

# 泛海建设集团股份有限公司 二〇〇六年年度报告

## 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	15
第六章	股东大会情况简介	18
第七章	董事会报告	20
第八章	监事会报告	31
第九章	重要事项	35
第十章	财务报告	43
第十一章	备查文件目录	44

## 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.

（在本报告以下部分，泛海建设集团股份有限公司简称“泛海建设”或“公司”）

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@fhjs.cn

**公司证券事务代表：**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@fhjs.cn](mailto:zy@fhjs.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.fhjs.cn>

公司电子信箱：dsh@fhjs.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：公司董事会办公室

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

最近一次变更注册登记日期、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：	365,865,787.89
净利润：	255,261,903.76
扣除非经常性损益后的净利润：	248,136,241.65
主营业务利润：	367,204,580.93
其他业务利润：	2,393,438.54
营业利润：	316,708,812.02
投资收益：	41,535,626.80
补贴收入：	1,196,887.98
营业外收支净额：	6,424,461.09
经营活动产生的现金流量净额：	- 2,443,586,707.22
现金及现金等价物净增加额：	- 4,016,567.29

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	- 14,441.18
罚款净收入	- 1,907,875.76
滞纳金净收入	- 1,735,352.06
违约金净收入	- 28,000.00
固定资产减值准备转回	-
其他收入	10,129,329.77
固定资产盘盈	-
返还增值税	1,196,887.98
所得税影响数	- 514,886.64
合 计	7,125,662.11

## 二、主要会计数据和财务指标

项目	2006年	2005年	2004年
主营业务收入(元)	1,337,697,504.45	553,084,125.35	1,001,936,767.89
净利润(元)	255,261,903.76	74,472,100.21	88,896,710.46
总资产(元)	7,293,737,079.47	3,789,825,695.63	3,102,551,558.20
股东权益 (不含少数股东权益)(元)	3,346,618,323.30	1,159,986,295.29	1,092,836,725.31
每股收益(摊薄)(元)	0.34	0.21	0.30
每股收益(加权平均)(元)	0.66	0.21	0.30
扣除非经常性 损益后的每股收益(元)	0.33	0.21	0.31
每股净资产(元)	4.45	3.30	3.73
调整后的每股净资产	4.43	3.30	3.71
每股经营活动产生的 现金流量净额(元)	-3.25	-1.80	2.04
净资产收益率(摊薄)(%)	7.63%	6.42%	8.13%
净资产收益率(加权平均)(%)	19.84%	6.61%	8.46%
扣除非经常性损益后 摊薄净资产收益率(%)	7.41%	6.29%	8.19%
扣除非经常性损益后 加权净资产收益率(%)	19.29%	6.47%	8.52%

## 三、按《公开发行证券公司信息披露编报规则(第9号)》计算的指标

本年度利润指标	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	10.97	28.54	0.49	0.95
营业利润	9.46	24.62	0.42	0.82
净利润	7.63	19.84	0.34	0.66
扣除非经常性损益后的净利润	7.41	19.29	0.33	0.65

## 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	351,481,450.00	400,000,000.00		751,481,450.00
资本公积	409,352,298.37	1,532,900,000.00	1,529,875.75	1,940,722,422.62
盈余公积	102,392,377.93	25,526,190.38		127,918,568.31
其中:公益金				
未分配利润	296,760,168.99	255,261,903.76	25,526,190.38	526,495,882.37
其中:已宣告未 发放的现金股利	--			
股东权益合计	1,159,986,295.29	2,213,688,094.14	27,056,066.13	3,346,618,323.30

变化原因:

- 1、股本增加系因公司在报告期内非公开发行股票 4 亿股。
- 2、资本公积增加系本期定向增发股本溢价。
- 3、盈余公积增加系按本期净利润的 10% 计提法定盈余公积。
- 4、未分配利润本期增加系本期净利润转入，本期减少系按净利润的 10% 提取法定盈余公积。

### 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（截止 2006 年 12 月 31 日）

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	股 权 分 置 改 革	非 公 开 发 行	小 计	数量	比例

<b>一、有限售条件股份</b>	169,295,187	48.17%	-40,080,977	400,000,000	359,919,023	529,214,210	70.42%
1、国家持股							
2、国有法人持股	169,295,187	48.17%	-40,080,977	400,000,000	359,919,023	529,214,210	70.42%
3、其他内资持股							
其中：	169,295,187	48.17%	-40,080,977	400,000,000	359,919,023	529,214,210	70.42%
境内法人持股							
境内自然人持股							
4、外资持股							
其中：							
境外法人持股							
境外自然人持股	182,186,263	51.83%	40,080,977		40,080,977	222,267,240	29.58%
<b>二、无限售条件股份</b>	182,186,263	51.83%	40,080,977		40,080,977	222,267,240	29.58%
1、人民币普通股							
2、境内上市的外资股							
3、境外上市的外资股							
4、其他							
<b>三、股份总数</b>	<b>351,481,450</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>400,000,000</b>	<b>400,000,000</b>	<b>751,481,450</b>	<b>100%</b>

注：股份变动情况为：公司于2006年3月实施了股权分置改革，原非流通股股东以每10股送2.2股的方案向流通股股东支付对价，以获取所持股份流通权。股权分置改革后，有限售条件的法人股东持股数由169,295,187股变为129,214,210股，持股比例由48.17%变为36.76%，无限售条件普通股股数相应增加。2006年12月公司非公开发行股份4亿股，公司总股本由原351,481,450股变为751,481,450股，有限售条件法人股东持股比例由36.76%变为70.42%。

## 2、股票发行与上市情况

(1)报告期内，公司以非公开发行方式向股东泛海建设控股有限公司发行了股份。该次发行证券种类为人民币普通股，发行日期为2006年12月27日，发行价格为每股4.86元，发行数量为4亿股，上市日期为2007年1月4日，锁定期为36个月，实际可流通日为2010年1月4日。

(2)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（截止2006年12月31日）

单位：股

股东总数	18437 户
前 10 名股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
泛海建设控股有限公司	境内法人股	61.07%	458,923,496	458,923,496	418,674,092
光彩事业投资集团有限公司	境内法人股	9.35%	70,290,714	70,290,714	70,290,714
广发策略优选混合型证券投资基金	其他	2.09%	15,689,296	0	0
长城证券有限责任公司	其他	1.63%	12,224,114	0	0
黄木顺	其他	1.21%	9,071,354	0	0
科瑞证券投资基金	其他	0.66%	4,957,461	0	0
广发聚富开放式证券投资基金	其他	0.64%	4,800,000	0	0
天元证券投资基金	其他	0.59%	4,430,432	0	0
融通动力先锋股票型证券投资基金	其他	0.57%	4,260,000	0	0
广发稳健增长证券投资基金	其他	0.51%	3,814,586	0	0

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
广发策略优选混合型证券投资基金	15,689,296	人民币普通股
长城证券有限责任公司	12,224,114	人民币普通股
黄木顺	9,071,354	人民币普通股
科瑞证券投资基金	4,957,461	人民币普通股



广发聚富开放式证券投资基金	4,800,000	人民币普通股
天元证券投资基金	4,430,432	人民币普通股
融通动力先锋股票型证券投资基金	4,260,000	人民币普通股
广发稳健增长证券投资基金	3,814,586	人民币普通股
华夏回报证券投资基金	1,999,837	人民币普通股
易方达价值精选股票型证券投资基金	1,963,131	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述广发策略优选混合型证券投资基金、广发聚富开放式证券投资基金、广发稳健增长证券投资基金同属广发基金管理公司。其余股东是否存在关联关系或一致行动不详。	

光彩事业投资集团有限公司持有的泛海建设股份 70,290,714 股已经全部质押，公司已经披露相关事项（详见 2007 年 1 月 31 日的《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网）；泛海建设控股有限公司持有的本公司股份 458,923,496 股中，400,000,000 股质押（详见 2007 年 1 月 31 日的《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网），18,674,092 股因涉及股改业绩承诺，由中国证券登记结算有限公司深圳分公司柜台冻结至 2008 年 6 月 30 日。

## 2、前 10 名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限 售条件股份 数量	可上市交易时间	新增可上市交 易股份数量	限售条件
1	泛海建设控 股有限公司	458,923,496	2009 年 3 月 24 日	58,923,496	股改后三十六个月 内不通过证券交易 所挂牌交易出售股 份；三十六个月后， 售价不低于 8 元。
			2010 年 1 月 4 日	400,000,000	认购的 2006 年非公 开发行的股份三十 六个月内不转让

2	光彩事业投资集团有限公司	70,290,714	2009年3月24日	70,290,714	股改后三十六个月内不通过证券交易所挂牌交易出售股份，三十六个月后，售价不低于8元。
---	--------------	------------	------------	------------	---

### 3. 控股股东情况：

公司控股股东为泛海建设控股有限公司，注册资本人民币 240,000 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。

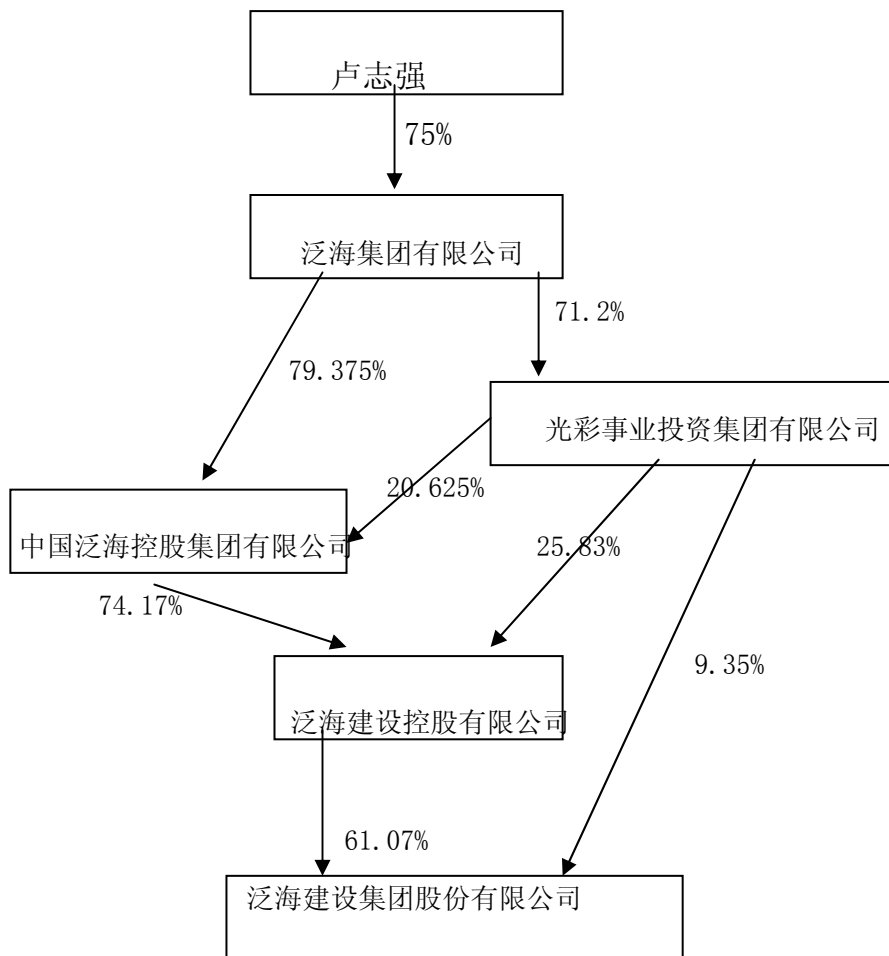
该股东的控股股东为中国泛海控股集团有限公司，注册资本人民币 400,000 万元；法定代表人：卢志强；成立日期：1988 年 4 月。公司经营范围：科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理；酒店及物业管理；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售（国家有专项专营规定的除外）；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询。

中国泛海控股集团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）。持有中国泛海控股集团有限公司 79.375%的股权，持有光彩事业投资集团有限公司 71.2%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。

卢志强先生为全国政协委员、全国工商联副主席、中国光彩事业促进会副会长；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，中国泛海控股集团有限公司董事长兼总裁，泛海建设集团股份有限公司董事长；中国民生银行股份有限公司副董事长，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：



#### 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	54	2004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	40	2004年12月至 2007年12月	0	0	否
黄翼云	董事	男	52	2004年12月至 2007年12月	0	0	任控股股东单位董事长

韩晓生	董事	男	50	2006年5月至 2007年12月	0	0	任控股股东单位董事
郑东	董事兼副 总裁	男	44	2004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	36	2004年12月至 2007年12月	0	0	任控股股东单位董事、 总经理
洪远朋	独立董事	男	71	2004年12月至 2007年12月	0	0	否
张新民	独立董事	男	45	2004年12月至 2007年12月	0	0	否
陈飞翔	独立董事	男	51	2004年12月至 2007年12月	0	0	否
余政	监事会主 席	男	46	2004年12月至 2007年12月	0	0	任控股股东单位监事
卢志壮	监事会副 主席	男	53	2006年5月至 2007年12月	0	0	否
兰立鹏	监事	男	43	2004年12月至 2007年12月	0	0	任控股股东单位监事
张宇	监事	女	38	2004年12月至 2007年12月	0	0	否
陈家华	副总裁兼 董事会秘 书	男	42	2004年12月至 2007年12月	0	4000	否
匡文	财务总监	男	37	2004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，硕士，全国政协委员、全国工商联副主席、中国光彩事业促进会副会长；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，中国泛海控股集团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董事长，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，博士研究生，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、第五届董事会董事、副董事长，现任泛海集团有限公司董事，中国泛海控股集团有限公司副董事长，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、第五届董事会董事。现任泛海集团有限公司董事，中国泛海控股集团有限公司董事，泛海建设控股有限公司董事长。

韩晓生，博士研究生，历任光彩事业投资集团有限公司副总裁，泛海建设集团股份有限公司第三届、第五届董事会董事。泛海建设控股有限公司董事，现任武汉王家墩中央商务区建设投资有限公司董事兼总裁。

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、第五届董事会董事。现任中国泛海控股集团有限公司监事，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。

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，中国泛海控股集团有限公司总裁助理、房地产投资管理总部总经理，现任中国泛海控股集团有限公司副总裁，泛海建设控股有限公司董事、总经理，泛海建设集团股份有限公司第五届董事会董事。

洪远朋，历任上海复旦大学助教、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，博士，历任光彩事业投资集团有限公司总裁助理，中国泛海控股集团有限公司副总裁，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，中国泛海控股集团有限公司董事、副总裁，泛海建设控股有限公司监事，泛海建设集团股份有限公司第五届监事会主席。

卢志壮，泛海实业股份有限公司总裁、泛海建设集团青岛有限公司董事长，青岛泛海物业管理有限公司董事长，潍坊泛海大酒店有限公司董事长，山东齐鲁商会大厦有限公司董事长，山东泛海建设投资有限公司董事长兼总经理，青岛泛海名人酒店有限公司董事长，泛海建设集团股份有限公司第五届监事会副主席。

兰立鹏，历任光彩事业投资集团有限总裁助理、财务总监，泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届、第五届监事会监事。现任泛海集团有限公司审计总监，中国泛海控股集团有限公司副总裁兼首席财务总监，泛海建设控股有限公司监事、财务总监。

张宇，硕士，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、董事会监事会办公室工作，现任公司办公室主任兼证券事务代表。公司第三届、第四届、第五届监事会职工代表监事。

陈家华，硕士，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、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 266.95 万元。其中，李明海年度报酬总额为 810,000 元，郑东年度报酬总额为 490,500 元，陈家华年度报酬总额为 360,000 元，匡文年度报酬总额为 360,000 元，张宇年度报酬总额为 189,000 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、黄翼云、余政、兰立鹏、韩晓生、张崇阳。

### **4. 公司董事、监事及高级管理人员变动情况**

报告期内，经公司 2005 年度股东大会选举，新增韩晓生先生为公司董事、曹端尧先生为公司监事。此外，经公司职工代表大会选举，新增卢志壮先生为公司职工代表监事（详见公司 2006 年 5 月 30 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网上的公告）。

公司监事曹端尧于 2006 年 12 月 31 日提出辞呈，申请辞去监事职务。该辞职申请已经生效（详见公司 2007 年 3 月 15 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网上的公告）。

公司其他董事、监事和高级管理人员没有发生变化。

## 二、公司员工情况

截至 2006 年末，公司在职员工 805 人，按专业构成分类：技术人员 171 人，财务人员 25 人，销售人员 124 人，管理及行政人员 179 人，生产工人及安管员 306 人；按学历分类：硕士 18 人，本科 153 人，专科 160 人；按职称分类：高级 20 人，中级 118 人，初级 70 人。公司现有离退休职工 8 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，公司按照修订后的《公司法》、《证券法》和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范文件要求，结合公司股权分置改革和非公开发行股票工作，在完善公司法人治理结构，加强现代企业制度建设，提升公司治理水平方面开展了富有成效的工作，在严格关联交易管理、防范风险、建立规范运作长效机制方面取得了新的成果。总体而言，公司治理现状符合上市公司治理规则的相关要求、中国证监会有关上市公司治理的规范性要求。公司股东大会、董事会、监事会各尽其责，恪尽职守，切实维护了广大投资者和公司的利益。

1、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》，按照《公司法》、《深圳证券交易所上市规则（2006 年修订）》和《上市公司章程指引》、《上市公司股东大会规则》，对《公司章程》及《公司股东大会会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《公司监事会议事规则》、《公司独立董事工作制度》进行了全面修订，完善了《公司关联交易管理办法》、《公司募集资金管理暂行规定》等重要制度。

2、公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》的有关规定召集、召开股东大会和临时股东大会，通过增加网络投票形式、在进行董事、监事选举时采取累积投票制等措施，切实保障社会公众股东参与股东大会的权利，不存在控股股东损害公司和中小股东利益的情形。

3、董事会严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定履行职责，董事会议的召集、召开及形成决议均按《公司董事会议事规则》等有关规定程序操作，公司董事均能勤勉尽责履行职责。报告期内，董事会设立了审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，强化了独立董事职责，改进了决策工作程序。

4、公司监事会本着对股东负责的态度，严格按照法律法规和《公司章程》的规定行使监

督职权，通过召开监事会会议、列席董事会议以及对公司财务状况、董事及高级管理人员职务行为的监督等忠实履行职责，切实维护公司及广大中小投资者的合法权益。

5、公司能够充分尊重和维护金融机构和其他债权人、公司员工及客户等利益相关者的合法权益，并与利益相关者积极合作，共同推动公司的持续、稳定、健康发展。

6、2006年公司信息披露相比以往年度，在量和质两个方面均有较大的提高，因为股改、增发，投资者大大增强了对公司的关注度，相应公司股东结构也出现重大改变，股权趋于集中，排名居前的无限售条件流通股股东主要是机构投资者，公司与投资者有更多的联系、更频繁的沟通。除电话问讯、通过公司网站交流外，众多的投资者、研究人员还亲自到公司总部及所属公司、到项目工地进行调研，对公司的经营发展进行了深入了解，对公司价值进行了深度挖掘，对公司未来经营提出了许多中肯的意见和建议。市场的巨大热情，令公司倍受鼓舞，也使公司意识到切实加强投资者关系管理，切实提高信息披露质量，切实提高企业运作透明度，已经成为泛海建设一项重要而迫切的工作。报告期内，公司信息披露公告104项。年度信息披露考评等级良好（深圳证券交易所评定）。

伴随股权分置改革和非公开发行股票，2006年公司的经营基本面发生巨大变化，公司控股股东、公司董事、监事均对公司规范运作的认识达到了新的高度，自觉规范运作的意识进一步提高。

## 二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事按照公司《章程》的要求，严格执行公司《独立董事工作制度》，出席股东大会和董事会会议，参与公司决策，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，2006年，公司重大经营决策如非公开发行股票引致的关联交易，三位独立董事在提出独立意见之前，对交易产生的缘由、影响、交易价格的形成进行了全面的了解，态度严谨。独立董事根据自身专业造诣对公司经营决策作出独立、客观、专业的判断，就公司重大事项发表独立意见，切实维护了广大中小投资者的合法权益，对公司科学决策起到了积极的作用。

### 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	13	0	0	
张新民	13	13	0	0	
陈飞翔	13	13	0	0	



报告期内，公司独立董事没有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

公司控股股东行为规范，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和依法开展的经营活动。公司各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序作出。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。公司具有独立完整的业务开发拓展能力及自主经营能力。报告期内，公司总裁、副总裁等高级管理人员在公司领取薪酬，未在股东单位担任除董事、监事以外的职务。

### 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。报告期内，公司制定了管理层股票期权激励计划和股权激励实施考核管理办法，2006年12月29日，该计划经股东大会审议通过。该激励计划着眼于形成良好均衡的价值分配体系，建立和完善公司高级管理人员和经营管理、技术骨干人员激励约束机制，激励公司高级管理人员和经营管理、技术骨干人员诚信勤勉地开展工作。

## 第六章 股东大会情况简介

本报告期内公司共召开五次股东大会。

### 一、股权分置改革相关股东会议

公司股权分置改革相关股东会议现场会议于2006年3月6日在深圳市福田区福华一路国际商会大厦A座二楼会议室召开（网络投票时间为：2006年3月2日——2006年3月6日）。公司副董事长、总裁李明海受卢志强董事长委托主持了会议。本次相关股东会议与会股东及其代表以记名投票的表决方式，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》。

大会召开的通知刊登于2006年1月23日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网，会议决议刊登于2006年3月7日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网。

### 二、2006年第一次临时股东大会

公司2006年第一次临时股东大会于2006年5月12日下午在深圳市福田区深圳国际商会大厦A座2楼会议室举行，公司董事长卢志强先生主持了会议。

大会逐项审议并通过了关于申请非公开发行股票的议案、关于公司受让中国泛海控股集团有限公司和光彩事业投资集团有限公司所持北京泛海东风置业有限公司65%股权的《股权转让协议》的议案、关于新老股东共享本次非公开发行股票前滚存未分配利润的议案、董事

会关于前次募集资金使用情况的说明、关于授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票及股权收购有关事宜的议案。

大会召开的通知刊登于 2006 年 4 月 12 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网，会议决议刊登于 2006 年 5 月 15 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网。

### **三、2005 年度股东大会**

公司 2005 年度股东大会于 2006 年 5 月 28 日上午在深圳市福田区深圳国际商会大厦 A 座 2 楼会议室举行，公司董事长卢志强先生主持了会议。

会议审议通过了关于公司董事会 2005 年度工作报告的议案、关于公司监事会 2005 年度工作报告的议案、关于公司 2005 年度财务决算的议案、关于公司 2005 年度利润分配的议案、关于续聘会计师事务所及决定其报酬事项的议案、关于修改公司《章程》的议案、关于补选公司董事的议案、关于选举曹端尧先生出任公司监事的议案。

大会召开的通知刊登于 2006 年 4 月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网，会议决议刊登于 2006 年 5 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网。

### **四、2006 年第二次临时股东大会**

公司 2006 年第二次临时股东大会于 2006 年 11 月 3 日上午在深圳市福田区深圳国际商会大厦 A 座 2 楼会议室举行，受公司董事长卢志强先生委托，公司副董事长、总裁李明海先生主持了会议。

会议审议通过了关于公司为所属子公司北京光彩置业有限公司贷款额度提供担保的议案。

大会召开的通知刊登于 2006 年 10 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网，会议决议刊登于 2006 年 11 月 4 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网。

### **五、2006 年第三次临时股东大会**

公司 2006 年第三次临时股东大会于 2006 年 12 月 29 日上午在深圳市福田区深圳国际商会大厦 A 座 2 楼会议室举行，公司副董事长、总裁李明海先生受卢志强董事长委托主持了会议。

会议逐项审议通过了《泛海建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》和关于提请公司股东大会授权董事会办理股票期权相关事宜的议案。

大会召开的通知刊登于 2006 年 12 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网，会议决议刊登于 2006 年 12 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网。

## **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、概述

2006年，是公司发展出现历史性转折的一年。借助股权分置改革的东风，公司的经营成果和资本实力大幅提升，取得了公司成立以来最好的业绩，年度盈利和资产规模翻番，公司发生了重大而深刻的变化，奠定了未来跨越式发展的基础。

年内，公司顺利完成了股权分置改革，成功实施了非公开发行4亿股股票的工作，同时以非公开发行股票募集资金收购了北京泛海东风置业有限公司，增加了建筑面积为74万平方米的优质房地产项目。股权分置改革和非公开发行股票工作前后相接，一气呵成，在中国资本市场引起较大反响，得到投资者的正面回应，公司市值在短短一年内提升了6倍。由于两项重大举措增强了公司资本实力及可持续发展能力，公司内在价值显著提升，市场形象得到根本改善。

同时，投资者密切关注的项目开发进展顺利。北京泛海国际居住区5#、6#、7#、8#地块的开发克服了工程施工、销售信贷政策变化各方面的困难，施工进度达到计划要求，楼盘销售创下了北京地区同时期商品房销售的绩优记录。泛海国际居住区以“创造城市新生活”为开发理念，凭借其高品质、低密度、规模化及完美的社区配套、高档次的园林景观、优越的地理位置赢得了消费者的青睐，确立了其在北京房地产市场有影响力的、一流国际化社区的地位。公司通过泛海国际居住区项目开发带动公司品牌建设的战略目标在逐步实现。

2006年，公司斥资收购了北京泛海信华置业有限公司其他股东所持有的35%股权，使泛海国际居住区5#、6#、7#、8#地块的开发和经营完全纳入上市公司范围，提升了上市公司的盈利能力和投资回报率。

公司及时抓住时机，与深圳市南油集团有限公司协商签订了《解决历史遗留问题协议书》，在相互理解、双边共赢基础上一揽子处理了与南油集团长达七、八年的诸多历史遗留问题，切实维护了公司权益。

公司的融资结构进一步优化，负债水平进一步降低。

年中推出的管理层股票期权激励计划，至年底已走完了主要程序，该激励计划明确了公司董、监事、高管人员享有的股票期权数量，把公司管理层的利益和公司事业发展联结在一起，极大地坚定了市场对公司的信心。推出激励计划，是泛海建设致力于建立、完善企业内部激励、约束机制，更快推动公司事业发展的重要举措。

2006年，公司合并报表反映的主营业务收入为133,769.75万元，比上一年度提高了

141.86%；主营业务利润为 36,720.46 万元，比上一年度提高了 237.13%；实现净利润 25,526.19 万元，比上一年度提高了 242.76%。其中房地产主营业务全年实现销售收入 125,977.77 万元，占公司主营业务收入 94.18%，较上一年度提高了 160.36%，全年公司实现的每股净收益为 0.34 元。

## 2、公司主营业务及其经营状况

(1) 按行业、产品或地区说明报告期内公司主营业务收入、主营业务利润的构成情况。

### 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润率（%）	主营业务收入比上年增减（%）	主营业务成本比上年增减（%）	主营业务利润率比上年增减（%）
房地产开发与经营业	125,977.77	82,311.85	34.66%	160.36%	124.92%	42.26%
房地产管理业	2,240.24	1,791.26	20.04%	7.28%	9.41%	-7.22%
其他电子设备制造业	5,551.74	4,351.32	21.62%	14.83%	31.69%	-31.70%
主营业务分产品情况						
房地产	125,977.77	82,311.85	34.66%	160.36%	124.92%	42.26%
物业管理	2,240.24	1,791.26	20.04%	7.28%	9.41%	-7.22%
消防电子产品	5,551.74	4,351.32	21.62%	14.83%	31.69%	-31.70%

### 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	7,667.74	-71.98%
中国青岛	463.91	-35.18%
中国北京	124,780.90	367.37%
出口收入	857.20	62.89%

(2) 主要供应商、客户情况

2006 年，公司向前 5 名供应商采购额为 5,735.90 万元，占全年采购总额的比例为 67.30%。向前 5 名客户销售额为 39,175.69 万元，占全年销售总额的比例为 29.29%。

## 3、报告期公司资产构成的变化及原因

报告期末公司总资产较期初数增加 92.46%，主要是存货、应收帐款大幅增加引起。

存货增加 186.36%，主要是本期收购北京泛海东风置业有限公司，及本期泛海国际居住区和东风乡 1#、2#、3#地新增投入产生的。

应收帐款增加 433.36%，主要是因为本期泛海国际居住区项目销售产生的应收房款。

其他应收款减少 58.74%，主要是收回往来款所致。

预付帐款减少 99.17%，主要是因为预付工程款结转至存货所致。

#### 4、公司现金流量的构成及影响因素

经营活动产生的现金净流量为-244,358.67 万元，主要是本期支付北京东风乡项目拆迁补偿款及泛海国际居住区工程款。

投资活动产生的现金净流量为 36,613.94 万元，主要是本期收到光彩国际中心 A 座项目投资款及海通证券股权转让款。

筹资活动产生现金净流量为 207,362.34 万元，主要是本期增发 4 亿股本收到现金 19.44 亿元。

#### 5、控股子公司及参股公司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	5,710.18	82.12
泛海建设集团青岛有限公司	房地产的开发、建设	70%	RMB10348.38	31,911.41	-233.65
北京光彩置业有限公司	房地产的开发、建设	40%	USD1,000	78,489.75	317.96
泛海物业管理有限公司	物业管理；机电设备维修；电梯维修；园林绿化服务；停车场服务。	90%	RMB 5,000	2,725.68	45.85
深圳市光彩置业有限公司	房地产开发、建设	90%	RMB 2,800	22,570.92	4.35
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 100,000	260,411.54	0

北京泛海信华置业有限公司	建设、开发、出租、销售在朝阳区东风乡 5#、6#、7#、8#地块用地范围内的房屋。	100%	RMB16553.9	284,020.99	21,000.75
北京泛海东风置业有限公司	建设、开发、销售、出租在朝阳区东风乡 1#、2#、3#地块用地范围内的房屋。	65%	USD2,000	332,188.13	-

## （二）对公司未来发展的展望

### 1、公司发展环境

从房地产行业发展的经济社会环境来看，根据国家《国民经济和社会发展第十一个五年规划纲要》，2006 年至 2010 年，国内生产总值年均增长目标为 7.5%，城镇化率要由 43%提高到 47%。经济发展带来的消费结构的升级、国内城镇化进程的加快、大规模的城市建设、土地资源的稀缺、人民币升值的趋势等诸多因素使得国内房地产的市场需求在较长时期内将处于旺盛状态，这是房地产行业发展的有利因素。公司董事会认为，和各国经济起飞阶段的情况一致，中国房地产业的发展趋势不会改变，甚至可能将会有有一个大的发展。房地产行业发展的不利因素主要在于由于房价增长过快、结构不合理和市场秩序混乱等问题，可能导致国家宏观调控力度的加大，致使房地产市场出现波动，从而影响企业准确预期。

从政策环境来看，2006 年，国家对房地产行业进行进一步调控，主要解决部分城市房地产投资规模过大和房价上涨过快及住房结构不合理等问题。调控措施包括了住房供应结构、税收、信贷、土地、廉租房和经济适用房建设等方面。温总理在 2007 年《政府工作报告》中提出：“房地产业对发展经济、改善人民群众住房条件有着重大作用，必须促进房地产业持续健康发展。政府将正确运用政府调控和市场机制两个手段，保持房地产投资合理规模，优化商品房供应结构，加强房价监管和调控，抑制房地产价格过快上涨，保持合理的价格水平；同时深入整顿和规范房地产市场秩序，强化房地产市场监管，依法惩治房地产开发、交易、中介等环节的违法违规行为。”从中可以看出政府对 2007 年房地产业的基本态度：进一步调控在所难免，调控措施贯穿房地产市场的各个环节。

从房地产行业的市场竞争环境来看，集团化发展趋势进一步明显，行业集中度得到提高，品牌建设的重要性日益显著。房地产开发将逐渐形成以品牌企业为主的局面，资金实力较弱、开发能力差、管理水平低的企业将会淡出房地产市场。

### 2、公司存在的主要优势和困难

经过多年的努力，公司存在的主要优势是已经建立起比较规范的治理结构；具有一定的资本实力及品牌影响力；公司 2006 年非公开发行股票方案实施后，拥有了较多优质土地储备，

具备了做大做强基础；公司核心经营管理团队稳定；有成熟的开发模式及大股东的强力支持。公司存在的主要困难和制约因素包括：公司资产规模迅速扩大后综合开发能力的提高以及公司由区域性地产公司转变为全国性地产公司后的综合管理能力的提升问题。

