证券代码:000046　　证券简称:泛海建设

泛海建设集团股份有限公司发行股份收购资产暨关联交易报告书

二〇〇八年一月

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告书内容真实、准确、完整,对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司负责人及主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次重大资产收购及关联交易所做的任何决定和意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产收购暨关联交易完成后,本公司的经营与收益的变化,由本公司自行负责;由本次重大资产收购及关联交易引致的投资风险,由投资者自行负责。

投资者若对本报告书的内容存在任何疑问,应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其它专业顾问。

重要提示

1、风险提示

公司提请投资者关注在此披露的特别风险,并仔细阅读本报告书中“风险因素”等有关章节的内容。

(1)大股东控制风险

本次交易完成后,公司实际控制人将控制公司股份909,580,702股,占公司股份总额的80.36%;其中,泛海建设控股有限公司(简称“泛海建设控股”或“控股股东”)将持有公司股份共计839,289,988股,占公司股份总额的74.15%;光彩事业投资集团有限公司持有公司股份共计70,290,714股,占公司股份总额的6.21%。实际控制人及控股股东有可能利用其对泛海建设的控股地位,通过行使表决权对公司的人事、经营决策、甚至关联交易等进行控制,从而损害上市公司其他股东的利益。

(2)重大关联交易风险

星火公司与泛海集团签订了《项目工程合同》及相关协议,约定由泛海集团对北京市朝阳区东风乡项目4#地块、配套用地及产业用地的拆迁安置工程、“七通一平”工程及代征地拆迁、绿化等工程进行承包,并支付上述工程款项,合同金额人民币50.9亿元。2007年11月泛海集团出具《承诺函》,承诺在第二宗地的一级土地开发完成之后,二级土地开发权招拍挂完成之前,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5,200元的标准计算所得的工程费用,泛海集团愿将上述差额款项返还给星火公司。

通海公司和泛海集团签订了《项目工程合同》及相关协议,约定通海公司委托泛海集团完成上海董家渡旧城改造项目10#地块的拆迁安置、“七通一平”及代征地拆迁、绿化等工程,并向泛海集团支付上海董家渡旧城改造项目10#地块的相关工程费用,合同总价款为人民币177,376万元。

在泛海建设收购星火公司和通海公司100%股权后,上述《项目工程合同》的履行,以及与此合同履行有关的其他协议安排将由上市公司承担,构成上市公司的重大关联交易。虽然泛海建设本次将要履行的关联交易基于市场公平的原则以协议、合同的方式履行,相关的关联交易也履行了相关的内部审批决策程序并进行了充分披露,但公司在关联交易的管理和控制等方面仍然可能存在风险。

(3)公司业务规模快速扩张所面临的项目运作风险

近两年,泛海建设一直保持了较快的增长速度。2006年泛海建设的总资产、净资产、销售额和净利润较2005年的增长率分别达到了92.45%、188.53%、141.95%和242%,本次购买资产后,公司的资产、净资产规模将进一步增加。尽管公司的管理和业务人员多是房地产行业资深人员,拥有丰富的专业知识和实践经验,但仍然存在着公司不能充分建立起与规模相适应的组织模式和管理制度,形成有效的激励与约束机制来吸引足够的优秀人才,以保证公司运营安全、有效并符合工程进度安排的风险。

(4)注入上市公司的房地产开发项目的后续资金安排风险

根据开发项目的可行性研究报告和投资计划,星火公司主要负责开发北京市朝阳区东风乡绿隔地区第六宗地、第七宗地的房地产项目以及第二宗地的一级开发,总投资预计不少于70亿元;通海公司主要负责开发上海市黄埔区董家渡聚居区10、12、14号地块项目,总投资预计为99亿元;浙江公司主要负责开发位于杭州市钱江新城核心区内的光彩国际会议中心项目,总投资预计为22.66亿元;武汉公司主要负责开发武汉王家墩中央商务区项目,总投资预计为61.92亿元。这四个项目规划的总投资预计将超过200亿元。虽然公司可通过项目的滚动开发及其它项目的销售收入来减少和弥补某一时间段的资金需求量,但仍将会有较大的资金量需要通过其它渠道自筹获得,因此公司在后续资金安排和筹集上存在可能无法满足项目进度要求的风险。

