

# 泛海建设集团股份有限公司 2009 年第三季度报告全文

## § 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 所有董事均出席审议本报告的第六届董事会第三十二次临时会议。

1.4 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.5 公司董事长卢志强先生、副董事长兼总裁李明海先生、董事兼首席财务总监匡文先生、资产财务管理总部总监陈研女士郑重声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

## § 2 公司基本情况

### 2.1 主要会计数据及财务指标

单位：（人民币）元

	2009.9.30	2008.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	21,458,046,895.72	19,821,858,906.56	8.25%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	8,295,120,253.07	8,191,122,799.53	1.27%	
股本（股）	2,263,695,884.00	2,263,695,884.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.66	3.62	1.10%	
	2009 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2009 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	647,531,490.18	290.33%	1,362,939,125.46	15.78%
归属于上市公司股东的净利润（元）	92,636,721.20	164.18%	217,182,247.74	3.31%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	92,077,561.89	2,259.61%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	0.04	2,259.61%
基本每股收益（元/股）	0.041	173.33%	0.096	3.23%
稀释每股收益（元/股）	0.041	173.33%	0.096	4.35%
净资产收益率（%）	1.12%	160.47%	2.62%	1.55%
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	1.14%	159.09%	2.74%	7.03%

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益净额	-70,709.07	
计入当期损益的政府补助，但与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	1,430,499.51	
除上述各项之外营业外收支净额	-11,646,610.62	

扣除所得税前非经常性损益合计	-10,286,820.18	
减：所得税影响金额	90,747.44	
减：少数股东损益影响数	138,292.84	
合计	-10,515,860.46	-

## 2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	62,760	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
黄木顺	47,076,822	人民币普通股
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	15,380,727	人民币普通股
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	10,000,000	人民币普通股
原绍彬	8,800,000	人民币普通股
融通新蓝筹证券投资基金	8,141,332	人民币普通股
博时价值增长证券投资基金	8,000,000	人民币普通股
中国银行-招商行业领先股票型证券投资基金	6,790,663	人民币普通股
中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金	5,748,293	人民币普通股
交通银行—融通行业景气证券投资基金	5,700,000	人民币普通股
深圳市川业世纪投资有限公司	4,900,000	人民币普通股

## §3 重要事项

### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

<p>1、货币资金较上年期末增长 100%，系因报告期项目售楼款增加及新增贷款；</p> <p>2、应收票据较上年期末减少 100%，系因报告期票据到期收回货款；</p> <p>3、应收账款较上年期末减少 55.76%，系因收回项目销售款；</p> <p>4、在建工程较上年期末增长 41%，系因报告期深圳市泛海三江电子有限公司增加了工程投入；</p> <p>5、无形资产较上年期末增长 662.84%，开发支出较上年期末减少 100%，系因报告期深圳市泛海三江电子有限公司智能楼宇控制系统研发结束从开发支出转入无形资产；</p> <p>6、短期借款上年期末为零，本报告期新增短期借款；</p> <p>7、应付账款较上年期末减少 50.83%，系因报告期支付应付款；</p> <p>8、预收款项较上年期末增长 1428.66%，系因报告期深圳市光彩置业有限公司预收的售房款尚未结转收入所致；</p> <p>9、应付职工薪酬较上年期末增长 47.95%，系因报告期应付工会经费职工教育经费余额增加；</p> <p>10、一年内到期的非流动负债较上年期末减少 72.43%，系因报告期归还银行借款；</p> <p>11、长期借款较上年期末增长 56.25%，系因报告期新增项目开发借款；</p> <p>12、财务费用较上年同期增长 123.88%，系因报告期利息支出增加；</p> <p>13、资产减值损失较上年同期减少 107.50%，系因报告期往来余额减少相应转回坏账准备；</p> <p>14、营业外收入较上年同期减少 36.82%，系因报告期未发生无法支付的应付款转入；</p> <p>15、营业外支出较上年同期增长 339.65%，系因报告期支付延期交房违约金；</p> <p>16、所得税费用较上年同期增长 89.57%，系因报告期部分子公司税金清算；</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

