



泛海建设集团股份有限公司

(泛海建设 000046)

2009 年年度报告

2010 年 3 月

目 录

第一章	重要提示-----	3
第二章	公司基本情况简介-----	3
第三章	会计数据和业务数据摘要-----	4
第四章	股本变动及股东情况-----	6
第五章	董事、监事、高级管理人员和员工情况-----	11
第六章	公司治理结构-----	17
第七章	股东大会情况简介-----	22
第八章	董事会报告-----	24
第九章	监事会报告-----	39
第十章	重要事项-----	42
第十一章	财务报告-----	54
第十二章	备查文件目录-----	56

第一章 重要提示

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2. 没有董事、监事、高级管理人员对2009年年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

3. 所有董事均出席审议本报告的第六届董事会第七次会议。

4. 立信大华会计师事务所为本公司2009年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

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声明：保证本公司年度报告中财务报告的真实、完整。

第二章 公司基本情况简介

一、公司法定名称：

中文名称：泛海建设集团股份有限公司

英文名称：OCEANWIDE REAL ESTATE GROUP CO.,LTD.

二、公司法定代表人：卢志强

三、公司董事会秘书：陈家华

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特大厦十五层

联系电话：(010)85110892 传真：(010)65239086

电子信箱：cjh@fhjs.cn

公司证券事务代表：张宇

联系地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六层

联系电话：(0755)82985859 传真：(0755)82985859

电子信箱：zy@fhjs.cn

四、公司注册地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六层

邮政编码：518026

公司办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特大厦十五层

邮政编码：100004

公司国际互联网网址：www.fhjs.cn

公司电子信箱：dsh@fhjs.cn

五、公司选定的信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：巨潮资讯网

http://www.cninfo.com.cn

公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：泛海建设

股票代码：000046

七、公司的其他有关资料：

1. 首次注册登记日期、地点：1989 年 5 月 9 日，深圳
最近一次变更注册登记日期、地点：2009 年 11 月 26 日，北京
2. 企业法人营业执照注册号：440301103314955
3. 税务登记号码：440304618815877
4. 组织机构代码：61881587-7
5. 公司聘请的会计师事务所名称：立信大华会计师事务所有限公司
办公地址：深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 B 座 11 楼

第三章 会计数据和业务数据摘要

一、本报告期主要财务数据（单位：人民币元）

项目	金额
营业利润	598,616,674.62
利润总额	587,750,148.97
归属于上市公司股东的净利润	402,843,288.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	407,796,851.75
经营活动产生的现金流量净额	-1,535,621,974.26

注：扣除的非经常性损益项目（单位：人民币元）

非经常性损益项目	金额

非流动资产处理损益	-120,449.15
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	2,578,295.54
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	4,248,671.29
除上述各项外的其他营业外收支净额	-13,324,372.04
所得税影响额	1,527,734.13
少数股东损益影响金额	136,556.64
合计	-4,953,563.59

二、主要会计数据

1. 主要会计数据（单位：人民币元）

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	2,378,997,770.24	1,419,547,881.28	67.59	4,208,159,805.02
利润总额	587,750,148.97	295,918,048.70	98.62	1,024,852,752.51
归属于上市公司股东的净利润	402,843,288.16	210,640,131.83	91.25	658,678,694.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	407,796,851.75	214,980,956.75	89.69	651,419,237.63
经营活动产生的现金流量净额	-1,535,621,974.26	-254,055,981.34	504.44	2,721,798,048.88
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增 减 (%)	2007 年末
总资产	22,740,909,302.54	19,821,858,906.56	14.73	18,646,336,813.06
归属于上市公司股东的所有者权益	8,480,781,293.49	8,191,122,799.53	3.54	8,159,804,131.89
股本	2,263,695,884.00	2,263,695,884.00	0.00	751,481,450.00

2. 主要财务指标

项 目	2009 年	2008 年	本年比上年增 减 (%)	2007 年
基本每股收益	0.18	0.09	100.00	0.44

稀释每股收益	0.18	0.09	100.00	0.44
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.18	0.10	80.00	0.43
全面摊薄净资产收益率	4.75%	2.57%	2.18%	8.07%
加权平均净资产收益率	4.83%	2.59%	2.24%	8.46%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	4.81%	2.62%	2.19%	7.98%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	4.89%	2.77%	2.12%	8.36%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.68	-0.11	518.18	1.20
项 目	2009 年	2008 年末	本年末比上年 末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产	3.75	3.62	3.59	10.86

第四章 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

1. 报告期股份变动情况表

单位：股

	报告期初		报告期变动增减 (+, -)					报告期末	
	数量	比例	发行新 股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,819,177,904	80.36%						1,819,177,904	80.36%
1. 国家持股									
2. 国有法人持股									
3. 其他内资持股	1,819,177,904	80.36%						1,819,177,904	80.36%
其中：境内非国有 法人持股	1,819,161,404	80.36%						1,819,161,404	80.36%
境内自然人持 股	16,500							16,500	
4. 外资持股									
其中：境外法人持 股									
境外自然人持 股									
二、无限售条件股份	444,517,980	19.64%						444,517,980	19.64%
1. 人民币普通股	444,517,980	19.64%						444,517,980	19.64%
2. 境内上市的外资 股									
3. 境外上市的外资 股									

4. 其他									
三、股份总数	2,263,695,884	100.00%						2,263,695,884	100.00%

注：2009年度，公司没有发行新股、送股和公积金转股，因此公司股份无变化。

2010年1月18日，公司股票期权激励计划首批激励对象完成了第一次行权，公司新增有限售条件股份1496万股，公司股权结构发生变化，详见公司于2010年1月20日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的公告。

2. 报告期限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
泛海建设控股有限公司	1,678,579,976	0	0	1,367,997,000	股改及增发限售	2011年2月14日解除限售
中国泛海控股集团有限公司	0	0	310,582,976	310,582,976	同一控制人继续履行股改及增发限售承诺	2011年2月14日解除限售
泛海投资股份有限公司	140,581,428	0	0	140,581,428	股改限售	2011年2月14日解除限售
陈家华	6,000	0	0	6,000	高管持股限售	每年所持股份的25%解除限售
王 辉	10,500	0	0	10,500	高管持股限售	每年所持股份的25%解除限售
合计	1,819,177,904	0	310,582,976	1,819,177,904	—	—

注：报告期内，中国泛海控股集团有限公司吸收合并泛海建设控股有限公司，由于泛海建设控股有限公司部分股份已质押，截至2009年12月31日，泛海建设控股有限公司尚持有公司股份1,367,997,000股，该部分股份将逐笔解押过户到中国泛海控股集团有限公司名下。截至本报告公告日，泛海建设控股有限公司2009年初所持公司股份已全部转让过户至中国泛海控股集团有限公司名下。详情请参见本公司2010年2月11日公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的公告。本公司实际控制人不变。

二、公司前3年历次证券发行与上市情况

1. 2008年2月，公司向控股股东泛海建设控股有限公司非公开发行了股份，发行证券种类为人民币普通股，发行日期为2008年2月1日，发行价格为19.1元，发行数量为380,366,492股，上市日期为2008年2月14日，锁定期为36个月，可流通日为2011年2月14日。

2. 2008年4月，公司实施2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案：以公司总股本1,131,847,942股为基数，向全体股东每10股送6股红股，派现金红利0.667元（含税），并每10股转增4股。

3. 2009 年 11 月 11 日，公司公开发行面值不超过 32 亿元的 5 年期固定利率公司债券，该债券票面利率确定为 7.20%，债券上市日为 2009 年 12 月 18 日，上市地为深圳证券交易所，证券代码为“112015”，简称“09 泛海债”。

4. 公司无现存的内部职工股。

5. 报告期内，公司未有其他原因引起的股份总数及结构变动。

三、股东和实际控制人情况介绍

1. 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况（截止 2009 年 12 月 31 日）

单位：股

股东总数		57,074 户			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
泛海建设控股有限公司	境内非国有法人	60.43%	1,367,997,000	1,367,997,000	1,085,117,000
中国泛海控股集团有限公司	境内非国有法人	13.72%	310,582,976	310,582,976	199,710,000
泛海投资股份有限公司	境内非国有法人	6.21%	140,581,428	140,581,428	140,000,000
黄木顺	境内自然人	2.08%	47,076,822	0	0
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.72%	16,280,727	0	0
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.57%	12,809,936	0	0
博时价值增长证券投资基金	境内非国有法人	0.53%	11,999,823	0	0
融通新蓝筹证券投资基金	境内非国有法人	0.48%	10,958,212	0	0
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	境内非国有法人	0.35%	7,858,151	0	0
原绍彬	境内自然人	0.30%	6,800,000	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
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)	16,280,727		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	12,809,936		人民币普通股		
博时价值增长证券投资基金	11,999,823		人民币普通股		
融通新蓝筹证券投资基金	10,958,212		人民币普通股		
中国银行—大成蓝筹稳健证券投资基金	7,858,151		人民币普通股		
原绍彬	6,800,000		人民币普通股		
中国建设银行—华夏盛世精选股票型证券投资基金	5,999,914		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	5,454,218		人民币普通股		

深圳市川业世纪投资有限公司	5,150,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 报告期内由于中国泛海控股集团有限公司吸收合并泛海建设控股有限公司，泛海建设控股有限公司所持部分股份已转让过户至中国泛海控股集团有限公司名下。泛海建设控股有限公司所持其余股份因处于质押状态，截至报告期末尚未完成过户手续。截至本报告公告日，泛海建设控股有限公司 2010 年初所持股份已全部转让过户至中国泛海控股集团有限公司；</p> <p>(2) 泛海建设控股有限公司、泛海投资股份有限公司（原泛海资源投资集团有限公司）、中国泛海控股集团有限公司同属本公司实际控制人控制的公司；</p> <p>(3) 中国泛海控股集团有限公司、泛海建设控股有限公司、泛海投资股份有限公司与前十名其他股东及前十名无限售条件股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；</p> <p>(4) 前十名无限售条件股东之交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)与中国建设银行—华夏盛世精选股票型证券投资基金同属华夏基金管理有限公司旗下基金；融通新蓝筹证券投资基金与中国工商银行—融通深证 100 指数证券投资基金同属融通基金管理有限公司旗下基金；</p> <p>(5) 未知其余无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>	

注：报告期末，持有本公司股份 5%以上的股东：泛海建设控股有限公司年初持有本公司股份 1,678,579,976 股，占本公司总股本的 74.15%；年末持有本公司股份 1,367,997,000 股，占本公司总股本的 60.43%，减持部分已转让过户至中国泛海控股集团有限公司名下；中国泛海控股集团有限公司年初持本公司股份 0 股，年末持有本公司股份 310,582,976 股，占本公司总股本的 13.72%，增加部分系由泛海建设控股有限公司转让过户所致；泛海投资股份有限公司（原泛海资源投资集团股份有限公司）持有本公司股份 140,581,428 股，占本公司总股本的 6.21%，年内持股数未变更。

2. 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限售条件 股份数量	可上市交易 时间	新增可上市 交易数量	限售条件
1	泛海建设控 股有限公司	1,367,997,000	2011年2月 14日	0	2007年实施重大资产重组，所持全部股份三十六个月内不转让
2	中国泛海控 股集团有限 公司	310,582,976		0	
3	泛海投资股 份有限公司	140,581,428		0	

3. 控股股东及实际控制人情况

(1) 法人控股股东及实际控制人情况

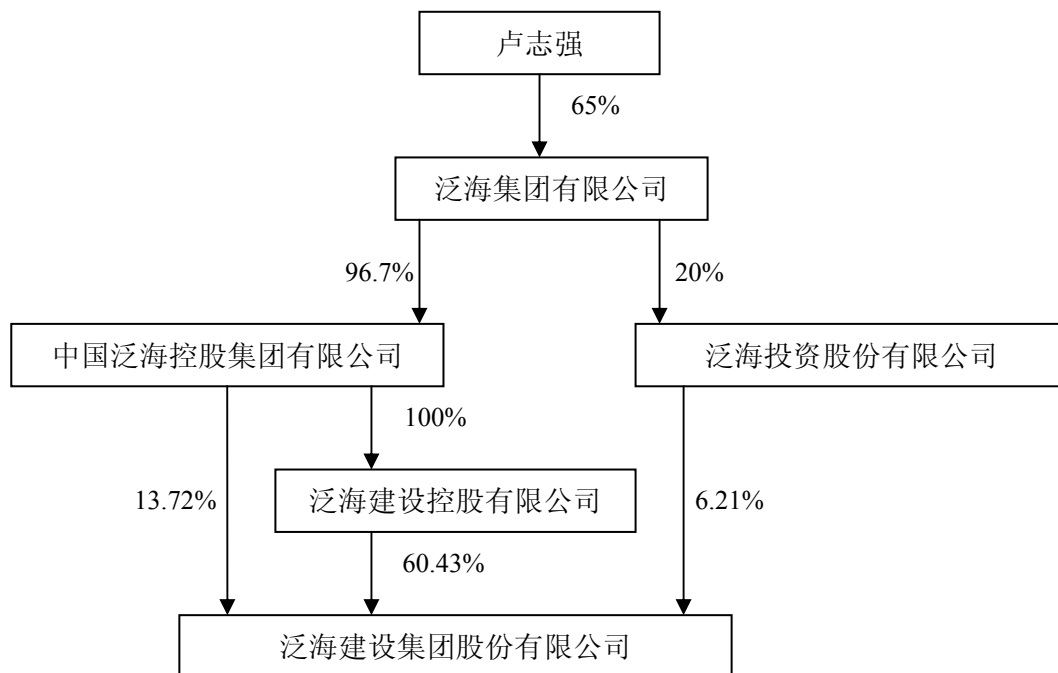
公司控股股东为泛海建设控股有限公司，注册资本人民币 240,000 万元；法定代表人：黄翼云；成立日期：1999 年 3 月。公司经营范围：投资管理；开发、建设、出租、出售规划范围内的房屋及物业管理。控股股东未持有其他上市公司超过 5% 的股份。报告期内，中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）受让泛海投资股份有限公司持有的泛海建设控股有限公司 25.83% 股权，并正在进行吸收合并泛海建设控股有限公司的相关后续工作。

中国泛海控股集团有限公司，注册资本为人民币 605,828.3462 万元；法定代表人：卢志强；成立日期：1988 年 4 月。公司主要经营范围：科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营、资产管理；酒店及物业管理；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询。

2009 年 7 月 1 日，泛海资源投资集团股份有限公司更名为泛海投资股份有限公司，注册资本为 20 亿元人民币，公司类型为其他股份有限公司（非上市），经营范围为：能源、资源产业的投资及管理；相关项目的经济咨询及技术服务；股权投资及投资管理。

公司的实际控制人为卢志强先生，现任全国政协常委、全国工商联副主席、泛海集团有限公司董事长兼总裁、中国泛海控股集团有限公司董事长兼总裁、泛海投资股份有限公司董事长、泛海建设集团股份有限公司董事长、中国民生银行股份有限公司副董事长、民生人寿保险股份有限公司副董事长、海通证券股份有限公司董事、联想控股有限公司董事。

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图如下：



(2) 控股股东及实际控制人变更情况

截至本报告公告日，中国泛海控股集团有限公司吸收合并泛海建设控股有限公司，泛海建设控股有限公司所持本公司股份全部转让过户至中国泛海控股集团有限公司，中国泛海控股集团有限公司成为公司控股股东。公司实际控制人未发生变更。

4. 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止报告期末，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第五章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员情况

1. 基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况					是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
										授权数(万股)	可行权股数(万股)	已行权数量	行权价	期末股票市价	
卢志强	董事长	男	57	2008年1月	2011年1月	0	0		7.20	0	0	0			是
李明海	副董事长	男	43	2008年1月	2011年1月	0	0		156.54	392	224	0			否

	兼总裁														
黄翼云	董事	男	55	2008年1月	2011年1月	0	0	7.20	308	176	0				是
韩晓生	董事	男	53	2008年1月	2011年1月	0	0	154.03	252	144	0				否
张崇阳	董事 兼副总裁	男	39	2008年1月	2011年1月	0	0	129.97	252	144	0				否
郑 东	董事 兼副总裁	男	47	2008年1月	2011年1月	0	0	121.84	252	144	0				否
徐建兵	董事 兼副总裁	男	47	2008年2月	2011年1月	0	0	91.36	0	0	0				否
陈家华	董事、副 总裁兼 董事会 秘书	男	45	2008年1月	2011年1月	8000	8000	88.42	140	80	0				否
匡 文	董事 兼首席 财务总 监	男	40	2008年2月	2011年1月	0		88.43	140	80	0				否
李俊生	独立董 事	男	49	2008年1月	2011年1月	0	0	12	0	0	0				否
刘纪鹏	独立董 事	男	53	2008年7月	2011年1月	0	0	12	0	0	0				否
黄方毅	独立董 事	男	63	2009年6月	2011年1月	0	0	6.14	0	0	0				否
严法善	独立董 事	男	58	2009年8月	2011年1月	0	0	4.46	0	0	0				否
汤谷良	独立董 事	男	47	2009年9月	2011年1月	0	0	3.14	0	0	0				否
余 政	监事会 主席	男	49	2008年1月	2011年1月	0	0	7.20	308	176	0				是
卢志壮	监事会 副主席	男	56	2008年1月	2011年1月	0	0	7.20	252	144	0				是
兰立鹏	监事	男	46	2008年1月	2011年1月	0	0	7.20	252	144	0				是
赵英伟	监事	男	38	2008年7月	2011年1月	0	0	7.20	0	0	0				是
张 宇	监事	女	41	2008年1月	2011年1月	0	0	37.12	70	40	0				否
王 辉	副总裁	男	45	2008年2月	2011年2月	14000	14000	70.47	0	0	0				否

周礼忠	首席风险控制总监	男	52	2008年2月	2011年2月	0	0		83.37	0	0	0			否
陈昌国	首席工程总监	男	47	2008年2月	2011年2月	0	0		74.04	0	0	0			否
王斐	首席规划设计总监	男	41	2008年2月	2011年2月	0	0		74.41	0	0	0			否
合计	-	-	-	-	-	22000	22000	-	1,250.94	2,618	1,496			-	-

备注：公司股票期权激励计划首批激励对象已于 2010 年 1 月 18 日完成第一次行权，行权数量为上表中可行权股数。行权后激励对象所持股份情况详见公司 2010 年 1 月 20 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网上相关公告。

2. 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

卢志强，经济学硕士，研究员职称。全国政协常委、全国工商联副主席。历任泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届、第五届董事会董事长。现任全国政协常委、全国工商联副主席、泛海集团有限公司董事长兼总裁、中国泛海控股集团有限公司董事长兼总裁、泛海投资股份有限公司董事长、泛海建设集团股份有限公司董事长、中国民生银行股份有限公司副董事长、民生人寿保险股份有限公司副董事长、海通证券股份有限公司董事、联想控股有限公司董事。

李明海，经济学博士，副研究员职称。历任光彩事业投资集团有限公司执行总裁，泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届、第五届董事会董事、副董事长，现任中国泛海控股集团有限公司董事，泛海建设集团股份有限公司董事会副董事长兼总裁。

黄翼云，大学本科学历，工程师职称。历任泛海建设集团青岛有限公司副总经理，泛海建设集团股份有限公司执行副总经理，泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届、第五届董事会董事。现任中国泛海控股集团有限公司董事，泛海建设控股有限公司董事长兼总经理，泛海建设集团股份有限公司董事会董事。

韩晓生，博士研究生，高级会计师。武汉市十届、十一届政协委员、武汉市工商联副会长、湖北省工商联执委。历任光彩事业投资集团有限公司副总裁、中国泛海控股集团有限公司副总裁，泛海建设集团股份有限公司第三届、第五届董事会董事。现任中国泛海控股集团有限公司董事、泛海建设集团股份有限公司董事会董事，武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司董事长。

张崇阳，大学本科学历，工程师职称。历任光彩事业投资集团有限公司总裁助理、房地产投资部总经理，中国泛海控股集团有限公司总裁助理、房地产投资管理总部总经理，泛海建设集团股份有限公司第五届董事会董事，泛海建设控股有限公司总裁，中国泛海控股集团有限公司副总裁，现任中国泛海控股集团有限公司董事，泛海建设集团股份有限公司董事会董事、副总裁。

郑东，大学本科学历，工程师职称。历任内蒙古光彩事业发展中心有限公司总经理，光彩事业投资集团有限公司总裁助理，泛海建设集团股份有限公司第四届、第五届董事会董事。现任中国泛海控股集团有限公司监事会副主席，泛海建设集团股份有限公司董事会董事、副总裁，北京泛海信华置业有限公司董事长。

徐建兵，经济学硕士，经济师职称。历任光彩事业投资集团有限公司投资管理部副总经理，中国泛海控股有限公司投资管理部副总经理、总经理，武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司副总裁，中国泛海控股集团有限公司董事会秘书兼董监办主任，总裁助理兼总裁办公室主任、人力资源部总经理。现任中国泛海控股集团有限公司监事，泛海建设集团股份有限公司董事会董事、副总裁。

陈家华，经济学硕士，讲师职称。历任泛海建设集团股份有限公司投资管理部主管、办公室主任，公司监事会监事，公司总经理助理、副总经理。现任泛海建设集团股份有限公司董事会董事、副总裁、董事会秘书。

匡文，大学本科学历，会计师职称。历任泛海建设集团股份有限公司资产财务部主管，光彩事业投资集团有限公司资产财务部总经理助理、总经理。现任泛海建设集团股份有限公司董事会董事、首席财务总监。

李俊生，经济学博士，注册会计师，曾任美国哥伦比亚大学国际关系与公共事务学院、加拿大滑铁卢大学统计与精算系任访问教授，现任中央财经大学教授、副校长。

刘纪鹏，经济学硕士，注册会计师。曾任首都经济贸易大学公司研究中心主任、教授。现任中国政法大学法与经济研究中心教授、博士生导师，财政部财政科学研究所研究生导师。

黄方毅，美国杜克大学硕士，曾任北京大学教授。现任全国政协委员，全国政协经济委员会委员。

严法善，经济学博士。现任复旦大学经济学院教授、博士生导师。长期从事资本论、政治经济学和环境经济学的教学和研究。

汤谷良，经济学博士。现任对外经贸大学国际商学院教授，博士生导师。长期从事企业财务、管理会计的教学、研究工作。

余政，经济学博士，副教授职称。历任光彩事业投资集团有限公司总裁助理，泛海建设

集团股份有限公司常务副总裁，中国泛海控股集团有限公司副总裁，泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届董事会董事，第五届监事会主席。现任泛海投资股份有限公司总裁，中国泛海控股集团有限公司董事、副总裁，民生投资股份有限公司董事长，泛海建设集团股份有限公司监事会主席、联想控股有限公司监事。

卢志壮，大学本科学历。历任山东泛海集团公司投资部经理，山东泛海集团公司副总经理，泛海建设集团股份有限公司第五届监事会副主席。现任中国泛海控股集团有限公司监事会主席，泛海实业股份有限公司董事长、总裁，浙江泛海建设投资有限公司董事长，山东齐鲁商会大厦有限公司董事长，泛海建设集团青岛有限公司董事长，青岛泛海名人酒店有限公司董事长，潍坊泛海大酒店有限公司董事长，泛海建设集团股份有限公司监事会副主席。

兰立鹏，大学本科学历，高级会计师职称。历任光彩事业投资集团有限公司总裁助理、财务总监，泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届、第五届监事会监事。现任中国泛海控股集团有限公司董事、副总裁、首席财务总监，泛海建设集团股份有限公司监事会监事。

赵英伟，大学本科学历，高级会计师。历任光彩事业投资集团有限公司财务总监；中国泛海控股有限公司资产财务部副总经理；泛海建设控股有限公司财务副总监兼资产财务部总经理。现任泛海建设控股有限公司财务总监兼资产财务部总经理；中国泛海控股集团有限公司资产财务管理总部总监、首席财务总监助理，泛海建设集团股份有限公司监事会监事。

张宇，女，工学硕士，工程师职称。历任泛海建设集团股份有限公司投资管理部副经理、办公室主任，公司第三届、第四届、第五届职工代表监事。现任监事会办公室主任、董事会办公室副主任兼证券事务代表，泛海建设集团股份有限公司监事会监事。

王辉，工学硕士。历任光彩事业投资集团有限公司拆迁部经理，北京光彩物业发展有限公司总经理助理，北京山海天物资贸易有限公司副总经理、泛海建设控股有限公司合同执行管理部总经理、总裁助理，中国泛海控股集团有限公司合同监管总部总监，现任泛海建设集团股份有限公司副总裁。

周礼忠，大学本科学历。历任青岛泛海名人酒店有限公司副总经理，北京山海天物资贸易有限公司总经理、董事长，中国泛海控股集团有限公司总裁助理兼总裁办公室主任、人力资源部总经理，泛海建设控股有限公司副总裁。现任泛海建设集团股份有限公司首席风险控制总监，浙江泛海建设投资有限公司总经理。

陈昌国，大学本科学历，高级工程师职称。曾任中国房地产开发集团中房投资控股有限责任公司副总经理。现任泛海建设集团股份有限公司首席工程总监。

王斐，大学本科学历。历任北京光彩置业有限公司总工程师，北京泛海信华置业有限公司董事、总经理。现任泛海建设集团股份有限公司首席规划设计总监。

3. 年度报酬情况

董事、独立董事津贴标准由公司董事会提出，经股东大会审议确定；监事津贴标准由公司监事会提出，经股东大会审议确定；在公司任职的董事和公司高级管理人员报酬由董事会参考薪资调查数据，结合公司实际，根据公司薪酬制度审议确定。

第六届董事会非独立董事、第六届监事会监事津贴标准为每人每月人民币 6,000 元；独立董事津贴标准为每人每月人民币 10,000 元，因公司工作需要产生的其他费用（差旅费等）由公司承担。

公司董事、监事和高级管理人员的年度报酬、津贴总额为人民币 1,250.94 万元。截止报告期末，未在公司领取报酬（董事监事津贴除外），在股东单位或关联单位领取报酬的董事、监事有：卢志强、黄翼云、余政、卢志壮、兰立鹏、赵英伟。

4. 公司董事、监事及高级管理人员变动情况

(1) 2009年4月10日，公司2008年年度股东大会选举徐建兵先生、陈家华先生、匡文先生为公司第六届董事会董事。

(上述信息详见刊载于 2009 年 4 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。)

