（上接第A21版）

第七宗地已取得市政配套用地的规划意见书、立项批复建设用地批准书和国有土地使用证。目前，该宗地正在办理用地性质控规调整工作，以及进行了现场拆迁、周边道路市政基础设施建设等相关工作。

（5）审计情况

深圳大华天诚会计师事务所有限公司对星火公司2004年、2005年、2006年和2007年1到6月的财务报告出具了深华（2007）审字663号《审计报告》。根据前述审计报告，星火公司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：元

项目	2007年6月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	5,522,877,452.48	2,486,822,813.11	904,614,034.94	250,152,982.35
长期股权投资	16,553,400.00	16,553,400.00	33,106,400.00	16,553,000.00
固定资产	43,769.53	50,768.47	42,317.46	52,956.78
资产总额	5,539,474,622.01	2,503,426,981.58	937,762,752.40	266,758,939.13
流动负债	4,017,165,870.08	11,221,213.68	167,764,376.95	236,759,739.08
非流动负债	–	970,000,000.00	740,000,000.00	–
负债总额	4,017,165,870.08	981,221,213.68	907,764,376.95	236,759,739.08
股东权益合计	1,522,308,751.93	1,522,205,767.90	29,998,375.45	29,999,200.05

② 利润表主要数据

单位：元

项目	2007年1–6月	2006年度	2005年度	2004年度
营业收入	–	–	–	–
营业成本	–	–	–	–
营业利润	102,984.03	33,145,361.87	–824.60	–799.95
利润总额	102,984.03	33,145,361.87	–824.60	–799.95
净利润	102,984.03	22,207,392.45	–824.60	–799.95

③ 现金流量表主要数据

单位：元

项目	2007年1–6月	2006年度	2005年度	2004年度
经营活动产生的现金流量净额	1,052,446,657.84	–1,664,167,728.75	–690,816,479.87	9,567,101.92
投资活动产生的现金流量净额	19,920,000.00	29,860,901.00	–16,553,400.00	–16,607,730.00
筹资活动产生的现金流量净额	–1,067,273,217.50	1,644,907,514.30	731,143,680.00	5,406,793.00
现金及现金等价物净增加额	5,093,440.34	–19,279,313.45	23,773,800.13	–12,447,421.08

2、通海公司简介

（1）基本情况

通海公司注册地址为上海市中山南路28号21楼，法定代表人为黄翼云，注册资本为人民币150,000万元。通海公司的经营范围：房地产及基础设施投资、开发、经营，酒店管理，物业管理，企业收购及兼并，资产管理，新技术、新产品的投资；通信设备，办公自动化设备，建筑、装饰材料；经济信息咨询，商务咨询。（经营范围涉及许可、资质经营的凭有效许可、凭证经营）。

（2）历史沿革及最新股权结构

通海公司成立于2002年9月24日，由光彩事业投资与泛海建设控股共同投资组建，注册资本20,000万元。

2006年12月26日，泛海建设控股增加对通海公司的投资，增资额为人民币130,000万元，增资后通海公司的注册资本为人民币150,000万元，其中光彩事业投资出资11,000万元，出资比例为7.33%，泛海建设控股出资139,000万元、出资比例为92.67%。

2007年4月，光彩事业投资与泛海建设控股签订了《股权转让协议》，光彩事业投资将其所持有的通海公司7.33%股权转让给泛海建设控股，转让完成后通海公司成为泛海建设控股的全资子公司。

（3）资产状况及项目进展情况

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号地块的房地产项目，三幅地块的开发目标是建设一个具有高雅环境、深厚文化内涵和鲜明个性的高档次的商住社区。项目地块总范围为：中华路以东，紫薇路以南，南仓街以西，东江阴街以北。项目总占地面积约12.02万平方米，规划总建筑面积约54.41万平方米。

① 10号地块项目

10号地块位于黄浦区中华路以东，紫薇路以南，王家嘴角街以西，王家码头街以北。该地块拟建设8幢高层商品住宅（17—27层），配套商业、幼托、会所、地下机动车库及相应的公建配套设施，建设期约为3年。