17、少数股东损益较上年同期减少 4617.52%，系因报告期部分项目公司处在开发建设中，尚未产生收入所致；  
 18、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增长 2259.61%，系因报告期公司销售商品、提供劳务收到的现金增长；  
 19、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增长 95.15%，系因报告期投资支出减少；  
 20、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增长 334.55%，系因报告期借款流入增加；  
 21、现金及现金等价物净增加额较上年同期增长 579.83%，年末现金及现金等价物余额较上年同期增长 332.06%，系因报告期销售增长、投资支出减少及借款增加。

### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、经公司 2009 年第三次临时股东大会、2009 年第四次临时股东大会审议，同意增选严法善先生、汤谷良先生为公司第六届董事会独立董事。同时，公司原独立董事陈飞翔先生因任期届满辞去独立董事及董事会专门委员会的相关职务。  
 截止报告期末，公司第六届董事会独立董事成员变更为：李俊生先生、刘纪鹏先生、黄方毅先生、严法善先生、汤谷良先生，达到公司《章程》规定的人数要求。  
 经公司第六届董事会第二十六次临时会议审议，同意增加黄方毅先生为第六届董事会薪酬与考核委员会委员。  
 经公司第六届董事会第二十八次临时会议审议，同意增加严法善先生为第六届董事会提名委员会委员。  
 （详见刊载于 2009 年 7 月 21 日、2009 年 8 月 1 日、2009 年 8 月 19 日、2009 年 9 月 1 日、2009 年 9 月 29 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

2、经公司第六届董事会第二十五次临时会议审议通过，同意控股子公司武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司以增资扩股方式将注册资本由人民币 10 亿元增至 20 亿元（本次增资扩股的最终数额以实际募集资金数额为准）。公司将以每股 1 元的价格，按持股比例（80%）认购武汉公司本次增发中的 8 亿股股份。  
 （详见刊载于 2009 年 7 月 21 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

3、2009 年 8 月 31 日，公司与控股股东泛海建设控股有限公司签订《民生金融中心租赁合同》，拟租赁民生金融中心 C 座 22 层为办公用房，租金为每月 700,608.30 元人民币。该事项构成关联交易。公司独立董事对此项关联交易进行了事前认可，并对本次关联交易发表了独立意见。该项关联交易不须经本公司股东大会批准。  
 （详见刊载于 2009 年 9 月 1 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

4、公司第六届董事会第二十九次临时会议审议通过了《公司募集资金管理办法》、《公司会计师事务所选聘制度》。  
 （详见刊载于 2009 年 9 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

5、2009 年 9 月 21 日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准泛海建设集团股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可【2009】916 号），获准向社会公开发行面值不超过人民币 320,000 万元的公司债券。本次公司债券将在中国证券监督管理委员会核准后 6 个月内择机发行。  
 截止报告期末，公司正全力推动本次公司债券的发行工作。  
 （详见刊载于 2009 年 9 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

6、2009 年 9 月 25 日，位于武汉王家墩中央商务区的武汉中心项目正式开工。该项目由公司所属公司武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司开发建设，项目净用地 2.81 万平方米，总建筑面积 32.21 万平方米，其中地上建筑面积 25.68 万平方米，地下建筑面积 6.53 万平方米。项目建成后，将涵盖商业、写字楼、酒店及酒店式公寓等多方面的功能。

7、报告期内，本公司有限售条件的流通股股东泛海建设控股有限公司、泛海投资股份有限公司完成了一系列解质押（详见刊载于 2009 年 7 月 21 日、2009 年 8 月 12 日、2009 年 9 月 12 日、2009 年 9 月 30 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告）。  
 截止报告期末，泛海建设控股有限公司已质押股份共计 1,671,117,000 股，占该股东所持股份的 99.56%，占本公司总股本的 73.82%；泛海投资股份有限公司已质押股份共计 140,000,000 股，占该股东所持股份的 99.57%，占本公司总股本的 6.18%。

