



泛海建设集团股份有限公司

(泛海建设 000046)

2008 年半年度报告

2008 年 8 月

目 录

第一节	重要提示	3
第二节	公司基本情况	3
第三节	股东变动和主要股东持股情况	5
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	8
第五节	董事会报告	9
第六节	重要事项	14
第七节	财务报告	26
第八节	备查文件	26

第一节 重要提示

1、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

2、没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

3、公司全体董事均出席审议本报告的第六届董事会第十次临时会议。

4、公司董事长卢志强先生、副董事长兼总裁李明海先生、首席财务总监匡文先生、资产财务管理总部总监陈研女士郑重声明：保证本公司半年度报告中财务报告的真实、完整。

5、公司 2008 年半年度财务报告未经审计。

第二节 公司基本情况

一、公司基本情况

(一) 公司法定名称：

中文名称：泛海建设集团股份有限公司

英文名称：OCEANWIDE REAL ESTATE 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

联系电话：010 - 85110892

传 真：010 - 65239086

电子信箱：cjh@fhjs.cn

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特大厦十五层

证券事务代表：张宇

联系电话：0755 - 82985859

传 真：0755 - 82985859

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

电子信箱：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

邮政编码：518026

公司办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特大厦十五层

邮政编码：100004

公司国际互联网网址：www.fhjs.cn

公司电子信箱：dsh@fhjs.cn

(五) 公司选定的信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》

登载公司半年度报告的国际互联网网址：巨潮资讯网

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

公司半年度报告备置地点：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) 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：2008 年 4 月 24 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：广东大华德律会计师事务所

(原“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

二、主要财务数据和指标

单位：(人民币)元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	18,670,583,160.05	18,610,340,499.45	0.32%
所有者权益(或股东权益)	8,131,038,801.20	8,131,057,249.99	-0.00%
每股净资产	3.59	10.82	-66.82%
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增

			减(%)
营业利润	243,244,534.44	433,371,237.50	-43.87%
利润总额	245,034,468.23	432,165,798.90	-43.30%
净利润	174,874,455.70	287,117,818.35	-39.09%
扣除非经常性损益后的净利润	172,410,411.03	288,961,777.67	-40.33%
基本每股收益	0.077	0.127	-39.37%
稀释每股收益	0.076	0.127	-40.16%
净资产收益率	2.15%	3.53%	减少 1.38 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	69,288,597.07	2,342,116,139.75	-97.04%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.03	3.12	-99.04%

备注：上述指标中每股收益按公司实施2007年度利润分配派发股票股利及公积金转增资本后的股本数2,263,695,884 股计算。

非经常性损益项目	金额(元)
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,660,750.00
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	(525,296.01)
营业外收支净额	1,789,933.79
扣除所得税前非经常性损益合计	2,925,387.78
减：所得税影响金额	415,492.17
减：少数股东损益影响数	45,850.94
扣除所得税及少数股东损益后非经常性损益合计	2,464,044.67

第三节 股本变动及主要股东持股情况

一、股本变动情况：

	本次变动前		本次变动增减(+,-)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	529,222,460	70.42%	380,366,492	545,753,371	363,835,581		1,289,955,444	1,819,177,904	80.36%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	529,222,460	70.42%	380,366,492	545,753,371	363,835,581		1,289,955,444	1,819,177,904	80.36%
其中：境内非国有法人持股	529,214,210	70.42%	380,366,492	545,748,421	363,832,281		1,289,947,194	1,819,161,404	80.36%
境内自然人持股	8,250			4,950	3,300		8,250	16,500	
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人									

持股									
二、无限售条件股份	222,258,990	29.58%		133,355,394	88,903,596		222,258,990	444,517,980	19.64%
1、人民币普通股	222,258,990	29.58%		133,355,394	88,903,596		222,258,990	444,517,980	19.64%
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	751,481,450	100.00%	380,366,492	679,108,765	452,739,177		1,512,214,434	2,263,695,884	100.00%

注：报告期内，公司2007年年底获得审核通过的发行股份购买资产方案实施，公司向控股股东定向发行股份380,366,492股；2008年4月，公司实施2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案：以公司总股本1,131,847,942股为基数，向全体股东每10股送6股红股，并每10股转增4股。

二、股东情况介绍：

(一) 截止 2008 年 6 月 30 日，公司股东总数为 45,328 户。

(二) 本报告期末，公司前 10 名股东、前 10 名无限售条件流通股东持股情况

单位：股

股东总数						45,328
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	境内非国有法人	74.15%	1,678,579,976	1,678,579,976	840,000,000	
民生投资集团有限公司	境内非国有法人	6.21%	140,581,428	140,581,428	140,581,428	
黄木顺	境内自然人	2.10%	47,439,648	0	0	
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.73%	16,500,000	0	0	
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.54%	12,303,575	0	0	
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.51%	11,636,253	0	0	
中国建设银行—融通领先成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.49%	11,000,000	0	0	
原绍彬	境内自然人	0.24%	5,500,000	0	0	
深圳市川业世纪投资有限公司	境内非国有法人	0.24%	5,444,407	0	0	
中国工商银行—天元证券投资基金	境内非国有法人	0.21%	4,700,754	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		
黄木顺	47,439,648			人民币普通股		

中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	16,500,000	人民币普通股
中国农业银行—鹏华动力增长混合型证券投资基金	12,303,575	人民币普通股
中国农业银行—中邮核心成长股票型证券投资基金	11,636,253	人民币普通股
中国建设银行—融通领先成长股票型证券投资基金	11,000,000	人民币普通股
原绍彬	5,500,000	人民币普通股
深圳市川业世纪投资有限公司	5,444,407	人民币普通股
中国工商银行—天元证券投资基金	4,700,754	人民币普通股
中国农业银行—中邮核心优选股票型证券投资基金	4,649,780	人民币普通股
何志坚	4,498,996	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 泛海建设控股有限公司与民生投资集团有限公司(原光彩事业投资集团有限公司)同属本公司实际控制人所控制的公司,且民生投资集团有限公司持有泛海建设控股有限公司 25.83% 股权;</p> <p>(2) 泛海建设控股有限公司、民生投资集团有限公司与前十名其他股东及前十名无限售条件的流通股股东之间不存在关联关系,也不属于《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;</p> <p>(3) 前十名无限售条件流通股股东之中邮核心成长股票型证券投资基金与中邮核心优选股票型证券投资基金同属中邮创业基金管理有限公司旗下基金。未知其余无限售条件的流通股股东之间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。</p>	

注：报告期末，持有本公司股份 5% 以上的股东：泛海建设控股有限公司持有本公司股份 1,678,579,976 股，占本公司总股本的 74.15%；民生投资集团有限公司持有本公司股份 140,581,428 股，占本公司总股本的 6.21%。报告期内，泛海建设控股有限公司因本公司实施 2007 年发行股份购买资产方案，新增 380,366,492 股，另因本公司实施 2007 年度利润分配和资本公积金转增方案，其所持股份较报告期初增加 1,219,656,480 股。民生投资集团有限公司因本公司实施 2007 年度利润分配和资本公积金转增方案，其所持本公司股份较报告期初增加 70,290,714 股。

(三) 前十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 交易数量	限售条件
1	泛海建设控 股有限公司	1,678,579,976	2009 年 3 月 24 日	117,846,992	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	800,000,000	认购的 2006 年非公开发行的股份三十六个月内不转让
			2011 年 2 月 13 日	760,732,984	2007 年实施重大资产重组新增股份三十六个月内不转让

2	民生投资集团有限公司	140,581,428	2009年3月24日	140,581,428	股改后三十六个月内不通过证券交易所挂牌出售股份;三十六个月后, 售价不低于8元。
---	------------	-------------	------------	-------------	------------------------------------------

(四) 控股股东情况：

本报告期内，公司控股股东及实际控制人没有发生变化。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内，因公司实施2007年度利润分配及转增方案，公司副总裁兼董事会秘书陈家华先生所持股份由年初的4000股增至8000股，其中6000股为限售股份；公司副总裁王辉先生所持股份由年初的7000股增至14000股，其中10500股为限售股份。

公司其余董事、监事、高级管理人员未持有公司股票。

公司董事、监事及高级管理人员获授股票期权尚未行权。

二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

报告期内，公司第五届董事会董事、第五届监事会监事任职期满，公司第六届董事会及监事会于2008年1月18日经本公司2008年第一次临时股东大会及2008年7月16日召开的2008年第三次临时股东大会选举产生。公司第六届董事会由以下9名董事组成：卢志强先生、李明海先生、黄翼云先生、韩晓生先生、张崇阳先生、郑东先生、陈飞翔先生（独立董事）、李俊生先生（独立董事）、刘纪鹏先生（独立董事）。卢志强先生任董事长、李明海先生任副董事长。公司第六届监事会由以下5名监事组成：余政先生、卢志壮先生、兰立鹏先生、赵英伟先生、张宇女士。余政先生任监事会主席，卢志壮先生任监事会副主席。

报告期聘任洪远朋先生担任公司第六届董事会高级顾问，任期三年。

第六届董事会聘任李明海先生为公司总裁，聘任张崇阳先生、郑东先生、徐建兵先生、陈家华先生、王辉先生为公司副总裁，陈家华先生兼董事会秘书，聘任匡文先生为公司首席财务总监，聘任周礼忠先生为公司首席风险控制总监，聘任陈昌国先生为公司首席工程总监，聘任王斐先生为公司首席规划设计总监，聘任张宇女士为公司证券事务代表，以上任期均为三年。

报告期内，独立董事张新民先生因任职期满，辞去公司董事职务；徐建兵先

生于2008年1月18日当选公司监事，后因工作变动原因辞去公司监事职务。

（上述信息详见刊载于2008年1月19日、2008年2月29日、2008年6月26日、2008年7月17日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

第五节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

根据国家权威部门发布的信息，报告期国家宏观经济运行总体处于稳定状态，未偏离预期方向，保持了“平稳较快”的态势。

由于美国次贷危机蔓延，美国经济不稳定因素增加，对国际经济包括我国经济均有不同程度的影响。石油、农产品等大宗商品价格大幅上扬，近期虽有所回落，但后期走势具有较大的不确定性。受此影响，短期内，我国通货膨胀压力难以得到根本的缓解。

这表明，国家宏观调控继续从紧的主基调不会改变。

另一方面，支撑我国经济发展基础因素，即工业化、城市化、市场化和国际化进程，并未发生大的变化。政府把“保持经济平稳较快发展，控制物价过快上涨”确定为下一阶段的调控目标，在这一目标和相应的政策支持下，预计我国经济将保持良好的发展势头。

在此宏观背景下，我国房地产业的前景仍然可以期待。近年来，我国房地产业快速发展，到2007年达到高峰，楼市一度呈现产销两旺的局面，但楼价过高，市场泡沫显现。即使没有宏观调控，行业自身也需要进行适当调整，否则，我国房地产也难以持续发展。2008年年初以来，房地产行业调整力度逐渐加大，市场交易大幅萎缩，不少地区的商品房交易价格下跌，这既是宏观调控政策的影响，也是行业发展过程中其内在调整的必然结果。

但应清楚认识到，我国房地产发展的基础没变，国民经济还将保持较高的增长，城市化进程还将继续，人口红利短期内不会消失，尤其是在宏观调控导致市场供给放缓的情况下，市场的真实需求实际在放大，供求关系的不平衡必然孕育并催生房地产业的新一轮发展。因此，尚在进行的房地产行业调整虽然尚未结束，房地产市场目前的低迷状况可能还将延续到2009年甚至更长的时间，但无论如

何，伴随着我国改革开放成长、与民众生活息息相关的、具有相当市场化程度的房地产业绝不会崩盘。严冬过后是春天，过高的楼价会下降到合理的水平，商品房供给结构会得到优化，运作规范实力雄厚的房地产开发企业将获得更多的发展机遇，我国房地产业必将步入健康有序发展的轨道。

基于以上的判断，公司董事会认为，公司要坚定信心，坚定对房地产主营业务的选择和发展方向，认真应对本轮调整带来的巨大挑战，不断克服困难，力争在这一轮竞争中按计划推进各项业务，同时，争取寻找机遇，抓住机会，以求得更好、更快、更大发展。

2007年以来公司资产规模不断扩大，项目储备和开发规模不断增加。当前，公司所面临的主要问题和困难，一是资金需求大相对偏紧，二是公司综合管理能力，特别是大项目开发能力亟待提高。

报告期内，董事会根据形势变化对公司融资方案及时进行了调整，以保证年度融资计划能够得到更好的落实。

针对业务量增加、管理问题突出的情况，董事会于年初及时调整了公司管理架构，重新配置了人力资源，特别加强了规划设计、工程、营销管理力量，加强了风险防范，相关制度、运作流程的补充修订预计在下半年内完成。

2008年下半年，为了更好地应对、适应不断变化的外部环境，公司将重点开展以下几个方面的工作：

1、不断提高决策水平。根据客观经济形势和市场变化，加强对政策与市场环境的分析，深入进行市场和产品的研究，积极调整经营策略，做到知变、应变、善变、快变，力争在新的发展环境中，取得先机。

2、进一步加强内控制度建设。报告期内，公司强化了北京管理总部的职能，对现有管理架构、人员配置、岗位职责等进行了较大幅度的调整。公司将在此基础上，完善内部机构职能，建立适应公司资产规模、适应公司长远发展的新的管理模式，建立、健全全面、有效的企业内控制度。

3、认真落实客户至上的理念，落实公司董事会精细化管理的要求，切实抓好工程管理、售后服务，确保项目建设质量和服务质量。以此为目标，总结经验，学习先进，强化监督，落实内控要求，全面提升公司开发能力。

4、争取完成公司2008年度公开增发A股计划，积极拓展多种融资渠道，以增强公司项目开发能力和持续发展能力。

5、抓好品牌建设，深化投资者关系管理工作。一方面，公司将努力打造优质地产项目，不断提升“泛海建设”的品牌知名度。另一方面，提升和丰富投资者关系管理的内涵，拓展工作思路，在项目开发经营、企业宣传、公司治理多方面着手，形成有效开展投资者关系管理工作的有利环境，并在此基础上建设以透明、诚信为特征的公司股权文化。

二、报告期内经营情况回顾

（一）报告期总体经营情况

报告期内，公司实现营业总收入1,011,330,805.82元，比上年同期的1,876,984,302.43元减少46.12%；实现营业利润243,244,534.44元，比上年同期的433,371,237.50元减少43.87%；实现利润总额245,034,468.23元，比上年同期的432,165,798.90元减少43.30%；实现净利润174,874,455.70元，比上年同期的287,117,818.35元减少39.09%。其中：房地产开发上半年实现销售收入934,846,217.00元，占公司主营业务收入92.44%，销售成本463,424,932.17元，毛利率为50.43%。

（二）公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司房地产业务的重点是全力推进北京、深圳、杭州、武汉等地项目的开发进度。其中，作为报告期公司主要收入来源的北京东风乡泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#地块施工进展顺利。截止报告期末，6#地块公寓楼已全部交付使用；8#地块公寓楼开始办理业主入住手续；5#地块公寓楼精装修工程已大部分完成，园林硬质景观施工基本结束；7#地块公寓楼正展开外装工程。另外，7号地商业用房已完成地下结构施工，8号地商业用房地下结构施工亦在按计划进行。

报告期内，泛海国际居住区项目的销售工作主要是围绕7号地块展开。截止报告期末，统计月平均销售量在北京房地产高端市场位居前列。即便如此，楼市整体不景气导致东风乡实际销售比去年同期下降幅度较大，半年销售共成交金额6.51亿元。2008年上半年确认收入8.41亿元，实现净利润2.06亿元。

（三）报告期内，公司主营业务较前一报告期末未发生变化，公司房地产业务仍是公司收入的主要来源。

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	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产开发与经营	93,484.62	46,342.49	50.43%	-48.69%	-61.53%	16.55%
物业管理	2,216.54	1,678.44	24.28%	41.55%	46.48%	-2.55%
其他电子设备制造	5,523.23	4,337.87	21.46%	42.09%	44.64%	-1.39%
主营业务分产品情况						
房地产	93,484.62	46,342.49	50.43%	-48.69%	-61.53%	16.55%
物业管理	2,216.54	1,678.44	24.28%	41.55%	46.48%	-2.55%
消防电子产品	5,523.23	4,337.87	21.46%	42.09%	44.64%	-1.39%