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。截至目前已完成动迁居民1,037户（包括个体户），49家单位动迁工作已全部完成，该宗地动迁工作已近尾声，计划2007年年底开工。

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。

② 12号地块项目

12号地块位于黄浦区，中华路以东，王家码头街以南，南仓街以西，董家渡路以北。该地块拟建设6幢居住楼（25–27层）和1幢商业楼（6层），1幢会所（1层）、地下机动车库（2层）及相应的公建配套设施，建设期约为3年。

12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。12号地块需动迁建筑面积总计69,628平方米，已经取得动迁许可证，截至目前已完成动迁居民43户（包括个体户），已完成动迁建筑面积6,091平方米，占总建筑面积的8.7%。计划2008年正式启动动迁工作。

③ 14号地块项目

14号地块地位于黄浦区，中华路以东，董家渡路以南，南仓街以西，东江阴街以北。该地块拟建设6幢高层商品住宅（23–27层），配套商业用房1幢（6层）、会所（1层）、酒店式公寓1幢（17层）、地下机动车库及相应的公建配套设施，建设期约为3年。

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。14号地块需动拆迁建筑面积总计82,238平方米，已经取得动迁许可证，截至目前已完成动迁建筑面积2,055平方米，占总建筑面积的2.5%，计划2008年正式启动动迁工作。

12号、14地块属于旧城改造项目，无需缴纳土地出让金，但须在动迁工作达到80%以上才可以申办土地使用权证，动迁费用由通海公司承担，目前动迁工作尚未正式展开。在本次收购的评估报告中，第12号、14号地块未纳入评估范围，仅按照账面值列示。在通海公司进入上市公司后，泛海建设将尽快开展12号、14号地块的动迁工作，办理土地使用权证的相关费用将由通海公司承担。

（4）审计情况

深圳大华天诚会计师事务所有限公司对通海公司2004年、2005年、2006年和2007年1到6月的财务报告出具了深华（2007）审字661号《审计报告》。根据前述审计报告，通海公司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：元

项目	2007年6月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	2,650,227,699.57	3,567,741,213.29	774,020,881.94	791,616,803.84
固定资产	7,295,204.13	7,065,028.59	9,621,267.10	12,960,792.29
资产总额	2,657,522,903.70	3,574,806,241.88	783,642,149.04	804,577,596.13
流动负债	1,156,995,259.89	2,074,101,820.71	583,225,617.20	404,601,112.76
非流动负债	–	–	–	200,000,000.00
负债总额	1,156,995,259.89	2,074,101,820.71	583,225,617.20	604,601,112.76
股东权益合计	1,500,527,643.81	1,500,704,421.17	200,416,531.84	199,976,483.37

② 利润表主要数据

单位：元

项目	2007年1–6月	2006年度	2005年度	2004年度
营业收入	–	–	–	–
营业成本	–	–	–	–
营业利润	4,388.47	2,762.08	–3,130.37	–23,516.63
利润总额	–176,777.36	429,685.57	656,788.76	–23,516.63
净利润	–176,777.36	287,889.33	440,048.47	–23,516.63

③ 现金流量表主要数据

单位：元

项目	2007年1–6月	2006年度	2005年度	2004年度
经营活动产生的现金流量净额	242,643,260.58	–979,271,039.89	–12,385,711.80	76,681,400.67
投资活动产生的现金流量净额	–826,966.31	–143,251.97	3,077,377.64	–310,418.20
筹资活动产生的现金流量净额	–242,614,541.16	992,140,905.38	–21,737,492.03	–51,657,679.23
现金及现金等价物净增加额	–798,246.89	12,726,613.52	–31,045,826.19	24,713,303.24

3、浙江公司简介

（1）基本情况

浙江公司注册地址为杭州市秋涛北路76号5层，法定代表人为卢志壮，注册资本为人民币40,000万元。浙江公司的经营范围：房地产及基础设施投资、开发、经营，新技术、新产品的投资，酒店管理、物业管理，通信设备、办公自动化设备、建筑装饰材料的销售，经济信息咨询服务。