### 3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

公司股东泛海建设控股有限公司、泛海投资股份有限公司（两股东系同一实际控制人，承诺事项一致）延续至报告期内的有关承诺事项如下：

（一）公司股东泛海建设控股有限公司和光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资股份有限公司）及其他关联人关于公司 2007 年非公开发行股票（380,366,492 股）的有关承诺事项

1、关于避免同业竞争的承诺

本次非公开发行完成后，为避免与公司产生同业竞争问题，公司实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资股份有限公司）、泛海建设控股有限公司承诺如下：

实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资股份有限公司）、泛海建设控股有限公司承诺，除已竣工或接近竣工的北京光彩国际中心项目（现已更名为民生金融中心）、山东齐鲁商会大厦项目（与山东工商联合作开发）、已经营多年的两家小型酒店（由潍坊泛海大酒店有限公司和青岛泛海名人酒店有限公司经营管理）、已处于收尾阶段的潍坊城市花园项目（山东泛海建设投资有限公司开发）外，将不会、并将促使其所控制的企业不再从事房地产开发、物业出租及物业管理等构成或可能构成直接或间接竞争的业务，未来所有的房地产业务机会均由泛海建设进行。

承诺履行情况：

截止报告期末，公司实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、泛海投资股份有限公司、泛海建设控股有限公司严格履行了此项承诺。

## 2、关于本次非公开发行涉及资产的土地规划条件变更可能给公司带来损失的补充安排的承诺

泛海建设控股有限公司就公司本次发行股份收购资产涉及的目标资产可能的损失承担对公司承诺如下：

（1）鉴于通海建设有限公司，浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司的部分土地未取得土地使用权证，泛海建设控股有限公司承诺：

若未能在2008年12月31日前取得浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司土地的使用权证，则向公司赔偿39.65亿元（本次浙江公司100%股权和武汉公司60%股权的作价），待公司取得浙江公司、武汉公司土地使用权证后将39.65亿元返还给大股东。泛海建设控股有限公司将尽力协助通海建设有限公司尽早取得12号、14号地的使用权证。

承诺履行情况：

截止报告期末，公司所属的浙江公司已取得全部的项目土地使用权证；武汉公司27宗地已办理完毕25宗地的土地证，余下的宗地22、宗地27由于军方历史遗留问题及4000亩土地红线调整原因，尚未办妥土地登记和发证手续。目前，已办土地证面积1871156.12平方米（合2806.73亩），占武汉公司全部27宗地净用地总面积1951521.73平方米（合2927.28亩）的95.88%。

基于负责的态度，公司控股股东泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设控股”）已向公司正式发函，同意按照武汉公司未取得土地证的占地面积与27宗土地总占地面积的比例向公司支付赔偿款（即履约保证金），保证金金额=34.85亿元（武汉公司60%股权的收购价格）×80,365.61平方米÷1,951,521.73平方米=143,515,773.64元。上述保证金在公司全资子公司北京星火房地产开发有限责任公司欠泛海建设控股款项中抵扣。待取得宗地22、宗地27的土地使用权证后，公司再将上述履约保证金归还泛海建设控股。

（上述信息详见刊载于2009年4月9日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

（2）鉴于：

①公司本次拟向泛海建设控股有限公司发行股份收购持有或有权处置的北京星火房地产开发有限责任公司（简称“星火房地产”）100%股权，通海建设有限公司（简称“通海公司”）100%股权，浙江泛海建设投资有限公司（简称“浙江公司”）100%股权和武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司（简称“武汉公司”）60%股权；

②深圳德正信资产评估有限公司已对上述四家公司进行评估（简称“本次评估”），并出具了《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）和《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)；

③纳入本次评估范围的土地包括星火房地产第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地，星火房地产的第二宗地尚未取得二级开发权，故未纳入本次评估范围，仅按账面值列示，通海公司的 12 号地、14 号地由于动迁工作未正式展开，因此也未纳入本次评估范围，也仅按账面值列示；

