

泛海建设集团股份有限公司 2010 年第三季度季度报告全文

§ 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四十三次临时会议。

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：元

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	22,072,465,042.29	22,740,909,302.54	-2.94%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	7,805,395,100.21	8,480,781,293.49	-7.96%	
股本 (股)	2,278,655,884.00	2,263,695,884.00	0.66%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	3.43	3.75	-8.53%	
	2010 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2010 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	717,182,738.05	10.76%	1,517,316,960.47	11.33%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	98,782,283.49	6.63%	181,993,731.21	-16.20%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	-2,598,132,776.19	-2,921.68%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	-1.14	-2,950.00%
基本每股收益 (元/股)	0.043	4.88%	0.080	-16.67%
稀释每股收益 (元/股)	0.043	4.88%	0.080	-16.67%
加权平均净资产收益率 (%)	1.27%	13.39%	2.25%	-14.12%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.27%	11.40%	2.24%	-18.25%

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	239,209.64	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,074,067.65	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-991,131.65	
所得税影响额	-110,443.85	
少数股东权益影响额	-155,809.55	

合计	1,055,892.24	-
----	--------------	---

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）	59,673	
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	51,086,420	人民币普通股
中国农业银行—富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	17,068,354	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	15,004,607	人民币普通股
原绍彬	7,263,433	人民币普通股
深圳市川业世纪投资有限公司	5,469,424	人民币普通股
中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金	4,580,000	人民币普通股
中信证券—建行—中信证券股债双赢集合资产管理计划	4,163,700	人民币普通股
中国建设银行—长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	4,099,908	人民币普通股
林细	3,677,450	人民币普通股
刘文华	3,270,045	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减少 46.37%，系因报告期经营性支出增加、归还银行借款；</p> <p>2、应收账款较上年期末增长 744.50%，系因报告期北京泛海国际居住区项目销售增加的应收房款；</p> <p>3、商誉较上年期末减少 92.17%，系因报告期北京泛海信华置业有限公司可售存货减少，收购该公司少数股权时的商誉相应减值；</p> <p>4、长期待摊费用较上年期末减少 32.59%，系因报告期摊销；</p> <p>5、递延所得税资产较上年期末增长 116.35%，系因报告期累计可弥补亏损增加，相应所得税资产增加；</p> <p>6、短期借款较上年期末减少 96.74%，系因报告期归还短期借款；</p> <p>7、预收款项较上年期末增长 1036.40%，系因报告期预收的售房款尚未结转收入；</p> <p>8、应付利息较上年期末增长 562.50%，系因报告期计提公司债券利息；</p> <p>9、其他应付款较上年期末减少 47.52%，系因报告期归还往来款；</p> <p>10、少数股东权益较上年期末增长 226.25%，系因报告期内诚信托有限责任公司对通海建设有限公司新增投资款；</p> <p>11、管理费用较上年同期增长 54.01%，系因报告期管理支出增加；</p> <p>12、财务费用较上年同期减少 737.69%，系因报告期利息收入增加；</p> <p>13、资产减值损失较上年同期增长 153993.43%，系因报告期商誉减值；</p> <p>14、营业外支出较上年同期减少 339.65%，系因报告期营业外支出减少；</p> <p>15、所得税费用较上年同期减少 36.47%，系因报告期应纳税所得额减少；</p> <p>16、少数股东损益较上年同期增长 71.06%，系因报告期购入武汉王家墩中央商务区投资建设股份有限公司少数股权致使该公司亏损全额进入本公司合并损益；</p> <p>17、经营活动产生的现金流量净额较上年同期减少 2921.68%，系因报告期公司经营性现金流出增加；</p>

- 18、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增长 5348.40%，系因报告期投资支出增加；
 19、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 49.26%，系因报告期借款流入减少；
 20、现金及现金等价物净增加额较上年同期减少 236.10%，系因报告期经营性支出增长、投资支出增加及借款减少。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

适用 不适用

3.2.2 公司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

适用 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

3.2.4 其他

适用 不适用

1、经公司第六届董事会第四十次临时会议审议通过，同意公司向深圳证券交易所申请办理股权激励计划首批激励对象行权股份的限售解除手续。

2010 年 1 月 18 日，公司首批激励对象（部分董事、监事）对第一期获授期权实施了行权，行权股份共计 1,496 万股。股份限售期为 6 个月。公司已于 2010 年 7 月 20 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了解除限售手续，解除限售股份可上市流通日为 2010 年 7 月 21 日。

（详见刊载于 2010 年 7 月 17 日、2010 年 7 月 22 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、报告期内，本公司有限售条件的流通股股东中国泛海控股集团有限公司对所持本公司股份进行了解质押。

（详见刊载于 2010 年 7 月 24 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，中国泛海控股集团有限公司已质押股份共计 1,675,459,690 股，占该股东所持股份的 99.81%，占本公司总股本的 73.53%。

3、经公司第六届董事会第四十一次临时会议审议通过，同意为公司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向交通银行武汉汉江支行借款合计 2 亿元贷款提供连带责任担保。

（详见刊载于 2010 年 8 月 11 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）

截止本报告期末，公司对外担保金额为人民币 253,812.2946 万元，占本公司 2009 年 12 月 31 日经审计净资产的 29.93%，全部为公司对控股子公司的担保。

4、2010 年 9 月 6 日，位于武汉 CBD 北部核心的武汉泛海国际居住区·香海园、兰海园正式开工。该项目由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，项目总建筑面积 22.58 万平方米，定位为 CBD 高档观景豪宅。

5、2010 年 10 月 12 日，武汉 CBD “泛海国际 SOHO 城”和地铁王家墩中心站正式开工。武汉“泛海国际 SOHO 城”由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，项目总建筑面积 61 万平方米。

6、2010 年 8 月 4 日，公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上发布了《澄清公告》，针对《中国证券报》记者周文天文章《国土部出炉 1457 宗闲置土地“黑名单”》涉及本公司的报道，本公司进行了澄清。公告强调，本公司位于朝阳区东风乡的 1#、2#、3#、4#地块未能按原计划开工建设主要是因为项目功能、规划调整所致，不存在被政府收回的风险。

（详见刊载于 2010 年 8 月 4 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）

本公司所属子公司北京泛海东风置业有限公司负责开发的北京市朝阳区东风乡 1#、2#、3#地块和北京星火房地产开发有限责任公司负责开发的 4#地块分别经 2006 年和 2007 年公司重大资产重组进入公司名下。该四块用地已交清所有的地价款（包括 2009 年 12 月与政府国土部门签订土地转让补充协议后的补交地价款部分），公司发生的地价款加上其它一些费用（如已发生的拆迁补偿费、代征绿地七通一平等），已达到 40 亿元以上。

1#、2#、3#、4#地块项目为正在开发的泛海国际居住区二期用地。该四地块注入上市公司后，集中开展了项目前期策划、报批和拆迁工作。2005 年以来，北京市 CBD 东部地区发展迅速，为适应该地区特别是东风乡地区经济社会快速发展的需要，

为了更好地解决东风乡项目原住民拆迁安置问题，根据有关方面的要求和建议，公司对原为住宅的 1#、2#、3#、4#地块项目规划进行了优化调整，变更为多功能的大型综合物业社区，即在维持四地块总用地面积及地上建筑规模不变的前提下，将 1#、2#、3#、4#地块整体联动调整，1#地块增加办公、商业等功能，各地块之间建设规模相互调整。1#地块按其优越的地理位置，将被打造成为北京东四环地标性建筑，由于调整涉及项目开发区域内住宅、商业、医疗、教育等功能性建筑的规划设计，尤其是 1#地块改为混合用地，其功能、规划调整较多，加之建筑体量较大，规划调整的审批十分严谨严格，致使规划调整相关工作耗时较长。

拆迁方面，2006 年以来，公司与东风乡政府密切配合，积极推进拆迁工作。东风乡项目为北京市绿化隔离带项目，除上述四幅建设用地的拆迁、七通一平外，公司还需承担面积较大的代征地拆迁（代征绿化用地面积 99.23 万平方米）。报告期内，公司加大拆迁力度，但因代征绿化用地面积大，其拆迁尚未完成，仍在进行之中。

2010 年初，公司在《泛海建设 2009 年年度报告》中明确提出：北京泛海国际居住区 2#、3#、4#地块项目计划 2010 年下半年开工。公司据此积极推进 2#、3#、4#地块项目开工的各项准备工作。截止到公告日，所属项目公司已取得 2#、3#地块全部及 4#地块商品房部分《建筑工程规划许可证》；已取得 2#、3#、4#地块部分《建筑工程施工许可证》；2010 年 10 月 20 日，位于北京市朝阳区东风乡的泛海国际居住区 2#、3#地块商业项目部分，4#地块住宅和会所项目部分正式开工。

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

中国泛海控股集团有限公司通过吸收合并泛海建设控股有限公司收购公司 1,678,579,976 股股份，成为公司控股股东。中国泛海控股集团有限公司承诺在本次吸收合并完成后，继续履行泛海建设控股有限公司作出的下述承诺：

（一）公司原第一大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

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：

（1）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、山东齐鲁商会大厦项目（与山东工商联合合作开发）、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；

（2）泛海建设控股有限公司承诺，本次非公开发行完成后，2008 年底前将北京泛海物业管理有限公司的控股权以市场公允价格转让给泛海建设或予以注销。

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、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严格履行了此项承诺，北京泛海光彩物业管理有限公司工商登记注销手续已办理完毕。

2、关于本次非公开发行涉及资产在过渡期间损益安排及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）泛海建设控股有限公司就北京星火房地产开发有限责任公司 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（简称“认购资产”）工商变更到公司之前的损益承诺：

自认购资产评估基准日起至认购资产工商变更至公司名下之日止，上述认购资产在此期间的所有损失，均由泛海建设控股有限公司承担。

（2）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及武汉公司土地证办理情况正常，浙江公司已取得项目土地使用权证。武汉公司27宗地已办理完毕26宗地的土地证。余下的宗地27暂未取得土地证，由于该宗地位于项目的边缘地带，不会对武汉公司项目开发计划的实施、对开工进度产生影响，更不会对武汉公司造成大的损失。基于负责任的态度，公司控股股东泛海建设控股有限公司同意按承诺向公司支付赔偿款（即履约保证金），2009年4月，控股股东将履约保证金共计1.43亿元予以从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。武汉公司原另一股东武汉中央商务区投资控股集团有限公司已承诺协助武汉公司签订宗地27的《国有土地使用权出让合同》及取得国有土地使用证。截至目前，此项工作正在全力推进。

3、承诺

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“星火公司”）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日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公司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，星火公司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（星火公司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公司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）星火公司第六宗地、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。星火公司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）星火公司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）若星火公司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) 若星火公司的第二宗地的一级开发工作未能在2008年12月31日前完成, 造成星火公司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, 星火公司、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) 星火公司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, 星火公司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。

4、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(现已更名为立信大华会计师事务所有限公司)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。

5、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。

6、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：

由于星火公司尚未完成第二宗地的一级开发工作，故未触及本项承诺。

(二) 公司原第一大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，公司的控股股东及关联方一直严格履行此项承诺。

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

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

3.5.2 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
2010年8月13日	金融街	见面会	日信证券 安信证券 中邮基金 建信基金等	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、公司定向增发进展 4、其他问题解释
2010年9月7日	公司接待室	实地调研		
2010年第三季度	/	电话沟通	投资者	二、资料： 1、2009年度报告 2、2010年第一季度报告 3、2010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

2010年09月30日

单位：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	2,460,916,528.05	875,078,718.70	4,588,865,320.98	1,819,478,915.51