（2）历史沿革及最新股权结构

浙江公司成立于2006年4月25日，注册资本10,000万元，实际收到股东出资2,000万元，其中光彩事业投资出资1,200万元，泛海建设控股出资800万元。

2007年3月29日，浙江公司增加注册资本30,000万元，实际收到光彩事业投资4,800 万元，泛海建设控股33,200 万元，增资后注册资本为40,000 万元，其中光彩事业投资出资6,000 万元，泛海建设控股出资34,000 万元。

2007年5月10日，光彩事业投资集团与泛海建设控股签订了《股权转让协议》，将光彩事业投资持有的浙江公司15%股权转让给泛海建设控股，转让完成后，浙江公司为泛海建设控股的全资子公司。

（3）资产情况及项目进展情况

浙江公司主要负责开发杭州市钱江新城核心区内“浙江光彩国际中心”地块的房地产项目，用地面积4.34万平方米，规划总建筑面积29.08万平方米。该地块拟建设甲级写字楼（商务大厦）、豪华商住式（商务酒店）和超五星级酒店（大酒店）。

“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，并于2008年1月取得国有土地使用权证等文件。

商务大厦项目已于2007年5月底开始基础施工，总工期为约48个月，预计竣工验收及交付使用时间为2011年6月。目前，商务大厦项目的桩基工程已基本完成，施工图及内、外部审图已完成，总包单位已于2007年11月初进场施工，已开始大厦外立面设计；大酒店项目正进行方案设计，总工期约为56个月，预计竣工验收及交付使用时间为2013年7月；商务酒店正进行方案设计，总工期约为47个月，预计竣工验收及交付使用时间为2012年5月。

（4）审计情况

深圳大华天诚会计师事务所有限公司对浙江公司2006年和2007年1到6月的财务报告出具了深华（2007）审字660号《审计报告》。根据前述审计报告，浙江公司近一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：元

项目	2007年6月30日	2006年12月31日
流动资产	447,049,930.56	382,233,642.62
固定资产	2,005,255.85	898,149.23
无形资产	9,151.69	13,221.67
长期待摊费用	247,597.96	194,391.12
资产总额	449,311,936.06	383,339,404.64
流动负债	49,313,509.23	363,348,088.14
非流动负债	–	–
负债总额	49,313,509.23	363,348,088.14
股东权益合计	399,998,426.83	19,991,316.50

② 利润表主要数据

单位：元

项目	2007年1–6月	2006年度
营业收入	–	–
营业成本	–	–
营业利润	7,110.33	–8,683.50
利润总额	7,110.33	–8,683.50
净利润	7,110.33	–8,683.50

③ 现金流量表主要数据

单位：元

项目	2007年1–6月	2006年度
经营活动产生的现金流量净额	–371,979,050.68	–18,282,779.39
投资活动产生的现金流量净额	–1,297,573.00	–658,643.00
筹资活动产生的现金流量净额	380,000,000.00	20,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	6,723,376.32	1,058,577.61

4、武汉公司简介

（1）基本情况

武汉公司注册地址为武汉市江汉区建设大道568号新世界国贸大厦I座36层，法定代表人为卢志强，注册资本为人民币100,000 万元。武汉公司的经营范围：房地产开发、商品房销售；对科技、文化、教育产业项目投资；建筑及装饰材料销售；基础设施建设。

（2）历史沿革及最新股权结构

武汉公司成立于2002 年2 月8 日，武汉市汉口机场迁建开发有限公司、中国泛海控股、中关村建设、泛海建设、四通巨光高新技术发展（控股）有限公司作为发起人共同设立公司，注册资本为40,000万元，折合40,000万股。

2005年12月29日武汉公司第一次临时股东大会决议决定增资60,000万元，增资后注册资本为100,000万元，折合100,000万股，所有增资均由原股东认缴，并于2006年8月8日到位。