④本次交易的作价是在目标资产（指上述四家公司的股权）的评估价值基础进行折价确定的；本次评估结果（价值）是以四家公司相关土地（星火房地产第六宗地和第七宗地、通海公司的 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地）的现有规划条件及星火房地产第二宗地的一级开发工作能在 2008 年底前完成为前提得出的评估结果；

⑤星火房地产第六宗地、通海公司 10 号地和浙江公司土地的规划指标目前已确定，不会发生变化。星火房地产的第七宗地目前规划为市政配套用地，将来拟对该宗地的规划条件进行调整，以在符合政府要求的前提下，最大限度提高土地价值，即该宗地将来的规划指标可能与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标出现差异。武汉公司土地已签订国有土地使用权出让合同（WCX-2007-051），目前武汉公司正在协助武汉市规划局进行相关规划指标的分解落实工作，在该项工作完成后，武汉公司土地的规划指标与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标可能出现差异。

⑥星火房地产的第二宗地未取得二级开发权，目前正在进行一级开发。

泛海建设控股有限公司承诺如下：

①若星火房地产第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地的规划指标发生变化，从而出现与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标不一致的情形，并且因此导致上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值，则对上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值的差额部分，泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。

②若星火房地产的第二宗地的一级开发工作未能在 2008 年 12 月 31 日前完成，造成星火房地产 100% 股权的评估价值低于本次评估的价值或给泛海建设造成其他损失，则泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。

承诺履行情况：

①截止报告期末，星火房地产、通海公司、浙江公司规划指标较评估依据未发生减少情况，不存在导致公司股权的价值低于本次评估的价值的情况。

武汉公司 4000 亩土地因红线调整，总建筑面积略有变化，即总建筑面积调整为 609 万平方米，减少了约 8.22 万平方米。虽然面积有所减少，但整个项目价值基本未受影响。经测算，武汉公司按现规划面积计算的评估值仍高于资产重组时的折股价值。

②星火房地产的第二宗地在评估中只是以帐面已发生成本列示，不存在评估增值。截止报告期末，第二宗地一级开发虽未完成但也不存在使第二宗地评估价值减少的情况，也未对泛海建设造成其他损失。

3、控股股东及关联方关于关联交易、资金往来、资金占用及担保等有关事项的承诺

鉴于：

(1) 公司于 2007 年 7 月 30 日召开 2007 年第一次临时股东大会，会议表决通过了《关于向特定对象非公开发行股票方案的议案》。根据议案的相关内容，公司本次非公开发行股票募集资金拟用于收购控股股东泛海建设控股有限公司持有或有权处置的北京星火房地产有限责任公司 100% 股权、通海建设有限公司 100% 股权、浙江泛海建设投资有限公司 100% 股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60% 股权及上述股权对应的资产。

(2) 根据深圳大华天诚会计师事务所（现已更名为广东大华德律会计师事务所）出具的《假定三年前已购买入资产泛海建设集团股份有限公司模拟编制的截止 2007 年 6 月 30 日、2006 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日备考财务报表的审计报告》（简称备考审计报告），上述拟收购的四家企业与包括泛海建设控股有限公司在内的关联方在近三年又一期中曾发生关联交易、资金往来和担保事项，且在 2007 年 6 月 30 日仍存在相互的资金占用和担保（备考审计报告中

的关联方资金占用情况见附表)。

附表：截止 2007 年 6 月 30 日备考审计报告中的关联方资金占用情况

单位：人民币（元）

往来项目	关联公司名称	经济内容	2007-6-30
其他应收款	常新资本投资管理有限公司	往来款	150,701,915.38
	泛海集团有限公司	往来款	932,094,078.00
	小 计		1,082,795,993.38
其他应付款	泛海建设控股有限公司	往来款	5,213,723,686.86
	通海控股有限公司	代收款	3,140,386.20
	小 计		5,216,864,073.06
轧差	应付控股股东及关联方		4,134,068,079.68