(5)部分地块尚未取得《土地使用权证》等必备资格文件,存在不能按期取得的风险

星火公司主要负责开发的北京市朝阳区东风乡绿隔地区第六宗地、第七宗地房地产项目和第二宗地的一级开发,其中,第六宗地已取得国有土地使用证、建设用地规划许可证;第七宗地已取得市政配套用地的规划意见书、立项批复和国有土地使用证。通海公司开发的上海市黄浦区董家渡聚居区10、12、14号地块,其中10号地块已取得土地使用权证、建设用地规划许可证、建设用地规划批准书;12、14号地块已签订国有土地使用权出让合同,取得建设用地规划许可证、建设用地规划批准书,尚未取得国有土地使用权证;浙江公司开发的“浙江光彩国际中心”项目,已取得建设用地规划许可证并签订土地使用权转让合同书,并取得国有土地使用权证等文件;武汉公司开发的武汉王家墩中央商务区项目的总体规划已通过武汉市政府的审批,并签订《国有土地使用权出让合同》,但尚未取得国有土地使用权证等相关文件。

(6)泛海建设控股对星火公司5%股权的处置权不能及时行使的风险

星火公司股东北京德高瑞丰经贸有限公司(持股4%)和北京东方银正投资有限公司(持股1%)于2007年7月12日共同出具《委托及承诺函》,上述两家公司拟将共同持有的星火公司合计5%的股权转让给泛海建设控股,并授权委托泛海建设控股代为行使以下权利:对其共同持有的合计5%的星火公司股权行使处置权;与泛海建设协商,签署相关股权转让协议;代表其收取泛海建设支付的股权转让款项。同时上述两家公司共同承诺如下:如泛海建设控股以认购泛海建设股份方式作为星火公司股权转让的对价,所取得的股份均由泛海控股公司全部持有。该两家公司与泛海建设控股之间将以现金或者其他方式另行结算。星火公司相关股权转让协议生效后,该两家公司必将全力协助泛海建设控股办理股权过户手续。委托期限为自委托函发出之日起一年。

(7)盈利预测风险

深圳大华天诚会计师事务所审核了公司按照预测期间的经营计划编制的2007年度、2008年度备考盈利预测并出具了审核报告。由于本次重大资产购买的最终完成时间尚具有一定不确定性,而且报告期内还可能出现对公司的盈利状况造成影响的其他因素,例如新政策的出台及发生不可抗力等因素,因此,尽管公司的备考盈利预测报告中的各项假设遵循了谨慎性原则,但仍可能出现实际经营成果与备考盈利预测结果存在一定差异的情况。

(8)担保风险

2007年1月24日,泛海建设控股向国家开发银行贷款24亿元,贷款期限为2007.1.29—2008.1.28,通海公司以黄埔区董家渡聚居区10#地块作为抵押物为其提供担保。目前,上述银行贷款合同履行情况正常。泛海建设控股亦已出具了承诺函,采取相应措施及时进行解决。虽然泛海建设控股出具了承诺函,但仍存在届时不能履行承诺的风险。

在此,泛海建设特别提示投资者注意投资风险,并仔细阅读本报告书中“风险因素”、“同业竞争与关联交易”、“财务会计信息”等有关章节的内容。

2、特别提示

(1)本次重大资产收购暨关联交易已经中国证监会核准。

本次重大资产收购暨关联交易已于2007年12月28日经中国证监会并购重组审核委员会审核通过,并于2008年1月28日取得中国证监会的核准批文——证监许可[2008]117号《关于核准泛海建设集团股份有限公司向泛海建设控股有限公司发行新股购买资产的批复》,同时取得证监许可[2008]118号《关于核准豁免泛海建设控股有限公司和光彩事业投资集团有限公司要约收购泛海建设集团股份有限公司股份义务的批复》。

(2)本报告书(草案)及摘要(草案)已于2007年12月11日在深圳证券交易所网站(http://www.szse.cn/)公告。

(3)根据中国证监会上市部及并购重组审核委员会对本次重大资产收购的审核和反馈,本报告书对本报告书(草案)进行了补充和修改。主要补充和修改内容包括:①完善公司治理结构的具体措施(详见本报告书第五节);②本次拟收购资产的部分地块未取得土地使用权证的解决措施(详见本报告书第三节);③本次拟收购的部分资产尚未在泛海建设控股名下的安排(详见本报告书第三节);④本次交易完成后公司的同业竞争和关联交易情况(详见本报告书第九节);⑤公司项目未来现金流的测算和应对资金周转压力的措施(详见本报告书第八节);⑥通海公司和武汉公司土地的抵押情况及解决措施(详见本报告书第五节);⑦本次拟收购资产的开发周期和规划(详见本报告书第八节);⑧本次拟收购资产周边地区的土地、房屋价格的比较分析(详见本报告书详见本报告书第八节);⑨关于关联方资金往来的情况及解决措施(详见本报告书第九节)等。

第一节　释义

在本报告书中,除非文义载明,下列简称具有如下含义:

泛海建设、上市公司、公司	指泛海建设集团股份有限公司
泛海建设控股、控股股东	指泛海建设控股有限公司
光彩事业投资	指光彩事业投资集团有限公司
中国泛海控股	指中国泛海控股集团有限公司
泛海集团	指泛海集团有限公司
北京光彩置业	指北京光彩置业有限公司
泛海东风	指北京泛海东风置业有限公司
泛海信华	指北京泛海信华置业有限公司
深圳光彩置业	指深圳市光彩置业有限公司
泛海青岛	指泛海建设集团青岛有限公司
泛海物业	指泛海物业管理有限公司
泛海三江电子	指深圳市泛海三江电子有限公司
星火公司	指北京星火房地产开发有限责任公司
通海公司	指通海建设有限公司
浙江公司	指浙江泛海建设投资有限公司
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
中关村建设	指北京中关村开发建设股份有限公司
独立财务顾问、中信建投	指中信建投证券有限责任公司
会计师、大华天诚	指深圳大华天诚会计师事务所
法律顾问、广东广和	指广东广和律师事务所
评估公司	指深圳德正信资产评估有限公司
报告书、本报告书	指《泛海建设集团股份有限公司发行股份收购资产暨关联交易报告书》(草案)
目标公司、标的公司	指星火公司、通海公司、浙江公司、武汉公司4家公司
本次重大资产收购、本次交易	指公司以向泛海建设控股非公开发行股票方式购买其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%股权的行为
本次发行	指公司为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%股权而向其定向发行380,366,492股股票的行为
《股权转让协议》	指《北京星火房地产开发有限责任公司股权转让协议》及补充协议、《通海建设有限公司股权转让协议》及补充协议、《浙江泛海建设投资有限公司股权转让协议》及补充协议、《武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司股权转让协议(一)》及补充协议、《武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司股权转让协议(二)》及补充协议
基准日	指2007年6月30日
《公司法》	指《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
《105号文》	指《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》(中国证监会证监公司字[2001]105号)
《收购管理办法》	指《上市公司收购管理办法》
《深交所股票上市规则》	指《深圳证券交易所股票上市规则(2006年修订)》
《发行管理办法》	指《上市公司证券发行管理办法》
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
深交所	指深圳证券交易所
元、千元、万元	指人民币元、千元、万元

第二节　本次重大资产收购概况

一、本次重大资产收购的相关机构

(一)资产出售方

名称:泛海建设控股有限公司

法定代表人:黄翼云

注册地址:北京市东城区西总布胡同27号

联系人:李能

电话:010-65227630

传真:010-65123551

(二)资产购买方

名称:泛海建设集团股份有限公司

法定代表人:卢志强

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

联系人:陈家华

电话:(0755)82985866

传真:(0755)82985866　82985899

(三)独立财务顾问

名称:中信建投证券有限责任公司

法定代表人:张佑君

注册地址:北京市朝阳区安立路66号

办公地址:北京市东城区朝内大街188号

联系人:庄云志、李铭、张志斌、黄传照

电话:(010)85130605

传真:(010)65185227

(四)法律顾问

名称:广东广和律师事务所

负责人:　童新

办公地址:深圳市福田区福虹路世贸广场A座20层

经办律师:高全增、沈金文

电话:0755-83679909

传真:0755-83674205

(五)审计机构

名称:深圳大华天诚会计师事务所

法定代表人:胡春元

办公地址:深圳市福田区滨河大道5022号联合广场B座11楼

经办注册会计师:胡春元、方建新

电话:0755-82900952

传真:0755-82900965

(六)资产评估机构

名称:深圳德正信资产评估有限公司

法定代表人:王鸣志

办公地址:深圳市罗湖区人民北路3146号永通大厦10楼B座

经办注册资产评估师:王鸣志、罗方

电话:0755-82221353

传真:0755-82256682

二、本次重大资产收购的概述

公司本次资产购买完成后可以实现控股股东房地产业务的整体上市,对公司意义十分重大,公司资本实力将进一步增强、公司土地储备将大幅增加、持续经营能力将得到进一步保障,有利于尽快实现公司作为全国性的专业房地产投资与开发公司的定位,有利于消除同业竞争,尽快实现公司成为中国一流的、知名的、有创新力的、有影响力的和有社会贡献的房地产上市公司的目标。

