

泛海建设集团股份有限公司

收购报告书

上市公司名称：泛海建设集团股份有限公司

股票上市地点：深圳证券交易所

股票简称：泛海建设

股票代码：000046

收购人名称：中国泛海控股集团有限公司

收购人住所：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座
20 层

通讯地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特大厦 20 层

联系电话：（010）65123322

报告书签署日期：2009 年 11 月 12 日

收购人声明

一、本报告书系收购人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号—上市公司收购报告书》及其他相关法律、法规及部门规章的有关规定编写。

二、依据《中华人民共和国证券法》及《上市公司收购管理办法》的规定，本报告书已全面披露了本收购人（包括投资者与其一致行动的他人）在泛海建设集团股份有限公司拥有权益的股份。

截至本报告书签署之日，除本报告书披露的持股信息外，上述收购人没有通过任何其他方式在泛海建设集团股份有限公司拥有权益。

三、本收购人签署本报告书已获得必要的授权和批准，其履行亦不违反收购人章程或内部规则中的任何条款，或与之相冲突。

四、本次收购已获得中国泛海控股集团有限公司和泛海建设控股有限公司董事会和股东会批准，尚需中国证券监督管理委员会核准，并豁免本收购人要约收购义务。

五、本次收购是根据本报告书所载明的资料进行的。除本收购人和所聘请的专业机构外，没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书中列载的信息和对本报告书作出任何解释或者说明。

目 录

第一节	释义	3
第二节	收购人介绍	4
第三节	收购决定及收购目的	10
第四节	收购方式	12
第五节	资金来源	17
第六节	后续计划	18
第七节	对上市公司影响的分析	20
第八节	与上市公司之间的重大交易	26
第九节	前 6 个月内买卖上市交易股份的情况	27
第十节	收购人的财务资料	28
第十一节	其他重大事项	45
第十二节	备查文件	47

第一节 释义

除非特别说明，以下简称在本报告中有如下特别意义：

中国泛海控股、收购人	指中国泛海控股集团有限公司
泛海投资	指泛海投资股份有限公司
泛海建设控股	指泛海建设控股有限公司
泛海建设、上市公司	指泛海建设集团股份有限公司
泛海集团	指泛海集团有限公司
泛海东风	指北京泛海东风置业有限公司
星火公司	指北京星火房地产开发有限公司
通海公司	指通海建设有限公司
武汉公司	指武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司
浙江公司	指浙江泛海建设投资有限公司
本次收购	指根据中国泛海控股和泛海建设控股的股东会决议，由中国泛海控股吸收合并泛海建设控股而引起的中国泛海控股收购泛海建设的事项
董事会决议	指中国泛海控股于 2009 年 2 月 16 日召开的董事会临时会议
股东会决议	指中国泛海控股于 2009 年 3 月 3 日召开的股东会临时会议
本报告书	指泛海建设集团股份有限公司收购报告书
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
元	指人民币元

第二节 收购人介绍

一、收购人基本情况

名称：中国泛海控股集团有限公司

注册地：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 20 层

法定代表人：卢志强

注册资本：605,828.3462 万元

企业法人营业执照注册号：100000000007739（2-1）

企业类型及经济性质：有限责任公司

主要经营范围：许可经营项目：（无）。一般经营项目：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；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询

经营期限：长期

税务登记证号码：京税证字110105101712293

股东：

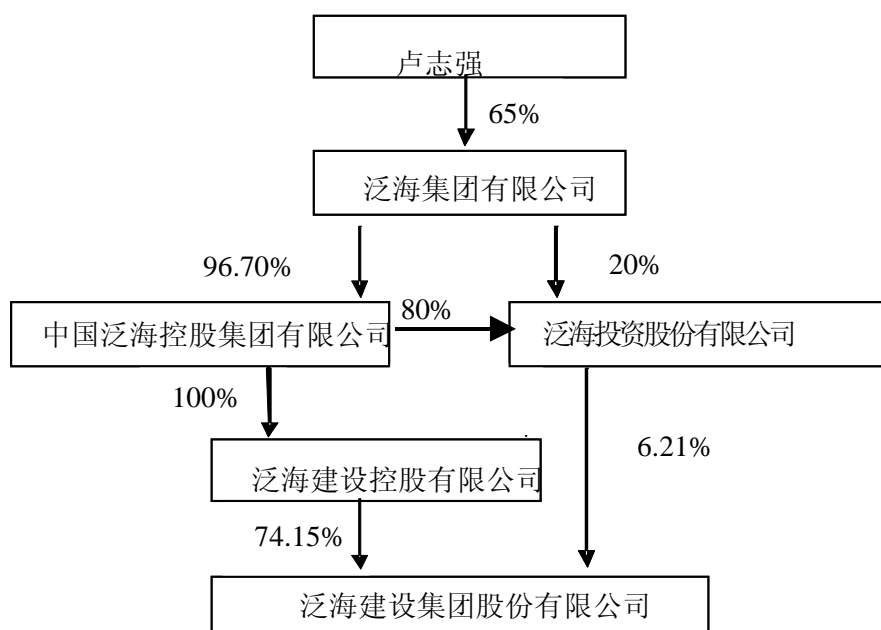
股东名称	金额（万元）	持股比例
泛海集团有限公司	585,828.3462	96.70%
通海控股有限公司	20,000	3.30%

通讯地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特大厦 20 层

联系电话：（010）65123322

二、收购人介绍

（一）收购人股权控制结构图



(二) 收购人及其控股股东简介

1、收购人控股股东

收购人的控股股东为泛海集团。泛海集团的注册资本 100,000 万元人民币，法定代表人为卢志强。公司经营范围和主要业务：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。

2、收购人实际控制人——卢志强先生

收购人的实际控制人为卢志强先生。卢志强先生为全国政协常委、全国工商联副主席，泛海集团董事长兼总裁，中国泛海控股董事长兼总裁，泛海建设董事长，泛海投资董事长，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。

(三) 收购人控股股东、实际控制人控制的主要企业简介

1、泛海投资股份有限公司

泛海投资成立于 1995 年 7 月 31 日，注册资本 200,000 万元人民币，法定代表人为卢志强。泛海投资原名泛海资源投资集团股份有限公司，2009 年 7 月 1 日，更名为泛海投资股份有限公司。公司的经营范围和主要业务：能源、资源产业的投资及管理；相关项目的经济咨询及技术服务；股权投资及投资管理。

泛海投资的股权结构为：中国泛海控股持股比例为 80%，泛海集团持股比例为 20%。

2、泛海建设控股有限公司

泛海建设控股成立于 1999 年 3 月 17 日，注册资本 240,000 万元人民币，法定代表人为黄翼云。公司的经营范围和主要业务：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。

泛海建设控股的股权结构为：中国泛海控股持股比例 100%。

3、泛海能源投资包头有限公司

泛海能源投资包头有限公司成立于 2007 年 5 月 23 日，注册资本 50,000 万元人民币，法定代表人为余政。公司经营范围及主要业务：投资、开发、生产和购销各种常规能源和新能源；投资和经营与能源生产相关的开发、运输、仓储。

泛海能源投资包头有限公司的股权结构为：泛海投资持股比例 100%。

泛海能源投资包头有限公司已经启动的项目主要是位于内蒙古自治区包头的煤化工项目。该项目于 2007 年初正式启动，计划利用包头市达茂旗白彦花煤田与土右旗大青山煤田的煤炭资源在包头市投资建设年生产 180 万吨甲醇的大型煤化工产业基地及其配套项目。

4、泛海实业股份有限公司

泛海实业股份有限公司成立于 1992 年 11 月 11 日，注册资本 55,258 万元人民币，法定代表人为王国仕。公司经营范围及主要业务：房地产投资、参股控股等业务。

泛海实业股份有限公司的股权结构为：中国泛海控股持股比例为 94.21%；泛海集团持股比例为 5.79%。

5、北京民生典当有限责任公司

北京民生典当有限责任公司成立于 2003 年 1 月 13 日，注册资本 5,000 万元人民币，法定代表人为兰立鹏。公司的经营范围和主要业务：质押典当业务、房地产抵押典当业务、限额绝当物品销售、鉴定评估及咨询服务等。

北京民生典当有限责任公司的股权结构为：中国泛海控股持股比例为 55%，泛海投资持股比例为 45%。

6、民生证券有限责任公司

民生证券有限责任公司成立于 1997 年 1 月 9 日，注册资本 128,229.63 万元人民币，法定代表人为岳献春。公司的经营范围和主要业务：代理证券发行，自营、买卖等。

民生证券有限责任公司的股权结构为：中国泛海控股持股比例为 35.61%；山东省高新技术投资有限公司持股比例为 16.20%；泛海投资持股比例为 10.53%，其它出资人持股比例为 37.66%。

7、泛海建设集团股份有限公司

泛海建设成立于 1989 年 5 月 9 日，是在深圳证券交易所上市的公众公司，股票代码为 000046。泛海建设目前注册资本 2,263,695,884 元人民币，法定代表人为卢志强。

截至本报告书签署日，公司的股权结构如下：

股份类别	数量（股）	比例（%）
有限售条件的股份	1,819,177,904	80.36
其中：泛海建设控股	1,678,579,976	74.15
泛海投资	140,581,428	6.21

无限售条件的股份	444,517,980	19.64
合计	2,263,695,884	100.00

泛海建设目前的主要业务：房地产业务、物业管理、物业租赁、消防、安防产品生产及销售。公司业务遍及北京、武汉、上海、深圳、杭州、青岛、太原等地。

（四）收购人主要业务及最近三年财务状况的简要说明

1、收购人主要业务的简要说明

中国泛海控股的注册资本为 605,828.3462 万元，公司以房地产、金融、能源、综合投资、资本经营为核心业务。公司控股及参股公司主要业务涵盖房地产、基础设施建设、银行、保险、证券、典当、能源、战略与创业投资、文化、资产管理和资本经营、物资贸易、消防电子、酒店、物业管理等诸多领域，公司业务分布于北京、上海、深圳、武汉、杭州、青岛、济南、南宁、太原、包头、呼和浩特、潍坊等城市。

2、收购人最近三年财务状况的简要说明

2006 年度、2007 年度及 2008 年度中国泛海控股的主要财务数据如下：

单位：元

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
总资产	38,111,877,455.10	46,176,280,324.48	18,813,691,760.76
所有者权益合计	12,934,101,375.59	21,940,947,723.01	9,080,893,739.18
资产负债率	66.06%	47.52%	81.89%
项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业收入	2,258,998,752.53	4,318,027,664.14	1,454,604,423.84
净利润	588,500,547.69	2,254,913,557.37	122,178,798.99
净资产收益率	6.03%	12.07%	3.59%

注：上述财务数据已经审计。

（五）收购人最近五年所受行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁

中国泛海控股最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚和涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

(六) 收购人主要负责人基本情况

姓名	职务	国籍	长期居住地	是否取得其他国家或地区的居留权
卢志强	董事长、总裁	中国	北京	否
卢晓云	副董事长	中国	北京	否
李明海	董事	中国	北京	否
黄翼云	董事	中国	北京	否
余 政	董事、副总裁	中国	北京	否
兰立鹏	董事、副总裁 兼首席财务总监	中国	北京	否
岳献春	董事	中国	北京	否
韩晓生	董事	中国	武汉	否
张崇阳	董事	中国	北京	否
卢志壮	监事会主席	中国	青岛	否
郑 东	监事会副主席	中国	北京	否
徐建兵	监事	中国	北京	否
刘金燕	监事	中国	北京	否
刘 伟	监事	中国	潍坊	否
马志军	副总裁	中国	北京	否

以上人员最近五年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚和涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

(七) 收购人持有、控制境内外上市公司 5%以上股份的基本情况

截至本报告书签署日，收购人间接持有境内上市公司泛海建设(SZ, 000046)80.36%的股份，直接持有境内上市公司民生投资(SZ, 000416)22.56%的股份。收购人还持有联想控股有限公司 29%股权，为联想控股有限公司第三大股东，联想控股有限公司下属有两家境外上市公司联想集团(HK, 992)和神州数码(HK, 00861)。

除此之外，收购人未持有、控制其他境内外上市公司 5%以上股份。

第三节 收购决定及收购目的

一、收购目的

2006 年、2007 年通过泛海建设的两次非公开发行，泛海建设控股已将其房地产业务注入泛海建设。目前，泛海建设控股的主要职能为对旗下子公司进行投资和管理。本次中国泛海控股通过吸收合并泛海建设控股成为泛海建设的第一大股东，其目的在于：整合资源、减少管理层级、节约费用、提高营运效率。

二、收购决定

（一）2009 年 2 月 16 日，中国泛海控股召开董事会临时会议，审议通过关于收购泛海投资持有的泛海建设控股 25.83%的股权以及吸收合并泛海建设控股的议案。

2009 年 2 月 16 日，泛海投资召开董事会临时会议，审议通过关于向中国泛海控股转让泛海建设控股 25.83%的股权的议案。

2009 年 2 月 16 日，泛海建设控股召开董事会临时会议，审议通过关于中国泛海控股吸收合并泛海建设控股的议案。

（二）2009 年 3 月 3 日，中国泛海控股 2009 年股东会临时会议审议通过收购泛海投资持有的泛海建设控股 25.83%的股权以及吸收合并泛海建设控股的议案。

2009 年 3 月 3 日，泛海投资召开 2009 年股东大会临时会议，审议通过关于向中国泛海控股转让泛海建设控股 25.83%的股权的议案。

2009 年 3 月 3 日，泛海建设控股召开 2009 年股东会临时会议审议通过关于中国泛海控股吸收合并泛海建设控股的议案。

2009 年 3 月 3 日，中国泛海控股与泛海投资签订了《股权转让协议书》，中国泛海控股和泛海建设控股签订了《合并协议书》。

（三）鉴于本次吸收合并构成中国泛海控股对上市公司泛海建设的收购行为，根据《证券法》、《上市公司收购管理办法》的规定，本次收购尚需中国证监

会审核无异议及豁免收购人履行以要约方式收购上市公司的义务，收购人将向中国证监会申请豁免要约收购义务。

三、截至本收购报告书签署日，收购人尚无在本次收购完成后未来 12 个月内继续增持上市公司权益或处置其已拥有上市公司权益的计划。

第四节 收购方式

一、 收购背景

（一）本次吸收合并涉及的上市公司股权情况

本次吸收合并前，中国泛海控股通过其控股子公司泛海建设控股持有泛海建设股份共 1,678,579,976 股，占总股本的 74.15%，通过其控股子公司泛海投资持有泛海建设股份共 140,581,428 股，占总股本的 6.21%；即，中国泛海控股持有泛海建设的股份总数为 1,819,161,404 股，占总股本的 80.36%。其中持有有限售条件股份数量为 1,819,161,404 股，占总股本的 80.36%。

本次吸收合并完成后，中国泛海控股将直接持有泛海建设股份 1,678,579,976 股，占总股本的 74.15%，此外，通过其控股子公司泛海投资持有泛海建设股份 140,581,428 股，占总股本的 6.21%，中国泛海控股持有泛海建设的股份总数未发生变化。

