



泛海建设
OCEANWIDE ESTATE

泛海建设集团股份有限公司

2012 年度报告

2013 年 4 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

没有董事、监事、高级管理人员对 2012 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。

公司董事张崇阳先生因公出差，书面委托董事陈家华先生出席会议并代理行使表决权；公司董事徐建兵先生因工作原因，书面委托董事陈家华先生出席会议并代理行使表决权；公司独立董事刘玉平先生因工作原因，书面委托独立董事刘纪鹏先生出席会议并代理行使表决权；公司其他董事均出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司现总股本 4,557,311,768 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），不送红股，不以资本公积金转增股本。

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

目 录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介	6
第三节 会计数据和财务指标摘要	9
第四节 董事会报告	11
第五节 重要事项	27
第六节 股份变动及股东情况	43
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	49
第八节 公司治理	56
第九节 内部控制	62
第十节 财务报告	64
第十一节 备查文件目录	155

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
北京证监局	指	中国证券监督管理委员会北京监管局
公司、本公司或泛海建设	指	泛海建设集团股份有限公司
中国泛海	指	中国泛海控股集团有限公司，为公司股东
泛海能源	指	泛海能源投资股份有限公司，为公司第二大股东
泛海建设控股	指	泛海建设控股有限公司，为公司原股东
武汉公司	指	武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司（现已更名为武汉中央商务区建设投资股份有限公司），为公司子公司
浙江公司	指	浙江泛海建设投资有限公司，为公司子公司
泛海信华	指	北京泛海信华置业有限公司，为公司子公司
北京光彩	指	北京光彩置业有限公司，为公司子公司
泛海东风	指	北京泛海东风置业有限公司，为公司子公司
泛海物业	指	泛海物业管理有限公司，为公司子公司
星火公司	指	北京星火房地产开发有限责任公司，为公司子公司
泛海投资	指	泛海建设集团投资有限公司，为公司子公司
山海天	指	北京山海天物资贸易有限公司，为公司子公司
深圳光彩	指	深圳市光彩置业有限公司，为公司子公司
泛海青岛	指	泛海建设集团青岛有限公司，为公司子公司
三江电子	指	深圳市泛海三江电子有限公司，为公司子公司
大连泛海	指	大连泛海建设投资有限公司，为公司子公司
通海建设	指	通海建设有限公司，为公司子公司
沈阳泛海	指	沈阳泛海建设投资有限公司，为公司子公司
酒店管理	指	泛海建设集团酒店管理有限公司，为公司子公司
商业管理	指	泛海商业地产经营管理有限公司，为公司子公司

重大风险提示

本公司已在本报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节董事会报告中“公司未来发展的展望”中“可能面对的风险及应对措施”部分的内容。

《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为本公司选定的信息披露媒体，本公司所有信息均以在上述选定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	泛海建设	股票代码	000046
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	泛海建设集团股份有限公司		
公司的中文简称	泛海建设		
公司的外文名称（如有）	OCEANWIDE REAL ESTATE GROUP CO.,LTD.		
公司的法定代表人	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	陆 洋
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	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层
电话	(010) 85259683	(010) 85259601
传真	(010) 85259797	(010) 85259797
电子信箱	cjh@fhjs.cn	luyang@fhjs.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会监事会办公室

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1989 年 05 月 09 日	深圳	工商外企合粤深字 第 100326 号	440301520800001	61881587-7
报告期末注册	2012 年 11 月 14 日	北京	440301103314955	110101618815877	61881587-7
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>泛海建设的前身为南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司。南海石油深圳开发服务总公司物业发展公司系经深圳市政府深府(89)3 号文批准于 1989 年成立，公司注册资本为人民币 300 万元，实收股本 401 万元人民币。</p> <p>1998 年 10 月，经中国证监会以证监函[1998]177 号文和深圳市证券管理办公室以深证办复[1998]74 号文件批准，深圳南油物业发展股份有限公司发起人深圳南油（集团）有限公司将其持有的深圳南油物业发展股份有限公司的法人股（占总股本的 52.50%）全部转让给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”），深圳南油物业发展股份有限公司于 1998 年 12 月 24 日领取新的企业法人营业执照，注册号为 4403011013197，执照号为深司字 N47742。</p> <p>1999 年 7 月，经国家工商行政管理局核准，深圳市工商行政管理局登记注册，“深圳南油物业发展股份有限公司”更名为“光彩建设股份有限公司”；2002 年 4 月，“光彩建设股份有限公司”更名为“光彩建设集团股份有限公司”。</p> <p>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。</p> <p>2005 年 9 月，泛海建设控股收购光彩事业投资集团有限公司所持有的光彩建设集团股份有限公司 28.17% 的非流通法人股股份（即 99,004,473 股，含权），从而泛海建设控股与光彩事业投资集团有限公司合计持有光彩建设集团股份有限公司 48.17% 的股份。</p> <p>2006 年 3 月，泛海建设实施了股权分置改革，原非流通股东以每 10 股送 2.2 股的方案向流通股股东支付对价，以获取所持股份流通权。股权分置改革后，有限售条件的法人股东持股数由 169,295,187 股变为 129,214,210 股，持股比例由 48.17% 变为 36.76%，无限售条件普通股股数相应增加。</p> <p>2006 年 12 月，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]88 号文核准，泛海建设向泛海建设控股非公开发行股份 4 亿股，总股本由原 351,481,450 股变为 751,481,450 股，有限售条件法人股东持股比例由 36.76% 变为 70.42%。</p> <p>2008 年 1 月，经中国证监会证监许可字[2008]117 号文《关于核准泛海建设集团股份有限公司向泛海建设控股有限公司发行新股购买资产的批复》核准，泛海建设向泛海建设控股非公开发行股份 380,366,492 股，总股本由原 751,481,450 股变为 1,131,847,942 股，有限售条件法人股东持股比例由 70.42% 变为 80.36%。</p> <p>2009 年末，中国泛海承继泛海建设控股所持有的本公司股份，中国泛海成为公司控股股东。</p>				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市福田区香梅路中投国际商务中心 A 座 16 楼
签字会计师姓名	顾燕君、李斌华

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	4,445,401,043.96	2,002,691,826.46	121.97	1,625,136,990.92
归属于上市公司股东的净利润(元)	782,077,010.66	257,787,152.05	203.38	122,844,260.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	771,052,612.72	255,592,639.81	201.67	78,030,902.16
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,706,083,784.83	-1,341,101,458.85	-27.22	-2,426,106,128.14
基本每股收益(元/股)	0.1716	0.0566	203.18	0.0270
稀释每股收益(元/股)	0.1716	0.0566	203.18	0.0270
净资产收益率(%)	9.47%	3.25%	增加 6.22 个百分点	1.55%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	30,934,760,741.08	23,437,130,835.76	31.99	22,345,892,750.91
归属于上市公司股东的净资产(归属于上市公司股东的所有者权益)(元)	8,509,126,695.65	8,000,865,600.70	6.35	7,859,760,722.99

公司报告期末至报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是 否

是否存在公司债和可转债等其他证券

是 否

如果公司存在最近两年连续亏损的情形,公司债和可转债等其他证券是否需要于次一交易日开市起停牌

是 否 不适用

二、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-1,652,390.22	17,251.31	-21,966.49	
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）	1,091,994.00	246,600.00	635,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			42,281,477.77	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		37,441.76		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	16,675,346.44	1,726,284.10	2,837,007.66	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-996,369.31	481,799.54	-644,614.74	
所得税影响额	-3,707,582.82	-241,073.97	-176,747.44	
少数股东权益影响额（税后）	-386,600.15	-73,790.50	-96,798.37	
合计	11,024,397.94	2,194,512.24	44,813,358.39	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2012 年市场走势分析

2012 年，中央政府按照“稳中求进”的工作总基调，以加快转变经济发展方式为主线，实施积极的财政政策和稳健的货币政策，经济工作重心逐渐由“控通胀”向“稳增长”倾斜。针对房地产市场的调控政策延续了从严从紧的态势，通过保障性住房建设及限购、差异化房贷等政策组合，适时适度对房地产市场进行预调微调，在“保民生”与“稳增长”中不断探索动态平衡。

受此影响，2012 年房地产市场呈现出触底反弹的整体格局。年初在严格的宏观调控政策下，购房者观望情绪浓厚，房地产市场延续了 2011 年末低迷的态势，成交量持续下降，市场处于深度调整期，经济增长幅度收窄，下行压力不断加大。进入二季度，中央政府加大了对刚性住房需求的政策支持力度，市场预期开始转变，百城价格指数于 6 月首次止跌，楼市逐步筑底企稳，并不断向好发展，年底前后，部分一二线城市楼市回暖迹象明显。整体来看，2012 年房地产市场全年销售面积和销售额实现了平稳增长，销售价格基本保持稳定，市场集中度进一步提升。然而，部分城市的回暖迹象本质上并非整个行业结构性好转，在坚持房地产调控政策不放松的前提下，限制性政策趋势仍是主流。

公司管理回顾

2012 年初，公司董事会对年度经济形势和市场走势进行了认真全面的预计和评估，提出了“稳中求进、顺势发展”的发展基调，并确定 2012 年为销售年，集中力量狠抓销售管理，紧密跟踪市场变化，灵活调整销售政策。同时，进一步加强工程进度管理，在确保工程质量和安全生产的前提下加快开发进度，保障重点项目按期竣工；拓宽融资渠道，降低融资成本，统筹规划融资资源；组建酒店及商业地产管理公司，加快公司商业地产规模化发展。

公司通过提高运营管理水平，合理配置、整合系统资源，强化执行力，确保了 2012 年度目标的基本完成，全年业绩较 2011 年实现成倍增长。截至 2012 年 12 月 31 日，公司经审计的总资产为人民币 3,093,476.07 万元，净资产为人民币 850,912.67 万元；全年公司合并报表反映的营业收入人民币 444,540.10 万元，实现净利润人民币 78,207.70 万元，较 2011 年提高 203.38%。

面对房地产宏观调控等多重因素影响下的房地产市场，唯有顺势，才能把握先机。2012 年初，公司董事会制定了以销售为核心的总体策略，不断创新营销思路，积极拓展销售渠道，深度挖掘客户需求，重点推进项目整售及大客户谈判工作。2012 年，公司项目销售主要集中在武汉、杭州、深圳，涵盖住宅、公寓、商业、写字楼等多种业态。针对客户群不同，公司按照上述销售策略全力拓展营销，使得公司房地产销售实现了较大幅度增长：全年累计实现签约销售收入人民币 51.09 亿元，签约销售面积 25.31 万平米，累计实现结算收入人民币 40.53 亿元，同比增长 140.88%。

为实现对项目营销工作的有力支持，公司针对市场走势和政策新变化，适时把握开发节奏，适度调整开发规模，适当压缩新开工面积，着力保证在建重点项目工程进度管理。同时，公司严格控制工程物资质量、强化安全生产责任，通过建立健全项目督导机制，有效保证了在建项目的工程质量和产品品质。报告期内，武汉、杭州、深圳、青岛等地重点项目均按计划开发建设。公司全年在施总建筑面积达 338 万平方米，其中新开工建筑面积约为 50 万平方米。

项目开发进度可控是项目营销顺利进行的必要保证与前提，严格的成本管理则是企业利润得以最终实现的保障。报告期内，公司董事会要求公司进一步降本增效，开源节流，切实提高成本管理水平，提升项目回报率。为此，针对房地产行业特点，公司严格实施目标成本管理，推进合同规范化工作，不断完善相关制度建设，实现项目开发全过程成本控制。通过专项核查等方式，加强对各项目目标成本的动态执行情况监控，从而规避了风险，有效降低了项目资产开发运营成本，扩大了产品净价值。

房地产行业的资金密集属性决定了企业融资能力将成为衡量企业生存能力和竞争能力的关键。2012 年，公司董事会坚持稳健的财务策略，合理规划融资资源，深化财务垂直管理，进一步提高资金管理效率。一方面，加强与信托公司等各类金融机构的合作，开展多渠道融资，保障公司在建工程项目的资金需要；另一方面，持续优化资金结构，严密监控关键债务指

标，确保权益与债务平衡稳健，防范财务风险。

公司要实现快速发展、打造一流企业，离不开一流的人才队伍。公司董事会高度重视人才培养和员工队伍建设。报告期内，公司正式实施了《司级管理制度》、《薪酬管理制度》等人力资源管理制度，落实完善薪酬激励机制，提升人力资源管理力度。年内，公司对员工薪酬进行的适当调整，极大地稳定了员工队伍，激发了员工的工作积极性，有力地推动了员工招聘工作的开展。与此同时，公司对各所属公司的人力资源管控模式进行持续改进，并在人才引进方面向一线公司倾斜，有效支持了公司项目开发和新业务的开展。

在国家宏观调控集中于住宅地产的形势下，商业地产迎来了难得的发展机遇。报告期内，公司董事会加快推进商业地产发展战略，先后组建成立了泛海建设集团酒店管理有限公司和泛海商业地产经营管理有限公司，通过与众多国际商业地产一线品牌接洽合作，逐步确立了公司自持物业的高端定位。

凭借公司规范运作水平的不断提升、开发运营能力的不断强化、推盘项目良好的市场表现，“泛海建设”的品牌影响力进一步扩大。2012年，公司先后荣获“2012年度品质地产综合大奖”、“2012年度人居经典大奖”等大奖，并入选“沪深A股综合价值前十位”、“中国责任地产百强TOP20”、“2012年度中国上市公司资本品牌百强”、“2012中国华北房地产公司品牌价值TOP10”等榜单。公司所属项目深圳泛海拉菲花园二期项目、武汉泛海国际SOHO城、武汉泛海国际居住区樱海园一期项目亦凭借优良的品质获颁多个奖项，赢得广泛的市场赞誉。

二、主营业务分析

1、概述

2012年，公司灵活调整销售策略，加快项目去化速度，2012年度业绩较2011年实现大幅增加。全年实现销售收入44.45亿元，同比大幅增长121.97%，实现净利润7.82亿元，同比大幅增长203.38%，每股收益0.1716元，同比大幅增长203.18%。

项目	本报告期	上年同期	同比增减(%)	大幅度变动情况及原因
营业收入	4,445,401,043.96	2,002,691,826.46	121.97	房地产销售大幅增加
营业成本	1,919,412,030.80	975,135,677.85	96.84	收入增加带来结转成本增加
销售费用	138,033,962.72	94,587,610.05	45.93	销售收入增加，相应销售推广费增加
经营活动产生的现金流量净额	-1,706,083,784.83	-1,341,101,458.85	-27.22	项目投入增加

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于20%以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

行业分类	项目	2012年		2011年		同比增减(%)
		金额	占营业收入比重(%)	金额	占营业收入比重(%)	
房地产销售	地产业务	4,053,072,396.00	91.18	1,682,593,205.00	84.02	140.88
商品销售	商品销售业务	206,757,712.04	4.65	186,259,441.03	9.30	11.01
物业管理	物业管理业务	149,949,174.44	3.37	120,414,934.70	6.01	24.53
物业出租	物业出租业务	31,859,933.47	0.72	8,910,196.52	0.44	257.57
技术服务	技术服务费业务	3,761,828.01	0.08	4,514,049.21	0.23	-16.66

公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
房地产业	开工面积 (平方米)	3,380,000.00	4,110,000.00	-17.76
	结转收入 (元)	4,053,072,396.00	1,682,593,205.00	140.88
	存货 (元)	23,785,423,747.69	20,455,812,382.71	16.28

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

房地产业结转收入大幅增加主要系本期房地产项目销售状况较好带来收入大幅增加。

公司主要在建项目开发情况

1、武汉王家墩中央商务区项目

A 住宅项目

截至报告期末，泛海国际居住区香海园、兰海园、悦海园等项目实现主体结构封顶；碧海园、竹海园、松海园等项目全面开展桩基施工。

B 商业项目

截至报告期末，泛海国际SOHO城（宗地11、12）、泛海城市广场一期项目实现主体结构封顶；武汉中心裙楼封顶，塔楼核心筒正在进行结构施工；泛海财富中心、泛海城市广场二期项目等全面开展桩基施工。

C 新开工项目

报告期内，新开工的宗地23-1、23-6、宗地24、宗地25等5个项目按计划推进前期工作。

D 市政及其他

王家墩山体公园、梦泽湖水体公园一期、307号路等基础设施陆续完工，红领中小学建成并向政府移交，核心区地下交通环廊主体结构施工过半。商务区地上市政基础设施日臻完善，地下空间建设也在同步快速推进。

2、杭州泛海城市广场项目

杭州泛海城市广场项目进展顺利，其中：泛海国际大酒店于年中开工，目前正在进行桩基施工；泛海SOHO中心及时调整了产品定位，由公寓改为写字楼，截至报告期末，已完成地下室主体结构施工。

3、深圳泛海拉菲花园项目

深圳泛海拉菲花园二期项目于2012年6月30日交付使用，项目三期完成施工图设计、基坑支护及桩基工程招标，于2012年9月开始基坑支护及桩基施工。

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二期项目

北京泛海国际居住区二期项目1#地块正在进行前期手续报批、方案设计、前期定位策划工作。3-8#楼商业、2-11#楼、2-12#楼已完成外幕墙施工。住宅2-8#、2-9#楼已结构封顶；2#地库、2-13#局部已完成结构施工。4#-1地块商品房、4#-2地块保障房项目均已开工。

6、青岛泛海名人广场二期项目

青岛泛海名人广场二期项目主体结构全面封顶，并通过青岛市优质结构验收。

7、大连泛海国际休闲度假项目

大连泛海国际休闲度假项目完成A、B区填海工程，形成陆域面积22.73万平方米。项目C、D区填海工程已开始进行施工准备。

8、沈阳泛海国际居住区项目

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竞得高湾小泗水4-1#地块的土地使用权；于2012年12月29日竞得二期项目用地土地使用权（总面积为40,799平方米）。报告期内，该项目处于开工前准备阶段，现已完成项目形象广告围挡的搭建及首期土石方平整工作。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	1,712,442,290.28
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	38.52

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减（%）
		金额	占营业成本比重（%）	金额	占营业成本比重（%）	
房地产销售	房地产业务	1,616,793,988.12	84.24	734,570,002.11	75.33	120.10
商品销售	商品销售业务	126,363,145.39	6.58	115,292,982.69	11.82	9.60
物业管理	物业管理业务	172,473,067.78	8.99	121,188,106.30	12.43	42.32
物业出租	物业出租业务	2,152,658.19	0.11	1,564,020.27	0.16	37.64
技术服务	技术服务费业务	1,629,171.32	0.08	2,520,566.48	0.26	-35.36

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	579,688,247.29
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	15.31

公司前 5 名供应商资料

适用 不适用

4、费用

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减（%）
销售费用	138,033,962.72	94,587,610.05	45.93
管理费用	231,076,413.27	162,464,670.23	42.23
财务费用	290,158,869.86	38,986,262.28	644.26
所得税费用	188,520,430.21	98,042,172.25	92.29

- （1）销售费用同比大幅增加系因报告期销售收入增加，相应销售推广费增加所致。
- （2）管理费用同比大幅增加系因报告期经营规模增加，人工成本及办公费用增加所致。
- （3）财务费用同比大幅增加系因报告期费用化借款利息增加所致。

(4) 所得税费用同比大幅增加系因报告期利润总额增加所致。

5、研发支出

三江电子 2012 年度研发经费支出为 1,641.40 万元，占公司最近一期经审计净资产的 0.19%，占营业收入的 0.37%。三江电子 2012 年继续加大对主营产品创新、技术改造的研发投入，其中消防报警电子产品方面主要有“JTF-GDM-936 点型复合式感烟感温火灾探测器”、“H365 独立式感烟火灾探测报警器”以及“SJ-RG100 声光报警器”等研发项目，其中前两项研发项目成果已申报并获得 2 项外观专利成果；在智能楼宇产品方面的研发项目主要有“K2107 数字楼宇系统单元门主机”、“V1027 模拟对讲室内分机”“智能家居系统”等，研发成果明显，目前已获得 1 项发明、2 项实用新型及 4 项外观专利；在监控电子产品方面，主要有“A1800-II 集中监控系统”、“高清网络摄像机”等研发项目，项目技术成果已初步形成，并且已申报实用新型专利，目前处于受理阶段。

6、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	4,677,990,233.22	2,336,808,006.86	100.19
经营活动现金流出小计	6,384,074,018.05	3,677,909,465.71	73.58
经营活动产生的现金流量净额	-1,706,083,784.83	-1,341,101,458.85	-27.22
投资活动现金流入小计	209,996.80	66,546.20	215.57
投资活动现金流出小计	57,085,661.86	447,414,741.90	-87.24
投资活动产生的现金流量净额	-56,875,665.06	-447,348,195.70	87.29
筹资活动现金流入小计	9,579,370,000.00	4,699,060,000.00	103.86
筹资活动现金流出小计	5,511,075,437.39	4,242,458,118.56	29.90
筹资活动产生的现金流量净额	4,068,294,562.61	456,601,881.44	790.99
现金及现金等价物净增加额	2,305,335,579.75	-1,331,857,722.37	273.09

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

- (1) 经营活动现金流入同比增加 100.19%，主要原因系销售回款增加；
- (2) 经营活动现金流出同比增加 73.58%，主要原因系加快开发进度工程款支出及支付税费增加；
- (3) 投资活动现金流入同比增加 215.57%，主要系本年清算山西公司收回现金；
- (4) 投资活动现金流出同比减少 87.24%，主要原因系支付股权收购款项减少；
- (5) 筹资活动产生的现金流量净额同比增加 790.99%，主要系贷款增加所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、主营业务构成情况

1、主营业务分行业情况

单位：元

行业	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(%)
(1) 主营业务项目						
房地产销售收入	4,053,072,396.00	1,616,793,988.12	60.11	140.88	120.10	3.77
商品销售	206,757,712.04	126,363,145.39	38.88	11.01	9.60	0.78
物业管理收入	149,949,174.44	172,473,067.78	-15.02	24.53	42.32	-14.38
物业出租收入	31,859,933.47	2,152,658.19	93.24	257.57	37.64	10.80
(2) 其他业务项目						
技术服务收入	3,761,828.01	1,629,171.32	56.69	-16.66	-35.36	12.53

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(%)
沪杭地区	2,173,378,987.20	783.73
武汉地区	1,323,050,178.00	15.62
中国广东	739,209,847.11	88.56
中国北京	180,194,927.76	13.76
中国山东	21,160,996.78	65.35
其他地区	1,947,958.34	-92.82
境外收入	6,458,148.77	-70.71

其中：占公司营业收入总额或营业利润总额 10%以上的地区：

单位：元

地区	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(%)
沪杭地区	2,173,378,987.20	865,077,019.36	60.20	783.73	879.67	-3.89
武汉地区	1,323,050,178.00	621,671,204.72	53.01	15.62	20.23	-1.80
中国广东	739,209,847.11	274,035,300.04	62.93	88.56	77.92	2.22

