



泛海建设集团股份有限公司

(泛海建设 000046)

2011 年半年度报告

2011 年 8 月

目 录

第一节	重要提示	3
第二节	公司基本情况	3
第三节	股东变动和主要股东持股情况	5
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	9
第五节	董事会报告	10
第六节	重要事项	14
第七节	财务报告	29
第八节	备查文件	29

第一节 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虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

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

3、公司全体董事均出席了审议本报告的第七届董事会第七次临时会议。

4、公司 2011 年半年度财务报告未经审计。

5、公司董事长卢志强先生，副董事长兼总裁韩晓生先生，董事兼财务总监陈研女士郑重声明：保证本公司半年度报告中财务报告的真实、完整。

第二节 公司基本情况

一、公司基本情况

（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

联系电话：010—85259683

传 真：010—85259797

电子信箱：cjh@fhjs.cn

联系地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层

证券事务代表：张 宇

联系电话：0755—82985859

传 真：0755—82985859

联系地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼

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：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层

邮政编码：100005

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》

登载公司半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>

公司半年度报告备置地点：公司董事会监事会办公室

(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) 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：2010 年 3 月 1 日，深圳

2、企业法人营业执照注册号：440301103314955

3、税务登记号码：440300618815877

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

二、主要财务数据和指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	23,788,186,260.71	22,345,892,750.91	6.45%
所有者权益（或股东权益）	7,710,393,160.67	7,859,760,722.99	-1.90%
每股净资产	3.38	3.45	-2.03%
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）

营业利润	-28,376,710.18	125,292,241.87	-122.65%
利润总额	-26,924,956.92	126,567,584.02	-121.27%
净利润	-33,731,484.53	83,211,447.72	-140.54%
扣除非经常性损益后的净利润	-34,927,613.62	82,047,052.19	-142.57%
基本每股收益	-0.015	0.036	-141.67%
稀释每股收益	-0.015	0.036	-141.67%
净资产收益率	-0.45%	1.02%	减少 1.47 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-814,338,950.12	-2,042,955,541.77	60.14%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.36	-0.90	60.00%

注：每股收益和净资产收益率为按照扣除非经常性损益后归属于母公司所有者的净利润计算。

非经常性损益项目	金额（元）
非流动资产处置损益净额	7,404.70
计入当期损益的政府补助，但与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	1,210,788.00
除上述各项之外营业外收支净额	233,560.56
扣除所得税前非经常性损益合计	1,451,753.26
减：所得税影响金额	229,795.94
减：少数股东损益影响数	25,828.23
扣除所得税及少数股东损益后非经常性损益合计	1,196,129.09

第三节 股本变动及主要股东持股情况

一、股本变动情况：

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	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	1,830,397,904	80.33%				-1,817,061,404	-1,817,061,404	13,336,500	0.59%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,830,397,904	80.33%				-1,817,061,404	-1,817,061,404	13,336,500	0.59%
其中：境内非国有法人持股	1,819,161,404	79.83%				-1,819,161,404	-1,819,161,404	0	0.00%
境内自然人持股	11,236,500	0.49%				2,100,000	2,100,000	13,336,500	0.59%
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	448,257,980	19.67%				1,817,061,404	1,817,061,404	2,265,319,384	99.41%
1、人民币普通股	448,257,980	19.67%				1,817,061,404	1,817,061,404	2,265,319,384	99.41%
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	2,278,655,884	100.00%				0	0	2,278,655,884	100.00%

注：

(1) 报告期内，公司未发生其他因送股、转增股本、配股、增发新股、可转换公司债券转股或其他原因引起的股份总数变动。

(2) 公司控股股东中国泛海控股集团有限公司、股东泛海能源投资股份有限公司所持本公司股份至 2011 年 2 月 14 日限售期满，报告期内办理了解除限售手续。上述限售股份系由本公司 2006 年股权分置改革及 2006 年、2007 年两次非公开发行股份形成的的相关股东所持股份。该股份可上市流通日期为 2011 年 3 月 30 日，可上市流通股份总数为 1,819,161,404 股，占公司总股本的 79.83%。

(3) 2011 年 7 月 18 日，公司实施 2010 年度权益分派方案，公司股份总数由 2,278,655,884 股增加至 4,557,311,768 股。分红派息后股本结构详见 2011 年 7 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上有关公告。

二、股东情况介绍：

(一) 截止 2011 年 6 月 30 日，公司股东总数为 50,527 户。

(二) 截止 2011 年 6 月 30 日，公司前 10 名股东、前 10 名无限售条件流通股股东持股情况如下：

单位：股

股东总数		50,527			
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
中国泛海控股集团有限公司	境内非国有法人	73.67%	1,678,579,976	0	1,669,124,000
泛海能源投资股份有限公司	境内非国有法人	2.72%	62,000,000	0	60,000,000
江苏省国际信托有限责任公司－民生新股自由打资金信托二号	其他	2.14%	48,743,880	0	0
黄木顺	境内自然人	1.93%	44,043,140	0	0
中信信托有限责任公司－建苏 725	其他	1.88%	42,873,579	0	0
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	0.79%	18,001,180	0	0
中国农业银行－富国天瑞强势地区精选混合型开放式证	其他	0.59%	13,370,843	0	0

券投资基金					
北京国际信托有限公司－银驰 5 号证券投资基金	其他	0.55%	12,566,530	0	0
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	其他	0.44%	10,000,029	0	0
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.43%	9,900,000	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	
中国泛海控股集团有限公司		1,678,579,976		人民币普通股	
泛海能源投资股份有限公司		62,000,000		人民币普通股	
江苏省国际信托有限责任公司－民生新股自由打资金信托二号		48,743,880		人民币普通股	
黄木顺		44,043,140		人民币普通股	
中信信托有限责任公司－建苏 725		42,873,579		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		18,001,180		人民币普通股	
中国农业银行－富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金		13,370,843		人民币普通股	
北京国际信托有限公司－银驰 5 号证券投资基金		12,566,530		人民币普通股	
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金		10,000,029		人民币普通股	
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		9,900,000		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	（1）中国泛海控股集团有限公司与泛海能源投资股份有限公司同属本公司实际控制人所控制，且中国泛海控股集团有限公司持有泛海能源投资股份有限公司 80% 股权； （2）中国泛海控股集团有限公司、泛海能源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的流通股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； （3）未知其余无限售条件的流通股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。				

注：

(1) 截止报告期末，持有本公司股份 5%以上的股东：中国泛海控股集团有限公司持有本公司股份 1,678,579,976 股，占本公司总股本的 73.67%。

(2) 2011 年 5 月 18 日，本公司接到中国泛海控股集团有限公司与泛海能源投资股份有限公司的联合告知函，因其自身经营发展需要，同时为优化本公司股权结构，进一步拓展本公司在资本市场的成长空间，支持本公司的可持续发展，中国泛海控股集团有限公司与泛海能源投资股份有限公司拟转让所持有的公司部分股份，计划自 2011 年 5 月 23 日起的未来六个月内通过证券交易系统以大宗交易方式出售所持本公司股份，出售股份占本公司总股本比例预计在 5%以上。中国泛海控股集团有限公司承诺在未来三年内，仍保持对本公司的绝对控股，并一如既往的支持本公司的经营发展，支持公司做大做强。

2011 年 5 月 23 日，公司股东泛海能源投资股份有限公司通过深圳证券交易所减持公司股份 41,179,462 股；2011 年 5 月 27 日，公司股东泛海能源投资股份有限公司再次通过深圳

证券交易所减持公司股份 37,401,966 股。两次减持后，泛海能源投资股份有限公司仍持有公司股份 62,000,000 股，占公司总股本的 2.72%。上述股份为无限售条件流通股。

(三) 截止 2011 年 6 月 30 日，前 10 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	李明海	2,240,000	2011 年 7 月 17 日	2,240,000	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规则增加或解除董事、监事和高级管理人员持有的部分有限售条件股份
2	余 政	1,760,000	2011 年 7 月 17 日	1,760,000	
3	黄翼云	1,760,000	2011 年 7 月 17 日	1,760,000	
4	兰立鹏	1,440,000	2011 年 7 月 17 日	1,440,000	
5	卢志壮	1,080,000	——	——	
6	韩晓生	1,080,000	——	——	
7	郑 东	1,080,000	——	——	
8	张崇阳	1,080,000	——	——	
9	匡 文	800,000	2011 年 7 月 17 日	800,000	
10	陈家华	606,000	——	——	

注：2011 年 1 月，公司董事会、监事会及经营班子完成换届。李明海先生、余政先生、黄翼云先生、兰立鹏先生、匡文先生不再在本公司任职，公司第六届监事张宇女士不再任职监事职务。上述人员所持本公司股份于 2011 年 7 月 17 日解除限售。

(四) 控股股东及实际控制人变更情况：

报告期内，公司控股股东及实际控制人未发生变更。

(五) “09 泛海债” 债券持有人情况：

报告期末债券持有人总数	212	
前 10 名“09 泛海债”债券持有人情况		
公司债券持有人名称	期末持债数量（张）	持有比例(%)
中国平安财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	6,000,000	18.75%
平安信托有限责任公司—交行福瑞一生分红	1,635,595	5.11%
中国银行—国投瑞银稳定增利债券型证券投资基金	1,444,192	4.51%
瑞泰人寿保险有限公司-万能	1,346,754	4.21%
全国社保基金二零三组合	1,337,596	4.18%
中银保险有限公司—传统保险产品	1,100,000	3.44%
中国平安人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红	1,000,000	3.13%

中国平安人寿保险股份有限公司一万能一个险万能	1,000,000	3.13%
中国建设银行一国投瑞银优化增强债券型证券投资基金	924,224	2.89%
平安信托有限责任公司一招行福瑞一生单一	861,603	2.69%

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员所持股份数量未发生变化。

二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

（一）2011 年 1 月 18 日，公司召开 2011 年第一次临时股东大会，选举产生公司第七届董事会董事（含独立董事）、第七届监事会监事。公司第七届董事会由卢志强先生、韩晓生先生、郑东先生、张崇阳先生、徐建兵先生、陈家华先生、周礼忠先生、王辉先生、陈研女士、张颖女士、李俊生先生、刘纪鹏先生、黄方毅先生、严法善先生、汤谷良先生组成；第七届监事会由卢志壮先生、王宏先生、赵英伟先生、李强先生、何云燕女士组成。

（二）2011 年 1 月 18 日，公司召开第七届董事会第一次会议：

1、选举卢志强先生为公司第七届董事会董事长，选举韩晓生先生为公司第七届董事会副董事长；

2、聘任公司高级管理人员，其中：韩晓生先生任公司总裁；张崇阳先生、郑东先生、陈家华先生、陈昌国先生、王斐先生任公司副总裁；陈家华先生兼任公司董事会秘书；陈研女士任公司财务总监；石悦宏先生任公司风险控制总监；陈陵声先生任公司首席设计师；张颖女士任公司董事长助理兼助理总裁。

3、选举公司第七届董事会专门委员会组成人员为：

（1）审计委员会（7人）

召集人：刘纪鹏

委员：韩晓生、周礼忠、陈 研、李俊生、黄方毅、汤谷良
陈研女士为日常工作联系人。

（2）提名委员会（7人）

召集人：李俊生

委员：卢志强、韩晓生、张 颖、刘纪鹏、严法善、汤谷良
张颖女士为日常工作联系人。

(3) 薪酬与考核委员会 (7人)

召集人：严法善

委 员：郑 东、张崇阳、徐建兵、李俊生、刘纪鹏、黄方毅

徐建兵先生为日常工作联系人。

(4) 战略发展委员会 (7人)

召集人：卢志强

委 员：韩晓生、陈家华、王 辉、李俊生、刘纪鹏、严法善

陈家华先生为日常工作联系人。

(三) 2011 年 1 月 18 日，公司召开第七届监事会第一次会议，选举卢志壮先生为第七届监事会主席，选举王宏先生为第七届监事会副主席。

(四) 2011年1月21日，李俊生先生因有关规定要求，辞去公司独立董事职务。

(五) 2011年4月7日，公司2011年第二次临时股东大会选举刘玉平先生为公司第七届董事会独立董事。

(六) 2011 年 4 月 13 日，公司召开第七届董事会第二次临时会议，选举刘玉平先生为公司第七届董事会审计委员会委员、董事会提名委员会委员（召集人）、董事会薪酬与考核委员会委员及董事会战略发展委员会委员。

(七) 2011 年 5 月 10 日，公司高级管理人员陈陵声先生因个人原因辞去公司首席设计师职务。

(上述信息详见刊载于2011年1月19日、2011年1月22日、2011年3月22日、2011年4月8日、2011年4月14日、2011年5月10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)

第五节 董事会报告

一、报告期内经营情况回顾

(一) 报告期总体经营情况

	本报告期	上年同期	同比增减 (%)
营业收入	384,957,230.68	800,134,222.42	-51.89%
营业利润	-28,376,710.18	125,292,241.87	-122.65%
净利润	-33,731,484.53	83,211,447.72	-140.54%

(二) 公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司项目开工面积较上年度大幅增加，可销售面积也比上年同期增加。但因2011年上半年公司在售项目大都未达到收入确认条件，导致销售收入较上年同期有较大降幅。

（三）报告期内，公司主营业务较前一报告期未发生变化，公司房地产业务仍是公司收入的主要来源。

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	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产销售	23,689.47	8,407.46	64.51%	-65.76%	-76.21%	15.58%
物业管理	5,763.17	5,538.16	3.90%	13.15%	25.82%	-9.68%
物业出租	478.01	84.44	82.34%	9.03%	-15.88%	5.24%
商品销售	8,386.97	5,579.38	33.48%	65.46%	82.56%	-6.22%
主营业务分产品情况						
房地产	23,689.47	8,407.46	64.51%	-65.76%	-76.21%	15.58%
物业管理	5,763.17	5,538.16	3.90%	13.15%	25.82%	-9.68%
物业出租	478.01	84.44	82.34%	9.03%	-15.88%	5.24%
电子产品及建材	8,386.97	5,579.38	33.48%	65.46%	82.56%	-6.22%

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为359.82万元。

主营业务分地区情况表

地 区	主营业务收入			主营业务成本			主营业务毛利率	
	金额 (万元)	比上年增 减	占总额 的比重	金额 (万元)	比上年增 减	占总额 的比重	毛利率	比上年增 减
中国北京	7,692.38	-89.33%	20.08%	6,015.71	-84.41%	30.68%	21.80%	-24.64%
中国广东	7,706.23	25.39%	20.11%	4,421.94	34.53%	22.55%	42.62%	-3.90%
中国山东	707.84	69.82%	1.85%	577.88	177.35%	2.95%	18.36%	-31.65%
中国浙江	19,221.78	---	50.16%	6,409.08	---	32.68%	66.66%	66.66%
境外收入	1,564.72	94.30%	4.08%	1,168.98	94.99%	5.96%	25.29%	-0.27%
其他地区	1,424.68	289.04%	3.72%	1,485.23	395.16%	5.18%	28.70%	17.05%

二、报告期内的投资情况

（一）募集资金使用情况

公司报告期内未募集资金，也不存在以前期间募集资金的使用延续到报告期

的情况。

（二）非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况

1、北京泛海国际居住区项目

报告期内，公司推进北京泛海国际居住区 1#地块项目概念方案设计并确定前期策划顾问公司；2#地块、3#地块项目 2010 年 10 月动工的商业街已部分结构封顶，公寓部分尚在进行结构施工。

