

泛海建设集团股份有限公司 二〇〇五年年度报告

重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司董事长卢志强先生、总裁李明海先生、财务总监匡文先生、资产财务部总经理林明生先生声明：保证本公司年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一章	公司基本情况简介-----	3
第二章	会计数据和业务数据摘要-----	4
第三章	股本变动及股东情况-----	6
第四章	董事、监事、高级管理人员和员工情况-----	11
第五章	公司治理结构-----	14
第六章	股东大会情况简介-----	16
第七章	董事会报告-----	17
第八章	监事会报告-----	27
第九章	重要事项-----	28
第十章	财务报告-----	32
第十一章	备查文件目录-----	33

第一章 公司基本情况简介

一、**公司法定中文名称：**泛海建设集团股份有限公司

公司法定英文名称： Oceanwide Construction Group Co., Ltd.

二、**公司法定代表人：**卢志强

三、**公司董事会秘书：**陈家华

联系地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼

联系电话：(0755)82985998-215 传真：(0755)82985866

电子信箱：cjh@gcjs.com.cn

公司授权代表：张宇

联系地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼

联系电话：(0755)82985998-238 传真：(0755)82985859

电子信箱：zy@gcjs.com.cn

四、**公司注册地址：**深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼

公司办公地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼

邮政编码：518026

公司国际互联网网址：<http://www.gcjs.com.cn>

公司电子信箱：dsh@gcjs.com.cn

五、**公司选定的信息披露报纸：**《中国证券报》、《证券时报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：

<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处

六、**公司股票上市交易所：**深圳证券交易所

股票简称：泛海建设

股票代码：000046

七、**公司的其他有关资料：**

1. 首次注册登记日期、地点：1989年5月9日，深圳
变更注册登记日期、地点：2006年1月6日，深圳
2. 企业法人营业执照注册号：4403011013197
3. 税务登记号码：440304618815877

4. 公司聘请的会计师事务所名称：深圳大华天诚会计师事务所
办公地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、主要利润指标情况（单位：人民币元）

利润总额：	87,457,439.99
净利润：	74,472,100.21
扣除非经常性损益后的净利润：	72,936,942.30
主营业务利润：	108,919,554.79
其他业务利润：	1,588,106.71
营业利润：	43,147,988.02
投资收益：	41,516,427.11
补贴收入：	956,205.50
营业外收支净额：	1,836,819.36
经营活动产生的现金流量净额：	-632,468,108.78
现金及现金等价物净增加额：	-36,556,770.90

备注：扣除的非经常性损益项目为

项 目	涉及金额
处理固定资产净收益	-139,602.92
罚款净收入	-676,616.60
滞纳金收入	7,364.70
违约金收入	-212,595.41
固定资产减值准备转回	2,674,819.26
其他收入	184,306.99
固定资产盘盈	-856.66
所得税影响数	-301,661.45
合 计	1,535,157.91

二、主要会计数据和财务指标

项目	2005年	2004年	2003年
主营业务收入(元)	553,084,125.35	1,001,936,767.89	576,042,941.63
净利润(元)	74,472,100.21	88,896,710.46	36,609,183.11
总资产(元)	3,789,825,695.63	3,102,551,558.20	3,384,601,204.49
股东权益 (不含少数股东权益)(元)	1,159,986,295.29	1,092,836,725.31	1,010,042,123.38
每股收益(摊薄)(元)	0.21	0.30	0.15
每股收益(加权平均)(元)	0.21	0.30	0.15
扣除非经常性			
损益后的每股收益(元)	0.21	0.31	0.19
每股净资产(元)	3.30	3.73	4.14
调整后的每股净资产	3.30	3.71	4.12
每股经营活动产生的 现金流量净额(元)	-1.80	2.04	-1.873
净资产收益率(摊薄)(%)	6.42%	8.13%	3.62%
净资产收益率(加权平均)(%)	6.61%	8.46%	3.69%
扣除非经常性损益后			
摊薄净资产收益率(%)	6.29%	8.19%	4.67%
扣除非经常性损益后			
加权净资产收益率(%)	6.47%	8.52%	4.76%

三、报告期内股东权益变动情况

单位：(人民币)元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本	292,901,209.00	157,584,714.00	99,004,473.00	351,481,450.00
资本公积	438,642,419.37	--	29,290,121.00	409,352,298.37
盈余公积	91,221,562.90	11,170,815.03	--	102,392,377.93
其中：公益金	29,518,245.33	3,723,605.01	33,241,850.34	0
未分配利润	270,071,534.04	74,472,100.21	47,783,465.26	296,760,168.99
其中：已宣告				

未发放的现金股利	7,322,530.23	--	7,322,530.23	--
股东权益合计	1,092,836,725.31	243,227,629.24	176,078,059.26	1,159,986,295.29

变化原因：

1、股本增加和资本公积减少的原因是：根据本公司 2004 年年度股东大会决议以公司 2004 年末总股本 292,901,209.00 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，并以“资本公积—溢价”转增股本，每 10 股转增 1 股，共增加注册资本(股本)合计人民币 58,580,241.00 元。

2、未分配利润本期增加是本年度净利润转入。本期减少的内容为：按净利润的 10%和 5%提取法定盈余公积和公益金共 11,170,815.04 元，转作普通股股利 29,290,120.00 元，付普通股股利 7,322,530.23 元。

第三章 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

1、股份变动情况表

数量单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)	本次变动后	
	数量	比例	送股及公积金转股	数量	比例

一、未上市流通股份	141,079,323	48.17%	28,215,864	169,295,187	48.17%
1、发起人股份					
其中：					
国家持有股份					
境内法人持有股份	141,079,323	48.17%	28,215,864	169,295,187	48.17%
境外法人持有股份					
其他					
2、募集法人股份					
3、内部职工股					
4、优先股或其他					
二、已上市流通股份	151,821,886	51.83%	30,364,377	182,186,263	51.83%
1、人民币普通股	151,821,886	51.83%	30,364,377	182,186,263	51.83%
2、境内上市的外资股					
3、境外上市的外资股					
4、其他					
三、股份总数	292,901,209	100%	58,580,241	351,481,450	100%

2、股票发行与上市情况

(1)截止报告期末为止的前三年，公司未发行股票。

(2)报告期内，按照公司 2004 年度股东大会的决议，公司在 2005 年 7 月 14 日实施了 2004 年度利润分配，即以 2004 年末总股本为基数，每 10 股送红股 1 股，以资本公积金转增股本，每 10 股转增 1 股，在实施送、转后，公司总股本增至 351,481,450 股。

报告期内，公司原控股股东光彩事业投资集团有限公司以增资认购协议方式向泛海建设控股有限公司转让所持本公司股份 99,004,473 股（占总股本的 28.17%），泛海建设控股有限公司成为公司第一大股东。

(3)公司现无内部职工股。

二、股东情况介绍

1. 股东数量和持股情况:

2005年12月31日

股东总数: 54,505 人					
前十名股东持股情况					
股东名称(全称)	股东性质	比例(%)	持股总数	持有非流通股数量	质押或冻结的股份数量
泛海建设控股有限公司	其他	28.17	99,004,473	99,004,473	
光彩事业投资集团有限公司	其他	20.00	70,290,714	70,290,714	70,290,714
白春芬	其他	0.34	1,210,814	0	
孙爱茹	其他	0.31	1,115,000	0	
黄惠婷	其他	0.24	869,530	0	
张会娟	其他	0.24	846,697	0	
陈烈乾	其他	0.21	769,200	0	
胡梅	其他	0.19	696,477	0	
李芬桃	其他	0.27	600,134	0	
王明其	其他	0.16	578,460	0	
前十名流通股股东持股情况					
股东名称(全称)	年末持有流通股的数量		种类		
白春芬	1,210,814		人民币普通股		
孙爱茹	1,115,000		人民币普通股		
黄惠婷	869,530		人民币普通股		
张会娟	846,697		人民币普通股		
陈烈乾	769,200		人民币普通股		
胡梅	696,477		人民币普通股		
李芬桃	600,134		人民币普通股		
王明其	578,460		人民币普通股		
刘满仓	540,000		人民币普通股		
许雪娟	517,370		人民币普通股		

上述股东关联关系或一致行动的说明	泛海建设控股有限公司和光彩事业投资集团有限公司受同一实际控制人控制。未知前十名流通股股东之间,以及前十名流通股股东和前十名股东之间是否存在关联关系
------------------	---

说明:未知上述股东是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

光彩事业投资集团有限公司持有的本公司股份已经全部质押,本公司已经披露相关事项。(详见2005年11月2日的《中国证券报》、《证券时报》)

2. 控股股东情况:

本公司控股股东为泛海建设控股有限公司,注册资本人民币40,000万元;法定代表人:黄翼云;成立日期:1999年3月。公司经营范围:投资管理;开发、建设、出租、出售规划范围内的房屋及物业管理。

控股股东未持有其他上市公司超过5%的股份。

该股东的控股股东为中国泛海控股有限公司,注册资本人民币100,000万元;法定代表人:卢志强;成立日期:1988年4月。公司经营范围:科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资;资本经营、资产管理;酒店及物业管理;通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售(国家有专项专营规定的除外);与上述业务相关的经济、技术、管理咨询。

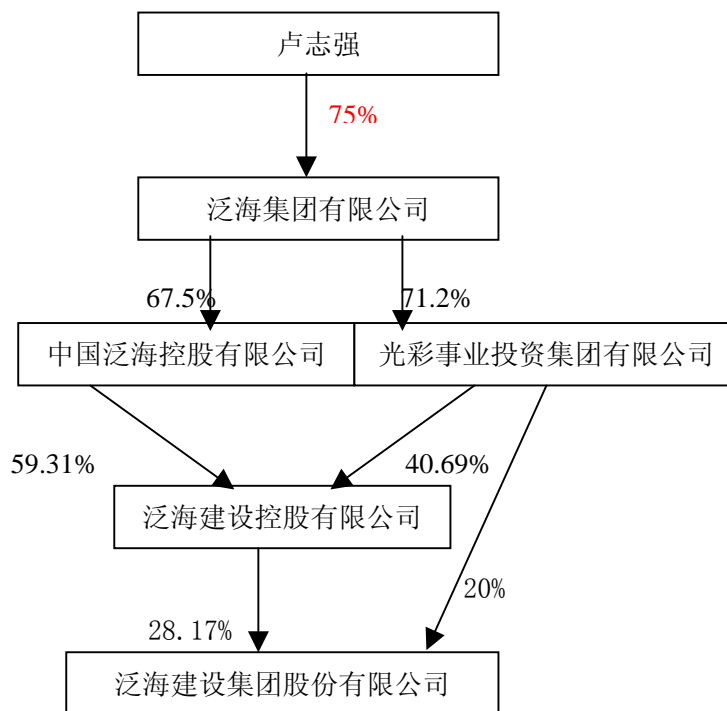
中国泛海控股有限公司的控股股东为泛海集团有限公司,注册资本人民币100,000万元;法定代表人:卢志强。公司经营范围:科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资;资本经营,资产管理;酒店及物业管理;电子、机械、通讯(不含无线通讯设备)、建筑装饰材料及设备销售;与上述业务相关的经济、技术、管理咨询及中介服务业务(以上范围不含国家法律禁止或限制性经营项目)。持有中国泛海控股有限公司67.5%的股权,持有光彩事业投资集团有限公司73.4%的股权。

泛海集团有限公司的实际控制人为卢志强先生,其持有泛海集团有限公司75%的股份。

卢志强介绍:全国政协委员、全国工商联常委、中国光彩事业促进会副会长。现任泛海集团有限公司董事长兼总裁,光彩事业投资集团有限公司董事长,中国泛海控股有限公司董事长兼总裁,泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届、

第五届董事会董事长；中国民生银行股份有限公司副监事长，民生人寿保险股份有限公司副董事长，海通证券股份有限公司董事。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图如下：



注：光彩事业投资集团有限公司、泛海建设控股有限公司于 2005 年 9 月 23 日在北京订立《股权转让协议》。根据协议，泛海建设控股同意受让光彩投资集团所持有的泛海建设 20% 的股份（70,290,714 股，含权），经双方协商，以泛海建设 2005 年半年报公告的净资产为基数，扣除股权分置对价的折让后计算每股转让价格。本次转让完成后，泛海建设控股将持有泛海建设 169,295,187 股股份，占泛海建设总股本的 48.17%，为泛海建设第一大股东。光彩投资集团不再持有泛海建设的股权。该股权转让已经得到中国证监会的审核无异议，并豁免了泛海建设控股有限公司的要约收购义务；目前，该 20% 股权的过户尚未完成。（详见公司 2005 年 9 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》的《关于公司股权协议收购的提示性公告》、光彩事业投资集团有限公司《光彩事业投资集团有限公司持股变动报告书》、泛海建设控股有限公司《收购报告书摘要》等公告）

3. 截止 2005 年 12 月 31 日，光彩事业投资集团有限公司持有本公司 20% 股权。该股权已经签署《股权转让协议》拟转让给泛海建设控股有限公司。

光彩事业投资集团有限公司注册资本人民币 50,000 万元；法定代表人：卢志强；成立日期：1995 年 7 月。公司经营范围：工业、农业、商业、科技、文化教育项目的筹资、投资与经营；新技术、新产品的投资与经营；房地产开发、经营，物业管理；与上述业务相关的咨询、服务。

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员情况

1. 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	是否在控股股东单位任职
卢志强	董事长	男	53	2005 年 12 月至 2007 年 12 月	0	0	任控股股东单位监事长
李明海	副董事长 兼总裁	男	39	2005 年 12 月至 2007 年 12 月	0	0	否
黄翼云	董事	男	51	2005 年 12 月至 2007 年 12 月	0	0	任控股股东单位董事长
郑 东	董事兼副 总裁	男	43	2005 年 12 月至 2007 年 12 月	0	0	任控股股东单位董事
张崇阳	董事	男	35	2005 年 12 月至 2007 年 12 月	0	0	任控股股东单位董事
曹端尧	董事	男	38	2005 年 12 月至 2007 年 12 月	0	0	否
洪远朋	独立董事	男	70	2005 年 12 月至 2007 年 12 月	0	0	否
张新民	独立董事	男	44	2005 年 6 月至 2007 年 12 月	0	0	否
陈飞翔	独立董事	男	50	2005 年 7 月至 2007 年 12 月	0	0	否

余 政	监事长	男	45	2005年12月至 2007年12月	0	0	任控股股东单位监事
兰立鹏	监事	男	42	2005年12月至 2007年12月	0	0	任控股股东单位监事
张 宇	监事	女	37	2005年12月至 2007年12月	0	0	否
陈家华	副总裁兼 董事会秘 书	男	41	2005年12月至 2007年12月	0	0	否
匡 文	财务总监	男	36	2005年12月至 2007年12月	0	0	否

2、现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

卢志强，全国政协委员、全国工商联常委、中国光彩事业促进会副会长。现任泛海集团有限公司董事长兼总裁，光彩事业投资集团有限公司董事长，中国泛海控股有限公司董事长兼总裁，泛海建设控股有限公司监事长，泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届董事会董事长；中国民生银行股份有限公司副监事长，民生人寿保险股份有限公司副董事长，海通证券股份有限公司董事。

李明海，历任光彩事业投资集团有限公司执行总裁，泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届董事会董事、副董事长，现任泛海集团有限公司董事，中国泛海控股有限公司副董事长，泛海建设集团股份有限公司总裁。

黄翼云，历任泛海建设集团青岛有限公司（原青岛光彩建设股份有限公司）副总经理，泛海建设集团股份有限公司执行副总经理，泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届董事会董事。现任泛海集团有限公司董事，中国泛海控股有限公司董事，泛海建设控股有限公司董事长。

郑东，历任内蒙古光彩事业发展中心有限公司总经理，泛海建设集团股份有限公司第四届董事会董事。现任中国泛海控股有限公司监事，泛海建设控股有限公司董事，泛海建设集团股份有限公司副总裁，北京光彩置业有限公司总经理。

张崇阳，历任光彩事业投资集团有限公司总裁助理、房地产投资部总经理，中国泛海控股有限公司总裁助理、房地产投资管理总部总经理，现任泛海建设控股有限公司董事、总裁。

曹端尧，历任山东泛海集团有限公司人力资源部总经理、办公室主任，泛海

事业投资集团有限公司办公室主任，浙江通普无线网络股份有限公司董事、副总裁。

洪远朋，在上海复旦大学历任助教、讲师、副教授、教授、博士生导师，曾任经济学系主任、经济学院院长、复旦大学理论经济学博士后流动站站长、《世界经济文汇》编委会主任。

张新民，对外经济贸易大学国际商学院院长，教授、博士生导师，现任珠海中富实业股份有限公司、珠海格力电器股份有限公司、五矿发展股份有限公司独立董事。

陈飞翔，历任南京大学国际商学院、华东理工大学大学教师；现为同济大学经济与金融系教授，博士生导师，同济大学经济研究所所长、经济与金融系主任。

余政，历任光彩事业投资集团有限公司总裁助理，中国泛海控股有限公司副总裁，泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届董事会董事，泛海建设集团股份有限公司常务副总裁。现任泛海集团有限公司董事，光彩事业投资集团有限公司总裁，中国泛海控股有限公司董事、副总裁，泛海建设控股有限公司监事会主席。

兰立鹏，历任光彩事业投资集团有限公司总裁助理、财务总监，泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届监事会监事。现任泛海集团有限公司审计总监，中国泛海控股有限公司财务总监，泛海建设控股有限公司监事、财务总监。

张宇，先后在泛海建设集团股份有限公司办公室、证券部、投资管理部、董事会秘书处工作，现任公司办公室主任兼证券事务代表。公司第三届、第四届监事会职工代表监事。

陈家华，历任泛海建设集团股份有限公司投资管理部主管、办公室主任、公司监事会监事、公司总经理助理、副总经理，现任公司副总裁兼董事会秘书。

匡文，曾任职首都钢铁公司财务部、泛海建设股份有限公司资产财务部，历任光彩事业投资集团有限公司资产财务部总经理助理、总经理。现任泛海建设集团股份有限公司财务总监。

3. 年度报酬情况

截止报告期末，除在公司任职的两名董事、一名监事外，其余董事、监事均未在公司领取除董事监事津贴外的报酬。

董事、独立董事津贴标准由公司董事会提出，经股东大会审议确定；监事津贴标准由公司监事会提出，经股东大会审议确定；在公司任职的董事和公司高级

管理人员报酬由董事会参考薪资调查数据，结合公司实际，在公司统一的薪酬标准、岗位工资制度基础上，审议确定。

董事、监事津贴为每人每月人民币 2,000 元；独立董事津贴每月人民币 6,000 元，因公司工作需要产生的其他费用（差旅费等）由公司承担。

公司董事、监事和高级管理人员的年度报酬、津贴总额为人民币 213 万元。

其中，李明海年度报酬总额为 648,000 元，郑东年度报酬总额为 392,400 元，陈家华年度报酬总额为 288,000 元，匡文年度报酬总额为 288,000 元，张宇年度报酬总额为 151,200 元。

未在公司领取报酬（董事监事津贴除外），在股东单位或关联单位领取报酬的董事、监事有：卢志强、余政、黄翼云、兰立鹏、张崇阳、曹端尧。

4. 报告期内，公司董事、监事和高级管理人员没有发生变化。

二、公司员工情况

截至 2005 年末，公司在职员工 714 人，其中公司本部在职员工 46 人。公司本部员工中，按专业构成分类：技术人员 14 人，财务人员 6 人，销售人员 7 人，管理及行政人员 19 人；按学历分类：硕士 7 人，本科 21 人，专科 12 人；按职称分类：高级 7 人，中级 21 人，初级 3 人。公司现有离退休职工 6 人，由社保局提供生活保障，公司不需承担费用。

第五章 公司治理结构

一、公司治理现状

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》要求，在改善公司治理、规范公司运作方面作了持续努力，重点在加强关联交易管理，解决关联往来方面采取了有力措施，出台了严格关联交易管理的通知。认真配合监管部门开展“清欠解保”工作并取得实际效果，同时借股权分置改革之机完善公司治理结构。公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求不存在差异。

公司按照中国证监会颁布的《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》的要求，贯彻实施《公司投资者关系管理制度》、《公司投资者关系管理工作

实施细则》两项制度，加强与投资者之间的沟通。下发《关于加强公司网站建设，认真做好投资者关系管理工作的通知》，对公司网站中的投资者专栏进行了维护，回答了投资者提出的 100 多个典型问题；全年董事会秘书处共接受股民来电咨询 300 余次，并对来公司访问的投资者进行了接待。继续抓好信息披露，增大企业透明度，报告期内共发布公告 25 份，其中定期报告 4 份。

为了更好地落实中国证监会《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《上市公司股东大会网络投票工作指引》（试行）以及《深圳证券交易所股票上市规则（2005 年修订）》等规定，保证公司《章程》与相关规定的一致性，公司对《章程》进行了修改。并计划在 2006 年按照《公司法》、中国证监会《上市公司〈章程〉指引》对公司《章程》进行进一步的修订。

二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关法规、规章和公司《章程》的要求，一如既往认真履行了自己的职责，履行了诚信、勤勉尽责义务，出席股东大会和董事会会议，并就公司关联交易事项及重大事项发表独立意见，对公司及时果断处理历史问题、防范风险起到了积极的推动作用。

独立董事出席董事会议的情况

独立董 事姓名	本年应参加董 事会议次数	亲自出 席次数	委托出席次 数	缺席次数	备注
洪远朋	13	11	2	0	因病请假
张新民	13	13	0	0	
陈飞翔	13	13	0	0	

独立董事没有出现对公司有关事项提出异议的情况

三、公司与控股股东“五分开”情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，做到了人员独立、财务独立、资产完整、机构独立、业务分开。与控股股东有项目上的合作，但严格实行独立核算，合作项目盈利较好。公司具有独立完整的业务开发拓展能力及自主经营能力。

四、对高级管理人员的考评及激励机制的建立、实施情况

公司按照《公司绩效管理办法》（试行），实行全员绩效考核。公司对高管人员的考评及激励机制标准明确、程序清晰、约束有度、激励有力，注重绩效反馈，强调绩效改善。

第六章 股东大会情况简介

本报告期内公司共召开两次股东大会。

一、 2004 年度股东大会

公司 2004 年度股东大会于 2005 年 5 月 15 日在深圳市福田区深圳国际商会大厦二楼会议室召开，会议由公司董事会召集，董事长卢志强先生主持。出席会议的股东（代理人）9 人，代表股份 143,711,264 股，占上市公司有表决权总股份 49.06%。其中社会公众股股东（代理人）8 人，代表股份 2,631,941 股，占公司社会公众股股东表决权股份总数 1.73%。

会议审议通过了：

- 1、公司董事会 2004 年度工作报告。
- 2、公司监事会 2004 年度工作报告。
- 3、关于审议公司 2004 年度报告及其摘要的议案。
- 4、公司 2004 年度财务决算报告。

5、关于公司 2004 年度利润分配及资本公积金转增股本的议案。经深圳大华天诚会计师事务所审计确认，本公司 2004 年度利润总额为人民币 10,206,451.43 元，净利润为人民币 88,896,710.46 元。按公司 2004 年末总股本 292,901,209 股计算，每股收益为 0.30 元。

根据《公司法》和本公司《章程》有关规定，公司 2004 年利润分配方案为：

提取法定公积金 10%，计 8,889,671.05 元

提取法定公益金 5%，计 4,444,835.52 元

加：上年末滚存的未分配利润：194,509,330.15 元

本年可供股东分配的利润：270,071,530.04 元以公司 2004 年末总股本 292,901,209 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股；向全体股东每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税），共计派发现金 7,322,530.23 元，剩余未分配利润 233,458,878.91 元结转下一年度。

公司 2004 年资本公积金转增股本具体方案为：

截止 2004 年 12 月 31 日，经会计师事务所审计确认本公司资本公积金余额为人民币 438,642,419.37 元，以公司 2004 年末总股本 292,901,209 股为基数，向全体股东每 10 股转增 1 股。

6、关于聘请会计师事务所及决定其报酬事项的议案。

7、关于变更公司注册名称的议案。将公司中文全称变更为泛海建设集团股份有限公司，英文全称变更为：OCEANWIDE CONSTRUCTION GROUP CO., LTD.。（本名称已经国家工商行政管理总局核准）。

8、关于修改《公司章程》的议案。

9、关于审议转让公司所持海通证券股份有限公司股权的《股权转让协议书》、《股权转让补充协议》的议案。因本交易属关联交易事项，关联股东光彩事业投资集团有限公司回避了表决；在光彩事业投资集团有限公司回避表决后，与会股东进行了表决。表决结果通过了转让公司所持海通证券股份有限公司股权的《股权转让协议书》、《股权转让补充协议》。

大会召开的通知刊登于 2005 年 4 月 9 日的《中国证券报》和《证券时报》，大会决议刊登于 2005 年 5 月 17 日的《中国证券报》和《证券时报》。

二、2005 年临时股东大会

公司 2005 年临时股东大会于 2005 年 11 月 19 日在深圳市福华一路深圳国际商会大厦 A 座二楼会议室举行，会议由公司董事会召集，董事长卢志强先生主持。出席会议的股东及股东授权代表共 7 名，所持有（代理）的股份 172,623,134 股，占公司总股本的 49.11%；其中，非流通股股东代表 1 人，流通股股东 6 人。代表股份 3,329,947 股，占公司社会公众股股东表决权股份总数 1.83%。符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。

大会审议了关于向武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司增加投资的议案，关于修改公司《章程》部分条款的议案。

大会召开的通知刊登于 2005 年 10 月 15 日的《中国证券报》和《证券时报》，大会决议刊登于 2005 年 12 月 22 日的《中国证券报》和《证券时报》。

第七章 董事会报告

一、公司经营情况

(一) 报告期内公司经营情况的回顾

1、经营计划的完成情况：2005年，公司的经营总体上延续了2004年的良好发展态势。北京光彩国际中心A座完成了整体对外出售；北京光彩国际公寓基本完成了除底层商铺外的公寓销售；深圳光彩山居岁月家园、深圳光彩新世纪家园、深圳光彩新天地公寓完成了全部销售；公司重点项目北京泛海国际居住区（即北京东风乡5#、6#、7#、8#地块）已于年底开工；青岛泛海名人广场二期项目取得了基坑开挖许可；深圳月亮湾片区用地产权手续办理有了实质性进展；公司历史遗留问题如对南油集团的担保等已经清理完毕；获得建设银行16亿元人民币的授信额度。公司管理方面，在认真总结的基础上，对ISO质量/环境管理体系文件进行了修订并优化了公司的业务流程；基于提升人力资源价值的绩效管理体系在实践中发挥了良好作用。

2005年，公司合并报表反映的主营业务收入为55,308.41万元，比上一年度降低44.80%；主营业务利润为10,891.96万元，比上一年度降低45.45%；实现净利润7,447.21万元，比上一年度降低了16.29%。其中房地产主营业务全年实现销售收入48,109.69万元，占公司主营业务收入86.98%，较上一年度降低48.26%，全年公司实现的每股净收益为0.21元。

2、公司主营业务及其经营状况。

(1) 公司主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币)万元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	48,109.69	36,464.20	24.21%	-48.26%	-47.73%	-3.13%
工业产品	4,834.90	3,304.23	31.66%	-9.38%	-12.21%	7.48%
物业管理	2,088.26	1,637.16	21.60%	26.86%	29.61%	-7.15%
其它	275.56	131.87	52.14%	24.91%	135.68%	-30.14%

(2) 公司主营业务分地区情况

单位：(人民币)万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
中国深圳	27,367.87	-40.22%
中国青岛	715.73	-82.53%
中国北京	26,698.57	-45.98%
出口收入	526.25	-41.17%

(3) 主要供应商、客户情况

2005年，公司向前5名供应商的采购额为1,237万元，占全年采购总额的

35.34%；向前5名客户的销售额为7,466.81万元，占全年销售总额的比例为13.50%。

3、本报告期公司资产及损益构成同比发生较大变动的的原因说明

(1) 应收帐款期末余额较期初减少了69%，主要是因为本年度销售额减少及收回前期的应收帐款引起的。

(2) 其他应收款期末余额较期初增长了55%，主要是因为本年度增加了部份公司往来款及上年应收款在正常周转引起的。

(3) 预付账款增加主要是预付北京东风乡项目的工程款。

(4) 存货增加主要是北京东风乡项目的开发成本增加。

(5) 本期主营业务收入较上年减少了44.80%，主要原因为本期无新完工楼盘开盘，销售的楼盘全部为以前年度未销售完的尾盘。

(6) 本期主营业务税金及附加较上年减少了46.56%，主要原因为公司本期销售收入减少所致。

(7) 本期营业费用较上年减少了41.3%，主要原因为本期无新完工楼盘开盘，销售的楼盘全部为以前年度未销售完的尾盘。

(8) 本年财务费用减少是因为本年借款主要用于本公司之子公司北京泛海信华置业有限公司开发的东风乡项目，相关利息支出根据相关规定予以资本化所致。

(9) 本期投资收益较上年大幅增长主要为本公司与股东泛海建设控股有限公司合作开发的北京光彩事业发展中心A座因实现销售而预分配的利润。

(10) 营业外支出发生较大变化主要是本年根据固定资产市值冲回了固定资产减值准备。

4、公司经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量的构成情况发生重大变动的主要影响因素和报告期公司经营活动产生的现金流量与报告期净利润存在重大差异的原因

公司经营活动产生的现金净流量-63,246.81万元较上年同期数59,748.69万元减少较多，主要是因为本年为项目开发期，销售收入较上年大幅下降，而投资增加所致。

公司投资活动产生的现金净流量为4,336万元，较上年同期大幅提高主要是

本年收到光彩国际中心 A 座项目投资收益 4200 万元。

公司筹资活动产生的现金净流量 55,263.97 万元,较上年大幅增加,主要是本年增加了建设银行项目贷款 8 亿元。

公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异,主要是本期大量资金投入到北京东风乡项目而尚未产生销售与现金流入。

5、公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩分析

控股公司及参股公司名称	服务或经营范围	本公司持股比例(或出资比例)	注册资本(万元)	总资产(万元)	净利润(万元)
深圳市泛海三江电子有限公司	消防报警设备的生产、销售	92.5%	RMB 1,000	6,055.25	320.56
泛海建设集团青岛有限公司	房地产的开发、建设	70%	USD1,250	33,802.62	7.45
北京光彩置业有限公司	房地产的开发、建设	40%	USD1,000	104,662.99	1,006.82
深圳市泛海物业管理服务有限公司	工业区和住宅小区的物业管理服务	90%	RMB 500	1,733.05	31.43
深圳市光彩置业有限公司	房地产开发、建设	90%	RMB 2,800	27,952.84	80.12
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司	房地产开发、商品房销售;对科技、文化、教育产业项目投资;建筑及装饰材料销售。	20%	RMB 40,000	220,572.68	-
北京泛海信华置业有限公司	建设、开发、出租、销售在朝阳区东风家园二区、三区规划确定的用地范围内的房屋。	65%	USD2,000	207,712.92	-

(二) 对公司未来发展的展望

2006 年,国家对房地产行业的宏观调控仍将继续。

公司董事会完全认同建设部领导关于宏观调控“有利于促进房地产市场可持续发展,防止市场出现大的起伏”的观点,并认为这一观点在很大程度上已得到

印证。同时也注意到，2005 年房地产的调控，在不同地区、不同城市产生了不同的效果。以上海为中心的长三角区域，经过调控出现了成交量、价格双双下降的走势，而深圳、北京等房地产开发一线城市，甚至一些二线区域房价却在增长，且涨幅较大，2006 年一季度此种态势依然。因此，近期出现了辅之以行政手段或以紧缩性货币政策进一步实施调控的呼声，这表明 2006 年宏观调控的力度不会减弱，而有在某些方面进一步加强的可能。

董事会认为，有的放矢加强调控力度，从全局来看是必要的，有利于保住几年宏观调控的成果，塑就健康的经济肌体、行业肌体。但从另一方面分析，经济发展的不平衡决定了不同地区、城市房地产市场的发育程度不同，类似北京、深圳等地区的房地产市场，发育完善，并且有强劲的消费需求支撑，在市场土地供应不足的情况下，存在较大的供需矛盾，致使其房价持续上升。对公司董事会而言，应当顺应市场发展趋势，根据公司的资源状况，制订并实施科学的开发战略，推进企业发展；同时，在宏观调控背景下，又要使公司的发展符合国家的政策要求，为国民经济的健康运行助力。

预计 2006 年，我国经济会保持持续增长的势头，房地产行业将因之而得利；资本市场上，上市公司股权分置改革能基本完成，市场将迎来全新的格局。宏观环境的良性改变将为公司带来难得的发展机遇。

2006 年初，公司开始股权分置改革，目前已顺利完成；构成新年度主要利润来源的北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#地块已施工且进展顺利，这一切为公司抓住机遇，取得突破性发展创造了条件，公司有股东的支持，有大股东可利用的大量项目储备，有一支经过多年市场锻炼的企业员工队伍，有滋生于企业实践、内容不断充实的泛海建设企业文化，这些因素构成了公司的优势和市场竞争力。

2006 年度，公司要做好三方面主要工作，一是高标准、高质量开发建设北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#地块住宅项目，年内要按时完成施工进度，实现销售目标，以该项目的开发为契机，在市场塑造泛海建设的企业品牌、产品品牌，同时提升公司研发能力；二是利用资本市场资源配置功能，依托大股东支持，尝试以非公开发行股票方式，实施股权收购，获取新的土地储备。三是通过制订、落实公司五年发展规划，在资本市场上逐步建立起优质上市公司形象，真正实现董事长为公司未来发展的定位：成为中国一流的、知名的、有一定影响力的、有社会贡献的房地产上市公司。

公司董事会认为，公司发展潜力大，前景良好，但机遇与挑战并存，对风险因素应有足够的估计，如前所述，2006 年宏观政策走向仍具不确定性，包括信贷、税收、土地、房地产交易等方面的政策变化，都会影响公司的经营业绩；由于迄今为止，公司的开发在较大程度上依赖间接融资，利率变动可能导致财务费用增加，增大财务风险。因此，从中、长期看，提高直接融资比例，降低间接融资比例，更加灵活地运用财务杠杆是公司资金管理方面努力的方向所在。

二、报告期内的投资情况

(一) 募集资金使用情况

公司于 2001 年 5 月实施了配股，募集资金 40,024 万元，至报告期末已使用资金 40,024 万元。

募集资金总额	40,024 万元		本年度已使用募集资金总额		240 万元
			已累计使用募集资金总额		40,024 万元
承诺项目	拟投入金额	是否变更项目	实际投入金额	产生收益金额	是否符合计划进度和预计收益
北京光彩国际公寓项目	13,000 万元	否	13,000 万元	10,828 万元	是
支付泛海建设集团青岛有限公司（原青岛泛海物业发展有限公司）70%股权转让款	15,000 万元	否	15,000 万元	6,820 万元	是
深圳光彩山居岁月项目（太子山庄三期）	7,000 万元	否	7,000 万元	2,628 万元	否
补充流动资金	5,000 万元	否	5,024 万元		是
未达到计划进度和收益的说明	深圳光彩山居岁月项目（太子山庄三期）未达计划进度的原因，在此前公司历次定期报告中均已作说明。报告期内，该项目完成竣工验收，并全部销售完毕，取得良好效益。				