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 2,316.48 万元。

主营业务分地区情况表

分行业	主营业务收入			主营业务成本			主营业务毛利率	
	金额 (万元)	比上年 增减	占总额 的比重	金额 (万元)	比上年 增减	占总额 的比重	毛利率	比上年 增减
中国北京	95,560.78	-47.92%	94.28%	48,307.72	-60.30%	92.18%	49.45%	15.77%
中国深圳	5,273.28	50.36%	5.20%	3,717.24	56.60%	7.09%	29.51%	-2.81%
中国青岛	248.12	8.25%	0.24%	143.16	12.17%	0.27%	42.30%	-2.02%
境外收入	280.04	-40.14%	0.28%	240.39	-44.15%	0.46%	14.16%	6.17%

三、报告期内的投资情况

(一) 募集资金使用情况

公司报告期内未募集资金。

2006 年公司向控股股东定向发行 4 亿股，募集资金 19.3 亿元，该部分资金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。截止报告期末，北京泛海东风置业有限公司 1#、2#、3# 地块已完成了规划调整，取得了《国有土地使用权证》，部分地块已取得《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》，预计 2#、3# 地块于 2008 年年底前开工建设，1# 地块于 2009 年开工建设。

(二) 非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况

报告期内，公司向控股股东泛海建设控股有限公司发行 380,366,492 股 A 股，

用于购买泛海建设控股持有或有权处置的星火公司 100% 股权、通海公司 100% 股权、浙江公司 100% 股权、武汉公司 60% 股权及其拥有的项目资产。

(本事项详见公司于 2008 年 2 月 5 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上的相关公告。)

截止报告期末，公司其他重点项目进度及收益情况如下：

1、武汉王家墩中央商务区项目。目前已取得了该项目 4000 亩土地 13 宗地的国有土地权证(净用地面积 776043.84m²，约合 1164 亩)和 6 宗地的建设用地规划许可证(规划净用地面积 281790m²，约合 423 亩)；市政道路建设有序开展；“泛海·中央居住区(北片)”住宅项目宗地 6(规划建筑面积 22 万平方米)规划设计方案已报武汉市规划局审批，并于 6 月 18 日进行了试桩；“泛海·中央居住区(西片)”住宅项目已完成项目整体市场定位策划工作，正在进行概念规划方案的征集和一期开发项目的前期各项准备工作；泛海城市广场(即启动区项目)商业综合体项目已完成酒店及写字楼的项目可研和产品策划；商务核心区正在着手开展核心区地上、地下规划的衔接、深化和优化工作。

2、上海董家渡项目。通海建设有限公司以 10 号地块动拆迁启动为重点，积极推进动拆迁方案调整、设计方案优化工作。7 月初，董家渡 10、12、14 号地块延期开发获上海市黄浦区政府批准。为妥善进行 10 号地块动拆迁，通海公司不断细化 10 号地块动拆迁方案，多渠道组织动迁安置房源，同时积极推进 10 号地块设计方案优化，进一步完善工程配套工作。

3、浙江光彩国际中心项目。项目用地的土地证已办理完毕，取得了《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》，房地产开发企业资质证书。2008 年 4 月 22 日，商务大厦项目正式开工，工程建设、工程设计等工作有序推进。

4、深圳月亮湾项目。截止报告期末，项目一期泛海拉菲花园已取得《建设工程规划许可证》及《施工许可证》，并签定主体工程施工合同，主体施工正式启动，各项招投标工作有序开展。项目二期(泛海拉菲花园二期)，完成地质勘察合同的签定和地勘现场施工，开展项目环评工作以及临电投标单位的考察和投标文件的编写，完成了方案设计。项目三期，签定《土地使用权出让合同书》，正在办理《土地证》初始登记、公告和发证工作。

5、北京大兴项目。截止报告期末，北京大兴经济开发区建设投资有限公司已在北京市工商行政管理局办理完成工商登记注册手续；项目一级开发准备工作

在积极进行中。

（三）公司所属非地产项目公司情况

1、公司旗下的深圳市泛海三江电子有限公司报告期内在市场开拓、产品研发、管理改进等方面均取得了积极进展，在继续巩固珠三角市场的同时，加大了省外市场的投入，公司相继增设了郑州商务中心、杭州商务中心，并完成了业务团队的配置，以加强中原地区、华东地区两个区域市场的销售力量。

2、泛海物业管理有限公司在ISO9001质量管理体系基础上推行ISO9001质量管理体系、ISO14001环境管理体系、GB/T28001职业健康安全管理体系的“三标一体”管理体系认证工作，认证范围内各职能部门、管理处体系文件已编制完成；泛海国际居住区项目推行“物业管家”服务模式，以进一步提高物业管理服务水平。

四、报告期实际经营成果与前次定期报告披露盈利预测情况的比较：

公司未做半年度的业绩预测。

第六节 重要事项

一、公司治理结构现状及差异

报告期内，公司选举产生了新的独立董事，增设了董事会战略发展委员会。针对年度报告审计制订了独立董事及董事会审计委员会参与工作的相关规章制度，修订了《董事会审计委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》，补充制订了《董事会战略发展委员会实施细则》。

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]27号文件和深圳证监局[2008]62号《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》的相关要求，公司董事会对2007年《泛海建设集团股份有限公司公司治理整改报告》的整改落实情况及2008年以来的持续整改情况进行了总结说明，并作了披露。

公司的治理结构现状符合《上市公司治理准则》的要求。

二、公司内部控制改进情况

2008年，公司非公开发行股份及资产收购完成后，公司的资产与业务规模进一步扩大，需要进一步提升管理能力，加强内部控制。为此，董事会着重开展了以下几方面的工作：

(一) 加强学习，不断提高风险防范意识。

2008 年 6 月 28 日，财政部、证监会、审计署、银监会及保监会联合发布了《企业内部控制基本规范》，7 月 1 日，公司董事会在公司系统内下发了《关于认真学习〈企业内部控制基本规范〉的通知》，对公司董事、监事、高级管理人员、财务人员提出了明确的学习要求。

(二) 不断完善机构设置。

2008 年 3 月，公司在原风险监管部的基础上，设立了风险控制总部，将公司法律事务处理、工程审计、财务审计、合同管理作为主要工作职能，以风险防范、有效内部控制为主要目的，公司风险控制总部的设立使公司内部审计工作得到切实加强。

(三) 不断完善公司内控管理制度。

如前所述，董事会制订了独立董事和董事会审计委员会参与年度财务报表审计的规程制度，修订、补充了三个专门委员会实施细则。同时期，公司组织对工程招标投标管理办法、投资管理制度、工程审计制度及实施办法等细化修订，修订工作尚在进行中。

报告期内，董事会专门聘请德勤管理咨询(上海)有限公司担任公司的管理咨询顾问，就公司的集团管控模式、运营与组织架构优化、业务流程和管理流程优化设计等多个方面提供咨询建议。公司计划结合德勤咨询工作，认真做好内控制度建设。

三、报告期内公司社会责任的履行情况

2008 年 5 月 12 日，四川省汶川县发生了 8 级强烈地震，造成了严重的人员伤亡和财产损失。公司及所有员工第一时间通过捐款、捐物等形式积极参与抗震救灾，用行动表达了对灾区人民的深情厚谊。公司董事长卢志强先生心系灾区人民，以个人名义先后向中华慈善总会、全国工商联捐款合计 200 万元，并以一名中国共产党员的名义交纳 1000 万元特殊党费，公司北京总部及武汉、上海、杭州、深圳等各所属公司的员工爱心捐款共计 2,352,626 元，党员缴纳的特殊党费 388,365 元，公司捐款 1,000,000 元。

在此次抗震救灾中，公司的关联股东——中国泛海控股集团有限公司向地震灾区的捐款额累计达 2 亿 2800 万元人民币，彰显了公司的企业社会责任感。

四、报告期内公司实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股

方案的执行情况

1、报告期内，公司实施 2007 年度利润分配及资本公积金转增股本方案。公司 2007 年度利润分配方案为：以公司总股本 1,131,847,942 股为基数，向全体股东每 10 股送 6 股红股，派现金红利 0.667 元（含税，扣税后投资基金和个人股东实际每 10 股送 6 股红股及派 0.0003 元红利）。

资本公积金转增股本方案：以公司总股本 1,131,847,942 股为基数，向全体股东每 10 股转增 4 股。

实施送转股方案后，公司最新股本总数为 2,263,695,884 股。

（本事项详见公司于 2008 年 4 月 1 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告。）

2、报告期内，公司实施了 2007 年发行股份收购资产方案，公司向第一大股东泛海建设控股有限公司发行了 380,366,492 股 A 股，收购了泛海建设控股持有或有权处置的星火公司 100% 股权、通海公司 100% 股权、浙江公司 100% 股权、武汉公司 60% 股权及其拥有的项目资产。

3、报告期内，公司召开第六届董事会第四次会议，决定向社会公众公开发行不超过 1.8 亿股（分红派息除权后，变为不超过 3.6 亿股）A 股，募集资金用于公司项目建设。该事项已经 2008 年 4 月 15 日召开的公司 2008 年第二次临时股东大会审议通过。

该事项正在中国证监会审核之中。

4、本报告期，公司不进行利润分配及资本公积金转增股本。

五、公司股票期权激励计划有关情况

公司《股票期权激励计划》（以下简称“激励计划”）已经 2006 年 12 月 29 日召开的公司 2006 年第三次临时股东大会审议通过。该次股东大会确定了首批获授股票期权的激励对象名单和获授期权数量。首批获授股票期权的激励对象为公司董事（不包括独立董事）、监事及高级管理人员。公司首批激励对象为 11 人。第五届董事会第四十三次临时会议决议，首批获授股票期权的激励对象的股票期权授权日定为 2007 年 2 月 2 日。

1、公司《股票期权激励计划》激励对象股票期权授予情况

根据激励计划，公司拟发行共计 3500 万股股票期权（期权代码：037006，期权简称：泛海 JLC1），其中首批获授股票期权的激励对象持股 1870 万股，以

2007 年 2 月 2 日为授予日。

2、公司“激励计划”激励对象考核情况

根据《泛海建设集团股份有限公司股票期权激励计划实施考核办法》，公司首批获授股票期权的激励对象已由相关考核者对其 2007 年度绩效目标的实现情况进行了考核，董事会薪酬与考核委员会 2008 年第 2 次会议对激励对象 2007 年度考核结果进行了复核，确认激励对象 2007 年考核全部为合格以上。

3、公司“激励计划”第一个行权期股票期权行权条件

根据“管理办法”和公司“激励计划”的规定，公司不存在“管理办法”第七条及公司“激励计划”规定的禁止实施股权激励计划的情形。

公司“激励计划”第一个行权期涉及的激励对象也不存在“管理办法”第八条及公司“激励计划”规定的禁止实施股权激励计划的情形。

公司“激励计划”规定，公司激励对象获授期权的 40% 即第一次可行权期为 2008 年 2 月 2 日-2011 年 2 月 1 日，第一个行权期行权条件为：“2007 年度公司加权平均净资产收益率不低于 10%。”

深圳大华天诚会计师事务所对公司 2007 年度财务报表进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。根据审计结果，公司 2007 年度扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为 17.74%。

对照公司“激励计划”规定的第一个行权期的行权条件，公司 2007 年考核年度的业绩指标及激励对象的考核均符合公司“激励计划”规定的第一个行权期的行权条件。

4、董事会对期权行权数量、行权价格调整的说明

经公司 2007 年度股东大会审议通过，公司实施了 2007 年度利润分配方案。

(1) 行权价格的调整

根据公司《激励计划》，股票期权的行权价格为 9.42 元，若在行权前公司有派息、资本公积金转增股份、派送股票红利、股票拆细或缩股等事项，应对行权价格进行相应的调整。

根据公司 2006 年第三次临时股东大会对公司董事会的授权，公司 2007 年度分配方案实施后，公司董事会对《激励计划》所确定的行权价格进行调整，调整后的行权价格为 4.68 元。

(2) 行权数量的调整

根据公司《激励计划》，若在行权前公司有资本公积金转增股份、派送股票红利、股票拆细或缩股等事项，应对股票期权数量进行相应的调整。

根据公司2006年第三次临时股东大会对公司董事会的授权，公司2007年度分配方案实施后，公司董事会对《激励计划》所确定的行权数量进行调整，公司股票期权激励计划发行总股份由3500万股调整为7000万股，首批激励对象获授股份由1870万股调整为3740万股。

5、公司股票期权激励计划对公司财务状况和经营成果的影响：

根据新《企业会计准则第 11 号--股份支付》的规定，对完成达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，应当以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积，此项政策将会减少公司等待期利润和增加等待期资本公积。

公司确定的授予日股票价格、行权价格、股票期权公允价值等主要参数如下：

授予日公司股票价格：15.40 元

行权价格：9.42 元

股票期权公允价值=授予日公司股票价格-行权价格=5.98 元

可行权股票期权最佳估计数（调整前）= 1870 万股

股份支付总费用=1870*(15.40-9.42)=11,182.60 万元

分配至 2007-2010 年度各期管理费用数额如下：

年度	当期费用（万元）	累计费用（万元）
2007 年	4,073.66	4,073.66
2008 年	3,454.62	7,528.29
2009 年	3,354.78	10,883.07
2010 年	299.53	11,182.60

公司 2007 年度已根据上述测算计提了相关股份支付费用。

6、股票期权行权的实施对公司当年度相关财务状况和经营成果的影响

根据《企业会计准则第 11 号--股份支付》的规定，公司在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

按照行权数量（调整后）1496 万股和行权价格 4.68 元计算，股票期权行权的实施将增加公司银行存款 7,001.28 万元，对应增加公司净资产 7,001.28 万

元(其中:股本 1496 万元,资本公积 5,505.28 万元),对公司当期损益没有影响。

截止报告期末,公司激励对象尚未行权。

(本事项详见公司于 2008 年 4 月 3 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告。)

六、公司重大诉讼、仲裁事项及持有其他上市公司股权情况

公司报告期内没有发生重大诉讼事项及持续到报告期的重大诉讼事项。

公司未持有其他上市公司股权,也未参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司,也未参股拟上市公司。

七、重大资产收购事项

报告期内,公司向泛海建设控股有限公司发行 380,366,492 股 A 股,购买泛海建设控股持有或有权处置的星火公司 100%股权、通海公司 100%股权、浙江公司 100%股权、武汉公司 60%股权及其对应资产。

该事项已实施完毕,公司收购的四家公司股权已经过户到公司名下。其所对应项目的建设情况请参见本报告第五节董事会报告之“公司投资情况”。

(本事项详见公司于 2008 年 2 月 5 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上的相关公告。)

八、报告期内重大关联交易事项

(一) 与日常经营相关的关联交易

根据 2008 年 2 月 27 日签署的《北京山海天物资贸易有限公司股权转让协议》,北京山海天物资贸易有限公司(以下简称“山海天”)成为公司全资控股的子公司。在此之前,山海天分别与山东齐鲁商会大厦有限公司(以下简称“山东齐鲁”)和泛海建设控股有限公司(以下简称“泛海建设控股”)签订了供货合同。

1、关联交易基本情况

因泛海建设控股是公司的控股股东,山海天是公司的控股子公司,因此,山海天与泛海建设控股签订的供货合同属于关联交易事项;又因山东齐鲁是泛海建设控股的子公司,因此,山海天与山东齐鲁签订的供货合同亦属于关联交易事项。

序号	关联交易方	项目名称	交易内容	签订日期	合同总金额 (人民币元)	结算方式

1	山东 齐鲁	齐鲁 商会 大厦	母线及 插接箱	2007-8-14	4,071,245.20	分批 供货 分批 结款
2			精装罗马洞石 等	2008-1-14	20,413,032.20	
3	泛海 建设 控股	光彩 国际 中心	罗马洞石、木 纹石等	2005-6-16	25,247,068.00	
4			罗马洞石、木 纹石等	2005-6-16	17,600,000.00	
5			园林石材	2007-9-13	6,548,601.00	
6	合 计				49,395,669.00	