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	3,621,617,663.05	11.71	851,483,839.88	3.63	8.08	主要系报告期销售回款及贷款增加
应收账款	393,515,805.47	1.27	189,534,667.09	0.81	0.46	主要系报告期销售增加
存货	23,837,580,959.68	77.06	20,492,342,757.95	87.44	-10.38	主要系资产总额增加幅度大于存货增加幅度引起存货占比减少
投资性房地产	89,965,130.20	0.29	73,289,783.76	0.31	-0.02	
固定资产	139,076,936.99	0.45	103,872,061.70	0.44	0.01	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	1,041,040,000.00	3.37	1,126,830,000.00	4.81	-1.44	主要系偿还到期短期借款所致
长期借款	11,543,610,000.00	37.32	4,633,630,000.00	19.77	17.55	主要系长期借款增加所致

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	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	本期购买金额	本期出售金额	期末数
投资性房地产	73,289,783.76	16,675,346.44					89,965,130.20

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

本公司是具有房地产开发一级资质的房地产开发企业。经过二十余年的发展，公司已形成自身的经营发展优势，具体表现如下：

1、公司现有项目储备主要集中在北京、武汉、上海、杭州、青岛、大连等中心城市中心地段，储备量大，土地成本较低；且项目集中度高，规模优势明显，持续增值能力强。

2、公司在建项目涵盖住宅、公寓，也有写字楼、酒店、大型城市综合体等，业态种类丰富。未来公司酒店、写字楼、商业等持有型物业将陆续进入经营期，可为公司提供稳定的现金流，并扩大公司融资空间，从而提升公司抵抗市场周期性风险的能力。

3、公司集投资规划、开发建设、商业管理及物业服务等于一体，具备大体量、多业态综合开发能力。经过多年发展和市场磨砺，拥有了一批高度认同泛海文化、能打硬仗、甘于奉献的稳定的职业管理团队。

4、随着公司项目的入住与交付使用，项目良好的品质、完善的配套与周到的物业服务，进一步扩大了公司的品牌影响力。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
54,000,000.00	140,000,000.00	-61.43%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
泛海商业地产经营管理有限公司	房地产开发；物业管理；项目投资；投资管理；资产管理；企业管理；设计、制作广告；经济信息咨询。	90.00
泛海建设集团酒店管理有限公司	物业管理；酒店管理；企业管理；投资管理；经济信息咨询。	90.00

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
合计		0	0	--	0	--	0	0	--	--

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
期末持有的其他证券投资			0	0	--	0	--	0	0	--	--
合计			0	0	--	0	--	0	0	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期			不适用								
证券投资审批股东会公告披露			不适用								

日期	
----	--

持有其他上市公司股权情况的说明

不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	实际收回本金金额	本期实际收益	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	关联关系
合计	0	--	--	--	0	0	0	--	0	--	--
逾期未收回的本金和收益累计金额					0						
涉诉情况（如适用）				不适用							
委托理财情况说明				不适用							

(2) 衍生品投资情况

报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	不适用
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	不适用
报告期公司衍生品的会计政策及会计核算具体原则与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	不适用
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	不适用

报告期末衍生品投资的持仓情况

 适用 不适用

(3) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途	展期、逾期或诉讼事项	展期、逾期或诉讼事项等风险的应对措施
合计	--	0	--	--	--	--	--

3、募集资金使用情况

 适用 不适用

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)
武汉公司	全资子公司	房地产开发经营	房地产开发	2,000,000,000.00	13,799,657,403.42	2,339,118,731.29	1,323,050,178.00	342,335,941.71	255,937,337.45
通海建设	全资子公司	房地产开发经营	房地产开发	2,500,000,000.00	3,302,166,132.07	2,481,358,851.25		-9,272,760.03	-7,877,177.94
浙江公司	全资子公司	房地产开发经营	房地产开发	1,000,000,000.00	4,493,242,270.10	1,509,774,833.13	2,161,220,127.79	672,047,434.89	498,645,661.88
泛海信华	全资子公司	房地产开发经营	房地产开发	165,539,000.00	1,228,588,820.28	392,901,417.18	10,525,308.00	10,996,807.17	17,381,607.68
泛海东风	控股子公司	房地产开发经营	房地产开发	3,998,600,000.00	5,814,356,879.46	3,982,324,609.95		-8,402,800.75	-6,423,062.86
星火公司	全资子公司	房地产开发经营	房地产开发	1,500,000,000.00	6,601,802,483.71	1,397,193,944.51		-158,235,524.71	-118,975,491.15
北京光彩	控股子公司	房地产开发经营	房地产开发	USD1,000 万	88,601,689.32	50,648,804.64	10,383,894.31	-874,134.86	-869,052.34
深圳光彩	全资子公司	房地产开发经营	房地产开发	500,000,000.00	991,988,978.89	690,785,922.70	556,510,894.00	216,444,891.45	162,449,441.32
泛海青岛	控股子公司	房地产开发经营	房地产开发	103,483,750.06	845,313,144.20	252,062,694.35	1,629,966.68	-5,080,393.40	-3,917,539.68
山海天	全资子公司	物资贸易	建筑材料等销售	100,000,000.00	5,161,139,769.70	101,379,576.19	180,872,605.49	441,010.03	320,146.47
泛海投资	全资子公司	房地产开发经营	房地产开发	200,000,000.00	335,290,438.81	195,208,169.23		-121,941.20	-121,941.20
泛海物业	全资子公司	物业管理	物业服务	50,000,000.00	113,259,290.93	62,051,344.47	189,592,394.88	-1,743,301.60	-1,853,944.80
三江电子	全资子公司	电子设备制造	消防报警设备的生产销售	10,000,000.00	184,370,958.96	71,643,842.32	217,900,905.52	5,639,105.16	9,345,490.93
大连泛海	控股子公司	房地产开发经营	房地产开发	200,000,000.00	781,836,724.18	193,096,351.38		-4,435,702.47	-3,545,494.11
沈阳泛海	控股子公司	房地产开发经营	房地产开发	200,000,000.00	256,181,666.74	194,446,172.99		-5,917,895.97	-4,577,448.33
酒店管理	全资子公司	物业管理	酒店管理服务	100,000,000.00	31,112,395.37	18,797,651.12	4,150,000.00	-1,602,772.24	-1,202,348.88
商业管理	全资子公司	物业管理	商业管理服务	200,000,000.00	50,173,537.31	39,919,438.03	3,160,043.15	-107,257.27	-80,561.97

主要子公司、参股公司情况说明

(1) 浙江公司本年实现归属于母公司净利润 49,864.57 万元，较上年同期增加 941.28%，主要系房地产项目销售收入增加所致。

(2) 深圳公司本年实现归属于母公司净利润 16,244.94 万元，较上年同期增加 129.24%，主要系房地产项目销售收入增加所致。

(3) 武汉公司年末总资产额达 1,379,965.74 万元，较上年末增加 82.59%，主要系各项目开发投入增加所致。

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
山西泛海建设投资有限公司	节约管理成本，集中公司资源用于在建重点项目的开发建设，提高公司整体经济效益，促进公司长远发展	清算注销	山西公司清算损失 161.76 万元
泛海建设集团酒店管理有限公司	系统管理集团各酒店项目的开发运营	新设成立	尚未产生明显影响
泛海商业地产经营管理有限公司	统筹协调集团各地商业地产项目的建设运营	新设成立	尚未产生明显影响

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
沈阳泛海国际居住区项目	400,000	9,657.75	9,657.75	已签订项目一期土地出让合同，并于 2012 年 9 月取得项目一期土地使用证，2012 年底完成项目二期土地摘牌，正在进行方案及施工图设计、首期土石方平整等前期准备工作。	0
合计	400,000	9,657.75	9,657.75	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					
沈阳泛海国际居住区项目（一期、二期）系公司控股子公司沈阳泛海建设投资有限公司通过招拍挂方式竞得，为公司 2012 年新增重大项目。					

七、公司控制的特殊目的主体情况

公司未存在控制下的特殊目的主体。

八、公司未来发展的展望

行业发展趋势及竞争格局

2012 年，房地产市场政策延续从紧态势，全国住宅销售额与销售面积虽然仍维持正增长，但增幅显著低于过去两年，行业的整体发展速度已经进入理性区间。随着年末销量的回升，部分重点城市商品房价格有加速上涨趋势。2012 年底召开的“2012 中央经济工作会议”确定 2013 年房地产市场调控继续“从严从紧”。2013 年 2 月，中央政府正式出台新“国五条”，此后，各地按照保持房价基本稳定的原则，制定并公布了地区执行新“国五条”的实施细则。新“国五条”抑制投资投机性需求的决心坚定，但同时也指出一线城市房价上涨是由于供需矛盾造成，这意味着地方细则在执行过程中，在保持政策一贯性的抑制需求的同时，将更加注重刺激有效供给。

经过二十余年发展，国内房地产行业已经进入了专业化、标准化、规模化和品牌化等综合实力竞争阶段。在国家实施房地产宏观调控的背景下，大型房企继续充当行业领头羊的角色，强者恒强，市场集中度日益提高。相比较而言，本公司项目多位于国内中心城市中心地段，具有一定的地段稀缺性优势和成本优势。公司将努力把握政策基调、精准定位市场需求，以合理价格提供适销产品。

公司战略目标

在宏观经济平稳增长，货币政策保持稳健，房地产调控政策继续从紧的背景下，公司董事会系统分析了 2013 年以及未来一段时期经济形势、市场形势、行业发展格局，认为有必要调整经营战略，充分利用公司资源条件、现有的优势条件，实现公司的快速发展。为此，公司将以“抓住机遇，调整思路，发奋图强，加快发展，实现腾飞”为指针，以项目开发为中心，全面调整改善公司运营管理体制，切实加快项目开发建设，全力推进销售经营，大幅度提高公司经济效益，为股东提供稳定良好的投资回报，打造具有可持续发展能力，有相当规模实力的一流上市公司。

经营计划

2013 年，公司将继续致力于改善产品线结构和加快项目开发速度。公司将通过强化内功提升管理水平，精耕细作打造项目，开源节流积累资金，合理科学控制成本、广聘贤才储备人才等几方面入手，最终有效达成 2013 年经营发展目标。公司计划 2013 年项目新开工面积 310 万平方米，全年在建面积 599 万平方米，计划全年销售收入在 2012 年基础上有较大幅度增长。

1、紧盯安全质量，加快工程建设进度，确保项目开发进度按计划完成

根据公司发展规划，公司在 2013 年将有大量新项目开工建设，在未来两年会迅速进入全面开发建设的高峰期。为解决工期紧张，质量要求高的难题，公司将紧盯安全质量，同时适度加快工程建设进度，科学制定工程进度节点计划，部署调动各类资源，指导监督工程开发计划管理、质量管控、招投标管理、安全生产等关键环节，为 2013 年经营发展计划的顺利实施完成提供有力保障。

2、高度重视销售工作，多种营销策略并行，力争超额完成年度销售任务

2013 年公司进入销售期的项目较为集中，年度销售任务艰巨，营销工作的压力巨大。为此，董事会将以业绩指标为驱动，统筹规划公司营销团队建设，加强对广告策划及推广执行的管理，加强对在售或拟售项目的市场调研，指导各项目拟定不同阶段的营销策略、销售策略、推广策略、客户定位、产品定位等工作。在总结 2012 年销售政策执行情况基础上，制订有效的销售考核激励制度，落实制度实施措施，保证重点项目的销售计划能得到有效落实。

3、加强预算管理，合理调拨资金，扎实推进融资管理工作

2013 年，公司项目新开工量有较大幅度增加，资金投入也相应增长，为保证公司建设需求，公司将整合各方面资源，大力拓展融资渠道，根据公司项目建设进度，控制、把握融资额度与节奏，在确保资金需求的同时，努力降低融资成本，提高资金使用效率。

4、坚持多重模式，深挖资产价值，加快落实商业地产战略

随着国内土地资源的日益紧缺和土地成本的不断上涨，公司将合理定位各项目发展思路，因地制宜，采取出租、自持和出售等多种手段，深挖存量资产价值。在商业地产及酒店公司管理工作方面，将继续秉持“三个坚持+三个价值”的发展战略，即“坚持开发型同持有型物业并举的开发模式，创造资产价值；坚持高品质品牌策略，创造品牌价值；坚持以泛海企业

文化为主导的团队建设工作，创造人才价值”，推进商业项目、酒店项目的建设、经营。

5、科学合理审核，实时动态监控，严格落实各项成本目标

针对 2013 年工程项目大面积开工的情况，公司将加大动态成本管理力度，全面参与项目开发各阶段的成本控制及管理，从项目定位阶段到目标成本的审核制定、合同的签署备案、工程及物资评定标、重大设计变更的审核，直至工程最终结算、完成项目成本后评价；将充分利用掌握信息资料全面的优势，及时、准确、高效、科学地对各阶段目标成本的定制提出专业审核意见，确保项目成本控制在目标成本范围内，全面提高项目开发管理水平。

6、推行项目管控模式，细化关键设计节点管理，建立泛海设计标准体系

2013 年公司将从细化项目设计关键节点入手，强化重点项目、重点环节、重点落实的“三重点”管理原则，推行“项目责任设计师”管控模式，加大设计管理力度，提高设计管理精度，继续开展泛海产品设计标准体系的研究，尤其是精装修领域的研究工作，对已有设计成果进行总结汇编和标准化研究，形成“泛海”式设计体系。

7、强化风险意识，提升防范能力，建立全面风险管理机制

2013 年，公司将对试行超过一年的制度进行统一修订，形成符合本公司战略规划要求的管理办法和实施细则，确保制度落地，执行到位，同时继续推动、完善全面风险管理报告机制及日常风险提示机制的相关工作，积极组织交流、培训，开展职业道德素养教育，提高风险防范能力，强化风险管理意识，带动公司整体风险管理水平上一个新的台阶。

8、积极引进人才，优化考核机制，形成企业人力资源优势

2013 年公司将大量新开工项目，很多关键岗位都需要补充人才，公司按照“招得来，留得住”的工作要求，一方面将在人员招聘及专业培训方面制定专门计划，尤其是在工程管理、规划设计、商业管理、酒店管理等专业人才的招聘上加大工作力度，采取多渠道、多手段，千方百计吸引优秀人才，建立人才有效供给机制，保障公司人才需求；另一方面，将继续健全完善人力资源相关制度，加强机构编制管理工作，建立年度业绩考核及奖励机制，做好绩效考核工作，提高员工工作积极性与创造性，为公司持续发展提供有力的人才保证。

9、以信息披露工作为抓手，努力加强市值管理，进一步提升公司合规水平

2013 年，公司将根据证券监管机构的新要求，充分掌握新修订的信息披露规则及制度理念，适应监管方式的转变，切实贯彻运用信息披露直通车政策，及时披露投资者最关心的信息，注重信息披露的有效性、公平性，严防内幕交易，提高公司经营的透明度。在此基础上，公司将继续做好投资者关系管理工作，加强与投资者互动，丰富完善与投资者交流沟通的渠道和机制，切实加强市值管理，实现公司市值稳中有升的目标。

可能面对的风险及应对措施

1、政策风险。新“国五条”及地方实施细则先后出台，预计将在一定时期内使得公司面临许多不确定的宏观政策风险，公司董事会对或有更严格调控政策的预期可能影响公司的项目开发销售节奏。

2、市场风险。新“国五条”出台后可能对房地产市场的供求关系造成影响，公司部分项目的销售进度或可能受到一定影响，进而使得公司可能会面临来自市场的风险。

3、项目开发风险。公司实施新的发展战略后，项目周转速度、同期开工量都将大幅提升，且公司开发产品业态复杂、定位高端，这对公司的工程管控能力及运作能力是很大的考验。项目尤其是重点项目的规划设计、施工组织、成本管理等，某一环节、某一方面出现问题，都可能影响工程工期、工程质量，进而产生项目开发风险。

4、财务风险。随着公司开发项目的增多，建设资金需求将加大。在房地产宏观调控政策仍在不断加码、或有可能进一步限制房地产企业的融资渠道的情况下，公司财务费用可能增加较多，构成财务风险。

5、利润率风险。在房价趋于稳定的前提下，随着人工成本、建筑装饰材料成本、融资成本持续快速增加，导致项目开发成本上升、企业开支增加，未来项目或存在利润率下降的风险。

为应对上述风险，公司将继续密切关注宏观形势及调控政策的变化，不断提升公司管理水平，以更好地对经济形势作出准确分析、前瞻判断，积极应对。同时，公司将围绕“销售先导”的核心经营理念，加大对现有产品的营销力度，加速适销产品的开发节奏，提高资产周转率，并严格工程管理、成本管理、资金管理，不断拓宽融资渠道。特别是加强风险防范，着力提高全系统全体员工的风险意识，从制度完善、强化制度执行力两方面努力，构建公司风险防控的长效机制，保证公司年度经营目标的实现。

九、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

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本年度财务报告较上年度合并范围净增加 1 户，其中清算注销减少 1 户，新设成立增加 2 户，具体如下：

- 1、根据第七届董事会第十三次临时会议决议，本年公司清算注销山西泛海建设投资有限公司。
- 2、根据第七届董事会第十九次临时会议决议，本年公司出资设立泛海建设集团酒店管理有限公司。
- 3、根据第七届董事会第十九次临时会议决议，本年公司出资设立泛海商业地产经营管理有限公司。

十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

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（即关于利润分配政策的条款）进行了修订。该事项已经公司第七届董事会第二十次临时会议审议通过，并经公司 2012 年第二次临时股东大会审议批准。

报告期内，公司实施了 2011 年度利润分配方案。经公司 2011 年度股东大会审议通过，公司 2011 年度利润分配方案为：按公司现总股本 4,557,311,768 股，每 10 股派现金股利 0.60 元（含税）。该方案已于 2012 年 7 月 17 日实施完毕。

公司的利润分配政策的制定和执行情况，符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准及比例明确，决策程序完备。独立董事尽职尽责，发挥了应有的作用。中小股东有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到充分维护。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案与公司章程和分红管理办法等的相关规定一致

是 否 不适用

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

- 1、公司 2010 年度利润分配方案：以公司现有总股本 2,278,655,884 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 2 股，派 0.5 元人民币现金（含税）；同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 8 股。
- 2、公司 2011 年度利润分配方案：按公司现总股本 4,557,311,768 股，每 10 股派现金股利 0.60 元（含税）。
- 3、公司 2012 年度利润分配方案：按公司现总股本 4,557,311,768 股，每 10 股派现金股利 1.00 元（含税）。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年	455,731,176.80	782,077,010.66	58.27
2011 年	273,438,706.08	257,787,152.05	106.07
2010 年	113,932,794.20	122,844,260.55	92.75

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十四、社会责任情况

泛海建设恪守社会、企业、个人的目标、责任和利益相统一的经营理念，把企业社会责任明确纳入公司的发展战略之中，承担起对股东、客户、员工、供应商、环境和社会等各个利益相关方的责任。

2012 年，公司在房地产市场普遍低迷的情况下，逆势实现了全年业绩成倍增长，全年实现纳税金额人民币 11.85 亿元。

公司重视投资者回报，年内对《公司章程》中关于利润分配政策的条款进行了优化细化，明确提出“除特殊情况外，每年以现金方式分配的利润不少于当年可分配利润的 20%”，实现与股东分享公司的发展。

公司围绕“以客户为先”的理念，致力于客户提供高品质的产品和服务。公司在项目开发过程中严把质量关，并将项目质量创优目标纳入总包合同中，从源头上保证质量目标的实现；并建立了从上至下的多级监督体系。公司全面推广诚信销售，不断完善销售管理制度，规范销售人员行为，将诚信与客户服务贯穿于公司运营的各个环节。同时，公司持续推广优化“物业管家”及“超白金”两款服务产品，持续改善提高服务品质，为客户营造舒适的工作生活环境。

公司秉持绿色地产开发理念，始终以保护自然环境和自然资源为己任。2012 年，公司通过多种建筑节能环保技术的研发及应用，将生态自然理念融入项目设计，力求做到“项目与自然和谐，建筑对环境友好”，打造具有特色的人与自然和谐统一的立体化生态环境。

随着公司一系列高端精品项目相继推向市场，公司产品的品质被更多的客户认可，泛海建设品牌价值也日益显现，并荣获多种奖项。

公司重视与合作伙伴一起，共同打造责任供应链。2012 年，公司颁布运行了《物资采购管理办法》，并进一步规范了招投标流程，确保公平、公正。同时，在材料设备供应商的招标选择中，公司将具备 ISO14000 环保体系认证作为遴选入围的严格标准之一，并将节能环保材料的采购作为评标的重要技术指标。

公司持续深化内控制度建设，把内控体系进一步向所属公司延伸，逐步推进内控建设信息化，不断提升公司的抗风险能力。

年内，公司正式实施了《司级管理制度》、《薪酬管理制度》，根据市场的变化和企业发展的实际需要，对员工薪酬进行了适当调整，极大地稳定了员工队伍，激发了员工的工作积极性。同时，公司注重员工的职业发展，为员工提供了多种培训和实践机会，不断提高员工的专业水平和业务能力。

纵观 2012 年，公司遵循“稳中求进，顺势发展”的指导思想，坚守“经济、环境、社会”的和谐统一，顾及各个利益相关方的协调平衡，通过踏踏实实的行动，履行自身的社会责任。2013 年，我们期待与各利益相关方进行更多的对话与沟通，使我们的履行社会责任的步伐能够更加稳健、坚实。

（公司社会责任报告全文披露于 2013 年 4 月 20 日的巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn）

十五、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
------	------	------	--------	------	---------------

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02月10日	公司会议室	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03月01日	公司会议室	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06月07日	公司会议室	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
2012年11月7日	公司会议室	实地调研	机构	中投证券、申银万国分析师等一行	公司经营发展情况
2012年11月16日	武汉项目现场	实地调研	机构	长信基金分析师	武汉项目开发状况
2012年11月23日	公司会议室	实地调研	机构	国泰君安、国联安基金分析师一行	公司经营发展情况
2012年11月28日	公司会议室	实地调研	机构	海富通基金分析师	公司经营发展情况
2012年12月12日	上海浦东	投资策略会	机构	中投证券、安信证券分析师等一行	公司经营发展情况
2012年内	——	电话沟通	个人	投资者	公司经营发展情况
	公司网站	网络沟通	个人		公司经营发展情况
	深交所互动易平台	网络沟通	个人		公司经营发展情况

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

媒体质疑情况

适用 不适用

媒体质疑事项说明	披露日期	披露索引
2012年2月22日,《上海证券报》登载记者吴正懿报道《泛海建设:大股东信托融资170亿搞煤矿》一文,文中提及:公司大股东中国泛海拟信托募资170亿元,主要用于红墩界煤矿项目的投资开发。该信托所募资金将部分用于购买泛海建设股票,不超过34亿元。	2012年2月23日	《泛海建设集团股份有限公司澄清公告》,详见《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网当日公告。

二、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、破产重整相关事项

公司未发生破产重整相关事项。

四、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
抚顺市国土资源局	高湾小泗水4-1#地块	8,039	签订成交确认书及国	0	0	0.00	否	不适用	2012年1月14日	《泛海建设集团股份有限公司关于

			有建设 用地使 用权出 让合同							竞得土地使 用权的公 告》，详见 《中国证券 报》、《证 券时报》、《上 海证券报》 及巨潮资讯 网当日公告
--	--	--	--------------------------	--	--	--	--	--	--	--