(一)购买资产范围及定价

公司采取发行股份方式购买泛海建设控股的主要房地产业务,包括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。

截止2007年6月30日,根据深圳德正信资产评估有限公司出具的相关评估报告,公司本次拟购买星火公司100%股权的评估值为172,345.95万元、通海公司100%股权的评估值为181,713.22万元、浙江公司100%股权的评估值为56,703.61万元、武汉公司60%股权的评估值为355,023.77万元。

本次交易标的公司股权的购买价格拟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,拟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。根据前述关于本次拟购买资产的评估情况,交易双方初步确定本次拟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

(二)购买资产价款的支付方式

泛海建设拟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。

(三)股份发行价格

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)。

(四)发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股(A股),每股面值为1.00元。

(五)本次发行股份的限售期

本次向泛海建设控股发行的股份自发行完成之日起36个月内不转让。

(六)公司股票在定价基准日至发行日期间若发生除权、除息,发行数量和发行价格的调整

在本次发行定价基准日至发行日期间,若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为,本次发行价格亦将作相应调整。

(七)本次发行前滚存未分配利润的处置

在本次发行完成后,为兼顾新老股东的利益,由公司新老股东共同享有本次发行前的滚存未分配利润。

(八)股份发行决议有效期

自2007年度第一次临时股东大会审议通过之日起12个月内。

(九)其他事项

公司根据《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》的有关规定编制本报告书,供投资者决策参考之用。

三、本次重大资产收购的重要日期

1、第五届董事会第二十二次临时会议召开日:2007年3月15日

2、评估基准日:2007年6月30日

3、第五届董事会第三十次临时会议召开日:2007年7月13日

4、第五届董事会第三十二次临时会议召开日:2007年7月20日

5、2007年度第一次临时股东大会召开日:2007年7月30日

6、第五届董事会第三十四次临时会议召开日:2007年7月30日

7、第五届董事会第四十一次临时会议召开日:2007年12月9日

8、获得中国证监会并购重组审核委员会审核通过:2007年12月28日

9、获得中国证监会的核准批文:2008年1月28日

第三节　本次重大资产收购基本情况

一、本次重大资产收购的背景和目的

1、本次重大资产收购的背景

泛海建设于2006年3月完成了股权分置改革。根据《关于上市公司股权分置改革的指导意见》第18条规定“在解决股权分置问题后,支持绩优大型企业通过其控股的上市公司定向发行股份实现整体上市”的精神,以及公司和控股股东泛海建设控股有限公司在《股权分置改革说明书》中作出的承诺“泛海建设股改完成后,依托大股东的支持,将尽快实行资产重组,吸纳优质资产,即在股东大会及监管部门批准的前提下,泛海建设以新增股份方式向第一大股东泛海建设控股有限公司收购其持有的土地资产,增加土地储备,实现长远发展”。2006年12月21日,公司以非公开发行的方式向一名特定投资者泛海建设控股有限公司发行了4亿股人民币普通股;2006年12月29日,深圳证券交易所批准了该次发行新股的上市申请。该次发行增发股份4亿股,募集资金19亿元,公司以募集资金购买了控股股东在北京朝阳区东风乡的74万平方米房地产商住项目。发行完成后,公司资产规模扩大,净资产由11亿元增加到33亿元,公司项目储备增加了1倍多,总计超过160万平方米(包括在建项目)。公司2006年业绩也得到大幅度提高,净利润比2005年增加242%,每股收益增加30%以上。由此,公司基本面得到较大改善,实力大为增强,可持续发展有了基本保障。市场对该次发行给予了积极评价,投资者给予了积极支持。公司股价从2006年4月上旬,公司启动增发时的6元左右,一直稳步上升,到2006年年底,公司完成增发时,股价上升至近19元。众多基金、证券公司在内的机构投资者进入公司股东行列,成为公司的长期投资者。

公司2006年继股改后的增发,在很大程度上改善了泛海建设的市场形象,初步搭建了泛海建设更快、更好发展的平台,也提高了公司控股股东等投资者的权益价值。

进入2007年,泛海建设董事会审时度势,决定以合适方式继续吸纳控股股东房地产项目,尽快做大做强上市公司。同时,控股股东泛海建设控股有限公司根据其发展战略,计划把泛海建设控股有限公司及其关联公司的其他优质房地产资产全部注入上市公司,完全履行股改承诺,实现控股股东房地产业务整体上市。

为此,公司和控股股东进行了必要的协调和准备,并制订了工作计划,拟通过资本运作实现上市公司做大做强的发展战略。

2、本次重大资产收购的目的

(1)增强公司资本实力,抓住历史发展机遇

在房地产市场,近两年来,政府陆续出台了一些宏观调控措施,涉及规划设计、土地供应、信贷、销售、信息披露等诸多方面。宏观调控措施有利于供求关系的进一步平衡、有利于房地产市场价格的稳定、有利于市场秩序的好转、有利于房地产行业的健康发展。但是房地产行业内部面临洗牌,一些资金实力较弱、开发能力差、管理水平低的企业将会被清理出房地产开发市场。泛海建设自成立以来,一直专注于房地产开发业务,已经积累了丰富的行业经验,拥有了一批专业化人才队伍,基本完成了由区域性公司向全国性房地产开发公司的过渡,在组织设计、质量管理和成本控制上获得了一些成功的经验,具备了跨越式发展的基础和能力,但资本实力仍不强。公司本次重大资产收购,可以进一步增强公司资本实力,提高公司的市场竞争能力和抗风险能力,拉开公司与一般房地产开发公司的差距,帮助公司成为房地产开发市场的优胜者,并将为投资者带来可观的回报。

我国资本市场已经进入全面发展阶段,作为一家市值超过百亿元的上市公司,泛海建设有责任、有义务加快自身健康发展,同时也有责任、有义务为资本市场的进一步壮大作出自己的贡献。

(2)增加公司土地、项目储备,确保公司可持续发展

拥有充裕的土地资源和项目储备,是房地产开发企业参与市场竞争的基础,是企业可持续发展的基本保障。公司此次收购星火公司100%股权、通海公司100%股权、浙江公司100%股权、武汉公司60%股权,将因此增加建筑面积超过700万平方米的优质项目,使公司未来几年的业绩有了保证,一举奠定作为全国性大型房地产开发公司的地位,公司的综合经营实力和持续经营能力将大大增强,并为公司塑造企业品牌、提高市场影响力提供更有利的条件。

(3)消除同业竞争,促进公司规范运作

公司控股股东泛海建设控股有限公司的主营业务也是房地产开发,为了有效避免与控股股东之间的同业竞争,保证广大公众投资者的利益,通过本次重大资产收购,将泛海建设控股和关联企业的优质房地产项目注入公司,提升了公司整体的经营能力,降低了公司对于单个项目的依赖性,将有效的解决本公司与控股股东同业竞争的问题,促进公司规范运作。

(4)履行公司在股改期间的相关承诺

公司在股改期间曾承诺:“泛海建设股改完成后,依托大股东的支持,将尽快实行资产重组,吸纳优质资产,即在股东大会及监管部门批准的前提下,泛海建设以非公开发行股份方式向第一大股东泛海建设控股有限公司购买其旗下公司,将同时购入其持有的土地资产,增加土地储备,实现长远发展”。

二、本次重大资产收购的基本原则

1、有利于公司的长期持续稳定发展,有利于提高公司整体业绩,符合公司全体股东利益的原则;

2、有利于保证本次重大资产重组完成后公司资产的完整性及生产经营的独立性的原则;

3、公开、公平、公正的原则;

4、诚实信用、协商一致的原则;

5、遵守相关法律、行政法规的原则。

三、资产购买方介绍

(一)基本情况

中文名称:泛海建设集团股份有限公司

英文名称:Oceanwide Construction Group Co.,Ltd.

股票上市地:深圳证券交易所

股票简称:泛海建设

股票代码:000046

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

企业法人营业执照注册号:4403011013197

公司经营范围: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。

公司主营业务:公司目前的主要业务为房地产业务、物业管理、物业租赁及消防、安防产品生产及销售。其中房地产业务由母公司和旗下的房地产开发项目公司进行,物业管理业务由控股子公司泛海物业管理有限公司进行,消防、安防产品生产及销售由控股子公司深圳市泛海三江电子有限公司进行。公司目前的房地产项目和物业管理、物业租赁业务主要集中在北京、深圳、青岛、武汉等地区。

(二)历史沿革

泛海建设集团股份有限公司成立于1989年5月9日,前身为南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司,经深圳市政府以深府(89)3号文批准,由南海石油深圳开发服务总公司及其内部职工共同出资设立,注册资本为人民币300万元。