2006年1月4日公司第一次临时股东大会决议决定，四通巨光高新技术发展（控股）有限公司将其所持公司4,000 万股转让给泛海建设控股。

2007年11月29日，京中关村科技发展（控股）股份有限公司召开第三届董事会第八次临时会议，同意下属于公司北京中关村开发建设股份有限公司将所持有的8%武汉公司股权转让给泛海建设控股，同时武汉公司召开2007年第一次临时股东大会决定，同意该次股权转让。

截至本报告出具之日，武汉公司股东的姓名、出资方式、出资额及出资比例如下。

股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
泛海建设控股有限公司	货币	12,000	12%
泛海建设集团股份有限公司	货币	20,000	20%
中国泛海控股集团有限公司	货币	48,000	48%
武汉市汉口机场迁建开发有限公司	货币	20,000	20%
合计		100,000	100%

（3）资产情况及项目进展情况

武汉公司的主要资产是武汉市王家墩机场范围内4,000亩土地，即武汉王家墩中央商务区项目。该项目位于武汉市汉口主城区中心的王家墩地区，项目面积2.67平方公里。其中，可经营性用地面积约2,386亩，总规划建筑面积为609.02万平方米。

目前，位于商务区的汉口老机场基本完成搬迁转场工作，商务区总体规划已通过武汉市政府的审批，武汉公司已签订了《国有土地使用权出让合同》。武汉公司已于2004年4月29日付清全部土地出让金18亿元，并于近日付清了7200万元契税及相关办证费用。根据武汉公司办理2宗土地证的要求，须将土地出让合同所确定的609万平方米建筑面积的相关规划指标分解落实到27宗土地上，此项工作现正由武汉公司协助武汉市规划局抓紧进行。此项工作完成后，即可办理土地使用权证办证和领取事宜，预计于2008年3月底前取得土地的使用权证。泛海建设控股已出具承诺函，若浙江公司、武汉公司土地的使用权证不能在2008年12月31日之前取得，则泛海建设控股将向泛海建设支付39.65亿元（本次浙江公司100%股权和武汉公司60%股权的作价）作为赔偿，但在泛海建设取得浙江公司、武汉公司土地的使用权证后，须将上述39.65亿元返还给泛海建设控股。

目前，武汉公司已进驻土地现场并开始了全面管理，商务会展中心已完成开发建设的整体策划，市政基础施工已全面展开。

（4）审计情况

深圳大华天诚会计师事务所有限公司对武汉公司2004年、2005年、2006年和2007年1到6月的财务报告出具了深华（2007）审字662号《审计报告》。根据前述审计报告，武汉公司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：元

项目	2007年6月30日	2006年12月31日	2005年12月31日	2004年12月31日
流动资产	2,827,147,773.27	2,736,448,592.15	2,550,244,005.01	2,184,741,497.29
固定资产	7,116,590.08	7,403,294.15	6,779,030.16	7,628,144.25
无形资产	26,880.00	28,320.00	–	–
资产总额	2,834,291,243.35	2,743,880,206.30	2,557,023,035.17	2,192,369,641.54
流动负债	243,103,239.04	352,717,061.77	865,715,913.40	500,884,416.84
非流动负债	1,591,500,000.00	1,391,500,000.00	1,291,500,000.00	1,291,500,000.00
负债总额	1,834,603,239.04	1,744,217,061.77	2,157,215,913.40	1,792,384,416.84
股东权益合计	999,688,004.31	999,663,144.53	399,807,121.77	399,985,224.70

② 利润表主要数据

单位：元

项目	2007年1–6月	2006年度	2005年度	2004年度
营业收入	–	–	–	–
营业成本	–	–	–	–
营业利润	24,859.78	–143,977.24	–178,102.93	–18,575.30
利润总额	24,859.78	–143,977.24	–178,102.93	–18,575.30
净利润	24,859.78	–143,977.24	–178,102.93	–18,575.30