结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	347,173,793.61	37,240.00	41,109,827.37	37,240.00
预付款项	2,003,708,062.16	246,083,000.00	1,959,787,915.86	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	340,233,805.58	6,760,347,884.93	339,528,368.72	7,537,580,300.02
买入返售金融资产				
存货	16,722,226,641.88	34,376,253.11	15,543,302,103.06	34,833,403.31
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	21,874,258,831.28	7,915,923,096.74	22,472,593,535.99	9,638,012,858.84
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		8,047,614,157.12		5,841,768,557.12
投资性房地产	52,555,094.00	26,735,698.00	52,555,094.00	26,735,698.00
固定资产	109,162,313.59	19,350,577.34	107,833,150.64	20,120,108.50
在建工程				
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	5,210,015.84	350,893.83	5,747,388.16	282,566.67
开发支出				
商誉	7,068,470.65		90,247,970.65	
长期待摊费用	726,574.93		1,077,896.00	
递延所得税资产	23,483,742.00		10,854,267.10	
其他非流动资产				
非流动资产合计	198,206,211.01	8,094,051,326.29	268,315,766.55	5,888,906,930.29
资产总计	22,072,465,042.29	16,009,974,423.03	22,740,909,302.54	15,526,919,789.13
流动负债：				
短期借款	15,000,000.00		460,000,000.00	
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	560,920,835.69	11,398,974.09	583,384,373.15	12,331,532.09
预收款项	437,490,611.54	50,000.00	38,498,009.31	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	11,337,527.83	1,685,120.18	11,147,584.99	1,310,383.11
应交税费	305,084,911.30	162,176.48	369,622,301.72	177,328.99
应付利息	203,520,000.00	203,520,000.00	30,720,000.00	30,720,000.00
应付股利				
其他应付款	1,856,203,247.91	2,780,851,895.00	3,537,105,573.90	3,103,907,038.05
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	213,000,000.00		216,300,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	3,602,557,134.27	2,997,668,165.75	5,246,777,843.07	3,148,496,282.24
非流动负债：				
长期借款	5,995,000,000.00	1,675,000,000.00	5,377,500,000.00	1,525,000,000.00
应付债券	3,176,828,931.56	3,176,828,931.56	3,173,278,307.76	3,173,278,307.76
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	7,282,669.74	3,130,996.57	7,282,669.74	3,130,996.57
其他非流动负债				
非流动负债合计	9,179,111,601.30	4,854,959,928.13	8,558,060,977.50	4,701,409,304.33
负债合计	12,781,668,735.57	7,852,628,093.88	13,804,838,820.57	7,849,905,586.57
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,278,655,884.00	2,278,655,884.00	2,263,695,884.00	2,263,695,884.00
资本公积	4,500,054,105.52	5,221,329,069.45	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	755,902,721.32	488,069,149.23	801,774,578.51	77,001,822.64
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	7,805,395,100.21	8,157,346,329.15	8,480,781,293.49	7,677,014,202.56
少数股东权益	1,485,401,206.51		455,289,188.48	
所有者权益合计	9,290,796,306.72	8,157,346,329.15	8,936,070,481.97	7,677,014,202.56
负债和所有者权益总计	22,072,465,042.29	16,009,974,423.03	22,740,909,302.54	15,526,919,789.13

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

2010 年 7-9 月

单位：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	717,182,738.05	843,619.00	647,531,490.18	725,063.00
其中：营业收入	717,182,738.05	843,619.00	647,531,490.18	725,063.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	568,677,400.22	5,264,256.90	460,769,208.83	5,164,941.89
其中：营业成本	356,734,315.24	114,988.60	315,527,579.19	187,094.88
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	107,467,315.09	48,943.39	101,715,854.49	40,031.44
销售费用	13,620,967.80		20,704,593.39	0.00
管理费用	29,023,895.53	5,943,635.82	21,716,220.92	5,685,626.35
财务费用	1,015,830.37	-849,619.36	1,078,664.40	-722,736.03
资产减值损失	60,815,076.19	6,308.45	26,296.44	-25,074.75
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）	148,505,337.83	-4,420,637.90	186,762,281.35	-4,439,878.89
加：营业外收入	567,617.84	115.00	1,377,195.79	170.00
减：营业外支出	505,967.55		3,148,194.25	0.00
其中：非流动资产处置损失	44,848.37			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	148,566,988.12	-4,420,522.90	184,991,282.89	-4,439,708.89
减：所得税费用	50,430,054.36		100,149,270.08	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	98,136,933.76	-4,420,522.90	84,842,012.81	-4,439,708.89
归属于母公司所有者的净利润	98,782,283.49	-4,420,522.90	92,636,721.20	-4,439,708.89
少数股东损益	-645,349.73		-7,794,708.39	

六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.043	-0.002	0.041	-0.002
（二）稀释每股收益	0.043	-0.002	0.041	-0.002
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	98,136,933.76	-4,420,522.90	84,842,012.81	-4,439,708.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	98,782,283.49	-4,420,522.90	92,636,721.20	-4,439,708.89
归属于少数股东的综合收益总额	-645,349.73		-7,794,708.39	

