



泛海建设集团股份有限公司

(泛海建设 000046)

2012 年半年度报告

2012 年 8 月

2012 年半年度报告

一、重要提示

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

没有董事、监事、高级管理人员对 2012 年半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议：

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

公司半年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郑重声明：保证本公司半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

(一) 公司信息

A 股代码	000046	B 股代码	
A 股简称	泛海建设	B 股简称	
上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的法定中文名称	泛海建设集团股份有限公司		
公司的法定中文名称缩写			
公司的法定英文名称	OCEANWIDE REAL ESTATE GROUP CO.,LTD.		
公司的法定英文名称缩写			
公司法定代表人	卢志强		
注册地址	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层		
注册地址的邮政编码	100005		
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		
办公地址的邮政编码	100005		
公司国际互联网网址	www.fhjs.cn		
电子信箱	dsh@fhjs.cn		

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈家华	张 宇
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	深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六层
电话	(010)85259683	(0755)82985859
传真	(010)85259797	(0755)82985859
电子信箱	cjh@fhjs.cn	zy@fhjs.cn

(三) 信息披露及备置地点

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》
登载半年度报告的中国证监会指定网站网址	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

三、主要会计数据和业务数据摘要**(一) 主要会计数据和财务指标**

以前报告期财务报表是否发生了追溯调整

是 否

主要会计数据

主要会计数据	报告期 (1-6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	632,272,126.32	384,957,230.68	64.24%
营业利润 (元)	48,490,611.96	-28,376,710.18	270.88%
利润总额 (元)	49,435,201.29	-26,924,956.92	283.60%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	30,130,924.06	-33,731,484.53	189.32%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	29,464,839.65	-34,927,613.62	184.36%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-173,087,839.31	-814,338,950.12	78.74%
	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 (元)	25,317,503,341.34	23,437,130,835.76	8.02%
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	7,757,557,818.68	8,000,865,600.70	-3.04%
股本 (股)	4,557,311,768.00	4,557,311,768.00	0.00%

主要财务指标

主要财务指标	报告期（1-6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益（元/股）	0.007	-0.015	144.07%
稀释每股收益（元/股）	0.007	-0.015	144.07%
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.006	-0.015	142.18%
全面摊薄净资产收益率（%）	0.39%	-0.44%	0.83%
加权平均净资产收益率（%）	0.38%	-0.43%	0.81%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	0.38%	-0.45%	0.83%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.37%	-0.45%	0.82%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.038	-0.357	89.37%
	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度同期末增减(%)
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	1.702	1.756	-3.08%
资产负债率（%）	67.51%	63.85%	5.72%

(二) 境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

3、存在重大差异明细项目

重大的差异项目	项目金额（元）	形成差异的原因	涉及的国际会计准则和/或境外会计准则规定等说明

4、境内外会计准则下会计数据差异的说明

(三) 扣除非经常性损益项目和金额

适用 不适用

项目	金额（元）	说明
非流动资产处置损益	-595.23	

项目	金额（元）	说明
计入当期损益的政府补助（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）	1,621,336.62	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-676,152.06	
少数股东权益影响额	1,213.28	
所得税影响额	-279,718.20	
合计	666,084.41	--

四、股本变动及股东情况

（一）股本变动情况

1、股份变动情况表

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

（二）证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

适用 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格(元/股)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股	2010 年 01 月 18 日	4.68	14,960,000	2010 年 01 月 19 日	14,960,000	
A 股	2011 年 07 月 18 日		2,278,655,884	2011 年 07 月 18 日	2,278,655,884	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
09 泛海债	2009 年 11 月 11 日	100.00	32,000,000	2009 年 12 月 18 日	32,000,000	2014 年 11 月 10 日

前三年历次证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）

1、2009 年 11 月 11 日，公司公开发行面值不超过 32 亿元的 5 年期固定利率公司债券，发行价格为每张人民币 100 元，该债券票面利率确定为 7.20%，债券上市日为 2009 年 12 月 18 日，上市地为深圳证券交易所，证券代码为“112015”，简称“09 泛海债”。

2、2010 年 1 月 18 日，公司首批股权激励对象获授股票期权完成行权，行权股份合计 1496 万股，行权价格 4.68 元，上市日期为 2010 年 1 月 19 日。2010 年 7 月 20 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司为上述行权股份办理了解除限售手续。因首批激励对象为公司第六届董事会董事、第六届监事会监事及高级管理人员，上述股权激励限售股份解除限售后，

按《公司法》及《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》等相关规定，激励对象所持行权股份的 75% 自动锁定。本次解除限售股份可上市流通日为 2010 年 7 月 21 日。

3、2011 年 7 月 18 日，公司实施 2010 年度权益分派方案：公司以现有股份总数 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。分红前本公司股份总数为 2,278,655,884 股，分红后股份总数增至 4,557,311,768 股。

2、公司股份总数及结构变动及所导致的公司资产负债结构的变动情况

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

（三）股东和实际控制人情况

1、报告期末股东总数

报告期末股东总数为 60,088 户。

2、前十名股东持股情况（截止 2012 年 6 月 30 日）

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中国泛海控股集团有限公司	社会法人股	73.67	3,357,159,952		质押	3,324,315,000
泛海能源投资股份有限公司	社会法人股	2.72	124,000,000		质押	120,000,000
黄木顺	其他	1.93	87,989,816			
中信信托有限责任公司－建苏 725	其他	1.88	85,747,158			
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	1.82	82,824,790			
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	0.75	34,174,592			
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.59	27,050,000			
北京国际信托有限公司－银驰 16 号证券投资基金信托	其他	0.55	24,939,169			
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.47	21,503,888			

前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
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	其他	0.44	19,928,218			
股东情况的说明						

前十名无限售条件股东持股情况（截止 2012 年 6 月 30 日）

适用 不适用

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	A 股	3,357,159,952
泛海能源投资股份有限公司	124,000,000	A 股	124,000,000
黄木顺	87,989,816	A 股	87,989,816
中信信托有限责任公司－建苏 725	85,747,158	A 股	85,747,158
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	A 股	82,824,790
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	34,174,592	A 股	34,174,592
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	27,050,000	A 股	27,050,000
北京国际信托有限公司－银驰 16 号证券投资资金信托	24,939,169	A 股	24,939,169
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	21,503,888	A 股	21,503,888
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	19,928,218	A 股	19,928,218

上述股东关联关系或（及）一致行动人的说明

<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
--

3、控股股东及实际控制人情况

（1）控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

(2) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

是否有新实际控制人

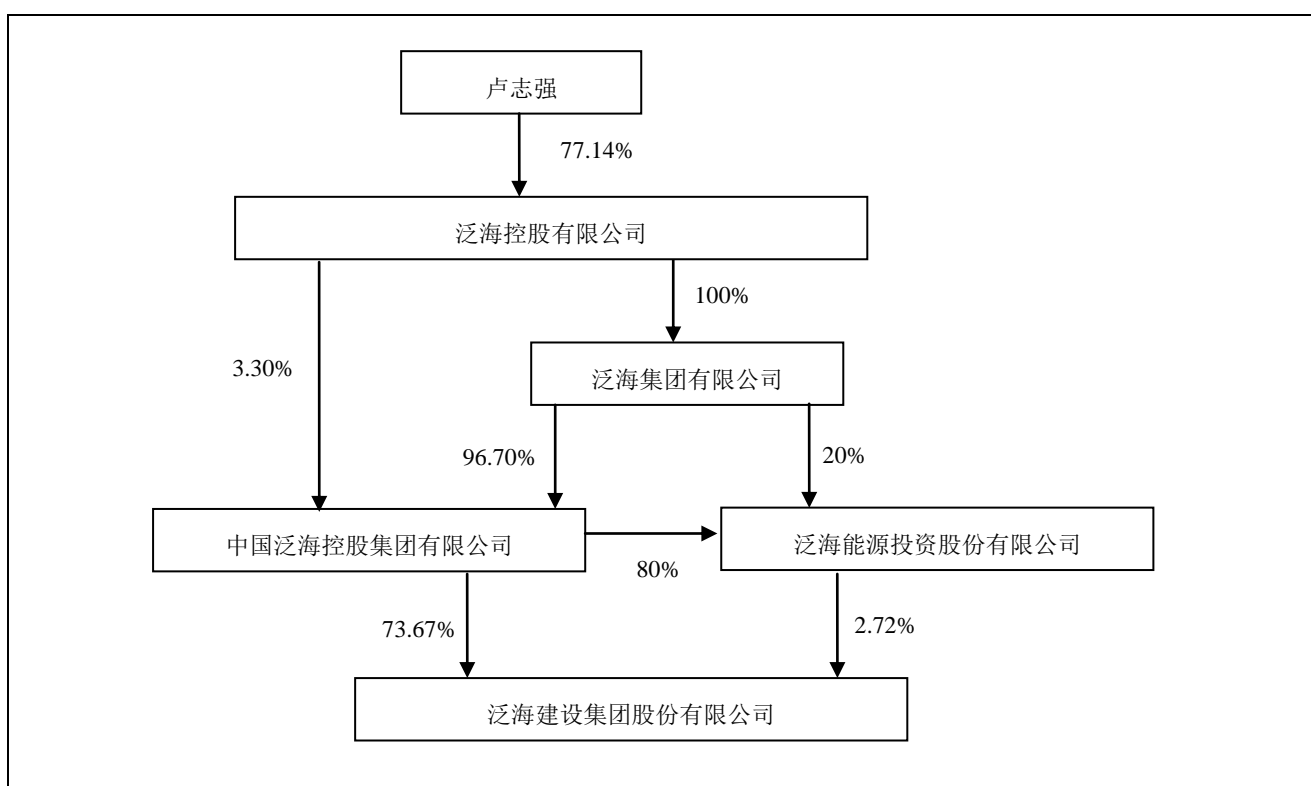
是 否

实际控制人名称	卢志强
实际控制人类别	个人

情况说明

公司的实际控制人卢志强先生，现任全国政协常委、全国工商联副主席、中国泛海控股集团有限公司董事长兼总裁、中国民生银行副董事长、复旦大学校董等职务。

(3) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(4) 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

5、“09 泛海债”债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	2,765 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
中银保险有限公司—传统保险产品	1,100,000	3.44
中国银行—国投瑞银稳定增利债券型证券投资基金	1,012,660	3.16
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
中国建设银行—国投瑞银优化增强债券型证券投资基金	883,840	2.76
华夏人寿保险股份有限公司—传统保险产品	800,000	2.50
中国建设银行股份有限公司企业年金计划-中国工商银行	731,340	2.29
平安养老保险股份有限公司—传统—普通保险产品	698,061	2.18

（四）可转换公司债券情况

□ 适用 √ 不适用

五、董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）	其中：持有限制性股票数量（股）	期末持有股票期权数量（股）	变动原因	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
卢志强	董事长	男	60	2011年1月	2014年1月	1,759,786			1,759,786	1,319,839			是
韩晓生	副董事长兼总裁	男	55	2011年1月	2014年1月	2,880,000			2,880,000	2,160,000			否
张崇阳	董事兼副总裁	男	42	2011年1月	2014年1月	2,880,000			2,880,000	2,160,000			否
郑东	董事兼副总裁	男	50	2011年1月	2014年1月	2,880,000			2,880,000	2,160,000			否
徐建兵	董事	男	49	2011年1月	2014年1月								是
陈贤胜	董事兼副总裁	男	57	2012年7月	2014年1月								否
陈家华	董事、副总裁兼董事会秘书	男	47	2011年1月	2014年1月	1,616,000			1,616,000	1,212,000			否

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)	其中：持有限制性股票数量(股)	期末持有股票期权数量(股)	变动原因	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
周礼忠	董事	男	54	2011年1月	2014年1月								否
王辉	董事	男	47	2011年1月	2014年1月	28,000			28,000	21,000			是
张颖	董事兼董事长助理、助理总裁	女	31	2011年1月	2014年1月								否
刘纪鹏	独立董事	男	56	2011年1月	2014年1月								否
黄方毅	独立董事	男	66	2011年1月	2014年1月								否
严法善	独立董事	男	60	2011年1月	2014年1月								否
汤谷良	独立董事	男	49	2011年1月	2014年1月								否
刘玉平	独立董事	男	48	2011年4月	2014年1月								否
卢志壮	监事会主席	男	58	2011年1月	2014年1月	2,880,000			2,880,000	2,160,000			是
王宏	监事会副主席	男	52	2011年1月	2014年1月								是
赵英伟	监事	男	41	2011年1月	2014年1月								是
李强	职工代表监事	男	56	2011年1月	2014年1月								否
乐斌	职工代表监事	男	35	2012年3月	2014年1月								否
陈昌国	副总裁	男	49	2011年1月	2014年1月								否
王斐	副总裁	男	43	2011年1月	2014年1月								否
刘国升	财务总监	男	43	2012年7月	2014年1月								否
石悦宏	风险控制总监	男	48	2011年1月	2014年1月								否
合计	--	--	--	--	--	14,923,786			14,923,786	11,192,839		--	--

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(二) 任职情况

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
卢志强	中国泛海控股集团有限公司	董事长兼总裁	2011年1月	2014年1月	是
韩晓生	中国泛海控股集团有限公司	董事	2011年1月	2014年1月	否

张崇阳	中国泛海控股集团有限公司	董事	2011年1月	2014年1月	否
郑东	中国泛海控股集团有限公司	监事会副主席	2011年1月	2014年1月	否
徐建兵	中国泛海控股集团有限公司	董事兼副总裁、 董事会秘书	2011年1月	2014年1月	是
陈贤胜	中国泛海控股集团有限公司	董事	2012年6月	2014年1月	否
王辉	中国泛海控股集团有限公司	助理总裁	2011年1月	2014年1月	是
卢志壮	中国泛海控股集团有限公司	监事会主席	2011年1月	2014年1月	是
王宏	中国泛海控股集团有限公司	董事兼副总裁、 风险控制总监	2011年1月	2014年1月	是
赵英伟	中国泛海控股集团有限公司	财务总监	2011年1月	2014年1月	是
在股东单位任职情况的说明	中国泛海控股集团有限公司为本公司控股股东。除上述人员以外，本公司其他董事、监事、高管人员均未在股东单位任职。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
刘纪鹏	中国政法大学法与经济研究中心	教授、博士生导师	—	—	是
黄方毅	北京市国有资产经营有限责任公司	研究员	—	—	是
严法善	复旦大学经济学院	教授、博士生导师	—	—	是
汤谷良	对外经贸大学国际商学院	院长、教授，博士生导师	—	—	是
刘玉平	中央财经大学财政学院	副院长、教授、博士生导师	—	—	是
在其他单位任职情况的说明	上述人员刘纪鹏先生、黄方毅先生、严法善先生、汤谷良先生、刘玉平先生均为公司独立董事。				

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事（含独立董事）津贴标准由公司董事会提出，经股东大会审议确定；监事的津贴标准由公司监事会提出，经股东大会审议确定。在公司担任行政职务的董事、监事和公司其他高级管理人员的薪酬方案，由公司薪酬与考核委员会审议通过后，提交公司董事会审议通过后执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事津贴参照行业上市公司董监事津贴水平，结合公司实际确定；在公司担任行政职务的董事、监事及其他高级管理人员薪酬标准，根据公司《司级管理制度》和《薪酬管理制度》、岗位及个人履职情况，参考行业相关岗位的薪酬水平，结合公司实际经营情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	截止报告期末，未在公司领取报酬（董事监事津贴除外），在股东单位或关联单位领取报酬的董事、监事有：卢志强先生、徐建兵先生、王辉先生、卢志壮先生、王宏先生、赵英伟先生。

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动日期	变动原因
----	-------	------	------	------

何云燕	职工代表监事	离任	2012 年 3 月	因个人原因辞职
乐 斌	职工代表监事	聘任	2012 年 3 月	职工代表大会增选
陈贤胜	董事兼副总裁	聘任	2012 年 7 月	股东大会增选、董事会聘任
刘国升	财务总监	聘任	2012 年 7 月	董事会聘任
刘 庚	财务总监	离任	2012 年 7 月	工作调动

情况说明

<p>1、2012 年 3 月 2 日，公司监事会收到公司职工代表监事何云燕女士的书面辞职报告，何云燕女士因个人原因申请辞去公司第七届监事会职工代表监事职务。根据《公司法》及《公司章程》的规定，该辞职报告自公司职工代表大会选举出新的职工代表监事后生效。</p> <p>2012 年 3 月 5 日，公司召开职工代表大会，选举乐斌先生为公司第七届监事会职工代表监事，其任期与第七届监事会一致。</p> <p>2、2012 年 7 月 2 日，公司召开第七届董事会第十八次临时会议，聘任陈贤胜先生为公司副总裁、聘任刘国升先生为公司财务总监。根据公司安排，公司原财务总监刘庚先生另有任用，不再担任公司财务总监职务。</p> <p>3、2012 年 7 月 13 日，公司召开 2012 年第一次临时股东大会，大会选举陈贤胜先生为本公司第七届董事会非独立董事。</p> <p>（上述信息详见刊载于 2012 年 3 月 6 日、2012 年 7 月 3 日、2012 年 7 月 14 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）</p>

（五）公司员工情况

在职员工的人数	2870
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	778
销售人员	688
技术人员	823
财务人员	106
行政人员	475
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	100
本科	1036
专科及以下	1734

公司员工情况说明

<p>截止 2012 年 6 月 30 日，公司在职工共 2870 人，现有离退休职工 11 人，均由社保局提供生活保障，公司不需承担费用。</p>
--

六、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、报告期内总体经营情况

报告期内，中央政府继续实施房地产调控政策，一方面强调坚持调控不动摇，坚决抑制投机需求；另一方面支持和保护自住性合理需求，自去年底以来央行三次降低存款准备金率、两次降低银行存贷款利息，推动了消费者合理需求的释放，市场交易出现了活跃迹象。

但在信贷收紧、限贷限购的大环境下，房地产市场仍然严峻。为应对市场形势，公司董事会于2012年初提出了“稳中求进、顺势发展”的发展策略，并确定公司2012年以销售工作为中心，通过进一步加大销售力度，促进销售回款，确保公司现金流运转正常。同时，加大融资力度，适度控制开发节奏，优化提升内部管理水平。

2012年上半年，公司各项重点工作均取得了一定进展：1、工程建设方面。公司上半年在施总建筑面积315万平方米，其中新开工面积27.30万平方米，各重点项目均按计划开发建设。2、项目营销方面。公司进一步分析外部形势，明确各重点项目销售目标，全力推进武汉、杭州、深圳三地项目的销售进程。3、融资工作方面。做好资金计划管理，不断拓宽融资渠道。4、内控建设方面。按照中国证监会的要求继续进行内控试点相关工作，进一步修订了制度、完善了业务流程，把所属深圳市泛海三江电子有限公司、泛海物业管理有限公司、北京山海天物资贸易有限公司纳入内控范畴，实施全面的内控规范建设。

2012年上半年，房地产宏观调控政策对公司的经营业绩产生了一定的影响。但经过不懈努力，公司业绩仍较去年同期实现了较大幅度上升。截止2012年6月30日，公司的总资产为人民币2,531,750.33万元，净资产为人民币822,634.16万元；上半年公司合并报表反映的营业收入人民币63,227.21万元，实现净利润人民币2,790.40万元（以上数据均未经审计）。

2012年下半年，公司管理层将继续贯彻董事会确定的“稳中求进、顺势发展”的思路，想方设法、全力以赴，采取各种措施确保公司年度经营发展目标的实现，特别是重点保证公司销售、资金、工程三个方面工作目标的顺利实现。

2、主要财务指标变化情况

项目	期末余额（本期发生额）	变动幅度	变动率（%）	原因说明
应收票据	1,179,714.15	894,714.15	313.93%	票据结算业务增加所致
无形资产	1,753,742.46	-1,192,380.25	-40.47%	无形资产摊销所致
开发支出	4,032,810.54	1,092,346.54	37.15%	研发项目支出增加所致
递延所得税资产	79,548,431.89	60,412,456.02	315.70%	可抵扣暂时性差异增加所致
短期借款	1,741,510,000.00	614,680,000.00	54.55%	贷款增加所致
应付账款	539,118,681.52	-251,969,337.97	-31.85%	工程款支付增加所致
预收款项	498,329,190.17	347,184,469.74	229.70%	预售房款增加所致
应交税费	614,659,709.19	225,952,812.60	58.13%	本年度结转收入，相应确认税金增加所致
应付利息	335,390,000.00	304,670,000.00	991.76%	借款增加相应应付利息增加
应付股利	273,438,706.08	273,438,706.08	100.00%	已宣告向股东分配股利尚未支付所致
其他应付款	2,555,101,200.28	676,507,852.10	36.01%	应付往来款增加所致
未分配利润	169,727,465.80	-243,307,782.02	-58.91%	向股东分配股利导致未分配利润减少
其中：营业收入	632,272,126.32	247,314,895.64	64.24%	项目达到收入确认条件，结转收入所致
其中：营业成本	265,319,622.46	68,461,914.31	34.78%	项目结转收入增加，相应结转成本增加

营业税金及附加	125,083,531.34	62,953,952.94	101.33%	项目结转收入增加,相应税金及附加增加
财务费用	44,376,738.77	16,029,797.08	56.55%	借款增加相应利息费用增加
资产减值损失	1,048,669.36	-4,193,563.38	-80.00%	应收款项收回相应转回资产减值损失
减:所得税费用	21,531,169.18	13,704,158.55	175.09%	利润增加相应所得税费用增加
销售商品、提供劳务收到的现金	1,037,313,058.03	400,274,913.23	62.83%	预售房款增加所致
收到的税费返还	1,621,336.62	410,548.62	33.91%	收到增值税返还增加
购买商品、接受劳务支付的现金	1,763,244,161.20	630,555,442.81	55.67%	项目开工面积增加导致项目支出增加所致
支付的各项税费	620,290,039.88	459,295,054.69	285.29%	预售房款增加,相应缴纳税金增加所致
支付其他与经营活动有关的现金	819,113,317.14	-1,114,171,505.96	-57.63%	支付往来款减少所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,970,276.51	-2,857,432.73	-59.19%	购置固定资产减少所致
取得借款收到的现金	2,821,870,000.00	746,170,000.00	35.95%	贷款增加所致
偿还债务支付的现金	2,268,820,000.00	1,615,320,000.00	247.18%	借款到期还款增加所致

3、公司主要在建项目情况（截止报告期末）

（1）武汉王家墩中央商务区项目

A 住宅项目

泛海国际居住区樱海园二期、兰海园主体结构封顶；泛海国际SOHO城（宗地11、宗地12）、香海园均在进行主体结构施工；碧海园、竹海园完成工程桩施工。

B 商业项目

武汉中心塔楼完成负三层结构施工，裙楼II-1区平正负零，III-2、III-3区结构封顶。泛海城市广场一期裙楼主体结构封顶，一期酒店、写字楼在进行主体结构施工；泛海城市广场二期完成基坑支护桩施工；泛海城市广场三期2#楼施工4层，4#楼1层，1、3、5号楼正在开展地下室结构施工；泛海财富中心写字楼完成工程桩施工。

C 市政及其他

市政道路已建成15条并陆续交付使用；核心区地下交通环廊一标段开始主体结构施工，二标段开展支护及土方工程施工。王家墩公园完成全部主体工程及景观提升；梦泽湖公园完成一标段全部土方作业；红领巾小学主体工程完工，进行室外市政工程收尾。

（2）浙江泛海城市广场项目

泛海国际中心销售、租赁工作有序开展。泛海SOHO中心完成地下室底板浇筑。泛海国际大酒店于6月30日顺利开工并开始试桩。

（3）深圳泛海拉菲花园项目

泛海拉菲花园二期于6月30日交付使用。项目三期完成扩初设计、工程监理和基坑支护及桩基础工程招标与答疑，即将展开桩基础提前开工的报批报建工作，计划于8月份动工。

（4）上海董家渡项目

报告期内，泛海国际公寓一期8、9号楼进行了桩基工程施工。

（5）北京泛海国际居住区项目

北京东风乡泛海国际居住区二期项目1#地块已启动方案设计，正在推进方案审批，方案及请示已上报相关部门研究。2#地块商业街正在进行外幕墙后置埋件、龙骨、屋面钢结构安装等外装修施工。2-8#、2-9#住宅楼已完成坡屋面结构施工。3-8#各项工程按计划进行，预计8月基本满足交付使用条件。4#-1地块商品房实现开工，4#-2地块保障房项目进行开工前准备。

(6) 青岛泛海国际购物中心项目

泛海名人广场二期项目A区和B区完成主体结构封顶和地下外墙防水施工及基坑回填，正在进行二次结构砌筑；C区正在进行地上三层结构施工及地下外墙防水和基坑回填。

(7) 大连泛海国际休闲度假项目

泛海国际休闲度假项目A、B区填海工程护岸工程完成提心石抛填、圆沉箱及方块安装施工，回填工程基本形成陆域。

(8) 沈阳项目

2012年1月13日，本公司控股子公司沈阳泛海建设投资有限公司在辽宁沈抚新城国有建设用地使用权挂牌出让（2011年第6期）中，竞得高湾小泗水4-1#地块的土地使用权，并已签订成交确认书及国有建设用地使用权出让合同。截止报告期末，项目在进行方案设计报批的前期工作。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本报告期盈利预测或经营计划是否低 20% 以上或高 20% 以上：

是 否

公司主要子公司、参股公司的经营情况及业绩分析（截止 2012 年 6 月 30 日）

控股公司及参股公司名称	服务或经营范围	本公司持股比例(或出资比例)	注册资本(万元)	总资产(万元)	净资产(万元)	营业收入(万元)	净利润(万元)
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司	房地产的开发、经营	100.00%	200,000.00	818,520.66	208,817.65	8,808.13	499.51
北京泛海信华置业有限公司	房地产的开发、经营	100.00%	16,553.90	138,894.28	39,994.68	1,133.81	2,442.69
北京泛海东风置业有限公司	房地产的开发、经营	43.77%	399,860.00	556,909.52	398,677.99	-	-196.78
北京星火房地产开发有限责任公司	房地产的开发、经营	100.00%	150,000.00	612,175.90	151,486.27	-	-130.68
通海建设有限公司	房地产的开发、经营	62.79%	250,000.00	312,772.16	248,628.62	-	-294.98
浙江泛海建设投资有限公司	房地产的开发、经营	100.00%	100,000.00	255,523.22	103,764.44	20,207.63	2,651.53
北京山海天物资贸易有限公司	建筑材料、装饰材料销售	100.00%	10,000.00	115,676.01	9,795.20	1,640.08	-310.74
北京光彩置业有限公司	房地产的开发、经营	40.00%	USD1,000	8,888.30	5,157.11	685.94	5.32
泛海建设集团青岛有限公司	房地产的开发、经营	70.00%	10,348.38	57,748.78	25,285.99	135.60	-312.03
深圳市泛海三江电子有限公司	消防报警设备的生产、销售	100.00%	1,000.00	16,425.09	6,253.01	8,729.16	23.18
大连泛海建设投资有限公司	房地产的开发、经营	90.00%	20,000.00	65,419.42	19,499.08	-	-165.10
山西泛海建设投资有限公司	房地产的开发、经营	92.00%	20,000.00	19,991.61	17,521.49	-	-372.31
泛海物业管理有限公司	物业管理	100.00%	5,000.00	10,021.75	6,391.77	8,840.45	1.25
泛海建设集团投资有限	项目投资	100.00%	20,000.00	19,534.51	19,526.28	-	-6.73

控股公司及参股公司名称	服务或经营范围	本公司持股比例(或出资比例)	注册资本(万元)	总资产(万元)	净资产(万元)	营业收入(万元)	净利润(万元)
公司							
深圳市光彩置业有限公司	房地产的开发、经营	100.00%	50,000.00	74,144.83	57,502.53	16,303.17	4,668.88
沈阳泛海建设投资有限公司	房地产的开发、经营	70.00%	20,000.00	24,265.12	19,715.49	-	-186.88

可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的所有风险因素

- 1、房地产宏观调控政策对公司部分项目的销售进度产生一定影响。
- 2、信贷收紧，限制房地产企业的融资渠道，导致公司融资成本增加。
- 3、人工成本、建筑装饰材料成本增加，导致项目开发成本上升、企业开支增加。

1、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、分产品情况表

单位：元

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(%)
分行业						
房地产销售	470,930,635.35	144,409,937.42	69.34%	98.79%	71.76%	4.83%
物业管理	72,294,472.81	66,908,925.86	7.45%	25.44%	20.81%	3.55%
物业出租	3,232,555.00	385,759.01	88.07%	-32.37%	-54.32%	5.73%
商品销售	83,585,920.51	52,475,071.08	37.22%	-0.34%	-5.95%	3.74%
分产品						
房地产销售	470,930,635.35	144,409,937.42	69.34%	98.79%	71.76%	4.83%
物业管理	72,294,472.81	66,908,925.86	7.45%	25.44%	20.81%	3.55%
物业出租	3,232,555.00	385,759.01	88.07%	-32.37%	-54.32%	5.73%
商品销售	83,585,920.51	52,475,071.08	37.22%	-0.34%	-5.95%	3.74%

主营业务分行业和分产品情况的说明

房地产销售营业收入本期较上年同期增加98.79%，营业成本本期较上年同期增加71.76%，主要原因系公司项目开工面积及可销售面积比上年同期增加所致。

毛利率比上年同期增减幅度较大的原因说明

房地产销售毛利率本期较上年同期增加4.83%，主要原因系房地产销售收入大幅增加，而固定成本保持较为稳定水平，营业收入摊低固定成本导致毛利率增加。

(2) 主营业务分地区情况

单位：元

地区	营业收入	营业收入比上年同期增减（%）
中国浙江	214,964,789.32	11.83%
中国广东	213,943,384.45	177.62%
中国北京	84,889,107.98	10.35%
中国湖北	83,563,306.00	-
中国山东	7,043,707.96	-0.49%
境外收入	4,707,125.44	-69.92%
其他地区	20,932,162.52	46.93%

主营业务分地区情况的说明

主营业务构成情况的说明

(3) 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明 适用 不适用**(4) 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明** 适用 不适用**(5) 利润构成与上年相比发生重大变化的原因分析** 适用 不适用**2、与公允价值计量相关的内部控制制度情况** 适用 不适用

公司会计政策规定，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。公司在资产负债表日采用公允价值模式，对于投资性房地产进行后续计量。在公允价值模式下，资产负债表日，公司不对其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。

与公允价值计量相关的项目

单位：元

项目	期初	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末
投资性房地产	73,289,783.76				73,289,783.76
合计	73,289,783.76				73,289,783.76

两年内对相同或类似项目均采用了估值技术确定公允价值，估值结果是否存在重大差异？如存在，请详细说明

是 否

3、持有外币金融资产、金融负债情况

适用 不适用

(二) 公司投资情况

1、募集资金总体使用情况

适用 不适用

2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

3、募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、重大非募集资金投资项目情况

适用 不适用

(三) 董事会下半年的经营计划修改计划

适用 不适用

(四) 对 2012 年 1-9 月经营业绩的预计

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) 董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

(六) 公司董事会对会计师事务所上年度“非标准审计报告”涉及事项的变化及处理情况的说明

适用 不适用

（七）陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的讨论结果

适用 不适用

（八）公司现金分红政策的制定及执行情况

公司一贯重视对股东的合理回报，为加强投资者合理回报，充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，公司根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）及北京证监局《关于进一步完善上市公司现金分红有关事项的通知》（京证公司发[2012]101号）的相关规定，对《公司章程》中第一百五十六条进行了修订，具体内容如下：

（一）公司利润分配政策的基本原则：

- 1、公司充分考虑对投资者的回报，每年按当年实现的合并报表可供分配利润规定比例向股东分配股利；
- 2、公司的利润分配政策保持连续性和稳定性，同时兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；
- 3、公司优先采用现金分红的利润分配方式；
- 4、公司利润分配不得超过累计可分配利润的范围，不得损害公司持续经营能力；
- 5、存在股东违规占用公司资金情况的，公司可扣减股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金。

（二）公司利润分配具体政策如下：

- 1、利润分配的形式：公司采用现金、股票或者现金与股票相结合或者法律、法规允许的其他方式分配股利。
- 2、公司利润分配期间间隔：除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，原则上每会计年度进行一次利润分配。如必要时，也可根据盈利情况和资金需求状况进行中期现金分红或发放股票股利。
- 3、公司现金分红的具体条件和比例：

除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，每年以现金方式分配的利润不少于当年可分配利润的 20%。

本条所称特殊情况是指：公司重大投资计划或重大现金支出等事项发生，即指公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产等交易累计支出达到或超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

4、公司发放股票股利的具体条件：

公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配、发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

（三）公司利润分配方案的审议程序：

- 1、公司的利润分配方案应提交公司董事会、监事会审议。董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东大会审议。审议的利润分配方案中的利润分配比例低于本公司章程规定的比例时，公司为股东提供网络投票方式。
- 2、公司因特殊情况而不进行现金分红时，董事会就不进行现金分红的具体原因、公司留存收益的确切用途及预计投资收益等事项进行专项说明，独立董事发表独立意见，提交股东大会审议，并在公司指定媒体上予以披露。

（四）公司利润分配政策的变更：

如遇到战争、自然灾害等不可抗力，因国家法律、法规和证券监管部门对上市公司的利润分配政策颁布新的规定或者公司外部经营环境变化并对公司生产经营造成重大影响，或公司自身经营状况发生较大变化时，公司可对利润分配政策进行调整。

公司调整利润分配政策应以股东权益保护为出发点，由董事会做出专题论述，详细论证调整理由，形成书面论证报告，由独立董事发表独立意见，提交股东大会特别决议通过，并在公司指定媒体上予以披露。审议利润分配政策变更事项时，公

司为股东提供网络投票方式。

（九）利润分配或资本公积金转增预案

适用 不适用

（十）公司 2011 年度期末累计未分配利润为正但未提出现金分红预案的情况

适用 不适用

（十一）内幕知情人登记管理制度的建立及执行情况

为进一步规范公司内幕信息管理行为，加强内幕信息保密工作，维护公司信息披露的公开、公平、公正原则，根据《公司法》、《上市公司信息披露管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》等有关法律法规及《公司章程》的有关规定，2012 年 1 月 17 日，公司第七届董事会第十二次临时董事会审议通过了《泛海建设集团股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》。

报告期内，公司严格按照内幕信息知情人登记制度的有关规定对内幕信息知情人进行登记备案，严防信息泄露。报告期内，公司未发生公司董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况，也不存在因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及执行处罚的情况。

是否对内幕信息知情人买卖本公司股票及其衍生品种的自查情况及其责任追究

是 否

上市公司及相关人员因内幕信息知情人登记管理制度执行或涉嫌内幕交易是否被监管部门采取监管措施及行政处罚

是 否

（十二）其他披露事项

（十三）公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排（本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写）

适用 不适用

七、重要事项

（一）公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》有关法规规章的要求，不断完善公司法人治理结构、规范公司运作，健全内控制度。公司股东大会、董事会、监事会运作规范、高效，维护了全体股东和公司的利益。公司治理的实际状况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

1、为了进一步提升公司内控水平，全面落实内控规范及其配套指引的实施工作计划，公司根据北京证监局下发的《关于做好北京辖区上市公司内控规范实施工作的通知》（京证公司发[2012]18 号）及《关于北京辖区上市公司内控规范实施工作的补充通知》（京证公司发[2012]30 号）要求，在已实施的《内控规范实施工作方案》（2011 年）及《关于 2012 内控规范

工作安排的通知》基础上，结合 2011 年度公司内控规范建设的实际进展情况，制定了《泛海建设集团股份有限公司 2012 年度内部控制规范实施工作方案》，确定了公司内控建设中长期规划。据此，公司在 2012 年对已完成的内控建设成果进行了持续的优化、修订，并将内控规范建设扩大至公司所有控股子公司。

2、为了进一步规范公司运作，公司按照北京证监局下发的《关于开展北京辖区上市公司规范运作自查自纠工作的通知》要求，由公司监事会组织开展对监事和监事会职务行为自查，对董事、高管职务行为核查，对公司信息披露及日常经营活动核查。对于自查中发现的问题，公司制定整改措施，认真抓好后续整改工作。在公司召开的第七届监事会第四次会议中，公司监事会审议通过本次检查自查自纠工作报告，并按要求将报告上报北京证监局。

3、为了进一步树立回报股东的意识，增强上市公司现金分红的透明度，便于投资者形成稳定的回报预期，公司按照中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及北京证监局《关于进一步完善上市公司现金分红有关事项的通知》要求，对公司章程中涉及利润分配的条款进行了系统修订，明确规定了公司利润分配的基本原则和具体政策、利润分配方案的审议程序、利润分配政策的变更程序等。

（二）以前期间拟定、在报告期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

适用 不适用

2012 年 5 月 18 日，公司 2011 年度股东大会审议通过了本公司 2011 年度利润分配预案：按公司现总股本 4,557,311,768 股，每 10 股派现金股利 0.6 元(含税)。本公司 2011 年度利润分配方案已于 2012 年 7 月 17 日实施完成。

（上述信息详见刊载于 2012 年 5 月 19 日、2012 年 7 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）

（三）重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

（四）破产重整相关事项

适用 不适用

（五）公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

是 否

2、持有其他上市公司股权情况

是 否

3、持有非上市金融企业股权情况

是 否

4、买卖其他上市公司股份的情况

是 否

(六) 资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

收购资产情况说明

2、出售资产情况

适用 不适用

出售资产情况说明

3、资产置换情况

适用 不适用

资产置换情况说明

4、企业合并情况

适用 不适用

5、自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后，该事项的进展情况及对报告期经营成果与财务状况的影响

适用 不适用

(七) 公司大股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的说明

是 否

(八) 公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司股票期权激励计划已经公司 2006 年第三次临时股东大会审议通过。该次股东大会确定了首批获授股票期权的激励对象名单和获授期权数量。首批获授股票期权的激励对象为公司第六届董事会董事（不包括独立董事）、第六届监事会监事及高级管理人员，共计 11 人。计划行权期为三期，各期可行权数量分别为获授期权的 40%、30%、30%。因公司第二、第三期获授期权的行权条件均未满足，激励对象已放弃对第二期、第三期获授期权的行权。

公司第七届董事会第十七次临时会议、第七届监事会第十次临时会议，分别审议了《关于注销首批获授股票期权的激励对象剩余股票期权的议案》，同意对 11 位首批激励对象名下登记的第二、第三行权期无法行权的股票期权予以注销，并责成公司董事会监事会办公室负责办理有关事宜。截止本报告公告日，该注销手续已办理完毕。

（上述信息详见刊载于 2012 年 6 月 26 日、2012 年 8 月 22 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）

（九）重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格(万元)	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	对公司利润的影响	市场价格(万元)	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
泛海建设控股有限公司	同一实际控制人	接受劳务	租赁场地	市场定价	70.06	328.61	22.22%	电汇	-328.61		无
泛海控股有限公司	同一实际控制人	接受劳务	租赁场地	市场定价	4.61	27.66	1.87%	电汇	-27.66		无
北京德高瑞丰经贸有限公司	同一实际控制人	接受劳务	租赁场地	市场定价	28.73	172.39	11.66%	电汇	-172.39		无
泛海建设控股有限公司	同一实际控制人	销售产品	销售建筑材料及安防设备	采购成本加固定利润率	321.08	321.08	0.51%	电汇	39.29		无
泛海实业股份有限公司	同一实际控制人	提供劳务	物业管理	按合同约定	228.68	228.68	0.36%	电汇	26.32		无
泛海集团有限公司	同一实际控制人	提供劳务	物业管理	按合同约定	1.13	1.13	0.00%	电汇	0.13		无
合计				--	--	1,079.55		--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				根据日常经营活动需要进行交易并根据市场价格合理定价							
关联交易对上市公司独立性的影响				无							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				无							
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报				无							

报告期内的实际履行情况	
关联交易的说明	关联交易的说明 详见附注关联交易披露

与日常经营相关的关联交易

关联方	向关联方销售产品和提供劳务		向关联方采购产品和接受劳务	
	交易金额（万元）	占同类交易金额的比例(%)	交易金额（万元）	占同类交易金额的比例(%)
泛海建设控股有限公司			328.61	22.22%
泛海控股有限公司			27.66	1.87%
北京德高瑞丰经贸有限公司			172.39	11.66%
泛海建设控股有限公司	321.08	0.51%		
泛海实业股份有限公司	228.68	0.36%		
泛海集团有限公司	1.13	0.00%		
合计	550.89	-	528.66	-

其中：报告期内公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额 550.89 万元。

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

3、共同对外投资的重大关联交易

适用 不适用

4、关联债权债务往来

适用 不适用

关联方	关联关系	向关联方提供资金（万元）						关联方向上市公司提供资金（万元）					
		期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出	期初余额	发生额	偿还额	期末余额	利息收入	利息支出
中国泛海控股集团有限公司	控股股东							65,160.00	177,700.00	61,200.00	181,660.00		
合计								65,160.00	177,700.00	61,200.00	181,660.00		
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（万元）													
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（万元）													
关联债权债务形成原因													
关联债权债务清偿情况													
与关联债权债务有关的承诺													
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响													

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金占用的发生额 0 万元，余额 0 万元。

报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

适用 不适用

5、其他重大关联交易

1、报告期内，经公司第七届董事会第三次会议审议并提交公司 2011 年度股东大会批准，同意公司控股子公司北京星火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司分别与泛海集团有限公司签署拆迁工程相关补充协议，该补充协议对原补充协议工期作了新的约定。该关联交易事项目的是为保证公司在北京、上海重点项目拆迁工作的顺利进行，推进项目前期开发进度，保障公司利益，有利于公司的长远发展（上述信息详见刊载于 2012 年 4 月 21 日、2012 年 5 月 19 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、公司 2010 年度股东大会审议通过了《关于增加北京泛海东风置业有限公司注册资本有关事项的议案》，同意公司出资 13 亿元人民币参与北京泛海东风置业有限公司增资；北京国际信托有限公司作为新股东出资 20 亿元人民币。北京泛海东风置业有限公司增资完成后，注册资本为 43 亿元人民币，其股权结构变更为：泛海建设集团股份有限公司持有其 47.67% 股权，北京国际信托有限公司持有其 46.51% 股权，中国泛海控股集团有限公司持有其 5.81% 股权（上述信息详见刊载于 2011 年 5 月 11 日、2011 年 5 月 21 日、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）。截止本报告期末，本公司及控股股东中国泛海控股集团有限公司、北京国际信托有限公司均按计划实施本次增资事项。北京泛海东风置业有限公司注册资本已增加至 399,860 万元，其中：中国泛海控股集团有限公司出资 2.50 亿元，本公司出资 17.50 亿元，北京国际信托有限公司指定其全资子公司出资 19.986 亿元。

（十）重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10% 以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

（1）托管情况

适用 不适用

（2）承包情况

适用 不适用

（3）租赁情况

适用 不适用

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
报告期内审批的对外担保额度合计				报告期内对外担保实				

(A1)				实际发生额合计 (A2)				
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)				报告期末实际对外担保余额合计 (A4)				
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司	2003年6月14日	36,800.00	2003年6月9日	5,200.00	连带责任保证	2003年6月25日至主债务履行期限届满两年	否	否
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司	2010年12月2日	60,000.00	2010年12月27日	30,000.00	连带责任保证	合同生效日起至主合同项下具有授信债务履行期限届满日后另加两年	否	否
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司	2011年11月9日	60,000.00	2011年11月17日	59,883.00	连带责任保证	合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止	否	否
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司	2011年12月28日	60,000.00	2011年12月31日	40,000.00	连带责任保证	合同生效日起至主合同项下具有授信债务履行期限届满日后另加两年	否	否
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司	2012年5月8日	65,000.00	2012年5月8日	65,000.00	连带责任保证	主合同项下债务履行期限届满之日后两年	否	否
泛海建设集团青岛有限公司	2009年8月1日	30,000.00	2009年8月26日	30,000.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年	否	否
北京泛海信华置业有限公司	2010年1月9日	62,212.29	2010年2月10日	27,212.29	连带责任保证	合同生效之日起至合同履行完毕	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			65,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			65,000.00	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			374,012.29	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			257,295.29	
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			65,000.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)			65,000.00	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			374,012.29	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)			257,295.29	
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例								33.17%
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)								

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 (D)	227,295.29
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	227,295.29
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
违反规定程序对外提供担保的说明	

3、委托理财情况

适用 不适用

4、日常经营重大合同的履行情况

5、其他重大合同

适用 不适用

(十一) 发行公司债的说明

适用 不适用

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%。募集资金用于偿还部分公司债务，优化公司债务结构；并用剩余部分资金补充公司流动资金，改善公司资金状况。

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。

(上述信息详见刊载于 2012 年 6 月 26 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)

(十二) 承诺事项履行情况

1、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
股改承诺	无	无	无	无	无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无	无	无
资产置换时所作承诺	<p>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>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</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，</p>	

		<p>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</p>		<p>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）未触及该事项；</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</p>
--	--	--	--	--

	<p>(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特共同作出如下承诺:</p>		<p>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权证。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,</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。</p>		<p>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，也未对泛海建设造成其他损失。</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</p>
--	--	--	--	---

					格履行了承诺（3）的有关约定。 承诺 5: 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。
发行时所作承诺	无	无	无	无	无
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	√ 是 □ 否				
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	√ 是 □ 否				
承诺的解决期限					
解决方式					
承诺的履行情况					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

(十三) 其他综合收益细目

(十四) 报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012年2月10日	公司接待室	实地调研	机构	申银万国、平安资产分析师等一行	公司经营发展情况
2012年3月1日	公司接待室	实地调研	机构	银河证券、泽熙投资分析师、投资经理等	公司经营发展情况
2012年6月7日	武汉项目现场	实地调研	机构	国泰君安、华融证券研究员等一行	公司经营发展情况

(十五) 聘任、解聘会计师事务所情况

半年报是否经过审计

是 否

(十六) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人和收购人处罚及整改情况

适用 不适用

(十七) 其他重大事项的说明

适用 不适用

1、2012年1月13日，公司控股子公司沈阳泛海建设投资有限公司在辽宁沈抚新城国有建设用地使用权挂牌出让（2011年第6期）中，竞得高湾小泗水4-1#地块的土地使用权，并签订成交确认书及国有建设用地使用权出让合同（上述信息详见刊载于2012年1月14日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网上的公司相关公告）。

2、2012年4月10日，公司召开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》，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正在开展清算事宜。

3、2012年8月9日，公司召开第七届董事会第十九次临时会议，审议通过了《关于成立泛海商业地产经营管理有限公司的议案》、《关于成立泛海建设集团酒店管理有限公司的议案》（上述信息详见刊载于2012年8月10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，上述两家公司已完成工商登记手续并取得《企业法人营业执照》，注册号分别为：泛海商业地产经营管理有限公司110000015142528，泛海建设集团酒店管理有限公司110000015144780。

(十八) 本公司转债担保人盈利能力、资产状况和信用状况发生重大变化的情况

(本表仅适用于发行公司可转换债券的上市公司填写)

□ 适用 √ 不适用

(十九) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于竞得土地使用权的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 1 月 14 日	巨潮资讯网
第七届董事会第十二次临时会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 1 月 18 日	巨潮资讯网
董事会秘书工作细则（2011 年 12 月）		2012 年 1 月 18 日	巨潮资讯网
内幕信息知情人登记管理制度（2011 年 12 月）		2012 年 1 月 18 日	巨潮资讯网
关于大股东所持公司股份质押情况的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 1 月 18 日	巨潮资讯网
业绩预告公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 1 月 19 日	巨潮资讯网
关于大股东所持公司股份解质押情况的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 2 月 17 日	巨潮资讯网
澄清公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 2 月 23 日	巨潮资讯网
股票交易异常波动公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 2 月 28 日	巨潮资讯网
关于变更职工代表监事的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 3 月 6 日	巨潮资讯网
第七届董事会第十三次临时会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 4 月 12 日	巨潮资讯网
第七届董事会第十四次临时会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 4 月 14 日	巨潮资讯网
2012 年度内部控制规范实施工作方案		2012 年 4 月 14 日	巨潮资讯网
第七届董事会第三次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
第七届监事会第三次会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
2011 年度内部控制自我评价		2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
报告			
2011 年度企业社会责任报告		2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
2012 年日常关联交易预计公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
关联交易公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明		2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
监事会对公司内部控制自我评价报告的意见		2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
内部控制审计报告		2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
独立董事 2011 年度述职报告		2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
独立董事对公司内部控制自我评价报告的意见		2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
独立董事关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况的专项说明和独立意见		2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
关于召开 2011 年度股东大会的通知	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
2011 年年度审计报告		2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
2011 年年度报告摘要	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
2011 年年度报告		2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网
2012 年第一季度报告全文		2012 年 4 月 27 日	巨潮资讯网
2012 年第一季度报告正文	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 4 月 27 日	巨潮资讯网
第七届董事会第十六次临时会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 5 月 8 日	巨潮资讯网
第七届监事会第八次临时会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 5 月 8 日	巨潮资讯网
对外担保公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 5 月 8 日	巨潮资讯网
2011 年度股东大会补充通知的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 5 月 8 日	巨潮资讯网
关于召开 2011 年度股东大会的提示性公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 5 月 12 日	巨潮资讯网

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
2011 年度股东大会决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 5 月 19 日	巨潮资讯网
2011 年度股东大会的法律意见书		2012 年 5 月 19 日	巨潮资讯网
关于大股东所持公司股份解 质押情况的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 6 月 22 日	巨潮资讯网
第七届董事会第十七次临时 会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 6 月 26 日	巨潮资讯网
第七届监事会第九次临时会 议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 6 月 26 日	巨潮资讯网
对外担保公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 6 月 26 日	巨潮资讯网
关于召开 2012 年第一次临时 股东大会的通知	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 6 月 26 日	巨潮资讯网
董事会公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 6 月 26 日	巨潮资讯网
2009 年 32 亿元公司债券 2012 年跟踪信用评级报告		2012 年 6 月 26 日	巨潮资讯网
公司债券受托管理事务报告 (2011 年度)		2012 年 6 月 26 日	巨潮资讯网
第七届董事会第十八次临时 会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 7 月 3 日	巨潮资讯网
关于 2012 年第一次临时股东 大会增加临时提案暨召开 2012 年第一次临时股东大会 补充通知的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 7 月 3 日	巨潮资讯网
2012 年半年度业绩预告公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 7 月 10 日	巨潮资讯网
2011 年度权益分派实施公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 7 月 11 日	巨潮资讯网
2012 年第一次临时股东大会 决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 7 月 14 日	巨潮资讯网
2012 年第一次临时股东大会 的法律意见书		2012 年 7 月 14 日	巨潮资讯网
第七届董事会第十九次临时 会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 8 月 10 日	巨潮资讯网
第七届监事会第十一次临时 会议决议公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 8 月 10 日	巨潮资讯网

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
关于投资设立控股子公司的对外投资公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 8 月 10 日	巨潮资讯网
关于注销首批股权激励对象所持已作废期权的公告	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 8 月 22 日	巨潮资讯网
广东广和律师事务所关于泛海建设集团股份有限公司首批获授股票期权的激励对象剩余股票期权的法律意见书	《中国证券报》、《证券时报》、 《上海证券报》	2012 年 8 月 22 日	巨潮资讯网

八、财务会计报告

（一）审计报告

半年报是否经过审计

是 否

（二）财务报表

是否需要合并报表：

是 否

如无特殊说明，财务报告中的财务报表的单位为：人民币元

财务附注中报表的单位为：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	附注（七）	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	744,146,427.55	851,483,839.88
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	2	1,179,714.15	285,000.00
应收账款	3	204,182,716.59	189,534,667.09
预付款项	5	1,464,950,707.34	1,461,657,079.26
应收保费			

项目	附注（七）	期末余额	期初余额
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	4	206,002,770.85	231,984,685.11
买入返售金融资产			
存货	6	22,398,820,515.11	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		25,019,282,851.59	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			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	7	73,289,783.76	73,289,783.76
固定资产	8	101,769,189.04	103,872,061.70
在建工程			
工程物资			
固定资产清理	9		1,370.70
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	10	1,753,742.46	2,946,122.71
开发支出	10	4,032,810.54	2,940,464.00
商誉	11	7,068,470.65	7,068,470.65
长期待摊费用	12	758,061.41	588,557.08
递延所得税资产	13	79,548,431.89	19,135,975.87
其他非流动资产	15	30,000,000.00	-
非流动资产合计		298,220,489.75	209,842,806.47
资产总计		25,317,503,341.34	23,437,130,835.76
流动负债：			
短期借款	16	1,741,510,000.00	1,126,830,000.00

项目	附注（七）	期末余额	期初余额
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	17	539,118,681.52	791,088,019.49
预收款项	18	498,329,190.17	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	19	14,900,353.07	20,549,667.35
应交税费	20	614,659,709.19	388,706,896.59
应付利息	21	335,390,000.00	30,720,000.00
应付股利	22	273,438,706.08	-
其他应付款	23	2,555,101,200.28	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	24	2,652,330,000.00	2,755,600,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		9,224,777,840.31	7,143,232,652.04
非流动负债：			
长期借款	25	4,675,270,000.00	4,633,630,000.00
应付债券	26	3,185,845,052.53	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	13	5,268,887.51	5,268,887.51
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,866,383,940.04	7,822,021,948.76
负债合计		17,091,161,780.35	14,965,254,600.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	27	4,557,311,768.00	4,557,311,768.00

项目	附注（七）	期末余额	期初余额
资本公积	28	2,675,767,973.44	2,675,767,973.44
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	29	354,750,611.44	354,750,611.44
一般风险准备			
未分配利润	30	169,727,465.80	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		7,757,557,818.68	8,000,865,600.70
少数股东权益		468,783,742.31	471,010,634.26
所有者权益（或股东权益）合计		8,226,341,560.99	8,471,876,234.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计		25,317,503,341.34	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

单位：元

项目	附注（十三）	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		109,225,141.78	22,609,472.86
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	1	191,007.00	-
预付款项		1,465,000.00	1,765,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	2	6,125,298,829.84	6,037,477,797.19
存货		32,924,751.15	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		6,269,104,729.77	6,094,961,788.00
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			

项目	附注（十三）	期末余额	期初余额
长期股权投资	3	9,552,279,157.12	8,882,049,157.12
投资性房地产		29,615,247.78	29,615,247.78
固定资产		22,936,704.91	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		632,180.67	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		9,605,463,290.48	8,936,282,255.98
资产总计		15,874,568,020.25	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		11,149,569.68	11,149,569.68
预收款项		50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬		2,765,914.41	2,370,953.53
应交税费		385,672.75	177,949.17
应付利息		145,920,000.00	30,720,000.00
应付股利		273,438,706.08	-
其他应付款		4,027,367,819.12	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		4,461,077,682.04	3,603,958,142.01
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		3,185,845,052.53	3,183,123,061.25

项目	附注（十三）	期末余额	期初余额
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			
非流动负债合计		3,185,845,052.53	3,183,123,061.25
负债合计		7,646,922,734.57	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
未分配利润		18,668,706.89	35,186,261.93
外币报表折算差额			
所有者权益（或股东权益）合计		8,227,645,285.68	8,244,162,840.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计		15,874,568,020.25	15,031,244,043.98

3、合并利润表

单位：元

项目	附注（七）	本期金额	上期金额
一、营业总收入		632,272,126.32	384,957,230.68
其中：营业收入	31	632,272,126.32	384,957,230.68
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		583,781,514.36	413,333,940.86
其中：营业成本	31	265,319,622.46	196,857,708.15
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			

项目	附注（七）	本期金额	上期金额
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	32	125,083,531.34	62,129,578.40
销售费用		42,649,502.90	36,211,554.40
管理费用		105,303,449.53	84,545,444.40
财务费用		44,376,738.77	28,347,422.77
资产减值损失	33	1,048,669.36	5,242,232.74
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		48,490,611.96	-28,376,710.18
加：营业外收入	34	1,839,718.81	1,526,763.90
减：营业外支出	35	895,129.48	75,010.64
其中：非流动资产处置损失		6,095.23	3,129.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		49,435,201.29	-26,924,956.92
减：所得税费用	36	21,531,169.18	7,827,010.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		27,904,032.11	-34,751,967.55
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		30,130,924.06	-33,731,484.53
少数股东损益		-2,226,891.95	-1,020,483.02
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	37	0.007	-0.015
（二）稀释每股收益		0.007	-0.015
七、其他综合收益		-	-
八、综合收益总额		27,904,032.11	-34,751,967.55
归属于母公司所有者的综合收益总额		30,130,924.06	-33,731,484.53
归属于少数股东的综合收益总额		-2,226,891.95	-1,020,483.02

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、母公司利润表

单位：元

项目	附注（十三）	本期金额	上期金额
一、营业收入	4	1,808,805.00	1,834,930.00
减：营业成本	4	184,766.80	244,766.80
营业税金及附加		101,293.07	97,680.37
销售费用			
管理费用		27,871,650.84	23,465,579.00
财务费用		-52,633.93	27,709,093.19
资产减值损失		47,997.13	153,381.02
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）	5	284,000,000.00	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）		257,655,731.09	250,164,429.62
加：营业外收入		680.00	3,820.00
减：营业外支出		735,260.05	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		256,921,151.04	250,168,249.62
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		256,921,151.04	250,168,249.62
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		256,921,151.04	250,168,249.62

5、合并现金流量表

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	1,037,313,058.03	637,038,144.80
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		

项目	本期金额	上期金额
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	1,621,336.62	1,210,788.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,162,564,440.17	1,906,734,687.66
经营活动现金流入小计	3,201,498,834.82	2,544,983,620.46
购买商品、接受劳务支付的现金	1,763,244,161.20	1,132,688,718.39
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	171,939,155.91	132,354,043.90
支付的各项税费	620,290,039.88	160,994,985.19
支付其他与经营活动有关的现金	819,113,317.14	1,933,284,823.10
经营活动现金流出小计	3,374,586,674.13	3,359,322,570.58
经营活动产生的现金流量净额	-173,087,839.31	-814,338,950.12
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	28,150.00
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	22,173.08	28,150.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,970,276.51	4,827,709.24
投资支付的现金		414,665,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,970,276.51	419,492,709.24
投资活动产生的现金流量净额	-1,948,103.43	-419,464,559.24

项目	本期金额	上期金额
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,821,870,000.00	2,075,700,000.00
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	2,821,870,000.00	2,075,700,000.00
偿还债务支付的现金	2,268,820,000.00	653,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	450,499,587.34	201,855,452.71
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	18,516,258.00	18,769,530.14
筹资活动现金流出小计	2,737,835,845.34	874,124,982.85
筹资活动产生的现金流量净额	84,034,154.66	1,201,575,017.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	790.91	-5,748.76
五、现金及现金等价物净增加额	-91,000,997.17	-32,234,240.97
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	741,985,660.16	2,132,610,138.73

6、母公司现金流量表

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	1,808,805.00	1,492,906.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,347,369,131.60	3,222,336,000.72
经营活动现金流入小计	3,349,177,936.60	3,223,828,906.72
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	19,202,385.80	13,034,111.58
支付的各项税费	1,132,099.95	545,879.91
支付其他与经营活动有关的现金	2,131,860,339.45	3,195,287,246.43
经营活动现金流出小计	2,152,194,825.20	3,208,867,237.92
经营活动产生的现金流量净额	1,196,983,111.40	14,961,668.80
二、投资活动产生的现金流量：		

项目	本期金额	上期金额
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
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	269,770,000.00	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
投资支付的现金	940,000,000.00	64,665,000.00
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	940,000,000.00	65,369,290.00
投资活动产生的现金流量净额	-670,230,000.00	-65,341,290.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
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	226,137,431.29	22,380,297.22
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	440,137,431.29	22,380,297.22
筹资活动产生的现金流量净额	-440,137,431.29	-22,380,297.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-11.19	
五、现金及现金等价物净增加额	86,615,668.92	-72,759,918.42
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	109,225,141.78	571,644,419.91

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位: 元

项目	本期金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或	资本公积	减	专	盈余公积	一	未分配利润		

	股本)		：库存股	项储备		般风险准备	他		
一、上年年末余额	4,557,311,768.00	2,675,767,973.44			354,750,611.44	413,035,247.82		471,010,634.26	8,471,876,234.96
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	4,557,311,768.00	2,675,767,973.44			354,750,611.44	413,035,247.82		471,010,634.26	8,471,876,234.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-243,307,782.02		-2,226,891.95	-245,534,673.97
（一）净利润						30,130,924.06		-2,226,891.95	27,904,032.11
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计						30,130,924.06		-2,226,891.95	27,904,032.11
（三）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）利润分配						-273,438,706.08			-273,438,706.08
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配						-273,438,706.08			-273,438,706.08
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									

(七) 其他									
四、本期期末余额	4,557,311,768.00	2,675,767,973.44			354,750,611.44		169,727,465.80	468,783,742.31	8,226,341,560.99

上年金额

单位：元

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
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：同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年初余额	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、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,278,655,884.00	-1,825,674,187.34			23,989,128.43		-335,865,947.38	-14,228,041.00	126,876,836.71
（一）净利润							257,787,152.05	-12,312,521.14	245,474,630.91
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							257,787,152.05	-12,312,521.14	245,474,630.91
（三）所有者投入和减少资本		-2,749,480.14						-1,915,519.86	-4,665,000.00
1. 所有者投入资本		-						-2,698,799.43	-2,698,799.43
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-							
3. 其他		-2,749,480.14						783,279.57	-1,966,200.57
（四）利润分配					23,989,128.43		-137,921,922.63		-113,932,794.20
1. 提取盈余公积					23,989,128.43		-23,989,128.43		-
2. 提取一般风险准备							-		-
3. 对所有者（或股东）的分配							-113,932,794.20		-113,932,794.20
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	2,278,655,884.00	-1,822,924,707.20					-455,731,176.80		

1. 资本公积转增资本（或股本）	1,822,924,707.20	-1,822,924,707.20							
2. 盈余公积转增资本（或股本）		-							
3. 盈余公积弥补亏损		-							
4. 其他	455,731,176.80					-455,731,176.80			
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
四、本期期末余额	4,557,311,768.00	2,675,767,973.44			354,750,611.44	413,035,247.82	471,010,634.26	8,471,876,234.96	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	4,557,311,768.00	3,398,404,362.25			253,260,448.54		35,186,261.93	8,244,162,840.72
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	4,557,311,768.00	3,398,404,362.25			253,260,448.54		35,186,261.93	8,244,162,840.72
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-16,517,555.04	-16,517,555.04
（一）净利润							256,921,151.04	256,921,151.04
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							256,921,151.04	256,921,151.04
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配							-273,438,706.08	-273,438,706.08

1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-273,438,706.08	-273,438,706.08
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	4,557,311,768.00	3,398,404,362.25			253,260,448.54		18,668,706.89	8,227,645,285.68

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
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								
其他								
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、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,278,655,884.00	-1,822,924,707.20			23,989,128.43		-353,761,815.10	125,958,490.13
（一）净利润							239,891,284.33	239,891,284.33
（二）其他综合收益							-	-
上述（一）和（二）小计							239,891,284.33	239,891,284.33
（三）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								

(四) 利润分配					23,989,128.43		-137,921,922.63	-113,932,794.20
1. 提取盈余公积					23,989,128.43		-23,989,128.43	-
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-113,932,794.20	-113,932,794.20
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	2,278,655,884.00	-1,822,924,707.20					-455,731,176.80	
1. 资本公积转增资本(或股本)	1,822,924,707.20	-1,822,924,707.20					-	
2. 盈余公积转增资本(或股本)							-	
3. 盈余公积弥补亏损							-	
4. 其他	455,731,176.80						-455,731,176.80	
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	4,557,311,768.00	3,398,404,362.25			253,260,448.54		35,186,261.93	8,244,162,840.72

(三) 公司基本情况

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

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

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

2002年4月,本公司更名为光彩建设集团股份有限公司,股票简称不变。

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

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

2005年9月,泛海投资将持有的本公司99,004,473股转让给泛海建设控股有限公司(以下简称“泛海建设控股”),转让后,泛海建设控股成为本公司第一大股东。

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

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

2008年1月,中国证券监督管理委员会证监许可[2008]117号文核准本公司以非公开发行股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14,960,000.00股。公司总股本增加至2,278,655,884.00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。

2011年5月21日，经本公司股东会决议，以总股本2,278,655,884股为基数，向全体股东每10股送红股2股，资本公积金每10股转增8股，送转股后总股本增至4,557,311,768股，注册资本变更为4,557,311,768.00元。

2011年9月，本公司在北京市工商行政管理局完成相关工商变更登记手续，并取得了北京市工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》，公司注册地址变更为：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心C座22层。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先生。

（四）公司主要会计政策、会计估计和前期差错更正

1、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，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2010年修订）的披露规定编制财务报表。

2、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。

3、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（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。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，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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，调整资本公积中的股本

溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，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。

(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，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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，经复核后，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。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方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，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。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。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。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，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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

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。通过多次交易

分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

7、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。

8、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将外币金额折合成人民币记账。

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。

9、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；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

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。

(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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具,在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的,原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失,不得通过损益转回。

(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。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的,说明持有意图或能力发生改变的依据

本公司在报告期及比较期内均不存在将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的情形。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在人民币 3,000 万元以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试

	未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。
--	--

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
组合 1 应收政府部门及合作方的应收款	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	应收政府部门及合作方的款项
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	除组合 1 及组合 3 之外的具有相似的风险特征的应收款项
组合 3 应收合并范围内关联方款项	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	除合并范围内的应收关联单位的款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合 2 按余额百分比法计提坏账准备的应收款项	5%	5%

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由：

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。

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。

11、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

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

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

（4）存货的盘存制度

采用永续盘存制

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次转销法

（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；

取得了所有权或能够控制，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。

12、长期股权投资

（1）初始投资成本确定

1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，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：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。购买方为企业合并而发生的审计、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；购买方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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、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、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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。

14、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) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- 1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- 2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- 3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- 4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(3) 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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	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

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期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。

(5) 其他说明

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

15、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

公司在每期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。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。

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。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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使用或者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使用或者可销售状态时，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使用或可对外销售的，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使用状态或者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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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。

17、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。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且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无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，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无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

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。

（2）使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

每期末，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。

项目	预计使用寿命	依据
软件	3-5 年	预计为企业带来经济利益的期限
报警系统	5-10 年	预计为企业带来经济利益的期限

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

(4) 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, 期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产, 每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试, 估计其可收回金额。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。

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。

(5) 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

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

研究阶段的支出, 于发生时计入当期损益; 开发阶段的支出, 同时满足下列条件的, 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) 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;
- 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。

不满足上述条件的开发阶段的支出, 于发生时计入当期损益。前期已计入损益的开发支出在以后期间不再确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出, 自该项目达到预定可使用状态之日起转为无形资产列报。

18、长期待摊费用摊销方法

公司的长期待摊费用是指已经支出, 但应由当期及以后各期承担的摊销期限在1年以上(不含1年)的费用, 该等费用在

受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

19、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：

- 1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- 2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- 3) 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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

20、股份支付及权益工具

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。

（1）股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

用以换取职工提供服务的以权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日以承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；如需完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，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，相应调整负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

1)授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。并在结算前的每个资产负债表日和结算日对负债的公允价值重新计量，将其变动计入损益。

2)完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日以对可行权情况的最佳估计为基础，按本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。

3)授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以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。

4)完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

21、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留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) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易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。

(3) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

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。

22、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。

23、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

公司递延所得税资产根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损和税款抵减，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。于资产负债表日，递延所得税资产，按照预期收回该资产的适用税率计量。

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。对已确认的递延所得税资产，当预计到未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产时，应当减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(2) 确认递延所得税负债的依据

公司递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税负债，按照预期清偿该负债期间的适用税率计量。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

24、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

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。

(2) 融资租赁会计处理

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

25、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期公司主要会计政策、会计估计未发生变更。

26、前期会计差错更正

本报告期公司未发现前期会计差错。

(五) 税项

1、公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征	3%
企业所得税	按应纳税所得额计征	注释 1

税 种	计税依据	税率
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，待房地产项目达到清算条件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	按超率累进税率 30% -60%
房产税	自用的以房产原值的 70%为计税依据,出租的以租金为计税依据	1.2%或 12%

除深圳市泛海三江电子有限公司（以下简称“三江电子”）外，注册地为深圳地区的企业，企业所得税为 25%，上年为 24%。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%。其他地区的子公司本年和上年企业所得税税率均为 25%。

2、税收优惠及批文

三江电子被认定为高新技术企业，本年企业所得税税率为 15%。

（六）企业合并及合并财务报表

企业合并及合并财务报表的总体说明：

1、子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
泛海物业管理有限公司(“泛海物业”)*1	全资子公司	北京市	物业服务	50,000,000.00	物业管理	50,000,000.00		100%	100%	是			
北京泛海信华置业有限公司(“泛海信华”)*2	全资子公司	北京市	房地产开发	165,539,000.00	房地产的开发、经营	281,901,000.00		100%	100%	是			
深圳市光彩置业有限公司(“深圳光彩”)*3	全资子公司	深圳市	房地产开发	500,000,000.00	房地产的开发、经营	507,200,000.00		100%	100%	是			
山西泛海建设投资有限公司(“山西泛海”)*4	控股子公司	太原市	房地产开发	200,000,000.00	房地产的开发、经营	184,000,000.00		92%	92%	是	14,017,195.70		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
泛海建设集团投资有限公司 (“泛海投资”)*5	控股子公司	北京市	房地产开发	200,000,000.00	项目投资、房地产开发销售等	200,000,000.00		100%	100%	是			
深圳市泛海三江电子有限公司 (“三江电子”)	全资子公司	深圳市	电子生产	10,000,000.00	消防报警设备的生产、销售	11,103,469.24		100%	100%	是			
深圳市泛海三江科技发展有限公司 (“三江科技”)	全资子公司的子公司	深圳市	电子生产	500,000.00	系统软件及应用软件的开发销售	500,000.00		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”)*6	控股子公司的子公司	武汉市	房地产开发	1,000,000,000.00	房地产的开发、经营	1,000,000,000.00		100%	100%	是			
武汉中心大厦开发投资有限公司 (“武汉中心”)*7	控股子公司的子公司	武汉市	房地产开发	1,000,000,000.00	房地产的开发、经营	1,000,000,000.00		100%	100%	是			
泛海物业管理武汉有限公司 (“武汉物业”)*8	控股子公司的子公司	武汉市	物业服务	10,000,000.00	物业管理	10,000,000.00		100%	100%	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
武汉泛海商业经营管理有限公司(武汉商业经营)*9	控股子公司的子公司	武汉市	物业服务等	100,000,000.00	商业经营管理、物业服务等	100,000,000.00		100%	100%	是			
大连泛海建设投资有限公司(大连泛海)*10	控股子公司	大连市	房地产开发	200,000,000.00	房地产的开发、经营	180,000,000.00		90%	90%	是	19,499,084.15		
沈阳泛海建设投资有限公司(沈阳泛海)*11	控股子公司	抚顺市	房地产开发	200,000,000.00	房地产的开发、经营	140,000,000.00		70%	70%	是	59,146,456.98		

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明:

*1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。

*2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。

*3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。2007年8月,该公司注册资本增至20,000万元,2009年3月,该公司注册资本增至50,000万元。

*4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%。

*5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。

*6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。

*7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。

*8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%。

*9 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。

*10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%。

*11沈阳泛海由本公司和大连富程投资有限公司共同出资于2011年8月15日成立，注册资本为人民币20,000万元，投资比例分别为70%和30%。

(2) 通过同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
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	3,998,600,000.00	房地产的开发、经营	1,749,957,685.00		87.50%	87.50%	是	248,139,363.21		
北京光彩置业有限公司(“北京光彩”)*2	参股子公司	北京市	房地产开发	USD10,000,000	房地产的开发、经营	USD4,000,000		40%	85%	是	52,123,672.75		
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	103,483,750.06	房地产的开发、经营	197,038,625.04		70%	70%	是	75,857,969.52		
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	1,500,000,000.00	房地产的开发、经营	1,522,274,265.75		100%	100%	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
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	2,000,000,000.00	房地产的开发、经营	2,694,523,386.63		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	2,500,000,000.00	房地产的开发、经营	1,569,770,000.00		100%	100%	是			
浙江泛海建设投资有限公司(“浙江泛海”)*6	全资子公司	杭州市	房地产开发	1,000,000,000.00	房地产的开发、经营	999,976,264.59		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	建筑材料、装饰材料销售	100,000,000.00	建筑材料、装饰材料销售	99,962,376.96		100%	100%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明:

*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、北京国投顺诚投资有限公司有限公司（以下简称“北京国投”）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投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。本次增资分三期完成，截止本报告期末，其注册资本已增加至人民币 399,860 万元，股权结构变更为：本公司持有 43.77% 股权，北京国投持有 49.98% 股权，中国泛海持有 6.25% 股权。

北京国投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，北京国投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（七）16。

*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。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。截至 2012 年 6 月 30 日止，北京光彩未开始收取物业管理费及开展其他经营活动。本公司对北京光彩当期损益按 85% 的比例计算。

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

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

*4 武汉公司原股东为中国泛海、泛海建设控股、本公司和武汉中央商务区投资控股集团有限公司（原“武汉市汉口机场迁建公司”，以下简称“中央商务区投资公司”），注册资本为人民币 100,000 万元，持股比例分别为 48%、12%、20% 和 20%。本公司于 2008 年 1 月经中国证券监督管理委员会核准向泛海建设控股非公开发行股票，取得了泛海建设控股持有或有权处置的武汉公司 60% 股权。股权转让手续于 2008 年 1 月完成。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。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。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。2011 年 9 月，中诚信托到期由本公司赎回。同期，本公司以 93,023.00 万元的价格将 37.21% 的股权转让给四川信托有限公司。通海建设的出资变为本公司出资 156,977.00 万元，四川信托有限公司出资 93,023.00 万元，即：本公司持有 62.79% 股权，四川信托有限公司持有 37.21% 股权。

中诚信托和在四川信托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，中诚信托和在四川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（七）24。

*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。

（3）通过非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
大连黄金山投资有限公司(大连黄金山)*1	控股子公司的子公司	大连市	房地产开发	20,000,000.00	房地产的开发、经营	20,000,000.00		100%	100%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明：

*1 大连黄金山注册资本为人民币 2,000 万元，为本公司之子公司大连泛海的全资子公司。

(七) 合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	564,372.30	--	--	651,626.88
人民币	426,533.02	1.0000	426,533.02	511,848.01	1.0000	511,848.01
港币	46,623.19	0.8152	38,008.16	46,623.19	0.8107	37,797.42
美元	6,409.30	6.3249	40,538.18	6,609.30	6.3009	41,644.54
欧元	3,528.69	7.8710	27,774.32	3,528.69	8.1625	28,802.93
英镑	1,672.10	9.8169	16,414.84	1,672.10	9.7116	16,240.11
澳元	1,590.00	6.3474	10,092.37	1,590.00	6.4093	10,190.79
新西兰元	15.22	5.0072	76.21	15.22	4.9072	74.69
日元	62,000.00	0.0796	4,935.20	62,000.00	0.0811	5,028.39
银行存款：	--	--	734,542,966.23	--	--	815,576,415.21
人民币	734,415,255.13	1.0000	734,415,255.13	815,473,098.81	1.0000	815,473,098.80
港币	11,237.49	0.8152	9,161.03	8,343.10	0.8107	6,763.75
美元	18,743.39	6.3249	118,550.07	15,323.63	6.3009	96,552.66
其他货币资金：	--	--	9,039,089.02	--	--	35,255,797.79
人民币	8,797,284.52	1.0000	8,797,284.52	34,991,599.47	1.0000	34,991,599.47
港币	48,388.61	0.8152	39,447.36	51,125.20	0.8107	41,447.20
美元	31,993.73	6.3249	202,357.14	35,352.27	6.3009	222,751.12
合计	--	--	744,146,427.55	--	--	851,483,839.88

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明：

项目	期末数	期初数
动迁专用款	1,071,826.99	1,069,131.06
履约保证金	1,088,940.40	17,428,051.49
合计	2,160,767.39	18,497,182.55

2、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	1,179,714.15	285,000.00
合计	1,179,714.15	285,000.00

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据：

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
惠州比亚迪实业有限公司	2012.04.26	2012.10.25	115,000.00	消防设备款
合计	--	--	115,000.00	--

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1 应收政府部门及合作方的应收款								
组合 2 按余额百分比法计提坏账准备的应收款项	214,849,466.31	99.98	10,666,749.72	5.00	199,510,175.88	99.98	9,975,508.79	5.00
组合小计	214,849,466.31	99.98	10,666,749.72	5.00	199,510,175.88	99.98	9,975,508.79	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	39,200.00	0.02	39,200.00	100.00	39,200.00	0.02	39,200.00	100.00
合计	214,888,666.31	--	10,705,949.72	--	199,549,375.88	--	10,014,708.79	--

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
余额百分比法	214,849,466.31	5.00	10,666,749.72
合计	214,849,466.31	--	10,666,749.72

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
应收租金	39,200.00	39,200.00	100.00	账龄长, 预计不能收回
合计	39,200.00	39,200.00	--	--

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
法人一	非关联方	23,463,868.50	1 年以内 (含 1 年)	10.92
法人二	非关联方	19,040,337.00	1 年以内 (含 1 年)	8.86
自然人	非关联方	9,500,000.00	1 年以内 (含 1 年)	4.42
法人三	关联方	6,184,034.01	1 年以内 (含 1 年)	2.88
自然人	非关联方	5,000,000.00	1 年以内 (含 1 年)	2.33
合计	--	63,188,239.51	--	29.41

(3) 应收关联方账款情况

单位: 元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
泛海建设控股有限公司	股东的子公司	6,184,034.01	2.88
泛海实业股份有限公司	股东的子公司	2,611,692.68	1.22
合计	--	8,795,726.69	4.10

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位: 元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1 应收政府部门及合作方的	156,275,973.90	70.56			195,584,506.19	79.24		

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
应收款								
组合 2 按余额百分比法计提坏账准备的应收款项	52,243,600.35	23.59	2,516,803.40	5.00	38,316,271.74	15.52	1,916,092.82	5.00
组合小计	208,519,574.25	94.15	2,516,803.40	1.21	233,900,777.93	94.76	1,916,092.82	0.82
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	12,946,183.60	5.85	12,946,183.60	100.00	12,946,183.60	5.24	12,946,183.60	100.00
合计	221,465,757.85	--	15,462,987.00	--	246,846,961.53	--	14,862,276.42	--

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
余额百分比法	52,243,600.35	5.00	2,516,803.40
合计	52,243,600.35	--	2,516,803.40

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

应收账款内容	账面余额	坏账金额	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	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	--	--

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例 (%)
武汉中央商务区投资控股集团有限公司（原武汉土地储备中心）	121,681,978.82	代垫工程款	54.94
黄浦区旧城区改造动迁指挥部（以下简称“动迁改造指挥部”）	24,593,995.08	维稳金及保证金	11.11
北京市土地整理储备中心	10,000,000.00	项目保证金	4.51
合计	156,275,973.90	--	70.56

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
武汉中央商务区投资控股集团有限公司	非关联方	121,681,978.82	*	54.94
黄浦区旧区改造动拆迁指挥部	非关联方	24,593,995.08	3 年以上	11.11
杭州市物业维修基金	非关联方	19,513,132.52	1 年以内	8.81
北京市土地储备中心	非关联方	10,000,000.00	2-3 年	4.51
上海金丽华房地产发展有限公司	非关联方	4,448,000.00	1 年以内	2.01
合计	--	180,237,106.42	--	81.38

说明：*武汉中央商务区投资控股集团有限公司(原武汉土地储备中心)欠款，其中 1 年以内(含 1 年)的金额 19,493,420.85 元，1 至 2 年(含 2 年)的金额 17,846,765.07 元，2 至 3 年(含 3 年)的金额 51,016,947.19 元，3 年以上的金额 33,324,845.71 元。

(4) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
泛海建设控股有限公司	股东的子公司	2,392,076.91	1.08
泛海控股有限公司	间接控股股东	92,196.00	0.04
合计	--	2,484,272.91	1.12

5、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	41,886,209.93	2.86	35,930,991.12	2.46
1 至 2 年	1,588,017.41	0.11	1,009,345.14	0.07
2 至 3 年	1,020,000.00	0.07	1,020,000.00	0.07
3 年以上	1,420,456,480.00	96.96	1,423,696,743.00	97.40
合计	1,464,950,707.34	100.00	1,461,657,079.26	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
泛海集团有限公司	间接控股股东	1,420,456,480.00	3 年以上	工程未结算
蒂森电梯有限公司	非关联方	15,473,073.20	1 年以内	工程未结算
迅达电梯有限公司	非关联方	5,418,771.80	1 年以内	工程未结算
上海三菱电梯有限公司	非关联方	4,277,008.00	1 年以内	工程未结算
威尔信（汕头保税区）动力设备有限公司	非关联方	3,034,452.00	1 年以内	工程未结算
合计	--	1,448,659,785.00	--	--

预付款项主要单位的说明：账龄超过一年且金额重大的预付款项为 1,420,456,480.00 元，主要为预付泛海集团工程拆迁款项，因为拆迁尚未完成，该款项尚未结清。

(3) 本报告期末预付款项中无持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

6、存货

(1) 存货分类

非房地产业

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	771,568.31		771,568.31	1,208,551.54		1,208,551.54
原材料	10,170,885.98		10,170,885.98	9,414,347.15		9,414,347.15
在产品	3,912,965.46		3,912,965.46	3,465,752.64		3,465,752.64
产成品	20,366,865.12	476,570.93	19,890,294.19	23,099,082.09	719,853.08	22,379,229.01
低值易耗品	62,494.90		62,494.90	62,494.90		62,494.90
合计	35,284,779.77	476,570.93	34,808,208.84	37,250,228.32	719,853.08	36,530,375.24

房地产业

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	16,334,265,307.67		16,334,265,307.67	14,369,365,700.19		14,369,365,700.19
开发产品	1,765,722,738.76		1,765,722,738.76	1,911,482,751.05		1,911,482,751.05
出租开发产品	41,603,996.02		41,603,996.02	41,788,762.82		41,788,762.82
一级开发成本	4,222,420,263.82		4,222,420,263.82	4,133,175,168.65		4,133,175,168.65

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	22,364,012,306.27		22,364,012,306.27	20,455,812,382.71		20,455,812,382.71

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
产成品	719,853.08		243,282.15		476,570.93
合计	719,853.08		243,282.15		476,570.93

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
产成品		以前减记存货价值的影响因素已经消失	

(4) 开发成本

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（亿元）	年末余额	年初余额
青岛名人广场二期	2009.06	2013.06	7.38	287,495,499.75	252,878,836.16
东风乡 1#、2#、3#土地*1	2010.10	2015.12	154	5,300,526,266.26	4,892,324,138.29
泛海拉菲花园三期*1	2012.06	2015.03	5.65	84,709,521.13	78,943,713.19
东风乡绿隔地区第六、七宗地 *1	2011.03	2015.03	35	1,255,157,115.95	1,237,887,454.86
武汉王家墩中央商务区基础设施建设及其他项目	2007.06	2016	99.81	4,093,778,006.56	3,735,028,239.06
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	2010.08	2012.09	9.38	281,824,075.84	194,586,636.76
武汉王家墩中央商务区泛海国际 SOHO 城	2010.10	2012.12	36.41	538,076,968.25	235,153,309.61
武汉王家墩中央商务区武汉中心	2009.09	2015.07	55.15	323,306,926.67	188,680,547.13
武汉王家墩中央商务区泛海城市广场	2009.06	2013.12	49	525,000,794.25	349,402,589.87
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-香海园、兰海园	2010.09	2013.10	59.9	270,434,209.37	109,154,760.04
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	2011.10	2015.07	123	2,975,699,769.58	2,831,904,327.17

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额(亿元)	年末余额	年初余额
钱江新城 A-10 地块*1	2011.11	2014.06	10.5	174,444,744.82	142,194,859.76
钱江新城 A-11、12 地块*1	2012.09	待定	18	136,979,241.06	121,226,288.29
沈阳泛海国际居住区	2013.04	2018.12	35.7	86,832,168.18	
合计				16,334,265,307.67	14,369,365,700.19

(5) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	年末余额
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#住宅项目	2010.01	14,455,241.05		5,797,933.69	8,657,307.36
观峰阁	1999.01	5,530,446.67			5,530,446.67
光彩国际公寓	2003.09	28,349,797.10		4,724,924.04	23,624,873.06
泛海拉菲花园一期	2009.12	16,260,337.45			16,260,337.45
泛海拉菲花园二期	2011.11	338,074,123.83		42,802,064.06	295,272,059.77
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	2011.09	113,867,727.93		27,094,276.40	86,773,451.53
钱江新城 A-08 地块	2011.10	1,394,160,615.57		65,340,814.10	1,328,819,801.47
其他		784,461.45			784,461.45
合计		1,911,482,751.05		145,760,012.29	1,765,722,738.76

(6) 出租开发产品

单位：元

项目名称	完工时间	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
太子山庄车位	1999.01	1,371,523.37			1,371,523.37
太子山庄俱乐部	1996.12	6,593,728.00		103,633.64	6,490,094.36
太子山庄幼儿园	1998.04	4,877,111.69		81,133.16	4,795,978.53
山居岁月车位	2004.12	3,747,468.56			3,747,468.56
荟芳园一期车位	1997.06	1,313,806.80			1,313,806.80
光彩新世纪家园	2004.12	6,244,034.41			6,244,034.41
光彩新天地车位	2004.12	2,646,937.00			2,646,937.00
青岛名人广场一期地下室	2000.12	14,994,152.99			14,994,152.99
合计		41,788,762.82		184,766.80	41,603,996.02

(7) 一级开发成本

单位：元

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	年末余额	年初余额
东风乡绿隔地区第二宗地	490,418.00	800,000.00	2008.09	3,576,054,456.21	3,515,882,667.23
泛海国际休闲度假项目	479,910.73	526,098.58	2011.09	337,086,072.92	316,911,486.01
金龙湾水上旅游项目	480,399.27	561,868.92	2012.10	309,279,734.69	300,381,015.41
合计				4,222,420,263.82	4,133,175,168.65

(8) 计入期末开发成本余额的借款费用资本化金额

单位：元

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
东风乡 1#、2#、3# 地块	430,326,002.67	352,554,582.16			782,880,584.83	6.56%
青岛名人广场二期	45,097,869.76	11,132,805.01			56,230,674.77	6.49%
东风乡绿隔地区第六、七宗地	287,661,532.55	16,564,492.62			304,226,025.17	7.03%
东风乡绿隔地区第二宗地	793,733,406.70	54,285,016.12			848,018,422.82	7.39%
钱江新城 A-10 地块	6,943,767.73	450,000.00			7,393,767.73	16.00%
钱江新城 A-11、12 地块	10,037,284.83				10,037,284.83	
武汉王家墩中央商务区基础设施建设及其他项目	1,288,736,787.84	141,725,456.67			1,430,462,244.51	7.74%
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	23,030,899.48	10,242,097.16			33,272,996.64	6.65%
武汉王家墩中央商务区 SOHO 城项目	16,336,793.76	19,689,713.26			36,026,507.02	8.65%
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	636,097,318.95	112,758,749.75			748,856,068.70	14.54%
泛海国际休闲度假项目	8,922,605.00	13,761,222.94			22,683,827.94	7.41%

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
金龙湾水上旅游项目	8,655,110.18				8,655,110.18	
合计	3,555,579,379.45	733,164,135.69			4,288,743,515.14	

存货的说明：期末数中账面价值人民币 6,524,714,056.64 元的存货用于担保。

7、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		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	34,124,451.95						34,124,451.95
房屋、建筑物	34,124,451.95						34,124,451.95
3. 投资性房地产账面价值合计	73,289,783.76						73,289,783.76
房屋、建筑物	73,289,783.76						73,289,783.76

8、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	153,444,572.44	1,973,227.10		348,589.18	155,069,210.36
其中：房屋及建筑物	81,566,425.53				81,566,425.53
机器设备	8,071,073.37	95,397.33			8,166,470.70
运输工具	26,184,310.86			153,500.00	26,030,810.86
电子设备及其他设备	37,622,762.68	1,877,829.77		195,089.18	39,305,503.27
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	49,572,510.74	4,053,331.45		325,820.87	53,300,021.32
其中：房屋及建筑物	12,967,927.19	959,392.48			13,927,319.67

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
机器设备	3,801,892.75	147,532.30		3,949,425.05
运输工具	16,080,330.46	892,844.86	134,777.87	16,838,397.45
电子设备及其他设备	16,722,360.34	2,053,561.81	191,043.00	18,584,879.15
--	期初账面余额	--		本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	103,872,061.70	--		101,769,189.04
其中：房屋及建筑物	68,598,498.34	--		67,639,105.86
机器设备	4,269,180.62	--		4,217,045.65
运输工具	10,103,980.40	--		9,192,413.41
电子设备及其他设备	20,900,402.34			20,720,624.12
四、减值准备合计		--		
其中：房屋及建筑物		--		
机器设备		--		
运输工具		--		
电子设备及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	103,872,061.70	--		101,769,189.04
其中：房屋及建筑物	68,598,498.34	--		67,639,105.86
机器设备	4,269,180.62	--		4,217,045.65
运输工具	10,103,980.40	--		9,192,413.41
电子设备及其他设备	20,900,402.34			20,720,624.12
		--		

本期折旧额 4,053,331.45 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

(2) 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	4,590,764.31
合计	4,590,764.31

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
房屋及建筑物	39,258,795.90	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	

固定资产说明：期末用于抵押或担保的固定资产 11,777,109.26 元

9、固定资产清理

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
电子设备及其他设备	1,370.70		
合计	1,370.70		--

10、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	9,980,458.30			9,980,458.30
软件	2,995,313.93			2,995,313.93
报警系统	6,985,144.37			6,985,144.37
二、累计摊销合计	7,034,335.59	1,192,380.25	-	8,226,715.84
软件	1,041,155.74	200,415.73		1,241,571.47
报警系统	5,993,179.85	991,964.52		6,985,144.37
三、无形资产账面净值合计	2,946,122.71			1,753,742.46
软件	1,954,158.19			1,753,742.46
报警系统	991,964.52			
四、减值准备合计				
软件				
报警系统				
无形资产账面价值合计	2,946,122.71			1,753,742.46
软件	1,954,158.19			1,753,742.46
报警系统	991,964.52			

本期摊销额 1,192,380.25 元。

(2) 公司开发项目支出

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	
数据监控平台研发项目*1	2,462,160.00	1,051,426.54			3,513,586.54
消防安全疏散研发项目*2	478,304.00	40,920.00			519,224.00
合计	2,940,464.00	1,092,346.54			4,032,810.54

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例 100.00%。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例 0%。

*1 数据监控平台研发项目于 2011 年 1 月 5 日立项，预计在 2012 年 12 月 30 日完成该项目。

*2 消防安全疏散研发项目于 2011 年 1 月 5 日立项，预计在 2012 年 12 月 30 日完成该项目。

11、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
受让泛海信华 35% 股权	83,179,500.00			83,179,500.00	83,179,500.00
收购深圳光彩少数股东股权	7,068,470.65			7,068,470.65	
合计	90,247,970.65			90,247,970.65	83,179,500.00

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法：

其中 83,179,500.00 元系本公司 2006 年度受让泛海信华 35% 股权产生的股权投资借方差额，根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》，该差额在合并资产负债表中以商誉列示；其中 7,068,470.65 元本公司 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。

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。

12、长期待摊费用

单位：元

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
装修费	464,123.30	51,120.75	64,740.40		450,503.65	
其他	124,433.78	216,421.28	33,297.30		307,557.76	
合计	588,557.08	267,542.03	98,037.70		758,061.41	--

长期待摊费用的说明：装修费按照 5 年摊销，其他按照受益期摊销。

13、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	2,697,623.01	2,495,111.50
可弥补亏损	14,478,137.55	10,931,676.04
未实现利润	6,690,216.27	5,709,188.33
预提费用及税金	6,994,582.63	
土地注资产产生的可抵扣暂时性差异	48,687,872.43	
小 计	79,548,431.89	19,135,975.87
递延所得税负债：		
投资性房地产公允价值变动	5,268,887.51	5,268,887.51
小 计	5,268,887.51	5,268,887.51

2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	15,376,208.12	13,828,275.27
(2) 可抵扣亏损	254,576,067.10	261,325,571.98
合 计	269,952,275.22	275,153,847.25

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：

项目	年末余额	年初余额	备注
2012 年	24,067,609.15	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	71,586,655.67	71,586,655.67	
2017年	6,897,804.99		
合 计	254,576,067.10	261,325,571.98	

4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
投资性房地产公允价值变动	34,124,451.95	34,124,451.95

小计	34,124,451.95	34,124,451.95
可抵扣差异项目		
资产减值准备	10,792,728.60	11,768,563.02
可抵扣亏损	57,912,550.20	43,726,704.16
未实现利润	26,760,865.08	22,836,753.32
预提费用及税金	27,978,330.50	
土地注资产生的可抵扣暂时性差异	194,751,489.72	
小计	318,195,964.10	78,332,020.50

14、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	24,876,985.21	1,291,951.51			26,168,936.72
二、存货跌价准备	719,853.08		243,282.15		476,570.93
三、商誉减值准备	83,179,500.00				83,179,500.00
合计	108,776,338.29	1,291,951.51	243,282.15		109,825,007.65

15、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
土地注资土地增值税	30,000,000.00	
合计	30,000,000.00	

16、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款*1	721,000,000.00	13,000,000.00
保证借款*2	20,680,000.00	15,000,000.00
信用借款		

项目	期末数	期初数
信托借款*3	999,830,000.00	1,098,830,000.00
合计	1,741,510,000.00	1,126,830,000.00

短期借款分类的说明:

*1 其中 21,000,000.00 元系子公司三江电子向深圳发展银行股份有限公司借入, 以三江电子自有房产光彩新天地公寓三楼及南油工业区 111 栋 5 楼、102 栋 1 楼、5、6 楼作为抵押; 其中 700,000,000.00 元系子公司浙江泛海向中信银行杭州分行借入, 以泛海国际中心 B、C 栋写字楼抵押。

*2 子公司三江电子向招商银行股份有限公司借入 20,680,000.00 元, 由子公司深圳光彩提供担保。

*3 其中 598,830,000.00 元系子公司武汉公司信托借款; 子公司泛海东风向北京国投信托借款总计 1,498,600,000.00 元, 其中 401,000,000.00 元为短期借款, 1,097,600,000.00 元为一年内到期的非流动负债, 借款条件系以中国泛海、本公司以持有泛海东风股权质押, 本公司以持有泛海东风应收款质押、同时卢志强先生提供保证。

17、应付账款

单位: 元

项目	期末数	期初数
一年以内(含一年)	518,323,162.18	720,155,411.25
一至二年(含二年)	9,141,674.70	52,751,869.14
二到三年(含三年)	19,373.00	2,009,951.76
三年以上	11,634,471.64	16,170,787.34
合计	539,118,681.52	791,088,019.49

账龄超过一年的大额应付账款情况的说明: 账龄超过一年的应付账款主要系尚未结算的工程款。

18、预收账款

(1)

单位: 元

项目	期末数	期初数
一年以内(含一年)	498,235,471.88	145,261,039.96
一至二年(含二年)	36,398.22	3,998,321.19
二到三年(含三年)	718.40	1,831,892.43
三年以上	56,601.67	53,466.85
合计	498,329,190.17	151,144,720.43

(2) 其中预收售楼款如下:

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间
------	------	------	--------

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-宗地 11、12、13	243,355,034.00		
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	215,441,651.00	100,161,088.00	2012 年 9 月
深圳拉菲花园二期	14,259,888.00	17,808,672.00	已竣工
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	4,000,000.00		已竣工
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#住宅项目	1,900,000.00	1,900,000.00	已竣工
合计	478,956,573.00	119,869,760.00	

19、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	8,394,912.74	139,780,398.84	148,043,237.35	132,074.23
二、职工福利费		1,335,630.24	1,316,628.24	19,002.00
三、社会保险费	-363,502.14	22,380,071.07	21,624,058.14	392,510.79
四、工会经费和职工教育经费	12,643,518.99	3,367,449.93	1,356,087.63	14,654,881.29
五、住房公积金	-125,520.75	10,828,924.68	11,001,777.68	-298,373.75
六、辞退福利		694,105.90	694,105.90	
七、其他	258.51			258.51
合计	20,549,667.35	178,386,580.66	184,035,894.94	14,900,353.07

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 3,367,449.93 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 694,105.90 元。

20、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	1,076,143.58	2,278,925.15
消费税		
营业税	-2,375,770.81	8,232,357.01
企业所得税	-34,487,305.42	222,014,357.68
个人所得税	1,012,784.29	472,330.34

项目	期末数	期初数
城市维护建设税	-57,367.22	836,817.19
土地增值税	648,354,184.04	153,278,509.41
教育费附加	-24,586.05	547,946.23
地方教育费附加	165,893.64	260,880.82
房产税	233,431.00	-1,549.17
印花税	114,690.02	81,652.05
土地使用税	849,500.95	684,695.04
其他	-201,888.83	19,974.84
合计	614,659,709.19	388,706,896.59

21、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		
企业债券利息*1	145,920,000.00	30,720,000.00
信托应付利息*2	189,470,000.00	
合计	335,390,000.00	30,720,000.00

应付利息说明：

*1 详见附注 26；

*2 根据与北国投及四川信托的协议本公司计提的股权借款利息，详见附注 16 及附注 24；

22、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
中国泛海控股集团有限公司	201,429,597.12		
泛海能源投资股份有限公司	7,440,000.00		
社会公众股	64,569,108.96		
合计	273,438,706.08		--

应付股利的说明：

根据公司 2011 年度股东大会审议通过的 2011 年度利润分配预案：按公司现总股本 4,557,311,768 股，每 10 股派现金股利 0.6 元(含税)，共计分配利润 27,343.87 万元，2012 年 7 月 17 日，本公司实施完成 2011 年度权益分派方案。

23、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内(含一年)	2,537,511,479.67	942,006,686.22
一至二年(含二年)	10,355,131.21	413,334,126.31
二至三年(含三年)	1,908,511.69	119,102,256.74
三年以上	5,326,077.71	404,150,278.91
合计	2,555,101,200.28	1,878,593,348.18

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

项目	期末数	期初数
中国泛海控股集团有限公司	1,816,600,000.00	651,600,000.00
合计	1,816,600,000.00	651,600,000.00

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	期末数	未偿还原因	备注
北京德高瑞丰经贸有限公司	3,114,368.96	往来款	
刘元旭	2,507,278.05	代收代付款	
俞子明	2,000,000.00	往来款	
合计	7,621,647.01		

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	期末数	未偿还原因	备注
中国泛海	1,816,600,000.00	往来款	
武汉水之梦酒店管理有限公司	35,480,480.00	往来款	
合计	1,852,080,480.00		

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债明细

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	2,652,330,000.00	2,755,600,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	2,652,330,000.00	2,755,600,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款*1	324,500,000.00	2,058,000,000.00
保证借款*2	300,000,000.00	300,000,000.00
信用借款		
信托借款*3	2,027,830,000.00	397,600,000.00
合计	2,652,330,000.00	2,755,600,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。

*1 子公司武汉公司向国家开发银行湖北省分行借入 220,000,000.00 元，以武汉王家墩中央商务区第 23、24、25 宗地的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；武汉公司向深圳发展银行武汉分行借入 100,000,000.00 元，以樱海园二期 7 号楼在建工程抵押，同时由本公司提供担保。武汉公司向交通银行江汉分行借入 4,500,000.00 元，以武汉王家墩中央商务区第 21 宗地的土地使用权作为抵押。

*2 子公司青岛公司从农业银行青岛香港西路支行借入 300,000,000.00 元，由本公司提供担保。

*3 子公司泛海东风向北京国投信托借款 1,097,600,000.00 元，详见附注（七）16、短期借款；子公司通海建设向四川信托借款总计 1,200,000,000.00 元，其中 930,230,000.00 元为一年内到期的非流动负债，269,770,000.00 元为长期借款，由中国泛海提供担保。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
四川信托	2011/7/27	2013/1/26	人民币	14.90		431,410,000.00		431,410,000.00
四川信托	2011/12/1	2013/5/31	人民币	14.90		402,250,000.00		402,250,000.00
北京国投信托	2011/6/23	2013/5/25	人民币	15.60		312,400,000.00		312,400,000.00
国家开发银行湖北省分行	2003/6/25	2012/11/24	人民币	6.80		220,000,000.00		220,000,000.00
北京国投信托	2011/9/29	2012/11/25	人民币	15.60		145,600,000.00		145,600,000.00
合计	--	--	--	--	--	1,511,660,000.00	--	1,511,660,000.00

资产负债表日后已偿还的金额 400,000,000.00 元。

25、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款*1	3,755,500,000.00	3,050,000,000.00
保证借款		
信用借款		
信托借款*2	919,770,000.00	1,583,630,000.00
合计	4,675,270,000.00	4,633,630,000.00

长期借款分类的说明：

*1 子公司武汉公司向国家开发银行借入 40,000,000.00 元，以武汉王家墩中央商务区第 23、24、25 宗地的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；

武汉公司向中国建设银行股份有限公司借入 500,000,000.00 元，以武汉王家墩中央商务区第 20 宗地作为抵押；武汉公司向中国建设银行股份有限公司借入 450,000,000.00 元，以武汉王家墩中央商务区第 2 宗地作为抵押；武汉公司向中国建设银行股份有限公司借入 480,000,000.00 元，以武汉王家墩中央商务区第 17 宗地作为抵押；武汉公司向中国建设银行股份有限公司借入 350,000,000.00 元，以武汉王家墩中央商务区第 10 宗地作为抵押；武汉公司向中国建设银行股份有限公司借入 1,030,000,000.00 元，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；武汉公司向中国建设银行股份有限公司借入 220,000,000.00 元，以武汉王家墩中央商务区第 14、15 宗地作为抵押。

武汉公司向深圳发展银行武汉分行借入 200,000,000.00 元，以樱海园二期 7 号楼在建项目抵押，同时由本公司提供担保；武汉公司向深圳发展银行武汉分行借入 400,000,000.00 元，以武汉宗地 11 项目 2、8 号楼在建工程抵押，同时由本公司提供担保。

武汉公司向交通银行江汉分行借入 85,500,000.00 元，以武汉王家墩中央商务区第 21 宗地作为抵押；

*2 其中通海建设向四川信托借款 269,770,000.00 元，中国泛海提供保证。武汉公司向平安信托有限公司借款 650,000,000.00 元，以武汉中心大厦开发投资有限公司宗地 8、宗地 13 作为抵押，同时由本公司提供担保。

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
平安信托	2012/5/25	2014/11/10	人民币	17.00		550,000,000.00		
建设银行	2009/2/20	2017/2/16	人民币	7.05		360,000,000.00		360,000,000.00
四川信托	2012/6/13	2013/12/12	人民币	14.90		269,770,000.00		
建设银行	2011/5/22	2018/6/20	人民币	7.05		220,000,000.00		220,000,000.00

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
建设银行	2010/1/15	2016/12/15	人民币	7.05		200,000,000.00		200,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	1,599,770,000.00	--	780,000,000.00

26、应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	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	3,185,845,052.53

应付债券说明，包括可转换公司债券的转股条件、转股时间：

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。

27、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	4,557,311,768.00						4,557,311,768.00

28、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	2,634,606,086.30			2,634,606,086.30
其他资本公积	41,161,887.14			41,161,887.14
合计	2,675,767,973.44			2,675,767,973.44

29、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	348,258,474.64			348,258,474.64
任意盈余公积	6,492,136.80			6,492,136.80
合计	354,750,611.44			354,750,611.44

30、未分配利润

单位：元

项目	期末		期初	
	金额	提取或分配比例	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	413,035,247.82	--	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	413,035,247.82	--	748,901,195.20	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	30,130,924.06	--	257,787,152.05	--
减：提取法定盈余公积			23,989,128.43	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积				
提取一般风险准备				
应付普通股股利	273,438,706.08	根据公司 2011 年度股东大会决议，以公司总股本 4,557,311,768 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 0.6 元现金	113,932,794.20	根据 2010 年股东大会决议，以公司总股本 2,278,655,884 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.5 元现金
转作股本的普通股股利			455,731,176.80	
期末未分配利润	169,727,465.80	--	413,035,247.82	--

31、营业收入及营业成本

（1）营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	630,043,583.67	383,176,222.15
其他业务收入	2,228,542.65	1,781,008.53
营业成本	265,319,622.46	196,857,708.15

(2) 主营业务（分行业）

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	470,930,635.35	144,409,937.42	236,894,710.00	84,074,627.44
商品销售	83,585,920.51	52,475,071.08	83,869,698.16	55,793,789.15
物业管理收入	72,294,472.81	66,908,925.86	57,631,669.83	55,381,559.04
物业出租收入	3,232,555.00	385,759.01	4,780,144.16	844,399.84
小计	630,043,583.67	264,179,693.37	383,176,222.15	196,094,375.47

(3) 主营业务（分地区）

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	213,943,384.45	74,179,860.93	77,062,265.23	44,219,440.68
中国山东	7,043,707.96	5,316,867.42	7,078,407.79	5,778,792.92
中国北京	84,889,107.98	66,091,819.06	76,923,779.06	60,157,143.20
中国浙江	214,964,789.32	80,055,126.01	192,217,789.44	64,090,849.08
中国湖北	83,563,306.00	22,831,420.73		
境外收入	4,707,125.44	3,472,834.52	15,647,200.36	11,689,830.16
其他地区	20,932,162.52	12,231,764.70	14,246,780.27	10,158,319.43
合计	630,043,583.67	264,179,693.37	383,176,222.15	196,094,375.47

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	52,040,337.00	8.23
法人二	41,140,734.00	6.51
自然人	19,828,285.00	3.14
法人三	19,334,548.00	3.06
自然人	10,401,731.00	1.65
合计	142,745,635.00	22.59

32、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税			
营业税	28,043,068.97	15,671,459.11	5%
城市维护建设税	2,364,571.91	1,351,744.39	流转税的 7%
教育费附加	1,468,185.19	779,005.81	流转税的 3%
资源税			
土地增值税	92,551,390.73	44,324,435.17	按超率累进税率 30%-60%
其他	656,314.54	2,933.92	
合计	125,083,531.34	62,129,578.40	--

33、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,291,951.51	5,242,232.74
二、存货跌价损失	-243,282.15	
合计	1,048,669.36	5,242,232.74

34、营业外收入**(1) 营业外收入分项目情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	5,500.00	10,534.00
其中：固定资产处置利得	5,500.00	10,534.00
无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助	1,621,336.62	1,210,788.00
其他	212,882.19	305,441.90
合计	1,839,718.81	1,526,763.90

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
增值税退税款	1,621,336.62	1,210,788.00	
合计	1,621,336.62	1,210,788.00	--

营业外收入说明:

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 1,621,336.62 元。

35、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	6,095.23	3,129.30
其中：固定资产处置损失	6,095.23	3,129.30
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠		
其他	889,034.25	71,881.34
合计	895,129.48	75,010.64

36、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	33,255,752.77	16,701,079.87
递延所得税调整	-11,724,583.59	-8,874,069.24
合计	21,531,169.18	7,827,010.63

37、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**(1) 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。

(2) 稀释每股收益

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

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。

计算过程：

1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额（注）
归属于本公司普通股股东的合并净利润	30,130,924.06	-33,731,484.53
本公司发行在外普通股的加权平均数	4,557,311,768.00	2,278,655,884.00
基本每股收益（元/股）	0.007	-0.015

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本期金额	上期金额（注）
期初已发行普通股股数	4,557,311,768.00	2,278,655,884.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
期末发行在外的普通股加权数	4,557,311,768.00	2,278,655,884.00

注：上期发生额，按《企业会计准则第 34 号——每股收益》规定进行了调整计算。

2) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额（注）
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	30,130,924.06	-33,731,484.53
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	4,557,311,768.00	2,278,655,884.00
稀释每股收益（元/股）	0.007	-0.015

38、现金流量表附注

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
利息收入	380,282.79
押金及代收代付款	212,744,571.50
保证金	25,252,815.66
取得营业外收入	212,882.19
按揭保证金	27,833,395.30
收关联方往来	1,830,393,385.05
其他	65,747,107.68
合计	2,162,564,440.17

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
押金及代收代付款	6,013,757.43
保函等保证金	56,144,724.22
银行手续费等	3,237,121.45
付现管理费用	45,347,449.63
付现销售费用	13,414,500.09
营业外支出	889,034.25
付关联方往来	664,935,678.76
员工备用金	5,133,380.62
其他	23,997,670.69
合计	819,113,317.14

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
融资顾问费	18,516,258.00
合计	18,516,258.00

39、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	27,904,032.11	-34,751,967.55
加：资产减值准备	1,048,669.36	5,242,232.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,053,331.45	3,902,255.33
无形资产摊销	1,192,380.25	1,178,016.82
长期待摊费用摊销	98,037.70	386,929.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	595.23	-7,404.70
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	42,018,397.78	29,388,121.42
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-11,724,583.59	-9,826,473.86
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,486,249,537.99	-1,165,002,412.43
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,748,285.17	23,790,319.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,241,822,553.22	313,671,535.32
其他		17,689,898.15
经营活动产生的现金流量净额	-173,087,839.31	-814,338,950.12
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		

补充资料	本期金额	上期金额
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	741,985,660.16	2,132,610,138.73
减: 现金的期初余额	832,986,657.33	2,164,844,379.70
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	-91,000,997.17	-32,234,240.97

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末数	期初数
一、现金	741,985,660.16	832,986,657.33
其中: 库存现金	564,372.30	651,626.88
可随时用于支付的银行存款	734,542,966.23	815,576,415.21
可随时用于支付的其他货币资金	6,878,321.63	16,758,615.24
可用于支付的存放中央银行款项		
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	741,985,660.16	832,986,657.33

(八) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位: 元

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	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;	21,000 万元			卢志强	16542200-9

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	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
泛海集团	间接控股股东	有限责任公司	山东省潍坊市	卢志强	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；	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；	605,828.35 万元	73.67%	73.67%	卢志强	10171229-3

2、本企业的子公司情况

单位：万元

子公司全称	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	399,860.00	43.77%	87.50%	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	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	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	150,000.00	100%	100%	700234270
武汉公司	控股子公司	有限责任公司	武汉市	韩晓生	房地产开发	200,000.00	100%	100%	73357866-x

子公司全称	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
通海建设	全资子公司	有限责任公司	上海市	黄翼云	房地产开发	250,000.00	62.79%	100%	74329352-9
浙江泛海	全资子公司	有限责任公司	杭州市	卢志壮	房地产开发	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	建筑材料、装饰材料销售	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	物业服务	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	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	电子生产	1,000.00	100%	100%	61891559-5
三江科技	控股子公司的子公司	有限责任公司	深圳市	金鹏	电子生产	50	100%	100%	74886276X
深圳光彩	全资子公司	有限责任公司	深圳市	李明海	房地产开发	50,000.00	100%	100%	73881801X
山西泛海	控股子公司	有限责任公司	太原市	张崇阳	房地产开发	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	房地产开发	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	100,000.00	100%	100%	555011088

子公司全称	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	100,000.00	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	1,000.00	100%	100%	55501107x
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	物业服务等	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	房地产开发	20,000.00	90%	90%	55498596-4
沈阳泛海	控股子公司	有限责任公司	抚顺市	韩晓生	房地产开发	20,000.00	70%	70%	58070696-5

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
泛海控股有限公司	间接控股股东	16542200-9
泛海建设控股有限公司	股东的子公司	70000747-3
泛海实业股份有限公司	股东的子公司	16359692-9
常新资本投资有限公司	同一实际控制人	74260090-2
北京德高瑞丰有限公司	同一实际控制人	80116177-9

4、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
泛海建设控股有限公司	租赁场地	市场定价	3,286,140.85	22.22%	3,853,345.65	

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
泛海控股有限公司	租赁场地	市场定价	276,588.00	1.87%		
北京德高瑞丰有限公司	租赁场地	市场定价	1,723,935.70	11.66%	1,723,935.70	

(2) 出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
泛海建设控股有限公司	销售建筑材料	采购成本加固定利润率	475,801.49	0.08%	96,750.67	0.10%
泛海建设控股有限公司	销售建筑材料及安防设备	采购成本加固定利润率	2,735,042.73	0.43%	2,151,010.33	4.41%
泛海实业有限公司	物业管理	按合同约定	2,286,812.45	0.36%	1,350,434.08	1.45%
泛海集团有限公司	物业管理	按合同约定	11,251.37	0.00%		

(3) 关联租赁情况

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费	租赁收益对公司影响
泛海建设控股有限公司	本公司	办公楼	民生金融中心C座22层		2011年1月11日	2014年1月10日	市场价	3,286,140.85	-3,286,140.85
泛海控股有限公司	三江电子	办公楼	深圳南山大道第四工业区三栋六楼		2011年5月1日	2014年12月31日	市场价	276,588.00	-276,588.00
北京德高瑞丰有限公司	北京光彩	办公楼	光彩国际公寓部分商业用房		2012年1月1日	2014年12月31日	市场价	1,473,935.70	-1,473,935.70
北京德高瑞丰有限公司	泛海青岛	办公楼	泛海名人广场综合楼3楼		2011年4月1日	2012年3月31日	市场价	250,000.00	-250,000.00

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	贷款类别	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
A. 本公司为下列子公司提供担保						
本公司	武汉公司*1	一年内到期的长期借款	44,000,000.00	2003.06.25	2012.11.24	否
本公司	武汉公司*1	长期借款	8,000,000.00	2003.06.25	2013.06.24	否
本公司	武汉公司	短期借款	120,000,000.00	2011.10.21	2012.10.20	否
本公司	武汉公司	短期借款	478,830,000.00	2011.11.18	2012.11.17	否
本公司	武汉公司	一年内到期的长期借款	100,000,000.00	2011.01.04	2012.07.04	否
本公司	武汉公司	长期借款	200,000,000.00	2011.01.04	2013.01.03	否
本公司	武汉公司	长期借款	100,000,000.00	2012.01.04	2013.01.04	否
本公司	武汉公司	长期借款	200,000,000.00	2012.01.04	2013.07.04	否
本公司	武汉公司	长期借款	100,000,000.00	2012.01.04	2014.01.03	否
本公司	武汉公司	长期借款	100,000,000.00	2012.05.11	2014.11.10	否
本公司	武汉公司	长期借款	550,000,000.00	2012.05.25	2014.11.10	否
本公司	泛海青岛	一年内到期的长期借款	100,000,000.00	2009.08.26	2012.07.25	否
本公司	泛海青岛	一年内到期的长期借款	4,800,000.00	2011.05.17	2012.08.25	否
本公司	泛海青岛	一年内到期的长期借款	25,200,000.00	2011.05.19	2012.08.25	否
本公司	泛海青岛	一年内到期的长期借款	14,100,000.00	2011.07.07	2012.08.25	否
本公司	泛海青岛	一年内到期的长期借款	4,900,000.00	2011.07.08	2012.08.25	否
本公司	泛海青岛	一年内到期的长期借款	9,000,000.00	2011.08.29	2012.08.25	否
本公司	泛海青岛	一年内到期的长期借款	9,000,000.00	2011.10.21	2012.08.25	否
本公司	泛海青岛	一年内到期的长期借款	10,327,818.32	2011.12.07	2012.08.25	否
本公司	泛海青岛	一年内到期的长期借款	25,000,000.00	2011.12.12	2012.08.25	否
本公司	泛海青岛	一年内到期的长期借款	97,672,181.68	2011.12.22	2012.08.25	否
本公司	泛海信华*2	往来款	272,122,946.00	2010.02.10	合同履行完毕	否
小计			2,572,952,946.00			
B. 本公司及子公司接受下列公司提供银行贷款担保和信托借款担保:						
中国泛海	武汉公司*1	一年内到期的长期借款	93,500,000.00	2003.06.25	2012.11.24	否
中国泛海	武汉公司*1	长期借款	17,000,000.00	2003.06.25	2013.06.24	否
中国泛海和卢志强*3	泛海东风	信托借款	1,498,600,000.00	2011.05.31	2013.05.25	否
中国泛海*4	通海建设	信托借款	1,200,000,000.00	2011.07.27	2013.12.12	否
小计			2,809,100,000.00			

*1根据本公司、中国泛海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，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。

*2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，截至2012年6月30日担保余额27,212.29万元。

*3中国泛海以持有的泛海东风20,000万股权为质押、同时卢志强先生提供保证，为泛海东风向北京国投(信托)借款14.986亿元提供担保。

*4中国泛海提供保证，为通海建设向四川信托借款12亿元。

C. 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。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国泛海控股集团有限公司	1,816,600,000.00	2012年	待定	
拆出				

(6) 其他关联交易

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（九）7）。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5,339.34万元，截至2012年6月30日止，该银行专户余额为1.42万元。

2) 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（九）7）。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2012年6月30日止，该银行专户余额为1,071,826.99元。

3) 根据本公司2008年1月《发行股份收购资产暨关联交易报告书》，泛海建设控股承诺若浙江泛海和武汉公司土地使用权不能在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2012年6月30日，武汉公司尚有1宗土地未办理土地使用权证。

4) 根据北京光彩合作协议，北京光彩将所开发的光彩国际公寓建筑面积7,400平方米的商业分给德高瑞丰，截至2012年6月30日止，尚未办理产权变更手续。

5、关联方应收应付款项

公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收账款			
	泛海建设控股有限公司	6,184,034.01	4,125,103.68
	泛海实业股份有限公司	2,611,692.68	1,536,171.46
其他应收款			
	泛海建设控股有限公司	2,392,076.91	2,392,076.91
	泛海控股有限公司	92,196.00	92,196.00
预付账款			
	泛海集团有限公司	1,420,456,480.00	1,423,649,248.00

公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款			
	北京德高瑞丰有限公司	1,473,935.70	2,947,871.40
	泛海实业股份有限公司	218,385.68	926,799.59
其他应付款			
	中国泛海控股集团集团有限公司	1,816,600,000.00	651,600,000.00
	泛海建设控股有限公司	63,593,029.16	65,593,029.16
	泛海集团有限公司	27,538,469.43	13,837,690.73
	北京德高瑞丰有限公司	3,114,368.96	3,114,368.96
	泛海实业股份有限公司	755,895.16	755,895.16
预收账款			
	泛海建设控股有限公司	7,564,051.68	7,127,121.97

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2012年6月30日止，工程未完工金额151,656,480.00元。

2012年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三》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2013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2013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2013年12月31日。关于2011年项目拆迁、绿化等未能按时完成的补偿金事宜，按照2011年3月的补充协议约定，如项目工程进度滞后，每

逾期一日，乙方应按实际逾期交付的项目金额的万分之三向甲方支付补偿款。

(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2012年6月30日止，工程未完工金额1,268,800,000.00元。

2012年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二》，修改合同约定的工期，第二宗地的建设用地位于2013年12月31日前完成拆迁，2013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2014年12月31日之前完成拆迁，2014年12月31日之前完成绿化。第七宗地的建设用地位于2013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2014年12月31日之前完成拆迁，2014年12月31日之前完成绿化。

（九）或有事项

泛海信华、北京光彩、深圳光彩、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2012年6月30日止累计余额为7.20亿元，其中承担阶段性担保额约为7.20亿元。

（十）承诺事项

1、重大承诺事项

- 截至2012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33.71亿元。
- 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）	25,706,656.61
2. 1-2年（含2年）	15,499,265.71
3. 2-3年（含3年）	9,039,673.36
4. 3年以上	7,143,396.54
合计	57,388,992.22

（十一）资产负债表日后事项

1、2012年4月10日，公司召开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》，决定终止山西泛海建设投资有限公司的运作。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登记注销事宜。

2、2012年8月3日公司与子公司泛海建设集团投资有限公司共同出资成立泛海商业地产经营管理有限公司（简称“商业管理公司”）及泛海建设集团酒店管理有限公司（简称“酒店管理公司”）。商业管理公司的注册资本为人民币20,000万元，其中：本公司出资18,000万元，持有商业管理公司90%的股权；泛海建设集团投资有限公司出资2,000万元，持有商业管理公司10%股权。酒店管理公司的注册资本为人民币10,000万元，其中：本公司出资9,000万元，持有酒店管理公司90%股权；泛海建设集团投资有限公司出资1,000万元，持有酒店管理公司10%股权。

（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见附注(十)。

2) 本公司作为经营租赁出租人，各类租出资产的账面价值如下：

经营租赁租出资产类别	年末余额	年初余额
1. 出租开发产品	41,603,996.02	41,788,762.82
2. 投资性房地产	73,289,783.76	73,289,783.76
3. 固定资产	4,590,764.31	4,671,391.77
其中：房屋建筑物	4,590,764.31	4,671,391.77
合计	119,484,544.09	119,749,938.35

（十三）母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
按余额百分比法计提坏账准备的应收款项	201,060.00	83.68	10,053.00	5.00				
组合小计	201,060.00	83.68	10,053.00	5.00				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	39,200.00	16.32	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00
合计	240,260.00	--	49,253.00	--	39,200.00	--	39,200.00	--

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
余额百分比法	201,060.00	5.00%	10,053.00
合计	201,060.00	--	10,053.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
应收租金	39,200.00	39,200.00	100.00%	账龄长，预计无法收回
合计	39,200.00	39,200.00	100.00%	--

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
南山人民医院	非关联方	201,060.00	1 年以内	83.68
应收租金	非关联方	39,200.00	5 年以上	16.32
合计	--	240,260.00	--	100.00

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
应收合并范围内关联方	6,121,398,322.17	99.81	-	-	6,034,298,227.86	99.82		
余额百分比法	4,105,797.55	0.07	205,289.88	5.00	3,346,915.08	0.06	167,345.75	5.00
组合小计	6,125,504,119.72	99.88	205,289.88	0.00	6,037,645,142.94	99.88	167,345.75	0.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	7,522,104.71	0.12	7,522,104.71	100	7,522,104.71	0.12	7,522,104.71	100.00
合计	6,133,026,224.43	--	7,727,394.59	--	6,045,167,247.65	--	7,689,450.46	--

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例	坏账准备
余额百分比法	4,105,797.55	5.00%	205,289.88
合计	4,105,797.55	--	205,289.88

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
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，预计无法收回
合计	7,522,104.71	7,522,104.71	100.00%	--

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

期末余额较大的其他应收款主要系应收子公司的往来款。

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
星火房地产	子公司	2,962,486,216.26	1 年以内	48.30%
泛海东风	子公司	1,580,133,461.03	1 年以内	25.76%
通海建设	子公司	606,422,924.36	1 年以内	9.89%
浙江泛海	子公司	457,216,774.33	1 年以内	7.45%
大连泛海	子公司	453,578,877.00	1 年以内	7.40%
合计	--	6,059,838,252.98	--	98.80%

(4) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
三江电子	子公司	16,937,135.47	0.28%
泛海东风	子公司	1,580,133,461.03	25.76%
星火房地产	子公司	2,962,486,216.26	48.30%
通海建设	子公司	606,422,924.36	9.89%
大连泛海	子公司	453,578,877.00	7.40%

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
沈阳泛海	子公司	44,622,933.72	0.73%
浙江泛海	子公司	457,216,774.33	7.45%
合计	--	6,121,398,322.17	99.81%

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
泛海物业	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00	90.00%	90.00%				
三江电子	成本法	11,103,469.24	11,103,469.24		11,103,469.24	100.00%	100.00%				
深圳光彩	成本法	507,200,000.00	507,200,000.00		507,200,000.00	100.00%	100.00%				70,000,000.00
北京光彩	成本法	33,579,510.00	33,579,510.00		33,579,510.00	40.00%	85.00%	*1			
泛海信华	成本法	281,901,000.00	281,901,000.00		281,901,000.00	100.00%	100.00%				80,000,000.00
泛海东风	成本法	2,249,957,685.00	1,309,957,685.00	940,000,000.00	2,249,957,685.00	43.77%	87.50%	*2			
泛海青岛	成本法	197,038,625.04	197,038,625.04		197,038,625.04	70.00%	70.00%				
武汉公司	成本法	1,599,776,320.63	1,599,776,320.63		1,599,776,320.63	80.00%	80.00%				104,000,000.00
山西泛海	成本法	184,000,000.00	184,000,000.00		184,000,000.00	92.00%	92.00%				
北京星火	成本法	1,522,274,265.75	1,522,274,265.75		1,522,274,265.75	100.00%	100.00%				
通海建设	成本法	1,300,509,639.91	1,570,279,639.91	-269,770,000.00	1,300,509,639.91	62.79%	100.00%	*3			
浙江泛海	成本法	999,976,264.59	999,976,264.59		999,976,264.59	100.00%	100.00%				30,000,000.00
山海天	成本法	99,962,376.96	99,962,376.96		99,962,376.96	100.00%	100.00%				
泛海投资	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100.00%	100.00%				
大连泛海	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00		180,000,000.00	90.00%	90.00%				
沈阳泛海	成本法	140,000,000.00	140,000,000.00		140,000,000.00	70.00%	70.00%				
合计	--	9,552,279,157.12	8,882,049,157.12	670,230,000.00	9,552,279,157.12	--	--	--			284,000,000.00

长期股权投资的说明

*1 在北京光彩持股比例与表决权比例不一致的原因系根据北京光彩各方协议，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、泛海控股和美国泛海按 40%、35% 和 25% 的比例分享合作企业利润。截至 2012 年 6 月 30 日止，北京光彩未开始收取物业管理费及开展其他经营活动。本公司对北京光彩当期损益按 85% 的比例计算。由于本公司为北京光彩最大股东，且对其具有实质控制权，将其纳入财务报表合并范围。详见附注（六）

*2 在泛海东风持股比例与表决权比例不一致的原因系，在泛海东风股权融资事项中北京国投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，北国投对泛海东风的投资在合并报表中实质上为一项债权。详见附注（六）1

*3 在通海建设持股比例与表决权比例不一致的原因系，在通海建设股权融资事项中四川信托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，四川信托对通海建设的投资在合并报表中实质上为一项债权。详见附注（六）1

4、营业收入及营业成本

（1）营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,808,805.00	1,834,930.00
其他业务收入		
营业成本	184,766.80	244,766.80
合计	1,624,038.20	1,590,164.00

（2）主营业务（分行业）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

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
物业出租收入	1,808,805.00	184,766.80	1,834,930.00	244,766.80
合计	1,808,805.00	184,766.80	1,834,930.00	244,766.80

（3）主营业务（分地区）

√ 适用 □ 不适用

单位：元

地区名称	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
华南地区	1,808,805.00	184,766.80	1,834,930.00	244,766.80
合计	1,808,805.00	184,766.80	1,834,930.00	244,766.80

（4）公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
深圳市科曼医疗设备有限公司	271,800.00	15.03%
林日曦	264,971.00	14.65%
深圳市南山区太子山庄幼儿园	217,440.00	12.02%
南山区人民医院	201,060.00	11.12%
深圳市鑫美数码科技有限公司	123,984.00	6.85%
合计	1,079,255.00	59.67%

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	284,000,000.00	300,000,000.00
合计	284,000,000.00	300,000,000.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
泛海信华	80,000,000.00	300,000,000.00	
深圳光彩	70,000,000.00		
武汉公司	104,000,000.00		
浙江泛海	30,000,000.00		
合计	284,000,000.00	300,000,000.00	--

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	256,921,151.04	250,168,249.62
加：资产减值准备	47,997.13	153,381.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	675,459.11	485,622.04
无形资产摊销	80,779.00	47,419.00
长期待摊费用摊销		

补充资料	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-3,250.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	-	20,066,147.62
投资损失（收益以“-”号填列）	-284,000,000.00	-300,000,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	184,766.80	244,766.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	133,647,301.27	932,804,569.41
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,089,425,657.05	-889,005,236.71
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,196,983,111.40	14,961,668.80
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	109,225,141.78	571,644,419.91
减：现金的期初余额	22,609,472.86	644,404,338.33
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	86,615,668.92	-72,759,918.42

（十六）补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

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	0.38	0.007	0.007
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.37	0.006	0.006

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

项目	期末余额（本期发生额）	变动幅度	变动率（%）	原因说明
应收票据	1,179,714.15	894,714.15	313.93%	票据结算业务增加所致
无形资产	1,753,742.46	-1,192,380.25	-40.47%	无形资产摊销所致
开发支出	4,032,810.54	1,092,346.54	37.15%	研发项目支出增加所致
递延所得税资产	79,548,431.89	60,412,456.02	315.70%	可抵扣暂时性差异增加所致
短期借款	1,741,510,000.00	614,680,000.00	54.55%	贷款增加所致
应付账款	539,118,681.52	-251,969,337.97	-31.85%	工程款支付增加所致
预收款项	498,329,190.17	347,184,469.74	229.70%	预售房款增加所致
应交税费	614,659,709.19	225,952,812.60	58.13%	本年度结转收入，相应确认税金增加所致
应付利息	335,390,000.00	304,670,000.00	991.76%	借款增加相应应付利息增加
应付股利	273,438,706.08	273,438,706.08	100.00%	已宣告向股东分配股利尚未支付所致
其他应付款	2,555,101,200.28	676,507,852.10	36.01%	应付往来款增加所致
未分配利润	169,727,465.80	-243,307,782.02	-58.91%	向股东分配股利导致未分配利润减少
其中：营业收入	632,272,126.32	247,314,895.64	64.24%	项目达到收入确认条件，结转收入所致
其中：营业成本	265,319,622.46	68,461,914.31	34.78%	项目结转收入增加，相应结转成本增加
营业税金及附加	125,083,531.34	62,953,952.94	101.33%	项目结转收入增加，相应税金及附加增加
财务费用	44,376,738.77	16,029,797.08	56.55%	借款增加相应利息费用增加
资产减值损失	1,048,669.36	-4,193,563.38	-80.00%	应收款项收回相应转回资产减值损失
减：所得税费用	21,531,169.18	13,704,158.55	175.09%	利润增加相应所得税费用增加
销售商品、提供劳务收到的现金	1,037,313,058.03	400,274,913.23	62.83%	预售房款增加所致
收到的税费返还	1,621,336.62	410,548.62	33.91%	收到增值税返还增加
购买商品、接受劳务支付的现金	1,763,244,161.20	630,555,442.81	55.67%	项目开工面积增加导致项目支出增加所致
支付的各项税费	620,290,039.88	459,295,054.69	285.29%	预售房款增加，相应缴纳税金增加所致
支付其他与经营活动有关的现金	819,113,317.14	-1,114,171,505.96	-57.63%	支付往来款减少所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,970,276.51	-2,857,432.73	-59.19%	购置固定资产减少所致
取得借款收到的现金	2,821,870,000.00	746,170,000.00	35.95%	贷款增加所致

项目	期末余额（本期发生额）	变动幅度	变动率（%）	原因说明
偿还债务支付的现金	2,268,820,000.00	1,615,320,000.00	247.18%	借款到期还款增加所致

九、备查文件目录

备查文件目录
1、载有董事长签名的半年度报告文本； 2、载有法定代表人、主管会计工作负责人及会计机构负责人签名盖章的会计报表； 3、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》披露过的所有文本文件。

董事长： 卢志强

董事会批准报送日期：2012 年 8 月 28 日