③ 现金流量表主要数据

单位：元

项目	2007年1–6月	2006年度	2005年度	2004年度
经营活动产生的现金流量净额	5,028,943.12	–690,712,299.41	–55,546,919.58	–291,037,327.08
投资活动产生的现金流量净额	–537,035.00	–560,008.00	–166,370.00	–1,181,585.50
筹资活动产生的现金流量净额	34,422,656.63	557,079,583.35	216,086,817.92	174,760,906.75
现金及现金等价物净增加额	38,877,820.45	–134,295,099.26	160,435,186.16	–117,450,238.99

（二）本次购买资产的评估情况

深圳市德正信资产评估有限公司为本次重大资产收购出具了《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）、《关于通海建设有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字［2007］第042号）、《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）。具体评估情况如下：

1、评估基准日、评估方法、评估目的等

项 目	星火公司	浙江公司	武汉公司	通海公司
资产评估基准日	2007年6月30日			
评估方法	成本法（资产基础法）；对土地使用权开发项目则采用假设开发法进行评估	成本法（资产基础法）；对土地使用权开发项目则采用假设开发法进行评估	成本法（资产基础法）；对土地使用权开发项目则采用假设开发法进行评估	成本法（资产基础法）；对土地使用权开发项目则采用假设开发法进行评估
评估目的	作为泛海建设董事会了解北京星火100%股权在设定条件下的市场价值之参考	作为泛海建设收购浙江泛海100%股权时了解其市场价值之参考	作为泛海建设拟收购武汉公司60%股权时了解其市场价值之参考	作为泛海建设拟收购通海公司100%股权时了解其市场价值之参考
评估基准日至实际收购日的利润归属	泛海建设			

本次评估对象和评估结果均为有关房地产开发公司的股东权益，而并非单项房地产。

截至评估基准日，有关房地产开发公司的存货–开发产品，在实物形态上均表现为待建的空地（生地或毛地），账面开发成本的构成包括地价（出让金）、拆迁补偿费、设计费、三通一平费、前期工程费、利息等房地产开发项目的其他支出，因此截至评估基准日没有预售房屋的面积，也没有预售房屋的收入。

拟开发的房地产项目其可销售建筑面积、预计销售收入等信息如下表所示：

项目名称	项目所在地	土地面积（M²）	规划建筑面积（M²）	可销售建筑面积（M²）	预计销售收入（万元）	平均销售单价（元/M²）
		1	2	3	4	5=4/3
上海黄浦区董家渡10号地块	上海	43,864.00	190,402.70	190,402.70	447,540.00	23,504.92
东区家园项目	北京	55,347.76	195,720.00	143,571.00	252,115.35	17,560.33
杭州市江干区钱江新城区	浙江杭州	43,416.00	250,799.00	250,799.00	371,200.00	14,800.70
武汉王家墩CBD区域	武汉王家墩	1,978,952.00	6,205,522.61		1,552,000.00	

末销售房屋的价格自评估基准日到目前未出现影响评估结论的显著变化。本次评估已按照《关于在房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的规定计算了房地产开发企业预计应该缴纳的土地增值税。

本次评估计算主要采用静态法，未考虑折现。

2、星火公司的评估结果

以2007年6月30日作为评估基准日，星火公司的资产评估结果汇总表如下。

单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	552,287.75	552,287.75	572,403.44	20,115.69	3.64
长期投资	1,655.34	1,655.34	1,654.75	–0.59	–0.04
设 备	4.38	4.38	4.35	–0.03	–0.58
资产总计	553,947.46	553,947.46	574,062.54	20,115.08	3.63
流动负债	401,716.59	401,716.59	401,716.59	–	–
长期负债	–	–	–	–	–
负债总计	401,716.59	401,716.59	401,716.59	–	–
净 资 产	152,230.88	152,230.88	172,345.95	20,115.08	13.21

注：本次评估对宗地二未作评估，仅按照账面值列示。

3、通海公司的评估结果

以2007年6月30日作为评估基准日，通海公司的资产评估结果汇总表如下。

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增减率%
流动资产	265,022.77	265,022.77	295,829.52	30,806.75	11.62
固定资产	729.52	729.52	1,583.22	853.70	117.02
其中：建筑物	551.41	551.41	1,372.45	821.04	148.90
设备	178.11	178.11	210.78	32.66	18.34
资产总计	265,752.29	265,752.29	297,412.74	31,660.45	11.91
流动负债	115,699.53	115,699.53	115,699.53	–	–
负债总计	115,699.53	115,699.53	115,699.53	–	–
净资产	150,052.76	150,052.76	181,713.22	31,660.45	21.10

