转让给恒通信托。

9、短期借款

类　别	2006.12.31	2005.12.31
信用借款	100,000,000.00	
抵押借款	70,000,000.00	
保证借款	868,000,000.00	910,000,000.00
质押借款		93,750,000.00
合　计	1,038,000,000.00	1,003,750,000.00

其中：⑴担保借款

贷款单位	贷款金额	贷款利率%	贷款期限	担保人
建行西四支行展览路分理处	50,000,000.00	5.265%	2006.6.30–2007.6.20	*
民生银行阜成门支行	50,000,000.00	5.85%	2006.3.22–2007.3.22	*
民生银行阜成门支行	100,000,000.00	5.85%	2006.3.23–2007.3.22	*
民生银行阜成门支行	50,000,000.00	5.85%	2006.3.24–2007.3.22	*
交通银行北京三元支行	70,000,000.00	5.58%	2006.3.31–2007.3.31	*
交通银行北京三元支行	80,000,000.00	5.58%	2006.2.28–2007.2.28	*
交通银行北京三元支行	80,000,000.00	5.58%	2006.4.26–2007.4.26	*
交通银行北京三元支行	50,000,000.00	5.58%	2006.3.30–2007.3.30	*
交通银行北京三元支行	50,000,000.00	6.12%	2006.11.30–2007.11.30	*
兴业银行西客站支行	50,000,000.00	5.58%	2006.3.13–2007.3.12	*
中信银行广渠路支行	100,000,000.00	5.85%	2006.3.16–2007.3.16	*
光大银行远大路支行	100,000,000.00	5.85%	2006.6.30–2007.5.18	*
东亚银行北京分行	28,000,000.00	6.84%	2006.12.29–2007.12.28	**
中国民生银行北京上地支行	10,000,000.00	6.1425%	2006.8.8–2007.8.8	*
合　计	868,000,000.00			

* 系本公司为下属子公司提供的借款担保，担保金额总计为840,000,000.00元；其中为华远地产提供的担保借款金额为830,000,000.00元。

** 系华远地产为下属子公司北京华远盈都房地产开发有限公司提供的担保。

⑵抵押借款

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款期限	质押物
浦发中关村支行	70,000,000.00	6.138%	2006.2.27–2007.2.27	地兴居E座
合　计	70,000,000.00			

抵押物地兴居E座即首府大厦。该借款已于2007年1月4日归还3,500万元。

10、应付账款

账　龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	186,101,736.32	76.32	19,199,258.46	78.03
1–2年	56,668,490.28	23.23	719,905.53	2.93
2–3年	380,795.27	0.16	4,250,281.80	17.28
3年以上	701,184.00	0.29	434,180.37	1.76
合　计	243,852,205.87	100.00	24,603,626.16	100.00

截止2006年12月31日，无欠应付持本公司5%（含5%）以上股份的股东款项。

11、预收账款

账　龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	690,346,092.97	99.85	230,671,725.58	96.25
1–2年	855,219.63	0.12	8,985,255.32	3.75
2–3年	185,000.00	0.03		
3年以上				
合　计	691,386,312.60	100.00	239,656,980.90	100.00

账龄1年以上预收账款是预收客户购买车位预交款或未满足相关条件未确认收入的销货款，因客户未结清相关尾款，或车位也未移交使用，所以暂未结转。

截止2006年12月31日，无预收持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位欠款。

12、应交税金

税　种	2006.12.31	2005.12.31
增值税	–2,422,224.35	–1,742,723.01
营业税	–15,554,015.36	–3,034,979.95
城建税	–1,109,675.97	–1,270,447.74
企业所得税	155,944,827.50	58,973,903.23
个人所得税	66,766.50	45,881.13
房产税	3,510,815.60	1,800,815.60
土地增值税	–3,198,657.50	
消费税	14,393.98	19,042.69
合　计	137,252,230.40	54,791,491.95

公司营业税、城建税和土地增值税期末余额为负值，是预售房地产项目预缴营业税、城建税和土地增值税所致。

13、其他应付款

账　龄	2006.12.31		2005.12.31	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	84,042,032.27	27.05	376,661,643.12	56.80
1–2年	18,015,533.08	5.80	89,469,980.68	13.49
2–3年	11,795,690.51	3.80	175,038,470.49	26.39
3年以上	196,857,407.68	63.35	22,002,682.25	3.32
合　计	310,710,663.54	100.00	663,172,776.54	100.00

账龄超过3年的大额其他应付款主要为本公司之子公司华远地产应偿付的工程质保金等款项。

截止2006年12月31日，公司无应付持本公司5%（含5%）以上股份的股东款项。

14、预提费用

项　目	2006.12.31	2005.12.31
盈都大厦项目	30,380,366.00	96,946,026.26
望海楼项目		2,806,514.62
尚都国际中心	14,854,221.32	85,846,825.75
雪莲二期	130,039.35	
静林苑项目	24,721,750.33	
借款利息	661,375.00	32,625.75
房租	40,000.00	
合　计	70,787,752.00	185,631,992.38

预提费用主要为期末按照项目工程进度依据合同付款条件预提应付工程款，贷款利息款为根据季度结息预提的应付贷款利息。

15、预计负债

公司于1998年6月为北京市兴绿原农牧发展有限责任公司（以下简称"兴绿原公司"）提供金额为800万的贷款担保。2002年7月贷款银行中国银行北京分行对借款人兴绿原公司及担保人本公司提起诉讼，并于当年11月进入法律执行程序。2003年4月23日法院查封了兴绿原公司相关资产并委托本公司管理。2005年11月18日资产拍卖款项405万，2005年确认担保诉讼预计负债395万元。

16、一年内到期的长期负债

项　目	2006.12.31	2005.12.31
保证借款	690,000,000.00	50,000,000.00
合　计	690,000,000.00	50,000,000.00

一年内到期的长期负债明细：

贷款单位	金额	年利率	期限	方式
农行朝阳支行	80,000,000.00	5.76%	2005.09.12–2007.09.11	华远地产
农行朝阳支行	70,000,000.00	5.76%	2005.09.29–2007.09.11	华远地产
农行朝阳支行	50,000,000.00	5.76%	2006.2.6–2007.2.5	华远地产
建行北京西四支行	300,000,000.00	5.49%	2004.5.28–2007.5.27	本公司
中行北京分行	30,000,000.00	5.7285%	2006.6.26–2007.7	本公司
中行北京分行	30,000,000.00	5.7285%	2006.6.26–2007.9	本公司
中行北京分行	30,000,000.00	5.7285%	2006.6.26–2007.11	本公司
光大银行北京远大路支行	100,000,000.00	6.03%	2006.6.30–2007.11.18	本公司
合　计	690,000,000.00			

上述款项均由本公司及华远地产提供担保，其中：本公司为华远地产提供担保490,000,000.00元，华远地产为其子公司担保200,000,000.00元。

17、长期借款

借款类别	2006.12.31			2005.12.31		
	原币	折合人民币	其中：应付利息	原币	折合人民币	其中：应付利息
信用借款						
抵押借款	141,401,790.04					
保证借款	650,000,000.00			580,000,000.00		
质押借款						
合 计	791,401,790.04			580,000,000.00		

其中：（1）保证借款：

贷款单位	贷款金额	贷款利率%	贷款期限	担保人
中行北京分行	10,000,000.00	5.7285%	2006.6.26–2008.1	本公司
中行北京分行	20,000,000.00	5.7285%	2006.11.8–2008.1	本公司
中行北京分行	30,000,000.00	5.7285%	2006.11.8–2008.3	本公司
中行北京分行	30,000,000.00	5.7285%	2006.11.8–2008.5	本公司
建行北京西四支行	300,000,000.00	5.184%	2006.3.30–2009.3.29	本公司
中信银行总行营业部	100,000,000.00	5.85%	2006.4.10–2008.4.10	本公司
光大银行北京远大路支行	100,000,000.00	6.03%	2006.5.18–2008.5.18	本公司
工行北京海淀新技术产业开发试验区支行	60,000,000.00	6.48%	2003.8.21–2008.8.20	本公司
合 计	650,000,000.00			

（2）抵押借款：

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款期限	抵押物
东亚银行北京分行	81,401,790.04	6.840%	2006.2.6–2016.2.5	北京市海淀区知春路甲48号盈都大厦4号楼D110室
东亚银行北京分行	60,000,000.00	6.840%	2006.12.29–2016.2.5	北京市海淀区知春路甲48号盈都大厦4号楼D110室
合 计	141,401,790.04			

18、实收资本

股东名称	2006.12.31		2005.12.31	
	金额	持股比例（%）	金额	持股比例（%）
北京市西城区国资委	871,654,285.94	100.00	774,666,585.94	100.00
合 计	871,654,285.94	100.00	774,666,585.94	100.00

2006年度，根据北京市西城区人民政府国有资产监督管理委员会"西国资复[2007]3号"文件的相关内容，公司本期增加国家资本金9698.77万元，实收资本增加至871,654,285.94元。

19、资本公积

项 目	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
股权投资准备	13,461,451.45	561,534.00		14,022,985.45
拨款转入	957,500.00			957,500.00
其他资本公积	20,958,846.54		6,170,251.27*	14,788,595.27
合　计	35,377,797.99	561,534.00	6,170,251.27	29,769,080.72

* 系原无法支付的款项计入资本公积，本期作为清产核资结果计入未处理资产损失。

20、盈余公积

项 目	2005.12.31	本期增加	本期减少	2006.12.31
法定盈余公积	91,516,215.96	16,322,161.44		107,838,377.40
法定公益金	45,758,107.98		45,758,107.98	
任意盈余公积	83,082,349.67	124,094,886.20		207,177,235.87
合　计	220,356,673.61	140,417,047.64	45,758,107.98	315,015,613.27

