



泛海建设集团股份有限公司

(泛海建设 000046)

2009 年半年度报告

2009 年 8 月

目 录

第一节	重要提示	3
第二节	公司基本情况	3
第三节	股东变动和主要股东持股情况	5
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	8
第五节	董事会报告	9
第六节	重要事项	13
第七节	财务报告	27
第八节	备查文件	27

第一节 重要提示

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

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

3、公司全体董事均出席了审议本报告的第六届董事会第二十七次临时会议。

4、公司董事长卢志强先生、副董事长兼总裁李明海先生、董事兼首席财务总监匡文先生、资产财务管理总部总监陈研女士郑重声明：保证本公司半年度报告中财务报告的真实、完整。

5、公司 2009 年半年度财务报告未经审计。

第二节 公司基本情况

一、公司基本情况

(一) 公司法定名称：

中文名称：泛海建设集团股份有限公司

英文名称：OCEANWIDE REAL ESTATE GROUP CO.,LTD.

(二) 公司法定代表人：卢志强

(三) 公司董事会秘书：陈家华

联系电话：010—85110892

传 真：010—65239086

电子信箱：cjh@fhjs.cn

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特大厦十五层

证券事务代表：张 宇

联系电话：0755—82985859

传 真：0755—82985859

联系地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼

电子信箱：zy@fhjs.cn

(四) 公司注册地址：深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦 A 座十六楼

邮政编码：518026

公司办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特大厦十五层

邮政编码：100004

公司国际互联网网址：www.fhjs.cn

公司电子信箱：dsh@fhjs.cn

(五) 公司选定的信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》

登载公司半年度报告的国际互联网网址：巨潮资讯网

<http://www.cninfo.com.cn>

公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

(六) 公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：泛海建设

股票代码：000046

(七) 其他有关资料

1. 首次注册登记日期、地点：1989 年 5 月 9 日，深圳

最近一次变更注册登记日期、地点：2008 年 8 月 20 日，深圳

2. 企业法人营业执照注册号：4403011013197

3. 税务登记号码：440304618815877

4. 公司聘请的会计师事务所名称：广东大华德律会计师事务所

办公地址：深圳市福田区滨河大道5022号联合广场B座11楼

二、主要财务数据和指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末 增减（%）
总资产	21,388,570,775.56	19,821,858,906.56	7.90%
所有者权益（或股东权益）	8,202,483,531.87	8,191,122,799.53	0.14%
每股净资产	3.62	3.62	0.14%
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减 （%）

营业利润	182,423,891.62	243,540,244.20	-25.09%
利润总额	173,908,069.90	245,330,177.99	-29.11%
净利润	124,545,526.54	175,167,625.41	-28.90%
扣除非经常性损益后的净利润	133,129,667.27	172,703,580.74	-22.91%
基本每股收益	0.059	0.076	-22.37%
稀释每股收益	0.059	0.075	-21.33%
净资产收益率	1.61%	2.12%	减少 0.51 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	(113,914,507.67)	69,288,597.07	-264.41%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.05	0.03	-266.67%

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

非经常性损益项目	金额（元）
非流动资产处置损益净额	(43,454.27)
计入当期损益的政府补助，但与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	896,558.53
除上述各项之外营业外收支净额	(9,368,925.98)
扣除所得税前非经常性损益合计	(8,515,821.72)
减：所得税影响金额	802.82
减：少数股东损益影响数	67,516.19
扣除所得税及少数股东损益后非经常性损益合计	(8,584,140.73)

第三节 股本变动及主要股东持股情况

一、股本变动情况：

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,819,177,904	80.36%						1,819,177,904	80.36%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,819,177,904	80.36%						1,819,177,904	80.36%
其中：境内非国有法人持股	1,819,161,404	80.36%						1,819,161,404	80.36%
境内自然人持股	16,500							16,500	
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									

二、无限售条件股份	444,517,980	19.64%					444,517,980	19.64%
1、人民币普通股	444,517,980	19.64%					444,517,980	19.64%
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
三、股份总数	2,263,695,884	100.00%					2,263,695,884	100.00%

注：报告期内，公司未发生因送股、转增股本、配股、增发新股、可转换公司债券转股、实施股权激励计划、或其他原因引起的股份总数及结构变动。

二、股东情况介绍：

(一) 截止 2009 年 6 月 30 日，公司股东总数为 26,467 户。

(二) 本报告期末，公司前 10 名股东、前 10 名无限售条件流通股东持股情况

单位：股

股东总数						26,467
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
泛海建设控股有限公司	境内非国有法人	74.15%	1,678,579,976	1,678,579,976	1,672,000,000	
泛海投资股份有限公司 (原“泛海资源投资集团股份有限公司”)	境内非国有法人	6.21%	140,581,428	140,581,428	140,000,000	
黄木顺	境内自然人	2.08%	47,076,822	0	0	
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.88%	20,000,000	0	0	
博时价值增长证券投资基金	境内非国有法人	0.76%	17,179,899	0	0	
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF)	境内非国有法人	0.69%	15,722,055	0	0	
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.62%	14,112,884	0	0	
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.59%	13,429,244	0	0	
交通银行—融通行业景气证券投资基金	境内非国有法人	0.48%	10,759,960	0	0	
融通新蓝筹证券投资基金	境内非国有法人	0.43%	9,824,119	0	0	
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
黄木顺	47,076,822		人民币普通股			
交通银行—博时新兴成长股票型证券投资基金	20,000,000		人民币普通股			

博时价值增长证券投资基金	17,179,899	人民币普通股
交通银行—华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF)	15,722,055	人民币普通股
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	14,112,884	人民币普通股
中国工商银行—南方成份精选股票型证券投资基金	13,429,244	人民币普通股
交通银行—融通行业景气证券投资基金	10,759,960	人民币普通股
融通新蓝筹证券投资基金	9,824,119	人民币普通股
中国建设银行—融通领先成长股票型证券投资基金	9,182,109	人民币普通股
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	9,000,000	人民币普通股

上述股东关联关系或一致行动的说明	<p>(1) 泛海建设控股有限公司与泛海投资股份有限公司 (原泛海资源投资集团股份有限公司) 同属本公司实际控制人所控制的公司, 且泛海投资股份有限公司持有泛海建设控股有限公司 25.83% 股权;</p> <p>(2) 泛海建设控股有限公司、泛海投资股份有限公司与前十名其他股东及前十名无限售条件的流通股股东之间不存在关联关系, 也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人;</p> <p>(3) 前十名无限售条件流通股股东之博时新兴成长股票型证券投资基金与博时价值增长证券投资基金同属博时基金管理有限公司旗下基金; 华夏蓝筹核心混合型证券投资基金 (LOF) 与华夏优势增长股票型证券投资基金同属华夏基金管理有限公司旗下基金; 融通行业景气证券投资基金、融通新蓝筹证券投资基金与融通领先成长股票型证券投资基金同属融通基金管理有限公司旗下基金。</p> <p>(4) 未知其余无限售条件的流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>
------------------	---

注: (1) 截止报告期末, 持有本公司股份 5% 以上的股东: 泛海建设控股有限公司持有本公司股份 1,678,579,976 股, 占本公司总股本的 74.15%; 泛海投资股份有限公司持有本公司股份 140,581,428 股, 占本公司总股本的 6.21%。(2) 报告期内, 公司股份总数未发生变化。

(三) 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件:

单位: 股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易数量	限售条件
1	泛海建设控股有限公司	1,678,579,976	2009 年 3 月 24 日	117,846,992	股改后三十六个月内不通过证券交易所挂牌交易出售股份; 三十六个月后, 售价不低于 8 元
			2010 年 1 月 4 日	800,000,000	认购的 2006 年非公开发行的股份三十六个月内不转让
			2011 年 2 月 14 日	760,732,984	2007 年实施重大资产重组新增股份三十六个月内不转让
2	泛海投资股份有限公司	140,581,428	2009 年 3 月 24 日	140,581,428	股改后三十六个月内不通过证券交易所挂牌出售股份; 三十六个月后, 售价不低于 8 元。

(四) 控股股东情况:

本报告期内, 公司控股股东及实际控制人没有发生变化。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、报告期内董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内, 公司董事、副总裁兼董事会秘书陈家华先生持有股份8000股, 其中6000股为限售股份; 公司副总裁王辉先生持有股份14000股, 其中10500股为限售股份。公司其余董事、监事、高级管理人员未持有公司股票。

公司董事、监事及高级管理人员获授股票期权尚未行权。

二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

(一) 报告期内, 经公司2008年度股东大会审议通过, 选举公司副总裁徐建兵先生、公司副总裁兼董事会秘书陈家华先生、公司首席财务总监匡文先生为公司董事。

(上述信息详见刊载于2009年4月11日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。)

(二) 根据公司最新章程有关规定, 公司董事会成员人数增加至15名, 公司董事会专门委员会人员规模亦作相应调整。经公司第六届董事会第二十次临时会议审议, 同意增加徐建兵先生为第六届董事会薪酬与考核委员会委员, 陈家华先生为第六届董事会战略发展委员会委员, 匡文先生为第六届董事会审计委员会委员。

(上述信息详见刊载于2009年4月27日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。)

(三) 报告期内, 经公司2009年第二次临时股东大会审议通过, 选举原北京大学教授、全国政协委员黄方毅先生为公司第六届董事会独立董事。

(上述信息详见刊载于2009年6月27日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。)

第五节 董事会报告

一、报告期内经营情况回顾

(一) 报告期总体经营情况

	本报告期	上年同期	同比增减 (%)
营业收入	715,407,635.28	1,011,330,805.82	-29.26%
营业利润	182,423,891.62	243,540,244.20	-25.09%
净利润	124,545,526.54	175,167,625.41	-28.90%

(二) 公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司房地产业务的重点是全力推进北京、深圳、杭州、武汉等地项目的开发进度。截止报告期末，公司所属各项目均按计划推进。与此同时，北京泛海国际居住区项目、深圳泛海拉菲花园一期项目均取得较好的销售业绩（具体项目进展情况详见“报告期内投资情况”）。

截止报告期末，2009 年上半年确认收入 7.15 亿元，实现净利润 1.25 亿元。

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

主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产开发与经营	62,527.59	29,603.10	52.66%	-33.11%	-36.12%	4.42%
物业管理	3,605.49	3,202.73	11.17%	93.41%	97.39%	-13.81%
物业出租	89.84	20.22	77.49%	-27.11%	-3.02%	-6.73%
商品销售	5,165.85	3,488.77	32.46%	-6.47%	-19.57%	51.26%
主营业务分产品情况						
房地产	62,527.59	29,603.10	52.66%	-33.11%	-36.12%	4.42%
物业管理	3,605.49	3,202.73	11.17%	93.41%	97.39%	-13.81%
物业出租	89.84	20.22	77.49%	-27.11%	-3.02%	-6.73%
电子产品及建材	5,165.85	3,488.77	32.46%	-6.47%	-19.57%	51.26%

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 2,120.54 万元。

主营业务分地区情况表

分行业	主营业务收入			主营业务成本			主营业务毛利率	
	金额 (万元)	比上年 增减	占总额 的比重	金额 (万元)	比上年 增减	占总额 的比重	毛利率	比上年 增减
中国北京	66,159.09	-30.77%	92.67%	32,929.44	-31.83%	90.67%	50.23%	0.78%
中国广东	4,030.81	-17.84%	5.65%	2,480.26	-31.72%	6.83%	38.47%	12.51%
中国山东	430.94	73.68%	0.60%	274.39	91.67%	0.76%	36.33%	-5.97%
境外收入	625.57	123.38%	0.88%	534.39	122.30%	1.47%	14.58%	0.42%
其他地区	142.35	-	0.20%	96.33	-	0.27%	32.33%	32.33%

二、报告期内的投资情况

(一) 募集资金使用情况

公司报告期内未募集资金,也不存在以前期间募集资金的使用延续到报告期的情况。

(二) 非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况

1、北京泛海国际居住区项目

截止报告期末,北京泛海国际居住区项目销售完成了年度计划的 90%以上。其中,区域内 7 号地住宅项目全部竣工,7 号地、8 号地商业主体施工基本完成。

截止报告期末,1#地块方案设计及相关工作已展开,已取得 2#地块北区 2-1#~2-5#五栋住宅楼的《建设工程规划许可证》、3#地块 3-1#、3-2#住宅楼及 3-10#办公楼的《建设工程规划许可证》,北区施工图设计及园林设计亦已开始。

2、武汉王家墩中央商务区项目

报告期内,武汉王家墩中央商务区 103#路,101#路东西辅道现有段面施工完成,目前正抓紧进行 202#路中段、305#路南段、102 号路北段施工。

“泛海国际居住区·樱海园”(原“泛海·昆仑花园”)住宅项目已完成一期(约 14 万平方米)基坑土方开挖和部分基础垫层施工。

“泛海城市广场”一期项目用地面积为 4 万平方米,规划建设成为一个总建筑面积约 29-30 万平方米(其中地上 20 万平方米,地下 9-10 万平方米)的商业综合体项目,建筑高度为 180 米,涵盖高档写字楼、国际五星级标准酒店和市级商业中心等多种功能。该项目已于 6 月 25 日正式开工。

3、浙江泛海国际中心项目

截止报告期末,浙江泛海国际中心商务大厦项目(以下简称“商务大厦”),已完成 A 区、C 区十八层顶结构施工;B 区完成十三层顶结构施工。商务大厦顺

利通过杭州市建筑工程质量安全监督总站组织的地基与基础分部工程验收。商务大厦幕墙、泛光照明、弱电等设计工作有序推进。

4、深圳月亮湾项目

深圳泛海拉菲花园一期项目于 2009 年 4 月 25 日正式开盘销售。截止报告期末，泛海拉菲花园已销售 329 套，占项目可销售套数的 68.54%，合计销售面积 27165.26 平方米，占项目可销售面积的 59.14%。同时，泛海拉菲花园二期项目亦于 2009 年 5 月 27 日开工。

5、上海董家渡项目

报告期内，通海建设有限公司采取积极措施进一步推进董家渡项目 10 号地块动迁工作，并进一步细化、深化 10 号地块设计方案。

6、青岛泛海国际购物中心项目

报告期内，项目领取了《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》(基坑工程)。2009 年 5 月 20 日，项目顺利开工，截止报告期末，已全面进入深基坑支护桩的施工阶段。

三、报告期实际经营成果与前次定期报告披露盈利预测情况的比较：

公司未做半年度的业绩预测。

四、形势分析及下半年工作计划

今年以来，中国经济在经历 2008 年底的最困难时期后，已经初步企稳，总体形势向好。从上半年主要经济指标看，工业增加值增速逐渐提升，投资、信贷高速增长，社会消费品零售额小幅攀升，出口跌幅明显放缓。经济运行中的积极变化说明，中国宏观经济已经走出去年下半年的连续下跌阴霾，政府自去年 11 月底以来实施的积极财政政策和适度宽松货币政策收到了明显效果。

经济刺激计划的实施和信贷的巨量发放推升了国内物价水平，也使股市和房市出现持续的上升行情，同时，全球各国央行为走出危机释放的流动性延续大宗商品涨价趋势，加剧了国内对通货膨胀的预期。因此，在经济数据基本好转、上半年流动性得到充分释放的情况下，按照历年银行贷款前松后紧的规律，预计下半年的市场流动性可能会面临收缩。

报告期内的房地产市场可谓是“起死回生”，房地产销售从 2008 年下半年的明显萎缩转为 2009 年上半年的普遍回暖。2009 年上半年，我国商品房销售面积为 34109 万平方米，同比增长 31.7%，创同期历史新高；商品房销售额为 15800 亿元，