1991年6月,经深圳市政府深府办复(1991)434号批准,南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司改组为“深圳南油物业发展股份有限公司”,注册资本变为640万元人民币。经年度分红扩股后,截至1992年底,股本总额变更为1,024万元人民币。

1992年8月,经深圳市政府深府办复(1992)85号文批准,同意深圳南油物业发展股份有限公司进行公众股份公司的改组并进行准备工作。

1994年5月,经深圳市政府深府办复(1994)24号文批准,深圳南油物业发展股份有限公司转型为公众公司,将深圳南油物业发展股份有限公司存量净资产折为3,900万股。

1994年5-7月,经深圳市证券管理办公室深证办复(1994)122号文批准,深圳南油物业发展股份有限公司向社会公开发行面值为壹元的人民币普通股1,300万股,发行后股本总额变更为5,200万元人民币。

1994年9月12日,经深圳南油物业发展股份有限公司首届股东大会通过决议,并经深圳证券交易所深证上字【1994】第26号文审查通过,深圳证券交易所深证市字【1994】第21号通知,深圳南油物业发展股份有限公司的股票在深圳证券交易所挂牌交易。深圳南油物业发展股份有限公司总股份为5,200万股,全部为A股,可流通股份1,300万股,人民币普通股简称“深南物A”股票编码“0046”。

1994年10月,经深圳南油物业发展股份有限公司股东会决议,并经深圳市证券管理办公室深证办复[1994]223号文批准,实施1993年度分红方案,以5,200万股为基数,向全体股东“每10股送3股红股,且每10股派发现金0.60元人民币”,送股后股本总额变更为6,760万元人民币。

1995年5月,经深圳南油物业发展股份有限公司股东会决议,并经深圳市证券管理办公室深证办复[1995]第19号文批准,实施1994年度分红方案,以6,760万股为基数,向全体股东“每10股送3股红股,并派发0.60元人民币现金”,送股后股本总额变更为8,788万元人民币。

1995年8月,经深圳市证券管理办公室深证办复[1995]第19号文和中国证券监督管理委员会[1995]27号文批复,深圳南油物业发展股份有限公司以8,788万股为基数,实施“每10股配1.775股”的配股方案,共配股1,559.87万股,配股后股本总额变更为10,347.87万元人民币。

1996年7月,经深圳南油物业发展股份有限公司股东会决议,并经深圳市证券管理办公室深证办复[1996]37号文批准,实施1995年度分红方案,以10,347.87万股为基数,向全体股东“每10送1股并派0.50元人民币现金”,送股后股本总额变更为11,382.657万元人民币。

1997年4月,经深圳南油物业发展股份有限公司股东会决议,并经深圳市证券管理办公室深证办复[1997]12号文批准,实施“公积金转增股本”,以转增前总股本为13,826,570股为基数,每10股转增5股,共转增56,913,285股,转增后总股本为170,739,855股。

1997年7月,经深圳南油物业发展股份有限公司股东会决议,并经深圳市证券管理办公室深证办复[1997]82号文批准,实施1996年度分红方案,以170,739,855股为基数,向全体股东“每10送2股红股”,送股后总股本增至204,887,825股。

1998年10月,经中国证券监督管理委员会以证监函[1998]177⊖号文和深圳市证券管理办公室以深证办复[1998]74号文件批准,深圳南油物业发展股份有限公司发起人深圳南油(集团)有限公司将其持有的深圳南油物业发展股份有限公司的法人股(占总股本的52.50%)⊖全部转让给光彩事业投资集团有限公司,深圳南油物业发展股份有限公司于1998年⊖12⊖月⊖24⊖日领取新的企业法人营业执照,注册号为4403011013197,执照号为深司字N47742。

1999年7月,经国家工商行政管理局核准,深圳市工商行政管理局登记注册,“深圳南油物业发展股份有限公司”更名为“光彩建设股份有限公司”,1999年8月,经深圳证券交易所批准,股票简称由原“南油物业”更改为“光彩建设”,股票代码(0046)不变。

2001年4月,经中国证监会深圳证券监管办公室深证办发字[2000]202号文初审通过,并经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]242号文批准,光彩建设股份有限公司以1999年末总股本204,887,825股为基数向全体股东每10股配售3股,实际配售39,196,516股,配股后股本总额增至244,084,341股。