公司 2007 年面临的风险因素主要有两个方面：一是政策风险。预计政府将加大房地产宏观调控政策的执行力度，确保前期出台措施的落实效果，同时不排除出台如提高利率、物业税试点等新的举措，公司在获得新的土地储备、规划设计、销售等各方面都有可能面临更趋紧的环境；二是市场风险。随着宏观调控效果的显现，预计未来房价上涨速度会受到抑制，房地产行业平均利润率会逐渐下降，政府推出大量廉租房、限价房、经济适用房可能对商品房销售造成一定市场影响。这些因素会给公司 2007 年度经营目标的实现造成一定压力。

公司董事会针对我国宏观经济环境，尤其是宏观调控持续升温下房地产业发展的现实环境，认真分析企业情况，自 2006 年下半年以来即多角度探讨公司 2007 年乃至其后中长期发展的战略选择，最终形成一个基本判断，亦即：经济前景向好，房地产行业前景向好，但行业竞争已然加剧，强者恒强格局在显现，泛海建设应对之策是要考虑如何尽快进入强者行列。为此，必须紧紧抓住目前难得的机遇，利用资本市场，依托大股东，迅速整合内部资源，迅速壮大公司综合竞争实力。因此，一方面全力抓现有项目的开发，一方面全力充实公司资源储备，同时加强内部管理，三方面工作相辅相成，应当成为泛海建设 2007 年工作的主线。

### 3、公司 2007 年经营发展计划

泛海建设董事会在 2006 年工作的基础上，经过对国民经济发展态势、行业发展趋势和公司发展形势的研究分析，确定公司 2007 年度经营发展的指导思想为：抓住机遇、调整结构、整合资源、加快发展，打造一流的房地产上市公司。

公司 2007 年度的重点工作有：通过实施非公开发行股票，实现控股股东房地产业务的整体上市；加快推进泛海国际居住区项目的开发建设；落实好各地项目的开发进度；形成合理的信贷结构；完成集团化管理体制的调整，提升薪酬水平，并相应形成一系列的制度保障；制订完善好公司 5 年经营发展规划；全面提高公司投资者关系管理能力。

2007 年的经营目标是在建和计划新开工项目建筑面积为 106.77 万平方米，如 2007 年度非公开发行股票事宜顺利实施，在建和新开工面积为 145.66 万平方米。计划完成销售收入 40 亿元，计划年度实现净利润人民币 7.5 亿元。

2007 年，公司计划继续大幅增加公司房地产项目储备，目标为年底前项目储备量达到 1,200 万平方米（建筑面积）以上。除通过非公开发行股票募集资金收购控股股东房地产项目外，公司还将采取收购公司股权、合作开发等方式实现这一目标。

2007 年，公司将采取措施保证资金供给以满足业务发展的需要。公司拟投资收购控股股

东资产所需资金达人民币 108 亿元，除大股东资产作价部分外，公司计划通过非公开发行股票募集资金 46 亿元投入，缺口 16 亿元公司自筹支付。公司 2007 年项目开发施工所需建设资金计划通过泛海国际居住区（5#、6#、7#、8#地块）等项目的销售回款以及银行新增贷款等方式来解决。

## 二、报告期内的投资情况

### （一）募集资金使用情况

公司于 2006 年 12 月非公开发行股票，募集资金 19.3 亿元（扣除发行费用）。该项资金已按计划用于收购北京泛海东风置业有限公司 65%股权及代北京泛海东风置业有限公司向泛海集团有限公司支付北京东风乡 1#、2#、3#地块拆迁、七通一平等前期工程费用。目前，北京泛海东风置业有限公司已完成股权收购后的工商登记变更手续，项目规划设计工作正在进行之中，计划 2007 年底前开工建设。

### （二）非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况

#### 1、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，项目全面施工，至期末，6#地块所有 7 栋住宅楼及 8#地块的 5 栋住宅楼主体结构封顶，5#地块 50%住宅楼已建至地上三层，其余至正负零，7#地块基坑、桩基础已全部完工。项目自 2006 年 7 月 8 日开始对外发售，至年底，累计销售面积 8.16 万平方米，实现销售收入 121,388.35 万元。

#### 2、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司

年内完成了机场搬迁转场，4000 亩土地现场管理和土地整治工作进入实际操作阶段。

编制完成了该公司五年发展规划和土地经营规划（讨论稿）。

基本完成了 4000 亩土地范围内 2006 年度工程项目报建，道路建设用地征用及拆迁稳步推进。年内该公司圆满完成增资扩股工作，公司注册资本从 4 亿元增至 10 亿元。武汉王家墩中央商务区启动区项目正在抓紧进行。

#### 3、北京光彩国际中心（A）座项目

报告期内，项目继续内部装修及配套工程。根据有关协议，报告期公司获分配利润 4200 万元。2006 年 9 月 30 日公司与泛海建设控股有限公司签署《关于光彩国际中心 A 座结算协议》，公司享有该项目净利润为人民币 8400 万元，公司确认已收到该合作项目全部的投资本金、补偿金及投资收益。

### （三）其他投资项目情况

#### 1、深圳月亮湾项目

项目已经取得《建设用地规划许可证》和用地宗地图。

T102-0142 地块已付清全部土地出让金，T102-0061 地块因政府主导调高项目容积率，



只缴纳了部分土地款，目前公司已着手进行项目规划设计，该项目计划 2007 年下半年开工建设。

报告期内，项目用地用于出租，取得租赁收入 286.8 万元。

## 2、青岛泛海国际购物中心项目

项目于 2006 年 5 月取得了《建设工程规划许可证》，8 月取得《基坑开挖支护施工许可证》，计划 2007 年上半年正式开工建设。

### 三、执行新会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布财会[2006]3 号《关于印发〈企业会计准则第 1 号—存货〉等 38 项具体准则的通知》的相关规定，公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新会计准则，执行新会计准则后，对公司的财务状况和经营成果的主要影响如下：

1. 关于 2007 年 1 月 1 日新准则首次执行日现行会计准则和新会计准则股东权益的差异分析：

#### (1) 按权益法核算的子公司长期股权投资差额

根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》的规定，属于同一控制下企业合并产生的长期股权投资差额，尚未摊销完毕的股权投资差额应全部冲销，并调整留存收益。期末公司对控投子公司深圳市泛海三江电子有限公司、泛海建设集团青岛有限公司的长期股权投资差额借方余额合计 2,684,033.05 元，于 2007 年 1 月 1 日全部冲销，并调整留存收益。

#### (2) 所得税

根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》的规定，对资产、负债的帐面价值与计税基础不同形成的暂时性差异的所得税影响进行追溯调整，并将影响金额调整留存收益。调整后，增加 2007 年 1 月 1 日留存收益 3,540,241.28 元，其中，增加母公司权益 3,494,606.93 元，增加少数股东权益 45,634.35 元。

#### (3) 少数股东权益

根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》和《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，现行会计制度下单列的少数股东权益应在合并资产负债表中所有者权益下以少数股东权益项目列示。公司 2006 年 12 月 31 日少数股东权益 214,693,827.41 元及前述所得税暂时性差异调增的少数股东权益 45,634.35 元，合计 214,739,461.76 元，在 2007 年 1 月 1 日的股东权益下以少数股东权益列示。

2. 执行新会计准则后可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司财务状况和经营

成果的影响

(1) 根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定，公司将现行会计政策下对子公司采用权益法核算变更为成本法核算，此项变更将影响母公司当期损益，但不影响公司合并报表。

(2) 根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定，公司将现行会计政策下对投资性房地产的核算由固定资产、其他长期资产、存货等项目转到投资性房地产项目核算，并将其后续计量选用成本模式，本事项不影响公司的利润和股东权益。

(3) 根据《企业会计准则第 6 号—无形资产》的规定，公司发生的研究开发费用将由现行制度的全部费用化，变更为符合条件的开发支出予以资本化确认为无形资产，此项政策变化可能减少公司期间费用，增加利润和股东权益，但影响金额不大。

(4) 根据《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》的规定，公司将现行会计政策下职工福利费按工资总额的 14% 计提，变更为按实际发生额列支，此项变更可能会减少当期费用或成本，从而影响当期利润和股东权益。

(5) 根据《企业会计准则第 11 号—股份支付》的规定，以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，应当以授予职工权益工具的公允价值计量，并将当期取得的服务计入相关的成本或费用和资本公积。根据此准则，公司的股票期权激励事项将影响公司的利润和股东权益。

(6) 根据《企业会计准则第 18 号—所得税》的规定，公司将现行会计政策下应付税款法变更为资产负债表债务法，影响公司的所得税费用，从而影响公司的利润和股东权益。

(7) 根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，公司将现行会计政策下合并财务报表中少数股东权益单独列示，变更为股东权益项目下以“少数股东权益”列示，此项变更将影响公司的股东权益。

上述差异事项及其影响可能因财政部对新企业会计准则的进一步解释而进行调整。

#### 四、董事会日常工作情况

1. 报告期内公司董事会共召开了两次正式会议，十一次临时会议。

(1) 公司第五届董事会第五次会议于 2006 年 4 月 25 日召开。本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 4 月 27 日的《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六次会议于 2006 年 8 月 3 日召开，本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 8 月 5 日的《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。

(3) 公司第五届董事会第十一次临时会议于 2006 年 4 月 9 日召开, 本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 4 月 12 日的《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。

(4) 公司第五届董事会第十二次临时会议于 2006 年 4 月 24 日召开, 本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 4 月 25 日的《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十三次临时会议于 2006 年 5 月 12 日召开, 本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 5 月 13 日的《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。

(6) 公司第五届董事会第十四次临时会议于 2006 年 5 月 16 日召开, 本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 5 月 17 日的《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。

(7) 公司第五届董事会第十五次临时会议于 2006 年 5 月 28 日召开, 本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 5 月 30 日的《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十六次临时会议于 2006 年 6 月 9 日召开, 本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 6 月 10 日的《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。

(9) 公司第五届董事会第十七次临时会议于 2006 年 9 月 27 日召开, 本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 9 月 28 日的《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十八次临时会议于 2006 年 10 月 17 日召开, 本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 10 月 19 日的《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。

(11) 公司第五届董事会第十九次临时会议于 2006 年 10 月 19 日召开, 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。会议审议通过了:《泛海建设集团股份有限公司 2006 年第三季度报告》。

本次董事会会议决议经有权部门批准, 未进行公告。

(12) 公司第五届董事会第二十次临时会议于 2006 年 10 月 31 日召开, 本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 11 月 3 日的《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。

(13) 公司第五届董事会第二十一临时会议于 2006 年 12 月 7 日召开, 本次董事会议决议公告刊登在 2006 年 12 月 9 日的《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。（1）根据股权分置改革相关股东会议表决结果，公司于2006年3月24日实施了股权分置改革，原非流通股东向流通股东以每10股支付2.2股的对价获得所持股份流通权。（2）根据2006年第一次临时股东大会决议，在经中国证监会核准后，2006年12月27日，公司实施了非公开发行股份，向第一大股东泛海建设控股有限公司发行了4亿股股份。（3）根据2005年度股东大会决议，2006年7月，公司实施了2005年度分红派息方案。（4）根据2006年第三次临时股东大会决议，公司董事会已向中国证监会呈报了关于股票期权激励计划授权日确定问题的报告。

## 五、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2006年度利润总额为人民币365,865,787.89元，净利润为人民币255,261,903.76元。按公司2006年末总股本751,481,450.00股计算，每股收益为0.34元。

根据《公司法》和本公司《章程》有关规定，拟订公司2006年利润分配预案为：

提取法定公积金10%，计25,526,190.38元

加：上年末滚存的未分配利润：296,760,168.99元

本年可供股东分配的利润：526,495,882.37元

本年不进行利润分配，剩余未分配利润526,495,882.37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泛海国际居住区5#、6#、7#、8#地块项目尚处于建设期，需要投入大量的资金；1#、2#、3#地块需要提供资金用于拆迁安置、七通一平及代征地拆迁绿化；公司深圳月亮湾项目、青岛名人广场二期项目2007年内将陆续开工，需要开发资金投入。此外，公司于年内将收购控股股东房地产项目，所需资金达100亿元以上，公司须自筹部分资金用于收购。综上，2007年公司用于运营的资金需求量很大，尚需通过银行信贷等其他形式解决资金来源问题。因此，为满足公司快速发展壮大的需求，进一步提升公司业绩，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2006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：2006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。

#### **六、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 2006 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**

2006 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 2006 年度日常工作情况**

2006 年度，公司监事参加了于 2006 年 3 月 6 日召开的股权分置改革相关股东会议、2006 年 5 月 12 日召开的 2006 年第一次临时股东大会、2006 年 5 月 28 日召开的 2005 年度股东大会、2006 年 11 月 3 日召开的 2006 年第二次临时股东大会以及于 2006 年 12 月 29 日召开的 2006 年第三次临时股东大会，列席了历次董事会会议，召开监事会正式会议三次，召开监事会临时会议七次。

1、公司第五届监事会第三次会议于 2006 年 4 月 25 日召开，公司监事会三位监事出席了会议，会议审议通过了公司监事会 2005 年度工作报告，检查了公司财务状况，并对列席的公司董事会第五次会议议案审议情况进行了监督，同意董事会议决议。会议决议于 2006 年 4 月 27 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网。

2、公司第五届监事会第四次会议于 2006 年 5 月 28 日召开，公司监事会五位监事出席了

会议，会议审议通过了关于选举卢志壮为公司监事会副主席的议案。会议决议于 2006 年 5 月 30 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网。

3、公司第五届监事会第五次会议于 2006 年 8 月 3 日召开，公司监事会五位监事出席了会议，会议对公司 2006 年中期报告及其摘要进行了讨论，检查了公司财务状况，并对列席的公司董事会第六次会议议案审议情况进行了监督，同意董事会议决议。会议决议于 2006 年 8 月 5 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网。

4、公司第五届监事会第一次临时会议于 2006 年 4 月 9 日召开，公司监事会三位监事出席了会议，会议讨论了以下议案：关于申请增发新股的议案、关于审议《北京泛海东风置业有限公司股权转让意向书》的议案、关于新老股东共享本次新股发行前滚存未分配利润议案、董事会关于前次募集资金使用情况的说明，并对列席的公司董事会第十一次临时会议议案审议情况进行了监督，同意董事会议决议。会议决议于 2006 年 4 月 12 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网。

5、公司第五届监事会第二次临时会议于 2006 年 4 月 24 日召开，公司监事会三位监事出席了会议，会议讨论了以下议案：关于公司受让中国泛海控股集团有限公司和光彩事业投资集团有限公司所持北京泛海东风置业有限公司 65%股权的《股权转让协议》的议案；关于泛海集团有限公司、泛海建设控股有限公司和公司三方之间债权债务关系清理的《债务抵偿协议》的议案；关于《项目工程合同》补充协议一的议案；关于《项目工程合同》补充协议二的议案。并对列席的公司董事会第十二次临时会议议案审议情况进行了监督，同意董事会议决议。会议决议于 2006 年 4 月 25 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网。

6、公司第五届监事会第三次临时会议于 2006 年 5 月 12 日召开，公司监事会三位监事参加了会议，会议讨论了公司为控股 40%的子公司北京光彩置业有限公司在民生银行北京分行展期贷款叁亿伍仟万元提供连带责任担保的议案并对列席的公司董事会第十三次临时会议议案审议情况进行了监督，同意董事会议决议。会议决议于 2006 年 5 月 13 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网。

7、公司第五届监事会第四次临时会议于 2006 年 9 月 27 日召开，公司监事会五位监事参加了会议，会议审议了《泛海建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》，对《计划》披露的本次获授股票期权的激励对象名单进行了核查，并讨论了《泛海建设集团股份有限公司股权激励实施考核管理办法》。同日，对列席的公司董事会第十七次临时会议议案审议情况进行了监督，同意董事会议决议。会议决议于 2006 年 9 月 28 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网。

8、公司第五届监事会第五次临时会议于 2006 年 10 月 17 日召开，公司监事会五位监事

参加了会议，会议讨论了公司为控股 40%的子公司北京光彩置业有限公司在民生银行北京分行展期贷款叁亿伍仟万元提供连带责任担保的议案，同日，对列席的公司董事会第十八次临时会议议案审议情况进行了监督，同意董事会议决议。会议决议于 2006 年 10 月 19 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网。

9、公司第五届监事会第六次临时会议于 2006 年 10 月 19 日召开，公司监事会五位监事参加了会议，会议审议检查了公司财务状况，对董事会审议公司 2006 年第三季度报告的结果表示认可。会议决议按照相关规定免于披露。