同比增长53%。楼市的复苏对土地市场也带来了一定的影响，在个别城市局部地段出现了“天价地王”。从根本上讲，正是宽松的政策环境使房地产市场供需状况改变，进而影响了市场交易量出现增长。需求方面，低利率使购房者成本降低，刺激刚性需求的释放，大量新增银行信贷和通胀预期促使投资性需求抬头；供给方面，因房地产开发贷款增速加快，开发商资金压力缓解，刺激了房地产投资。旺盛的需求和供给催热了房地产市场。

房地产市场的迅速回暖引起了社会的关注。中央政府虽然明确今后时期仍将实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，但针对经济运行的新情况也开始有具体的应对措施，政府有关部门着力于引导房地产业健康、有序发展。近期，国务院重提研究开征物业税，国家统计局要求对房地产开发成本摸底，国土资源部调查土地成本，银监会要求控制房地产贷款风险、严格执行“二套房”标准。政策的收紧趋势与适当缩减的市场流动性将给2009年下半年的房地产市场带来一定的不确定性。在当前的经济环境下，如果房价继续上涨，国家可能出台相关调控政策，可能引起房地产市场新一轮的调整。因此，既要保证房地产市场稳定发展，促进宏观经济增长，又要防范市场过热，将是下半年在政策面上对房地产市场有保有压的基本思路。

基于以上的判断，公司董事会认为，着眼于明年乃至今后时期的发展战略：2009年下半年，公司要根据经济形势变化把握时机，加大工作力度，加快项目的开发和销售，提高公司运营和管理效率，树立泛海建设的品牌形象，确保公司各项事业更上一个新的台阶。

按照计划，公司将重点开展以下几个方面的工作：

- 1、进一步完善公司治理，加强内控制度建设。报告期内，公司修订了《公司章程》，增加现金分红条款；修订了“三会”议事规则和《独立董事工作制度》，重点是维护股东合法权益，强化董事会的科学决策能力，加强监事会、独立董事的监督作用；修订了《信息披露事务管理制度》，制订了《重大信息内部报告制度》，要求认真履行信息披露义务，严格按照程序处理重大事项，切实做好投资者关系管理和媒体关系管理工作。下一步将以此为基础，对公司财务、投资、工程、风险控制等各个方面的制度加以完善，切实提高风险防范水平。

- 2、完成公司债发行。为满足公司发展的资金需求，增强公司项目开发能力和持续发展能力，公司 2009 年第一次临时股东大会决议发行约 32 亿元人民币的

公司债，目前，发债申请已经获得中国证监会条件审核通过。

3、集中力量，重点突破，加快各地项目开发进度。

4、优化管理结构，理顺公司管理体制。结合德勤咨询成果，厘清公司发展战略；对公司总部和所属各公司重新定位，调整组织机构和人员；明确公司总部和所属各公司权责划分；完善各项业务流程、管理流程，形成制度文件；完成信息化平台建设的硬件配置等基础性工作。

5、提高项目质量，增强产品竞争能力。认真落实客户至上的理念，落实公司董事会精细化管理的要求，按照高端精品住宅标准，切实抓好工程管理、售后服务，提高项目建设质量和服务质量，全面提升公司开发项目的核心竞争力。

6、加强市值管理，提升公司在资本市场的良好形象。在股权分置改革后的全流通时代，股东利益趋于一致，上市公司市值管理越来越重要。公司经营理念也将从质量管理、盈利管理向更高要求的市值管理转变，经营目标也将由利润最大化向市场价值最大化过渡。

7、认真履行企业社会责任。按计划，2009年下半年公司多个项目的建设、动迁同时进行，工作力度将加大。在此过程中，进一步落实环保要求，开发绿色精品项目，最大限度地维护合作各方包括动迁户的利益成为公司重要工作目标。以此为基础，公司将从各个方面努力履行企业公民应尽的责任义务。

第六节 重要事项

一、公司治理结构现状及差异

（一）报告期内，为加强公司董事会的力量，进一步发挥董事会对公司经营管理的决策指导，董事会法定人数由9人增加为15人，相应独立董事增加为5人。

（上述信息详见刊载于2009年1月17日、2009年2月13日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

（二）为进一步完善公司治理，公司先后完成了对《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《信息披露事务管理制度》的修订，并制订了《重大信息内部报告制度》及《累积投票制实施细则》。

报告期内，完成了对《公司章程》的修订，其中：按照监管机构要求，增加

了关于“现金分红政策”的有关条款。

(三)中国证监会深圳监管局于2008年10月起对公司2005年以来在公司治理、重大资产收购进展、信息披露、财务管理与会计核算等方面的情况进行了现场检查,并于2009年1月19日发出《关于要求泛海建设集团股份有限公司限期整改的通知》(以下简称《整改通知》)。公司董事会、监事会和公司高级管理人员分别组织对《整改通知》进行了认真的学习,对《整改通知》提出的问题进行了认真的自查、讨论,提出了相应的整改措施,形成了切实可行的整改方案,并经公司第六届董事会第十六次临时会议、第六届监事会第八次临时会议审议通过。

公司以此为契机,认真对《整改通知》指出的问题进行了整改,在加强学习的同时,抓好整改措施的落实。截止报告期末,《整改通知》所提出的问题基本整改完毕。

(上述信息详见刊载于2009年2月25日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。)

综上,公司的治理结构现状符合《上市公司治理准则》的要求。

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

1、报告期内,公司实施了2008年度利润分配方案。公司2008年度利润分配方案为:以公司现有总股本2,263,695,884股为基数,向全体股东每10股派送现金0.50元(含税,扣税后,个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.45元人民币现金),合计分派113,184,794.20元人民币。对于其他非居民企业,本公司未代扣代缴所得税,由纳税人在所得发生地缴纳。

(上述信息详见刊载于2009年6月3日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。)

2、2009年半年度,公司不进行利润分配及资本公积金转增股本。

三、公司股票期权激励计划有关情况

公司《股票期权激励计划》(以下简称“激励计划”)已经2006年12月29日召开的公司2006年第三次临时股东大会审议通过。该次股东大会确定了首批获授股票期权的激励对象名单和获授期权数量。首批获授股票期权的激励对象为公司董事(不包括独立董事)、监事及高级管理人员。公司首批激励对象为11人。第五届董事会第四十三次临时会议决议,首批获授股票期权的激励对象的股票期

权授权日定为 2007 年 2 月 2 日。

2008年4月1日，公司第六届董事会第三次临时会议审议通过了《关于公司首批股权激励对象首期股票期权行权有关事项的议案》，对行权价格及行权数量进行了调整，并决定选择适当时机进行激励对象的首期行权。

报告期内，根据激励计划，公司股权激励已进入第二个行权期。因公司2008年净资产收益率未达10%，未达到第二期的行权条件，故公司股权激励计划首批激励对象自动放弃第二个行权期的行权（第二个行权期可行权股份占获授期权的30%）。首批激励对象第一个行权期（第一个行权期可行权股份占获授期权的40%）可行权股份尚未行权。

四、公司重大诉讼、仲裁事项及持有其他上市公司股权情况

公司报告期内没有发生重大诉讼事项及持续到报告期的重大诉讼事项。

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

五、重大资产收购事项

根据公司第六届董事会第十七次临时会议决议，公司受让了北京星火房地产开发有限责任公司持有的北京泛海东风置业有限公司（简称“泛海东风”）10%股权（上述信息详见刊载于2009年2月28日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告）。

报告期内，泛海东风股权变更手续已正式办理完毕，并于2009年4月24日取得了新营业执照。此次变更完成后，泛海东风的股权结构为：泛海建设集团股份有限公司出资12,415.44万元人民币，占注册资本的75.03%；常新资本投资管理有限公司出资4,132.05万元人民币，占注册资本的24.97%。

六、报告期内重大关联交易事项

（一）与日常经营相关的关联交易

报告期内，公司第六届董事会第十五次临时会议审议通过了两项关联交易议案，分别为：关于北京星火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司、浙江泛海建设投资有限公司三家公司与泛海建设控股有限公司签订《〈借款合同书〉补充协议》的议案；关于北京星火房地产开发有限责任公司、通海建设有限公司与泛海集团有限公司签订“关于履行‘《项目工程合作合同》及相关协议’的补充协议”的议案。

第一项关联交易的主要内容：北京星火房地产开发有限责任公司（以下简称“星火房地产”）、通海建设有限公司（以下简称“通海建设”）和浙江泛海建设投资有限公司（以下简称“浙江泛海”）向泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海控股”）的借款到期，需要签订补充协议以延长借款期限和调整借款额度。

第二项关联交易的主要内容：星火房地产、通海建设委托泛海集团有限公司（以下简称“泛海集团”）进行两家公司所属项目的拆迁安置、“七通一平”等工程，现根据工程进展情况，经星火房地产、通海建设与泛海集团协商，决定在原有委托施工的工程合作合同基础上签订补充协议对项目施工进度重新约定，并由泛海集团分别向两家公司支付工程延期违约金。

上述关联交易主要是为了保证公司三家控股子公司（星火房地产、通海建设、浙江泛海）的项目能够更好更快的开发，维护公司的合法权益。关联交易的履行对公司的影响是积极的，有利于增强公司的持续经营能力，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

上述两项关联交易已经公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过。

（上述信息详见刊载于 2009 年 1 月 22 日、2009 年 2 月 13 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

（二）资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，无资产收购、出售发生的关联交易。

（三）关联债权债务往来

单位：人民币万元

关联方名称	与上市公司的关系	上市公司向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
泛海建设控股有限公司	股东		-	4,400.00	462,538.59
泛海集团有限公司	实际控制人控制的法人		194,248.03	-	-
合 计			194,248.03	4,400.00	462,538.59

（四）其他重大关联事项

无其他重大关联事项。

七、重大合同及其履行情况

1、公司未有托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

2、公司新增银行借款

单位：万元

借款银行	借款额	借款期限	担保方
建行深圳分行营业部	45,000	2009.01.19~2012.01.15	土地抵押加中国泛海担保
中行深圳分行	20,000	2009.06.26~2011.06.25	本公司担保加中国泛海担保
建行湖北省分行营业部	10,000	2009.01.05~2017.11.18	自有土地抵押
建行湖北省分行营业部	45,000	2009.02.20~2017.02.16	自有土地抵押
交行湖北省分行营业部	10,000	2009.01.12~2009.07.12	中国泛海担保
交行湖北省分行营业部	10,000	2009.01.14~2009.07.14	中国泛海担保
北京银行商务中心区支行	8,000	2009.06.29~2010.06.29	本公司担保
建行深圳分行	45,000	2009.06.30~2012.06.29	土地抵押加本公司担保
北京银行杭州分行	60,000	2009.05.27-2012.05.26	土地抵押加本公司担保

注：“中国泛海”指公司关联股东中国泛海控股集团有限公司。

3、重大担保

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
无						
报告期内担保发生额合计			0.00			
报告期内担保余额合计			0.00			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			130,340.00			
报告期内对控股子公司担保余额合计			184,020.00			
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）						
担保总额			184,020.00			
担保总额占公司净资产的比例			22.43%			
其中：						
为控股股东及公司持股 50%以下的其他关联方提供担保的金额			0.00			
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额			183,200.00			
担保总额超过净资产 50%部分的金额			0.00			

上述三项担保金额合计	183,200.00
------------	------------

4、公司未委托他人进行现金资产管理事项。

八、公司独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发 [2003]56号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发 [2005]120号）的相关规定，作为泛海建设集团股份有限公司独立董事，我们对截至2009年6月30日公司控股股东及其关联方占用公司资金和对外担保情况进行认真的检查，发表专项说明和独立意见如下：

公司能够遵守相关法律法规的规定，报告期内（2009年1月1日至2009年6月30日）不存在控股股东及其他关联方占用公司资金的情况。

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

九、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续至报告期内的承诺事项

公司股东泛海建设控股有限公司、泛海投资股份有限公司（原“泛海资源投资集团股份有限公司”）（两股东系同一实际控制人，承诺事项一致）延续至报告期内的有关承诺事项如下：

（一）公司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（现已更名为泛海投资股份有限公司）及其他关联人关于公司**2007年非公开发行股票（380,366,492 股）**的有关承诺事项

1、关于避免同业竞争的承诺

本次非公开发行完成后，为避免与公司产生同业竞争问题，公司实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资股份有限公司）、泛海建设控股有限公司承诺如下：

实际控制人及旗下的泛海集团有限公司、中国泛海控股集团有限公司、光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资股份有限公司）、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（现已更名为民生金融中心）、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。

承诺履行情况：

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

2、关于本次非公开发行涉及资产的土地规划条件变更可能给公司带来损失的补充安排的承诺

泛海建设控股有限公司就公司本次发行股份收购资产涉及的目标资产可能的损失承担对公司承诺如下：

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

若未能在2008年12月31日前取得浙江泛海建设投资有限公司、武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司土地的使用权证，则向公司赔偿39.65亿元（本次浙江公司100%股权和武汉公司60%股权的作价），待公司取得浙江公司、武汉公司土地使用权证后将39.65亿元返还给大股东。泛海建设控股有限公司将尽力协助通海建设有限公司尽早取得12号、14号地的使用权证。

承诺履行情况：

截止报告期末，公司所属的浙江公司已取得全部的项目土地使用权证；武汉公司27宗地已办理完毕25宗地的土地证，余下的宗地22、宗地27由于军方历史遗留问题及4000亩土地红线调整原因，尚未办妥土地登记和发证手续。目前，已办土地证面积1871156.12平方米（合2806.73亩），占武汉公司全部27宗地净用地总面积1951521.73平方米（合2927.28亩）的95.88%。

基于负责的态度，公司控股股东泛海建设控股有限公司（以下简称“泛海建设控股”）已向公司正式发函，同意按照武汉公司未取得土地证的占地面积与27宗土地总占地面积的比例向公司支付赔偿款（即履约保证金），保证金金额=34.85

亿元（武汉公司 60%股权的收购价格） $\times 80,365.61$ 平方米 $\div 1,951,521.73$ 平方米 $=143,515,773.64$ 元。上述保证金在公司全资子公司北京星火房地产开发有限责任公司欠泛海建设控股款项中抵扣。待取得宗地 22、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。

（上述信息详见刊载于 2009 年 4 月 9 日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

（2）鉴于：

①公司本次拟向泛海建设控股有限公司发行股份收购持有或有权处置的北京星火房地产开发有限责任公司（简称“星火房地产”）100%股权，通海建设有限公司（简称“通海公司”）100%股权，浙江泛海建设投资有限公司（简称“浙江公司”）100%股权和武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司（简称“武汉公司”）60%股权；

②深圳德正信资产评估有限公司已对上述四家公司进行评估（简称“本次评估”），并出具了《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 040 号）、《关于武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司资产评估项目期后有关事项的说明》、《关于星火房地产开发有限责任公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 077 号）、《关于通海建设有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 042 号）和《关于浙江泛海建设投资有限公司资产评估报告书》（德正信资评报字[2007]第 043 号）；

③纳入本次评估范围的土地包括星火房地产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，星火房地产的第二宗地尚未取得二级开发权，故未纳入本次评估范围，仅按账面值列示，通海公司的 12 号地、14 号地由于动迁工作未正式展开，因此也未纳入本次评估范围，也仅按账面值列示；