2、关联交易对公司的影响

泛海建设控股为公司的控股股东，山海天为公司的控股子公司，山东齐鲁为泛海建设控股的子公司，上述签订的关于齐鲁商会大厦项目和光彩国际中心项目等五项《供货合同》，有利于公司控股子公司山海天增加主营业务收入，对公司的经营发展具有积极、正面意义。

此项关联交易属山海天日常经营事项，山海天与关联方交易价格依据市场原则定价，遵守国家相关规定，不存在损害公司和公司中小股东利益的行为。

（本事项详见公司于 2008 年 5 月 17 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告。）

上述关联交易合同总金额 49,395,669 元，报告期初已履行合同的交易金额为 38,788,784.68 元，至报告期末已履行合同的交易金额为 43,543,408.60 元。

（二）资产收购、出售发生的关联交易

1、公司向泛海建设控股有限公司发行 380,366,492 股 A 股，购买泛海建设控股持有或有权处置的星火公司 100% 股权、通海公司 100% 股权、浙江公司 100% 股权、武汉公司 60% 股权及其对应资产。

（1）本次交易标的公司股权的购买价格按照资产评估价值由交易双方协商确定，自评估基准日（2007 年 6 月 30 日）至交割日期间，收购目标资产的收益由泛海建设享有，损失由泛海建设控股承担。根据前述关于本次购买资产的评估情况，交易双方确定本次购买资产的定价分别为：

标的资产	资产评估价值（万元）	资产收购价格（万元）
星火公司 100% 股权	172,345.95	150,000
通海公司 100% 股权	181,713.22	180,000
浙江公司 100% 股权	56,703.61	48,000
武汉公司 60% 股权	355,023.77	348,500
合 计	765,786.55	726,500

(2) 购买资产价款的支付方式

泛海建设向泛海建设控股发行380,366,492股A股,用于购买泛海建设控股持有或有权处置的星火公司100%股权、通海公司100%股权、浙江公司100%股权、武汉公司60%股权。公司本次向泛海建设控股发行股份的发行价格为19.10元/股(公司第五届董事会第二十二次临时会议决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价)。

(3) 本次交易对公司的影响

本次重大关联交易完成后,公司净资产由40亿元增加到约80亿元,增加了近800万平方米的土地储备,公司资本实力和公司的持续经营能力大大增强,同时融资能力和偿债能力也得到提高,资产负债率降低,资产结构更为合理,财务状况得到较大改善。2007年公司实现净利润6.5亿元,基本每股收益0.87元,预计本次交易进入本公司的项目将在未来几年内分期产生良好效益,为公司贡献可观的利润回报。

(本事项详见公司于2008年2月5日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上的相关公告。)

2、2008年2月27日,公司与控股股东泛海建设控股有限公司及中国泛海控股集团有限公司在北京签订了《北京山海天物资贸易有限公司股权转让协议》(简称“《转让协议》”)。根据《转让协议》,公司以2,009.754万元的价格,收购泛海建设控股持有的北京山海天物资贸易有限公司(简称“北京山海天”)20%股权;以8,039.016万元的价格,收购中国泛海控股持有的北京山海天80%股权。

因泛海建设控股为本公司控股股东;中国泛海控股持有泛海建设控股95%的股权,为泛海建设控股的控股股东。故公司本次收购事项构成关联交易。

公司收购北京山海天,目的在于降低公司采购成本,进一步增强公司独立性,减少关联交易,对公司的经营发展具有积极、正面意义。本次关联交易未损害公司和公司中小股东的利益。

(本事项详见公司于2008年2月29日、4月3日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上的相关公告。)

(三) 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
中国泛海控股集团 有限公司	实际控制人控制 的法人	19,000.00	-	33,139.62	-
泛海建设控股有限 公司	股东	17,788.85	-	-	434,518.87
泛海集团有限公司	实际控制人控制 的法人	-	-	39,595.45	39,595.45
合 计		36,788.85	-	72,735.07	474,114.32

(四) 其他重大关联事项

无其他重大关联事项。

九、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、公司新增银行借款

单位：万元

借款银行	借款额	借款期限	担保方
中信银行总行营业部	20,000	2008.5.8-2011.4.29	自有土地抵押
中国银行深圳分行	20,000	2008.3.27-2010.3.27	本公司担保
国家开发银行湖北省分行	34,850	2008.6.13-2013.6.24	自有土地抵押

3、重大担保

单位：万元

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
无						
报告期内担保发生额合计			0.00			
报告期内担保余额合计			0.00			
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			19,340.00			
报告期内对控股子公司担保余额合计			20,940.00			
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额			20,940.00			

担保总额占公司净资产的比例	2.58%
其中：	
为控股股东及公司持股 50%以下的其他关联方提供担保的金额	0.00
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	0.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额	0.00
上述三项担保金额合计	0.00

4、公司未委托他人进行现金资产管理事项。

十、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司能够遵守相关法律法规的规定，报告期内不存在控股股东及其他关联方占用公司资金的情况；未发现公司为控股股东及其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保的情况，公司当期对外担保金额为零。

十一、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续至报告期内的承诺事项

公司股东泛海建设控股有限公司、民生投资集团有限公司（两股东系同一实际控制人，承诺事项一致）延续至报告期内的有关承诺事项如下表：

关于公司 2007 年非公开发行股票（380,366,492 股）的有关承诺事项	承诺履行情况
<p>1、关于 2007 年度非公开发行涉及资产在过渡期间损益安排及土地规划条件变更可能给公司带来损失的补充安排的承诺</p> <p>泛海建设控股有限公司就公司 2007 年度发行股份收购资产涉及的目标资产可能的损失承担对公司承诺如下：</p> <p>（1）泛海建设控股有限公司就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（简称“认购资产”）工商变更到公司之前的损益承诺：</p> <p>自认购资产评估基准日起至认购资产工商变更至公司名下之日止，上述认购资产在此期间的所有损失，均由泛海建设控股有限公司承担。</p> <p>（2）鉴于通海建设有限公司，浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司的部分土地未取得土地使用权证，泛海建设控股有限公司承诺：</p> <p>若未能在 2008 年 3 月底之前取得浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司土地使用权证，则发生的相关损失由泛海建设控股有限公司承担。泛海建设控股有限公司将尽力协助通海建设有限公司尽早取得 12 号、14 号地的土地使用权证。</p>	<p>未触及（2008 年 3 月底前，浙江泛海建设投资有限公司项目土地使用权证、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 12 宗土地的土地使用权证已领取）</p>
<p>2、鉴于：</p> <p>（1）公司 2007 年度拟向泛海建设控股有限公司发行股份收购持有或有权处分的北京星火房地产开发有限责任公司（简称“星火公司”）100%股权，通海建设有限公司（简称“通海公司”）100%股权，浙江泛海建设投资有限公司（简称“浙江公司”）100%股权和武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限</p>	<p>未触及</p>

<p>公司（简称“武汉公司”）60%股权；</p> <p>（2）深圳德正信资产评估有限公司已对上述四家公司进行评估，并出具了《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 040 号）、《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估项目日期后有关事项的说明》、《关于星火房地产开发有限责任公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 077 号）、《关于通海建设投资有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 042 号）和《关于浙江泛海建设投资有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 043 号）；</p> <p>（3）纳入评估范围的土地包括星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地，星火公司的第二宗地尚未取得二级开发权，故未纳入评估范围，仅按账面值列示，通海公司的 12 号地、14 号由于动迁工作未正式展开，因此也未纳入评估范围，也仅按账面值列示；</p> <p>（4）交易的作价是在目标资产（指上述四家公司的股权）的评估价值基础进行折价确定的；评估结果（价值）是以四家公司相关土地（星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司的 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地）的现有规划条件及星火公司第二宗地的一级开发工作能在 2008 年底前完成为前提得出的评估结果；</p> <p>（5）星火公司第六宗地、通海公司 10 号地和浙江公司土地的规划指标已确定，不会发生变化。星火公司的第七宗地现规划为市政配套用地，将来拟对该宗地的规划条件进行调整，以在符合政府要求的前提下，最大限度提高土地价值，即该宗地将来的规划指标可能与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标出现差异。武汉公司土地已签订国有土地使用权出让合同（WCX-2007-051），目前武汉公司正在协助武汉市规划局进行相关规划指标的分解落实工作，在该项工作完成后，武汉公司土地的规划指标与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标可能出现差异。</p> <p>（6）星火公司的第二宗地未取得二级开发权，正在进行一级开发。</p> <p>泛海建设控股有限公司承诺如下：</p> <p>（1）若星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地的规划指标发生变化，从而出现与评估报告采用的作为评估前提的规划指标不一致的情形，并且因此导致上述四家公司股权的价值低于评估的价值，则对上述四家公司股权的价值低于评估的价值的差额部分，泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。</p> <p>（2）若星火公司的第二宗地的一级开发工作未能在 2008 年 12 月 31 日前完成，造成星火公司 100%股权的评估价值低于评估的价值或给泛海建设造成其他损失，则泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。</p>	
<p>3、关于项目工程合同的承诺</p> <p>鉴于国家相关部门颁布了系列房地产宏观调控政策，致使北京星火房地产开发有限责任公司短期内难以取得北京朝阳区东风乡绿隔地区第二宗地（简称第二宗地）的土地使用权证。为继续履行行业已签订的《项目工程合作合同》及相关协议，推进东风乡绿隔地区的拆迁安置、七通一平及代征地拆迁、绿化等工程，公司关联企业泛海集团有限公司（下称“泛海集团”）向北京星火房地产开发有限责任公司做出如下承诺：</p> <p>由于北京星火房地产开发有限责任公司已经按照《项目工程合作合同》及相关协议的约定，向泛海集团支付了项目工程款人民币 50.9 亿元。为此，泛海集团承诺，在第二宗地的一级开发完成之后、二级开发招拍挂完成之前，如经北京市国土部门审核，第二宗地实际发生的一级土地开发成本低于第二宗地按照总建筑面积 80 万平方米和每平方米人民币 5200 元的标准计算所得的工程费用，泛海集团愿意将上述差额款项返还给北京星火房地产开发有限责任公司。</p>	未触及
<p>关于公司股权分置改革的承诺事项</p>	
<p>股权分置改革后，在所持有的存量股份获得上市流通权之日起五年内，</p>	未触及

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。	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

到报告期末，因公司经营顺利进行，公司股东尚未触发上述承诺事项。

十二、公司 2008 年半年度财务报告未经审计。

十三、公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未发生在报告期内受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

十四、其他重要事项

- 1、公司报告期内未进行证券投资。
- 2、公司报告期内未持有其他上市公司、非上市金融企业和拟上市公司股权。
- 3、报告期内，公司严格按照《投资者关系管理制度》做好投资者接待与公司推广活动，接待与推广活动的大致情况如下表：

报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2008 年 1 月 10 日	深圳	实地调研	联合证券、中投证券、招商证券、融通基金、鹏华基金、QFII 等机构投资者代表、证券分析师及个人投资者、财经媒体记者	一、主要内容： 1、2007 年非公开发行股票情况 2、公司项目的开发进展 3、公司发展战略与规划 4、2008 年再融资进展情况 4、其他问题解释 二、资料 1、2007 年公司年度报告 2、2008 年第一季度报告 3、公司临时公告
2008 年 1 月 14 日	深圳	实地调研		
2008 年 3 月 7 日	深圳	实地调研		
2008 年 3 月 11 日	深圳	实地调研		
2008 年 3 月 12 日	深圳	实地调研		
2008 年 3 月 19 日	广州	实地调研		
2008 年 3 月 25 日	北京	实地调研		
2008 年 3 月 27 日	武汉	实地调研		
2008 年 3 月 31 日	北京	实地调研		
2008 年 4 月 11 日	北京	实地调研		
2008 年 4 月 28 日	北京	实地调研		
2008 年 5 月 9 日	北京	实地调研		

2008 年 6 月 24 日	深圳	实地调研	投资者
2008 年 6 月 28 日	深圳	实地调研	
2008 年上半年	/	电话沟通	
2008 年上半年	公司网站	网络沟通	

第七节 财务报告

本报告未经审计，财务报表及附注附后。

第八节 备查文件目录

一、载有公司法定代表人、首席财务总监、资产财务管理总部总监签名并盖章的财务报告。

二、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 合并资产负债表

单位：人民币元

资 产	注释	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	745,659,077.47	544,642,653.88
交易性金融资产		-	-
应收票据		125,452.00	-
应收账款	2	181,370,194.43	94,572,917.21
预付款项	3	274,571,561.31	258,348,304.57
应收利息		-	-
其他应收款	4	384,283,782.41	578,927,078.86
存货	5	16,897,044,306.27	16,947,709,929.34
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		18,483,054,373.89	18,424,200,883.86
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	6	-	-
投资性房地产	7	23,709,534.58	24,094,342.46
固定资产	8	63,971,363.07	65,268,668.25
在建工程	9	201,884.98	201,884.98
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
无形资产	10	668,263.41	710,136.07
开发支出	11	4,376,149.13	2,082,419.31
商誉	12	90,247,970.65	90,247,970.65
长期待摊费用	13	1,992,968.82	2,390,738.10
递延所得税资产	14	2,360,651.52	1,143,455.77
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		187,528,786.16	186,139,615.59
资产总计		18,670,583,160.05	18,610,340,499.45

公司负责人：李明海

主管会计工作负责人：匡 文

会计机构负责人：陈 研

(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 合并资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和股东权益	注释	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	16	30,000,000.00	325,400,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	17	1,407,183,715.85	1,983,100,966.59
预收款项	18	64,485,819.52	141,511,841.91
应付职工薪酬	19	5,422,013.16	5,503,160.64
应交税费	20	363,400,158.33	391,142,697.44
应付股利		-	-
其他应付款	21	5,252,613,804.65	4,919,322,611.77
一年内到期的非流动负债	22	611,800,000.00	612,400,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		7,734,905,511.51	8,378,381,278.35
非流动负债：			
长期借款	23	2,336,100,000.00	1,708,200,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		2,336,100,000.00	1,708,200,000.00
负债合计		10,071,005,511.51	10,086,581,278.35
股东权益：			
股本	24	2,263,695,884.00	751,481,450.00
资本公积	25	5,148,957,002.32	6,081,461,317.92
盈余公积	26	194,389,974.49	194,389,974.49
未分配利润	27	523,995,940.39	1,103,724,507.58
归属于母公司所有者权益		8,131,038,801.20	8,131,057,249.99
少数股东权益	附注 3	468,538,847.34	392,701,971.11
股东权益合计		8,599,577,648.54	8,523,759,221.10
负债和股东权益总计		18,670,583,160.05	18,610,340,499.45

公司负责人：李明海

主管会计工作负责人：匡文

会计机构负责人：陈研

(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 合并利润表

单位：人民币元

项目	注释	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
一、营业收入	28	1,011,330,805.82	1,876,984,302.43
减：营业成本	28	524,085,080.83	1,246,251,352.16
营业税金及附加	29	157,769,050.62	130,000,047.94
销售费用		26,558,087.35	41,714,825.17
管理费用		54,429,079.78	18,522,826.68
财务费用	30	(1,208,258.06)	4,365,905.15
资产减值损失	31	6,453,230.86	2,758,107.83
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	-
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		-	-
汇兑收益		-	-
二、营业利润		243,244,534.44	433,371,237.50
加：营业外收入	32	3,194,182.06	580,613.68
减：营业外支出	32	1,404,248.27	1,786,052.28
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		245,034,468.23	432,165,798.90
减：所得税费用	33	70,323,136.30	146,579,878.03
四、净利润		174,711,331.93	285,585,920.87
其中：同一控制下被合并方在合并前 实现的净利润		(525,296.01)	(494,777.07)
归属于母公司所有者的净利润		174,874,455.70	287,117,818.35
少数股东损益		(163,123.77)	(1,531,897.48)
五、每股收益：			
(一) 基本每股收益		0.077	0.127
(二) 稀释每股收益		0.076	0.127