10、公司第五届监事会第七次临时会议于 2006 年 12 月 7 日召开，公司监事会五位监事出席了会议，讨论了关于公司受让信华建设投资有限公司持有北京泛海信华置业有限公司 25% 股权的《股权转让协议》和公司受让北京星火房地产开发有限责任公司持有北京泛海信华置业有限公司 10% 股权的《股权转让协议》。同日，对列席的公司董事会第二十一次临时会议议案审议情况进行了监督，同意董事会议决议。会议决议于 2006 年 12 月 9 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网。

## 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，公司监事会遵照有关法规和《公司章程》的规定，贯彻“公平、公开、公正”的原则，针对公司日常经营运作管理情况、各项内控制度执行情况以及公司董事、高级管理人员执行公司职务情况进行了监督。监事会认为，公司董事会能严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》的有关规定依法规范运作，同时根据证券监管部门的要求建立、健全符合上市公司治理准则的各项规则和制度，使公司的治理水平和规范化程度得到进一步的提高；资金运作和投资项目决策均能按照规定程序进行，董事会及高级管理人员对股东大会形成的各项决议均能严格执行，确保股东大会决议的贯彻落实。

通过对公司董事及高级管理人员的监督，监事会认为，公司董事、总裁和其他高级管理人员均能本着为公司股东谋取最大利益的准则，忠于职守、兢兢业业、开拓进取，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

报告期内，监事会对公司财务状况定期审查，监事会认为，公司财务、会计制度健全，财务状况运行良好，财务管理规范，会计处理严格遵循《企业会计准则》和国家有关法规的规定。深圳大华天诚会计师事务所出具的标准无保留意见的 2006 年度审计报告，全面、真实、客观、公允地反映了公司财务状况和经营成果。

### 3. 募集资金投入情况

公司于报告期内向控股股东非公开发行了 4 亿股股份，扣除发行费用 1,110 万元，募集资金净额为 193,290 万元，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，并投资其拥有的北京东风乡泛海国际居住区 1#、2#、3# 地块项目的开发经营。公司未改变募集资金实际投入项目。

4. 报告期内，公司以非公开发行的方式向大股东募集资金 19.3 亿元，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# 地块开发。此举进一步增加了公司土地、项目储备，进一步增强了公司实力。公司董事会披露了有关的关联交易公告，拟收购项目的可研报告，联合证券公司出具了关于股权收购的独立财务顾问报告，独立董事也多次出具独立意见，监事会认为，公司本次收购关联公司的资产，交易价格是合理的，未发现内幕交易，未损害部分股东的权益，未造成公司资产流失。

5、报告期内，公司以募集资金收购北京泛海东风置业有限公司 65% 股权事项属关联交易，监事会认为，公司董事会履行了进行关联交易应有的程序，关联交易是公平的，未损害公司利益。

监事会认为，公司董事会、总裁和高级管理人员在报告期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。

报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、报告期内公司收购资产事项。

1、报告期内，公司非公开发行股票的申请经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]88号文核准，于2006年12月27日正式实施，募集资金19.3亿元，以募集资金收购关联公司北京泛海东风置业有限公司65%股权及投资于该公司项目开发。此事项系重大收购资产事项，也系重大关联交易事项。

公司于 2006 年 4 月 9 日、4 月 24 日分别召开董事会议，审议通过了收购中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司持有的北京泛海东风置业有限公司共计 65% 股权的《股权转让协议》。因中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司之控股股东均为泛海集团有限公司，泛海集团有限公司同时是本公司第一、第二大股东之控股股东，故该股权转让协议的签订构成关联交易。股权转让价格的确定：以截止 2005 年 12 月 31 日经审计



的北京泛海东风置业有限公司净资产总额人民币 16,547.49 万元为基数，按照该转让股权占比 65%计算转让价格，该 65%股权转让价格为 10,755.8685 万元。

由于本公司收购的北京泛海东风置业有限公司已于 2005 年 4 月 18 日与泛海集团有限公司签订关于东风乡 1<sup>#</sup>、2<sup>#</sup>、3<sup>#</sup>地块拆迁、七通一平基础设施施工的《项目工程合同》，本公司因该股权收购，将增加关联交易金额 38.68 亿元。

本项收购完成后，公司将获得北京东风乡 1<sup>#</sup>、2<sup>#</sup>、3<sup>#</sup>地块使用权，该三幅地块位于北京市朝阳区东风乡，与朝阳公园隔东四环相望，系东四环绿化隔离带项目，建设用地面积 25.03 万平方米，总规划建筑面积 74.38 万平方米。

本项资产收购的目的是为了履行公司股改承诺，消除同业竞争，增加公司土地、项目储备，确保公司可持续发展。收购完成后，公司的资本实力大大增强，土地储备大幅增加，公司业绩将得到有力地提升，能够有效地促进公司股权价值及股东利益进一步增长。

（本事项详见本公司于 2006 年 4 月 12 日、2006 年 4 月 25 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网上的相关公告。）

2、报告期内，公司于 2006 年 12 月 7 日召开了董事会第五届第二十一临时会议，审议并通过了关于公司受让信华建设投资有限公司持有北京泛海信华置业有限公司 25%股权的《股权转让协议》和关于公司受让北京星火房地产开发有限责任公司持有北京泛海信华置业有限公司 10%股权的《股权转让协议》，公司据此收购了原持有 65%股权的北京泛海信华置业有限公司另 35%股权。

本次收购完成后，公司持有北京泛海信华置业有限公司的股份增至 100%，有助于公司更好地统筹安排泛海国际居住区项目的开发经营，提升公司经营业绩。

2007 年 1 月，泛海建设控股有限公司通过收购股权成为持有北京星火房地产开发有限责任公司 95%股权的控股股东，北京星火房地产开发有限责任公司也因此成为本公司的关联企业。

### 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	控股股东	9,002.34	--	255,527.47	365.00

北京山海天物资贸易 有限公司	同属最终控制人	756.90	--	--	425.63
光彩事业投资集团有 限公司	同属最终控制人	--	--	5,637.20	12.65

公司向关联方泛海建设控股有限公司提供资金 9,002.34 万元,其中归还其暂借款 3,650 万元,支付北京泛海东风置业有限公司股权收购款 5,352.34 万元;向关联方北京山海天物资贸易有限公司提供资金 756.90 万元是根据采购合同支付的材料款。

## (二) 其它重大关联交易

见本章第二条第 1 项所述。

## 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			
报告期末担保余额合计			0			
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			-10,180 万元			
报告期末对控股子公司担保余额合计			20,600 万元			
公司担保总额情况						
担保总额			20,600 万元			
担保总额占公司净资产的比例			6.16%			
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			0			
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	0
------------	---

3. 公司未委托他人进行现金资产管理事项。

4. 其他重大合同

(1) 根据公司第五届董事会第十二次临时会议的决议，公司与泛海集团有限公司、泛海建设控股有限公司签订了清理三方之间债权债务关系的《债务抵偿协议》。该债权债务关系的清理不涉及以资抵债等情况，以帐面价值为依据。（本事项详见本公司于 2006 年 4 月 25 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网上的相关公告。）

(2) 根据公司第五届董事会第二十一临时会议的决议，公司与信华建设投资有限公司签署了关于受让其持有的北京泛海信华置业有限公司 25% 股权的《股权转让协议》，与北京星火房地产开发有限责任公司签署了关于受让其持有的北京泛海信华置业有限公司 10% 股权的《股权转让协议》。（本事项详见本公司于 2006 年 12 月 9 日、12 月 23 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网上的相关公告。）

(3) 2006 年 9 月 30 日，公司与控股股东泛海建设控股有限公司就合作开发光彩国际中心 A 座事项签订了《关于光彩国际中心 A 座结算协议》，协议约定公司对该合作项目享有的净利润为人民币 8400 万元，公司确认已收到了该合作项目全部的投资本金、补偿金及投资收益，自协议签订后公司不再承担与该合作项目相关的风险和收益。

(4) 2006 年 11 月 1 日，公司与光彩事业投资集团有限公司、深圳市南油集团有限公司签订了《关于解决历史遗留问题的协议书》，一揽子解决了困扰公司多年的与南油集团的历史遗留问题，维护了公司的合法权益（本事项详见本公司于 2006 年 11 月 3 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网上的相关公告）。

## 五、公司控股股东承诺事项

报告期内，公司实施了股权分置改革和非公开发行股票（4 亿股），公司控股股东承诺：

1、股权分置改革后控股股东所持有的股份自获得上市流通权之日起，以及控股股东新认购 4 亿股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。

2、股权分置改革后控股股东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。

3、以 2004 年公司净利润为基数，2006 年如公司净利润增长率未能达到 30%，或者以

2004 年公司每股收益（摊薄）0.25 元为基数，2006 年如公司每股收益增长率未能达到 30%[该每股收益的计算公式为：每股收益=2006 年净利润/（2005 年末公司总股本+公司 2006 年发行新股所增加的股本）]，则由泛海建设控股有限公司及光彩事业投资集团有限公司（若实施追送股份的股权登记日前股权过户尚未完成），或泛海建设控股有限公司（若实施追送股份的股权登记日前股权过户已经完成），向股权登记日(股份追送承诺条款触及当年的年度股东大会结束后的 10 个交易日内发布关于追加送股的股权登记日公告)在册的其他无限售条件的流通股股东每 10 股追送 0.5 股（以股权分置改革方案实施前流通股份 18218.63 万股为基数计算）；2007 年，如公司净利润较上年增长率未能达到 30%，或者公司每股收益较上年增长率未能达到 30%[该每股收益的计算公式为：每股收益=2007 年净利润/（2005 年末公司总股本+公司 2006 年发行新股所增加的股本+公司 2007 年发行新股所增加的股本）]，则泛海建设控股有限公司及光彩事业投资集团有限公司（若实施追送股份的股权登记日前股权过户尚未完成），或泛海建设控股有限公司（若实施追送股份的股权登记日前股权过户已经完成），向股权登记日(股份追送承诺条款触及当年的年度股东大会结束后的 10 个交易日内发布关于追加送股的股权登记日公告)在册的其他无限售条件的流通股股东每 10 股追送 0.5 股（以股权分置改革方案实施前流通股份 18218.63 万股为基数计算），以上净利润以注册会计师出具的标准无保留意见的审计报告为准。

（详见本公司刊载于 2006 年 2 月 11 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网上的公司公告及 2006 年 4 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网上的公司有限售条件流通股股东关于追加股改补充承诺的公告；2006 年 12 月 30 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网上公司 2006 年非公开发行股票发行情况报告暨上市公告书。）

公司控股股东的上述承诺事项正处于履行过程中。

## 六、聘请会计师事务所情况

经 2006 年 5 月 28 日召开的 2005 年度股东大会审议通过，公司续聘深圳大华天诚会计师事务所为公司 2006 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 2006 年 5 月 30 日在《中国证券报》和《证券时报》及巨潮网上予以披露。

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 60 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 6 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、报告期内，公司因实施股权分置改革、非公开发行股票等事宜，与投资者，特别是机构投资者有大量的联系、沟通，其广度与深度大大超过以往年份。大致情况如下：

报告期内接待调研、沟通、采访等活动备查登记表

时间	地点	方式	接待对象	谈论内容及提供的资料
2006年4月25日	深圳市投资大厦二楼	投资者见面会	国泰君安、招商证券、广发证券、国信证券、联合证券、中投证券、广发基金及私募基金代表等30余人	一、内容： 1、公司现有情况 2、公司发展前景 3、控股股东对公司发展所持的态度和支持计划
2006年11月21日	深圳市圣廷苑酒店	投资者见面会	广发基金、易方达基金、个人投资者及私募基金代表20余人	4、项目开发进展
2006年内	公司深圳本部；北京东风乡公司项目工地	座谈、项目现场调研	招商证券、广发证券、长城证券、中投证券、联合证券、平安证券、国信证券、华泰证券、国泰君安证券；华宝兴业、博时、施罗德、鹏华、嘉实、华慧、易方达基金、长安资本、银华基金、四川奇峰、川业世纪等投资公司代表	5、问题解释 二、资料 1、2005年公司年度报告 2、公司临时公告 3、项目宣传资料 4、股改说明书及相关资料
2006年内	公司深圳本部	电话交流	投资者、财经媒体	
2006年内	公司网站	网上交流	投资者	

注：在上表所列各种形式的沟通活动中，公司未有向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息等情况。

## 2、股权激励基本情况

公司在报告期内制订了股票期权激励计划，该计划授予激励对象总计 1920 万份股票期权，本激励计划的股票来源为公司向激励对象定向发行 1920 万股泛海建设股票。每份股票期权拥有在授权日起四年内的可行权日以行权价格和行权条件购买一股泛海建设股票的权利。以授权日为 T 日，则第一个行权期（T 日+1 年至 T 日+2 年内），激励对象行权数量为获授股票期权的 40%，在此行权期内激励对象可以选择分期行权或一次行权。第二个行权期（T 日+2 年至 T 日+3 年内），激励对象行权数量为获授股票期权的 30%，在此行权期内激励对象可以选择分期行权或一次行权。第三个行权期（T 日+3 年至 T 日+4 年内），激励对象行权数量为获授股票期权的 30%，在此行权期内激励对象可以选择分期行权或一次行权。在行权期内，满足行权条件的激励对象如未对当期股票期权足额行权的，则未行权的剩余部分股票期权可以延至继后行权期内行权，但至迟须在 T 日+4 年内行权完毕。即激励对象必须在授权日之后四年股票期权有效期内行权完毕，股票期权有效期过后，尚未行权的股票期权不得行权。

股票期权有效期内发生资本公积转增股本、派发股票红利、股份拆细、缩股事宜，股票期权数量及所涉及的标的股票总数将做相应的调整。

《泛海建设集团股份有限公司股票期权激励计划（草案）》已经按照《上市公司股权激励管理办法（试行）》向中国证监会备案，且中国证监会已出具《关于泛海建设集团股份有限公司股权激励计划的意见》[上市部函（2006）139 号]对公司股票期权激励计划审核无异议。并于 2006 年 12 月 29 日经公司 2006 年第三次临时股东大会审议通过。

目前该股权激励计划尚未实施。

### 3、公司所属泛海物业管理有限公司完成迁址、增资、更名事宜

2006 年，泛海物业管理有限公司增加注册资本由原来的 500 万元增加到 5,000 万元，名称由深圳市泛海物业管理服务有限公司变更为泛海物业管理有限公司，并将公司注册地址由深圳迁至北京，有关工商登记变更手续已经完成。增资更名迁址为公司实现从地区性公司向全国性公司的转变奠定了基础。

4、报告期内，完成了将所持海通证券股份有限公司股权转让给泛海建设控股有限公司的股权过户手续。（详见公司 2006 年 12 月 30 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网上的公告）

## 九、期后事项

1、2007 年 4 月 13 日，公司第五届董事会第二十四次临时会议审议通过了公司合并范围内的控股子公司北京光彩置业有限公司向泛海集团有限公司借款人民币 5.3 亿元和北京泛海东风置业有限公司向泛海集团有限公司借款的人民币 1.7 亿元的事项。北京光彩置业有限公

司为公司控股子公司，其向泛海集团有限公司借款共计人民币 5.3 亿元系根据公司优化负债结构的要求，用于提前归还其在交通银行和民生银行的贷款；北京泛海东风置业有限公司向泛海集团有限公司借款是其为加快泛海国际居住区（1#、2#、3#地块）的开发建设进度，临时性周转需要。（详见公司 2007 年 4 月 17 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮网上的公告）

2、2007 年 3 月 15 日，公司第五届董事会第二十二次临时董事会议决议 2007 年进行非公开发行股票，以募集资金购买控股股东持有或有处置权的北京星火房地产开发有限责任公司 100% 股权、通海建设有限公司 100% 股权、浙江泛海建设投资有限公司 100% 股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60% 股权，以达到控股股东房地产业务的整体上市。具体内容详见本公司 2007 年 3 月 16 日刊登在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上的公司董事会第五届第二十二次临时会议决议公告及公司董事会非公开发行股票涉及重大关联交易的公告。

## 第十章 财务报告

### 一、 审计报告

深华(2007)股审字 027 号

泛海建设集团股份有限公司全体股东：

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”)的财务报表，包括 2006 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表，2006 年度的公司及合并利润及利润分配表和公司及合并现金流量表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是 贵公司公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 年度的经营成果和现金流量。

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。



# 泛海建设集团股份有限公司

## 资产负债表

单位：人民币元

资产	注释	合并数		公司数	
		2006年12月31日	2005年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
<b>流动资产：</b>					
货币资金	1	240,456,731.70	244,473,298.99	108,651,872.37	111,727,866.85
短期投资		-	100,000.00	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
应收利息		-	-	-	-
应收账款	2	216,015,521.62	40,501,251.64	1,152,785.67	9,631,257.89
其他应收款	3	49,431,667.98	119,789,727.53	4,496,464,985.72	1,921,453,440.29
预付账款	4	5,789,671.21	697,052,413.73	3,479,031.08	302,387,088.08
应收补贴款		-	-	-	-
存货	5	6,387,496,415.53	2,230,547,467.81	37,549,418.86	149,043,928.36
待摊费用		-	-	-	-
一年内到期的长期债权投资		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>6,899,190,008.04</b>	<b>3,332,464,159.70</b>	<b>4,647,298,093.70</b>	<b>2,494,243,581.47</b>
<b>长期投资：</b>					
长期股权投资	6	319,111,293.05	383,168,365.93	1,134,595,611.75	898,823,119.65
长期债权投资		-	-	-	-
<b>长期投资合计</b>		<b>319,111,293.05</b>	<b>383,168,365.93</b>	<b>1,134,595,611.75</b>	<b>898,823,119.65</b>
其中：合并价差		119,110,533.05	3,167,605.93	-	-
其中：股权投资差额		119,110,533.05	3,167,605.93	-	-
<b>固定资产：</b>					
固定资产原价	7	79,888,572.77	78,124,265.30	41,886,568.90	41,798,909.90
减：累计折旧	7	21,641,731.35	18,610,651.63	10,193,981.10	8,828,945.72
固定资产净值		58,246,841.42	59,513,613.67	31,692,587.80	32,969,964.18
减：固定资产减值准备		-	-	-	-
固定资产净额	7	58,246,841.42	59,513,613.67	31,692,587.80	32,969,964.18
工程物资		-	-	-	-
在建工程	8	9,376,246.35	9,170,164.29	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
<b>固定资产合计</b>		<b>67,623,087.77</b>	<b>68,683,777.96</b>	<b>31,692,587.80</b>	<b>32,969,964.18</b>
<b>无形及其他资产：</b>					
无形资产		271,599.22	23,234.74	-	-
长期待摊费用	9	2,321,045.90	151,438.61	73,541.90	98,055.90
其他长期资产	10	5,220,045.49	5,334,718.69	5,220,045.49	5,334,718.69
<b>无形及递延资产合计</b>		<b>7,812,690.61</b>	<b>5,509,392.04</b>	<b>5,293,587.39</b>	<b>5,432,774.59</b>
<b>递延税项：</b>					
递延税款借项		-	-	-	-
<b>资产总计</b>		<b>7,293,737,079.47</b>	<b>3,789,825,695.63</b>	<b>5,818,879,880.64</b>	<b>3,431,469,439.89</b>

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是合并财务报表的组成部分）

# 泛海建设集团股份有限公司

## 资产负债表（续）

单位：人民币元

负债及股东权益	注释	合并数		公司数	
		2006年12月31日	2005年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
<b>流动负债：</b>					
短期借款	11	907,995,110.90	1,079,626,041.25	275,000,000.00	274,326,041.25
应付票据	12	-	30,000,000.00	-	-
应付账款	13	1,047,469,012.20	213,686,253.02	44,721,355.22	60,953,446.00
预收账款	14	119,555,339.48	1,199,206.39	201,000.00	267,578.00
应付工资		-	-	-	-
应付福利费		1,807,833.08	1,978,022.06	3,803.29	422,321.46
应付股利		-	-	-	-
应交税金	15	222,024,785.72	86,189,302.61	1,241,822.16	13,569,462.02
其他应交款	16	556,088.38	852,552.26	4,941.42	282,496.80
其他应付款	17	113,069,406.35	122,834,470.51	848,692,803.73	1,064,890,326.27
预提费用	18	15,947,352.65	5,930,027.78	-	727,641.28
预计负债		-	-	-	-
一年内到期的长期负债	19	4,000,000.00	53,648,000.00	-	53,648,000.00
其他流动负债		-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>2,432,424,928.76</b>	<b>1,595,943,875.88</b>	<b>1,169,865,725.82</b>	<b>1,469,087,313.08</b>
<b>长期负债：</b>					
长期借款	20	1,300,000,000.00	804,000,000.00	1,300,000,000.00	800,000,000.00
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
其他长期负债		-	-	-	-
<b>长期负债合计</b>		<b>1,300,000,000.00</b>	<b>804,000,000.00</b>	<b>1,300,000,000.00</b>	<b>800,000,000.00</b>
<b>递延税项：</b>					
递延税款贷项		-	-	-	-
<b>负债合计</b>		<b>3,732,424,928.76</b>	<b>2,399,943,875.88</b>	<b>2,469,865,725.82</b>	<b>2,269,087,313.08</b>
<b>少数股东权益：</b>					
少数股东权益		214,693,827.41	229,895,524.45	-	-
<b>股东权益：</b>					
股本	21	751,481,450.00	351,481,450.00	751,481,450.00	351,481,450.00
资本公积	22	1,940,722,422.62	409,352,298.37	1,940,722,422.62	409,352,298.37
盈余公积	23	127,918,568.31	102,392,377.93	127,918,568.31	102,392,377.93
未分配利润	24	526,495,882.37	296,760,168.99	528,891,713.89	299,156,000.51
其中：拟派发的现金股利		-	-	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>3,346,618,323.30</b>	<b>1,159,986,295.30</b>	<b>3,349,014,154.82</b>	<b>1,162,382,126.81</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>7,293,737,079.47</b>	<b>3,789,825,695.63</b>	<b>5,818,879,880.64</b>	<b>3,431,469,439.89</b>

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是合并财务报表的组成部分）

# 泛海建设集团股份有限公司

## 利润及利润分配表

单位：人民币元

项目	注释	合并数		公司数	
		2006 年度	2005 年度	2006 年度	2005 年度
一、主营业务收入	25	1,337,697,504.45	553,084,125.35	7,329,577.22	209,709,613.80
减：主营业务成本	25	884,544,224.24	415,374,676.79	4,041,411.30	157,347,353.68
主营业务税金及附加	26	85,948,699.28	28,789,893.77	430,892.44	10,992,476.27
二、主营业务利润		367,204,580.93	108,919,554.79	2,857,273.48	41,369,783.85
加：其他业务利润	27	2,393,438.54	1,588,106.71	-	-
减：营业费用		19,396,728.56	20,198,415.38	355,641.05	3,878,421.82
管理费用		30,028,351.10	25,655,855.43	10,617,767.45	15,483,726.95
财务费用	28	3,464,127.79	21,505,402.67	847,271.52	(1,708,624.34)
三、营业利润		316,708,812.02	43,147,988.02	(8,963,406.54)	23,716,259.42
加：投资收益	29	41,535,626.80	41,516,427.11	254,388,138.36	54,567,036.57
补贴收入		1,196,887.98	956,205.50	-	-
营业外收入	30	10,217,121.79	301,473.34	10,029,575.89	33,004.72
减：营业外支出	30	3,792,660.70	(1,535,346.02)	110,710.00	(1,698,206.85)
四、利润总额		365,865,787.89	87,457,439.99	255,343,597.71	80,014,507.56
减：所得税		110,773,296.17	11,133,297.94	81,693.95	5,542,407.35
少数股东损益		(169,412.04)	1,852,041.84	-	-
未弥补子公司亏损		-	-	-	-
五、净利润		255,261,903.76	74,472,100.21	255,261,903.76	74,472,100.21
加：年初未分配利润		296,760,168.99	270,071,534.04	299,156,000.51	272,467,365.56
其他转入		-	-	-	-
六、可供分配利润		552,022,072.75	344,543,634.25	554,417,904.27	346,939,465.77
减：提取法定盈余公积		25,526,190.38	7,447,210.02	25,526,190.38	7,447,210.02
提取法定公益金		-	3,723,605.01	-	3,723,605.01
提取福利及奖励基金		-	-	-	-
七、可供股东分配的利润		526,495,882.37	333,372,819.22	528,891,713.89	335,768,650.74
减：应付优先股股利		-	-	-	-
提取任意盈余公积		-	-	-	-
应付普通股股利		-	7,322,530.23	-	7,322,530.23
转作股本的普通股股利		-	29,290,120.00	-	29,290,120.00
八、未分配利润		526,495,882.37	296,760,168.99	528,891,713.89	299,156,000.51

补充资料：

项目	2006 年度	2005 年度	2006 年度	2005 年度
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益	-	-	-	-
2. 自然灾害发生的损失	-	-	-	-
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额	-	-	-	-
4. 会计估计变更增加（或减少）利润总额	-	-	-	-
5. 债务重组损失	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是合并财务报表的组成部分）

# 泛海建设集团股份有限公司

## 现金流量表

单位：人民币元

项 目	注释	合并数		公司数	
		2006 年度	2005 年度	2006 年度	2005 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		1,258,924,361.21	590,011,308.74	14,577,531.77	255,721,462.20
收到税费返还		1,318,887.78	956,205.50	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	31	173,333,860.72	316,841,463.22	300,610,961.92	455,112,290.35
<b>现金流入小计</b>		<b>1,433,577,109.71</b>	<b>907,808,977.46</b>	<b>315,188,493.69</b>	<b>710,833,752.55</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,710,735,555.68	1,240,679,821.80	14,108,350.33	49,252,223.17
支付给职工以及为职工支付的现金		36,814,227.42	34,485,762.63	5,834,041.07	9,255,959.03
支付的各项税费		54,232,869.24	61,117,304.40	15,600,176.61	24,780,619.37
支付的其他与经营活动有关的现金	31	1,075,381,164.59	203,994,197.41	2,845,541,408.61	1,024,490,873.27
<b>现金流出小计</b>		<b>3,877,163,816.93</b>	<b>1,540,277,086.24</b>	<b>2,881,083,976.62</b>	<b>1,107,779,674.84</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>(2,443,586,707.22)</b>	<b>(632,468,108.78)</b>	<b>(2,565,895,482.93)</b>	<b>(396,945,922.29)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资所收到的现金		529,224,723.70	1,840,000.00	476,050,000.00	1,840,000.00
其中：出售子公司所收到的现金		-	-	-	-
取得投资收益所收到的现金		42,019,199.68	42,000,000.00	-	42,000,000.00
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		23,300.00	221,760.00	-	720.00
收到的其它与投资活动有关的现金	32	1,555,359.83	-	-	-
<b>现金流入小计</b>		<b>572,822,583.21</b>	<b>44,061,760.00</b>	<b>476,050,000.00</b>	<b>43,840,720.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		3,279,785.86	700,952.06	150,136.00	17,596.00
投资所支付的现金		203,403,408.70	-	211,503,408.70	-
其中：购买子公司所支付的现金		53,523,408.70	-	-	-
支付的其它与投资活动有关的现金		-	-	-	-
<b>现金流出小计</b>		<b>206,683,194.56</b>	<b>700,952.06</b>	<b>211,653,544.70</b>	<b>17,596.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>366,139,388.65</b>	<b>43,360,807.94</b>	<b>264,396,455.30</b>	<b>43,823,124.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
吸收投资所收到的现金		1,944,000,000.00	41,320,500.00	1,944,000,000.00	-
其中：子公司吸收少数股东权益投资收到的现金		-	41,320,500.00	-	-
借款所收到的现金		913,600,000.00	2,069,100,000.00	600,000,000.00	1,188,600,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	82,535.60	-	525,188.37
<b>现金流入小计</b>		<b>2,857,600,000.00</b>	<b>2,110,503,035.60</b>	<b>2,544,000,000.00</b>	<b>1,189,125,188.37</b>
偿还债务所支付的现金		638,878,930.29	1,470,625,958.75	152,974,041.19	764,625,958.75
分配股利利润或偿还利息所支付的现金		141,860,786.90	86,895,435.09	89,365,983.71	48,023,592.29
其中：子公司支付少数股东的股利		-	-	-	-
减少注册资本所支付的现金		-	-	-	-
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		3,236,929.71	341,902.05	3,236,929.71	341,902.05
<b>现金流出小计</b>		<b>783,976,646.90</b>	<b>1,557,863,295.89</b>	<b>245,576,954.61</b>	<b>812,991,453.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,073,623,353.10</b>	<b>552,639,739.71</b>	<b>2,298,423,045.39</b>	<b>376,133,735.28</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>		<b>(192,601.82)</b>	<b>(89,209.77)</b>	<b>(12.24)</b>	<b>(38,268.22)</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>(4,016,567.29)</b>	<b>(36,556,770.90)</b>	<b>(3,075,994.48)</b>	<b>22,972,668.77</b>

# 泛海建设集团股份有限公司

## 现金流量表（续）

单位：人民币元

项 目	注释	合并数		公司数	
		2006 年度	2005 年度	2006 年度	2005 年度
<b>一、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>					
债务转为资本		-	-	-	-
一年内到期的可转换公司债券		-	-	-	-
融资租赁固定资产		-	-	-	-
<b>二、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>					
净利润		255,261,903.76	74,472,100.21	255,261,903.76	74,472,100.21
加：少数股东损益		(169,412.04)	1,852,041.84	-	-
计提的资产减值准备		9,270,824.24	(5,543,431.44)	(232,541.68)	(4,540,110.34)
固定资产折旧		4,562,745.02	3,801,379.34	1,385,888.48	1,630,671.51
无形资产摊销		12,200.00	3,281.90	-	-
长期待摊费用摊销		334,392.71	185,020.90	132,771.00	69,782.70
待摊费用减少		-	-	-	-
预提费用增加		10,017,324.87	5,150,006.78	(727,641.28)	727,641.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		24,349.29	140,459.58	7,419.12	39,025.16
固定资产报废损失		-	-	-	-
财务费用		2,587,746.59	22,357,182.81	1,787,169.61	(1,708,624.34)
投资损失		(41,535,626.80)	(41,516,427.11)	(254,388,138.36)	(54,567,036.57)
递延税款贷项		-	-	-	-
存货的减少		(2,944,011,823.43)	(396,456,654.66)	111,217,359.29	217,260,265.25
经营性应收项目的减少		281,432,262.83	(287,056,046.51)	(2,465,390,532.52)	(743,341,479.07)
经营性应付项目的增加		(21,373,594.26)	(9,857,022.42)	(214,949,140.35)	112,873,248.73
其他		-	-	-	138,593.19
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>(2,443,586,707.22)</b>	<b>(632,468,108.78)</b>	<b>(2,565,895,482.93)</b>	<b>(396,945,922.29)</b>
<b>三、现金及现金等价物净增加情况</b>					
现金的期末余额		160,956,731.70	244,473,298.99	108,651,872.37	111,727,866.85
减：现金的期初余额		164,973,298.99	281,030,069.89	111,727,866.85	88,755,198.08
加：现金等价物的期末余额		-	-	-	-
减：现金等价物的期初余额		-	-	-	-
<b>现金及现金等价物净增加额</b>		<b>(4,016,567.29)</b>	<b>(36,556,770.90)</b>	<b>(3,075,994.48)</b>	<b>22,972,668.77</b>

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是合并财务报表的组成部分）

# 泛海建设集团股份有限公司

## 资产减值准备明细表

2006 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、坏账准备合计	13,275,740.15	9,270,824.24	-	-	-	22,550,773.90
其中：应收账款	2,615,583.40	9,237,593.15	-	-	-	11,853,176.55
其他应收款	10,660,156.75	33,231.09	-	-	-	10,697,597.35
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	-	-	-	-	-	-
其中：房屋建筑物	-	-	-	-	-	-
机器设备	-	-	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-	-	-
六、总计	13,275,740.15	9,270,824.24	-	-	-	22,550,773.90