2002年4月,经国家工商行政管理局核准,深圳市工商行政管理局登记注册,“光彩建设股份有限公司”更名为“光彩建设集团股份有限公司”。

2004年7月,经光彩建设集团股份有限公司股东会决议,实施2003年度分红派息和资本公积金转增股本方案,以2003年末总股本244,084,341股为基数,向全体股东每10股送红股1股并派发现金红利0.25元,用资本公积金向全体股东每10股转增1股,送转股后总股本增至292,901,209股。

2005年7月,经光彩建设集团股份有限公司股东会决议,实施2004年度分红派息和资本公积金转增股本方案,以2004年底总股本292,901,209股为基数,向全体股东每10股送红股1股并派发0.25元现金,用资本公积金向全体股东每10股转增1股。分红派息及转增后总股本增至351,481,450股。

2005年9月,泛海建设控股有限公司收购光彩事业投资集团有限公司所持有的光彩建设集团股份有限公司28.17%的非流通法人股股份(即99,004,473股,含权),从而泛海建设控股有限公司与光彩事业投资集团有限公司合计持有光彩建设集团股份有限公司48.17%的股份。

2005年12月,“光彩建设集团股份有限公司”更名为“泛海建设集团股份有限公司”,证券简称由“光彩建设”变更为“泛海建设”,股票代码为000046不变。

2006年3月,泛海建设实施了股权分置改革,原非流通股东以每10股送2.2股的方案向流通股东支付对价,以获取所持股份流通权。股权分置改革后,有限售条件的法人股东持股数由169,295,187股变为129,214,210股,持股比例由48.17%变为36.76%,无限售条件普通股股数相应增加。2006年3月24日,公司完成股权分置改革工作。公司股票简称变更为“泛海”。2006年10月改回原简称“泛海建设”。

2006年12月,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]88号文核准,泛海建设向泛海建设控股有限公司非公开发行股份4亿股,总股本由原351,481,450股变为751,481,450股,有限售条件法人股东持股比例由36.76%变为70.42%。

截至2007年9月30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	529,214,210	70.42
其中:泛海建设控股有限公司	458,923,496	61.07
光彩事业投资集团有限公司	70,290,714	9.35
无限售条件的股份	222,267,240	29.58
合计	751,481,450	100.00

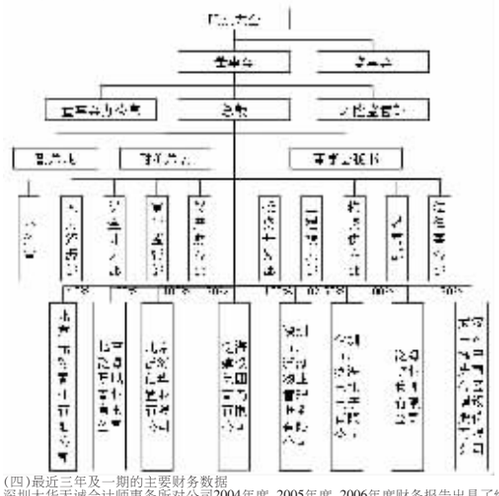
(三)公司股权控制关系及组织结构图

1、公司股权控制关系图

本次重大资产收购前,公司的股权控制关系如下:

公司的控股股东为泛海建设控股,实际控制人为卢志强先生。

2、公司组织结构图



(四)最近三年及一期的主要财务数据

深圳大华天诚会计师事务所对公司2004年度、2005年度、2006年度财务报告出具了编号分别为深华(2005)股审字030号、深华(2006)股审字034号、深华(2007)股审字027号审计报告,根据前述审计报告,公司最近三年及一期的主要财务数据如下:

1、资产负债表主要数据

单位:万元

项目	2007年9月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
资产总计	735,261.99	729,373.71	378,982.57	310,255.16
其中:流动资产	695,565.57	689,919.00	333,246.42	264,762.34
固定资产	4,890.75	5,824.68	5,951.36	4,567.97
负债总计	331,417.39	373,242.49	239,994.39	182,291.69
其中:流动负债	255,477.39	243,242.49	159,594.39	176,217.69
长期负债	75,940.00	130,000.00	80,400.00	6,074.00
股东权益合计	383,588.73	334,661.83	115,998.63	109,283.67