注：评估仅对10 号地块采用假设开发法评估，12 号和14 号地块未纳入评估范围。

4、浙江公司的评估结果

以2007年6月30日作为评估基准日，浙江公司资产评估结果汇总表如下。

单位：万元

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	44,704.99	44,704.99	61,397.14	16,692.15	37.34
固定资产	200.53	200.53	212.15	11.62	5.80
其中：设备	200.53	200.53	212.15	11.62	5.80
无形资产	0.92	0.92	0.92	–	–
其中：其他无形资产	0.92	0.92	0.92	–	–
其他资产	24.76	24.76	24.76	–	–
资产总计	44,931.19	44,931.19	61,634.96	16,703.77	37.18
流动负债	4,931.35	4,931.35	4,931.35	–	–
负债总计	4,931.35	4,931.35	4,931.35	–	–
净资产	39,999.84	39,999.84	56,703.61	16,703.77	41.76

5、武汉公司的评估结果

以2007年6月30日为评估基准日，武汉公司资产评估结果汇总表如下。

单位：万元

项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	282,714.78	282,714.78	774,309.03	491,594.25	173.88
长期投资	–	–	–	–	–
固定资产	711.66	711.66	854.70	143.04	20.10
其中：在建工程	–	–	–	–	–
建 筑 物	355.40	355.40	434.31	78.91	22.20
设 备	356.26	356.26	420.39	64.13	18.00
无形资产	2.69	2.69	2.88	0.19	7.14
其中：土地使用权	–	–	–	–	–
其他无形资产	2.69	2.69	2.88	0.19	7.14
其它资产	–	–	–	–	–
资产总计	283,429.12	283,429.12	775,166.61	491,737.49	173.50
流动负债	24,310.32	24,310.32	24,310.32	–	–
长期负债	159,150.00	159,150.00	159,150.00	–	–
负债总计	183,460.32	183,460.32	183,460.32	–	–
净 资 产	99,968.80	99,968.80	591,706.29	491,737.49	491.89

（三）本次购买资产的盈利预测情况

泛海建设拟以本次非公开发行股份收购泛海建设控股持有或能控制的星火公司100%股权、通海公司100%股权、浙江公司100%股权和武汉公司60%股权，根据中国证监会105号文的规定，本次资产收购构成重大资产收购。四家标的公司分别编制了2007年、2008年盈利预测报告，深圳大华天诚会计师事务所对盈利预测报告分别出具了专项审核报告。具体情况如下：

1、盈利预测表

（1）《关于北京星火房地产开发有限责任公司2007年度、2008年度盈利预测的审核报告》深华（2007）专审第454号；

预测期间：2007年度、2008年度 单位：人民币元

项目	2006已审实现数	2007年预测数			2008年预测数
		1–6月已审数	7–12月预测数	合计	
一、营业收入	–	–	–	–	1,200,000,000.00
减：营业成本	–	–	–	–	586,508,014.10
营业税金及附加	–	–	–	–	222,530,744.87
销售费用	–	–	–	–	36,000,000.00
管理费用	–	–	–	–	850,200.00
财务费用	–	–	–	–	–
资产减值损失	101,638.13	–102,984.03	–	–102,984.03	–
加：公允价值变动收益	–	–	–	–	–
投资收益	33,247,000.00	–	–	–	–
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	–	–	–	–	–
二、营业利润	33,145,361.87	102,984.03	–	102,984.03	354,111,041.03
加：营业外收入	–	–	–	–	–
减：营业外支出	–	–	–	–	–
其中：非流动资产处置损失	–	–	–	–	–
三、利润总额	33,145,361.87	102,984.03	–	102,984.03	354,111,041.03
减：所得税费用	10,937,969.42	–	–	–	88,527,760.26
四、净利润	22,207,392.45	102,984.03	–	102,984.03	265,583,280.77
同一控制下被合并方在合并前实现的净利润	–	–	–	–	–
归属于母公司所有者的净利润	–	–	–	–	–
少数股东损益	–	–	–	–	–