收购资产情况概述

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，并签订成交确认书及国有建设用地使用权出让合同。高湾小泗水4-1#地块土地面积为178,633平方米，土地用途为商住，规划建筑面积为357,266平方米，土地总成交价为人民币8,039万元。

2012年12月29日，沈阳泛海建设投资有限公司在抚顺经济开发区2012年第13期国有建设用地使用权挂牌出让中，竞得高湾小泗水4-2#地块（土地面积8,627平方米）、4-3#地块（土地面积26,761平方米）、4-4#地块（土地面积5,411平方米）的国有建设用地使用权，并签订成交确认书及国有建设用地使用权出让合同。上述三宗地块总面积为40,799平方米，规划建筑面积约为81,598平方米，成交总价为人民币1,836万元。

2、出售资产情况

公司未发生出售资产情况。

3、企业合并情况

公司未发生企业合并事项。

五、公司股权激励的实施情况及其影响

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。2010年1月，首批激励对象行权。

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对《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》分别进行了审议，会议同意对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2010年1月20日、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）

股权激励计划的推出和实施，初步形成了股东和职业经理人团队之间的利益共享和约束机制，推动了公司长期激励机制的构建，增强了公司经营层做优做强公司、促进公司发展的决心和信心，对市场具有正面影响。

六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

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

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

注：请注意对上面“是否存在非经营性关联债权债务往来”进行选择。

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额（万元）	本期发生额（万元）	期末余额（万元）
中国泛海控股集团有限公司	控股股东	应付关联方债务	资金往来	否	65,160.00	-65,160.00	-
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		为公司开发经营提供资金支持					

5、其他重大关联交易

1、2012年4月19日，公司第七届董事会第三次会议审议通过了《关于北京星火房地产开发有限责任公司与泛海集团有限公司签署拆迁工程相关补充协议的议案》及《关于通海建设有限公司与泛海集团有限公司签署拆迁工程相关补充协议的议案》（该事项亦经公司2011年度股东大会审议通过）。其中：

本公司控股子公司北京星火房地产开发有限责任公司委托泛海集团有限公司完成北京市朝阳区东风乡4#地块、配套用地及产业用地的拆迁安置、“七通一平”及代征地拆迁、绿化等工程，双方签订《项目工程合作合同》及相关协议对合作内容进行了约定；

本公司控股子公司通海建设有限公司委托泛海集团有限公司完成上海董家渡旧城改造项目10#地块的拆迁安置、“七通一平”及代征地拆迁、绿化等工程，双方签订《项目工程合作合同》及相关协议对合作内容进行了约定。

由于多方面原因，上述项目的拆迁工程未能如期完成。为保证拆迁工作顺利进行，根据工程进展情况，经上述三方公司协商，决定在原有委托施工的工程合作合同及相关协议基础上分别签订补充协议，对项目施工进度重新约定。

2、2012年10月8日，公司第七届董事会第二十二次临时会议审议通过了《关于控股子公司泛海建设集团酒店管理有限公司租赁民生金融中心办公用房的议案》、《关于控股子公司泛海商业地产经营管理有限公司租赁民生金融中心办公用房的议案》。本公司控股子公司泛海建设集团酒店管理有限公司、泛海商业地产经营管理有限公司出于日常经营需要，租赁公司控股股东中国泛海控股集团有限公司所有的民生金融中心C座21层作为办公用房，并分别与中国泛海控股集团有限公司北

京分公司签署《民生金融中心租赁合同（写字楼）》。

3、为帮助本公司解决临时资金周转需要，中国泛海向公司提供了资金支持。根据双方签订之借款协议约定，截止 2012 年 12 月 31 日，本公司已偿还中国泛海全部借款本金，尚需支付利息人民币 10,363.19 万元。该关联交易事项经公司第七届董事会第二十九次临时会议审议通过。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
泛海建设集团股份有限公司关联交易公告	2012 年 4 月 21 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
泛海建设集团股份有限公司关联交易公告	2012 年 10 月 9 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
泛海建设集团股份有限公司关联交易公告	2013 年 1 月 26 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（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

租赁情况说明

报告期内，公司资产租赁情况详见第十节：“财务报告”之“十二”所述。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

2、担保情况

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（A1）			0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0.00

报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		0.00	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)		0.00			
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)
泛海信华	2010年1月9日	62,212.29	2010年2月10日	22,212.29	连带责任保证	合同生效之日起至合同履行完毕	否	否
浙江公司	2012年9月1日	100,000.00	2012年9月18日	99,800.00	连带责任保证	签署日至主合同项下贷款履行期限届满之日后两年	否	否
武汉公司	2011年12月28日	60,000.00	2011年12月31日	60,000.00	连带责任保证	合同生效日起直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
武汉公司	2012年10月9日	70,000.00	2012年10月30日	24,318.00	连带责任保证	担保书生效之日起至借款、垫款或其他债务履行期届满之日起另加两年	否	否
武汉公司	2012年10月27日	47,883.00	2012年11月12日	47,883.00	连带责任保证	合同生效之日至主合同约定的履行期限届满之日后两年	否	否
武汉公司	2012年11月17日	500,000.00	2012年12月4日	200,000.00	连带责任保证	合同生效之日起至主合同履行后债务两年	否	否
武汉中心	2012年5月8日	65,000.00	2012年5月19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
武汉城市广场	2012年6月26日	150,000.00	2012年7月14日	150,000.00	连带责任保证	自主合同项下债务履行期限届满之日起两年止	否	否
泛海东风	2012年11月1日	79,860.00	2012年11月16日	79,860.00	连带责任保证	自主合同约定的债务人履行债务期限届满之日起算两年	否	否
泛海东风	2012年12月13日	50,000.00	2012年12月28日	50,000.00	连带责任保证	自主合同履行期限届满之日起二年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		1,062,743.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		777,743.00			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		1,184,955.29	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		799,073.29			
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)		1,062,743.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)		777,743.00			
报告期末已审批的担保额度合计		1,184,955.29	报告期末实际担保余额		799,073.29			

(A3+B3)		合计 (A4+B4)	
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			93.91%
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)			332,201.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			41,415.96
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			373,616.96
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			

采用复合方式担保的借款由子公司的存货和本公司及子公司的保证作为抵押和担保。

此外, 按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保, 截至 2012 年 12 月 31 日止累计余额为 8.27 亿元。

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

3、其他重大合同

适用 不适用

八、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

承诺事项	承诺方	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
资产重组时所作承诺	公司原控股股东泛海建设控股有限公司和光彩事业投资集团有限公司 (现已更名为泛海能源投资股份有限公司) 及其他关联人中国泛海控股集团有限公司通过吸收合并泛海建设控股有限公司收购公司 1,678,579,976 股股	<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</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:</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</p>

	<p>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承诺</p>	<p>公司、泛海建设控股有限公司承诺，2007 年 11 月 15 日除已竣工或接近竣工的北京光彩国际中心项目、山东齐鲁商会大厦项目（与山东工商联合作开发）、已经营多年的两家小型酒店（由潍坊泛海大酒店有限公司和青岛泛海名人酒店有限公司经营管理）、已处于收尾阶段的潍坊城市花园项目（山东泛海建设投资有限公司开发）外，将不会、并将促使其所控制的企业不再从事房地产开发、物业出租及物业管理等构成或可能构成直接或间接竞争的业务，未来所有的房地产业务机会均由泛海建设进行；</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股份有</p>	<p>2007 年 11 月 15 日</p>	<p>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、青岛泛海名人酒店规模较小、盈利能力弱，故未注入本公司。2012 年 8 月，公司正式投资成立泛海建设集团酒店管理有限公司，具体负责本公司旗下在建待建酒店项目的建设经营。公司控股股东经营上述两家酒店与公司发展酒店业务也将形成一定的同业竞争关系。</p> <p>本公司董事会对上述情况予以高度重视。报告期内，与控股股东中国泛海控股集</p>
--	--	--	-------------------------	--

		<p>限公司的部分土地未取得土地使用权证，泛海建设控股有限公司承诺： 若未能在 2008 年 12 月 31 日前取得浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司土地的使用权证，则向公司赔偿 39.65 亿元（本次浙江公司 100% 股权和武汉公司 60% 股权的作价），待公司取得浙江公司、武汉公司土地使用权证后将 39.65 亿元返还给大股东。泛海建设控股有限公司将尽力协助通海建设有限公司尽早取得 12 号、14 号地的使用权证。</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日期后有关事项的说明》、《关于星火房地产开发有限责任公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 077 号）、《关于通海建设有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 042 号）和《关于浙江泛海建设投资有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 043 号）；</p> <p>（3）纳入本次评估范围的土地</p>		<p>团有限公司一直保持着接触协商，以期采取积极稳妥的措施，尽早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责任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、开工进度产生影响。截至本报告公告日，武汉公司项下已办证面积占全部 27 宗地净用地总面积的 98.18%。按照承诺要求，公司已将 79,922,744.48 元履约保证金返还公司原控股股东泛海建设控股有限公司，尚余保证金金额 63,593,029.16 元。待取得宗地 27 的</p>
--	--	---	--	--

		<p>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（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</p>		<p>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证。截至本报告公告日，此项工作尚在办理中。</p> <p>上海董家渡 12#、14#地块属于旧城改造项目，无需缴纳土地出让金，但须在动迁工作达到 80% 以上才可以申办土地使用权证。根据公司与控股股东在 2007 年实施重大资产重组时约定，上海董家渡 12#、14#地块拆迁由本公司负责。目前，公司尚未完成 12#、14#地拆迁，公司未取得上述地块的土地使用权证。按照公司计划，10#地块拆迁完成后，公司即启动 12#、14#地块拆迁工作。</p> <p>承诺 3：</p> <p>(1) 截止报告期末，星火公司、通海公司、浙江公司规划指标</p>
--	--	---	--	---

		<p>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</p>	<p>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格履行了承诺（3）的有关约定。</p> <p>承诺 5：</p> <p>由于星火公司尚未完成第二宗地</p>
--	--	---	--

		<p>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>(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</p>	<p>的一级开发工作, 故未触及本项承诺。</p>
--	--	---	---------------------------

		<p>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，如经北京市国土部门审核，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>			
首次公开发行或再融资时所作承诺	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	2011 年 10 月 27 日	——	严格履行

		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。			
承诺是否及时履行	是				
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				
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

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	150 万元
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	顾燕君、李斌华

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

经公司 2011 年度股东大会审议, 同意聘请立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2012 年度的财务报表及内部控制审计机构, 聘期一年。2012 年度审计费用 150 万元, 其中: 财务报表审计费用 115 万元, 内控审计费用 35 万元。

十、监事会、独立董事(如适用)对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十一、处罚及整改情况

整改情况说明

报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人未发生受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及深圳证券交易所公开谴责的情形。

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

十二、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

十三、其他重大事项的说明

报告期内，公司在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、巨潮资讯网上披露的重要事项如下：

公告编号	披露日期	公告名称或内容
2012-001	2012 年 01 月 14 日	关于竞得土地使用权的公告
2012-003	2012 年 01 月 18 日	关于大股东所持公司股份质押情况的公告
2012-005	2012 年 02 月 17 日	关于大股东所持公司股份解质押情况的公告
2012-006	2012 年 02 月 23 日	泛海建设集团股份有限公司澄清公告
2012-008	2012 年 03 月 06 日	关于变更职工代表监事的公告
2012-009	2012 年 04 月 12 日	公司第七届董事会第十三次临时会议决议公告
2012-011	2012 年 04 月 21 日	公司第七届董事会第三次会议决议公告
2012-012	2012 年 04 月 21 日	公司第七届监事会第三次会议决议公告
2012-014	2012 年 04 月 21 日	泛海建设集团股份有限公司关联交易公告
2012-018	2012 年 05 月 08 日	公司第七届董事会第十六次临时会议决议公告
2012-019	2012 年 05 月 08 日	公司第七届监事会第八次临时会议决议公告
2012-020	2012 年 05 月 08 日	泛海建设集团股份有限公司对外担保公告
2012-024	2012 年 06 月 22 日	关于大股东所持公司股份解质押情况的公告
2012-025	2012 年 06 月 26 日	公司第七届董事会第十七次临时会议决议公告
2012-026	2012 年 06 月 26 日	公司第七届监事会第九次临时会议决议公告
2012-027	2012 年 06 月 26 日	泛海建设集团股份有限公司对外担保公告
2012-029	2012 年 06 月 26 日	泛海建设集团股份有限公司董事会公告
2012-030	2012 年 07 月 03 日	公司第七届董事会第十八次临时会议决议公告
2012-035	2012 年 08 月 10 日	公司第七届董事会第十九次临时会议决议公告
2012-036	2012 年 08 月 10 日	公司第七届监事会第十一次临时会议决议公告
2012-037	2012 年 08 月 10 日	关于投资设立控股子公司的对外投资公告

2012-038	2012 年 08 月 22 日	关于注销首批股权激励对象所持已作废期权的公告
2012-039	2012 年 08 月 30 日	公司第七届董事会第二十次临时会议决议公告
2012-040	2012 年 08 月 30 日	公司第七届监事会第十二次临时会议决议公告
2012-041	2012 年 09 月 01 日	公司第七届董事会第二十一次临时会议决议公告
2012-042	2012 年 09 月 01 日	公司第七届监事会第十三次临时会议决议公告
2012-043	2012 年 09 月 01 日	泛海建设集团股份有限公司对外担保公告
2012-045	2012 年 09 月 17 日	泛海建设集团股份有限公司董事会公告
2012-048	2012 年 10 月 09 日	公司第七届监事会第十五次临时会议决议公告
2012-049	2012 年 10 月 09 日	公司第七届董事会第二十二次临时会议决议公告
2012-050	2012 年 10 月 09 日	泛海建设集团股份有限公司关联交易公告
2012-051	2012 年 10 月 09 日	泛海建设集团股份有限公司对外担保公告
2012-053	2012 年 10 月 27 日	公司第七届监事会第十六次临时会议决议公告
2012-054	2012 年 10 月 27 日	公司第七届董事会第二十三次临时会议决议公告
2012-056	2012 年 10 月 27 日	泛海建设集团股份有限公司对外担保公告
2012-058	2012 年 10 月 27 日	关于上市公司股东、关联方以及上市公司承诺履行情况的公告
2012-059	2012 年 10 月 27 日	关于公司实际控制人增持公司股份结果公告
2012-061	2012 年 11 月 01 日	公司第七届董事会第二十四次临时会议决议公告
2012-062	2012 年 11 月 01 日	泛海建设集团股份有限公司对外担保公告
2012-063	2012 年 11 月 01 日	公司第七届监事会第十七次临时会议决议公告
2012-066	2012 年 11 月 07 日	关于公司高管辞职的公告
2012-068	2012 年 11 月 17 日	公司第七届董事会第二十五次临时会议决议公告
2012-069	2012 年 11 月 17 日	公司第七届监事会第十八次临时会议决议公告
2012-070	2012 年 11 月 17 日	泛海建设集团股份有限公司对外担保公告
2012-072	2012 年 11 月 29 日	关于大股东所持公司股份质押情况的公告
2012-074	2012 年 12 月 13 日	公司第七届董事会第二十六次临时会议决议公告
2012-075	2012 年 12 月 13 日	公司第七届监事会第十九次临时会议决议公告
2012-076	2012 年 12 月 13 日	泛海建设集团股份有限公司对外担保公告
2012-078	2012 年 12 月 26 日	关于大股东所持公司股份解质押情况的公告

十四、公司子公司重要事项（含期后事项）

1、2013 年 2 月 28 日，公司控股子公司武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司进行了工商变更，公司名称变更为“武汉中央商务区建设投资股份有限公司”。

2、2012 年 2 月，为加速企业发展、推动产品技术革新，公司全资子公司深圳市光彩置业有限公司为深圳市泛海三江电子有限公司向招商银行股份有限公司深圳新时代支行申请的贷款提供连带责任保证担保（担保额度不超过人民币 2,200 万元）。2013 年 3 月，深圳市泛海三江电子有限公司向中国银行股份有限公司南油支行申请不超过人民币 2,500 万元贷款，贷

款期限 1 年，专项用于原材料采购。该笔贷款由深圳市光彩置业有限公司提供连带责任保证。

3、报告期内，公司全资子公司深圳市泛海三江电子有限公司全年实现营业总收入 21,790 万元，实现净利润 935 万元，较上年增长 23%。其开发生产的火灾报警产品业务实现了 20% 的增长目标，楼宇产品业务实现了快速增长，主要区域市场份额有了进一步提高，新产品市场拓展工作取得了积极进展。

4、2012 年，公司控股子公司泛海物业管理有限公司进一步夯实基础服务，努力提升管理服务水平，获评“中国物业服务百强企业”。在管项目北京民生金融中心、山东商会大厦分别被行业主管部门评为“全国物业管理优秀大厦”、“山东省物业管理优秀大厦”，项目物业管理服务品质得以进一步提升，社会影响力进一步扩大。年内，公司组织对泛海物业管理有限公司进行例行审计，发现泛海物业管理有限公司在工程管理等尚存在不足，有必要进一步改进。泛海物业管理有限公司按照现公司要求加强了内部建设，步入了发展的新轨道。

十五、公司发行公司债券的情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字【2009】916 号文核准，公司于 2009 年 11 月 13 日发行公司债券 3,200 万张，募集资金 32 亿元。该债券期限为 5 年，票面年利率为 7.2%。募集资金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。

公司“09 泛海债”2012 年度付息债权登记日为 2012 年 11 月 12 日，派息款到帐日为 2012 年 11 月 13 日，公司现已完成年度债券派息工作。

（上述信息详见刊载于 2012 年 6 月 26 日、2012 年 11 月 7 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）

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	11,192,840	0.25						11,192,840	0.25
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	11,192,840	0.25						11,192,840	0.25
二、无限售条件股份	4,546,118,928	99.75						4,546,118,928	99.75
1、人民币普通股	4,546,118,928	99.75						4,546,118,928	99.75
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	4,557,311,768	100.00						4,557,311,768	100.00

股份变动的理由

不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	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						
公司债	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

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、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

不适用

3、现存的内部职工股情况

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量（股）
现存的内部职工股情况的说明	公司没有内部职工股的情况	

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	51,501	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	47,843
前 10 名股东持股情况			

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国泛海控股集团有限公司	境内非国有法人	73.67	3,357,159,952	0	3,346,315,000
泛海能源投资股份有限公司	境内非国有法人	2.72	124,000,000	0	120,000,000
中信信托有限责任公司—建苏 725	其他	1.88	85,747,158	0	0
黄木顺	境内自然人	1.88	85,489,106	0	0
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	0	0
北京国际信托有限公司—银驰 16 号证券投资资金信托	其他	0.92	42,058,973	0	0
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.74	33,919,301	0	0
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.60	27,399,701	0	0
云南国际信托有限公司—云信成长 2007-2 第五期集合资金信托	其他	0.57	26,080,705	0	0
中国工商银行—易方达价值精选股票型证券投资基金	其他	0.52	23,500,000	0	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有)	不适用				
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。				
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	年末持有无限售条件股份数量	股份种类			
		股份种类	数量		
中国泛海控股集团有限公司	3,357,159,952	人民币普通股	3,357,159,952		
泛海能源投资股份有限公司	124,000,000	人民币普通股	124,000,000		
中信信托有限责任公司—建苏 725	85,747,158	人民币普通股	85,747,158		
黄木顺	85,489,106	人民币普通股	85,489,106		
江苏省国际信托有限责任公司—民生新股自由打资金信托二号	82,824,790	人民币普通股	82,824,790		
北京国际信托有限公司—银驰 16 号证券投资资金信托	42,058,973	人民币普通股	42,058,973		
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	33,919,301	人民币普通股	33,919,301		
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	27,399,701	人民币普通股	27,399,701		

云南国际信托有限公司－云信成长2007-2 第五期集合资金信托	26,080,705	人民币普通股	26,080,705
中国工商银行－易方达价值精选股票型证券投资基金	23,500,000	人民币普通股	23,500,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	<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>		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无		

2、公司控股股东情况

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
中国泛海控股集团有限公司	卢志强	1988 年 4 月 7 日	10171229-3	605828.3462 万元	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营；资产管理；酒店及物业管理；会议及会展服务；出租商业用房、办公用房、车位；通讯、办公自动化、建筑装饰材料及设备的销售；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	截止 2012 年 12 月 31 日，中国泛海总资产 785.09 亿元，净资产 216.98 亿元，营业收入 65.43 亿元，净利润 4.60 亿元，现金流量净增加额-0.89 亿元（上述财务数据均未经审计）。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截止 2012 年 12 月 31 日，中国泛海持有中国民生银行股份有限公司（股票代码：600016）698,939,116 股；持有民生投资管理股份有限公司（股票代码：000416）119,981,428 股。				

报告期控股股东变更

适用 不适用

3、公司实际控制人情况

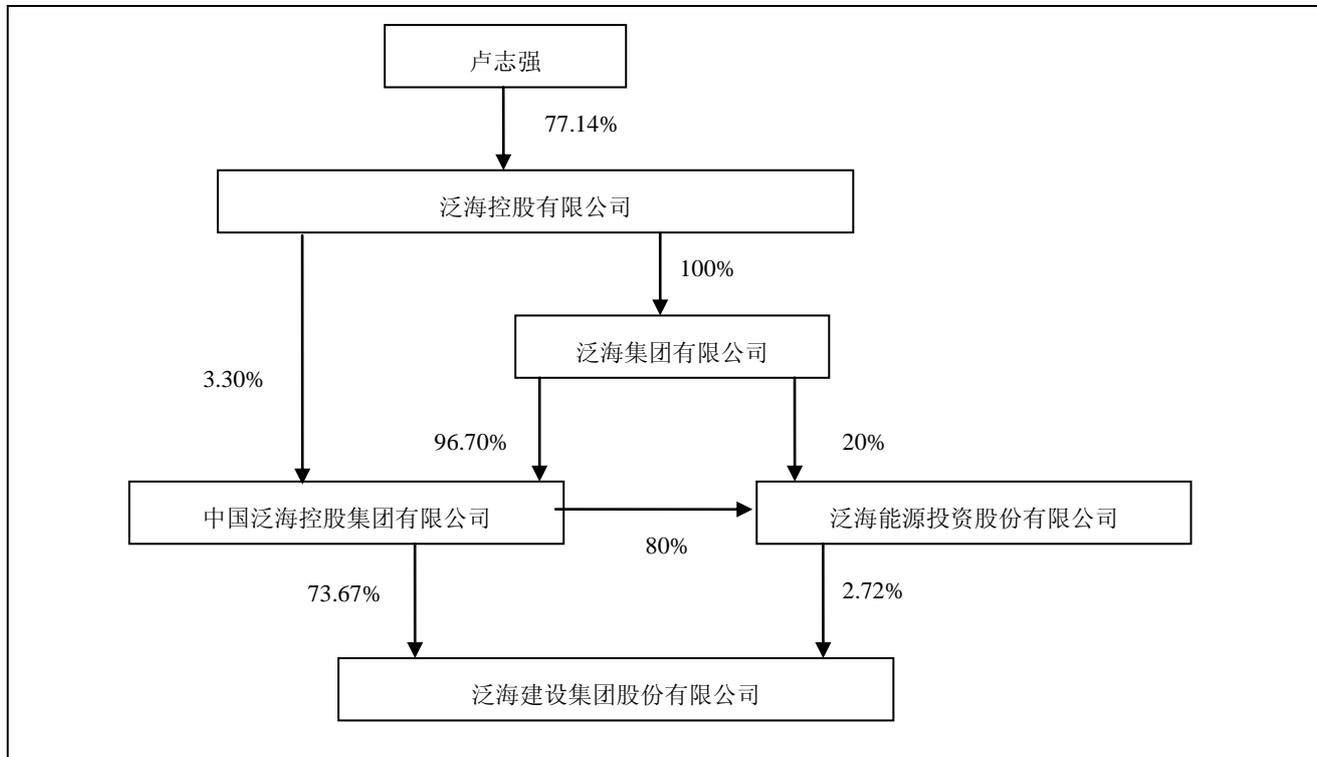
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
卢志强	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	全国政协常委、全国工商联副主席、中国民间商会副会长、泛海集团有限公司董事长兼总裁、中国泛海控股集团有限公司董事长兼总裁、泛海建设集团股份有限公司董事长、中国民生银行股份有限公司副董事长、复旦大学校董等。	