公司负责人：李明海

主管会计工作负责人：匡文

会计机构负责人：陈研

(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

合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	注释	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
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		848,812,275.59	2,022,131,989.75
收到的税费返还		667,859.54	676,577.34
收到其他与经营活动有关的现金	34	707,295,530.23	5,012,792,009.54
经营活动现金流入小计		1,556,775,665.36	7,035,600,576.63
购买商品、接受劳务支付的现金		823,701,746.93	3,835,052,556.02
支付给职工以及为职工支付的现金		71,842,640.30	34,925,043.24
支付的各项税费		171,000,087.18	248,027,843.14
支付其他与经营活动有关的现金	34	420,942,593.88	575,478,994.48
经营活动现金流出小计		1,487,487,068.29	4,693,484,436.88
经营活动产生的现金流量净额		69,288,597.07	2,342,116,139.75
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,500.00	18,520.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		4,500.00	18,520.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,628,267.97	5,351,570.05
投资支付的现金		100,487,700.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	181,165.83
投资活动现金流出小计		102,115,967.97	5,532,735.88
投资活动产生的现金流量净额		(102,111,467.97)	(5,514,215.88)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		76,000,000.00	380,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		76,000,000.00	380,000,000.00
取得借款收到的现金		748,500,000.00	469,400,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		21,481,045.93	1,637,059.66
筹资活动现金流入小计		845,981,045.93	851,037,059.66
偿还债务支付的现金		416,600,000.00	2,246,709,366.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		168,785,534.16	273,756,807.92
支付其他与筹资活动有关的现金		6,788,502.23	6,452,425.66
筹资活动现金流出小计		592,174,036.39	2,526,918,599.99

筹资活动产生的现金流量净额		253,807,009.54	(1,675,881,540.33)
四、汇率变动对现金的影响		32,284.95	-36,744.30
五、现金及现金等价物净增加额		221,016,423.59	660,683,639.24
加：年初现金及现金等价物余额		493,778,653.88	327,724,238.48
年末现金及现金等价物余额	35	714,795,077.47	988,407,877.72

公司负责人：李明海

主管会计工作负责人：匡文

会计机构负责人：陈研

泛海建设集团股份有限公司

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2008年1-6月					股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	
一、上年年末余额	751,481,450.00	1,981,459,036.91	194,324,061.11	1,114,088,156.18	209,330,184.23	4,250,682,888.43
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并被合并方年初净资产	-	4,100,002,281.01	65,913.38	(10,363,648.60)	183,371,786.88	4,273,076,332.67
二、本年年初余额	751,481,450.00	6,081,461,317.92	194,389,974.49	1,103,724,507.58	392,701,971.11	8,523,759,221.10
三、本年增减变动金额	1,512,214,434.00	(932,504,315.60)	-	-579,728,567.19	75,836,876.23	75,818,427.44
(一) 净利润	-	-	-	174,874,455.70	(163,123.77)	174,711,331.93
(二) 直接计入股东权益的利得和损失	-	(4,123,023,432.23)	-	-	-	(4,123,023,432.23)
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	(4,123,023,432.23)	-	-	-	(4,123,023,432.23)
上述(一)和(二)小计	-	(4,123,023,432.23)	-	174,874,455.70	(163,123.77)	(3,948,312,100.30)
(三) 股东投入和减少资本	380,366,492.00	3,643,258,293.43	-	-	76,000,000.00	4,099,624,785.43
1. 股东投入资本	380,366,492.00	3,625,485,947.00	-	-	76,000,000.00	4,081,852,439.00

2. 股份支付计入股东权益的金额	-	17,772,346.43	-	-	-	17,772,346.43
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	679,108,765.20	-	-	(754,603,022.89)	-	(75,494,257.69)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	679,108,765.20	-	-	(754,603,022.89)	-	(75,494,257.69)
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	452,739,176.80	-452,739,176.80	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	452,739,176.80	-452,739,176.80	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,263,695,884.00	5,148,957,002.32	194,389,974.49	523,995,940.39	468,538,847.34	8,599,577,648.54

公司负责人：李明海

主管会计工作负责人：匡文

会计机构负责人：陈研

(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

单位：人民币元

资 产	注 释	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		10,493,639.05	151,370,586.81
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	2	513,660.25	513,660.25
预付款项	3	221,083,000.00	221,083,000.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	4	4,307,398,505.18	4,114,757,063.20
存货		36,503,996.87	36,688,763.67
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		4,575,992,801.35	4,524,413,073.93
非流动资产：			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	6	5,492,739,584.00	946,317,049.28
投资性房地产		19,175,257.43	19,484,091.81
固定资产		15,759,707.85	15,986,364.26
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生物性生物资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		36,770.90	49,027.90
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		5,527,711,320.18	981,836,533.25
资产总计		10,103,704,121.53	5,506,249,607.18

公司负责人：李明海

主管会计工作负责人：匡 文

会计机构负责人：陈 研

(所附注释是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

负债和股东权益	注释	2008 年 6 月 30 日	2007 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款		-	70,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		21,207,602.36	30,340,587.62
预收款项		50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬		748,944.58	540,217.92
应交税费		147,277.97	69,305.78
应付股利		-	-
其他应付款		1,651,567,483.10	1,730,676,806.41
一年内到期的非流动负债		610,000,000.00	610,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,283,721,308.01	2,441,676,917.73
非流动负债：			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		2,283,721,308.01	2,441,676,917.73
股东权益：			
股本		2,263,695,884.00	751,481,450.00
资本公积		5,171,452,830.16	1,981,459,036.91
减：库存股		-	-
盈余公积		93,674,974.29	93,674,974.29
未分配利润		291,159,125.07	237,957,228.25
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益		7,819,982,813.52	3,064,572,689.45
少数股东权益		-	-
股东权益合计		7,819,982,813.52	3,064,572,689.45
负债和股东权益总计		10,103,704,121.53	5,506,249,607.18

公司负责人：李明海

主管会计工作负责人：匡文

会计机构负责人：陈研

(所附注释是财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司 利润表

项目	注释	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
单位：人民币元			
一、营业收入		1,232,642.00	1,378,332.00
减：营业成本		517,321.42	273,096.90
营业税金及附加		147,719.24	90,211.50
销售费用		-	541.65
管理费用		31,302,937.97	5,479,764.98
财务费用		(73,123.20)	(276,504.97)
资产减值损失		756,560.55	-
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益		837,848,265.21	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益		-	-
二、营业利润		806,429,491.23	(4,188,778.06)
加：营业外收入		2,375,428.48	190.00
减：营业外支出		1,000,000.00	-
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		807,804,919.71	(4,188,588.06)
减：所得税费用		-	-
四、净利润		807,804,919.71	(4,188,588.06)

公司负责人：李明海

主管会计工作负责人：匡 文

会计机构负责人：陈 研

(所附注释是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	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
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		1,255,832.00	1,463,362.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		772,427,419.47	775,787,666.00
经营活动现金流入小计		773,683,251.47	777,251,028.00
购买商品、接受劳务支付的现金		6,767,822.76	4,937,929.20
支付给职工以及为职工支付的现金		7,693,015.42	3,204,143.80
支付的各项税费		2,610,416.37	1,428,783.47
支付其他与经营活动有关的现金		200,613,366.28	621,588,684.40
经营活动现金流出小计		217,684,620.83	631,159,540.87
经营活动产生的现金流量净额		555,998,630.64	146,091,487.13
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		218,780.00	73,038.00
投资支付的现金		524,487,700.00	19,920,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		524,706,480.00	19,993,038.00
投资活动产生的现金流量净额		(524,706,480.00)	(19,993,038.00)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	40,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		86,383.43	288,272.07
筹资活动现金流入小计		86,383.43	40,288,272.07
偿还债务支付的现金		70,000,000.00	194,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		98,656,132.69	48,974,303.72

支付其他与筹资活动有关的现金	3,599,297.29	6,450,081.94
筹资活动现金流出小计	172,255,429.98	249,424,385.66
筹资活动产生的现金流量净额	(172,169,046.55)	(209,136,113.59)
四、汇率变动对现金的影响	-51.85	-
五、现金及现金等价物净增加额	(140,876,947.76)	(83,037,664.46)
加：年初现金及现金等价物余额	151,370,586.81	108,651,872.37
年末现金及现金等价物余额	10,493,639.05	25,614,207.91

公司负责人：李明海 主管会计工作负责人：匡文

会计机构负责人：陈研

(所附注释是财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司

股东权益变动表

单位：人民币元

项目	2008年1-6月				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	751,481,450.00	1,981,459,036.91	93,674,974.29	237,957,228.25	3,064,572,689.45
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
二、本年初余额	751,481,450.00	1,981,459,036.91	93,674,974.29	237,957,228.25	3,064,572,689.45
三、本年增减变动金额	1,512,214,434.00	3,189,993,793.25	-	53,201,896.82	4,755,410,124.07
（一）净利润	-	-	-	807,804,919.71	807,804,919.71
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	(525,323.38)	-	-	(525,323.38)
1．可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-
2．权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-	-	-	-	-
3．与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-
4．其他	-	(525,323.38)	-	-	(525,323.38)
上述（一）和（二）小计	-	(525,323.38)	-	807,804,919.71	807,279,596.33
（三）股东投入和减少资本	380,366,492.00	3,643,258,293.43	-	-	4,023,624,785.43
1．股东投入资本	380,366,492.00	3,625,485,947.00	-	-	4,005,852,439.00
2．股份支付计入股东权益的金额	-	17,772,346.43	-	-	17,772,346.43
3．其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	679,108,765.20	-	-	(754,603,022.89)	(75,494,257.69)
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-
2．对股东（或股东）的分配	679,108,765.20	-	-	(754,603,022.89)	(75,494,257.69)

3. 其他	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	452,739,176.80	-452,739,176.80	-	-	-
1. 资本公积转增股本	452,739,176.80	-452,739,176.80	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,263,695,884.00	5,171,452,830.16	93,674,974.29	291,159,125.07	7,819,982,813.52

公司负责人：李明海

主管会计工作负责人：匡文

会计机构负责人：陈研

(所附注释是财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司

财务报表附注

2008年1月1日-2008年6月30日

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23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3月18日,光彩投资将持有的本公司99,004,473.00股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,泛海建设控股成为本公司第一大股东。

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”。

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,本公司注册资本总额为751,481,450.00元,泛海建设控股持股61.70%,为本公司控股股东。

2008年1月,中国证券监督管理委员会证监许可[2008]117号文核准本公司以非公开发行股份收购资产方式向泛海建设控股发行380,366,492股,发行完成后,本公司注册资本总额变更为1,131,847,942.00元。

2008年4月,经本公司股东会决议,以总股本1,131,847,942股为基数,向全体股东每10股送红股6股,资本公积金每10股转增4股,送转股后,注册资本变更为2,263,695,884.00元。

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。

本公司母公司为泛海建设控股,集团最终控股股东为泛海集团有限公司(以下简称“泛海集团”),最终控制人为卢志强。

附注 2. 财务报表的编制基准和遵循企业会计准则的声明

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。编制符合中国会计准则要求的财务报表所需要使用的估计和假设,这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露,以及报告期间的收入和费用。本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注 3. 企业合并及合并财务报表

1. 控股子公司:

控股子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	期末实际 投资额	实质上构成对 子公司的净投 资余额	持股比例		表决权 比例
						直接	间接	
一、通过企业合并取得的子公司								
1、同一控制下的子公司								
北京泛海东风置业有限公司 (“泛海东风”)*1	北京市	房地产开发销售	USD2,000万	USD1,300万	USD1,300万	65%	10%	75%

北京光彩置业有限公司 （“北京光彩”）*2	北京市	房地产开发销售	USD1,000万	USD400万	USD400万	40%	---	85%
泛海建设集团青岛有限公司 （“泛海青岛”）	青岛市	房地产开发销售	10,348.38万	7,243.87万	7,243.87万	70%	---	70%
北京星火房地产开发有限责任公司 （“星火房地产”）*3	北京市	房地产开发销售	150,000万	152,227.43万	152,227.43万	100%	---	100%
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 （“王家墩建设”）*4	武汉市	房地产开发销售	100,000万	79,970.07万	79,970.07万	80%	---	80%
通海建设有限公司（“通海建设”）*5	上海市	房地产开发销售	150,000万	150,050.96万	150,050.96万	100%	---	100%
浙江泛海建设投资有限公司（“浙江泛海”）*6	杭州市	房地产开发销售	40,000万	39,997.63万	39,997.63万	100%	---	100%
北京山海天物资贸易有限公司 （“山海天”）*7	北京市	销售通讯设备、 建筑材料、电子 计算机及外部设 备等	10,000万	9,996.24万	9,996.24万	100%	---	100%
二、非企业合并形成的子公司								
泛海物业管理有限公司 （“泛海物业”）*8	北京市	物业管理	5,000万	1,260万	1,260万	90%	10%	100%
北京泛海信华置业有限公司 （“泛海信华”）*9	北京市	房地产开发销售	16,553.90万	16,553.90万	16,553.90万	100%	---	100%
深圳市泛海三江电子有限公司 （“三江电子”）	深圳市	仪器、仪表等	1,000万	925万	925万	92.5%	---	92.5%
深圳市泛海三江科技发展有限公司 （“三江科技”）	深圳市	电子产品等 开发、销售	50万	50万	50万	---	100%	100%
深圳市光彩置业有限公司 （“深圳光彩”）*10	深圳市	房地产开发销售	20,000万	20,720万	20,720万	100%	---	100%
山西泛海建设投资有限公司（“山西泛海”）*11	太原市	房地产开发销售	20,000万	18,400万	18,400万	92%	---	92%
北京大兴经济开发区建设投资有限 公司（“大兴建设”）*12	北京市	房地产开发销售	20,000万	14,000万	14,000万	70%	---	70%

*1 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、信华建设投资有限公司（以下简称“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，以非公开发行股票募集到的资金受让其所持有的泛海东风65%的股权，股权转让于2006年完成。

*2 北京光彩的股东为本公司、北京德高瑞丰经贸有限公司（原“北京隆丰投资担保有限公司”，以下简称“德高瑞丰”）、美国泛海国际有限公司（以下简称“美国泛海”），持股比例分别为40%、35%、25%。德高瑞丰所持股权为2007年受让思奇科技控股有限公司（以下简称“思奇科技”）取得，思奇科技在北京光彩的全部出资及其权利和义务转让给德高瑞丰。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。

德高瑞丰分得光彩国际公寓 7,400 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、德高瑞丰的物业外,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、德高瑞丰和美国泛海按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 星火房地产原股东为泛海建设控股、德高瑞丰和北京东方银正投资有限公司(以下简称“东方银正”),注册资本为人民币150,000万元,持股比例分别为95%、4%和1%。本公司于2008年1月经中国证券监督管理委员会核准向泛海建设控股非公开发行股票,取得了泛海建设控股持有或有权处置的星火房地产100%股权。股权转让手续于2008年1月完成。

*4 王家墩建设原股东为中国泛海、泛海建设控股、本公司和武汉市汉口机场迁建公司(以下简称“迁建公司”),注册资本为人民币100,000万元,持股比例分别为48%、12%、20%和20%。本公司于2008年1月经中国证券监督管理委员会核准向泛海建设控股非公开发行股票,取得了泛海建设控股持有或有权处置的王家墩建设60%股权。股权转让手续于2008年1月完成。

*5 通海建设原股东为泛海建设控股,注册资本为人民币150,000万元。本公司于2008年1月经中国证券监督管理委员会核准向泛海建设控股非公开发行股票,取得了泛海建设控股持有的通海建设100%股权。股权转让手续于2008年1月完成。

*6 浙江泛海原股东为泛海建设控股,注册资本为人民币40,000万元。本公司于2008年1月经中国证券监督管理委员会核准向泛海建设控股非公开发行股票,取得了泛海建设控股持有的浙江泛海100%股权。股权转让手续于2008年1月