(二) 非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况

1. 北京光彩国际中心(A)座项目 至报告期末，该项目已经完成整体销售，

实现销售收入人民币 661,071,016 元。由于该项目涉及沿线地铁施工等情况, 预计交付时间将延迟至 2006 年下半年, 公司 2005 年已获分配利润 42,000,000 元。

2. **深圳光彩新世纪家园** 至报告期末, 项目已销售完毕, 实现销售收入 280, 252, 350 元。

3. **深圳光彩新天地公寓** 至报告期末, 项目已销售完毕, 实现销售收入 160, 180, 974 元。

4. **泛海国际居住区项目(北京东风乡 5#、6#、7#、8#地块项目)** 报告期内, 公司进行了该项目开工前的各项准备工作, 至报告期末, 泛海国际居住区项目 6#地块已经获得《建设工程施工许可证》, 并已开工建设。

5、**武汉王家墩中央商务区项目** 报告期内, 该公司积极参与武汉 CBD 启动区的各项工作, 为公司 4000 亩土地的开发建设创造有利条件; 圆满完成 9·25 奠基典礼的筹备和组织工作; 开展各项规划设计和专项研究工作; 以构建工程项目管理体系为重点, 做好各项工程建设准备工作; 为推动 4000 亩土地的尽快移交, 陆续完成土地权属调查、土地接收和管理的前期工作; 根据公司土地接收计划, 抓紧开展武汉 CBD 项目的经营研究和在海内外的招商工作。

报告期内, 该公司拟将注册资本增至 10 亿元, 由股东各方按持股比例增加投资。本公司原投资 8000 万元, 占股比例为 20%。根据公司股东大会的决定, 按比例增加投资, 投入资金 12000 万元。本投资尚未完成。

三、董事会日常工作情况

1. 报告期内公司董事会共召开了三次正式会议, 九次临时会议。

(1) 公司第五届董事会第二次会议于 2005 年 4 月 5 日召开。本次董事会会议决议公告刊登在 2005 年 4 月 9 日《中国证券报》、《证券时报》, 同时在中国证监会指定国际互联网网址: <http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露。

(2) 公司第五届董事会第三次会议于 2005 年 5 月 15 日召开, 公司九名董事及董事会秘书参加了会议, 公司监事和部分高级管理人员列席了会议。会议由卢志强董事长主持。经审议, 会议通过了关于向中国建设银行深圳市分行申请不超过 20 亿元人民币授信额度的议案。

本次董事会会议决议经有权部门批准, 未进行公告。

(3) 公司第五届董事会第四次会议于 2005 年 12 月 21 日召开, 公司七名董事及董事会秘书参加了会议, 公司独立董事洪远朋因病请假, 委托陈飞翔独立董事代为参加并表决, 公司董事曹端尧因公务请假, 委托李明海董事参加并表决。

公司监事和部分高级管理人员列席了会议。会议由卢志强董事长主持。

经审议，会议通过了如下议案：

①关于审议公司 2006 年度经营发展计划的议案。经审议，会议批准了公司 2006 年度经营发展计划。

②关于深入学习贯彻《公司法（修订）》、《证券法（修订）》的议案。

③关于成立公司《章程》修改领导小组并对公司《章程》部分条款进行修改的议案。

本次董事会会议决议经有权部门批准，未进行公告。

(4)公司第五届董事会第二次临时会议于 2005 年 3 月 3 日以传真方式召开。本次董事会会议决议公告刊登在 2005 年 3 月 5 日《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露。

(5) 公司第五届董事会第三次临时会议于 2005 年 4 月 18 日以传真方式召开，公司全体董事、全体监事和董事会秘书参加了本次会议，会议由卢志强董事长主持。会议的召开符合有关法律、法规、规章和公司《章程》的有关规定。

经审议，公司董事会同意北京光彩置业有限公司向交通银行北京分行申请 1.5 亿元贷款，同时，公司董事会同意公司为该笔贷款提供不可撤消连带责任担保。

本次会议决议因属持续提供担保事项，未公告。

(6) 公司第五届董事会第四次临时会议于 2005 年 4 月 19 日以传真方式召开，公司全体董事、全体监事和董事会秘书参加了本次会议，会议由卢志强董事长主持。会议的召开符合有关法律、法规、规章和公司《章程》的有关规定。

经审议，公司董事会同意北京光彩置业有限公司向交通银行北京分行申请 1 亿元贷款，同时，公司董事会同意公司为该笔贷款提供不可撤消连带责任担保。

本次会议决议因属持续提供担保事项，未公告。

(7) 公司第五届董事会第五次临时会议于 2005 年 4 月 21 日以传真方式召开，本次董事会会议决议公告刊登在 2005 年 4 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露。

(8) 公司第五届董事会第六次临时会议 2005 年 4 月 21 日以传真方式召开，公司全体董事、全体监事和董事会秘书参加了本次会议，会议由卢志强董事长主持。会议的召开符合有关法律、法规、规章和公司《章程》的有关规定。会议审

议通过了：《光彩建设集团股份有限公司 2005 年第一季度报告》。本次会议决议未公告。

(9) 公司第五届董事会第七次临时会议于 2005 年 8 月 3 日以传真方式召开，本次董事会会议决议公告刊登在 2005 年 8 月 6 日《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露。

(10) 公司第五届董事会第八次临时会议于 2005 年 9 月 8 日以传真方式召开。会议由卢志强董事长主持，公司 9 名董事、3 名监事均参加了会议。会议的召开符合有关法律、法规、规章和公司《章程》的有关规定。

会议学习了深圳证监局《关于集中解决大股东占用上市公司资金和上市公司违规担保问题的通知》文件精神。本次会议决议未公告。

(11) 公司第五届董事会第九次临时会议于 2005 年 9 月 29 日以传真方式召开。本次董事会会议决议公告刊登在 2005 年 10 月 15 日《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露。

(12) 公司第五届董事会第十次临时会议 2005 年 10 月 18 日以传真方式召开，本次董事会会议决议公告刊登在 2005 年 10 月 19 日《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了网上披露。

2. 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，股东大会主要决议得以有效实施。其中：(1) 2005 年 7 月 13 日顺利实施了 2004 年度利润分配方案，即以公司 2004 年末总股本 292,901,209 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股；向全体股东每 10 股派发现金红利 0.25 元（含税，扣税后，社会公众股中个人股东、投资基金实际每 10 股派 0 元现金）；以公司资本公积金转增股本，每 10 股转增 1 股。分红派息及转增后总股本增至 351,481,450 股。(2) 完成了公司《章程》部分条款的修改。

七、本次利润分配预案

经深圳大华天诚会计师事务所审计确认，本公司 2005 年度利润总额为人民币 87,457,439.99 元，净利润为人民币 74,472,100.21 元。按公司 2005 年末总股本 351,481,450.00 股计算，每股收益为 0.21 元。

根据《公司法》和本公司《章程》有关规定，拟订公司 2005 年利润分配预

案为：

提取法定公积金 10%， 计 7,447,210.02 元

提取法定公益金 5%， 计 3,723,605.01 元

加：上年末滚存的未分配利润：270,071,534.04 元

本年可供股东分配的利润：296,760,168.99 元

本年不进行利润分配，剩余未分配利润 296,760,168.99 元结转下一年度。也不进行资本公积金转增股本。

公司不进行现金利润分配的原因：公司投资开发的北京东风乡 5#、6#、7#、8#地块项目尚处于建设期，需要投入大量的资金；公司现正拟以股权收购的方式获得北京东风乡 1#、2#、3#地块使用权，根据公司与北京泛海东风置业有限公司的协议，公司将为北京东风乡 1#、2#、3#地块项目开发提供拆迁安置、七通一平及代征地拆迁绿化资金。为满足公司快速发展壮大的需求，进一步提升公司的业绩，保证公司可持续发展，最终实现公司股东利益增长的目标，公司董事会拟订了不进行现金利润分配的预案。

以上预案尚须提交公司 2005 年度股东大会审议。

根据《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》的要求，公司独立董事就公司董事会未作出现金利润分配预案的原因发表了独立意见：2005 年公司在取得盈利的情况下不进行现金利润分配，董事会的考虑是慎重的，公司目前正处于开发建设的关键时期，将有限的资金资源集中于重点项目发展，从长远看，有利于公司的业绩增长，有利于公司的可持续发展，有利于公司股东利益的持续提升，没有损害中小股东的合法权益。同意公司董事会作出不进行现金利润分配的预案。

八、独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行有关规定情况的专项说明及独立意见：

作为泛海建设集团股份有限公司的独立董事，经过对公司情况的了解和资料的查阅，在与公司有关人员沟通以后，现发表公司累计和当期对外担保情况、执行有关规定情况的专项说明和独立意见：

截止 2005 年 12 月 31 日，公司无对外担保余额。公司及控股子公司没有为股东、实际控制人及其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保；公司认真履行了对外担保情况的信息披露义务。

第八章 监事会报告

2005 年度，公司监事会以向全体股东负责的精神，认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，对公司财务以及公司董事、总裁和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护了公司及股东的合法权益。

一、监事会 2005 年度日常工作情况

2005 年度，公司监事参加了于 2005 年 5 月 15 日召开的 2004 年度股东大会和于 2005 年 11 月 19 日召开的 2005 年临时股东大会，列席了历次董事会会议，单独召开监事会会议一次。

公司第五届监事会第二次会议于 2005 年 4 月 5 日在北京饭店 3 楼会议室召开，公司监事会三位监事出席了会议，会议的召开符合《公司法》、《公司章程》的有关规定，会议合法、有效。

会议审议通过了公司监事会 2004 年度工作报告，检查了公司财务状况，对董事会审议公司 2004 年度报告及其摘要的结果表示认可。

会议决议于 2005 年 4 月 9 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》。

二、监事会就报告期内董事会工作等有关情况发表独立意见如下：

1. 公司依法运作情况

报告期内，公司监事会对公司依法运作情况进行了认真监督检查。检查结果显示：公司董事会严格遵守国家法律法规和公司章程的规定，在股东大会授权和公司章程规定范围内行使职权，决策程序严谨、合法；公司建立健全了内控制度；公司董事、总裁和其他高级管理人员诚信勤勉，认真履行职责，在执行公司职务时严谨自律，未发现违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

2. 检查公司财务情况

经过认真、细致的检查，监事会认为，公司财务、会计制度健全，财务管理规范。深圳大华天诚会计师事务所出具的标准无保留意见的 2005 年度审计报告，真实、客观地反映了公司财务状况和经营成果。

3. 募集资金投入情况

公司于 2001 年实施了配股，募集资金 40,024 万元，实际投入项目与承诺投入的项目一致，未变更募集资金投向。青岛泛海建设有限公司股权投资和北京光彩国际公寓项目建设投资项目均已产生较好的经济效益，深圳光彩山居岁月家园（原太子山庄三期）项目业已竣工验收并投入使用，项目已销售完毕，总体募集

资金投入项目收益良好。

4. 报告期内，公司未有收购或出售资产的交易。

5. 报告期内，公司按比例增加向武汉王家敦中央商务区建设投资股份有限公司的投资，此项关联交易是公平的，未损害上市公司利益。该项投资尚未完成。

监事会认为，公司董事会、总裁和高级管理人员在报告年度内使公司经营迈上了新的台阶，给股东带来了较为丰厚的回报，为公司发展作出了重要贡献。

第九章 重要事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁事项。

本公司与香港合利公司关于合作建设深圳荟芳园项目的纠纷，最终以协商和解方式解决。本公司与合利建筑有限公司签署了《和解协议》，本公司向合利建筑有限公司支付人民币 2380 万元，同时双方关于荟芳园合作建房而产生的所有纠纷全部解决。

（详细情况请参阅本公司于 2005 年 3 月 5 日刊登于《中国证券报》和《证券时报》的相关公告。）

二、报告期内公司没有收购及出售资产、吸收合并事项。

三、报告期内重大关联交易事项

（一）关联债权债务往来

单位：（人民币）万元

关联方名称	与上市公司的关系	上市公司向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
泛海建设控股有限公司	股东		29,816.00	10,302.00	1,500.00
泛海实业股份有限公司	实际控制人控制的法人	175.87	-	175.87	-
青岛名人酒店有限公司/健身俱乐部	实际控制人控制的法人	10.00	-	10.00	-
光彩事业投资集团有限公司	股东	0	-	3,286.74	1.82
光彩国际俱乐部	实际控制人控制的法人	40.00	-	40.00	-
山东泛海建设投资有限公司	实际控制人控制的法人	300.00	-	300.00	-

山东齐鲁商会大厦有限公司	实际控制人控制的法人	0.56	-	0.56	-
北京山海天物资贸易有限公司	实际控制人控制的法人	12,463.79	-	12,463.79	-
通海装饰工程有限公司	实际控制人控制的法人	33.48	-	296.17	4.22
中国泛海控股有限公司	实际控制人控制的法人	4,823.00	-	4,823.00	-
合计		17,846.70	29,816.00	31,698.13	1506.04

公司向关联方泛海建设控股有限公司(原名北京光彩物业发展有限公司)提供资金是依据 1998 年 11 月双方签订的《合作开发北京光彩国际中心(A 座)合同》及 1999 年 12 月签订的《补充合同》，向光彩国际中心(A 座)投入的项目投资款 3 亿元，本年共收回项目款 10302 万元，其中：投资本金 184 万元、投资补偿金 5918 万元、投资收益 4200 万元。泛海建设控股有限公司向公司提供资金余额 1500 万元为该公司受让海通证券股份有限公司股权所支付的定金。

(二) 其它重大关联交易

1、本公司于 2004 年底与控股股东泛海建设控股有限公司签署的关于转让所持海通证券股份有限公司 3 亿股股权的事宜，报告期内尚未进行完毕。根据有关规定，海通证券股份有限公司需向证监会完成备案手续并具体办理过户手续(本次关联交易的详细情况请参阅本公司于 2004 年 12 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》刊登的公告)。

2、报告期内，公司与关联方中国泛海控股有限公司共同按比例增加对武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司(以下简称武汉公司)的投资，该事项属共同对外投资的关联交易事项。武汉公司成立于 2002 年 2 月，负责的王家墩原军用机场 4000 亩土地的规划工作、基础设施建设的策划工作、项目的开发经营和招商工作均已进入实质性阶段。主营业务：房地产开发、商品房销售；对科技、文化、教育产业项目投资；建筑及装饰材料销售。注册资本 4 亿元，拟增至 10 亿元。本公司按持股比例追加 1.2 亿元投资，该事项已经公司 2005 年临时股东大会审议通过，实际投资尚未完成。

四、重大合同及其履行情况

1. 公司未有托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

2. 重大担保

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期 （协议签署 日）	担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关联 方担保（是或 否）
报告期内担保发生额合计			0 万元			
报告期末担保余额合计			0 万元			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			30,780 万元			
报告期末对控股子公司担保余额合计			30,780 万元			
公司担保总额情况						
担保总额			30,780 万元			
担保总额占公司净资产的比例			26.53%			
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额			0			
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额			6,000			
担保总额超过净资产 50% 部分的金额			0			
上述三项担保金额合计			6,000			

3. 公司未委托他人进行现金资产管理事项。

五、承诺事项

因本公司与（香港）合利建筑有限公司合作开发荟芳园项目争议仲裁案，原控股股东光彩事业投资集团有限公司于 2001 年 3 月作出承诺，本公司或有损失超过 1,000 万元的部分由该公司承担。承诺事项详见本公司 2000 年年度报告、2001 年年度报告和有关临时公告。

因合作开发荟芳园项目而产生的相关仲裁案各方当事人现已经和解。本公司与合利建筑有限公司签署《和解协议》，本公司向合利建筑有限公司支付人民币 2380 万元，同时双方关于荟芳园合作建房而产生的所有纠纷亦得以全部解决，双方不得再以任何理由或通过任何方式要求对方支付任何性质的款项。

本公司承担 1000 万元的损失，并已经在 2003 年度进行了计提。其他部分的损失已由本公司原第一大股东光彩事业投资集团有限公司承担。

六、聘请会计师事务所情况

经 2005 年 5 月 15 日召开的 2004 年年度股东大会审议通过，续聘深圳大华天诚会计师事务所为公司 2005 年度财务报表进行审计，并授权公司董事会确定审计费用标准。该事项已于 2005 年 5 月 17 日的《中国证券报》和《证券时报》上予以披露。

报告期内支付给深圳大华天诚会计师事务所财务审计的费用为人民币 40 万元（不含差旅费），公司未支付除审计业务费用以外的其他业务费用。目前，该会计师事务所已经连续为本公司提供审计服务 5 年。

七、公司、公司董事会及董事在报告期内受监管部门批评情况：

公司在报告期内未受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责。

八、其他重大事项

1、中国建设银行于 2005 年 7 月批准我公司 16 亿元人民币的一般额度授信，授信额度将全部用于公司在北京、深圳等地的房地产项目开发。（详见本公司于 2005 年 7 月 28 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》的相关公告。）

公司于 2005 年 9 月 23 日与中国建设银行股份有限公司深圳市分行、中国建设银行股份有限公司北京分行长安支行签订《人民币资金借款合同》，就 16 亿元人民币一般额度授信中的 13 亿元人民币，订立具体借款合同。该 13 亿元人民币借款将用于北京东风乡项目的开发，借款期限为 3 年。

2、本公司于 2005 年 9 月 6 日收到泛海建设控股有限公司转来的中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《过户登记确认书》。根据《过户登记确认书》，光彩事业投资集团有限公司将所持公司股份 99,004,473 股（82,503,728 股再加上公司 2004 年度分红股份，总数仍占公司总股本的 28.17%）转让给泛海建设控股有限公司事项，已经完成过户手续。

3、本公司第一大股东泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设控股”）和第二大股东光彩事业投资集团有限公司（以下简称“光彩投资集团”）于 2005 年 9 月 23 日签署《股权转让协议》，泛海建设控股同意受让光彩投资集团持有的公司 20% 的股份（70,290,714 股，含权）。本次转让完成后，泛海建设控股将持