（二）泛海建设控股有关情况

1、泛海建设控股基本情况

名称：	泛海建设控股有限公司
注册地：	北京市东城区西总布胡同 27 号
法定代表人：	黄翼云
注册资本：	240,000 万元
营业执照注册号码：	11000012780860
企业法人组织机构代码：	70000747-3
企业类型：	有限责任公司
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
税务登记证号码：	地税（京）字 110101700007473

2、泛海建设控股股东构成情况

泛海建设控股为有限责任公司，截至本报告书签署日，泛海建设控股为中国

泛海控股之全资子公司。

泛海建设控股的股东原为中国泛海控股和泛海投资，其中中国泛海控股持有泛海建设控股 74.17% 的股权，泛海投资持有泛海建设控股 25.83% 的股权。

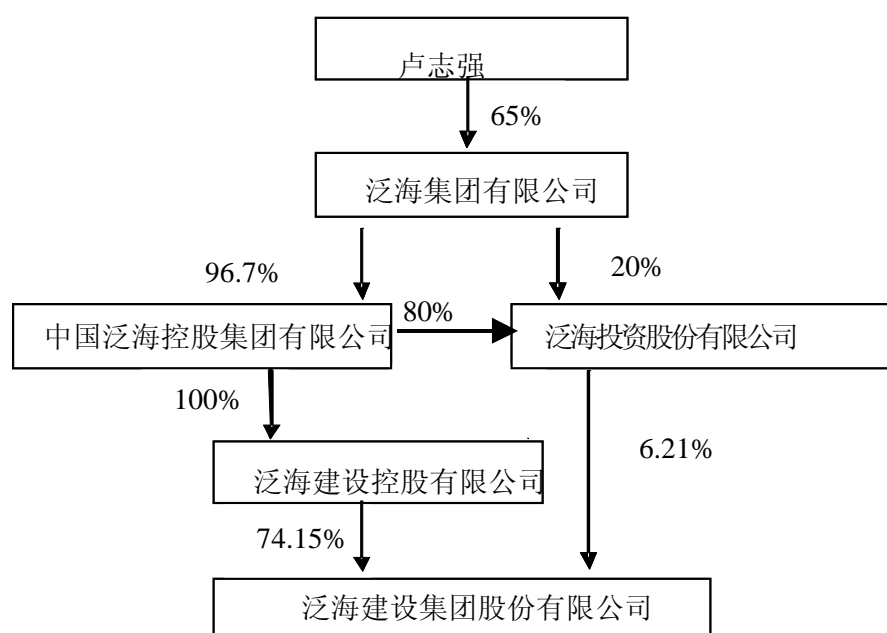
2009 年 3 月 3 日，中国泛海控股和泛海投资签订了《股权转让协议书》，泛海投资拟将其持有的泛海建设控股 25.83% 的股权转让给中国泛海控股。2009 年 10 月 22 日，泛海建设控股完成了股东变更的工商登记。本次股权转让完成后，泛海建设控股已成为中国泛海控股的全资子公司。

3、泛海建设控股财务状况

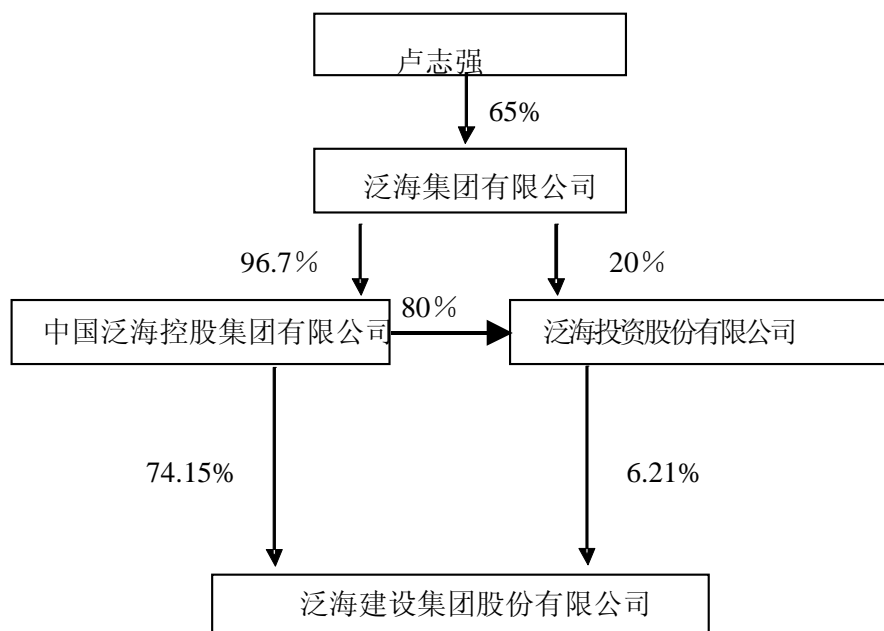
截止 2008 年 12 月 31 日，泛海建设控股的总资产为 2,340,513.96 万元，净资产（归属于母公司）为 430,158.42 万元；2008 年度 1-12 月，泛海建设控股实现营业收入 140,038.84 万元，净利润（归属于母公司）3588.99 万元。以上财务数据均为合并报表口径且均已经审计。

二、收购基本情况

（一）本次吸收合并实施前，泛海建设的股权控制关系图



（二）本次吸收合并完成后，泛海建设的股权控制关系图



三、收购方式

中国泛海控股通过吸收合并泛海建设控股直接持有泛海建设 1,678,579,976 股股份；同时，通过其控股子公司泛海投资间接持有泛海建设 140,581,428 股股份，中国泛海控股实际持有泛海建设 80.36%的股份。

四、吸收合并的具体内容

（一）吸收合并方：中国泛海控股

（二）被吸收合并方：泛海建设控股

（三）吸收合并涉及的上市公司股份数量及代表上市公司权益比例：

本次吸收合并前，中国泛海控股通过其控股子公司泛海建设控股持有泛海建设股份共 1,678,579,976 股，占总股本的 74.15%，通过其控股子公司泛海投资持有泛海建设股份共 140,581,428 股，占总股本的 6.21%；即，中国泛海控股持有泛海建设的股份总数为 1,819,161,404 股，占总股本的 80.36%。其中持有有限售条件股份数量为 1,819,161,404 股，占总股本的 80.36%。

本次吸收合并完成后，中国泛海控股将直接持有泛海建设股份 1,678,579,976 股，占总股本的 74.15%；此外，通过其控股子公司泛海投资持有泛海建设股份 140,581,428 股，占总股本的 6.21%，中国泛海控股持有泛海建设的股份总数未发生变化。

（四）本次吸收合并涉及上市公司股份的性质：法人股

（五）吸收合并的批准日期：2009 年 3 月 3 日

（六）批准吸收合并的机构：中国泛海控股和泛海建设控股股东会

五、收购人持有上市公司股份是否存在权利限制情形的说明

截至本报告书签署之日，本次收购涉及的泛海建设控股持有的泛海建设 1,678,579,976 股股票中，已质押 1,663,997,000 股，已质押股份占泛海建设总股本的 73.51%。

中国泛海控股控股子公司泛海投资持有的泛海建设 140,581,428 股股票中，已质押 140,000,000 股，已质押股份占泛海建设总股本的 6.18%。

截至本报告书签署之日，泛海建设控股持有的泛海建设 1,678,579,976 股股票全部处于限售期内。根据泛海建设控股作出的股改承诺，2009 年 3 月 24 日，股改限售的 117,846,992 股可上市交易；根据泛海建设控股参与认购 2006 年泛海建设非公开发行的承诺，2010 年 1 月 4 日，泛海建设控股认购的 800,000,000 股可上市交易。截至本报告书签署之日，中国泛海控股控股子公司泛海投资股份有限公司持有的泛海建设 140,581,428 股股票全部处于限售期内。根据股改承诺，2009 年 3 月 24 日，股改限售的 140,581,428 股可上市交易。