注：未考虑在购买资产过程中资产评估结果及交易作价因素可能对盈利预测结果产生的影响。

影响星火公司盈利预测结果实现的主要问题：泛海北京星火房地产有限责任公司的泛海国际局住区4#地块计划2008年11月份结构封顶，并计划于2008年9月份之前取得预售许可证，9月份开盘销售。但考虑到2008年北京奥运 会将于8月8日至8月24日（近20天）召开，有可能会因政府原因对4#地块施工进度造成停工影响，主体结构封顶时间根据具体停工时间相应推迟。

（2）《关于通海建设有限公司2007年度、2008年度盈利预测的审核报告》深华（2007）专审第453号；

预测期间：2007年度、2008年度 单位：人民币元

项目	2006已审实现数	2007年预测数			2008年预测数
		1–6月已审数	7–12月预测数	合计	
一、营业收入	–	–	–	–	–
减：营业成本	–	–	–	–	–
营业税金及附加	–	–	–	–	–
销售费用	–	–	–	–	–
管理费用	–	–	–	–	–
财务费用	–	–	–	–	–
资产减值损失	–2,762.08	–4,388.47	–	–4,388.47	–
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	–	–	–	–	–
二、营业利润	2,762.08	4,388.47	–	4,388.47	–
加：营业外收入	426,923.49	–	–	–	–
减：营业外支出	–	181,165.83	–	181,165.83	–
其中：非流动资产处置损失	–	–	–	–	–
三、利润总额	429,685.57	–176,777.36	–	–176,777.36	–
减：所得税费用	141,796.24	–	–	–	–
四、净利润	287,889.33	–176,777.36	–	–176,777.36	–
同一控制下被合并方在合并前实现的净利润	–	–	–	–	–
归属于母公司所有者的净利润	–	–	–	–	–
少数股东损益	–	–	–	–	–

盈利预测表中各主要项目的预测依据和计算方法：通海公司预测所开发的房地产项目截止2008年均达不到销售条件，在达到销售条件前的相关的费用均予以资本化，故通海公司2007年及2008年均无收入及期间费用。

（4）《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司2007年度、2008年度盈利预测的审核报告》深华（2007）专审第456号；

预测期间：2007年度、2008年度 单位：人民币元

项目	2006已审实现数	2007年预测数			2008年预测数
		1–6月已审数	7–12月预测数	合计	
一、营业收入	–	–	687,120,000.00	687,120,000.00	1,759,750,000.00
减：营业成本	–	–	272,730,636.00	272,730,636.00	730,554,664.00
营业税金及附加	–	–	150,341,909.05	150,341,909.05	369,147,677.91
销售费用	–	–	10,831,500.00	10,831,500.00	12,153,000.00
管理费用	–	–	27,361,500.00	27,361,500.00	27,726,600.00
财务费用	–	–	83,261,000.00	83,261,000.00	110,992,800.00
资产减值损失	143,977.24	–24,859.78	–	–24,859.78	–
加：公允价值变动收益	–	–	–	–	–
投资收益	–	–	–	–	–
二、营业利润	–143,977.24	24,859.78	142,593,454.95	142,618,314.73	509,175,258.09
加：营业外收入	–	–	–	–	–
减：营业外支出	–	–	–	–	–
其中：非流动资产处置损失	–	–	–	–	–
三、利润总额	–143,977.24	24,859.78	142,593,454.95	142,618,314.73	509,175,258.09
减：所得税费用		–	47,055,840.13	47,055,840.13	100,007,400.00
四、净利润	–143,977.24	24,859.78	95,537,614.82	95,562,474.60	409,167,858.09
同一控制下被合并方在合并前实现的净利润	–	–	–	–	–
归属于母公司所有者的净利润	–143,977.24	24,859.78	–	95,562,474.60	409,167,858.09
少数股东损益	–	–	–	–	–