说明：本次发行涉及的备考关联资金占用为应收泛海集团有限公司、常新资本投资管理有限公司款项为1,082,795,993.38元，应付泛海建设控股有限公司和通海控股有限公司5,216,864,073.06元，轧差后为应付控股股东及关联方4,134,068,079.68元。

(3) 公司收购上述四家企业的股权后，公司将成为四家企业的控股股东，备考审计报告中反映出公司与控股股东及关联方有关联交易、资金往来、资金占用和担保的情形。

因此，作为公司的控股股东及关联方，本着支持公司发展、保护公司利益的原则，泛海建设控股有限公司、泛海集团有限公司、通海控股有限公司、常新资本投资管理有限公司特共同作出如下承诺：

(1) 鉴于公司应付泛海建设控股有限公司款项达52亿元，在本次非公开发行完成后，公司应收泛海建设控股有限公司关联公司泛海集团有限公司、常新资本投资管理有限公司款项10.8亿元，公司关联资金往来中关联资金占用数远小于公司应付泛海建设控股有限公司的款项数。泛海建设控股有限公司已通过协调四家项目公司、泛海集团有限公司、常新资本投资管理有限公司等公司进行帐务处理，相互抵消了债务，因此已不存在公司的关联方资金占用问题。

(2) 自本承诺书签署之日起至公司本次非公开发行实施前，授权公司全面管理北京星火房地产有限责任公司、通海建设有限公司、浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司。

(3) 本次非公开发行实施后，将继续严格遵守《公司法》、《证券法》以及证券监管机构和证券交易所制定的有关规章、规则的相关规定，全力支持公司的发展，采取行之有效的措施规范与公司的关联交易，坚决禁止对公司的资金占用，尊重和维护公司的独立性、财务安全和资金安全。

承诺履行情况：

截止报告期末，上述承诺事项(1)、(2)已履行完毕；公司的控股股东及关联方严格履行了承诺(3)的有关约定。

#### 4、控股股东及关联方关于三年不转让其持有的公司股份的承诺

泛海建设控股有限公司拟以其持有或有权处置的四家公司的股权作价认购公司2007年非公开发行的全部股份380,366,492股，导致触发要约收购义务，现根据《上市公司收购管理办法》向中国证券监督管理委员会提出豁免履行要约收购义务的申请，并承诺如下：

本次非公开发行完成后，泛海建设控股有限公司及一致行动人光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资股份有限公司）拥有权益的公司股份三年内不转让。

承诺履行情况：

截止报告期末，公司的控股股东及关联方严格履行了此项承诺。

#### 5、关于项目工程合同的承诺

鉴于国家相关部门颁布了系列房地产宏观调控政策，致使北京星火房地产开发有限责任公司短期内难以取得北京朝阳区东风乡绿隔地区第二宗地（简称第二宗地）的土地使用权证。为继续履行双方业已签订的《项目工程合作合同》及相关协议，推进东风乡绿隔地区的拆迁安置、七通一平及代征地拆迁、绿化等工程，公司关联企业泛海集团有限公司（下称“泛海集团”）向北京星火房地产开发有限责任公司做出如下承诺：

（1）泛海集团同意将第二宗地的工程内容调整为“一级土地开发”，并承诺将严格依据《项目工程合作合同》及相关协议的约定，继续按照原有的工期要求保质保量地完成对第二宗地一级土地开发的各项工程；

（2）由于北京星火房地产开发有限责任公司已经按照《项目工程合作合同》及相关协议的约定，向泛海集团支付了项目工程款人民币50.9亿元。为此，泛海集团承诺，在第二宗地的一级开发完成之后、二级开发招拍挂完成之前，如经北京市国土部分审核，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5200元的标准计算所得的工程费用，泛海集团愿意将上述差额款项返还给北京星火房地产开发有限责任公司。