本公司根据"财企[2006]67号"文"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。

21、未分配利润

项　目	2006.12.31	2005.12.31
期初未分配利润	77,117,873.54	84,877,349.27
加：本期利润转入	158,727,710.43	13,549,647.97
其他转入		
减：提取法定盈余公积	16,322,161.44	1,354,964.80
提取法定公益金		677,482.40
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		
减：应付优先股股利		
提取任意盈余公积	81,610,807.22	6,774,823.99
应付普通股股利	7,384,209.00	12,501,852.51
转作资本的普通股股利		
期末未分配利润	130,528,406.31	77,117,873.54

22、未处理资产损失

根据北京神州会计师事务所有限责任公司二零零六年七月三十日出具的《神会（2006）内审清字第42号》清产核资报告结果，将待处理清产核资结果计入本报表项目。

23、主营业务收入

项　目	2006年度		2005年度	
	收入	成本	收入	成本
商品房销售	1,045,640,703.55	692,318,730.72	901,666,232.38	572,904,429.12
出租产品租金	33,694,855.01	12,429,500.80	18,162,424.51	4,960,132.16
代理业务	121,000.00		300,000.00	
产品销售	108,638,823.19	80,359,663.74	23,855,007.95	18,895,350.69
合　计	1,188,095,381.75	785,107,895.26	943,983,664.84	596,759,911.97

24、主营业务税金及附加

项　目	2006年度	2005年度
营业税	54,662,731.87	41,532,599.13
城建税	3,969,477.18	1,474,768.24
教育费附加	1,709,150.85	632,827.78
土地增值税	6,007,609.65	25,645.57
合　计	66,348,969.55	43,665,840.72

25、其他业务利润

项　目	2006年度			2005年度		
	其他业务收入	其他业务支出	其他业务利润	其他业务收入	其他业务支出	其他业务利润
咨询服务费收入	50,728,157.23	4,463,673.52	46,264,483.71	28,263,713.56	1,718,923.90	26,544,789.66
房屋出租收入	5,974,089.51	3,699,310.32	2,274,779.19	7,907,874.22	2,821,715.01	5,086,159.21
东直门项目补偿款				17,424,280.37	1,121,542.69	16,302,737.68
其他收入 *	52,527,521.42	4,931,160.28	47,596,361.14	1,287,310.15	1,061,843.32	225,466.83
合　计	109,229,768.16	13,094,144.12	96,135,624.04	54,883,178.30	6,724,024.92	48,159,153.38

* 主要为本公司之子公司收到的天平苑项目转让款。

26、财务费用

项　目	2006年度	2005年度
利息支出	19,448,726.25	30,930,553.55
减：利息收入	14,639,038.94	10,878,697.47
汇兑损失	96,280.81	211,061.94
减：汇兑收益	4,029.67	
手续费支出	114,584.32	63,590.09
其他支出	3,130,844.88	
合　计	8,147,367.65	20,326,508.11

2006年财务费用较上期大幅减少的原因是盈都大厦及尚都国际中心A座本期发生的开发项目借款费用减少所致。

27、投资收益

项　目	2006年度	2005年度
股票投资收益	36,503,425.31	7,329,095.82
债权投资收益	140,407.57	101,100.00
其中：债券收益	22,100.00	101,100.00
其他债权投资收益	118,307.57	
以成本法核算的被投资单位宣告分派的利润	10,739,673.52	5,109,321.92
年末调整的被投资单位所有者权益净增减的金额 *	140,191,671.62	–20,130,356.99
股权投资差额摊销	–4,014,930.71	–3,473,591.96
股权投资转让收益		270,161.59
委托理财收益		
委托贷款收益		
计提的投资减值准备	–2,702,947.39	–2,358,655.61
其他投资收益	574,117.76	2,440,642.01
合　计	181,431,417.68	–10,712,283.22

* 本年度年末调整的被投资单位所有者权益净增减的金额主要是华远地产转让北京广源利房地产开发有限公司股权及所属收益本公司按照比例确认投资收益形成的。

28、营业外收入

项　目	2006年度	2005年度
处置固定资产净收益	2,492,448.13	87,319.00
罚款净收入		15.00
其他 *	4,917,508.94	90,790.20
合　计	7,409,957.07	178,124.20

* 系华远地产之子公司北京建华置地有限公司及北京华远盈都房地产开发有限公司本期收到的其注册地工业区扶持基金等。

29、营业外支出

项　目	2006年度	2005年度
处置固定资产净损失	4,749,347.89	2,174,982.47
罚款支出	3,701.91	16.80
捐赠支出	1,640,300.00	430,000.00
其他	1,948,755.73	3,951,955.37
合　计	8,342,105.53	6,556,954.64

30、收到的其他与经营活动有关的现金

本年度收到其他与经营活动有关的现金为1,949,666,588.88，主要为：

（下转D25版）