完成。

*7 山海天成立于2001年1月12日，原股东为中国泛海和泛海建设控股，注册资本为人民币10,000万元，持股比例分别为80%和20%。本公司于2008年2月与泛海建设控股和中国泛海签定《股权转让协议》，受让该两公司持有山海天100%股权。股权转让手续于2008年3月完成。

*8 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5,000万元，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。

*9 泛海信华由本公司及星火房地产、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，股权转让于2006年12月完成。

*10 深圳光彩由本公司及光彩投资共同出资于2002年5月成立，注册资本为人民币2,800万元，投资比例分别为90%、10%。2007年，根据与光彩投资签订的股权转让协议，本公司受让光彩投资持有的深圳光彩10%的股权，转让完成后，本公司持有深圳光彩100%的股权，该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2007年8月20日。根据本公司第五届董事会第三十八次临时会议决议，该公司注册资本增至10,000万元，工商变更手续于2008年1月16日完成。

*11 山西泛海由本公司与北京京海名悦房地产有限公司共同出资于2008年1月8日成立，注册资本为人民币20,000万元，投资比例分别为92%和8%。

*12 大兴建设由本公司与北京大兴经济开发区开发经营总公司（以下简称“大兴开发”）、康得投资集团有限公司共同出资于2008年4月21日成立，注册资本为人民币20,000万元，投资比例分别为70%、20%、10%。

2. 1) 本公司2008年2月与山海天原股东签订股权转让协议，受让100%的股份，受让的价款为10,048.77万元，该公司与本公司均由泛海集团控制，系同一控制下取得的子公司，本公司确认的购买日为2008年3月28日。本公司在

编制比较报表期初将该公司纳入合并范围。

2) 2008 年 1 月 28 日, 经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]117 号文核准本公司以非公开发行股份收购资产方式向泛海建设控股发行股票, 取得了泛海建设控股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 100%股权、王家墩建设 60%股权。本公司作为对价发行股份 380,366,492 股, 每股 19.10 元/股, 合计 72.65 亿元。截至 2008 年 1 月 31 日止, 该等公司股权已过户到本公司名下。该等公司与本公司均由泛海集团控制, 系同一控制下取得的子公司, 本公司确认的购买日为 2008 年 1 月 31 日。本公司在编制比较报表期初将该等公司纳入合并范围。

同一控制下取得的子公司信息:

山海天:

指标	2008.3.28	2007.12.31	2008.3.28-2008.3.31	2007 年度
流动资产	174,077,846.93	176,048,692.58	---	---
非流动资产	361,041.67	388,118.92	---	---
流动负债	74,476,511.64	75,949,138.53	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	45,487,822.77
营业利润	---	---	---	849,189.47
利润总额	---	---	---	849,238.47
所得税	---	---	---	790,399.65
净利润	---	---	---	58,838.82

星火房地产:

指标	2008.1.31	2007.12.31	2008.2.1-2008.3.31	2007 年度
流动资产	5,229,380,740.00	5,227,240,838.86	---	---
非流动资产	16,721,714.08	16,688,508.72	---	---
流动负债	3,723,828,188.33	3,721,655,081.83	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---

指标	2008. 1. 31	2007. 12. 31	2008. 2. 1-2008. 3. 31	2007 年度
营业利润	---	---	(45,245.02)	102,038.43
利润总额	---	---	(45,245.02)	102,038.43
所得税	---	---	---	33,540.58
净利润	---	---	(45,245.02)	68,497.85

通海建设：

指标	2008. 1. 31	2007. 12. 31	2008. 2. 1-2008. 3. 31	2007 年度
流动资产	2,247,719,818.03	2,280,995,563.40	---	---
非流动资产	6,886,746.30	6,944,317.04	---	---
流动负债	754,096,924.42	787,430,240.53	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	17,266.63	(13,615.43)
利润总额	---	---	17,266.63	(194,781.26)
所得税	---	---	---	---
净利润	---	---	17,266.63	(194,781.26)

浙江泛海：

指标	2008. 1. 31	2007. 12. 31	2008. 2. 1-2008. 3. 31	2007 年度
流动资产	500,319,299.06	497,595,546.61	---	---
非流动资产	2,232,500.17	2,278,990.14	---	---
流动负债	102,575,534.64	99,898,272.16	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	12,055.33	(15,051.91)
利润总额	---	---	3,910.33	(15,051.91)
所得税	---	---	---	---
净利润	---	---	3,910.33	(15,051.91)

王家墩建设：

指标	2008. 1. 31	2007. 12. 31	2008. 2. 1-2008. 3. 31	2007 年度
流动资产	2,891,569,165.52	2,890,528,205.10	---	---
非流动资产	7,377,501.26	7,487,399.69	---	---
流动负债	207,820,732.40	206,889,670.41	---	---

指标	2008.1.31	2007.12.31	2008.2.1-2008.3.31	2007 年度
非流动负债	1,691,500,000.00	1,691,500,000.00	---	---
营业收入	---	---	---	---
营业利润	---	---	(27,290.91)	(37,210.15)
利润总额	---	---	(27,290.91)	(37,210.15)
所得税	---	---	---	---
净利润	---	---	(27,290.91)	(37,210.15)

3. 对于纳入合并范围的子公司，在编制合并报表时按权益法调整的过程如下：

控股子公司名称	母公司享有净利润比例	合并过程本年调整数	子公司净利润
泛海东风	65%	(63,342.71)	(97,450.32)
泛海物业	90%	3,097.04	3,441.16
北京光彩	85%	6,804,803.61	8,005,651.30
泛海信华	100%	202,230,556.37	202,230,556.37
三江电子	92.5%	209,706.27	226,709.48
深圳光彩	100%	(36,855.40)	(36,855.40)
泛海青岛	70%	(3,121,938.98)	(4,459,912.83)
山海天	100%	(989,176.70)	(989,176.70)
浙江泛海	100%	(1,887.51)	(1,887.51)
王家墩建设	80%	(70,718.33)	(88,397.91)
星火房地产	100%	(43,573.16)	(43,573.16)
通海建设	100%	17,152.04	17,152.04
山西泛海	92%	(10,517.52)	(11,432.09)
大兴建设	70%	(102.90)	(147.00)
合计		204,927,202.12	204,754,677.43

4. 少数股东权益的情况：

子公司名称	少数股东权益
北京光彩	62,339,233.81
王家墩建设	199,907,507.30
泛海东风	41,338,452.42
山西泛海	15,999,085.43
泛海青岛	86,871,622.09
三江电子	2,082,990.39

大兴建设

59,999,955.90

合计

468,538,847.34

附注 4. 主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1、本公司执行《企业会计准则》及财政部的相关规定。

2、会计年度

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、计量属性发生变化的报表项目

报告期内无计量属性发生变化的报表项目。

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、交易性金融资产

交易性金融资产分为交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。

在资产负债表日，交易性金融资产按照公允价值进行后续计量且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，交易性金融资产的公允价值变动计入当期损益。

8、应收款项及坏账准备核算

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。

本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提坏账准备。对单项金额重大的应收款项分析其回收可能性后计提坏账准备,对单项金额不重大但预计回收有困难的应收款项,结合实际情况和经验相应计提坏账准备;除此之外,按年末应收款项(包括应收账款和其他应收款)余额之和的 5%提取坏账准备。

本公司确认坏账的标准是:因债务人撤销、破产或死亡,以其破产财产或遗产清偿后,仍不能收回、现金流量严重不足等;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。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项,确认为坏账损失,冲销已提取的坏账准备。

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。

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

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。其与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积之股本溢价,不足则调留存收益。合并过程中发生的各项直接相关费用,计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资,合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的

公允价值以及为企业合并发生的各项直接相关费用之和。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,和对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的初始投资成本;长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额应当计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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投资的账面价值,按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。本报告期末未计提长期股权投资减值准备。

11、持有至到期的投资

对于持有至到期投资,本公司按照取得时的公允价值进行初始计量,相关的交易费用计入初始确认金额。采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量。

期末,按照金融资产的实际利率折现计算预计未来现金流量现值,如未来现金流量现值小于金融资产的账面价值,则将减记金融资产的账面价值至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。当有客观证据表明持有至到期的投资的价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

12、可供出售金融资产

对于可供出售金融资产，本公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。

在活跃市场有报价且其公允价值能够持续可靠计量的可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，转入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

13、固定资产及累计折旧

(1) 本公司将为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的资产确认为固定资产。

(2) 固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值记入固定资产成本。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

(3) 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，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。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，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

14、在建工程

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

期末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。本报告期末未计提在建工程减值准备。

15、投资性房地产

本公司将为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售房地产，确认为投资性房地产，包括已出租的土地使用权，持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果其经济利益很可能流入企业且其成本能够可靠计量的，计入投资性房地产成本，否则在发生时计入当期损益。本公司在资产负债表日采用成本模式，对于投资性房地产进行后续计量。

本公司采用成本模式对于投资性房地产进行后续计量，采用直线法平均计算折旧，用于出租的开发产品在扣除残值（原值的5%）后按40年平均摊销。

期末，逐项对采用成本模式计量的投资性房地产进行全面检查，按可收回金额低于其账面价值的差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，

无论价值是否得到回升，在以后会计期间不转回。

16、借款费用核算方法

借款初始取得时按成本入账，取得后采用实际利率法，以摊余成本计量。借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及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的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

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。

17、无形资产与研究开发费用

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

a. 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；

b. 合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，本公司综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

按上述程序仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等的支出为开发阶段支出。除满足下列条件的开发阶段支出确认为无形资产外，其余确认为费用：

a. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

c. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

d. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。

期末，逐项检查无形资产，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，并按其低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

18、商誉

在非同一控制下企业合并时，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

因购买少数股权增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司在交易日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，在合并资产负债表中作为商誉列示。

因购买少数股权新增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，除确认为商誉的部分以外，应当调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积的余额不足冲减的，调整留存收益。

本公司于每年年度终了，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。

19、长期待摊费用

本公司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，长期待摊费用按 5 年摊销期摊销。

20、维修基金

本公司各项目子公司收到的代收代缴的业主交来的维修基金计入“其他应付款”，并定时上交给各地房产行政主管部门所属的住房资金管理中心在受托银

行设立的维修基金专户中，实行专户管理、专款专用，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

21、质量保证金

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

22、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) 商品销售收入的确认原则：本公司在将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 其他业务收入的确认原则

A. 提供劳务收入：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

期末，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，本公司选用已经发生的成本占估计总成本的

比例确定完工进度。

B. 让渡资产使用权收入：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

本公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

a. 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

b. 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

23、股份支付

本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付，并以授予日的公允价值计量。

a. 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内的期末，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。在行权日，根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

b. 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在等待期内的期末，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。在相关负债结算前的期末以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

24、职工薪酬

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按

照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

25、预计负债的确认原则

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是企业承担的现时义务；履行该义务很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

待执行合同变成亏损合同的，该亏损合同产生的义务满足上述条件的，确认为预计负债。

本公司承担的其他义务（如承担超额亏损、重组义务、弃置费用等）满足上述条件，确认为预计负债。

26、所得税的会计处理方法

公司所得税采用资产负债表债务法的会计处理方法。

确认递延所得税资产时，其暂时性差异在可预见的未来能够转回的判断依据为：公司在未来可预见的期间内持续经营，没有迹象表明公司盈利能力下降，无法获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。

27、合并财务报表的编制方法

本公司将能够实施控制的全部子公司纳入合并范围。子公司采取的会计政策与本公司不一致时，已按照本公司的会计政策调整后进行合并。若子公司的会计期间与本公司不一致，已经按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整。

本公司并购同一控制人的子公司采用权益结合法处理，将年初至合并日所发生的收入、费用和利润纳入合并利润表，按被合并方在合并日的资产和负债的账面价值作为取得的资产和负债的计量属性。在编制合并当期期末的比较报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在，对前期比较报表进行调整。并购非同一控制下的子公司，采用购买法进行会计处理，自控制子公司之日起合并该子公司的会计报表，按公允价值计量购买子公司的可辨认资产、负债。

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、内部交易的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。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。对下属的合营公司，采用权益法核算。

28、会计政策与会计估计的变更

本公司报告期内无会计政策、会计估计变更事项。

附注 5. 税项

公司适用主要税种包括：企业所得税、增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地增值税等。

1、企业所得税：本公司及注册于深圳的子公司企业所得税税率为 18%，上年同期为 15%。其他子公司企业所得税税率为 25%，上年同期为 33%。

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：本公司及注册于深圳的子公司按流转税额的 1%缴纳，北京光彩、泛海东风系中外合作或合资企业免缴城市维护建设税，其他子公司城市维护建设税按流转税额的 7%缴纳。

5、教育费附加：按流转税额的 3%缴纳，北京光彩、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。先按各地规定进行预缴，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。

附注6. 主要财务报表项目注释（除非特别说明，以下数据是合并数）

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	461,535.80	1.0000	461,535.80	400,281.76
	港币	90,993.27	0.87917	79,998.56	94,781.08
	美元	3,915.83	6.8591	26,859.07	19,838.05
	欧元	3,628.69	10.8302	39,299.44	38,706.87
	英镑	1,664.11	13.6836	22,771.02	24,263.89
	澳元	1,300.00	6.5964	8,575.32	8,324.68
	新西兰元	15.22	5.0405	76.72	86.13
	日元	62,000.00	0.064468	3,997.02	3,974.20

	小计			643,112.95	590,256.66
银行存款	人民币	744,316,904.19	1.0000	744,316,904.19	502,762,507.61
	港币	76,032.10	0.87917	66,845.14	417,226.12
	美元	88,164.48	6.8591	604,728.98	1,374,510.60
	小计			744,988,478.31	504,554,244.33
其他货币资金	人民币	9,665.38	1.0000	9,665.38	38,758,473.87
	港币	---	0.87917	---	66,526.81
	美元	2,598.13	6.8591	17,820.83	673,152.21
	小计			27,486.21	39,498,152.89
合计			745,659,077.47	544,642,653.88	

银行存款中有一年期定期存单 3,086.4 万元用于短期借款质押，参见注释 16。其他货币资金主要系按揭贷款保证金。

注释 2. 应收账款

(1) 按风险组合分析

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	---	---	---	---	---	---
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---
三、其他不重大	190,915,994.13	100.00	9,545,799.70	98,824,304.86	100.00	4,251,387.65
合计	190,915,994.13	100.00	9,545,799.70	98,824,304.86	100.00	4,251,387.65
前5名合计金额	35,605,386.00	18.65%	1,780,269.30	39,665,208.67	40.14	1,331,132.30
关联方占用应收款金额	---	---	---	18,514,371.47	18.73	---

单项金额重大应收款项系余额在 3,000 万元以上(含 3,000 万元)的应收款项。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，确定该组合的依据为根据公司个别认定，需要计提专项坏账准备的项目。

期末无持股 5%以上(含 5%)表决权股东欠款。

(2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB

一年以内(含一年)	183,055,127.70	95.88	9,152,756.38	88,518,542.07	89.57	3,736,099.51
一年以上至二年以内(含二年)	2,709,084.59	1.42	135,454.23	4,775,339.81	4.83	238,766.99
二年以上至三年以内(含三年)	1,303,007.87	0.68	65,150.39	1,491,076.61	1.51	74,553.83
三年以上	3,848,773.97	2.02	192,438.70	4,039,346.37	4.09	201,967.32
合计	190,915,994.13	100.00	9,545,799.70	98,824,304.86	100.00	4,251,387.65

应收账款公司数明细列示如下：

(1) 按风险组合分析

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	---	---	---	---	---	---
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---
三、其他不重大	540,695.00	100.00	27,034.75	540,695.00	100.00	27,034.75
合计	540,695.00	100.00	27,034.75	540,695.00	100.00	27,034.75
前5名合计金额	540,695.00	100.00	27,034.75	540,695.00	100.00	27,034.75
关联方占用应收款金额	---	---	---	---	---	---

单项金额重大应收款项系余额在 3,000 万元以上(含 3,000 万元)的应收款项。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项,确定该组合的依据为根据公司个别认定,需要计提专项坏账准备的项目。