承诺履行情况：

由于星火房地产尚未完成第二宗地的一级开发工作，故未触及本项承诺。

（二）公司股东泛海建设控股有限公司、光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资股份有限公司）（两股东系同一实际控制人，承诺事项一致）对于公司2006年股权分置改革和非公开发行股票（4亿股）的承诺事项：

1、泛海建设控股有限公司及光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资股份有限公司）所持有的股份自获得上市流通权之日起（含泛海建设控股有限公司2006年增发获得的4亿股股份），三十六个月内不通过证券交易所挂牌交易出售股份。

承诺履行情况：

截止报告期末，泛海建设控股有限公司及泛海投资股份有限公司严格履行了此项承诺。

2、股权分置改革后，在所持有的存量股份获得上市流通权之日起五年内，通过证券交易所挂牌交易出售公司股份的出售价格不低于每股8元（当公司派发红股、转增股本、增资扩股、配股、派息等使公司股份或股东权益发生变化时，则对此价格进行相应调整）；如有违反承诺的卖出交易，承诺将卖出资金划入上市公司帐户归公司所有。

承诺履行情况：

截止报告期末，尚未触及此项承诺。

### 3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

### 3.5 其他需说明的重大事项

本报告期内，公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况。

#### 3.5.1 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009 年 7 月 9 日	公司接待室	实地调研	华夏基金、中投证券、国信证券、东方证券、马可波罗基金、QFII 等机构投资者代表、证券分析师及个人投资者、财经媒体记者	一、主要内容： 1、公司项目的开发进展 2、公司发展战略与规划 3、2009 年公司债进展情况 4、其他问题解释 二、资料：
2009 年 8 月 20 日	公司接待室	实地调研		
2009 年 9 月 3 日	公司接待室	实地调研		
2009 年第三季度	/	电话沟通	投资者	1、2008 年度报告 2、2009 年第一季度报告 3、2009 年半年度报告 4、公司临时公告
		网络沟通		

### 3.6 衍生品投资情况

适用  不适用

#### 3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用  不适用

## § 4 附录

### 4.1 资产负债表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年 09 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	3,127,129,326.18	761,670,607.25	1,563,567,773.01	1,045,762,401.49
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据			100,000.00	
应收账款	42,396,670.63	37,240.00	95,841,255.05	513,660.25
预付款项	2,475,427,600.73	295,055,500.00	2,287,578,317.17	246,083,000.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	304,332,941.33	5,107,853,304.85	360,741,080.05	4,458,326,107.60
买入返售金融资产				
存货	15,286,923,463.33	35,302,785.79	15,289,752,120.53	35,669,935.99
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				



流动资产合计	21,236,210,002.20	6,199,919,437.89	19,597,580,545.81	5,786,355,105.33
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资		5,841,768,557.12		5,525,215,157.12
投资性房地产	48,306,422.72	24,627,687.19	48,306,422.72	24,627,687.19
固定资产	71,033,310.28	20,355,032.06	72,769,341.49	21,166,770.64
在建工程	284,657.07		201,884.98	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	5,889,705.09		772,072.15	
开发支出			4,891,913.49	
商誉	90,247,970.65		90,247,970.65	
长期待摊费用	1,564,550.37	305,995.07	1,968,616.54	24,513.90
递延所得税资产	4,510,277.34		5,120,138.73	
其他非流动资产				
非流动资产合计	221,836,893.52	5,887,057,271.44	224,278,360.75	5,571,034,128.85
资产总计	21,458,046,895.72	12,086,976,709.33	19,821,858,906.56	11,357,389,234.18
流动负债：				
短期借款	480,000,000.00			
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	558,137,736.50	12,331,532.09	1,135,142,623.99	13,805,976.60
预收款项	507,685,264.34	50,000.00	33,211,227.64	50,000.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	10,146,277.13	1,211,138.03	6,857,930.63	783,012.01
应交税费	285,238,988.11	157,291.45	373,799,509.97	160,935.94
应付利息				
应付股利				
其他应付款	5,131,890,612.44	2,860,644,595.39	5,316,113,298.32	1,889,526,433.85
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	210,200,000.00		762,400,000.00	560,000,000.00