2、编制基础

上述盈利预测分别以星火公司、通海公司、浙江公司、武汉公司2006年度、2007年1–6月份的经营业绩为基础，综合各项业务所面临的市场环境和未来发展前景，并充分考虑现实各项基础、经营能力、未来的发展计划及下列各项基本假设的前提下，本着求实稳健与谨慎性的原则而编制。

上述盈利预测所依据的会计政策在所有重大方面遵循了我国现行法律、法规和财务会计准则的有关规定，并且与公司实际采用的会计政策一致。

星火公司、通海公司、浙江公司、武汉公司按照新会计准则的规定编制2007年度、2008年度盈利预测。

3、假设条件

（1）国家及地方现行法律、法规、财经政策无重大改变；

（2）本公司所从事的行业与产品市场及价格状况不发生重大改变；

（3）本公司经营业务涉及的信贷利率、外汇汇率将在正常范围内波动；

（4）本公司目前执行的纳税基准、税赋、税率政策不变；

（5）本公司所在地区的社会环境无重大改变；

（6）无其它人力不可抗拒因素及不可预见因素造成重大不利影响。

4、盈利预测表中各主要项目的预测依据和计算方法

星火公司、武汉公司盈利预测表中各项目系以公司董事会确认的编制基础及基本假设为基本依据，通过对公司财务状况、市场环境的分析及营销、投资计划的可行性分析而计算确定，计算过程中遵循了前述的主要会计政策。

（1）营业收入和营业成本

业务收入主要为房地产销售收入。

房地产销售收入：销售面积根据预测期内完工楼盘面积及预计销售比例确定，销售单价以所销售楼盘周边地区相同档次楼盘销售价格，考虑一定的波动幅度进行预测。销售成本按预算单位成本和预计销售面积计算。

（2）营业税金及附加

营业税金及附加项目包括土地增值税、营业税、城建税及教育费附加。其中，应交土地增值税根据预计的房地产销售增值额按超率累进税率30%–60%预计，营业税根据预计销售收入的5%预计，城建税和教育费附加分别根据预计营业税的比率预计。假定预测年度相关的主要税收政策不会发生变化。

（3）销售费用

销售费用主要由广告费、宣传费、销售服务费、相关人员工资费用和其他费用组成。

销售费用根据公司制定的销售人员的佣金标准、广告费用计划、销售人员工资标准，综合考虑本公司2007年度及2008年度新完工楼盘销售情况测算。

（4）管理费用

各项管理费用综合考虑2007年度及2008年度营业收入的大幅增长而有相应的增长。工资费用根据人员的平均工资水平和预测期间的员工人数变动情况预测；房租、审计咨询费、董事会费、监事会费等有合同或决议的项目根据有关合同或决议预计；固定资产折旧费用根据现有固定资产原值及预测期间固定资产的预计增加额分类计算；其他项目，如办公费、业务招待费、差旅费等根据公司业务扩展的趋势做适当的增加。

（5）财务费用

财务费用主要是利息支出、利息收入和手续费。

利息支出根据本公司项目开发过程中所需资金，以及销售楼盘收回的资金进行综合考虑，分析资金需求计划，并根据目前的贷款利率预测。

利息收入主要根据目前的平均利率水平和银行存款平均余额预测。

手续费主要是汇款手续费、工本费，分别根据汇款手续费、监控管理费收取办法等规定预测。

（6）所得税

公司2007年度所得税税率为33%，2008年度公司所得税税率预计按25%执行。所得税项目根据预测利润总额扣除投资收益后的差额，按各预测年度所得税税率计算。

5、影响盈利预测结果实现的主要问题和准备采取的措施

星火公司、武汉公司所作盈利预测已综合考虑各方面因素，并遵循了谨慎性原则。但是由于盈利预测所依据的各种假设具有不确定性，星火公司、武汉公司提醒投资者进行投资决策时不应过于依