有公司股份 169,295,187 股，占公司总股本的 48.17%，为公司控股股东，该股份性质仍为社会法人股。光彩事业投资集团将不再持有本公司股份。（详见本公司于 2005 年 9 月 28 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》的提示性公告及光彩投资集团《股东持股变动报告书》、泛海建设控股《收购报告书摘要》）。本次股权转让尚未完成过户手续。

4、2005 年 5 月中旬，本公司通过了深圳市质量认证中心对公司 ISO 质量管理/环境管理体系第二次监督审核。

5、2005 年 3 月，公司所属深圳市泛海物业管理服务有限公司领取了由中华人民共和国建设部核发的《中华人民共和国物业管理企业一级资质证书》。

第十章 财务报告

一、 审计报告

深华(2006)股审字 034 号

泛海建设集团股份有限公司董事会暨全体股东：

我们审计了后附的泛海建设集团股份有限公司及其子公司(以下简称“贵公司”)2005 年 12 月 31 日的合并和公司资产负债表,2005 年度合并和公司利润及利润分配表,以及 2005 年度合并和公司现金流量表。这些会计报表的编制是 贵公司管理当局的责任,我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作,以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据,评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和做出的重大会计估计,以及评价会计报表的整体反映。我们相信,我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为,上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定,在所有重大方面公允地反映了 贵公司 2005 年 12 月 31 日的财务状况及 2005 年度的经营成果和现金流量。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师 胡春元

中国 深圳

中国注册会计师 方建新

二、经审计的财务报表（附后）

三、财务报表附注（附后）

第十一章 备查文件目录

一、载有公司法定代表人、财务总监、资产财务部总经理签名并盖章的会计报表。

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

资产负债表

2005-12-31

单位：人民币元

资 产	合并数		公司数	
	2005年12月31日	2004年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产：				
货币资金	244,473,298.99	281,030,069.89	111,727,866.85	88,755,198.08
短期投资	100,000.00	100,000.00	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收股利				
应收利息				
应收帐款	40,501,251.64	132,187,134.70	9,631,257.89	69,420,550.39
其他应收款	119,789,727.53	74,777,241.38	1,921,453,440.29	835,472,723.33
预付帐款	697,052,413.73	327,753,564.90	302,387,088.08	575,703,816.02
应收补贴款				
存货	2,230,547,467.81	1,831,775,429.58	149,043,928.36	366,914,100.69
待摊费用				
一年内到期的长期债权投资	-	-	-	-
其他流动资产				
产	-	-	-	-
流动资产合	3,332,464,159.70	2,647,623,440.45	2,494,243,581.47	1,936,266,388.51
长期投资：				
长期股权投资	383,168,365.93	383,651,938.82	898,823,119.65	887,873,685.58
长期债权投资	-	-	-	-
长期投资合	383,168,365.93	383,651,938.82	898,823,119.65	887,873,685.58
其中：				
合并价差	3,167,605.93	3,651,178.82	-	-
其中：				
股权投资差	3,167,605.93	3,651,178.82	-	-
固定资产：				
固定资产原				
价	78,124,265.30	64,903,999.34	41,798,909.90	42,237,971.90
减：累计折				
旧	18,610,651.63	16,549,458.53	8,828,945.72	7,852,184.13
固定资产净	59,513,613.67	48,354,540.81	32,969,964.18	34,385,787.77

减：固定资 产减值准备	-	2,674,819.26	-	2,674,819.26
固定资	59,513,613.67	45,679,721.55	32,969,964.18	31,710,968.51
工程物				
资	-	-	-	-
在建工程	9,170,164.29	19,797,889.29	-	-
固定资产清				
理	-	-	-	-
固定资产合	68,683,777.96	65,477,610.84	32,969,964.18	31,710,968.51
无形及其他资 产：				
无形资产	23,234.74	-	-	-
长期待摊费				
用	151,438.61	336,459.51	98,055.90	139,169.90
其他长期资				
产	5,334,718.69	5,462,108.58	5,334,718.69	5,449,391.88
无形及递延	5,509,392.04	5,798,568.09	5,432,774.59	5,588,561.78
递延税项：				
递延税款借				
资产总计	3,789,825,695.63	3,102,551,558.20	3,431,469,439.89	2,861,439,604.38

资产负债表（续）

负债及所有者权益	合并数		公司数	
	2005年12月31日	2004年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
短期借款	1,079,626,041.25	1,169,800,000.00	274,326,041.25	570,000,000.00
应付票据	30,000,000.00	65,000,000.00	-	-
应付帐款	213,686,253.02	174,019,130.06	60,953,446.00	119,725,981.81
预收帐款	1,199,206.39	21,761,359.61	267,578.00	14,731,719.00
应付工资	-	868.91	-	868.91
应付福利费	1,978,022.07	1,951,839.73	422,321.46	363,838.27
应付股利				
应交税金	86,189,302.61	99,088,943.15	13,569,462.02	19,892,132.36
其他应交款	852,552.26	606,172.62	282,496.80	515.11
其他应付款	122,834,470.51	139,168,515.20	1,064,890,326.27	897,491,992.09
预提费用	5,930,027.78	780,021.00	727,641.28	-

预计负债	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00
一年内到期的长期负债	53,648,000.00	80,000,000.00	53,648,000.00	80,000,000.00
其他流动负债	-			
流动负债合计	1,595,943,875.89	1,762,176,850.28	1,469,087,313.08	1,712,207,047.55
长期负债:				
长期借款	804,000,000.00	54,000,000.00	800,000,000.00	54,000,000.00
应付债券				
长期应付款	-	6,740,000.00	-	-
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	804,000,000.00	60,740,000.00	800,000,000.00	54,000,000.00
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计	2,399,943,875.89	1,822,916,850.28	2,269,087,313.08	1,766,207,047.55
少数股东权益:				
少数股东权益	229,895,524.45	186,797,982.61	-	-
股东权益:				
股本	351,481,450.00	292,901,209.00	351,481,450.00	292,901,209.00
资本公积	409,352,298.37	438,642,419.37	409,352,298.37	438,642,419.37
盈余公积	102,392,377.93	91,221,562.90	102,392,377.93	91,221,562.90
其中: 公益金	0	29,518,245.33	0	29,518,245.33
未分配利润	296,760,168.99	270,071,534.04	299,156,000.51	272,467,365.56
其中: 已宣告现金股利		7,322,530.23		7,322,530.23
外币折算差额				
累积未弥补子公司亏损				
股东权益合计	1,159,986,295.29	1,092,836,725.31	1,162,382,126.81	1,095,232,556.83
负债及股东权益总计	3,789,825,695.63	3,102,551,558.20	3,431,469,439.89	2,861,439,604.38

利润及利润分配表

2005 年度

编制单位:泛海建设集团股份有限公司		金额单位:人民币元			
项目	合并数		公司数		
	2005年12月31日	2004年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日	
一、主营业务收入	553,084,125.35	1,001,936,767.89	209,709,613.80	408,199,420.30	
减: 主营业务成本	415,374,676.79	748,384,797.29	157,347,353.68	278,107,049.59	
主营业务税金及附加	28,789,893.77	53,875,832.90	10,992,476.27	20,617,208.11	
二、主营业务利润	108,919,554.79	199,676,137.70	41,369,783.85	109,475,162.60	
加: 其他业务利润	1,588,106.71	1,662,830.91	-	12,200.00	
减: 营业费用	20,198,415.38	34,395,476.90	3,878,421.82	7,372,817.52	
管理费用	25,655,855.43	23,385,947.95	15,483,726.95	18,132,258.54	
财务费用	21,505,402.67	32,622,846.96	-1,708,624.34	9,914,695.96	
三、营业利润	43,147,988.02	110,934,696.80	23,716,259.42	74,067,590.58	
加: 投资收益	41,516,427.11	(197,086.70)	54,567,036.57	24,313,439.73	
补贴收入	956,205.50	176,692.56	-	-	
营业外收入	301,473.34	378,105.31	33,004.72	59,188.66	
减: 营业外支出	(1,535,346.02)	1,085,956.54	-1,698,206.85	1,130.00	
四、利润总额	87,457,439.99	110,206,451.43	80,014,507.56	98,439,088.97	
减: 所得税	11,133,297.94	17,442,709.85	5,542,407.35	7,146,546.99	
少数股东损益	1,852,041.84	3,867,031.12	0.00	0.00	
未弥补子公司亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	
五、净利润	74,472,100.21	88,896,710.46	74,472,100.21	91,292,541.98	
加: 年初未分配利润	270,071,534.04	225,019,872.68	272,467,365.56	225,019,872.68	
其他转入	0.00	0.00	0.00	0.00	
六、可供分配利润	344,543,634.25	313,916,583.14	346,939,465.77	316,312,414.66	
减: 提取法定盈余公积	7,447,210.02	8,889,671.05	7,447,210.02	8,889,671.05	
提取法定公益金	3,723,605.01	4,444,835.53	3,723,605.01	4,444,835.53	
提取福利及奖励基金	0.00	0.00	0.00	0.00	
七、可供股东分配的利润	333,372,819.22	300,582,076.57	335,768,650.75	302,977,908.08	
减: 应付优先股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	
提取任意盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	
应付普通股股利	7,322,530.23	6,102,108.53	7,322,530.23	6,102,108.53	
转作股本的普通股股利	29,290,120.00	24,408,434.00	29,290,120.00	24,408,434.00	
八、未分配利润	296,760,168.99	270,071,534.04	299,156,000.51	272,467,365.55	

现金流量表

2005 年度

编制单位:泛海建设集团股份有限公司

单位:人民币元

项目	合并数		公司数	
	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日	2004 年 12 月 31 日
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	590,011,308.74	1,033,244,553.53	255,721,462.20	357,085,933.93
收到税费返还	956,205.50	176,692.56	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	316,841,463.22	222,736,865.61	455,112,290.35	334,102,421.14
现金流入小计	907,808,977.46	1,256,158,111.70	710,833,752.55	691,188,355.07
购买商品、接受劳务支付的现金	1,240,679,821.80	477,597,058.72	49,252,223.17	165,342,712.78
支付给职工以及为职工支付的现金	34,485,762.63	33,414,140.47	9,255,959.03	8,866,793.49
支付的各项税费	61,117,304.40	61,687,099.45	24,780,619.37	11,245,810.07
支付的其他与经营活动有关的现金	203,994,197.41	85,972,872.38	1,024,490,873.27	70,088,802.44
现金流出小计	1,540,277,086.24	658,671,171.02	1,107,779,674.84	255,544,118.78
经营活动产生的现金流量净额	-632,468,108.78	597,486,940.68	-396,945,922.29	435,644,236.29
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	1,840,000.00	8,469,896.83	1,840,000.00	7,743,571.57
其中: 出售子公司所收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	42,000,000.00	0.00	42,000,000.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	221,760.00	0.00	720.00	0.00
收到的其它与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入小计	44,061,760.00	8,469,896.83	43,840,720.00	7,743,571.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现	700,952.06	2,494,786.11	17,596.00	192,422.00
投资所支付的现金	0.00	100,000.00	0.00	1,800,000.00
支付的其它与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	700,952.06	2,594,786.11	17,596.00	1,992,422.00
投资活动产生的现金流量净额	43,360,807.94	5,875,110.72	43,823,124.00	5,751,149.57
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	41,320,500.00	16,553,000.00	0.00	0.00

其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金	41,320,500.00	16,553,000.00	0.00	0.00
借款所收到的现金	2,069,100,000.00	590,800,000.00	1,188,600,000.00	415,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	82,535.60	2,724,831.59	525,188.37	1,215,686.93
现金流入小计	2,110,503,035.60	610,077,831.59	1,189,125,188.37	416,215,686.93
偿还债务所支付的现金	1,470,625,958.75	1,082,800,000.00	764,625,958.75	754,000,000.00
分配股利利润或偿还利息所支付的现金	86,895,435.09	89,749,695.82	48,023,592.29	59,598,586.89
其中：子公司支付少数股东的股利	0.00	0.00	0.00	0.00
减少注册资本所支付的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	341,902.05	261,787.62	341,902.05	187,721.56
现金流出小计	1,557,863,295.89	1,172,811,483.44	812,991,453.09	813,786,308.45
筹资活动产生的现金流量净额	552,639,739.71	-562,733,651.85	376,133,735.28	-397,570,621.52
四、汇率变动对现金的影响额	-89,209.77	-2,810.97	-38,268.22	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-36,556,770.90	40,625,588.58	22,972,668.77	43,824,764.34

现金流量表（续）

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：人民币元

合并数

公司数

补充资料	2005年12月31日	2004年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
一、不涉及现金收支的投资和筹资活动				
债务转为资本		0.00		0.00
一年内到期的可转换公司债券		0.00		0.00
融资租赁固定资产		0.00		0.00
二、将净利润调节为经营活动的现金流量				
净利润	74,472,100.21	88,896,710.46	74,472,100.21	91,292,541.98
加：少数股东损益	1,852,041.84	3,867,031.12	0.00	0.00
计提的资产减值准备	-5,543,431.44	202,882.06	-4,540,110.34	3,378,341.16
固定资产折旧	3,801,379.34	3,753,468.34	1,630,671.51	1,422,935.50
无形资产摊销	3,281.90	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用摊销	185,020.90	154,547.30	69,782.70	41,114.00
待摊费用减少	0.00	0.00	0.00	0.00

预提费用增加	5,150,006.78	496,725.15	727,641.28	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	140,459.58	15,937.80	39,025.16	0.00
固定资产报废损失	0.00	149,032.71	0.00	0.00
财务费用	22,357,182.81	32,742,532.81	-1,708,624.34	9,877,777.62
投资损失	-41,516,427.11	197,086.70	-54,567,036.57	-24,313,439.73
递延税款贷项	0.00	0.00	0.00	0.00
存货的减少	-396,456,654.66	317,688,930.73	217,260,265.25	3,095,605.65
经营性应收项目的减少	-287,056,046.51	47,427,228.48	-743,341,479.07	-69,712,622.32
经营性应付项目的增加	-9,857,022.42	99,498,995.50	112,873,248.73	420,561,982.43
其他	0.00	2,395,831.52	138,593.19	0.00
经营活动产生的现金流量净额	-632,468,108.78	597,486,940.68	-396,945,922.29	435,644,236.29

三、现金及现金等价物净增加情况

现金的期末余额	244,473,298.99	281,030,069.89	111,727,866.85	88,755,198.08
减：现金的期初余额	281,030,069.89	240,404,481.31	88,755,198.08	44,930,433.74
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-36,556,770.90	40,625,588.58	22,972,668.77	43,824,764.34

泛海建设集团股份有限公司

资产减值准备明细表

2005 年度

单位：人民币元

项目	年初余额	本期增加数	本期减少数			年末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏帐准备合计	16,144,352.33	(2,868,612.18)	-	-	-	13,275,740.15
其中：应收帐款	6,957,220.80	(4,341,637.40)			-	2,615,583.40
其他应收款	9,187,131.53	1,473,025.22			-	10,660,156.75
二、短期投资跌价准备合计	-		-	-	-	-
其中：股票投资	-		-	-	-	-
债券投资	-	-	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	-	-	-	-	-	-
其中：库存商品		-	-		-	-
低值易耗品		-	-		-	-
原材料			-	-	-	-
四、长期投资减值准备合计	-	-	-	-	-	-
其中：长期股权投资		-	-	-	-	-
长期债券投资	-	-	-	-	-	-
五、固定资产减值准备合计	2,674,819.26	-	2,568,915.10	105,904.16	2,674,819.26	-
其中：房屋建筑物	2,568,915.10	-	2,568,915.10	-	2,568,915.10	-
机器设备	105,904.16	-	-	105,904.16	105,904.16	-
运输设备		-	-	-	-	-
其他设备		-	-	-	-	-
六、总计	18,819,171.59	(2,868,612.18)	2,568,915.10	105,904.16	2,674,819.26	13,275,740.15

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

泛海建设集团股份有限公司

会计报表附注

2005 年度

除特别说明，以人民币元表述

附注 1. 公司简介

泛海建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）成立于 1989 年 5 月 9 日，前身为南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司，经深圳市政府以深府(89)3 号文批准，由深圳南油（集团）有限公司投资成立。1991 年 6 月经深圳市人民政府以深府办复[1991]434 号文批准，本公司改组为深圳南油物业发展股份有限公司。1994 年 5 月 3 日，经深圳市人民政府以深府函[1994]24 号文批准，本公司向社会发行人民币普通股 1300 万股，每股面值 1 元，每股发行价 6.3 元。1994 年 9 月 12 日，本公司股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称“深南物 A”，股票代码“000046”。

1998 年 10 月 23 日，经中国证券监督管理委员会证监函[1998]177 号文件和深圳市证券管理办公室深证办复[1998]74 号文件批准，发起人深圳南油（集团）有限公司将其持有的占本公司总股本 52.50%的法人股全部转让给光彩事业投资集团有限公司。1999 年 7 月 28 日，本公司更名为光彩建设股份有限公司，股票简称变更为“光彩建设”。

2002 年 4 月 4 日，本公司更名为光彩建设集团股份有限公司，股票简称不变。

2005 年 12 月 10 日，本公司更名为泛海建设集团股份有限公司，股票简称变更为“泛海建设”。

经批准的经营范围为：承办国内外投资开发项目；经营房地产业务及物业管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；资产管理；建筑设备、建筑装饰材料的购销。

附注 2. 主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1、会计制度

本公司执行企业会计准则和《企业会计制度》。

2、会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法

本公司涉及外币的经济业务，其记账汇率和账面汇率采用业务发生时汇率，期末对货币性项目按市场汇率进行调整，所产生的汇兑损益与购建固定资产有关的，按借款费用资本化的原则处理，其余列入当期损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司的现金是指：库存现金及银行存款；

