

(上接 B6版)

信息披露义务人 2006 年度、2007 年度及 2008 年资产负债表（续）

项目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
流动资产：			
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	-	-
一年内到期非流动资产	3,270,605,347.21	4,459,934,843.67	4,158,145,337.45
其他流动资产合计	3,062,400,000.00	612,400,000.00	200,000,000.00
流动资产合计	2,588,034.88	-	-
非流动资产：			
长期股权投资	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	6,595,125,230.05	11,333,254,996.39	7,523,277,308.41
负债合计	25,177,676,079.51	24,235,332,601.47	16,673,787,089.19
所有者权益：			
实收资本（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	2,051,319,142.57
盈余公积	325,527,134.05	451,581,933.49	255,252,644.47
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	3,174,772,623.77	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
负债和所有者权益总计	38,111,877,455.10	46,176,280,324.48	25,754,676,828.37

二、信息披露义务人 2006 年度、2007 年度及 2008 年度利润表（续）

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	674,068,921.10	-	-
二、营业总成本	2,516,391,343.57	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	962,744,444.93
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	339,703,303.55
减：所得税费用	306,553,889.07	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	227,720,073.38
归属于母公司所有者的净利润	588,500,547.69	2,254,931,557.37	122,718,798.99
少数股东损益	82,652,096.36	243,119,800.58	105,541,273.39

三、信息披露义务人 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信息披露义务人 2008 年财务报告出具的主要意见如下：

“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报；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运行有效性发表意见。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、信息披露义务人 2008 年财务会计报告附注的主要内容
（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，本公司将作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、坏账核算方法
坏账损失确认标准：

0 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；

0 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。应收账款的 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：

0 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。

0 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。

0 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
0 长期股权投资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。

0 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。

0 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，决定公司对为赚取租金、资本增值或者两者兼有而持有的房地产确认为投资性房地产，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：

0 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。

0 固定资产按实际成本计价。

0 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
在建工程是指按照实际发生的支出确定其工程成本，包括在建前期准备、正在进行的建筑工程、安装工程、技术改造、工程、大修维护工程等。在建工程已达到预定可使用状态之日，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，并停止资本化成本。

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；固定资产大修支出，在修理工期间内平均摊销，计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：

0 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，应当计入当期损益。

0 借款费用资本化的确认原则和资本化期间：

为购建固定资产而借入的专门借款，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。

若购建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。

0 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金额根据至当期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的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：

0 销售商品，已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，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。

0 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，以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。

二、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
0 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

0 其他应收款前五名单位情况如下：

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	北京瑞海物业管理股份有限公司	602,607,985.97	8.14	1年以内	单位往来款
3	泛海京滨地产集团有限公司	539,315,235.96	7.28	1年以内	单位往来款
4	北京京三德物业管理有限公司	458,685,186.63	6.19	1年以内	单位往来款
5	四通汇光高新技术发展（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	本期减少	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	5,813,932.00	2,098,173.00	1,003,228.00	6,908,877.00
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	1,996,505.92	378,382.08	-	2,364,888.00
动力及通用设备	2,619,207.50	707,650.89	859,320.49	2,467,538.97
办公用具及设备	691,245.83	206,688.00	-	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	5,886,454.65	-378,382.08	-	5,508,072.57
动力及通用设备	3,194,751.43	1,392,522.01	143,907.51	4,441,366.03
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

借款类别	期末余额	年初余额
保证担保借款	500,000,000.00	-
抵押借款	2,273,000,000.00	2,550,420,000.00
合 计	2,773,000,000.00	2,550,420,000.00

4、其他应付款
0 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		263,400,867.43	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

0 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	浙江民乐实业有限公司	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	Chongqing 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

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