

泛海建设集团股份有限公司 2012 年第三季度季度报告全文

一、重要提示

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

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议：

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
张崇阳	董事兼副总裁	工作原因	陈家华

公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

公司董事长卢志强先生、副董事长兼总裁韩晓生先生、财务总监刘国升先生、资产财务部总经理于海波先生郑重声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

（一）主要会计数据及财务指标

主要会计数据及财务指标以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否 不适用

	2012.9.30		2011.12.31		本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产 (元)	27,276,061,681.59		23,437,130,835.76		16.38%
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	8,113,676,518.18		8,000,865,600.70		1.41%
股本 (股)	4,557,311,768.00		4,557,311,768.00		0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.78		1.76		1.14%
	2012 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2012 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)	
营业总收入 (元)	992,310,405.08	-13.88%	1,624,582,531.40	5.68%	
归属于上市公司股东的净利润 (元)	206,123,091.89	6.97%	236,254,015.95	48.62%	
经营活动产生的现金流量净额 (元)	--	--	-1,335,188,976.90	17.71%	
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	--	--	-0.29	19.44%	
基本每股收益 (元/股)	0.045	7.14%	0.052	48.57%	
稀释每股收益 (元/股)	0.045	7.14%	0.052	48.57%	
加权平均净资产收益率 (%)	2.61%	0.11%	2.90%	0.88%	
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.61%	0.11%	2.90%	0.90%	

扣除非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

项目	年初至报告期末金额(元)	说明
非流动资产处置损益	-27,308.23	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	289,544.10	
少数股东权益影响额	196.20	
所得税影响额	-181,912.79	
合计	80,519.28	--

(二) 报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

报告期末股东总数(户)	57,074 户		
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
股东名称	期末持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
中国泛海控股集团有限公司	3,357,159,952	人民币普通股	3,357,159,952
泛海能源投资股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000
中信信托有限责任公司—建苏725	85,747,158	人民币普通股	85,747,158
黄木顺	85,489,106	人民币普通股	85,489,106
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	82,824,790	人民币普通股	82,824,790
北京国际信托有限公司—银驰16号证券投资基金信托	42,058,973	人民币普通股	42,058,973
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	32,000,000	人民币普通股	32,000,000
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	27,400,000	人民币普通股	27,400,000
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	22,783,101	人民币普通股	22,783,101
中国银行—易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	18,919,503	人民币普通股	18,919,503
股东情况的说明	1、中国泛海控股集团有限公司、泛海能源投资股份有限公司同属本公司实际控制人控制的公司； 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10名其他股东及前10名无限售条件股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人； 3、未知其余无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

(三) 报告期末前十名公司债券持有人持债情况

报告期末债券持有人总数	2,266 户	
前十名“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	5,000,000	15.63

瑞泰人寿保险有限公司-万能	1,346,754	4.21
中国工商银行—易方达永旭添利定期开放债券型证券投资基金	1,315,007	4.11
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—万能一个险万能	1,000,000	3.13
华宝信托有限责任公司—单一类资金信托 R2007ZX104	850,756	2.66
中国建设银行股份有限公司企业年金计划-中国工商银行	848,206	2.65
中国建设银行—国投瑞银优化增强债券型证券投资基金	807,130	2.52
华夏人寿保险股份有限公司—传统保险产品	800,000	2.50