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

2010 年 1-9 月

单位：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	1,517,316,960.47	2,582,556.00	1,362,939,125.46	1,623,426.00
其中：营业收入	1,517,316,960.47	2,582,556.00	1,362,939,125.46	1,623,426.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,243,519,380.77	23,619,835.57	993,752,952.49	18,919,660.21
其中：营业成本	786,570,503.83	493,798.48	679,193,589.00	389,269.84
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	212,395,743.57	140,685.60	206,308,630.35	86,263.95
销售费用	45,128,836.76		42,366,762.98	
管理费用	101,209,579.01	27,498,398.48	65,716,450.83	20,755,708.23
财务费用	-1,481,373.75	-4,561,331.64	232,301.88	-2,286,507.06
资产减值损失	99,696,091.35	48,284.65	-64,782.55	-25,074.75
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）		660,000,000.00		
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）	273,797,579.70	638,962,720.43	369,186,172.97	-17,296,234.21

加：营业外收入	2,556,399.08	215.00	2,356,579.65	305.00
减：营业外支出	1,219,406.64	30,020.44	12,643,399.83	
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）	275,134,572.14	638,932,914.99	358,899,352.79	-17,295,929.21
减：所得税费用	95,740,392.97		150,700,857.40	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	179,394,179.17	638,932,914.99	208,198,495.39	-17,295,929.21
归属于母公司所有者的净利润	181,993,731.21	638,932,914.99	217,182,247.74	-17,295,929.21
少数股东损益	-2,599,552.04		-8,983,752.35	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.080	0.280	0.096	-0.008
（二）稀释每股收益	0.080	0.280	0.096	-0.008
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	179,394,179.17	638,932,914.99	208,198,495.39	-17,295,929.21
归属于母公司所有者的综合收益总额	181,993,731.21	638,932,914.99	217,182,247.74	-17,295,929.21
归属于少数股东的综合收益总额	-2,599,552.04		-8,983,752.35	

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

2010 年 1-9 月

单位：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	1,594,998,975.06	2,593,562.00	1,880,611,663.96	2,209,773.00
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	2,118,630.19		1,865,955.30	

收到其他与经营活动有关的现金	598,707,116.81	4,797,165,757.07	1,128,935,474.19	1,225,547,179.70
经营活动现金流入小计	2,195,824,722.06	4,799,759,319.07	3,011,413,093.45	1,227,756,952.70
购买商品、接受劳务支付的现金	1,232,626,107.49	969,206.28	1,020,236,568.07	1,496,564.15
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	156,999,041.45	17,579,143.04	123,390,366.60	12,637,608.84
支付的各项税费	300,301,562.36	416,951.50	334,067,936.99	476,922.26
支付其他与经营活动有关的现金	3,104,030,786.95	3,441,497,682.78	1,441,640,659.90	844,854,482.49
经营活动现金流出小计	4,793,957,498.25	3,460,462,983.60	2,919,335,531.56	859,465,577.74
经营活动产生的现金流量净额	-2,598,132,776.19	1,339,296,335.47	92,077,561.89	368,291,374.96
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	55,800.00		366,650.00	
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	55,800.00		366,650.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,522,315.07	1,590,480.00	5,489,079.82	328,700.00
投资支付的现金	272,624,120.00	2,205,845,600.00		300,000,000.00
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	279,146,435.07	2,207,436,080.00	5,489,079.82	300,328,700.00
投资活动产生的现金流量净额	-279,090,635.07	-2,207,436,080.00	-5,122,429.82	-300,328,700.00
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	1,127,594,300.00	69,264,800.00		
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,058,329,500.00			

取得借款收到的现金	1,195,000,000.00	150,000,000.00	3,225,000,000.00	450,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	60,001,517.64	56,673,540.00	3,119,816.66	
筹资活动现金流入小计	2,382,595,817.64	275,938,340.00	3,228,119,816.66	450,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,025,800,000.00		1,311,800,000.00	560,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	517,314,573.66	294,755,402.28	374,440,593.67	208,682,569.20
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	90,198,910.12	57,443,390.00	65,276,169.98	33,371,900.00
筹资活动现金流出小计	1,633,313,483.78	352,198,792.28	1,751,516,763.65	802,054,469.20
筹资活动产生的现金流量净额	749,282,333.86	-76,260,452.28	1,476,603,053.01	-352,054,469.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-7,715.53		3,368.09	
五、现金及现金等价物净增加额	-2,127,948,792.93	-944,400,196.81	1,563,561,553.17	-284,091,794.24
加：期初现金及现金等价物余额	4,538,865,320.98	1,819,478,915.51	1,563,567,773.01	1,045,762,401.49
六、期末现金及现金等价物余额	2,410,916,528.05	875,078,718.70	3,127,129,326.18	761,670,607.25

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计