2011 年 3 月，北京泛海国际居住区 4#地块项目局部开工。报告期内，京沈客运专线设立星火火车站方案逐步明朗，并最终明确由公司牵头开展星火火车站站及产业用地的规划方案设计工作。星火火车站综合项目建成后，将集高铁、地铁、公交、市政配套、商业、办公、住宅等功能为一体。截止报告期末，公司结合星火火车站建设要求已开展产业用地规划方案初步设计工作。

2、武汉王家墩中央商务区项目

报告期内，樱海园一期项目抓紧开展幕墙石材干挂等安装施工工作，二期项目开展主体结构施工；泛海城市广场一期项目已完成地下室底板施工，二期项目已完成支护桩施工单位招标，三期项目已完成工程详勘施工并开展支护桩单位招标；泛海国际 SOHO 城项目宗地 11 正在开展土方挖运，宗地 12 正在进行工程桩施工；武汉中心项目在工程桩施工和土方挖运；香海园项目按计划开展工程桩施工；兰海园项目已完成工程桩施工，土建总包单位即将进场；宗地 10 南写字楼项目、宗地 13 项目及宗地 22、23 项目均已完成概念方案审批；宗地 14、15 项目已完成整体定位策划。基础设施施工按计划推进。

3、浙江泛海国际中心项目及其他

报告期内，浙江泛海国际中心项目建设进展顺利，受到宏观调控政策等因素影响，项目销售工作实际完成结果较年初计划情况比例偏低；泛海 SOHO 中心项目已开始桩基施工。

4、深圳泛海拉菲花园二期项目

报告期内，深圳泛海拉菲花园二期住宅项目完成预售前准备工作。2011 年 7 月 23 日，该项目获批准开盘销售，销售情况良好。

5、上海董家渡项目

报告期内，通海建设有限公司取得泛海国际公寓（一期）8、9 号楼的桩基工程施工许可证并展开了桩基施工的开工准备工作。

6、青岛泛海名人广场二期项目

截止报告期末，青岛泛海名人广场二期项目尚处于地下主体施工阶段。

7、大连旅顺口项目

报告期内，大连泛海建设投资有限公司已确定填海施工总平面布置及与施工招标相关的布置方案；完成对施工总包单位、勘察单位、监理单位（包括环境监测监理）、大石料来源等考察并形成考察报告。该项目计划在 2011 年 9 月底前开工。

（三）其他投资项目情况

1、报告期内，深圳市泛海三江电子有限公司经营业绩实现了大幅增长，总体任务目标完成情况较好，各项规划工作有序进行。截止报告期末，公司实现营业收入 10,808 万元，与上年同期相比增加了 5,375 万元，同比增长 99%。

2、报告期内，泛海物业管理有限公司以“优化产品、打造团队、推广品牌、信息化建设”为工作重心，全面提升公司管理服务水平。同时，为进一步深化和落实高档住宅区的“物业管家”服务模式及高档写字楼的“超白金”服务模式，公司制订了服务手册，细化了服务项目和流程。

3、报告期内，公司编制了《泛海建设集团股份有限公司物资采购管理办法（试行）》并试行。北京山海天物资贸易有限公司根据新构架、新分工重新梳理招标、签约、合同履行流程，修订招标文件、合同文件范本，以保证工程质量、控制工程成本、提高工作效率，推动各开发项目更好更快地建设。

三、报告期实际经营成果与前次定期报告披露盈利预测情况的比较：

公司未做半年度的业绩预测。

四、形势分析及下半年工作计划

2011 年上半年，国家继续加大对房地产市场的宏观调控。随着宏观调控力度的逐渐加大，政策综合效应对行业的影响日益显现，国内大部分城市的房地产市场观望气氛蔓延，投资及刚性需求压抑，房价快速上涨的势头得到明显遏制。据国家统计局数据显示，今年 6 月 70 个大中城市住宅价格环比涨幅均未超过 0.5%。

2011 年，对于泛海建设集团股份有限公司是具有重大意义，且充满挑战的一年。年初，公司顺利入驻民生金融中心，并完成了董事会及经营班子领导换届工作，面对房地产市场空前严峻的调控压力和市场形势，公司董事会审时度势、

积极主动，制定了“适应环境、调整策略、把握节奏、克服困难、防范风险、抓住机遇、稳步发展”的 28 字方针，并以此方针为指导思想，从提高企业工作效率，提高全员执行力入手，将项目融资、工程建设和销售作为工作重点。在房地产政策收紧，银根紧缩的恶劣环境下，抓住机遇，克服各种困难，积极融资，与北京国际信托有限公司合作，签订了北京泛海东风置业有限公司 20 亿元股权融资框架协议，并完成了第一期融资目标。工程建设方面虽然面临工资成本上涨和劳动力短缺等不利因素，但集团各项目的工程建设年度计划执行情况总体处于受控状态。营销工作方面，大力推进杭州公司写字楼项目、武汉樱海园住宅项目销售。受限购政策及银行按揭贷款政策影响，上半年销售任务未能完成，但公司积累了客户，积累了写字楼营销的经验。

公司董事会在充分分析本轮房地产调控的政策目标前提下，结合公司实际情况，确定 2011 年下半年公司将重点开展以下几个方面的工作：

（一）加快各地项目开发进度，增强产品竞争力。2011 年下半年，公司将集中一切力量，确保各项目开发实现既定目标。与此同时，公司将认真落实公司董事会精细化管理的要求，切实抓好安全生产和质量管理、提高项目建设质量，做好项目目标成本管理工作，并加大融资工作力度，全面提升公司的核心竞争力和可持续发展能力。

（二）促进销售工作按计划完成。2011 年下半年，随着武汉樱海园二期、深圳拉菲花园二期项目的入市销售，销售金额将有所提升，公司将督导各项目公司采取措施，提高执行力，加强武汉、杭州、深圳三地的销售工作进展，确保完成年度销售目标。

（三）尽快形成适合公司商业地产管理的组织构架和运营模式，明确商业经营管理思路及宗旨，将公司全国各地商业项目纳入统筹管理，做好项目市场定位、规划策略、利益分配等前期工作。

（四）内控建设和制度建设工作仍然是下半年的工作重点，公司将围绕提高全员执行力和提高工作效率两方面来展开工作，继续推进制度建设、完善内控流程，做到公司企业文化、思想理念、工作目标高度统一，规章制度、工作流程高度统一，高效高质的完成各项工作。

第六节 重要事项

一、公司治理结构现状及差异

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善和改进公司治理结构，规范公司运作，并根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》的要求，对公司及所属子公司的内控制度进行梳理、修订、补充和完善，提高公司规范运作水平，保证制度的有效落实和监控。公司治理的实际状况符合国家法律法规和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。

二、内部控制规范建设工作进展

根据深圳证监局《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》，本公司作为试点公司之一，应按要求开展内控规范实施工作。截止本报告期末，公司内控规范实施工作的主要进展情况包括：

1、组织成立以公司董事长为组长的内控领导小组以及以公司风控总监为组长的内控实施项目组，负责推进公司内控建设。

2、指派公司风控总监及相关内控实施人员参加证监会组织的内控建设培训班，了解并熟悉内控建设的要求和主要工作程序。

3、制定完成公司《内部控制规范实施工作方案》，并经公司第七届董事会第三次临时会议审议通过后，于 2011 年 4 月 29 日对外披露。

4、确定了纳入本次内控规范实施的子公司范围及重要业务流程，实施范围经内控领导小组审议通过。

5、召开了内控规范建设启动大会，对公司总部及纳入内控实施范围的各子公司提出了内控建设的具体要求，明确了各项工作的进度安排。

6、聘请德勤会计师事务所对公司的高级管理人员及内控具体实施人员进行培训，对内控理论及内控建设实务方面进行了讲解。

7、公司总部各部门及纳入实施范围的各子公司根据公司统一要求，制定了详细的内控建设计划，并按照计划展开了流程梳理、识别固有风险、编制风险控制矩阵等工作。

8、每月末，总部各部门及各子公司上报内控建设进展情况，由公司风险控制部进行汇总分析，查看是否按既定的计划进行。

三、报告期内公司实施的利润分配方案、公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况

2011年5月20日，公司2010年度股东大会审议通过了本公司2010年度权益分派方案：以公司现有总股本2,278,655,884股为基数，向全体股东每10股送红股2股，派0.5元人民币现金（含税）；同时，以资本公积金向全体股东每10股转增8股。2011年7月18日，本公司实施完成2010年度权益分派方案。分红后，公司总股本增至4,557,311,768股。

（上述信息详见刊载于2011年5月21日、2011年7月12日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告）

公司2011年半年度不进行利润分配及资本公积金转增股本。

四、报告期内，公司内未涉及股权激励方案

五、公司重大诉讼、仲裁事项及持有其他上市公司股权情况

公司报告期内没有发生重大诉讼事项及持续到报告期的重大诉讼事项。

公司未持有其他上市公司股权，也未参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司，也未参股拟上市公司。

六、重大资产收购事项

1、根据深圳市德正信资产评估有限公司对公司控股子公司深圳市泛海三江电子有限公司（简称“泛海三江公司”）资产评估结果，截止 2009 年 12 月 31 日泛海三江公司净资产为 6,215.43 万元（股本 1,000 万元）。经公司第六届董事会第四十六次临时会议审议，同意公司依据上述评估结果，按照每股 6.22 元的价格收购原泛海三江公司职工股（原职工股股东合计持有泛海三江公司 7.5%股权，计 750,000 股）。在完成对上述股权的收购后，同意公司对泛海三江公司进行股份制改造，增加泛海三江公司注册资本，即由人民币 1,000 万元增加至人民币 5,000 万元，所需资金由公司自筹或募集解决（上述信息详见刊载于 2010 年 12 月 22 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告）。

截止本报告公告日，公司已完成对上述股权的收购，泛海三江公司成为公司全资子公司。

2、北京大兴经济开发区建设投资有限公司是本公司的控股子公司，注册资本（实收资本）2 亿元人民币。其中，本公司持有70%股权，北京大兴经济开发区开发经营总公司持有20%股权，康德投资集团有限公司持有10%股权。

报告期内，根据公司第七届董事会第二次临时会议决议，本公司与北京大兴经济开发区开发经营总公司及康德投资集团有限公司分别签订《出资转让协议

书》，以人民币4000万元及2000万元受让北京大兴经济开发区开发经营总公司及康德投资集团有限公司持有的北京大兴经济开发区建设投资有限公司全部股权（上述信息详见刊载于2011年4月14日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的公司有关公告）。

截止报告期末，上述收购事项已完成，北京大兴经济开发区建设投资有限公司成为公司全资子公司，并已更名为“泛海建设集团投资有限公司”。

3、报告期内，根据公司第七届董事会第二次临时会议决议，同意公司控股子公司大连泛海建设投资有限公司收购大连韩伟企业集团有限公司所持黄金山投资有限公司 100%股权。根据辽宁众华资产评估有限公司众华评报字【2011】第15 号《大连韩伟企业集团有限公司拟转让大连黄金山投资有限公司股权项目评估报告》，黄金山投资有限公司在评估基准日2010年12月31日的净资产为1,943.82万元。据此，公司控股子公司大连泛海建设投资有限公司与大连韩伟企业集团有限公司协商一致，同意股权转让价格为1,940万元。本次股权转让完成后，大连韩伟企业集团有限公司在黄金山投资有限公司中所享有的股东权利和义务由大连泛海建设投资有限公司承继，包括大连韩伟企业集团有限公司正在筹办的“金龙湾水上旅游”项目（上述信息详见刊载于2011年4月14日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的公司有关公告）。

截止本报告公告日，该事项已办理完毕。

七、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

报告期内，公司及公司控股子公司与关联方之间的与日常生产经营相关的交易，严格按照公司第七届董事会第二次会议审议通过的《关于公司2011年度日常关联交易预计的议案》所确定的原则进行，具体情况详见下表：

单位：万元

序号	关联交易类别	关联人	2011 年度 预计金额	本期发生额	
				金额	占同类交易比例
1	提供劳务及销售商品	泛海建设控股有限公司	800.00	187.95	3.85%
2	接受劳务及购买商品	泛海实业股份有限公司	16.91	---	---

3	接受劳务及购买商品	泛海园艺技术工程有限公司	106.96	---	---
4	接受劳务及购买商品	泛海园艺技术工程有限公司	200.00	---	---
5	接受劳务及购买商品	LTC Design Group	904.33	---	---
6	接受劳务及购买商品	LTC Design Group	58.00	---	---
7	接受劳务及购买商品	LTC Design Group	312.00	---	---
8	接受劳务及购买商品	LTC Design Group	90.00	---	---
9	提供劳务及销售商品	泛海建设控股有限公司	813.42	27.15	0.56%
10	接受劳务及购买商品	泛海实业股份有限公司	14.53	16.17	---
11	委托物业管理	泛海建设控股有限公司	652.32	9.68	0.10%
12	委托物业管理	山东齐鲁商会大厦有限公司	132.00	111.51	1.20%
13	委托物业管理	泛海实业股份有限公司	53.00	23.54	0.25%
14	房屋租赁	泛海建设控股有限公司	770.67	407.2	37.75%
15	房屋租赁	北京德高瑞丰经贸有限公司	294.80	147.39	13.66%
16	房屋租赁	北京德高瑞丰经贸有限公司	50.00	---	---
	合计		5,268.94	930.59	---

上述关联交易协议均已签署，大多数是2010年或之前已进行的交易项目，特别是公司与LTC Design Group的交易均是在陈陵声先生任职公司前发生的交易（在陈陵声先生任公司职务后至《2011年日常关联交易预计公告》披露日，公司与LTC Design Group未发生新的交易）。2011年5月，陈陵声先生因个人原因辞去公司首席设计师职务。LTC Design Group不再是本公司的关联法人，其与公司发生的交易不再构成关联交易事项。

以上日常关联交易的关联方基本情况、定价原则及依据、交易目的及对公司的影响等信息，详见刊载于2011年4月16日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）《2011年日常关联交易预计公告》。

（二）资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，无资产收购、出售发生的关联交易。

（三）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	同属最终控制人	-	-	-7,992.27	6,359.30
合 计		-	-	-7,992.27	6,359.30

（四）其他重大关联交易事项

1、公司第七届董事会第一次临时会议、公司2011年第二次临时股东大会审议通过了《关于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”的补充协议的补充协议二>的议案》，即：通海建设有限公司委托泛海集团有限公司进行公司所属项目的拆迁安置、“七通一平”等工程，经协商，决定在原有委托施工的工程合作合同基础上签订补充协议对项目施工进度、补偿款进行约定。

（上述信息详见刊载于2010年3月22日、2011年4月8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、为加快公司重点项目——北京泛海国际居住区1#、2#、3#地块项目的开发建设，提高北京泛海东风置业有限公司（简称“泛海东风”）的资金实力，经本公司2010年度股东大会审议，同意根据本公司与中国泛海控股集团有限公司（简称“中国泛海”）、北京国际信托有限公司（简称“北京国际信托”）共同参与泛海东风增资。根据中国泛海、本公司与北京国际信托三方拟签订的有关增资协议约定，中国泛海同意北京国际信托作为泛海东风新股东以不超过现金20亿元出资，本公司以现金13亿元出资，双方共同增加泛海东风注册资本。根据北京国际信托与本公司协定，自北京国际信托将资金划入泛海东风的验资账户之日起1-2年内，本公司或由本公司指定主体享有优先购买北京信托所持有的泛海东风股权的权利。按本公司、中国泛海及北京国际信托协议，由本公司与中国泛海按照同一价格受让北京国际信托所持有的泛海东风股权。为享有上述权利并受让股权，中国泛海与本公司将持有的泛海东风股权及本公司享有的泛海东风债权（人民币22亿元）向北京国际信托提供质押担保。

（上述信息详见刊载于2011年5月11日、2011年5月21日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

经本公司第七届董事会第五次临时会议审议，同意对上述增资事项进行补充约定：原定北京国际信托直接参与泛海东风增资，现调整为由北京国际信托指定其全资子公司对泛海东风进行增资。

（上述信息详见刊载于2011年7月1日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

截止本报告公告日，北京国际信托已指定其全资子公司出资人民币95,570万元，泛海东风注册资本增加至195,570万元，股权结构变更为：本公司出资75,000万元，持有泛海东风38.35%股权；中国泛海出资25,000万元，持有泛海东风12.78%股权；北京国际信托指定全资子公司出资95,570万元，持有泛海东风48.87%股权。

八、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、公司新增银行借款

单位：万元

借款银行	借款额	借款期限	担保方
建设银行湖北省分行营业部	3,000	2011.01.07~2016.05.24	自有土地抵押
建设银行湖北省分行营业部	4,000	2011.01.07~2017.05.24	自有土地抵押
建设银行湖北省分行营业部	20,000	2011.01.07~2018.05.24	自有土地抵押
建设银行湖北省分行营业部	18,000	2011.01.07~2018.11.24	自有土地抵押
建设银行湖北省分行营业部	4,000	2011.03.22~2018.11.24	自有土地抵押
建设银行湖北省分行营业部	9,000	2011.03.22~2019.10.24	自有土地抵押
建设银行湖北省分行营业部	10,000	2011.06.17~2019.10.24	自有土地抵押
深圳发展银行武汉分行	40,000	2011.01.04~2013.01.03	自有土地抵押、本公司担保
农业银行青岛香港西路支行	480	2011.05.17~2012.08.25	本公司担保
农业银行青岛香港西路支行	2,520	2011.05.19~2012.08.25	本公司担保
招行深圳新时代支行	1,000	2011.04.15~2012.04.15	自有房产抵押

3、重大担保

单位：万元

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	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无						

报告期内担保发生额合计	0.00
报告期内担保余额合计	0.00
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	-21,000
报告期内对控股子公司担保余额合计	290,812.29
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额	290,812
担保总额占公司净资产的比例	37.72%
其中：	
为控股股东及公司持股 50%以下的其他关联方提供担保的金额	0.00
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额	0.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额	0.00
上述三项担保金额合计	0.00

4、公司未委托他人进行现金资产管理事项。

九、公司独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发 [2003]56号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发 [2005]120号）的相关规定，作为泛海建设集团股份有限公司独立董事，我们对截至2011年6月30日公司控股股东及其关联方占用公司资金和对外担保情况进行认真的检查，发表专项说明和独立意见如下：

公司能够遵守相关法律法规的规定，报告期内（2011年1月1日至2011年6月30日）不存在控股股东及其他关联方占用公司资金的情况。

未发现公司为控股股东及其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保的情况。公司现有担保均为公司为控股子公司提供的担保，担保事项的决策程序符合有关法律、法规及公司相关的规定，不存在损害公司和股东、特别是中小股东利益的行为。

十、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续至报告期内的承诺事项

中国泛海控股集团有限公司通过吸收合并泛海建设控股有限公司收购公司 1,678,579,976 股股份，成为公司控股股东。中国泛海控股集团有限公司承诺在本

次吸收合并完成后，继续履行泛海建设控股有限公司作出的下述承诺：

（一）公司原控股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（现已更名为泛海能源投资股份有限公司）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、泛海建设控股有限公司承诺如下：

实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司、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；

承诺履行情况：

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

2、关于本次非公开发行涉及资产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：

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

若未能在 2008 年 12 月 31 日前取得浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司土地的使用权证，则向公司赔偿 39.65 亿元（本次浙江公司 100%股权和武汉公司 60%股权的作价），待公司取得浙江公司、

武汉公司土地使用权证后将 39.65 亿元返还给大股东。泛海建设控股有限公司将尽力协助通海建设有限公司尽早取得 12 号、14 号地的使用权证。

承诺履行情况：

截止报告期末，公司所属的浙江公司已取得项目土地使用权证。武汉公司项下全部 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。截至本报告公告日，武汉公司项下已办证面积占全部 27 宗地净用地总面积的 98.18%。按照承诺要求，公司已将 79,922,744.48 元履约保证金返还公司原控股股东泛海建设控股有限公司，尚余保证金金额 63,593,029.16 元。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有限公司。武汉公司原另一股东武汉中央商务区投资控股集团有限公司已承诺协助武汉公司签订宗地 27 的《国有土地使用权出让合同》及取得国有土地使用证。截至本报告公告日，此项工作尚在办理中。

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，星火公司、通海公司、浙江公司规划指标较评估依据未发生减少情况，不存在导致公司股权的价值低于本次评估的价值的情况。武汉公司 4000 亩土地因红线调整，总建筑面积略有变化，即总建筑面积调整为 609 万平方米，减少了约 8.22 万平方米。虽然面积有所减少，但整个项目价值基本

未受影响。经测算，武汉公司按现规划面积计算的评估值仍高于资产重组时的折股价值。

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

4、控股股东及关联方关于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：

该项承诺期已满。承诺期内，公司的控股股东及关联方严格履行了此项承诺。

5、关于项目工程合同的承诺

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

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

(2) 由于北京星火房地产开发有限责任公司已经按照《项目工程合作合同》及相关协议的约定，向泛海集团支付了项目工程款人民币 50.9 亿元。为此，泛海集团承诺，在第二宗地的一级开发完成之后、二级开发招拍挂完成之前，如经北京市国土部分审核，第二宗地实际发生的一级土地开发成本低于第二宗地按照总建筑面积 80 万平方米和每平方米人民币 5200 元的标准计算所得的工程费用，

泛海集团愿意将上述差额款项返还给北京星火房地产开发有限责任公司。

承诺履行情况：

由于星火公司尚未完成第二宗地的一级开发工作，故未触及本项承诺。

（二）公司原控股股东泛海建设控股有限公司、光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海能源投资股份有限公司）（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**：

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：

该项承诺期已满。承诺期内，公司的控股股东及关联方严格履行了此项承诺。

十一、公司 **2011 年半年度财务报告未经审计**。

十二、公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未发生在报告期内受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、认定为不适当人选、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况。

十三、公司**债券相关情况**

经中国证券监督管理委员会证监发行字【2009】916号文核准，公司于2009年11月13日发行公司债券3,200万张，募集资金32亿元。该债券期限为5年，票面年利率为7.2%。募集资金拟用于偿还部分公司债务，优化公司债务结构；并拟用剩余部分资金补充公司流动资金，改善公司资金状况。

截止2011年6月30日，公司募集资金已按计划偿还银行借款10.35亿元，偿还借款5.55亿元，剩余部分用于补充公司流动资金。

报告期内，鹏元资信评估有限公司对本公司发行的“09泛海债”进行了跟踪评级，评级结果为：维持本公司公司债券信用等级为AA，维持本公司长期主体信用等级为AA-，评级展望为稳定。

十四、公司报告期内未进行证券投资。

十五、公司报告期内未持有其他上市公司、非上市金融企业和拟上市公司股权。

十六、报告期内，公司严格按照《投资者关系管理制度》做好投资者接待与公司推广活动，接待与推广活动的大致情况如下表：

报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 2 月 18 日	公司接待室	实地调研	凯基证券、富国基金、野村国际证券、达以安资产管理公司、华夏基金、中信证券、招商证券、安信证券、长江证券、工银瑞信、东方证券、华安基金等机构投资者代表、证券分析师及个人投资者	一、主要内容： 1、公司项目的开发进展 2、公司发展战略与规划 3、其他问题解释 二、资料： 1、2010 年第三季度报告 2、2010 年度报告 3、2011 年第一季度报告 4、公司临时公告
2011 年 2 月 23 日	公司接待室	实地调研		
2011 年 3 月 3 日	公司接待室	实地调研		
2011 年 4 月 7 日	公司接待室	实地调研		
2011 年 4 月 29 日	公司接待室	实地调研		
2011 年 5 月 26 日	公司接待室	实地调研		
2011 年 6 月 14 日	公司接待室	实地调研		
2011 年 6 月 24 日	上海	投资策略会	投资者	
2011 年上半年	/	电话沟通		
2011 年上半年	公司网站	网络沟通		

十七、其他重要事项

1、报告期内，公司控股子公司武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司向深圳发展银行股份有限公司武汉分行申请固定资产贷款，金额为4亿元人民币，期限2年，年利率为5.85%。上述贷款用于武汉泛海国际居住区·樱海园二期项目开发建设。经本公司第六届董事会第四十八次临时会议审议，同意公司为该笔贷款提供连带责任保证。

（上述信息详见刊载于2011年1月11日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的公司有关公告）。

2、报告期内，公司就民生金融中心办公用房租赁事项与原控股股东泛海建设控股有限公司重新签订了《民生金融中心租赁合同（写字楼）》（合同编号：FJJ-10-X-016），对承租期重新进行了约定。

（上述信息详见刊载于2011年1月11日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的公司有关公告）。

3、公司于2010年2月28日召开第六届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司本次非公开发行股票方案的议案》，公司拟申请非公开发行不超过40,000万

股人民币普通股，募集资金拟全部用于房地产项目开发。该议案经2010年3月24日召开的公司2009年度股东大会审议通过。

截止2011年3月23日，上述股东大会决议有效日期已过，本次非公开发行股票方案申请自2011年3月24日起终止。

（上述信息详见刊载于2011年3月24日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上的公司有关公告）。

4、报告期内，本公司控股股东中国泛海控股集团有限公司、股东泛海能源投资股份有限公司就所持本公司股份办理了相应的解押、质押手续（上述信息详见刊载于2011年5月10日、2011年6月18日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告）。

截止报告期末，中国泛海控股集团有限公司已质押股份共计1,669,124,000股，占该股东所持股份的99.44%，占本公司总股本的73.25%；泛海能源投资股份有限公司已质押股份共计60,000,000股，占该股东所持股份的96.77%，占本公司总股本的2.63%。

十八、期后事项

1、公司于2011年7月18日实施了公司2010年度权益分派方案（上述信息详见刊载于2011年7月12日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告）。

2、为进一步完善公司地产业务布局，公司与大连富程投资有限公司签订《投资合作协议书》，双方共同出资设立沈阳泛海建设投资有限公司，合作开发沈阳地区房地产项目（上述信息详见刊载于2010年12月22日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告）。

截止本报告公告日，沈阳泛海建设投资有限公司已在抚顺市工商行政管理局办理完成工商登记注册手续。公司经营范围为：项目投资，资产管理，房地产开发，物业管理，建筑设备、建筑装饰材料销售（以上经营范围国家法律法规禁止经营及须前置许可经营项目除外）。公司已领取注册号为210400000065961的企业法人营业执照。

3、公司于2011年8月15日召开第七届董事会第六次临时会议，会议审议通过了《关于回购控股子公司通海建设有限公司部分股权的议案》、《关于控股子公司通海建设有限公司进行信托融资的议案》（上述信息详见刊载于2011年8月16日

《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告)。截止本报告期末，上述事项仍在办理中。

第七节 财务报告

本报告未经审计，财务报表及附注附后。

第八节 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财务报告。

二、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

2011年6月30日

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	期末余额	期初余额	项目	附注五	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(一)	2,628,687,317.55	2,677,570,825.20	短期借款	(十五)	622,500,000.00	615,000,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据	(二)	107,161.00	100,000.00	应付票据		-	
应收账款	(三)	154,488,971.24	54,351,852.24	应付账款	(十六)	785,997,718.93	686,258,277.38
预付款项	(四)	1,564,708,869.88	1,587,182,280.81	预收款项	(十七)	1,044,810,838.93	693,482,064.92
应收股利				应付职工薪酬	(十八)	13,119,624.40	13,994,117.89
其他应收款	(五)	230,323,331.50	329,875,027.05	应交税费	(十九)	158,987,201.01	158,636,848.23
存货	(六)	18,989,872,246.24	17,486,065,278.84	应付利息	(二十)	255,349,527.90	99,486,514.25
一年内到期的非流动资产				应付股利		113,933,000.00	
其他流动资产				其他应付款	(二十一)	1,586,040,162.47	2,075,470,961.30
流动资产合计		23,568,187,897.41	22,135,145,264.14	一年内到期的非流动负债	(二十二)	3,849,500,000.00	2,137,500,000.00
非流动资产：				其他流动负债			
长期应收款				流动负债合计		8,430,238,073.64	6,479,828,783.97
长期股权投资				非流动负债：			
投资性房地产	(七)	71,563,499.66	71,563,499.66	长期借款	(二十三)	4,036,700,000.00	4,334,000,000.00
固定资产	(八)	96,824,167.61	97,572,712.44	应付债券	(二十四)	3,180,588,873.56	3,178,054,685.87
在建工程	(九)	2,976,507.30	2,976,507.30	长期应付款			
工程物资				递延所得税负债	(十三)	9,009,882.82	9,009,882.82
固定资产清理				其他非流动负债			
无形资产	(十)	3,631,971.27	4,595,738.09	非流动负债合计		7,226,298,756.38	7,521,064,568.69
开发支出		1,509,400.00		负债合计		15,656,536,830.02	14,000,893,352.66
商誉	(十一)	7,068,470.65	7,068,470.65	股东权益：			
长期待摊费用	(十二)	157,771.28	530,456.96	股本	(二十五)	2,278,655,884.00	2,278,655,884.00
递延所得税资产	(十三)	36,266,575.53	26,440,101.67	资本公积	(二十六)	4,499,739,082.99	4,501,442,160.78
其他非流动资产				减：库存股			
非流动资产合计		219,998,363.30	210,747,486.77	盈余公积	(二十七)	330,761,483.01	330,761,483.01
				未分配利润	(二十八)	601,236,710.67	748,901,195.20
				归属于母公司股东权益合计		7,710,393,160.67	7,859,760,722.99
				少数股东权益		421,256,270.02	485,238,675.26
				股东权益合计		8,131,649,430.69	8,344,999,398.25
资产总计		23,788,186,260.71	22,345,892,750.91	负债和股东权益总计		23,788,186,260.71	22,345,892,750.91

公司负责人：_____

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

2011年1-6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		384,957,230.68	800,134,222.42
其中：营业收入	(二十九)	384,957,230.68	800,134,222.42
二、营业总成本		413,333,940.86	674,841,980.55
其中：营业成本	(二十九)	196,857,708.15	429,836,188.59
营业税金及附加	(三十)	62,129,578.40	104,928,428.48
销售费用	(三十一)	36,211,554.40	31,507,868.96
管理费用	(三十一)	84,545,444.40	72,185,683.48
财务费用	(三十一)	28,347,422.77	(2,497,204.12)
资产减值损失	(三十二)	5,242,232.74	38,881,015.16
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	(三十三)		
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		(28,376,710.18)	125,292,241.87
加：营业外收入	(三十四)	1,526,763.90	1,988,781.24
减：营业外支出	(三十五)	75,010.64	713,439.09
其中：非流动资产处置损失		-	1,067.12
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		(26,924,956.92)	126,567,584.02
减：所得税费用	(三十六)	7,827,010.63	45,310,338.61
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		(34,751,967.55)	81,257,245.41
其中：同一控制下被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		(33,731,484.53)	83,211,447.72
少数股东损益		(1,020,483.02)	(1,954,202.31)
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		(0.015)	0.044
（二）稀释每股收益		(0.015)	0.044
七、其他综合收益	(三十七)		
八、综合收益总额		(34,751,967.55)	81,257,245.41
归属于母公司所有者的综合收益总额		(33,731,484.53)	83,211,447.72
归属于少数股东的综合收益总额		(1,020,483.02)	(1,954,202.31)

公司负责人：_____ 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

2011年1-6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
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		637,038,144.80	955,257,290.54
收到的税费返还		1,210,788.00	1,503,135.23
收到其他与经营活动有关的现金	(三十八)	1,906,734,687.66	382,527,899.26
经营活动现金流入小计		2,544,983,620.46	1,339,288,325.03
购买商品、接受劳务支付的现金		1,132,688,718.39	734,155,567.78
支付给职工以及为职工支付的现金		132,354,043.90	112,883,824.47
支付的各项税费		160,994,985.19	208,328,456.60
支付其他与经营活动有关的现金	(三十八)	1,933,284,823.10	2,326,876,017.95
经营活动现金流出小计		3,359,322,570.58	3,382,243,866.80
经营活动产生的现金流量净额		(814,338,950.12)	(2,042,955,541.77)
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		28,150.00	2,800.00
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		28,150.00	2,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,827,709.24	3,519,597.30
投资支付的现金		414,665,000.00	272,624,120.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		419,492,709.24	276,143,717.30
投资活动产生的现金流量净额		(419,464,559.24)	(276,140,917.30)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,107,594,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			829,650,000.00
取得借款收到的现金		2,075,700,000.00	995,000,000.00
发行债券收到的现金			-
收到其他与筹资活动有关的现金	(三十八)	-	59,142,026.79
筹资活动现金流入小计		2,075,700,000.00	2,161,736,326.79
偿还债务支付的现金		653,500,000.00	598,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		201,855,452.71	428,225,717.46
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	(三十八)	18,769,530.14	89,697,527.09
筹资活动现金流出小计		874,124,982.85	1,116,223,244.55
筹资活动产生的现金流量净额		1,201,575,017.15	1,045,513,082.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(5,748.76)	
五、现金及现金等价物净增加额		(32,234,240.97)	(1,273,583,376.83)
加：期初现金及现金等价物余额		2,164,844,379.70	4,538,865,320.98
六、期末现金及现金等价物余额		2,132,610,138.73	3,265,281,944.15

公司负责人：_____

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 合并股东权益变动表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2011年1-6月					
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	2,278,655,884.00	4,501,442,160.78	330,761,483.01	748,901,195.20	485,238,675.26	8,344,999,398.25
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并被合并方年初净资产	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	2,278,655,884.00	4,501,442,160.78	330,761,483.01	748,901,195.20	485,238,675.26	8,344,999,398.25
三、本年增减变动金额	-	(1,703,077.79)	-	(147,664,484.53)	(63,982,405.24)	(213,349,967.56)
（一）净利润	-	-	-	(33,731,484.53)	(1,020,483.02)	(34,751,967.55)
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	(33,731,484.53)	(1,020,483.02)	(34,751,967.55)
（三）股东投入和减少资本	-	(1,703,077.79)	-	-	(62,961,922.22)	(64,665,000.01)
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	(1,703,077.79)	-	-	(62,961,922.22)	(64,665,000.01)
（四）利润分配	-	-	-	-113,933,000.00	-	(113,933,000.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(113,933,000.00)	-	(113,933,000.00)
3. 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	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,278,655,884.00	4,499,739,082.99	330,761,483.01	601,236,710.67	421,256,270.02	8,131,649,430.69

公司负责人：

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 合并股东权益变动表（续）

单位：元 币种：人民币

项 目	2010年1-6月					
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更				112,127,038.18		-
同一控制下企业合并被合并方年初净资产						112,127,038.18
二、本年初余额	2,263,695,884.00	5,144,528,441.61	270,782,389.37	913,901,616.69	455,289,188.48	9,048,197,520.15
三、本年增减变动金额	14,960,000.00	(643,086,280.83)	59,979,093.64	(165,000,421.49)	29,949,486.78	(703,198,121.90)
（一）净利润				122,844,260.55	(3,356,964.09)	119,487,296.46
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	1,388,055.23	-	-	594,880.81	1,982,936.04
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						-
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响						-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响						-
4. 其他		1,388,055.23			594,880.81	1,982,936.04
上述（一）和（二）小计	-	1,388,055.23	-	122,844,260.55	(2,762,083.28)	121,470,232.50
（三）股东投入和减少资本	14,960,000.00	(644,474,336.06)	-	-	32,711,570.06	-596,802,766.00
1. 股东投入资本	14,960,000.00	108,433,425.00			228,679,500.00	352,072,925.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	(54,080,400.01)				-54,080,400.01
3. 其他	-	(698,827,361.05)			(195,967,929.94)	(894,795,290.99)
（四）利润分配	-	-	59,979,093.64	(287,844,682.04)	-	(227,865,588.40)
1. 提取盈余公积			59,979,093.64	-59,979,093.64		-
2. 对股东的分配				(227,865,588.40)		(227,865,588.40)
3. 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						-
四、本年年末余额	2,278,655,884.00	4,501,442,160.78	330,761,483.01	748,901,195.20	485,238,675.26	8,344,999,398.25

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2011年6月30日

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	年末余额	年初余额	项目	附注七	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		571,644,419.91	644,404,338.33	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	(一)	37,240.00	37,240.00	应付账款		11,066,937.81	11,066,937.81
预付款项				预收款项		50,000.00	50,000.00
应收股利				应付职工薪酬		2,138,801.04	1,778,601.49
其他应收款	(二)	6,555,228,099.08	7,068,137,712.22	应交税费		158,468.47	160,274.67
存货		33,695,546.33	33,940,313.13	应付利息		214,686,514.25	99,486,514.25
一年内到期的非流动资产				应付股利		113,933,000.00	
其他流动资产				其他应付款		2,603,807,975.02	3,493,171,605.08
流动资产合计		7,160,605,305.32	7,746,519,603.68	一年内到期的非流动负债		939,000,000.00	725,000,000.00
非流动资产：				其他流动负债			
长期应收款				流动负债合计		3,884,841,696.59	4,330,713,933.30
长期股权投资	(三)	8,112,279,157.12	8,047,614,157.12	非流动负债：			
投资性房地产		28,401,494.15	28,401,494.15	长期借款		-	214,000,000.00
固定资产		19,251,944.91	19,058,026.95	应付债券		3,180,588,873.56	3,178,054,685.87
在建工程		2,976,507.30	2,976,507.30	长期应付款			
工程物资				递延所得税负债		3,920,897.11	3,920,897.11
固定资产清理				其他非流动负债			
无形资产		276,658.67	324,077.67	非流动负债合计		3,184,509,770.67	3,395,975,582.98
开发支出				负债合计		7,069,351,467.26	7,726,689,516.28
商誉				股东权益：			
长期待摊费用				股本		2,278,655,884.00	2,278,655,884.00
递延所得税资产				资本公积		5,221,329,069.45	5,221,329,069.45
其他非流动资产				减：库存股			
非流动资产合计		8,163,185,762.15	8,098,374,263.19	盈余公积		229,271,320.11	229,271,320.11
				未分配利润		525,183,326.65	388,948,077.03
				股东权益合计		8,254,439,600.21	8,118,204,350.59
资产总计		15,323,791,067.47	15,844,893,866.87	负债和股东权益总计		15,323,791,067.47	15,844,893,866.87

公司负责人：_____

主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

利润表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2011年1-6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	本期金额	上期金额
一、营业收入	(四)	1,834,930.00	1,738,937.00
减：营业成本	(四)	244,766.80	378,809.88
营业税金及附加		97,680.37	91,742.21
销售费用			
管理费用		23,465,579.00	21,554,762.66
财务费用		27,709,093.19	(3,711,712.28)
资产减值损失		153,381.02	41,976.20
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）		300,000,000.00	660,000,000.00
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）		250,164,429.62	643,383,358.33
加：营业外收入		3,820.00	100.00
减：营业外支出		－	30,020.44
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		250,168,249.62	643,353,437.89
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		250,168,249.62	643,353,437.89
五、其他综合收益		－	
六、综合收益总额		250,168,249.62	643,353,437.89

公司负责人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

现金流量表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

2011年1-6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注七	本期金额	上期金额
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		1,492,906.00	1,669,945.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,222,336,000.72	4,517,623,000.27
经营活动现金流入小计		3,223,828,906.72	4,519,292,945.27
购买商品、接受劳务支付的现金			278,143.08
支付给职工以及为职工支付的现金		13,034,111.58	14,133,677.06
支付的各项税费		545,879.91	295,428.63
支付其他与经营活动有关的现金		3,195,287,246.43	3,133,490,438.71
经营活动现金流出小计		3,208,867,237.92	3,148,197,687.48
经营活动产生的现金流量净额		14,961,668.80	1,371,095,257.79
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		28,000.00	
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		28,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		704,290.00	935,480.00
投资支付的现金		64,665,000.00	2,025,845,600.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		65,369,290.00	2,026,781,080.00
投资活动产生的现金流量净额		(65,341,290.00)	(2,026,781,080.00)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			69,264,800.00
取得借款收到的现金			150,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			56,673,540.00
筹资活动现金流入小计			275,938,340.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		22,380,297.22	271,847,402.28
支付其他与筹资活动有关的现金			57,443,390.00
筹资活动现金流出小计		22,380,297.22	329,290,792.28
筹资活动产生的现金流量净额		(22,380,297.22)	(53,352,452.28)
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		(72,759,918.42)	(709,038,274.49)
加：期初现金及现金等价物余额		644,404,338.33	1,819,478,915.51
六、期末现金及现金等价物余额		571,644,419.91	1,110,440,641.02

公司负责人：_____

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 股东权益变动表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2011年1-6月				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,278,655,884.00	5,221,329,069.45	229,271,320.11	388,948,077.03	8,118,204,350.59
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
二、本年初余额	2,278,655,884.00	5,221,329,069.45	229,271,320.11	388,948,077.03	8,118,204,350.59
三、本年增减变动金额	-	-	-	136,235,249.62	136,235,249.62
（一）净利润	-	-	-	250,168,249.62	250,168,249.62
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	250,168,249.62	250,168,249.62
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	0.00
1. 股东投入资本	-	-	-	-	0.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	(113,933,000.00)	(113,933,000.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	(113,933,000.00)	(113,933,000.00)
3. 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	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,278,655,884.00	5,221,329,069.45	229,271,320.11	525,183,326.65	8,254,439,600.21

公司负责人：

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 股东权益变动表（续）

单位：元 币种：人民币

项 目	2010年1-6月				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,263,695,884.00	5,167,024,269.45	169,292,226.47	77,001,822.63	7,677,014,202.55
加：会计政策变更	-	-			-
前期差错更正	-	-			-
二、本年初余额	2,263,695,884.00	5,167,024,269.45	169,292,226.47	77,001,822.63	7,677,014,202.55
三、本年增减变动金额	14,960,000.00	54,304,800.00	59,979,093.64	311,946,254.40	441,190,148.04
（一）净利润	-	-		599,790,936.44	599,790,936.44
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-			-
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的 影响	-	-			-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-			-
4. 其他	-	-			-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	599,790,936.44	599,790,936.44
（三）股东投入和减少资本	14,960,000.00	54,304,800.00	-	-	69,264,800.00
1. 股东投入资本	14,960,000.00	54,304,800.00			69,264,800.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-				-
3. 其他	-	-			-
（四）利润分配	-	-	59,979,093.64	(287,844,682.04)	(227,865,588.40)
1. 提取盈余公积	-	-	59,979,093.64	-59,979,093.64	-
2. 对股东（或股东）的分配		-		(227,865,588.40)	(227,865,588.40)
3. 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	-	-			-
四、本年年末余额	2,278,655,884.00	5,221,329,069.45	229,271,320.11	388,948,077.03	8,118,204,350.59

公司负责人：

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

二〇一一年半年度财务报表附注

除特别说明，以人民币元表述

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能源投资股份有限公司（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“泛海能源投资”）。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，泛海能源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份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。

2010年1月18日根据公司股票期权激励计划，公司首批激励对象（部分董事、监事）获授股份已行权。本次行权股份共1496万股，性质为有限售条件流通股。公司总股本增加至2,278,655,884股，注册资本变更为2,278,655,884.00元。

2010年2月11日，泛海建设控股将持有的本公司股份过户给中国泛海控股集团有限公司（以下简称“中国泛海”），中国泛海持有本公司1,678,579,976.00股，占公司总股本的73.67%，为本公司第一大股东。

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。

本公司母公司为中国泛海，最终控股股东为泛海控股有限公司（以下简称“泛海控股”），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的份额的,其余额仍应当冲减少数股东权益。

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期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;将子公司合并当期期初至报告期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期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期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,期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。期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：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 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：

期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

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确定依据、计提方法：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

金额在人民币 3,000 万元以上的应收款项。

(2) 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法:

单独进行减值测试, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。单独测试后未发生减值的, 不再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。

2. 按组合计提坏账准备应收账款:

组合(1): 应收政府部门及合作方的应收款项。对于该类应收款项, 由于发生坏账的可能性极小, 不计提坏账准备。

组合(2): 按余额百分比法计提坏账准备的应收款项。按照应收款项(包括应收账款和其他应收款)余额之和的 5%提取坏账准备。

3. 单项金额不重大但单独计提的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法:**(1) 单项金额不重大但单独计提的应收款项坏账准备的确定依据:**

有客观证据表明可能发生减值, 如债务人出现撤销、破产或死亡, 以其破产财产或遗产清偿后仍不能收回, 现金流量严重不足等情况的。

(2) 单项金额不重大但单独计提的应收款项坏账准备的计提方法

对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项, 将其从相关组合中分离出来, 单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 计提坏账准备。

(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、工程施工。

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

期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. 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，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、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。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,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。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。

长期股权投资减值损失一经确认，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 = $P0 \div S$

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0 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

根据 2010 年 7 月 14 日财政部财会（2010）15 号文《企业会计准则解释第 4 号》之规定，本公司对会计政策进行了以下变更：

①变更非同一控制下的企业合并合并成本计量政策

变更前：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。

变更后：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，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、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。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变更合并财务报表的少数股东分担当期亏损的处理方法

变更前：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。

变更后：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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

上述会计政策变更对本公司财务报表无影响。

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 24%，上年为 22%。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，本年和上年企业所得税税率均为 15%。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 (万元)	经营范围	本公司期末 实际投资额 (万元)	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	195,570.00	房地产开发销售	74,995.77	---	38.35%	38.35%	是
北京光彩 *2	参股子公司	北京市	房地产开发	USD1,000	房地产开发销售	USD400	---	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	200,000.00	房地产开发销售	269,452.34	---	100%	100%	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	250,000.00	房地产开发销售	150,050.96	---	60%	60%	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	100,000.00	房地产开发销售	99,997.63	---	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	9,996.24	---	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。2010 年 4 月，该公司注册资本增至 100,000 万元。2010 年 5 月，常新资本将持有的该公司 25%的股权转让给通海控股；2010 年 6 月，通海控股将持有的该公司 25%的股权转让给中国泛海。

经本公司 2010 年度股东大会审议，同意本公司与中国泛海、北京国际信托有限公司（以下简称“北京国际信托”）共同参与北京泛海东风置业有限公司增资。根据中国泛海、本公司与北京国际信托三方拟签订的有关增资协议约定，中国泛海同意北京国际信托作为泛海东风新股东以不超过现金 20 亿元出资，本公司以现金 13 亿元出资，双方共同增加泛海东风注册资本。本次股权融资完成后，泛海东风注册资本增加至 43 亿元人民币（以实际信托募集到位资金数额为准），股权结构变更为：本公司出资 20.50 亿元人民币，持有泛海东风 47.67%股权；中国泛海出资 2.50 亿元人民币，持有泛海东风 5.81%股权；北京国际信托出资 20 亿元人民币，持有泛海东风 46.51%股权（股权比例按增资完成后实际出资比例确定）。截止本报告期末，泛海东风股权融资事项已完成第一期增资，其注册资本已增加至人民币 195,570 万元，股权结构变更为：本公司持有 38.35%股权，北京国际信托持有 48.87%股权，中国泛海持有 12.78%股权。

北京国际信托在本次交易中能够确保获取定额的投资收益，基本不承担风险，也不享有超过定额收益之外的利益，且实质上不参与泛海东风经营管理。故公司认为，北京国际信托对泛海东风的投资实质上为一项债权，在合并财务报表中将其作为借款处理，见附注五注释（二十二）

*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 14,016.50 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2010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。

2011年6月，德高瑞丰将持有的该公司35%的股权转让给泛海控股

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。2010年1月，武汉中央商务区投资控股集团有限公司将持有的武汉公司20%股份（2亿股）在武汉光谷联合产权交易所挂牌转让，本公司全资子公司泛海信华参与竞买并以挂牌价格88,874.71 万元人民币取得上述股份。截止本报告期末，相应工商变更手续已完成。2010年3月，公司对控股子公司武汉公司进行增资，增资完成后，武汉公司注册资本将增加至20亿元。截止报告期末，该增资事项已完成。本公司和泛海信华持股比例分别为80%和20%。

*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。根据公司第六届董事会第三十五次临时会议决议，同意公司全资子公司通海建设进行股权融资，即：中诚信托有限责任公司以其自身受托管理的单一信托项下资金参与通海建设有限公司增资。本次股权融资完成后，通海建设的注册资本将达到250,000万元（以实际信托募集到位资金数额为准），其股权结构变更为：本公司出资150,000万元，持有60%股权；中诚信托有限责任公司出资100,000万元，持有40%股权（股权比例按增资完成后实际出资比例确定）。中诚信托有限责任公司投入的增资款用于通海建设上海董家渡项目开发。截止本报告期末，通海建设股权融资事项已完成，其注册资本已增加至人民币250,000万元，股权结构变更为：本公司持有60%股权，中诚信托有限责任公司持有40%股权。

中诚信托有限责任公司在本次交易中能够确保获取定额的投资收益，基本不承担风险，也不享有超过定额收益之外的利益，且实质上不参与通海建设经营管理。故公司认为，中诚信托对通海建设的投资实质上为一项债权，在合并财务报表中将其作为借款处理，见附注五注释（二十二）

*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。2010年5月，公司全资子公司浙江泛海的注册资本将由人民币4亿元增加至人民币10亿元。

*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 (万元)	经营范围	本公司期末 实际投资额 (万元)	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
深圳光彩 *10	全资子公司	深圳市	房地产开发	50,000.00	房地产开发销售	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
泛海建设集团投资有限公司 (“泛海投资”)*12	控股子公司	北京市	房地产开发	20,000.00	项目投资、房地产开发 销售等	20,000.00	---	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	1,110.35	---	100%	100%	是
三江科技	控股子公司的 子公司	深圳市	电子生产	50.00	系统软件及应用软件 的开发销售	50.00	---	100%	100%	是
武汉泛海城市广场开发投资有 限公司(“武汉城市广场”)*13	控股子公司的 子公司	武汉市	房地产开发	30,000.00	房地产开发销售	30,000.00	---	100%	100%	是
武汉中心大厦开发投资有限公 司(“武汉中心”)*14	控股子公司的 子公司	武汉市	房地产开发	20,000.00	房地产开发销售	20,000.00	---	100%	100%	是

泛海物业管理武汉有限公司 (“武汉物业”)*15	控股子公司的子公司	武汉市	物业服务	1,000.00	物业管理等	1,000.00	---	100%	100%	是
武汉泛海商业经营管理有限公司 (武汉商业经营)*16	控股子公司的子公司	武汉市	物业服务等	10,000.00	商业经营管理、物业服务等	10,000.00	---	100%	100%	是
大连泛海建设投资有限公司 (大连泛海)*17	控股子公司	大连市	房地产开发	20,000.00	房地产开发销售	18,000.00	---	90%	90%	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 泛海投资（原“北京大兴经济开发区建设投资有限公司”）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%。根据本公司与北京大兴及康得投资签订的股转转让协议，本公司受让两公司持有的泛海投资共30%的股权，股权转让于2011年4月完成。

*13 武汉城市广场是由本公司子公司武汉公司于2010年5月出资成立的全资子公司。注册资本30,000万元。

*14 武汉中心是由本公司子公司武汉公司于2010年6月出资成立的全资子公司，注册资本20,000万元。

*15 武汉物业由本公司子公司泛海物业和武汉公司于2010年5月共同成立，在武汉设立泛海物业管理武汉有限公司，注册资本1,000万元，出资比

例分别为 60%、40%。

*16 2010 年 12 月，本公司全资子公司武汉公司在武汉设立武汉泛海商业经营管理有限公司，该公司注册资本 10,000 万元，武汉公司拥有其 100% 的股权。

*17 大连泛海由本公司和大连韩伟企业集团有限公司共同出资于 2010 年 7 月 5 日成立，注册资本为人民币 20,000 万元，投资比例分别为 90%和 10%。

(二) 合并范围发生变更的说明

本期合并范围未发生变更。

(三) 重要子公司的少数股东权益

项目	期末余额	期初余额
北京光彩	52,242,501.53	52,236,052.31
泛海东风	247,984,377.95	248,478,927.44
山西泛海	14,532,274.73	14,770,983.23
泛海投资	---	58,770,813.14
泛海青岛	86,695,215.66	86,931,782.86
三江电子	---	4,127,946.69
大连泛海	19,801,900.15	19,922,169.59
合计	421,256,270.02	485,238,675.26

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	期末余额			期初余额		
	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	531,395.77	1.0000	531,553.47	305,421.24	1.0000	305,421.24
港币	50,612.19	0.8316	42,089.10	40,796.47	0.8509	34,713.74
美元	1,609.3	6.4716	10,414.75	2,109.30	6.6227	13,969.26
欧元	3,528.69	9.3612	33,032.77	3,528.69	8.8065	31,075.44
英镑	1,672.10	10.3986	17,387.50	1,672.10	10.2182	17,085.85
澳元	1,590.00	6.9173	10,998.51	1,590.00	6.7139	10,675.10
新西兰元	15.22	5.3528	81.47	15.22	5.0965	77.57
日元	62,000.00	0.0802	4,975.07	62,000.00	0.0813	5,040.60
小计			650,532.64			418,058.80
银行存款						
人民币	2,116,794,705.21	1.0000	2,116,794,705.21	2,147,626,218.18	1.0000	2,147,626,218.18
港币	5,523.15	0.8316	4,593.05	2,735.73	0.8509	2,327.83
美元	13,675.19	6.4716	88,500.36	13,788.35	6.6227	91,316.10
小计			2,116,887,798.62			2,147,719,862.11
其他货币资金						
人民币	510,865,635.21	1.0000	510,865,635.21	529,141,486.07	1.0000	529,141,486.07

项目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算率	折人民币	原币金额	折算率	折人民币
港 币	53,795.41	0.8316	44,736.26	56,431.72	0.8509	48,017.79
美 元	36,871.07	6.4716	238,614.82	36,752.44	6.6227	243,400.43
小计			511,148,986.29			529,432,904.29
合计			2,628,687,317.55			2,677,570,825.20

*其他货币资金系动迁专用资金、按揭和工程保证金。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
质押银行存单	---	---
动迁专用款	478,121,859.49	477,082,323.43
保函保证金等	17,955,319.33	35,644,122.07
合计	496,077,178.82	512,726,445.50

货币资金期末余额比期初余额减少 48,876,818.78 元，减少比例为 1.83%。

（二）应收票据

1. 应收票据的分类

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	107,161.00	---
银行承兑汇票	---	100,000.00
合计	107,161.00	100,000.00

2. 期末无已背书未到期的票据。

3. 期末无已贴现未到期的银行承兑汇票。

4. 应收票据前五名：

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
深圳市比亚迪锂电池有限公司	2011-2-25	2011-8-25	87,000.00	
比亚迪股份有限公司	2011-5-5	2011-11-5	20,161.00	

(三) 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种类	期末余额				期初余额			
	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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提的应收账款								
应收政府部门及合作方款项	---	---	---	---	---	---	---	---
余额百分比法	162,619,969.72	100.00	8,130,998.48	5.00	57,212,476.04	100.00	2,860,623.80	5.00
组合小计	162,619,969.72	100.00	8,130,998.48	5.00	57,212,476.04	100.00	2,860,623.80	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	162,619,969.72	100.00	8,130,998.48	5.00	57,212,476.04	100.00	2,860,623.80	5.00

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额				期初余额			
	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)	154,377,050.53	94.93	7,718,852.52	5.00	48,635,869.16	85.01	2,431,793.47	5.00
1年至2年(含2年)	6,078,103.96	3.74	303,905.20	5.00	5,875,401.42	10.27	293,770.07	5.00
2年至3年(含3年)	575,869.57	0.35	28,793.48	5.00	1,222,836.46	2.14	61,141.81	5.00
3年以上	1,588,945.66	0.98	79,447.28	5.00	1,478,369.00	2.58	73,918.45	5.00
合计	162,619,969.72	100.00	8,130,998.48	5.00	57,212,476.04	100.00	2,860,623.80	5.00

2. 期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。
3. 期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。
4. 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。
5. 期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. 期末应收关联方账款金额 6,163,665.3 元，详见六、（二）、9。
7. 期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%
森禾控股集团	销售客户	50,898,740.00	1 年以内	31.30
谭建国	销售客户	45,538,000.00	1 年以内	28.00
华南国际工业原料城(深圳)有限公司	销售客户	4,674,719.00	1 年以内	2.87
深圳正中酒店发展有限公司	销售客户	4,444,619.01	1 年以内	2.73
山东齐鲁商会大厦有限公司(“齐鲁商会”)	销售客户	3,160,299.50	1 年以内	1.94

应收账款期末余额比期初余额增加 100,137,119.00 元，增加比例为 184.24%，增加原因为：本公司之子公司浙江泛海销售规模扩大所致。

（四）预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
1 年以内(含 1 年)	50,362,703.93	3.22	35,553,943.58	2.24
1 至 2 年(含 2 年)	1,620,000.00	0.10	1,623,211.28	0.10
2 至 3 年(含 3 年)	---	---	---	---
3 年以上	1,512,726,165.95	96.68	1,550,005,125.95	97.66
合计	1,564,708,869.88	100.00	1,587,182,280.81	100.00

1. 期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 1,512,655,648.00 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（详见六、（二）、6）。

3. 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	1,512,655,648.00	详见六、（二）、6

4. 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
泛海集团	间接控股股东	1,512,655,648.00	3 年以上	工程未结算
中国建筑第二工程局有限公司武汉分公司	第三方	10,041,583.62	1 年以内	工程未结算
中国建筑第二工程局有限公司	第三方	8,000,000.00	1 年以内	工程未结算
愉天石材（深圳）有限公司	第三方	5,506,000.00	1 年以内	货物未到
约克（中国）商贸有限公司	第三方	5,000,000.00	1 年以内	货物未到
合计		1,541,203,231.62		

5. 期末预付关联方账款金额 1,512,655,648.00 元，详见六、（二）、9。

（五）其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

种 类	期末余额				期初余额			
	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 (%)

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提的应收账款								
应收政府部门及合作方款项	186,775,126.22	76.06	---	---	287,819,434.07	83.39	---	---
余额百分比法	45,840,216.10	18.67	2,292,010.82	5.00	44,269,045.23	12.83	2,213,452.25	5.00
组合小计	232,615,342.32	94.73	2,292,010.82	0.89	332,088,479.30	96.22	2,213,452.25	0.67
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	12,946,183.60	5.27	12,946,183.60	100.00	13,052,884.11	3.78	13,052,884.11	100.00
合 计	245,561,525.92	100.00	15,238,194.42	5.65	345,141,363.41	100.00	15,266,336.36	4.42

(1) 组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额				期初余额			
	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)	21,094,048.10	8.59	1,054,702.42	5.00	10,844,864.36	3.11	542,243.21	5.00
1至2年(含2年)	3,848,877.00	1.57	192,443.85	5.00	8,753,786.23	2.51	437,689.31	5.00
2至3年(含3年)	758,061.00	0.31	37,903.05	5.00	82,028.12	0.02	4,101.41	5.00
3年以上	20,139,230.00	8.20	1,006,961.5	5.00	22,142,126.01	6.34	1,107,106.31	5.00
合计	45,840,216.10	18.67	2,292,010.82	5.00	41,822,804.72	11.98	2,091,140.24	5.00

(2) 应收政府部门及合作方款项

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	113,073,731.47	---	---	收回有保障,未计提坏账准备
大连黄金山投资有限公司	项目合作款	38,637,797.65			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	25,063,597.10	---	---	收回有保障,未计提坏账准备
北京市土地整理储备中心	项目保证金	10,000,000.00	---	---	收回有保障,未计提坏账准备
合计		186,775,126.22			

2. 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	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理 由
深圳鑫森磊投资发展公司	7,522,104.71	7,522,104.71	100.00	预计无法收回
王建光	2,431,322.52	2,431,322.52	100.00	预计无法收回
滕世乐	2,328,968.42	2,328,968.42	100.00	预计无法收回
孙卫军	663,787.95	663,787.95	100.00	预计无法收回

合计	12,946,183.60	12,946,183.60		
----	---------------	---------------	--	--

3. 以前年度已全额计提坏账准备的应收孙卫军房款本期收回 106,700.51 元。
4. 本年无核销的其他应收款。
5. 期末其他应收款中不含持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。
6. 本年无其他应收关联方欠款。
7. 期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	113,073,731.47	*	46.05
动迁改造指挥部	维稳金及保证金	25,063,597.10	3年以上	10.21
美国泛海国际有限公司	往来款	13,269,388.00	3年以上	5.40
北京市土地储备中心	项目保证金	10,000,000.00	1-2年	4.07
深圳鑫森磊投资发展公司	项目合作款	7,522,104.71	3年以上	3.06

* 武汉土地储备中心欠款，其中账龄 1 年以内的金额 28,731,938.57 元，1 至 2 年（含 2 年）的金额为 51,016,947.19 元，2 至 3 年（含 3 年）的金额 18,823,881.18 元，3 年以上的金额 14,500,964.53 元。

（六）存货及存货跌价准备

1、存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	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	14,027,439,250.41	---	14,027,439,250.41	13,966,181,762.02	---	13,966,181,762.02
开发产品	1,496,881,367.51	---	1,496,881,367.51	118,408,015.32	---	118,408,015.32
出租开发产品	42,374,791.20	---	42,374,791.20	42,619,558.00	---	42,619,558.00
一级开发成本	3,380,280,121.72	---	3,380,280,121.72	3,314,233,784.16	---	3,314,233,784.16
小计	18,946,975,530.84	---	18,946,975,530.84	17,441,443,119.50	---	17,441,443,119.50
非房地产项目：						
库存商品	5,155,104.91	---	5,155,104.91	3,347,683.33	---	3,347,683.33
原材料	12,142,391.58	---	12,142,391.58	12,859,277.21	---	12,859,277.21
在产品	3,244,840.41	---	3,244,840.41	7,325,982.17	---	7,325,982.17
产成品	21,905,484.73	---	21,905,484.73	17,632,693.70	---	17,632,693.70
低值易耗品	448,893.77	---	448,893.77	3,456,522.93	---	3,456,522.93

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
小计	42,896,715.40	—	42,896,715.40	44,622,159.34	—	44,622,159.34
合计	18,989,872,246.24	—	18,989,872,246.24	17,486,065,278.84	—	17,486,065,278.84

(1) 开发成本

项目	开工时间	(预计)完工时间	预计总投资(亿元)	期末余额	期初余额
青岛名人广场二期	2009.06	2013.06	5.55	211,709,109.84	203,790,353.32
东风乡 1#、2#、3#土地*1	2010.07	2015.12	154	4,762,210,450.54	4,707,364,305.06
泛海拉菲花园二期*1	2009.05	2011.09	3.93	284,824,579.57	215,100,169.55
泛海拉菲花园三期*1	2011.12	2014.06	5.65	94,855,530.50	76,566,484.31
东风乡绿隔地区第六、七宗地 *1	2011.03	2014.03	27.0	1,209,359,300.49	1,186,553,652.31
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	256.41	4,111,474,658.97	3,636,490,514.00
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	2011.09	7.76	308,461,049.58	202,289,502.91
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	2010.12	2017.12	123	2,550,635,327.73	2,422,494,879.06
浙江泛海国际中心	2007.07	2011.06	14.71	—	851,536,099.17
钱江新城 A-10、11、12 地块*1	2011.03	2014.06	22.57	197,282,960.93	210,773,778.31
泛海国际休闲度假项目	2010.12	2013.12	11.7	296,626,282.26	253,222,024.02
合计				14,027,439,250.41	13,966,181,762.02

*1 期末余额中 7,695,600,396.92 元已抵押，抵押情况详见附注五注释（二十二）、（二十三）。

*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。该预计总投资包含基础设施及有详细规划的项目预计投资，不含尚未确定详细规划的项目预计投资。

(2) 开发产品

项目名称	完工时间	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
青岛名人广场一期	2000.12	1,276,315.30	—	1,276,315.30	—
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#住宅项目	2008.12	58,912,614.82	—	13,780,062.04	45,132,552.78
观峰阁	1999.01	5,530,446.67	—	—	5,530,446.67
光彩国际公寓	2003.09	31,351,473.39	—	4,011,905.80	27,339,567.59
泛海拉菲花园一期	2009.12	20,552,703.69	—	2,648,250.59	17,904,453.10
浙江泛海国际中心	2011.06		1,464,280,735.00	64,090,849.08	1,400,189,885.92
其他		784,461.45	—	—	784,461.45

合计		118,408,015.32	1,464,280,735.00	85,807,382.81	1,496,881,367.51
----	--	----------------	------------------	---------------	------------------

(3) 出租开发产品

项目名称	完工时间	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
太子山庄车位	1999.01	1,400,388.11	---	---	1,400,388.11
太子山庄俱乐部	1996.12	6,800,995.28	---	103,633.64	6,697,361.64
太子山庄幼儿园	1998.04	5,039,378.01	---	81,133.16	4,958,244.85
山居岁月车位	2004.12	3,959,355.03	---	60,000.00	3,899,355.03
荟芳园一期车位	1997.06	1,344,542.23	---	---	1,344,542.23
光彩新世纪家园	2004.12	6,378,691.24	---	---	6,378,691.24
光彩新天地车位	2004.12	2,702,055.11	---	---	2,702,055.11
青岛名人广场一期地下室	2000.12	14,994,152.99	---	---	14,994,152.99
合计		42,619,558.00	---	244,766.80	42,374,791.20

(4) 一级开发成本

项目	开工时间	(预计)完工时间	期末余额	期初余额
东风乡绿隔地区第二宗地	2008.09	2011.07	3,380,280,121.72	3,314,233,784.16
合计			3,380,280,121.72	3,314,233,784.16

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	期初余额	本年增加	本年减少		期末余额	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	2,668,964.79		343,900.62		2,325,064.17	---
泛海拉菲花园二期	48,552,497.63	9,913,806.46			58,466,304.09	6.01%
东风乡1#、2#、3#地块	316,855,421.52	27,313,560.96			344,168,982.48	6.53%
青岛名人广场二期	36,158,799.37	3,020,892.99			39,179,692.36	6.25%
东风乡绿隔地区第六、七宗地	239,315,915.18	23,517,592.33			262,833,507.51	6.82%
东风乡绿隔地区第二宗地	665,749,242.42	61,913,793.55			727,663,035.97	7.41%
浙江泛海国际中心	141,741,225.03	34,264,158.52	9,172,194.35		166,833,189.2	6.18%

钱江新城 A-10、11、12 地块	16,981,052.56				16,981,052.56	---
武汉王家墩中央商务区基础设施建设及其他项目	1,049,814,248.26	117,101,931.59			1,166,916,179.85	6.64%
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	17,389,982.07	17,259,666.06			34,649,648.13	7.14%
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	476,957,226.03	42,309,034.67			519,266,260.7	8.17%
泛海国际休闲度假项目		2,190,117.84			2,190,117.84	7.41%
合计	3,012,184,574.86	338,804,554.97	9,516,094.97	---	3,341,473,034.86	

(七) 投资性房地产

项 目	期初 公允价值	本年增加			本年减少		期末公允价值
		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	39,165,331.81	---	---	---	---	---	39,165,331.81
房屋、建筑物	39,165,331.81	---	---	---	---	---	39,165,331.81
2. 公允价值变动合计	32,398,167.85	---	---	---	---	---	32,398,167.85
房屋、建筑物	32,398,167.85	---	---	---	---	---	32,398,167.85
3. 投资性房地产账面价值合计	71,563,499.66	---	---	---	---	---	71,563,499.66
房屋、建筑物	71,563,499.66	---	---	---	---	---	71,563,499.66

为取得银行借款，本公司投资性房地产账面价值为 14,054,389.00 元的房屋建筑物已抵押，详见附注五注释（二十二）、（二十三）。

(八) 固定资产及累计折旧

1. 固定资产原价

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
房屋及建筑物	80,980,801.43	---	---	80,980,801.43
机器设备	4,195,510.82	58,376.07	---	4,253,886.89
运输设备	29,603,833.07	252,620.00	---	29,856,453.07
电子设备及其他设备	25,489,960.55	2,871,358.73	569,949.00	27,791,370.28
合计	140,270,105.87	3,182,354.80	569,949.00	142,882,511.67

本期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	期初余额	本年增加	本年提取	本年减少	期末余额
房屋及建筑物	10,895,290.31	---	1,063,393.45	---	11,958,683.76
机器设备	2,070,900.97	---	165,892.1	---	2,236,793.07
运输设备	16,519,039.38	---	1,064,889.25	---	17,583,928.63
电子设备及其他设备	13,212,162.77	---	1,608,080.53	541,304.70	14,278,938.60
合 计	42,697,392.43	---	3,902,255.33	541,304.70	46,058,344.06

3. 固定资产净值

类别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
房屋及建筑物	70,085,511.12	---	1,063,393.45	69,022,117.67
机器设备	2,124,609.85	58,376.07	165,892.1	2,017,093.82
运输设备	13,084,793.69	252,620.00	1,064,889.25	12,272,524.44
电子设备及其他设备	12,277,797.78	2,871,358.73	1,636,724.83	13,512,431.68
合 计	97,572,712.44	3,182,354.80	3,930,899.63	96,824,167.61

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	4,752,019.23
合 计	4,752,019.23

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	3,328,233.59	40,301,314.21	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	3,328,233.59	40,301,314.21	---

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。

（九）在建工程

在建工程明细如下：

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
信息化硬件项目工程	2,976,507.30	---	---	2,976,507.30
合 计	2,976,507.30	---	---	2,976,507.30

（十）无形资产

1. 无形资产情况

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	剩余摊销期限(年)	取得方式
一、原价合计	9,312,088.30	214,250.00	---	9,526,338.30		
商标注册费	---	---	---	---	---	自行开发
软件	2,326,943.93	214,250.00	---	2,541,193.93	1-4 年	外购
报警系统	6,985,144.37	---	---	6,985,144.37	1-2 年	自行开发
二、累计摊销额	4,716,350.21	1,178,016.82	---	5,894,367.03		
商标注册费	---	---	---	---		
软件	707,099.43	174,089.90	---	881,189.33		
报警系统	4,009,250.78	1,003,926.92	---	5,013,177.70		
三、无形资产账面价值合计	4,595,738.09	214,250.00	1,178,016.82	3,631,971.27		
商标注册费	---	---	---	---		
软件	1,619,844.50	214,250.00	174,089.90	1,660,004.60		
报警系统	2,975,893.59	---	1,003,926.92	1,971,966.67		

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。

（十一）商誉

1. 商誉明细情况

形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
收购深圳光彩少数股东股权	7,068,470.65	---	---	7,068,470.65	---
合计	7,068,470.65	---	---	7,068,470.65	---

本公司2007年收购深圳光彩少数股东股权，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。

2. 商誉减值测试方法和减值准备计提方法

上述商誉与公司开发项目对应的存货作为资产组，随着项目开发的陆续完成，该商誉中所包含的经济利益逐步实现，故随相关资产组的土地开发完成实现销售时，按对应资产组的预计可收回现金计提相应的减值准备。

（十二）长期待摊费用

项目	原始发生额	期初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	期末余额	剩余摊销期限（月）
----	-------	------	------	------	------	------	-----------

项目	原始发生额	期初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	期末余额	剩余摊销期限(月)
装修费	4,032,226.00	355,258.80	---	355,258.80	---	---	
其他	306,140.00	175,198.16	14,243.58	31,670.46	---	157,771.28	
合计	4,338,366.00	530,456.96	14,243.58	386,929.26	---	157,771.28	

(十三) 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	期末余额	期初余额	内容
递延所得税资产			
坏账准备	2,049,895.80	778,042.76	计提坏账准备
可弥补亏损	30,074,558.60	23,887,108.66	可弥补亏损
存货中未实现利润	4,142,121.13	1,774,950.25	
合计	36,266,575.53	26,440,101.67	
递延所得税负债			
公允价值变动产生	9,009,882.82	9,009,882.82	投资性房地产公允价值变动
合计	9,009,882.82	9,009,882.82	

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	9,486,072.34
可弥补亏损	120,298,234.40
存货未实现利润	16,770,972.22
公允价值变动产生	---
合 计	146,555,278.96

2. 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末余额	期初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	13,883,120.56	13,835,565.64
(2) 税务亏损	242,554,523.05	189,738,916.31
合计	256,437,643.61	203,574,481.95

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
----	------	------

2012年	37,714,919.02	37,714,919.02
2013年	33,370,612.67	33,370,612.67
2014年	47,546,913.69	47,546,913.69
2015年	71,106,470.93	71,106,470.93
2016年	52,815,606.74	---
合计	242,554,523.05	189,738,916.31

递延所得税期末余额比期初余额增加 9,826,473.86 元, 增加比例为 37.17%, 主要系子公司武汉公司本期税务亏损增加所致。

(十四) 资产减值准备

项目	期初余额	本年计提	本年减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	18,126,960.16	5,478,801.02	236,568.28	---	23,369,192.90
商誉减值准备	---	---	---	---	---
合计	18,126,960.16	5,478,801.02	236,568.28	---	23,369,192.90

(十五) 短期借款

1. 短期借款

借款条件	期末余额	期初余额
保证借款	622,500,000.00	615,000,000.00
合计	622,500,000.00	615,000,000.00

其中 60,000 万元系子公司武汉公司从方正东亚信托有限责任公司借入, 由本公司提供担保; 1,250 万元系子公司三江电子招商银行深圳新时代支行借入, 由深圳市光彩置业有限公司提供担保; 1,000 万元系子公司三江电子招商银行深圳新时代支行借入, 以自有房产光彩新天地公寓三楼抵押担保。

2. 期末无到期未偿还的短期借款。

(十六) 应付账款

帐龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例%	金额	占总额比例%
一年以内(含一年)	771,741,064.04	98.19	644,101,150.21	93.86
一至二年(含二年)	612,198.39	0.08	22,873,444.13	3.33
二到三年(含三年)	1,919,370.76	0.24	5,851,489.54	0.85

三年以上	11,725,085.74	1.49	13,432,193.50	1.96
合计	785,997,718.93	100.00	686,258,277.38	100.00

1、期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、期末余额中关联方款项 1,692,321.38 元, 详见六、（二）、9。

（十七）预收款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内(含一年)	1,044,615,103.33	99.98	686,594,676.32	99.01
一至二年(含二年)	2,113.95	---	6,691,671.25	0.96
二到三年(含三年)	2,517.40	---	4,613.10	---
三年以上	191,104.25	0.02	191,104.25	0.03
合计	1,044,810,838.93	100.00	693,482,064.92	100.00

其中，主要预收售楼款列示如下：

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间
北京泛海国际居住区5#、6#、7#、8#住宅项目	900,000.00	7,987,483.39	已竣工
深圳拉菲花园一期	1,583,085.00	2,778,350.00	已竣工
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-樱海园	1,016,649,256.00	659,804,031.00	一期 2011 年 9 月，二期计划 2012 年 8 月
合计	1,019,132,341.00	670,569,864.39	

1、期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、期末余额中预收关联方 6,267,076.28 元，详见附注六、（二）、9。

3、预收账款期末余额比期初余额增加 348,562,476.61 元，增加比例为 51.98%，增加原因系本期武汉公司预收樱海园房款所致。

（十八）应付职工薪酬

项目	期初余额	本期发生	本期支付	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,507,075.50	110,139,050.82	112,362,639.77	1,283,486.55
二、职工福利费	---	1,321,944.04	1,321,944.04	---
三、社会保险费和住房公积金	16,147.56	24,956,085.44	25,236,017.26	-263,784.26
四、工会经费和职工教育经费	10,470,894.83	4,548,690.38	2,919,663.1	12,099,922.11
合计	13,994,117.89	140,965,770.68	141,840,264.17	13,119,624.40

应付职工薪酬余额无属于拖欠性质或工效挂钩的部分。

(十九) 应交税费

税项	期末余额	期初余额	计缴标准
增值税	327,519.42	1,930,373.03	17%
营业税	(40,881,085.83)	(12,746,710.14)	5%
企业所得税	172,022,350.63	160,838,823.19	15%, 24%, 25%
土地增值税	33,383,284.30	10,247,251.88	超率累计税率
个人所得税	730,184.35	579,376.57	代扣代缴
城建税	(2,788,472.66)	(716,977.11)	1%, 7%
教育费附加	(1,195,059.77)	(749,631.93)	3%
其他	(2,611,519.43)	(745,657.26)	
合计	158,987,201.01	158,636,848.23	

应交税费期末余额比期初余额增加 350,352.78 元，增加比例为 0.22%。

(二十) 应付利息

项 目	期末余额	期初余额
企业债券利息*1	145,920,000.00	30,720,000.00
中诚信托利息*2	109,429,527.90	68,766,514.25
合 计	255,349,527.90	99,486,514.25

*1 详见附注五（二十四）。

*2 根据与中诚信托的协议本公司计提的股权借款利息，详见附注四（一）1.*5。

(二十一) 其他应付款

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内(含一年)	1,061,513,038.32	66.93	1,364,409,562.85	65.74
一至二年(含二年)	115,611,162.40	7.29	287,282,356.10	13.84
二至三年(含三年)	114,502,388.72	7.22	122,771,345.52	5.92
三年以上	294,413,573.03	18.56	301,007,696.83	14.50
合计	1,586,040,162.47	100.00	2,075,470,961.30	100.00