期末无持股 5%以上(含 5%)表决权股东欠款。

(2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	---	---	---	39,200.00	7.25	1,960.00
一年以上至二年以内(含二年)	39,200.00	7.25	1,960.00	---	---	---
二年以上至三年以内(含三年)	---	---	---	---	---	---

三年以上	501,495.00	92.75	25,074.75	501,495.00	92.75	25,074.75
合计	540,695.00	100.00	27,034.75	540,695.00	100.00	27,034.75

注释 3. 预付款项

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	270,195,137.30	98.41	249,469,079.52	96.56
一年以上至二年以内	3,551,823.82	1.29	7,695,459.79	2.98
二年以上至三年以内	658,244.02	0.24	1,017,409.09	0.39
三年以上	166,356.17	0.06	166,356.17	0.07
合计	274,571,561.31	100.00	258,348,304.57	100.00

期末无持股 5%以上（含 5%）表决权股东欠款。

占预付款项总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	性质
北京大兴经济开发区开发经营总公司	221,083,000.00	详见附注13.2

注释 4. 其他应收款

(1) 按风险组合分析

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	254,089,015.28	63.42	---	533,223,819.88	89.75	---
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	17,645,829.21	4.40	12,955,618.74	19,133,844.03	3.22	12,951,869.13
三、其他不重大	128,915,719.30	32.18	3,411,162.64	41,777,377.52	7.03	2,256,093.44
合计	400,650,563.79	100.00	16,366,781.38	594,135,041.43	100.00	15,207,962.57
前5名合计金额	351,860,239.46	87.82	1,913,469.40	533,223,819.88	89.75	---
关联方占用应收款金额	---	---	---	141,396,186.10	23.80	---

其他应收款期末余额较 2007 年 12 月 31 日余额减少 194,643,296.45 元,下降了 33.62%,

主要原因系减少了与中国泛海集团的往来款所致。

单项金额重大应收款项系余额在 3,000 万元以上(含 3,000 万元)的应收款项,具体情况如下:

欠款单位	类别	金额	计提的比例	理由	备注
武汉土地储备中心	资金往来	173,922,601.46	---	收回有保障, 未计提坏账准备	详见附注13.4
北京市朝阳区东风乡农工商公司(以下简称“东风乡农工商”)	资金往来	103,668,250.00	---	收回有保障, 未计提坏账准备	详见附注13.3
黄浦区旧区改造动迁指挥部	资金往来	36,000,000.00	---	收回有保障, 未计提坏账准备	

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项,确定该组合的依据为根据公司个别认定,需要计提专项坏账准备的项目。

期末不存在持有本公司 5%以上(含 5%)表决权股东的欠款。

(2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	375,637,659.76	93.75	3,041,783.89	305,042,517.51	51.34	1,026,490.71
一年以上至二年以内(含二年)	6,281,501.45	1.57	314,075.07	209,758,527.47	35.30	768,773.20
二年以上至三年以内(含三年)	626,131.60	0.16	31,306.58	54,802,627.59	9.22	16,085.36
三年以上	18,105,270.98	4.52	12,979,615.84	24,531,368.86	4.14	13,396,613.30
合计	400,650,563.79	100.00	16,366,781.38	594,135,041.43	100.00	15,207,962.57

其他应收款公司数明细列示如下:

(1) 按风险组合分析

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	4,253,255,321.70	98.41	---	4,075,577,797.73	98.72	---
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	17,550,337.02	0.41	12,951,869.13	19,133,844.03	0.46	12,951,869.13
三、其他不重大	50,826,944.81	1.18	1,282,229.22	33,522,959.24	0.82	525,668.67
合计	4,321,632,603.53	100	14,234,098.35	4,128,234,601.00	100.00	13,477,537.80
前5名合计金额	4,278,255,321.70	99.00	---	4,119,557,294.44	99.79	10,772,104.71
关联方占用应收款金额	4,278,437,682.07	99.00	---	4,106,109,488.28	99.46	---

单项金额重大应收款项系余额在 3,000 万元以上(含 3,000 万元)的应收款项,具体情况如下:

类别	计提的比例	理由
合并范围内子公司往来款	---	收回有保障，未计提坏账准备

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，确定该组合的依据为根据公司个别认定，需要计提专项坏账准备的项目。

期末不存在持有本公司 5%以上（含 5%）表决权股东的欠款。

（2）按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	217,838,875.53	5.04	1,282,229.22	1,178,254,908.49	28.54	100,912.81
一年以上至二年内(含二年)	1,156,310,253.55	26.76	---	2,929,979,181.21	70.97	5,317.26
二年以上至三年内(含三年)	2,929,933,137.43	67.80	---	46,405.10	0.01	2,320.26
三年以上	17,550,337.02	0.40	12,951,869.13	19,954,106.20	0.48	13,368,987.47
合计	4,321,632,603.53	100.00	14,234,098.35	4,128,234,601.00	100.00	13,477,537.80

注释 5. 存货及存货跌价准备

项目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
房地产项目：				
开发成本	16,295,481,403.65	405,695,934.15	842,182,879.04	15,858,994,458.76
开发产品	630,339,575.90	842,182,879.04	463,609,698.97	1,008,912,755.97
小计	16,925,820,979.55	1,247,878,813.19	1,305,792,578.01	16,867,907,214.73
非房地产项目：				
库存商品	15,520,249.03	48,566,196.74	43,057,362.37	21,029,083.40
原材料	4,841,902.63	13,986,577.89	15,420,225.57	3,408,254.95
在产品	1,368,269.18	19,659,094.40	17,925,155.94	3,102,207.64
低值易耗品	80,588.10	36,412.00	36,292.00	80,708.10
其他	77,940.85	5,077,401.90	3,638,505.30	1,516,837.45
小计	21,888,949.79	87,325,682.93	80,077,541.18	29,137,091.54
合计	16,947,709,929.34	1,335,204,496.12	1,385,870,119.19	16,897,044,306.27
其中：借款费用资本化金额	1,161,672,341.24	176,191,188.68	12,054,102.59	1,325,809,427.33

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	2008.09	2010.09	5 亿元	138,420,576.19	138,244,676.19
北京泛海国际居住区 *1	2005.12	2008.12	51 亿元	461,213,032.92	1,289,440,088.10
东风乡 1#、2#、3#土地	2008.09	2011.07	150 亿元	4,273,902,848.08	4,240,363,457.42
深圳泛海拉菲花园项目	2007.12	2011.05	12.26 亿元	202,773,174.53	162,701,289.28
东风乡绿隔地区第二、六、七宗地 *1*2	2008.09	2011.07		5,297,347,459.96	5,227,025,557.98
武汉王家墩中央商务区 *1	2008.07			2,619,028,387.59	2,527,897,665.32
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块				2,353,955,242.63	2,213,210,873.34
钱江新城 A-08、10、11、12 地块	2007.07	2011.10	31.08 亿	511,430,200.25	496,597,796.02
山西项目				923,536.61	---
合计				15,858,994,458.76	16,295,481,403.65

*1 为取得银行借款，北京泛海国际居住区土地、东风乡绿隔地区第六宗地及武汉王家墩中央商务区土地已用作抵押，详见注释 22，注释 23。

*2 其中东风乡绿隔地区第二宗地由于用地性质发生改变，由原来的工业用地变更为商业用地，为此解除了星火房地产与北京市国土资源局签订的《国有土地使用权出让合同》，原支付的土地出让金合计 4,432.80 万元，根据解除协议退回 4,289.736 万元；根据北京市国土资源局京国土用〔2005〕696 号《关于办理东风乡产业用地土地使用权出让合同的函》的批复，委托星火房地产对该地块进行一级开发，完善前期工作，待完成拆迁、土地平整等工作后，可采用招标方式入市交易。

其中，借款费用资本化的金额如下：

工程项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳泛海拉菲花园项目	26,535,158.74	5,128,660.40	---	31,663,819.14
东风乡 1#、2#、3#地块	90,798,724.69	23,161,875.00	---	113,960,599.69
北京泛海国际居住区	98,259,468.88	---	12,054,102.59	86,205,366.29
青岛名人广场二期	1,038,965.48	---	---	1,038,965.48
东风乡绿隔地区第二、六、七宗地	112,801,893.47	64,620,776.91	---	177,422,670.38
钱江新城 A-08、10、11、12 地块	24,485,548.03	2,069,856.52	---	26,555,404.55
武汉王家墩中央商务区	518,619,884.40	62,418,105.00	---	581,037,989.40
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	289,132,697.55	18,791,914.85	---	307,924,612.40
合计	1,161,672,341.24	176,191,188.68	12,054,102.59	1,325,809,427.33

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	1,433,744.64	---	---	1,433,744.64
太子山庄一、二期	1999.01	1,489,886.53	---	---	1,489,886.53
观峰阁	1999.10	5,942,100.67	---	---	5,942,100.67
青岛名人广场一期	2000.12	25,622,503.30	---	1,431,569.99	24,190,933.31
太子山庄俱乐部	1996.12	7,422,797.12	---	103,633.64	7,319,163.48
太子山庄幼儿园	1998.04	5,526,176.97	---	81,133.16	5,445,043.81
光彩国际公寓	2003.09	96,276,496.03	---	62,499,753.69	33,776,742.34
山居岁月	2004.12	4,777,136.50	---	---	4,777,136.50
光彩新天地	2004.12	2,904,218.22	---	---	2,904,218.22
光彩新世纪家园	2004.12	6,819,895.57	---	---	6,819,895.57
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#	2008.12	471,279,291.85	842,182,879.04	399,493,608.49	913,968,562.40
其他		845,328.50	---	---	845,328.50
合计		630,339,575.90	842,182,879.04	463,609,698.97	1,008,912,755.97

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. 长期股权投资

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：对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
对联营企业投资	---	---	---	200,000,760.00	---	200,000,760.00
其他股权投资	5,492,739,584.00	---	5,492,739,584.00	746,316,289.28	---	746,316,289.28
合计	5,492,739,584.00	---	5,492,739,584.00	946,317,049.28	---	946,317,049.28

(2) 成本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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
三江电子	15年	92.50%	6,438,469.24	6,438,469.24	---	---	6,438,469.24
泛海物业	15年	90.00%	12,600,000.00	12,600,000.00	---	---	12,600,000.00
泛海青岛	15年	70.00%	197,038,625.04	197,038,625.04	---	---	197,038,625.04
深圳光彩	15年	100.00%	207,200,000.00	107,200,000.00	100,000,000.00	---	207,200,000.00
北京光彩	50年	40.00%	33,579,510.00	33,579,510.00	---	---	33,579,510.00

泛海信华	50年	100.00%	281,901,000.00	281,901,000.00	---	---	281,901,000.00
王家墩建设*	永续	80.00%	799,700,747.51	200,000,760.00	599,699,987.51	---	799,700,747.51
通海建设	50年	100%	1,500,509,639.91	---	1,500,509,639.91	---	1,500,509,639.91
北京星火	50年	100%	1,522,274,265.75	---	1,522,274,265.75	---	1,522,274,265.75
浙江泛海	50年	100%	399,976,264.59	---	399,976,264.59	---	399,976,264.59
山海天	50年	100%	99,962,376.96	---	99,962,376.96	---	99,962,376.96
山西泛海		92%	184,000,000.00	---	184,000,000.00	---	184,000,000.00
大兴建设		70%	140,000,000.00	---	140,000,000.00	---	140,000,000.00
泛海东风	50年	65.00%	107,558,685.00	107,558,685.00	---	---	107,558,685.00
			<u>5,492,739,584.00</u>	<u>946,317,049.28</u>	<u>4,546,422,534.72</u>	<u>---</u>	<u>5,492,739,584.00</u>

* 本公司期初持有王家墩建设 20%股权，本期以向泛海建设控股非公开发行股份方式收购王家墩建设 60%股份，详见附注 3.1.4，该公司变更为本公司之子公司，由权益法改为成本法核算。

注释 7. 投资性房地产

项目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数
一、原价合计	33,140,846.79	---	---	33,140,846.79
1. 房屋、建筑物	33,140,846.79	---	---	33,140,846.79
二、累计折旧或累计摊销合计	9,046,504.33	384,807.88	---	9,431,312.21
1. 房屋、建筑物	9,046,504.33	384,807.88	---	9,431,312.21
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
1. 房屋、建筑物	---	---	---	---
四、投资性房地产账面价值合计	24,094,342.46	-384,807.88	---	23,709,534.58
1. 房屋、建筑物	24,094,342.46	-384,807.88	---	23,709,534.58

为取得银行借款，本公司投资性房地产中原值为10,224,087.45元，净额为7,672,721.69元的房屋建筑物已抵押给银行，详见注释22，注释23。

注释 8. 固定资产及累计折旧

固定资产原值	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	52,020,737.91	---	---	52,020,737.91
通用设备	7,350,712.30	---	---	7,350,712.30
运输设备	15,769,364.21	211,173.20	---	15,980,537.41
电子及其他设备	16,989,173.30	1,527,673.34	---	18,516,846.64
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	---

合计	92,129,987.72	1,738,846.54	---	93,868,834.26
累计折旧	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	5,052,205.87	852,079.02	---	5,904,284.89
通用设备	3,141,871.76	110,071.48	---	3,251,943.24
运输设备	8,674,516.52	1,077,996.05	---	9,752,512.57
电子及其他设备	9,992,725.32	996,005.17	---	10,988,730.49
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	---
合计	26,861,319.47	3,036,151.72	---	29,897,471.19
账面价值	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋建筑物	46,968,532.04	---	852,079.02	46,116,453.02
机器设备	4,208,840.54	---	110,071.48	4,098,769.06
运输设备	7,094,847.69	211,173.20	1,077,996.05	6,228,024.84
电子及其他设备	6,996,447.98	1,527,673.34	996,005.17	7,528,116.15
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	---
合计	65,268,668.25	1,738,846.54	3,036,151.72	63,971,363.07

为取得银行借款，本公司固定资产中原值为12,792,754.65元，净额为12,420,782.68元的房屋建筑物已抵押给银行，详见注释22，注释23。

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9. 在建工程

工程项目名称	预算数	期初数	本期增加额	本期转入 固定资产额	本期其他 减少额	期末数	资金来源	工程投入占预 算的比例
售楼处	270,000.00	201,884.98	---	---	---	201,884.98	自有资金	96.75%
合计	270,000.00	201,884.98	---	---	---	201,884.98		

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. 无形资产

项目	期初数	本期增加额	本期减少额	期末数	备注
一、原价合计	1,067,833.55	11,300.00	---	1,079,133.55	
商标注册费	28,800.00	---	---	28,800.00	自行开发
软件	494,040.00	11,300.00	---	505,340.00	外购
消防报警系统	544,993.55	---	---	544,993.55	自行开发

二、累计摊销额	357,697.48	53,172.66	---	410,870.14
商标注册费	3,360.00	1,440.00	---	4,800.00
软件	172,672.96	51,732.66	---	224,405.62
消防报警系统	181,664.52	---	---	181,664.52
三、无形资产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
商标注册费	---	---	---	---
软件	---	---	---	---
消防报警系统	---	---	---	---
四、无形资产账面价值合计	710,136.07	11,300.00	53,172.66	668,263.41
商标注册费	25,440.00	---	1,440.00	24,000.00
软件	321,367.04	11,300.00	51,732.66	280,934.38
消防报警系统	363,329.03	---	---	363,329.03

注释 11. 开发支出

研究开发项目	期初数	本期研发支出增加额	本期计入研究阶段支出的金额	本期计入无形资产金额	期末数
1. 消防报警系统	---	340,597.74	---	---	340,597.74
2. 工业燃气报警系统	160,679.45	8,213.50	23,000.00	---	145,892.95
3. 智能楼宇控制系统	1,921,739.86	1,967,918.58	---	---	3,889,658.44
合计	2,082,419.31	2,316,729.82	23,000.00	---	4,376,149.13

注释12. 商誉

项目	形成来源	期初数	本期增加	本期减少	期末数
除同一控制企业合并外权益法核算的长期股权投资借方差额	*1	83,179,500.00	---	---	83,179,500.00
购买少数股东股权	*2	7,068,470.65	---	---	7,068,470.65
合计		90,247,970.65	---	---	90,247,970.65

*1 系本公司2006年度受让泛海信华35%股权产生的股权投资借方差额，根据企业会计准则第38号《首次执行企业会计准则》，该差额在合并资产负债表中以商誉列示。

*2 系本公司2007年收购深圳光彩少数股东股权产生，由于该公司交易日可辨认净资产公允价值无法确定，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

注释13. 长期待摊费用

类别	原始发生额	期初数	本期增加	本期摊销额	累计摊销额	期末数
办公楼装修	3,397,392.00	2,305,110.20	---	379,412.28	1,471,694.08	1,925,697.92
其他	649,379.06	85,627.90	---	18,357.00	582,108.16	67,270.90
合计	4,046,771.06	2,390,738.10	---	397,769.28	2,053,802.24	1,992,968.82

注释 14. 递延所得税资产

项目	期末数	期初数
坏账准备产生的递延所得税资产	2,360,651.52	1,143,455.77
合计	2,360,651.52	1,143,455.77

注释15. 资产减值准备

项目	期初数	本期计提额	本期减少额		期末数
			转回	转销	
坏账准备	19,459,350.22	6,522,538.74	69,307.88	---	25,912,581.08
合计	19,459,350.22	6,522,538.74	69,307.88	---	25,912,581.08

注释16. 短期借款

借款类型	期末数		期初数
	原币	人民币	
保证、抵押和质押借款	---	---	70,000,000.00
保证借款	---	---	206,000,000.00
质押借款 *1	30,000,000.00	30,000,000.00	49,400,000.00
合计		30,000,000.00	325,400,000.00

*1 系子公司深圳光彩向兴业银行深圳分行借入,以一年期定期存单 3,086.4 万元提供质押,该借款已于 2008 年 8 月 3 日到期归还,定期存单质押相应解除。

注释 17. 应付账款

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	1,384,432,960.48	98.38	1,234,317,615.26	62.25

一年以上至二年以内	3,037,424.99	0.22	716,987,641.85	36.15
二年以上至三年以内	18,122,103.99	1.29	6,620,028.01	0.33
三年以上者	1,591,226.39	0.11	25,175,681.47	1.27
合计	1,407,183,715.85	100.00	1,983,100,966.59	100.00

期末不存在欠付持股 5%以上（含 5%）表决权股东的款。

注释 18. 预收款项

2008 年 6 月 30 日余额 64,485,819.52 元，其中欠持股 5%以上（含 5%）表决权股东款内容如下：

欠款单位名称	金额	欠款时间	欠款原因
泛海建设控股	3,590,909.26	1年以内	预收货款

预收款项中，预收售房款明细如下：

项目名称	期末数	期初数
泛海国际居住区	55,196,503.24	136,482,302.98
合计	55,196,503.24	136,482,302.98

注释 19. 应付职工薪酬

项目	期初数	本期发生额	本期支付额	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	---	67,175,588.50	67,165,004.58	10,583.92
二、职工福利费	1,388,252.07	1,587,809.13	2,976,061.20	---
三、社会保险费和住房公积金	541,856.29	7,756,313.84	7,736,115.58	562,054.55
五、工会经费和职工教育经费	3,573,052.28	1,659,930.17	383,607.76	4,849,374.69
合计	5,503,160.64	78,179,641.64	78,260,789.12	5,422,013.16

注释 20. 应交税费

税项	期末数	期初数
增值税	230,945.77	626,182.98
营业税	9,761,390.47	6,238,661.52
企业所得税	323,883,593.05	361,942,255.15
土地增值税	27,148,930.45	20,263,238.24
个人所得税	421,248.14	489,807.81
城建税	1,322,294.43	1,087,098.97

其他	631,756.02	495,452.77
合计	363,400,158.33	391,142,697.44

注释 21. 其他应付款

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	5,243,637,381.23	99.83	4,849,903,837.46	98.59
一年以上至二年以内	6,660,201.85	0.13	5,930,358.29	0.12
二年以上至三年以内	1,202,260.70	0.02	62,280,397.40	1.27
三年以上者	1,113,960.87	0.02	1,208,018.62	0.02
合计	5,252,613,804.65	100.00	4,919,322,611.77	100.00

期末余额中欠付持股 5%以上(含 5%)表决权股份股东泛海建设控股 4,341,597,836.76 元。

其中需按类别或客户进行披露的情况:(原预提费用)

项目	期末数	期初数	结存原因
奖金	---	400,000.00	按权责发生制计提
土地增值税	369,220,398.43	284,789,836.70	按权责发生制计提
合计	369,220,398.43	285,189,836.70	

注释 22. 一年内到期的非流动负债

类型	期末数		期初数
	原币	人民币	
一年内到期的长期借款			
保证和抵押借款*1	610,000,000.00	610,000,000.00	610,000,000.00
抵押借款*2	1,800,000.00	1,800,000.00	2,400,000.00
合计		611,800,000.00	612,400,000.00

*1 系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。

*2 其中 120 万元系三江电子以自有房屋建筑物为抵押借入的 1,000 万元长期借款中一年内到期的金额，该项借款本金分期等额归还。

另外 60 万元系子公司泛海物业以本公司房屋建筑物为抵押借入的 1,000 万元长期借款中一年内到期的金额，该项借款本金分期等额归还。

本公司提供资产抵押情况如下：

抵押资产	所有权单位	账面净额
泛海国际居住区土地使用权	北京信华	1,232,976,241.52
光彩新天地公寓 301 号	三江电子	12,420,782.68
荟芳园 A - B 裙楼 303A	本公司	7,672,721.69
合计		1,351,452,825.89

注释 23. 长期借款

借款类型	期末数		期初数
	原币	人民币	
保证和抵押借款*1	1,720,000,000.00	1,720,000,000.00	1,491,500,000.00
抵押借款*2	216,100,000.00	216,100,000.00	16,700,000.00
担保借款*3	200,000,000.00	200,000,000.00	---
保证借款*4	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
合计		2,136,100,000.00	1,708,200,000.00

*1 系子公司王家墩建设向国家开发银行借入，以王家墩建设 4000 亩土地的使用权作为抵押，同时由原股东提供连带责任保证担保。

*2 其中 730 万元系三江电子以自有房屋建筑物为抵押借入的 1,000 万元长期借款，该项借款本金分期等额归还，本期三江电子已偿还 60 万元，120 万元转入一年内到期的非流动负债。

另外 880 万元系子公司泛海物业以本公司房屋建筑物为抵押借入的 1,000 万元长期借款，该项借款本金分期等额归还，60 万元转入一年内到期的非流动负债。

另外 20,000 万元系子公司星火房地产以自有的朝阳区东风乡绿隔地区第六宗地的使用权作为抵押向中信银行总行营业部借入的长期借款。

*3 系子公司深圳光彩向中国银行南油支行借入，本公司为该项借款提供担保。

*4 系子公司王家墩建设向交通银行借入，由中国泛海提供连带责任保证担保。

本公司提供资产抵押情况如下：

抵押资产	所有权单位	账面净额
武汉王家墩土地使用权	王家墩建设	2,575,122,886.86
东风乡第六宗地土地使用权	星火房地产	1,026,532,221.70
光彩新天地公寓 301 号	三江电子	12,420,782.68
荟芳园 A - B 裙楼 303A	本公司	7,672,721.69
合计		3,621,748,612.93

注释 24. 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	529,214,210.00	1,289,947,194.00	---	1,819,161,404.00
有限售条件的流通股份合计	529,214,210.00	1,289,947,194.00	---	1,819,161,404.00
二、无限售条件的流通股份				
境内上市的人民币普通股	222,267,240.00	222,267,240.00	---	444,534,480.00
无限售条件的流通股份合计	222,267,240.00	222,267,240.00	---	444,534,480.00
三、股份总数	751,481,450.00	1,512,214,434.00	---	2,263,695,884.00

本期增加详见附注 1。以上股本业经北京兴华会计师事务所以京会兴验字（2008）第 2-021 号验资报告验证。

注释 25. 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价 *	6,000,950,871.72	3,625,485,947.00	4,575,762,609.03	5,050,674,209.69
其他资本公积 **	80,510,446.20	17,772,346.43	---	98,282,792.63
合计	6,081,461,317.92	3,643,258,293.43	4,575,762,609.03	5,148,957,002.32

* 本期增加系同一控制下企业合并取得的子公司，购买日子公司净资产与作为对价发行股份面值的差异。

本期减少系以下原因：1) 本公司在同一控制下的企业合并取得山海天股权，长期股权投资初始投资成本与支付的现金之间的差额，冲减资本公积-股本溢价 525,323.38 元；2)

本公司本期实现对同一控制下子公司星火房地产、浙江泛海、王家墩建设、通海建设和山海天的投资，将该等公司购买日净资产冲减期初确认的资本公积-股本溢价 4,122,498,108.85 元；3) 根据本公司股东会决议，以总股本 1,131,847,942 股为基数，资本公积金每 10 股转增 4 股，冲减资本公积-股本溢价 452,739,176.80 元。

**其他资本公积本期增加系确认股份支付的费用详见附注 8。

*** 由于本期同一控制下企业合并取得子公司，对前期比较报表进行了调整，调整如下：

项目	上年年末余额	同一控制下企业合并 被合并方年初归属于母公 司的实收资本及资本公积	本年年初余额
股本溢价	1,900,948,590.71	4,100,002,281.01	6,000,950,871.72
其他资本公积	80,510,446.20	---	80,510,446.20
合计	1,981,459,036.91	4,100,002,281.01	6,081,461,317.92

注释 26. 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	187,897,837.69	---	---	187,897,837.69
任意盈余公积	6,492,136.80	---	---	6,492,136.80
合计	194,389,974.49	---	---	194,389,974.49

由于本期同一控制下企业合并取得子公司，对前期比较报表进行了调整，调整如下：

项目	上年年末余额	同一控制下企业合并 被合并方年初归属于母公 司的盈余公积	本年年初余额
法定盈余公积	187,831,924.31	65,913.38	187,897,837.69
任意盈余公积	6,492,136.80	---	6,492,136.80
合计	194,324,061.11	65,913.38	194,389,974.49

注释 27. 未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
1,103,724,507.58	174,874,455.70	754,603,022.89	523,995,940.39

本期增加系本期净利润转入，本期减少系一下原因：1) 根据本公司 2007 年度股东大会决议，2007 年度利润按总股本 1,131,847,942 股进行分配，每 10 股派现金股利 0.667 元；2) 根据本公司股东会决议，以总股本 1,131,847,942 股为基数，向全体股东每 10 股送红股

6 股。

由于本期同一控制下企业合并取得子公司，对前期比较报表进行了调整，调整如下：

项目	上年年末余额	同一控制下企业合并 被合并方年初归属于母公 司的未分配利润	本年年初余额
未分配利润	1,114,088,156.18	(10,363,648.60)	1,103,724,507.58

注释 28. 营业收入与营业成本

(1) 营业收入与营业成本明细如下：

项目	2008年1-6月		2007年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入	1,009,952,610.97	523,588,089.44	1,876,348,361.34	1,246,028,390.77
2. 其他业务收入	1,378,194.85	496,991.39	635,941.09	222,961.39
合计	1,011,330,805.82	524,085,080.83	1,876,984,302.43	1,246,251,352.16

(2) 按收入类别分类：

营业项目分类(类别)	2008年1-6月		2007年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、主营业务项目				
房地产	934,846,217.00	463,424,932.17	1,821,816,312.83	1,204,579,045.65
工业产品	55,232,309.20	43,378,744.72	38,872,525.67	29,990,567.12
物业管理	20,932,799.63	16,267,091.13	14,281,190.84	11,185,681.10
物业出租	1,232,642.00	517,321.42	1,378,332.00	273,096.90
小计	1,012,243,967.83	523,588,089.44	1,876,348,361.34	1,246,028,390.77
二、其他业务项目				
技术服务	266,200.90	34,583.54	---	---
其他	1,111,993.95	462,407.85	635,941.09	222,961.39
小计	1,378,194.85	496,991.39	635,941.09	222,961.39
合计	1,013,622,162.68	524,085,080.83	1,876,984,302.43	1,246,251,352.16
公司内各业务分部互相抵销	2,291,356.86	---	---	---
抵消后合计	1,011,330,805.82	524,085,080.83	1,876,984,302.43	1,246,251,352.16

(3) 按收入地区分类：

营业项目分类(地区)	2008年1-6月		2007年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国深圳	52,732,759.81	37,172,399.95	35,071,077.04	23,737,295.65
中国青岛	2,481,160.00	1,431,569.99	2,292,098.32	1,276,322.34

中国北京	955,607,809.06	483,077,231.93	1,834,942,953.16	1,216,933,358.82
境外收入	2,800,433.81	2,403,878.96	4,678,173.91	4,304,375.35
小计	1,013,622,162.68	524,085,080.83	1,876,984,302.43	1,246,251,352.16
公司内各业务分部互相抵销	2,291,356.86	---	---	---
合计	1,011,330,805.82	524,085,080.83	1,876,984,302.43	1,246,251,352.16

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”、泛海信华“泛海国际居住区”房产收入及山海天销售工业产品收入；深圳地区销售收入主要系本公司物业租赁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。

(4) 本公司前五名客户营业收入总额占全部营业收入的比例为明细如下：

	2008年1-6月	2007年1-6月
营业收入前五名合计金额	57,930,556.96	27,303,910.00
占营业收入比例	5.73%	1.45%

营业收入与成本数明细如下：

(1) 营业收入与营业成本明细如下：

项目	2008年1-6月		2007年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入	1,232,642.00	517,321.42	1,378,332.00	273,096.90
2. 其他业务收入	---	---	---	---
合计	1,232,642.00	517,321.42	1,378,332.00	273,096.90

(2) 按收入类别分类：

主营业务项目分类	2008年1-6月		2007年1-6月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	---	---	---	---
物业出租	1,232,642.00	517,321.42	1,378,332.00	273,096.90
小计	1,232,642.00	517,321.42	1,378,332.00	273,096.90

公司内各业务分部互相抵销	---	---	---	---
合计	1,232,642.00	517,321.42	1,378,332.00	273,096.90

注释 29. 营业税金及附加

税种	2008年1-6月	2007年1-6月	计缴标准
营业税	48,086,796.39	92,028,328.00	5%
城市维护建设税	3,038,448.69	4,676,963.06	1%
教育费附加	1,369,314.20	2,001,399.49	3%
土地增值税	105,274,491.34	31,293,357.39	
合计	157,769,050.62	130,000,047.94	

本期较上期增长 21.36%，主要系本期泛海信华按照土地增值税清算口径预提土地增值税所致。

注释 30. 财务费用

类别	2008年1-6月	2007年1-6月
利息支出	918,221.07	5,489,806.18
减：利息收入	2,409,833.61	1,244,795.51
汇兑损失	70,270.60	---
减：汇兑收益	---	---
其他	213,083.88	120,894.48
合计	(1,208,258.06)	4,365,905.15

本期较上期降低 127.67%，主要系本期取得资金往来利息收入所致。

注释 31. 资产减值损失

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
计提坏账准备	6,453,230.86	2,758,107.83
合计	6,453,230.86	2,758,107.83

注释 32. 营业外收支

1. 营业外收入

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
非流动资产处置利得合计	---	14,558.11
其中：固定资产处置利得	---	14,558.11
税收返还	609,958.00	557,553.71
无法支付的应付款	2,360,162.50	---
其他	224,061.56	8,501.86
合计	3,194,182.06	580,613.68

2. 营业外支出

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
非流动资产处置损失	8,145.00	181,165.83
其中：固定资产处置损失	8,145.00	181,165.83
捐赠支出	1,000,000.00	---
违约金	380,099.00	1,385,335.89
罚没支出	0.00	219,550.56
滞纳金及罚款支出	16,004.27	---
合计	1,404,248.27	1,786,052.28

注释 33. 所得税

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
当期所得税费用	71,540,332.05	145,716,391.33
其中：当年产生的所得税费用	71,540,332.05	145,716,391.33
本期调整以前年度所得税金额	---	---
递延所得税费用	(1,217,195.75)	863,486.70
其中：当期产生的递延所得税	(1,217,195.75)	863,486.70
本期调整以前年度递延所得税金额	---	---