三、重要事项

(一) 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

- 1、货币资金较上年期末增加 110.59%，系因报告期销售回款及借款增加；
- 2、应收票据较上年期末减少 100.00%，系因报告期应收票据收回；
- 3、应收账款较上年期末增长 38.48%，系因报告期项目销售增加的应收房款；
- 4、投资性房地产较上年期末增加 464.48%，系因报告期将作为存货的房地产转为投资性房地产；
- 5、固定资产较上年期末增加 145.13%，系因报告期将作为存货的房地产转为自用房地产；
- 6、无形资产较上年期末减少 44.03%，系因报告期摊销；
- 7、开发支出较上年期末增加 45.21%，系因报告期研发项目支出增加；
- 8、递延所得税资产较上年期末增加 386.60%，系因报告期可抵扣暂时性差异增加；
- 9、短期借款较上年期末增加 81.54%，系因报告期贷款增加；
- 10、应付账款较上年期末减少 40.19%，系因报告期工程款支付增加；
- 11、预收款项较上年期末增加 411.02%，系因报告期预售房款增加；
- 12、应交税费较上年期末增加 36.54%，系因报告期结转收入计提税金增加；
- 13、应付利息较上年期末增长 946.58%，系因报告期计提公司债券及借款利息；
- 14、长期借款较上年期末增加 44.62%，系因报告期贷款增加；
- 15、递延所得税负债较上年期末增加 948.94%，系因报告期应纳税暂时性差异增加；
- 16、销售费用较上年同期增加 40.74%，系因报告期营销费用增加；
- 17、营业外收入较上年同期增加 88.51%，系因报告期营业外收入增加；
- 18、营业外支出较上年同期增加 336.03%，系因报告期营业外支出增加；
- 19、销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期增加 127.91%，系因报告期预售房款增加；
- 20、收到的税费返还较上年同期增加 58.17%，系因报告期收到的增值税返还增加；
- 21、支付的各项税费较上年同期增加 346.03%，系因报告期缴纳税金增加；
- 22、处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金较上年同期减少 65.44%，系因报告期处置固定资产减少；
- 23、购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年同期减少 73.44%，系因报告期购置固定资产减少；
- 24、投资所支付的现金较上年同期减少 100.00%，系因报告期无投资支付的现金；
- 25、吸收投资所收到的现金较上年同期减少 100.00%，系因报告期无吸收投资收到的现金；
- 26、取得借款收到的现金较上年同期增加 91.21%，系因报告期贷款增加；
- 27、偿还债务所支付的现金较上年同期增加 60.43%，系因报告期借款到期还款增加；
- 28、分配股利、利润或偿付利息所支付的现金较上年同期增加 70.52%，系因报告期分配现金股利及支付的借款利息增加。

(二) 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

1、非标意见情况

适用 不适用

2、公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用 不适用

3、日常经营重大合同的签署和履行情况

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

<p>1、2012年4月10日，公司第七届董事会第十三次临时会议审议通过了《关于公司控股子公司山西泛海建设投资有限公司终止运作的议案》。鉴于山西泛海建设投资有限公司短期内无法取得上述标的土地，为节约管理成本，集中公司资源用于在建重点项目的开发建设，提高公司整体经济效益，促进公司长远发展，经审议，公司董事会决定终止山西泛海建设投资有限公司的运作（上述信息详见刊载于2012年4月11日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告）。截止本报告公告日，山西泛海建设投资有限公司已完成清算及工商注销登记事宜。</p> <p>2、公司第七届董事会第六次临时会议审议通过了《关于控股子公司通海建设有限公司进行信托融资的议案》。经审议，同意控股子公司通海建设有限公司信托融资不超过12亿元人民币（即：在公司回购中诚信托有限责任公司所持通海建设有限公司40%股权后，公司将所持通海建设有限公司不超过48%股权转让给四川信托有限公司）（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）。截止本报告公告日，四川信托·泛海国际股权投资集合资金信托计划最后一期26,977万元已完成认购。至此，本信托计划12亿元已全部发行完毕。目前，合作双方正在办理有关股权转让的工商变更事宜。</p>

(三) 公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产置换时所作承诺	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	<p>1、关于避免同业竞争的承诺</p> <p>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：</p> <p>(1) 实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司、泛海建设控股有限公司承诺，除已竣工或接近竣工的北京光彩国际中心项目、山东齐鲁商会大厦项目（与山东工商联合合作开发）、已经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；</p> <p>(2) 泛海建设控股有限公司承诺，本次非公开发行完成后，2008年底前将北京泛海物业</p>	<p>承诺 1： 2007年12月9日</p> <p>承诺 2： 2007年12月21日</p> <p>承诺 3： 2007年12月21日</p> <p>承诺 4： 2007年12月21日</p> <p>承诺 5： 2007年11月15日</p>	—	<p>承诺 1：</p> <p>(1) 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。</p> <p>目前控股股东所开发的位于北京东单的综合写字楼民生金融中心（原北京光彩国际中心项目）、位于山东省济南市市中区的山东齐鲁商会大厦项目均已竣工且投入使用（主要是出租经营），与本公司物业经营业务客观上形成了一定的同业竞争关系。此</p>