④本次交易的作价是在目标资产（指上述四家公司的股权）的评估价值基础上进行折价确定的；本次评估结果（价值）是以四家公司相关土地（星火房地产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房地产第二宗地的一级开发工作能在 2008 年底前完成为前提得出的评估结果；

⑤星火房地产第六宗地、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。星火房地产的第七宗地目前规划为市政配套用地，将来拟对该宗地的规划条件进行调整，以在符合政府要求的前提下，最大限度提高土地价值，即该宗地将来的规划指标可能与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标出现差异。武汉公司土地已签订国有土地使用权出让合同（WCX-2007-051），目前武汉公司正在协助武汉市规划局进行相关规划指标的分解落实工作，在该项工作完成后，武汉公司土地的规划指标与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标可能出现差异。

⑥星火房地产的第二宗地未取得二级开发权，目前正在进行一级开发。

泛海建设控股有限公司承诺如下：

①若星火房地产第六宗地和第七宗地、通海公司 10 号地、浙江公司土地和武汉公司土地的规划指标发生变化，从而出现与本次评估报告采用的作为评估前提的规划指标不一致的情形，并且因此导致上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值，则对上述四家公司股权的价值低于本次评估的价值的差额部分，泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。

②若星火房地产的第二宗地的一级开发工作未能在2008年12月31日前完成，造成星火房地产100%股权的评估价值低于本次评估的价值或给泛海建设造成其他损失，则泛海建设控股有限公司将向公司进行赔偿。

承诺履行情况：

①截止报告期末，星火房地产、通海公司、浙江公司规划指标较评估依据未发生减少情况，不存在导致公司股权的价值低于本次评估的价值的情况。

武汉公司4000亩土地因红线调整，总建筑面积略有变化，即总建筑面积调整为609万平方米，减少了约8.22万平方米。虽然面积有所减少，但整个项目价值基本未受影响。经测算，武汉公司按现规划面积计算的评估值仍高于资产重组时的折股价值。

②星火房地产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，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。

3、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

鉴于：

(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。

(2) 根据深圳大华天诚会计师事务所（现已更名为广东大华德律会计师事务所）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（备考审计报告中的关联方资金占用情况见附表）。

附表：截止 2007 年 6 月 30 日备考审计报告中的关联方资金占用情况

单位：人民币（元）

往来项目	关联公司名称	经济内容	2007-6-30
其他应收款	常新资本投资管理有限公司	往来款	150,701,915.38
	泛海集团有限公司	往来款	932,094,078.00
	小 计		1,082,795,993.38
其他应付款	泛海建设控股有限公司	往来款	5,213,723,686.86
	通海控股有限公司	代收款	3,140,386.20
	小 计		5,216,864,073.06
轧差	应付控股股东及关联方		4,134,068,079.68

说明：本次发行涉及的备考关联资金占用为应收泛海集团有限公司、常新资本投资管理有限公司款项为 1,082,795,993.38 元，应付泛海建设控股有限公司和通海控股有限公司 5,216,864,073.06 元，轧差后为应付控股股东及关联方 4,134,068,079.68 元。

(3) 公司收购上述四家企业的股权后，公司将成为四家企业的控股股东，备考审计报告中反映出公司与控股股东及关联方有关联交易、资金往来、资金占用和担保的情形。

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：

(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。

(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。

(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。

承诺履行情况：

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。

4、控股股东及关联方关于三年不转让其持有的公司股份的承诺

泛海建设控股有限公司拟以其持有或有权处置的四家公司的股权作价认购公司2007年非公开发行的全部股份380,366,492股，导致触发要约收购义务，现根据《上市公司收购管理办法》向中国证券监督管理委员会提出豁免履行要约收购义务的申请，并承诺如下：

本次非公开发行完成后，泛海建设控股有限公司及一致行动人光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资股份有限公司）拥有权益的公司股份三年内不转让。

承诺履行情况：

截止报告期末，公司的控股股东及关联方严格履行了此项承诺。

5、关于项目工程合同的承诺

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

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

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

承诺履行情况：

由于星火房地产尚未完成第二宗地的一级开发工作，故未触及本项承诺。

（二）公司股东泛海建设控股有限公司、光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资股份有限公司）（两股东系同一实际控制人，承诺事项一致）对于公司**2006年股权分置改革和非公开发行股票（4亿股）的承诺事项：**

1、泛海建设控股有限公司及光彩事业投资集团有限公司（现已更名为泛海投资股份有限公司）所持有的股份自获得上市流通权之日起（含泛海建设控股有限公司2006年增发获得的4亿股股份），三十六个月内不通过证券交易所挂牌交易出售股份。

承诺履行情况：

截止报告期末，泛海建设控股有限公司及泛海投资股份有限公司严格履行了此项承诺。

2、股权分置改革后，在所持有的存量股份获得上市流通权之日起五年内，通过证券交易所挂牌交易出售公司股份的出售价格不低于每股8元（当公司派发红股、转增股本、增资扩股、配股、派息等使公司股份或股东权益发生变化时，

则对此价格进行相应调整)；如有违反承诺的卖出交易，承诺将卖出资金划入上市公司帐户归公司所有。

承诺履行情况：

截止报告期末，尚未触及此项承诺。

十、公司 2009 年半年度财务报告未经审计。

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

十二、其他重要事项

1、2009年5月20日，本公司发行不超过人民币32亿元公司债券的申请经中国证券监督管理委员会发行审核委员会会议审核，获得有条件通过。

(上述信息详见刊载于2009年5月21日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。)

2、报告期内，所属子公司深圳市泛海三江电子有限公司获得深圳市科技和信息局、深圳市财政局、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局联合颁发的《高新技术企业证书》(证书编号：GR200844200129)，发证日期为2008年12月16日，有效期三年。

(上述信息详见刊载于2009年3月18日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。)

3、公司报告期内未进行证券投资。

4、公司报告期内未持有其他上市公司、非上市金融企业和拟上市公司股权。

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

报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009年1月12日	公司接待室	实地调研	广发基金、易方达基金、	一、主要内容：

2009年1月20日	公司接待室	实地调研	中投证券、嘉实基金、鹏华基金、华夏基金、天弘基金、中信证券、博时基金、泰达荷银、南方基金、长城证券、安信证券、光大证券、长信基金、兴业证券、新华资产等机构投资者代表、证券分析师及个人投资者、财经媒体记者	1、公司项目的开发进展 2、公司发展战略与规划 3、2009年公司债进展情况 4、其他问题解释
2009年2月12日	公司接待室	实地调研		
2009年2月13日	公司接待室	实地调研		
2009年3月5日	公司接待室	实地调研		
2009年4月2日	公司接待室	实地调研		
2009年4月21日	公司接待室	实地调研		
2009年4月30日	公司接待室	实地调研		
2009年5月22日	公司接待室	实地调研		
2009年6月10日	公司接待室	实地调研		
2009年6月12日	公司接待室	实地调研		
2009年6月25日	公司接待室	实地调研		
2009年上半年	/	电话沟通		
2009年上半年	公司网站	网络沟通		

十三、期后事项

1、经国家工商行政管理部门审核，公司第二大股东泛海资源投资集团股份有限公司自2009年7月1日起正式更名为泛海投资股份有限公司。

2、经公司第六届董事会第二十四次临时会议审议通过，同意公司为深圳市光彩置业有限公司等四家控股子公司以下贷款提供担保：

序号	被担保对象	金额（万元）	借款机构	期限	担保方式
1	深圳市光彩置业有限公司	20,000	中国银行深圳市分行	两年	连带责任担保
2	浙江泛海建设投资有限公司	60,000	北京银行杭州分行	三年	连带责任担保
3	北京泛海信华置业有限公司	8,000	北京银行	一年	连带责任担保
4	浙江泛海建设投资有限公司	100,000	中国建设银行深圳市分行	三年	连带责任担保
5	武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司	20,000	交通银行武汉江汉支行	两年	连带责任担保

其中，根据《公司章程》的规定，公司为控股子公司浙江泛海建设投资有限

公司申请的 100,000 万元贷款提供担保、为控股子公司武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司申请的 20,000 万元贷款分别提供担保事项尚须提交公司股东大会审议。

（上述信息详见刊载于2009年7月14日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

3、公司第六届董事会第二十五次临时会议逐项审议通过了如下议案：

（1）关于控股子公司武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司增资扩股的议案

为支持武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司（以下简称“武汉公司”）的发展，顺利推进武汉中央商务区建设，经全体董事认真审议，同意公司按持股比例认购武汉公司拟增发的 8 亿股新股，所需资金公司将自筹解决。

（2）关于增选公司独立董事的议案

经本次会议审议，同意由公司董事会提名严法善先生为公司第六届董事会独立董事候选人。公司须将此项议案提交公司股东大会审议。

（上述信息详见刊载于2009年7月21日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网上相关公告。）

第七节 财务报告

本报告未经审计，财务报表及附注附后。

第八节 备查文件目录

一、载有公司法定代表人、首席财务总监、资产财务管理总部总监签名并盖章的财务报告。

二、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

泛海建设集团股份有限公司 合并资产负债表

单位：人民币元

资 产	注释	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	2,783,108,005.48	1,563,567,773.01
交易性金融资产		-	-
应收票据		349,980.00	100,000.00
应收账款	2	199,939,104.25	95,841,255.05
预付款项	3	2,439,748,193.28	2,287,578,317.17
应收利息		-	-
其他应收款	4	343,166,534.25	360,741,080.05
存货	5	15,399,562,027.84	15,289,752,120.53
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		21,165,873,845.10	19,597,580,545.81
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	6	-	-
投资性房地产	7	48,306,422.72	48,306,422.72
固定资产	8	71,149,819.92	72,769,341.49
在建工程	9	262,608.07	201,884.98
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
无形资产	10	593,867.73	772,072.15
开发支出	11	5,945,623.47	4,891,913.49
商誉	12	90,247,970.65	90,247,970.65
长期待摊费用	13	1,804,530.53	1,968,616.54
递延所得税资产	14	4,386,087.37	5,120,138.73
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		222,696,930.46	224,278,360.75
资产总计		21,388,570,775.56	19,821,858,906.56

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是合并财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司 合并资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和股东权益	注释	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	16	280,000,000.00	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	17	695,474,292.71	1,135,142,623.99
预收款项	18	342,696,809.04	33,211,227.64
应付职工薪酬	19	7,426,065.02	6,857,930.63
应交税费	20	287,686,589.01	373,799,509.97
应付股利		-	-
其他应付款	21	5,404,581,015.39	5,316,113,298.32
一年内到期的非流动负债	22	453,500,000.00	762,400,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		7,471,364,771.17	7,627,524,590.55
非流动负债：			
长期借款	23	5,242,000,000.00	3,529,300,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	24	6,180,950.22	6,180,950.22
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		5,248,180,950.22	3,535,480,950.22
负债合计		12,719,545,721.39	11,163,005,540.77
股东权益：			
股本	25	2,263,695,884.00	2,263,695,884.00
资本公积	26	5,144,528,441.61	5,144,528,441.61
盈余公积	27	270,782,389.37	270,782,389.37
未分配利润	28	523,476,816.89	512,116,084.55
归属于母公司所有者权益		8,202,483,531.87	8,191,122,799.53
少数股东权益	附注 3	466,541,522.30	467,730,566.26
股东权益合计		8,669,025,054.17	8,658,853,365.79
负债和股东权益总计		21,388,570,775.56	19,821,858,906.56

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是合并财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司 合并利润表

单位：人民币元

项目	注释	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
一、营业收入	29	715,407,635.28	1,011,330,805.82
减：营业成本	29	363,666,009.81	523,734,140.25
营业税金及附加	30	104,592,775.86	157,769,050.62
销售费用		21,662,169.59	26,558,087.35
管理费用		44,000,229.91	54,484,310.60
财务费用	31	(846,362.52)	(1,208,258.06)
资产减值损失	32	(91,078.99)	6,453,230.86
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益		-	-
二、营业利润		182,423,891.62	243,540,244.20
加：营业外收入	33	979,383.86	3,194,182.06
减：营业外支出	33	9,495,205.58	1,404,248.27
其中：非流动资产处置损失		19,246.87	-
三、利润总额		173,908,069.90	245,330,177.99
减：所得税费用	34	50,551,587.32	70,323,136.30
四、净利润		123,356,482.58	175,007,041.69
其中：同一控制下被合并方在合并前实现的净利润		-	(525,296.01)
归属于母公司所有者的净利润		124,545,526.54	175,167,625.41
少数股东损益		(1,189,043.96)	(160,583.72)
五、每股收益：			
(一) 基本每股收益		0.055	0.077
(二) 稀释每股收益		0.055	0.077

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是合并财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司

合并现金流量表

单位：人民币元

项 目	注释	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
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		906,568,299.07	848,812,275.59
收到的税费返还		1,313,633.32	667,859.54
收到其他与经营活动有关的现金	35	888,285,655.86	707,295,530.23
经营活动现金流入小计		1,796,167,588.25	1,556,775,665.36
购买商品、接受劳务支付的现金		775,259,371.97	823,701,746.93
支付给职工以及为职工支付的现金		82,717,647.29	71,842,640.30
支付的各项税费		236,128,915.90	171,000,087.18
支付其他与经营活动有关的现金	35	815,976,160.76	420,942,593.88
经营活动现金流出小计		1,910,082,095.92	1,487,487,068.29
经营活动产生的现金流量净额		(113,914,507.67)	69,288,597.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		300,000.00	4,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		300,000.00	4,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,654,512.87	1,628,267.97
投资支付的现金		-	100,487,700.00
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		2,654,512.87	102,115,967.97
投资活动产生的现金流量净额		(2,354,512.87)	(102,111,467.97)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	76,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	76,000,000.00
取得借款收到的现金		2,530,000,000.00	748,500,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		614,822.12	21,481,045.93
筹资活动现金流入小计		2,530,614,822.12	845,981,045.93
偿还债务支付的现金		846,200,000.00	416,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		284,973,127.21	168,785,534.16
支付其他与筹资活动有关的现金		63,635,809.99	6,788,502.23
筹资活动现金流出小计		1,194,808,937.20	592,174,036.39
筹资活动产生的现金流量净额		1,335,805,884.92	253,807,009.54

四、汇率变动对现金的影响		3,368.09	32,284.95
五、现金及现金等价物净增加额		1,219,540,232.47	221,016,423.59
加：年初现金及现金等价物余额		1,563,567,773.01	493,778,653.88
年末现金及现金等价物余额	36	2,783,108,005.48	714,795,077.47

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是合并财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2009 年 1-6 月					
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	2,263,695,884.00	5,144,528,441.61	270,782,389.37	512,116,084.55	467,730,566.26	8,658,853,365.79
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并 被合并方年初净资产	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	2,263,695,884.00	5,144,528,441.61	270,782,389.37	512,116,084.55	467,730,566.26	8,658,853,365.79
三、本年增减变动金额	-	-	-	11,360,732.34	(1,189,043.96)	10,171,688.38
（一）净利润	-	-	-	124,545,526.54	(1,189,043.96)	123,356,482.58
（二）直接计入股东权益的 利得和损失	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产 公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单 位其他股东权益变动的 影响	-	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项 目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	124,545,526.54	(1,189,043.96)	123,356,482.58
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-

2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	(113,184,794.20)	-	(113,184,794.20)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	(113,184,794.20)	-	(113,184,794.20)
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,263,695,884.00	5,144,528,441.61	270,782,389.37	523,476,816.89	466,541,522.30	8,669,025,054.17

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是合并财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司 合并股东权益变动表（续）