泛海建设控股在其认购泛海建设 2007 年非公开发行的股份时承诺：本次非公开发行完成后，泛海建设控股及一致行动人泛海投资拥有权益的公司股份三年内不转让。由于本次吸收合并所导致的泛海建设控股持有泛海建设股权的转让行为属于在同一控制人名下的股权转让，因此不违背上述关于三年内不转让的承诺。

为此，中国泛海控股出具了《中国泛海控股集团有限公司继续履行泛海建设

控股有限公司作出的相关承诺的承诺函》，承诺本次吸收合并完成后，中国泛海控股将继续履行泛海建设控股做出的上述承诺。

第五节 资金来源

本次收购方式为由于吸收合并导致对上市公司的收购，不涉及现金的支付。

第六节 后续计划

一、收购人对上市公司主营业务改变或调整的计划

截至本报告书签署之日，中国泛海控股尚无在未来 12 个月内对泛海建设的主营业务进行重大调整的计划。

二、收购人对上市公司的重组计划

截至本报告书签署之日，中国泛海控股尚无在未来 12 个月内对泛海建设及其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或者与泛海建设购买、置换资产有关的重组计划。

三、收购人对上市公司董事会、高级管理人员进行调整的计划

截至本报告书签署之日，中国泛海控股尚无改变泛海建设现任董事会或高级管理人员组成的计划；中国泛海控股与泛海建设股东之间就上市公司董事、高级管理人员的任免亦不存在任何合同或默契。

四、收购人对上市公司章程进行修改的计划

截至本报告书签署之日，中国泛海控股尚无对泛海建设的公司章程进行修改的计划。

五、收购人对上市公司员工聘用计划进行修改的计划

截至本报告书签署之日，中国泛海控股尚无对泛海建设员工聘用计划进行修改的计划。

六、收购人对上市公司分红政策进行调整的计划

截至本报告书签署之日，中国泛海控股尚无对泛海建设分红政策进行调整的计划。

七、收购人对上市公司业务和组织结构有重大影响的其他计划

截至本报告书签署之日，中国泛海控股尚无对泛海建设业务和组织结构有重大影响的其他计划。

第七节 对上市公司影响的分析

一、本次收购对上市公司独立性的影响

本次收购对上市公司的人员独立、资产完整、财务独立不产生影响。泛海建设仍将具有独立的经营能力和经营场所，在采购、生产、销售、知识产权等方面仍然保持独立。收购人不会对上市公司的正常生产经营进行干涉，充分尊重上市公司独立经营、自主决策，不利用控制人身份损害泛海建设及其他中小股东的利益。

二、本次收购完成后，收购人与上市公司的持续关联交易情况

（一）本次收购完成前，收购人与泛海建设之间的重大关联交易情况

1、贷款担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，中国泛海控股及其关联方为泛海建设及其子公司银行贷款提供担保 6.80 亿元；泛海建设及其子公司为中国泛海控股及其关联方银行贷款提供担保 0 元。

截至 2008 年 12 月 31 日，中国泛海控股及其关联方为泛海建设及其子公司银行贷款提供担保 25.32 亿元；泛海建设及其子公司为中国泛海控股及其关联方银行贷款提供担保 0 元。

2、提供资金情况

截至 2007 年 12 月 31 日，泛海建设及其子公司预收中国泛海控股及其关联方 60.00 万元，泛海建设及其子公司应付中国泛海控股及其关联方 314.04 万元

截至 2008 年 12 月 31 日，中国泛海控股及其关联方应收泛海建设及其子公司欠款 45.82 亿元，其中关联方资金往来 45.81 亿元；泛海建设及其子公司应收中国泛海控股及其关联方欠款 19.60 亿元，以上欠款全部系经营性往来，其中 19.42 亿元为预付泛海集团工程款。

3、股权收购情况

(1) 2007 年 5 月，泛海建设以人民币 1,000 万元的价格受让泛海投资持有的深圳市光彩置业有限公司 10%的股权的。股权转让于 2007 年 8 月 20 日完成。

(2) 2008 年 2 月，泛海建设与中国泛海控股、泛海建设控股签署《股权转让协议书》，收购该两公司持有的北京山海天物资贸易有限公司 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。

(3) 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，泛海建设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。泛海建设作为对价发行股份 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泛海建设名下。

4、项目合作情况

(1) 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）和补充协议（二），2006 年 11 月 28 日签订了补充协议（三），由泛海东风委托泛海集团开发东风乡 1#、2#、3#地块（即北京泛海国际居住区 1#、2#、3#地块，下同）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，泛海建设收购了泛海东风 65%的股权，泛海建设支持泛海东风继续履行该合同，并由泛海建设代泛海东风筹措所需资金 38.68 亿元。截至 2007 年 12 月 31 日，泛海东风累计向泛海集团支付工程款 38.68 亿元。

(2) 根据星火公司与泛海集团签订的《项目合作开发合同》及《项目合作协议书》及相关补充协议，星火公司委托泛海集团对星火公司所属的北京朝阳区东风乡 4#地块（六宗地）、配套用地及产业用地（二、七宗地）的拆迁安置工程、“七通一平”工程代征地的拆迁、绿化等工程施工，合同总价款 569,230 万元；2007 年 3 月 30 日，泛海建设控股、泛海集团与星火公司签订协议书，约定与上述地块相关的城市代征绿地拆迁及绿化等工程而发生的全部费用预计 6.023 亿元由泛海建设控股承担，其余地块的拆迁安置、“七通一平”等工程款共计 50.9 亿

元由星火公司继续承担，并全额支付给泛海集团。由于工程未能如期完工，双方于 2009 年 1 月签订《关于履行‘〈项目工程合作合同〉及相关协议’的补充协议》，约定由泛海集团进行继续进行上述工程开发，第二和第七宗地工期延至 2009 年 12 月 31 日完工，代征地工期延至 2011 年 12 月 31 日完工。泛海集团根据协议约定支付违约金 15,125.76 万元。

2008 年 1 月，泛海建设通过发行股份收购了星火公司 100% 股权，上述代建工程行为已构成关联交易。

(3) 根据通海公司 2005 年 4 月 18 日与泛海集团签订《项目工程合作合同》，以及双方于 2006 年 1 月 18 日签订的《项目合作协议书》，通海公司委托泛海集团实施董家渡项目 10#、12#、14# 地块的拆迁安置费、“七通一平”及代征地拆迁、绿化工程，工程总价款 473,184 万元。2007 年 3 月 30 日，双方签订《项目工程合同之补充协议》，泛海集团继续完成公司上述土地中 10# 地块的拆迁安置、“七通一平”等相关工程，12#、14# 地块的相关工程由通海公司自筹资金且不再委托泛海集团完成，通海公司亦无需支付该两块地的相关工程价款，10# 地块总工程价款共计约 177,376 万元。由于工程未能如期完工，双方于 2009 年 1 月签订《关于履行‘〈项目工程合作合同〉及相关协议’的补充协议》，约定由泛海集团进行继续进行上述工程开发，工期延至 2009 年 12 月 31 日完工。泛海集团根据协议约定支付违约金 2,531.39 万元。

2008 年 1 月，泛海建设通过发行股份收购了通海公司 100% 股权，上述代建工程行为已构成关联交易。

5、资金收回

泛海建设于 2008 年收购了武汉公司和北京山海天物资贸易有限公司。收购前，中国泛海控股及其关联方对武汉公司和山海天欠付款项合计 1.78 亿元，收购完成后，武汉公司和北京山海天物资贸易有限公司收回了上述欠付的所有款项。