1、期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

5,242,404.23 元。

2、期末余额中欠关联方 69,596,347.55 元，详见六（二）7、9。

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	635,331,249.78	尚未进行清缴
泛海建设控股	63,593,029.16	详见六（二）7
合计	698,924,278.94	

4、其他应付款期末余额比期初余额减少 489,120,413.53 元，减少比例为 23.57%。

（二十二）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
保证和抵押借款*1	2,160,500,000.00	737,500,000.00
保证借款*2	200,000,000.00	400,000,000.00
信托借款*3	1,489,000,000.00	1,000,000,000.00
抵押借款	---	---
合计	3,849,500,000.00	2,137,500,000.00

*1 其中 27,500 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；

45,000 万元系本公司向中国建设银行股份有限公司北京长安支行借入，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；

21,400 万元系本公司向中国建设银行股份有限公司北京长安支行借入，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；

1,150 万元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 20,000 万元系子公司武汉王家墩中央商务区向交通银行股份有限公司武汉江

汉支行借入，由本公司提供担保。

*3 其中 100,000 万元系子公司通海建设信托借款，48,900 万元系子公司泛海东风信托借款，详见附注四（一）。

（二十三）长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证和抵押借款*1	880,000,000.00	2,354,000,000.00
抵押借款*2	2,560,000,000.00	1,880,000,000.00
保证借款*3	130,000,000.00	100,000,000.00
信托借款*4	466,700,000.00	---
合计	4,036,700,000.00	4,334,000,000.00

*1 其中：

48,000 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 11 块土地使用权作为抵押，同时由本公司、中国泛海、北京中关村开发建设股份有限公司、四通巨光高新技术发展（控股）有限公司提供担保；

40,000 万元系子公司武汉公司向深圳发展银行武汉分行借入，以武汉王家墩中央商务区第 6 宗地抵押，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 宗地作为抵押；

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 宗地作为抵押；

48,000 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 17 宗地作为抵押；

35,000 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 10 宗地作为抵押；

78,000 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 16 宗地（A、C、D、E、F 地块）作为抵押。

*3 其中 13,000 万元系子公司泛海青岛向中国农业银行股份有限公司青岛香港西路支行借入，由本公司提供担保。

*4 其中 46,670 万元系子公司泛海东风信托借款，详见附注四（一）。

(二十四) 应付债券

种类	面值	发行日期	期限	发行金额	期初应付利息	本期应付利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
不记名公司债券	3,200,000,000.00	2009.11.18	5 年	3,200,000,000.00	30,720,000.00	115,200,000.00	---	145,920,000.00	3,180,588,873.56
合计	3,200,000,000.00			3,200,000,000.00	30,720,000.00	115,200,000.00	---	145,920,000.00	3,180,588,873.56

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。

(二十五) 股本

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		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							

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
其中：境内法人持有股份	1,819,161,404.00	---	---	---	-1,819,161,404.00	-1,819,161,404.00	---
个人股	11,236,500.00	---	---	---	2,100,000.00	2,100,000.00	13,336,500.00
有限售条件的流通股份合计	1,830,397,904.00	---	---	---	-1,817,061,404.00	-1,817,061,404.00	13,336,500.00
二、无限售条件的流通股份							
境内上市的人民币普通股	448,257,980.00	---	---	---	1,817,061,404.00	1,817,061,404.00	2,265,319,384.00
无限售条件的流通股份合计	448,257,980.00	---	---	---	1,817,061,404.00	1,817,061,404.00	2,265,319,384.00
三、股份总数	2,278,655,884.00	---	---	---	---	---	2,278,655,884.00

以上股本业经立信大华验字[2010]008 号验证验资报告验证。

(二十六) 资本公积

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1. 资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本*1	857,815,477.86	---	1,703,077.79	856,112,400.07
（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	4,460,280,273.64	---	1,703,077.79	4,458,577,195.85
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*1	---	---	---	---
（3）其他*2	1,388,055.23	---	---	1,388,055.23
小计	41,161,887.14	---	---	41,161,887.14
合计	4,501,442,160.78	---	1,703,077.79	4,499,739,082.99

*1 本期减少 1,703,077.79 元,系本公司购买子公司泛海三江及泛海投资(原大兴建设)少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司可辨认净资产份额之间的差额。

(二十七) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	324,269,346.21	---	---	324,269,346.21
任意盈余公积	6,492,136.80	---	---	6,492,136.80
合计	330,761,483.01	---	---	330,761,483.01

(二十八) 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	748,901,195.20	
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	748,901,195.20	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	(33,731,484.53)	
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	113,933,000.00	(每10股派现金股利0.50元)
转作股本的普通股股利	---	
期末未分配利润	601,236,710.67	

(二十九) 营业收入与营业成本

(1) 营业收入及营业成本:

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务	383,176,222.15	196,094,375.47	797,945,298.74	428,982,302.62
2. 其他业务	1,781,008.53	763,332.68	2,188,923.68	853,885.97
合计	384,957,230.68	196,857,708.15	800,134,222.42	429,836,188.59

营业收入本年发生额较上年发生额减少 415,176,991.74 元, 减少比例为 51.89%, 减少原因: 本期商品房销售收入减少。

(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:

	本期发生额	上期发生额
销售收入前五名合计金额	245,551,610.93	609,018,473.40
占全部销售收入比例	63.79%	76.11%

(3) 分行业列示:

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	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	236,894,710.00	84,074,627.44	691,940,757.00	353,400,369.03
商品销售	83,869,698.16	55,793,789.15	50,688,113.86	30,562,398.95
物业管理收入	57,631,669.83	55,381,559.04	50,932,304.76	44,015,739.36
物业出租收入	4,780,144.16	844,399.84	4,384,123.12	1,003,795.28
小计	383,176,222.15	196,094,375.47	797,945,298.74	428,982,302.62

二、其他业务项目				
技术服务收入	1,781,008.53	763,332.68	2,188,923.68	853,885.97
小计	1,781,008.53	763,332.68	2,188,923.68	853,885.97
合计	384,957,230.68	196,857,708.15	800,134,222.42	429,836,188.59

(4) 主营业务毛利率：

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务毛利率	48.82%	46.24%

(5) 营业收入分地区列示：

业务地区分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广东	78,640,852.34	44,982,773.36	63,161,415.69	33,723,410.78
中国山东	7,078,407.79	5,778,792.92	4,168,333.03	2,083,591.04
中国北京	76,976,200.48	60,157,143.20	720,789,316.31	385,982,539.87
中国浙江	192,217,789.44	64,090,849.08	---	---
境外收入	15,647,200.36	11,689,830.16	8,053,130.54	5,995,131.88
其他地区	14,396,780.27	10,158,319.43	3,962,026.85	2,051,515.02
合计	384,957,230.68	196,857,708.15	800,134,222.42	429,836,188.59

(三十) 营业税金及附加

税种	本期发生额	上期发生额	计税标准
营业税	15,671,459.11	37,644,712.17	5%
教育费附加	779,005.81	1,197,471.71	流转税的3%
城市维护建设税	1,351,744.39	2,562,773.87	流转税的1%、7%
土地增值税	44,324,435.17	63,522,645.73	按超率累进税率 30%-60%
其他	2,933.92	825.00	
合计	62,129,578.40	104,928,428.48	

营业税金及附加本期金额较上年同期金额减少 42,798,850.08 元，减少比例为 40.79%，减

少原因为：本期商品房销售收入减少，缴纳的税金也相应减少。

（三十一）销售费用、管理费用、财务费用

1. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	36,211,554.40	31,507,868.96

2. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	52,286,708.68	44,978,003.73
税金	2,169,571.30	3,191,715.82
咨询服务费	2,805,181.50	5,040,035.22
资产摊提费用	3,132,919.45	3,107,699.65
租赁及物管费	8,572,668.94	3,946,293.35
上市运作费	1,027,152.01	1,110,534.20
办公费用及其他	14,551,242.52	10,811,401.51
合计：	84,545,444.40	72,185,683.48

管理费用本期发生额比上年同期发生额增加 12,359,760.92 元，增加比例为 17.12%。

3. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	29,388,121.42	1,581,759.00
减：利息收入	1,377,864.82	4,340,129.32
汇兑损失	56,955.63	13,864.67
减：汇兑收入	---	---
其他	280,210.54	247,301.53
合计	28,347,422.77	(2,497,204.12)

财务费用本期发生额比上年同期发生额增加 30,844,626.89 元，增加比例为 1,235.17%，主要系不能资本化的利息支出增加所致。

（三十二）资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	5,242,232.74	38,881,015.16
商誉减值损失	---	---
合计	5,242,232.74	38,881,015.16

资产减值损失本期金额较上年同期金额减少 33,638,782.42 元，减少比例为 86.52%，减少原因为：本期应收款项减少，相应坏账准备计提数减少。

（三十三）公允价值变动收益

项目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产公允价值变动收益	---	---
合计	---	---

公允价值变动损益本期金额较上年同期没有变化。

（三十四）营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置利得合计	10,534.00	318,131.07	10,534.00
其中：固定资产处置利得	10,534.00	318,131.07	10,534.00
2. 无法支付的应付款	---	---	---
3. 与收益相关的政府补助	1,210,788.00	1,463,135.23	1,210,788.00
4. 补偿收入	---	---	---
5. 其他	305,441.90	207,514.94	---
合计	1,526,763.90	1,988,781.24	1,221,322.00

*1. 政府补助明细

政府补助的种类	本期发生额	上期发生额	尚需递延的金额	备注
1. 收到的与资产相关的政府补助	---	---	---	
小计	---	---	---	
2. 收到的与收益相关的政府补助				

1. 增值税退税款	1,210,788.00	1,463,135.23	---	*1
2. 其他			---	
小计	1,210,788.00	1,463,135.23		
合计	1,210,788.00	1,463,135.23		

*1 . 本公司之子公司三江科技被认定为软件企业，本公司报告期收到“即征即退”的增值税退税款。

(三十五) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
1. 非流动资产处置损失	3,129.30	35,019.96	3,129.30
其中：固定资产处置损失	3,129.30	35,019.96	3,129.30
2. 滞纳金及罚款支出	71,001.02	---	---
3. 捐赠支出	---	---	---
4. 违约金 *	---	672,048.70	---
5. 其他	880.32	6,370.43	---
合计	75,010.64	713,439.09	3,129.30

(三十六) 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	16,701,079.87	51,137,748.85
递延所得税费用	(8,874,069.24)	(5,827,410.24)
合计	7,827,010.63	45,310,338.61

(三十七) 其他综合收益

项目	本年发生额	上年发生额
1. 非投资性房地产转换为采用公允价值计量的投资性房地产时(转换日)公允价值大于账面价值的差额	---	---
减：所得税影响	---	---
合计	---	---

(三十八) 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	3,570,533.41
押金及代收代付款	289,851,325.61
工程保证金	36,787,185.13
代收契税款	2,691,916.09
收中国泛海往来款	160,000,000.00
竞买土地保证金	1,230,000,000.00
代收 10#地动迁款	91,138,894.23
其他往来	92,694,833.19
合计	1,906,734,687.66

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	76,453,260.79
支付给泛海建设控股	79,922,744.48
银行手续费等	112,825.04
付现管理费用	17,870,053.47
付现销售费用	16,036,396.24
营业外支出	71,214.97
维修基金和契税	57,590,780.25
保函等保证金	26,148,685.21
代付 10 号地动迁款	91,355,687.90
竞买土地保证金	1,230,000,000.00
付中国泛海往来款	160,000,000.00
其他	177,723,174.75
合计	1,933,284,823.10

3. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额
因借款发生的辅助费用	18,769,530.14
合 计	18,769,530.14

（三十九）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	(34,751,967.55)	81,257,245.41
加：计提的资产减值准备	5,242,232.74	38,881,015.16
固定资产折旧	3,902,255.33	4,115,291.53
无形资产摊销	1,178,016.82	1,164,146.98
长期待摊费用摊销	386,929.26	371,624.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	(7,404.70)	(283,111.11)
固定资产报废损失	---	---
公允价值变动损失	---	---
财务费用	29,388,121.42	1,581,759.00
投资损失	---	---
递延所得税资产减少	(9,826,473.86)	(5,829,511.10)
递延所得税负债增加	---	---
存货的减少	(1,165,002,412.43)	(969,948,587.39)
经营性应收项目的减少	23,790,319.38	(13,402,713.51)
经营性应付项目的增加	313,671,535.32	(1,180,862,701.12)
其他	17,689,898.15	---
经营活动产生的现金流量净额	(814,338,950.12)	(2,042,955,541.77)
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	2,132,610,138.73	3,265,281,944.15
减：现金的期初余额	2,164,844,379.70	4,538,865,320.98
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	(32,234,240.97)	(1,273,583,376.83)

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	2, 132, 610, 138. 73	3, 265, 281, 944. 15
其中：库存现金	650, 532. 64	573, 276. 41
可随时用于支付的银行存款	2, 116, 887, 798. 62	3, 212, 102, 006. 70
可随时用于支付的其他货币资金	15, 071, 807. 47	52, 606, 661. 04
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	2, 132, 610, 138. 73	3, 265, 281, 944. 15

六、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

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
卢志强	实际控制人	---	---	---	自然人	---	---	---	---	---
泛海控股	间接控股股东	有限责任公司	北京市	卢志强	实业投资、资产管理；经济技术管理咨询；出租位于北京市朝阳区工体西南角光彩国际公寓的办公用房；以下项目限分支机构经营；出租位于深圳市南山区学府路北侧的荟芳园 D 栋一至三层的商业用房。	21,000 万元	---	---	卢志强	16542200-9
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；房屋拆迁；绿化工程；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
中国泛海	控股股东	有限责任公司	北京市	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；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。	605,828.35 万元	73.67%	73.67%	卢志强	10171229-3

控股股东和间接控股股东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	期初数	本年增加	本年减少	期末数
泛海控股有限公司	210,000,000.00	---	---	210,000,000.00
泛海集团	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00
中国泛海	6,058,283,462.00	---	---	6,058,283,462.00

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	195,570.00	38.35%	38.35%	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 万	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	150,000.00	100%	100%	70023427-0
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	200,000.00	80%	100%	73357866-X
通海建设	控股子公司	有限责任公司	上海市	黄翼云	房地产开发销售	250,000.00	60%	60%	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	100,000.00	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	10,000.00	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	5,000.00	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	全资子公司	有限责任公司	深圳市	匡文	生产销售仪器、仪表等	1,000.00	100%	100%	61891559-5
三江科技	全资子公司	有限责任公司	深圳市	金鹏	系统软件及应用软件的开发、销售	50.00	100%	100%	74886276-X
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	50,000.00	100%	100%	73881801-X
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	20,000.00	92%	92%	67017343-7
泛海投资	全资子公司	有限责任公司	北京市	卢志强	项目投资；房地产开发等	20,000.00	100%	100%	67425103-3
武汉城市广场	控股子公司的子公司	有限责任公司	武汉市	韩晓生	房地产开发	30,000.00	100%	100%	555011088
武汉中心	控股子公司的子公司	有限责任公司	武汉市	韩晓生	房地产开发	20,000.00	100%	100%	5550306-8
武汉物业	控股子公司的子公司	有限责任公司	武汉市	郑翼龙	物业服务等	1,000.00	100%	100%	55501107-X

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
武汉商业经营	控股子公司的子公司	有限责任公司	武汉市	韩晓生	商业经营管理	10,000.00	100%	100%	56559377-1
大连泛海	控股子公司	有限责任公司	大连市	李明海	项目投资;房地产开发等	20,000.00	90%	90%	55498596-4