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注释是合并财务报表的组成部分）

**泛海建设集团股份有限公司**  
**股东权益增减变动表**  
**2006 年度**

单位：人民币元

项 目	本期数	上期数
<b>一、股本：</b>		
期初余额	351,481,450.00	292,901,209.00
本期增加数	400,000,000.00	157,584,714.00
其中：资本公积转入	-	157,584,714.00
新增股本	400,000,000.00	-
本期减少数	-	99,004,473.00
期末余额	<u>751,481,450.00</u>	<u>351,481,450.00</u>
<b>二、资本公积：</b>		
期初余额	409,352,298.37	438,642,419.37
本期增加数	1,532,900,000.00	-
其中：股本溢价	1,532,900,000.00	-
本期减少数	1,529,875.75	29,290,121.00
其中：股权分置改革费用	1,529,875.75	-
转赠股本	-	29,290,121.00
期末余额	<u>1,940,722,422.62</u>	<u>409,352,298.37</u>
<b>三、法定和任意盈余公积：</b>		
期初余额	102,392,377.93	61,703,317.57
本期增加数	25,526,190.38	40,689,060.36
其中：从净利润数中提取	25,526,190.38	7,447,210.02
其中：法定盈余公积	25,526,190.38	7,447,210.02
法定公益金转入	-	33,241,850.34
本期减少数	-	-
其中：转赠股本	-	-
期末余额	<u>127,918,568.31</u>	<u>102,392,377.93</u>
其中：法定盈余公积	121,426,431.51	95,900,241.13
任意盈余公积	6,492,136.80	6,492,136.80
<b>四、法定公益金：</b>		
期初余额	-	29,518,245.33
本期增加数	-	3,723,605.01
本期减少数	-	-
其中：转入法定盈余公积	-	33,241,850.34
本期减少数	-	-
其中：集体福利支出	-	-
期末余额	<u>-</u>	<u>33,241,850.34</u>
<b>五、未分配利润：</b>		
期初未分配利润	296,760,168.99	270,071,534.04
本期净利润	255,261,903.76	74,472,100.21
本期计提盈余公积	25,526,190.38	11,170,815.03
分配利润	-	7,322,530.23
转增股本	-	29,290,120.00
期末未分配利润	<u>526,495,882.37</u>	<u>296,760,168.99</u>

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

## 财务报表附注

2006 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，经深圳市人民政府以深府(89)3 号文批准，由深圳南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）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，发起人南油集团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（以下简称“光彩投资”）。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“泛海建设控股”。

2005 年 3 月 18 日，光彩投资将其所持本公司的 99,004,473.00 股股权转让给泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设控股”），转让后，泛海建控股设成为本公司第一大股东。

2006 年 9 月 28 日中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]88 号文核准本公司向泛海建设控股定向增发 40,000 万股，增发完成后，泛海建设控股持股 66.40%。

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、会计估计和合并财务报表的编制方法



## 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、自制半成品、低值易耗品和其他。

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	2.375%
机器设备	10年	9.50%
运输设备	11年	8.64%
电子设备	8年	11.875%

其他设备	8年	11.875%
------	----	---------

期末，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：对于深圳地区开发的房地产项目，执行《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》计提公用设施专用基金；对于非深圳地区开发的房地产项目，按当地相关规定执行。

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、合并财务报表的编制方法

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，纳入合并财务报表范围；

合并财务报表所采用的会计方法：本公司合并财务报表是按照财政部《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%。

本公司之子公司泛海建设集团青岛有限公司（以下简称“泛海青岛”）、北京光彩置业有限公司（以下简称“北京光彩”）及北京泛海信华置业有限公司（以下简称“泛海信华”）、北京泛海东风置业有限公司（以下简称“泛海东风”）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。

泛海青岛城市维护建设税按流转税额的 7%缴纳，北京光彩、泛海信华、泛海东风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，北京光彩、泛海信华、泛海东风系中外合作或合资企业免缴教育费附加。

### 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。

本公司及注册地在深圳的子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。

注册地在北京的子公司自 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)以下的不预征土地增值税。自 2007 年 1 月 1 日开始，一律按预(销)售收入的 1%预征土地增值税。

## 附注4. 控股子公司及合营企业

### 1、控股子公司

子公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	经营范围	投资额	直接	间接	是否合并
泛海物业管理有限公司(“泛海物业”)*1	北京市	周礼忠	5,000万	物业管理	1,260万	90%	10%	是
北京光彩*2	北京市	卢志强	USD1,000万	房地产开发销售	USD400万	40%	---	是
泛海信华*3	北京市	郑东	16,553.9万	房地产开发销售	16,553.90万	100%	---	是
泛海东风*4	北京市	黄翼云	USE2000万	房地产开发销售	USD1300万	65%	---	是
深圳市泛海三江电子有限公司(“三江电子”)	深圳市	匡文	1,000万	仪器、仪表等	925万	92.5%	---	是
深圳市光彩置业有限公司(“深圳光彩”)	深圳市	李明海	2,800万	房地产开发销售	2,520万	90%	---	是
深圳市泛海三江科技发展有限公司(“三江科技”)	深圳市	金鹏	50万	电子产品等开发、销售	5万	10%	90%	是
深圳南油建筑装饰工程有限公司(“南油装饰”)*5	深圳市		385万	室内外装饰工程	385万	100%	---	否
泛海青岛	青岛市	卢志壮	10,348.38万	房地产开发销售	7,243.87万	70%	---	是

\*1 泛海物业原名深圳市光彩物业管理有限公司，由本公司与深圳光彩共同出资于1992年11月设立，出资比例分别为90%、10%，注册资本500万元。经该公司2006年8月5日股东会决定，注册资本增至5000万元，各股东出资比例不变，其中首期增资20%即900万元，余额两年内缴足；同时，将公司注册地由深圳市迁至北京市。

\*2 北京光彩分别由本公司、思奇科技控股有限公司(以下简称“思奇科技”)、美国泛海国际有限公司(以下简称“美国泛海”)共同投资设立，出资比例分别为40%、35%、25%，该公司开发的项目为光彩国际公寓。

北京工人体育中心(以下简称“北京工体”)以光彩国际公寓开发权作为合作条件，成为北京光彩合作经营方，在分得合作企业所建光彩国际公寓15%的房产建筑面积后，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，北京工体实际分得房产建筑面积约14,016.5平方米。

思奇科技分得光彩国际公寓 7400 平方米商业建筑面积。

根据各方协议，光彩国际公寓除应分配给北京工体、思奇科技的物业外，剩余可销售面积由北京光彩进行销售，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。

北京光彩对应分配给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直接销售的物业成本中并计算相应损益。本公司对北京光彩当期损益按85%的比例计算。

由于本公司为北京光彩最大股东，且对其具有实质控制权，将其纳入财务报表合并范围。

\*3 泛海信华由本公司及北京星火房地产开发有限公司（以下简称“星火房地产”）、信华建设投资有限公司（以下简称“信华建设”）共同出资于2003年8月成立，注册资本2000万美元，投资比例分别为65%、10%、25%。根据与星火房地产及信华建设签订的股转转让协议，本公司受让两公司持有的泛海信华共35%的股权，转让完成后，本公司持有泛海信华100%的股权。该股权转让事项已于2006年12月23日经北京市商务局京商资字[2006]1642号文批准，截止2006年12月23日，本公司已支付了上述股权收购款的50%，该等股权变更和过户手续全部办理完毕，确定的股权转让完成时间为2006年12月23日。

\*4 泛海东风由中国泛海控股有限公司（以下简称“中国泛海”）、光彩投资、信华建设、星火房地产共同出资于2003年8月成立，注册资本2,000万美元，投资比例分别为40%、25%、25%、10%。2006年，本公司与中国泛海及光彩投资签订股权转让协议，受让其所持有的泛海东风65%的股权，并约定以本公司非公开发行股票的方案获本公司股东大会审议批准及中国证监会核准作为生效条件。本公司非公开发行股票于2006年9月28日获中国证券监督管理委员会核准；2006年12月8日，北京市商务局以京商资字[2006]1621号《北京市商务局关于北京泛海东风置业有限公司股权转让的批复》，同意了该项股权转让事项；截止2006年12月8日，本公司已支付该股权转让款的50%，股权变更事项获股权变更和过户手续全部办理完毕，确定的股权收购完成时间为2006年12月8日。本期将其纳入合并范围。

\*5 南油装饰由于经营不善出现较大亏损，并已停止业务多年，该公司自2001年起不再将其纳入合并范围。

新纳入合并范围的泛海东风的财务数据明细如下：

项目	购买日金额	上年末金额
流动资产	1, 212, 937, 124. 29	215, 067, 214. 93
长期投资	---	---
固定资产	121, 426, 54	59, 066. 49
无形资产	14, 595. 00	---
其他资产	---	---
流动负债	1, 049, 196, 264. 86	49, 651, 381. 42
长期负债	---	---
项目	购买日至期末	上年金额

主营业务收入	---	---
主营业务利润	---	---
利润总额	---	---
所得税	---	---
净利润	---	---

## 2、合营企业

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”)	100,000万	房地产开发	20,000万	20%

武汉王家墩建设是由本公司、中国泛海、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%。根据该公司2005年第一次临时股东大会决议增长注册资本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,本公司认购部份已于2006年8月投入。

## 附注5. 主要财务报表项目注释

### 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	1,113,466.24	1.0000	1,113,466.24	74,315.53
	港币	629.12	1.0047	633.24	11,775.14
	小计			1,114,099.48	86,090.67
银行存款	人民币	220,471,002.12	1.0000	220,471,002.12	237,394,775.99
	港币	55,382.80	1.0047	55,643.00	3,374.38
	美元	42,432.05	7.8087	331,339.15	180,140.66
	小计			220,857,984.27	237,578,291.03
其他货币资金	人民币	16,275,044.58	1.0000	16,275,044.58	1,857,692.60
	港币	441,161.13	1.0047	444,929.17	3,065,359.51
	美元	226,205.23	7.8087	1,764,674.20	1,885,865.18
	小计			18,484,647.95	6,808,917.29
合计			240,456,731.70	244,473,298.99	

银行存款中有一年期定期存单7,950万元用于短期借款质押,参见附注五、注释11。其他货币资金主要系按揭贷款保



证金。

## 注释 2. 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(含一年)	219,345,366.63	96.26	10,967,268.33	32,569,636.06	75.54	1,628,481.81
一至二年(含二年)	2,604,826.96	1.14	130,241.35	6,312,195.96	14.64	315,609.80
二至三年(含三年)	3,469,405.41	1.52	173,470.27	1,547,095.25	3.59	94,502.56
三年以上	2,449,099.17	1.08	582,196.60	2,687,907.77	6.23	576,989.23
合计	227,868,698.17	100.00	11,853,176.55	43,116,835.04	100.00	2,615,583.40

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%以上(含 5%)表决权股东欠款。

应收账款中前五名的金额合计为 186,173,621.00 元, 占应收账款总额的 81.70%。

应收账款期末数较期初数增长 428.49%, 主要系本期泛海信华销售房款未收回所致。

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(含一年)	---	---	---	4,140,000.00	39.38	207,000.00
一至二年(含二年)	---	---	---	4,125,904.15	39.24	104,028.61
二至三年(含三年)	385,833.00	23.01	---	18,050.31	0.17	18,050.31
三年以上	1,291,257.17	76.99	524,304.50	2,230,501.26	21.21	554,118.91
合计	1,677,090.17	100.00	524,304.50	10,514,455.72	100.00	883,197.83

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。

应收账款公司数中无持本公司 5%及 5%以上表决权股份的股东欠款。

应收账款公司数中前五名的金额合计为 1,197,516.16 元, 占应收账款公司数总额的 71.40%。

期末应收本公司之子公司款因偿还有保障, 未计提坏账准备。

### 注释 3. 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(含一年)	23,767,934.33	39.53	1,231,955.65	94,028,355.86	72.08	1,340,966.16
一至二年(含二年)	11,586,854.04	19.27	527,987.95	2,910,485.73	2.23	145,324.30
二至三年(含三年)	2,166,503.67	3.60	108,325.18	17,823,492.40	13.66	4,159,498.61
三年以上	22,603,763.78	37.60	8,825,119.06	15,687,550.29	12.03	5,014,367.68
合计	60,125,055.82	100.00	10,693,387.84	130,449,884.28	100.00	10,660,156.75

期末无持本公司 5%（含 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	13,269,388.00	往来款	往来
南油集团	10,000,000.00	往来款	往来
深圳鑫森磊投资发展公司(“鑫森磊”)	7,552,104.71	往来款	往来
北京正合公司	6,500,000.00	往来款	往来

其他应收款中前五名的金额合计为 42,403,232.03 元，占其他应收款总额的 70.53%。

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，应收南油集团款具体见附注 9；应收鑫森磊款系合作售房款，具体见附注 7.3。

本年其他应收款较上年减少 53.91%，主要系本年收回往来款项所致。

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(含一年)	3,919,197,548.65	86.98	514,560.14	1,895,121,271.81	98.15	24,763.82
一至二年(含二年)	562,330,218.39	12.48	3,368.52	2,433,556.51	0.13	121,677.83
二至三年(含三年)	2,051,313.67	0.04	102,565.68	17,719,633.48	0.92	4,154,305.66
三年以上	22,317,189.71	0.50	8,810,790.36	15,483,911.54	0.80	5,004,185.74
合计	4,505,896,270.42	100.00	9,431,284.70	1,930,758,373.34	100.00	9,304,933.05

其他应收款公司数中无持本公司 5%以上（含 5%）股份的股东欠款。

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。

占其他应收款公司数总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	性质	内容
泛海信华	1,234,102,708.07	代垫款	代垫项目款及利息
泛海东风	3,155,506,000.00	代垫款	代垫项目款及利息

其他应收款公司数中前五名的金额合计为 4,483,186,294.62 元，占其他应收款公司数总额的 99.50%。

上述其他应收款中，应收南油集团款具体见附注 9；应收鑫森磊款系合作售房款，具体见附注 7.3。

期末应收本公司之子公司款因偿还有保障，未计提坏账准备。

## 注释 4. 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（含一年）	2,287,617.18	39.51	394,642,302.70	56.62
一至二年（含二年）	---	---	3,022.95	---
二至三年（含三年）	3,022.95	0.05	38,000.00	---
三年以上	3,499,031.08	60.44	302,369,088.08	43.38
合计	5,789,671.21	100.00	697,052,413.73	100.00

上述预付账款中有预付深圳南油（集团）有限公司房地产部（以下简称“南油房地产”）合作售房款 3,479,031.08 元，具体见附注 7.3。

本年预付账款较上年下降 99.17%，主要系本期收回预付泛海建设控股合作开发光彩国际中心 A 座款项 298,160,000.00 元，具体见附注 6.3(4)，以及上年度泛海信华预付的工程及材料款本年度转入开发成本。

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
南油房地产	3,479,031.08	合作售房款

## 注释 5. 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	4,929,748,784.28	4,929,748,784.28	2,023,359,540.49	2,023,359,540.49
开发产品	1,444,806,087.71	1,444,806,087.71	188,463,806.38	188,463,806.38
出租开发产品	472,521.05	472,521.05	1,554,381.05	1,554,381.05
小计	6,375,027,393.04	6,375,027,393.04	2,213,377,727.92	2,213,377,727.92
非房地产项目:				
库存商品	119,134.10	119,134.10	8,683.00	8,683.00
原材料	2,956,245.31	2,956,245.31	6,775,549.67	6,775,549.67
在产品	1,180,425.58	1,180,425.58	1,767,649.21	1,767,649.21
产成品	5,945,310.63	5,945,310.63	5,565,194.32	5,565,194.32
自制半成品	1,232,951.37	1,232,951.37	1,595,777.66	1,595,777.66
低值易耗品	---	---	76,575.85	76,575.85
其他	1,034,955.50	1,034,955.50	1,380,310.18	1,380,310.18
小计	12,469,022.49	12,469,022.49	17,169,739.89	17,169,739.89
合计	6,387,496,415.53	6,387,496,415.53	2,230,547,467.81	2,230,547,467.81

## 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	2007.06	2009.06	50,000万	137,535,828.11	131,546,000.09
北京泛海国际居住区*	2005.12	2008.12	500,000万	1,326,516,605.59	1,615,325,932.92
东风乡1#、2#、3#土地	2007.12	2010.06	980,000万	3,321,535,172.98	---
201土地**	---	---	---	---	62,507,200.00
荟芳园土地**	---	---	---	---	38,360,990.86
T102-0142、T102-0061土地 (原“月亮湾B6-2、B7-1土地”)	2007.09	2009.12	200,000万	144,161,177.60	168,894,172.59
荟芳园E栋**	---	---	---	---	6,725,244.03
合计	---	---	---	4,929,748,784.28	2,023,359,540.49

\*为取得银行借款，北京泛海国际居住区土地已用作抵押，具体见附注五、注释11、附注6.3(2)。

\*\*201土地、荟芳园土地、荟芳园E栋系本公司原从南油集团购入，根据双方签订的协议，南油集团将原土地转让款退还给本公司，具体见附注9。

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	期末余额
T102-0142、T102-0061土地	14,175,352.91	8,685,342.16	---	22,860,695.07
北京泛海国际居住区	116,693,202.85	133,671,448.43	48,249,683.63	202,114,967.65