6、销售商品及提供劳务

2007 年度，泛海建设向中国泛海控股及其关联方销售商品或提供物业管理

服务合计金额为 927.49 万元。2008 年度，泛海建设向中国泛海控股及其关联方销售商品或提供物业管理服务合计金额为 7,784.28 万元，向中国泛海控股及其关联方购买商品合计金额为 73.08 万元。

7、其他交易

通海公司 2005 年将董家渡项目 10#地块的拆迁安置费、“七通一平”及代征地拆迁、绿化工程（以下简称“工程”）委托给泛海集团，目前该工程尚未完工。根据动迁改造指挥部的文件，动拆迁所需资金必须由项目的开发商开立专用账户，并由指挥部负责监管使用。通海公司作为该项目的开发商，开立了银行专用账户，但由于该工程的实施已经委托给泛海集团，故泛海集团需将动拆迁所需款项汇回给通海公司，通海公司根据泛海集团发出的用款指令使用专户资金。2008 年，泛海集团汇回资金 40,000.00 万元，截至 2008 年 12 月 31 日止，该银行专户余额为 151,392,777.31 元。

（二）本次收购完成后，收购人与泛海建设之间的重大关联交易情况

本次收购完成后，中国泛海控股及其关联方将继续支持泛海建设发展，必要时仍将可能为泛海建设及其子公司银行贷款提供担保，或向其直接提供资金支持。本次收购完成后，泛海集团将继续履行与星火公司和通海公司签订的相关项目合作合同。

（三）本次收购完成后，为确保上市公司独立性不受损害、充分保护上市公司、特别是中小投资者利益不受损失，中国泛海控股特别承诺如下：

“1、本次吸收合并完成后，中国泛海控股及中国泛海控股下属控股或其他具有实际控制权的企业将尽量避免与上市公司发生不必要的关联交易，对必要的关联交易，将遵循市场化原则，确保关联交易的公允性和交易行为的透明度，切实保护上市公司及其他股东利益。

2、中国泛海控股及中国泛海控股下属控股或其他具有实际控制权的企业将严格根据相关证券法律、法规及《深圳证券交易所股票上市规则》的要求，在与上市公司发生交易时，严格执行关联交易决策程序并妥善履行信息披露义务；在确保关联交易定价公平、公允的基础上，严格控制、努力降低与上市公司间发生

的关联交易的金额水平。”

三、本次收购完成后，收购人和上市公司的同业竞争情况

（一）收购人及其关联企业从事房地产开发业务情况

截至本报告书签署之日，除泛海建设外，中国泛海控股及其关联方直接控制或间接控制的 3 家子公司经营房地产业务，经营区域主要集中在济南、潍坊、青岛等地，具体情况如下表所示：

序号	公司名称	主营业务	经营区域	持股比例
1	山东齐鲁商会大厦有限公司	房地产开发	济南	中国泛海控股通过泛海实业股份有限公司间接持有 54.10% 股权，通过泛海建设控股持有 42.22% 的股权
2	潍坊泛海大酒店有限公司	酒店经营	潍坊	中国泛海控股通过泛海实业股份有限公司间接持有 80% 股权
3	青岛泛海名人酒店有限公司	酒店经营	青岛	中国泛海控股通过泛海实业股份有限公司间接持有 100% 股权

（二）收购人与上市公司之间的同业竞争情况

与其他商品不同，房地产项目有明显的行业特征：

1、由于房地产具有大宗商品、不可移动等特性，主要针对的是当地的消费者，购买者进行跨地区（不同城市之间）选择的可能性较小，因此房地产项目具有明显的地域性，不同城市的房地产项目一般不存在竞争。

2、根据主要消费对象的不同，房地产可分为写字楼、商业用房、酒店及普通住宅等，在同一地域内不同类型的房地产产品面对的客户群体明显不同。

由于房地产行业具有上述特点，因此，中国泛海控股及其关联方控制的 3 家房地产企业与泛海建设不存在实质性同业竞争：

（1）山东齐鲁商会大厦有限公司和潍坊泛海大酒店有限公司

泛海建设目前在济南和潍坊没有地产项目，山东齐鲁商会大厦有限公司所开发的房地产项目和潍坊泛海大酒店有限公司所经营的酒店项目与泛海建设在地域划分上存在明显区别，目前不存在实质性同业竞争。泛海建设控股、中国泛海

控股已于公司 2007 年非公开发行时出具《关于避免同业竞争的承诺》，对未来可能的同业竞争问题作出安排。因此，山东齐鲁商会大厦有限公司和潍坊泛海大酒店有限公司与泛海建设不存在实质性同业竞争问题。

(2) 青岛泛海名人酒店有限公司

泛海建设在青岛的项目是普通住宅(泛海名人广场一期公寓)和商业楼宇(青岛泛海国际购物中心项目)，青岛泛海名人酒店有限公司经营的是酒店，两者在产品类型上存在差别；中国泛海控股已于公司 2007 年非公开发行时出具《关于避免同业竞争的承诺》，对未来可能的同业竞争问题作出安排。因此，青岛泛海名人酒店有限公司与泛海建设不存在实质性同业竞争问题。

(三) 收购人为避免本次收购完成后与上市公司之间产生同业竞争，特出具如下承诺：

“1、中国泛海控股在同一市场上将不从事与泛海建设相同或类似的生产、经营业务，以避免对泛海建设的生产经营构成新的、可能的直接或间接的业务竞争；

2、中国泛海控股保证将促使其下属、控股或其他具有实际控制权的企业在同一市场上不直接或间接从事、参与或进行与泛海建设的生产、经营相竞争的任何活动。”

第八节 与上市公司之间的重大交易

中国泛海控股、中国泛海控股下属子公司以及各自的董事、监事、高级管理人员在本报告书签署之日前 24 个月内与泛海建设及相关当事人之间的四类重大交易情况如下：

（一）与泛海建设及其子公司进行资产交易的合计金额高于 3,000 万元或者高于泛海建设最近经审计的合并财务报表净资产 5%以上的其他重大交易。

详见本报告书“第七节、二、（一）本次收购完成前，收购人与泛海建设之间的重大关联交易情况”。

（二）不存在与泛海建设的董事、监事、高级管理人员进行的合计金额超过人民币 5 万元以上的交易。

（三）不存在对拟更换的泛海建设董事、监事、高级管理人员进行补偿或者存在其他任何类似安排。

（四）不存在对泛海建设有重大影响的其他正在签署或者谈判的合同、默契或者安排。

第九节 前 6 个月内买卖上市交易股份的情况

一、收购人前 6 个月内买卖上市交易股份的情况

本收购报告书签署之日前 6 个月，中国泛海控股不存在买卖泛海建设上市交易股份的情况。

二、收购人董事、监事、高级管理人员及各自直系亲属前 6 个月内买卖上市交易股份的情况

本收购报告书签署之日前 6 个月，中国泛海控股的董事、监事、高级管理人员及其直系亲属不存在买卖泛海建设上市交易股份的行为。

第十节 收购人的财务资料

一、收购人 2006—2008 年财务报表

(一) 收购人 2006 年、2007 年及 2008 年资产负债表

单位：元

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	5,858,068,544.24	587,776,100.09	384,242,503.86
结算备付金	300,438,926.47	-	-
交易性金融资产	1,177,022,400.82	-	-
应收票据	100,000.00	-	-
应收账款	108,561,040.30	116,897,042.55	259,124,218.37
预付账款	837,889,675.71	278,016,761.36	1,114,217,684.46
应收利息	2,244,197.27	-	-
应收股利	12,880,685.60	865,753.42	865,753.42
存出保证金	30,737,465.25	-	-
其他应收款	2,398,041,432.12	2,382,801,448.15	2,898,909,932.25
存货	16,737,997,282.99	18,184,849,294.37	11,629,940,309.43
其他流动资产	4,561,866.14	7,772,778.00	7,158,898.00
流动资产合计	27,468,543,516.91	21,558,979,177.94	16,294,459,299.79
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,762,068,364.54	19,872,776,831.82	6,446,293,308.00
持有至到期投资	0.00	-	95,000,000.00
长期股权投资	1,069,737,429.00	1,184,966,481.98	1,996,426,656.32
期货会员资格投资	1,400,000.00	-	-
投资性房地产	48,306,422.72	24,094,342.46	24,856,940.52
固定资产	435,943,331.48	320,630,180.10	319,881,287.57
在建工程	2,274,205,230.99	2,268,432,042.49	11,968,983.76
固定资产清理	262.50	12,798.00	-
无形资产	52,704,802.35	87,630,021.60	87,319,501.12