其他流动负债				
流动负债合计	7,183,298,878.52	2,874,394,556.96	7,627,524,590.55	2,464,326,358.40
非流动负债：				
长期借款	5,514,700,000.00	1,525,000,000.00	3,529,300,000.00	1,075,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	6,180,950.22	2,336,863.85	6,180,950.22	2,336,863.85
其他非流动负债				
非流动负债合计	5,520,880,950.22	1,527,336,863.85	3,535,480,950.22	1,077,336,863.85
负债合计	12,704,179,828.74	4,401,731,420.81	11,163,005,540.77	3,541,663,222.25
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,263,695,884.00	2,263,695,884.00	2,263,695,884.00	2,263,695,884.00
资本公积	5,144,528,441.61	5,167,024,269.45	5,144,528,441.61	5,167,024,269.45
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	270,782,389.37	169,292,226.47	270,782,389.37	169,292,226.47
一般风险准备				
未分配利润	616,113,538.09	85,232,908.60	512,116,084.55	215,713,632.01
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	8,295,120,253.07	7,685,245,288.52	8,191,122,799.53	7,815,726,011.93
少数股东权益	458,746,813.91		467,730,566.26	
所有者权益合计	8,753,867,066.98	7,685,245,288.52	8,658,853,365.79	7,815,726,011.93
负债和所有者权益总计	21,458,046,895.72	12,086,976,709.33	19,821,858,906.56	11,357,389,234.18

## 4.2 本报告期利润表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年 7-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	647,531,490.18	725,063.00	165,894,115.91	1,335,989.00
其中：营业收入	647,531,490.18	725,063.00	165,894,115.91	1,335,989.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	460,769,208.83	5,164,941.89	120,751,409.47	-6,074,861.07
其中：营业成本	315,527,579.19	187,094.88	88,688,477.99	392,383.40
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净				

额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	101,715,854.49	40,031.44	22,231,323.23	112,841.01
销售费用	20,704,593.39	0.00	12,276,449.92	
管理费用	21,716,220.92	5,685,626.35	2,908,883.58	-6,570,169.92
财务费用	1,078,664.40	-722,736.03	235,617.12	-9,915.56
资产减值损失	26,296.44	-25,074.75	-5,589,342.37	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	186,762,281.35	-4,439,878.89	45,142,706.44	7,410,850.07
加：营业外收入	1,377,195.79	170.00	536,045.74	35,016.00
减：营业外支出	3,148,194.25	0.00	1,471,566.32	34,870.92
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	184,991,282.89	-4,439,708.89	44,207,185.86	7,410,995.15
减：所得税费用	100,149,270.08		9,171,545.87	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	84,842,012.81	-4,439,708.89	35,035,639.99	7,410,995.15
归属于母公司所有者的净利润	92,636,721.20		35,065,490.11	
少数股东损益	-7,794,708.39		-29,850.12	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.041	-0.002	0.015	0.003
（二）稀释每股收益	0.041	-0.002	0.015	0.003
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	84,842,012.81	-4,439,708.89	35,035,639.99	7,410,995.15
归属于母公司所有者的综合收益总额	92,636,721.20	-4,439,708.89	35,065,490.11	7,410,995.15
归属于少数股东的综合收益总额	-7,794,708.39		-29,850.12	

### 4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	1,362,939,125.46	1,623,426.00	1,177,224,921.73	2,568,631.00
其中：营业收入	1,362,939,125.46	1,623,426.00	1,177,224,921.73	2,568,631.00