单位：人民币元

项 目	2008 年 1-6 月					
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额	751,481,450.00	1,981,459,036.91	194,324,061.11	1,114,088,156.18	209,330,184.23	4,250,682,888.43
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并被合并方年初净资产	-	4,100,002,281.01	65,913.38	(10,363,648.60)	183,371,786.88	4,273,076,332.67
二、本年年初余额	751,481,450.00	6,081,461,317.92	194,389,974.49	1,103,724,507.58	392,701,971.11	8,523,759,221.10
三、本年增减变动金额	1,512,214,434.00	(932,504,315.60)	-	(579,728,567.19)	75,836,876.23	75,818,427.44
（一）净利润	-	-	-	174,874,455.70	(163,123.77)	174,711,331.93
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	(4,123,023,432.23)	-	-	-	(4,123,023,432.23)
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	(4,123,023,432.23)	-	-	-	(4,123,023,432.23)
上述（一）和（二）小计	-	(4,123,023,432.23)	-	174,874,455.70	(163,123.77)	(3,948,312,100.30)
（三）股东投入和减少资本	380,366,492.00	3,643,258,293.43	-	-	76,000,000.00	4,099,624,785.43
1. 股东投入资本	380,366,492.00	3,625,485,947.00	-	-	76,000,000.00	4,081,852,439.00

2. 股份支付计入股东权益的金额	-	17,772,346.43	-	-	-	17,772,346.43
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	679,108,765.20	-	-	(754,603,022.89)	-	(75,494,257.69)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	679,108,765.20	-	-	(754,603,022.89)	-	(75,494,257.69)
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	452,739,176.80	(452,739,176.80)	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	452,739,176.80	(452,739,176.80)	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,263,695,884.00	5,148,957,002.32	194,389,974.49	523,995,940.39	468,538,847.34	8,599,577,648.54

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是合并财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司

资产负债表

单位：人民币元

资 产	注 释	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		767,982,165.55	1,045,762,401.49
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	2	513,660.25	513,660.25
预付款项	3	295,055,500.00	246,083,000.00
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	4	5,010,329,794.83	4,458,326,107.60
存货		35,485,169.19	35,669,935.99
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		6,109,366,289.82	5,786,355,105.33
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	6	5,841,768,557.12	5,525,215,157.12
投资性房地产		24,627,687.19	24,627,687.19
固定资产		20,625,400.84	21,166,770.64
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生物性生物资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		329,423.57	24,513.90
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		5,887,351,068.72	5,571,034,128.85
资产总计		11,996,717,358.54	11,357,389,234.18

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司 资产负债表（续）

单位：人民币元

负债和股东权益	注释	2009 年 6 月 30 日	2008 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		12,342,532.09	13,805,976.60
预收款项		50,000.00	50,000.00
应付职工薪酬		1,152,752.23	783,012.01
应交税费		2,329,355.96	160,935.94
应付股利		-	-
其他应付款		2,518,820,857.00	1,889,526,433.85
一年内到期的非流动负债		245,000,000.00	560,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,779,695,497.28	2,464,326,358.40
非流动负债：			
长期借款		1,525,000,000.00	1,075,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		2,336,863.85	2,336,863.85
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		1,527,336,863.85	1,077,336,863.85
负债合计		4,307,032,361.13	3,541,663,222.25
股东权益：			
股本		2,263,695,884.00	2,263,695,884.00
资本公积		5,167,024,269.45	5,167,024,269.45
减：库存股		-	-
盈余公积		169,292,226.47	169,292,226.47
未分配利润		89,672,617.49	215,713,632.01
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益		7,689,684,997.41	7,815,726,011.93
少数股东权益		-	-
股东权益合计		7,689,684,997.41	7,815,726,011.93
负债和股东权益总计		11,996,717,358.54	11,357,389,234.18

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司 利润表

单位：人民币元

项目	注释	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
一、营业收入		898,363.00	1,232,642.00
其中：营业成本		202,174.96	208,487.04
营业税金及附加		46,232.51	147,719.24
销售费用		-	-
管理费用		15,070,081.88	31,392,036.09
财务费用		(1,563,771.03)	(73,123.20)
资产减值损失		-	756,560.55
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	837,848,265.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益		-	-
二、营业利润		(12,856,355.32)	806,649,227.49
加：营业外收入		135.00	2,375,428.48
减：营业外支出		-	1,000,000.00
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额		(12,856,220.32)	808,024,655.97
减：所得税费用		-	-
四、净利润		(12,856,220.32)	808,024,655.97

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司

现金流量表

单位：人民币元

项 目	注 释	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
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		951,663.00	1,255,832.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		767,085,174.03	772,427,419.47
经营活动现金流入小计		768,036,837.03	773,683,251.47
购买商品、接受劳务支付的现金		1,480,852.67	6,767,822.76
支付给职工以及为职工支付的现金		9,717,547.01	7,693,015.42
支付的各项税费		226,916.15	2,610,416.37
支付其他与经营活动有关的现金		650,815,350.44	200,613,366.28
经营活动现金流出小计		662,240,666.27	217,684,620.83
经营活动产生的现金流量净额		105,796,170.76	555,998,630.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
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		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		328,700.00	218,780.00
投资支付的现金		300,000,000.00	524,487,700.00
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		300,328,700.00	524,706,480.00
投资活动产生的现金流量净额		(300,328,700.00)	(524,706,480.00)
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		450,000,000.00	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	86,383.43
筹资活动现金流入小计		450,000,000.00	86,383.43
偿还债务支付的现金		315,000,000.00	70,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的		184,875,806.70	98,656,132.69

现金

支付其他与筹资活动有关的现金	33,371,900.00	3,599,297.29
筹资活动现金流出小计	533,247,706.70	172,255,429.98
筹资活动产生的现金流量净额	(83,247,706.70)	(172,169,046.55)
四、汇率变动对现金的影响	-	(51.85)
五、现金及现金等价物净增加额	(277,780,235.94)	(140,876,947.76)
加：年初现金及现金等价物余额	1,045,762,401.49	151,370,586.81
年末现金及现金等价物余额	767,982,165.55	10,493,639.05

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司

股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	2009年1-6月				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,263,695,884.00	5,167,024,269.45	169,292,226.47	215,713,632.01	7,815,726,011.93
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	2,263,695,884.00	5,167,024,269.45	169,292,226.47	215,713,632.01	7,815,726,011.93
三、本年增减变动金额	-	-	-	(126,041,014.52)	(126,041,014.52)
（一）净利润	-	-	-	(12,856,220.32)	(12,856,220.32)
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的 影响	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-	-	(12,856,220.32)	(12,856,220.32)
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	(113,184,794.20)	(113,184,794.20)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 对股东（或股东）的分配	-	-	-	(113,184,794.20)	(113,184,794.20)

3. 其他	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,263,695,884.00	5,167,024,269.45	169,292,226.47	89,672,617.49	7,689,684,997.41

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	2008 年 1-6 月				
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	751,481,450.00	1,981,459,036.91	93,674,974.29	237,957,228.25	3,064,572,689.45
加：会计政策变更	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-
二、本年初余额	751,481,450.00	1,981,459,036.91	93,674,974.29	237,957,228.25	3,064,572,689.45
三、本年增减变动金额	1,512,214,434.00	3,189,993,793.25	-	53,201,896.82	4,755,410,124.07
（一）净利润	-	-	-	807,804,919.71	807,804,919.71
（二）直接计入股东权益的利得和损失	-	(525,323.38)	-	-	(525,323.38)
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的 影响	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-
4. 其他	-	(525,323.38)	-	-	(525,323.38)
上述（一）和（二）小计	-	(525,323.38)	-	807,804,919.71	807,279,596.33
（三）股东投入和减少资本	380,366,492.00	3,643,258,293.43	-	-	4,023,624,785.43
1. 股东投入资本	380,366,492.00	3,625,485,947.00	-	-	4,005,852,439.00
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	17,772,346.43	-	-	17,772,346.43
3. 其他	-	-	-	-	-
（四）利润分配	679,108,765.20	-	-	(754,603,022.89)	(75,494,257.69)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-
2. 对股东（或股东）的分配	679,108,765.20	-	-	(754,603,022.89)	(75,494,257.69)
3. 其他	-	-	-	-	-

(五) 股东权益内部结转	452,739,176.80	(452,739,176.80)	-	-	-
1. 资本公积转增股本	452,739,176.80	(452,739,176.80)	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	2,263,695,884.00	5,171,452,830.16	93,674,974.29	291,159,125.07	7,819,982,813.52

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附注释是财务报表的组成部分)

泛海建设集团股份有限公司

财务报表附注

2009年1月1日-2009年06月30日

除特别说明，以人民币元表述

附注 1. 公司简介

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

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

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

2002年4月，本公司更名为光彩建设集团股份有限公司，股票简称不变。

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

2005年7月，经本公司股东会决议，以2004年末总股本292,901,209股为

基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股，资本公积金每 10 股转增 1 股，送转股后总股本增至 351,481,450 股，注册资本变更为 351,481,450.00 元。

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

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

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

2008 年 1 月，中国证券监督管理委员会证监许可[2008]117 号文核准本公司以非公开发行股份收购资产方式向泛海建设控股发行 380,366,492 股，发行完成后，本公司注册资本总额变更为 1,131,847,942.00 元。

2008 年 4 月，经本公司股东会决议，以总股本 1,131,847,942 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 6 股，资本公积金每 10 股转增 4 股，送转股后总股本增至 2,263,695,884 股，注册资本变更为 2,263,695,884.00 元。

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。

本公司母公司为泛海建设控股，集团最终控股股东为泛海集团有限公司（以下简称“泛海集团”），最终控制人为卢志强。

附注 2. 财务报表的编制基准和遵循企业会计准则的声明

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合中国会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注 3. 企业合并及合并财务报表

1. 控股子公司：

控股子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资余额	持股比例		表决权比例
						直接	间接	
一、通过企业合并取得的子公司								
1、同一控制下的子公司								
北京泛海东风置业有限公司 （“泛海东风”）*1	北京市	房地产开发销售	16,547.49万	12,415.44万	12,415.44万	75.03%	---	75.03%
北京光彩置业有限公司 （“北京光彩”）*2	北京市	房地产开发销售	USD1,000万	USD400万	USD400万	40%	---	85%
泛海建设集团青岛有限公司 （“泛海青岛”）	青岛市	房地产开发销售	10,348.38万	19,703.86万	19,703.86万	70%	---	70%
北京星火房地产开发有限责任公司 （“星火房地产”）*3	北京市	房地产开发销售	150,000万	152,227.43万	152,227.43万	100%	---	100%
武汉王家墩中央商务区建设投资股份有限公司 （“武汉公司”）*4	武汉市	房地产开发销售	100,000万	79,977.63万	79,977.63万	80%	---	80%
通海建设有限公司 （“通海建设”）*5	上海市	房地产开发销售	150,000万	150,050.96万	150,050.96万	100%	---	100%
浙江泛海建设投资有限公司 （“浙江泛海”）*6	杭州市	房地产开发销售	40,000万	39,997.63万	39,997.63万	100%	---	100%
北京山海天物资贸易有限公司 （“山海天”）*7	北京市	销售通讯设备、建筑材料、电子计算机及外部设备等	10,000万	10,048.77万	10,048.77万	100%	---	100%
二、非企业合并形成的子公司								
泛海物业管理有限公司 （“泛海物业”）*8	北京市	物业管理	5,000万	5,000万	5,000万	90%	10%	100%
北京泛海信华置业有限公司 （“泛海信华”）*9	北京市	房地产开发销售	16,547.45万	28,190.10万	28,190.10万	100%	---	100%
深圳市泛海三江电子有限公司 （“三江电子”）	深圳市	生产销售仪器、仪表等	1,000万	925万	925万	92.5%	---	92.5%
深圳市泛海三江科技发展有限公司 （“三江科技”）	深圳市	电子产品等开发、销售	50万	50万	50万	---	100%	100%
深圳市光彩置业有限公司 （“深圳光彩”）*10	深圳市	房地产开发销售	20,000万	20,720万	20,720万	100%	---	100%
山西泛海建设投资有限公司 （“山西泛海”）*11	太原市	房地产开发销售	20,000万	18,400万	18,400万	92%	---	92%
北京大兴经济开发区建设投资有限公司 （“大兴建设”）*12	北京市	项目投资；房地产开发等	20,000万	14,000万	14,000万	70%	---	70%

*1 泛海东风由中国泛海控股有限公司（以下简称“中国泛海”）、泛海投资、信华建设投资有限公司（以下简称“信华建设”）、星火房地产共同出资于2003年8月成立，注册资本2,000万美元，投资比例分别为40%、25%、25%、10%。2006年，本公司与中国泛海及泛海投资签订股权转让协议，以非公开发行股票募集到的资金受让其所持有的泛海东风65%的股权，股权转让于2006年完成。2009年公司第六届董事会第十七次临时会议决议，公司受让了北京星火房地产开发有限责任公司持有的泛海东风10%股权。同时常新资本投资管理有限公司受让信华建设所持有的泛海东风股权，2009年4月24日工商变更手续已正式办理完毕，

并取得了新营业执照。此次变更完成后,泛海东风的股权结构为:泛海建设集团股份有限公司出资12,415.44万元人民币,占注册资本的75.03%;常新资本投资管理有限公司出资4,132.05万元人民币,占注册资本的24.97%。

*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14,016.5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。

北京光彩对应分配给合作方的物业未单独计算成本,该部分成本摊入由北京光彩直接销售的物业成本中并计算相应损益。本公司对北京光彩当期损益按85%的比例计算。

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

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

*4 武汉公司原股东为中国泛海、泛海建设控股、本公司和武汉市汉口机场迁建公司(以下简称“迁建公司”),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。

*5 通海建设原股东为泛海建设控股,注册资本为人民币150,000万元。本公司于2008年1月经中国证券监督管理委员会核准向泛海建设控股非公开发行股票,取得了泛海建设控股持有的通海建设100%股权。股权转让手续于2008年1月完成。

*6 浙江泛海原股东为泛海建设控股,注册资本为人民币40,000万元。本公司于2008年1月经中国证券监督管理委员会核准向泛海建设控股非公开发行股票,取得了泛海建设控股持有的浙江泛海100%股权。股权转让手续于2008年1月完成。

*7 山海天成立于2001年1月12日,原股东为中国泛海和泛海建设控股,注册资本为人民币10,000万元,持股比例分别为80%和20%。本公司于2008年2月与泛海建设控股和中国泛

海签定《股权转让协议》，受让该两公司持有山海天100%股权。股权转让手续于2008年3月完成。

*8 泛海物业原名深圳市光彩物业管理有限公司，由本公司与深圳光彩共同出资于1992年11月设立，出资比例分别为90%、10%，注册资本500万元。经该公司2006年8月5日股东会决定，注册资本增至5,000万元，各股东出资比例不变。

*9 泛海信华由本公司及星火房地产、信华建设共同出资于2003年8月成立，注册资本2,000万美元，投资比例分别为65%、10%、25%。根据本公司与星火房地产及信华建设签订的股转转让协议，本公司受让两公司持有的泛海信华共35%的股权，股权转让于2006年12月完成。

*10 深圳光彩由本公司及泛海投资共同出资于2002年5月成立，注册资本为人民币2,800万元，投资比例分别为90%、10%。2007年，根据与泛海投资签订的股权转让协议，本公司受让泛海投资持有的深圳光彩10%的股权，转让完成后，本公司持有深圳光彩100%的股权，该股权变更和过户手续全部办理完毕，确定的股权转让完成时间为2007年8月20日。根据本公司第五届董事会第三十八次临时会议决议，该公司注册资本增至20,000万元，工商变更手续于2008年1月16日完成。根据本公司第六届董事会第十八次临时会议决议，该公司注册资本增至50,000万元，工商变更手续于2009年3月10日完成。

*11 山西泛海由本公司与北京京海名悦房地产有限公司共同出资于2008年1月8日成立，注册资本为人民币20,000万元，投资比例分别为92%和8%。

*12 大兴建设由本公司、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%。

2.对于纳入合并范围的子公司，在编制合并报表时按权益法调整的过程如下：

控股子公司名称	母公司享有净利润比例	合并过程本年调整数	子公司净利润
泛海东风	75.03%	(564,374.65)	(752,198.65)
泛海物业	100%	(1,947,096.39)	(1,947,096.39)
北京光彩	85%	(979,421.31)	(1,152,260.37)
泛海信华	100%	148,211,667.81	148,211,667.81
三江电子	92.5%	1,130,715.38	1,222,395.01
深圳光彩	100%	(2,323,434.95)	(2,323,434.95)
泛海青岛	70%	(927,319.59)	(1,324,742.27)
山海天	100%	(204,368.76)	(204,368.76)

浙江泛海	100%	(860,670.93)	(860,670.93)
武汉公司	80%	(1,811,483.04)	(2,264,353.80)
星火房地产	100%	(622,447.07)	(622,447.07)
通海建设	100%	(1,216,098.93)	(1,216,098.93)
山西泛海	92%	(209,512.88)	(227,731.39)
大兴建设	70%	(119,753.47)	(171,076.39)

3.少数股东权益的情况:

子公司名称	少数股东权益
北京光彩	62,145,317.11
武汉公司	198,644,187.55
泛海东风	40,870,912.14
山西泛海	15,955,988.85
大兴建设	59,868,931.55
泛海青岛	85,915,704.83
三江电子	3,140,480.27
合计	466,541,522.30

附注 4.主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1、本公司执行《企业会计准则》及财政部的相关规定。

2、会计年度

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、计量属性发生变化的报表项目

报告期内无计量属性发生变化的报表项目。

5、外币业务核算方法

本公司涉及外币的经济业务，其记账汇率和账面汇率采用业务发生时汇率，期末对货币性项目按市场汇率进行调整，所产生的汇兑损益与购建固定资产有关

的，按借款费用资本化的原则处理，其余列入当期损益。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司的现金是指：库存现金及银行存款。

本公司的现金等价物是指：持有期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7、交易性金融资产

交易性金融资产分为交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。

在资产负债表日，交易性金融资产按照公允价值进行后续计量且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，交易性金融资产的公允价值变动计入当期损益。

8、应收款项及坏账准备核算

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。

本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提坏账准备。对单项金额重大的应收款项分析其回收可能性后计提坏账准备，对单项金额不重大但预计回收有困难的应收款项，结合实际情况和经验相应计提坏账准备；除此之外，按年末应收款项（包括应收账款和其他应收款）余额之和的 5%提取坏账准备。

本公司确认坏账的标准是：①因债务人撤销、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；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。

9、存货

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。

房地产开发产品主要包括开发成本、开发产品、出租开发产品等；非房地产开发产品主要包括库存商品、原材料、产成品、在产品、自制半成品、低值易耗品和其他。

存货采用永续盘存制。

开发产品按已完工工程项目的预计结算成本和未完工程项目的预算成本之和，扣除本公司拥有产权的配套设施成本后，按可售建筑面积分摊。其他各类存货按实际成本核算。发出的开发产品按个别认定法计价，发出的其他存货按加权平均法计价。

在出租开发产品按实际成本进行初始计量，在使用年限内平均摊销。

本公司开发用土地在“存货——开发成本”科目核算。

低值易耗品采用一次摊销法。

期末，存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价损失准备按单项存货成本高于可变现净值的差额计提。

10、长期股权投资

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，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。其与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积之股本溢价，不足则调留存收益。合并过程中发生的各项直接相关费用，计入当期损益。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，和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。

本公司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。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

期末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，按其可收回金额低于账面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处

置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。本报告期末未计提长期股权投资减值准备。

11、持有至到期的投资

对于持有至到期投资，本公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

期末，按照金融资产的实际利率折现计算预计未来现金流量现值，如未来现金流量现值小于金融资产的账面价值，则将减记金融资产的账面价值至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。当有客观证据表明持有至到期的投资的价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

12、可供出售金融资产

对于可供出售金融资产，本公司按照取得时的公允价值进行初始计量，相关的交易费用计入初始确认金额。

在活跃市场有报价且其公允价值能够持续可靠计量的可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量；在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，转入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照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，确认为减值损失，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

可供出售金融资产发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。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。

13、固定资产及累计折旧

(1) 本公司将为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的资产确认为固定资产。

(2) 固定资产按照成本进行初始计量。对弃置时预计将产生较大费用的固定资产，预计弃置费用，并将其现值记入固定资产成本。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

(3) 固定资产折旧采用直线法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的 5%）确定其折旧率，分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	40年	2.375%
机器设备	10年	9.50%
运输设备	11年	8.64%
电子设备	8年	11.875%
其他设备	8年	11.875%

期末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。本报告期末未计提固定资产减值准备。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

14、在建工程

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款的实际承担的利息支出、汇兑损益核算反映工程成本。以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

期末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的

差额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。本报告期末未计提在建工程减值准备。

15、投资性房地产

本公司将为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售房地产，确认为投资性房地产，包括已出租的土地使用权，持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果其经济利益很可能流入企业且其成本能够可靠计量的，计入投资性房地产成本，否则在发生时计入当期损益。

本公司在资产负债表日采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。在公允价值模式下，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

16、借款费用核算方法

借款初始取得时按成本入帐，取得后采用实际利率法，以摊余成本计量。借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完成之前计入开发产品成本，在开发产品完成之后，计入当期损益。列入开发产品成本的借款利息按各项目的平均资金占用额分摊。

若开发房地产发生非正常中断，并且连续时间超过3个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。

在资本化期间内，每一会计期间的利息(包括折价或溢价的摊销)资本化金额，按照下列规定确定：

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定为应予以资本化的费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出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。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。

17、无形资产与研究开发费用

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入账。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。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照规定应予资本化的以外，应当在信用期间内计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销。

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

a. 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；

b. 合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，本公司综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

按上述程序仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

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、产品等的支出为开发阶段支出。除满足下列条件的开发阶段支出确认为无形资产外，其余确认为费用：

a. 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；

b. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

c. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

d. 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；

e. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

研究阶段的支出在发生时计入当期费用。开发阶段的支出在研究开发项目达到预定用途时根据是否满足资本化条件分别计入无形资产和当期费用。

期末，逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并按其低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。本报告期末未计提无形资产减值准备。

18、商誉

在非同一控制下企业合并时，支付的合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。

因购买少数股权增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司在交易日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，在合并资产负债表中作为商誉列示。

因购买少数股权新增加的长期股权投资成本，与按照新取得的股权比例计算确定应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，除确认为商誉的部分以外，应当调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积的余额不足冲减的，调整留存收益。

本公司于期末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。

19、长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括已经支出，但摊销期限在 1 年以上的各项费用。

长期待摊费用的摊销方法为直线法，长期待摊费用按 5 年摊销期摊销。

20、维修基金

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。

21、质量保证金

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。

22、收入确认原则

(1) 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。

(2) 商品销售收入的确认原则：本公司在将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

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。

(3) 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规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

(4) 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。

(5) 其他业务收入的确认原则

A. 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。提供劳务交易的完工进度，本公司选用已经发生的成本占估计总成本的比例确定完工进度。

B. 让渡资产使用权收入：相关的经济利益很可能流入企业；收入的金额能够可靠地计量。

本公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

a. 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。

b.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、股份支付

本公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付，并以授予日的公允价值计量。

a. 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，其公允价值是活跃市场中的报价。对于不存在活跃市场的，采用期权定价模型等确定公允价值。本公司采用 B-S 模型确定期权的公允价值。

在等待期内的期末，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。后续信息表明可行权权益工具的数量与以前估计不同的，应当进行调整，并在可行权日调整至实际可行权的权益工具数量。在行权日，根据实际行权的权益工具数量，计算确定应转入实收资本或股本的金额，将其转入实收资本或股本。

b. 以现金结算的股份支付

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

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

24、职工薪酬

在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。根据有关规定，本公司按照月工资额的一定比例提取保险费和公积金，并按月向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

25、预计负债的确认原则

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是企业承担的现时义务；履行该义务很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

待执行合同变成亏损合同的，该亏损合同产生的义务满足上述条件的，确认为预计负债。

本公司承担的其他义务（如承担超额亏损、重组义务、弃置费用等）满足上述条件，确认为预计负债。

26、所得税的会计处理方法

公司所得税采用资产负债表债务法的会计处理方法。

确认递延所得税资产时，其暂时性差异在可预见的未来能够转回的判断依据为：公司在未来可预见的期间内持续经营，没有迹象表明公司盈利能力下降，无法获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。

27、合并财务报表的编制方法

本公司将能够实施控制的全部子公司纳入合并范围。子公司采取的会计政策与本公司不一致时，已按照本公司的会计政策调整后进行合并。若子公司的会计期间与本公司不一致，已经按照母公司的会计期间对子公司财务报表进行调整。

本公司并购同一控制人的子公司采用权益结合法处理，将年初至合并日所发生的收入、费用和利润纳入合并利润表，按被合并方在合并日的资产和负债的账面价值作为取得的资产和负债的计量属性。在编制合并当期期末的比较报表时，视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在，对前期比较报表进行调整。并购非同一控制下的子公司，采用购买法进行会计处理，自控制子公司之日起合并该子公司的会计报表，按公允价值计量购买子公司的可辨认资产、负债。

在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵销的基础上，逐项合并，并计算少数股东权益。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润（或应承担的亏损）。对下属的合营公司，采用权益法核算。

28、会计政策、会计估计变更及前期差错更正

报告期内公司无重大会计政策变更、会计估计变更和前期差错更正事项。

附注 5. 税项

公司适用主要税种包括：企业所得税、增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、房产税、土地增值税等。

1、企业所得税：本公司及注册于深圳的子公司本年企业所得税税率为 20%，上年为 18%，其他子公司企业所得税税率为 25%。

2、增值税：商品销售收入适用增值税，税率为 17%。

3、营业税：房地产销售收入、房租收入和提供劳务收入适用营业税，税率为 5%。

4、城市维护建设税：本公司及注册于深圳的子公司按流转税额的 1%缴纳，北京光彩、泛海东风系中外合作或合资企业，免缴城市维护建设税，其他子公司城市维护建设税按流转税额的 7%缴纳。

5、教育费附加：按流转税额的 3%缴纳，北京光彩、泛海东风系中外合作或合资企业，免缴教育费附加。

6、房产税：本公司以房产原值的 70%为计税依据，税率为 1.2%。

7、土地增值税：本公司房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按各地规定进行预缴，待房地产项目全部竣工后按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

附注 6.主要财务报表项目注释（除非特别说明，以下数据是合并数）

注释 1.货币资金

种类	币种	原币金额	折算汇率	期末数	期初数
现金	人民币	1,082,626.06	1	1,082,626.06	619,885.96
	港币	70,724.47	0.88	62,343.79	71,728.05
	美元	3,773.30	6.83	25,778.80	25,396.21
	欧元	3,628.69	9.64	34,983.47	35,049.52
	英镑	1,664.11	11.34	18,867.51	16,520.01
	澳元	1,590.00	5.54	8,812.73	7,494.47
	新西兰元	15.22	4.47	67.98	60.04
	日元	62,000.00	0.07	4,409.25	4,690.30
	小计			1,237,889.59	780,824.56
银行存款	人民币	2,745,819,867.73	1	2,745,819,867.73	1,466,408,521.16
	港币	10,650.55	0.88	9,387.60	9,913.66
	美元	44,403.46	6.83	303,461.64	329,834.17
	小计			2,746,132,716.97	1,466,748,268.99
其他货币资金	人民币	35,298,219.92	1	35,298,219.92	95,570,442.99
	港币	64,039.83	0.88	56,480.63	58,633.77
	美元	55,986.99	6.83	382,698.37	409,602.70
	小计			35,737,398.92	96,038,679.46
合计			2,783,108,005.48	1,563,567,773.01	

期末较期初增长 78%，主要系本年新增银行借款所致。其他货币资金主要系按揭贷款保证金。

注释 2.应收账款

(1) 按风险组合分析

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	---	---	---	---	---	---
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---
三、其他不重大	204,317,108.23	100	4,378,003.98	100,884,266.03	100	5,043,010.98

合计	204,317,108.23	100	4,378,003.98	100,884,266.03	100	5,043,010.98
前5名合计金额	33,988,250.61	16.64	1,699,412.53	35,577,723.82	35.27	992,421.72
关联方占用应收款金额	---	---	---	17,128,811.00	16.98	786,464.47

单项金额重大应收款项系余额在 3,000 万元以上(含 3,000 万元)的应收款项。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项, 确定该组合的依据为根据公司个别认定, 需要计提专项坏账准备的项目。

期末期末无持股 5%以上(含 5%)表决权股东欠款。

(2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	197,245,920.19	96.54	4,024,444.57	88,102,897.22	87.33	4,403,942.54
一年以上至二年以内(含二年)	2,021,740.30	0.99	101,087.02	6,275,913.36	6.22	313,795.67
二年以上至三年以内(含三年)	1,330,828.94	0.65	66,541.45	2,297,278.69	2.28	114,863.93
三年以上	3,718,618.80	1.82	185,930.94	4,208,176.76	4.17	210,408.84
合计	204,317,108.23	100	4,378,003.98	100,884,266.03	100	5,043,010.98

应收账款公司数明细列示如下:

(1) 按风险组合分析

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	---	---	---	---	---	---
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---
三、其他不重大	540,695.00	100	27,034.75	540,695.00	100	27,034.75

合计	540,695.00	100	27,034.75	540,695.00	100	27,034.75
前5名合计金额	540,695.00	100	27,034.75	540,695.00	100	27,034.75
关联方占用应收款金额	---	---	---	---	---	---

单项金额重大应收款项系余额在 3,000 万元以上(含 3,000 万元)的应收款项。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项,确定该组合的依据为根据公司个别认定,需要计提专项坏账准备的项目。

期末无持股 5%以上(含 5%)表决权股东欠款。

(2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	---	---	---	39,200.00	7.25	1,960.00
一年以上至二年以内(含二年)	39,200.00	7.25	1,960.00	---	---	---
二年以上至三年以内(含三年)	---	---	---	---	---	---
三年以上	501,495.00	92.75	25,074.75	501,495.00	92.75	25,074.75
合计	540,695.00	100	27,034.75	540,695.00	100	27,034.75

注释 3.预付款项

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内(含一年)	262,462,749.34	10.76	102,708,306.21	4.49
一年以上至二年以内(含二年)	234,078,021.12	9.59	2,179,442,662.51	95.27
二年以上至三年以内(含三年)	1,943,177,649.87	79.65	5,339,070.71	0.23
三年以上	29,772.95	0.001	88,277.74	0.01
合计	2,439,748,193.28	100	2,287,578,317.17	100

期末无持股 5%以上(含 5%)表决权股东欠款。

一年以上账龄的预付款项,主要系星火房地产和通海建设委托泛海集团进行工程施工,

按合同约定支付工程款，详见附注 10.4.(3)。

占预付款项总额 10%以上（含 10%）项目的具体内容如下：

欠款单位	金额	性质
泛海集团	1,942,480,320.00	详见附注 10.4.(3)
北京大兴经济开发区开发经营总公司	246,083,000.00	详见附注 14.1

注释 4.其他应收款

(1) 按风险组合分析

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	249,251,946.09	69.23	---	323,311,095.89	84.83	3,668,250.00
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	16,810,000.32	4.67	14,721,922.18	16,810,000.32	4.41	14,721,922.18
三、其他不重大	93,962,116.35	26.10	2,135,606.33	41,026,261.64	10.76	2,016,105.62
合计	360,024,062.76	100	16,857,528.51	381,147,357.85	100	20,406,277.80
前5名合计金额	257,720,412.23	71.58	8,185,574.11	344,102,588.60	90.28	11,853,824.11
关联方占用应收款金额	---	---	---	---	---	---

单项金额重大应收款项系余额在 3,000 万元以上(含 3,000 万元)的应收款项，具体情况如下：

欠款单位	类别	金额	计提坏账	理由	备注
武汉市土地储备中心	资金往来	190,928,919.52	----	收回有保障，未计提坏账准备	详见附注 14.2
黄浦区旧城区改造动拆迁指挥部（以下简称“动迁改造指挥部”）	维稳金及保证金	36,000,000.00	----	收回有保障，未计提坏账准备	----

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，确定该组合的依据为根据公司个别认定，需要计提专项坏账准备的项目。

期末无持股 5%以上（含 5%）表决权股东欠款。

(2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	267,694,512.91	74.36	1,482,420.38	22,129,619.88	5.81	762,527.24
一年以上至二年以内(含二年)	67,944,647.79	18.87	176,343.04	222,393,107.55	58.35	3,793,342.01
二年以上至三年以内(含三年)	6,019,229.40	1.67	300,961.47	64,351,695.99	16.88	556,738.16

三年以上	18,365,672.66	5.10	14,897,803.62	72,272,934.43	18.96	15,293,670.39
合计	360,024,062.76	100	16,857,528.51	381,147,357.85	100	20,406,277.80

其他应收款公司数明细列示如下：

(1) 按风险组合分析

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	4,968,198,558.90	98.87	---	4,075,577,797.73	98.72	---
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	16,810,000.32	0.33	14,721,922.18	19,133,844.03	0.46	12,951,869.13
三、其他不重大	40,113,087.88	0.80	69,930.09	33,522,959.24	0.82	525,668.67
合计	5,025,121,647.10	100	14,791,852.27	4,128,234,601.00	100	13,477,537.80
前5名合计金额	4,995,355,734.37	99.41	---	4,119,557,294.44	99.79	10,772,104.71
关联方占用应收款金额	5,006,410,728.09	99.63	---	4,106,109,488.28	99.46	---

单项金额重大应收款项系余额在 3,000 万元以上(含 3,000 万元)的应收款项，具体情况如下：

类别	计提的比例	理由
合并范围内子公司往来款	---	收回有保障，未计提坏账准备

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，确定该组合的依据为根据公司个别认定，需要计提专项坏账准备的项目。

期末无持股 5%以上（含 5%）表决权股东欠款。

(2) 按账龄分析

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内(含一年)	5,007,563,170.08	99.65	32,361.26	552,876,682.96	12.36	32,361.25
一年以上至二年内(含二年)	11,040.00	---	552.00	1,195,004,301.54	26.72	552.00
二年以上至三年内(含三年)	---	---	---	2,707,686,638.35	60.53	---
三年以上	17,547,437.02	0.35	14,758,939.01	17,550,337.02	0.39	14,758,939.02
合计	5,025,121,647.10	100	14,791,852.27	4,473,117,959.87	100	14,791,852.27

注释 5. 存货及存货跌价准备

项目	期初数	本年增加	本年减少	期末数
房地产项目：				
开发成本	11,257,333,741.21	827,575,884.47	441,146,791.42	11,643,762,834.26
开发产品	1,137,675,486.18	---	296,215,800.86	841,459,685.32
一级开发成本	2,868,257,310.50	21,083,119.14	---	2,889,340,429.64
小计	15,263,266,537.89	848,659,003.61	737,362,592.28	15,374,562,949.22
非房地产项目：				
库存商品	9,474,003.95	58,778,775.81	60,938,693.54	7,314,086.22
原材料	4,221,931.64	19,327,855.26	20,101,696.99	3,448,089.91
在产品	6,859,661.73	34,354,984.17	34,700,185.82	6,514,460.08
产成品	5,735,138.87	30,616,278.27	28,823,821.18	7,527,595.96
低值易耗品	194,846.45	58,696.36	58,696.36	194,846.45
小计	26,485,582.64	143,136,589.87	144,623,093.89	24,999,078.62
合计	15,289,752,120.53	991,795,593.48	881,985,686.17	15,399,562,027.84
其中：借款费用资本化金额	1,952,179,906.83	184,623,012.50	---	2,136,802,919.33

A. 开发成本

项目	开工时间	(预计)完工时间	预计总投资	期末数	期初数
青岛名人广场二期	2009.05	2011.05	5 亿元	140,680,311.21	138,587,490.60
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#商业项目*1	2006.03	2009.06	5.3 亿元	264,032,389.71	225,488,137.67
东风乡 1#、2#、3#土地*1	2009.12	2015.08	195 亿元	4,364,106,675.60	4,307,490,689.82
泛海拉菲花园*1	2007.12	2011.05	12.26 亿元	389,341,672.63	322,186,828.96
东风乡绿隔地区第六、七宗地*1	2009.12	2012.08	20 亿元	995,228,544.45	994,842,310.50
武汉王家墩中央商务区 *1 *2	2007.06	2016	61.92 亿	2,887,187,868.16	2,737,596,699.46
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	2009.12	2016.12	130 亿元	1,984,115,899.48	1,977,468,084.49
钱江新城 A-08、10、11、12 地块	2007.07	2011.10	31.08 亿	610,335,424.37	549,083,042.48
其他项目				8,734,048.65	4,590,457.23
合计				11,643,762,834.26	11,257,333,741.21

*1 抵押情况详见附注 6. 注释 22、注释 23。

*2 该项目共有 27 宗土地,其中尚有第 22 号宗地和第 27 号宗地未取得土地使用权证。根据武发改投资[2006]335 号文的批复,该项目基础设施估算投资为 61.92 亿元。

B. 开发产品

项目名称	完工时间	期初数	本年增加	本年减少	期末数
一、在出租开发产品					
太子山庄一、二期	1999.01	1,458,117.59	---	---	1,458,117.59
太子山庄俱乐部	1996.12	7,215,529.84	---	103,633.64	7,111,896.20
太子山庄幼儿园	1998.04	5,363,910.65	---	81,133.16	5,282,777.49
山居岁月	2004.12	4,451,160.47	---	---	4,451,160.47
荟芳园一期	1997.06	1,406,013.09	---	---	1,406,013.09
光彩新世纪家园	2004.12	6,648,004.90	---	---	6,648,004.90
光彩新天地	2004.12	2,812,291.33	---	---	2,812,291.33
青岛名人广场一期地下室		14,994,152.99	---	---	14,994,152.99
小计		44,349,180.86	---	184,766.80	44,164,414.06
二、在售开发产品					
青岛名人广场一期	2000.12	9,196,780.32	---	---	9,196,780.32
北京泛海国际居住区 5#、6#、7#、8#住宅项目*1	2008.12	1,043,565,353.49	---	296,031,034.06	747,534,319.43
观峰阁	1999.01	5,530,446.67	---	---	5,530,446.67
光彩国际公寓	2003.09	34,249,263.39	---	---	34,249,263.39
其他		784,461.45	---	---	784,461.45
小计		1,093,326,305.32	---	296,031,034.06	797,295,271.26
合计		1,137,675,486.18	---	296,215,800.86	841,459,685.32

*1 抵押情况详见附注 6.注释 22。

C. 一级开发成本

项目	开工时间	(预计)完工时间	期末数	期初数
东风乡绿隔地区第二宗地	2008.09	2011.07	2,889,340,429.64	2,868,257,310.50
合计			2,889,340,429.64	2,868,257,310.50

东风乡绿隔地区第二宗地由于用地性质发生改变,由原来的工业用地变更为商业用地,为此解除了星火房地产与北京市国土资源局签订的《国有土地使用权出让合同》。根据北京

市国土资源局京国土用(2005)696号《关于办理东风乡产业用地土地使用权出让合同的函》的批复,委托星火房地产对该地块进行一级开发,完善前期工作,待完成拆迁、土地平整等工作后,可采用招标方式入市交易。

D. 借款费用资本化的金额如下:

工程项目名称	期初数	本年增加	本年减少	期末数
泛海拉菲花园	43,206,604.87	9,450,300.00	---	52,656,904.87
东风乡1#、2#、3#地块	143,353,864.69	38,807,634.37	---	182,161,499.06
北京泛海国际居住区5#、6#、7#、8#商业项目	65,748,733.78	---	---	65,748,733.78
青岛名人广场二期	1,038,965.48	---	---	1,038,965.48
东风乡绿隔地区第六、七宗地	157,902,774.36	4,082,003.23	---	161,984,777.59
东风乡绿隔地区第二宗地	486,443,203.23	13,452,374.90	---	499,895,578.13
钱江新城 A-08、10、11、12 地块	33,024,519.38	2,700,000.00	---	35,724,519.38
武汉王家墩中央商务区	669,914,989.40	116,130,700.00	---	786,045,689.40
黄埔区董家渡聚居区 10、12、14 号地块	351,546,251.64	---	---	351,546,251.64
合计	1,952,179,906.83	184,623,012.50	---	2,136,802,919.33

E. 期末存货项目的可变现净值不低于其账面成本,故未计提存货跌价准备。

注释 6.长期股权投资

长期投资公司数明细列示如下

(1) 明细列示如下:

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中:对联营企业投资	---	---	---	---	---	---
其他股权投资	5,841,768,557.12	---	5,841,768,557.12	5,525,215,157.12	---	5,525,215,157.12
合计	5,841,768,557.12	---	5,841,768,557.12	5,525,215,157.12	---	5,525,215,157.12

(2) 成本法核算的其他股权投资

被投资	投资期	占被投资单	初始投资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	-------	--------	-----	------	------	-----

单位名称	限	位注册资本 比例					
三江电子	15年	92.5%	6,438,469.24	6,438,469.24	---	---	6,438,469.24
泛海物业	15年	90%	45,000,000.00	45,000,000.00	---	---	45,000,000.00
泛海青岛	15年	70%	197,038,625.04	197,038,625.04	---	---	197,038,625.04
深圳光彩	15年	100%	507,200,000.00	207,200,000.00	300,000,000.00	---	507,200,000.00
北京光彩	50年	40%	33,579,510.00	33,579,510.00	---	---	33,579,510.00
泛海信华	50年	100%	281,901,000.00	281,901,000.00	---	---	281,901,000.00
武汉公司	永续	80%	799,776,320.63	799,776,320.63	---	---	799,776,320.63
通海建设	50年	100%	1,500,509,639.91	1,500,509,639.91	---	---	1,500,509,639.91
北京星火	50年	100%	1,522,274,265.75	1,522,274,265.75	---	---	1,522,274,265.75
浙江泛海	50年	100%	399,976,264.59	399,976,264.59	---	---	399,976,264.59
山海天	50年	100%	99,962,376.96	99,962,376.96	---	---	99,962,376.96
北京大兴	50年	70%	184,000,000.00	184,000,000.00	---	---	184,000,000.00
山西泛海		92%	140,000,000.00	140,000,000.00	---	---	140,000,000.00
泛海东风	50年	75%	124,112,085.00	107,558,685.00	16,553,400.00	---	124,112,085.00
			5,841,768,557.12	5,525,215,157.12	316,553,400.00	---	5,841,768,557.12

注释 7.投资性房地产

项目	期初数	本年增加额	本年减少额	期末数
一、成本合计	18,577,192.94	---	---	18,577,192.94
1. 房屋、建筑物	18,577,192.94	---	---	18,577,192.94
二、公允价值变动合计	29,729,229.78	---	---	29,729,229.78
1. 房屋、建筑物	29,729,229.78			29,729,229.78
三、投资性房地产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
1. 房屋、建筑物	---	---	---	---
四、投资性房地产账面价值合计	48,306,422.72	---	---	48,306,422.72
1. 房屋、建筑物	48,306,422.72	---	---	48,306,422.72

为取得银行借款，本公司投资性房地产中账面价值为9,370,587.09元的房屋建筑物已抵押，详见附注6.注释22、注释23。

注释 8. 固定资产及累计折旧

固定资产原值	期初数	本年增加	本年减少	期末数
房屋建筑物	59,553,736.17	---	---	59,553,736.17
机器设备	4,752,274.09	58,648.36	16,200.00	4,794,722.45
运输设备	21,023,559.56	629,571.00	---	21,653,130.56
电子及其他设备	21,259,683.75	1,449,506.96	835,719.00	21,873,471.71
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	---
合计	106,589,253.57	2,137,726.32	851,919.00	107,875,060.89
累计折旧	期初数	本年增加	本年减少	期末数
房屋建筑物	8,328,672.73	862,890.78	---	9,191,563.51
机器设备	1,510,646.29	290,645.61	10,283.83	1,791,008.07
运输设备	12,113,401.60	1,039,692.62	---	13,153,094.22
电子及其他设备	11,867,191.46	1,209,564.61	487,180.90	12,589,575.17
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	---
合计	33,819,912.08	3,402,793.62	497,464.73	36,725,240.97
账面价值	期初数	本年增加	本年减少	期末数
房屋建筑物	51,225,063.44	---	862,890.78	50,362,172.66
机器设备	3,241,627.80	68,932.19	306,845.61	3,003,714.38
运输设备	8,910,157.96	629,571.00	1,039,692.62	8,500,036.34
电子及其他设备	9,392,492.29	1,936,687.86	2,045,283.61	9,283,896.54
其中：暂时闲置的固定资产	---	---	---	---
合计	72,769,341.49	2,635,191.05	4,254,712.62	71,149,819.92

为取得银行借款，本公司固定资产中净额为12,115,220.56元的房屋建筑物已抵押给银行，详见附注6.注释22、注释23。

期末不存在可变现净值低于账面价值的情况，无需计提减值准备。

注释9.在建工程

工程项目名称	预算数	期初数	本年增加额	本年转入 固定资产额	本年其他 减少额	期末数	资金来源	工程投入占预 算的比例
售楼处	270,000.00	201,884.98	---	---	---	201,884.98	自有资金	96.75%
南油102栋厂 房消防改造	228,000.00	---	60,723.09	---	---	60,723.09	自有资金	26.63%
合计	498,000.00	201,884.98	60,723.09	---	---	262,608.07		

本公司预计在建工程期末可收回金额不低于其账面价值，故未计提减值准备。

注释 10.无形资产

项目	期初数	本年增加额	本年减少额	期末数	备注
一、原价合计	1,588,887.22	29,320.00	8,790.00	1,609,417.22	
商标注册费	28,800.00	---	---	28,800.00	自行开发
软件	526,730.00	29,320.00	8,790.00	547,260.00	外购
报警系统	1,033,357.22	---	---	1,033,357.22	自行开发
二、累计摊销额	816,815.07	225,336.88	26,602.46	1,015,549.49	
商标注册费	3,360.00	1,469.17	---	4,829.17	
软件	287,338.15	51,641.51	26,602.46	312,377.20	
报警系统	526,116.92	172,226.20	---	698,343.12	
三、无形资产减值准备累计 金额合计	---	---	---	---	
商标注册费	---	---	---	---	
软件	---	---	---	---	
报警系统	---	---	---	---	
四、无形资产账面价值合计	772,072.15	29,320.00	207,524.42	593,867.73	
商标注册费	25,440.00	---	1,469.17	23,970.83	
软件	239,391.85	29,320.00	33,829.05	234,882.80	
报警系统	507,240.30	---	172,226.20	335,014.10	

期末不存在可变现净值低于账面价值的情况，无需计提减值准备。

注释 11.开发支出

研究开发项目	期初数	本年研发支出 增加额	本年计入研究 阶段支出的金额	本年计入无形 资产的金额	期末数
1.智能楼宇控制系统	4,891,913.49	1,053,709.98	---	---	5,945,623.47
其中：高清数字化可视对讲 系统	4,651,931.39	1,053,709.98	---	---	5,705,641.37
实时标清 DVR 产品系统	239,982.10	---	---	---	239,982.10
合计	4,891,913.49	1,053,709.98	---	---	5,945,623.47

注释12.商誉

项目	形成来源	期初数	本年增加	本年减少	期末数
除同一控制企业合并外权益法 核算的长期股权投资借方差额	*1	83,179,500.00	---	---	83,179,500.00
购买少数股东股权	*2	7,068,470.65	---	---	7,068,470.65
合计		90,247,970.65	---	---	90,247,970.65

*1 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。

*2 系本公司2007年收购深圳光彩少数股东股权产生，由于该公司交易日可辨认净资产公允价值无法确定，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。

注释13.长期待摊费用

类别	原始发生额	期初数	本年增加	本年摊销额	累计摊销额	期末数
办公楼装修	3,637,834.00	1,919,702.64	----	462,895.68	2,181,027.04	1,456,806.96
其他	652,140.00	48,913.90	346,000.00	47,190.33	304,416.43	347,723.57
合计	4,289,974.00	1,968,616.54	346,000.00	510,086.01	2,485,443.47	1,804,530.53

注释 14.递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产：

项目	期末数	期初数
坏账准备产生的递延所得税资产	1,344,426.10	2,330,554.82
可弥补亏损产生的递延所得税资产	3,041,661.27	2,789,583.91
合计	4,386,087.37	5,120,138.73

注释15.资产减值准备

项目	期初数	本年计提额	本年减少额		期末数
			转回	转销	
坏账准备	25,449,288.78	---	91,078.99	4,122,677.30	21,235,532.49
合计	25,449,288.78	---	91,078.99	4,122,677.30	21,235,532.49

注释16.短期借款

借款类型	期末数		期初数
	原币	人民币	
保证借款	RMB280,000,000.00	280,000,000.00	---
合计		280,000,000.00	---

说明：其中 20,000 万元系子公司武汉公司向交通银行借入，由本公司实际控制人中国泛海控股集团有限公司提供连带责任保证；8,000 万元系子公司泛海信华向北京银行借款，由本公司提供担保。

注释 17.应付账款

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内（含一年）	129,146,288.36	18.57	1,110,561,019.44	97.83
一年以上至二年以内（含二年）	553,851,707.62	79.64	5,151,972.59	0.45
二年以上至三年以内（含三年）	1,212,113.96	0.17	2,896,466.61	0.26
三年以上者	11,264,182.77	1.62	16,533,165.35	1.46
合计	695,474,292.71	100	1,135,142,623.99	100

期末较期初降低了 38.73%，主要系子公司泛海信华随着工程推进，加大工程款支付所致。

期末不存在欠付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股东的欠款。

注释 18.预收款项

2009 年 06 月 30 日余额 342,696,809.04 元。

期末预收持股 5%以上（含 5%）表决权股东货款 1,406,967.71 元，详见附注 10.5。

预收款项中，预收售房款明细如下：

项目名称	期末数	期初数	竣工时间	预售比例
泛海国际居住区5#、6#、7#、8#住宅项目	134,122,683.24	24,393,326.24	2008.12	96.11%
泛海拉菲花园一期	193,677,631.00	---	2009.12	46.61%
合计	327,800,314.24	24,393,326.24		

期末较期初增加 927.63%，主要系子公司泛海信华及深圳光彩置业预收售楼款所致。

注释 19.应付职工薪酬

项目	期初数	本年发生额	本年支付额	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	901,026.23	68,111,628.29	68,515,628.29	497,026.23
二、职工福利费	640.00	796,623.48	797,263.48	---
三、社会保险费和住房公积金	203,138.64	12,645,390.65	12,518,703.91	329,825.38
四、工会经费和职工教育经费	5,753,125.76	1,932,205.52	1,086,117.87	6,599,213.41
合计	6,857,930.63	83,485,847.94	82,917,713.55	7,426,065.02

注释 20.应交税费

税项	期末数	期初数
增值税	451,733.47	908,116.40
营业税	20,043,392.25	(40,647.11)
企业所得税	232,389,804.53	347,064,351.79
土地增值税	29,318,340.16	24,394,622.33
个人所得税	2,643,889.09	317,238.06
城建税	1,738,731.29	673,638.83
其他	1,100,698.22	482,189.67
合计	287,686,589.01	373,799,509.97

注释 21.其他应付款

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内（含一年）	1,033,289,716.67	19.12	896,587,024.02	16.87
一年以上至二年以内（含二年）	3,707,928,730.67	68.61	4,409,147,185.21	82.93
二年以上至三年以内（含三年）	656,119,108.06	12.14	2,521,717.22	0.05
三年以上者	7,243,459.99	0.13	7,857,371.87	0.15
合计	5,404,581,015.39	100	5,316,113,298.32	100

期末余额中存在欠付持本公司5%以上（含5%）表决权股东款4,625,385,895.48元，详见附注10.4.(4)、附注10.5。

其中需按类别或客户进行披露的情况：（原预提费用）

项目	期末数	期初数	结存原因
土地增值税	459,507,891.12	397,827,724.35	按权责发生制计提
合计	459,507,891.12	397,827,724.35	

注释 22.一年内到期的非流动负债

类型	期末数		期初数
	原币	人民币	
一年内到期的长期借款			
保证和抵押借款*1	RMB245,000,000.00	245,000,000.00	560,000,000.00
抵押借款*2	RMB8,500,000.00	8,500,000.00	2,400,000.00
保证借款*3	RMB200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
合计		453,500,000.00	762,400,000.00

*1 系根据中国建设银行建总信[2005]668 号文，本公司从中国建设银行获得 16 亿元的授信额度，全部为房地产开发贷款，专项用于泛海国际居住区项目和月亮湾项目。本公司已与中国建设银行签订了《人民币资金借款合同》，合同金额 13 亿元，用于泛海信华开发的泛海国际居住区项目房地产开发。以上借款以泛海信华拥有的泛海国际居住区土地使用权 5#、7#、8#作抵押，并由中国泛海提供担保。

*2 其中 730 万元系三江电子以自有房屋建筑物为抵押借入的 1,000 万元长期借款中一年内到期的金额；其中 120 万元系泛海物业以本公司房屋建筑物为抵押借入的 1,000 万元长期借款中一年内到期的金额，该项借款本金分期等额归还。

*3 20,000 万元系深圳光彩置业向中国银行借款，由本公司提供担保。

本公司提供资产抵押情况如下：

抵押资产	所有权单位	账面净额
泛海国际居住区 5#、7#、8#	泛海信华	1,016,069,557.18
光彩新天地公寓 301 号	三江电子	12,115,220.56
荟芳园 A - B 裙楼 303A	本公司	9,370,587.09
合计		1,037,555,364.83

注释 23.长期借款

借款类型	年末数		年初数
	原币	人民币	
保证和抵押借款*1	RMB4,085,000,000.00	4,085,000,000.00	2,715,000,000.00
抵押借款*2	RMB957,000,000.00	957,000,000.00	614,300,000.00
保证借款*3	RMB200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00
合计		5,242,000,000.00	3,529,300,000.00

期末较期初增长 48.53%，主要系本公司根据资金需要，增加了银行的中长期借款。

*1 其中 151,000 万元系子公司武汉公司向国家开发银行借入，以武汉王家墩中央商务区第 3 宗地等 18 块土地使用权作为抵押，同时由本公司、中国泛海、四通巨光高新技术发展（控股）有限公司、北京中关村开发建设股份有限公司提供担保；12,500 万元系本公司向中国建设银行股份有限公司借入，以深圳光彩的“泛海拉菲花园”为抵押，同时由深圳光彩和中国泛海提供担保；140,000 万元系本公司向中国建设银行股份有限公司借入，以泛海东风和星火房地产位于北京朝阳区东风乡绿隔地区的泛海国际居住区项目 2#、3#、4#地块为抵押，同时由中国泛海担保；60,000 万元系子公司浙江泛海向北京银行借入，以杭州项目土地抵押，同时由本公司提供担保；45,000 万元系子公司浙江泛海向中国建设银行股份有限公司借入，同时由本公司提供担保。

*2 其中 700 万元系子公司泛海物业以本公司房屋建筑物为抵押借入的 1,000 万元长期借款，该项借款本金分期等额归还；95,000 万元系子公司武汉公司向中国建设银行股份有限公司

司借入，以武汉王家墩中央商务区第 20 宗地、2 宗地为抵押。

*3 20,000 万元系子公司深圳光彩置业向中国银行借入，由本公司和中国泛海共同提供担保。

本公司提供资产抵押情况如下：

抵押资产	所有权单位	账面价值
武汉王家墩土地使用权	武汉公司	2,872,838,368.11
“泛海拉菲花园”项目	深圳光彩	94,416,613.61
东风乡绿隔地区 2#、3#地块	泛海东风	2,051,125,416.25
东风乡绿隔地区第六宗地	星火房地产	762,006,273.97
荟芳园 A—B 裙楼 303A	本公司	9,370,587.09
浙江光彩商务大厦、光彩国际大酒店、光彩商务酒店项目	浙江泛海	610,335,424.37
合计		6,400,092,683.40

注释 24.递延所得税负债

项目	期末数	期初数
投资性房地产公允价值变动	6,180,950.22	6,180,950.22
合计	6,180,950.22	6,180,950.22

注释 25.股本

项目	期初数	本年增加	本年减少	期末数
一、有限售条件的流通股份				
发起人股份				
其中：境内法人持有股份	1,819,161,404.00	---	---	1,819,161,404.00
个人股	16,500.00	---	---	16,500.00
有限售条件的流通股份合计	1,819,177,904.00	---	---	1,819,177,904.00
二、无限售条件的流通股份				
境内上市的人民币普通股	444,517,980.00	---	---	444,517,980.00
无限售条件的流通股份合计	444,517,980.00	---	---	444,517,980.00
三、股份总数	2,263,695,884.00	---	---	2,263,695,884.00

以上股本业经北京兴华会计师事务所以京会兴验字（2008）第 2-021 号验资报告验证。

注释 26.资本公积

项目	期初数	本年增加	本年减少	期末数
股本溢价	5,050,674,209.69	---	---	5,050,674,209.69
其他资本公积	93,854,231.92	---	---	93,854,231.92
合计	5,144,528,441.61	---	---	5,144,528,441.61

注释 27.盈余公积

项目	期初数	本年增加	本年减少	期末数
法定盈余公积	264,290,252.57	---	---	264,290,252.57
任意盈余公积	6,492,136.80	---	---	6,492,136.80
合计	270,782,389.37	---	---	270,782,389.37

注释 28.未分配利润

期初数	本年增加	本年减少	期末数
512,116,084.55	124,545,526.54	113,184,794.20	523,476,816.89

本期增加系本期净利润转入。

本期减少系以下原因：根据本公司 2008 年度股东大会决议，以总股本 2,263,695,884 股为基数，以未分配利润每 10 股派现金股利 0.5 元，减少未分配利润 113,184,794.20 元。

注释 29.营业收入与营业成本

(1) 营业收入与营业成本明细如下：

项目	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入	713,887,564.67	363,148,155.61	1,009,952,610.97	523,237,148.86
2. 其他业务收入	1,520,070.61	517,854.20	1,378,194.85	496,991.39
合计	715,407,635.28	363,666,009.81	1,011,330,805.82	523,734,140.25

(2)按收入类别分类:

营业项目分类（类别）	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、主营业务项目				
房地产销售	624,540,872.00	296,031,034.06	934,846,217.00	463,424,932.17

商品销售	108,851,441.03	91,789,729.69	55,232,309.20	43,378,744.72
物业管理收入	36,345,829.28	32,318,205.20	20,932,799.63	16,224,984.93
物业出租收入	1,633,363.00	202,174.96	1,232,642.00	208,487.04
小计	771,371,505.31	420,341,143.91	1,012,243,967.83	523,237,148.86
二、其他业务项目				
技术服务收入	288,744.34	---	266,200.90	34,583.54
其他	1,231,326.27	517,854.20	1,111,993.95	462,407.85
小计	1,520,070.61	517,854.20	1,378,194.85	496,991.39
合计	772,891,575.92	420,858,998.11	1,013,622,162.68	523,734,140.25
公司内各业务分部互相抵销	57,483,940.64	57,192,988.30	2,291,356.86	---
抵消后合计	715,407,635.28	363,666,009.81	1,011,330,805.82	523,734,140.25

(3)按收入地区分类:

营业项目分类(地区)	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
中国北京	715,586,846.26	383,367,695.40	955,607,809.06	483,077,231.93
中国广东	46,733,630.24	29,343,765.13	52,732,759.81	36,821,459.37
中国山东	4,315,432.89	2,803,623.67	2,481,160.00	1,431,569.99
境外收入	6,255,666.53	5,343,913.91	2,800,433.81	2,403,878.96
其他地区				
小计	772,891,575.92	420,858,998.11	1,013,622,162.68	523,734,140.25
公司内各业务分部互相抵销	(57,483,940.64)	(57,192,988.30)	(2,291,356.86)	---
合计	715,407,635.28	363,666,009.81	1,011,330,805.82	523,734,140.25

山东地区销售收入主要系泛海物业的物业管理收入和山海天的商品销售收入；北京地区销售收入主要系北京光彩销售“光彩国际公寓”、泛海信华销售“泛海国际居住区”房产收入及山海天销售商品收入；广东地区销售收入系本公司物业租赁收入、泛海物业提供物业管理收入以及三江电子工业产品销售收入；境外收入系三江电子产品出口销售收入。

(4) 本公司前五名客户营业收入总额占全部营业收入的比例明细如下:

	本期数	上期数
营业收入前五名合计金额	85,596,830.00	57,930,556.96
占营业收入比例	11.96%	5.73%

营业收入与成本公司数明细如下:

(1) 营业收入与营业成本明细如下:

项目	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1. 主营业务收入	898,363.00	202,174.96	1,232,642.00	208,487.04
合计	898,363.00	202,174.96	1,232,642.00	208,487.04

(2) 按收入类别分类:

主营业务项目分类	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
物业出租收入	898,363.00	202,174.96	1,232,642.00	208,487.04
合计	898,363.00	202,174.96	1,232,642.00	208,487.04

注释 30. 营业税金及附加

税种	本期数	上期数	计缴标准
营业税	33,228,216.08	48,086,796.39	5%
城市维护建设税	2,349,803.83	3,038,448.69	1%
教育费附加	1,088,809.95	1,369,314.20	3%
土地增值税	67,925,946.00	105,274,491.34	
合计	104,592,775.86	157,769,050.62	