本公司的现金等价物是指：持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7、短期投资

短期投资在取得时按投资成本计价。

短期投资持有期间所收到的股利、利息等收益，不确认为投资收益，作为冲减投资成本处理。出售短期投资所获得的价款，减去短期投资账面价值以及尚未收到的已计入应收项目的股利、利息等后的余额，作为投资收益或损失，计入当期损益。

期（年）末，短期投资按成本与市价孰低法计价，短期投资跌价准备按市价低于成本的差额单项计提。

8、坏账核算

坏账的确认标准是：①因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。

坏账核算方法：本公司坏账核算采用备抵法，坏账准备按年（期）末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和的 5%提取。但对于有确凿证据表明该项应收款项不能收回或收回可能性不大时，按预计损失金额计提坏账准备，提取特别坏账准备。

9、存货

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。

房地产开发产品主要包括开发成本、开发产品、出租开发产品等；非房地产开发产品主要包括库存商品、原材料、产成品、在产品、低值易耗品等。

存货采用永续盘存制。

各类存货按实际成本核算。房地产开发中的公共配套设施费用按受益各开发项目可售建筑面积分摊计入各项目成本，发出的开发产品按分批认定法计价，发出的其他存货按加权平均法计价。

本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算。

用于出租的开发产品在扣除残值（原值的 10%）后按 40 年平均摊销。

低值易耗品采用一次摊销法。

期（年）末，存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价损失准备按单项存货成本高于可变现净值的差额计提。

10、长期投资

长期股权投资按照取得时的初始投资成本入账，对持股在 50%以上的控股子公司和持股在 20%以上（含 20%）的非控股联营或合营公司按权益法核算。持股 20%以下的联营或合营企业按成本法核算。股权投资差额的借方差额按合同、章程规定的投资期限平均摊销，合同、章程没有规定投资期限的，按 10 年平均摊销；贷方差额计入资本公积。

长期债权投资购入时按实际支付的金额或确定的价值入账，期（年）末按成本与可变现净值孰低法计价，投资收益按权责发生制按期计算确认，溢价或折价在投资期内按直线法摊销。

期（年）末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于长期投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额计提长期投资减值准备。

11、固定资产及累计折旧

(1) 固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用期限在一年以上的资产；不属于生产、经营主要设备的，单位价值在 2000 元以上并且使用年限在两年以上的资产，也作为固定资产。

(2) 固定资产分为房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备。

(3) 固定资产按实际成本计价。

(4) 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的 5%）确定其折旧率，分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	40年	2.4%

机器设备	10年	9.5%
运输设备	11年	8.6%
电子设备	8年	11.9%
其他设备	8年	11.9%

期(年)末,由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因,导致固定资产可收回金额低于账面价值的,按单项预计可收回金额与账面价值的差额提取固定资产减值准备。

12、在建工程

在建工程按实际发生的支出确定工程成本。自营工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量;出包工程按应支付的工程价款等计量;设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。

本公司建造的固定资产在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,按估计的价值结转固定资产,次月起开始计提折旧。待办理了竣工决算手续后再作调整。

期(年)末,由于停建并且预计在未来三年内不会重新开工的,无论是性能上还是技术上已经落后的,按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。

13、借款费用核算方法

借款费用包括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及为开发房地产物业而发生的借款费用外,其他借款费用均于发生当期计入当期财务费用。

借款费用应同时满足以下条件下才允许资本化:a.资产支出已经发生;b.借款费用已经发生;c.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。

本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用,在开发产品完成之前计入开发产品成本,在开发产品完成之后,计入当期损益。列入开发产品成本的借款利息按各项目的平均资金占用额分摊。

14、无形资产

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。

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，摊销年限不应超过10年。

期(年)末，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。

15、长期待摊费用

长期待摊费用包括已经支出，但摊销期限在1年以上的各项费用。

长期待摊费用的摊销方法为直线法，有明确受益期的按受益期平均摊销，无受益期的分5年平均摊销。对于筹建期间发生的开办费，先在长期待摊费用中核算，在开始经营的当月起一次计入开始生产经营当月的费用。

16、维修基金、质量保证金和公共配套设施费用的核算方法

维修基金的核算方法：本公司不计提住房维修基金，发生的用于住宅区公用设施的重大维修和改造等支出在实际发生时记入当期损益。

质量保证金的核算方法：质量保证金按施工单位工程款的3%预留，列入“应付账款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施为国土局批准的公共配套项目如道路等，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细核算。

17、收入确认原则

(1) 房地产销售收入的确认原则：在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，收取首期款项并已办理银行按揭手续或分期收取的款项超过50%以上时确认销售收入的实现。

(2) 物业出租收入的确认原则：按公司与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

(3) 物业管理收入的确认原则：本公司在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(4) 其他业务收入的确认原则：

a. 销售商品收入：本公司在将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该等商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

b. 提供劳务收入：本公司按照实际已提供的劳务确认相关的收入，在确认收入时，以劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该项劳务有关的成本能够可靠计量时，确认劳务收入的实现。

18、预计负债的确认原则

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：

- 1) 该义务是公司承担的现时义务；
- 2) 该义务的执行很可能导致经济利益流出公司；
- 3) 该义务的金额能够可靠计量。

预计负债按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

19、所得税的会计处理方法

公司所得税采用应付税款法核算。

20、合并会计报表的编制方法

合并范围的确定原则：本公司将投资额占被投资企业有表决权资本总额 50%以上，或虽不足 50%但拥有实际控制权的被投资企业，纳入合并会计报表范围；

合并会计报表所采用的会计方法：本公司合并会计报表是按照财政部《合并会计报表暂行规定》及有关补充规定的要求编制，即在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资，内部往来，内部交易未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。

附注 3. 税项

1、企业所得税

企业所得税税率为 15%。

本公司之子公司青岛光彩建设有限公司、北京光彩置业有限公司及北京泛海信华置业有限公司按 33%税率缴纳企业所得税。

2、增值税

商品销售收入适用增值税，税率为 17%。

3、营业税

房地产销售、房租等收入适用营业税，税率为 5%。

4、 城市维护建设税

城市维护建设税按流转税额的 1%缴纳。

本公司之子公司青岛光彩建设有限公司城市维护建设税按流转税额的 7%缴纳、北京光彩置业有限公司、北京泛海信华置业有限公司因系中外合作或合资企业免缴城市维护建设税。

5、 教育费附加

教育费附加按流转税额的 3%缴纳。

6、 房产税

本公司以房产原值的 70%为计税依据，税率为 1.2%。

7、土地增值税

本公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按以下方式预缴，待房地产项目全部竣工后按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

注册地在深圳的公司根据深圳市深地税发[2005]521 号和深地税发[2005]522 号文件规定，自 2005 年 11 月 1 日起，凡在深圳注册的公司房地产开发产品销售取得的收入按 0.5% 或 1% 预缴土地增值税。

注册地在北京的公司自 2006 年 1 月 1 日起出售、预售的商品住房，预缴土地增值税税款，凡单栋号内户(单套房间)平均建筑面积超过 140 平方米以上的，一律按 0.5% 的预征率征收土地增值税，对于 140 平方米(含)以下的不予征土地增值税。

附注4. 控股子公司及合营企业

1、控股子公司

子公司名称	注册资本	投资额	注册地	经营范围	持股比例	
					直接	间接
深圳市光彩物业管理有限公司*1 (“深圳光彩物业”)	300万	300万	深圳市	物业管理	90%	10%
深圳市泛海三江电子有限公司*2 (“深圳三江电子”)	1,000万	925万	深圳市	仪器、仪表等	92.5%	---
青岛光彩建设有限公司*3 (“青岛光彩”)	USD1,250万	USD875万	青岛市	房地产开发、 物业管理	70%	---
深圳南油建筑装饰工程有限公司*4 (“深圳南油装饰”)	385万	385万	深圳市	室内外装饰工程	100%	---
北京光彩置业有限公司*5 (“北京光彩置业”)	USD1,000万	USD400万	北京市	房地产开发销售	40%	---
深圳市光彩置业有限公司*6 (“深圳光彩置业”)	2800万	2520万	深圳市	房地产开发	90%	---
北京泛海信华置业有限公司*7 (“北京泛海信华”)	USD2,000万	USD1300万	北京市	房地产开发	65%	---
深圳市泛海三江科技发展有限公司*8 (“深圳三江科技”)	50万	5万	深圳市	电子产品等开发、 销售	10%	90%

本期合并范围未发生变化，除上述深圳南油装饰未纳入合并范围外，其他子公司均纳入合并范围。

*1 深圳光彩物业由本公司及本公司之子公司深圳光彩置业共同出资于1992年11月成立，出资比例分别为90%、10%。

*2深圳三江电子由本公司及泛海三江电子有限公司工会委员会共同出资成立，出资比例分别为92.5%、7.5%。

*3青岛光彩由青岛泛海建设股份有限公司和美国泛海国际有限公司共同投资于1993年9月23日成立，出资比例70%、30%，2001年，本公司以人民币20000万元收购青岛泛海建设股份有限公司持有的70%的股份。截至2005年12月31日，该公司股东为本公司及泛海实业股份有限公司（“泛海实业股份”），持股比例为70%、30%。

*4深圳南油装饰，由于经营不善出现较大亏损，该公司自2001年起均未将其纳入合并范围。

*5 北京光彩置业分别由本公司、思奇科技控股有限公司（“思奇科技”）、美国泛海国际有限公司（“美国泛海”）共同投资组成，出资比例为40%、35%、25%。

北京工人体育中心以工体项目开发权作为合作条件，成为北京光彩置业合作经营方，分得合作企业所建工体项目15%的房产建筑面积，不再分取合作企业的利润，也不承担合作企业的债务与亏损。根据相关各方2005年达成的补充协议，北京工人体育中心实际分得房产建筑面积约14,016.5平方米。

思奇科技分得7400平方米商业面积。

根据各方协议，光彩国际公寓除应分配给北京工人体育中心、思奇科技的物业外，剩余可销售面积由北京光彩置业进行销售，所产生的利润按本公司85%和美国泛海15%的比例进行分配。自合作企业开始收取物业管理费及开展其他经营活动时，由本公司、思奇科技和美国泛海按40%、35%和25%的比例分享合作企业利润。

北京光彩置业对应分配合作方的物业未单独计算成本，该部分成本摊入由北京光彩置业直接销售的物业成本并计算损益。本公司对北京光彩置业当期损益按85%的比例计算。

由于本公司为该公司最大股东，且公司对其具有实质控制权，将其纳入会计报表合并范围。

*6深圳光彩置业由本公司及光彩事业投资集团有限公司共同出资于2002年5月成

立，出资比例90%及10%。

*7北京泛海信华由本公司及北京星火房地产开发有限公司、信华建设投资有限公司共同出资于2003年8月成立，注册资本2000万美元，投资比例为65%、10%、25%。

2、联营企业

合营企业名称	注册资本	经营范围	投资额	持股比例
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 （“武汉王家墩建设”）	40,000万	房地产开发	8,000万	20%

武汉王家墩建设是由本公司、中国泛海控股有限公司、武汉市汉口机场迁建开发有限公司、北京中关村开发建设股份有限公司、北京四通巨光高新技术发展(控股)有限公司等共同以发起方式设立,于2002年2月8日正式注册成立,注册资本4亿元人民币,本公司出资20%。2005年度,根据该公司2005年第一次临时股东大会决议增加注册资本6亿元,本公司认购该公司新增股份的20%,应相应追加投资1.2亿元,至2005年12月31日尚未投入,该公司增资事项尚未完成。

附注5. 主要会计报表项目注释

注释 1. 货币资金

种类	币种	原币金额	折算汇率	期末数	期初数
现金	人民币	74,315.53	1.00	74,315.53	658,271.34
	港币	11,318.93	1.04	11,775.14	36,112.55
	小计			86,090.67	694,383.89
银行存款	人民币	237,394,775.99	1.00	237,394,775.99	279,428,146.32
	港币	3,243.83	1.04	3,374.38	3,213.35
	美元	22,346.34	8.06	180,140.66	904,326.33
	小计			237,578,291.03	280,335,686.00
其他货币资金	人民币	1,857,692.60	1.00	1,857,692.60	---
	港币	2,951,150.00	1.04	3,065,359.51	---
	美元	234,149.71	8.06	1,885,865.18	---
	小计			6,808,917.29	---
合计			244,473,298.99	281,030,069.89	

银行存款中有存款期为6个月的定期存款3,000万元,为应付票据保证金,参见注释12;另有一年期定期存单7,950万元用于短期借款质押,参见注释11。其他货币资金系银行住房按揭贷款保证金。

注释 2. 短期投资

(1) 投资项目:

项目	期末数		期初数	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
其他投资	100,000.00	---	100,000.00	---
合计	100,000.00	---	100,000.00	---

(2) 其他投资:

投资项目	期末数				期初数	
	投资金额	跌价准备	投入时间	所得收益	投资金额	跌价准备
景顺长城内需增长基金	100,000.00	---	2004.6.22	---	100,000.00	---
合计	100,000.00	---		---	100,000.00	---

注释 3. 应收账款

账龄	期末数			期初数		
	金额	占比(%)	坏账准备	金额	占比(%)	坏账准备
一年以内	32,569,636.06	75.54	1,628,481.81	134,350,125.11	96.55	6,717,509.28
一年以上至二年以内	6,312,195.96	14.64	315,609.80	1,724,275.16	1.24	86,213.76
二年以上至三年以内	1,547,095.25	3.59	94,502.56	578,363.46	0.42	28,918.17
三年以上	2,687,907.77	6.23	576,989.23	2,491,591.77	1.79	124,579.59
合计	43,116,835.04	100.00	2,615,583.40	139,144,355.50	100.00	6,957,220.80

期末余额中有 483,938.57 元预计无法收回已全额计提了坏账准备。

应收账款中无持本公司 5%及 5%以上表决权股份股东欠款。

应收账款中前五名的金额合计为 27,395,860.54 元，占应收账款总额的比例为 63.54%。

应收账款期末数较期初数下降了 69.01%，主要是因为本年度无新完工楼盘，销售规模大幅度下降及收回前期房款引起。

应收账款公司数明细列示如下:

账龄	期末数			期初数		
	金额	占比(%)	坏账准备	金额	占比(%)	坏账准备
一年以内	4,140,000.00	39.38	207,000.00	70,810,442.00	96.90	3,540,522.10
一年以上至二年以内	4,125,904.15	39.24	104,028.61	18,444.00	0.03	922.20
二年以上至三年以内	18,050.31	0.17	18,050.31	362,859.17	0.50	18,142.96
三年以上	2,230,501.26	21.21	554,118.91	1,882,518.40	2.57	94,125.92
合计	10,514,455.72	100.00	883,197.83	73,074,263.57	100.00	3,653,713.18

期末余额中有 483,938.57 元预计无法收回已全额计提了坏账准备。

期末应收款中有应收本公司之子公司深圳泛海三江电子有限公司款 2,045,332.00 元，该款偿还有保障，未计提坏账准备。

应收账款中无持本公司 5%及 5%以上表决权股份股东欠款。

应收账款中前五名的金额合计为 3,776,866.15 元，占应收账款总额的比例为 35.92%。

注释 4. 其他应收款

账 龄	期末数			期初数		
	金额	占比 (%)	坏账准备	金额	占比 (%)	坏账准备
一年以内	94,028,355.86	72.08	1,340,966.16	16,710,432.74	19.90	741,809.43
一年以上至二年以内	2,910,485.73	2.23	145,324.30	22,410,382.48	26.69	1,120,519.12
二年以上至三年以内	17,823,492.40	13.66	4,159,498.61	36,734,838.65	43.75	2,843,948.13
三年以上	15,687,550.29	12.03	5,014,367.68	8,108,719.04	9.66	4,480,854.85
合计	130,449,884.28	100.00	10,660,156.75	83,964,372.91	100.00	9,187,131.53

其他应收款中无持本公司 5%及 5%以上股份股东欠款。

占其他应收款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	性质	内容
美国泛海国际有限公司	25,020,000.00	往来款	往来
德高瑞丰经贸公司	63,849,516.00	往来款	往来

其他应收款中前五名的金额合计为 113,749,860.62 元，占其他应收款总额的比例为 87.20%。

本公司期末对账龄较长，收回可能性较低的应收款按账面金额与预计可收回金额的差额计提了特别坏账准备，8,405,499.32 元。

上述其他应收款中，有应收深圳鑫森磊投资发展公司合作售房款 7,522,104.71 元，具体见附注 7.4。

本年其他应收款较上年增长了 55.36%，主要是本年新增加应收德高瑞丰经贸公司往来款引起。

其他应收款公司数明细列示如下：

账龄	期末数			期初数		
	金额	占比 (%)	坏账准备	金额	占比 (%)	坏账准备
一年以内	1,895,121,271.81	98.15	24,763.82	781,720,508.12	92.64	209,378.69
一年以上至二年以内	2,433,556.51	0.13	121,677.83	17,834,633.48	2.11	891,731.67
二年以上至三年以内	17,719,633.48	0.92	4,154,305.66	36,552,885.63	4.33	2,834,850.48
三年以上	15,483,911.54	0.80	5,004,185.74	7,764,404.88	0.92	4,463,747.94
合计	1,930,758,373.34	100.00	9,304,933.05	843,872,432.11	100.00	8,399,708.78

其他应收款中无持本公司 5%以上股份股东欠款。本公司期末对账龄较长，收回可能性较低的应收款按账面金额与预计可收回金额的差额计提了特别坏账准备，8,405,499.32 元。

占其他应收款总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	性质	内容
北京泛海信华	1,890,081,946.09	代垫款	代垫北京朝阳区东风乡项目款及利息

其他应收款中前五名的金额合计为 1,914,962,290.61 元，占其他应收款总额的比例为 99.18%。

上述其他应收款中，有应收深圳鑫森磊投资发展公司合作售房款 7,522,104.71 元，具体见附注 7.4。

期末应收本公司之子公司北京泛海信华款 1,890,081,946.09 因偿还有保障，未计提坏账准备。

注释 5. 预付账款

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	394,642,302.70	56.62	21,313,325.41	6.50
一年以上至二年以内	3,022.95	---	38,000.00	0.01
二年以上至三年以内	38,000.00	---	---	---
三年以上	302,369,088.08	43.38	306,402,239.49	93.49
合计	697,052,413.73	100.00	327,753,564.90	100.00