过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	为泛海建设集团股份有限公司、民生投资管理股份有限公司实际控制人
----------------------	---------------------------------

报告期实际控制人变更

适用 不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理 活动
--------	-----------------	------	--------	------	-----------------

四、公司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情况

股东名称/一致行动人姓名	计划增持股份数量	计划增持股份比例 (%)	实际增持股份数量	实际增持股份比例 (%)	股份增持计划初次披露日期	股份增持计划实施结束披露日期
卢志强	—	不超过公司总股份的 2%	1,759,786 股	0.039%	2011 年 10 月 28 日	2012 年 10 月 27 日

其他情况说明

无

五、“09 泛海债”债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	1,498 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
中国工商银行—易方达永旭添利定期开放债券型证券投资基金	1,709,004	5.34
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
全国社保基金二零一组合	938,990	2.93
中国建设银行—工银瑞信信用添利债券型证券投资基金	906,590	2.83
华宝信托有限责任公司—单一类资金信托 R2007ZX104	850,756	2.66
中国建设银行股份有限公司企业年金计划-中国工商银行	848,368	2.65

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	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）
卢志强	董事长	现任	男	60	2011年1月	2014年1月	1,759,786			1,759,786
韩晓生	副董事长兼总裁	现任	男	55	2011年1月	2014年1月	2,880,000			2,880,000
张崇阳	董事兼副总裁	现任	男	42	2011年1月	2014年1月	2,880,000			2,880,000
郑东	董事兼副总裁	现任	男	51	2011年1月	2014年1月	2,880,000			2,880,000
徐建兵	董事	现任	男	50	2011年1月	2014年1月				
陈贤胜	董事兼副总裁	现任	男	58	2012年7月	2014年1月				
陈家华	董事、副总裁兼董事会秘书	现任	男	48	2011年1月	2014年1月	1,616,000		400,000	1,216,000
周礼忠	董事	现任	男	54	2011年1月	2014年1月				
王辉	董事	现任	男	48	2011年1月	2014年1月	28,000			28,000
刘纪鹏	独立董事	现任	男	56	2011年1月	2014年1月				
黄方毅	独立董事	现任	男	66	2011年1月	2014年1月				
严法善	独立董事	现任	男	61	2011年1月	2014年1月				
汤谷良	独立董事	现任	男	50	2011年1月	2014年1月				
刘玉平	独立董事	现任	男	49	2011年4月	2014年1月				
卢志壮	监事会主席	现任	男	59	2011年1月	2014年1月	2,880,000			2,880,000
王宏	监事会副主席	现任	男	53	2011年1月	2014年1月				
赵英伟	监事	现任	男	41	2011年1月	2014年1月				
李强	职工代表监事	现任	男	57	2011年1月	2014年1月				
乐斌	职工代表监事	现任	男	35	2012年3月	2014年1月				

陈昌国	副总裁	现任	男	50	2011年1月	2014年1月				
王 斐	副总裁	现任	男	44	2011年1月	2014年1月				
刘国升	财务总监	现任	男	44	2012年7月	2014年1月				
石悦宏	风险控制 总监	现任	男	48	2011年1月	2014年1月				
张 颖	董事、董事 长助理兼 助理总裁	离任	女	31	2011年1月	2012年11月				
何云燕	职工代表 监事	离任	女	38	2011年1月	2012年3月				
刘 庚	财务总监	离任	男	52	2011年11月	2012年7月				
合计	--	--	--	--	--	--	14,923,786		400,000	14,523,786

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1、公司现任董事任职情况

卢志强先生，经济学硕士，研究员职称。历任泛海建设集团股份有限公司第三届、第四届、第五届、第六届董事会董事长。现任全国政协常委、中国民间商会副会长、泛海集团有限公司董事长兼总裁、中国泛海控股集团有限公司董事长兼总裁、泛海建设集团股份有限公司董事长、中国民生银行股份有限公司副董事长、复旦大学校董等职务。个人持有泛海建设集团股份有限公司 1,759,786 股股份。卢志强先生作为中国泛海控股集团有限公司及泛海能源投资股份有限公司的实际控制人，通过以上公司间接控制本公司 73.67% 与 2.72% 的股权，为公司实际控制人。

韩晓生先生，博士研究生，高级会计师。历任光彩事业投资集团有限公司副总裁、中国泛海控股集团有限公司副总裁，泛海建设集团股份有限公司第三届、第五届、第六届董事会董事。现任中国泛海控股集团有限公司董事，泛海建设集团股份有限公司第七届董事会副董事长兼总裁。个人持有泛海建设集团股份有限公司 288 万股股份。

张崇阳先生，大学本科学历，工程师职称。历任光彩事业投资集团有限公司助理总裁，中国泛海控股集团有限公司助理总裁，泛海建设集团股份有限公司第五届、第六届董事会董事、副总裁，泛海建设控股有限公司总裁，中国泛海控股集团有限公司副总裁，现任中国泛海控股集团有限公司董事，泛海建设集团股份有限公司第七届董事会董事、副总裁。个人持有泛海建设集团股份有限公司 288 万股股份。

郑东先生，大学本科学历，工程师职称。历任内蒙古光彩事业发展中心有限公司总经理，光彩事业投资集团有限公司助理总裁，泛海建设集团股份有限公司第四届、第五届、第六届董事会董事，副总裁。现任中国泛海控股集团有限公司监事会副主席，泛海建设集团股份有限公司第七届董事会董事、副总裁。个人持有泛海建设集团股份有限公司 288 万股股份。

徐建兵先生，经济学硕士，经济师职称。历任中国泛海控股有限公司投资管理部总经理，武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司副总裁，中国泛海控股集团有限公司董事会秘书，总裁助理，泛海建设集团股份有限公司第六届董事会董事、副总裁。现任中国泛海控股集团有限公司董事、副总裁兼董事会秘书，泛海建设集团股份有限公司第七届董事会董事，民生投资管理股份有限公司董事长。个人未持有公司股份。

陈贤胜先生，研究生学历。历任泛海能源投资包头有限公司总经理，中国泛海控股集团有限公司副总裁兼湖北投资管理总部总裁。现任中国泛海控股集团有限公司董事，泛海建设集团股份有限公司董事兼副总裁。个人未持有公司股份。

陈家华先生，经济学硕士，讲师职称。历任泛海建设集团股份有限公司投资管理部主管、办公室主任，公司监事会监事，公司总经理助理、副总经理，第六届董事会董事、副总裁、董事会秘书。现任泛海建设集团股份有限公司第七届董事会董事、副总裁兼董事会秘书。个人持有泛海建设集团股份有限公司 121.6 万股股份。

周礼忠先生，大学本科学历。历任青岛泛海名人酒店有限公司副总经理，北京山海天物资贸易有限公司总经理、董事长，中国泛海控股集团有限公司总裁助理兼总裁办公室主任、人力资源部总经理，泛海建设控股有限公司副总裁。现任泛海建设集团股份有限公司第七届董事会董事，浙江泛海建设投资有限公司董事、总经理。个人未持有公司股份。

王辉先生，工学硕士，政工师职称。历任光彩事业投资集团有限公司拆迁部经理，北京光彩物业发展有限公司总经理助理，北京山海天物资贸易有限公司副总经理、泛海建设控股有限公司合同执行管理部总经理、总裁助理，中国泛海控股集团有限公司合同监管总部总监，泛海建设集团股份有限公司副总裁。现任中国泛海控股集团有限公司助理总裁，泛海建设集团股份有限公司第七届董事会董事。个人持有泛海建设集团股份有限公司 2.8 万股股份。

刘纪鹏先生，经济学硕士，注册会计师。现任泛海建设集团股份有限公司第七届董事会独立董事，中国政法大学资本研究中心主任、博士生导师，财政部财政科学研究所研究生导师。个人未持有公司股份。

黄方毅先生，美国杜克大学硕士，曾任北京大学教授。现任全国政协委员，全国政协经济委员会委员，泛海建设集团股份有限公司第七届董事会独立董事。个人未持有公司股份。

严法善先生，经济学博士。现任泛海建设集团股份有限公司第七届董事会独立董事，复旦大学经济学院教授、博士生导师。个人未持有公司股份。

汤谷良先生，经济学博士。现任泛海建设集团股份有限公司第七届董事会独立董事，对外经贸大学国际商学院院长、教授，博士生导师。个人未持有公司股份。

刘玉平先生，经济学博士，注册资产评估师，注册会计师。现任泛海建设集团股份有限公司第七届董事会独立董事，中央财经大学财政学院副院长，教授，博士生导师，中央财经大学资产评估研究所所长。个人未持有公司股份。

2、公司现任监事任职情况

卢志壮先生，大学本科学历。历任山东泛海集团公司投资部经理，山东泛海集团公司副总经理，泛海建设集团股份有限公司第五届、第六届监事会副主席。现任中国泛海控股集团有限公司监事会主席，泛海建设集团股份有限公司第七届监事会主席，泛海实业股份有限公司董事长、总裁，浙江泛海建设投资有限公司董事长，山东齐鲁商会大厦有限公司董事长，泛海建设集团青岛有限公司董事长，青岛泛海名人酒店有限公司董事长。个人持有泛海建设集团股份有限公司 288 万股股份。

王宏先生，大学本科学历，高级会计师、中国注册会计师。历任中国有色金属建设股份有限公司财务处副处长、处长、财务总监、董事会秘书、副总经理，珠海鑫光集团股份有限公司董事长（兼）、广东珠江稀土有限公司董事长（兼），民生人寿保险股份有限公司董事、董事会秘书、副总裁。现任中国泛海控股集团有限公司董事、副总裁兼风险控制总监，泛海建设集团股份有限公司第七届监事会副主席，民生投资管理股份有限公司监事会主席，民生证券有限责任公司监事会主席。个人未持有公司股份。

赵英伟先生，大学本科学历，高级会计师职称，高级国际财务管理师资格（SIFM）。历任光彩事业投资集团有限公司审计监管部审计主管、处长，资产财务部总经理、财务副总监、财务总监，中国泛海控股有限公司资产财务部副总经理；泛海建设控股有限公司财务副总监兼资产财务部总经理。现任中国泛海控股集团有限公司副总裁、财务总监，泛海建设集团股份有限公司第七届监事会监事，民生投资管理股份有限公司监事会副主席，民生证券有限责任公司监事。个人未持有公司股份。

李强先生，工商管理学硕士。历任上海市房地集团公司董事、副总经理，上海市古北集团公司副董事长、副书记、总经理，现任泛海建设集团股份有限公司第七届监事会职工代表监事，通海建设有限公司董事、总经理。个人未持有公司股份。

乐斌先生，工学学士，造价工程师职业资格。历任中国泛海控股集团有限公司工程审计部工程审计高级经理，泛海建设集团股份有限公司风险控制总部工程审计高级经理、成本管理本部成本控制中心总经理、风险控制部审计管理中心总经理。现任泛海建设集团股份有限公司职工代表监事，武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司风险控制总监。个人未持有公司股份。

3、公司其他高级管理人员任职情况

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

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

刘国升先生，经济学硕士，高级会计师。历任潍坊泛海大酒店财务部材料会计，潍坊渤海大学建设部主管会计、财务处副处长、处长，中国泛海控股集团有限公司会计，武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司财务部副总经理、总经理、财务副总监、财务总监。现任泛海建设集团股份有限公司财务总监。个人未持有公司股份。

石悦宏先生，本科学历，高级工程师职称，土建造价师职业资格。历任泛海实业股份有限公司工程审计部总经理、助理总裁，泛海建设控股有限公司工程审计部总经理、助理总裁，泛海建设集团股份有限公司风险控制总监助理、风险控制副总监兼工程审计中心总监。现任泛海建设集团股份有限公司风险控制总监。个人未持有公司股份。

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	是
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	副总裁、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、确定依据、实际支付情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序及确定依据

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。

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。

2、董事、监事、高级管理人员报酬的实际支付情况

报告期内，公司共计支付董事、监事和高级管理人员报酬约 1,717.73 万元（其中独立董事报酬约 60.00 万元）。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司领取的应付 报酬总额（元） （税前）	从股东单位获得的应付 报酬总额（元） （税前）
卢志强	董事长	男	60	现任	72,000.00	3,494,400.00
韩晓生	副董事长兼总裁	男	55	现任	1,676,160.00	
张崇阳	董事兼副总裁	男	42	现任	494,700.00	
郑东	董事兼副总裁	男	51	现任	1,479,600.00	
徐建兵	董事	男	50	现任	72,000.00	1,691,678.16
陈贤胜	董事兼副总裁	男	58	现任	754,941.79	766,061.96
陈家华	董事、副总裁兼 董事会秘书	男	48	现任	969,290.80	
周礼忠	董事	男	54	现任	1,091,400.00	
王辉	董事	男	48	现任	72,000.00	1,058,400.00
刘纪鹏	独立董事	男	56	现任	120,000.00	
黄方毅	独立董事	男	66	现任	120,000.00	
严法善	独立董事	男	61	现任	120,000.00	
汤谷良	独立董事	男	50	现任	120,000.00	
刘玉平	独立董事	男	49	现任	120,000.00	
卢志壮	监事会主席	男	59	现任	72,000.00	1,250,000.00
王宏	监事会副主席	男	53	现任	72,000.00	1,682,390.80
赵英伟	监事	男	41	现任	72,000.00	1,365,000.00
李强	职工代表监事	男	57	现任	889,800.00	
乐斌	职工代表监事	男	35	现任	443,343.88	
陈昌国	副总裁	男	50	现任	817,500.00	

王 斐	副总裁	男	44	现任	818,400.00	
刘国升	财务总监	男	44	现任	813,718.18	
石悦宏	风险控制总监	男	48	现任	805,500.00	
张 颖	董事、董事长助理兼助理总裁	女	31	离任	352,661.62	
何云燕	职工代表监事	女	38	离任	27,620.00	
刘 庚	财务总监	男	52	离任	350,305.51	
合计	--	--	--	--	12,816,941.78	11,307,930.92

公司董事、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

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
何云燕	职工代表监事	离职	2012 年 03 月	个人原因
刘 庚	财务总监	离职	2012 年 07 月	工作调动
张 颖	董事、董事长助理兼助理总裁	离职	2012 年 11 月	身体原因

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员无变动情况。

六、公司员工情况

截止报告期末，公司在职工 3,058 人，公司现有离退休职工 16 人，由社保局提供生活保障，公司不需承担费用。员工结构如下：

1、按专业构成分类：

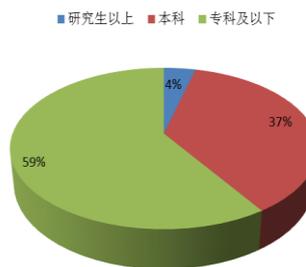
专业	人数
生产人员	830
销售人员	772
技术人员	907
财务人员	133
行政人员	416



2、按学历分类：

学历	人数
研究生及以上	122
本科	1125
专科及以下	1811

按学历分类



第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规及规范性文件的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全现代企业制度，规范公司运作。公司股东大会、董事会（及董事会下设的四个专门委员会）、监事会运作规范、高效，确保了公司持续健康稳定发展、维护了全体股东和公司的利益。2012年度，公司重点开展了如下工作：

1、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《关于做好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，公司持续推进内控规范实施工作，即在对2011年已取得的内控规范建设成果进行持续优化、修订的基础上，对2011年末纳入内控建设范围的泛海物业管理有限公司、深圳市泛海三江电子有限公司、沈阳泛海建设投资有限公司等三家子公司实施了内控规范建设活动，现已按计划完成了相关工作。截至报告期末，公司内控规范建设实施范围已包括公司总部及十三家所属公司。

2、根据北京证监局下发的《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，公司监事会组织开展了上市公司规范运作自查自纠工作，包括：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。针对自查发现问题，公司研究制定了切实可行的整改措施，形成了《泛海建设集团股份有限公司规范运作自查自纠工作报告》（2012年7月，该报告获公司第七届监事会第四次会议审议通过）。在公司监事会的监督指导下，公司认真开展了后续整改工作。

3、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，公司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。

4、报告期内，北京证监局对公司进行了年报专项检查和财务顾问持续督导专项检查。检查内容包括公司治理、财务核算等多方面。根据检查结果，北京证监局向公司发出《关于泛海建设集团股份有限公司现场检查的监管意见》（简称“监管意见”）。公司董事会、监事会及高级管理人员对《监管意见》进行了认真的学习，对《监管意见》提出的问题进行了认真的自查、讨论，并提出了相应的整改措施，形成了可行的整改报告。经过严格整改，截至目前，公司已基本完成整改事项，公司治理水平得到进一步提高。

5、报告期内，公司新增《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》、《泛海建设集团股份有限公司董事会秘书工作细则》，修订《公司章程》、《泛海建设集团股份有限公司接待与推广工作制度》及《泛海建设集团股份有限公司董事会审计委员会实施细则》等四项专门委员会实施细则，公司内控制度体系得以进一步完善。

综上，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。

（上述信息详见2012年1月18日、2012年4月14日、2012年6月26日、2012年8月30日、2012年9月19日、2012年10月9日、2012年12月13日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网有关公告）

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

报告期内，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《关于做好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，公司持续推进内控规范实施工作，具体开展情况详见上文“公司治理的基本状况”。

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》等有关规定，公司制定了《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》，并已经公司第七届董事会第十二次临时董事会审议通过。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；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。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
公司 2011 年度股东大会	2012 年 5 月 18 日	1、关于审议公司董事会 2011 年度工作报告的议案； 2、关于审议公司监事会 2011 年度工作报告的议案； 3、关于审议公司 2011 年度财务决算报告的议案； 4、关于审议公司 2011 年度利润分配预案的议案； 5、关于审议公司 2011 年年度报告全文及摘要的议案； 6、关于聘任会计师事务所有关事项的议案； 7、关于北京星火房地产开发有限责任公司与泛海集团有限公司签署拆迁工程相关补充协议的议案； 8、关于通海建设有限公司与泛海集团有限公司签署拆迁工程相关补充协议的议案； 9、关于为武汉王家墩中央商务区香海园项目信托融资提供担保的议案。	上述议案全部审议通过	2012 年 5 月 19 日	《2011 年度股东大会决议公告》 (2012-023)； 公告披露媒体名称： 《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
公司 2012 年第一次临时股东大会	2012 年 7 月 13 日	关于为武汉王家墩中央商务区泛海城市广场项目信托融资提供担保的议案	上述议案全部审议通过	2012 年 7 月 14 日	《2012 年第一次临时股东大会决议公告》 (2012-034)； 公告披露媒体名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司 2012 年第二次临时股东大会	2012 年 9 月 18 日	1、关于修改公司章程部分条款的议案； 2、关于为全资子公司浙江泛海建设投资有限公司信托融资提供担保的议案。	上述议案全部审议通过	2012 年 9 月 19 日	《2012 年第二次临时股东大会决议公告》 (2012-046)； 公告披露媒体名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网

					(www.cninfo.com.cn)
公司 2012 年第三次临时股东大会	2012 年 10 月 30 日	关于为控股子公司武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司房地产开发贷款提供担保的议案	上述议案全部审议通过	2012 年 10 月 31 日	《2012 年第三次临时股东大会决议公告》 (2012-060); 公告披露媒体名称:《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司 2012 年第四次临时股东大会	2012 年 11 月 12 日	1、关于为控股子公司武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司分期付款提供连带责任保证担保的议案; 2、关于修改公司章程部分条款的议案。	上述议案全部审议通过	2012 年 11 月 13 日	《2012 年第四次临时股东大会决议公告》 (2012-067); 公告披露媒体名称:《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司 2012 年第五次临时股东大会	2012 年 12 月 4 日	关于为控股子公司武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司信托贷款提供担保的议案	上述议案全部审议通过	2012 年 12 月 5 日	《2012 年第五次临时股东大会决议公告》 (2012-073); 公告披露媒体名称:《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)
公司 2012 年第六次临时股东大会	2012 年 12 月 28 日	1、关于为所屬子公司北京泛海东风置业有限公司信托贷款提供担保的议案; 2、关于为全资子公司浙江泛海建设投资有限公司信托贷款提供抵押担保的议案。	上述议案全部审议通过	2012 年 12 月 29 日	《2012 年第六次临时股东大会决议公告》 (2012-079); 公告披露媒体名称:《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
刘纪鹏	17	0	16	1	0	否
黄方毅	17	1	16	0	0	否

严法善	17	1	16	0	0	否
汤谷良	17	0	16	1	0	否
刘玉平	17	1	16	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						7

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事严格按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》等有关法律法规的规定和要求，恪尽职守、勤勉尽责，认真独立履行职责，积极出席了公司董事会会议和股东大会。会前主动了解并获取作出决策所需资料，会上认真审议每项议案、积极参与讨论，并对公司的制度完善和日常经营决策等方面提出了专业性意见。

此外，公司独立董事分别担任董事会下设的各专门委员会委员，以其专业知识和能力，积极参与公司的经营运作，对报告期内公司的内部控制、高级管理人员的聘任、关联交易等重要事项进行审核并发表独立董事意见，对公司董事会科学决策及公司可持续发展起到了积极的作用，切实维护了公司的整体利益，有效保障了广大中小股东的合法权益不受侵害。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会现由 6 名委员组成，其中 4 名独立董事（3 名会计专业人士）、2 名董事。报告期内，公司董事会审计委员会根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定以及公司《董事会审计委员会实施细则》的规定，本着勤勉尽责的原则，在 2011 年度财务报告编制和审计过程中认真履行了以下工作职责：

（1）董事会审计委员会委员认真审阅了公司编制的 2011 年度审计工作计划及财务报表等相关资料，并与年审会计师事务所协商确定公司 2011 年度财务审计工作的时间安排；

（2）年审注册会计师进场后，审计委员会委员与注册会计师就审计过程中发现的问题进行充分的沟通和交流，并督促其在约定时间内提交审计报告；

（3）年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会委员审阅了公司 2011 年度财务会计报表，并形成书面审议意见，认为公司财务会计报表真实、准确、完整的反映了公司的整体经营情况；