注:2007年1-9月财务数据未经审计

2、利润表主要数据

单位:万元

项目	2007年1-9月	项目	2006年度	2005年度	2004年度
营业总收入	321,006.56	主营业务收入	133,769.75	55,308.41	100,193.68
营业毛利	125,639.28	主营业务利润	36,720.46	10,891.96	19,967.61
营业利润	73,575.38	营业利润	31,670.88	4,314.80	11,093.47
利润总额	73,520.39	利润总额	36,586.58	8,745.74	11,020.65
净利润	48,845.84	净利润	25,526.19	7,447.21	8,889.67

注:2007年1-9月财务数据未经审计

3、现金流量表主要数据

单位:万元

项目	2007年1-9月	2006年度	2005年度	2004年度
经营活动产生的现金流量净额	156,997.42	-244,358.67	-63,246.81	59,748.69
投资活动产生的现金流量净额	-13,307.16	36,613.94	4,336.08	587.51
筹资活动产生的现金流量净额	-130,394.19	207,362.34	55,263.97	-56,273.37
现金及现金等价物净增加额	13,296.07	-401.66	-3,655.68	4,062.56

注:2007年1-9月财务数据未经审计

(五)泛海建设子公司简要情况

截至2007年9月30日,泛海建设的控股子公司和参股子公司简要情况如下表所示:

序号	子公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	经营范围	投资额	直接	间接
1	北京光彩置业有限公司	北京	卢志强	1,000万美元	房地产开发销售	400万美元	40%	---
2	北京泛海东风置业有限公司	北京	黄翼云	2000万美元	房地产开发销售	1300万美元	65%	---
3	北京泛海信华置业有限公司	北京	郑东	16,553.9万元	房地产开发销售	16,553.90万元	100%	---
4	深圳市光彩置业有限公司	深圳	李明海	10,000万元	房地产开发销售	10,000万元	100%	---
5	泛海建设集团青岛有限公司	青岛	卢志壮	10,348.38万元	房地产开发销售	7,243.87万元	70%	---
6	泛海物业管理有限公司	北京	周礼忠	5,000万元	物业管理	1,260万元	90%	10%
7	深圳市泛海三江电子有限公司	深圳	匡文	1,000万元	消防、安防器材等	925万元	92.50%	---
8	武汉王家墩中央商务区建设投资有限公司	武汉	卢志强	100,000万元	房地产开发、商品房销售等	20,000万元	20%	

1、北京光彩置业有限公司

北京光彩置业成立于1995年10月,为房地产开发项目公司。目前,泛海建设持有北京光彩置业40%股权,思奇科技控股有限公司持有35%股权,美国泛海国际有限公司持有北京光彩置业25%股权。北京光彩置业已开发的主要项目为北京光彩国际公寓。

2、北京泛海东风置业有限公司

泛海东风成立于2003年8月,为房地产开发项目公司,目前,泛海建设持有公司65%股权,北京星火房地产开发有限责任公司持有公司10%股权,信华建设投资有限公司持有公司25%股权。泛海东风拟开发的主要项目为北京“泛海国际居住区”1#、2#、3#地块项目。

3、北京泛海信华置业有限公司

泛海信华成立于2003年8月,为房地产开发项目公司,目前,泛海建设持有泛海信华100%股权,泛海信华正在开发的项目为北京“泛海国际居住区”5#、6#、7#、8#地块项目。

4、深圳市光彩置业有限公司

深圳光彩置业成立于2002年5月,为房地产开发项目公司,目前,泛海建设持有深圳光彩置业100%股权。深圳光彩置业拟开发的项目为深圳月亮湾项目。

5、泛海建设集团青岛有限公司

泛海青岛成立于2002年5月,为房地产开发项目公司,目前,泛海建设持有泛海青岛70%股权,泛海实业股份有限公司持有泛海青岛30%股权。泛海青岛已开发完成的项目为青岛泛海名人广场一期公寓,拟开发的项目为青岛“泛海国际购物中心”项目(青岛泛海名人广场二期工程)。

6、泛海物业管理有限公司

泛海物业成立于1999年11月,原名为“深圳南油物业管理公司”,2006年11月更名为“泛海物业管理有限公司”。目前泛海建设持有泛海物业90%股权,深圳光彩置业持有泛海物业10%股权。泛海物业的主要业务为物业管理、物业租赁等。

7、深圳市泛海三江电子有限公司

深圳市泛海三江电子有限公司成立于1994年10月。目前,泛海建设持有泛海三江电子92.50%股权,深圳市泛海三江电子有限公司工会委员会持有泛海三江电子7.50%股权。泛海三江电子的主要业务为消防、安防产品生产和销售。

8、武汉王家墩中