上述预付账款中有预付控股股东泛海建设控股有限公司合作开发光彩事业发展中心（现更名为“光彩国际中心”）A座合作款298,160,000.00元，具体见附注6.3.(6)，附注6.4。

上述预付账款中有预付深圳南油（集团）有限公司房地产部合作售房款4,227,088.08元，具体见附注7.4。

占预付账款总额10%以上（含10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	性质
北京市朝阳区东风乡农工商公司	108,000,000.00	道路工程款
德高瑞丰经贸公司	195,344,000.00	材料款
泛海建设控股有限公司	298,160,000.00	项目合作款*

*项目合作款具体见附注6.3.(6)，附注6.4。

注释 6. 存货及存货跌价准备

类别	期末数		期初数	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
房地产项目：				
开发成本	2,023,359,540.49	2,023,359,540.49	1,332,420,067.99	1,332,420,067.99
开发产品	188,463,806.38	188,463,806.38	476,686,035.28	476,686,035.28
出租开发产品	1,554,381.05	1,554,381.05	6,744,497.05	6,744,497.05
小计	2,213,377,727.92	2,213,377,727.92	1,815,850,600.32	1,815,850,600.32
库存商品	8,683.00	8,683.00	8,683.00	8,683.00
原材料	6,775,549.67	6,775,549.67	6,523,978.81	6,523,978.81
在产品	1,767,649.21	1,767,649.21	1,944,584.13	1,944,584.13
产成品	5,565,194.32	5,565,194.32	4,662,575.81	4,662,575.81
自制半成品	1,595,777.66	1,595,777.66	1,170,691.90	1,170,691.90
低值易耗品	76,575.85	76,575.85	92,882.45	92,882.45
其他	1,380,310.18	1,380,310.18	1,521,433.16	1,521,433.16
小计	17,169,739.89	17,169,739.89	15,924,829.26	15,924,829.26

合 计	<u>2,230,547,467.81</u>	<u>2,230,547,467.81</u>	<u>1,831,775,429.58</u>	<u>1,831,775,429.58</u>
-----	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

A. 开发成本

项 目	开工时间	(预计)完工时间	预计总投资	期末数	期初数
青岛名人广场二期	2006年6月	2008年8月	48,596万	131,546,000.09	118,380,433.09
光彩国际中心A座	2001年3月	2006年9月	30,000万	---	59,064,238.85
北京泛海国际居住区*				1,615,325,932.92	883,152,506.44
201土地				62,507,200.00	62,507,200.00
荟芳园土地**				38,360,990.86	38,360,990.86
月亮湾B6-2、B7-1土地				168,894,172.59	164,229,454.72
荟芳园E栋**				6,725,244.03	6,725,244.03
合 计				2,023,359,540.49	1,332,420,067.99

*北京泛海国际居住区土地已用作抵押，具体见注释21。

**荟芳园土地、荟芳园E栋具体见附注7.3。

其中，借款费用资本化的金额如下：

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末金额
月亮湾B6-2、B7-1土地	7,250,861.39	6,924,491.52	---	14,175,352.91
北京泛海国际居住区	57,376,207.16	59,316,995.69	---	116,693,202.85
光彩国际中心A座	55,905,687.64	---	55,905,687.64	---
青岛名人广场二期	1,038,965.48	---	---	1,038,965.48
合 计	121,571,721.67	66,241,487.21	55,905,687.64	131,907,521.24

光彩国际中心A座利息资本化减少具体见附注6.3.(8)。

B. 开发产品

项目名称	完工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
荟芳园一期	1997年06月	3,071,888.88	---	1,530,548.78	1,541,340.10
太子山庄一、二期	1999年01月	1,741,737.42	---	192,210.24	1,549,527.18
观峰阁	1999年10月	5,942,100.67	---	---	5,942,100.67
青岛名人广场一期	2000年12月	28,236,394.06	12,488,009.56	5,856,060.04	34,868,343.58
太子山庄俱乐部	1996年12月	8,044,598.97	---	207,267.29	7,837,331.68
太子山庄幼儿园	1998年04月	6,012,975.94	---	162,266.33	5,850,709.61
光彩国际公寓	2003年09月	248,193,214.27	69,395,785.88	205,444,030.82	112,144,969.33

山居岁月	2004年12月	98,276,291.05	210,000.00	90,305,389.27	8,180,901.78
光彩新天地	2004年12月	12,137,112.34	420,000.00	9,536,637.34	3,020,475.00
光彩新世纪家园	2004年12月	64,656,914.23	300,000.00	57,801,614.23	7,155,300.00
其他		372,807.45	---	---	372,807.45
合计		476,686,035.28	82,813,795.44	371,036,024.34	188,463,806.38

为取得银行贷款，本公司之子公司北京光彩置业将光彩国际公寓土地使用权及在建工程抵押给银行，参见注释12。

C、出租开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京安置余房	6,744,497.05	---	5,190,116.00	1,554,381.05
合计	6,744,497.05	---	5,190,116.00	1,554,381.05

本公司期末存货项目的可变现净值不低于其账面成本，故未计提存货跌价准备。

注释 7. 长期投资

(1) 明细列示如下：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	3,167,605.93	---	3,167,605.93	3,651,178.82	---	3,651,178.82
对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
其他股权投资	380,000,760.00	---	380,000,760.00	380,000,760.00	---	380,000,760.00
合计	383,168,365.93	---	383,168,365.93	383,651,938.82	---	383,651,938.82

(2) 长期股权投资

a. 其他股权投资

I. 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	占被投资单位	初始投资成本	本期增加	本期减少	期末余额
	注册资本比例				
海通证券股份有限公司	3.43%	300,000,000.00	---	---	300,000,000.00
合计		300,000,000.00	---	---	300,000,000.00

本公司持有的海通证券股份有限公司股权已质押给交通银行北京分（支）行，为本公司之子公司北京光彩置业 2.4 亿元贷款提供质押，参见注释 12。

本公司已与股东泛海建设控股签订《股权转让协议书》，转让本公司持有的海通证券股份有限公司股权，具体见附注 6.3.(7)。因相关手续正在办理中，以上股权转让事项一直未完成，预计本年度相关手续会办理完毕。2006 年 4 月 21 日本公司与股东泛海建设控股和泛海集团签署了《债务抵偿协议》，用以在办理完相关手续后结清泛海建设控股有限公司欠付本公司股权转让款，具体见附注 10。基于上述情形，本公司预计对海通证券股份有限公司之投资不会产生损失，无需计提跌价准备。

II. 权益法核算的其他股权投资

被投资单位名称	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	长期股权投资	减值准备	长期股权投资	减值准备	长期股权投资	减值准备	长期股权投资	减值准备
深圳南油装饰*	---	---	---	---	---	---	---	---
武汉王家墩建设	80,000,760.00	---	---	---	---	---	80,000,760.00	---
小计	80,000,760.00	---	---	---	---	---	80,000,760.00	---

被投资单位名称	投资期限	占被投资		期初余额	追加投资	本期 权益增减	分得现金 红利	累计权益增减	期末余额
		单位注册 资本比例	初始投资成本						
深圳南油装饰*	7年	100.00%	3,850,000.00	---	---	---	---	(3,850,000.00)	-
武汉王家墩建设		20.00%	80,000,000.00	80,000,760.00	---	---	---	760.00	80,000,760.00
合计			83,850,000.00	80,000,760.00	---	---	---	(3,849,240.00)	80,000,760.00

*深圳南油装饰经营亏损严重，已按应占该公司的净资产进行权益调整，调整后对该公司的投资为零。本公司已决定对其进行清算，且不纳入合并报表范围。截止 2005 年 12 月 31 日尚未清算完毕。

b. 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	期初余额	本期摊销	期末余额
深圳三江电子	2,811,530.76	溢价收购	15年	1,874,353.86	187,435.39	1,686,918.47
青岛光彩	2,961,374.95	溢价收购	10年	1,776,824.96	296,137.50	1,480,687.46
合计	5,772,905.71			3,651,178.82	483,572.89	3,167,605.93

长期投资公司数明细列示如下：

(1) 明细列示如下：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	598,823,119.65	---	598,823,119.65	507,872,925.58	---	507,872,925.58
其他股权投资	300,000,000.00	---	300,000,000.00	380,000,760.00	---	380,000,760.00
合计	898,823,119.65	---	898,823,119.65	887,873,685.58	---	887,873,685.58

(2) 长期股权投资

a. 其他股权投资

I. 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	占被投资单位		本期增加	本期减少	期末余额
	注册资本比例	初始投资成本			
海通证券股份有限公司	3.43%	300,000,000.00	---	---	300,000,000.00
合计		300,000,000.00	---	---	300,000,000.00

II. 权益法核算的其他股权投资

被投资单位名称	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	长期股权投资	减值准备	长期股权投资	减值准备	长期股权投资	减值准备	长期股权投资	减值准备
深圳三江电子	21,241,350.39	---	2,965,193.45	---	925,000.00	---	23,281,543.84	---
深圳光彩物业	6,265,113.10	---	273,123.66	---	379,999.40	---	6,158,237.36	---
青岛光彩	209,806,435.18	---	52,145.33	---	---	---	209,858,580.51	---
深圳光彩置业	25,586,032.87	---	721,092.03	---	---	---	26,307,124.90	---
北京光彩置业	133,304,046.87	---	8,557,975.50	---	---	---	141,862,022.37	---
北京泛海信华	107,601,000.00	---	-	---	---	---	107,601,000.00	---
深圳三江科技	417,768.35	---	481,079.49	---	312,603.10	---	586,244.74	---
深圳南油装饰	---	---	---	---	---	---	---	---
武汉王家墩建设	---	---	---	---	---	---	80,000,760.00	---
合计	584,222,506.76	---	13,050,609.46	---	1,617,602.50	---	595,655,513.72	---

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册 资本比例	初始投资成本	期初余额	追加投资	本期权益增减	分得现金红利	累计权益增减	期末余额
深圳光彩物业	15年	90.00%	4,500,000.00	6,265,113.10	---	273,123.66	379,999.40	2,038,236.76	6,158,237.36
青岛光彩	15年	70.00%	197,038,625.04	209,806,435.18	---	52,145.33	---	12,819,955.47	209,858,580.51
深圳光彩置业	15年	90.00%	25,200,000.00	25,586,032.87	---	721,092.03	---	1,107,124.90	26,307,124.90
北京光彩置业	50年	40.00%	33,579,510.00	133,304,046.87	---	8,557,975.50	---	108,282,512.37	141,862,022.37
北京泛海信华	50年	65.00%	107,601,000.00	107,601,000.00	---	---	---	---	107,601,000.00
深圳三江科技	15年	10.00%	50,000.00	417,768.35	---	481,079.49	312,603.10	848,847.84	586,244.74
深圳南油装饰	7年	100.00%	3,850,000.00	---	---	---	---	(3,850,000.00)	---
武汉王家墩建设		20.00%	80,000,000.00	80,000,760.00	---	---	---	760.00	80,000,760.00
合计			458,257,604.28	584,222,506.76	---	13,050,609.46	1,617,602.50	139,015,511.94	595,655,513.72

b. 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	期初余额	本期摊销	期末余额
---------	------	------	------	------	------	------

深圳三江电子	2,811,530.76	溢价收购	15年	1,874,353.86	187,435.39	1,686,918.47
青岛光彩	2,961,374.95	溢价收购	10年	1,776,824.96	296,137.50	1,480,687.46
合计	5,772,905.71			3,651,178.82	483,572.89	3,167,605.93

注释 8. 固定资产及累计折旧

固定资产原值	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	42,512,633.41	14,669,484.28	---	57,182,117.69
机器设备	4,785,091.32	402,470.08	---	5,187,561.40
电子设备	2,962,579.39	300,273.92	677,628.89	2,585,224.42
运输设备	9,238,508.04	486,390.00	2,018,134.83	7,706,763.21
其他设备	5,405,187.18	60,031.40	2,620.00	5,462,598.58
合计	64,903,999.34	15,918,649.68	2,698,383.72	78,124,265.30

累计折旧	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	6,725,530.07	1,078,805.04	---	7,804,335.11
机器设备	1,901,766.10	206,053.49	---	2,107,819.59
电子设备	1,175,125.85	961,152.28	248,239.10	1,888,039.03
运输设备	4,130,279.64	1,521,131.88	1,489,523.26	4,161,888.26
其他设备	2,616,756.87	34,236.65	2,423.88	2,648,569.64
合计	16,549,458.53	3,801,379.34	1,740,186.24	18,610,651.63

减值准备	期初余额	本期增加	本期转回	期末余额
房屋及建筑物	2,568,915.10	---	2,568,915.10	---
机器设备	105,904.16	---	105,904.16	---
合计	2,674,819.26	---	2,674,819.26	---
净额	45,679,721.55			59,513,613.67

上述固定资产中，用于经营租赁租出的固定资产（房屋及建筑物）原值为20,011,123.05元，净额为15,358,252.96元。

为取得银行借款，本公司固定资产中原值为18,551,409.02元，净额为16,008,088.32元的房屋建筑物已抵押给银行。

注释9. 在建工程

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入 固定资产额	本期其他 减少额	期末金额	资金来源	工程投入占 预算的比例
青岛名人广场 服务楼工程	26,519,075.89	10,752,552.83	3,916,931.45	14,669,484.28	---	---	金融机构贷款	55.32%
新天地公寓	12,000,000.00	8,843,451.48	124,827.83	---	---	8,968,279.31	自有资金	74.73%
其他	270,000.00	201,884.98	---	---	---	201,884.98	自有资金	96.75%
合计	38,789,075.89	19,797,889.29	4,041,759.28	14,669,484.28	---	9,170,164.29		

其中，借款费用资本化的金额如下：

工程项目名称	期初余额	本期增加额	本期转入 固定资产额	本期其他减少额	期末金额
青岛名人广场服务楼工程	1,435,139.77	---	1,435,139.77	---	---
合计	1,435,139.77	---	1,435,139.77	---	---

本公司预计在建工程期末可收回金额不低于其账面价值，故未计提减值准备。

注释10. 长期待摊费用

类别	原始发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额	剩余摊销年限
太子山庄工程设施	1,370,363.64	127,942.07	---	74,559.36	1,316,980.93	53,382.71	1月
其他	588,379.06	208,517.44	---	110,461.54	490,323.16	98,055.90	1年3月
合计	<u>1,958,742.70</u>	<u>336,459.51</u>	<u>---</u>	<u>185,020.90</u>	<u>1,807,304.09</u>	<u>151,438.61</u>	

注释11. 其他长期资产

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
出租开发产品				
荔馨村综合楼	3,215,685.25	---	68,002.75	3,147,682.50
110栋四楼	1,042,065.34	---	22,036.76	1,020,028.58
厂房	848,335.05	---	17,939.92	830,395.13
B区40栋401	343,306.24	---	6,693.76	336,612.48
小计	<u>5,449,391.88</u>	<u>---</u>	<u>114,673.19</u>	<u>5,334,718.69</u>
其他	12,716.70	---	12,716.70	---
合计	<u>5,462,108.58</u>	<u>---</u>	<u>127,389.89</u>	<u>5,334,718.69</u>

注释12. 短期借款

借款类型	期末数	期初数
抵押借款	479,000,000.00	285,800,000.00
保证借款	282,126,041.25	579,000,000.00
质押借款	318,500,000.00	270,000,000.00
信用贷款	---	35,000,000.00
合计	<u>1,079,626,041.25</u>	<u>1,169,800,000.00</u>

A、以上借款截止2005年12月31日止有99,216,041.20元逾期未归还,未办妥展期手续;截止报告发布日,另有15,110,000.00元已到期,尚未归还,未办妥展期手续。

B、抵押借款为本公司之子公司北京光彩置业以光彩国际公寓土地使用权及在建工程为抵押向银行取得的借款,参见注释6。

C、保证借款中关联方提供担保情况具体见附注6.3.(2)。

D、质押借款为本公司之子公司深圳光彩置业以一年期定期存单7950万元为质押借入,参见注释1。本公司以海通证券有限公司股权3亿股为本公司之子公司北京光彩置业贷款24000万元提供质押,参见注释7。

注释13. 应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	30,000,000.00	65,000,000.00
合 计	30,000,000.00	65,000,000.00

期末应付票据无欠付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股东的款项。

以上银行承兑汇票以银行定期存款 3000 万元作为保证金，参见注释 1。

注释 14. 应付账款

期末余额 213,686,253.02 元，无欠付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

注释 15. 预收账款

账 龄	期末数		期初数	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)
一年以内	1,090,214.39	90.91	21,691,359.61	99.68
一年以上至二年以内	38,992.00	3.25	20,000.00	0.09
二年以上至三年以内	20,000.00	1.67	---	---
三年以上	50,000.00	4.17	50,000.00	0.23
合计	1,199,206.39	100.00	21,761,359.61	100.00

上述预收账款中无欠付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

账龄超过 1 年的预收账款未结转原因系尚不符合收入确认的条件。

期末余额较期初减少 94.49%，主要是本期完工房产已基本卖完，无大量的预收款项。

注释 16. 未交税金

税项	期末余额	期初余额
增值税	375,957.96	321,958.22
营业税	19,396,966.24	24,335,248.45
城建税	117,192.53	154,906.17
企业所得税	51,509,894.61	61,098,105.53
土地增值税	12,754,862.65	10,013,170.81
个人所得税	2,031,731.47	3,165,553.97
其他	2,697.15	---
合计	86,189,302.61	99,088,943.15