青岛名人广场二期	1,038,965.48	---	---	1,038,965.48
合计	131,907,521.24	142,356,790.59	48,249,683.63	226,014,628.20

T102-0142、T102-0061 土地资本化率 6.971%，北京泛海国际居住区资本化率 6.048%。

## 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	1997.06	1,541,340.10	---	61,951.05	1,479,389.05
太子山庄一、二期	1999.01	1,549,527.18	---	29,929.23	1,519,597.95
观峰阁	1999.10	5,942,100.67	---	---	5,942,100.67
青岛名人广场一期	2000.12	34,868,343.58	---	2,707,888.53	32,160,455.05
太子山庄俱乐部	1996.12	7,837,331.68	---	207,267.28	7,630,064.40
太子山庄幼儿园	1998.04	5,850,709.61	---	162,266.32	5,688,443.29
光彩国际公寓	2003.09	112,144,969.33	3,663,834.87	21,584,691.69	94,224,112.51
山居岁月	2004.12	8,180,901.78	---	3,183,114.96	4,997,786.82
光彩新天地	2004.12	3,020,475.00	---	58,340.68	2,962,134.32
光彩新世纪家园	2004.12	7,155,300.00	---	198,205.12	6,957,094.88
北京泛海国际居住区 6#、8#	2008.03	---	2,074,574,702.82	793,702,601.50	1,280,872,101.32
其他		372,807.45	---	---	372,807.45
合计		188,463,806.38	2,078,238,537.69	821,896,256.36	1,444,806,087.71

为取得银行贷款，北京光彩将光彩国际公寓土地使用权及在建工程抵押给银行，参见附注五、注释 11、附注 6.3(2)。

## 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
北京安置用房	1,554,381.05	---	1,081,860.00	472,521.05
合计	1,554,381.05	---	1,081,860.00	472,521.05

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 6. 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	119,110,533.05	---	119,110,533.05	3,167,605.93	---	3,167,605.93
对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
其他投资	200,000,760.00	---	200,000,760.00	380,000,760.00	---	380,000,760.00
合计	319,111,293.05	---	319,111,293.05	383,168,365.93	---	383,168,365.93

## (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 注册资本比例	初始投资成本	本期增加	本期减少	期末余额
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 2004 年与泛海建设控股签订《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，相关手续于 2006 年度办理完毕，具体见附注 6.3(5)。

## II. 权益法核算的其他股权投资

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	120,000,000.00	---	---	760.00	200,000,760.00
合计			83,850,000.00	80,000,760.00	120,000,000.00	---	---	(3,849,240.00)	200,000,760.00

\*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，且不纳入合并财务报表范围，截止 2006 年 12 月 31 日尚未清算完毕。

\*\*为取得银行借款，本公司持有的武汉王家墩建设 8% 的股权已质押，详见附注 6.3(2)。

## 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	本期增(减)	本期摊销	期末余额
三江电子	2,811,530.76	溢价收购	15 年	1,686,918.47	---	187,435.40	1,499,483.07
泛海青岛	2,961,374.95	溢价收购	10 年	1,480,687.46	---	296,137.48	1,184,549.98
泛海信华*	116,426,500.00	溢价收购	10 年	---	116,426,500.00	---	116,426,500.00

合计	3,167,605.93	116,426,500.00	483,572.88	119,110,533.05
----	--------------	----------------	------------	----------------

\*根据本公司与信华建设、星火房地产分别签订的《股权转让协议》，受让两公司持有的泛海信华 25%及 10%的股权，转让价格分别为 12,450 万元、4,980 万元，产生股权投资差额 116,426,500.00 元，由于股权转让完成时间为 2006 年 12 月 23 日，当年剩余期间较短，因此未摊销。

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	934,594,851.75	---	934,594,851.75	598,823,119.65	---	598,823,119.65
其他投资	200,000,760.00	---	200,000,760.00	300,000,000.00	---	300,000,000.00
合计	1,134,595,611.75	---	1,134,595,611.75	898,823,119.65	---	898,823,119.65

(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 注册资本比例	初始投资成本	本期增加	本期减少	期末余额
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 2004 年与泛海建设控股签订《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，相关手续于 2006 年度办理完毕，具体见附注 6.3(5)。

II. 权益法核算的其他股权投资

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	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
武汉王家墩建设		20.00%	80,000,000.00	120,000,000.00	---	---	760.00	200,000,760.00
合计			80,000,000.00	120,000,000.00	---	---	760.00	200,000,760.00

为取得银行借款，本公司持有的武汉王家墩建设 8%的股权已质押，详见附注 6.3(2)。

## b. 对子公司投资

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	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
三江电子	15 年	92.50%	6,438,469.24	---	759,570.75	925,000.00	16,677,645.35	23,116,114.59
泛海物业	15 年	90.00%	4,500,000.00	8,100,000.00	379,664.35	240,413.69	1,797,488.02	14,397,488.02
泛海青岛	15 年	70.00%	197,038,625.04	---	(1,635,562.71)	---	11,184,392.76	208,223,017.80
深圳光彩	15 年	90.00%	25,200,000.00	---	83,479.33	---	1,190,604.23	26,390,604.23
北京光彩	50 年	40.00%	33,579,510.00	---	2,702,657.97	85,000,000.00	25,985,170.34	59,564,680.34
泛海信华	50 年	100.00%	107,601,000.00	57,873,500.00	210,007,528.09	---	210,007,528.09	375,482,028.09
三江科技	15 年	10.00%	50,000.00	---	574,373.46	408,917.57	701,700.63	751,700.63
南油装饰*	7 年	100.00%	3,850,000.00	---	---	---	(3,850,000.00)	---
泛海东风		65.00%	107,558,685.00	107,558,685.00	---	---	---	107,558,685.00
合计			485,816,289.28	173,532,185.00	212,871,711.24	86,574,331.26	263,694,529.42	815,484,318.70

\*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，且不纳入合并财务报表范围。截止 2006 年 12 月 31 日尚未清算完毕。

## c. 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	本期增(减)	本期摊销	期末余额
三江电子	2,811,530.76	溢价收购	15 年	1,686,918.47	---	187,435.40	1,499,483.07
泛海青岛	2,961,374.95	溢价收购	10 年	1,480,687.46	---	296,137.48	1,184,549.98
泛海信华	116,426,500.00	溢价收购	10 年	---	116,426,500.00	---	116,426,500.00
合计				3,167,605.93	116,426,500.00	483,572.88	119,110,533.05

## 注释 7. 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
房屋建筑物	57,182,117.69	---	---	57,182,117.69
机器设备	2,510,794.10	15,600.00	29,000.00	2,497,394.10
电子设备	7,433,069.30	938,956.02	589,726.25	7,782,299.07
运输设备	10,634,530.51	2,309,742.00	1,589,162.30	11,355,110.21



其他设备	363,753.70	770,375.00	62,477.00	1,071,651.70
合计	78,124,265.30	4,034,673.02	2,270,365.55	79,888,572.77
累计折旧	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋建筑物	7,804,335.11	1,427,205.24	---	9,231,540.35
机器设备	827,987.04	226,761.80	11,019.87	1,043,728.97
电子设备	4,206,899.18	1,097,065.88	495,110.03	4,808,855.03
运输设备	5,541,990.74	1,464,366.07	1,004,682.30	6,001,674.51
其他设备	229,439.56	347,346.03	20,853.10	555,932.49
合计	18,610,651.63	4,562,745.02	1,531,665.30	21,641,731.35
净额	59,513,613.67			58,246,841.42

上述固定资产中，用于经营租赁的固定资产（房屋及建筑物）原值为20,011,123.05元，净额为14,881,715.08元。

为取得银行借款，本公司固定资产中原值为25,545,425.85元，净额为21,995,898.60元的房屋建筑物已抵押给银行。

期末，不存在可变现净值低于账面价值的情况，无需计提减值准备。

## 注释8. 在建工程

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	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
新天地公寓	12,000,000.00	8,968,279.31	206,082.06	---	---	9,174,361.37	自有资金	76.45%
其他	270,000.00	201,884.98	---	---	---	201,884.98	自有资金	96.75%
合计	12,270,000.00	9,170,164.29	206,082.06	---	---	9,376,246.35		

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9. 长期待摊费用

类别	原始发生额	期初余额	本期增加	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	53,382.71	---	53,382.71	1,370,363.64	---	
财务软件	61,000.00	---	61,000.00	12,200.00	12,200.00	48,800.00	4年
办公楼装修	2,443,000.00	---	2,443,000.00	244,296.00	244,296.00	2,198,704.00	9年
其他	588,379.06	98,055.90	---	24,514.00	514,837.16	73,541.90	3个月
合计	4,462,742.70	151,438.61	2,504,000.00	334,392.71	2,141,696.80	2,321,045.90	

## 注释10. 其他长期资产

项目名称	期初数	本期增(减)	本期摊销	期末数
出租开发产品				
荔馨村综合楼	3,147,682.50	---	68,002.76	3,079,679.74
110 栋四楼厂房	1,020,028.58	---	22,036.76	997,991.82
四方楼	830,395.13	---	17,939.92	812,455.21
B 区 40 栋 401	336,612.48	---	6,693.76	329,918.72
合计	5,334,718.69	---	114,673.20	5,220,045.49

## 注释11. 短期借款

借款类型	期末数	期初数
抵押借款	349,395,110.90	479,000,000.00
保证借款	481,000,000.00	282,126,041.25
质押借款	77,600,000.00	318,500,000.00
合 计	907,995,110.90	1,079,626,041.25

抵押借款系以光彩国际公寓土地使用权及在建工程为抵押借入，截止 2006 年 12 月 31 日已逾期未归还，截止报告发布日已归还。

保证借款中关联方提供担保情况详见附注 6.3 (2)。

质押借款以深圳光彩以一年期定期存单 7950 万元为质押借入，参见附注五、注释 1。

## 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
合计	---	30,000,000.00

## 注释 14. 应付账款

期末余额为 1,047,469,012.20 元，无欠付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款。

## 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（含一年）	119,307,869.48	99.79	1,090,214.39	90.91
一至二年（含二年）	177,470.00	0.15	38,992.00	3.25
二至三年（含三年）	---	---	20,000.00	1.67
三年以上	70,000.00	0.06	50,000.00	4.17
合 计	119,555,339.48	100.00	1,199,206.39	100.00

上述预收账款中无欠付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款。

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。

期末余额较期初增长 9869.54%，主要系本期泛海信华预收的售房款尚未结转收入所致。

预收账款中，预收售房款明细如下：

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
泛海国际居住区	117,486,329.98	---	2008.12	28.71%
合 计	117,486,329.98	---		

## 注释 15. 应交税金

税项	期末数	期初数
增值税	381,139.16	375,957.96
营业税	54,699,727.96	19,396,966.24
企业所得税	147,869,926.91	51,509,894.61
土地增值税	17,949,443.59	12,754,862.65
个人所得税	147,370.57	2,031,731.47
印花税	967,108.12	---
城建税	10,069.41	117,192.53
其他	---	2,697.15

合计	222,024,785.72	86,189,302.61
----	----------------	---------------

期末余额较期初增长 157.60%，主要系泛海信华本期收入增长导致应交税相应金增长所致。

## 注释 16. 其他应交款

项目	期末数	期初数
教育费附加	556,088.38	852,552.26
合计	556,088.38	852,552.26

## 注释 17. 其他应付款

期末余额为 113,069,406.35 元，无欠付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东款。

## 注释 18. 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	
奖金	300,000.00	300,000.00	按权责发生制计提
清洁绿化费	209,740.00	---	按权责发生制计提
公共电费	250,000.00	---	按权责发生制计提
土地增值税	15,187,612.65	---	
合计	15,947,352.65	5,930,027.78	

期末余额较期初增长 168.91%，主要系本期预提土地增值税所致。

## 注释 19. 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	---		
农业银行深圳分行	30,000,000.00	---		
抵押借款				
商业银行东门支行	---	4,000,000.00	2005.01.21-2007.01.21	5.760%
合计	53,648,000.00	4,000,000.00		

抵押借款以三江电子房屋建筑物为抵押借入。

## 注释 20. 长期借款

借款类型	期末数	还款期限				期初数
		1-2 年	2-3 年	3-5 年	5 年以上	
抵押借款	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	---	---	---	804,000,000.00
合计	1,300,000,000.00	1,300,000,000.00	---	---	---	804,000,000.00

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，用于泛海信华开发的泛海国际居住区项目房地产开发。以上借款以泛海信华拥有的泛海国际居住区土地使用权作抵押，并由中国泛海提供担保，具体见附注6.3(2)。

## 注释 21. 股本

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、有限售条件的流通股份				
发起人股份				
其中：境内法人持有股份	169,295,187.00	400,000,000.00	40,080,977.00	529,214,210.00
有限售条件的流通股份合计	169,295,187.00	400,000,000.00	40,080,977.00	529,214,210.00
二、无限售条件的流通股份				
境内上市的人民币普通股	182,186,263.00	40,080,977.00	---	222,267,240.00
无限售条件的流通股份合计	182,186,263.00	40,080,977.00	---	222,267,240.00
三、股份总数	351,481,450.00	440,080,977.00	40,080,977.00	751,481,450.00

本期增加系根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]88号文核准向股东泛海建设控股定向增发40,000万股。

本期减少系本公司股权分置改革，由大股东向社会公众股股东支付对价。

以上股本业经深圳大华天诚会计师事务所以深华验字（2006）第110号验资报告验证。

## 注释 22. 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	369,578,466.46	1,532,900,000.00	1,529,875.75	1,900,948,590.71
资产评估增值	39,773,831.91	---	---	39,773,831.91
合计	409,352,298.37	1,532,900,000.00	1,529,875.75	1,940,722,422.62

本期增加系本期定向增发股本溢价，本期减少系公司股权分置改革费用，根据财会便[2006]10号文《关于上市公司股改费用会计处理的复函》相关规定冲减资本公积。

## 注释 23. 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	95,900,241.13	25,526,190.38	---	121,426,431.51
任意盈余公积	6,492,136.80	---	---	6,492,136.80
合计	102,392,377.93	25,526,190.38	---	127,918,568.31

盈余公积增长系按审定后净利润的10%计提法定盈余公积。

## 注释 24. 未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
296,760,168.99	255,261,903.76	25,526,190.38	526,495,882.37

本期增加系本期净利润转入，本期减少系按净利润的10%提取法定盈余公积。

## 注释 25. 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	1,257,005,418.18	822,008,768.50	481,096,909.91	364,642,006.01
工业产品	55,517,417.55	43,513,157.47	48,349,047.12	33,042,331.20
物业管理	22,402,402.92	17,912,613.75	20,882,551.92	16,371,576.74
物业出租	2,772,265.80	1,109,684.52	2,755,616.40	1,318,762.84
小计	1,337,697,504.45	884,544,224.24	553,084,125.35	415,374,676.79

公司内各业务分部互相抵销	---	---	---	---
合计	1,337,697,504.45	884,544,224.24	553,084,125.35	415,374,676.79

## (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	76,677,400.72	57,182,230.67	273,678,673.04	201,489,964.85
中国青岛	4,639,122.26	2,707,888.53	7,157,261.11	5,856,060.04
中国北京	1,247,808,984.50	816,369,153.19	266,985,651.40	202,757,355.13
境外收入	8,571,996.97	8,284,951.85	5,262,539.80	5,271,296.77
小计	1,337,697,504.45	884,544,224.24	553,084,125.35	415,374,676.79
公司内各业务分部互相抵销	---	---	---	---
合计	1,337,697,504.45	884,544,224.24	553,084,125.35	415,374,676.79

青岛地区销售收入系泛海青岛销售“青岛泛海名人广场”房产收入；北京地区销售收入系北京光彩销售“光彩国际公寓”及泛海信华“泛海国际居住区”房产收入；深圳地区销售收入主要系本公司销售“光彩新天地”、“光彩新世纪”、“山居岁月”房产收入，以及三江电子产品销售收入；境外收入系三江电子产品出口销售收入。