<p>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</p>	<p>管理有限公司的控股权以市场公允价格转让给泛海建设或予以注销。</p> <p>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</p> <p>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：</p> <p>(1) 泛海建设控股有限公司就北京星火房地产开发有限责任公司 100% 股权、通海建设有限公司 100% 股权、浙江泛海建设投资有限公司 100% 股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60% 股权（简称“认购资产”）工商变更到公司之前的损益承诺：</p> <p>自认购资产评估基准日起至认购资产工商变更至公司名下之日止，上述认购资产在此期间的所有损失，均由泛海建设控股有限公司承担。</p> <p>(2) 鉴于通海建设有限公司，浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司的部分土地未取得土地使用权证，泛海建设控股有限公司承诺：</p> <p>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。</p> <p>3、承诺</p> <p>鉴于：</p> <p>(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；</p> <p>(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）；</p> <p>(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</p>		<p>外，本公司 2007 年实施重大资产重组时，因公司控股股东中国泛海控股集团有限公司旗下的潍坊泛海大酒店有限公司、青岛泛海名人酒店有限公司规模较小、盈利能力弱，故未注入本公司。2012 年 8 月，公司正式投资成立泛海建设集团酒店管理有限公司，具体负责本公司旗下在建待建酒店项目的建设经营。公司控股股东经营上述两家酒店与公司发展酒店业务也将形成一定的同业竞争关系。</p> <p>本公司董事会已注意到上述情况，并予高度重视，现已与控股股东中国泛海控股集团有限公司接触协商，寻求积极稳妥的措施，以期解决本公司与控股股东之间的同业竞争问题。</p> <p>(2) 北京泛海光彩物业管理有限公司工商登记注销手续已办理完成。</p> <p>承诺 2：</p> <p>(1) 该承诺已履行完成；</p> <p>(2) 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，由于该宗地处于项目的边缘地带，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</p>
---	--	--	--

	<p>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；</p> <p>(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；</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>泛海建设控股有限公司承诺如下：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>4、控股股东及关联方关于关联交易、资金往来、资金占用及担保等有关事项的承诺</p> <p>鉴于：</p> <p>(1) 公司于 2007 年 7 月 30 日召开 2007 年第一次临时股东大会，会议表决通过了《关于向特定对象非公开发行股票方案的议案》。根据议案的相关内容，公司本次非公开发行股票募集资金拟用于收购控股股东泛海建设控股有限公司持有或有权处置的北京星火房地产有限责任公司 100% 股权、通海建设有限公司 100% 股权、浙江泛海建设投资有限公司 100% 股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60% 股权及上述股权对应的资产。</p> <p>(2) 根据深圳大华天诚会计师事务所（后更名为立信会计师事务所）出具的《假定三年前已购买入资产泛海建设集团股份有限公司模</p>		<p>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。</p> <p>上海董家渡 12#、14#地块属于旧城改造项目，无需缴纳土地出让金，但须在动迁工作达到 80% 以上才可以申办土地使用权证。根据公司与控股股东在 2007 年实施重大资产重组时约定，上海董家渡 12#、14#地块拆迁由本公司负责。目前，公司尚未完成 12#、14#地拆迁，公司未取得上述地块的土地使用权证。按照公司计划，10#地块拆迁完成后，公司即启动 12#、14#地块拆迁工作。</p> <p>承诺 3：</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>
--	---	--	--

	<p>拟编制的截止 2007 年 6 月 30 日、2006 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日备考财务报表的审计报告》（简称备考审计报告），上述拟收购的四家企业与包括泛海建设控股有限公司在内的关联方在近三年又一期中曾发生关联交易、资金往来和担保事项，且在 2007 年 6 月 30 日仍存在相互的资金占用和担保。</p> <p>（3）公司收购上述四家企业的股权后，公司将成为四家企业的控股股东，备考审计报告中反映出公司与控股股东及关联方有关联交易、资金往来、资金占用和担保的情形。</p> <p>因此，作为公司的控股股东及关联方，本着支持公司发展、保护公司利益的原则，泛海建设控股有限公司、泛海集团有限公司、通海控股有限公司、常新资本投资管理有限公司共同作出如下承诺：</p> <p>（1）鉴于公司应付泛海建设控股有限公司款项达 52 亿元，在本次非公开发行完成后，公司应收泛海建设控股有限公司关联公司泛海集团有限公司、常新资本投资管理有限公司款项 10.8 亿元，公司关联资金往来中关联资金占用数远小于公司应付泛海建设控股有限公司的款项数。泛海建设控股有限公司已通过协调四家项目公司、泛海集团有限公司、常新资本投资管理有限公司等公司进行帐务处理，相互抵消了债务，因此已不存在公司的关联方资金占用问题。</p> <p>（2）自本承诺书签署之日起至公司本次非公开发行实施前，授权公司全面管理北京星火房地产有限责任公司、通海建设有限公司、浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司。</p> <p>（3）本次非公开发行实施后，将继续严格遵守《公司法》、《证券法》以及证券监管机构和证券交易所制定的有关规章、规则的相关规定，全力支持公司的发展，采取行之有效的措施规范与公司的关联交易，坚决禁止对公司的资金占用，尊重和维护公司的独立性、财务安全和资金安全。</p> <p>5、关于项目工程合同的承诺</p> <p>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：</p> <p>（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；</p> <p>（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</p>		<p>对本公司造成损失。</p> <p>承诺 4：</p> <p>截止报告期末，上述承诺事项（1）、（2）已履行完毕；公司的控股股东及关联方严格履行了承诺（3）的有关约定。</p> <p>承诺 5：</p> <p>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。</p>
--	---	--	--