开发支出	4,891,913.49	2,082,419.31	-
商誉	523,458,774.62	499,557,392.83	463,348,921.08
长期待摊费用	462,792,835.32	355,975,180.18	11,581,696.93
递延所得税资产	7,824,571.18	1,143,455.77	3,540,241.28
非流动资产合计	10,643,333,938.19	24,617,301,146.54	9,460,217,536.58
资产总计	38,111,877,455.10	46,176,280,324.48	25,754,676,836.37

收购人 2006 年、2007 年及 2008 年资产负债表（续）

单位：元

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	5,700,398,500.00	3,804,280,000.00	2,754,822,614.90
应付账款	1,222,516,251.55	2,273,990,335.64	1,502,448,809.95
预收款项	36,301,592.87	139,736,997.10	125,047,664.65
卖出回购金融资产款	860,000,000.00	-	-
代理买卖证券款	3,742,278,165.20	-	-
应付期货保证金	20,351,068.59	-	-
应付职工薪酬	26,452,732.08	15,127,027.90	16,881,686.52
应交税费	608,531,451.61	1,596,608,400.77	360,817,155.56
应付利息	30,170,107.15		28,342,519.75
应付股利	57,858.19	-	-
其他应付款	3,270,605,084.34	4,459,934,843.67	4,158,145,337.45
一年内到期非流动负债	3,062,400,000.00	612,400,000.00	204,000,000.00
其他流动负债	2,588,034.88	-	-
流动负债合计	18,582,650,846.46	12,902,077,605.08	9,150,505,788.78
非流动负债：			
长期借款	4,585,503,385.84	6,764,403,385.84	6,051,743,333.33
长期应付款	-	898.08	898.08
预计负债	2,002,500.00	-	-
递延所得税负债	2,007,619,347.21	4,568,850,712.47	1,471,533,077.00
非流动负债合计	6,595,125,233.05	11,333,254,996.39	7,523,277,308.41
负债合计	25,177,776,079.51	24,235,332,601.47	16,673,783,097.19

所有者（股东）权益：			
实收资本（或股本）	4,000,000,000.00	4,000,000,000.00	3,000,000,000.00
资本公积	2,560,990,387.88	10,254,624,905.81	2,051,319,142.75
盈余公积	325,527,134.05	451,581,933.49	251,552,644.47
未分配利润	2,872,811,231.89	3,970,251,851.66	1,915,367,583.31
归属于母公司所有者权益合计	9,759,328,753.82	18,676,458,690.96	7,218,239,370.53
少数股东权益	3,174,772,621.77	3,264,489,032.05	1,862,654,368.65
所有者权益合计	12,934,101,375.59	21,940,947,723.01	9,080,893,739.18
负债及所有者权益总计	38,111,877,455.10	46,176,280,324.48	25,754,676,836.37

（二）收购人 2006 年度、2007 年度及 2008 年度利润表

单位：元

项目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
一、营业总收入	2,258,998,752.53	4,318,027,664.14	1,458,024,463.11
其中：营业收入	1,537,532,305.01	4,318,027,664.14	1,458,024,463.11
利息净收入	47,397,519.42	-	-
手续费及佣金净收入	674,068,928.10	-	-
二、营业总成本	2,516,391,345.77	4,006,039,924.50	1,384,204,202.22
其中：营业成本	801,596,464.19	2,609,851,247.96	962,674,444.93
营业税金及附加	270,637,388.49	545,034,419.01	89,876,819.26
销售费用	86,480,701.78	110,613,689.77	36,773,624.52
管理费用	742,702,897.72	221,490,021.54	100,861,515.70
财务费用	575,147,629.25	428,450,543.51	184,746,973.57
资产减值损失	39,826,264.34	90,600,002.71	9,270,824.24
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	12,874,640.14	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	1,354,358,114.24	3,651,204,078.71	258,279,090.32
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-629,964.28	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,109,210,196.86	3,963,191,818.35	332,099,351.21
加：营业外收入	21,627,472.53	24,872,836.69	11,604,792.27
减：营业外支出	153,131,636.27	36,502,464.95	4,000,842.93

其中：非流动资产处置损失	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	977,706,033.12	3,951,562,190.09	339,703,300.55
减：所得税费用	306,553,389.07	1,453,508,832.14	111,983,230.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	671,152,644.05	2,498,053,357.95	227,720,070.38
归属于母公司所有者的净利润	588,500,547.69	2,254,913,557.37	122,178,798.99
少数股东损益	82,652,096.36	243,139,800.58	105,541,271.39

二、收购人 2008 年财务会计报告的审计意见

北京兴华会计师事务所有限责任公司对收购人 2008 年财务报告出具的审计意见的主要内容如下：

“我们审计了后附的中国泛海控股集团有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的合并资产负债表、2008 年度的合并利润表、合并所有者权益变动表和合并现金流量表以及合并财务报表附注。

（一）管理层对财务报表的责任

根据《企业会计准则》的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。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误；2、选择和运用适当的会计政策；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的、适当的，为发表审计意见提供了基础。

（三）审计意见

我们认为，贵公司上述财务报表已经按照《企业会计准则》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2008 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2008 年度的合并经营成果和合并现金流量。

三、收购人 2008 年财务会计报表附注的主要内容

（一）财务报表的编制基础

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（以下简称“新会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制 2008 年年度（以下简称“报告期”）财务报表。

（二）公司的主要会计政策、会计估计

1、会计制度

本公司执行新《企业会计准则》。

2、会计期间

本公司以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。本报告所涵盖的会计期间为 2008 年 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

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，根据新《企业会计准则》的有关规定，资产中，除交易性金融资产、投资性房地产及可供出售金融资产采用公允价值计量外，其他资产均以历史成本计量。

5、现金等价物的确定标准

本公司及子公司所持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价

值变动风险很小的投资等视为现金等价物,包括可在证券市场上流通的从购买日起三个月内到期的短期债券投资。

6、交易性金融资产

根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认与计量》的规定,本公司将为交易目的所持有的债券投资、股票投资、基金投资等划归交易性金融资产。

交易性金融资产在取得时以公允价值计量,后续计量仍以公允价值计量且其变动计入当期损益。

7、坏账核算办法

坏账确认标准:

- (1) 债务人破产或死亡,以其破产财产或遗产清偿后,仍然不能收回的;
- (2) 债务人逾期未履行偿还义务且超过三年仍然不能收回的应收款项。

本公司的坏账核算采用账龄分析法(应收款项的 5%)与个别认定法相结合的方法。

8、存货核算方法

本公司存货的核算方法遵循《企业会计准则第 1 号—存货》的有关规定:

(1) 存货分类:原材料、开发成本、在产品、产成品、包装物、库存商品、低值易耗品等。

(2) 取得和发出的计价方法:各类存货取得时按实际成本计价,原材料、产成品、包装物和库存商品的发出、领用采用加权平均法结转成本;低值易耗品领用时采用一次摊销法摊销。

(3) 存货的盘存制度:本公司存货数量的盘存方法采用永续盘存制。

9、可供出售金融资产

根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认与计量》的规定,本公司对于划分为可供出售金融资产的金融工具,以公允价值计量且其变动计入资本公积。

10、持有至到期投资

根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认与计量》的规定,本公司对于持有至到期投资的金融资产,采用实际利率法,按摊余成本对其进行后续计量。

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资按取得时的初始投资成本入账，初始投资成本的确定遵循《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的有关规定。

(2) 根据《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定，本公司对于纳入合并范围的子公司采用成本法核算，编制合并报表时按照权益法进行调整；对于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也采用成本法核算；对于具有共同控制和重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(3) 长期股权投资的后续计量，遵循《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的有关规定。

12、投资性房地产

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定并结合公司业务特点，决定对公司为赚取租金、资本增值或者两者兼有而持有的房地产划分为投资性房地产，采用公允价值模式计量。

13、固定资产的确认、计量及其折旧方法

遵循《企业会计准则第 4 号—固定资产》的有关规定并结合公司业务特点：

(1) 固定资产标准为：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有形资产。

(2) 固定资产按实际成本计价。

(3) 固定资产折旧采用直线法计算，年分类折旧率如下：

类 别	预计使用年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20 年	5%	4.75%
机器设备	8 年	5%	11.88%
运输设备	8 年	5%	11.88%
其他设备	5 年	5%	19%

14、在建工程核算方法

在建工程应当按照实际发生的支出确定其工程成本，包括施工前期准备、正

在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造工程、大修理工程等。在建工程已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确认转入固定资产，尚未办理竣工决算的暂估转入固定资产，按照计提固定资产折旧的规定计提固定资产的折旧，并停止利息资本化。

15、长期待摊费用核算方法

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

16、借款费用的核算

本公司借款费用的确认与计量，遵循《企业会计准则第 17 号—借款费用》的有关规定：

（1）发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应当予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，应当在发生时计入当期损益。

（2）借款费用资本化的确认原则和资本化期间：

为购建固定资产所借入的专门借款，发生的利息、折价或溢价的摊销费用和汇兑差额，在同时符合以下条件时予以资本化，计入该项资产的成本：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③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。其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，计入发生当期的损益。

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

因安排专门借款而发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；其他辅助费用于发生当期确认为费用。若辅助费用的金额较小，于发生当期确认为费用。

（3）借款费用资本化金额的计算方法：

每一会计期间的利息资本化金额根据至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数和资本化率计算确定。但是利息和折价或溢价摊销的资本化金额不超过当期专门借款实际发生的利息和折价或溢价的摊销金额。

17、收入确认原则

本公司营业收入的实现，遵循《企业会计准则第 14 号—收入》的有关规定：

(1) 销售商品，已将商品所有权上的主要风险和报酬转换给购货方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

(2) 提供劳务（不包括长期合同），按照完工百分比法确认相关的劳务收入。在确认劳务收入时，以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提。

18、所得税的会计处理方法

根据《企业会计准则第 18 号—所得税》的规定，本公司所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法核算，即在计算确定当期所得税（即当期应交所得税）以及递延所得税费用（或收益）的基础上，应将两者之和确认为利润表中的所得税费用（或收益），但不包括直接计入所有者权益的交易或事项的所得税影响。

（三）会计报表主要项目注释

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金	146,054.49	89,149.16
银行存款	5,113,712.04	2,562,081.66
其他货币资金	114,552.95	614,590.78
合计	5,374,319.48	3,265,821.60

2、其他应收款

(1) 其他应收款账龄分析明细:

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1 年以内	6,757,929,785.50	91.25	5,843,262,179.87	93.70
1-2 年	293,002,280.00	3.96	212,643,129.89	3.41
2-3 年	212,641,729.89	2.87	1,006,898.00	0.02
3 年以上	142,572,054.54	1.92	179,125,851.54	2.87
合计	7,406,145,849.93	100.00	6,236,038,059.30	100.00

(2) 其他应收款前五名的单位情况如下:

序号	单位名称	期末余额	占其他应收款 比例%	欠款时间	欠款原因
1	泛海建设控股有限公司	4,778,224,403.86	64.52	1 年以内	单位往来款
2	北京瑞海物业管理有限公司	602,607,985.97	8.14	1 年以内	单位往来款
3	泛海投资股份有限公司	539,315,235.96	7.28	1 年以内	单位往来款
4	北京格兰德高物业管理有限公司	458,685,186.63	6.19	1 年以内	单位往来款
5	四通巨光高新技术发展（控股）有限公司	211,631,629.89	2.86	2-3 年	单位往来款
	合 计	6,590,464,442.31	88.99		

3、固定资产及其累计折旧

类 别	年初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计:	15,124,303.17	2,174,699.00	1,003,228.00	16,295,774.17
房屋、建筑物	7,882,960.57			7,882,960.57
动力及通用设备	5,813,952.00	2,098,173.00	1,003,228.00	6,908,897.00
办公用具及设备	1,406,522.60	69,130.00		1,475,652.60

其他	20,868.00	7,396.00		28,264.00
二、累计折旧合计	5,310,981.36	1,294,135.39	859,320.49	5,745,796.26
房屋、建筑物	1,986,505.92	378,382.08		2,364,888.00
动力及通用设备	2,619,200.57	705,650.89	859,320.49	2,465,530.97
办公用具及设备	691,245.83	206,688.09		897,933.92
其他	14,029.04	3,414.33		17,443.37
三、账面价值合计：	9,813,321.81	880,563.61	143,907.51	10,549,977.91
房屋、建筑物	5,896,454.65	-378,382.08		5,518,072.57
动力及通用设备	3,194,751.43	1,392,522.11	143,907.51	4,443,366.03
办公用具及设备	715,276.77	-137,558.09		577,718.68
其他	6,838.96	3,981.67		10,820.63

4、短期借款

借款类别	期末余额	年初余额
保证担保借款	500,000,000.00	
质押借款	2,273,000,000.00	2,550,420,000.00
合计	2,773,000,000.00	2,550,420,000.00

5、其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析明细：

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1 年以内	2,852,522,262.43	90.96	3,832,599,112.41	99.48
1-2 年	263,430,867.43	8.4	0.00	0.00

2-3 年	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	20,002,616.00	0.64	20,002,616.00	0.52
合计	3,135,955,745.86	100.00	3,852,601,728.41	100.00

(2) 其他应付款金额前五名的单位情况如下：

序号	单位名称	期末余额	占其他应付款 比例%	欠款时间	欠款原因
1	泛海实业股份有限公司	999,875,520.42	31.88	1 年以内	往来款
2	浙江航民实业有限公司	824,256,000.00	26.28	1 年以内	往来款
3	泛海集团有限公司	656,878,941.94	20.95	1 年以内	往来款
4	常新资本投资管理有限公司	310,035,256.10	9.89	1 年以内	往来款
5	Glendorgal 投资公司	262,288,867.43	8.36	1-2 年	往来款
	合 计	3,053,334,585.89	97.36		

6、应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	0.00	16,458,890.83	16,458,890.83	0.00
二、职工福利费	0.00	843,114.91	843,114.91	0.00
三、社会保险费	0.00	1,467,216.61	1,467,216.61	0.00
其中：1.医疗保险费	0.00	445,737.13	445,737.13	0.00
2.基本养老保险费	0.00	907,678.61	907,678.61	0.00
3.失业保险费	0.00	66,540.61	66,540.61	0.00
4.工伤保险费	0.00	21,541.54	21,541.54	0.00
5.生育保险费	0.00	25,718.72	25,718.72	0.00
6.年金缴费	0.00	0.00	0.00	0.00
四、住房公积金	0.00	389,796.00	389,796.00	0.00

五、工会经费和职工教育经费	775,610.87	576,062.14	73,368.00	1,278,305.01
六、非货币性福利	0.00	0.00	0.00	0.00
七、因解除劳动关系给予的补偿	0.00	0.00	0.00	0.00
八、其他	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：以现金结算的股份支付	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	775,610.87	19,735,080.49	19,232,386.35	1,278,305.01

7、应交税费

税种	期末余额	年初余额
企业所得税	73,055,574.59	7,300,109.08
个人所得税	124,290.51	150,870.83
其他税费	0.00	0.00
合计	73,179,865.10	7,450,979.91

8、所有者权益

(1) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	比例			投资金额	比例
泛海集团有限公司	3,800,000,000.00	95.00%	0.00	0.00	3,800,000,000.00	95.00%
通海控股有限公司	200,000,000.00	5.00%	0.00	0.00	200,000,000.00	5.00%
合计	4,000,000,000.00	100.00%	0.00	0.00	4,000,000,000.00	100.00%

(2) 资本公积

项 目	金 额
一、上年年末余额	5,383,526,413.90
加：会计政策变更	-501,066.43

前期差错更正	0.00
公允价值变动调整	2,067,394,454.20
二、本年年初余额	7,450,419,801.67
加：可供出售金融资产公允价值变动净额	-4,937,757,457.33
权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	0.00
与计入所有者权益项目相关的所得税影响	1,417,447,623.00
其他	-745,332,029.82
三、本年年末余额	3,184,777,937.52

(3) 盈余公积

项 目	金 额
一、上年年末余额	451,581,933.49
加：会计政策变更	22,894,772.97
前期差错更正	0.00
公允价值变动调整	-206,739,445.41
二、本年年初余额	267,737,261.05
加：提取盈余公积	59,220,222.57
减：盈余公积转增资本	0.00
盈余公积弥补亏损	0.00
其他	-1,430,349.57
三、本年年末余额	325,527,134.05

(4) 未分配利润

项 目	金 额
一、上年年末余额	3,736,822,564.52
加：会计政策变更	137,975,732.55

前期差错更正	0.00
公允价值变动调整	-1,860,655,008.79
二、本年年初余额	2,014,143,288.28
加：净利润	592,202,225.70
减：提取盈余公积	-59,220,222.57
对所有者的分配	0.00
其他	-12,873,146.16
三、本年期末余额	2,534,252,145.25

9、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	362,124,740.17	295,965,775.06
减：利息收入	399,215.85	714,114.60
手续费支出及其他	30,237.32	16,302.36
其他	0.00	-101,430.00
合计	361,755,761.64	295,166,532.82

10、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
处理固定资产收入	53,836.63	0.00
合计	53,836.63	0.00

11、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
处置固定资产净损失	0.00	0.00

违约支出、赔偿、罚款、滞纳金	0.00	0.00
赞助、捐赠支出	132,000,000.00	32,000,000.00
资产评估减值	0.00	0.00
其他	179,299.00	0.00
合计	132,179,299.00	32,000,000.00

12、现金流量表附注

	补充资料	本期金额	上期金额
1、	将净利润调节为经营活动现金流量：		
	净利润	592,202,225.70	2,000,292,890.22
	加：资产减值准备	0.00	0.00
	固定资产折旧	1,294,135.39	1,134,483.39
	无形资产摊销	0.00	0.00
	长期待摊费用摊销	0.00	0.00
	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-53,836.63	0.00
	固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
	公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	0.00	0.00
	财务费用（收益以“-”号填列）	362,124,740.17	295,965,775.06
	投资损失（收益以“-”号填列）	-1,398,306,813.64	-3,319,296,040.69
	递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	0.00	0.00
	递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	94,251,367.23	0.00
	存货的减少（增加以“-”号填列）	0.00	76,926.10
	经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,441,332.16	-3,144,846,520.31
	经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,019,915,883.60	2,067,581,046.72
	其他	102,230,253.67	0.00

	经营活动产生的现金流量净额	-2,273,615,143.87	-2,099,091,439.51
2、	不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
	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	5,374,319.48	3,265,821.60
	减：现金的期初余额	3,265,821.60	22,664,627.46
	加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
	减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
	现金及现金等价物净增加额	2,108,497.88	-19,398,805.86

四、会计师说明

收购人 2006 年执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定，
自 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》。

第十一节 其他重大事项

中国泛海控股集团有限公司法定代表人声明如下：

本人（以及本人所代表的机构）承诺本报告书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

中国泛海控股集团有限公司（盖章）：

法定代表人（签字）：

2009 年 11 月 12 日

北京市共和律师事务所

声明

经办律师声明如下：

本人及本人所代表的机构已按照执业规则规定的工作程序履行勤勉尽责义务，对本申请报告进行核查和验证，未发现虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对此承担相应的责任。

北京市共和律师事务所（盖章）：

事务所负责人（签字）：

经办律师（签字）：

经办律师（签字）：

2009 年 11 月 12 日

十二节 备查文件

一、 备查文件

- 1、中国泛海控股集团有限公司工商营业执照（复印件）、组织机构代码证（复印件）和税务登记证（复印件）
- 2、中国泛海控股集团有限公司董事、监事、高级管理人员（或主要负责人）的名单及其身份证明
- 3、中国泛海控股集团有限公司最近五年未受处罚及涉及诉讼说明
- 4、中国泛海控股集团有限公司董事监事高管人员最近 5 年未受处罚及涉及诉讼的说明
- 5、中国泛海控股集团有限公司董事会决议、股东会决议
- 6、泛海建设控股有限公司董事会决议、股东会决议
- 7、泛海投资股份有限公司董事会决议、股东大会决议
- 8、中国泛海控股集团有限公司与泛海投资股份有限公司《股权转让协议书》
- 9、中国泛海控股集团有限公司与泛海建设控股有限公司《合并协议书》
- 10、中国泛海控股集团有限公司实际控制人最近两年未发生变更的说明
- 11、中国泛海控股集团有限公司、高级管理人员及直系亲属持有买卖上市公司股份情况说明及自查报告
- 12、中介机构及经办人员持有买卖上市公司股份情况说明及自查报告
- 13、中国泛海控股集团有限公司关于后续计划的说明
- 14、中国泛海控股集团有限公司关于 24 个月内与上市公司之间的重大交易说明
- 15、中国泛海控股集团有限公司关于保持上市公司独立性的承诺
- 16、中国泛海控股集团有限公司关于避免同业竞争的承诺
- 17、中国泛海控股集团有限公司关于规范关联交易的承诺
- 18、中国泛海控股集团有限公司关于履行泛海建设控股有限公司作出的相关承诺的承诺函

19、中国泛海控股集团有限公司不存在《上市公司收购管理办法》第六条规定情形及符合《上市公司收购管理办法》第五十条规定的说明

20、中国泛海控股集团有限公司关于股权转让事宜及谈判过程的说明

21、中国泛海控股集团有限公司 2006 年、2007 年财务会计报告及 2008 年度审计报告

二、备查地点

本收购报告书和备查文件置于以下地点，供投资者查阅：

泛海建设集团股份有限公司

地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特大厦 15 层

（本页无正文，为《泛海建设集团股份有限公司收购报告书》之盖章页）

中国泛海控股集团有限公司（盖章）

2009 年 11 月 12 日