利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	993,752,952.49	18,919,660.21	888,541,971.09	26,356,818.65
其中：营业成本	679,193,589.00	389,269.84	612,422,618.24	600,870.44
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	206,308,630.35	86,263.95	180,000,373.85	260,560.25
销售费用	42,366,762.98		38,834,537.27	
管理费用	65,716,450.83	20,755,708.23	57,393,194.18	24,821,866.17
财务费用	232,301.88	-2,286,507.06	-972,640.94	-83,038.76
资产减值损失	-64,782.55	-25,074.75	863,888.49	756,560.55
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）				837,848,265.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	369,186,172.97	-17,296,234.21	288,682,950.64	814,060,077.56
加：营业外收入	2,356,579.65	305.00	3,730,227.80	2,410,444.48
减：营业外支出	12,643,399.83		2,875,814.59	1,034,870.92
其中：非流动资产处置损失	19,246.87			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	358,899,352.79	-17,295,929.21	289,537,363.85	815,435,651.12
减：所得税费用	150,700,857.40		79,494,682.17	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	208,198,495.39	-17,295,929.21	210,042,681.68	815,435,651.12
归属于母公司所有者的净利润	217,182,247.74		210,233,115.52	
少数股东损益	-8,983,752.35		-190,433.84	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.096	-0.008	0.093	0.36
（二）稀释每股收益	0.096	-0.008	0.092	0.36
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	208,198,495.39	-17,295,929.21	210,042,681.68	815,435,651.12
归属于母公司所有者的综	217,182,247.74	-17,295,929.21	210,233,115.52	815,435,651.12

合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额	-8,983,752.35		-190,433.84	

#### 4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,880,611,663.96	2,209,773.00	1,143,252,876.40	2,622,908.00
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还	1,865,955.30		1,125,018.40	
收到其他与经营活动有关的现金	1,128,935,474.19	1,225,547,179.70	1,068,482,932.78	916,517,734.95
经营活动现金流入小计	3,011,413,093.45	1,227,756,952.70	2,212,860,827.58	919,140,642.95
购买商品、接受劳务支付的现金	1,020,236,568.07	1,496,564.15	1,118,607,527.46	14,107,188.52
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	123,390,366.60	12,637,608.84	101,242,364.00	10,817,258.06
支付的各项税费	334,067,936.99	476,922.26	209,667,797.04	2,743,981.44
支付其他与经营活动有关的现金	1,441,640,659.90	844,854,482.49	787,606,752.80	235,519,612.77

经营活动现金流出小计	2,919,335,531.56	859,465,577.74	2,217,124,441.30	263,188,040.79
经营活动产生的现金流量净额	92,077,561.89	368,291,374.96	-4,263,613.72	655,952,602.16
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	366,650.00		99,500.00	95,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	366,650.00	0.00	99,500.00	95,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,489,079.82	328,700.00	5,213,325.40	232,830.00
投资支付的现金		300,000,000.00	100,487,700.00	556,887,700.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	5,489,079.82	300,328,700.00	105,701,025.40	557,120,530.00
投资活动产生的现金流量净额	-5,122,429.82	-300,328,700.00	-105,601,525.40	-557,025,530.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			76,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			76,000,000.00	
取得借款收到的现金	3,225,000,000.00	450,000,000.00	948,500,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	3,119,816.66		54,600,451.71	102,157.77
筹资活动现金流入小计	3,228,119,816.66	450,000,000.00	1,079,100,451.71	102,157.77
偿还债务支付的现金	1,311,800,000.00	560,000,000.00	497,200,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	374,440,593.67	208,682,569.20	224,916,231.43	110,516,482.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	65,276,169.98	33,371,900.00	17,183,324.54	13,605,175.07
筹资活动现金流出小计	1,751,516,763.65	802,054,469.20	739,299,555.97	244,121,657.76
筹资活动产生的现金流量净额	1,476,603,053.01	-352,054,469.20	339,800,895.74	-244,019,499.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,368.09		56,808.89	-51.85
五、现金及现金等价物净增加额	1,563,561,553.17	-284,091,794.24	229,992,565.51	-145,092,479.68

加：期初现金及现金等价物余额	1,563,567,773.01	1,045,762,401.49	493,778,653.88	151,370,586.81
六、期末现金及现金等价物余额	3,127,129,326.18	761,670,607.25	723,771,219.39	6,278,107.13

#### 4.5 审计报告

审计意见： 未经审计