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	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
泛海东风	100,000.00	95,570.00		195,570.00

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
泛海建设控股	股东的子公司	70000747-3
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	同一实际控制人	74260090-2
齐鲁商会	股东的子公司	61407446-9
德高瑞丰	同一实际控制人	80116177-9

(二) 关联方交易及往来

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司, 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	本期金额		上年同期金额	
				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	161,708.80	---	---	---

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	本期金额		上年同期金额	
				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	2,151,010.33	4.41%	4,502,069.49	8.88
齐鲁商会	销售商品	销售建筑材料	采购成本加固定利润率	-	-	227,763.59	0.45
泛海实业	提供劳务	物业管理	按合同约定	235,350.44	0.25%	281,280.93	0.55
齐鲁商会	提供劳务	物业管理	按合同约定	1,115,083.64	1.20%	2,118,817.16	4.16

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	本期金额		上年同期金额	
				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	提供劳务	物业管理	按合同约定	96,750.67	0.10%	9,742,703.86	19.13

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
泛海建设控股	泛海建设	民生金融中心 C 座 22 层	7,706,691.30	2011 年 1 月 11 日	2014 年 1 月 10 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	2010 年 4 月 1 日	2011 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：

A. 银行贷款担保

被担保方名称	贷款类别	贷款余额	贷款期限
武汉公司	短期借款	600,000,000.00	2010.11.30-2011.11.30
武汉公司	长期借款	400,000,000.00	2011.01.04-2013.01.03
武汉公司*	长期借款	96,000,000.00	2003.06.25-2013.06.24
武汉公司	一年内到期的长期借款	200,000,000.00	2010.08.13-2011.11.14
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
泛海青岛	长期借款	100,000,000.00	2009.08.26-2012.08.25
泛海青岛	长期借款	4,800,000.00	2011.05.17-2012.08.25
泛海青岛	长期借款	25,200,000.00	2011.05.09-2012.08.25
合计		2,636,000,000.00	

* 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。

B. 其他担保

根据子公司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》，公司为泛海信华收购子公司武汉公司 20% 的股权的转让款担保，截止 2011 年 6 月 30 日担保余额 27,212.2946 万元。

(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	204,000,000.00	2003.06.25-2013.06.24
中国泛海	一年内到期的长期借款	150,000,000.00	2010.02.25-2011.12.22
中国泛海	一年内到期的长期借款	125,000,000.00	2008.12.23-2011.12.23
中国泛海	一年内到期的长期借款	450,000,000.00	2008.12.30-2011.12.21
中国泛海	一年内到期的长期借款	214,000,000.00	2009.01.19-2012.01.15
合计		1,143,000,000.00	

* 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 42.50%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	一年内到期的长期借款	125,000,000.00	2008.12.23-2011.12.23
深圳光彩	一年内到期的长期借款	150,000,000.00	2010.2.25-2011.12.22
泛海东风、北京星火	一年内到期的长期借款	450,000,000.00	2008.12.30-2011.12.21
泛海东风、北京星火	一年内到期的长期借款	214,000,000.00	2009.01.19-2012.01.15
合计		939,000,000.00	

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。

2011 年 3 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”的补充协议的补充协议二》的议案。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 2011 年 12 月 31 日；“七通一平”工程的工期修改为：自 2007 年 6 月 30 日至 2011 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 2011 年 12 月 31 日。根据协议，由于受上海世博召开的影响，通海建设依法免除自 2010 年 4 月 1 日至 2010 年 10 月 31 日期间（共计 214 日）泛海集团的逾期补偿金。同意至上述拆迁工程全部完成后，合并计算全部逾期补偿金，并由泛海集团据实支付给通海建设。

（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 50.90 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. 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（详见附注七（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 8,968.80 万元，截至 2011 年 6 月 30 日止，该银行专户余额为 202,178.66 元。

星火房地产将北京朝阳区东风乡 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“东风乡 4#地项目”）委托给泛海集团，目前东风乡 4#地项目尚未完工（详见附注七（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。星火房地产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星火房地产，星火房地产根据泛海集团发出的用款指令使用专户资金。截至 2011 年 6 月 30 日止，该银行专户余额为 478,121,859.49 元。

(2) 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。

(3) 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2011年6月30日止，尚未办理产权变更手续。

8. 关联方应收应付款项

项目	关联方	期末余额（元）			期初余额（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	3,003,365.80	1.85	150,168.29	5,663,365.80	9.90	283,168.29
	齐鲁商会	3,160,299.50	1.94	158,014.98	3,404,577.09	5.95	170,228.85

项目	关联方	期末余额（元）			期初余额（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
预付账款							
	泛海集团	1,512,655,648.00	96.67	---	1,549,904,608.00	97.65	---
应付账款							
	泛海实业	218,385.68	0.03	---	1,201,103.37	0.18	---
	德高瑞丰	1,473,935.70	0.19	---	2,947,871.40	0.43	---
其他应付款							
	泛海建设控股	63,593,029.16	4.01	---	143,515,773.64	6.91	---
	泛海集团	5,242,404.23	0.33	---	2,168,745.49	0.10	---
	齐鲁商会	760,914.16	0.05	---	760,914.16	0.04	---
预收账款							
	泛海建设控股	6,267,076.28	0.60	---	4,465,245.25	0.64	---

七、母公司财务报表主要项目注释

（一）应收账款

1. 应收账款按种类披露

种 类	期末余额				期初余额			
	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（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提的应收账款								
应收政府部门及合作方款项	---	---	---	---	---	---	---	---
余额百分比法	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00
组合小计	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
合 计	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00

（1）组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额				期初余额			
	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）	---	---	---	---	---	---	---	---
2 至 3 年（含 3 年）	---	---	---	---	---	---	---	---
3 年以上	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00
合 计	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00	39,200.00	100.00	1,960.00	5.00

2. 期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。

3. 期末应收账款中欠款金额前五名 39,200.00 元。

4. 期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。

5. 期末无应收关联方账款项。

（二）其他应收款

1. 其他应收款按种类披露

种 类	期末余额				期初余额			
	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 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	6,550,301,927.32	99.81	---	---	7,066,125,779.76	99.86	---	---
按组合计提的应收账款								
应收政府部门及合作方款项	---	---	---	---	---	---	---	---
余额百分比法	5,185,443.96	0.08	259,272.20	5.00	2,117,823.64	0.03	105,891.18	5.00
组合小计	5,185,443.96	0.08	259,272.20	5.00	2,117,823.64	0.03	105,891.18	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	7,522,104.71	0.11	7,522,104.71	100	7,522,104.71	0.11	7,522,104.71	---
合 计	6,563,009,475.99	---	7,781,376.91	---	7,075,765,708.11	100.00	7,627,995.89	0.11

（1）组合中，按余额百分比法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额				期初余额			
	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	4,386,014.46	0.07	219,300.72	5.00	395,780.11	---	19,789.01	5.00

账龄	期末余额				期初余额			
	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 至 2 年	---	---		---	1,067,054.14	0.02	53,352.71	5.00
2 至 3 年	248,465.00	---	12,423.25	5.00	103,959.89	---	5,197.99	5.00
3 年以上	550,964.50	0.01	27,548.23	5.00	551,029.50	0.01	27,551.47	5.00
合计	5,185,443.96	0.08	259,272.20	5.00	2,117,823.64	0.03	105,891.18	5.00

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

应收款项内容	账面金额	坏账准备金额	计提比例(%)	理 由
深圳鑫森磊投资发展有限公司	7,522,104.71	7,522,104.71	100.00	账龄长，确定不能收回

3. 期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。

4. 期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	3,218,246,548.18	0-5 年	49.04
星火房地产	往来款	2,929,500,185.94	0-2 年	44.64
通海建设	往来款	234,007,394.37	0-2 年	3.57
大连泛海	往来款	91,924,025.41	0-2 年	1.40
深圳光彩置业	往来款	59,786,637.95	1 年以内	0.91

（三）长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	8,112,279,157.12	---	8,112,279,157.12	8,047,614,157.12	---	8,047,614,157.12
合计	8,112,279,157.12	---	8,112,279,157.12	8,047,614,157.12	---	8,047,614,157.12

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	投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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%	11,103,469.24	6,438,469.24	4,665,000.00	---	11,103,469.24
深圳光彩	15 年	100.00%	507,200,000.00	507,200,000.00	---	---	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%	749,957,685.00	749,957,685.00	---	---	749,957,685.00
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%	1,599,776,320.63	1,599,776,320.63	---	---	1,599,776,320.63
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%	999,976,264.59	999,976,264.59	---	---	999,976,264.59
山海天	50 年	100.00%	99,962,376.96	99,962,376.96	---	---	99,962,376.96
泛海投资	50 年	100.00%	200,000,000.00	140,000,000.00	60,000,000.00	---	200,000,000.00
大连泛海		90.00%	180,000,000.00	180,000,000.00	---	---	180,000,000.00
小 计			8,112,279,157.12	8,047,614,157.12	64,665,000.00	---	8,112,279,157.12

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	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	1,834,930.00	244,766.80	1,738,937.00	378,809.88
合计	1,834,930.00	244,766.80	1,738,937.00	378,809.88

(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:

	本期发生额	上期发生额
销售收入前五名合计金额	1,412,492.00	633,824.00
占全部销售收入比例	76.98%	36.45%

(3) 分业务列示:

业务项目分类	本期发生额		上期发生额	
	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	1,834,930.00	244,766.80	1,738,937.00	378,809.88
合计	1,834,930.00	244,766.80	1,738,937.00	378,809.88

(4) 营业收入分地区列示:

业务地区分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南地区	1,834,930.00	244,766.80	1,738,937.00	378,809.88
合计	1,834,930.00	244,766.80	1,738,937.00	378,809.88

(五) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	250,168,249.62	643,353,437.89
加: 资产减值准备	153,381.02	41,976.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	485,622.04	543,075.28
无形资产摊销	47,419.00	37,706.67
长期待摊费用摊销	---	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“一”号填列)	---	---
固定资产报废损失(收益以“一”号填列)	(3,250.00)	32,070.44
公允价值变动损失(收益以“一”号填列)	---	---
财务费用(收益以“一”号填列)	20,066,147.62	36,638.17
投资损失(收益以“一”号填列)	(300,000,000.00)	(660,000,000.00)
递延所得税资产减少(增加以“一”号填列)	---	---
递延所得税负债增加(减少以“一”号填列)	---	---
存货的减少(增加以“一”号填列)	244,766.80	364,766.80
经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	932,804,569.41	2,148,526,322.84
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	(889,005,236.71)	(761,840,736.50)
其 他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	14,961,668.80	1,371,095,257.79
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	---	---

项 目	本期发生额	上期发生额
融资租入固定资产	---	---
三、现金及现金等价物净变动情况	---	---
现金的期末余额	571,644,419.91	1,110,440,641.02
减：现金的期初余额	644,404,338.33	1,819,478,915.51
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	(72,759,918.42)	(709,038,274.49)

八、股份支付

股份支付总体情况

项目	本期发生数	上期发生数
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	---	1,496 万股
3. 失效的权益工具总额	---	---
4. 行权价格范围	4.63	4.63
5. 剩余的合同期限	于 2009 年 12 月 31 日到期	于 2009 年 12 月 31 日到期
6. 行权的期权的加权平均价格	---	4.63
7. 股份支付交易对经营成果的影响	---	---
8. 以股份支付而确认的费用总额	---	---
9. 以股份支付换取的职工服务总额	---	---
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%。

2010 年 1 月 18 日完成首次行权,行权股份共 1,496 万股,本次行权后,公司股本增至 227,865.59 万股。行权价格 4.63 元,期权激励对象行权溢价 54,304,800.00 元和本公司行权日结转等待期内确认的资本公积(其他资本公积) 54,080,400.01 元转入资本公积股本溢价。

九、或有事项

1. 截至 2011 年 6 月 30 日止,本公司为子公司银行贷款担保总额为 26.36 亿元,详见附注六(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、武汉公司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 2011 年 6 月 30 日止累计余额为 12.21 亿元,其中承担阶段性担保额约为 12.21 亿元。

十、承诺事项

1. 截至 2011 年 6 月 30 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 10.52 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:

剩余租赁期	最低租赁付款额
1. 1 年以内(含 1 年)	24,065,758.28
2. 1-2 年(含 2 年)	16,164,822.86
3. 2-3 年(含 3 年)	12,391,109.61
4. 3 年以上	14,235,264.18
合计	66,856,954.93

3. 无其他承诺事项

十一、资产负债表日后事项

1. 2011 年 7 月 11 日，公司控股子公司大连泛海建设投资有限公司收购大连韩伟企业集团有限公司所持黄金山投资有限公司 100% 股权，完成工商变更登记手续，取得了新的营业执照。

2. 公司于 2011 年 7 月 18 日实施了公司 2010 年度权益分派方案。

3. 为进一步完善公司地产业务布局，公司与大连富程投资有限公司签订《投资合作协议书》，双方共同出资设立沈阳泛海建设投资有限公司，合作开发沈阳地区房地产项目。2011 年 8 月 15 日，沈阳泛海建设投资有限公司已在抚顺市工商行政管理局旅顺口分局办理完成工商登记注册手续。公司经营范围为：项目投资，资产管理，房地产开发，物业管理，建筑设备、建筑装饰材料销售（以上经营范围国家法律法规禁止经营及须前置许可经营项目除外）。公司已领取注册号为 210400000065961 的企业法人营业执照。

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：

剩余租赁期	最低租赁付款额
1. 1 年以内（含 1 年）	24,065,758.28
2. 1 年以上 2 年以内（含 2 年）	16,164,822.86
3. 2 年以上 3 年以内（含 3 年）	12,391,109.61
4. 3 年以上	14,235,264.18
合计	66,856,954.93

（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	期末余额	期初余额
1. 出租开发产品	42,374,791.20	42,619,558.00
2. 投资性房地产	71,563,499.66	71,563,499.66
3. 固定资产	4,752,019.23	4,880,536.74
其中：房屋建筑物	4,752,019.23	4,880,536.74
合计	118,690,310.09	119,063,594.40

2. 以公允价值计量的资产和负债

金额单位：人民币元

项目	期初余额	本年以公允价值计量的资产增加	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	期末余额
投资性房地产	71,563,499.66	---	---	---	---	71,563,499.66

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2011年6月30日止，武汉公司为该事项已支付263,073,731.47元。

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》，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。

根据2011年2月21日武汉王家墩商务区管理委员会武王管文[2011]4号《关于“关于代建两路资金偿还的请示”的批复》，由武汉中央商务区投资控股集团有限公司（以下简称商务区集团公司）预付武汉公司代建两路资金1.5亿元，武汉公司代建两路的成本从商务区建设财政专户的土地收益中据实拨付偿还，待武汉公司取得市财政局下达的建设项目财务竣工决算审核批复后，如果项目竣工决算审核批复金额不足1.5亿元，由武汉公司将不足部分款项在15个工作日内偿还给商务区集团公司。武汉公司已于2011年4月收到商务区集团公司预付的代建两路资金1.5亿元。截至2011年6月30日止，武汉公司代建两路尚未收回资金余额113,073,731.47元。

十三、补充资料

(一) 非经常性损益

项目	本年发生额
(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	7,404.70
(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	1,210,788.00
(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	---
(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	---
(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	---
(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	233,560.56
(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	-25,828.23
所得税影响额	-229,795.94
合计	1,196,129.09

(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	-0.43%	-0.015	-0.015
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.45%	-0.015	-0.015

十四、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2011 年 8 月 29 日批准报出。

泛海建设集团股份有限公司

（加盖公章）

二〇一一年八月二十九日