（4）年审会计师事务所完成并出具了标准无保留意见的公司 2011 年度审计报告，审计委员会再次审阅了该审计报告，并召开了审计委员会会议，对年审会计师事务所立信会计师事务所（特殊普通合伙）从事本年度公司的审计工作进行了总结，一致同意将其审计的公司 2011 年度财务会计报表提交公司董事会予以审议，并提请董事会续聘该会计师事务所为公司 2012

年度财务审计机构。

除上述事项外，审计委员会协助公司董事会认真履行职责，对公司报告期内的定期报告、公司内部控制制度、对外担保、关联交易等事项进行了认真的审议。经统计，董事会审计委员会全年共计召开 12 次会议，出具会议决议 12 份。

2、董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会现由 6 名委员组成，其中 4 名独立董事、2 名董事。报告期内，公司董事会提名委员会根据公司《董事会提名委员会实施细则》的规定，认真履行职责，对公司高级管理人员任职资格进行严格审查并上报董事会予以审议。2012 年 7 月 2 日，公司董事会提名委员会召开 2012 年第 1 次会议，分别对公司控股股东中国泛海控股集团有限公司提名的非独立董事候选人陈贤胜先生，以及公司董事长提名的财务总监候选人刘国升先生的任职资格均进行了严格审核，并同意提请董事会对上述聘任事项进行审议。

3、董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会现由 7 名委员组成，其中 4 名独立董事、3 名董事。报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会委员勤勉尽责，对董事、监事及高级管理人员的薪酬、考核事项进行了审议，有效履行了职责。2012 年 1 月 19 日，公司董事会薪酬与考核委员会召开 2012 年第 1 次会议，对公司高级管理人员 2011 年工作情况进行了考核。与会委员依据年初制定的经营管理目标在年内完成情况对公司高级管理人员进行绩效评价，重点考评高级管理人员的工作业绩、决策管理活动和创新能力，并根据岗位绩效评价结果及薪酬分配政策提出高级管理人员的报酬数额和奖励方式。公司董事会根据薪酬与考核委员会决议及所提供的绩效评议意见审议并提出最终考评结论。2012 年 4 月 17 日，公司董事会薪酬与考核委员会召开 2012 年第 2 次会议，对公司高级管理人员薪酬调整方案进行了审议。

4、董事会战略发展委员会履职情况

公司董事会战略发展委员会现由 7 名委员组成，其中 4 名独立董事、3 名董事。报告期内，公司董事会战略发展委员会认真履行《公司章程》及《董事会战略发展委员会实施细则》赋予的职责，时刻关注宏观政策发展动向，掌舵公司经营运作方向，积极推动公司制定新的发展战略，促进股东利益最大化、公司利益最大化目标的有效实现。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与控股股东中国泛海控股集团有限公司及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况为：

- 1、业务方面：公司的管理运作完全独立于控股股东，开发经营均由公司自主决策，公司无需依赖控股股东开展业务；
- 2、人员方面：公司总裁、副总裁等高级管理人员在公司领取薪酬，未在股东单位担任除董事、监事以外的职务；本公司的人事及工资管理均与控股股东完全分开，人员独立管理；
- 3、资产方面：公司与控股股东明确界定资产的权属关系，控股股东没有违规占用公司的资金、资产及其他资源；
- 4、机构方面：公司设立了完全独立于控股股东的组织机构，各机构均独立于控股股东，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。公司董事会、监事会及其它内部机构均独立运作；
- 5、财务方面：公司设有独立的财务部门，建立了规范的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户。公司依法纳税，独立做出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

七、同业竞争情况

公司主营业务为经营房地产业务及物业管理，由于历史原因，一度存在着与控股股东中国泛海控股集团有限公司及其所属企业同业经营且部分构成同业竞争的情况。为此，公司于 2006 年、2007 年实施两次资产重组，将控股股东旗下的房地产项目注入公司，基本解决了与股东的同业竞争问题。

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），仍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、青岛泛海名人酒店规模较小、盈利能力弱，故未注入本公司。2012 年 8 月，公司正式投资成立泛海建设集团酒店管理有限公司，具体负责本公司旗下在建待建酒店项目的建设经营。公司控股股东经营上述两家酒店与公司发展酒店业务也将形成一定的同业竞争关系。

公司董事会对上述情况予以高度重视。报告期内，与控股股东中国泛海控股集团有限公司保持着接触协商，以期采取积极稳妥的措施，尽快解决上述同业竞争问题。

八、高级管理人员的考评及激励情况

目前，公司高级管理人员的激励手段主要包括薪酬激励和股权激励两种，其中：

1、公司建立了高级管理人员的薪酬与公司业绩、个人绩效挂钩的绩效考核与激励约束机制。报告期内，公司主要通过董事会薪酬与考核委员会的工作对高级管理人员实施考核鉴定，即：公司董事会薪酬与考核委员会根据公司当年经营业绩、整体管理指标达成状况，对照公司高管人员的年度工作成果，对公司高管人员进行绩效考核与综合评定（重点关注高级管理人员的工作业绩、决策管理活动和创新能力），以确定公司高级管理人员薪酬所得。

2、公司已实施股权激励计划，首批激励对象包括公司部分董事、监事及高级管理人员。首批激励对象获授期权已于 2010 年 1 月行权。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

2011 年，作为内控规范建设试点企业，公司（或称“集团公司”）根据《企业内部控制配套指引》及证券监管机构的相关要求，实施了内控规范建设工作，实施范围包括公司总部及十家主要所属控股子公司。在德勤华永会计师事务所有限公司提供的管理咨询成果的基础上，结合公司业务和经营情况，公司实施了二十五个一级业务流程及一百三十个二级业务流程梳理，实施范围不仅仅局限于财务报告相关业务流程，而是包含了公司所有的重要业务流程，包括财务管理、行政管理、人力资源、经营发展、设计管理、工程管理、成本管理、营销管理、采购管理、法律事务、内部审计等。

2012 年，公司根据北京证监局《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，对 2011 年未纳入内控建设范围的深圳市泛海三江电子有限公司、泛海物业管理有限公司、沈阳泛海建设投资有限公司等三家子公司实施了内控规范建设，并对 2011 年已完成内控规范建设的单位继续进行内控相关工作的优化、修订。至此，公司内控规范建设实施范围包括集团公司及十三家所属子公司。本年度公司内控规范建设具体实施情况如下：

1、在集团公司的统筹领导下，2012 年新纳入内控规范建设实施范围的泛海物业管理有限公司、深圳市泛海三江电子有限公司和沈阳泛海建设投资有限公司均成立以总经理为组长的内控实施项目组，持续推进内控规范建设。集团公司风险控制部对所属公司风险控制部门进行督导并提供咨询服务；集团公司各业务部门对所属公司对应部门进行纵向指导；所属公司风险控制部对所属公司各部门进行横向指导；按照立体、交叉的内控规范工作体系，有效地开展了内控规范建设工作。通过内控规范建设，共完成了 264 个业务流程的梳理，识别关键风险点 1223 个，并编写完成《内部控制管理手册》，已按计划完成了相关工作。

2、2011 年已完成内控规范建设的公司（包括集团公司和十家所属子公司）在 2012 年内部控制运行过程中，对已完成的内控建设成果进行持续优化、修订，新增《内幕信息知情人登记管理制度》、《董事会秘书工作细则》等制度，修订《投资管理制度》、《接待与推广工作制度》、《审计委员会实施细则》、《薪酬与考核委员会实施细则》等制度，同时完善了相应流程，使各项控制活动更好地嵌入到制度及流程中，有效地防范风险的发生。

在内控规范建设按计划实施的基础上，公司于 2012 年在全集团范围试行全面风险管理，重点关注公司内外部环境变化、内控建设与运行、内控自评、风险评估、风险事项管理等，公司风险控制部以全面风险管理报告、审计报告等形式向公司董事会、监事会、管理层报告。公司对内控及全面风险管理工作高度重视，通过召开全公司风控工作会议、防范内幕交易等相关法律专题培训等方式，强调内部控制、风险管理的重要性，进一步培育和塑造良好的内控及风险管理文化，强化正确的内控及风险管理理念，增强了员工内控及风险管理意识、法律意识，将内控及风险管理工作渗透到各个环节，实现全面、全员、全过程控制，保证公司合法合规地开展各项经营活动。全面风险管理工作的实施，使公司内部控制与经营发展更加深入结合，为公司生产经营目标的实现提供了有效保障。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司内部控制的总体目标是：保证公司经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现公司发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

公司董事会认为，公司现行内部控制制度体系的建立，严格遵循国家有关法律法规，有效保证了公司经营合法合规，提高了经营效率和效果，保证公司发展战略顺利实现。通过加强对经营环节的有效控制，防范了公司经营风险和道德风险。防止并及时发现、纠正各种错误和舞弊行为，保证公司各项资产的安全和完整。有效的内部控制保证了公司会计资料的真实性、合法性和完整性，提高了企业财务报告的信息质量。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司建立财务报告内部控制的依据是《企业内部控制基本规范》及其配套指引。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标，公司已经建立起的内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 4 月 20 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	《公司 2012 年度内部控制自我评价报告》详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，贵公司于 2012 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 4 月 20 日
内部控制审计报告全文披露索引	《公司 2012 年度内部控制审计报告》详见巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010 年 4 月 23 日，公司召开第六届董事会第三十七次临时会议，会议审议通过了《泛海建设集团股份有限公司年报信息披露重大差错责任追究制度》。对于在年报信息披露工作中有关人员因不履行或者不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的，公司将按制度严格追究责任。

报告期内，公司按照《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》以及有关信息披露指引、准则、通知等要求，严谨开展年报信息披露工作，未发生有关人员因不履行或者不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 04 月 18 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2013]第 310275 号

信会师报字[2013]第 310275 号

泛海建设集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的泛海建设集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2012 年度的利润表和合并利润表、2012 年度的现金流量表和合并现金流量表、2012 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 顾燕君

中国注册会计师： 李斌华

中国·上海

二〇一三年四月十八日

二、财务报表

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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,621,617,663.05	851,483,839.88
交易性金融资产		
应收票据	520,000.00	285,000.00
应收账款	393,515,805.47	189,534,667.09
预付款项	1,951,812,603.03	1,461,657,079.26
应收利息		
应收股利		
其他应收款	357,855,685.63	231,984,685.11
存货	23,837,580,959.68	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	30,162,902,716.86	23,227,288,029.29
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	89,965,130.20	73,289,783.76
固定资产	139,076,936.99	103,872,061.70
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		1,370.70
无形资产	5,672,257.80	2,946,122.71
开发支出		2,940,464.00
商誉	7,068,470.65	7,068,470.65
长期待摊费用	658,321.91	588,557.08
递延所得税资产	409,416,906.67	19,135,975.87
其他非流动资产	120,000,000.00	
非流动资产合计	771,858,024.22	209,842,806.47
资产总计	30,934,760,741.08	23,437,130,835.76
流动负债：		
短期借款	1,041,040,000.00	1,126,830,000.00

项目	期末余额	期初余额
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,100,312,536.33	791,088,019.49
预收款项	350,682,231.46	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	104,943,615.79	20,549,667.35
应交税费	1,089,611,680.12	388,706,896.59
应付利息	207,931,755.53	30,720,000.00
应付股利		
其他应付款	1,111,130,019.48	1,878,593,348.18
一年内到期的非流动负债	2,220,500,000.00	2,755,600,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,226,151,838.71	7,143,232,652.04
非流动负债：		
长期借款	11,543,610,000.00	4,633,630,000.00
应付债券	3,188,567,043.80	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	14,097,866.48	5,268,887.51
其他非流动负债		
非流动负债合计	14,746,274,910.28	7,822,021,948.76
负债合计	21,972,426,748.99	14,965,254,600.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	4,557,311,768.00	4,557,311,768.00
资本公积	2,675,390,763.81	2,675,767,973.44
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	389,646,559.38	354,750,611.44
一般风险准备		
未分配利润	886,777,604.46	413,035,247.82
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	8,509,126,695.65	8,000,865,600.70
少数股东权益	453,207,296.44	471,010,634.26
所有者权益（或股东权益）合计	8,962,333,992.09	8,471,876,234.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	30,934,760,741.08	23,437,130,835.76

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

2、母公司资产负债表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	369,137,681.38	22,609,472.86
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	1,955,240.00	1,765,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	6,604,753,001.20	6,037,477,797.19
存货	6,314,908.12	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	6,982,160,830.70	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		
长期股权投资	10,220,879,157.12	8,882,049,157.12
投资性房地产	39,610,142.30	29,615,247.78
固定资产	49,290,580.22	23,904,891.41
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
无形资产	300,750.87	712,959.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	51,077,093.86	
其他非流动资产		
非流动资产合计	10,361,157,724.37	8,936,282,255.98
资产总计	17,343,318,555.07	15,031,244,043.98
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	10,657,671.54	11,149,569.68

项目	期末余额	期初余额
预收款项	50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬	14,746,299.18	2,370,953.53
应交税费	7,551,580.56	177,949.17
应付利息	142,636,231.33	30,720,000.00
应付股利		
其他应付款	5,652,319,948.50	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	5,827,961,731.11	3,603,958,142.01
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,188,567,043.80	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	7,106,166.14	
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,195,673,209.94	3,183,123,061.25
负债合计	9,023,634,941.05	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	288,156,396.48	253,260,448.54
一般风险准备		
未分配利润	75,811,087.29	35,186,261.93
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	8,319,683,614.02	8,244,162,840.72
负债和所有者权益（或股东权益）总计	17,343,318,555.07	15,031,244,043.98

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

3、合并利润表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	4,445,401,043.96	2,002,691,826.46
其中：营业收入	4,445,401,043.96	2,002,691,826.46
二、营业总成本	3,497,800,646.72	1,665,932,824.23
其中：营业成本	1,919,412,030.80	975,135,677.85
营业税金及附加	906,169,872.16	386,860,059.13
销售费用	138,033,962.72	94,587,610.05
管理费用	231,076,413.27	162,464,670.23
财务费用	290,158,869.86	38,986,262.28
资产减值损失	12,949,497.91	7,898,544.69
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	16,675,346.44	1,726,284.10
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,617,593.94	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	962,658,149.74	338,485,286.33
加：营业外收入	5,368,083.19	5,262,756.31
减：营业外支出	1,457,569.62	231,239.48
其中：非流动资产处置损失	40,585.51	16,417.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	966,568,663.31	343,516,803.16
减：所得税费用	188,520,430.21	98,042,172.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	778,048,233.10	245,474,630.91
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	782,077,010.66	257,787,152.05
少数股东损益	-4,028,777.56	-12,312,521.14
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.1716	0.0566
（二）稀释每股收益	0.1716	0.0566
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	778,048,233.10	245,474,630.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	782,077,010.66	257,787,152.05
归属于少数股东的综合收益总额	-4,028,777.56	-12,312,521.14

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

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	130,517,343.52	3,715,767.00
减：营业成本	866,139.01	879,950.35
营业税金及附加	7,313,557.95	207,052.37
销售费用	-	-
管理费用	66,317,925.33	44,558,134.48
财务费用	20,505,201.06	23,293,295.73
资产减值损失	916,108.04	98,694.57
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	9,994,894.52	1,213,753.63
投资收益（损失以“－”号填列）	261,127,760.06	300,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	305,721,066.71	235,892,393.13
加：营业外收入	2,745.00	89,922.18
减：营业外支出	735,260.05	11,928.09
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	304,988,551.66	235,970,387.22
减：所得税费用	-43,970,927.72	-3,920,897.11
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	348,959,479.38	239,891,284.33
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0766	0.0526
（二）稀释每股收益	0.0766	0.0526
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	348,959,479.38	239,891,284.33

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

5、合并现金流量表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,513,100,455.64	1,406,902,349.24
收到的税费返还	3,864,016.78	4,248,424.22
收到其他与经营活动有关的现金	161,025,760.80	925,657,233.40
经营活动现金流入小计	4,677,990,233.22	2,336,808,006.86
购买商品、接受劳务支付的现金	3,786,289,220.10	2,880,104,130.66
支付给职工以及为职工支付的现金	339,251,716.18	249,034,526.96
支付的各项税费	1,185,037,236.77	249,685,866.24
支付其他与经营活动有关的现金	1,073,495,845.00	299,084,941.85
经营活动现金流出小计	6,384,074,018.05	3,677,909,465.71
经营活动产生的现金流量净额	-1,706,083,784.83	-1,341,101,458.85
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	27,670.84	66,546.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	182,325.96	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	209,996.80	66,546.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,085,661.86	13,387,183.66
投资支付的现金	50,000,000.00	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		19,362,558.24
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	57,085,661.86	447,414,741.90
投资活动产生的现金流量净额	-56,875,665.06	-447,348,195.70
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		60,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	9,579,370,000.00	4,639,060,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		

项目	本期金额	上期金额
筹资活动现金流入小计	9,579,370,000.00	4,699,060,000.00
偿还债务支付的现金	3,290,280,000.00	3,209,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,681,041,634.99	933,952,604.60
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	539,753,802.40	99,005,513.96
筹资活动现金流出小计	5,511,075,437.39	4,242,458,118.56
筹资活动产生的现金流量净额	4,068,294,562.61	456,601,881.44
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	467.03	-9,949.26
五、现金及现金等价物净增加额	2,305,335,579.75	-1,331,857,722.37
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	3,138,322,237.08	832,986,657.33

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

6、母公司现金流量表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	130,554,315.52	3,715,767.00
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,466,167,072.40	3,106,619,191.73
经营活动现金流入小计	5,596,721,387.92	3,110,334,958.73
购买商品、接受劳务支付的现金	301,968.52	258,714.30
支付给职工以及为职工支付的现金	33,859,719.18	24,188,814.96
支付的各项税费	1,537,159.73	758,296.21
支付其他与经营活动有关的现金	3,360,746,057.50	1,558,643,847.69
经营活动现金流出小计	3,396,444,904.93	1,583,849,673.16
经营活动产生的现金流量净额	2,200,276,482.99	1,526,485,285.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	269,770,000.00	-
取得投资收益所收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	28,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	182,325.96	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	269,952,325.96	28,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,461,829.00	4,605,601.00
投资支付的现金	994,000,000.00	1,764,665,000.00

项目	本期金额	上期金额
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	995,461,829.00	1,769,270,601.00
投资活动产生的现金流量净额	-725,509,503.04	-1,769,242,601.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		930,230,000.00
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		930,230,000.00
偿还债务支付的现金	214,000,000.00	725,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	914,238,771.47	584,267,538.85
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	1,128,238,771.47	1,309,267,538.85
筹资活动产生的现金流量净额	-1,128,238,771.47	-379,037,538.85
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.04	-11.19
五、现金及现金等价物净增加额	346,528,208.52	-621,794,865.47
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	369,137,681.38	22,609,472.86

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

7、合并所有者权益变动表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额									
	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			其他
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）		-377,209.63			34,895,947.94		473,742,356.64		-17,803,337.82	490,457,757.13
（一）净利润							782,077,010.66		-4,028,777.56	778,048,233.10
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							782,077,010.66		-4,028,777.56	778,048,233.10
（三）所有者投入和减少资本		-377,209.63							-13,774,560.26	-14,151,769.89
1. 所有者投入资本									-14,151,769.89	-14,151,769.89
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-377,209.63							377,209.63	
（四）利润分配					34,895,947.94		-308,334,654.02			-273,438,706.08
1. 提取盈余公积					34,895,947.94		-34,895,947.94			
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										
四、本期期末余额	4,557,311,768.00	2,675,390,763.81			389,646,559.38		886,777,604.46		453,207,296.44	8,962,333,992.09

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	其他		
一、上年年末余额	2,278,655,884.00	4,501,442,160.78			330,761,483.01		748,901,195.20	-	485,238,675.26	8,344,999,398.25
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	2,278,655,884.00	4,501,442,160.78			330,761,483.01		748,901,195.20		485,238,675.26	8,344,999,398.25
三、本期增减变动金额（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			-0.00
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			
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

法定代表人：卢志强

主管会计工作负责人：刘国升

会计机构负责人：于海波

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：泛海建设集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库	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）					34,895,947.94		40,624,825.36	75,520,773.30
（一）净利润							348,959,479.38	348,959,479.38
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							348,959,479.38	348,959,479.38
（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					34,895,947.94		-308,334,654.02	-273,438,706.08
1. 提取盈余公积					34,895,947.94		-34,895,947.94	
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								
四、本期期末余额	4,557,311,768.00	3,398,404,362.25			288,156,396.48		75,811,087.29	8,319,683,614.02

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	
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

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

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能源投资股份有限公司（原光彩事业投资集团有限公司，以下简称“泛海能源”）。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

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

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。

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。

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	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）投资成本的确定

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) 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服务，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

(3) 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。

(4) 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。

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。

(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、商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

19、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。

（1）摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

20、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。

21、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。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。

(1) 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的[可行权职工人数变动][、是否达到规定业绩条件]等后续信息对可行权权益工具数量作出最佳估计，以此为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用B-S模型确定。

在满足业绩条件[和/或]服务期限条件的期间，应确认以权益结算的股份支付的成本或费用，并相应增加资本公积。可行权日之前，于每个资产负债表日为以权益结算的股份支付确认的累计金额反映了等待期已届满的部分以及本公司对最终可行权的权益工具数量的最佳估计。

对于最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用，除非行权条件是市场条件或非可行权条件，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有可行权条件中的非市场条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，任何增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

(2) 以现金结算的股份支付及权益工具

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

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

22、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) 提供劳务收入

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

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

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

(3) 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。

23、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。

24、递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产,以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

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。

25、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。

26、关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- (1) 本公司的母公司；
- (2) 本公司的子公司；
- (3) 与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- (4) 对本公司实施共同控制的投资方；
- (5) 对本公司施加重大影响的投资方；
- (6) 本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- (7) 本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- (8) 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- (9) 本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- (10) 本公司的主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

27、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

(2) 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

28、前期会计差错更正

本报告期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
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%

注释：本公司子公司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%。三江电子子公司三江科技本年被认定为高新技术企业，企业所得税税率为 15%，上年为 24%。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

三江电子及其子公司三江科技被认定为高新技术企业，本年企业所得税税率为 15%。

3、其他说明

无。

六、企业合并及合并财务报表

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			
泛海建设集团投资有限公司(“泛海投资”)*4	全资子公司	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			

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
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”)*5	全资子公司的子公司	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”)*6	全资子公司的子公司	武汉市	房地产开发	1,000,000,000.00	房地产的开发、经营	900,000,000.00		90	100	是			
泛海物业管理武汉有限公司(“武汉物业”)*7	全资子公司的子公司	武汉市	物业服务	10,000,000.00	物业管理	10,000,000.00		100	100	是			
武汉泛海商业经营管理有限公司(武汉商业经营)*8	全资子公司的子公司	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			

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
大连泛海建设投资有限公司(大连泛海)*9	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	19,309,635.14		
沈阳泛海建设投资有限公司(沈阳泛海)*10	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	58,333,851.90		
泛海建设集团酒店管理有限公司(“酒店管理”)*11	全资子公司	北京市	酒店管理服务	100,000,000.00	物业管理	20,000,000.00		100	100	是			
泛海商业地产经营管理有限公司(“商业管理”)*12	全资子公司	北京市	商业管理服务	200,000,000.00	物业管理	40,000,000.00		100	100	是			

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公司、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%。根据本公司与星火公司及信华建设签订的

股转让协议，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 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。

*5 武汉城市广场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。

*6 武汉中心由本公司子公司武汉公司于 2010 年 6 月出资成立的子公司。截止 2012 年 12 月 31 日，武汉公司出资 90,000.00 万元，平安信托有限责任公司出资 10,000.00 万元。平安信托在本次交易中能够确保获取定额的投资收益，基本不承担风险，也不享有超过定额收益之外的利益，且实质上不参与武汉中心的经营管理。故公司认为，平安信托对武汉中心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。

*7 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%。

*8 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。

*9 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%。

*10 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%。

*11 酒店管理由本公司和泛海投资共同出资于 2012 年 8 月 3 日成立，注册资本为人民币 10,000 万元，投资比例分别为 90% 和 10%。

*12 商业管理由本公司和泛海投资共同出资于 2012 年 8 月 3 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%。

(2) 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	3,048,557,685.00		76.24	87.50	是	247,959,666.24		
北京光彩置业有限公司 (“北京光彩”)*2	控股子公司	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	51,985,334.85		
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	75,618,808.31		
北京星火房地产开发有限责任公司 (“星火公司”)*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	全资子公司	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	1,300,509,639.91		52	100	是			
浙江泛海建设投资有限公司(“浙江公司”)*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”)、星火公司共同出资于 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,本公司与星火公司签订股权转让协议,星火公司将持有的泛海东风 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管理有限公司(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 76.24% 股权，北京国投持有 17.51% 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。

*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 12 月 31 日止，北京光彩未开始收取物业管理费及开展其他经营活动。本公司对北京光彩当期损益按 85% 的比例计算。

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

*3 星火公司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公司 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，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为 250,000 万元，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。2012 年经股东会决议，同意泛海建设集团将注册资本的 10.79% 股权转让给四川信托有限公司。截止 2012 年 12 月 31 日，泛海建设集团货币出资 130,000 万元，占注册资本 52%；四川信托出资 120,000 万元，占注册资本 48%。

中诚信托和四川信托在本次交易中能够确保获取定额的投资收益，基本不承担风险，也不享有超过定额收益之外的利益，且实质上不参与通海建设经营管理。故公司认为，中诚信托和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。

*6 浙江公司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公司 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公司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) 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	18,000,000.00		90	90	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。

2、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明：

与上年相比本年新增合并单位 2 家，原因为：

本年公司和泛海投资共同出资设立泛海建设集团酒店管理有限公司及泛海商业地产经营管理有限公司。

与上年相比本年减少合并单位 1 家，原因为：

本年公司清算注销山西泛海建设投资有限公司。

3、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
泛海建设集团酒店管理有限公司	18,797,651.12	-1,202,348.88
泛海商业地产经营管理有限公司	39,919,438.03	-80,561.97

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
山西泛海建设投资有限公司	176,897,123.90	-2,040,937.95

山西泛海建设投资有限公司处置日为 2012 年 4 月 11 日。

七、合并财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	折人民币	原币金额	折算率	折人民币
现金						
人民币	285,746.51	1.0000	285,746.51	511,848.01	1.0000	511,848.01
港币	26,823.19	0.8108	21,748.26	46,623.19	0.8107	37,797.42
美元	4,409.30	6.2855	27,714.66	6,609.30	6.3009	41,644.54
欧元	3,528.69	8.3176	29,350.23	3,528.69	8.1625	28,802.93
英镑	1,664.11	10.1611	16,909.19	1,672.10	9.7116	16,240.11
澳元	1,590.00	6.5363	10,392.72	1,590.00	6.4093	10,190.79
新西兰元	15.22	5.1301	78.08	15.22	4.9072	74.69
日元	62,000.00	0.0730	4,529.04	62,000.00	0.0811	5,028.39
小计			396,468.69			651,626.88

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	折人民币	原币金额	折算率	折人民币
银行存款						
人民币	3,132,955,948.70	1.0000	3,132,955,948.70	815,473,098.81	1.0000	815,473,098.80
港币	11,241.35	0.8108	9,114.49	8,343.10	0.8107	6,763.75
美元	18,690.22	6.2855	117,477.39	15,323.63	6.3009	96,552.66
小计			3,133,082,540.58			815,576,415.21
其他货币资金						
人民币	487,897,212.33	1.0000	487,897,212.33	34,991,599.47	1.0000	34,991,599.47
港币	48,575.25	0.8108	39,384.81	51,125.20	0.8107	41,447.20
美元	32,146.47	6.2855	202,056.64	35,352.27	6.3009	222,751.12
小计			488,138,653.78			35,255,797.79
合计			3,621,617,663.05			851,483,839.88

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
履约等保证金	13,721,495.76	17,428,051.49
用于担保的定期存款或通知存款	468,500,000.00	
动迁专用款	1,073,930.21	1,069,131.06
合计	483,295,425.97	18,497,182.55

截止2012年12月31日，其他货币资金中用于担保的定期存款或通知存款的货币资金为人民币468,500,000.00元。

(二) 应收票据

1、 应收票据的分类

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	520,000.00	285,000.00
合计	520,000.00	285,000.00

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据金额为2,083,940.00元，其中金额最大的前五项为

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
法人一	2012.07.24	2013.01.24	200,000.00	消防设备款
法人二	2012.09.13	2013.03.13	200,000.00	消防设备款
法人三	2012.11.07	2013.05.07	150,000.00	消防设备款

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
法人四	2012.11.15	2013.05.15	150,000.00	消防设备款
法人五	2012.09.27	2013.03.27	115,000.00	维护保养款
合计			815,000.00	

2、 期末无已贴现或质押的商业承兑票据。

3、 期末应收票据中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

（三） 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面金额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	397,684,587.68	95.97	19,869,137.43	5.00	192,231,428.77	96.33	9,611,571.44	5.00
1-2 年 (含 2 年)	13,146,478.74	3.17	657,323.94	5.00	4,474,997.45	2.24	223,749.87	5.00
2-3 年 (含 3 年)	2,056,918.22	0.50	102,845.90	5.00	1,515,042.36	0.76	75,752.12	5.00
3 年以上	1,475,892.74	0.36	218,764.64	14.82	1,327,907.30	0.67	103,635.36	7.80
合计	414,363,877.38	100.00	20,848,071.91	5.03	199,549,375.88	100.00	10,014,708.79	5.02

2、 应收账款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面金额		坏账准备	
	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								
应收政府部门及合作方款项								

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面金额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
余额百分比法	414,211,277.38	99.96	20,695,471.91	5.00	199,510,175.88	99.98	9,975,508.79	5.00
组合小计	414,211,277.38	99.96	20,695,471.91	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	152,600.00	0.04	152,600.00	100.00	39,200.00	0.02	39,200.00	100.00
合计	414,363,877.38	100.00	20,848,071.91	5.03	199,549,375.88	100.00	10,014,708.79	5.02

应收账款种类的说明：

期末无单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收租金	152,600.00	152,600.00	100.00	账龄长，预计不能收回
合计	152,600.00	152,600.00		

3、 无以前年度已全额或大比例计提坏账准备，本年又收回的应收账款。

4、 本报告期实际核销应收账款 447,332.68 元，系无法收回应收货款。

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

6、 应收账款中欠款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
自然人一	非关联方	21,510,000.00	1 年以内	5.19
法人一	非关联方	16,290,000.00	1 年以内	3.93
自然人二	非关联方	12,040,000.00	1 年以内	2.91
自然人三	非关联方	6,420,000.00	1 年以内	1.55
法人二	非关联方	4,968,383.45	1 年以内	1.20
合计		61,228,383.45		14.78

7、 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款总额的比例 (%)
泛海建设控股有限公司	关联方	1,864,710.15	0.45

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款总额的比例(%)
泛海实业股份有限公司济南分公司	关联方	1,256,894.25	0.30
齐鲁天匯餐饮管理有限公司济南分公司	关联方	205,723.27	0.05
泛海实业股份有限公司	关联方	62,725.54	0.02
合计		3,390,053.21	0.82

(四) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面金额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	195,685,836.43	52.31	2,350,686.92	1.20	71,299,745.77	28.88	594,701.75	0.83
1-2年(含2年)	20,777,771.70	5.55	146,074.26	0.70	25,228,676.81	10.22	518,868.59	2.06
2-3年(含3年)	24,014,547.83	6.42	420,934.38	1.75	61,971,067.95	25.11	275,823.30	0.45
3年以上	133,598,209.62	35.72	13,302,984.39	9.96	88,347,471.00	35.79	13,472,882.78	15.25
合计	374,076,365.58	100.00	16,220,679.95	4.34	246,846,961.53	100.00	14,862,276.42	6.02

2、 其他应收款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面金额		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								
应收政府部门及合作方款项	300,249,834.78	80.26			195,584,506.19	79.24		
余额百分比法	60,637,736.70	16.21	3,031,885.85	5.00	38,316,271.74	15.52	1,916,092.82	5.00
组合小计	360,887,571.48	96.47	3,031,885.85	0.84	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	13,188,794.10	3.53	13,188,794.10	100.00	12,946,183.60	5.24	12,946,183.60	100.00

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面金额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	374,076,365.58	100.00	16,220,679.95	4.34	246,846,961.53	100.00	14,862,276.42	6.02

其他应收款种类的说明

组合中，应收政府部门及合作方款项

项目	款项内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
政府部门及合作方		300,249,834.78			收回有保障，未计提坏账准备
合计		300,249,834.78			

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	60,637,736.70	5.00	3,031,885.85
合计	60,637,736.70	5.00	3,031,885.85

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

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	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
法院受理费	242,610.50	242,610.50	100.00	预计无法收回
合计	13,188,794.10	13,188,794.10		

3、 无以前年度已全额计提坏账准备，本年又收回的其他应收款金额。

4、 本报告期无实际核销的其他应收款。

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

单位名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	6,661,864.86	333,093.24	-	-

6、其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
法人一	非关联方	140,000,000.00	1 年以内	37.43	往来款
法人二	非关联方	121,916,922.70	*	32.59	代建工程款
法人三	非关联方	24,532,912.08	3 年以上	6.56	维稳金及保证金
法人四	非关联方	13,526,866.00	1 年以内	3.62	往来款
法人五	非关联方	10,000,000.00	3 年以上	2.67	项目保证金
合计:		309,976,700.78		82.87	

*其中1年以内(含1年)的金额1,972,078.41元,1至2年(含2年)的金额17,756,286.32元,2至3年(含3年)的金额17,846,765.07元,3年以上的金额84,341,792.90元。

7、其他应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	关联方	6,661,864.86	1.78
泛海实业股份有限公司济南分公司	关联方	402,602.01	0.11
泛海控股有限公司	关联方	92,196.00	0.02
合计		7,156,662.87	1.91

(五) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	547,143,771.96	28.03	35,930,991.12	2.46
1 至 2 年	3,907,543.07	0.20	1,009,345.14	0.07
2 至 3 年	37,800.00	0.00	1,020,000.00	0.07
3 年以上	1,400,723,488.00	71.77	1,423,696,743.00	97.40
合计	1,951,812,603.03	100.00	1,461,657,079.26	100.00

预付款项账龄的说明

账龄超过一年且金额重大的预付款项为1,399,703,488.00元,主要为预付工程拆迁款项,因为拆迁尚未完成,该款项尚未结清。

2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	时间	未结算原因
------	--------	------	----	-------

法人一	关联方	1,399,703,488.00	3 年以上	工程未结算
法人二	非关联方	280,104,819.25	1 年以内	工程未结算
法人三	非关联方	200,451,528.57	1 年以内	工程未结算
法人四	非关联方	20,289,956.60	1 年以内	工程未结算
法人五	非关联方	11,329,129.50	0-2 年	工程未结算
合计		1,911,878,921.92		

3、 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(六) 存货

1、 存货分类

非房地产业

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	18,507,227.26	-	18,507,227.26	1,208,551.54		1,208,551.54
原材料	9,708,393.75		9,708,393.75	9,414,347.15		9,414,347.15
在产品	5,354,776.45		5,354,776.45	3,465,752.64		3,465,752.64
产成品	19,554,356.29	1,030,251.66	18,524,104.63	23,099,082.09	719,853.08	22,379,229.01
低值易耗品	62,709.90		62,709.90	62,494.90		62,494.90
合计	53,187,463.65	1,030,251.66	52,157,211.99	37,250,228.32	719,853.08	36,530,375.24

房地产行业

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	17,183,067,555.04		17,183,067,555.04	14,369,365,700.19		14,369,365,700.19
开发产品	2,304,691,329.59		2,304,691,329.59	1,911,482,751.05		1,911,482,751.05
出租开发产品	14,994,152.99		14,994,152.99	41,788,762.82		41,788,762.82
一级开发成本	4,282,670,710.07		4,282,670,710.07	4,133,175,168.65		4,133,175,168.65
合计	23,785,423,747.69		23,785,423,747.69	20,455,812,382.71		20,455,812,382.71

其中： 期末数中账面价值人民币10,514,712,894.07元的存货用于担保。

(1) 开发成本

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	370,888,554.82	252,878,836.16

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
东风乡 1#、2#、3#土地	2010.10	2015.12	154	5,375,997,695.69	4,892,324,138.29
泛海城市广场 (原“泛海拉菲花园三期”)	2012.06	2015.03	5.65	143,295,459.15	78,943,713.19
东风乡绿隔地区第六、七宗地	2011.03	2015.03	35	1,285,617,626.84	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	2019	99.81	4,021,136,909.52	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	2012.12	9.38		194,586,636.76
武汉王家墩中央商务区泛海国际 SOHO 城	2010.10	2013.12	36.41	440,334,679.37	235,153,309.61
武汉王家墩中央商务区武汉中心	2009.09	2015.07	55.15	491,182,037.29	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	869,016,398.36	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	481,799,735.73	109,154,760.04
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	2011.10	2015.7	123	3,109,703,424.87	2,831,904,327.17
浙江泛海 SOHO 中心 (原“钱江新城 A-10 地块”)	2011.11	2014.06	10.5	283,857,781.88	142,194,859.76
浙江泛海国际大酒店 (原“钱江新城 A-11、12 地块”)	2012.09	2015.09	18	213,659,720.39	121,226,288.29
沈阳泛海国际居住区	2012.10	2017.12	40	96,577,531.13	
合计				17,183,067,555.04	14,369,365,700.19

(2) 开发产品

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		1,287,933.69	13,167,307.36
光彩国际公寓	2003.09	28,349,797.10		7,640,002.64	20,709,794.46
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		150,923,077.42	187,151,046.41
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	31,373,212.44	91,246,541.55	53,994,398.82
武汉王家墩中央商务区泛	2012.12		783,705,743.79	193,439,734.60	590,266,009.19

海国际居住区-樱海园二期					
武汉王家墩中央商务区泛海国际 SOHO 城	2012.12		1,242,665,772.40	353,704,932.26	888,960,840.14
钱江新城 A-08 地块	2011.10	1,394,160,615.57		866,293,927.93	527,866,687.64
其他		6,314,908.12			6,314,908.12
合计		1,911,482,751.05	2,057,744,728.63	1,664,536,150.09	2,304,691,329.59

(3) 出租开发产品

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		6,593,728.00	
太子山庄幼儿园	1998.04	4,877,111.69		4,877,111.69	
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		26,794,609.83	14,994,152.99

(4) 一级开发成本

项目	土地面积	拟开发建筑面积	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	3,547,311,472.99	3,515,882,667.23
泛海国际休闲度假项目	484,305.00	605,051.44	2011.09	415,353,587.35	316,911,486.01
金龙湾水上旅游项目	476,005.00	676,997.31	2012.10	320,005,649.73	300,381,015.41
合计				4,282,670,710.07	4,133,175,168.65

2、 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		年末余额
			转回	转销	
非房地产行业:					
产成品	719,853.08	310,398.58			1,030,251.66
合计	719,853.08	310,398.58			1,030,251.66

3、 计入期末开发成本的资本化金额

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
--------	------	------	------	------	-------

			本期转入开发 产品	其他 减少		本化金额的 资本化率
东风乡 1#、2#、3# 地块	430,326,002.67	386,203,109.10			816,529,111.77	17.75%
青岛名人广场二期	45,097,869.76	15,878,478.76			60,976,348.52	7.64%
东风乡绿隔地区第 六、七宗地	287,661,532.55	53,746,420.23			341,407,952.78	8.61%
东风乡绿隔地区第 二宗地	793,733,406.70				793,733,406.70	
浙江泛海 SOHO 中 心（原“钱江新城 A-10 地块”）	6,943,767.73	56,536,552.58			63,480,320.31	15.79%
浙江泛海国际大酒 店（原“钱江新城 A-11、12 地块”）	10,037,284.83	22,393,541.67			32,430,826.50	19.70%
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	425,338,557.10	148,710,712.66		1,565,364,632.28	10.27%
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	17,746,647.74	40,777,547.22			7.14%
武汉王家墩中央商 务区 SOHO 城项目	16,336,793.76	36,386,646.49	42,754,471.90		9,968,968.35	8.71%
武汉王家墩中央商 务区武汉中心		70,794,499.39			70,794,499.39	16.99%
武汉王家墩中央商 务区泛海城市广场		77,222,362.46			77,222,362.46	13.14%
黄埔区董家渡聚居 区 10、12、14 号地 块	636,097,318.95	181,468,369.57			817,565,688.52	11.75%
泛海国际休闲度假 项目	8,922,605.00	15,160,054.55			24,082,659.55	7.48%
金龙湾水上旅游项 目	8,655,110.18	17,307,364.11			25,962,474.29	7.48%
泛海国际居住区		2,830,925.60			2,830,925.60	7.41%
合计	3,555,579,379.45	1,379,013,529.35	232,242,731.78		4,702,350,177.02	

(七) 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			16,675,346.44		50,799,798.39
房屋、建筑物	34,124,451.95			16,675,346.44		50,799,798.39
3. 投资性房地产账面价值合计	73,289,783.76			16,675,346.44		89,965,130.20
房屋、建筑物	73,289,783.76			16,675,346.44		89,965,130.20

(八) 固定资产

1、 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加		本期减少	期末余额
		本期新增	本期计提		
一、账面原值合计：	153,444,572.44		43,400,601.42	1,234,741.51	195,610,432.35
其中：房屋及建筑物	81,566,425.53		38,514,464.91		120,080,890.44
机器设备	8,071,073.37		38,284.32	15,341.88	8,094,015.81
运输设备	26,184,310.86		4,382,411.60	372,021.70	30,194,700.76
电子设备及其他设备	37,622,762.68		465,440.59	847,377.93	37,240,825.34
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	49,572,510.74		8,137,924.41	1,176,939.79	56,533,495.36
其中：房屋及建筑物	12,967,927.19		1,986,947.51		14,954,874.70
机器设备	3,801,892.75		243,285.39		4,045,178.14
运输设备	16,080,330.46		4,878,228.21	416,397.77	20,542,160.90
电子设备及其他设备	16,722,360.34		1,029,463.30	760,542.02	16,991,281.62
三、固定资产账面净值合计	103,872,061.70				139,076,936.99
其中：房屋及建筑物	68,598,498.34				105,126,015.74
机器设备	4,269,180.62				4,048,837.67
运输设备	10,103,980.40				9,652,539.86
电子设备及其他设备	20,900,402.34				20,249,543.72
四、减值准备合计					
其中：房屋及建筑物					
机器设备					
运输设备					
电子设备及其他设备					
五、固定资产账面价值合计	103,872,061.70				139,076,936.99
其中：房屋及建筑物	68,598,498.34				105,126,015.74
机器设备	4,269,180.62				4,048,837.67

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输设备	10,103,980.40			9,652,539.86
电子设备及其他设备	20,900,402.34			20,249,543.72

本期折旧额8,137,924.41元。

本期无在建工程转入固定资产。

房屋建筑物本期增加中有26,024,962.16元系从出租开发产品重分类。

期末用于抵押或担保的固定资产11,658,299.94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	30,522,998.66
合计	30,522,998.66

3、 期末未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	43,670,568.30	历史遗留及达到预定可使用状态转入固定资产但未及时办理产权证
合计	43,670,568.30	

(九) 固定资产清理

项目	年初余额	年末余额	转入清理的原因
电子设备和其他设备	1,370.70		
合计	1,370.70		

(十) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1、账面原值合计	9,980,458.30	4,661,966.88	35,258.00	14,607,167.18
软件	2,995,313.93	67,470.00	35,258.00	3,027,525.93
报警系统	6,985,144.37			6,985,144.37
数据监控平台研发系统		4,075,272.88		4,075,272.88
消防安全疏散研发系统		519,224.00		519,224.00
2、累计摊销合计	7,034,335.59	1,931,166.39	30,592.60	8,934,909.38
软件	1,041,155.74	683,952.05	30,592.60	1,694,515.19
报警系统	5,993,179.85	991,964.52		6,985,144.37

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
数据监控平台研发系统		226,404.04		226,404.04
消防安全疏散研发系统		28,845.78		28,845.78
3、无形资产账面净值合计	2,946,122.71	-	-	5,672,257.80
软件	1,954,158.19	-	-	1,333,010.74
报警系统	991,964.52	-	-	
数据监控平台研发系统		-	-	3,848,868.84
消防安全疏散研发系统		-	-	490,378.22
4、减值准备合计				
软件				
报警系统				
数据监控平台研发系统				
消防安全疏散研发系统				
无形资产账面价值合计	2,946,122.71	-	-	5,672,257.80
软件	1,954,158.19	-	-	1,333,010.74
报警系统	991,964.52	-	-	
数据监控平台研发系统		-	-	3,848,868.84
消防安全疏散研发系统		-	-	490,378.22

本期摊销额1,931,166.39元。

期末无用于抵押或担保的无形资产。

2、 公司开发项目支出

项目	年初余额	本期增加	本期转出数		年末余额
			计入当期损益	确认为无形资产	
数据监控平台研发项目*1	2,462,160.00	1,613,112.88		4,075,272.88	
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	1,654,032.88		4,594,496.88	

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例为100%。

*1数据监控平台研发项目于2011年1月5日立项，在2012年11月结项转为无形资产。

*2消防安全疏散研发项目于2011年1月5日立项，在2012年11月结项转为无形资产。

(十一) 商誉

1、 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额	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

商誉的说明：

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。

2、商誉减值测试方法和减值准备计提方法

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

(十二) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	年末余额	其他减少的原因
装修费	464,123.30	51,120.75	131,182.60		384,061.45	
其他	124,433.78	216,421.28	66,594.60		274,260.46	
合计	588,557.08	267,542.03	197,777.20		658,321.91	

长期待摊费用的说明：装修费按照5年摊销，其他按照收益期摊销。

(十三) 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

(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	7,601,608.75	2,495,111.50
可弥补亏损	102,912,673.02	10,931,676.04
未实现利润	124,023,850.72	5,709,188.33
土地增值税暂时性差异	137,636,462.30	
预提费用等产生的暂时性差异	37,242,311.88	
小计	409,416,906.67	19,135,975.87
递延所得税负债：		
投资性房地产公允价值变动	14,097,866.48	5,268,887.51
小计	14,097,866.48	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	5,424,078.89	13,828,275.27
(2) 可抵扣亏损	29,953,791.92	261,325,571.98
合计	35,377,870.81	275,153,847.25

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

(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
2013年	197,423.94	33,370,612.67	
2014年	7,391,845.89	47,546,913.69	
2015年	5,142,488.32	71,106,470.93	
2016年	1,306,245.61	71,586,655.67	
2017年	15,915,788.16		
合计	29,953,791.92	223,610,652.96	

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
投资性房地产公允价值变动	56,754,245.56
小计	56,754,245.56
可抵扣差异项目	
资产减值准备	32,674,924.63
可抵扣亏损	411,650,692.08
未实现利润	496,095,402.88
土地增值税暂时性差异	550,545,849.20
预提费用等产生的暂时性差异	148,969,247.52
小计	1,639,936,116.31

(十四) 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	年初余额
预缴土地注资产产生的土地增值税	120,000,000.00	
合计	120,000,000.00	

其他非流动资产的说明：子公司武汉公司以土地使用权对武汉城市广场和武汉中心投资，预缴的土地增值税120,000,000.00元。

(十五) 资产减值准备

项目	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	24,876,985.21	14,178,311.56	1,539,212.23	447,332.68	37,068,751.86
存货跌价准备	719,853.08	310,398.58			1,030,251.66
商誉减值准备	83,179,500.00				83,179,500.00
合计	108,776,338.29	14,488,710.14	1,539,212.23	447,332.68	121,278,503.52

资产减值明细情况的说明：有关各类资产本期计提减值准备的原因，详见各类资产的附注。

(十六) 短期借款**1、 短期借款分类**

项目	年末余额	年初余额
抵押或质押借款*1	1,021,500,000.00	13,000,000.00
保证借款*2	19,540,000.00	15,000,000.00
信托借款		1,098,830,000.00
合计	1,041,040,000.00	1,126,830,000.00

短期借款的说明

*1抵押或质押借款

以上抵押或质押借款主要由子公司的存货、固定资产、投资性房地产和定期存单作为抵押和质押。

*2 保证借款

以上保证借款由子公司提供担保。

(十七) 应付账款**1、 应付账款明细如下：**

项目	年末余额	年初余额
一年以内(含一年)	986,946,980.99	720,155,411.25
一至二年(含二年)	84,480,074.86	52,751,869.14
二到三年(含三年)	14,737,623.98	2,009,951.76
三年以上	14,147,856.50	16,170,787.34
合计	1,100,312,536.33	791,088,019.49

2、 期末无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末欠关联方情况

单位名称	年末余额	年初余额
------	------	------

单位名称	年末余额	年初余额
泛海实业股份有限公司	49,273.25	926,799.59
常新资本投资管理有限公司（原名“德高瑞丰”）	2,947,871.40	2,947,871.40
合计	2,997,144.65	3,874,670.99

4、 账龄超过一年的大额应付账款

单位名称	年末余额	未结转原因	备注
法人一	27,389,524.50	预提工程款	
法人二	6,378,596.33	预提工程款	期后付款 4,835,032.73
法人三	5,990,067.00	预提工程款	期后付款 734,300.00
法人四	4,736,226.58	预提工程款	期后付款 779,300.00
法人五	4,357,570.68	预提工程款	期后付款 1,532,400.00
合计	48,851,985.09		

(十八) 预收款项

1、 预收款项情况

项目	年末余额	年初余额
一年以内(含一年)	338,740,226.03	145,261,039.96
一至二年(含二年)	7,043,567.41	3,998,321.19
二到三年(含三年)	3,020,978.74	1,831,892.43
三年以上	1,877,459.28	53,466.85
合计	350,682,231.46	151,144,720.43

2、 期末数中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、 期末数中预收关联方情况

单位名称	年末余额	年初余额
泛海建设控股有限公司	7,807,239.88	7,127,121.97
合计	7,807,239.88	7,127,121.97

4、 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	预售比例
北京泛海国际居住区5#、6#、7#、8#	1,900,000.00	1,900,000.00	已竣工	99.83%

住宅项目				
深圳拉菲花园二期	34,600,523.00	17,808,672.00	已竣工	55.52%
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	7,705,239.00		已竣工	92.51%
武汉王家墩中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	42,377,135.00	100,161,088.00	已竣工	35.14%
SOHO (1,2,8号楼)	107,443,938.00		已竣工	38.42%
泛海国际居住区.悦海园2号楼	127,024,235.00		2014年6月	69.29%
合计	321,051,070.00	119,869,760.00		

(十九) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	8,394,912.74	362,696,785.00	282,052,640.94	89,039,056.80
(2) 职工福利费		7,777,848.14	7,777,848.14	
(3) 社会保险费	-363,502.14	38,185,376.28	37,824,815.42	-2,941.28
(4) 工会经费和职工教育经费	12,643,518.99	7,541,408.85	3,904,539.18	16,280,388.66
(5) 住房公积金	-125,520.75	14,336,850.06	14,584,476.21	-373,146.90
(6) 辞退福利		130,107.00	130,107.00	
(7) 其他	258.51			258.51
合计	20,549,667.35	430,668,375.33	346,274,426.89	104,943,615.79

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

(二十) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	553,882.62	2,278,925.15
营业税	90,327,387.62	8,232,357.01
企业所得税	323,941,078.90	222,014,357.68
土地增值税	660,072,480.90	153,278,509.41
个人所得税	1,963,585.24	472,330.34
城建税	6,537,191.32	836,817.19
教育费附加	2,979,668.71	547,946.23
地方教育费附加	1,759,412.92	260,880.82
其他	1,476,991.89	784,772.76
合计	1,089,611,680.12	388,706,896.59

(二十一) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
企业债券利息	30,720,000.00	30,720,000.00
银行利息	4,485,230.56	
信托利息	69,094,575.91	
企业间资金拆借利息*1	103,631,949.06	
合计	207,931,755.53	30,720,000.00

*1 应付利息中，欠关联方中国泛海控股集团有限公司利息 103,631,949.06 元。

(二十二) 其他应付款

1、 其他应付款情况

项目	年末余额	年初余额
一年以内(含一年)	660,449,135.21	942,006,686.22
一至二年(含二年)	142,734,503.79	413,334,126.31
二至三年(含三年)	235,909,943.51	119,102,256.74
三年以上	72,036,436.97	404,150,278.91
合计	1,111,130,019.48	1,878,593,348.18

2、 年末余额欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况

单位名称	年末余额	年初余额
中国泛海控股集团有限公司		651,600,000.00
合计		651,600,000.00

3、 期末数中欠关联方情况

单位名称	年末余额	年初余额
中国泛海控股集团有限公司		651,600,000.00
泛海建设控股有限公司	64,222,069.16	66,193,029.16
泛海集团有限公司	48,271,818.51	13,837,690.73
泛海实业股份有限公司济南分公司（原名“齐鲁商会”）	755,895.16	755,895.16
常新资本投资管理有限公司（原名“德高瑞丰”）	3,114,368.96	3,114,368.96
泛海控股有限公司	10,000.00	
合计	116,374,151.79	735,500,984.01

4、 账龄超过一年的大额其他应付款情况

单位名称	年末余额	未偿还原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
------	------	-------	------------------

武汉中央商务区投资控股集团有限公司	222,122,946.00	剩余投资款	
预提土地增值税	96,989,113.62	预提税金	
泛海建设控股有限公司	63,593,029.16	关联往来款	
泛海集团有限公司	13,722,807.73	拆迁工程款	
合计	396,427,896.51		

账龄超过一年的大额其他应付款主要为尚未支付的股权转让款、保证金等。

5、 金额较大的其他应付款

单位名称	年末余额	性质或内容	备注
预提土地增值税	491,396,100.60	预提税金	
武汉中央商务区投资控股集团有限公司	222,122,946.00	剩余投资款	
泛海建设控股有限公司	64,222,069.16	关联往来款	
武汉水之梦酒店管理有限公司	53,220,720.00	预收诚意金	
金盈洋股权投资基金（深圳）股份公司	50,000,000.00	预收诚意金	
泛海集团有限公司	48,271,818.51	拆迁工程款	

本公司子公司根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》的清算条件，计提了土地增值税清算准备金人民币 491,396,100.60 元。本公司子公司已对该部分土地增值税清算准备金对所得税的影响确认了递延所得税资产。

(二十三) 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

项目	年末余额	年初余额	备注
银行借款	307,500,000.00	2,058,000,000.00	保证和抵押借款
银行借款		300,000,000.00	保证借款
银行借款	9,000,000.00		抵押借款
信托借款	1,904,000,000.00	397,600,000.00	信托
合计	2,220,500,000.00	2,755,600,000.00	

2、 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
保证和抵押借款*1	307,500,000.00	2,058,000,000.00
保证借款		300,000,000.00
抵押借款*2	9,000,000.00	
信托借款*3	1,904,000,000.00	397,600,000.00
合计	2,220,500,000.00	2,755,600,000.00

*1 以上保证和抵押借款主要由子公司的存货和本公司保证作为抵押和担保。

*2 以上抵押借款主要由子公司的存货作为抵押。

*3 以上信托借款中部分由中国泛海提供保证担保，部分由中国泛海及本公司持有子公司股权、本公司的应收账款提供质押担保，部分由子公司存货和本公司保证作为抵押和担保。信托借款主要系以股权融资形式取得，但信托公司实质不参与公司的经营管理，因此，合并报表层面将其重分类至借款。

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额	
					外币金额	本币金额
银行借款	2012/1/4	2013/7/4	RMB	8.32%		300,000,000.00
银行借款	2012/4/24	2013/12/20	RMB	7.68%-8.65%		9,000,000.00
银行借款	2012/11/29	2013/12/20	RMB	8.61%		7,500,000.00
合计						316,500,000.00

资产负债表日后已偿还银行借款100,000,000.00元，已偿还信托借款527,980,000.00元。

(二十四) 长期借款

1、长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额	备注
银行借款	535,680,000.00	240,000,000.00	保证和抵押借款*1
银行借款	3,776,500,000.00	2,810,000,000.00	抵押借款*2
信托借款	7,231,430,000.00	1,583,630,000.00	信托借款*3
合计	11,543,610,000.00	4,633,630,000.00	

*1 以上保证和抵押借款主要由子公司的存货和本公司保证作为抵押和担保。

*2 以上抵押借款主要由子公司的存货作为抵押。

*3 以上信托借款主要由子公司的存货和本公司保证作为抵押和担保，部分借款由本公司及集团全资子公司提供保证担保。

2、 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	年末余额	
					外币金额	本币金额
信托借款	2012/12/5	2015/6/6	RMB	11.00		2,000,000,000.00
信托借款	2012/7/24	2014/9/6	RMB	15.98		1,500,000,000.00
银行借款	2010/11/22	2019/10/24	RMB	6.55		1,030,000,000.00
信托借款	2012/8/31	2014/8/30	RMB	10.00		994,000,000.00
银行借款	2012/5/22	2019/6/20	RMB	7.05		890,000,000.00
合计						6,414,000,000.00

(二十五) 应付债券

种类	面值	发行日期	期限	发行金额	期初应付利息	本期应付利息	本期已付利息	期末应付利息	年末余额
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	230,400,000.00	230,400,000.00	30,720,000.00	3,188,567,043.80
合计	3,200,000,000.00			3,200,000,000.00	30,720,000.00	230,400,000.00	230,400,000.00	30,720,000.00	3,188,567,043.80

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

(二十六) 股本

项目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
其中:							
境内法人持股							
境内自然人持股	11,192,840.00						11,192,840.00
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	11,192,840.00						11,192,840.00
2. 无限售条件流通股							
(1). 人民币普通股	4,546,118,928.00						4,546,118,928.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股合计	4,546,118,928.00						4,546,118,928.00
合计	4,557,311,768.00						4,557,311,768.00

(二十七) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	857,815,477.86			857,815,477.86
（2）同一控制下企业合并的影响	3,602,464,795.78			3,602,464,795.78
（3）资本公积转增股本	-1,822,924,707.20			-1,822,924,707.20
（4）向子公司的少数股东收购股权	-2,749,480.14		377,209.63	-3,126,689.77
小计	2,634,606,086.30		377,209.63	2,634,228,876.67
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动				
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失				
（3）原制度资本公积转入	39,773,831.91			39,773,831.91
（4）其他	1,388,055.23			1,388,055.23
小计	41,161,887.14			41,161,887.14
合计	2,675,767,973.44		377,209.63	2,675,390,763.81

(二十八) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
法定盈余公积	348,258,474.64	34,895,947.94		383,154,422.58
任意盈余公积	6,492,136.80			6,492,136.80
合计	354,750,611.44	34,895,947.94		389,646,559.38

(二十九) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
期初未分配利润	413,035,247.82	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	782,077,010.66	
减：提取法定盈余公积	34,895,947.94	母公司净利润的 10%
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		

项目	金额	提取或分配比例
应付普通股股利	273,438,706.08	根据 2011 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 0.6 元现金
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	886,777,604.46	

(三十) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务	4,441,639,215.95	1,917,782,859.48	1,998,177,777.25	972,615,111.37
2. 其他业务	3,761,828.01	1,629,171.32	4,514,049.21	2,520,566.48
合计	4,445,401,043.96	1,919,412,030.80	2,002,691,826.46	975,135,677.85

2、 营业收入（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	4,053,072,396.00	1,616,793,988.12	1,682,593,205.00	734,570,002.11
商品销售	206,757,712.04	126,363,145.39	186,259,441.03	115,292,982.69
物业管理收入	149,949,174.44	172,473,067.78	120,414,934.70	121,188,106.30
物业出租收入	31,859,933.47	2,152,658.19	8,910,196.52	1,564,020.27
小计	4,441,639,215.95	1,917,782,859.48	1,998,177,777.25	972,615,111.37
二、其他业务项目				
技术服务收入	3,761,828.01	1,629,171.32	4,514,049.21	2,520,566.48
小计	3,761,828.01	1,629,171.32	4,514,049.21	2,520,566.48
合计	4,445,401,043.96	1,919,412,030.80	2,002,691,826.46	975,135,677.85

3、 营业收入（分地区）

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广东	739,209,847.11	274,035,300.04	392,023,637.97	154,024,099.38
中国山东	21,160,996.78	13,212,258.41	12,797,734.82	58,679,992.98
中国北京	180,194,927.76	139,984,727.02	158,398,758.45	126,401,823.42

地区名称	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
境外收入	6,458,148.77	4,367,531.42	22,045,933.72	16,099,014.45
其他地区	1,947,958.34	1,063,989.83	27,143,068.54	14,568,620.35
武汉地区	1,323,050,178.00	621,671,204.72	1,144,351,387.92	517,059,491.92
沪杭地区	2,173,378,987.20	865,077,019.36	245,931,305.04	88,302,635.35
合计	4,445,401,043.96	1,919,412,030.80	2,002,691,826.46	975,135,677.85

4、 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
法人一	1,154,354,655.28	25.97
法人二	377,633,797.00	8.49
法人三	87,786,690.00	1.97
法人四	48,804,751.00	1.10
法人五	43,862,397.00	0.99
合计	1,712,442,290.28	38.52

(三十一) 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	220,089,627.60	93,652,579.13	5%
教育费附加	7,066,538.28	3,320,532.25	流转税的3%
城市维护建设税	16,487,926.89	7,104,473.46	流转税的1%、7%
土地增值税	654,156,742.32	278,476,467.36	按超率累进税率 30%-60%
地方教育费附加	4,703,859.25	1,725,300.65	流转税的2%
其他	3,665,177.82	2,580,706.28	
合计	906,169,872.16	386,860,059.13	

(三十二) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	56,729,387.87	24,335,860.33
公杂费	2,735,255.94	2,925,405.59
销售推广费	49,030,938.38	33,589,450.44
租赁及物业管理费	8,509,795.62	6,699,598.04

项目	本期金额	上期金额
摊提费用	14,213,321.77	12,491,390.46
运费	1,583,752.19	2,435,619.48
其他	5,231,510.95	12,110,285.71
合计	138,033,962.72	94,587,610.05

(三十三) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
人力资源费	143,213,518.44	91,001,783.98
税金	10,943,836.63	6,669,256.16
咨询服务费	7,018,834.00	3,745,170.50
资产摊提费用	5,825,658.37	6,341,436.27
租赁及物管费	17,806,350.65	18,668,331.83
上市运作费	1,102,742.42	3,354,906.49
办公费用及其他	40,501,912.55	28,085,458.21
研发费用	4,663,560.21	4,598,326.79
合计	231,076,413.27	162,464,670.23

(三十四) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
利息支出	263,110,347.46	41,521,663.19
减：利息收入	1,288,673.42	3,180,904.87
汇兑损益	-2,395.48	78,829.69
其他	28,339,591.30	566,674.27
合计	290,158,869.86	38,986,262.28

(三十五) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账损失	12,639,099.33	7,178,691.61
存货跌价损失	310,398.58	719,853.08
合计	12,949,497.91	7,898,544.69

(三十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
按公允价值计量的投资性房地产		
其中：本期公允价值变动	16,675,346.44	1,726,284.10
合计	16,675,346.44	1,726,284.10

(三十七) 投资收益**投资收益明细情况**

项目	本期金额	上期金额
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,617,593.94	
合计	-1,617,593.94	

(三十八) 营业外收入**1、 营业外收入分项目情况**

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
1.非流动资产处置利得合计	5,789.23	33,668.62	5,789.23
其中：固定资产处置利得	5,789.23	33,668.62	5,789.23
2.无法支付的应付款			
3.与收益相关的政府补助	4,941,679.16	4,495,024.22	1,091,994.00
4.补偿收入	15,376.67	32,212.16	15,376.67
5.其他	405,238.13	701,851.31	405,238.13
合计	5,368,083.19	5,262,756.31	

2、 政府补助明细

项目	具体性质和内容	形式	取得时间	本期金额	上期金额
1. 收到的与资产相关的政府补助					
小计					
2. 收到的与收益相关的政府补助					
1	增值税退税款	货币	2011、2012 年度	3,849,685.16	4,248,424.22
2	其他	货币	2011、2012 年度	1,091,994.00	246,600.00
合计				4,941,679.16	4,495,024.22

1. 本公司之子公司三江科技被认定为软件企业，本公司报告期收到“即征即退”的增值税退税款3,849,685.16元。

2. 其他系子公司三江电子收到深圳市南山区南山科技创新局自主创新产业发展专项资金328,500.00元，子公司三江电子收到深圳市经济贸易和信息化委员会拨来财政借款贷款利息资助款357,744.00元，子公司三江电子收到深圳市南山区科技创业服务中心拨来2009年度中小企业融资贷款计划利息补贴款401,250.00元；子公司北京光彩收到北京市财政局拨来北京市老旧机动车淘汰更新政府补助4,500.00元。

(三十九) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入本期非经常性损益的金额
1.非流动资产处置损失	40,585.51	16,417.31	40,585.51
其中：固定资产处置损失	40,585.51	16,417.31	40,585.51
2.滞纳金及罚款支出	134,440.36	75,172.74	134,440.36
3.捐赠支出	505,000.00		505,000.00
4.违约金	-	70,913.01	-
5.其他	777,543.75	68,736.42	777,543.75
合计	1,457,569.62	231,239.48	

(四十) 所得税费用

项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	569,972,382.04	94,479,041.76
递延所得税调整	-381,451,951.83	3,563,130.49
合计	188,520,430.21	98,042,172.25

(四十一) 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÷S

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

其中：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×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+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	782,077,010.66	257,787,152.05
本公司发行在外普通股的加权平均数	4,557,311,768.00	4,557,311,768.00
基本每股收益（元/股）	0.1716	0.0566

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		2,278,655,884.00
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	4,557,311,768.00

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）	782,077,010.66	257,787,152.05
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	4,557,311,768.00	4,557,311,768.00
稀释每股收益（元/股）	0.1716	0.0566

(四十二) 现金流量表项目注释

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
利息收入	1,288,673.42
保证金及押金	55,404,309.07
其他往来款	102,975,275.72
其他	1,357,502.59
合计	161,025,760.80

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
保函等保证金	15,668,030.54
中国泛海等关联往来款	657,118,329.36
付现费用	188,135,782.18
其他往来	212,573,702.92
合计	1,073,495,845.00

3、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额
借款发生的辅助费用	71,153,802.40
用于担保的定期存款或通知存款	468,500,000.00
其他保证金	100,000.00
合计	539,753,802.40

(四十三) 现金流量表补充资料**1、 现金流量表补充资料**

项目	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	778,048,233.10	245,474,630.91
加：资产减值准备	12,949,497.91	7,898,544.69
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,137,924.41	7,937,292.92
无形资产摊销	1,931,166.39	2,367,265.38
长期待摊费用摊销	197,777.20	456,537.37
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)	27,143.10	-18,984.56
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	7,653.18	1,733.25
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-16,675,346.44	-1,726,284.10
财务费用(收益以“-”号填列)	293,720,849.27	41,511,736.31
投资损失(收益以“-”号填列)	1,617,593.94	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-390,280,930.80	7,304,125.80
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	8,828,978.97	-3,740,995.31
存货的减少(增加以“-”号填列)	-2,198,467,404.16	-2,181,383,183.99
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-817,969,958.67	88,047,728.64

项目	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	601,092,461.02	-47,759,617.68
其他	10,750,576.75	492,528,011.52
经营活动产生的现金流量净额	-1,706,083,784.83	-1,341,101,458.85
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		
现金的年末余额	3,138,322,237.08	832,986,657.33
减：现金的年初余额	832,986,657.33	2,164,844,379.70
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,305,335,579.75	-1,331,857,722.37

2、 本期取得子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期金额	上期金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格		19,400,000.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		19,400,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		37,441.76
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		19,362,558.24
4、取得子公司的净资产		19,437,441.76
流动资产		58,075,239.41
非流动资产		
流动负债		38,637,797.65
非流动负债		

3、 现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	3,138,322,237.08	832,986,657.33
其中：库存现金	396,468.69	651,626.88
可随时用于支付的银行存款	3,133,082,540.58	815,576,415.21
可随时用于支付的其他货币资金	4,843,227.81	16,758,615.24

可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,138,322,237.08	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					
泛海控股有限公司	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
泛海集团有限公司	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
中国泛海控股集团有限公司	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 (万元)	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	76.24	87.50	753300411

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 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构 代码
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
星火公司	全资子公司	有限责任公司	北京市	韩晓生	房地产开发	150,000.00	100	100	700234270
武汉公司	全资子公司	有限责任公司	武汉市	陈贤胜	房地产开发	200,000.00	100	100	73357866-x
通海建设	全资子公司	有限责任公司	上海市	黄翼云	房地产开发	250,000.00	52	100	74329352-9
浙江公司	全资子公司	有限责任公司	杭州市	李强	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	全资子公司的子公司	有限责任公司	深圳市	金鹏	软件开发销 售	50.00	100	100	74886276X

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 (万元)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构 代码
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
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	全资子公司的子公司	有限责任公司	武汉市	韩晓生	房地产开发	100,000.00	100	100	555011088
武汉中心	全资子公司的子公司	有限责任公司	武汉市	韩晓生	房地产开发	100,000.00	90	100	5550306-8
武汉物业	全资子公司的子公司	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	全资子公司的子公司	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
大连黄金山	控股子公司的子公司	有限责任公司	大连市	韩晓生	房地产开发	2,000.00	90	90	69602030-8
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
酒店管理	全资子公司	有限责任公司	北京	韩晓生	酒店管理服务	10,000.00	100	100	05138031-4
商业管理	全资子公司	有限责任公司	北京	韩晓生	商业管理服务	20,000.00	100	100	05138041-0

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
泛海建设控股有限公司	股东的子公司	70000747-3
常新资本投资管理有限公司	同一实际控制人	74260090-2
泛海实业股份有限公司	股东的子公司	16359692-9
民生证券股份有限公司	股东的子公司	17000168-X
民生投资管理股份有限公司	股东的子公司	16356652-7
泛海能源投资股份有限公司	股东的子公司	10001798-5
陕西事通恒运咨询服务有限公司	*1	10001798-5
中国民生银行股份有限公司	*1	10001898-8

*1 公司关联自然人担任该公司的董事。

4、关联方交易

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

(2) 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 (%)
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	租赁场地	市场价	11,861,159.68	68.17		
常新资本投资管理有限公司(原北京德高瑞丰经贸有限公司)	租赁场地	市场价	3,447,871.40	19.82	3,447,871.40	18.47
泛海建设控股有限公司	租赁场地	市场价	1,184,315.95	6.81		
泛海控股有限公司	租赁场地	市场价	567,360.00	3.26		
泛海实业股份有限公司	购买商品	市场价			161,708.80	

(3) 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 (%)

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	销售商品	采购成本加固定利润率	3,104,630.95	1.50	10,053,636.57	5.40
泛海实业股份有限公司	销售安防设备	采购成本加固定利润率	606,464.00	0.29		
泛海实业股份有限公司济南分公司	物业管理费	按合同约定	3,648,829.65	2.43	2,475,321.66	2.06
民生证券有限责任公司	物业管理费	按合同约定	3,142,014.72	2.10		
陕西事通恒运咨询服务有限责任公司	物业管理费	按合同约定	646,469.70	0.43		
泛海实业股份有限公司	物业管理费	按合同约定	559,639.61	0.37		
民生投资管理股份有限公司	物业管理费	按合同约定	468,089.86	0.31		
泛海能源投资股份有限公司	物业管理费	按合同约定	314,132.58	0.21		
民生期货有限公司	物业管理费	按合同约定	264,151.14	0.18		
中国旅游国际信托投资有限公司	物业管理费	按合同约定	91,715.11	0.06		
泛海集团有限公司	物业管理费	按合同约定	26,085.77	0.02		
泛海建设控股有限公司	物业管理费	按合同约定			96,750.67	0.08

(4) 支付利息情况

为帮助本公司解决临时资金周转需要，中国泛海向公司提供了资金支持。借款利率按照银行同期一年贷款利率上浮 30% 确定。根据双方签订之借款协议约定，截止 2012 年 12 月 31 日，本公司已偿还中国泛海全部借款本金，尚需支付利息人民币 10,363.19 万元。

(5) 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
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	泛海建设	民生金融中心 C 座 22 层	2012.2.11	2014.1.10	市场价	6,535,811.68
泛海建设控股有限公司	泛海建设	民生金融中心 C 座 22 层	2011.1.11	2012.2.10	市场价	1,184,315.95
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	酒店管理	民生金融中心 C 座 21 层	2012.8.1	2015.7.31	市场价	2,662,665.60
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	商业管理	民生金融中心 C 座 21 层	2012.8.1	2015.7.31	市场价	2,662,682.40
常新资本投资管理有限公	泛海青岛	青岛市福州南路 19 号泛	2011.4.1	2013.3.31	市场价	500,000.00

司		海名人广场综合楼三楼				
常新资本投资管理有限公司	北京光彩	光彩国际公寓地下一、二、三层	2012.1.1	2014.12.31	市场价	2,947,871.40
泛海控股有限公司	三江电子	深圳市南山区南山大道第四工业区三栋六楼	2011.5.1	2014.12.31	市场价	567,360.00

(6) 关联担保情况

1) 银行贷款担保

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	贷款起始日	贷款到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉公司	478,830,000.00	2012.11.15	2014.11.14	否
本公司	武汉公司	100,000,000.00	2012.1.4	2013.1.4	否
本公司	武汉公司	200,000,000.00	2012.1.4	2013.7.4	否
本公司	武汉公司	100,000,000.00	2012.1.4	2014.1.3	否
本公司	武汉公司	50,000,000.00	2012.9.7	2014.1.3	否
本公司	武汉公司	150,000,000.00	2012.12.28	2014.1.3	否
本公司	武汉公司	43,180,000.00	2012.11.29	2015.11.28	否
本公司	武汉公司	65,000,000.00	2012.11.30	2015.11.29	否
本公司	武汉公司	8,000,000.00	2012.12.13	2015.12.12	否
本公司	武汉公司	4,800,000.00	2012.12.19	2015.12.18	否
本公司	武汉公司	72,200,000.00	2012.12.27	2015.12.26	否
本公司	武汉公司	50,000,000.00	2012.12.28	2015.12.27	否
本公司	武汉公司	1,000,000,000.00	2012.12.5	2015.6.4	否
本公司	武汉公司	1,000,000,000.00	2012.12.6	2015.6.5	否
本公司	武汉中心大厦*1	100,000,000.00	2012.5.11	2014.11.10	否
本公司	武汉中心大厦*1	550,000,000.00	2012.5.25	2014.11.10	否
本公司	浙江公司*1	499,000,000.00	2012.8.31	2014.8.30	否
本公司	浙江公司*1	499,000,000.00	2012.9.28	2014.9.27	否
本公司	泛海城市广场*1	152,900,000.00	2012.7.24	2014.7.23	否
本公司	泛海城市广场*1	150,600,000.00	2012.7.27	2014.7.26	否
本公司	泛海城市广场*1	196,900,000.00	2012.7.31	2014.7.30	否
本公司	泛海城市广场*1	151,500,000.00	2012.8.3	2014.8.2	否
本公司	泛海城市广场*1	153,200,000.00	2012.8.7	2014.8.6	否
本公司	泛海城市广场*1	141,300,000.00	2012.8.10	2014.8.9	否

担保方	被担保方	担保金额	贷款起始日	贷款到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	泛海城市广场*1	149,900,000.00	2012.8.15	2014.8.14	否
本公司	泛海城市广场*1	153,800,000.00	2012.8.15	2014.8.14	否
本公司	泛海城市广场*1	158,100,000.00	2012.9.5	2014.9.4	否
本公司	泛海城市广场*1	91,800,000.00	2012.9.7	2014.9.6	否
本公司	泛海东风*2	798,600,000.00	2012.11.27	2015.5.26	否
星火公司					
本公司	泛海东风	500,000,000.00	2012.12.25	2014.12.24	否
合计		7,768,610,000.00			

关联担保情况说明：

*1 其中 314,800.00 万借款由子公司的存货和本公司的保证作为抵押和担保。

*2 其中 79,860.00 万由子公司的存货作为抵押，由本公司及星火公司提供保证担保。

2) 其他关联担保

根据子公司泛海信华与武汉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 12 月 31 日担保余额 22,212.29 万元。

3) 本公司及子公司接受下列公司提供担保

单位：元

担保方	贷款类别	贷款余额	贷款期限
中国泛海和卢志强*1	信托借款	700,000,000.00	2011.5.31-2013.05.25
中国泛海*2	信托借款	1,200,000,000.00	2011.7.27-2013.12.12
中国泛海*3	公司债	3,200,000,000.00	2009.12.15-2014.12.14
合计		5,100,000,000.00	

*1、中国泛海以持有的本公司所属子公司股权为质押，同时卢志强先生提供保证，为子公司信托借款提供担保。

*2、中国泛海为子公司信托借款提供担保。

*3、中国泛海为公司发行的 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。

(7) 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 12 月 31 日止，工程未完工金额 130,903,488.00 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) 星火公司、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，约定星火公司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，星火公司已按合同约定付清全部价款，截至2012年12月31日止，工程未完工金额1,268,800,000.00元。

2012年星火公司与泛海集团签订《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区于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区于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。

(8) 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。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13,435.98万元，截至2012年12月31日止，该银行专户余额为666.95万元。

2) 星火公司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。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。星火公司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公司，星火公司根据泛海集团发出的用款指令使用专户资金。截至2012年12月31日止，该银行专户余额为107.39万元。

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公司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，待浙江公司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，浙江公司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，上述保证金在星火公司欠泛海建设控股款项中抵扣。截止2012年12月31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12月31日止，尚未办理产权变更手续。

5) 存款

截至2012年12月31日，公司及子公司在民生银行存款余额合计为279,457,105.58元。

6) 关键管理人员薪酬

单位：元

项目名称	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	1,717.73	1,086.83

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	泛海建设控股有限公司	1,864,710.15	93,235.51	4,125,103.68	206,255.18
	泛海实业股份有限公司济南分公司	1,256,894.25	62,844.71	1,536,171.46	76,808.57
	齐鲁天匯餐饮管理有限公司济南分公司	205,723.27	10,286.16		
	泛海实业股份有限公司	62,725.54	3,136.28		
其他应收款					
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	6,661,864.86	333,093.24		
	泛海实业股份有限公司济南分公司	402,602.01	20,130.10		
	泛海控股有限公司	92,196.00	4,609.80	92,196.00	4,609.80
预付账款					
	泛海集团有限公司	1,399,703,488.00		1,423,649,248.00	

上市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			
	常新资本投资管理有限公司	2,947,871.40	2,947,871.40
	泛海实业股份有限公司	49,273.25	926,799.59
其他应付款			
	泛海建设控股有限公司	64,222,069.16	66,193,029.16
	泛海集团有限公司	48,271,818.51	13,837,690.73
	常新资本投资管理有限公司	3,114,368.96	3,114,368.96
	泛海实业股份有限公司济南分公司	755,895.16	755,895.16
	泛海控股有限公司	10,000.00	
	中国泛海控股集团有限公司		651,600,000.00
预收账款			
	泛海建设控股有限公司	7,807,239.88	7,127,121.97
应付利息			
	中国泛海控股集团有限公司	103,631,949.06	

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12月31日止累计余额为8.27亿元，其中承担阶段性担保额约为8.27亿元。

十、承诺事项

1、重大承诺事项

(1) 截至 2012 年 12 月 31 日, 本公司尚有已签订合同 (主要为工程施工) 未付的约定资本项目支出共计约人民币 32.66 亿元。

(2) 根据本公司及子公司与出租房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)	37,934,506.78
2. 1-2 年 (含 2 年)	34,949,572.43
3. 2-3 年 (含 3 年)	16,907,076.63
4. 3 年以上	3,597,462.72
合计	93,388,618.56

十一、资产负债表日后事项

1、重要资产负债表日后事项说明

1) 根据本公司 2013 年第一次临时股东大会决议, 公司为武汉公司向平安银行武汉分行取得的房地产开发贷款 5 亿元提供连带责任保证。

2) 根据本公司 2013 年第二次临时股东大会决议, 公司为泛海东风向北京银行股份有限公司酒仙桥支行取得的开发贷款 4 亿元提供连带责任保证担保。

3) 根据本公司 2013 年第二次临时股东大会决议, 公司为泛海东风向四川信托有限公司取得的信托贷款 15 亿元提供连带责任保证担保。

4) 根据本公司 2013 年 4 月 18 日第七届董事会第三次会议决议, 公司拟受让泛海控股有限公司持有的北京光彩出资权及相关权益。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司 2013 年 4 月 18 日第七届董事会第三次会议决议, 2012 年度利润按公司现总股本 4,557,311,768 股, 每 10 股派现金股利 1.00 元(含税)。上述利润分配预案尚须提交公司 2012 年度股东大会审议。

十二、其他重要事项

1、租赁

(1) 作为经营租赁承租人的企业, 未来应付租金情况详见附注十。

(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	14,994,152.99	41,788,762.82

经营租赁租出资产类别	年末余额	年初余额
2. 投资性房地产	89,965,130.20	73,289,783.76
3. 固定资产	4,498,036.50	4,671,391.77
其中：房屋建筑物	4,498,036.50	4,671,391.77
合计	109,457,319.69	119,749,938.35

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	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	期末金额
投资性房地产	73,289,783.76	16,675,346.44			89,965,130.20

十三、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
1 年以内 (含 1 年)								
1-2 年 (含 2 年)								
2-3 年 (含 3 年)								
3 年以上	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00
合计	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00

2、 应收账款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
按组合计提坏账准备的应收账款								
应收政府部门及合作方款项								
余额百分比法								
组合小计								
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	100.00	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00
合计	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00	39,200.00	100.00

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理由
应收租金	39,200.00	39,200.00	100.00	账龄长, 预计无法收回
合计	39,200.00	39,200.00		

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

(二) 其他应收款

1、 其他应收款账龄分析

账龄	年末余额				年初余额			
	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 (%)
1 年以内 (含 1 年)	3,279,879,994.62	49.59	814,612.41	0.02	1,458,669,917.76	24.13	129,084.35	0.01
1-2 年 (含 2 年)	1,158,404,026.30	17.52	200.00	0.00	2,671,311,568.82	44.19	3,000.00	0.00
2-3 年 (含 3 年)	2,155,062,030.43	32.59	3,000.00	0.00	790,484,240.90	13.08	8,261.93	0.00
3 年以上	20,012,508.35	0.30	7,787,746.09	38.91	1,124,701,520.17	18.60	7,549,104.18	0.67
合计	6,613,358,559.70	100.00	8,605,558.50	0.13	6,045,167,247.65	100.00	7,689,450.46	0.13

2、 其他应收款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	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	6,588,776,978.61	99.63			6,034,298,227.86	99.82		
余额百分比法	16,816,865.88	0.25	840,843.29	5.00	3,346,915.08	0.06	167,345.75	5.00
组合小计	6,605,593,844.49	99.88	840,843.29	0.01	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	7,764,715.21	0.12	7,764,715.21	100.00	7,522,104.71	0.12	7,522,104.71	100.00
合计	6,613,358,559.70	100.00	8,605,558.50	0.13	6,045,167,247.65	100.00	7,689,450.46	0.13

组合中，应收合并范围内关联方款项确定能收回，不计提坏账准备。

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	16,816,865.88	5.00	840,843.29
合计	16,816,865.88	5.00	840,843.29

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

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
法院受理费	242,610.50	242,610.50	100.00	账龄长，预计无法收回
合计	7,764,715.21	7,764,715.21		

3、 本期无转回或收回其他应收款的情况

4、 本报告期无实际核销的其他应收款的情况

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

6、 其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
星火公司	关联方	3,754,152,719.79	0-3 年	56.77	往来款
通海建设	关联方	746,042,916.19	0-2 年	11.28	往来款
武汉公司	关联方	557,537,892.63	1 年以内	8.43	往来款
大连泛海	关联方	534,448,216.49	0-2 年	8.08	往来款
泛海东风	关联方	527,202,225.40	0-2 年	7.97	往来款
合计		6,119,383,970.50		92.53	

7、 其他应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
星火公司	关联方	3,754,152,719.79	56.77
通海建设	关联方	746,042,916.19	11.28
武汉公司	关联方	557,537,892.63	8.43
大连泛海	关联方	534,448,216.49	8.08
泛海东风	关联方	527,202,225.40	7.97
浙江公司	关联方	239,302,379.13	3.62
泛海青岛	关联方	187,647,213.53	2.84
三江电子	关联方	16,937,135.47	0.26
酒店管理	关联方	10,540,121.41	0.16
商业管理	关联方	10,076,443.04	0.15
沈阳泛海	关联方	4,889,715.53	0.07
合计		6,588,776,978.61	99.63

(三) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

单位：人民币元

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

长期股权投资						
其中：对子公司投资	10,220,879,157.12		10,220,879,157.12	8,882,049,157.12		8,882,049,157.12
合计	10,220,879,157.12		10,220,879,157.12	8,882,049,157.12		8,882,049,157.12

对子公司投资

被投资单位名称	投资期限	占被投资单位注册资本比例	投资成本	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
泛海物业	15 年	90.00%	45,000,000.00	45,000,000.00			45,000,000.00
三江电子	15 年	100.00%	11,103,469.24	11,103,469.24			11,103,469.24
深圳光彩	15 年	100.00%	507,200,000.00	507,200,000.00			507,200,000.00
北京光彩	50 年	40.00%	33,579,510.00	33,579,510.00			33,579,510.00
泛海信华	50 年	100.00%	281,901,000.00	281,901,000.00			281,901,000.00
泛海东风	50 年	76.24%	3,048,557,685.00	1,309,957,685.00	1,738,600,000.00		3,048,557,685.00
泛海青岛	15 年	70.00%	197,038,625.04	197,038,625.04			197,038,625.04
武汉公司	永续	80.00%	1,599,776,320.63	1,599,776,320.63			1,599,776,320.63
山西泛海	30 年	92.00%		184,000,000.00		184,000,000.00	
星火公司	50 年	100.00%	1,522,274,265.75	1,522,274,265.75			1,522,274,265.75
通海建设	50 年	52.00%	1,300,509,639.91	1,570,279,639.91		269,770,000.00	1,300,509,639.91
浙江公司	50 年	100.00%	999,976,264.59	999,976,264.59			999,976,264.59
山海天	50 年	100.00%	99,962,376.96	99,962,376.96			99,962,376.96
泛海投资	50 年	100.00%	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00
大连泛海	50 年	90.00%	180,000,000.00	180,000,000.00			180,000,000.00
沈阳泛海	50 年	70.00%	140,000,000.00	140,000,000.00			140,000,000.00
商业管理	50 年	90.00%	36,000,000.00		36,000,000.00		36,000,000.00
酒店管理	50 年	90.00%	18,000,000.00		18,000,000.00		18,000,000.00
小计			10,220,879,157.12	8,882,049,157.12	1,792,600,000.00	453,770,000.00	10,220,879,157.12

本期现金红利 284,000,000.00 元，见投资收益。

(四) 营业收入和营业成本

1、营业收入及营业成本

营业收入项目分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	130,517,343.52	866,139.01	3,715,767.00	879,950.35
合计	130,517,343.52	866,139.01	3,715,767.00	879,950.35

2、分业务列示

业务项目分类	本期发生额	上期发生额
--------	-------	-------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入				
物业出租收入	3,634,757.00	866,139.01	3,715,767.00	879,950.35
运营服务费收入	126,882,586.52			
合计	130,517,343.52	866,139.01	3,715,767.00	879,950.35

3、营业收入分地区列示

业务地区分类	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国广东	6,085,820.60	866,139.01	3,715,767.00	879,950.35
中国山东	5,491,816.00			
中国北京	26,604,872.89			
武汉地区	53,810,870.00			
沪杭地区	30,007,709.57			
其他地区	8,516,254.46			
合计	130,517,343.52	866,139.01	3,715,767.00	879,950.35

4、公司前五名客户的营业收入情况

	本期发生额	上期发生额
销售收入前五名合计金额	101,974,652.46	1,770,300.00
占公司全部营业收入的比例(%)	78.13	47.64

(五) 投资收益

1、 投资收益明细

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	284,000,000.00	300,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-22,872,239.94	
合计	261,127,760.06	300,000,000.00

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期金额	上期金额
泛海信华	80,000,000.00	300,000,000.00
浙江公司	30,000,000.00	
深圳光彩	70,000,000.00	

武汉公司	104,000,000.00	
合计	284,000,000.00	300,000,000.00

3、处置长期股权投资产生的投资收益-22,872,239.94 元，系本期清算山西泛海产生。

(六) 现金流量表补充资料

项目	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	348,959,479.38	239,891,284.33
加：资产减值准备	916,108.04	98,694.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,350,898.96	1,100,093.84
无形资产摊销	433,444.80	111,518.00
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”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）	-9,994,894.52	-1,213,753.63
财务费用（收益以“－”号填列）	20,685,300.69	24,755,278.98
投资损失（收益以“－”号填列）	-261,127,760.06	-300,000,000.00
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-51,077,093.86	
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	7,106,166.14	-3,920,897.11
存货的减少（增加以“－”号填列）	769,647.63	830,795.18
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-157,350,113.81	1,398,539,131.78
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,299,605,299.60	166,296,389.63
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,200,276,482.99	1,526,485,285.57
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	369,137,681.38	22,609,472.86
减：现金的年初余额	22,609,472.86	644,404,338.33
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		

现金及现金等价物净增加额	346,528,208.52	-621,794,865.47
--------------	----------------	-----------------

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	-1,652,390.22	
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）	1,091,994.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	16,675,346.44	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-996,369.31	
所得税影响额	-3,707,582.82	
少数股东权益影响额（税后）	-386,600.15	
合计	11,024,397.94	

2、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	9.47	0.1716	0.1716
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.34	0.1692	0.1692

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额(或本期金额)	年初余额(或上期金额)	变动比率 (%)	变动原因
货币资金	3,621,617,663.05	851,483,839.88	325.33	报告期销售回款及贷款增加
应收账款	393,515,805.47	189,534,667.09	107.62	报告期销售增加
预付账款	1,951,812,603.03	1,461,657,079.26	33.53	预付工程款增加
其他应收款	357,855,685.63	231,984,685.11	54.26	往来款增加
固定资产	139,076,936.99	103,872,061.70	33.89	本期出租开发产品重分类至固定资产

报表项目	年末余额(或本期金额)	年初余额(或上期金额)	变动比率(%)	变动原因
递延所得税资产	409,416,906.67	19,135,975.87	2039.51	暂时性差异增加
应付账款	1,100,312,536.33	791,088,019.49	39.09	本期大规模开工, 应付的工程款增加
预收款项	350,682,231.46	151,144,720.43	132.02	本期预售增加
应付职工薪酬	104,943,615.79	20,549,667.35	410.68	本期年终奖增加
应交税费	1,089,611,680.12	388,706,896.59	180.32	本期应交的土地增值税增加
应付利息	207,931,755.53	30,720,000.00	576.86	本期计提应付利息
其他应付款	1,111,130,019.48	1,878,593,348.18	-40.85	本期支付往来款增加
长期借款	11,543,610,000.00	4,633,630,000.00	149.13	本期新增的长期借款增加
递延所得税负债	14,097,866.48	5,268,887.51	167.57	公允价值变动使得应纳税暂时性差异增加
营业收入	4,445,401,043.96	2,002,691,826.46	121.97	房地产销售大幅增加
营业成本	1,919,412,030.80	975,135,677.85	96.84	收入增加带来结转成本增加
营业税金及附加	906,169,872.16	386,860,059.13	134.24	营业利润增长
销售费用	138,033,962.72	94,587,610.05	45.93	销售收入增加, 相应销售推广费增加
财务费用	290,158,869.86	38,986,262.28	644.26	费用化借款利息增加所致
资产减值损失	12,949,497.91	7,898,544.69	63.95	本期应收款项增加导致计提的资产减值损失增加
公允价值变动收益	16,675,346.44	1,726,284.10	865.97	投资性房地产公允价值变动
所得税费用	188,520,430.21	98,042,172.25	92.29	利润总额增加

第十一节 备查文件目录

一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长： 卢志强

董事会批准报送日期：2013 年 4 月 18 日