税率变动的影响	---	---
合计	70,323,136.30	146,579,878.03

注释 34. 其他与经营活动有关的现金

项目	2008 年 1-6 月	
	收到的金额	支付的金额
资金往来	598,588,843.80	301,785,254.36
日常费用	---	51,463,824.39
押金、保证金、员工借款	7,894,238.86	11,627,354.40
代收代付款	89,750,473.62	33,904,853.63
本体维修金	656,305.56	859,716.22
其他	10,405,668.39	21,301,590.88
合计	707,295,530.23	420,942,593.88

注释 35. 现金及现金等价物

项目	2008.06.30	2007.06.30
一、现金	714,795,077.47	988,407,877.72
其中：库存现金	643,112.95	1,084,216.89
可随时用于支付的银行存款	714,124,478.31	987,239,600.22
可随时用于支付的其他货币资金	27,486.21	84,060.61
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	714,795,077.47	988,407,877.72

附注 7. 现金流量表补充资料

补充资料	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	174,711,331.93	285,585,920.87
加：资产减值准备	6,453,230.86	2,758,107.83
固定资产折旧、投资性房地产摊销	3,420,959.60	3,199,883.22
无形资产摊销	53,172.66	5,509.98

长期待摊费用摊销	397,769.28	309,446.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	---	(262.00)
固定资产报废损失	8,145.00	---
公允价值变动损失	---	---
财务费用	915,260.29	210,468,776.31
投资损失	---	---
递延所得税资产减少	(1,217,195.75)	(863,486.70)
递延所得税负债增加	---	---
存货的减少	122,505,615.94	(2,723,474,500.10)
经营性应收项目的减少	(215,980,903.80)	749,356,589.51
经营性应付项目的增加	(39,749,085.37)	3,814,770,154.67
其他	17,770,296.43	---
经营活动产生的现金净流量	69,288,597.07	2,342,116,139.75

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

补充资料	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---

3. 现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	714,795,077.47	988,407,877.72
减：现金的期初余额	493,778,653.88	327,724,238.48
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	221,016,423.59	660,683,639.24

附注 8. 股份支付

项目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
1. 授予的权益工具总额	3,740 万股	---
2. 行权的权益工具总额	---	---
3. 失效的权益工具总额	---	---
4. 行权价格范围	9.42	---
5. 剩余的合同期限	2008.7.1 至 2009.12.31	---
6. 行权的期权的加权平均价格	---	---

7. 股份支付交易对经营成果的影响	(17,772,346.43)	---
8. 以股份支付而确认的费用总额	17,772,346.43	---
9. 以股份支付换取的职工服务总额	17,772,346.43	---
10. 以股份支付换取的其他服务总额	---	---

本公司 2006 年第三次临时股东大会决议通过《股票期权激励计划》，拟授予激励对象 3,500 万份股票期权，每份股票期权拥有在自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本公司股票的权利。满足行权条件的激励对象在第一个行权期，行权数量为获授股票期权的 40%，在第二个和第三个行权期，行权数量均为获授股票期权的 30%。根据本公司第五届董事会第四十三次临时会议决议，确定股票期权激励计划的授予日为 2007 年 2 月 2 日。该权益工具的公允价值参考授予日 A 股股票收盘价（15.40 元）确定。根据本公司 2008 年 1 月 8 日董事会公告，列明的激励对象共获授 1,870 万股期权，其余 1,630 万股期权暂存于公司公共账户内，待激励对象确定后另行授予。

根据 2008 年 4 月 3 日董事会公告，根据公司 2006 年第三次临时股东大会对公司董事会的授权，公司 2007 年度分配方案实施后，公司董事会对《激励计划》所确定的行权数量进行调整，公司股票期权激励计划发行总股份由 3500 万股调整为 7000 万股，首批激励对象获授股份由 1870 万股调整为 3740 万股。

公司截至 2008 年 6 月 30 日激励对象共获授 3,740 万股期权，2008 年 6 月 30 日止，资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额为 58,508,960.72 元。

附注 9. 关联方关系及其交易

1、本公司母公司的情况

母公司名称及组织机构代码	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
泛海集团	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	100,000万元	---	---
泛海建设控股	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	240,000万元	74.15%	74.15%

本公司实际控制人为卢志强，泛海集团为本公司最终控制法人股东。

(1) 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	2,400,000,000.00	---	---	2,400,000,000.00

(2) 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	458,923,496.00	61.07%	1,219,656,480.00	13.08%	---	---	1,678,579,976.00	74.15%

2、本公司的子公司、联营企业和合营企业的相关信息见附注 3。

3、本公司的其他关联方的情况如下：

关联公司名称	与本公司的关系
中国泛海	同属最终控股股东
光彩投资	第二大股东
山东通海投资有限公司(“通海投资”)	同属最终控股股东
常新资本投资管理有限公司(“常新资本”)	同属最终控股股东
山东齐鲁商会大厦有限公司(“齐鲁商会”)	同属最终控股股东

4、关联公司交易

(1) 本公司及本公司子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
中国泛海	一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	2005.10.31-2008.10.30
中国泛海	一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	2005.12.23-2008.9.22
中国泛海	一年内到期的非流动负债	300,000,000.00	2006.3.30-2008.9.28
中国泛海	一年内到期的非流动负债	120,000,000.00	2006.6.21-2008.9.20
中国泛海	一年内到期的非流动负债	80,000,000.00	2006.6.22-2008.9.20
中国泛海	长期借款	1,720,000,000.00	2003.6.25-2013.6.24
中国泛海	长期借款	100,000,000.00	2007.1.19-2009.1.12

中国泛海	长期借款	100,000,000.00	2007.1.19-2009.1.19
------	------	----------------	---------------------

(2) 收购股权

A. 2008 年 2 月,本公司与中国泛海、泛海建设控股签署《股权转让协议书》,收购该两公司持有的山海天 100%的股权,股权收购价格为 10,048.77 万元,股权转让于 2008 年 3 月 28 日完成。

B. 2008 年 1 月 28 日,经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]117 号文核准,本公司以非公开发行股份收购资产方式向泛海建设控股发行股票,取得了泛海建设控股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 100%股权、王家墩建设 60%股权。本公司作为对价发行股份 380,366,492 股,每股 19.10 元,合计 72.65 亿元。截至 2008 年 1 月 31 日止,该等公司股权已过户到本公司名下。

(3) 提供劳务

A. 物业管理

按照泛海物业与泛海建设控股签订的《前期物业管理委托合同》及其补充协议,泛海物业为泛海建设控股建设的“光彩国际中心”提供前期物业管理服务。服务期限自 2007 年 1 月 1 日至该物业竣工交付时间止。截至 2008 年 6 月 30 止,该物业尚未竣工交付使用。本期泛海建设控股向泛海物业支付物业管理费共计 6,115,577.93 元。

泛海物业向齐鲁商会提供物业管理服务,本期发生物业管理收入 472,059.61 元。

B. 工程承包

2007 年 11 月 27 日,三江电子与泛海建设控股签订《光彩国际中心智能化弱电系统总承包合同》,三江电子为泛海建设控股建设的“光彩国际中心”智能化弱电系统总承包工程提供设备供应、安装及调试服务,合同总价款 1,200 万元,按工程进度付款。本期三江电子确认向泛海建设控股提供劳务收入 1,300,456.50 元。

(4) 销售商品

关联公司名称	经济内容	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
泛海建设控股	销售商品	15,043,879.96	12,746,390.75
齐鲁商会	销售商品	8,120,872.10	1,752,098.60

5、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
预收账款	泛海建设控股	预收货款	3,590,909.26	2,956,723.80
	齐鲁商会	预收货款	---	5,849,540.00
其他应付款	泛海建设控股	往来款	4,341,597,836.76	4,536,253,118.77
	泛海集团	往来款	395,954,500.00	---
	通海投资	代收款	3,011,078.96	3,140,386.20
其他应收款	中国泛海	往来款	---	141,396,186.10
应收账款	齐鲁商会	购货款	---	16,132,562.67
	泛海建设控股	购货款	---	2,381,808.80

附注 10. 或有事项

泛海信华按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2008 年 6 月 30 日止累计余额为 16.84 亿元。其中承担阶段性担保额约为 16.84 亿元。

截至 2008 年 6 月 30 日止，除上述或有事项外，本公司不存在其他需要披露的或有事项。

附注 11. 承诺事项

1、根据本公司与出租方签订的办公场所及经营占用土地租赁合同，未来应付租金情况如下：

年限	金额
一年以内	838.80
一年至二年	838.80
二年至三年	688.80
三年至四年	---
	2,366.40

单位：万元

附注 12. 资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

附注 13. 其他重要事项

1、2008 年 3 月 28 日，本公司第六届董事会第四次会议决议通过了公开增发 A 股股票方案的议案，公司拟发行数量不超过 1.8 亿股的人民币普通股（A 股），每股面值 1 元，本次增发预计募集资金金额约 65 亿元人民币（不含发行费用），最终发行数量和规模由股东大会授权董事会与保荐机构（主承销商）根据相关规定。本公司本次增发募集资金拟用于泛海东风 2#、3#地块项目、星火公司第六宗地商住项目、武汉公司泛海中央居住区北部项目、浙江光彩国际中心项目和深圳月亮湾项目的开发。

2、业务合作

根据本公司 2007 年 9 月 14 日第五届董事会第三十五次临时会议决议，本公司与大兴开发、康得投资集团有限公司（“康得投资”）签订《大兴经济开发区北区土地储备开发合作协议》，三方联合进行大兴经济开发区一号地的储备开发，并就该宗地的合作开发成立项目公司，由本公司、康得投资以货币出资，大兴开发以其拥有的土地开发权参股，项目公司注册资本不低于 1 亿元人民币，持股比例分别为 70%、10%和 20%。

同时，合同约定，由大兴开发取得大兴区人民政府同意成立项目公司的批准文件后，本公司和康得投资向大兴开发预先支付 1 亿元作为对大兴开发在该宗土地前期包括市政基础设施建设等全部投入一次性补偿。根据大兴开发与北京市大兴区黄村镇前高米店村（“前高米店村”）于 2007 年 9 月 27 日签订的《征地补偿安置协议》以及北京市政府征地批复文件，大兴开发应支付前高米店村征地补偿款 12,096 万元。根据本公司与大兴开发、康得投资的约定，上述征地补偿款由拟成立的大兴项目公司支付。根据本公司与大兴开发签订的《付款协议书》，以上款项由本公司先垫付，作为本公司向成立的大兴项目公司提供的借款。

截至 2008 年 6 月 30 日止，本公司向大兴开发累计支付了 22,108.30 万元。其中，支付前期投入款 1 亿元、代垫征地补偿款 12,108.30 万元。

3、2007 年 9 月，泛海信华与东风乡农工商签订《借款协议》，鉴于北京东风项目开发的需要，泛海信华同意向东风乡农工商借出资金人民币 10,000.00 万元，用于东风乡 1#、2#、3#地块前的公共道路，保障东风乡 1#、2#、3#地块按计划开发。借款期限为 2007 年 9 月 11 日至 2007 年 11 月 11 日。如东风乡农工商未按约定还款，应按照同期银行贷款利率向泛海信华支付全部借款利息和罚息（起息日为 2007 年 9 月 12 日）。截至 2008 年 6 月 30 日止，东风农工商欠泛海信华本金及利息 10,366.83 万元。

4、根据武汉市人民政府办公厅文件武政办[2005]25 号《市人民政府办公厅关于抓好武汉王家墩商务区启动区项目工作的意见》，将范湖地区约 63 公顷土地、青年路口片约 35 公顷的土地储备和土地一级开发、范湖和青年路通往商务区核地区的两条道路作为启动区建设项目，由市土地整理储备中心作为启动区的土地储备主体，将启动区的土地整理（征地、拆迁补偿和市政基础设施建设）打包成项目，委托王家墩建设代办；市土地中心在完成启动区的土地储备整理后，按国家有关规定对土地实行挂牌出让。

武汉市土地储备中心以武土整储函[2005]55 号《关于王家墩商务区启动区土地储备前期工作的委托函》委托王家墩建设承担王家墩商务区启动区（范湖片约 63 公顷和青年路片约 35 公顷）范围内的土地储备整理前期事务，王家墩建设为该事项已支付 20,478,462.60 元，需向武汉市土地储备中心收回。根据武汉市政府武政办[2006]59 号文精神及指挥部安排，原王家墩建设受托开展的相关工作将由迁建公司接替，王家墩建设已支付款将由迁建公司支付给王家墩建设。

根据武汉王家墩商务区开发建设指挥部武王指函[2005]15 号《关于武汉王家墩商务区启动区内两条道路建设的委托函》，启动区内两条道路（长丰大道东段和宝丰路东辅道北段道路）由武汉王家墩负责筹资、投资建设；关于项目成本的认定，按照国家及武汉市基本建设的有关法规的规定，王家墩建设向市建委上报初步设计和工程概算，经批准后实施，并报市计委备案；项目竣工后，由指挥部组织有关单位进行项目验收移交工作，项目财务决算报市财政局审批；投资本息及相关费用，将从商务区建设财政专户的土地收益中拨付。截至 2008 年 6 月 30 日止，王家墩建设为该事项已支付 173,922,601.46 元。

5、本公司本期比较会计报表中，上年同期合并及公司利润表、现金流量表及其附注未经审计。

附注 14. 非经常损益

项目	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
1. 非流动资产处置损益		
(1) 处置长期资产收入		
其中：固定资产清理收入	---	---
小计	---	---
(2) 处置长期资产支出		
其中：处理固定资产净损失	8,145.00	181,165.83
小计	8,145.00	181,165.83
非流动资产处置损益净额	(8,145.00)	(181,165.83)
2. 计入当期损益的政府补助，但与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	609,958.00	571,902.52
3. 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,660,750.00	---
4. 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	(525,296.01)	(494,777.07)
5. 除上述各项之外的其他营业外收支净额		
(1) 营业外收入：		
其中：罚款收入	---	---
其他	2,584,224.06	190.00
小计	2,584,224.06	190.00
(2) 减：营业外支出：		
其中：罚款、违约金、滞纳金支出	396,103.27	1,596,627.29
其他	1,000,000.00	---
小计	1,396,103.27	1,596,627.29
营业外收支净额	1,188,120.79	(1,596,437.29)
6. 其他	---	---
扣除所得税前非经常性损益合计	2,925,387.78	(1,700,477.67)
减：所得税影响金额	415,492.17	138,881.38
减：少数股东损益影响数	45,850.94	4,600.27

扣除所得税后非经常性损益合计	2,464,044.67	(1,843,959.32)
----------------	--------------	----------------

附注 15. 净资产收益率

报告期利润	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
归属于公司普通股股东的净利润	2.15%	3.53%	2.14%	3.99%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.12%	3.55%	2.11%	4.01%

附注 16. 每股收益

报告期利润	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	2007 年 1-6 月
归属于公司普通股股东的净利润	0.077	0.127	0.076	0.127
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.076	0.128	0.075	0.128

项目	2008年1-6月	2007年1-6月
基本每股收益和稀释每股收益计算		
(一) 分子：		
税后净利润	174,874,455.70	287,117,818.35
调整：优先股股利及其它工具影响	---	---
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	174,874,455.70	287,117,818.35
调整：		
与稀释性潜在普通股相关的股利和利息	---	---
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化	---	---
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	174,874,455.70	287,117,818.35
(二) 分母：		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	2,263,695,884.00	2,263,695,884.00
加：所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	25,485,360.45	---
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	2,289,181,244.45	2,263,695,884.00
(三) 每股收益		

基本每股收益			
	项目	2008年1-6月	2007年1-6月
	归属于公司普通股股东的净利润	0.077	0.127
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.076	0.128
	稀释每股收益		
	归属于公司普通股股东的净利润	0.076	0.127
	扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.075	0.128

附注 17. 财务报表的批准

本公司的母公司为泛海建设控股；最终母公司为泛海集团。

本公司的财务报表已于 2008 年 8 月 14 日获得本公司董事会批准。