		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。			
其他对公司中小股东所作承诺	公司实际控制人卢志强先生	公司实际控制人卢志强先生于 2011 年 10 月 27 日通过深圳证券交易所证券交易系统以集合竞价交易方式增持了本公司股份 1,759,786 股，占公司股份总数的 0.039%。卢志强先生计划在之后十二个月内通过深圳证券交易所证券交易系统增持公司股份比例不超过公司总股份的 2%（含本次已增持部分在内）。卢志强先生承诺，在增持计划实施期间及法定期限内不减持其个人所持有的本公司股份。	2011 年 10 月 27 日	——	严格履行
承诺是否及时履行	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用				
未完成履行的具体原因及下一步计划					
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用				
承诺的解决期限					
解决方式					
承诺的履行情况					

（四）对 2012 年度经营业绩的预计

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

适用 不适用

（五）其他需说明的重大事项

1、证券投资情况

适用 不适用

2、衍生品投资情况

适用 不适用

3、报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

4、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

报告期内，公司董事会秘书和董事会监事会办公室人员严格按照《公司信息披露事务管理制度》及其他有关规定要求，接待回复了个人投资者、机构投资者分析师的电话调研问询。同时，公司利用深圳证券交易所“互动易”平台，与投资者进行了沟通与交流。

5、发行公司债券情况

是否发行公司债券

是 否

四、附录

(一) 财务报表

是否需要合并报表：

是 否 不适用

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,793,167,332.81	851,483,839.88
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据	-	285,000.00
应收账款	262,469,792.62	189,534,667.09
预付款项	1,513,156,960.35	1,461,657,079.26
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	212,019,398.11	231,984,685.11
买入返售金融资产		
存货	22,645,110,696.88	20,492,342,757.95
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	26,425,924,180.77	23,227,288,029.29
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		

项目	期末余额	期初余额
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	413,709,052.76	73,289,783.76
固定资产	254,618,128.54	103,872,061.70
在建工程		
工程物资		
固定资产清理	-	1,370.70
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,649,044.14	2,946,122.71
开发支出	4,269,710.54	2,940,464.00
商誉	7,068,470.65	7,068,470.65
长期待摊费用	708,191.66	588,557.08
递延所得税资产	93,114,902.53	19,135,975.87
其他非流动资产	75,000,000.00	
非流动资产合计	850,137,500.82	209,842,806.47
资产总计	27,276,061,681.59	23,437,130,835.76
流动负债：		
短期借款	2,045,690,000.00	1,126,830,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	473,140,758.30	791,088,019.49
预收款项	772,383,172.06	151,144,720.43
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	17,619,811.71	20,549,667.35
应交税费	530,758,932.37	388,706,896.59
应付利息	321,508,682.58	30,720,000.00
应付股利		
其他应付款	1,579,035,035.38	1,878,593,348.18
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	3,024,600,000.00	2,755,600,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	8,764,736,392.40	7,143,232,652.04
非流动负债：		

项目	期末余额	期初余额
长期借款	6,701,000,000.00	4,633,630,000.00
应付债券	3,187,206,048.16	3,183,123,061.25
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	55,267,423.38	5,268,887.51
其他非流动负债		
非流动负债合计	9,943,473,471.54	7,822,021,948.76
负债合计	18,708,209,863.94	14,965,254,600.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,557,311,768.00	4,557,311,768.00
资本公积	2,825,763,581.05	2,675,767,973.44
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	354,750,611.44	354,750,611.44
一般风险准备		
未分配利润	375,850,557.69	413,035,247.82
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	8,113,676,518.18	8,000,865,600.70
少数股东权益	454,175,299.47	471,010,634.26
所有者权益（或股东权益）合计	8,567,851,817.65	8,471,876,234.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	27,276,061,681.59	23,437,130,835.76

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

2、母公司资产负债表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	16,014,489.87	22,609,472.86
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,519,000.00	1,765,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,237,932,774.84	6,037,477,797.19
存货	32,832,367.75	33,109,517.95
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	6,288,298,632.46	6,094,961,788.00

项目	期末余额	期初余额
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,422,279,157.12	8,882,049,157.12
投资性房地产	29,615,247.78	29,615,247.78
固定资产	22,601,751.18	23,904,891.41
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	591,791.17	712,959.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,475,087,947.25	8,936,282,255.98
资产总计	15,763,386,579.71	15,031,244,043.98
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	10,899,440.74	11,149,569.68
预收款项	50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬	1,101,336.82	2,370,953.53
应交税费	682,273.99	177,949.17
应付利息	203,520,000.00	30,720,000.00
应付股利		
其他应付款	4,167,764,606.26	3,345,489,669.63
一年内到期的非流动负债		214,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,384,017,657.81	3,603,958,142.01
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,187,206,048.16	3,183,123,061.25
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		

项目	期末余额	期初余额
非流动负债合计	3,187,206,048.16	3,183,123,061.25
负债合计	7,571,223,705.97	6,787,081,203.26
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,557,311,768.00	4,557,311,768.00
资本公积	3,398,404,362.25	3,398,404,362.25
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	253,260,448.54	253,260,448.54
一般风险准备		
未分配利润	-16,813,705.05	35,186,261.93
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	8,192,162,873.74	8,244,162,840.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	15,763,386,579.71	15,031,244,043.98

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

3、合并本报告期利润表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	992,310,405.08	1,152,249,557.12
其中：营业收入	992,310,405.08	1,152,249,557.12
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	713,257,317.24	876,123,759.57
其中：营业成本	378,237,075.07	553,166,977.52
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	225,044,951.65	215,359,135.74
销售费用	36,361,917.73	19,929,244.41
管理费用	46,940,144.29	37,174,371.60
财务费用	23,604,938.76	50,350,353.04
资产减值损失	3,068,289.74	143,677.26
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）	-1,617,593.94	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

项目	本期金额	上期金额
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	277,435,493.90	276,125,797.55
加：营业外收入	1,251,807.94	113,202.40
减：营业外支出	19,057.77	134,652.45
其中：非流动资产处置损失	21,213.00	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	278,668,244.07	276,104,347.50
减：所得税费用	73,001,825.12	84,506,708.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	205,666,418.95	191,597,638.78
其中：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	206,123,091.89	192,692,762.69
少数股东损益	-456,672.94	-1,095,123.91
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.045	0.042
（二）稀释每股收益	0.045	0.042
七、其他综合收益	149,995,607.61	-
八、综合收益总额	355,662,026.56	191,597,638.78
归属于母公司所有者的综合收益总额	356,118,699.50	192,692,762.69
归属于少数股东的综合收益总额	-456,672.94	-1,095,123.91

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

4、母公司本报告期利润表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	751,683.00	1,017,696.00
减：营业成本	130,825.40	128,341.16
营业税金及附加	46,680.97	61,036.10
销售费用		
管理费用	13,314,827.59	11,029,187.95
财务费用	-91,802.10	49,761,040.93
资产减值损失	-36,961.86	-28,720.05
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）	-22,872,239.94	-
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）	-35,484,126.94	-59,933,190.09
加：营业外收入	1,715.00	190.00
减：营业外支出	-	888.09
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-35,482,411.94	-59,933,888.18

项目	本期金额	上期金额
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-35,482,411.94	-59,933,888.18
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	-35,482,411.94	-59,933,888.18

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

5、合并年初到报告期末利润表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	1,624,582,531.40	1,537,206,787.80
其中：营业收入	1,624,582,531.40	1,537,206,787.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,297,038,831.60	1,289,457,700.43
其中：营业成本	643,556,697.53	750,024,685.67
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	350,128,482.99	277,488,714.14
销售费用	79,011,420.63	56,140,798.81
管理费用	152,243,593.82	121,719,816.00
财务费用	67,981,677.53	78,697,775.81
资产减值损失	4,116,959.10	5,385,910.00
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）	-1,617,593.94	
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）	325,926,105.86	247,749,087.37
加：营业外收入	3,091,526.75	1,639,966.30
减：营业外支出	914,187.25	209,663.09
其中：非流动资产处置损失	27,308.23	3,129.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	328,103,445.36	249,179,390.58

项目	本期金额	上期金额
减：所得税费用	94,532,994.30	92,333,719.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	233,570,451.06	156,845,671.23
其中：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	236,254,015.95	158,961,278.16
少数股东损益	-2,683,564.89	-2,115,606.93
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.052	0.035
（二）稀释每股收益	0.052	0.035
七、其他综合收益	149,995,607.61	
八、综合收益总额	383,566,058.67	156,845,671.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	386,249,623.56	158,961,278.16
归属于少数股东的综合收益总额	-2,683,564.89	-2,115,606.93

年初到报告期末发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元。

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

6、母公司年初到报告期末利润表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	2,560,488.00	2,852,626.00
减：营业成本	315,592.20	373,107.96
营业税金及附加	147,974.04	158,716.47
销售费用		
管理费用	41,186,478.43	34,494,766.95
财务费用	-144,436.03	77,470,134.12
资产减值损失	11,035.27	124,660.97
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）	261,127,760.06	300,000,000.00
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）	222,171,604.15	190,231,239.53
加：营业外收入	2,395.00	4,010.00
减：营业外支出	735,260.05	888.09
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	221,438,739.10	190,234,361.44
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	221,438,739.10	190,234,361.44
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	221,438,739.10	190,234,361.44

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

7、合并年初到报告期末现金流量表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	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	2,102,558,956.08	922,519,880.42
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还	1,915,103.63	1,210,788.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,524,552,561.55	2,941,791,685.11
经营活动现金流入小计	4,629,026,621.26	3,865,522,353.53
购买商品、接受劳务支付的现金	2,516,221,830.88	2,116,987,844.69
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	247,423,747.22	190,439,477.20
支付的各项税费	937,366,336.71	210,156,810.17
支付其他与经营活动有关的现金	2,263,203,683.35	2,970,532,148.36
经营活动现金流出小计	5,964,215,598.16	5,488,116,280.42
经营活动产生的现金流量净额	-1,335,188,976.90	-1,622,593,926.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	22,173.08	64,150.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	182,325.96	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	204,499.04	64,150.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,814,142.91	10,595,432.69
投资支付的现金		434,065,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		

项目	本期金额	上期金额
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,814,142.91	444,660,432.69
投资活动产生的现金流量净额	-2,609,643.87	-444,596,282.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	60,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		60,000,000.00
取得借款收到的现金	5,983,370,000.00	3,129,170,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,983,370,000.00	3,189,170,000.00
偿还债务支付的现金	2,728,140,000.00	1,700,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	941,223,114.07	551,968,304.25
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	24,416,258.00	30,114,440.96
筹资活动现金流出小计	3,693,779,372.07	2,282,582,745.21
筹资活动产生的现金流量净额	2,289,590,627.93	906,587,254.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-678.98	945.72
五、现金及现金等价物净增加额	951,791,328.18	-1,160,602,009.07
加：期初现金及现金等价物余额	832,986,657.33	2,164,844,379.70
六、期末现金及现金等价物余额	1,784,777,985.51	1,004,242,370.63

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

8、母公司年初到报告期末现金流量表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	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	2,420,776.00	2,387,772.73
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,780,769,992.09	6,271,254,117.11
经营活动现金流入小计	5,783,190,768.09	6,273,641,889.84
购买商品、接受劳务支付的现金	250,128.94	41,321.76
支付给职工以及为职工支付的现金	24,868,819.58	16,373,053.54
支付的各项税费	3,457,724.22	893,616.30
支付其他与经营活动有关的现金	4,313,185,567.11	5,506,967,618.90
经营活动现金流出小计	4,341,762,239.85	5,524,275,610.50
经营活动产生的现金流量净额	1,441,428,528.24	749,366,279.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	269,770,000.00	
取得投资收益所收到的现金		
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

项目	本期金额	上期金额
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	182,325.96	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	269,952,325.96	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		4,293,248.20
投资支付的现金	994,000,000.00	1,554,665,000.00
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	994,000,000.00	1,558,958,248.20
投资活动产生的现金流量净额	-724,047,674.04	-1,558,930,248.20
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		527,980,000.00
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		527,980,000.00
偿还债务支付的现金	214,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	509,975,837.19	278,762,652.11
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	723,975,837.19	278,762,652.11
筹资活动产生的现金流量净额	-723,975,837.19	249,217,347.89
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	-6,594,982.99	-560,346,620.97
加：期初现金及现金等价物余额	22,609,472.86	644,404,338.33
六、期末现金及现金等价物余额	16,014,489.87	84,057,717.36

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

(二) 审计报告

审计意见：未经审计