注释 17. 其他应交款

项目	期末金额	性质	计缴标准
----	------	----	------

教育费附加	288,066.71	地方附加费	流转税额的3%
住房公积金	564,485.55	社会统筹	
合计	852,552.26		

注释 18. 其他应付款

期末余额 122,834,470.51 元，无欠付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份股东的款项。

注释 19. 预提费用

项目	期末余额	期初余额	结存原因
借款利息	5,630,027.78	---	按权责发生制计提
奖金	300,000.00	382,000.00	按权责发生制计提
其他	---	398,021.00	按权责发生制计提
合计	5,930,027.78	780,021.00	

预提费用比上期增加 660.24%，主要根据权责发生制计提利息尚未支付。

注释 20. 预计负债

项目	期末余额	期初余额
赔偿支出	---	10,000,000.00

期初预计负债为根据 2003 年 12 月 31 日中国经济贸易委员会就荟芳园建筑合同争议案仲裁裁决，及 2001 年 1 月光彩事业投资集团有限公司对该事项作出的承诺计提。该纠纷已于 2005 年 1 月 25 日达成和解协议，相关赔偿已支付，具体见附注 6.3.(5)。

注释 21. 一年内到期的长期负债

借款类型	期初数	期末数	借款期限	年利率
担保借款				
农业银行深圳分行	---	23,648,000.00	2004.01.08-2006.01.07	6.039%
农业银行深圳分行	---	30,000,000.00	2004.01.13-2006.01.13	6.039%
工商银行南头支行	40,000,000.00	---		
工商银行南头支行	40,000,000.00	---		
合计	80,000,000.00	53,648,000.00		

以上借款由关联方提供担保，具体见附注 6.3.(2)。

截止报告发布日，上述长期借款已逾期尚余 49,953,861.21 元未偿还，未办妥展期手续。

注释 22. 长期借款

借款类型	期初数	期末数	借款期限	年利率
抵押借款				
建设银行深圳分行	---	300,000,000.00	2005.09.29-2008.09.28	5.760%
建设银行深圳分行	---	200,000,000.00	2005.10.08-2008.10.07	5.760%
建设银行深圳分行	---	150,000,000.00	2005.10.28-2008.09.27	5.760%
建设银行深圳分行	---	50,000,000.00	2005.10.31-2008.10.30	5.760%
建设银行深圳分行	---	100,000,000.00	2005.12.23-2008.09.22	5.760%
商业银行东门支行	---	4,000,000.00	2005.01.21-2007.01.21	5.760%
担保借款				
农业银行深圳分行	24,000,000.00	---	2004.01.08-2006.01.07	6.039%
农业银行深圳分行	30,000,000.00	---	2004.01.13-2006.01.07	6.039%
合计	54,000,000.00	804,000,000.00		

A、以上贷款中，有 400 万元为本公司之子公司深圳三江电子以房屋建筑物为抵押借入，用途为产业技术进步资金。

B、根据中国建设银行建总信[2005]668 号文，本公司从中国建设银行获得 16 亿元的授信额度，全部为房地产开发贷款，专项用于泛海国际居住区项目和月亮湾项目。本公司已与中国建设银行签订了《人民币资金借款合同》，合同金额 13 亿元，用于本公司之子公司北京泛海信华在京的泛海国际居住区项目房地产开发。以上借款以本公司之子公司北京泛海信华拥有的北京市朝阳区东风乡绿隔地区第三宗地 J-5、J-6、J-7、J-8 地块作抵押。以上借款除用资产抵押外，还由中国泛海控股有限公司提供担保，具体见附注 6.3(3)。

注释 23. 股本

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、尚未流通股份				
发起人股份				
其中：境内法人持有股份	141,079,323.00	127,220,337.00	99,004,473.00	169,295,187.00
尚未流通股份合计	141,079,323.00	127,220,337.00	99,004,473.00	169,295,187.00
二、已流通股份				
境内上市的人民币普通股	151,821,886.00	30,364,377.00	---	182,186,263.00

已流通股份合计	151,821,886.00	30,364,377.00	---	182,186,263.00
三、股份总数	292,901,209.00	157,584,714.00	99,004,473.00	351,481,450.00

期初股本业经深圳大华天诚会计师事务所以深华验字(2001)第071号和深华验字(2004)第047号验资报告验证。

本期股本变动系公司法人股之间相互转让,具体见附注9;同时,根据本公司2004年年度股东大会决议以公司2004年末总股本292,901,209.00股为基数,向全体股东每10股送红股1股,并以“资本公积—溢价”转增股本,每10股转增1股,共增加注册资本(股本)合计人民币58,580,241.00元,以上注册资本(股本)变更业经深圳大华天诚会计师事务所以深华(2005)验字060号验资报告验证。

本公司于2006年3月24日已实施股权分置改革,具体见附注10.1。

注释 24. 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	398,868,587.46	---	29,290,121.00	369,578,466.46
资产评估增值	39,773,831.91	---	---	39,773,831.91
合计	438,642,419.37	---	29,290,121.00	409,352,298.37

本期减少系以资本公积转增股本,具体见注释22。

注释 25. 盈余公积

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积	84,729,426.10	44,412,665.37	33,241,850.34	95,900,241.13
其中：法定公积金	55,211,180.77	40,689,060.36	---	95,900,241.13
法定公益金	29,518,245.33	3,723,605.01	33,241,850.34	---
任意盈余公积	6,492,136.80	---	---	6,492,136.80
合 计	91,221,562.90	44,412,665.37	33,241,850.34	102,392,377.93

盈余公积增加系按审定后净利润的 10%和 5%的比例计提法定盈余公积和法定公益金,以及将截止 2005 年 12 月 31 日的法定公益金余额转为法定公积金。

注释 26. 未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
270,071,534.05	74,472,100.21	47,783,465.26	296,760,168.99

未分配利润本期增加是本年度净利润转入。

本期减少的内容为：按净利润的 10%和 5%提取法定盈余公积和公益金共 11,170,815.03 元，转作普通股股利 29,290,120.00 元，付普通股股利 7,322,530.23 元。

注释 27. 主营业务收入与成本

(1) 按收入类别分类：

主营业务项目分类（类别）	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	481,096,909.91	364,642,006.01	929,916,404.73	697,556,617.60
工业产品	48,349,047.12	33,042,331.20	37,377,680.78	25,048,586.20
物业管理	20,882,551.92	16,371,576.74	16,461,701.73	12,631,796.16
物业出租	2,755,616.40	1,318,762.84	2,206,169.30	559,545.07
其他	---	---	15,974,811.35	12,588,252.26
小计	553,084,125.35	415,374,676.79	1,001,936,767.89	748,384,797.29
公司内各业务分部互相抵销	---	---	---	---
合计	553,084,125.35	415,374,676.79	1,001,936,767.89	748,384,797.29

(2) 按收入地区分类：

主营业务项目分类（地区）	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国深圳	273,678,673.04	201,489,964.85	457,828,551.02	311,241,371.24
中国青岛	7,157,261.11	5,856,060.04	40,961,192.52	37,140,620.97
中国北京	266,985,651.40	202,757,355.13	494,201,244.21	391,938,350.22
境外收入	5,262,539.80	5,271,296.77	8,945,780.14	8,064,454.86

小计	553,084,125.35	415,374,676.79	1,001,936,767.89	748,384,797.29
公司内各业务分部互相抵销	---	---	---	---
合计	553,084,125.35	415,374,676.79	1,001,936,767.89	748,384,797.29

上述青岛地区销售为本公司之子公司青岛光彩“青岛泛海名人广场”房产销售；北京地区销售为本公司之子公司北京光彩置业“光彩国际公寓”房产销售，销售收入占全部销售收入的48.27%；深圳地区销售主要为本公司“光彩新天地”、“光彩新世纪”、“山居岁月”三个楼盘房产销售，以及本公司之子公司深圳三江电子产品销售收入，销售收入占全部销售收入的49.48%；出口收入为本公司之子公司深圳三江电子产品销售收入。

本公司前五名客户销售收入总额为74,668,082.00元，占全部销售收入的比例为13.50%。

本期主营业务收入较上年减少了44.80%，主要原因为本期无新完工楼盘开盘，销售的楼盘全部为以前年度未销售完的尾盘。

主营业务收入与成本公司数明细如下：

主营业务项目分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	206,953,997.40	156,028,590.84	406,107,851.00	277,582,739.47
物业出租	2,755,616.40	1,318,762.84	2,091,569.30	524,310.12
小计	209,709,613.80	157,347,353.68	408,199,420.30	278,107,049.59
公司内各业务分部互相抵销	---	---	---	---
合计	209,709,613.80	157,347,353.68	408,199,420.30	278,107,049.59

本公司前五名客户销售收入总额为62,052,780.62元，占全部销售收入的比例为29.59%。

注释 28. 主营业务税金及附加

税种	本期数	上期数
营业税	25,219,746.48	47,919,775.93
城市维护建设税	173,109.09	389,194.79
教育费附加	462,743.52	189,771.73
土地增值税	2,934,294.68	5,377,090.45
合计	28,789,893.77	53,875,832.90

本期主营业务税金及附加较上年减少了46.56%，主要原因为公司本期销售收入减少所致。

注释 29. 其他业务利润

类别	本期数	上期数
----	-----	-----

	收入	支出	利润	
房租收入	1,775,165.64	806,056.26	969,109.38	1,117,467.04
土地租赁收入	2,702,000.00	2,588,245.63	113,754.37	---
其他	521,127.40	15,884.44	505,242.96	545,363.87
合计	<u>4,998,293.04</u>	<u>3,410,186.33</u>	<u>1,588,106.71</u>	<u>1,662,830.91</u>

土地租赁收入为本公司用于房地产开发的月亮湾 B6-2、B7-1 土地尚未开发，暂时用于出租所取得的收入。

注释 30. 财务费用

类别	本期数	上期数
利息支出	25,280,384.04	35,464,553.43
减：利息收入	4,196,150.48	2,930,842.99
汇兑损失	89,209.77	2,810.97
减：汇兑收益	---	19.85
其他	331,959.34	86,345.40
合计	21,505,402.67	32,622,846.96

本年财务费用减少是因为本年借款主要用于本公司之子公司北京泛海信华开发的泛海国际居住区，相关利息支出根据相关规定予以资本化所致。

注释 31. 投资收益

类别	本期数	上期数
基金投资投资收益	---	(1,034,889.13)
基金投资减值准备	---	1,320,615.31
年末调整被投资单位所有者权益净增减额	---	760.00
股权投资差额摊销	(483,572.89)	(483,572.88)
光彩国际中心 A 座项目分成收益*	42,000,000.00	---
合计	41,516,427.11	(197,086.70)

*为本公司与股东泛海建设控股合作开发的光彩国际中心 A 座因实现销售而预分配的利润，具体见附注 6.3(6)。

投资收益公司数明细如下：

类别	本期数	上期数
基金投资投资收益	---	(1,111,214.39)
基金投资减值准备	---	1,320,615.31
年末调整被投资单位所有者权益净增减额	13,050,609.45	24,587,611.69
股权投资差额摊销	(483,572.88)	(483,572.88)
北京光彩置业 A 座项目分成收益	42,000,000.00	---
合计	54,567,036.57	(197,086.70)

注释 32. 营业外收支

1. 营业外收入

收入项目	本期数	上期数
罚款收入	49,870.65	286,766.27
其他	251,602.69	91,339.04
合计	301,473.34	378,105.31

2. 营业外支出

支出项目	本期数	上期数
处理固定资产损失	55,688.76	164,470.51
滞纳金及罚款支出	---	185,426.03
诉讼违约金	212,595.41	635,560.00
罚没支出	726,487.25	500.00
固定资产减值准备*	(2,568,915.10)	---
其他	38,797.66	100,000.00
合计	(1,535,346.02)	1,085,956.54

*固定资产减值准备为负数是因为以前年度计提减值准备的固定资产因价值回升而转回计提的减值准备。

注释 33. 其他与经营活动有关的现金

项目	收入	支出
公司往来款	266,486,585.47	139,950,000.00
日常费用	---	15,996,718.14
排水费及水电费	3,710,574.58	3,315,438.10
押金及代收代付款	6,608,842.48	5,377,511.26
代办证税费	3,755,648.20	5,764,567.57
本体维修金	1,006,514.93	---
工程保证金	20,000,000.00	---
合利案赔偿	---	10,000,000.00
其他	15,273,297.56	23,589,962.34
合计	316,841,463.22	203,994,197.41

附注 6. 关联方关系及其交易

1、不存在控制关系的关联公

关联公司名称	与本公司的关系
泛海实业股份有限公司（“泛海实业投资”）	中国泛海控股有限公司之子公司
中国泛海控股有限公司（“中国泛海控股”）	同属最终控股股东
武汉王家墩建设	联营公司
北京山海天物资贸易有限公司（“北京山海天”）	同属最终控股股东
通海装饰工程有限公司（“通海装饰”）	中国泛海控股有限公司之子公司
山东通海投资有限公司（“山东通海投资”）	同属最终控股股东

1、不存在控制关系的关联公司（续）

关联公司名称	与本公司的关系
青岛光彩管理有限公司（“青岛光彩管理”）	同属最终控股股东
潍坊通海型材有限公司（“潍坊通海型材”）	同属最终控股股东
青岛名人酒店有限公司/健身俱乐部（“青岛名人酒店”）	泛海实业股份有限公司之子公司
山东齐鲁商会大厦有限公司（“山东齐鲁”）	同属最终控股股东
山东泛海建设投资有限公司（“山东泛海建设”）	同属最终控股股东
光彩国际俱乐部	同属最终控股股东
通海建设有限公司（“通海建设”）	同属最终控股股东

2、存在控制关系的关联公司

(1) 关联方名称

关联公司名称	企业类型	法定		注册地	业务范围	所持股份 或权益	与本公司 关系
		代表人	注册资本				
泛海集团有限公司 （“泛海集团”）	有限责任 公司	卢志强	100,000万元	山东省 潍坊市	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营，资产管理，酒店及物业管理；电子、机械、通讯（不含无线电通讯设备）、建筑装饰材料及设备销售；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询及中介服务业务	---	最终 控股股东
光彩事业投资集团 有限公司 （“光彩事业投资”）	有限责任 公司	卢志强	50,000万元	北京市	工业、农业、商业、科技、文化教育项目的筹资、投资与经营；新技术、新产品的投资与经营、房地产开发、经营；物业管理；与上述业务相关的咨询、服务	20.00%	第二大 股东

泛海建设控股有限 公司 （“泛海建设控股”）	有限责任 公司	黄翼云	40,000万元	北京市	投资管理；开发、建设、出租出 售规划范围内的房屋及物业管理	28.17%	第一大 股东
------------------------------	------------	-----	----------	-----	----------------------------------	--------	-----------

光彩事业投资与泛海建设控股最终控股股东均为泛海集团。

存在控制关系的关联公司除上述公司外，还包括附注 4 所列子公司。

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化如下：

关联方名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
泛海集团	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00
光彩事业投资	500,000,000.00	---	---	500,000,000.00
泛海建设控股	400,000,000.00	---	---	400,000,000.00

(3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

关联方名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
光彩事业投资	141,079,323.00	48.17%	28,713,759.00	---	99,004,473.00	28.17%	70,290,714.00	20.00%
泛海建设控股	---	---	99,004,473.00	28.17%	---	---	99,004,473.00	28.17%

本年度光彩事业投资增加持有本公司股份是因为本公司股本按 2004 年年末数每 10 股送红股 1 股，并以资本公积每 10 股转增 1 股，具体见附注 5 之注释 23。

2005 年 3 月 18 日，本公司原第一大股东光彩事业投资将其所持本公司股权 99,004,473.00 股转让给泛海建设控股，转让后，后者成本为本公司第一大股东，具体见附注 9。

3、关联公司交易

(1) 购买商品

A、2001 年 10 月 16 日，本公司之子公司北京光彩置业与北京山海天签订《光彩国际公寓设备、材料委托采购协议》，委托北京山海天代为采购光彩国际公寓工程建设所需的设备、材料，合同总价人民币 1.2 亿元，代理费 8%。本期支付价款 581.17 万元，截止 2005 年 12 月 31 日，本公司已支付价款累计 11,381.09 万元。

B、2003 年 12 月 5 日，本公司之子公司北京光彩置业与通海装饰签订《光彩国际公寓精装修工程施工合同》，工程施工范围为光彩国际公寓 1-4#楼精装修，合同总价款 4,500 万元，截止 2004 年 12 月 31 日，公司已支付价款累计 3,496.03 万元。2005 年度，双方决定不再履行合同，由通海装饰通过中国泛海控股退回货币资金 1800 万元，其余 1696 万元转至北京山海天公司，作为支付北京山海天公司设备材料款。

(2) 提供担保

本公司为下列子公司提供担保：

被担保公司名称	贷款类别	贷款金额	贷款期限
深圳光彩置业*1	短期借款	60,000,000.00	2005.10.19-2006.10.19
深圳三江电子	短期借款	1,800,000.00	2005.09.19-2006.07.19
	短期借款	6,000,000.00	2005.09.19-2006.09.19
北京光彩置业*2	短期借款	140,000,000.00	2005.09.22-2006.02.22
	短期借款	100,000,000.00	2005.09.26-2006.02.26