(2) 2009年6月26日，公司2009年第二次临时股东大会选举黄方毅先生为公司第六届董事会独立董事；2009年8月18日，公司2009年第三次临时股东大会选举严法善先生为公司第六届董事会独立董事；2009年9月28日，公司2009年第四次临时股东大会选举汤谷良先生为公司第六届董事会独立董事。

(上述信息详见刊载于2009年6月27日、2009年8月19日、2009年9月29日的《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4月24日，公司2009年第六届董事会第二十次临时会议选举徐建兵先生为公司第六届董事会薪酬与考核委员会委员；选举陈家华先生为公司第六届董事会战略发展委员会委员；选举匡文先生为公司第六届董事会审计委员会委员。

(上述信息详见刊载于 2009 年 4 月 27 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) 2009年10月27日，公司2009年第六届董事会第三十二次临时会议选举黄方毅先生为公司第六届董事会审计委员会委员；选举严法善先生为公司第六届董事会薪酬与考核委员会委员（召集人）；选举汤谷良先生为公司第六届董事会审计委员会委员、提名委员会委员。

(上述信息详见刊载于 2009 年 10 月 27 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。)

二、公司员工情况

截至 2009 年末，公司在职员工 2335 人，公司现有离退休职工 9 人，由社保局提供生活保障，公司不需承担费用。员工结构如下：

1. 按专业构成分类：

专业	人数	比例（%）
技术人员	687	29.4
财务人员	89	3.8
营销客服人员	417	17.9
管理及行政人员	428	18.3
生产工人及安管员	714	30.6

2. 按学历分类：

学历	人数	比例（%）
研究生及以上	89	3.8
本科	706	30.2
专科	503	21.5
专科以下	1037	44.4

第六章 公司治理结构

一、公司治理现状

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》和证券监管机构有关法律法规的要求，进一步完善公司法人治理结构，规范公司运作，保证了公司稳步健康的发展。

1. 关于股东与股东大会。报告期内，公司根据《公司法》、《上市公司股东大会规则》及《公司章程》的有关规定召集、召开了六次股东大会，会议由律师出席见证。公司平等对待所有股东，按规范要求发出了开会通知，在网上提前公布会议议案，充分听取参会股东意见，回答股东质询，提供网络平台，为股东充分行使自己的权利创造应有的环境条件。

2. 关于董事与董事会。报告期内，公司董事会严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定履行职责，召开21次董事会会议，会议的召集、召开及形成决议均按《公司董事会议事规则》等有关规定程序操作，公司董事一如既往、恪尽职守地履行了诚信、勤勉义务。

结合《公司章程》的修订情况，公司对《公司董事会议事规则》、《公司独立董事工作制度》进行了修订。2009年4月24日，公司2009年第六届董事会第二十次临时会议选举徐建兵先

生为公司第六届董事会薪酬与考核委员会委员；选举陈家华先生为公司第六届董事会战略与发展委员会委员；选举匡文先生为公司第六届董事会审计委员会委员。2009年10月27日，公司2009年第六届董事会第三十二次临时会议选举黄方毅先生为公司第六届董事会审计委员会委员；选举严法善先生为公司第六届董事会薪酬与考核委员会委员（召集人）、选取汤谷良先生为公司第六届董事会审计委员会委员、提名委员会委员。至此，公司董事会四个专业委员会人员结构更加合理，增强了董事会决策的科学性和战略规划能力。

（上述信息详见刊载于《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. 关于监事和监事会。报告期内，公司监事会本着对股东负责的态度，严格按照法律法规和《公司章程》的规定行使监督职权，年内召开监事会会议 10 次、列席了全部的董事会会议，对公司财务状况、董事及高级管理人员职务行为进行了认真的检查监督，切实履行了职责。

结合《公司章程》的修订情况，报告期内，公司对《公司监事会议事规则》进行了修订，公司监事议事更加规范、严谨。

4. 关于绩效评价与激励约束机制。2008年以来，公司对系统绩效考评制度进行了全面地梳理。报告期内，德勤管理咨询（上海）有限公司对公司绩效评价与激励约束机制提出了进一步的改进意见，推动了新机制的建立。

5. 关于公司透明度。2009年5月，公司修订了《公司信息披露事务管理制度》，发布了《公司重大信息内部报告制度》，公司信息披露质量有了持续提高。2009年，公司对外公告达 110 余份，基本涵盖了报告期内公司经营管理各个方面的重大信息。公司债发行过程中，公司通过募集资金说明书公告、公司债发行公告全面、详实披露了公司开发经营、财务及风险控制等各个方面的情况，使投资者对公司发展有了深入的认识。报告期内，《证券时报》、新浪网联合《大众证券报》分别授予公司最佳投资者关系奖项。和讯网、中国证券市场研究设计中心（SEEC）等机构联合主办的大型活动“财经中国 2009 年会暨第七届财经风云榜名仕之夜”授予公司“2009 年度最佳投资者关系上市公司奖”。

报告期内，为严格信息披露工作管理，公司实行了信息披露经办人负责制，每一次公告，经办人必须在《发布公告审批表》上签字，董事会秘书确认。审批表是员工工作量和业绩考核、责任落实的依据。下一步，公司将在总结、借鉴的基础上，制订年报信息披露重大差错责任追究制度及外部信息报送和使用管理制度，完善公司信披工作问责制。

6. 深圳证监局对我公司巡检整改有关情况

中国证监会深圳监管局于 2008 年 10 月起对公司 2005 年以来在公司治理、重大资产收购进展、信息披露、财务管理与会计核算等方面的情况进行了现场检查，并于 2009 年 1 月 19 日发出《关于要求泛海建设集团股份有限公司限期整改的通知》（简称《整改通知》）。2009 年，公司董事会针对监管机构的整改要求，在公司系统内组织了认真的自查总结，制定了相应的整改措施及整改方案（该方案经审批后作了披露）。董事会指定了每一问题整改的责任人和责任单位，强力整改。2009 年 5 月，公司董事会根据整改的实际情况及效果，形成了《公司整改总结报告》，得到中国证监会深圳监管局认可。截至 2009 年末，整改通知所涉及事项已基本整改完毕。经过 2009 年的检查整改，公司一些存在多年的问题和矛盾得以解决，潜在的风险得以释放。

二、独立董事履行职责情况

2009 年公司新聘三位独立董事，至此，公司五位独立董事全部到岗履职。各位独立董事严格按照《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等相关法规、规章和 2009 年新修订的《公司章程》、《公司独立董事工作制度》的要求，认真履行了法定职责，诚实守信、勤勉尽责，出席股东大会和董事会会议，并就公司发展战略、董事提名、财务审计、重大经营管理事项、公司制度的制订等方面发表独立意见。在独立董事的积极推动下，董事会专业委员会的运作更加规范。

独立董事出席董事会议的情况：

独立董事姓名	本年应参加董事会议次数	亲自出席次数	委托出席次数	缺席次数	备注
陈飞翔	17	17	0	0	
李俊生	21	20	1	0	
刘纪鹏	21	21	0	0	
黄方毅	10	10	0	0	
严法善	6	6	0	0	
汤谷良	4	3	0	1	

注：含以通讯方式召开的董事会议

报告期内，公司独立董事没有对公司有关事项提出异议的情况。

三、公司与控股股东“五分开”情况

公司控股股东没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和依法开展的经营活 动。公司各项重大经营决策均由股东大会和董事会严格按照有关决策程序作出。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，做到了人员独立、财务独立、资产

完整、机构独立、业务分开。公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

报告期内，公司未向控股股东、实际控制人提供未公开信息。公司总裁、副总裁等高级管理人员在公司领取薪酬，未在股东单位担任除董事、监事以外的职务。

四、公司内部控制制度的建立健全情况

2009 年公司进一步修改完善了包括《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《信息披露事务管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《公司累计投票制度实施细则》、《募集资金管理办法》、《会计师事务所选聘制度》、《公司内幕信息知情人登记制度》、《投资性房地产公允价值计量管理办法》、《计划管理制度》、《施工安全管理制度》、《物资招标采购管理办法》、《工程、经济类合同备案的通知》、《工程预算管理办法（讨论稿）》、《商品房销售不良事件法律风险管理办法》等在内的企业规章制度。目前，公司内控制度已涵盖各部门及各控股子公司，涵盖了日常生产经营活动的各个环节，并得到有效执行。公司内控制度对公司经营起到明显的管理、控制及监督作用，内部控制管理能合理保障企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整。

为了健全和完善内部控制监督体系，2009 年度公司进一步充实风险控制总部人员力量，加强其监管职能。法律事务、工程审计、财务审计、合同管理等专业人员，以风险防范、有效内部控制为目的，组织开展合同管理、全程跟踪审计及对子公司内部审计工作，对公司内部控制的建立健全和有效执行进行独立的审计监督和评价。

五、董事会对公司内部控制的自我评估报告

董事会认为，公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》、《企业内部控制基本规范》等法规规定规范运作，不断完善公司治理结构，提高公司法人治理水平。公司决策机构、监督机构与执行层之间权责分明、各司其职、有效制衡，基本实现了科学决策、协调运作。公司正在建立起一套适合自身特点的更趋完善的内部控制制度，已实施的各项制度执行效果良好，达到了保护公司资产的安全和完整，保证经营活动的有效进行，保证会计记录和其他相关信息的真实、准确、完整和及时的控制目标。

公司将在今后的工作中继续努力，完善内部控制制度，提高公司科学决策能力和风险防范能力，加强信息披露管理，切实保障投资者的合法权益，以保证公司持续、稳定、健康发展。

（《泛海建设集团股份有限公司董事会内部控制自我评价报告》详见巨潮资讯网相关公告。）

六、公司对高级管理人员的考评及激励机制的建立、实施情况

报告期内，公司主要通过董事会薪酬与考核委员会的工作对高级管理人员实施考核鉴定。年末，公司董事会薪酬与考核委员会听取公司高管人员的述职和自我评价，依据年初制定的经营管理目标在年内完成情况对公司高管人员进行绩效评价，重点考评高管人员的工作业绩、决策管理活动和创新能力，并根据岗位绩效评价结果及薪酬分配政策提出高管人员的报酬数额和奖励方式。公司董事会根据薪酬与考核委员会决议及所提供的绩效评议意见审议并提出最终考评结论。公司依据董事会的综合考评意见对高管人员给予奖惩。

七、公司披露了履行社会责任的报告

积极履行企业社会责任，与各利益相关方建立起和谐互信、互惠互利的合作关系，既是贯彻和落实科学发展观的必然要求，也是企业可持续发展的有力保证。2009年，泛海建设一如既往，秉承“为股东创造最大效益，为社会创造最大财富”的企业宗旨，发扬“敬业、守信、忠诚、奉献、开拓、创新、立志、图强”的企业精神，遵循“社会目标、企业目标、个人目标相统一；社会责任、企业责任、个人责任相统一；社会利益、企业利益、个人利益相统一”的发展理念，努力践行“得益于社会、奉献于社会”的企业价值观，自觉承担对社会和自然环境的责任，致力于为国家振兴、社会进步尽一份力量。

2009年是我国宏观经济形势面临诸多不确定因素的一年。受宏观调控政策影响较大的房地产行业在2009年、尤其是上半年经历了艰难的时刻，不利的外部环境是对企业是否有坚定的信心和足够的能力持续履行社会责任的一个检验。2008年下半年至2009年上半年这一段时间，受全球金融危机的冲击，国内外很多企业采取了裁员的办法来降低成本，应对危机。2009年3月，全国政协常委、公司董事长卢志强先生在参加政协工商联界别小组讨论时表示，民营企业在保就业上第一次处于主导地位，不裁员是民营企业的历史性使命。遵照董事长的谈话精神，公司坚持困难时期“不裁员、不减薪”的政策，确保了员工就业的稳定性，并间接地为全社会减轻就业压力。与此同时，公司还扩大招聘力度，公司及所属各公司全年共新增员工865人。另外，公司还在2009年度较大幅度上调了员工的薪资标准，进一步凝聚了员工对公司的向心力。

2009年也是公司上下针对企业社会责任议题进一步深化认识的一年，公司管理层深入思考如何更好地履行企业社会责任，以及企业社会责任与企业运营战略之间的关系。公司组织召开“市值管理研讨会”，明确提出市值管理不应仅仅讲求股东价值最大化，也应该追求“企业社会责任价值最大化”的思想。公司认识到，投资者会选择有发展潜力、公众形象好的公司作为投资对象，履行企业社会责任的水平则直接关系到企业的形象。这标志着公司在企业社会责任理念方面的一次提升，履行企业社会责任不再是对社会事件被动的反应，而是被纳

为公司经营发展的根本战略的一部分。

2009 年，公司着手建立企业社会责任工作机制，设立公司企业社会责任工作组，全面负责该方面的工作。公司还聘请专业的企业社会责任咨询机构，对企业社会责任工作组进行理论和实务的培训，确保企业社会责任的理念和战略落到实处。

此外，2009 年公司还在投资者和债权人权益保障、员工权益保障、供应商和消费者权益保障、环境保护与可持续发展等方面做了卓有成效的工作，在继续发扬公司优良传统的基础上，逐步推动企业社会责任理念在产品的设计、开发、建设、销售、服务等各个环节的落实和深化，不断践行“得益于社会，奉献于社会”的企业价值观和“三个统一”的发展理念。

企业社会责任的履行是企业对自身不断提高要求的过程。在总结成绩的同时，公司也深切地意识到在履行企业社会责任工作方面的不足。未来，公司将进一步深化企业社会责任理念、完善执行机制、满足各利益相关者的期待，切实承担起时代赋予民营企业的历史责任，为创造和谐社区、和谐社会做出更大贡献。

（《泛海建设集团股份有限公司履行社会责任的报告》详见巨潮资讯网相关公告。）

第七章 股东大会情况简介

本报告期内公司共召开六次股东大会。

一、2008 年度股东大会

公司 2008 年度股东大会于 2009 年 4 月 10 日下午在北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特饭店一层金梦厅举行，公司副董事长兼总裁李明海先生主持了会议。

会议审议通过了《关于公司董事会 2008 年度工作报告的议案》、《关于公司监事会 2008 年度工作报告的议案》、《关于公司 2008 年度财务决算报告的议案》、《关于审议公司 2008 年度利润分配预案的议案》、《关于公司 2008 年度报告及其摘要的议案》、《关于公司 2009 年度日常关联交易预计的议案》、《关于续聘会计师事务所及决定其报酬事项的议案》、《关于增选公司董事的议案》、《关于修订〈公司股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈公司董事会会议事规则〉的议案》、《关于修订〈公司独立董事工作制度〉的议案》、《关于修订〈公司监事会议事规则〉的议案》。

大会召开的通知刊登于 2009 年 3 月 21 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，大会召开的提示性公告刊登于 2009 年 4 月 4 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，会议决议刊登于 2009 年 4 月 11 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

二、2009 年第一次临时股东大会

公司 2009 年第一次临时股东大会于 2009 年 2 月 12 日在北京市建国门外大街 22 号赛特饭店一层金梦厅举行，公司副董事长兼总裁李明海先生主持了会议。

会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券的议案》（包括《关于本次发行公司债券的发行规模》、《关于本次发行公司债券向公司股东的配售安排》、《关于本次发行公司债券的债券品种及期限》、《关于本次发行公司债券的债券利率》、《关于本次发行公司债券的募集资金用途》、《关于本次发行公司债券决议的有效期》、《关于本次发行公司债券拟上市的交易所》）、《关于授权董事会全权办理本次发行公司债券相关事项的议案》、《关于授权董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时采取相应措施的议案》、《关于修订〈泛海建设集团股份有限公司章程〉的议案》、《关于北京星火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司、浙江泛海建设投资有限公司三家公司与泛海建设控股有限公司签订《〈借款合同书〉补充协议》的议案》、《关于北京星火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司与泛海集团有限公司签订〈关于履行《〈项目工程合作合同〉及相关协议〉的补充协议〉的议案》。

大会召开的通知刊登于 2009 年 1 月 22 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，大会召开的提示性公告刊登于 2009 年 2 月 7 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，会议决议刊登于 2009 年 2 月 13 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

三、2009 年第二次临时股东大会

公司 2009 年第二次临时股东大会于 2009 年 6 月 26 日下午在北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特饭店一层金梦厅举行，公司副董事长兼总裁李明海先生主持了会议。

会议审议通过了《关于增选公司独立董事的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于制订〈公司累计投票制实施细则〉的议案》。

大会召开的通知刊登于 2009 年 6 月 9 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，会议决议刊登于 2009 年 6 月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

四、2009 年第三次临时股东大会

公司 2009 年第三次临时股东大会于 2009 年 8 月 18 日下午在北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特饭店一层金梦厅举行，公司副董事长兼总裁李明海先生主持了会议。

会议审议通过了《关于增选严法善先生为公司独立董事的议案》、《关于为所属子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提供担保的议案》。

大会召开的通知刊登于2009年8月1日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，会议决议刊登于2009年8月19日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

五、2009 年第四次临时股东大会

公司2009年第四次临时股东大会于2009年9月28日下午在北京市朝阳区建国门外大街22号赛特饭店一层金梦厅举行，公司副董事长兼总裁李明海先生主持了会议。

会议审议通过了《关于增选汤谷良先生为公司独立董事的议案》、《关于制订〈公司会计师事务所选聘制度〉的议案》。

大会召开的通知刊登于2009年9月12日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，会议决议刊登于2009年9月29日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

六、2009 年第五次临时股东大会

公司2009年第五次临时股东大会于2009年12月29日下午在北京市朝阳区建国门外大街22号赛特饭店一层金梦厅举行，公司副董事长兼总裁李明海先生主持了会议。

会议审议通过了《关于聘任公司会计师事务所的议案》。

大会召开的通知刊登于2009年12月12日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网，会议决议刊登于2009年12月30日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网。

第八章 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 报告期内公司经营情况回顾

1. 概述

为应对金融危机，保持经济持续发展，2009年中央政府加大了4万亿元的经济刺激计划的执行力度，由此导致2009年上半年广义货币供应量大幅增加，市场流动性充沛，与此同时，公众对市场的通货膨胀预期增强。由于宽松的货币政策，房地产行业从银行获得的信贷支持得到了改善，年内楼市出现新的供销两旺局面，房价、地价上涨较快。房地产产品因具有抗通胀的特性而受到了公众的追捧，加上首套房基准利率7折优惠、降低购房首付比例和二手房交易市场的税费优惠等一系列政策降低了买房的门槛，市场的刚性需求释放，进一步推高了房价。年末，对2010年优惠政策退出的预判又引发了一波二手房恐慌购房潮。加之新盘供

给量不足，使北京、上海等城市的房价达到历史的高点，也引发政府、社会的高度关注。

纵观2009年全年，房地产市场经过了从价量齐跌到价升量稳，再到价量齐升三个阶段的变化。全国商品房销售面积和销售额分别达到93,713万平方米和43,995亿元，同比增长42.1%和75.5%，住宅销售面积和销售额分别同比增长43.9%和80%，规模与增速均创历史新高；全国商品房均价为4,695元/平方米较去年同期增长24%，绝对水平和增速均创历史新高。

报告期内，公司积极拓宽经营思路与融资渠道，保证了各重点项目的开发建设与各重点工作的顺利推进。

(1) 报告期内，北京泛海国际居住区一期项目全部竣工并交付使用，其中7#、8#地块配套商业用房亦已具备投入使用条件；武汉中央商务区樱海园住宅项目一期已施工至地上12层，泛海城市广场、武汉中心两个大型商业综合建筑破土动工，揭开了武汉项目大规模开发的序幕；深圳泛海拉菲花园一期至年底全部竣工验收，二期住宅、幼儿园项目开始地下基础建设；杭州泛海国际中心三栋写字楼先后封顶；上海董家渡项目10#地拆迁克服重重困难，取得较大进展；北京泛海国际居住区二期1#、2#、3#地块规划调整取得积极成果，东风乡1#、2#、3#、4#地块项目有了更加合理的市场定位，为项目的高质量高效益开发奠定了基础。

(2) 报告期内，公司准确判断形势，坚持既定的营销策略，抓住市场机会，项目销售取得了良好业绩。北京泛海国际居住区一期和深圳泛海拉菲花园一期推出的楼盘基本销售完毕，公司实现了持续赢利，达到了预期的利润水平。

(3) 报告期内，公司发行公司债融资32亿元计划完成；建行深圳分行与公司签订200亿元授信额度框架协议，中国银行、北京银行等商业银行给予公司项目大额贷款，公司与各大商业银行的合作加深，双方加强了互信互赖关系，对公司业务发展起到了有力的保障和推动作用。

(4) 报告期内，公司荣获“2009 中国华北房地产公司品牌价值 TOP10”，“中国首席城市运营商特别大奖”，“2009 年度中国地产企业公民大奖”；入选“2009 中国房地产上市公司综合价值 TOP 10”排名榜单。公司开发的项目“泛海国际居住区”（北京）荣获“中国高端不动产年度贡献特别大奖”，武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司荣获“2009 年度华中商业地产综合实力十强”，深圳泛海拉菲花园（一期）项目荣获“中国国际花园社区大奖”等。

2009 年度，面对复杂多变的市场环境，公司董事会把握大势、积极应对，保证了公司主营业务的持续、稳定发展，维护了公司股东和广大投资者的长远利益。

2009年度公司整体业绩与上一年度相比有较大幅度增长。截止2009年年末，公司经审计的总资产为2,274,090.93万元，比上一年度提高了14.73%；净资产为848,078.13万元，比上

一年度提高了3.54%。全年公司合并报表反映的营业收入为237,899.78万元，比上一年度提高了67.59%；营业利润为59,861.67万元，比上一年度提高了102.72%；实现净利润40,284.33万元，比上一年度提高了91.25%。其中房地产主营业务全年实现销售收入218,378.75万元，占公司营业收入的91.79%，较上一年度提高了79.32%，全年公司实现的基本每股收益为0.18元。

2. 公司主营业务及其经营状况

(1) 按行业、产品或地区说明报告期内公司主营业务收入、主营业务利润的构成情况。

主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币)万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
房地产开发与经营业	218,378.75	111,032.32	49.16%	79.32%	89.26%	-2.67%
物业管理	7,217.42	7,054.80	2.25%	75.41%	75.29%	0.06%
工业制造业	11,061.76	8,306.50	24.91%	19.00%	17.84%	0.74%
物资贸易	1,075.31	975.83	9.25%	-83.29%	-83.36%	0.36%
主营业务分产品情况						
房地产	218,378.75	111,032.32	49.16%	79.32%	89.26%	-2.67%
物业管理	7,217.42	7,054.80	2.25%	75.41%	75.29%	0.06%
消防电子产品	11,061.76	8,306.50	24.91%	19.00%	17.84%	0.74%
其他	1,075.31	975.83	9.25%	-83.29%	-83.36%	0.36%

主营业务分地区情况

单位：(人民币)万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
中国广东	80,803.26	722.08%
中国山东	2,657.45	-37.44%
中国北京	151,737.11	20.34%
境外收入	1,710.04	66.04%
其他地区	825.37	93.69%

(2) 主要供应商、客户情况

2009年，公司向前5名供应商采购额为14,211.07万元，占全年采购总额的比例为19.97%。向前5名客户销售额为9,628.28万元，占全年销售总额的比例为4.05%。

3. 报告期公司资产构成的变化及原因

项目	2009年末		2009年初		年末比年初增减(%)	发生重大变动的主要因素
	金额	占资产比重	金额	占资产比重		
货币资金	4,588,865,320.98	20.18%	1,563,567,773.01	7.89%	193.49%	本期增加银行融资及发债资金到位所致
应收账款	41,109,827.37	0.18%	95,841,255.05	0.48%	-57.11%	收回销售商品房

						款
固定资产	107,833,150.64	0.47%	72,769,341.49	0.37%	48.18%	主要系北京泛海国际居住区会所转作固定资产所致
无形资产	5,747,388.16	0.03%	772,072.15	0.00%	644.41%	主要系开发支出转无形资产
开发支出	-	0.00%	4,891,913.49	0.02%	-100.00%	本期转入无形资产所致
长期待摊费用	1,077,896.00	0.00%	1,968,616.54	0.01%	-45.25%	本期摊销所致
递延所得税资产	10,854,267.10	0.05%	5,120,138.73	0.03%	111.99%	主要系累计可弥补亏损增加
短期借款	460,000,000.00	2.02%	-	0.00%	无穷大	公司新增短期借款
应付账款	583,384,373.15	2.57%	1,135,142,623.99	5.73%	-48.61%	部分工程结算支付工程款
应付职工薪酬	11,147,584.99	0.05%	6,857,930.63	0.03%	62.55%	深圳市泛海三江电子有限公司根据本年效益计提的奖金增加
其他应付款	3,537,105,573.90	15.55%	5,316,113,298.31	26.82%	-33.46%	本期归还欠付泛海建设控股有限公司的部分款项
一年内到期的非流动负债	216,300,000.00	0.95%	762,400,000.00	3.85%	-71.63%	一年内到期的长期借款减少
长期借款	5,377,500,000.00	23.65%	3,529,300,000.00	17.81%	52.37%	本期新增了长期借款
应付债券	3,173,278,307.76	13.95%	-	0.00%	无穷大	本期公开发行 32 亿的债券
未分配利润	801,774,578.51	3.53%	512,116,084.55	2.58%	56.56%	子公司利润增加所致

4. 报告期公司费用、税收变化及原因

项目	2009 年	2008 年	增减变动额	增减变动幅度	发生变化的主要影响因素
销售费用	72,563,539.43	54,572,724.40	17,990,815.03	32.97%	销售收入增加,费用相应增加
管理费用	112,381,624.73	94,387,423.36	17,994,201.37	19.06%	主要系人工增加所致。
财务费用	-681,985.24	-678,518.77	-3,466.47	0.51%	
所得税费用	197,348,238.59	87,015,701.91	110,332,536.68	126.80%	主要原因系北京泛海信华置业有限公司、深圳光彩置业有

限公司利润总额增加所致

5. 公司现金流量的构成及影响因素

(1) 现金流量的构成及占比

项目	2009 年度		2008 年度	
	金额	占比	金额	占比
经营活动产生的现金流量净额	-1,535,621,974.26	-51.61%	-254,055,981.34	-23.75%
投资活动产生的现金流量净额	-6,699,298.63	-0.23%	-111,443,415.60	-10.42%
筹资活动产生的现金流量净额	4,517,618,820.86	151.84%	1,435,288,516.07	134.17%
汇率变动对现金的影响	-	0.00%	-	0.00%
现金及现金等价物净增加额	2,975,297,547.97	100.00%	1,069,789,119.13	100.00%

(2) 同比发生重大变化的项目及说明

项目	2009 年度	2008 年度	增减金额	增减比例	发生重大变化的主要原因
销售商品、提供劳务收到的现金	2,421,801,149.98	1,358,906,603.29	1,062,894,546.69	78.22%	本期预售收入增加
收到的税费返还	2,090,927.04	1,492,751.98	598,175.06	40.07%	深圳市泛海三江电子有限公司缴纳税金增加相应的税收返还增加
收到其他与经营活动有关的现金	293,745,256.70	870,133,151.40	-576,387,894.70	-66.24%	公司间往来款减少
支付的各项税费	381,058,724.98	224,418,817.03	156,639,907.95	69.80%	销售收入增加
支付其他与经营活动有关的现金	2,521,574,149.29	609,089,099.14	1,912,485,050.15	313.99%	归还以前年度欠泛海控股有限公司款
收回投资收到的现金	-	95,000,000.00	-95,000,000.00	-100.00%	本期无收回投资情况
取得投资收益收到的现金	-	37,049.43	-37,049.43	-100.00%	本期无取得投资分红情况
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	378,353.78	100,730.00	277,623.78	275.61%	处置固定资产损益比上期增加
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,077,652.41	11,093,495.03	-4,015,842.62	-36.20%	购建长期资产减少
投资支付的现金	-	95,000,000.00	-95,000,000.00	-100.00%	本期无对外投资情况
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	100,487,700.00	-100,487,700.00	-100.00%	本期无对外投资情况

吸收投资收到的现金	-	76,000,000.00	-76,000,000.00	-100.00%	本期无吸收投资情况
取得借款收到的现金	3,225,000,000.00	2,223,500,000.00	1,001,500,000.00	45.04%	新增项目开发借款
发行债券收到的现金	3,174,400,000.00	-	3,174,400,000.00		本期公开发行为 32 亿的债券
收到其他与筹资活动有关的现金	170,350,000.00	50,864,000.00	119,486,000.00	234.91%	中诚信托对通海建设投资款
偿还债务支付的现金	1,462,900,000.00	577,800,000.00	885,100,000.00	153.18%	本期归还到期银行借款
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	452,457,942.98	299,249,267.44	153,208,675.54	51.20%	利息支出增加
支付其他与筹资活动有关的现金	136,773,236.16	38,026,216.49	98,747,019.67	259.68%	存款质押及借款辅助费用增加

6. 控股子公司及参股公司经营情况及业绩分析（截止 2009 年 12 月 31 日）

控股公司及参股公司名称	服务或经营范围	本公司持股比例（或出资比例）	注册资本（万元）	总资产（万元）	净资产（万元）	营业收入（万元）	净利润（万元）
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司	房地产的开发、建设	80%	100,000.00	425,666.26	98,175.29	-	-1,373.24
北京泛海信华置业有限公司	房地产的开发、建设	100%	16,553.90	233,104.59	83,128.86	146,295.71	30,828.63
北京光彩置业有限公司	房地产的开发、建设	40%	USD1,000 万	10,034.62	6,180.40	82.79	-5,773.02
北京泛海东风置业有限公司	房地产的开发、建设	75.03%	16,547.49	483,060.66	16,241.19	-	-184.76
北京星火房地产开发有限责任公司	房地产的开发、建设	100%	150,000.00	561,369.07	152,011.49	-	-114.14
深圳市光彩置业有限公司	房地产的开发、建设	100%	50,000.00	129,989.09	68,632.06	70,547.90	18,732.76
通海建设有限公司	房地产的开发、建设	100%	150,000.00	255,553.86	149,708.75	-	-195.73
浙江泛海建设投资有限公司	房地产的开发、建设	100%	40,000.00	164,881.03	39,697.21	-	-170.90
泛海建设集团青岛有限公司	房地产的开发、建设	70%	10,348.38	40,832.11	28,955.89	1,129.21	184.85
泛海物业管理有限公司	物业管理：机电设备维修；电梯维修；园林绿化服务；停车场服务。	100%	5,000.00	9,540.33	5,932.67	8,397.27	37.23
深圳市泛海三江电子有限公司	消防报警设备的生产、销售	92.5%	1,000.00	11,470.84	4,729.10	13,175.75	698.29
北京山海天物资贸易有限公司	销售通讯设备（不含无线电发射设备）、建筑材料、电子计算机及外部设备、金属材料、装饰材料；电子商务服务；技术开发、技术服务、技术咨询、技术培训、技	100%	10,000.00	81,689.51	10,025.00	15,140.95	25.60

	术转让; 自营和代理 各类商品及技术的 进出口业务						
山西泛海建设 投资有限公司	房地产的开发、建设	92%	20,000.00	20,030.59	19,046.34	-	-921.42
北京大兴经济 开发区建设投 资有限公司	房地产的开发、建设	70%	20,000.00	19,672.44	19,668.56	-	-304.86

7. 公司控制的特殊目的主体情况

公司未存在控制下的特殊目的主体。

(二) 对公司未来发展的展望

1. 行业趋势分析

2009年11月底中央经济工作会议及其后政府释放的政策信号表明, 2010年国家将继续实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策。但鉴于2009年地价、房价的快速上涨, 引致部分城市出现楼市泡沫, 就其影响而言, 可能危及市场及经济的健康运行, 政府为此先后出台调控措施, 从“国四条”到“二套房首付比例提高至40%, 利率优惠取消”, “拿地首付不低于50%”, “增加2010年住宅用地的供应”, “营业税优惠政策终止”再到“国十一条”, 意在抑制投机, 调整结构, 控制风险, 推动行业理性有序发展。

2009年年底开始的有针对性的局部政策调整, 将使2010年中国房地产业的大环境与2009年不同, 开发企业面临的市场风险将逐渐加大。

公司董事会预计, 由于金融危机的影响巨大, 全球经济复苏还需假以时日, 就我国情况看, 总体上2010年适度宽松的货币政策积极财政政策主基调不会改变, 但针对房地产业的局部政策调控会逐渐加强, 如差异化的信贷政策、增加土地供给、打击囤地等进一步的房地产调控政策措施预计会先后出台。由于政策出台的滞后性, 即使货币政策收紧(加息、缩紧银根), 对市场的影响也将是一步步的, 效果也需要慢慢释放。在适度宽松的货币政策, 实行差别化信贷政策等一系列措施的影响下, 预计商品房市场价格走势将逐渐趋稳, 成交量可能面临着一定程度回调。

2. 公司存在的主要优势、困难及应对措施

(1) 公司 2006 年度、2007 年度非公开发行股份使得公司整体实力大幅度提升、公司项目储备大幅度增加; 公司在建和拟建项目均位于北京、上海、深圳、杭州、武汉、青岛等国内中心城市的中心地段, 这些项目具备一定的成本优势, 区域布局和产品结构合理, 预期投资回报率较高, 是公司未来几年持续发展的坚实保障。

(2) 公司财务状况良好, 资产负债率与同行业相比处于较低水平, 财务结构稳健, 经过两次重大资产重组, 加之报告期内的公司债发行及银行信贷增加, 公司资金面得到改善, 公司综合实力增强。

(3) 公司的主要住宅项目定位于高端精品项目，通过北京光彩国际公寓、北京泛海国际居住区等项目的成功开发，公司已积累了一定的高端项目开发经验和能力。同时，公司一直注重商业房地产项目开发运作，武汉华中第一高楼“武汉中心”的开工建设、杭州泛海国际中心的封顶标志公司超前的开发理念和高效的项目运作能力，公司产品形成了较高的市场知名度和竞争力，这些因素对公司未来的发展都将起到积极的作用。

(4) 报告期内，公司管理水平得到较大提升，通过改进业务流程，实施集团采购，降低了开发成本，项目品质得到保证，开发效率得到提高；通过改善薪酬水平，加强员工培训，公司执行力和凝聚力得到进一步加强。

公司房地产开发项目多数具有开发周期长、投入资金大特点。公司对所属子公司的经营管理实行严格授权、系统管控。随着各子公司管理队伍的日趋壮大和成熟，执行力不断强化，能较快速地应对市场变化。

公司目前面临的主要困难和问题是，在公司生产规模迅速扩大的情况下，如何进一步加强管理，提高团队执行力，加快项目开发，提高公司盈利水平，使公司盈利能力和公司资产规模相匹配。

董事会全面评估了公司发展的内外环境：认为目前面临的困难和问题更多的是公司前进过程中出现的新情况，公司有能力和克服解决，主要措施是，1、加快项目建设速度，规划、设计、施工、营销每一环节加快工作进度，各项目公司进度管理责任到人，总经理牵头负责，与年度考评直接挂钩；2、扩大建设项目规模，拟建项目、储备的项目创造条件尽快进行开发建设，改变公司依靠少数项目取得业绩的状况；3、加强项目管理，认真改革公司内部管理，特别是项目开发管理体系，达到风险控制能力、项目运作能力双提高，切实推动项目发展及公司各项业务又好又快的进行。

3. 公司 2010 年经营发展计划

公司董事会在总结 2009 年工作的基础上，研究了 2010 年工作计划，2010 年主要的经营发展计划如下：

(1) 落实德勤咨询结果，进一步理顺公司管理体制

结合德勤咨询成果及公司实际情况，做好德勤咨询结果的落实工作，目的是加强内部控制制度建设，提高风险防范水平，提升公司营运效率，具体包括：进一步明确公司发展战略；调整公司总部和所属各公司的组织机构和人员配置；明确公司和所属各公司权责划分；完善各项业务流程、管理流程。提高薪酬水平，建立完善中长期激励机制。

(2) 以市值管理为中心，继续提升公司治理水平，不断提高公司透明度

由盈利管理向市值管理过渡，是上市公司走向成熟的必由之路。在 2010 年变化莫测的宏

观环境下，保持公司市值稳定应是股东们的最大利益要求，2010 年公司要以市值管理为中心，在信息披露、投资者关系管理、独立董事作用发挥、媒体关系管理等各个方面进行改进，目标是初步搭建起市值管理的运作体系，形成能够应对资本市场变动的风险抗衡机制，并通过这一体系，使公司治理水平、公司透明度不断提高。

(3) 加大项目开发力度，推动各项目开发进程

2010 年是公司发展的关键之年，公司将加快项目开发节奏、加大项目开发规模作为经营工作的首要任务。2010 年，北京泛海国际居住区二期 2#、3#、4#地块计划于下半年开工建设；杭州泛海国际公寓计划于上半年内施工；深圳泛海拉菲花园二期、武汉项目在建工程、杭州泛海国际中心写字楼确保按计划施工，加快武汉中央商务区开发建设；加快上海项目 10#地块拆迁，力争年内项目开工建设。

(4) 继续探索新的融资方式，保障项目开发的资金需要

2010 年初，公司所属通海建设有限公司（简称“通海建设”）采取股权融资的形式进行融资，通过增加注册资本，取得新的资金来源。即引入新股东中诚信托有限责任公司，中诚信托出资 100,000 万元，持有通海建设 40%股权。股权融资完成后，通海建设的注册资本由人民币 150,000 万元增加至 250,000 万元，中诚信托投入的增资款用于通海建设项目开发。2010 年，公司将在此基础上，继续探索其它行之有效的融资渠道，同时，公司还要密切关注资本市场的发展态势，积极准备，不丧失任何可能的机会，充分发挥上市公司在资本市场的再融资功能。

公司计划 2010 年经营业绩与 2009 年相比保持稳定增长。

4. 资金需求和使用计划

2010 年，公司在北京、上海、深圳、杭州、武汉等地的项目同步开发，资金需求量较大。目前，公司已获得包括中国建设银行、中国银行、北京银行等金融机构提供的超过 100 亿元人民币的授信额度，所有借款将全部用于公司项目开发。项目建设资金不足部分由公司自有资金及以其他方式自筹提供。

二、报告期内的投资情况

(一) 募集资金使用情况

2006 年公司非公开发行募集资金 19.3 亿元，用于收购北京泛海东风置业有限公司 65% 股权及投资其拥有的北京东风乡 1#、2#、3#地块项目。募集资金 19.3 亿元已于募集到位时全部一次性投入项目之中。

截止 2009 年末，北京泛海东风置业有限公司 1#地块（以下称为“泛海国际中心”）由 5A

级写字楼，超星级酒店、公寓及配套商业组成，占地 7.52 公顷，总建筑面积约 65 万平方米，计划于 2011 年开工。2#和 3#地块以高档住宅及配套商业为主，占地 17.51 公顷，总建筑面积 26 万平方米，计划于 2010 年陆续开工。

（二）非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况

截止报告期末，公司所属各项目进展情况如下：

1. 北京泛海国际居住区项目

报告期内，泛海国际居住区一期销售房屋 170 套，确认销售收入 14.63 亿元（其中住宅 13.79 亿元、车位 0.84 亿元），实现净利润 3.08 亿元。5 号地和 7 号地按计划竣工并顺利交付，配套高中及幼儿园已完成竣工验收。7、8 号地块配套商业建安工程完成并通过竣工验收，招商工作已全面启动。截至报告期末，星火公司第六宗地（4#地块）已经获得《立项批复》、《建设用地规划许可证》、《国有土地使用权证》、《设计方案复函》和《规划意见复函》，并已签订了《土地出让合同补充协议》，正在积极办理项目开发建设所需的其他规证；第七宗地正在办理控规调整；第二宗地的一级开发已经完成了 65%。

2. 武汉王家墩中央商务区项目

报告期内，武汉 CBD 首个商务综合体—“泛海城市广场”项目已于 2009 年 6 月 25 日举行开工奠基仪式；华中第一高楼—“武汉中心”项目已于 2009 年 9 月 25 日举行开工奠基仪式；“泛海国际居住区·樱海园”是武汉 CBD 首个大型高档住宅开发项目，一期项目 5#楼完成 20 层结构施工，3#楼完成 13 层结构施工，4#楼完成 12 层结构施工，9#楼已完成 14 层结构施工，幼儿园 3 层结构已封顶。营销展示中心已于 12 月底完成竣工验收。二期项目工程桩施工单位招标已完成。

3. 浙江泛海国际中心项目（原浙江光彩国际中心项目）

截止报告期末，位于杭州钱江新城的泛海国际中心 A、B、C 三幢写字楼主体结构封顶。

4. 深圳泛海拉菲花园项目（原月亮湾项目）

报告期末，深圳泛海拉菲花园一期工程通过竣工验收，泛海拉菲花园已销售房产 473 套，销售面积达 45264.55 平方米，占可售住宅总面积的 98.55%，确认销售收入 7.05 亿元，实现净利润 1.87 亿元。项目二期已于 2009 年 5 月 27 日开始地下基础工程施工。

5. 上海董家渡项目

报告期内，通海建设全力配合泛海集团，全力推进 10#地拆迁进度。截止报告期末，10 号地块动迁已完成全部工作量的 86.7%。

6. 青岛泛海国际购物中心项目

报告期内，泛海名人广场二期项目在相继取得《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》后顺利开工建设。

（三）其他投资项目情况

1. 报告期内，北京大兴项目继续一级开发的前期工作；太原项目基本完成了取得一期项目土地二级开发权的准备。

2. 报告期内深圳市泛海三江电子有限公司总体经营状况良好，主要经营目标超额完成，业务拓展，技术开发等均呈稳步增长态势。全年公司实现总业务收入 13176 万元，主营业务毛利润 3942 万元，净利润 698 万元。

3. 报告期内，泛海物业管理有限公司继续提升物业管理服务水平，完善“三标”标准化管理体系，扩大物业管理面积。该公司接管了北京泛海国际居住区一期 5、6、7、8 号地块和杭州泛海国际中心等项目的物业管理工作，物业管理面积达到 190.57 万平方米，并积极配合深圳拉菲花园项目及武汉 CBD 项目开展前期物业管理工作。

4. 报告期内，北京山海天物资贸易有限公司继续为公司项目提供物资招标、合同履行等服务，山海天公司全力保证了泛海国际居住区 7#地块的物资供应，完成了向深圳泛海拉菲花园项目的物资供应、系统调试和设备结算等工作，并积极配合浙江泛海国际中心和武汉 CBD 项目开展物资招标事宜。

三、公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

根据 2009 年 1 月 15 日公司第六届董事会第五次会议审议通过的《关于对公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的议案》，公司自 2009 年 1 月 1 日起对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值模式。此项会计政策变更采用追溯调整法，并对比较会计报表进行重述，资产负债表及利润表影响已经在公司 2008 年年度报告中披露。

本公司报告期内无其他会计估计变更事项。

四、董事会日常工作情况

1. 报告期内公司董事会共召开了 2 次正式会议，19 次临时会议。

（1）公司第六届董事会第五次会议于 2009 年 1 月 15 日在公司会议室召开。本次董事会会议决议公告刊登在 2009 年 1 月 17 日的《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

（2）公司第六届董事会第十五次临时会议于 2009 年 1 月 20 日以通讯方式召开。本次董

事会议决议公告刊登在 2009 年 1 月 22 日的《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(3) 公司第六届董事会第十六次临时会议于 2009 年 2 月 23 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 2 月 25 日的《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(4) 公司第六届董事会第十七次临时会议于 2009 年 2 月 26 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 2 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(5) 公司第六届董事会第六次会议于 2009 年 2 月 28 日在公司会议室召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 3 月 3 日的《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(6) 公司第六届董事会第十八次临时会议于 2009 年 3 月 4 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 3 月 6 日的《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(7) 公司第六届董事会第十九次临时会议于 2009 年 3 月 20 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 3 月 21 日的《中国证券报》、《证券时报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(8) 公司第六届董事会第二十次临时会议于 2009 年 4 月 24 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 4 月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(9) 公司第六届董事会第二十一次临时会议于 2009 年 5 月 4 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 5 月 5 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(10) 公司第六届董事会第二十二次临时会议于 2009 年 5 月 12 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 5 月 13 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(11) 公司第六届董事会第二十三次临时会议于 2009 年 6 月 8 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 6 月 9 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(12) 公司第六届董事会第二十四次临时会议于 2009 年 7 月 13 日以通讯方式召开，本

次董事会议决议公告刊登在 2009 年 7 月 14 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(13) 公司第六届董事会第二十五次临时会议于 2009 年 7 月 20 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 7 月 21 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(14) 公司第六届董事会第二十六次临时会议于 2009 年 7 月 31 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 8 月 1 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(15) 公司第六届董事会第二十七次临时会议于 2009 年 8 月 14 日以通讯方式召开，会议审议通过了：公司 2009 年半年度报告全文及摘要。

(16) 公司第六届董事会第二十八次临时会议于 2009 年 8 月 31 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 9 月 1 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(17) 公司第六届董事会第二十九次临时会议于 2009 年 9 月 11 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 9 月 12 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(18) 公司第六届董事会第三十次临时会议于 2009 年 9 月 29 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 9 月 30 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(19) 公司第六届董事会第三十一次临时会议于 2009 年 9 月 30 日以通讯方式召开，会议审议通过了《关于公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签署〈战略合作协议〉的议案》及《关于调整公司高管人员薪酬的议案》。

(20) 公司第六届董事会第三十二次临时会议于 2009 年 10 月 26 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 10 月 27 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

(21) 公司第六届董事会第三十三次临时会议于 2009 年 12 月 11 日以通讯方式召开，本次董事会议决议公告刊登在 2009 年 12 月 12 日的《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn> 进行了网上披露。

2. 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，股东大会主要决议得以有效实施。

(1) 根据2009年第一次临时股东大会决议，董事会在2009年公司债发行决议范围内全权办理公司债发行事宜。

(2) 根据 2008 年度股东大会决议，董事会增选公司董事，完成了《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》、《公司独立董事工作制度》、《公司监事会议事规则》的修订。

(3) 根据 2009 年第二次临时股东大会、2009 年第三次临时股东大会、2009 年第四次临时股东大会决议，董事会先后增选三位独立董事，修订《公司章程》，

制订《公司累积投票制实施细则》和《公司会计师事务所选聘制度》；并在原会计师事务所被合并后，重新聘任合并后的会计师事务所。

3. 董事会审计委员会履职情况汇总报告

报告期内，董事会审计委员会按照制定的《董事会审计委员会实施细则》，协助公司董事会认真履行其职责，对公司报告期内的定期报告、公司内部控制制度、公司 2010 年度聘请会计师事务所等事项进行了认真的审议。

(1) 人员稳定性方面。报告期内，独立董事陈飞翔先生因任职期满，辞去公司董事职务。经 2009 年第二次临时股东大会、2009 年第三次临时股东大会、2009 年第四次临时股东大会审议，选举黄方毅、严法善、汤谷良先生为公司第六届董事会独立董事，并选举黄方毅和汤谷良为公司董事会审计委员会委员，保证了审计委员会工作的稳定性和连续性。

(2) 制度建设、完善方面。2009 年 9 月，公司对《募集资金管理办法》作了修订，并制订了《会计师事务所选聘制度》，相关办法和制度经公司第六届董事会第二十九次临时会议审议通过（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》和巨潮资讯网上的公司相关公告）。《会计师事务所选聘制度》经公司 2009 年第四次临时股东大会会议审议通过。（详见刊载于 2009 年 9 月 29 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上的公司相关公告）。

(3) 报告期内工作开展情况。报告期内，审计委员会召开了七次会议，分别对公司 2008 年年度报告、2009 年半年度报告以及 2009 年第一季度报告、第三季度报告等定期报告进行了认真审议。并审议了《关于对公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的议案》、《关于北京星火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司、浙江泛海建设投资有限公司三家公司与泛海建设控股有限公司签订〈〈借款合同书〉补充协议〉的议案》、《关于北京星火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司与泛海集团有限公司签订“关于履行‘〈项目工程合作合同〉及相关协议’的补充协议”的议案》和《关于制订《公司会计师事务所选聘制度》的议案》。对公司 2008 年年度审计工作，2009 年 1 月 18 日，在广东大华德律会计师事

务所（现已合并为立信大华会计师事务所有限公司）正式进场审计前，审计委员会与会计师事务所工作人员进行了面对面的沟通，并对 2008 年财务报告审计计划发表了意见，确定了公司 2008 年审计工作总体安排和重点审计领域。2009 年 2 月 28 日，审计委员会对会计师事务所审计结论进行审议，发表了意见。

（4）会计师事务所的聘任。根据广东大华德律会计师事务所在以往年度为公司提供审计服务的表现及其专业能力，审计委员会于 2009 年 2 月 28 日召开会议，经认真研究，形成决议，决定向公司董事会建议续聘其对公司 2009 年度的财务报表进行审计，聘用期一年。对于此一事项，审计委员会认为该会计师事务所专业、敬业，续聘该会计师事务所为公司 2009 年度财务报告进行审计是适宜的。2009 年 12 月，该所合并为立信大华会计师事务所有限公司，经公司董事会审计委员会、六届第三十三次临时董事会议和 2009 年第五次临时股东大会审议，决定聘请该所对公司 2009 年度财务报表进行审计。

4. 董事会薪酬与考核委员会履职情况汇总报告

2009 年 1 月 21 日，公司董事会薪酬与考核委员会召开 2009 年第 1 次会议对公司高级管理人员 2008 年工作情况进行了考核。与会委员依据年初制定的经营管理目标在年内完成情况对公司高级管理人员进行绩效评价，重点考评高级管理人员的工作业绩、决策管理活动和创新能力，并根据岗位绩效评价结果及薪酬分配政策提出高级管理人员的报酬数额和奖励方式。公司董事会根据薪酬与考核委员会决议及所提供的绩效评议意见审议并提出最终考评结论。

2009 年 9 月 30 日，公司董事会薪酬与考核委员会召开 2009 年第 2 次会议，会议审议了关于调整公司高管人员薪酬的议案，在根据同行业工资水平及公司高管人员自身的工作能力与业绩的基础上，对 10 位高管成员的薪酬进行调整。

五、本次利润分配及资本公积金转增股本的预案

公司前三年现金分红情况：

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	合并报表中归属于母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的净利润的比率
2008 年	113,184,794.20	210,640,131.83	53.73%
2007 年	75,494,257.69	658,678,694.97	11.46%
2006 年	0.00	258,648,886.67	0.00%
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）			16.73%

经立信大会计师事务所有限公司审计确认，本公司 2009 年度利润总额为人民币

587,750,148.97 元，净利润为人民币 402,843,288.16 元。按公司 2009 年末总股本 2,263,695,884 股计算，基本每股收益为人民币 0.18 元。2010 年 1 月 18 日，公司股权激励计划首批激励对象完成第一次行权，行权后公司总股本变为 2,278,655,884 股。摊薄后公司 2009 年基本每股收益为人民币 0.18 元。

根据《公司法》和公司《章程》有关规定，公司拟订 2009 年度利润分配预案为：
提取法定公积金，计人民币 0.00 元

加：上年末滚存的未分配利润人民币：398,931,290.35 元

本年可供股东分配的利润人民币：801,774,578.51 元

2009 年度利润按公司现总股本 2,278,655,884 股，每 10 股派现金股利 1 元(含税)；

剩余未分配利润人民币 573,908,990.11 元结转下一年度。

六、独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行有关规定情况的专项说明及独立意见：

作为泛海建设集团股份有限公司的独立董事，经过对公司情况的了解和资料的查阅，在与公司有关人员沟通以后，现发表公司累计和当期对外担保情况、执行有关规定情况的专项说明和独立意见：

截止 2009 年 12 月 31 日，公司对外担保余额 245,360.00 万元（系为公司控股子公司银行贷款提供的担保）。公司及控股子公司没有为股东、实际控制人及其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保；公司认真履行了对外担保情况的信息披露义务。

第九章 监事会报告

2009 年度，公司监事会以向全体股东负责的精神，认真履行有关法律、法规和公司《章程》规定的职责，对公司财务以及公司董事、总裁和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护了公司及股东的合法权益。

一、监事会 2009 年度日常工作情况

2009 年度，所有监事均参加了于 2009 年 2 月 12 日召开的 2009 年第一次临时股东大会、于 2009 年 4 月 10 日召开的 2008 年度股东大会、于 2009 年 6 月 26 日召开的 2009 年第二次临时股东大会、于 2009 年 8 月 18 日召开的 2009 年第三次临时股东大会、于 2009 年 9 月 28 日召开的 2009 年第四次临时股东大会以及 2009 年 12 月 29 日召开的 2009 年第五次临时股东会议，列席了历次董事会会议，召开监事会正式会议两次，召开监事会临时会议八次。

1. 公司第六届监事会第五次会议于 2009 年 1 月 15 日召开，公司监事会五位监事出席了会

议。会议经审议通过了《关于对公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的议案》。会议决议于2009年1月17日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮资讯网。

2. 公司第六届监事会第六次会议于 2009 年 2 月 28 日召开，公司监事会五位监事出席了会议，会议审议通过了公司监事会 2008 年度工作报告，决定将监事会 2008 年度工作报告提交公司 2008 年度股东大会进行审议，同时检查了公司财务状况。会议决议于 2009 年 3 月 3 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮资讯网。

3. 公司第六届监事会第七次临时会议于 2009 年 1 月 20 日召开，公司监事会五位监事出席了会议，会议讨论了（1）关于北京星火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司、浙江泛海建设投资有限公司三家公司与泛海建设控股有限公司签订《〈借款合同书〉补充协议》的议案及（2）关于北京星火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司与泛海集团有限公司签订“关于履行‘《项目工程合作合同》及相关协议’的补充协议”的议案。一致同意签署上述两项补充协议。会议决议于 2009 年 1 月 22 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮资讯网。

4. 公司第六届监事会第八次临时会议于 2009 年 2 月 23 日以通讯方式召开，公司监事会五位监事出席了会议，全体监事审核了公司对《关于现场检查发现问题的整改方案》，同意按整改方案对公司相关情况进行整改。会议决议按相关规定免于公告。

5. 公司第六届监事会第九次临时会议于 2009 年 3 月 4 日以通讯方式召开，公司监事会五位监事参加了会议，会议讨论了《关于增加公司全资子公司深圳市光彩置业有限公司注册资本的议案》。会议决议于 2009 年 3 月 6 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》及同日巨潮资讯网。

6. 公司第六届监事会第十次临时会议于 2009 年 3 月 20 日召开，公司监事会五位监事参加了会议，会议审议通过了《关于修订〈公司监事会议事规则〉的议案》。会议决议于 2009 年 3 月 21 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及同日巨潮资讯网，同时修订后的监事会议事规则也刊登于巨潮网上。

7. 公司第六届监事会第十一次临时会议于 2009 年 4 月 24 日召开，公司监事会五位监事参加了会议，会议审议了公司 2009 年第一季度报告。会议决议按相关规定免于公告。

8. 公司第六届监事会第十二次临时会议于 2009 年 8 月 11 日以通讯方式召开，会议审议通过了《泛海建设集团股份有限公司 2009 年半年度报告》。会议决议按照有关规定免于披露。

9. 公司第六届监事会第十三次临时会议于 2009 年 9 月 29 日以通讯方式召开，会议核实公司首批股权激励对象满足第一个行权期的行权条件、公司“激励计划”第一个行权期激励

对象考核情况和公司激励对象名单及行权数量。会议决议按照有关规定免于披露。

10. 公司第六届监事会第十四次临时会议于 2009 年 10 月 21 日以通讯方式召开，会议讨论了《泛海建设集团股份有限公司 2009 年第三季度报告》。会议决议按照有关规定免于披露。

二、监事会就报告期内董事会工作等有关情况发表独立意见如下：

1. 公司依法运作情况

报告期内，公司监事会遵照有关法规和公司《章程》的规定，贯彻“公平、公开、公正”的原则，针对公司日常经营运作管理情况、各项内控制度执行情况以及公司董事、高级管理人员执行公司职务情况进行了监督。监事会认为，公司董事、总裁和高级管理人员能够遵循《公司法》、《公司章程》的各项要求行使职权；能够按照上年度股东会提出的年度工作目标开展公司的经营管理工作，同时根据证券监管部门的要求建立、不断健全和完善内部控制制度，使公司的治理水平和规范化程度得到进一步的提高，资金运作和投资项目决策均能按照规定程序进行，董事会及高级管理人员对股东大会形成的各项决议均能严格执行，确保股东大会决议的贯彻落实。

通过对公司董事及高级管理人员的监督，监事会认为，公司董事、总裁和其他高级管理人员均能本着为公司股东谋取最大利益的准则，忠于职守、兢兢业业、开拓进取，在执行公司职务时严谨自律，未发现有违犯法律、法规、公司《章程》或损害公司利益的行为，公司依法运作情况良好。

2. 检查公司财务情况

报告期内，监事会通过公司内部审计等多种途径，对公司财务状况定期审查。监事会认为，公司根据有关的规定，依照财政部颁发的会计准则及会计制度等有关要求，建立健全了适用于本公司的财务管理制度及会计制度，财务状况运行良好，财务管理规范，会计处理严格遵循《企业会计准则》和国家有关法规的规定。立信大华会计师事务所出具了标准无保留意见的 2009 年度审计报告，全面、真实、客观、公允地反映了公司财务状况和经营成果。

3. 发行公司债券情况

报告期内，2009 年公司发行公司债募集资金人民币 32 亿元，所募集资金用于归还 2009 年内到期的借款 13,000 万元，计划归还将于 2010 年上半年到期借款 42,500 万元，剩余部分用于补充公司流动资金。

4. 公司收购资产及关联交易情况

(1) 报告期内，公司第六届董事会第十五次临时会议审议通过了两项关联交易议案，分别为：关于北京星火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司、浙江泛海建设投资有限公司三家公司与泛海建设控股有限公司签订《〈借款合同书〉补充协议》的议案；关于北京星

火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司与泛海集团有限公司签订“关于履行‘《项目工程合作合同》及相关协议’的补充协议”的议案。

(2) 公司第六届董事会第十七次临时会议审议通过了《关于受让北京星火房地产开发有限责任公司持有的北京泛海东风置业有限公司股权的议案》，同意公司受让北京星火房地产开发有限责任公司持有的北京泛海东风置业有限公司 10% 股权。该事项属于公司内部理顺管理职能的举措。

(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。

上述交易行为均属关联交易，在审议关联交易的董事会召开之前，公司独立董事均对关联交易进行了事前认可，并发表独立意见。在审议关联交易的董事会议上，关联董事均予以回避。需要提交股东大会审议的事项已经提交股东大会。监事会认为，公司董事会履行了进行关联交易应有的程序，关联交易是公平的，上述交易价格合理，未发现内幕交易，未损害部分股东的权益，未造成公司资产流失。

5. 公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

监事会对董事会关于公司 2009 年度内部控制的自我评价报告、公司内部控制制度的建设和运行情况进行了审核，认为公司已建立了较为完善的内部控制制度体系，内部控制体系及制度在各个关键环节、重大投资、重大风险等方面发挥了较好的控制与防范作用并能得到有效的执行，公司内部控制已得到切实加强，公司内部控制自我评价真实、准确地反映了公司内部控制实际情况。

第十章 重要事项

一、报告期内公司重大诉讼、仲裁事项。

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内公司破产重整相关事项。

本年度公司无破产重整相关事项。

三、报告期内公司股权投资及证券投资事项。

报告期内公司未持有其他上市公司股权、参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权。

报告期内公司未买卖其他上市公司股份。

四、报告期内公司收购及出售资产、企业合并事项。

报告期内，公司受让了北京星火房地产开发有限责任公司持有的北京泛海东风置业有限

公司（简称“泛海东风”）10%股权（上述信息详见刊载于2009年2月28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）。泛海东风股权变更手续已正式办理完毕，并于2009年4月24日取得了新营业执照。此次变更完成后，泛海东风的股权结构为：泛海建设集团股份有限公司出资12,415.44万元人民币，占注册资本的75.03%；常新资本投资管理有限公司出资4,132.05万元人民币，占注册资本的24.97%。

五、报告期内股权激励计划实施情况

根据公司《股票期权激励计划》，股票期权的行权价格为9.42元，若在行权前公司有派息、资本公积金转增股份、派送股票红利、股票拆细或缩股等事项，应对行权价格进行相应的调整。

根据公司2006年第三次临时股东大会对公司董事会的授权，公司2007年度分配方案实施后，公司董事会对《激励计划》所确定的行权价格进行调整，调整后的行权价格为4.68元。

报告期内，公司实施2008年度分红方案，公司董事会对《股票期权激励计划》所确定的行权价格进行了第二次调整，调整后的行权价格为4.63元。

六、报告期内重大关联交易事项

（一）与日常经营相关的关联交易

单位：（人民币）万元

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额	占同类交易金额的比例	交易金额	占同类交易金额的比例
泛海建设控股有限公司	2,159.78	11.16%	-	-
山东齐鲁商会大厦有限公司	1,275.97	6.59%	-	-
泛海实业股份有限公司	67.71	0.94%	817.31	-
北京德高瑞丰经贸有限公司	-	-	344.79	-
	3,503.46	18.69%	1,162.10	-

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 2,159.78 万元。

北京德高瑞丰经贸有限公司成立于 2001 年 10 月，原为上海华馨投资管理有限公司控股 100% 股权子公司。2009 年 3 月，上海华馨将所持德高瑞丰 100% 股权转让给常新资本投资管理有限公司；常新资本为本公司关联企业。

（二）关联债权债务往来

单位：（人民币）万元

关联方名称	与上市公司的关系	上市公司向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额

泛海建设控股有限公司	控股股东			-212,328.94	245,809.65
------------	------	--	--	-------------	------------

（三）关联交易事项

1. 北京星火房地产开发有限责任公司（简称“星火公司”）、通海建设有限公司（简称“通海建设”）和浙江泛海建设投资有限公司（简称“浙江泛海”）向泛海建设控股有限公司（简称“泛海建设控股”）的借款到期，签订补充协议以延长借款期限和调整借款额度。

根据星火公司与泛海建设控股 2007 年签订的借款合同书，泛海建设控股向星火公司提供 19 亿元借款，借款数额以实际发生额为准，借款期限为 2007 年 2 月 1 日至 2009 年 2 月 1 日，按银行同期一年期贷款利率计算利息。2008 年 12 月，星火公司与泛海建设控股签订《借款合同书补充协议》，借款金额调整为不超过人民币 40 亿元，借款期限延长至 2011 年 12 月 31 日。

根据通海建设与泛海建设控股 2007 年签订的借款合同，泛海建设控股向通海建设提供不超过人民币 10 亿元的借款，借款期限为 2003 年 1 月 1 日至 2008 年 1 月 1 日止，按银行同期一年期贷款利率计算利息。2008 年 12 月，通海建设与泛海建设控股签订《借款合同书补充协议》，借款期限延长至 2011 年 12 月 31 日。

根据浙江泛海与泛海建设控股签订的借款合同，泛海建设控股向浙江泛海提供不超过人民币 10 亿元的借款，借款期限为 2004 年 2 月 1 日至 2009 年 2 月 1 日止，按银行同期一年期贷款利率计算利息。2008 年 12 月，浙江泛海与泛海建设控股签订《借款合同书补充协议》，借款期限延长至 2011 年 12 月 31 日。

（上述信息详见刊载于 2009 年 1 月 22 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告。）

2. 2008 年 2 月 27 日，北京星火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司分别与泛海集团有限公司（以下简称“泛海集团”）签订了《〈项目工程合作合同〉补充协议》。

根据该补充协议，星火公司与泛海集团签订的有关合同对北京市朝阳区东风乡第二宗地、第七宗地的全部拆迁安置、“七通一平”及代征地拆迁、绿化等工程的工期进行调整。具体工期如下：第二宗地的建设用地区于 2009 年 10 月 31 日前完成拆迁，2009 年 12 月 31 日之前完成“七通一平”工程。第二宗地的代征绿地于 2009 年 12 月 31 日之前完成拆迁，2010 年 12 月 31 日之前完成绿化。第七宗地的建设用地区于 2009 年 12 月 31 日之前完成“七通一平”工程。第七宗地的代征绿地于 2010 年 12 月 31 日之前完成拆迁，2011 年 12 月 31 日之前完成绿化。

通海建设与泛海集团签订的的有关合同对上海董家渡旧城改造项目 10#地块的拆迁安置、“七通一平”及代征地拆迁、绿化等工程进行调整。具体工期如下：自 2006 年 4 月 18 日至

2009 年 10 月 31 日；“七通一平”工程的工期修改为：自 2007 年 6 月 30 日至 2009 年 12 月 31 日；代征地拆迁、绿化工程的工期修改为：自 2007 年 6 月 30 日至 2009 年 12 月 31 日。

（上述信息详见刊载于 2009 年 1 月 22 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的相关公告。）

3. 2009 年 8 月 31 日，公司与泛海建设控股签订《民生金融中心租赁合同》。公司租赁控股股东泛海建设控股拥有的民生金融中心 C 座 22 层为办公用房。民生金融中心（原名：光彩国际中心）位于北京长安街与崇文门内大街交叉路口，北京市东城区建国门内大街 28 号，承租建筑面积为 3336.23 平方米。承租期：3 年。从 2010 年 2 月 1 日开始至 2013 年 1 月 31 日止。租金：每月为 700,608.30 元人民币。

（四）其他重大关联交易

报告期内，无其他重大关联事项。

七、重大合同及其履行情况

1. 公司未有托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

2. 重大担保

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额（万元）	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或
无						
报告期内担保发生额合计						
报告期末担保余额合计						
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计					191,680 万元	
报告期末对控股子公司担保余额合计					245,360 万元	
公司担保总额情况						
担保总额					245,360 万元	
担保总额占公司净资产的比例					28.93%	
其中：						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额						
上述三项担保金额合计						

此外，按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2009 年 12 月 31 日止累计余额为

17.84 亿元。

3. 公司未委托他人进行现金资产管理事项。

4. 报告期内，公司无其他重大合同。

八、公司控股股东承诺事项

(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：

(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正在严格履行此项承诺，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。武汉公司在政府部门的大力支持下，已经做好了相关的工作计划，力争在未来一年内签订宗地27的《国有土地使用权出让合同》及取得国有土地使用证。

宗地27位于武汉项目的边缘，其暂未领取土地证对于武汉项目的开发建设没有影响，且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在未来一年内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，基于负责的态度，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。

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集团股份有限公司）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光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资集团股份有限公司）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。

九、公司债券相关事项

2009 年公司发行公司债募集资金人民币 32 亿元(详见公司 2009 年 11 月 11 日刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮网上相关公告)，所募集资金用于归还 2009 年内到期的借款 13,000 万元，计划归还将于 2010 年上半年到期借款 42,500 万元，剩余部分用于补充公司流动资金。

中国泛海控股集团有限公司为公司发行公司债券“09 泛海债”本息兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。报告期内，担保人持续盈利，资产安全，信用状况没有发生重大变化。

报告期内，公司的资信状况没有发生明显变化，报告期末公司总负债率 60.24%，比刚刚完成公司债券发行后的第三季度末的负债水平略有上升。公司将于 2010 年 11 月 15 日派付公司债券第一年度的利息，有关资金将来自公司自有资金。

公司债券的受托管理人中信建投证券有限责任公司认为，债券发行人泛海建设经营稳健，负债水平有效控制，公司资信良好，偿债能力强，本次发行的公司债券本息安全。

十、聘任、解聘会计师事务所情况

经 2009 年 4 月 10 日召开的 2008 年度股东大会审议通过，公司续聘广东大华德律会计师事务所为公司对公司 2009 年度财务报表进行审计，并授权公司董事会确定审计费用标准。该事项已于 2009 年 4 月 11 日在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》及巨潮资讯网上予以披露。2009 年 12 月，广东大华德律会计师事务所合并到立信大华会计师事务所，为此，公司于 2009 年 12 月 29 日召开 2009 年第五次临时股东大会，审议通过了聘请立信大华会计师事务所为公司 2009 年度财务报表进行审计。该事项已于 2009 年 12 月 12 日、2009 年 12 月 30 日在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》及巨潮资讯网上予以披露)

公司支付给立信大华会计师事务所有限公司 2009 年度财务报告审计的费用为人民币 80 万元（不含差旅费），公司未支付除上述审计业务费用以外的其他业务费用。

十一、公司、公司董事会及董事在报告期内受监管部门批评情况

公司在报告期内未受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所公开谴责。

十二、其他重大事项

报告期内，公司进一步加强了投资者关系管理工作，以促进公司与投资者之间的良性互

动关系，提升公司价值和股东利益。公司接待调研、沟通、采访的大致情况如下：

报告期内接待调研、沟通、采访等活动备查登记表

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1月12日	北京	实地调研	广发基金、易方达基金、中投证券、嘉实基金、鹏华基金、华夏基金、天弘基金、中信证券、博时基金、泰达荷银、南方基金、长城证券、安信证券、光大证券、长信基金、兴业证券、国信证券、东方证券、马可波罗基金、QFII、新华资产等机构投资者代表、证券分析师及个人投资者、财经媒体记者	(1) 主要内容： 1、2009 年公司债进展情况 2、公司项目的开发进展 3、公司发展战略与规划 4、其他问题解释 (2) 资料 1、2008 年公司年度报告 2、2009 年第一季度报告 3、2009 年半年度报告 4、2009 年第三季度报告 5、公司临时公告
2009年1月20日	北京	实地调研		
2009年2月12日	北京	实地调研		
2009年2月13日	北京	实地调研		
2009年3月5日	北京	实地调研		
2009年4月2日	北京	实地调研		
2009年4月21日	北京	实地调研		
2009年4月30日	北京	实地调研		
2009年5月22日	北京	实地调研		
2009年6月10日	北京	实地调研		
2009年6月12日	北京	实地调研		
2009年6月25日	北京	实地调研		
2009年7月9日	北京	实地调研		
2009年8月20日	北京	实地调研		
2009年9月3日	北京	实地调研		
2009年11月17日	北京	实地调研		
2009年12月4日	北京	实地调研		
2009 年年内	/	电话沟通	投资者	
		网络沟通		

注：在上表所列各种形式的沟通活动中，公司未有向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息等情况。

十三、期后事项

1、2010 年 1 月 8 日，公司第六届董事会第三十四次临时会议审议通过了《关于全资子公司北京泛海信华置业有限公司参与武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 20%股份竞买的议案》。2010 年 1 月 12 日，北京泛海信华置业有限公司以人民币 88874.71 万元的价格竞买成功。

（上述信息详见刊载于2010年1月9日、2010年1月15日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上的公司相关公告）

2、2010 年 1 月 15 日，公司第六届董事会第三十五次会议审议通过了《关于全资子公司通海建设有限公司进行股权融资的议案》。

（上述信息详见刊载于2010年1月16日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上的公司相关公告）

3、公司股票期权激励计划首批激励对象于2010年1月18日完成第一次行权。本次行权股份共1496万股，股份来源为公司向激励对象定向发行股份。行权股份性质为有限售条件流通股，均为董事（不包括独立董事）、监事、高级管理人员行权股份，按深交所有关规定上述1496万股锁定。行权后，公司股权结构发生变化。

（上述信息详见刊载于2010年1月20日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上的公司相关公告）

4、2010年1月22日，公司第六届董事会第三十六次临时会议审议通过了《关于控股子公司北京泛海东风置业有限公司增加注册资本的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》和《关于召开公司2010年第一次临时股东大会的议案》。第一项议案属关联交易，公司关联董事回避了表决，非关联董事李俊生、刘纪鹏、黄方毅、严法善、汤谷良进行了表决。同意将北京泛海东风置业有限公司注册资本增至10亿元。2010年2月8日，公司召开2010年第一次临时股东大会审议通过《关于控股子公司北京泛海东风置业有限公司增加注册资本的议案》、《关于修改<公司章程>的议案》。

（上述信息详见刊载于2010年1月23日，2010年2月9日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上的公司相关公告）

5、2010年2月10日，公司收到中国泛海控股集团有限公司提供的由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，确认泛海建设控股有限公司持有的公司股份过户给中国泛海控股集团有限公司的手续已全部办理完毕。中国泛海控股集团有限公司成为本公司第一大股东。

（上述信息详见刊载于2010年2月11日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上的公司相关公告）

第十一章 财务报告

一、审计报告

审计报告

立信大华审字[2010]706号

泛海建设集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的泛海建设集团股份有限公司（以下简称泛海建设公司）财务报表，包括2009年12月31日的合并和公司资产负债表，2009年度的合并和公司利润表、合并和公司现金流量表及合并和公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则规定编制财务报表是泛海建设公司管理层的责任。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）选择和运用恰当的会计政策；（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、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，泛海建设公司2009年度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泛海建设公司2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所

中国注册会计师：高 敏

有限公司

中国注册会计师：康跃华

中国 • 北京

二〇一〇年二月二十八日

二、审计的财务报表（附后）

三、财务报表附注（附后）

第十二章 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、财务总监、资产财务部总经理签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

合并资产负债表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(一)	4,588,865,320.98	1,563,567,773.01	短期借款	(十三)	460,000,000.00	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据		-	100,000.00	应付票据		-	-
应收账款	(二)	41,109,827.37	95,841,255.05	应付账款	(十四)	583,384,373.15	1,135,142,623.99
预付款项	(三)	1,959,787,915.86	2,287,578,317.17	预收款项	(十五)	38,498,009.31	33,211,227.64
应收股利		-	-	应付职工薪酬	(十六)	11,147,584.99	6,857,930.63
其他应收款	(四)	339,528,368.72	360,741,080.05	应交税费	(十七)	369,622,301.72	373,799,509.97
存货	(五)	15,543,302,103.06	15,289,752,120.53	应付利息	(十八)	30,720,000.00	-
一年内到期的非流动资产		-	-	应付股利		-	-
其他流动资产		-	-	其他应付款	(十九)	3,537,105,573.90	5,316,113,298.32
流动资产合计		22,472,593,535.99	19,597,580,545.81	一年内到期的非流动负债	(二十)	216,300,000.00	762,400,000.00
非流动资产：				其他流动负债		-	-
长期应收款		-	-	流动负债合计		5,246,777,843.07	7,627,524,590.55
长期股权投资		-	-	非流动负债：			
投资性房地产	(六)	52,555,094.00	48,306,422.72	长期借款	(二十一)	5,377,500,000.00	3,529,300,000.00

固定资产	(七)	107,833,150.64	72,769,341.49	应付债券	(二十二)	3,173,278,307.76	-
在建工程		-	201,884.98	长期应付款		-	-
工程物资		-	-	递延所得税负债	(十一)	7,282,669.74	6,180,950.22
固定资产清理		-	-	其他非流动负债		-	-
无形资产	(八)	5,747,388.16	772,072.15	非流动负债合计		8,558,060,977.50	3,535,480,950.22
开发支出	(八)	-	4,891,913.49	负债合计		13,804,838,820.57	11,163,005,540.77
商誉	(九)	90,247,970.65	90,247,970.65	股东权益:			
长期待摊费用	(十)	1,077,896.00	1,968,616.54	股本	(二十三)	2,263,695,884.00	2,263,695,884.00
递延所得税资产	(十一)	10,854,267.10	5,120,138.73	资本公积	(二十四)	5,144,528,441.61	5,144,528,441.61
其他非流动资产		-	-	减: 库存股		-	-
非流动资产合计		268,315,766.55	224,278,360.75	盈余公积	(二十五)	270,782,389.37	270,782,389.37
				未分配利润	(二十六)	801,774,578.51	512,116,084.55
资产总计		22,740,909,302.54	19,821,858,906.56	归属于母公司所有者 权益合计		8,480,781,293.49	8,191,122,799.53
				少数股东权益		455,289,188.48	467,730,566.26
				所有者权益合计		8,936,070,481.97	8,658,853,365.79
				负债和所有者权益总 计		22,740,909,302.54	19,821,858,906.56

法定代表人: _____

主管会计工作负责人: _____

会计机构负责人: _____

合并利润表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		2,378,997,770.24	1,419,547,881.28
其中：营业收入	(二十七)	2,378,997,770.24	1,419,547,881.28
利息收入		-	-
已赚保费		-	-
手续费及佣金收入		-	-
二、营业总成本		1,784,629,766.90	1,118,607,368.87
其中：营业成本	(二十七)	1,274,540,363.03	757,072,798.47
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	(二十八)	325,206,437.15	207,263,002.85
销售费用		72,563,539.43	54,572,724.40
管理费用		112,381,624.73	94,387,423.36
财务费用	(二十九)	(681,985.24)	(678,518.77)
资产减值损失	(三十)	619,787.80	5,989,938.56
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(三十一)	4,248,671.28	(5,682,982.01)
投资收益（损失以“-”号填列）		-	37,049.42
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）		598,616,674.62	295,294,579.82
加：营业外收入	(三十二)	3,024,602.61	4,605,246.99
减：营业外支出	(三十三)	13,891,128.26	3,981,778.11
其中：非流动资产处置损失		141,204.38	54,533.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		587,750,148.97	295,918,048.70
减：所得税费用	(三十四)	197,348,238.59	87,015,701.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		390,401,910.38	208,902,346.79
其中：同一控制下被合并方在合并前实现的		-	(525,296.01)

净利润			
归属于母公司所有者的净利润		402,843,288.16	210,640,131.83
少数股东损益		(12,441,377.78)	(1,737,785.04)
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.178	0.093
（二）稀释每股收益		0.177	0.093
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额		390,401,910.38	208,902,346.79
归属于母公司所有者的综合收益总额		402,843,288.16	210,640,131.83
归属于少数股东的综合收益总额		(12,441,377.78)	(1,737,785.04)

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为： 0 元。

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并现金流量表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
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		2,421,801,149.98	1,358,906,603.29
收到的税费返还		2,090,927.04	1,492,751.98
收到其他与经营活动有关的现金	(三十五)	293,745,256.70	870,133,151.40
经营活动现金流入小计		2,717,637,333.72	2,230,532,506.67
购买商品、接受劳务支付的现金		1,189,614,992.58	1,511,790,204.92
支付给职工以及为职工支付的现金		161,011,441.13	139,290,366.92
支付的各项税费		381,058,724.98	224,418,817.03
支付其他与经营活动有关的现金	(三十五)	2,521,574,149.29	609,089,099.14
经营活动现金流出小计		4,253,259,307.98	2,484,588,488.01
经营活动产生的现金流量净额		(1,535,621,974.26)	(254,055,981.34)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	95,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	37,049.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		378,353.78	100,730.00
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		378,353.78	95,137,779.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,077,652.41	11,093,495.03
投资支付的现金		-	95,000,000.00
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		-	-

			100,487,700.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		7,077,652.41	206,581,195.03
投资活动产生的现金流量净额		(6,699,298.63)	(111,443,415.60)
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	2,223,500,000.00
发行债券收到的现金		3,174,400,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	(三十五)	170,350,000.00	50,864,000.00
筹资活动现金流入小计		6,569,750,000.00	2,350,364,000.00
偿还债务支付的现金		1,462,900,000.00	577,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		452,457,942.98	299,249,267.44
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	(三十五)	136,773,236.16	38,026,216.49
筹资活动现金流出小计		2,052,131,179.14	915,075,483.93
筹资活动产生的现金流量净额		4,517,618,820.86	1,435,288,516.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		2,975,297,547.97	1,069,789,119.13
加：期初现金及现金等价物余额		1,563,567,773.01	493,778,653.88
六、期末现金及现金等价物余额		4,538,865,320.98	1,563,567,773.01

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

合并所有者权益变动表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年度

单位：元 币种：人民币

项目	本金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	2,263,695,884.00	5,144,528,441.61	270,782,389.37	512,116,084.55	467,730,566.26	8,658,853,365.79
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	2,263,695,884.00	5,144,528,441.61	270,782,389.37	512,116,084.55	467,730,566.26	8,658,853,365.79
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	289,658,493.96	(12,441,377.78)	277,217,116.18
(一) 净利润	-	-	-	402,843,288.16	(12,441,377.78)	390,401,910.38
(二) 其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	402,843,288.16	(12,441,377.78)	390,401,910.38
(三) 股东投入和减少 资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权 益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	(113,184,794.20)	-	(113,184,794.20)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-

3. 对股东的分配	-	-	-	(113,184,794.20)	-	(113,184,794.20)
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,263,695,884.00	5,144,528,441.61	270,782,389.37	801,774,578.51	455,289,188.48	8,936,070,481.97

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

合并所有者权益变动表(续)

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年度

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	751,481,450.00	6,081,461,316.91	196,319,831.94	1,130,541,533.04	393,468,351.30	8,553,272,483.19
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	751,481,450.00	6,081,461,316.91	196,319,831.94	1,130,541,533.04	393,468,351.30	8,553,272,483.19
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,512,214,434.00	(936,932,875.30)	74,462,557.43	(618,425,448.49)	74,262,214.96	105,580,882.60
（一）净利润	-	-	-	210,640,131.83	(1,737,785.04)	208,902,346.79
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	210,640,131.83	(1,737,785.04)	208,902,346.79
（三）股东投入和减少资本	380,366,492.00	(484,193,698.50)	-	-	76,000,000.00	(27,827,206.50)
1. 股东投入资本	380,366,492.00	3,625,485,946.66	-	-	76,000,000.00	4,081,852,438.66
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	13,343,785.72	-	-	-	13,343,785.72
3. 其他	-	(4,123,023,430.88)	-	-	-	(4,123,023,430.88)
（四）利润分配	679,108,765.20	-	74,462,557.43	(829,065,580.32)	-	(75,494,257.69)
1. 提取盈余公积	-	-	74,462,557.43	(74,462,557.43)	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-

3. 对股东的分配	679,108,765.20	-	-	(754,603,022.89)	-	(75,494,257.69)
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	452,739,176.80	(452,739,176.80)	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	452,739,176.80	(452,739,176.80)	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,263,695,884.00	5,144,528,441.61	270,782,389.37	512,116,084.55	467,730,566.26	8,658,853,365.79

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

母公司资产负债表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：元 币种：人民币

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,819,478,915.51	1,045,762,401.49	短期借款		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	六、 (一)	37,240.00	513,660.25	应付账款		12,331,532.09	13,805,976.60
预付款项		246,083,000.00	246,083,000.00	预收款项		50,000.00	50,000.00
应收股利		-	-	应付职工薪酬		1,310,383.11	783,012.01
其他应收款	六、 (二)	7,537,580,300.02	4,458,326,107.60	应交税费		177,328.99	160,935.94
存货		34,833,403.31	35,669,935.99	应付利息		30,720,000.00	-
一年内到期的非流动资产		-	-	应付股利		-	-
其他流动资产		-	-	其他应付款		3,103,907,038.05	1,889,526,433.85
流动资产合计		9,638,012,858.84	5,786,355,105.33	一年内到期的非流动负债		-	560,000,000.00
非流动资产：				其他流动负债		-	-
长期应收款		-	-	流动负债合计		3,148,496,282.24	2,464,326,358.40
长期股权投资	六、 (三)	5,841,768,557.12	5,525,215,157.12	非流动负债：			
投资性房地产		26,735,698.00	24,627,687.19	长期借款		1,525,000,000.00	1,075,000,000.00

固定资产		20,120,108.50	21,166,770.64	应付债券		3,173,278,307.76	-
在建工程		-	-	长期应付款		-	-
工程物资		-	-	递延所得税负债		3,130,996.57	2,336,863.85
固定资产清理		-	-	其他非流动负债		-	-
无形资产		-	-	非流动负债合计		4,701,409,304.33	1,077,336,863.85
开发支出		-	-	负债合计		7,849,905,586.57	3,541,663,222.25
商誉		-	-	股东权益：			
长期待摊费用		282,566.67	24,513.90	股本		2,263,695,884.00	2,263,695,884.00
递延所得税资产		-	-	资本公积		5,167,024,269.45	5,167,024,269.45
其他非流动资产		-	-	减：库存股		-	-
非流动资产合计		5,888,906,930.29	5,571,034,128.85	盈余公积		169,292,226.47	169,292,226.47
				未分配利润		77,001,822.64	215,713,632.01
				股东权益合计		7,677,014,202.56	7,815,726,011.93
资产总计		15,526,919,789.13	11,357,389,234.18	股东权益总计		15,526,919,789.13	11,357,389,234.18

法定代表人： _____

主管会计工作负责人： _____

会计机构负责人： _____

母公司利润表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	六、（四）	2,350,721.00	3,463,187.00
减：营业成本	六、（四）	869,416.04	1,235,375.80
营业税金及附加		124,083.30	178,665.41
销售费用		-	-
管理费用		30,287,755.08	40,998,803.34
财务费用		(4,359,232.37)	(103,574.21)
资产减值损失		2,269,947.21	1,314,314.47
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2,108,010.81	(2,836,796.57)
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		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		(24,733,237.45)	794,851,070.83
加：营业外收入		355.00	2,415,699.48
减：营业外支出		-	1,034,870.92
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		(24,732,882.45)	796,231,899.39
减：所得税费用		794,132.72	-197,831.94
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		(25,527,015.17)	796,429,731.33
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		(0.011)	0.352
（二）稀释每股收益		(0.011)	0.350
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		(25,527,015.17)	796,429,731.33

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司现金流量表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年度

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本年金额	上年金额
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		3,075,558.00	3,444,692.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,225,334,111.04	1,038,712,650.71
经营活动现金流入小计		1,228,409,669.04	1,042,157,342.71
购买商品、接受劳务支付的现金		1,507,327.87	14,169,448.52
支付给职工以及为职工支付的现金		16,164,415.66	14,033,871.70
支付的各项税费		265,760.81	2,907,620.38
支付其他与经营活动有关的现金		2,939,423,981.48	372,827,393.25
经营活动现金流出小计		2,957,361,485.82	403,938,333.85
经营活动产生的现金流量净额		(1,728,951,816.78)	638,219,008.86
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		-	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		-	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		382,000.00	248,630.00
投资支付的现金		300,000,000.00	456,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	100,487,700.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		300,382,000.00	557,136,330.00
投资活动产生的现金流量净额		(300,382,000.00)	(557,041,330.00)
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		450,000,000.00	1,075,000,000.00
吸收投资收到的现金		3,174,400,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		3,624,400,000.00	1,075,000,000.00
偿还债务支付的现金		560,000,000.00	120,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		212,926,319.20	121,449,397.69
支付其他与筹资活动有关的现金		48,423,350.00	20,336,466.49
筹资活动现金流出小计		821,349,669.20	261,785,864.18
筹资活动产生的现金流量净额		2,803,050,330.80	813,214,135.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		773,716,514.02	894,391,814.68
加：期初现金及现金等价物余额		1,045,762,401.49	151,370,586.81
六、期末现金及现金等价物余额		1,819,478,915.51	1,045,762,401.49

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

母公司所有者权益变动表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年度

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,263,695,884.00	5,167,024,269.45	169,292,226.47	215,713,632.01	7,815,726,011.93
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	2,263,695,884.00	5,167,024,269.45	169,292,226.47	215,713,632.01	7,815,726,011.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	(138,711,809.37)	(138,711,809.37)
（一）净利润	-	-	-	(25,527,015.17)	(25,527,015.17)
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	(25,527,015.17)	(25,527,015.17)
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	(113,184,794.20)	(113,184,794.20)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	(113,184,794.20)	(113,184,794.20)
4. 其他	-	-	-	-	-

(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,263,695,884.00	5,167,024,269.45	169,292,226.47	77,001,822.64	7,677,014,202.56

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2009 年度

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	751,481,450.00	1,981,459,036.91	94,829,669.04	248,349,481.00	3,076,119,636.95
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	751,481,450.00	1,981,459,036.91	94,829,669.04	248,349,481.00	3,076,119,636.95
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,512,214,434.00	3,185,565,232.54	74,462,557.43	(32,635,848.99)	4,739,606,374.98
（一）净利润	-	-	-	796,429,731.33	796,429,731.33
（二）其他综合收益	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	796,429,731.33	796,429,731.33
（三）股东投入和减少资本	380,366,492.00	3,638,304,409.34	-	-	4,018,670,901.34
1. 股东投入资本	380,366,492.00	3,625,485,946.66	-	-	4,005,852,438.66
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	13,343,785.72	-	-	13,343,785.72
3. 其他	-	(525,323.04)	-	-	(525,323.04)
（四）利润分配	679,108,765.20	-	74,462,557.43	(829,065,580.32)	(75,494,257.69)
1. 提取盈余公积	-	-	74,462,557.43	(74,462,557.43)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	679,108,765.20	-	-	(754,603,022.89)	(75,494,257.69)

4. 其他	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	452,739,176.80	(452,739,176.80)	-	-	-
1. 资本公积转增股本	452,739,176.80	(452,739,176.80)	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,263,695,884.00	5,167,024,269.45	169,292,226.47	215,713,632.01	7,815,726,011.93

法定代表人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

泛海建设集团股份有限公司

二 00 九年度财务报表附注

一、公司基本情况

泛海建设集团股份有限公司（以下简称“本公司”）成立于 1989 年 5 月 9 日，前身为南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司，经深圳市人民政府以深府(89)3 号文批准，由深圳南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）投资成立。1991 年 6 月经深圳市人民政府以深府办复[1991]434 号文批准，本公司改组为深圳南油物业发展股份有限公司。1994 年 5 月 3 日，经深圳市人民政府以深府函[1994]24 号文批准，本公司向社会发行人民币普通股 1,300 万股，每股面值 1 元，每股发行价 6.3 元。1994 年 9 月 12 日，本公司股票在深圳证券交易所挂牌交易，股票简称“深南物 A”，股票代码“000046”。

1998 年 10 月，经中国证券监督管理委员会证监函[1998]177 号文件和深圳市证券管理办公室深证办复[1998]74 号文件批准，发起人南油集团将其持有的占本公司总股本 52.50% 的法人股全部转让给泛海投资股份有限公司（原泛海资源投资集团股份有限公司、民生投资集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司，以下简称“泛海投资”）。1999 年 7 月，本公司更名为光彩建设股份有限公司，股票简称变更为“光彩建设”，注册资本为 204,887,825.00 元。

2001 年 4 月，经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]242 号文批准，本公司以 1999 年末总股本 204,887,825 股为基数向全体股东每 10 股配售 3 股，实际配售 39,196,516 股，配股后注册资本变更为 244,084,341.00 元。

2002 年 4 月，本公司更名为光彩建设集团股份有限公司，股票简称不变。

2004 年 7 月，经本公司股东会决议，以 2003 年末总股本 244,084,341 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，资本公积金每 10 股转增 1 股，送转股后总股本增至 292,901,209 股，注册资本变更为 292,901,209.00 元。

2005 年 7 月，经本公司股东会决议，以 2004 年末总股本 292,901,209 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，资本公积金每 10 股转增 1 股，送转股后总股本增至 351,481,450 股，注册资本变更为 351,481,450.00 元。

2005 年 9 月，泛海投资将持有的本公司 99,004,473 股转让给泛海建设控股有限公司

(以下简称“泛海建设控股”), 转让后, 泛海建设控股成为本公司第一大股东。

2005年12月, 本公司更名为泛海建设集团股份有限公司, 股票简称变更为“泛海建设”。

2006年12月, 中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]88号文核准本公司向泛海建设控股定向增发40,000万股, 增发完成后, 本公司注册资本总额变更为751,481,450.00元。

2008年1月, 中国证券监督管理委员会证监许可[2008]117号文核准本公司以非公开发行股票收购资产方式向泛海建设控股发行380,366,492股, 发行完成后, 本公司注册资本总额变更为1,131,847,942.00元。

2008年4月, 经本公司股东会决议, 以总股本1,131,847,942股为基数, 向全体股东每10股送红股6股, 资本公积金每10股转增4股, 送转股后总股本增至2,263,695,884股, 注册资本变更为2,263,695,884.00元。

经批准的经营范围为: 承办国内外投资开发项目; 经营房地产业务及物业管理; 投资兴办实业(具体项目另行申报); 资产管理; 建筑设备、建筑装饰材料的购销。

本公司母公司为泛海建设控股, 集团最终控股股东为泛海集团有限公司(以下简称“泛海集团”), 最终控制人为卢志强。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

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及其他相关规定进行确认和计量, 在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债, 按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额, 调整资

本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（七）现金及现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

（1）所转移金融资产的账面价值；

（2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的

金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

(3) 终止确认部分的账面价值;

(4) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的,继续确认该金融资产,所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时,终止确认的金融负债账面价值与支付对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6. 金融资产(不含应收款项)减值准备计提

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量(不包括尚未发生的信用损失)按原实际利率折现确定,并考虑相关担保物的价值(扣除预计处置费用等)。

原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

对于年末单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试。单项金额重大是指：金额在人民币 3,000 万元以上的应收款项。

对于年末单项金额非重大的应收账款、其他应收款，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。本公司按回收是否存在不确定性作为类似信用风险特征划分的依据。

除年末单项金额重大的应收款项和已单独计提减值准备的年末单项金额非重大的应收款项之外，公司根据以前年度应收款项的实际损失率为基础，结合现时情况确定以应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和的 5%提取坏账准备。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货分为房地产业存货和非房地产业存货。

房地产业存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、一级开发成本。

非房地产业存货分类为：库存商品、原材料、产成品、在产品、低值易耗品。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时按加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末对存货进行全面清查后，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；

6. 公共配套设施费用的核算方法

没有取得所有权或不能控制，预期不会给企业带来经济利益的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

取得了所有权并且能够控制，预期可以给企业带来经济利益的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

7. 维修基金的核算方法

本公司各项目子公司收到的代收代缴的业主交来的维修基金计入“其他应付款”，并定时上交给各地房产行政主管部门所属的住房资金管理中心在受托银行设立的维修基金专户中，实

行专户管理、专款专用，专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的大修、更新、改造。

8. 质量保证金的核算方法

施工单位应留置的质量保证金根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

(十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并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，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以长期应收项目中对该被投资单位的账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3. 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4. 减值准备计提

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十三）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售的房

地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果其经济利益很可能流入企业且其成本能够可靠计量的，计入投资性房地产成本，否则在发生时计入当期损益。

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。在公允价值模式下，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	40年	5	2.375%
机器设备	10年	5	9.50%
运输设备	11年	5	8.64%
电子设备	8年	5	11.875%
其他设备	8年	5	11.875%

3. 固定资产的减值准备计提

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。

企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十五）在建工程

1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的存货、固定资产、投资性房地产等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本

化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出每月月末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十七）无形资产

1. 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

2. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括已经支出，但摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(十九) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

（二十）股份支付及权益工具

本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付，并以授予日的公允价值计量。

1. 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，其公允价值是活跃市场中的报价。对于不存在活跃市场的，采用期权定价模型等确定公允价值。本公司采用 B-S 模型确定期权的公允价值。

在等待期内的期末，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。在行权日，根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

2. 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，按照公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在等待期内的期末，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。后续信息表明企业当期承担债务的公允价值与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权水平。在相关负债结算前的期末以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（二十一）收入

1. 商品销售收入的确认原则：本公司在将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可

靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

房地产销售收入的确认原则：在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，收取首期款项并已办理银行按揭手续或分期收取的款项超过 50%以上时确认销售收入的实现。

本公司按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定销售商品收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

2. 提供劳务收入：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。期末，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

物业管理收入的确认原则：本公司在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

物业出租收入的确认原则：按公司与承租方签订的合同或协议的约定，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。

3. 让渡资产使用权收入：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十二) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

(二十四) 经营租赁的会计处理方法

1. 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

2. 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(二十五) 商誉

在非同一控制下企业合并时，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

因购买少数股权增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司在交易日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，在合并资产负债表中作为商誉列示。

因购买少数股权新增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，除确认为商誉的部分以外，应当调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积的余额不足冲减的，调整留存收益。

本公司于期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。

(二十六) 职工薪酬

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

(二十七) 每股收益

基本每股收益

基本每股收益 = $P_0 \div S$

$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$

其中： P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净

利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益

公司存在稀释性潜在普通股的，应当分别调整归属于普通股股东的报告期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

重新计算

发行在外普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少，但不影响所有者权益金额的，应当按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

上述变化发生于资产负债表日至财务报告批准报出日之间的，应当以调整后的股数重新计算报告期各年的每股收益。

按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定对以前年度损益进行追溯调整或追溯重述的，应当重新计算报告期各年的每股收益。

(二十八) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

2009 年 1 月，本公司第六届董事会第五次会议决议，自 2009 年 1 月 1 日对投资性房地产后续计量由成本法模式变更为公允价值模式。此项会计政策变更属于 2008 年度的资产负债表日后调整事项，在编制 2008 年度财务报表时已按追溯调整法进行了调整。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

（二十九）前期会计差错更正

本报告期未发现前期会计差错。

三、税项

公司适用主要税种包括：企业所得税、增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地增值税等。

1. 企业所得税：

本公司、深圳市光彩置业有限公司（以下简称“深圳光彩”）及深圳市泛海三江科技发展有限公司（以下简称“三江科技”）注册于深圳，企业所得税为 20%，上年为 18%。深圳市泛海三江电子有限公司（以下简称“三江电子”）被认定为高新技术企业，本年企业所得税税率为 15%，上年为 18%。其他子公司本年和上年企业所得税税率均为 25%。

2. 增值税：商品销售收入适用增值税，税率为 17%。

3. 营业税：房地产销售收入、房租收入和提供劳务收入适用营业税，税率为 5%。

4. 城市维护建设税：本公司及注册于深圳的子公司按流转税额的 1%缴纳，北京光彩系中外合作企业，免缴城市维护建设税，其他子公司城市维护建设税按流转税额的 7%缴纳。

5. 教育费附加：按流转税额的 3%缴纳，北京光彩置业有限公司（以下简称“北京光彩”）系中外合作企业，免缴教育费附加。

6. 房产税：本公司以房产原值的 70%为计税依据，税率为 1.2%。

7. 土地增值税：本公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按各地规定进行预缴，待房地产项目全部竣工后按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

四、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 重要子公司情况

1. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
北京泛海东风置业有限公司 (“泛海东风”)*1	控股子公司	北京市	房地产开发	16,547.49	房地产开发销售	12,411.2085	---	75.03%	75.03%	是
北京光彩 *2	参股子公司	北京市	房地产开发	USD1,000 万	房地产开发销售	USD400 万	---	40%	85%	是
泛海建设集团青岛有限公司 (“泛海青岛”)	控股子公司	青岛市	房地产开发	10,348.38	房地产开发销售	19,703.86	---	70%	70%	是
北京星火房地产开发有限责任公司 (“星火房地产”)*3	全资子公司	北京市	房地产开发	150,000.00	房地产开发销售	152,227.43	---	100%	100%	是
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 (“武汉公司”)*4	控股子公司	武汉市	房地产开发	100,000.00	房地产开发销售	79,977.63	---	80%	80%	是
通海建设有限公司 (“通海建设”)*5	全资子公司	上海市	房地产开发	150,000.00	房地产开发销售	150,050.96	---	100%	100%	是
浙江泛海建设投资有限公司 (“浙江泛海”)*6	全资子公司	杭州市	房地产开发	40,000.00	房地产开发销售	39,997.63	---	100%	100%	是
北京山海天物资贸易有限公司 (“山海天”)*7	全资子公司	北京市	房地产	10,000.00	销售通讯设备、建筑材料、电子计算机及外部设备等	10,048.77	---	100%	100%	是

*1 泛海东风由中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”）、泛海投资、信华建设投资有限公司（以下简称“信华建设”）、星火房地产共同

出资于 2003 年 8 月成立，注册资本 2,000 万美元，投资比例分别为 40%、25%、25%、10%。2006 年，本公司与中国泛海及泛海投资签订股权转让协议，以非公开发行股票募集到的资金受让其所持有的泛海东风 65%的股权，股权转让于 2006 年完成。2009 年 2 月，本公司与星火房地产签订股权转让协议，星火房地产将持有的泛海东风 10%的股权按初始投资成本价格转让给本公司。同月，信华建设将持有的该公司 25%的股权按初始投资成本价格转让给常新资本投资公司（以下简称“常新资本”），股权转让于 2009 年 8 月完成。

*2 北京光彩的股东为本公司、北京德高瑞丰经贸有限公司（原“北京隆丰投资担保有限公司”，以下简称“德高瑞丰”）、美国泛海国际有限公司（以下简称“美国泛海”），持股比例分别为 40%、35%、25%。该公司开发的项目为光彩国际公寓。

北京工人体育中心（以下简称“北京工体”）以光彩国际公寓开发权作为合作条件，成为北京光彩合作经营方，在分得合作企业所建光彩国际公寓 15%的房产建筑面积后，不再分取合作企业的利润，也不承担合作企业的债务与亏损。根据相关各方 2005 年达成的补充协议，北京工体实际分得房产建筑面积约 14,016.5 平方米，德高瑞丰分得光彩国际公寓商业建筑面积 7,400 平方米。

根据各方协议，光彩国际公寓除应分配给北京工体、德高瑞丰的物业外，剩余可销售面积由北京光彩进行销售，所产生的利润按本公司85%和美国泛海15%的比例进行分配。自合作企业开始收取物业管理费及开展其他经营活动时，由本公司、德高瑞丰和美国泛海按40%、35%和25%的比例分享合作企业利润。截至2009年12月31日止，北京光彩未开始收取物业管理费及开展其他经营活动。本公司对北京光彩当期损益按85%的比例计算。

由于本公司为北京光彩最大股东，且对其具有实质控制权，将其纳入财务报表合并范围。

*3 星火房地产原股东为泛海建设控股、德高瑞丰和北京东方银正投资有限公司（以下简称“东方银正”），注册资本为人民币150,000万元，持股比例分别为95%、4%和1%。本公司于2008年1月经中国证券监督管理委员会核准向泛海建设控股非公开发行股票，取得了泛海建设控股持有或有权处置的星火房地产100%股权。股权转让手续于2008年1月完成。

*4武汉公司原股东为中国泛海、泛海建设控股、本公司和武汉中央商务区投资控股集团有限公司（原“武汉市汉口机场迁建公司”，以下简称“中央商务区投资公司”），注册资本为人民币100,000万元，持股比例分别为48%、12%、20%和20%。本公司于2008年1月经中国证券监督管理委员会核准向泛海建

设控股非公开发行股票，取得了泛海建设控股持有或有权处置的武汉公司60%股权。股权转让手续于2008年1月完成。

*5 通海建设原股东为泛海建设控股，注册资本为人民币150,000万元。本公司于2008年1月经中国证券监督管理委员会核准向泛海建设控股非公开发行股票，取得了泛海建设控股持有的通海建设100%股权。股权转让手续于2008年1月完成。

*6 浙江泛海原股东为泛海建设控股，注册资本为人民币40,000万元。本公司于2008年1月经中国证券监督管理委员会核准向泛海建设控股非公开发行股票，取得了泛海建设控股持有的浙江泛海100%股权。股权转让手续于2008年1月完成。

*7 山海天成立于2001年1月12日，原股东为中国泛海和泛海建设控股，注册资本为人民币10,000万元，持股比例分别为80%和20%。本公司于2008年2月与泛海建设控股和中国泛海签定《股权转让协议》，受让该两公司持有山海天100%股权。股权转让手续于2008年3月完成。

2. 非企业合并方式取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表
泛海物业管理有限公司 (“泛海物业”)*8	全资子公司	北京市	物业服务	5,000.00	物业管理	5,000.00	---	100%	100%	是
北京泛海信华置业有限公司 (“泛海信华”)*9	全资子公司	北京市	房地产开发	16,553.90	房地产开发销售	28,190.10	---	100%	100%	是
三江电子	控股子公司	深圳市	电子生产	1,000.00	生产销售仪器、仪表等	925.00	---	92.50%	92.50%	是
三江科技	控股子公司的子公司	深圳市	电子生产	50.00	电子产品等	50.00	---	100%	100%	是
深圳光彩 *10	全资子公司	深圳市	房地产开发	50,000.00	开发、销售	50,720.00	---	100%	100%	是
山西泛海建设投资有限公司 (“山西泛海”)*11	控股子公司	太原市	房地产开发	20,000.00	房地产开发销售	18,400.00	---	92%	92%	是

北京大兴经济开发区建设投资有限公司(“大兴建设”)*12	控股子公司	北京市	房地产开发	20,000.00	房地产开发销售	14,000.00	---	70%	70%	是
------------------------------	-------	-----	-------	-----------	---------	-----------	-----	-----	-----	---

*8 泛海物业原名深圳市光彩物业管理有限公司，由本公司与深圳光彩共同出资于1992年11月设立，出资比例分别为90%、10%，注册资本500万元。经该公司2006年8月5日股东会决定，注册资本增至5,000万元，各股东出资比例不变。

*9 泛海信华由本公司及星火房地产、信华建设共同出资于2003年8月成立，注册资本2,000万美元，投资比例分别为65%、10%、25%。根据本公司与星火房地产及信华建设签订的股转转让协议，本公司受让两公司持有的泛海信华共35%的股权，股权转让于2006年12月完成。

*10 深圳光彩由本公司及泛海投资共同出资于2002年5月成立，注册资本为人民币2,800万元，投资比例分别为90%、10%。2007年，根据与泛海投资签订的股权转让协议，本公司受让泛海投资持有的深圳光彩10%的股权，转让完成后，本公司持有深圳光彩100%的股权，该股权变更和过户手续全部办理完毕，确定的股权转让完成时间为2007年8月20日。根据本公司第五届董事会第三十八次临时会议决议，该公司注册资本增至20,000万元，工商变更手续于2008年1月完成。根据本公司第六届董事会第十八次临时会议，该公司注册资本增至50,000万元，工商变更手续于2009年3月完成。

*11 山西泛海由本公司与北京京海名悦房地产有限公司共同出资于2008年1月8日成立，注册资本为人民币20,000万元，投资比例分别为92%和8%。

*12 大兴建设由本公司、北京大兴经济开发区开发经营总公司（以下简称“北京大兴”）和康得投资集团有限公司（以下简称“康得投资”）共同出资于2008年4月21日成立，注册资本为人民币20,000万元，投资比例分别为70%、20%和10%。

(二) 合并范围发生变更的说明

本年合并范围未发生变更。

(三) 重要子公司的少数股东权益

项目	年末余额	年初余额
北京光彩	53,658,620.05	62,318,156.15
武汉公司	196,350,572.90	199,097,058.32
泛海东风	40,597,064.44	41,058,961.80
山西泛海	15,237,069.47	15,974,207.36
大兴建设	59,005,675.72	59,920,254.47
泛海青岛	86,867,666.37	86,313,127.51
三江电子	3,572,519.53	3,048,800.65
合计	455,289,188.48	467,730,566.26

五、合并财务报表主要项目注释（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）**(一) 货币资金**

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	折人民币	原币金额	折算率	折人民币
现金						
人民币	395,336.98	1.0000	395,336.98	619,885.96	1.0000	619,885.96
港币	71,645.84	0.8805	63,084.16	81,334.47	0.88189	71,728.05
美元	1,609.30	6.8282	10,988.62	3,715.83	6.8346	25,396.21
欧元	3,628.69	9.7971	35,550.67	3,628.69	9.659	35,049.52
英镑	1,671.30	10.9780	18,347.53	1,672.10	9.8798	16,520.01
澳元	1,590.00	6.1294	9,745.75	1,590.00	4.7135	7,494.47
新西兰元	15.22	4.9554	75.42	15.22	3.945	60.04
日元	62,000.00	0.0738	4,575.60	62,000.00	0.07565	4,690.30
小计			537,704.73			780,824.56
银行存款						
人民币	4,491,109,776.18	1.0000	4,491,109,776.18	1,466,408,521.16	1.0000	1,466,408,521.16
港币	13,489.75	0.8805	11,877.72	10,337.87	0.88189	9,913.66
美元	77,095.94	6.8282	526,426.50	48,259.47	6.8346	329,834.17
小计			4,491,648,080.40			1,466,748,268.99

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	折人民币	原币金额	折算率	折人民币
其他货币资金						
人民币	96,292,369.76	1.0000	96,292,369.76	95,570,442.99	1.0000	95,570,442.99
港币	61,553.20	0.8805	54,197.59	66,485.74	0.8819	58,633.77
美元	48,763.73	6.8282	332,968.50	59,930.35	6.8346	409,602.70
小计			96,679,535.85			96,038,679.46
合计			4,588,865,320.98			1,563,567,773.01

*其他货币资金系按揭、工程保证金及质押存单。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
质押银行存单	50,000,000.00	---
合计	50,000,000.00	---

货币资金年末余额比年初数增加 3,025,297,547.97 元，增加比例为 193.49%，增加原因为：公司本期增加银行融资及发债资金到位所致。

（二）应收账款

1. 应收账款构成

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
1年以内(含1年)	37,048,278.11	85.61	1,852,413.91	5.00	88,102,897.22	87.33	4,403,942.54	5.00
1年至2年(含2年)	3,286,482.73	7.59	164,324.14	5.00	6,275,913.36	6.22	313,795.67	5.00
2年至3年(含3年)	934,995.59	2.16	46,749.78	5.00	2,297,278.69	2.28	114,863.93	5.00
3年以上	2,003,746.06	4.64	100,187.29	5.00	4,208,176.76	4.17	210,408.84	5.00
合计	43,273,502.49	100.00	2,163,675.12	5.00	100,884,266.03	100.00	5,043,010.98	5.00

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
单项金额重大的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
其他不重大应收账款	43,273,502.49	100.00	2,163,675.12	5.00	100,884,266.03	100.00	5,043,010.98	5.00

合计	43,273,502.49	100.00	2,163,675.12	5.00	100,884,266.03	100.00	5,043,010.98	5.00
----	---------------	--------	--------------	------	----------------	--------	--------------	------

2. 应收账款坏账准备的变动如下:

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
2008年	4,251,387.65	1,023,517.54	231,894.21	---	5,043,010.98
2009年	5,043,010.98	822,833.35	2,628,059.21	1,074,110.00	2,163,675.12

3. 年末无单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的应收款项。
4. 年末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。
5. 无以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年又全额或部分收回的应收账款。
6. 本年核销的应收账款合计 1,074,110.00 元，具体明细如下：

应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
销售货物	1,074,110.00	5 年以上欠款，客户无联系，欠款无法收回。	否

7. 年末应收账款中持本公司 5% 以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款金额 773,365.80 元。

8. 年末应收关联方账款金额 9,896,764.83 元，详见七、(二)、9。

9. 年末应收账款中欠款金额前五名

债务人名称	与本公司关系	欠款金额	账龄	占应收账款总额的比例
山东齐鲁商会大厦有限公司(“齐鲁商会”)	销售客户	9,123,399.03	1 年以内	21.08%
华南国际工业原料城(深圳)有限公司	销售客户	3,000,000.00	1 年以内	6.93%
艾默生网络能源有限公司	销售客户	2,154,648.06	1 年以内	4.98%
深圳市山水源投资有限公司	销售客户	896,635.77	1 年以内	2.07%
CENTURY 公司	销售客户	837,128.46	1 年以内	1.93%

10. 应收账款年末余额比年初余额减少 57,610,763.54 元，减少比例为 57.11%，减少原因为：本期收回销售商品房款所致。

(三) 预付款项

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1 年以内(含 1 年)	21,416,736.63	1.09	102,708,306.21	4.49
1 至 2 年(含 2 年)	25,022,581.28	1.28	2,179,442,662.51	95.27
2 至 3 年(含 3 年)	1,912,993,080.00	97.61	5,339,070.71	0.23

3 年以上	355,517.95	0.02	88,277.74	0.01
合计	1,959,787,915.86	100.00	2,287,578,317.17	100.00

1、年末预付款项中持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款金额 1,691,910,080.00 元。

2、一年以上账龄的预付款项，主要系星火房地产和通海建设委托泛海集团进行工程施工，按合同约定支付工程款（详见七、（二）、6）及预付北京大兴前期工程款。

占预付款项总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	性质
泛海集团	1,691,910,080.00	详见七、（二）、6
北京大兴	246,083,000.00	按合同约定支付的前期工程款

（四）其他应收款

1、其他应收款构成

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
1年以内(含1年)	90,759,227.02	25.99	544,348.40	0.60	22,129,619.88	5.81	762,527.24	3.45
1至2年(含2年)	33,995,712.41	9.74	435,584.12	1.28	222,393,107.55	58.35	3,793,342.01	1.71
2至3年(含3年)	97,490,383.27	27.92	4,101.41	---	64,351,695.99	16.88	556,738.16	0.87
3年以上	126,896,290.97	36.35	8,629,211.02	6.80	72,272,934.43	18.96	15,293,670.39	21.16
合计	349,141,613.67	100.00	9,613,244.95	2.75	381,147,357.85	100.00	20,406,277.80	5.35

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
单项金额重大的应收账款	270,420,351.00	77.45	---	---	323,311,095.89	84.83	3,668,250.00	1.13
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	7,522,104.71	2.15	7,522,104.71	100.00	16,810,000.32	4.41	14,721,922.18	87.58
其他不重大应收账款	71,199,157.96	20.40	2,091,140.24	2.94	41,026,261.64	10.76	2,016,105.62	4.91
合计	349,141,613.67	100.00	9,613,244.95	2.75	381,147,357.85	100.00	20,406,277.80	5.35

2、其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	

2008年	15,207,962.57	5,338,385.91	140,070.68	---	20,406,277.80
2009年	20,406,277.80	2,596,210.48	171,196.82	13,218,046.51	9,613,244.95

3、期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	款项内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理由
武汉市土地储备中心(以下简称“武汉土地储备中心”)	待垫工程款	234,659,792.90	---	---	收回有保障,未计提坏账准备
黄浦区旧城区改造动拆迁指挥部(以下简称“动迁改造指挥部”)	维稳金及保证金	35,760,558.10	---	---	收回有保障,未计提坏账准备
合计		270,420,351.00			

4、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款:

风险类别	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备比例(%)	坏账准备	账面余额	坏账准备比例(%)	坏账准备
单项金额不重大且回收存在不确定性的款项	7,522,104.71	100.00	7,522,104.71	16,810,000.32	87.58	14,721,922.18
合计	7,522,104.71	100.00	7,522,104.71	16,810,000.32	87.58	14,721,922.18

5、无以前年度已全额或大比例计提坏账准备,本年又全额或部分收回的其他应收款。

6、本年实际核销的其他应收款

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
周逸	代理费	197,512.20	债务人无联系,款项无法收回	否
正合律师事务所	代理费	5,111,739.32	债务人不确认,款项无法收回	否
大亚湾湘南经济发展总公司	往来款	4,176,156.29	债务人营业执照已吊销,款项无法收回。	否
北京市朝阳区东风乡农工商公司	应收利息	3,668,250.00	债务人不确认,款项无法收回	否
黄岩滨江世纪工程邮箱公司投标保证金	保证金	5,880.00	收款方无联系。款项无法收回。	否
房屋租赁押金	押金	58,508.70	5年以上款,收款方无联系。款项无法收回。	否
合计		13,218,046.51		

7、年末其他应收款中持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款金额为 100,000.00 元。

8、本年其他应收关联方欠款 100,000.00 元,详见七、(二)、9。

9、年末其他应收款中欠款金额前五名

债务人名称	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例%
武汉土地储备中心	代垫工程款	234,659,792.90	*	67.21

动迁改造指挥部	维稳金及保证金	35,760,558.10	2至3年	10.24
美国泛海	往来款	13,269,388.00	3年以上	3.80
北京市土地整理储备中心	项目保证金	10,000,000.00	1年以内	2.86
深圳鑫森磊投资发展公司	项目合作款	7,522,104.71	1至2年	2.15

* 武汉土地储备中心欠款，其中账龄 1 年以内的金额 51,016,947.19 元，1 至 2 年（含 2 年）的金额为：18,823,881.18 元，2 至 3 年（含 3 年）的金额 67,578,894.42 元，3 年以上的金额 97,240,070.11 元。

（五）存货及存货跌价准备

1、存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产项目：						
开发成本	12,180,380,716.67	---	12,180,380,716.67	11,257,333,741.21	---	11,257,333,741.21
开发产品	218,366,949.43	---	218,366,949.43	1,093,326,305.32	---	1,093,326,305.32
出租开发产品	43,512,648.18	---	43,512,648.18	44,349,180.86	---	44,349,180.86
一级开发成本	3,073,363,015.28	---	3,073,363,015.28	2,868,257,310.50	---	2,868,257,310.50
小计	15,515,623,329.56	---	15,515,623,329.56	15,263,266,537.89	---	15,263,266,537.89
非房地产项目：						
库存商品	3,162,365.28	---	3,162,365.28	9,474,003.95	---	9,474,003.95
原材料	8,417,610.03	---	8,417,610.03	4,221,931.64	---	4,221,931.64
在产品	4,965,892.71	---	4,965,892.71	6,859,661.73	---	6,859,661.73
产成品	8,495,054.51	---	8,495,054.51	5,735,138.87	---	5,735,138.87
低值易耗品	2,637,850.97	---	2,637,850.97	194,846.45	---	194,846.45
小计	27,678,773.50	---	27,678,773.50	26,485,582.64	---	26,485,582.64
合计	15,543,302,103.06	---	15,543,302,103.06	15,289,752,120.53	---	15,289,752,120.53

（1）开发成本

项目	开工时间	(预计)完工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
青岛名人广场二期	2009.06	2012.05	5.55 亿	157,708,116.98	138,587,490.60
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#商业项目*1	2006.03	2010.01	5.3 亿	380,480,187.65	225,488,137.67
东风乡 1#、2#、3#土地*1	2010.07	2015.12	165 亿	4,425,958,734.79	4,307,490,689.82
泛海拉菲花园一期*1	2007.12	2009.12	3.75 亿	---	194,389,626.31
泛海拉菲花园二、三期*1	2009.05	2012.12	11.8 亿	150,455,444.15	127,797,202.65

东风乡绿隔地区第六、七宗地 *1	2010.07	2013.03	20 亿元	1,066,534,526.80	994,842,310.50
武汉王家墩中央商务区基础设施建设及其他项目 *1 *2	2007.06	2016	61.92 亿	3,113,171,115.88	2,697,952,859.64
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期 *1	2009.09	2011.11	7.14 亿	96,826,305.23	39,643,839.82
项目	开工时间	(预计)完工时间	预计总投资	年末余额	年初余额
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	2010.12	2017.12	123 亿	2,049,953,390.31	1,977,468,084.49
钱江新城 A-08 地块*1	2007.07	2011.06	14.29 亿	542,253,205.29	359,640,428.54
钱江新城 A-10、11、12 地块*1	2010.05	2013.12	16.79 亿	197,039,689.59	189,442,613.94
其他项目				---	4,590,457.23
合计				12,180,380,716.67	11,257,333,741.21

*1 期末余额中 5,827,207,749.05 元已抵押，抵押情况详见(二十一)。

*2 该项目共有 27 宗土地，其中尚有第 27 号宗地未取得土地使用权证。根据武发改投资[2006]335 号文的批复，该项目基础设施总投资为 61.92 亿元（不含房屋建设）。

(2) 开发产品

项目名称	完工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
青岛名人广场一期	2000.12	9,196,780.32	---	7,920,465.02	1,276,315.30
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#住宅项目	2008.12	1,043,565,353.49	---	895,471,150.95	148,094,202.54
观峰阁	1999.01	5,530,446.67	---	---	5,530,446.67
光彩国际公寓	2003.09	34,249,263.39	---	702,754.05	33,546,509.34
泛海拉菲花园一期	2009.12	---	375,138,740.45	346,003,726.32	29,135,014.13
其他		784,461.45	---	---	784,461.45
合计		1,093,326,305.32	375,138,740.45	1,250,098,096.34	218,366,949.43

(3) 出租开发产品

项目名称	完工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
太子山庄车位	1999.01	1,458,117.59	---	28,864.74	1,429,252.85
太子山庄俱乐部	1996.12	7,215,529.84	---	207,267.28	7,008,262.56
太子山庄幼儿园	1998.04	5,363,910.65	---	162,266.32	5,201,644.33
山居岁月车位	2004.12	4,451,160.47	---	217,623.97	4,233,536.50
荟芳园一期车位	1997.06	1,406,013.09	---	30,735.43	1,375,277.66

光彩新世纪家园	2004.12	6,648,004.90	---	134,656.83	6,513,348.07
光彩新天地车位	2004.12	2,812,291.33	---	55,118.11	2,757,173.22
青岛名人广场一期地下室	2000.12	14,994,152.99	---	---	14,994,152.99
合计		44,349,180.86	---	836,532.68	43,512,648.18

(4) 一级开发成本

项目	开工时间	(预计)完工时间	年末余额	年初余额
东风乡绿隔地区第二宗地	2008.09	2011.07	3,073,363,015.28	2,868,257,310.50
合计			3,073,363,015.28	2,868,257,310.50

根据北京市国土资源局京国土用〔2005〕696号《关于办理东风乡产业用地土地使用权出让合同的函》的批复，委托星火房地产对该地块进行一级开发，完善前期工作，待完成拆迁、土地平整等工作后，可采用招标方式入市交易。

2、存货减值准备：期末存货项目的可变现净值不低于其账面成本，故未计提存货跌价准备。

3、计入期末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	本年资本化率
			本年转入营业成本	其他减少		
泛海拉菲花园一期	23,485,933.21	18,355,157.05	40,639,086.92	---	1,202,003.34	7.11%
泛海拉菲花园二、三期	19,720,671.66	11,878,538.89	---	---	31,599,210.55	7.11%
东风乡1#、2#、3#地块	143,353,864.69	102,953,349.51	---	---	246,307,214.20	6.50%
北京泛海国际居住区5#、6#、7#、8#住宅项目	65,748,733.78	---	61,339,806.07	---	4,408,927.71	0.00%
青岛名人广场二期	29,044,800.64	2,336,913.90	---	---	31,381,714.54	7.01%
东风乡绿隔地区第六、七宗地	157,902,774.36	72,699,876.65	---	51,979,398.22	178,623,252.79	5.95%
东风乡绿隔地区第二宗地	486,443,203.23	138,853,339.43	---	99,278,201.78	526,018,340.88	5.95%
钱江新城A-08地块	21,598,422.82	62,927,192.99	---	---	84,525,615.81	8.16%
钱江新城A-10、11、12地块	11,376,268.51	5,604,784.05	---	---	16,981,052.56	5.56%
武汉王家墩中央商务区基础设施建设及其他项目	669,145,281.59	193,770,798.88	---	---	862,916,080.47	7.81%
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	769,707.81	3,687,474.26	---	---	4,457,182.07	7.81%

黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	351,546,251.64	42,354,857.37	---	25,313,900.00	368,587,209.01	5.40%
合计	1,980,135,913.94	655,422,282.98	101,978,892.99	176,571,500.00	2,357,007,803.93	

(六) 投资性房地产

项 目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
1. 成本合计	25,637,848.53	---	---	---	---	---	25,637,848.53
房屋、建筑物	25,637,848.53	---	---	---	---	---	25,637,848.53
2. 公允价值变动合计	22,668,574.19	---	---	4,248,671.28	---	---	26,917,245.47
房屋、建筑物	22,668,574.19	---	---	4,248,671.28	---	---	26,917,245.47
3. 投资性房地产账面价值合计	48,306,422.72	---	---	4,248,671.28	---	---	52,555,094.00
房屋、建筑物	48,306,422.72	---	---	4,248,671.28	---	---	52,555,094.00

为取得银行借款，本公司投资性房地产中账面价值为 23,690,761.00 元的房屋建筑物已抵押，详见（二十）、（二十一）。

(七) 固定资产及累计折旧

1. 固定资产原价

类 别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	59,523,736.17	36,126,549.54	---	95,650,285.71
机器设备	3,633,325.74	125,148.36	65,810.32	3,692,663.78
运输设备	22,700,051.04	2,858,446.95	497,493.25	25,061,004.74
电子设备及其他设备	20,732,140.62	3,399,335.42	2,132,515.88	21,998,960.16
合计	106,589,253.57	42,509,480.27	2,695,819.45	146,402,914.39

本年增加额中无在建工程转入。

本期减少系处置固定资产所致。

2. 累计折旧

类别	年初余额	本年增加	本年提取	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	8,328,672.73	---	1,725,131.50	---	10,053,804.23
机器设备	1,510,646.29	---	314,608.56	51,473.24	1,773,781.61
运输设备	12,890,229.59	---	2,399,617.65	1,210,683.08	14,079,164.16
电子设备及其他设备	11,090,363.47	40,154.44	2,465,465.19	932,969.35	12,663,013.75
合计	33,819,912.08	40,154.44	6,904,822.90	2,195,125.67	38,569,763.75

3. 固定资产净值

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	51,195,063.44	36,126,549.54	1,725,131.50	85,596,481.48
机器设备	2,122,679.45	125,148.36	328,945.64	1,918,882.17
运输设备	9,809,821.45	2,858,446.95	1,686,427.82	10,981,840.58
电子设备及其他设备	9,641,777.15	3,359,180.98	3,665,011.72	9,335,946.41
合计	72,769,341.49	42,469,325.83	7,405,516.68	107,833,150.64

4. 通过经营租赁租出的固定资产

项目	账面价值
房屋及建筑物	5,738,542.26
合计	5,738,542.26

5. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面原价	累计折旧	账面价值	未办妥产权证书的原因及预计办结产权证书时间
房屋及建筑物	43,629,547.80	1,764,456.00	41,865,091.80	历史遗留及达到预定可使用状态转入固定资产但未及时办理产权证
合计	43,629,547.80	1,764,456.00	41,865,091.80	---

期末不存在可变现净值低于账面价值的情况，无需计提减值准备。

固定资产原值年末余额比年初余额增加 39,813,660.82 元，增加比例为 37.35%，增加原因为：本期泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#地块会所达到预定可使用状态从开发产品转入固定资产。

为取得银行借款，本公司固定资产中账面价值为 11,962,439.50 元的房屋建筑物已抵押，详见（二十）、（二十一）。

（八）无形资产

1、无形资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	剩余摊销期限(年)	取得方式
一、原价合计	1,588,887.22	6,478,707.15	8,790.00	8,058,804.37		
商标注册费	28,320.00	---	---	28,320.00	0	自行开发
软件	527,210.00	526,920.00	8,790.00	1,045,340.00	1-4 年	外购
报警系统	1,033,357.22	5,951,787.15	---	6,985,144.37	0.5-3 年	自行开发
二、累计摊销额	816,815.07	1,500,295.14	5,694.00	2,311,416.21		
商标注册费	5,760.00	22,560.00	---	28,320.00		
项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	剩余摊销期限(年)	取得方式
软件	284,938.15	141,318.23	5,694.00	420,562.38		
报警系统	526,116.92	1,336,416.91	---	1,862,533.83		
三、无形资产账面价值合计	772,072.15			5,747,388.16		
商标注册费	22,560.00			---		
软件	242,271.85			624,777.62		
报警系统	507,240.30			5,122,610.54		

期末不存在可变现净值低于账面价值的情况，无需计提减值准备。

无形资产原价年末余额比年初余额增加 6,469,917.15 元，增加比例为 407.20%，增加原因
为：三江电子开发的智能楼宇控制系统本期达到预定用途转入无形资产。

2、公司开发项目支出

项目	年初余额	本期增加	本期转出数		年末余额
			计入当期损益	确认为无形资产	
报警系统	4,891,913.49	1,059,873.66	--	5,951,787.15	---
合计	4,891,913.49	1,059,873.66	--	5,951,787.15	---

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例 89.13%。

(九) 商誉

形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	年末减值准备
购买少数股东股权 *	90,247,970.65	---	---	90,247,970.65	---

* 其中83,179,500.00元系本公司2006年度受让泛海信华35%股权产生的股权投资借方差

额，根据《企业会计准则第38号—首次执行企业会计准则》，该差额在合并资产负债表中以商誉列示。

其中7,068,470.65元系本公司2007年收购深圳光彩少数股东股权产生，投资成本与该公司交易日可辨认净资产份额之间的差额以商誉列示。

期末通过对包含商誉的相关资产组进行减值测试，未发现商誉存在减值。

(十) 长期待摊费用

项目	原始发生额	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额	剩余摊销期限(月)
装修费	4,032,226.00	1,919,702.64	---	854,006.64	---	1,065,696.00	18
其他	306,140.00	48,913.90	---	36,713.90	---	12,200.00	
合计	4,338,366.00	1,968,616.54	---	890,720.54	---	1,077,896.00	

(十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 已确认的递延所得税资产

项目	年末余额	年初余额	内容
递延所得税资产			
坏账准备产生的递延所得税资产	605,094.91	2,330,554.82	计提坏账准备
可弥补亏损产生的递延所得税资产	10,249,172.19	2,789,583.91	可弥补亏损
合计	10,854,267.10	5,120,138.73	
递延所得税负债			
公允价值变动产生的递延所得税负债	7,282,669.74	6,180,950.22	投资性房地产公允价值变动
合计	7,282,669.74	6,180,950.22	

引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异金额：

项目	暂时性差异金额
坏账准备	3,176,814.24
可弥补亏损	40,996,688.76
公允价值变动产生	35,754,444.46
合计	79,927,947.46

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	8,601,324.74	15,755,981.00
(2) 税务亏损	118,632,445.38	83,209,054.75
合计	127,233,770.12	98,965,035.75

由于无法确认未来弥补时间和金额，未确认相应的递延所得税资产。

(十二) 资产减值准备

项目	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	25,449,288.78	3,419,043.83	2,799,256.03	14,292,156.51	11,776,920.07
合计	25,449,288.78	3,419,043.83	2,799,256.03	14,292,156.51	11,776,920.07

(十三) 短期借款

1. 短期借款

借款条件	年末余额	年初余额
保证借款	460,000,000.00	---
合计	460,000,000.00	---

其中 4,000 万系子公司泛海信华从北京银行借入，由本公司提供担保；20,000 万系子公司武汉公司从交通银行江汉支行借入，22,000 万系该公司从江西国际信托借入，均由本公司提供担保。

2. 短期借款年末余额比年初余额增加 460,000,000.00 元，增加比例为 100%，增加原因为：公司根据资金需求取得短期借款。

3. 期末无到期未偿还的短期借款。

(十四) 应付账款

帐龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%

一年以内(含一年)	554,709,011.33	95.08	1,110,561,019.44	97.83
一至二年(含二年)	13,770,692.74	2.36	5,151,972.59	0.45
二到三年(含三年)	1,971,852.76	0.34	2,896,466.61	0.26
三年以上	12,932,816.32	2.22	16,533,165.35	1.46
合计	583,384,373.15	100.00	1,135,142,623.99	100.00

- 1、年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
- 2、年末余额中关联方款项 2,498,897.99 元，详见七、（二）、9。
- 3、应付账款年末余额比年初余额减少 551,758,250.84 元，减少比例为 48.61%，减少原因为：子公司泛海信华随着工程推进，加大工程款支付。

（十五）预收款项

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内(含一年)	37,257,308.42	96.78	26,826,818.01	80.78
一至二年(含二年)	1,026,308.39	2.67	6,232,808.03	18.77
二到三年(含三年)	109,796.40	0.29	22,394.50	0.07
三年以上	104,596.10	0.26	129,207.10	0.38
合计	38,498,009.31	100.00	33,211,227.64	100.00

- 1、年末余额中预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项金额为 2,479,898.70 元。
- 2、年末余额中预收关联方 2,479,898.70 元，详见七、（二）、9。

（十六）应付职工薪酬

项目	年初余额	本期发生	本期支付	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	901,026.23	135,732,599.19	133,043,087.19	3,590,538.23
二、职工福利费	640.00	1,505,937.12	1,506,577.12	---
三、社会保险费和住房公积金	203,498.64	24,800,653.75	24,941,173.56	62,618.83
四、工会经费和职工教育经费	5,753,125.76	3,261,905.43	1,520,603.26	7,494,427.93
合计	6,857,930.63	165,301,095.49	161,011,441.13	11,147,584.99

应付职工薪酬余额无属于拖欠性质或工效挂钩的部分。

应付职工薪酬年末余额比年初余额增加 4,289,654.36 元，增加比例为 62.55%，增加原因为：三江电子根据本年效益计提的奖金增加。

(十七) 应交税费

税项	年末余额	年初余额	计缴标准
增值税	585,317.47	908,116.40	17%
营业税	9,822,896.61	(40,647.11)	1%, 7%
企业所得税	331,781,553.85	347,064,351.79	15%, 20%, 25%
土地增值税	25,046,451.47	24,394,622.33	超率累计税率
个人所得税	597,902.03	317,238.06	代扣代缴
城建税	1,116,895.63	673,638.83	1%, 7%
教育费附加	598,268.31	304,297.01	3%
其他	73,016.35	177,892.66	
合计	369,622,301.72	373,799,509.97	

(十八) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
企业债券利息*	30,720,000.00	---
合计	30,720,000.00	---

* 详见五、(二十二)。

(十九) 其他应付款

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内(含一年)	1,211,451,591.25	34.25	896,587,024.02	16.87
一至二年(含二年)	357,501,012.13	10.11	4,409,147,185.21	82.93
二至三年(含三年)	1,958,750,155.03	55.38	2,521,717.22	0.05
三年以上	9,402,815.49	0.26	7,857,371.87	0.15
合计	3,537,105,573.90	100.00	5,316,113,298.32	100.00

1、年末余额中欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项金额为 2,458,096,510.68 元。

2、年末余额中欠关联方 2,458,096,510.68 元, 详见七、(二) 7、8。

3、账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	未偿还原因
土地增值税	397,827,724.35	尚未进行清缴
泛海建设控股	1,868,534,670.37	详见七、(二) 7

优联投资有限公司	59,079,615.00	代收代付款项, 尚未结算
合计	2,325,442,009.72	

4、其他应付款年末余额比年初余额减少 1,779,007,724.42 元, 减少比例为 33.46%, 减少原因为: 本期归还欠付泛海建设控股的部分款项。

(二十) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
保证和抵押借款*1	2,000,000.00	560,000,000.00
抵押借款*2	14,300,000.00	2,400,000.00
保证借款*3	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	216,300,000.00	762,400,000.00

*1 系子公司三江电子向深圳发展银行五洲支行借入, 由深圳中小企业信用担保中心公司提供保证, 同时三江电子以自有物业作为抵押反担保。该项借款本金分期等额归还。

*2 其中 670 万元系三江电子以自有物业为抵押借入的 1,000 万元长期借款, 该项借款本金分期等额归还; 760 万元系子公司泛海物业以本公司自有物业为抵押借入的 1,000 万元长期借款, 该项借款本金分期等额归还;

*3 系子公司深圳光彩向中国银行借入, 由本公司提供担保。

(二十一) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
保证和抵押借款*1	4,127,500,000.00	2,715,000,000.00
抵押借款*2	950,000,000.00	614,300,000.00
保证借款*3	300,000,000.00	200,000,000.00
合计	5,377,500,000.00	3,529,300,000.00

*1 其中 12,500 万元系本公司向中国建设银行股份有限公司深圳市分行借入, 以深圳光彩拥有的“泛海拉菲花园”土地使用权为抵押, 同时由深圳光彩和中国泛海提供担保;

140,000 万元系本公司向中国建设银行股份有限公司长安支行借入, 以泛海东风和星火房地产拥有的北京朝阳区东风乡绿隔地区第一宗地 J-2 地块、第五宗地及第六宗地作为抵押, 同时由中国泛海担保;

1,250 万元系子公司三江电子向深圳发展银行股份有限公司五洲支行借入, 由深圳中小企

业信用担保中心公司提供保证，同时三江电子以自有物业作为抵押反担保；

138,000 万元系子公司武汉公司向国家开发银行借入，以武汉王家墩中央商务区第 3 宗地等 16 块土地使用权作为抵押，同时由本公司、中国泛海、四通巨光高新技术发展（控股）有限公司、北京中关村开发建设股份有限公司提供担保；

60,000 万元系子公司浙江泛海向北京银行股份有限公司杭州分行借入，以杭州市江干区杭政储出(2004)2 号地块(二)和地块(三)作为抵押，同时由本公司提供担保；

61,000 万元系子公司浙江泛海向中国建设银行股份有限公司深圳市分行借入，以光彩国际商务大厦在建工程（包括土地及地上建筑物，土地使用权证：杭江国用（2008）第 000019 号、第 000020 号）为抵押，同时由本公司提供担保。

*2 其中 50,000 万元系子公司武汉公司向中国建设银行股份有限公司借入，以武汉王家墩中央商务区第 20 宗地为抵押；

45,000 万元系子公司武汉公司向中国建设银行股份有限公司借入，以武汉王家墩中央商务区第 2 宗地为抵押。

*3 其中 20,000 万元系子公司深圳光彩向中国银行深圳分行借入，由本公司、中国泛海提供连带责任担保；

10,000 万元系子公司泛海青岛向中国农业银行青岛香港西路支行借入，由本公司提供担保。

（二十二）应付债券

债券名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
09 泛海债	---	3,173,278,307.76	---	3,173,278,307.76
合计	---	3,173,278,307.76	---	3,173,278,307.76

应付债券年末余额列示如下：

种类	期限	发行日期	面值总额	溢价(折价)额	应计利息总额	年末余额
不记名公司债券	5 年	2009.11.18	3,200,000,000.00	(26,721,692.24)	---	3,173,278,307.76
合计			3,200,000,000.00	(26,721,692.24)	---	3,173,278,307.76

本公司经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2009]916 号文核准，于 2009 年 11 月 13 日采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相结合的方式发行债券 3,200 万张，每张面值为人民币 100 元，共计人民币 32 亿元。该债券期限为 5 年，票面利率为 7.2%，在债券存续期内固定不变，采取单利按年计提，不计复利，中国泛海为本期公司债券提供了全额、不可撤销的连带责任保证担保。该债券于 2009 年 12 月 18 日起在深圳证券交易所挂牌交易，发行债券募集资金用于补充公司流动资金。

(二十三) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件的流通股份							
发起人股份							
其中：境内法人持有股份	1,819,161,404.00	---	---	---	---	---	1,819,161,404.00
个人股	16,500.00	---	---	---	---	---	16,500.00
有限售条件的流通股份合计	1,819,177,904.00	---	---	---	---	---	1,819,177,904.00
二、无限售条件的流通股份							
境内上市的人民币普通股	444,517,980.00	---	---	---	---	---	444,517,980.00
无限售条件的流通股份合计	444,517,980.00	---	---	---	---	---	444,517,980.00
三、股份总数	2,263,695,884.00	---	---	---	---	---	2,263,695,884.00

(二十四) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1. 资本溢价 (股本溢价)				
(1) 投资者投入的资本	1,448,209,413.91	---	---	1,448,209,413.91
(2) 同一控制下企业合并的影响	3,602,464,795.78	---	---	3,602,464,795.78
小计	5,050,674,209.69	---	---	5,050,674,209.69
2. 其他资本公积				
(1) 资产评估增值	39,773,831.91	---	---	39,773,831.91
(2) 股份支付确认的费用	54,080,400.01	---	---	54,080,400.01
小计	93,854,231.92	---	---	93,854,231.92
合计	5,144,528,441.61	---	---	5,144,528,441.61

(二十五) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	264,290,252.57	---	---	264,290,252.57
任意盈余公积	6,492,136.80	---	---	6,492,136.80
合计	270,782,389.37	---	---	270,782,389.37

(二十六) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例

调整前上年末未分配利润	512,116,084.55	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	---	
调整后年初未分配利润	512,116,084.55	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	402,843,288.16	
减：提取法定盈余公积	---	
提取任意盈余公积	---	
提取储备基金	---	
提取企业发展基金	---	
提取职工奖福基金	---	
提取一般风险准备	---	
应付普通股股利	113,184,794.20	（每10股派现金股利0.5元）
转作股本的普通股股利	---	
期末未分配利润	801,774,578.51	

（二十七）营业收入与营业成本

（1）营业收入及营业成本：

项目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务	2,377,332,378.15	1,273,694,434.18	1,416,281,182.56	756,030,291.34
2. 其他业务	1,665,392.09	845,928.85	3,266,698.72	1,042,507.13
合计	2,378,997,770.24	1,274,540,363.03	1,419,547,881.28	757,072,798.47

营业收入本年发生额较上年发生额增加 959,449,888.96 元，增加比例为 67.59%，增长原因为：深圳光彩泛海拉菲花园一期本年确认收入。

（2）本公司销售额前五名客户收入总金额占全部销售收入的比例明细如下：

	本年发生额	上年发生额
销售收入前五名合计金额	96,282,754.00	187,183,429.54
占全部销售收入比例	4.05%	13.19%

（3）分业务列示：

业务项目分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

一、主营业务项目				
房地产销售	2,178,546,835.80	1,108,806,534.41	1,214,281,804.00	585,416,015.74
商品销售	121,370,697.78	92,823,269.82	157,320,805.48	129,132,596.87
物业管理收入	72,174,201.55	70,547,970.06	41,145,386.08	40,246,302.93
物业出租收入	5,240,643.02	1,516,659.89	5,244,594.90	1,427,746.98
小计	2,377,332,378.15	1,273,694,434.18	1,417,992,590.46	756,222,662.52
二、其他业务项目				
技术服务收入	1,665,392.09	845,928.85	1,555,290.82	850,135.95
小计	1,665,392.09	845,928.85	1,555,290.82	850,135.95
合计	2,378,997,770.24	1,274,540,363.03	1,419,547,881.28	757,072,798.47

(4) 主营业务毛利率:

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务毛利率	46.42%	46.62%

(5) 营业收入分地区列示:

业务地区分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广东	809,698,018.44	413,602,951.25	87,559,150.03	67,800,299.19
中国山东	26,574,536.33	22,232,643.29	42,481,270.67	37,625,507.19
中国北京	1,517,371,100.26	824,845,415.02	1,274,947,200.82	639,678,337.66
境外收入	17,100,401.09	8,069,180.60	10,298,958.61	8,876,018.27
其他地区	8,253,714.12	4,790,172.77	4,261,301.15	3,092,636.16
合计	2,378,997,770.24	1,274,540,363.03	1,419,547,881.28	757,072,798.47

(二十八) 营业税金及附加

税种	本年发生额	上年发生额	计税标准
营业税	113,719,807.11	64,396,266.23	5%
教育费附加	5,900,861.82	4,236,251.16	流转税的3%
城市维护建设税	3,610,718.54	1,953,071.75	流转税的1%、7%
土地增值税	201,969,010.81	136,676,173.13	
其他	6,038.87	1,240.58	
合计	325,206,437.15	207,263,002.85	

营业税金及附加本年金额较上年金额增加 117,943,434.30 元, 增加比例为 56.91%, 增加

原因为：本期房地产销售增加，相应税金增加。

（二十九）财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	3,254,214.56	1,890,811.82
减：利息收入	5,459,363.18	3,010,032.24
汇兑损失	(96.72)	101,539.47
减：汇兑收入	---	---
其他	1,523,260.10	339,162.18
合计	(681,985.24)	(678,518.77)

（三十）资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账准备	619,787.80	5,989,938.56
合计	619,787.80	5,989,938.56

资产减值损失本年金额较上年金额减少 5,370,150.76 元，减少比例为 89.65%，减少原因为：本期应收款项减少，相应坏账准备计提数减少。

（三十一）公允价值变动收益

项目	本年发生额	上年发生额
投资性房地产公允价值变动收益	4,248,671.28	(5,682,982.01)
合计	4,248,671.28	(5,682,982.01)

公允价值变动损益本年金额较上年金额增加 9,931,653.30 元，增加比例为 174.76%，增加原因为：投资性房地产公允价值变化，公允价值变动收益相应变化。

（三十二）营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得合计	20,755.23	39,630.00
其中：固定资产处置利得	20,755.23	39,630.00
无法支付的应付款	---	2,360,162.50
与收益相关的政府补助	2,578,295.54	1,449,150.39

违约金收入	388,266.66	---
其他	37,285.18	756,304.10
合计	3,024,602.61	4,605,246.99

(三十三) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失	141,204.38	54,533.76
其中：固定资产处置损失	141,204.38	54,533.76
滞纳金及罚款支出	2,331,591.19	1,311.74
捐赠支出	---	1,500,000.00
违约金 *	11,418,332.69	2,355,915.93
其他	---	70,016.68
合计	13,891,128.26	3,981,778.11

* 子公司泛海信华向业主支付延期交房违约金。

(三十四) 所得税费用

所得税费用的组成：

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	201,980,647.44	91,290,771.09
其中：当年产生的所得税费用	201,980,647.44	91,290,771.09
本期调整以前年度所得税金额	---	---
递延所得税费用	(4,632,408.85)	(4,275,069.18)
其中：当期产生的递延所得税	(4,632,408.85)	(4,965,291.36)
本期调整以前年度递延所得税金额	---	---
税率变动的的影响	---	690,222.18
合计	197,348,238.59	87,015,701.91

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	587,750,148.97	295,918,048.70
法定所得税税率	25%	25%
按法定税率计算的税额	146,937,537.24	73,979,512.18
公司适用不同税率的税额影响	(11,187,234.24)	2,692,460.53
税务亏损的税额影响	16,094,835.70	11,538,012.39
不征税、免税收入的税额影响	(860,339.35)	---

不得扣除的成本、费用和损失的税额影响	274,652.55	3,296,662.21
可抵扣的不可预计费用的影响	(179,888.52)	(215,866.21)
允许弥补以前年度亏损的税额影响	(836,111.71)	---
视同销售的税额影响	51,737,195.77	---
递延所得税资产的影响(递延所得税资产的减少)	(5,734,128.37)	(3,976,682.96)
递延所得税负债的影响(递延所得税负债的增加)	1,101,719.52	(298,396.23)
所得税费用	197,348,238.59	87,015,701.91

(三十五) 现金流量表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金:

流入项目	本年发生额
利息收入	5,406,263.36
押金及代收代付款	13,852,916.77
工程保证金	16,686,998.63
收泛海集团违约金	176,571,500.00
代收代付款	54,541,415.56
代收契税款	21,238,828.08
取得政府补助	2,578,295.54
其他往来	2,869,038.76
合计	293,745,256.70

2. 支付其他与经营活动有关的现金:

流出项目	本年发生额
押金及代收代付款	106,288,840.66
支付给泛海建设控股	2,242,032,016.83
代建工程款	38,586,097.01
银行手续费等	1,523,260.10
付现管理费用	31,792,893.86
付现销售费用	54,856,495.57
营业外支出	13,819,923.88
维修基金和契税	15,674,831.20
其他	16,999,790.18
合计	2,521,574,149.29

3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额
中诚信托投资款	170,350,000.00
合计	170,350,000.00

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额
发行债券费用	970,000.00
因借款发生的辅助费用	85,803,236.16
银行存单质押	50,000,000.00
合 计	136,773,236.16

(三十六) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本年发生额	上年发生额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	390,401,910.38	208,902,346.79
加：计提的资产减值准备	619,787.80	5,989,938.56
固定资产折旧	6,904,822.90	6,583,053.37
无形资产摊销	1,500,295.14	473,017.59
长期待摊费用摊销	890,720.54	1,156,955.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	120,449.15	14,903.76
固定资产报废损失	---	---
公允价值变动损失	(4,248,671.28)	5,682,982.01
财务费用	3,254,214.56	1,890,811.82
投资损失	---	(37,049.42)
递延所得税资产减少	(5,734,128.37)	(3,976,682.95)
递延所得税负债增加	1,101,719.52	(298,386.23)
存货的减少	364,227,873.53	(362,405,555.96)
经营性应收项目的减少	396,772,297.66	781,374,782.99
经营性应付项目的增加	(2,691,433,265.79)	(912,750,884.95)
其他	---	13,343,785.72
经营活动产生的现金流量净额	(1,535,621,974.26)	(254,055,981.34)
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租赁固定资产	---	---

三、现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	4,538,865,320.98	1,563,567,773.01
减：现金的期初余额	1,563,567,773.01	493,778,653.88
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	2,975,297,547.97	1,069,789,119.13

2、现金和现金等价物的构成：

项 目	本年发生额	上年发生额
一、现 金	4,538,865,320.98	1,563,567,773.01
其中：库存现金	537,704.73	780,824.56
可随时用于支付的银行存款	4,491,648,080.40	1,466,748,268.99
可随时用于支付的其他货币资金	46,679,535.85	96,038,679.46
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
存放同业款项	---	---
拆放同业款项	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	4,538,865,320.98	1,563,567,773.01

六、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款构成

账 龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
1年以内(含1年)	---	---	---	---	---	---	---	---
1至2年(含2年)	---	---	---	---	39,200.00	7.25	1,960.00	5.00
2至3年(含3年)	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00	---	---	---	---
3年以上	---	---	---	---	501,495.00	92.75	25,074.75	5.00
合 计	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00	540,695.00	100.00	27,034.75	5.00

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%

单项金额重大的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
其他不重大应收账款	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00	540,695.00	100.00	27,034.75	5.00
合计	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00	540,695.00	100.00	27,034.75	5.00

2、应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
2008 年	27,034.75	---	---	---	27,034.75
2009 年	27,034.75	---	25,074.75	---	1,960.00

3、年末无单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的应收款项：

4、年末应收账款中欠款金额前五名金额 39,200.00 元。

5、年末应收账款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6、年末无应收关联方账款项。

(二) 其他应收款

1、其他应收款构成

账龄	年末余额				年初余额			
	金额	比例%	坏账准备	坏账准备比例%	金额	比例%	坏账准备	坏账准备比例%
1 年以内	7,537,004,672.34	99.89	46,612.24	---	4,455,556,582.85	99.61	32,361.26	---
1 至 2 年	104,024.89	---	5,201.24	5.00	11,040.00	---	552.00	5.00
2 至 3 年	11,040.00	---	552.00	5.00	---	---	---	---
3 年以上	8,062,029.21	0.11	7,549,100.94	93.64	17,550,337.02	0.39	14,758,939.01	84.09
合计	7,545,181,766.44	100.00	7,601,466.42	0.10	4,473,117,959.87	100.00	14,791,852.27	0.33

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%	账面余额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例%
单项金额重大的应收账款	7,508,915,251.99	99.52	---	---	4,443,024,182.24	99.32	---	---

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	7,522,104.71	0.10	7,522,104.71	100.00	16,810,000.32	0.38	14,721,922.18	87.58
其他不重大应收账款	28,744,409.74	0.38	79,361.71	0.28	13,283,777.31	0.30	69,930.09	0.53
合计	7,545,181,766.44	100.00	7,601,466.42	0.10	4,473,117,959.87	100.00	14,791,852.27	0.33

2、其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销	
2008 年	13,477,537.80	1,454,385.15	140,070.68	---	14,791,852.27
2009 年	14,791,852.27	2,295,021.96	---	9,485,407.81	7,601,466.42

3、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款：

风险类别	年末余额			年初余额		
	账面余额	坏账准备比例%	坏账准备	账面余额	坏账准备比例%	坏账准备
单项金额不重大且回收存在不确定性的款项	7,522,104.71	100	7,522,104.71	16,810,000.32	87.58	14,721,922.18
合计	7,522,104.71	100	7,522,104.71	16,810,000.32	87.58	14,721,922.18

4、年末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5、年末其他应收款中欠款金额前五名

债务人名称	性质或内容	欠款金额	账龄	占其他应收款总额的比例%
泛海东风	往来款	4,666,767,885.47	1 年以内	61.85
星火房地产	往来款	2,298,240,999.32	1 年以内	30.46
武汉公司	往来款	506,076,564.61	1 年以内	6.71
浙江泛海	往来款	37,741,857.92	1 年以内	0.50
通海建设	往来款	15,547,944.66	1 年以内	0.21

6、其他应收款年末余额比年初余额增加 3,072,063,806.57 元，增加比例为 68.68%，主要原因为：与子公司往来款增加。

(三) 长期股权投资

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

长期股权投资						
其中：对子公司投资	5,841,768,557.12	---	5,841,768,557.12	5,525,215,157.12	---	5,525,215,157.12
合计	5,841,768,557.12	---	5,841,768,557.12	5,525,215,157.12	---	5,525,215,157.12

对子公司投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
泛海物业	15年	90.00%	45,000,000.00	45,000,000.00	---	---	45,000,000.00
三江电子	15年	92.50%	6,438,469.24	6,438,469.24	---	---	6,438,469.24
深圳光彩	15年	100.00%	507,200,000.00	207,200,000.00	300,000,000.00	---	507,200,000.00
北京光彩	50年	40.00%	33,579,510.00	33,579,510.00	---	---	33,579,510.00
泛海信华	50年	100.00%	281,901,000.00	281,901,000.00	---	---	281,901,000.00
泛海东风	50年	75.00%	124,112,085.00	107,558,685.00	16,553,400.00	---	124,112,085.00
泛海青岛	15年	70.00%	197,038,625.04	197,038,625.04	---	---	197,038,625.04
武汉公司	永续	80.00%	799,776,320.63	799,776,320.63	---	---	799,776,320.63
山西泛海	30年	92.00%	184,000,000.00	184,000,000.00	---	---	184,000,000.00
北京星火	50年	100.00%	1,522,274,265.75	1,522,274,265.75	---	---	1,522,274,265.75
通海建设	50年	100.00%	1,500,509,639.91	1,500,509,639.91	---	---	1,500,509,639.91
浙江泛海	50年	100.00%	399,976,264.59	399,976,264.59	---	---	399,976,264.59
山海天	50年	100.00%	99,962,376.96	99,962,376.96	---	---	99,962,376.96
北京大兴	50年	70.00%	140,000,000.00	140,000,000.00	---	---	140,000,000.00
小计				5,525,215,157.12	316,553,400.00	---	5,841,768,557.12

期末，本公司长期股权投资不存在可变现净值低于账面价值的情况，故未计提减值准备。

（四）营业收入及营业成本

（1）营业收入及营业成本：

营业收入项目分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	2,350,721.00	869,416.04	3,463,187.00	1,235,375.80
合计	2,350,721.00	869,416.04	3,463,187.00	1,235,375.80

（2）本公司销售额前五名客户收入总金额占全部营业收入的比例明细如下：

	本年发生额	上年发生额

销售收入前五名合计金额	1,892,739.00	1,776,396.00
占全部销售收入比例	80.52%	51.29%

(3) 分业务列示:

业务项目分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入				
物业出租收入	2,350,721.00	869,416.04	3,463,187.00	1,235,375.80
合计	2,350,721.00	869,416.04	3,463,187.00	1,235,375.80

(4) 营业收入分地区列示:

业务地区分类	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南地区	2,350,721.00	869,416.04	3,463,187.00	1,235,375.80
合计	2,350,721.00	869,416.04	3,463,187.00	1,235,375.80

(五) 现金流量表补充资料

项 目	本年发生额	上年发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	(25,527,015.17)	796,429,731.33
加: 资产减值准备	2,269,947.21	1,314,314.47
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,082,662.14	1,080,584.04
无形资产摊销	63,433.33	---
长期待摊费用摊销	24,513.90	24,514.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	---	(4,759.08)
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	---	---
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	(2,108,010.81)	2,836,796.57
财务费用(收益以“—”号填列)	312,495.24	---
投资损失(收益以“—”号填列)	---	(837,848,265.21)
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	---	---
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	794,132.72	(197,831.94)
存货的减少(增加以“—”号填列)	836,532.68	1,018,827.68
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	(2,792,478,404.22)	520,666,696.34
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	1,085,777,896.20	139,554,614.94

项 目	本年发生额	上年发生额
其 他	---	13,343,785.72
经营活动产生的现金流量净额	(1,728,951,816.78)	638,219,008.86
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动	---	---
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
三、现金及现金等价物净变动情况	---	---
现金的年末余额	1,819,478,915.51	1,045,762,401.49
减：现金的年初余额	1,045,762,401.49	151,370,586.81
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	773,716,514.02	894,391,814.68

七、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 控制本公司的关联方情况

(金额单位: 万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例	本公司最终控制方	组织机构代码
泛海集团	间接控股股东	有限责任公司	山东省潍坊市	卢志强	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营，资产管理，酒店及物业管理；电子、机械、通讯（不含无线电通讯设备）、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	100,000 万元	---	---	卢志强	16542223-6
泛海建设控股 *	控股股东	有限责任公司	北京市	黄翼云	投资管理；开发、建设、出租出售规划范围内的房屋及物业管理	240,000 万元	60.43%	60.43%	卢志强	70000747-3

* 根据中国泛海与泛海建设控股于 2009 年 3 月签订的《合并协议书》，中国泛海吸收合并泛海建设控股。截至 2009 年 12 月 31 日止，该吸收合并尚未完成，泛海建设控股已将持有的本公司 310,582,976 股过户给中国泛海。

母公司和最终控制方均不对外提供财务报表。

控制本公司的关联方的注册资本及其变化如下：

关联方名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
泛海集团	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00
泛海建设控股	2,400,000,000.00	---	---	2,400,000,000.00

2. 本公司的子公司情况：

(金额单位：万元)

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
泛海东风	控股子公司	有限责任公司	北京市	张崇阳	房地产开发销售	16,547.49	75%	75%	753300411
北京光彩	控股子公司	有限责任公司	北京市	卢志强	房地产开发销售	USD1,000	40%	85%	10116651X
泛海青岛	控股子公司	有限责任公司	青岛市	卢志壮	房地产开发销售	10,348.38	70%	70%	61430890-7
星火房地产	全资子公司	有限责任公司	北京市	张崇阳	房地产开发销售	150,000	100%	100%	700234270
武汉公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市	韩晓生	房地产开发销售	100,000	80%	80%	73357866-x
通海建设	全资子公司	有限责任公司	上海市	黄翼云	房地产开发销售	150,000	100%	100%	74329352-9
浙江泛海	全资子公司	有限责任公司	杭州市	卢志壮	房地产开发销售	40,000	100%	100%	787737152
山海天	全资子公司	有限责任公司	北京市	黄翼云	销售通讯设备、建筑材料、电子计算机及外部设备等	10,000	100%	100%	72261819-5
泛海物业	全资子公司	有限责任公司	北京市	黄翼云	物业管理	5,000	100%	100%	61886656-X
泛海信华	全资子公司	有限责任公司	北京市	郑东	房地产开发销售	16,553.90	100%	100%	75330042X
三江电子	控股子公司	有限责任公司	深圳市	匡文	生产销售仪器、仪表等	1,000	92.5%	92.5%	61891559-5
三江科技	全资子公司	有限责任公司	深圳市	金鹏	电子产品等开发、销售	50	100%	100%	74886276X
深圳光彩	全资子公司	有限责任公司	深圳市	李明海	房地产开发销售	50,000	100%	100%	73881801X
山西泛海	控股子公司	有限责任公司	太原市	张崇阳	房地产开发销售	20,000	92%	92%	67017343-7
大兴建设	控股子公司	有限责任公司	北京市	张崇阳	项目投资；房地产开发等	20,000	70%	70%	674251033

本公司的子公司注册资本变化情况：

(金额单位：万元)

子公司名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳光彩	20,000.00	30,000.00	---	50,000.00

3. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
中国泛海	股东的子公司	10171229-3
泛海实业股份有限公司（“泛海实业”）	股东的子公司	16359692-9
常新资本	股东的子公司	74260090-2
齐鲁商会	股东的子公司	61407446-9
德高瑞丰	股东的子公司	80116177-9

（二）关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 购买商品的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本年金额		上年金额	
				金额	占同期同类交易比例（%）	金额	占同期同类交易比例（%）
泛海实业	购买商品	采购铝合金门窗	按合同约定	8,173,100.14	---	730,807.34	---
德高瑞丰	购买商品	采购建筑材料	按合同约定	---	---	74,602,463.25	7.96

3. 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本年金额		上年金额	
				金额	占同期同类交易比例（%）	金额	占同期同类交易比例（%）
泛海建设控股	销售商品	销售建筑材料及安防设备	采购成本加固定利润率	3,887,009.76	3.20%	31,294,473.32	19.22%
齐鲁商会	销售商品	销售建筑材料	采购成本加固定利润率	9,400,579.39	7.75%	37,966,542.25	23.32%
泛海实业	提供劳务	物业管理	按合同约定	677,079.68	0.94%	67,259.58	0.14%
齐鲁商会	提供劳务	物业管理	按合同约定	3,359,105.07	4.65%	1,242,554.47	2.50%
泛海建设控股	提供劳务	物业管理	按合同约定	17,710,778.47	24.54%	12,842,263.86	25.88%
德高瑞丰	销售商品	销售商品房	按合同约定	---	---	84,278,556.00	6.94%

4. 关联租赁情况

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	年租赁费用	租赁起始日	租赁终止日
德高瑞丰	北京光彩	光彩国际公寓部分商业用房	2,947,871.40	2009年1月1日	2011年12月31日
德高瑞丰	泛海青岛	泛海名人广场综合楼3楼	500,000.00	2009年4月1日	2010年3月31日

5. 关联担保情况

(1) 本公司为下列子公司提供担保:

被担保方名称	贷款类别	贷款余额	贷款期限
泛海信华	短期借款	40,000,000.00	2009.06.29-2010.06.29
武汉公司	短期借款	100,000,000.00	2009.07.13-2010.08.13
		100,000,000.00	2009.07.14-2010.09.14
		220,000,000.00	2009.08.05-2010.08.04
深圳光彩	一年内到期的长期借款	200,000,000.00	2008.03.27-2010.03.27
泛海物业深圳分公司	一年内到期的长期借款	7,600,000.00	2007.08.24-2010.08.23
武汉公司 *	长期借款	276,000,000.00	2003.06.25-2013.06.24
浙江泛海	长期借款	600,000,000.00	2009.05.27-2012.05.26
浙江泛海	长期借款	450,000,000.00	2009.06.30-2012.06.29
浙江泛海	长期借款	160,000,000.00	2009.07.01-2012.06.30
深圳光彩	长期借款	200,000,000.00	2009.06.26-2011.06.26
泛海青岛	长期借款	100,000,000.00	2009.08.26-2012.08.25
合计		2,453,600,000.00	

* 根据本公司与国家开发银行签订的《保证合同》，本公司对主合同项下全部借款本金、利息、罚息等全部金额的 20%提供担保。

(2) 本公司及子公司接受下列公司提供担保:

A. 银行贷款担保

担保方	贷款类别	贷款余额	贷款期限
中国泛海 *	长期借款	586,500,000.00	2003.06.25-2013.06.24
中国泛海	长期借款	1,400,000,000.00	2008.12.30-2011.12.21
中国泛海	长期借款	125,000,000.00	2008.12.23-2011.12.23
中国泛海	长期借款	200,000,000.00	2009.06.26-2011.06.26
合计		2,311,500,000.00	

* 根据中国泛海与国家开发银行签订的《保证合同》，中国泛海对主合同项下全部借款本金、利息、罚息等全部金额的 42.5%提供担保。

B. 发行债券担保

中国泛海本期为公司发行的 32 亿公司债券提供全额、不可撤销的连带责任保证担保。该债券于 2009 年 12 月 18 日起在深圳证券交易所挂牌交易。

(3) 本公司接受子公司提供贷款担保

担保方	贷款类别	贷款余额	贷款期限
深圳光彩	长期借款	125,000,000.00	2008.12.23-2011.12.23
合计		125,000,000.00	

6. 代建工程

(1) 通海建设、泛海集团、泛海建设控股签订《项目工程合作合同》及相关补充协议，约定通海建设委托泛海集团实施董家渡项目 10#地块的拆迁安置费、“七通一平”及代征地拆迁、绿化工程（以下简称“工程”）。

工程价款共计 177,376 万元，通海建设已按合同约定付清全部价款，截至 2009 年 12 月 31 日止，工程未按约定如期竣工，未完工程金额为 235,910,080.00 元。

截至 2008 年 12 月 31 日止，泛海集团因未能按照约定完成工程，按实际逾期交付的项目金额的万分之三向通海建设支付违约金，共计违约金 2,531.39 万元，通海建设于 2009 年 12 月收到该款项。

2009 年 1 月，通海建设与泛海集团签订《关于履行〈项目工程合作合同〉及相关协议的补充协议》，经双方同意，修改合同约定的工期，拆迁安置工程的工期修改为：自 2006 年 4 月 18 日至 2009 年 10 月 31 日；“七通一平”工程的工期修改为：自 2007 年 6 月 30 日至 2009 年 12 月 31 日；代征地拆迁、绿化工程的工期修改为：自 2007 年 6 月 30 日至 2009 年 12 月 31 日。

2010 年 2 月，通海建设与泛海集团签订《关于履行“〈项目工程合作合同〉及相关协议”的补充协议二》，经双方同意，修改合同约定的工期，拆迁安置工程的工期修改为：自 2006 年 4 月 18 日至 2010 年 10 月 31 日；“七通一平”工程的工期修改为：自 2007 年 6 月 30 日至 2010 年 11 月 30 日；代征地拆迁、绿化工程的工期修改为：自 2007 年 6 月 30 日至 2010 年 11 月 30 日。

(2) 星火房地产、泛海集团、泛海建设控股签订《项目工程合作合同》及相关补充协议，约定星火房地产委托泛海集团实施北京朝阳区东风乡 4#地块、配套用地及产业用地的拆迁安置工程、“七通一平”工程代征地的拆迁、绿化工程（以下简称“工程”）。

工程价款共计 50.9 亿元，星火房地产已按合同约定付清全部价款，截至 2009 年 12 月 31 日止，工程未按约定如期竣工，未完工程金额为 1,456,000,000.00 元。

截至 2008 年 12 月 31 日止，泛海集团因未能按照约定完成工程，按实际逾期交付的项目金额的万分之三向星火房地产支付违约金，共计违约金 15,125.76 万元，星火房地产于 2009 年 12 月收到该款项。

2009 年 1 月，星火房地产与泛海集团签订《关于履行“〈项目工程合作合同〉及相关协议”的补充协议》，修改合同约定的工期，第二宗地的建设用地于 2009 年 10 月 31 日前完成拆迁，2009 年 12 月 31 日之

前完成“七通一平”工程。第二宗地的代征绿地于 2009 年 12 月 31 日之前完成拆迁，2010 年 12 月 31 日之前完成绿化。第七宗地的建设用地区于 2009 年 12 月 31 日之前完成“七通一平”工程。第七宗地的代征绿地于 2010 年 12 月 31 日之前完成拆迁，2011 年 12 月 31 日之前完成绿化。

2010 年 2 月，星火房地产与泛海集团签订《“关于履行‘〈项目工程合作合同〉及相关协议’的补充协议”的补充协议》，修改合同约定的工期，第二宗地的建设用地区于 2011 年 12 月 31 日前完成拆迁，2011 年 12 月 31 日之前完成“七通一平”工程。第二宗地的代征绿地于 2012 年 12 月 31 日之前完成拆迁，2012 年 12 月 31 日之前完成绿化。第七宗地的建设用地区于 2011 年 12 月 31 日之前完成“七通一平”工程。第七宗地的代征绿地于 2012 年 12 月 31 日之前完成拆迁，2012 年 12 月 31 日之前完成绿化。

7. 接受关联方提供资金及支付利息

星火房地产、通海建设和浙江泛海接受泛海建设控股提供资金情况如下：

	年初数	本年增加	本年减少	年末数
星火房地产 *	3,688,070,732.47	508,294,927.60	2,701,515,773.64	1,494,849,886.43
其中：借款利息	---	168,294,927.60	---	168,294,927.60
通海建设 **	763,463,937.90	81,266,912.71	25,000,000.00	819,730,850.61
其中：借款利息	---	42,266,912.71	---	42,266,912.71
浙江泛海 ***	129,851,225.11	125,180,791.72	255,032,016.83	---
其中：借款利息	---	8,180,791.72	8,180,791.72	---

* 根据星火房地产与泛海建设控股 2007 年签订的借款合同书，泛海建设控股向星火房地产提供 19 亿元借款，借款数额以实际发生额为准，借款期限为 2007 年 2 月 1 日至 2012 年 2 月 1 日，按银行同期一年期贷款利率计算利息。2008 年 12 月，星火房地产与泛海建设控股签订《借款合同书补充协议》，借款金额调整为不超过人民币 40 亿元，借款期限调整为 2011 年 12 月 31 日。

** 根据通海建设与泛海建设控股 2007 年签订的借款合同，泛海建设控股向通海建设提供不超过人民币 10 亿元的借款，借款期限为 2003 年 1 月 1 日至 2008 年 1 月 1 日止，按银行同期一年期贷款利率计算利息。2008 年 12 月，通海建设与泛海建设控股签订《借款合同书补充协议》，借款期限延长至 2011 年 12 月 31 日。

*** 根据浙江泛海与泛海建设控股签订的借款合同，泛海建设控股向浙江泛海提供不超过人民币 10 亿元的借款，借款期限为 2004 年 2 月 1 日至 2009 年 2 月 1 日止，按银行同期一年期贷款利率计算利息。2008 年 12 月，浙江泛海与泛海建设控股签订《借款合同书补充协议》，借款期限延长至 2011 年 12 月 31 日。

8. 其他交易

(1) 通海建设 2005 年将黄浦区董家渡聚居区 10#地块的拆迁安置费、“七通一平”及代征地拆迁、绿化工程（以下简称“董家渡项目”）委托给泛海集团，目前董家渡项目尚未完工（详见七、（二）、6）。根据动迁改造指挥部的文件，动拆迁所需资金必须由项目的开发商开立专用账户，并由指挥部负责监管使用。通海建设作为该项目的开发商，开立了银行专用账户，但由于该工程的实施已经委托给泛海集团，故泛海集团需将动拆迁所需款项汇回给通海建设，通海建设根据泛海集团发出的用款指令使用专户资金。本期，泛海集团汇回资金 76,900.00 万元，截至 2009 年 12 月 31 日止，该银行专户余额为 51,438,362.31 元。

(2) 根据子公司泛海东风股东大会决议，信华建设将持有的该公司 20%股权以 500 万美元转让给常新资本，股权转让于 2009 年 8 月完成。

(3) 根据本公司2008年1月《发行股份收购资产暨关联交易报告书》，泛海建设控股承诺若浙江泛海和武汉公司土地使用权证不能在2008年12月31日之前取得，则泛海建设控股需向本公司支付39.65 亿元（浙江公司100%股权和武汉公司60%股权的作价）作为赔偿，待浙江泛海和武汉公司取得土地使用权证后，需将上述39.65亿元返还给泛海建设控股。

截至2008年12月31日止，浙江泛海已取得土地使用权证，武汉公司27宗地已办理完毕25宗地的土地证。泛海建设控股于2009年4月向本公司发函，按照武汉公司未取得土地使用权证的占地面积与27宗土地总占地面积的比例向本公司支付履约保证金143,515,773.64 元，上述保证金在星火房地产欠泛海建设控股款项中抵扣。截止报告日，武汉公司尚有1宗土地未办理土地使用权证。

(4) 根据北京光彩合作协议，北京光彩将所开发的光彩国际公寓建筑面积7,400平方米的商业分给德高瑞丰，截至2009年12月31日止，尚未办理产权变更手续。

(5) 2009年8月31日，本公司与泛海建设控股签订《民生金融中心租赁合同》。租赁泛海建设控股所有的民生金融中心C座22层为办公用房，承租期为3年，自2010年2月1日至2013年1月31日（其中免租期为3个月），年租金8,407,299.60元。

9. 关联方应收应付款项

项目	关联方	年末余额（元）			年初余额（元）		
		账面余额	占所属科目全部余额的比重（%）	坏账准备	账面余额	占所属科目全部余额的比重（%）	坏账准备
应收账款							
	泛海建设控股	773,365.80	1.79%	38,668.29	1,399,521.64	1.39%	69,976.08

项目	关联方	年末余额 (元)			年初余额 (元)		
		账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)	坏账准备	账面余额	占所属科目全部余额的比重 (%)	坏账准备
	齐鲁商会	9,123,399.03	21.08%	456,169.95	15,729,289.36	15.59%	786,464.47
其他应收款							
	泛海建设控股	100,000.00	0.03%	5,000.00	---	---	---
预付账款							
	泛海集团	1,691,910,080.00	86.33%	---	1,942,480,320.00	84.91%	---
应付账款							
	泛海实业	2,498,897.99	0.43%	---	724,995.58	0.06%	---
其他应付款							
	泛海建设控股	2,458,096,510.68	69.50%	---	4,581,385,895.48	86.18%	---
预收账款							
	泛海建设控股	2,479,898.70	6.44%	---	---	---	---

八、股份支付

1. 股份支付总体情况

项目	本年发生数	上年发生数
1. 授予的权益工具总额	3,740 万股	3,740 万股
2. 行权的权益工具总额	---	---
3. 失效的权益工具总额	---	---
4. 行权价格范围	4.63	4.68
5. 剩余的合同期限	于 2009 年 12 月 31 日到期	2009.1.1 至 2009.12.31
6. 行权的期权的加权平均价格	---	---
7. 股份支付交易对经营成果的影响	---	(13,343,785.72)
8. 以股份支付而确认的费用总额	---	13,343,785.72
9. 以股份支付换取的职工服务总额	---	13,343,785.72
10. 以股份支付换取的其他服务总额	---	---

本公司 2006 年第三次临时股东大会决议通过《股票期权激励计划》，拟授予激励对象 3,500 万份股票期权，每份股票期权拥有在自授权日起四年内的可行权日以行权价格和行权条件购买一股本公司股票的权利。满足行权条件的激励对象在第一个行权期，行权数量为获授股票期权的 40%，在第二个和第三个行权期，行权数量均为获授股票期权的 30%。

根据本公司 2007 年 12 月第五届董事会第四十三次临时会议决议，确定股票期权激励计划的授予日为 2007 年 2 月 2 日。根据本公司 2008 年 1 月 8 日董事会公告，列明的激励对象共获授 1,870 万股期权，其余 1,630 万股期权暂存于公司公共账户内，待激励对象确定后另行授予。

根据本公司 2008 年 4 月第六届董事会第三次临时会议决议，按照 2007 年度利润分配方案，将股票期权授予数量调整为 3,740 万股，行权价格调整为 4.68 元。

根据本公司 2009 年 9 月第六届董事会第三十次临时会议决议，按照 2008 年度利润分配方案，将股票期权行权价格调整为 4.63 元。

本公司采用 B-S 模型确定该权益工具的公允价值为 7.23 元，估值方法选取的参数为：（1）期权的行权价格为 9.42 元；（2）期权期限为 2 年；（3）标的股份在授予日的价格为 15.40 元；（4）股价预计波动率为 46.08%；（5）股份的预计股利为 0 元/股；（6）期权有效期内的无风险利率为 2.13%。

由于第二个行权期和第三个行权期对应的业绩条件无法满足，本公司根据预计行权数量确认第一期期权的成本费用。截至 2009 年 12 月 31 日止，资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额为 54,080,400.01 元。

九、或有事项

1. 截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司为子公司银行贷款担保总额为 245,360.00 万元，详见七、（二）、5。

上述对外担保事项不会对本公司的财务状况产生影响。

2. 泛海信华、北京光彩、深圳光彩按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2009 年 12 月 31 日止累计余额为 17.84 亿元，其中承担阶段性担保额约为 17.84 亿元。

十、承诺事项

1. 截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司尚有已签合同（主要为工程施工）未付的约定资本项目支出共计约人民币 7.55 亿元。

2. 根据本公司及子公司与出租方签订的办公场所及经营占用土地租赁合同，未来应付租金情况如下：

单位：万元

剩余租赁期	最低租赁付款额
1. 1 年以内（含 1 年）	18,236,461.55
2. 1-2 年（含 2 年）	10,900,110.00
3. 2-3 年（含 3 年）	10,053,132.93
4. 3 年以上	1,621,441.63

合计	40,811,146.11
----	---------------

十一、资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

1. 根据泛海信华与中央商务区投资公司于 2010 年 1 月 12 日签订的《股权转让协议》，泛海信华以人民币 88,874.71 万元受让中央商务区投资公司持有的武汉公司 20% 股权。

2. 根据本公司 2010 年 2 月 8 日第一次临时股东大会决议，子公司泛海东风拟将注册资本增加至人民币 100,000.00 万元，本公司出资人民币 62,584.56 万元，常新资本出资人民币 20,867.95 万元，出资完成后，本公司持股比例为 75%，常新资本持股比例为 25%。

3. 本公司股权激励首批激励对象 2010 年 1 月 18 日完成首次行权，行权股份共 1,496 万股，股权来自于本公司对首批激励对象定向增发的股份。本次行权后，公司股本增加 1,496 万股，公司注册资本相应增加。

4. 2010 年 2 月 10 日，本公司收到中国泛海提供的由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券过户登记确认书》，确认泛海建设控股将持有的本公司股份过户给中国泛海的手续已全部办理完毕。过户完成后，中国泛海持有本公司 1,678,579,976 股股份，占本公司总股本的 73.67%，成为本公司第一大股东。

5. 本公司 2010 年 2 月 28 日第六届董事会第七次会议通过了星火房地产、通海建设和泛海集团签订的《关于履行“<项目工程合作合同>及相关协议”的补充协议》（详见七、（二）、6）。上述预案尚须提交公司 2009 年度股东大会审议。

6. 本公司 2010 年 2 月 28 日第六届董事会第七次会议通过了非公开发行人民币普通股的议案，发行股份数量不超过 40,000 万股，募集资金不超过 480,000 万元，发行对象为不超过 10 名的特定投资者，募集资金拟全部用于房地产项目开发。上述预案尚须提交公司 2009 年度股东大会审议。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司 2010 年 2 月 28 日第六届董事会第七次会议决议，2009 年度按公司现总股本 2,278,655,884 股，每 10 股派现金股利 1 元（含税）。上述利润分配预案尚须提交公司 2009 年度股东大会审议。

十二、其他重要事项说明

1. 租赁

(1) 作为经营租赁承租人的企业，未来应付租金情况如下：

单位：万元

剩余租赁期	最低租赁付款额
1. 1 年以内（含 1 年）	18,236,461.55
2. 1 年以上 2 年以内（含 2 年）	10,900,110.00

3. 2 年以上 3 年以内 (含 3 年)	10,053,132.93
4. 3 年以上	1,621,441.63
合计	40,811,146.11

(2) 本公司作为经营租赁出租人，各类租出资产的账面价值如下：

经营租赁租出资产类别	年末余额	年初余额
1. 出租开发产品	43,512,648.18	44,349,180.86
2. 投资性房地产	52,555,094.00	48,306,422.72
3. 固定资产	5,738,542.26	5,977,632.33
其中：房屋建筑物	5,738,542.26	5,977,632.33
合计	101,806,284.44	98,633,235.91

2. 以公允价值计量的资产和负债

金额单位：人民币元

项目	年初余额	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末余额
投资性房地产	48,306,422.72	4,248,671.28	---	---	52,555,094.00

3. 代建工程

根据武汉市人民政府办公厅文件武政办[2005]25号《市人民政府办公厅关于抓好武汉王家墩商务区启动区项目工作的意见》，将范湖地区约63公顷土地、青年路口片约35公顷的土地储备和土地一级开发、范湖和青年路通往商务区核心区的两条道路作为启动区建设项目，由市土地整理储备中心作为启动区的土地储备主体，将启动区的土地整理（征地、拆迁补偿和市政基础设施建设）打包成项目，委托武汉公司代办；市土地储备中心在完成启动区的土地储备整理后，按国家有关规定对土地实行挂牌出让。

武汉市土地储备中心以武土整储函[2005]55号《关于王家墩商务区启动区土地储备前期工作的委托函》委托武汉公司承担王家墩商务区启动区（范湖片约63公顷和青年路片约35公顷）范围内的土地储备整理前期事务。根据武汉市政府武政办[2006]59号文精神及原指挥部安排，原武汉公司受托开展的相关工作将由中央商务区投资公司接替，武汉公司已支付款将由中央商务区投资公司支付给武汉公司。

根据原武汉王家墩商务区开发建设指挥部武王指函[2005]15号《关于武汉王家墩商务区启动区内两条道路建设的委托函》，启动区内两条道路（长丰大道东段和宝丰路东辅道北段道路）由武汉公司负责筹资、投资建设；关于项目成本的认定，按照国家及武汉市基本建设的有关法规的规定，武汉公司向市建委上报初步设计和工程概算，经批准后实施，并报市计委备案；项目竣工后，由商务区管委会组织有关单位进行项目验收移交工作，项目财务决算报市财政局审批；投资本息及相关费用，将从商务区建设财政专户的土地收益中拨付。截至2009年12月31日止，武汉公司为该事项已支付234,659,792.90元。

根据武汉公司少数股权转让（详见（十一）、（一）、1）过程中的相关协议，中央商务区投资公司积极协助上述代建工程款项的收回，并同意以泛海信华支付的最后一笔股权转让款为该代建款项的收回提供保证。

4. 股权融资

本公司于 2009 年 12 月与中诚信托签订《附条件股权转让合同》，就通海建设的股权合作及增资事宜进行约定。

根据本公司与中诚信托的约定：（1）通海建设注册资本由人民币 150,000 万元增加至 250,000 万元，增加部分全部由中诚信托出资。增资完成后，本公司与中诚信托持股比例分别为 60%和 40%。为了完成本次增资，中诚信托与中国建设银行深圳分行合作，设立“中诚信托·泛海建设上海董家渡项目股权投资单一资金信托”（以下简称“单一信托”）。（2）本公司负责通海建设的经营管理及项目开发。（3）通海建设的利润按照股东实际的持股比例分配。（4）截止单一信托生效满 18 个月之日，本公司有权选择或根据双方约定的触发事项回购中诚信托所持有的通海建设的股权。

2009 年 12 月 31 日，通海建设收到中诚信托划入款项 170,350,000.00 元，由于尚未办理验资手续，暂挂其他应付款。

十三、补充资料

（一）非经常性损益

项目	本年发生额	上年发生额
（一）非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分；	(120,449.15)	(14,903.76)
（二）越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免；	---	---
（三）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；	2,578,295.54	1,449,150.39
（四）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费；	---	---
（五）企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益；	---	---
（六）非货币性资产交换损益；	---	---
（七）委托他人投资或管理资产的损益；	---	---
（八）因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备；	---	---
（九）债务重组损益；	---	---
（十）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等；	---	---
（十一）交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益；	---	---
（十二）同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益；	---	(525,296.01)
（十三）与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益；	---	---

(十四) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益;	---	37,049.43
(十五) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回;	---	---
(十六) 对外委托贷款取得的损益;	---	---
(十七) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益;	4,248,671.29	(5,682,982.01)
(十八) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响;	---	---
(十九) 受托经营取得的托管费收入;	---	---
(二十) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出;	(13,324,372.04)	(810,777.75)
(二十一) 其他符合非经常性损益定义的损益项目;	---	---
少数股东权益影响额	136,556.64	33,518.56
所得税影响额	1,527,734.13	1,173,416.23
合计	(4,953,563.59)	(4,340,824.92)

(二) 净资产收益率及每股收益:

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.83%	0.178	0.177
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.89%	0.180	0.179

十四、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2010 年 2 月 28 日批准报出。

泛海建设集团股份有限公司

(加盖公章)

二〇一〇 年二月二十八日