

# 中信建投证券有限责任公司关于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之独立财务顾问报告

独立财务顾问:中信建投证券有限责任公司

二〇〇八年一月

声 明

1、中信建投证券有限责任公司接受委托,担任泛海建设集团股份有限公司本次发行股份收购资产暨关联交易的独立财务顾问。本独立财务顾问与本次交易各方均无任何利益关系,就本次交易所发表的意见完全是独立进行的;

2、本独立财务顾问所依据的材料由交易各方提供,资料提供方已向本独立财务顾问提供了为出具本报

告书所必需的资料,并对资料的真实性、准确性、完整性和完整性负责,保证所提供的资料不存在任何可能导致本报告书失实或产生误导的虚假记载、重大遗漏及误导性陈述,并对所提供的资料的合法性、真实性、完整性和准确性承担全部责任。

3、本独立财务顾问已对出具财务顾问报告所依据的事实进行了尽职调查,对本报告内容的真实性、准确性、完整性负有诚实信用、勤勉尽责的义务。

4、对于本次发行股份收购资产在商业上的可行性分析应由泛海建设董事会负责。本独立财务顾问报告旨在通过对《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》所涉及的内容进行详尽的核查和深入的分析,就本次重大资产重组是否合法、合规以及对泛海建设全体股东是否公平、合理发表独立意见。

5、本报告是基于各方均按照本次交易其所负有的责任的假设而提出的,任何方案的调整或修改均可能导致本报告的失效,除非非独立董事财务顾问补充修改本报告。

6、对于本报告至重要而无法得到独立证据支持或需要法律、审计、评估等专业知识来判断的事实,本独立财务顾问依据有关政府部

门、法律顾问、会计师事务所、资产评估机构及其他有关单位出具的意见,说明及相关文件作出判断。

7、本独立财务顾问提请广大投资者注意,本独立财务顾问报告不构成对泛海建设的任何投资建议,对投资者根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险,本独立财务顾问报告不承担责任。

8、本独立财务顾问没有委托任何其他机构和个人对本报告书所述内容做出任何解释或说明。

(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有限公司2004年度、2005年度、2006年度财务报告出具了编号分别为深会审字[2004]第0390号、深会审字[2005]第027号、深会审字[2006]第0180号的审计报告,根据前述审计报告,本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

根据泛海集团2006年经审计的财务报告,截至2006年12月31日,泛海集团资产总额为20,360,760,679.4万元,负债总额为13,146,808.89万元,净资产为716,359,872.05万元,2006年度,泛海集团主营业务收入为455,865,085.78万元,净利润为334,955,247.87万元,净利润率为7.6%。

2、流动资产/负债情况  
泛海集团有限公司实际控制人为卢志强先生,持有泛海建设有限公司97.5%的股权。

3、固定资产/无形资产情况  
泛海集团有限公司董事长兼总裁,光影视业投资有限公司董事长,中国泛海控股集团有限公司董事局主席,民革中央人口资源环境委员会副主任,海通证券有限公司董事局主席。

4、营业收入/营业利润情况  
泛海建设有限公司主要从事房地产开发、物业管理、商业管理、酒店管理;电子、机械、通讯(不含无线通信设备),建筑装饰材料及设备销售;与上述业务相关的经济、技术、管理咨询及中介服务业务(以上范围不含国家法律禁止或限制经营项目)。

5、经营活动现金流量情况  
泛海建设有限公司为购买泛海建设持有的股权或有权处置的星火公司100%股权,武汉公司100%股权,武汉公司60%股权转让而向其定向发行380,366,492股股票购入行为。

6、筹资活动现金流量情况  
泛海建设有限公司与星火公司签订协议及补充协议,《泛海建设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有限公司股权转让协议(二)》及补充协议。

7、现金及现金等价物增加额情况  
泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

2、利润表主要数据

根据泛海集团2006年经审计的财务报告,截至2006年12月31日,泛海集团资产总额为20,360,760,679.4万元,负债总额为13,146,808.89万元,净资产为716,359,872.05万元,2006年度,泛海集团主营业务收入为455,865,085.78万元,净利润为334,955,247.87万元,净利润率为7.6%。

3、现金及现金等价物增加额情况  
泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

2、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

3、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

4、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

5、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

6、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

7、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

8、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

9、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

10、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

11、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

12、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

13、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

14、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

15、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

16、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

17、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

18、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

19、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

20、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

21、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

22、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

23、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

24、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

25、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

26、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

27、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

28、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

29、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

30、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

31、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

32、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

33、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

34、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

35、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

36、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

37、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下:

注:2007年1-9月财务数据未经审计

38、现金及现金等价物增加额情况

泛海建设有限公司经审计的2007年1-9月财务数据如下: