



泛海建设
OCEANWIDE ESTATE

泛海建设集团股份有限公司

2013 半年度报告

2013 年 8 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半年度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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议：

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
张崇阳	董事	因公出差	陈家华

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本半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	5
第三节 会计数据和财务指标摘要	7
第四节 董事会报告	8
第五节 重要事项	17
第六节 股份变动及股东情况	30
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	34
第八节 财务报告	35
第九节 备查文件目录	128

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，为公司控股股东
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

第二节 公司简介

一、公司简介

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	OCEANWIDE REAL ESTATE GROUP CO.,LTD.		
公司的法定代表人	卢志强		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年度报告。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年度报告。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年度报告。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入(元)	1,540,721,850.22	632,272,126.32	143.68
归属于上市公司股东的净利润(元)	201,780,710.18	30,130,924.06	569.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	201,238,778.60	29,464,839.65	582.98
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,827,396,814.84	-173,087,839.31	-955.76
基本每股收益(元/股)	0.0443	0.0066	571.21
稀释每股收益(元/股)	0.0443	0.0066	571.21
加权平均净资产收益率(%)	2.41	0.38	增加 2.03 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
总资产(元)	36,478,443,646.22	30,934,760,741.08	17.92
归属于上市公司股东的净资产(元)	8,254,246,517.15	8,509,126,695.65	-3.00

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	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)	90,037.96	
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)	503,874.50	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	39,200.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	83,188.34	
减: 所得税影响额	159,687.77	
少数股东权益影响额(税后)	14,681.45	
合计	541,931.58	--

第四节 董事会报告

一、概述

2013 年上半年，“新国五条”及其细则出台进一步稳固了政府对房地产业的行政调控措施，信贷投放量由松趋紧和 6 月份“钱荒”造成了银行流动性的紧张，房地产开发企业经营压力依然很大。从上半年的相关统计数据来看，房地产市场出现明显城市分化现象，企业之间竞争加剧，行业集中度进一步提高。

作为公司实施新发展战略的开局之年，2013 年度工作完成情况关系公司未来几年发展，意义重大。报告期内，公司根据新发展战略对 2013 年工作计划进行修订并把计划任务分解到各部门、各所属公司，总的要求是在确保工程质量、生产安全的前提下，抓效益、抢进度。

项目开发方面。2013 年上半年，公司在施总建筑面积达 364.20 万平方米，其中新开工面积 64.10 万平方米，新开工项目主要集中在武汉中央商务区，武汉、杭州、深圳、沈阳等地项目施工对照工期计划总体进展良好。其中，大连项目 AB 区填海工程如期完成；沈阳项目完成施工准备；武汉泛海城市广场一期购物中心依据工程情况、市场情况，对开业时间和精装修时间安排进行了调整。在政府各有关单位的大力支持下，公司配合泛海集团有限公司全力推动项下重点项目拆迁工作。报告期内，北京东风乡泛海国际居住区二期项目拆迁持续推进并取得较大突破。上海董家渡 10#地块项目拆迁进行到攻坚阶段，虽然难度较大，仍取得较大进展。

项目销售方面。公司 2013 年营销重点集中在武汉、深圳、杭州、青岛地区。2013 年上半年，除杭州、青岛项目暂未实现销售外，武汉、深圳项目均取得较为理想的销售成绩，尤其是武汉项目销售表现超过预期，为公司上半年度业绩提供了有力支撑。截止报告期末，公司累计实现签约销售收入人民币 17.2 亿元，签约销售面积 9.92 万平方米，实现结算收入人民币 13.47 亿元，同比增长 186.08%。此外，根据市场调研情况，公司对青岛泛海名人广场二期项目营销策略进行了调整，力争在下半年实现销售。

资金管理方面。在确保资金安全的前提下，公司大力拓展融资渠道、着力提高资金使用效率。报告期内，公司与所属公司密切配合开展了一系列融资工作。截止 2013 年 6 月 30 日，公司超额完成半年度融资计划。在银行及其他非金融机构的支持下，公司项目开发建设资金得到有效落实。

公司历来重视成本管控和风险防范工作。2013 年上半年，公司先后完成了对武汉泛海城市广场、武汉财富中心等 8 个项目的目标成本审核，重点关注工程招标、物资招标、施工过程、工程结算、开发成本预算等方面的成本管理。开展成本管理系统升级及二次开发，以快速推进成本信息化系统改造进程、进一步提升公司成本管理效能。与此同时，公司通过组织法律专题培训、开展内部审计等方式切实加强公司风险防控能力，提升公司风险管理水平。报告期内，公司邀请法律专家就上市公司规范运作及房地产开发项目现场管控法律保障措施等内容进行专题培训；根据内部审计开展情况，对所属公司违规行为进行了严肃处理，加强了对所属公司的管控；对现有物资采购模式进行了持续优化、调整，有效规避了物资采购过程中的违规风险。

此外，为进一步提高工作效率，公司对现有的管理模式及管理流程进行了必要改进和规范。上半年公司新增流程及制度 33 项，修订流程及制度 32 项；完善了规划设计、商业管理及酒店管理相关机构的设置和人员编制。公司在产品户型标准化、经营计划模块管理、合同规划编制以及物资战略合作库、招标库、集团设计机构资源库的建立使用等方面进行了探讨和专题研究，力求最大限度提高公司前期定位、考察及经营计划等方面工作效率，缩短项目的开发周期。

公司以打造“百年建筑”为目标。报告期内，公司遵循一贯的高品质水准，在项目设计施工的各个环节实行全过程质量管理，确保产品品质和服务质量；持续贯彻绿色建筑战略，推动节能环保技术研发，着力降低建筑能耗，力求公司项目开发实现建筑与环境的和谐共生。

2013 年上半年，公司实现营业收入 154,072.19 万元，同比增长 143.68%；营业利润 27,682.68 万元，同比增长 470.89%；归属于上市公司股东的净利润 20,178.07 万元，同比增长 569.68%；实现每股收益 0.0443 元，同比增长 571.21%；归属于上市公司股东的每股净资产 1.81 元（以上数据均未经审计）。

二、主营业务分析

主要财务数据同比变动情况

单位：元

项目	本报告期	上年同期	同比增减(%)	变动原因
营业收入	1,540,721,850.22	632,272,126.32	143.68	房地产销售大幅增加
营业成本	648,776,502.83	265,319,622.46	144.53	收入增加带来结转成本增加
销售费用	83,912,137.75	42,649,502.90	96.75	销售推广费增加
管理费用	120,077,245.82	105,303,449.53	14.03	
财务费用	76,266,514.53	44,376,738.77	71.86	借款增加相应利息费用增加
所得税费用	79,267,463.10	21,531,169.18	268.15	利润总额增加
研发投入	10,556,931.67	7,202,779.80	46.57	研发人员工资及研发投入物料增加
经营活动产生的现金流量净额	-1,827,396,814.84	-173,087,839.31	-955.76	工程投入及税费支出增加
投资活动产生的现金流量净额	-554,703,528.23	-1,948,103.43	-28374.03	购买商业物业及子公司少数股东股权引起现金流出增加
筹资活动产生的现金流量净额	4,720,153,449.65	84,034,154.66	5516.95	融资规模增加
现金及现金等价物净增加额	2,338,041,842.15	-91,000,997.17	2669.25	现金净流入增加

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

详见本节“概述”部分。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产销售	1,347,247,675.00	505,284,984.98	62.50	186.08	249.90	-6.84
物业管理	83,401,840.72	85,153,086.56	-2.10	15.36	27.27	-9.55
物业出租	7,324,937.11	312,247.46	95.74	126.60	-19.06	7.67
商品销售	98,785,032.66	55,862,507.63	43.45	18.18	6.46	6.23

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分地区						
武汉地区	903,402,869.01	392,822,729.64	56.52	981.10	1620.54	-16.16
中国广东	517,499,978.58	166,253,834.37	67.87	141.89	124.12	2.54
中国北京	70,469,256.12	57,776,286.29	18.01	-16.99	-12.58	-4.13
沪杭地区	18,315,305.67	11,704,071.57	36.10	-91.48	-85.38	-26.66
其他地区	17,169,844.37	10,770,905.80	37.27	-17.97	-11.94	-4.29
中国山东	9,760,748.80	7,215,261.93	26.08	38.57	35.71	1.56
境外收入	141,482.94	69,737.03	50.71	-96.99	-97.99	24.49

四、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，具体可参见 2012 年度报告。报告期内，公司的核心竞争力没有发生重大改变。

五、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		
报告期投资额(元)	上年同期投资额(元)	变动幅度(%)
216,000,000.00	0	100%
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

备注：

公司 2012 年与子公司泛海投资共同出资设立泛海商业地产经营管理有限公司，注册资本为 20,000 万元，投资比例分别为 90% 和 10%。2012 年本公司以货币资金出资 3,600 万元，本报告期以货币资金补足注册资本 14,400 万元。

公司 2012 年与子公司泛海投资共同出资设立泛海建设集团酒店管理有限公司，注册资本为 10,000 万元，投资比例分别为 90% 和 10%。2012 年本公司以货币资金出资 1,800 万元，本报告期以货币资金补足注册资本 7,200 万元。

(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日期			不适用								

持有其他上市公司股权情况的说明

□ 适用 √ 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	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额(如有)	预计收益	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	--	0	0	0	0
委托理财资金来源											
逾期未收回的本金和收益累计金额											
涉诉情况(如适用)				不适用							
委托理财审批董事会公告披露日期(如有)				不适用							
委托理财审批股东会公告披露日期(如有)				不适用							

(2) 衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额(如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例(%)	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	0	0	0	0%	0
衍生品投资资金来源											
涉诉情况(如适用)				不适用							
衍生品投资审批董事会公告披露日期(如有)				不适用							
衍生品投资审批股东会公告披露日期(如有)				不适用							
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)											
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											
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											
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见											

(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
合计	--	0	--	--	--
展期、逾期或诉讼事项(如有)	不适用				
展期、逾期或诉讼事项等风险的应对措施(如有)	不适用				
委托贷款审批董事会公告披露日期(如有)	不适用				
委托贷款审批股东会公告披露日期(如有)	不适用				

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

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
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	18,802,376,607.15	2,299,555,552.71	893,564,779.00	246,883,430.24	185,436,821.42
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	3,486,050,415.37	1,034,491,602.78	9,735,271.00	-34,958,275.84	-25,283,230.35
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	1,162,055,110.71	392,215,622.40	6,028,369.00	44,359,205.22	44,314,205.22
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	6,976,476,138.92	1,356,483,070.85		-54,071,494.21	-40,710,873.66
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	982,332,779.53	706,332,727.35	437,406,048.00	180,950,353.79	135,546,804.65

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

报告期内，公司主要在建项目情况如下：

（1）武汉中央商务区项目（原武汉王家墩中央商务区项目）

报告期内，武汉中央商务区项目新开工项目2个，续建项目14个，在建项目总规模达到320万平方米；实现新开工项目按期动工，在建项目全速推进。具体情况如下：

世贸中心首期宗地14住宅项目桩基工程顺利开工，芸海园和体育公园等其他新开工项目正在深化项目策划，启动产品设计工作。

泛海城市广场二期已完成桩基工程，泛海国际中心、泛海财富中心、竹海园、松海园、碧海园等正在抓紧开展土方开挖，部分项目陆续进入地下结构施工。

武汉中心项目塔楼核心筒结构施工至8层，完成了3层楼面结构施工和5层外框钢结构吊装。

泛海城市广场一期基本完成幕墙施工，现已全面转入室内精装工程。泛海城市广场三期幕墙龙骨基本完成，正逐步转入石材幕墙安装。香海园、兰海园正在开展幕墙、机电安装、园林景观等施工。宗地11的1、2、8号楼完成幕墙工程、消防工程、电梯工程，7号楼幕墙完成60%；宗地12项目塔楼、裙房在进行初装修工程。

（2）浙江泛海城市广场项目

报告期内，泛海国际中心B座销售工作有序开展。泛海SOHO中心已通过地下室与主体结构验收，开始样板层精装修施工。泛海国际大酒店桩基施工完成，正在进行围护施工及土方开挖，该项目获选全国建筑业绿色施工示范工程。

（3）深圳泛海拉菲花园项目

报告期内，公司积极拓展渠道，销售泛海拉菲花园二期剩余房源及商铺，完成泛海拉菲幼儿园的租赁事宜。项目三期（即泛海城市广场）进行了基坑支护与桩基础工程，已完成施工总承包的考察和评标工作，组织完成主体施工图纸审核，进行了节能施工图审查报批。

（4）上海董家渡项目

报告期内，公司继续推动10#地块项目拆迁并取得较大进展，泛海国际公寓一期8、9号楼完成合同范围内（除地铁连通口部位的桩基工程因地铁公司要求暂不施工外）的全部桩基工程量，并初步完成市政道路及综合管线的平衡设计工作。

（5）北京泛海国际居住区项目

报告期内，北京东风乡泛海国际居住区二期项目1#地块报批已取得北京市政府的方案复函；2#、3#地块处于在建阶段，2-8#、2-9#住宅楼正在进行幕墙施工准备，2#地块商业街幕墙收尾工程已完成。4#地块4-4#楼已完成地上14层结构施工，配套公建（会所）已结构封顶，4-7#楼基坑土方开挖至-7米，部分护坡桩已完成，基坑四周止水帷幕完成。京沈高铁星火站综合体项目正在进行概念方案设计规划论证工作。

（6）青岛泛海国际购物中心项目

报告期内，泛海名人广场二期工程临近竣工收尾阶段，正在进行外立面后期装修，场区内市政配套工程开始施工。

（7）大连泛海国际休闲度假项目

报告期内，泛海国际旅游度假区项目继续进行一级填海造地施工，项目分为八个区建设，AB区填海工程于2012年11月底完工，CD、GH区填海工程分别于2013年2月、3月开工建设。

（8）沈阳项目

报告期内，项目总承包单位进场，完成了开工前准备工作。

六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

七、董事会、监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

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

报告期内，为实现公司股东依法享有的资产收益权利，公司董事会制定了公司 2012 年度利润分配预案，即：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）。经公司第七届董事会第四次会议、公司 2012 年度股东大会审议通过后，公司 2012 年度利润分配方案于 2013 年 7 月 3 日实施完毕，未出现调整情况。

（上述信息详见公司于 2013 年 4 月 20 日、2013 年 5 月 14 日、2013 年 6 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网相关公告）

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。

十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

十一、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
2013 年 1 月 17 日	公司接待室	实地调研	机构	中投证券、中信证券、泰达宏利证券分析师一行	公司经营发展状况
2013 年 1 月 29 日	武汉 CBD 招商中心	现场参观	机构	国泰人寿、易方达基金、信达澳银基金证券分析师一行	武汉项目开发状况
2013 年 1 月 30 日	浙江泛海国际中心 C 座 27 楼	现场参观	机构		杭州项目开发状况
2013 年 1 月 31 日	上海董家渡 10 号地块项目现场	现场参观	机构		上海项目开发状况
2013 年 3 月 1 日	公司接待室	实地调研	机构	国泰君安、嘉实基金、易方达基金证券分析师一行	公司经营发展状况

2013 年 3 月 15 日	公司接待室	实地调研	机构	招商证券、国金证券、兴边富民投资证券分析师一行	公司经营发展状况
2013 年 5 月 24 日	公司接待室	实地调研	机构	上投摩根、汇添富证券分析师一行	公司经营发展状况
2013 年 6 月 6 日	公司接待室	实地调研	机构	中投证券、平安资产证券分析师一行	公司经营发展状况
2013 年 6 月 7 日	公司接待室	实地调研	机构	国金证券分析师	公司经营发展状况
2013 年 6 月 27 日	公司接待室	实地调研	机构	招商基金、国都证券、大成基金证券分析师一行	公司经营发展状况
2013 年半年度	——	电话沟通	个人	投资者	公司经营发展状况
	公司网站	网络沟通			
	深交所互动易平台	网络沟通			

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《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，持续改进公司治理，坚持规范运作，进一步强化了独立董事、监事会对公司经营管理监督和检查职能，确保公司持续健康稳定发展。公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

本报告期公司无破产重组事项。

五、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	对公司经营的影响	对公司损益的影响	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
泛海控股有限公司	北京光彩 35% 出资权及相关权益(含北京光彩国际公寓 7,405.99 平方米商业用房使用、收益和处分的权利)	27,772.46	股权变更涉及的工商登记变更正在办理中	交易完成后, 公司拥有控股子公司北京光彩 75% 的出资权及北京光彩国际公寓项目全部商业物业(建筑面积共计 14,520.23 平方米)。公司将通过旗下商业地产经营管理公司与北京光彩配合, 统筹规划设计北京光彩国际商业中心的构建经营。	0	0	是	间接控股股东	2013 年 4 月 24 日	《泛海建设集团股份有限公司关联交易公告》, 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
常新资本投资管理有限公司	光彩国际公寓 7114.24 平方米的商品房	26,678.40	商品房产权过户手续正在办理中		0	0	是	同一实际控制人	2013 年 4 月 24 日	

备注:

1、本公司于 2013 年 4 月 18 日与泛海控股有限公司签订了《出资权转让协议书》, 约定本公司以人民币 277,724,625 元的价格受让泛海控股持有的北京光彩置业有限公司 35% 出资权及相关权益(含北京光彩国际公寓 7,405.99 平方米商业用房使用、收益和处分的权利)。

2、本公司控股子公司北京光彩置业有限公司于 2013 年 4 月 18 日与常新资本投资管理有限公司签订了《商品房转让合同》, 光彩置业以人民币 266,784,000 元的价格购买其所拥有的北京光彩国际公寓 7,114.24 平方米商业物业。

上述两项交易已经公司第七届董事会第四次会议及公司 2012 年度股东大会审议通过。上述交易事项全部完成后, 本公司将拥有控股子公司北京光彩 75% 的出资权, 北京光彩将拥有北京光彩国际公寓项目全部商业物业(建筑面积共计 14,520.23 平方米)。截止报告期末, 交易双方正在办理相应过户手续。

2、出售资产情况

适用 不适用

3、企业合并情况

适用 不适用

六、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, 首批获授股票期权的 11 位激励对象已于 2010

年 1 月行权。具体可参见 2012 年度报告。

报告期内，公司无股权激励事项发生。

七、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

报告期内，本公司以人民币 277,724,625 元的价格受让泛海控股持有的北京光彩置业有限公司 35% 出资权及相关权益（含北京光彩国际公寓 7,405.99 平方米商业用房使用、收益和处分的权利）；本公司控股子公司北京光彩以人民币 266,784,000 元的价格购买常新资本所拥有的北京光彩国际公寓 7,114.24 平方米商业物业。上述事项构成关联交易。具体参见本节“收购资产情况”。

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

5、其他重大关联交易

报告期内，本公司、中国泛海与中信信托有限责任公司签署了《战略合作框架协议》，约定：根据本公司项目开发情况，将通过中信信托有限责任公司融资不少于 50 亿元（三年以上），由中国泛海提供连带责任保证。鉴于此并考虑到长期以来，中国泛海在本公司融资业务上对本公司的支持，以及中国泛海雄厚的经济实力、偿债能力，经公司第七届董事会第三十四次临时会议审议，同意由本公司为中国泛海融资提供不超过 40 亿元的担保。

（上述信息详见公司于 2013 年 6 月 19 日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网相关公告）

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	2013 年 4 月 24 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
泛海建设集团股份有限公司对外担保公告	2013 年 6 月 19 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

八、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

报告期内，公司资产租赁情况详见第八节：“财务报告”之“十二”所述。

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	62,212.2946	2010年2月10日	22,212.2946	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	99,600.00	连带责 任保证	合同签署日至主 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	50,000.00	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	69,318.00	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限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	合同生效之日起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	500,000.00	连带责任保证	本合同生效之日起至主合同债务履行后两年	否	否
武汉公司	2013年1月19日	13,000.00	2013年2月5日	13,000.00	连带责任保证	自主合同约定的各单笔债务的履行期限届满之日起算两年	否	否
武汉公司	2013年1月19日	47,600.00	2013年2月5日	24,800.00	连带责任保证	自担保书生效之日起至债务人与客户签订正式《商品房买卖合同》及《车位买卖合同》，并完成销售备案手续之日止	否	否
武汉中心	2013年1月19日	50,000.00	2013年2月5日	50,000.00	连带责任保证	自本合同生效日起直至主合同项下具体授信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	149,900.00	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
泛海东风	2013年3月8日	100,000.00	2013年3月27日	40,000.00	连带责任保证	自主合同履行期限届满之日起二年	否	否
泛海东风	2013年3月8日	150,000.00	2013年3月27日	150,000.00	连带责任保证	自主合同履行期限届满之日起二年	否	否
通海建设	2013年4月18日	120,000.00	2013年5月4日	86,688.40	连带责任保证	自主合同约定的债务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)			480,600.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				364,488.40
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			1,600,555.29	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				1,433,261.69
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)			480,600.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				364,488.40
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			1,600,555.29	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				1,433,261.69
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)				173.64%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0				
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)				854,601.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				165,948.37				
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				1,020,549.37				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)								
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)								

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 2013 年 6 月 30 日止累计余额为 9.38 亿元。

3、其他重大合同

适用 不适用

4、其他重大交易

□ 适用 √ 不适用

九、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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>1、关于避免同业竞争的承诺</p> <p>本次非公开发行完成后，为避免与公司产生同业竞争问题，公司实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司、泛海建设控股有限公司承诺如下：</p> <p>（1）实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司、泛海建设控股有限公司承诺，除已竣工或接近竣工的北京光彩国际中心项目、山东齐鲁商会大厦项目（与山东工商联合作开发）、已经经营多年的两家小型酒店（由潍坊泛海大酒店有限公司和青岛泛海名人酒店有限公司经营管理）、已处于收尾阶段的潍坊城市花园项目（山东泛海建设投资有限公司开发）外，将不会、并将促使其所控制的企业不再从事房地产开发、物业出租及物业管理等构成或可能构成直接或间接竞争的业务，未来所有的房地产业务机会均由泛海建设进行；</p> <p>（2）泛海建设控股有限公司承诺，本次非公开发行完成后，2008 年底前将北京泛海物业管理有限公司的控股权以市场公允价格转让给泛海建设或予以注销。</p> <p>2、关于本次非公开发行涉及资产在过渡期间损益安排及土地规划条件变更可能给公司带来损失的补充安排的承诺</p> <p>泛海建设控股有限公司就公司本次发行股份收购资产涉及的目标资产可能的损失承担对公司承诺如下：</p> <p>（1）泛海建设控股有限公司就北京星</p>	<p>承诺 1： 2007 年 12 月 9 日</p> <p>承诺 2： 2007 年 12 月 21 日</p> <p>承诺 3： 2007 年 12 月 21 日</p> <p>承诺 4： 2007 年 12 月 21 日</p> <p>承诺 5： 2007 年 11 月 15 日</p>		<p>承诺 1：</p> <p>（1）截止报告期末，公司实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、泛海能源投资股份有限公司、泛海建设控股有限公司严格履行了此项承诺。</p> <p>目前控股股东所开发的位于北京东单的综合写字楼民生金融中心（原北京光彩国际中心项目）、位于山东省济南市市中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</p>

		<p>火房地产开发有限责任公司 100%股权、通海建设有限公司 100%股权、浙江泛海建设投资有限公司 100%股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60%股权（简称“认购资产”）工商变更到公司之前的损益承诺：</p> <p>自认购资产评估基准日起至认购资产工商变更至公司名下之日止，上述认购资产在此期间的所有损失，均由泛海建设控股有限公司承担。</p> <p>（2）鉴于通海建设有限公司、浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司的部分土地未取得土地使用权证，泛海建设控股有限公司承诺：</p> <p>若未能在 2008 年 12 月 31 日前取得浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司土地的使用权证，则向公司赔偿 39.65 亿元（本次浙江公司 100%股权和武汉公司 60%股权的作价），待公司取得浙江公司、武汉公司土地使用权证后将 39.65 亿元返还给大股东。泛海建设控股有限公司将尽力协助通海建设有限公司尽早取得 12 号、14 号地的使用权证。</p> <p>3、承诺</p> <p>鉴于：</p> <p>（1）公司本次拟向泛海建设控股有限公司发行股份收购持有或有权处置的北京星火房地产开发有限责任公司（简称“星火公司”）100%股权、通海建设有限公司（简称“通海公司”）100%股权、浙江泛海建设投资有限公司（简称“浙江公司”）100%股权和武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司（简称“武汉公司”）60%股权；</p> <p>（2）深圳德正信资产评估有限公司已对上述四家公司进行评估（简称“本次评估”），并出具了《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 040 号）、《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估项目期后有关事项的说</p>		<p>较小、盈利能力弱，故未注入本公司。</p> <p>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</p>
--	--	--	--	---

		<p>明》、《关于星火房地产开发有限责任公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 077 号）、《关于通海建设有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 042 号）和《关于浙江泛海建设投资有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 043 号）；</p> <p>（3）纳入本次评估范围的土地包括星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地，星火公司的第二宗地尚未取得二级开发权，故未纳入本次评估范围，仅按账面值列示，通海公司的 12 号地、14 号地由于动迁工作未正式展开，因此也未纳入本次评估范围，也仅按账面值列示；</p> <p>（4）本次交易的作价是在目标资产（指上述四家公司的股权）的评估价值基础进行折价确定的；本次评估结果（价值）是以四家公司相关土地（星火公司第六宗地和第七宗地、通海公司的 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地）的现有规划条件及星火公司第二宗地的一级开发工作能在 2008 年底前完成为前提得出的评估结果；</p> <p>（5）星火公司第六宗地、通海公司 10 号地和浙江公司土地的规划指标目前已确定，不会发生变化。星火公司的第七宗地目前规划为市政配套用地，将来拟对该宗地的规划条件进行调整，以在符合政府要求的前提下，最大限度提高土地价值，即该宗地将来的规划指标可能与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标出现差异。武汉公司土地已签订国有土地使用权出让合同（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</p>		<p>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 的土地使用权证后，公司再将上述履约保证金归还泛海建设控股有限公司。武汉公司原另一股东武汉中央商务区投资控股集团有限公司承诺协助武汉公司签订宗地 27 的《国有土地使用权出让合同》及取得国有土地使用权证。截至本报告公告日，此项工作尚在进行中。</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</p>
--	--	--	--	--

		<p>地、通海公司 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地的规划指标发生变化，从而出现与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标不一致的情形，并且因此导致上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值，则对上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值的差额部分，泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。</p> <p>(2)若星火公司的第二宗地的一级开发工作未能在 2008 年 12 月 31 日前完成，造成星火公司 100%股权的评估价值低于本次评估的价值或给泛海建设造成其他损失，则泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。</p> <p>4、控股股东及关联方关于关联交易、资金往来、资金占用及担保等有关事项的承诺</p> <p>鉴于：</p> <p>(1)公司于 2007 年 7 月 30 日召开 2007 年第一次临时股东大会，会议表决通过了《关于向特定对象非公开发行股票方案的议案》。根据议案的相关内容，公司本次非公开发行股票募集资金拟用于收购控股股东泛海建设控股有限公司持有或有权处置的北京星火房地产有限责任公司 100%股权、通海建设有限公司 100%股权、浙江泛海建设投资有限公司 100%股权、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 60%股权及上述股权对应的资产。</p> <p>(2)根据深圳大华天诚会计师事务所（后更名为立信会计师事务所）出具的《假定三年前已购买入资产泛海建设集团股份有限公司模拟编制的截止 2007 年 6 月 30 日、2006 年 12 月 31 日、2005 年 12 月 31 日、2004 年 12 月 31 日备考财务报表的审计报告》（简称备考审计报告），上述拟收购的四家企业与包括泛海建设控股有限公司在内的关联方在近三年又一期中曾发生关联交易、资金往来和担保事项，且在 2007 年 6 月 30 日仍存在相互的资金占用和担保。</p> <p>(3)公司收购上述四家企业的股权后，公司将成为四家企业的控股股东，备</p>		<p>成 12#、14#地拆迁，公司未取得上述地块的土地使用权证。按照公司计划，10#地块拆迁完成后，公司即启动 12#、14#地块拆迁工作。</p> <p>承诺 3：</p> <p>(1)截止报告期末，星火公司、通海公司、浙江公司规划指标较评估依据未发生减少情况，不存在导致公司股权的价值低于本次评估的价值的情况。武汉公司 4000 亩土地因红线调整，总建筑面积略有变化，即总建筑面积调整为 609 万平方米，减少了约 8.22 万平方米。虽然面积有所减少，但整个项目价值基本未受影响。经测算，武汉公司按现规划面积计算的评估值仍高于资产重组时的折股价值。</p> <p>(2)星火公司的第二宗地在评估中只是以帐面已发生成本列示，不存在评估增值。截止报告期末，星火公司第二宗地一级开发虽未完成但也不存在使第二宗地评估价值减少的情况，也未对泛海建设造成其他损失。</p>
--	--	---	--	---

		<p>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”)</p>		<p>承诺 4:</p> <p>截止报告期末,上述承诺事项(1)、(2)已履行完毕;公司的控股股东及关联方严格履行了承诺(3)的有关约定。</p> <p>承诺 5:</p> <p>由于星火公司尚未完成第二宗地的一级开发工作,故未触及本项承诺。</p>
--	--	---	--	---

		<p>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	<p>公司实际控制人卢志强先生于 2011 年 10 月 27 日通过深圳证券交易所证券交易系统以集合竞价交易方式增持了本公司股份 1,759,786 股，占公司股份总数的 0.039%。卢志强先生计划在之后十二个月内通过深圳证券交易所证券交易系统增持公司股份比例不超过公司总股份的 2%（含本次已增持部分在内）。卢志强先生承诺，在增持计划实施期间及法定期限内不减持其个人所持有的本公司股份。</p>	2011 年 10 月 27 日	——	严格履行
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（如有）					

十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十一、处罚及整改情况

报告期内，公司未有处罚暨整改情况发生。

整改情况说明

适用 不适用

十二、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
2013-002	2013年1月19日	公司第七届董事会第二十八次临时会议决议公告
2013-003	2013年1月19日	公司第七届监事会第二十次临时会议决议公告
2013-004	2013年1月19日	对外担保公告
2013-006	2013年1月26日	公司第七届董事会第二十九次临时会议决议公告
2013-007	2013年1月26日	关联交易公告
2013-009	2013年3月8日	公司第七届董事会第三十次临时会议决议公告
2013-012	2013年3月8日	公司第七届监事会第二十一次临时会议决议公告
2013-010	2013年3月8日	对外担保公告
2013-016	2013年4月18日	公司第七届董事会第三十一次临时会议决议公告
2013-017	2013年4月18日	公司第七届监事会第二十二次临时会议决议公告
2013-018	2013年4月18日	对外担保公告
2013-020	2013年4月20日	公司第七届董事会第四次会议决议公告
2013-021	2013年4月20日	公司第七届监事会第五次会议决议公告
2013-023	2013年4月20日	2013年日常关联交易预计公告
2013-024	2013年4月24日	关联交易公告
2013-030	2013年6月14日	公司第七届董事会第三十三次临时会议决议公告
2013-031	2013年6月19日	公司第七届董事会第三十四次临时会议决议公告
2013-034	2013年6月19日	公司第七届监事会第二十四次临时会议决议公告
2013-032	2013年6月19日	对外担保公告
2013-035	2013年6月26日	2012年度权益分派实施公告

十三、期后事项的说明

为开拓国际市场，满足业务发展需要，公司拟全资投资设立泛海建设集团（香港）有限公司（暂定名，以香港政府机构批准名为准）。该事项已经公司第七届董事会第三十六次临时会议审议通过。泛海建设集团（香港）有限公司注册资本拟为2000万美元，经营范围包括房地产开发、经营，建筑及装修材料采购，其他项目投资，信息收集和广告宣传（以香港政府机构批准的为准）。截止目前，本公司正在办理注册成立泛海建设集团（香港）有限公司有关审批手续。

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

股份变动的原因

适用 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

适用 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

适用 不适用

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

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		42,505 户						
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国泛海控股集团有限公司	境内非国有法人	73.67	3,357,159,952			3,357,159,952	质押	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			124,000,000	质押	120,000,000
黄木顺	境内自然人	2.39	108,709,106			108,709,106		
中信信托有限责任公司—建苏725	其他	1.88	85,747,158			85,747,158		
江苏省国际信托有限责任公司—民生新股自由打资金信托二号	其他	1.82	82,824,790			82,824,790		
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	1.27	58,098,683			58,098,683		
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			42,058,973		
原绍彬	境内自然人	0.84	38,419,228			38,419,228		
中国工商银行—华安中小盘成长股票型证券投资基金	其他	0.41	18,546,089			18,546,089		
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	其他	0.35	16,137,919			16,137,919		
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）	无							

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	报告期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
黄木顺	108,709,106	人民币普通股	108,709,106
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
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
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	58,098,683	人民币普通股	58,098,683
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
原绍彬	38,419,228	人民币普通股	38,419,228
中国工商银行—华安中小盘成长股票型证券投资基金	18,546,089	人民币普通股	18,546,089
中国民生银行—银华深证 100 指数分级证券投资基金	16,137,919	人民币普通股	16,137,919
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）	<p>1、公司股东黄木顺除通过普通证券账户持有 8,279,106 股外，还通过中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 100,430,000 股，实际合计持有 108,709,106 股。</p> <p>2、公司股东原绍彬通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 38,419,228 股。</p>		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

四、“09 泛海债”债券持有人情况

报告期末债券持有人总数	1,172 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	1,199,532	3.75
中银保险有限公司—传统保险产品	1,100,000	3.44
中国工商银行—南方永利 1 年定期开放债券型证券投资基金	1,058,102	3.31
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
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
华宝信托有限责任公司—单一类资金信托 R2007ZX104	830,756	2.60

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年度报告。

二、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

报告期内，公司董事、监事和高级管理人员未有离职和解聘情况发生。

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

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	5,519,830,365.86	3,621,617,663.05
交易性金融资产		
应收票据	364,200.00	520,000.00
应收账款	363,220,088.12	393,515,805.47
预付款项	2,633,358,193.26	1,951,812,603.03
应收利息		
应收股利		
其他应收款	366,954,044.50	357,855,685.63
买入返售金融资产		
存货	26,104,841,577.10	23,837,580,959.68
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	34,988,568,468.84	30,162,902,716.86
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	597,761,881.20	89,965,130.20

项目	期末余额	期初余额
固定资产	142,930,163.33	139,076,936.99
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	4,864,778.83	5,672,257.80
开发支出		
商誉	7,068,470.65	7,068,470.65
长期待摊费用	558,582.41	658,321.91
递延所得税资产	501,691,300.96	409,416,906.67
其他非流动资产	235,000,000.00	120,000,000.00
非流动资产合计	1,489,875,177.38	771,858,024.22
资产总计	36,478,443,646.22	30,934,760,741.08
流动负债：		
短期借款	1,051,160,000.00	1,041,040,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	811,930,508.36	1,100,312,536.33
预收款项	1,321,262,487.08	350,682,231.46
应付职工薪酬	30,593,017.17	104,943,615.79
应交税费	473,553,094.38	1,089,611,680.12
应付利息	146,704,194.07	207,931,755.53
应付股利	455,731,176.80	
其他应付款	1,110,381,472.24	1,111,130,019.48
一年内到期的非流动负债	812,770,000.00	2,220,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,214,085,950.10	7,226,151,838.71
非流动负债：		
长期借款	18,388,774,000.00	11,543,610,000.00
应付债券	3,191,490,756.41	3,188,567,043.80
长期应付款		
专项应付款		

项目	期末余额	期初余额
预计负债		
递延所得税负债	14,097,866.48	14,097,866.48
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,594,362,622.89	14,746,274,910.28
负债合计	27,808,448,572.99	21,972,426,748.99
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	2,674,461,051.93	2,675,390,763.81
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	389,646,559.38	389,646,559.38
一般风险准备		
未分配利润	632,827,137.84	886,777,604.46
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	8,254,246,517.15	8,509,126,695.65
少数股东权益	415,748,556.08	453,207,296.44
所有者权益（或股东权益）合计	8,669,995,073.23	8,962,333,992.09
负债和所有者权益（或股东权益）总计	36,478,443,646.22	30,934,760,741.08

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	23,793,912.43	369,137,681.38
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	2,705,240.00	1,955,240.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,449,375,616.80	6,604,753,001.20
存货	6,314,908.12	6,314,908.12
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	7,482,189,677.35	6,982,160,830.70
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	12,344,833,782.12	10,220,879,157.12
投资性房地产	39,610,142.30	39,610,142.30
固定资产	48,418,515.68	49,290,580.22
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
无形资产	126,108.27	300,750.87
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	51,064,805.55	51,077,093.86
其他非流动资产		
非流动资产合计	12,484,053,353.92	10,361,157,724.37
资产总计	19,966,243,031.27	17,343,318,555.07
流动负债：		

项目	期末余额	期初余额
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	10,105,580.99	10,657,671.54
预收款项	50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬	3,384,975.62	14,746,299.18
应交税费	429,805.83	7,551,580.56
应付利息	146,068,694.07	142,636,231.33
应付股利	455,731,176.80	-
其他应付款	7,520,417,476.86	5,652,319,948.50
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	8,136,187,710.17	5,827,961,731.11
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,191,490,756.41	3,188,567,043.80
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	7,106,166.14
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,198,596,922.55	3,195,673,209.94
负债合计	11,334,784,632.72	9,023,634,941.05
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	288,156,396.48
一般风险准备		
未分配利润	387,585,871.82	75,811,087.29
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	8,631,458,398.55	8,319,683,614.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,966,243,031.27	17,343,318,555.07

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	1,540,721,850.22	632,272,126.32
其中：营业收入	1,540,721,850.22	632,272,126.32
二、营业总成本	1,263,895,024.87	583,781,514.36
其中：营业成本	648,776,502.83	265,319,622.46
营业税金及附加	328,832,895.23	125,083,531.34
销售费用	83,912,137.75	42,649,502.90
管理费用	120,077,245.82	105,303,449.53
财务费用	76,266,514.53	44,376,738.77
资产减值损失	6,029,728.71	1,048,669.36
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	276,826,825.35	48,490,611.96
加：营业外收入	2,727,798.32	1,839,718.81
减：营业外支出	183,028.63	895,129.48
其中：非流动资产处置损失	14,293.63	6,095.23
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	279,371,595.04	49,435,201.29
减：所得税费用	79,267,463.10	21,531,169.18
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	200,104,131.94	27,904,032.11
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	201,780,710.18	30,130,924.06
少数股东损益	-1,676,578.24	-2,226,891.95
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.0443	0.0066
（二）稀释每股收益	0.0443	0.0066
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	200,104,131.94	27,904,032.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	201,780,710.18	30,130,924.06
归属于少数股东的综合收益总额	-1,676,578.24	-2,226,891.95

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	2,124,890.00	1,808,805.00
减：营业成本	274,766.80	184,766.80
营业税金及附加	118,993.85	101,293.07
销售费用		
管理费用	29,890,738.03	27,871,650.84
财务费用	-628,122.08	-52,633.93
资产减值损失	-49,153.24	47,997.13
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）	795,000,000.00	284,000,000.00
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）	767,517,666.64	257,655,731.09
加：营业外收入	583.00	680.00
减：营业外支出		735,260.05
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	767,518,249.64	256,921,151.04
减：所得税费用	12,288.31	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	767,505,961.33	256,921,151.04
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	767,505,961.33	256,921,151.04

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	2,566,340,992.21	1,037,313,058.03
收到的税费返还	1,867,668.89	1,621,336.62
收到其他与经营活动有关的现金	275,675,833.41	2,162,564,440.17
经营活动现金流入小计	2,843,884,494.51	3,201,498,834.82
购买商品、接受劳务支付的现金	2,695,490,695.99	1,763,244,161.20
支付给职工以及为职工支付的现金	253,784,660.22	171,939,155.91
支付的各项税费	1,282,267,842.91	620,290,039.88
支付其他与经营活动有关的现金	439,738,110.23	819,113,317.14
经营活动现金流出小计	4,671,281,309.35	3,374,586,674.13
经营活动产生的现金流量净额	-1,827,396,814.84	-173,087,839.31
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	180,091.00	22,173.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	180,091.00	22,173.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	277,158,994.23	1,970,276.51
投资支付的现金	277,724,625.00	-
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	554,883,619.23	1,970,276.51
投资活动产生的现金流量净额	-554,703,528.23	-1,948,103.43
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	8,340,664,000.00	2,821,870,000.00
发行债券收到的现金		

项目	本期金额	上期金额
收到其他与筹资活动有关的现金	468,500,000.00	
筹资活动现金流入小计	8,809,164,000.00	2,821,870,000.00
偿还债务支付的现金	2,893,110,000.00	2,268,820,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,148,494,641.15	450,499,587.34
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	47,405,909.20	18,516,258.00
筹资活动现金流出小计	4,089,010,550.35	2,737,835,845.34
筹资活动产生的现金流量净额	4,720,153,449.65	84,034,154.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-11,264.43	790.91
五、现金及现金等价物净增加额	2,338,041,842.15	-91,000,997.17
加：期初现金及现金等价物余额	3,138,322,237.08	832,986,657.33
六、期末现金及现金等价物余额	5,476,364,079.23	741,985,660.16

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	1,820,583.00	1,808,805.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,380,751,937.62	3,347,369,131.60
经营活动现金流入小计	4,382,572,520.62	3,349,177,936.60
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	30,236,906.25	19,202,385.80
支付的各项税费	7,392,309.74	1,132,099.95
支付其他与经营活动有关的现金	2,363,351,969.67	2,131,860,339.45
经营活动现金流出小计	2,400,981,185.66	2,152,194,825.20
经营活动产生的现金流量净额	1,981,591,334.96	1,196,983,111.40
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		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		269,770,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	900,180.00	
投资支付的现金	2,123,954,625.00	940,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,124,854,805.00	940,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-2,124,854,805.00	-670,230,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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		
偿还债务支付的现金		214,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	202,080,294.93	226,137,431.29

项目	本期金额	上期金额
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	202,080,294.93	440,137,431.29
筹资活动产生的现金流量净额	-202,080,294.93	-440,137,431.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3.98	-11.19
五、现金及现金等价物净增加额	-345,343,768.95	86,615,668.92
加：期初现金及现金等价物余额	369,137,681.38	22,609,472.86
六、期末现金及现金等价物余额	23,793,912.43	109,225,141.78

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

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	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	2,675,390,763.81			389,646,559.38		886,777,604.46		453,207,296.44	8,962,333,992.09
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	2,675,390,763.81			389,646,559.38		886,777,604.46		453,207,296.44	8,962,333,992.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		-929,711.88					-253,950,466.62		-37,458,740.36	-292,338,918.86
（一）净利润							201,780,710.18		-1,676,578.24	200,104,131.94
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							201,780,710.18		-1,676,578.24	200,104,131.94
（三）所有者投入和减少资本		-929,711.88							-35,782,162.12	-36,711,874.00
1. 所有者投入资本									-36,711,874.00	-36,711,874.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-929,711.88							929,711.88	
（四）利润分配							-455,731,176.80			-455,731,176.80
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-455,731,176.80			-455,731,176.80

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		
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	4,557,311,768.00	2,674,461,051.93			389,646,559.38		632,827,137.84		415,748,556.08	8,669,995,073.23

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	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：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										

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									
二、本年年初余额	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									
(六)专项储备									

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		
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	4,557,311,768.00	2,675,390,763.81			389,646,559.38		886,777,604.46		453,207,296.44	8,962,333,992.09

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

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	4,557,311,768.00	3,398,404,362.25			288,156,396.48		75,811,087.29	8,319,683,614.02
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			288,156,396.48		75,811,087.29	8,319,683,614.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							311,774,784.53	311,774,784.53
（一）净利润							767,505,961.33	767,505,961.33
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							767,505,961.33	767,505,961.33
（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							-455,731,176.80	-455,731,176.80
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-455,731,176.80	-455,731,176.80
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								

项目	本期金额							
	实收资本（或股	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
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	4,557,311,768.00	3,398,404,362.25			288,156,396.48		387,585,871.82	8,631,458,398.55

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本（或股	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	4,557,311,768.00	3,398,404,362.25			253,260,448.54		35,186,261.93	8,244,162,840.72
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	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								

项目	上年金额							
	实收资本（或股	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
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								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	4,557,311,768.00	3,398,404,362.25			288,156,396.48		75,811,087.29	8,319,683,614.02

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，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及其子公司三江科技被认定为高新技术企业，本年和上年企业所得税税率均为 15%。其他地区的子公司本年和上年企业所得税税率均为 25%。

2、税收优惠及批文

三江电子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	1,000,000,000.00		100	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	19,125,389.39		
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	57,407,731.85		
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	100,000,000.00		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	200,000,000.00		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 月出资成立的全资子公司。

*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韩伟集团有限公司（原公司名称为“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	3,748,557,685.00		93.75	93.75	是	248,718,738.84		
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	311,304,135.00		75	85	是	15,497,679.79		
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	74,999,016.21		
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			
武汉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			

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
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	2,230,739,639.91		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、本公司与北京国投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，截至 2012 年 4 月，其注册资本已增加至人民币 399,860 万元，股权结构变更为：本公司出资 175,000 万元持有 43.77% 股权，北京国投出资 199,860 万元持有 49.98% 股权，中国泛海出资 25,000 万元持有 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，

根据协议约定，本公司于 2012 年 5 月 25 日、2012 年 11 月 25 日、2013 年 5 月 25 日分三期向北京信托支付行权费及股权转让价款。上述行权费及股权转让价款支付完成后，本公司即完成对北京国投持有的泛海东风全部股权的回购（共计 199,860 万元，占泛海东风全部股权的 49.98%），截至 2013 年 6 月 30 日泛海东风的股权结构变更为：本公司出资 374,860 万元持有 93.75% 股权；中国泛海出资 25,000 万元持有 6.25% 股权，股权变更手续正在办理过程中。在合并财务报表中将此项股权回购作为偿还借款处理。

*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。

2013 年 4 月本公司与泛海控股签订了《出资权转让协议书》，以人民币 277,724,625 元的价格受让泛海控股持有的北京光彩 35% 出资权及相关权益（含北京光彩国际公寓 7,405.99 平方米商业用房使用、收益和处分的权利），股权转让完成后本公司持有北京光彩 75% 的股权，美国泛海持有 25% 的股权。相关工商变更手续正在办理之中。

截至 2013 年 6 月 30 日，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。

*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。转让完成后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

适用 不适用

本期合并报表范围未发生变更。

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币	499,340.06	1.0000	499,340.06	285,746.51	1.0000	285,746.51
港币	26,673.19	0.7966	21,247.84	26,823.19	0.8108	21,748.26
美元	4,409.30	6.1787	27,243.74	4,409.30	6.2855	27,714.66
欧元	3,528.69	8.0536	28,418.66	3,528.69	8.3176	29,350.23
英镑	1,664.11	9.4213	15,678.08	1,664.11	10.1611	16,909.19
澳元	1,590.00	5.7061	9,072.70	1,590.00	6.5363	10,392.72
新西兰元	15.22	4.7760	72.69	15.22	5.1301	78.08
日元	62,000.00	0.0626	3,881.63	62,000.00	0.0730	4,529.04
小计			604,955.40			396,468.69
银行存款						
人民币	5,472,555,943.08	1.0000	5,472,555,943.08	3,132,955,948.70	1.0000	3,132,955,948.70
港币	11,241.35	0.7966	8,954.30	11,241.35	0.8108	9,114.49
美元	18,630.84	6.1787	115,114.37	18,690.22	6.2855	117,477.39
小计			5,472,680,011.75			3,133,082,540.58
其他货币资金						
人民币	46,307,408.95	1.0000	46,307,408.95	487,897,212.33	1.0000	487,897,212.33
港币	48,755.94	0.7966	38,836.54	48,575.25	0.8108	39,384.81
美元	32,232.22	6.1787	199,153.22	32,146.47	6.2855	202,056.64
小计			46,545,398.71			488,138,653.78
合计			5,519,830,365.86			3,621,617,663.05

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约等保证金	42,390,365.21	13,721,495.76
动迁专用款	1,075,921.42	1,073,930.21
用于担保的定期存款或通知存款		468,500,000.00
合计	43,466,286.63	483,295,425.97

2、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	200,000.00	520,000.00
商业承兑汇票	164,200.00	
合计	364,200.00	520,000.00

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据金额为 2,592,001.25 元，其中金额最大的前五项为

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
法人一	2013.02.01	2013.08.01	500,000.00	
法人二	2013.02.01	2013.08.01	500,000.00	
法人三	2013.01.30	2013.07.30	144,706.25	
法人四	2013.05.21	2013.11.21	100,000.00	
法人五	2013.05.21	2013.11.21	100,000.00	
合计	--	--	1,344,706.25	--

3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
余额百分比法	382,336,934.86	99.97	19,116,846.74	5.00	414,211,277.38	99.96	20,695,471.91	5.00
组合小计	382,336,934.86	99.97	19,116,846.74	5.00	414,211,277.38	99.96	20,695,471.91	5.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	113,400.00	0.03	113,400.00	100.00	152,600.00	0.04	152,600.00	100.00
合计	382,450,334.86	--	19,230,246.74	--	414,363,877.38	--	20,848,071.91	--

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

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
余额百分比法	382,336,934.86	5.00	19,116,846.74
合计	382,336,934.86	--	19,116,846.74

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收租金	113,400.00	113,400.00	100.00	预计无法收回
合计	113,400.00	113,400.00	--	--

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
应收租金	本期收回	预计无法收回	39,200.00	39,200.00
合计	--	--	39,200.00	--

(3) 本报告期无实际核销的应收账款

(4) 本报告期应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
法人一	非关联方	6,290,000.00	1 年以内	1.65
自然人一	非关联方	5,640,000.00	1 年以内	1.47
法人二	非关联方	5,590,000.00	1 年以内	1.46

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
自然人二	非关联方	5,180,000.00	1 年以内	1.35
法人三	非关联方	3,958,505.80	1 年以内	1.04
合计	--	26,658,505.80	--	6.97

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
泛海实业股份有限公司	关联方	756,091.01	0.20
泛海实业股份有限公司济南分公司	关联方	612,000.66	0.16
泛海建设控股有限公司	关联方	450,152.51	0.12
齐鲁天匯餐饮管理有限公司济南分公司	关联方	102,339.32	0.03
合计	--	1,920,583.50	0.51

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
应收政府部门及合作方款项	159,629,073.86	40.82			300,249,834.78	80.26		
余额百分比法	218,236,811.20	55.81	10,911,840.56	5.00	60,637,736.70	16.21	3,031,885.85	5.00
组合小计	377,865,885.06	96.63	10,911,840.56	2.89	360,887,571.48	96.47	3,031,885.85	0.84
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	3.37	13,188,794.10	100.00	13,188,794.10	3.53	13,188,794.10	100.00
合计	391,054,679.16	--	24,100,634.66	--	374,076,365.58	--	16,220,679.95	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

√适用 □ 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
余额百分比法	218,236,811.20	5.00	10,911,840.56
合计	218,236,811.20	--	10,911,840.56

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
应收政府部门及合作方款项	159,629,073.86	
合计	159,629,073.86	

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳鑫森磊投资发展有限公司	7,522,104.71	7,522,104.71	100.00	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	--	--

(2) 本报告期无以前年度已全额计提坏帐准备，本期转回或收回的其他应收款。

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	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	7,395,656.58	369,782.83	6,661,864.86	333,093.24
合计	7,395,656.58	369,782.83	6,661,864.86	333,093.24

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
法人一	非关联方	150,311,737.91	1 年以内	38.44
法人二	非关联方	125,119,886.78	*	32.00
法人三	非关联方	24,509,187.08	3 年以上	6.27
法人四	非关联方	11,986,171.52	1-2 年	3.07
法人五	非关联方	10,000,000.00	3 年以上	2.56
合计	--	321,926,983.29	--	82.34

*其中 1 年以内（含 1 年）的金额 5,175,042.49 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。

(6) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
中国泛海控股集团有限公司北京分公司	关联方	7,395,656.58	1.89
泛海控股有限公司	关联方	92,196.00	0.03
泛海实业股份有限公司济南分公司	关联方	88,520.00	0.02
合计	--	7,576,372.58	1.94

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,256,434,593.79	47.71	547,143,771.96	28.03
1 至 2 年	1,527,079.47	0.06	3,907,543.07	0.20
2 至 3 年	37,800.00	0.00	37,800.00	0.00
3 年以上	1,375,358,720.00	52.23	1,400,723,488.00	71.77
合计	2,633,358,193.26	100.00	1,951,812,603.03	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 1,374,338,720.00 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：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
法人一	关联方	1,374,338,720.00	3 年以上	工程款未结算
法人二	非关联方	630,127,054.24	1 年以内	工程款未结算
法人三	非关联方	250,000,000.00	1 年以内	工程款未结算
法人四	非关联方	201,062,014.87	1 年以内	工程款未结算
法人五	非关联方	34,276,520.00	1 年以内	工程款未结算
合计	--	2,489,804,309.11	--	--

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

6、存货

(1) 存货分类

非房地产业

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	12,762,945.28		12,762,945.28	18,507,227.26		18,507,227.26
原材料	10,879,761.34		10,879,761.34	9,708,393.75		9,708,393.75
在产品	7,412,325.36		7,412,325.36	5,354,776.45		5,354,776.45
产成品	19,336,899.56	797,850.83	18,539,048.73	19,554,356.29	1,030,251.66	18,524,104.63
低值易耗品	63,874.40		63,874.40	62,709.90		62,709.90
合计	50,455,805.94	797,850.83	49,657,955.11	53,187,463.65	1,030,251.66	52,157,211.99

房地产业

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	19,889,080,310.88		19,889,080,310.88	17,183,067,555.04		17,183,067,555.04
开发产品	1,799,246,887.35		1,799,246,887.35	2,304,691,329.59		2,304,691,329.59
出租开发产品	14,994,152.99		14,994,152.99	14,994,152.99		14,994,152.99
一级开发成本	4,351,862,270.77		4,351,862,270.77	4,282,670,710.07		4,282,670,710.07
合计	26,055,183,621.99		26,055,183,621.99	23,785,423,747.69		23,785,423,747.69

其中：期末数中账面价值人民币16,622,613,582.63元的存货用于担保。

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
非房地产业：					
产成品	1,030,251.66		232,400.83		797,850.83
合计	1,030,251.66		232,400.83		797,850.83

(3) 存货跌价准备情况

单位：元

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
产成品	成本与可变现净值孰低提取	减记的金额予以恢复	1.2

(4) 开发成本

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（亿元）	期末余额	期初余额
武汉中央商务区基础设施建设及其他项目	2007.06	2019	99.81	4,811,620,693.77	4,021,136,909.52
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城	2010.10	2013.12	36.41	709,820,657.85	440,334,679.37
武汉中央商务区武汉中心	2009.09	2015.07	55.15	581,225,612.21	491,182,037.29
武汉中央商务区泛海城市广场	2009.06	2015.4	49.00	1,252,057,101.04	869,016,398.36
武汉中央商务区泛海国际居住区-香海园	2010.09	2013.10	11.80	394,474,654.40	284,687,685.68
武汉中央商务区泛海国际居住区-兰海园	2010.09	2013.09	12.27	263,291,079.30	191,242,551.44
武汉中央商务区泛海国际居住区-碧海园	2011.10	2015.03	31.50	7,177,856.43	5,869,498.61
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	2011.10	2015.07	123.00	3,423,657,115.78	3,109,703,424.87
浙江泛海 soho 中心	2011.11	2014.06	8.12	400,202,668.20	283,857,781.88
浙江泛海国际大酒店	2012.09	2015.09	24.10	313,972,904.07	213,659,720.39
泛海国际居住区二期 1-3#地块（原东风乡 1#、2#、3#土地）	2010.10	2015.12	154.00	5,574,806,386.11	5,375,997,695.69
泛海国际居住区二期 4#地块（原“东风乡绿隔地区第六、七宗地”）	2011.03	2015.03	35.00	1,363,466,376.07	1,285,617,626.84
深圳泛海城市广场	2012.06	2015.03	5.65	186,192,235.43	143,295,459.15
青岛泛海国际购物中心（原“青岛名人广场二期”）	2009.06	2013.08	7.38	462,252,524.37	370,888,554.82
沈阳泛海国际居住区	2012.10	2017.12	40.00	144,862,445.85	96,577,531.13
合计				19,889,080,310.88	17,183,067,555.04

(5) 开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	2011.09	53,994,398.82		13,898,074.24	40,096,324.58
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	2012.12	590,266,009.19		130,763,825.60	459,502,183.59
武汉中央商务区泛海国际 SOHO 城 1、2、8 号楼	2012.12	888,960,840.14		237,319,226.73	651,641,613.41
浙江泛海国际中心（原“钱江新城 A-08 地块”）	2011.10	527,866,687.64		262,611.05	527,604,076.59
光彩国际公寓	2003.09	20,709,794.46		2,916,147.75	17,793,646.71
泛海拉菲花园一期	2009.12	16,260,337.45		40,000.00	16,220,337.45
泛海拉菲花园二期	2011.11	187,151,046.41		118,294,556.87	68,856,489.54
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#住宅项目	2010.01	13,167,307.36		1,950,000.00	11,217,307.36
其他		6,314,908.12			6,314,908.12
合计		2,304,691,329.59		505,444,442.24	1,799,246,887.35

(6) 出租开发产品

项目名称	完工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
青岛名人广场一期地下室	2000.12	14,994,152.99			14,994,152.99
合计		14,994,152.99			14,994,152.99

(7) 一级开发成本

项目	土地面积	拟开发建筑面积	开工时间	期末余额	期初余额
星火产业用地	490,418.00	800,000.00	2008.09	3,557,754,501.04	3,547,311,472.99
泛海国际休闲度假项目	484,305.00	605,051.44	2011.09	457,142,982.86	415,353,587.35
金龙湾水上旅游项目	476,005.00	676,997.31	2012.10	336,964,786.87	320,005,649.73
合计				4,351,862,270.77	4,282,670,710.07

(8) 计入期末开发成本的资本化金额

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入开发产品	其他减少		
武汉中央商务区基础设施建设及其他项目	1,565,364,632.28	510,039,043.80			2,075,403,676.08	10.61%
武汉中央商务区 SOHO 城项目宗地 11	9,968,968.35	22,868,969.22			32,837,937.57	8.17%
武汉中央商务区 SOHO 城项目宗地 12		24,223,691.20			24,223,691.20	8.53%
武汉中央商务区泛海城市广场	77,222,362.46	14,487,008.82			91,709,371.28	1.97%
武汉中央商务区泛海国际居住区一香海园	70,794,499.39	44,196,766.16			114,991,265.55	19.39%
武汉中央商务区泛海国际居住区一兰海园		22,800,789.08			22,800,789.08	9.40%
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	817,565,688.52	79,732,673.16			897,298,361.68	11.75%
浙江泛海 soho 中心	63,480,320.31	58,456,208.32			121,936,528.63	13.15%
浙江泛海国际大酒店	32,430,826.50	39,387,501.60			71,818,328.10	8.13%
泛海国际居住区二期 1-3#地块	816,529,111.77	165,450,809.71			981,979,921.48	12.40%
泛海国际居住区二期 4#地块	341,407,952.78	16,855,085.18			358,263,037.96	7.41%
星火产业用地	793,733,406.70				793,733,406.70	
深圳泛海城市广场		11,536,608.60			11,536,608.60	6.95%
青岛泛海国际购物中心（原“青岛名人广场二期”）	60,976,348.52	11,502,550.00			72,478,898.52	7.38%
泛海国际休闲度假项目	24,082,659.55	9,847,248.88			33,929,908.43	7.41%
金龙湾水上旅游项目	25,962,474.29	8,915,417.20			34,877,891.49	7.41%
沈阳泛海国际居住区	2,830,925.60	1,018,122.10			3,849,047.70	7.41%
合计	4,702,350,177.02	1,041,318,493.03			5,743,668,670.05	

7、投资性房地产

按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

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	507,796,751.00					546,962,082.81
(1) 房屋、建筑物	39,165,331.81	507,796,751.00					546,962,082.81
2. 公允价值变动合计	50,799,798.39						50,799,798.39

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) 房屋、建筑物	50,799,798.39						50,799,798.39
3. 投资性房地产账面价值合计	89,965,130.20	507,796,751.00					597,761,881.20
(1) 房屋、建筑物	89,965,130.20	507,796,751.00					597,761,881.20

注：①本期新增的投资性房地产系北京光彩国际公寓商业物业项目，建筑面积共计 14,520.23 平方米，该部分房产准备长期持有并出租，作为投资性房地产核算。

②投资性房地产入账价值以交易双方在公平交易条件下的成交价格作为公允价值入账。

③北京光彩拥有北京光彩国际公寓项目全部商业物业（建筑面积共计 14,520.23 平方米）。截止报告期末，交易双方正在办理相应过户手续。

8、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	195,610,432.35	9,641,988.23		2,666,400.20	202,586,020.38
其中：房屋及建筑物	120,080,890.44			90,000.00	119,990,890.44
机器设备	8,094,015.81	232,865.49			8,326,881.30
运输工具	30,194,700.76	7,274,832.00		2,453,649.00	35,015,883.76
电子设备及其他设备	37,240,825.34	2,134,290.74		122,751.20	39,252,364.88
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	56,533,495.36		5,567,763.16	2,445,401.47	59,655,857.05
其中：房屋及建筑物	14,954,874.70		1,562,972.74		16,517,847.44
机器设备	4,045,178.14		232,629.42		4,277,807.56
运输工具	20,542,160.90		1,748,031.38	2,330,966.55	19,959,225.73
电子设备及其他设备	16,991,281.62		2,024,129.62	114,434.92	18,900,976.32
--	期初账面余额	--	--	--	本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	139,076,936.99	--	--	--	142,930,163.33
其中：房屋及建筑物	105,126,015.74	--	--	--	103,473,043.00
机器设备	4,048,837.67	--	--	--	4,049,073.74
运输工具	9,652,539.86	--	--	--	15,056,658.03
电子设备及其他设备	20,249,543.72	--	--	--	20,351,388.56
四、减值准备合计		--	--	--	
其中：房屋及建筑物		--	--	--	

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
机器设备		--	--	
运输工具		--	--	
电子设备及其他设备				
五、固定资产账面价值合计	139,076,936.99	--	--	142,930,163.33
其中：房屋及建筑物	105,126,015.74	--	--	103,473,043.00
机器设备	4,048,837.67	--	--	4,049,073.74
运输工具	9,652,539.86	--	--	15,056,658.03
电子设备及其他设备	20,249,543.72			20,351,388.56

本期折旧额5,567,763.16元。

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

种类	期末账面价值
房屋及建筑物	30,148,021.90

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	38,184,594.69	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

9、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	14,607,167.18	264,786.00		14,871,953.18
软件	3,027,525.93	264,786.00		3,292,311.93
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
二、累计摊销合计	8,934,909.38	1,072,264.97		10,007,174.35
软件	1,694,515.19	306,515.51		2,001,030.70
报警系统	6,985,144.37			6,985,144.37

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
数据监控平台研发系统	226,404.04	679,212.14		905,616.18
消防安全疏散研发系统	28,845.78	86,537.32		115,383.10
三、无形资产账面净值合计	5,672,257.80	-	-	4,864,778.83
软件	1,333,010.74	-	-	1,291,281.23
报警系统		-	-	
数据监控平台研发系统	3,848,868.84	-	-	3,169,656.70
消防安全疏散研发系统	490,378.22	-	-	403,840.90
四、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	5,672,257.80	-	-	4,864,778.83
软件	1,333,010.74	-	-	1,291,281.23
报警系统		-	-	
数据监控平台研发系统	3,848,868.84	-	-	3,169,656.70
消防安全疏散研发系统	490,378.22	-	-	403,840.90

本期摊销额 1,072,264.97 元。

10、商誉

单位：元

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

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。

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。

11、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
装修费	384,061.45		66,442.20		317,619.25	
其他	274,260.46		33,297.30		240,963.16	
合计	658,321.91		99,739.50		558,582.41	--

12、递延所得税资产和递延所得税负债**(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示**

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	7,868,607.28	7,601,608.75
可弥补亏损	132,887,454.46	102,912,673.02
未实现利润	211,796,868.55	124,023,850.72
土地增值税暂时性差异	107,289,862.76	137,636,462.30
预提费用等产生的暂时性差异	41,848,507.91	37,242,311.88
小计	501,691,300.96	409,416,906.67
递延所得税负债：		
投资性房地产公允价值变动	14,097,866.48	14,097,866.48
小计	14,097,866.48	14,097,866.48

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	9,460,249.95	5,424,078.89
可抵扣亏损	30,061,483.10	29,953,791.92
合计	39,521,733.05	35,377,870.81

注：列示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。

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2013年	197,423.94	197,423.94	

年份	期末数	期初数	备注
2014年	7,391,845.89	7,391,845.89	
2015年	5,142,488.32	5,142,488.32	
2016年	1,306,245.61	1,306,245.61	
2017年	15,915,788.16	15,915,788.16	
2018年	107,691.18		
合计	30,061,483.10	29,953,791.92	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
投资性房地产公允价值变动	56,754,245.56	56,754,245.56
小计	56,754,245.56	56,754,245.56
可抵扣差异项目		
资产减值准备	33,870,631.45	32,674,924.63
可抵扣亏损	531,540,939.12	411,650,692.08
未实现利润	847,187,474.20	496,095,402.88
土地增值税暂时性差异	429,159,451.04	550,545,849.20
预提费用等产生的暂时性差异	167,394,031.61	148,969,247.52
小计	2,009,152,527.42	1,639,936,116.31

13、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	37,068,751.86	6,301,329.54	39,200.00		43,330,881.40
二、存货跌价准备	1,030,251.66		232,400.83		797,850.83
三、商誉减值准备	83,179,500.00				83,179,500.00
合计	121,278,503.52	6,301,329.54	271,600.83		127,308,232.23

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。

14、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
预缴土地注资产生的土地增值税	235,000,000.00	120,000,000.00
合计	235,000,000.00	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235,000,000.00元。

15、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
质押和质押借款		1,000,000,000.00
抵押借款*1	1,022,500,000.00	21,500,000.00
保证借款*2	28,660,000.00	19,540,000.00
信用借款		
合计	1,051,160,000.00	1,041,040,000.00

短期借款的说明

*1抵押借款由子公司的存货、固定资产和投资性房地产作为抵押。

*2保证借款由子公司提供担保。

16、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内(含一年)	784,385,723.82	986,946,980.99
一至二年(含二年)	14,819,638.42	84,480,074.86
二到三年(含三年)	1,942,975.05	14,737,623.98
三年以上	10,782,171.07	14,147,856.50
合计	811,930,508.36	1,100,312,536.33

(2) 本报告期应付账款中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

17、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内(含一年)	1,314,528,393.66	338,740,226.03

项目	期末数	期初数
一至二年(含二年)	5,136,752.55	7,043,567.41
二到三年(含三年)	1,541,314.80	3,020,978.74
三年以上	56,026.07	1,877,459.28
合计	1,321,262,487.08	350,682,231.46

(2) 本报告期预收账款中无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项

(3) 预收售楼款

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
北京泛海国际居住区5#、6#、7#、8#住宅项目	6,389,465.87	1,900,000.00	已竣工	99.90%
深圳拉菲花园二期	24,939,724.00	34,600,523.00	已竣工	87.09%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园一期	11,074,422.00	7,705,239.00	已竣工	96.18%
武汉中央商务区泛海国际居住区-樱海园二期	46,451,245.00	42,377,135.00	已竣工	67.35%
武汉中央商务区泛海国际SOHO城1、2、8号楼	420,367,969.00	107,443,938.00	已竣工	87.44%
武汉中央商务区泛海国际居住区.悦海园	544,359,464.00	127,024,235.00	2013 年 12 月	76.48%
武汉中央商务区泛海国际中心(宗地13)	248,000,000.00		2015 年 9 月	
合计	1,301,582,289.87	321,051,070.00		

18、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	89,039,056.80	149,495,983.96	225,622,898.70	12,912,142.06
二、职工福利费		3,586,445.47	3,586,445.47	
三、社会保险费	-2,941.28	27,478,653.41	27,038,543.62	437,168.51
四、住房公积金	-373,146.90	11,935,281.10	11,938,566.74	-376,432.54
五、工会经费和职工教育经费	16,280,388.66	5,107,826.91	3,672,624.80	17,715,590.77
六、辞退福利		68,301.00	68,301.00	
七、其他	258.51	4,582,978.45	4,678,688.59	-95,451.63
合计	104,943,615.79	202,255,470.30	276,606,068.92	30,593,017.17

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

19、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	917,158.56	553,882.62

项目	期末数	期初数
营业税	-30,756,371.35	90,327,387.62
企业所得税	37,121,154.13	323,941,078.90
土地增值税	470,029,933.59	660,072,480.90
个人所得税	1,065,206.12	1,963,585.24
城建税	-2,001,836.06	6,537,191.32
教育费附加	-631,378.79	2,979,668.71
其他	-2,190,771.82	3,236,404.81
合计	473,553,094.38	1,089,611,680.12

20、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
企业债券利息	145,920,000.00	30,720,000.00
银行利息		4,485,230.56
信托利息	784,194.07	69,094,575.91
企业间资金拆借利息		103,631,949.06
合计	146,704,194.07	207,931,755.53

21、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
中国泛海控股集团有限公司	335,715,995.20		
泛海能源投资股份有限公司	12,400,000.00		
社会公众股	107,615,181.60		
合计	455,731,176.80		--

应付股利的说明：

根据公司 2012 年度股东大会审议通过的 2012 年度利润分配预案：按公司现总股本 4,557,311,768 股，每 10 股派现金股利 1 元(含税)，共计分配利润 45,573.12 万元，2013 年 7 月 3 日，本公司实施完成 2012 度权益分派方案。

22、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年以内(含一年)	748,855,910.43	660,449,135.21
一至二年(含二年)	66,357,582.67	142,734,503.79
二至三年(含三年)	2,879,042.96	235,909,943.51
三年以上	292,288,936.18	72,036,436.97
合计	1,110,381,472.24	1,111,130,019.48

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

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况主要为尚未支付的股权转让款、保证金等

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	期末余额	性质或内容	备注
预提土地增值税	313,293,812.41	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	
武汉水之梦酒店管理有限公司	70,220,720.00	预收诚意金	
泛海建设控股有限公司	64,193,029.16	关联往来款	
金盈沣股权投资基金（深圳）股份公司	50,000,000.00	预收诚意金	
泛海集团有限公司	41,457,805.80	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313,293,812.41 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。

23、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	812,770,000.00	2,220,500,000.00
合计	812,770,000.00	2,220,500,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款*2	9,000,000.00	9,000,000.00
保证借款	2,000,000.00	
信用借款		
保证和抵押借款*1	529,000,000.00	307,500,000.00
信托借款*3	272,770,000.00	1,904,000,000.00
合计	812,770,000.00	2,220,500,000.00

*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。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。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
信托借款	2012/6/13	2013/12/12	人民币	14.900		269,770,000.00		269,770,000.00
银行借款	2012/1/4	2013/7/4	人民币	7.995		200,000,000.00		200,000,000.00
银行借款	2012/12/28	2014/1/3	人民币	7.995		150,000,000.00		150,000,000.00
银行借款	2012/1/4	2014/1/3	人民币	7.995		100,000,000.00		100,000,000.00
银行借款	2012/9/7	2014/1/3	人民币	7.995		50,000,000.00		50,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	769,770,000.00	--	769,770,000.00

资产负债表日后已偿还的金额 200,800,000.00 元。

24、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
保证和抵押借款*1	2,460,344,000.00	535,680,000.00
质押借款		
抵押借款*2	4,722,000,000.00	3,776,500,000.00
保证借款*3	128,000,000.00	

信用借款		
信托借款*4	11,078,430,000.00	7,231,430,000.00
合计	18,388,774,000.00	11,543,610,000.00

*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 以上保证借款主要由本公司保证作为担保。

*4 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

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
信托借款	2013/1/11	2015/7/11	人民币	11.00		2,000,000,000.00		
信托借款	2013/4/3	2015/4/2	人民币	11.50		1,500,000,000.00		
信托借款	2012/12/5	2015/6/5	人民币	11.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
信托借款	2012/12/6	2015/6/6	人民币	11.00		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
信托借款	2013/1/10	2015/7/10	人民币	11.00		1,000,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	6,500,000,000.00	--	2,000,000,000.00

25、应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
不记名公司债券	3,200,000,000.00	2009.11.18	5年	3,200,000,000.00	30,720,000.00	115,200,000.00		145,920,000.00	3,191,490,756.41

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。

26、股本

单位：元

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
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. 无限售条件流通股份							
(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							
无限售条件流通股份合计	4,546,118,928.00						4,546,118,928.00
合计	4,557,311,768.00						4,557,311,768.00

27、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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	-3,126,689.77		929,711.88	-4,056,401.65
小计	2,634,228,876.67		929,711.88	2,633,299,164.79
2. 其他资本公积				

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(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	2,675,390,763.81		929,711.88	2,674,461,051.93

28、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	383,154,422.58			383,154,422.58
任意盈余公积	6,492,136.80			6,492,136.80
合计	389,646,559.38			389,646,559.38

29、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	886,777,604.46	--
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		--
调整后年初未分配利润	886,777,604.46	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	201,780,710.18	--
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	455,731,176.80	以公司现总股本 4,557,311,768 股为基数，每 10 股派现金股利 1 元(含税)
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	632,827,137.84	--

30、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,536,759,485.49	630,043,583.67
其他业务收入	3,962,364.73	2,228,542.65
营业成本	648,776,502.83	265,319,622.46

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	1,347,247,675.00	505,284,984.98	470,930,635.35	144,409,937.42
物业管理	83,401,840.72	85,153,086.56	72,294,472.81	66,908,925.86
物业出租	7,324,937.11	312,247.46	3,232,555.00	385,759.01
商品销售	98,785,032.66	55,862,507.63	83,585,920.51	52,475,071.08
合计	1,536,759,485.49	646,612,826.63	630,043,583.67	264,179,693.37

(3) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
武汉地区	903,402,869.01	392,822,729.64	83,563,306.00	22,831,420.73
中国广东	517,499,978.58	166,253,834.37	213,943,384.45	74,179,860.93
中国北京	70,469,256.12	57,776,286.29	84,889,107.98	66,091,819.06
沪杭地区	18,315,305.67	11,704,071.57	214,964,789.32	80,055,126.01
其他地区	17,169,844.37	10,770,905.80	20,932,162.52	12,231,764.70
中国山东	9,760,748.80	7,215,261.93	7,043,707.96	5,316,867.42
境外收入	141,482.94	69,737.03	4,707,125.44	3,472,834.52
合计	1,536,759,485.49	646,612,826.63	630,043,583.67	264,179,693.37

(4) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人一	38,575,730.00	2.50

自然人二	10,366,365.00	0.67
自然人三	8,500,000.00	0.55
自然人四	7,263,943.00	0.47
自然人五	7,178,104.00	0.47
合计	71,884,142.00	4.66

31、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	73,091,499.14	28,043,068.97	5%
城市维护建设税	5,364,434.74	2,364,571.91	流转税的1%、7%
教育费附加	2,861,005.41	1,468,185.19	流转税的3%
土地增值税	244,934,069.56	92,551,390.73	按超率累进税率30%-60%
其他	2,581,886.38	656,314.54	
合计	328,832,895.23	125,083,531.34	--

32、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	19,481,037.26	15,712,825.10
公杂费	3,256,319.96	2,093,435.25
销售推广费	54,254,769.42	13,261,984.95
租赁及物管费	1,114,510.66	5,918,822.88
摊提费用	947,560.91	956,837.97
其他	4,857,939.54	4,705,596.75
合计	83,912,137.75	42,649,502.90

33、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人力资源费	67,585,647.38	61,168,333.21
税金	5,467,452.16	7,742,216.35
咨询服务费	3,946,470.50	3,236,922.00
资产摊提费用	3,211,678.91	3,072,971.02

租赁及物管费	16,861,543.42	7,956,002.67
上市运作费	1,484,429.98	1,506,470.66
办公费用及其他	21,520,023.47	20,620,533.62
合计	120,077,245.82	105,303,449.53

34、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	70,674,034.76	41,519,878.86
减：利息收入	3,834,338.31	380,282.79
汇兑损益	14,715.57	21.25
其他	9,412,102.51	3,237,121.45
合计	76,266,514.53	44,376,738.77

35、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	6,262,129.54	1,291,951.51
二、存货跌价损失	-232,400.83	-243,282.15
合计	6,029,728.71	1,048,669.36

36、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	104,331.59	5,500.00	104,331.59
其中：固定资产处置利得	104,331.59	5,500.00	104,331.59
政府补助	2,371,543.39	1,621,336.62	503,874.50
其它	251,923.34	212,882.19	251,923.34
合计	2,727,798.32	1,839,718.81	--

(2) 政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
增值税退税款*1	1,867,668.89	1,621,336.62	
其他*2	503,874.50		
合计	2,371,543.39	1,621,336.62	--

*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 1,867,668.89 元。

*2 其他系子公司武汉公司取得江汉区财政的纳税企业奖励金 310,000.00 元；子公司三江电子收到 2011 年度深圳市支持骨干企业加快发展财政奖励款 140,000.00 元、深圳市民营及中小企业发展专项资金（国内市场开拓资助经费）52,980.00 元及新疆安防展补助 894.50 元。

37、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	14,293.63	6,095.23	14,293.63
其中：固定资产处置损失	14,293.63	6,095.23	14,293.63
对外捐赠	13,000.00		13,000.00
其它	155,735.00	889,034.25	155,735.00
合计	183,028.63	895,129.48	--

38、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	171,541,857.39	33,255,752.77
递延所得税调整	-92,274,394.29	-11,724,583.59
合计	79,267,463.10	21,531,169.18

39、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 = $P_0 \div S$

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

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

2、稀释每股收益

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

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

计算过程：

(1) 基本每股收益

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

项目	本期金额	上期金额（注）
归属于本公司普通股股东的合并净利润	201,780,710.18	30,130,924.06
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）	0.0443	0.0066

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	4,557,311,768.00
加：本期发行的普通股加权数		
减：本期回购的普通股加权数		
期末发行在外的普通股加权数	4,557,311,768.00	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）	201,780,710.18	30,130,924.06
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）	0.0443	0.0066
-------------	--------	--------

40、现金流量表附注

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
利息收入	5,898,696.37
押金及代收代付款	62,606,221.27
工程保证金	15,765,472.51
收往来款	160,592,203.18
其他	30,813,240.08
合计	275,675,833.41

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
押金及代收代付款	58,539,945.22
保函等保证金	42,516,012.50
付现费用	46,169,271.73
其他往来款	292,512,880.78
合计	439,738,110.23

（3）收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
解除质押的定期存款	468,500,000.00
合计	468,500,000.00

（4）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
借款辅助费用	47,405,909.20
合计	47,405,909.20

41、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	200,104,131.94	27,904,032.11
加：资产减值准备	6,029,728.71	1,048,669.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,567,763.16	4,053,331.45
无形资产摊销	1,072,264.97	1,192,380.25
长期待摊费用摊销	99,739.50	98,037.70
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）	-90,037.96	595.23
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	80,100,852.84	42,018,397.78
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-92,274,394.29	-11,724,583.59
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,252,266,464.43	-1,486,249,537.99
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-660,192,431.75	6,748,285.17
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	884,452,032.47	1,241,822,553.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,827,396,814.84	-173,087,839.31
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	5,476,364,079.23	741,985,660.16
减：现金的期初余额	3,138,322,237.08	832,986,657.33
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,338,041,842.15	-91,000,997.17

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	5,476,364,079.23	3,138,322,237.08
其中：库存现金	604,955.40	396,468.69
可随时用于支付的银行存款	5,472,680,011.75	3,133,082,540.58
可随时用于支付的其他货币资金	3,079,112.08	4,843,227.81
可用于支付的存放中央银行款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	5,476,364,079.23	3,138,322,237.08

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	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

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	93.75	93.75	753300411
北京光彩	控股子公司	有限责任公司	北京市	卢志强	房地产开发	USD1,000 万	75	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	李 强	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	卢志壮	房地产开发	100,000.00	100	100	787737152
山海天	全资子公司	有限责任公司	北京市	黄翼云	建筑材料、装 饰材料销售	10,000.00	100	100	72261819-5
泛海物业	全资子公司	有限责任公司	北京市	黄翼云	物业服务	5,000.00	100	100	61886656- X
泛海信华	全资子公司	有限责任公司	北京市	郑 东	房地产开发	16,553.90	100	100	75330042X
三江电子	全资子公司	有限责任公司	深圳市	匡 文	电子生产	1,000.00	100	100	61891559-5

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
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
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	陈贤胜	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	陈贤胜	房地产开发	100,000.00	100	100	55503066-8
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	陈贤胜	武汉商业经营	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

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
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) 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	12,740,061.74	75.56%		
泛海控股有限公司	租赁场地	市场价	290,772.00	1.72%	276,588.00	1.87%
泛海实业股份有限公司	采购商品	市场价	169,112.43	0.01%		
泛海建设控股有限公司	租赁场地	市场价			3,286,140.85	22.22%
常新资本投资管理有限公司	租赁场地	市场价			1,723,935.70	11.66%

(2) 出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
泛海建设控股有限公司	销售商品	采购成本加固定利润率	878,534.86	0.89%	475,801.49	0.08%
泛海实业股份有限公司	销售商品	采购成本加固定利润率	1,284,444.43	1.30%		
泛海实业股份有限公司济南分公司	物业管理	按合同约定	1,795,025.60	2.15%		
民生证券有限责任公司	物业管理	按合同约定	1,588,810.56	1.91%		
民生银行股份有限公司	物业管理	按合同约定	1,063,989.66	1.28%		
中国民生信托有限公司	物业管理	按合同约定	484,083.47	0.58%		
泛海实业股份有限公司	物业管理	按合同约定	438,279.94	0.53%	2,286,812.45	0.36%
陕西事通恒运咨询服务有限公司	物业管理	按合同约定	390,435.72	0.47%		
民生投资管理股份有限公司	物业管理	按合同约定	187,698.16	0.23%		
民生期货有限公司	物业管理	按合同约定	160,841.75	0.19%		
泛海集团有限公司	物业管理	按合同约定	8,107.35	0.01%	11,251.37	0.00%

(3) 关联租赁情况

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	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	3,986,749.15
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	3,993,998.40
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	3,994,023.60
中国泛海控股集团有 限公司北京分公司	山海天	民生金融中心 C 座 5 层	2013.3.25	2016.3.24	市场价	731,530.59
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	290,772.00
常新资本投资管理有 限公司	泛海青岛	青岛市福州南路 19 号泛海名人广 场综合楼三楼	2013.4.1	2014.3.31	市场价	

(4) 关联担保情况

1) 贷款担保

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉公司	478,830,000.00	2012年11月15日	2014年11月14日	否
本公司	武汉中心	500,000,000.00	2013年1月4日	2016年1月3日	否
本公司	武汉公司	200,000,000.00	2012年1月4日	2013年7月4日	否
本公司	武汉公司	100,000,000.00	2012年1月4日	2014年1月3日	否
本公司	武汉公司	50,000,000.00	2012年9月7日	2014年1月3日	否
本公司	武汉公司	150,000,000.00	2012年12月28日	2014年1月3日	否
本公司	武汉公司	43,180,000.00	2012年11月29日	2015年11月28日	否
本公司	武汉公司	65,000,000.00	2012年11月30日	2015年11月29日	否
本公司	武汉公司	8,000,000.00	2012年12月13日	2015年12月12日	否
本公司	武汉公司	4,800,000.00	2012年12月19日	2015年12月18日	否
本公司	武汉公司	72,200,000.00	2012年12月27日	2015年12月26日	否
本公司	武汉公司	50,000,000.00	2012年12月28日	2015年12月27日	否
本公司	武汉公司	20,000,000.00	2013年1月25日	2016年1月24日	否
本公司	武汉公司	150,000,000.00	2013年1月31日	2016年1月30日	否
本公司	武汉公司	39,000,000.00	2013年2月1日	2016年1月31日	否
本公司	武汉公司	241,000,000.00	2013年2月4日	2016年2月3日	否
本公司	武汉公司	1,000,000,000.00	2012年12月5日	2015年6月4日	否
本公司	武汉公司	1,000,000,000.00	2012年12月6日	2015年6月5日	否
本公司	武汉公司	1,000,000,000.00	2013年1月10日	2015年7月9日	否
本公司	武汉公司	2,000,000,000.00	2013年1月11日	2015年7月10日	否
本公司	武汉公司	130,000,000.00	2013年4月28日	2016年4月27日	否
本公司	浙江公司	498,000,000.00	2012年8月31日	2014年8月30日	否
本公司	浙江公司	498,000,000.00	2012年9月28日	2014年9月27日	否
本公司	武汉城市广场	152,800,000.00	2012年7月24日	2014年7月23日	否
本公司	武汉城市广场	150,500,000.00	2012年7月27日	2014年7月26日	否
本公司	武汉城市广场	196,800,000.00	2012年7月31日	2014年7月30日	否
本公司	武汉城市广场	151,400,000.00	2012年8月3日	2014年8月2日	否
本公司	武汉城市广场	153,100,000.00	2012年8月7日	2014年8月6日	否
本公司	武汉城市广场	141,200,000.00	2012年8月10日	2014年8月9日	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	武汉城市广场	149,800,000.00	2012年8月15日	2014年8月14日	否
本公司	武汉城市广场	153,700,000.00	2012年8月15日	2014年8月14日	否
本公司	武汉城市广场	158,000,000.00	2012年9月5日	2014年9月4日	否
本公司	武汉城市广场	91,700,000.00	2012年9月7日	2014年9月6日	否
本公司	泛海东风	798,600,000.00	2012年11月27日	2015年5月26日	否
本公司	泛海东风	500,000,000.00	2012年12月25日	2014年12月24日	否
本公司	泛海东风	400,000,000.00	2013年3月27日	2016年3月26日	否
本公司	泛海东风	1,500,000,000.00	2013年4月3日	2015年4月2日	否
本公司	通海建设	25,000,000.00	2013年3月19日	2014年12月20日	否
本公司	通海建设	25,000,000.00	2013年3月20日	2014年12月20日	否
本公司	通海建设	350,000,000.00	2013年3月20日	2015年3月10日	否
本公司	通海建设	100,000,000.00	2013年3月20日	2015年12月20日	否
本公司	通海建设	175,000,000.00	2013年3月20日	2016年3月10日	否
本公司	通海建设	12,000,000.00	2013年4月3日	2016年3月10日	否
本公司	通海建设	1,824,000.00	2013年4月22日	2016年3月10日	否
本公司	通海建设	11,910,000.00	2013年4月25日	2016年3月10日	否
本公司	通海建设	137,910,000.00	2013年5月15日	2016年3月10日	否
本公司	通海建设	23,460,000.00	2013年6月4日	2016年3月10日	否
本公司	通海建设	760,000.00	2013年6月8日	2016年3月10日	否
本公司	通海建设	2,500,000.00	2013年6月25日	2016年3月10日	否
本公司	通海建设	1,520,000.00	2013年6月26日	2016年3月10日	否

2) 其他关联担保

①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2013年6月30日担保余额22,212.29万元。

②根据子公司武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司(“武汉公司”)与招商银行股份有限公司武汉分行签署的《泛海国际中心招商银行大厦定向开发合作协议》及公司签署的《担保书》，公司为武汉公司按合同约定使用资金承担连带保证责任，截至2013年6月30日担保余额24,800万元。

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*1	信托借款	269,770,000.00	2012.6.13-2013.12.12
中国泛海*2	公司债	3,200,000,000.00	2009.12.15-2014.12.14
合计		3,469,770,000.00	

*1、中国泛海为子公司信托借款提供担保。

*2、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。

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
泛海控股有限公司	收购资产	本公司受让泛海控股持有的北京光彩 35% 出资权及相关权益 (含北京光彩国际公寓 7,405.99 平方米商业用房使用、收益和处分的权利)	参考评估价值	277,724,625.00	50.05		
常新资本投资有限公司	收购资产	北京光彩购买常新资本持有的光彩国际公寓 7114.24 平方米的商品房	参考评估价值	266,784,000.00	48.08		

(6) 代建工程

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

工程价款共计 177,376 万元，通海建设已按合同约定付清全部价款，截至 2013 年 6 月 30 日止，工程未完工金额 105,538,720.00 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 2013 年 6 月 30 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。

(7) 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571.95万元,截至2013年6月30日止,该银行专户余额为125.49万元。

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2013年6月30日止,该银行专户余额为107.59万元。

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证不能在2008年12月31日之前取得,则泛海建设控股需向本公司支付39.65亿元(浙江公司100%股权和武汉公司60%股权的作价)作为赔偿,待浙江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2013年6月30日,武汉公司尚有1宗土地未办理土地使用权证。

4) 存款

截至2013年6月30日,公司及子公司在民生银行存款余额合计为177,497,162.18元。

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					
	泛海实业股份有限公司	756,091.01	37,804.55	62,725.54	3,136.28
	泛海实业股份有限公司济南分公司	612,000.66	30,600.03	1,256,894.25	62,844.71
	泛海建设控股有限公司	450,152.51	22,507.63	1,864,710.15	93,235.51
	齐鲁天匯餐饮管理有限公司济南分公司	102,339.32	5,116.97	205,723.27	10,286.16
其他应收款					
	中国泛海控股集团有限公司北京分公司	7,395,656.58	369,782.83	6,661,864.86	333,093.24
	泛海控股有限公司	92,196.00	4,609.80	92,196.00	4,609.80
	泛海实业股份有限公司济南分公司	88,520.00	4,426.00	402,602.01	20,130.10
预付账款					
	泛海集团有限公司	1,374,338,720.00		1,399,703,488.00	

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

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款			
	泛海实业股份有限公司	1,792.00	49,273.25
	常新资本投资管理有限公司		2,947,871.40
其他应付款			
	泛海建设控股有限公司	64,193,029.16	64,222,069.16
	泛海集团有限公司	41,457,805.80	48,271,818.51
	常新资本投资管理有限公司	181,952.88	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	10,000.00
	齐鲁天匯餐饮管理有限公司济南分公司	3,259.00	
预收账款			
	泛海建设控股有限公司	8,444,482.19	7,807,239.88

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2013年6月30日止累计余额为9.38亿元，其中承担阶段性担保额约为9.38亿元。

十、承诺事项

1、重大承诺事项

(1) 截至 2013 年 6 月 30 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 31.87 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）	36,241,125.83
2. 1-2 年（含 2 年）	22,511,155.66
3. 2-3 年（含 3 年）	10,448,704.56
4. 3 年以上	2,281,679.13
合计	71,482,665.18

十一、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

经公司第七届董事会第三十六次临时会议审议通过，公司拟全资投资设立泛海建设集团（香港）有限公司（暂定名，以香港政府机构批准名为准）。截止财务报表批准报出日，正在办理注册成立泛海建设集团（香港）有限公司有关审批手续。

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	期末余额	期初余额
1. 出租开发产品	14,994,152.99	14,994,152.99
2. 投资性房地产	395,538,195.22	89,965,130.20
3. 固定资产	30,318,467.86	4,498,036.50
其中：房屋建筑物	30,318,467.86	4,498,036.50
合计	440,850,816.07	109,457,319.69

2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	购置	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	89,965,130.20	507,796,751.00				597,761,881.20

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款								
按组合计提坏账准备的其他应收款								
应收合并范围内关联方	7,433,588,705.80	99.67			6,588,776,978.61	99.63		
余额百分比法	16,617,801.05	0.22	830,890.05	5.00	16,816,865.88	0.25	840,843.29	5.00
组合小计	7,450,206,506.85	99.89	830,890.05	0.01	6,605,593,844.49	99.88	840,843.29	0.01
单项金额虽不重大但单项计	7,764,715.21	0.11	7,764,715.21	100.00	7,764,715.21	0.12	7,764,715.21	100.00

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
提坏账准备的其他应收款								
合计	7,457,971,222.06	--	8,595,605.26	--	6,613,358,559.70	--	8,605,558.50	--

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
余额百分比法	16,617,801.05	5.00	830,890.05
合计	16,617,801.05	--	830,890.05

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

单位：元

组合名称	账面余额	坏账准备
应收合并范围内关联方款	7,433,588,705.80	
合计	7,433,588,705.80	

注：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。

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

单位：元

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳鑫森磊投资发展有限公司	7,522,104.71	7,522,104.71	100.00	账龄长，预计无法收回
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	--	--

(2) 本报告期其他应收款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项

(3) 金额较大的其他应收款主要系应收合并范围内关联方往来款

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
星火公司	关联方	4,445,349,945.58	1 年以内	59.61
武汉公司	关联方	738,006,577.82	1 年以内	9.90
泛海东风	关联方	732,554,714.39	1 年以内	9.82
大连泛海	关联方	634,317,138.41	1 年以内	8.51

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京光彩	关联方	221,057,011.90	1年以内	2.96
合计	--	6,771,285,388.10	--	90.80

(5) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
星火公司	关联方	4,445,349,945.58	59.61
武汉公司	关联方	738,006,577.82	9.90
东风泛海	关联方	732,554,714.39	9.82
大连泛海	关联方	634,317,138.41	8.51
北京光彩	关联方	221,057,011.90	2.96
通海公司	关联方	213,309,062.21	2.86
青岛泛海	关联方	194,553,583.85	2.61
北京信华	关联方	157,799,697.92	2.12
沈阳泛海	关联方	58,007,273.80	0.78
三江电子	关联方	16,997,135.47	0.23
酒店公司	关联方	11,050,121.41	0.15
商业公司	关联方	10,586,443.04	0.14
合计	--	7,433,588,705.80	99.69

2、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
泛海物业	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00		45,000,000.00	90.00	90.00	
三江电子	成本法	11,103,469.24	11,103,469.24		11,103,469.24	100.00	100.00	
深圳光彩	成本法	507,200,000.00	507,200,000.00		507,200,000.00	100.00	100.00	
北京光彩	成本法	311,304,135.00	33,579,510.00	277,724,625.00	311,304,135.00	75.00	85.00	根据协议约定
泛海信华	成本法	281,901,000.00	281,901,000.00		281,901,000.00	100.00	100.00	
泛海东风	成本法	3,748,557,685.00	3,048,557,685.00	700,000,000.00	3,748,557,685.00	93.75	93.75	
泛海青岛	成本法	197,038,625.04	197,038,625.04		197,038,625.04	70.00	70.00	

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
武汉公司	成本法	1,599,776,320.63	1,599,776,320.63		1,599,776,320.63	80.00	80.00	
星火公司	成本法	1,522,274,265.75	1,522,274,265.75		1,522,274,265.75	100.00	100.00	
通海建设	成本法	2,230,739,639.91	1,300,509,639.91	930,230,000.00	2,230,739,639.91	52.00	100.00	
浙江公司	成本法	999,976,264.59	999,976,264.59		999,976,264.59	100.00	100.00	
山海天	成本法	99,962,376.96	99,962,376.96		99,962,376.96	100.00	100.00	
泛海投资	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00		200,000,000.00	100.00	100.00	
大连泛海	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00		180,000,000.00	90.00	90.00	
沈阳泛海	成本法	140,000,000.00	140,000,000.00		140,000,000.00	70.00	70.00	
商业管理	成本法	196,000,000.00	36,000,000.00	144,000,000.00	180,000,000.00	90.00	90.00	
酒店管理	成本法	98,000,000.00	18,000,000.00	72,000,000.00	90,000,000.00	90.00	90.00	
合计	--	12,368,833,782.12	10,220,879,157.12	2,123,954,625.00	12,344,833,782.12	--	--	--

本期现金红利 795,000,000.00 元，见投资收益。

3、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	2,124,890.00	1,808,805.00
其他业务收入		
合计	2,124,890.00	1,808,805.00
营业成本	274,766.80	184,766.80

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业出租收入	2,124,890.00	274,766.80	1,808,805.00	184,766.80
合计	2,124,890.00	274,766.80	1,808,805.00	184,766.80

(3) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
华南地区	2,124,890.00	274,766.80	1,808,805.00	184,766.80
合计	2,124,890.00	274,766.80	1,808,805.00	184,766.80

(4) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

	本期发生额	上期发生额
销售收入前五名合计金额	1,198,824.00	1,079,255.00
占公司全部营业收入的比例(%)	56.42	59.67

4、投资收益**(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	795,000,000.00	284,000,000.00
合计	795,000,000.00	284,000,000.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
泛海信华	45,000,000.00	80,000,000.00	可供分配利润减少
深圳光彩	120,000,000.00	70,000,000.00	可供分配利润增加
武汉公司	180,000,000.00	104,000,000.00	可供分配利润增加
浙江泛海	450,000,000.00	30,000,000.00	可供分配利润增加
合计	795,000,000.00	284,000,000.00	--

5、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	767,505,961.33	256,921,151.04
加：资产减值准备	-49,153.24	47,997.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,022,244.54	675,459.11
无形资产摊销	174,642.60	80,779.00
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	3.98	
投资损失（收益以“-”号填列）	-795,000,000.00	-284,000,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,288.31	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		184,766.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	158,863,007.92	133,647,301.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,849,062,339.52	1,089,425,657.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,981,591,334.96	1,196,983,111.40
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	23,793,912.43	109,225,141.78
减：现金的期初余额	369,137,681.38	22,609,472.86
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-345,343,768.95	86,615,668.92

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	90,037.96	
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）	503,874.50	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	39,200.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	83,188.34	
减：所得税影响额	159,687.77	
少数股东权益影响额（税后）	14,681.45	
合计	541,931.58	--

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	2.41	0.0443	0.0443
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.40	0.0442	0.0442

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	期末余额(或本期金额)	期初余额(或上期金额)	变动比率	变动原因
货币资金	5,519,830,365.86	3,621,617,663.05	52.41%	报告期销售回款及贷款增加
预付款项	2,633,358,193.26	1,951,812,603.03	34.92%	预付工程款增加
投资性房地产	597,761,881.20	89,965,130.20	564.44%	购置北京光彩国际公寓房产作为投资性房地产
其他非流动资产	235,000,000.00	120,000,000.00	95.83%	预缴的土地增值税增加
预收款项	1,321,262,487.08	350,682,231.46	276.77%	本期预售增加
应付职工薪酬	30,593,017.17	104,943,615.79	-70.85%	本期支付上年年终奖
应交税费	473,553,094.38	1,089,611,680.12	-56.54%	缴纳所得税、土增税及营业税等税金增加
一年内到期的非流动负债	812,770,000.00	2,220,500,000.00	-63.40%	偿还长期借款
长期借款	18,388,774,000.00	11,543,610,000.00	59.30%	新增的长期借款增加
营业收入	1,540,721,850.22	632,272,126.32	143.68%	房地产销售大幅增加
营业成本	648,776,502.83	265,319,622.46	144.53%	收入增加带来结转成本增加
营业税金及附加	328,832,895.23	125,083,531.34	162.89%	收入增加带来确认营业税金增加
销售费用	83,912,137.75	42,649,502.90	96.75%	销售收入增加，相应销售推广费增加

报表项目	期末余额(或本期金额)	期初余额(或上期金额)	变动比率	变动原因
财务费用	76,266,514.53	44,376,738.77	71.86%	借款增加相应利息费用增加
资产减值损失	6,029,728.71	1,048,669.36	474.99%	应收款项增加导致计提的资产减值损失增加
营业外收入	2,727,798.32	1,839,718.81	48.27%	收到的政府补助增加
营业外支出	183,028.63	895,129.48	-79.55%	营业外支出减少
所得税费用	79,267,463.10	21,531,169.18	268.15%	利润总额增加

第九节 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、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 8 月 22 日