*1 本公司同时以深圳市国际商会大厦 A 座 16 楼房产提供抵押担保。

*2 本公司以海通证券有限公司股权 3 亿股为本公司之子公司北京光彩置业贷款 24000 万元提供质押担保。

(3) 接受担保

A、本公司之子公司深圳光彩置业接受下列公司提供贷款担保

担保方	贷款类别	贷款金额	贷款期限
光彩事业投资	短期借款	60,000,000.00	2005.10.19-2006.10.19

B、本公司接受下列公司提供贷款担保

担保方	贷款类别	贷款金额	贷款期限
光彩事业投资	短期借款	27,000,000.00	2004.09.21-2005.09.21
		72,216,041.25	2005.06.03-2005.09.03
光彩事业投资	短期借款	15,110,000.00	2005.08.10-2006.03.30
光彩事业投资/中国泛海控股	短期借款	60,000,000.00	2005.11.16-2006.07.16
		30,000,000.00	2005.08.24-2006.08.24
光彩事业投资/中国泛海控股 /泛海集团	短期借款	70,000,000.00*	2005.11.01-2006.08.30
中国泛海控股	长期借款	300,000,000.00	2005.09.29-2008.09.28
		200,000,000.00	2005.10.08-2008.09.28
		150,000,000.00	2005.10.28-2008.09.27
		50,000,000.00	2005.10.31-2008.09.22
中国泛海控股	一年内到期的长期负债	100,000,000.00	2005.12.23-2008.09.22
		23,648,000.00	2004.01.08-2006.01.07
		30,000,000.00	2004.01.13-2006.01.13

*泛海集团同时以山东省潍坊市潍城区和平路198#土地及潍坊大酒店提供抵押担保。

(4) 提供资金

关联方	向关联方提供资金		关联方向本公司提供资金	
	发生额(万元)	余额(万元)	发生额(万元)	余额(万元)
泛海建设控股	---	29,816.00	10,302.00	1,500.00
泛海实业股份	175.87	---	175.87	---
青岛名人酒店	10.00	---	10.00	---
光彩事业投资	---	---	3,286.74	1.82
光彩国际俱乐部	40.00	---	40.00	---

山东泛海建设	300.00	---	300.00	---
山东齐鲁	0.56	---	0.56	---
北京山海天	12,463.79	---	12,463.79	---
中国泛海	4,823.00	---	4,823.00	---

(5) 承担损失

1993年9月1日，本公司与合利建筑有限公司（以下简称“合利公司”）签订《集资建设荟芳园一、二期合同书》，本公司出地35421平方米，合利公司出资7000万元，共同兴建7栋高层商住楼，项目建成后所形成的利润在双方之间按51%、49%的比例分配。至1997年，共兴建完4栋商住楼，其余3栋建设用地21500平方米因未取得使用权证而被政府收回，无法再建。合利公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁，要求本公司赔偿其在合作过程中的损失。中国国际经济贸易仲裁委员会于2003年12月31日作出仲裁裁决，根据裁决结果，本公司须向合利返还投资款、利息和剩余房产共计人民币5300多万元。

2005年1月27日，本公司与合利公司达成《和解协议》，由本公司向合利公司支付人民币2380万元，用以了结双方之间关于荟芳园合作建房而产生的所有纠纷。本公司应收合利公司2649万元，和解后亦无法收回该债权，因此，在该纠纷中，本公司共损失5029万元。

本公司股东光彩事业投资于2001年1月13日作出承诺，承担本公司因该纠纷案损失超过1000万的部份，并承诺放弃因此产生的对本公司的追索权。根据和解结果，光彩事业投资共为本公司承担损失累计4029万元。

以上应支付合利公司赔偿款本公司已支付完毕，光彩事业投资为本公司承担部份也与本公司结清。

(6) 业务合作

本公司与控股股东泛海建设控股合作开发光彩国际中心A座（以下简称“A座”）。

根据本公司与泛海建设控股的最大股东光彩事业投资于1998年11月29日签订的《合作开发光彩国际中心（A座）项目合同书》，本公司对A座投入启动资金3亿元，项目完成后，本公司可获得A座项目净收益的90%。根据本公司与泛海建设控股、光彩事业投资于1999年12月30日签订的相关补充合同，本公司与光彩事业投资的合作变更为与泛海建设控股的合作，本公司在该合作项目中享有的权利不变。

本公司已按照协议于1999年和2000年支付项目合作资金共300,000,000.00元。

2004年7月5日，泛海建设控股与北京瑞海物业管理有限公司签订《商品房买卖合同》，将A座整栋出售给北京瑞海物业管理有限公司，销售总价款为人民币66107万元。该转让款泛海控股已在2004年收到。

由于项目规划调整、拆迁政策变化及北京地铁五号线建设延误影响等原因，2005年12月15日，本公司与泛海建设控股签署《补充协议》，约定A座最后竣工决算日期为2006年9月30日，若在上述日期内未能竣工，双方即以截止日预计成本进行结算；如最终成本低于上述成本，泛海建设控股将差额部份所产生的净利润补给本公司并承担相应的利息，如高于上述成本，则全部由泛海建设控股承担，本公司不再承担。同时，该补充协议约定，鉴于A座主体已完工并已实现销售，根据双方初步测算的项目利润情况，泛海建

设控股向本公司预分配利润 8400 万元，2005 年底分配 50%，2006 年一季度分配 50%。剩下的利润根据项目竣工结算情况再作分配。

上述利润分配方案已获泛海控股 2006 年第一次临时股东会决议通过，2005 年度分配的利润 4200 万元本公司已全部收到。另外，2006 年 4 月 21 日，本公司已与泛海建设控股、泛海集团达成《债务抵偿协议》，具体见附注 10.5。

(7) 股权转让

2004 年 12 月 28 日，本公司与股东泛海建设控股签署《股权转让协议书》，将本公司持有的海通证券股份有限公司的 3 亿股全部转让给泛海建设控股，转让价格为每股人民币 1 元，转让价款总计人民币 3 亿元。该股权转让事项已获得 2004 年度股东大会批准。截止 2005 年底，因相关手续正在办理中，以上股权转让事项一直未完成，预计本年度相关手续会办理完毕。2006 年 4 月 21 日本公司已与泛海建设控股和泛海集团签署了《债务抵偿协议》，用以结清泛海建设控股欠付本公司股权转让款具体见附注 10.6。

(8) 投资补偿金

由于 A 座未能按约定在 2001 年 12 月 31 日竣工，根据《合作开发光彩国际中心（A 座）项目合同书》及相关补充合同、补充协议，泛海建设控股需按人民银行公布的同期固定资产贷款利率上浮 10% 的利率及超过竣工日期实际时间给予本公司补偿。至 2004 年底，本公司共计提补偿金 5918 万元。

2005 年 12 月 15 日，泛海建设控股与本公司签订《补充协议》，泛海建设控股同意向本公司支付 2002 年 1 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日补偿金共 5918 万元，并于 2005 年 12 月 31 日前结清。同时，泛海建设控股保证于 2006 年 6 月 30 日前偿还本公司项目投资本金 1.5 亿元，2006 年 9 月 30 日前偿还本公司项目投资本金 1.5 亿元，否则自 2005 年 1 月 1 日起按同期银行短期贷款利率上浮 20% 向本公司支付资金占用费。

本公司 2005 年度未对 A 座合作事项计提补偿金，截至 2005 年 12 月 31 日止，以前年度计提的补偿金本年度双方已结清。

4、关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
应收帐款	北京山海天	购货款	---	1,659,512.75
预付账款	通海装饰	工程款	(42,140.55)	3,754.47
	泛海建设控股	预付项目款	298,160,000.00	300,000,000.00
其他应收款	深圳南油装饰	往来款	2,238,235.99	2,238,235.99
应付账款	青岛光彩管理	管理费	47,021.48	46,372.72
	潍坊通海型材	材料款	---	4,343.10
	北京山海天	购货款	12,265,854.18	---
其他应付款	山东通海投资	代收款	3,140,386.20	3,140,386.20
	泛海建设控股	股权转让定金	15,000,000.00	15,000,000.00

光彩事业投资	往来款	18,243.46	---
--------	-----	-----------	-----

附注 7. 或有事项

1、为其他单位银行借款提供担保

截止 2005 年 12 月 31 日，本公司为下列本公司之子公司银行借款提供担保：

被担保公司名称	贷款类别	贷款金额	贷款期限
深圳光彩置业	短期借款	60,000,000.00	2005.10.19-2006.10.19
深圳三江电子	短期借款	1,800,000.00	2005.09.19-2006.07.19
	短期借款	6,000,000.00	2005.09.19-2006.09.19
北京光彩置业	短期借款	140,000,000.00	2005.09.22-2006.02.22
	短期借款	100,000,000.00	2005.09.26-2006.02.26

2、银行按揭贷款担保

本公司本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，到 2005 年 12 月 31 日累计余额为人民币 5.2 亿元。担保类型分阶段性担保和全额担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房承购人所购住房的《房产证》办出及抵押登记办妥并交银行执管之日止。全程担保期限为从担保书生效之日起至借款合同届满 40 日之后两年止。截止 2005 年期末，本公司承担阶段性担保额约为人民币 1.6 亿元，承担全程担保额为人民币 3.6 亿元。

3、本公司荟芳园土地账面余额 3,836 万元及荟芳园 E 栋账面余额 672 万元（参见附注 5 之注释 6），已被政府征收，相应的补偿事宜尚在协商中。

4、本公司与深圳南油(集团)有限公司合作开发的月亮湾山庄项目，根据协议：本公司、深圳南油房地产有限公司及深圳鑫森磊投资发展公司共同承销月亮湾山庄 182 套物业，总建筑面积为 47,508.17 平方米，承销该物业的单价约为 3,700.00 元/平方米，总承销价为 169,573,211.00 元，其中本公司承担上述损益的 40%。

截止 2005 年 12 月 31 日，月亮湾山庄承销物业已全部销售，尚余部份房款未收。本公司预付深圳南油(集团)有限公司余额 422 万元，以及应收合作方深圳鑫森磊投资发展公司承销的部份房款 752 万元，该项目合作各方尚未完成结算，具体偿还事宜尚在商讨中。

附注 8. 承诺事项

1、根据本公司 2005 年度第二次临时股东大会决议，本公司向武汉王家墩建设增加投资人民币 12000 万元，截止 2005 年底，该增资额尚未投入。

2、根据本公司之子公司北京泛海信华已签署的工程及材料设备购买合同，截止至 2005 年 12 月 31 日止，北京泛海信华尚需支付合同价款约 51,427 万元。

附注 9. 其他重要事项

1、2005 年 3 月 18 日，本公司原第一大股东光彩事业投资将其持有的本公司 28.17%股份转让给泛海建设控股，转让后，泛海建设控股持有本公司发行在外股份的 28.17%，成为本公司第一大股东；光彩事业投资仍持有本公司 20%的股份为本公司第二大股东。以上股权转让事项中国证监会证监公司字[2005]26 号文表示无异议。

2、本公司用于长期出租的出租开发产品，上年度会计报表中列示于存货科目，根据财政部《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答(四)》，2005 年度重分类至其他长期资产科目，并相调整会计报表期初数。

附注 10. 资产负债表日后事项中的非调整事项

1、股权分置改革

本公司 2006 年 3 月 6 日召开的股权分置改革相关股东会会议审议通过了《泛海建设集团股份有限公司股权分置改革方案》。2006 年 3 月 24 日，本公司股权分置改革方案正式实施完毕。股权分置改革方案实施前后股本结构发生如下变化：

改革前			改革后		
	股份数量	占比		股份数量	占比
一、未上市流通股	169,295,187	48.17%	一、有限售条件的流通股	129,214,210	36.76%
(一) 发起人股	169,295,187	48.17%	(一) 股权分置改革变更的有限售条件的流通股	129,214,210	36.76%
1、国家股			1、国家及国有法人持股		
2、国有法人股			2、境内一般法人持股	129,214,210	36.76%
3、境内法人股	169,295,187	48.17%	3、境内自然人持股		
4、外资法人股			4、境外法人、自然人持股		
5、自然人股			5、其他		
6、其他			(二) 内部职工股		
(二) 定向法人股			(三) 机构投资者配售股份		
1、国家股			(四) 高管股份		
2、国有法人股			(五) 其他		
3、境内法人股					
4、外资法人股					
5、自然人股					
6、其他					
二、已上市流通股份	182,186,263	51.83%	二、无限售条件的流通股	222,267,240	63.241%
(一) 有限售条件的流通股			(一) 人民币普通股	222,267,240	63.241%
1、内部职工股			(二) 境内上市外资股		
2、机构投资者配售股份			(三) 境外上市外资股		
3、高管股份			(四) 其他		
4、其他					
(二) 无限售条件的流通股	182,186,263	51.83%			
1、人民币普通股	182,186,263	51.83%			
2、境内上市外资股					
3、境外上市外资股					
4、其他					
三、股份总数	351,481,450	100.00%	三、股份总数	351,481,450	100.00%

股权分置改革完毕后，本公司股票简称变更为“G 泛海”。

根据股权分置改革方案及 2006 年 4 月 12 日本公司董事会发布《有条件限售股东股改追送股份承诺的补充公告》，有限售条件的流通股股东承诺：

(1) 在所持有的存量股份获得上市流通权之日起五年内，通过证券交易所挂牌交易出售公司股份的出售价格不低于每股 8 元（当公司派发红股、转增股本、增资扩股、配股、派息等使公司股份或股东权益发生变化时，则对此价格进行相应调整）；如有违反承诺的卖出交易，承诺将卖出资金划入上市公司帐户归公司所有。

(2) 在所持有的股份自获得上市流通权之日起，三十六个月内不通过证券交易所挂牌交易出售股份。

(3) 以 2004 年公司净利润或每股收益（摊簿）为基数，2006 年如公司净利润或每股收益（摊簿）增长率未能达到 30%，有限售条件的流通股股东向股权登记日在册的其他无限售条件的流通股股东每 10 股追送 0.5 股；2007 年如公司净利润或每股收益（摊簿）较上年增长率未能达到 30%，有限售条件的流通股股东向股权登记日在册的其他无限售条件的流通股股东每 10 股追送 0.5 股。

详细内容请参见本公司《股权分置改革说明书》、《有条件限售股东股改追送股份承诺的补充公告》及相关公告。

2、增发新股议案

根据本公司 2006 年 4 月 9 日召开的第五届董事会第十一次临时会议决议，本公司将增发数量不超过 4 亿股（含 4 亿股）新股，董事会提请股东大会授权根据实际情况与相关机构协商确定最终发行数量，其中第一大股东泛海建设控股将认购不少于 3 亿股。本次募集资金全部用于收购北京泛海东风置业有限公司 65%股权及投资其拥有的 1#、2#、3#的土地开发。上述增发新股决议需提交股东大会审议通过，并报中国证券监督管理委员会核准后方可实施。

3、股权收购

2006 年 4 月 21 日，本公司与北京泛海东风置业有限公司股东中国泛海控股有限公司、光彩事业投资签署了《北京泛海东风置业有限公司股权转让协议》，本公司将收购北京泛海东风置业有限公司上述两股东持有的该公司共计 65%的股权，股权收购价格为 10,755.87 万元。

以上股权转让协议需提交公司临时股东大会审议，报有权部门核准。

4、代付工程款

北京泛海东风置业有限公司已于 2005 年 4 月 18 日与泛海集团签订关于东风系 1#、2#、3#地块拆迁、七通一平基础设施施工的《项目工程合同》及相关补充协议，合同总金额 38.68 亿元。

鉴于本公司收购了北京泛海东风置业有限公司 65%的投权，2006 年 4 月 21 日，本公司与北京泛海东风置业有限公司签订《项目工程合同款项之补充协议》，由本公司代北京泛海东风置业有限公司筹措项目工程款 38.68 亿元，并向泛海集团进行支付。

5、债权债务转移

2006年4月21日，泛海建设控股、中国泛海控股及光彩事业投资签署的《债权转让协议》，本公司收购中国泛海控股及光彩事业投资所持的北京泛海东风置业有限公司股权款10,755.87万元直接支付给泛海建设控股。

6、债务抵偿

如附注6.3.(7)所述，本公司向泛海建设控股转让海通证券股份有限公司3亿股股权，转让价格3亿元，泛海建设控股在该股权办理过户前需向本公司支付股权转让款15,000.00万元，已支付定金1,500.00万元。由于相关手续未办理完毕，尚未达到办理过户的标准，因此泛海建设控股未继续付款。截止2006年3月底，该股权转让事项已达到过户的标准，泛海建设控股需向本公司支付13,500.00万元以便办理过户。

经与泛海建设控股对账，截止2006年4月21日，对方尚欠本公司到期债务28,575.30万元。

如附注10.5之债权转让协议所述，本公司应向泛海建设控股支付的购买北京泛海东风置业有限公司股权款10,755.87万元。

如附注10.4之代付工程款协议所述，本公司欠付泛海集团款38.68亿元。

2006年4月21日，本公司与泛海建设控股及泛海集团签订《债务抵偿协议》，以本公司应收泛海建设控股42,075.30万元与应付泛海建设控股款10,755.87万元相抵后应收款泛海控股31,319.43万元，冲抵本公司应付泛海集团债务。

7、收回合作项目利润款及部份投资本金

2006年1-3月，本公司共收到泛海建设控股转来的光彩国际中心A座项目合作利润款4200万元，项目合作款本金1240万元。

8、利润分配

本公司于2006年4月25日召开了董事会，批准本会计报表，同时，拟不对全体股东派发现金，也不发放股票股利。

附注11. 非经常损益

性质或内容	扣除所得税影响前金额	扣除所得税影响后金额	备注（所得税率）
处理固定资产净收益	(139,602.92)	(122,620.68)	33%
罚款净收入	(676,616.60)	(575,124.11)	15%
滞纳金收入	7,364.70	6,260.00	15%

违约金收入	(212, 595. 41)	(180, 436. 92)	33%、15%
固定资产减值准备转回	2, 674, 819. 26	2, 273, 596. 37	15%
其他收入	184, 306. 99	134, 057. 21	33%、15%
固定资产盘盈	(856. 66)	(573. 96)	33%
合计	<u>1, 836, 819. 36</u>	<u>1, 535, 157. 91</u>	

附注 12. 净资产收益率和每股收益

项目	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
报告期利润				
主营业务利润	9. 39%	9. 67%	0. 31	0. 31
营业利润	3. 72%	3. 83%	0. 12	0. 12
净利润	6. 42%	6. 61%	0. 21	0. 21
扣除非经常性损益后的净利润	6. 29%	6. 47%	0. 21	0. 21