本公司前五名客户销售收入总额为 391,756,867.00 元，占全部销售收入的 29.29%。

本期主营业务收入较上年增长了 141.86%，主要系本期泛海信华销售“泛海国际居住区”所致。

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	4,557,311.42	2,931,726.78	206,953,997.40	156,028,590.84
物业出租	2,772,265.80	1,109,684.52	2,755,616.40	1,318,762.84
小计	7,329,577.22	4,041,411.30	209,709,613.80	157,347,353.68
公司内各业务分部互相抵销	---	---	---	---
合计	7,329,577.22	4,041,411.30	209,709,613.80	157,347,353.68

本公司前五名客户销售收入总额为 5,796,414.42 元，占全部销售收入的 79.08%。

## 注释 26. 主营业务税金及附加

税种	本期数	上期数
----	-----	-----

营业税	64,069,512.87	25,219,746.48
城市维护建设税	68,975.72	173,109.09
教育费附加	165,174.81	462,743.52
土地增值税	21,642,716.32	2,934,294.68
地方教育费附加	2,319.56	---
合计	85,948,699.28	28,789,893.77

本期较上期增长 198.53%，主要系泛海信华本期销售收入增长使得应交税金相应增长所致。

## 注释 27. 其他业务利润

类别	本期数			上期数
	收入	支出	利润	利润
租赁	1,563,938.26	196,854.36	1,367,083.90	1,082,863.75
技术服务	198,345.72	41,014.73	157,330.99	---
其他	1,054,975.60	185,951.95	869,023.65	505,242.96
合计	2,817,259.58	423,821.04	2,393,438.54	1,588,106.71

## 注释 28. 财务费用

类别	本期数	上期数
利息支出	2,395,144.77	25,280,384.04
减：利息收入	1,150,903.51	4,196,150.48
汇兑损失	192,601.82	89,209.77
减：汇兑收益	---	---
其他	2,027,284.71	331,959.34
合计	3,464,127.79	21,505,402.67

本期减少系本期借款主要用于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 29. 投资收益

类别	本期数	上期数
基金投资投资收益	19,199.68	---
股权投资差额摊销	(483,572.88)	(483,572.89)



光彩国际中心 A 座项目分成收益*	42,000,000.00	42,000,000.00
合计	41,535,626.80	41,516,427.11

\*系本公司与股东泛海建设控股合作开发的光彩国际中心 A 座因实现销售而分配的利润，具体见附注 6.3(4)。

投资收益公司数明细如下：

类别	本期数	上期数
年末调整被投资单位所有者权益净增减额	212,871,711.24	13,050,609.45
股权投资差额摊销	(483,572.89)	(483,572.89)
北京光彩置业 A 座项目分成收益*	42,000,000.00	42,000,000.00
合计	254,388,138.35	54,567,036.57

\*系本公司与股东泛海建设控股合作开发的光彩国际中心 A 座因实现销售而分配的利润，具体见附注 6.3(4)。

## 注释 30. 营业外收支

### 1. 营业外收入

收入项目	本期数	上期数
滞纳金及罚款收入	43,988.58	49,870.65
固定资产清理	13,151.12	---
其他*	10,159,982.09	251,602.69
合计	10,217,121.79	301,473.34

\*包含本期与南油集团处理历史遗留问题时，因南油集团欠付本公司款项而应支付的资金占用费利息 9,889,026.97 元，详见附注 9.1。

### 2. 营业外支出

支出项目	本期数	上期数
处理固定资产损失	27,592.30	55,688.76
滞纳金及罚款支出	3,687,216.40	---
诉讼违约金	---	212,595.41
罚没支出	---	726,487.25
固定资产减值准备	---	(2,568,915.10)
其他	77,852.00	38,797.66
合计	3,792,660.70	(1,535,346.02)

## 注释 31. 其他与经营活动有关的现金

### 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上期数
公司往来款	134,037,750.98	266,486,585.47
排水费及水电费	1,610,194.67	3,710,574.58
押金及代收代付款	19,108,277.85	6,608,842.48
代办证税费	---	3,755,648.20
本体维修金	1,815,716.94	1,006,514.93
工程保证金	13,006,949.73	20,000,000.00
其他	3,754,970.55	15,273,297.56
合计	173,333,860.72	316,841,463.22

### 2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期数	上期数
公司往来款	1,021,941,212.87	139,950,000.00
日常费用	27,182,384.54	15,996,718.14
排水费及水电费	2,054,736.96	3,315,438.10
押金及代收代付款	1,440,827.16	5,377,511.26
代办证税费	---	5,764,567.57
本体维修金	905,303.80	---
合利案赔偿	---	10,000,000.00
其他	21,856,711.50	23,589,962.34
合计	1,075,381,176.83	203,994,197.41

## 32、收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期数	上期数
泛海东风收购日账面货币资金	1,555,359.83	---
合计	1,555,359.83	---

## 附注 6. 关联方关系及其交易

## 1、不存在控制关系的关联公司

关联公司名称	与本公司的关系
光彩投资	第二大股东
中国泛海	同属最终控股股东
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
青岛光彩管理有限公司（“青岛光彩管理”）	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 代表人	注册资本	注册地	业务范围	所持股份 或权益	与本公 司关系
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
泛海建设控股	有限责任 公司	黄翼云	240,000万元	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	66.40%	控股股东

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
泛海建设控股	400,000,000.00	2,000,000,000.00	---	2,400,000,000.00

## (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
泛海建设控股	99,004,473.00	28.17%	400,000,000.00	38.23%	---	---	499,004,473.00	66.40%

### 3、关联公司交易

(1) 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
三江电子	短期借款	6,000,000.00	2006.09.19-2007.09.19
北京光彩	短期借款	100,000,000.00	2006.08.22-2007.02.19
	短期借款	100,000,000.00	2006.08.24-2007.02.21

(2) 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
光彩投资/中国泛海	短期借款	54,000,000.00	2006.11.23-2007.11.22
泛海建设控股/泛海信华	短期借款	71,000,000.00	2006.09.06-2007.09.06
光彩投资/中国泛海/泛海集团*	短期借款	50,000,000.00	2006.11-23-2007.11.22
泛海建设控股**	短期借款	100,000,000.00	2006.12.19-2007.12.19
中国泛海***	长期借款	300,000,000.00	2005.09.29-2008.09.28
	长期借款	200,000,000.00	2005.10.08-2008.10.07
	长期借款	150,000,000.00	2005.10.28-2008.09.27
	长期借款	50,000,000.00	2005.10.31-2008.10.30
	长期借款	100,000,000.00	2005.12.23-2008.09.22
	长期借款	300,000,000.00	2006.06.30-2008.09.28
	长期借款	80,000,000.00	2006.06.21-2008.09.28
	长期借款	120,000,000.00	2006.06.22-2008.09.28

\*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。

\*\*本公司同时以位于深圳市福田区福华一路的深圳国际商会大厦A座16楼和位于深圳市南山区学府路的荟芳园D栋一、二、三层提供抵押，并以武汉王家墩建设8%的股份质押。

\*\*\*泛海信华同时以其拥有的泛海国际居住区土地作抵押。

(3) 提供资金

关联方	本公司向关联方提供资金		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	9,002.34	---	255,527.47	365.00
光彩投资	---	---	5,637.20	12.65
北京山海天	756.90	---	---	425.63

#### (4) 业务合作

本公司与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益不变。

本公司按照协议已于 1999 年和 2000 年支付项目合作资金共 3 亿元。

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（以下简称“瑞海物业”）签订《商品房买卖合同》，将 A 座整栋出售给瑞海物业，销售总价款为 66,107 万元。泛海建设控股已于 2004 年收到该款。

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 年分配 50%，2006 年一季度分配 50%。

2006 年 9 月 30 日，本公司与泛海建设控股签订《关于光彩国际中心 A 座结算协议》，截止 2006 年 9 月 30 日，合作项目销售实现净利润 9645.04 万元，本公司享有合作项目净利润的 90% 共 8680.54 万元，鉴于合作项目尚需一年左右才能竣工并结算，双方协商同意，本公司享有合作项目净利润约定为 8400 万元，自该协议签订后，本公司不再承担合作项目的风险和享有合作项目的收益。

A 座项目分配的利润本公司已分别于 2005 年、2006 年各收到 4,200 万元，支付的项目合作资金也于 2006 年全部收回。

#### (5) 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 亿股权全部转让给泛海建设控股，转让价格为每股 1 元，转让价款总计 3 亿元。该股权转让事项已获得 2004 年度股东大会批准，相关手续已于 2006 年办理完毕，股权转让款 2006 年 12 月 31 日前全部收回。

#### (6) 收购股权

2006年4月21日,本公司与中国泛海、光彩投资签署了《北京泛海东风置业有限公司股权转让协议》,收购两公司持有的泛海东风共计65%的股权,股权收购价格为10,755.87万元,截止2006年12月31日已支付完毕。

#### (7) 代建工程

2005年4月18日,泛海东风与泛海集团签订《项目工程合同》,并于2006年4月21日签订了补充协议(一)、(二),2006年11月28日签订了补充协议(三)(以下简称“工程合同”),由泛海东风委托泛海集团开发东风乡1#、2#、3#地块的拆迁安置工程、“七通一平”工程及代征地拆迁、绿化工程,并由泛海东风支付因上述工程建设实施而发生的全部费用。根据工程合同约定,总价款为38.68亿元。2006年12月,本公司收购了泛海东风65%的股权,本公司支持泛海东风继续履行该合同,并由本公司代泛海东风筹措所需资金38.68亿元,本期泛海东风向泛海集团支付共计30.81亿元,尚需支付7.87亿元。

#### 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
预付账款	通海装饰	工程款	---	(42,140.55)
	泛海建设控股	预付项目款	---	298,160,000.00
其他应收款	深圳南油装饰	往来款	---	2,238,235.99
应付账款	青岛光彩管理	管理费	---	47,021.48
	北京山海天	购货款	4,256,302.18	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	往来款	3,650,000.00	15,000,000.00
	光彩事业投资	往来款	126,476.44	18,243.46

#### 附注 7. 或有事项

1、为其他公司银行贷款提供担保的情况详见附注 6.3(1)。

#### 2、银行按揭贷款担保

本公司及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,截止2006年12月31日累计余额为5.51亿元。其中承担阶段性担保额约为4.36亿元,承担全程担保额为1.15亿元。

3、本公司与南油集团合作开发的月亮湾山庄项目,根据协议:由本公司、南油房地产及鑫森磊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 2006 年 12 月 31 日，月亮湾山庄承销物业已全部销售，尚余部分房款未收。本公司预付南油房地产房款余额 347 万元，以及应收合作方鑫森磊承销的部分房款 752 万元，合作各方尚未完成结算，具结算事宜尚在商讨中。

## 附注 8. 承诺事项

1、根据泛海信华已签署的工程及材料设备购买合同，截至 2006 年 12 月 31 日止，泛海信华尚需支付合同价款约 8.06 亿元。

2、根据泛海东风与泛海集团签订的《项目工程合同》及相关补充协议，泛海东风尚需支付征地拆迁补偿款 7.87 亿元，详见附注 6.3(7)。

## 附注 9. 其他重要事项

### 1、解决历史遗留问题

2006 年 11 月 1 日，本公司及光彩投资与南油集团签署《关于解决历史遗留问题的协议书》，解决本公司及光彩投资与南油集团的全部债权债务问题。

(1) 南油集团与本公司核实并确认以下事项：

A、鉴于 201 地块已经事实上被政府收回，本公司、南油集团不再履行南油集团向本公司转让该地块土地使用权的合同，南油集团向本公司退还该土地转让款；

B、根据本公司与南油集团于 2001 年 2 月 16 日签署《荟芳园土地退赔协议》，南油集团同意向本公司退还荟芳园土地款；

C、不再履行本公司向南油集团转让深圳深意压电技术有限公司（以下简称“深意压电”）40% 的股份的《股权转让合同》；

D、南油集团支付本公司为其代偿的银行贷款本金及利息；

E、南油集团承担本公司为其向深圳市农村信用联社南山支社借款提供担保而冻结的银行存款利息等。

南油集团就上述事项须偿付本公司共计 147,746,697.71 元。

(2) 南油集团与光彩投资集团核实并确认，因受让本公司股权，光彩投资尚须向南油集团支付股权转让款余款 74,432,469.45 元。

(3) 经三方同意，所有债权债务由本公司与南油集团结算，相互抵偿后，由南油集团向本公司偿付 73,314,228.26 元，光彩投资向本公司支付 74,432,469.45 元。

综上，本公司收回的上述款项扣除账面应收南油集团款项以及已计入开发成本的地价款（201土地、荟芳园）外，余额9,889,026.97元，计入营业外收入。

截止2006年12月31日，本公司已收回南油集团款63,314,228.26元，余款10,000,000.00元将根据本公司在办理月亮湾土地产权手续时是否全部或部分以年差地价标准向国土局补缴T102-0142、T102-0061 地块地价确定是否支付。另外，光彩投资应向本公司支付的款项也已全部收回。

## 2、深意压电股权

1993年，南油集团将其持有的深意压电40%的股权转让给本公司，2000年12月，本公司与南油集团签订《股权转让合同》，约定将深意压40%的股权重新转回给南油集团，但该合同也未实际履行。根据附注9.1c所述，本公司与南油集团签署的《股权转让合同》终止。本公司账面历年将与深意压电股权转让所支付的款项作为对南油集团的往来款核算，在处理与南油集团历史遗留问题时一并从账面冲减。

## 附注 10. 资产负债表日后事项中的非调整事项

### 1、增发新股及股权收购

根据本公司2007年3月15日召开的第五届董事会第二十二次临时会议决议，本公司将增发数量不超过5亿股（含5亿股）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，其中向控股股东泛海建设控股发行的股份数量不低于本次发行数量的50%，向控股股东以外的机构投资者发行的股份数量不超过发行数量的50%。

本公司控股股东泛海建设控股以其持有或有权处置的星火房地产100%股权、通海建设100%股权、浙江泛海建设投资有限公司100%股权、武汉王家墩建设60%股权及上述股权对应的资产作价认购不少于本次发行股票总量的50%，作价依据由具有证券从业资格的评估机构最终确定的评估净值折价确定。本次发行5亿股，将向机构投资者发行不超过50%的股份，预计募集资金（现金）不超过46.375亿元，控股股东用于作价认购股份的资产价值超过认购股份价值的部分，本公司以募集资金及以向控股股东负债方式自筹资金支付。

2、截止报告发布日，本公司为北京光彩提供担保的短期借款2亿元已归还，担保责任相应解除。

### 3、利润分配

本公司于2007年4月17日召开了董事会，批准本财务报表，同时本年不进行利润分配。

## 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（所得税税率）
基金投资收益	19,199.68	16,319.73	15%
返还增值税	1,196,887.98	1,017,354.78	15%
固定资产清理损失	(14,441.18)	(9,227.57)	15%、33%
罚款支出	(1,907,875.76)	(1,277,015.35)	15%、33%
补偿金	(28,000.00)	(23,800.00)	15%
滞纳金	(1,735,352.06)	(1,175,709.25)	15%、33%
其他	10,110,130.09	8,577,739.77	15%、33%
合计	7,640,548.75	7,125,662.11	

## 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	10.97%	28.54%	0.49	0.95
营业利润	9.46%	24.62%	0.42	0.82
净利润	7.63%	19.84%	0.34	0.66
扣除非经常性损益后的净利润	7.41%	19.29%	0.33	0.65

## 新旧会计准则股东权益差异调节表

单位：（人民币）元

项目名称	金额
2006年12月31日股东权益(现行会计准则)	3,346,618,323.30
长期股权投资差额	-2,684,033.05
其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-2,684,033.05
其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	
拟以公允价值模式计量的投资性房地产	
因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	
符合预计负债确认条件的辞退补偿	

股份支付	
符合预计负债确认条件的重组义务	
企业合并	
其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	
根据新准则计提的商誉减值准备	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金额资产	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
金融工具分拆增加的权益	
衍生金融工具	
所得税	3,494,606.93
少数股东权益	214,739,461.76
其他	
2007年1月1日股东权益（新会计准则）	3,562,168,358.94

## 会计师事务所的审阅意见

我们审阅了后附的泛海建设集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）新旧会计准则股东权益差异调节表。根据中国证监会《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发[2006]136号），编制该调节表是贵公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对差异调节表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第2101号—财务报表审阅》的规定执行审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对差异调节表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信该差异调节表没有按照《企业会计准则2006》和中国证监会下发的《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》的规定编制，未能在所有重大方面公允反映被审阅单位的股东权益差异状况。

本专项意见是本所根据中国证监会的要求出具的，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。