注释 31. 财务费用

类别	本期数	上期数
利息支出	700,292.88	918,221.07
减: 利息收入	1,818,091.09	2,409,833.61
汇兑损失	521.68	70,270.60
减: 汇兑收益	---	---
其他	270,914.01	213,083.88
合计	(846,362.52)	(1,208,258.06)

注释 32. 资产减值损失

项目	本期数	上期数
坏账损失	(91,078.99)	6,453,230.86
合计	(91,078.99)	6,453,230.86

注释 33.营业外收支

1.营业外收入

项目	本期数	上期数
非流动资产处置利得合计	3,760.12	---
其中：固定资产处置利得	3,760.12	---
税收返还	896,558.53	609,958.00
无法支付的应付款	---	2,360,162.50
其他	79,065.21	224,061.56
合计	979,383.86	3,194,182.06

2.营业外支出

项目	本期数	上期数
非流动资产处置损失	47,214.39	8,145.00
其中：固定资产处置损失	47,214.39	8,145.00
捐赠支出	---	1,000,000.00
违约金	7,513,907.65	380,099.00
罚没支出	---	---
滞纳金及罚款支出	1,934,083.54	16,004.27
合计	9,495,205.58	1,404,248.27

注释 34.所得税费用

项目	本期数	上期数
当期所得税费用	49,527,161.53	71,540,332.05
其中：当年产生的所得税费用	49,527,161.53	71,540,332.05
本期调整以前年度所得税金额	---	---
递延所得税费用	1,024,425.79	(1,217,195.75)
其中：当期产生的递延所得税	68,490.02	(1,217,195.75)
本期调整以前年度递延所得税金额	917,062.50	---
税率变动的的影响	---	---

合计	50,551,587.32	70,323,136.30
----	---------------	---------------

注释 35.其他与经营活动有关的现金

项目	收到的金额	支付的金额
资金往来	702,000,000.00	558,000,000.00
日常费用	---	38,719,447.54
押金、保证金、员工借款	14,963,746.56	19,423,448.35
代收代付款	162,245,708.55	180,078,635.95
本体维修金	---	---
其他	9,076,200.75	19,754,628.92
合计	888,285,655.86	815,976,160.76

注释 36.现金及现金等价物

项目	期末数	期初数
一、现金	2,783,108,005.48	1,563,567,773.01
其中：库存现金	1,237,889.59	780,824.56
可随时用于支付的银行存款	2,746,132,716.97	1,466,748,268.99
可随时用于支付的其他货币资金	35,737,398.92	96,038,679.46
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	2,783,108,005.48	1,563,567,773.01

附注 7. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	123,356,482.58	175,007,041.69
加: 资产减值准备	(91,078.99)	6,453,230.86
固定资产折旧	3,402,793.62	3,125,249.84
无形资产摊销	225,336.88	53,172.66
长期待摊费用摊销	546,686.01	397,769.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	43,454.27	---
固定资产报废损失	---	8,145.00
公允价值变动损失	---	---
财务费用	700,292.88	915,260.29
投资损失	---	---
递延所得税资产减少	734,051.36	(1,217,195.75)
递延所得税负债增加	---	---
存货的减少	(109,809,907.31)	122,505,615.94
经营性应收项目的减少	304,544,168.13	(215,980,903.80)
经营性应付项目的增加	(437,566,787.10)	(39,749,085.37)
其他	---	17,770,296.43
经营活动产生的现金净流量	(113,914,507.67)	69,288,597.07
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	2,783,108,005.48	714,795,077.47
减: 现金的期初余额	1,563,567,773.01	493,778,653.88
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	1,219,540,232.47	221,016,423.59

附注 8.租赁

(1) 作为经营租赁承租人的企业，未来应付租金情况如下：

剩余租赁期	单位：万元
	最低租赁付款额
1. 1 年以内（含 1 年）	1,444.52
2. 1 年以上 2 年以内（含 2 年）	1,474.32
3. 2 年以上 3 年以内（含 3 年）	242.26
4. 3 年以上	170.85
合计	3,331.95

(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	期末账面价值	期初账面价值
1. 投资性房地产	48,306,422.72	48,306,422.72
其中：房屋建筑物	48,306,422.72	48,306,422.72
2. 固定资产	33,549,210.11	18,219,625.82
其中：房屋建筑物	33,549,210.11	18,219,625.82
合计	81,855,632.83	66,526,048.54

附注 9. 股份支付

项目	本期数	上期数
1. 授予的权益工具总额	1,870 万股	3,740 万股
2. 行权的权益工具总额	---	---
3. 失效的权益工具总额	---	---
4. 行权价格范围	9.42	9.42
5. 剩余的合同期限	2009.7.1 至 2009.12.31	2008.7.1 至 2009.12.31
6. 行权的期权的加权平均价格	---	---
7. 股份支付交易对经营成果的影响	---	(17,772,346.43)
8. 以股份支付而确认的费用总额	---	17,772,346.43
9. 以股份支付换取的职工服务总额	---	17,772,346.43
10. 以股份支付换取的其他服务总额	---	---

本公司 2006 年第三次临时股东大会决议通过《股票期权激励计划》，拟授予激励对象 3,500 万份股票期权，每份股票期权拥有在自授权日起四年内的可行权日以行权价格和行权

条件购买一股本公司股票的权利。满足行权条件的激励对象在第一个行权期，行权数量为获授股票期权的 40%，在第二个和第三个行权期，行权数量均为获授股票期权的 30%。

根据本公司第五届董事会第四十三次临时会议决议，确定股票期权激励计划的授予日为 2007 年 2 月 2 日。本公司采用 B-S 模型确定该权益工具的公允价值为 7.23 元，估值方法选取的参数为：（1）期权的行权价格为 9.42 元；（2）期权期限为 2 年；（3）标的股份在授予日的价格为 15.40 元；（4）股价预计波动率为 46.08%；（5）股份的预计股利为 0 元/股；（6）期权有效期内的无风险利率为 2.13%。

根据本公司 2008 年 1 月 8 日董事会公告，列明的激励对象共获授 1,870 万股期权，其余 1,630 万股期权暂存于公司公共账户内，待激励对象确定后另行授予。

截至 2009 年 06 月 30 日止，资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额为 54,080,400.01 元。

附注 10. 关联方关系及其交易

1、本公司母公司的情况

母公司名称及组织机构代码	注册地	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例
泛海集团 16542223-6	山东省 潍坊市	科技、文化、教育、房地产、基础设施项目及产业的投资；资本经营，资产管理，酒店及物业管理；电子、机械、通讯（不含无线电通讯设备）、建筑装饰材料及设备销售；与上述业务相关的经济、技术、管理咨询及中介服务业务	100,000万元	---	---
泛海建设控股 70000747-3	北京市	投资管理；开发、建设、出租出售规划范围内的房屋及物业管理	240,000万元	74.15%	74.15%

本公司实际控制人为卢志强，泛海集团为本公司最终控制法人股东。

(1) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化如下：

关联方名称	期初数	本年增加	本年减少	期末数
泛海集团	1,000,000,000.00	---	---	1,000,000,000.00
泛海建设控股	2,400,000,000.00	---	---	2,400,000,000.00

(2) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

关联方名称	期初数		本年增加		本年减少		期末数	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
泛海建设控股	1,678,579,976.00	74.15%	---	---	---	---	1,678,579,976.00	74.15%

2、本公司的子公司的相关信息见附注 3。

3、本公司的其他关联方的情况如下：

关联公司名称	与本公司的关系
中国泛海	同属最终控股股东
泛海投资	第二大股东
通海控股有限公司（“通海控股”）	同属最终控股股东
山东通海投资有限公司（“山东通海投资”）	同属最终控股股东
泛海实业股份（“泛海实业”）	同属最终控股股东
山东泛海建设投资有限公司门窗生产开发部（“山东泛海建设”）	同属最终控股股东
常新资本投资公司（“常新资本”）	同属最终控股股东
山东齐鲁商会大厦有限公司（“齐鲁商会”）	同属最终控股股东

4、关联公司交易

(1) 本公司为下列子公司提供担保：

被担保公司名称	贷款类别	贷款余额	贷款期限
泛海物业深圳分公司	一年内到期的非流动负债	1,200,000.00	2007.08.24-2009.12.31
泛海物业深圳分公司	长期借款	7,000,000.00	2007.08.24-2010.08.23
深圳光彩	一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	2008.03.27-2010.03.27
深圳光彩	长期借款	200,000,000.00	2009.06.26-2011.06.26
武汉公司*	长期借款	1,510,000,000.00	2003.06.25-2013.06.24
北京泛海信华	短期借款	80,000,000.00	2009.06.29-2010.06.29
浙江泛海	长期借款	600,000,000.00	2009.05.27-2012.05.26
浙江泛海	长期借款	450,000,000.00	2009.06.30~2012.06.30

* 根据本公司与国家开发银行签订《保证合同》，本公司对主合同项下全部借款本金、利息、罚息等全部金额的 20% 提供担保。

(2) 本公司及本公司子公司接受下列公司提供贷款担保：

担保方	贷款类别	贷款余额	贷款期限
中国泛海 *	长期借款	1,510,000,000.00	2003.06.25-2013.06.24
中国泛海	一年内到期的非流动负债	245,000,000.00	2008.09.19-2009.09.18
中国泛海	长期借款	950,000,000.00	2008.12.30-2011.12.21
中国泛海	长期借款	450,000,000.00	2009.01.19-2012.01.15
中国泛海	长期借款	125,000,000.00	2008.12.23-2011.12.23
中国泛海	长期借款	200,000,000.00	2009.06.26-2011.06.26
中国泛海	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2009.01.12-2009.07.12
中国泛海	一年内到期的非流动负债	100,000,000.00	2009.01.14-2009.07.14

* 根据中国泛海与国家开发银行签订《保证合同》，中国泛海对主合同项下全部借款本金、利息、罚息等全部金额的 42.5%提供担保。

(3) 代建工程

A、通海建设、泛海集团、泛海建设控股签订《项目工程合作合同》、《项目合作协议书》和《项目工程合作合同之补充协议》，对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”）一事及相关资金安排进行约定。

工程价款共计 177,376 万元，通海建设已于 2007 年按合同约定付清全部价款，截至 2008 年 12 月 31 日止，工程未按约定按时竣工，未完工程金额为 278,480,320.00 元。

2009 年 1 月，通海建设与泛海集团签订《关于履行<项目工程合作合同>及相关协议的补充协议》，经双方同意，修改合同约定的工期，拆迁安置工程的工期修改为：自 2006 年 4 月 18 日至 2009 年 10 月 31 日；“七通一平”工程的工期修改为：自 2007 年 6 月 30 日至 2009 年 12 月 31 日；代征地拆迁、绿化工程的工期修改为：自 2007 年 6 月 30 日至 2009 年 12 月 31 日。同时按照《项目工程合作合同》，泛海集团未能按约定完成工程，按实际逾期交付的项目金额的万分之三向甲方支付违约金，共计违约金 2,531.39 万元。

B、星火房地产、泛海集团、泛海建设控股签订《项目工程合作合同》、《项目合作协议书》、《<项目工程合作合同>与〈项目合作协议书〉之补充协议》、《协议书》、《关于履行“〈项目工程合作合同〉及相关协议”的协议》，对星火房地产委托泛海集团实施北京朝阳区东风乡 4#地块、配套用地及产业用地的拆迁安置工程、“七通一平”工程代征地的拆迁、绿化工程（以下简称“工程”）一事及相关

资金安排进行约定。

工程价款共计 50.9 亿元，甲方已于 2007 年按合同约定付清全部价款，截至截至 2008 年 12 月 31 日止，工程未按约定按时竣工，未完工程金额为 1,664,000,000.00 元。

2009 年 1 月，星火房地产与泛海集团签订《关于履行“<项目工程合作合同>及相关协议”的补充协议》，经双方同意，修改合同约定的工期，第二宗地的建设用地区于 2009 年 10 月 31 日前完成拆迁，2009 年 12 月 31 日之前完成“七通一平”工程。第二宗地的代征绿地于 2009 年 12 月 31 日之前完成拆迁，2010 年 12 月 31 日之前完成绿化。第七宗地的建设用地区于 2009 年 12 月 31 日之前完成“七通一平”工程。第七宗地的代征绿地于 2010 年 12 月 31 日之前完成拆迁，2011 年 12 月 31 日之前完成绿化。同时按照《项目工程合作合同》，泛海集团未能按约定完成工程，按实际逾期交付的项目金额的万分之三向甲方支付违约金，共计违约金 15,125.76 万元。

(4) 接受关联方提供资金及支付利息

星火房地产、通海建设和浙江泛海接受泛海建设控股提供资金情况如下：

	期初数	本年增加	本年减少	期末数
星火房地产 *	3,688,070,732.47	340,000,000.00	603,000,000	3,425,070,732.47
通海建设 **	763,463,937.90	39,000,000.00	---	802,463,937.90
浙江泛海 ***	129,851,225.11	47,000,000.00		176,851,225.11

* 根据星火房地产与泛海建设控股 2007 年签订的借款合同书，泛海建设控股向星火房地产提供 19 亿元借款，借款数额以实际发生额为准，借款期限为 2007 年 2 月 1 日至 2012 年 2 月 1 日，按银行同期一年期贷款利率计算利息。2008 年 12 月，星火房地产与泛海建设控股签订《借款合同书补充协议》，借款金额调整为不超过人民币 40 亿元，借款期限调整为 2011 年 12 月 31 日。

** 根据通海建设与泛海建设控股 2007 年签订的借款合同，泛海建设控股向通海建设提供不超过人民币 10 亿元的借款，借款期限为 2003 年 1 月 1 日至 2008 年 1 月 1 日止，按银行同期一年期贷款利率计算利息。2008 年 12 月，通海建设与泛海建设控股签订《借款合同书补充协议》，借款期限延长至 2011 年 12 月 31 日。

*** 根据浙江泛海与泛海建设控股签订的借款合同，泛海建设控股向浙江泛海提供不超过人民币 10 亿元的借款，借款期限为 2004 年 2 月 1 日至 2009 年 2 月 1 日止，按银行同

期一年期贷款利率计算利息。2008 年 12 月，浙江泛海与泛海建设控股签订《借款合同书补充协议》，借款期限延长至 2011 年 12 月 31 日。

(5) 工程承包

2007 年 11 月 27 日，三江电子与泛海建设控股签订《光彩国际中心智能化弱电系统总承包合同》，三江电子为泛海建设控股建设的“光彩国际中心”智能化弱电系统总承包工程提供设备供应、安装及调试服务，合同总价款 1,200 万元，按工程进度付款。本期三江电子确认向泛海建设控股提供劳务收入 2,268,746.16 元，累计确认收入 10,239,040.19 元。

(6) 销售商品及提供劳务

公司名称	经济内容	本期数	上年数
泛海建设控股	销售商品	3,104,707.82	25,724,179.29
齐鲁商会	销售商品	7,602,377.38	37,966,542.25
泛海实业	物业管理	379,573.38	67,259.58
齐鲁商会	物业管理	1,544,338.52	1,242,554.47
泛海建设控股	物业管理	8,574,367.70	12,842,263.86
山东泛海建设	购买商品	4,998,035.35	730,807.34
泛海实业	购买商品	625,721.21	---

交易定价政策：按合同约定。

(7) 其他交易

通海建设 2005 年将董家渡项目 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”）委托给泛海集团，目前该工程尚未完工（详见附注 10.4.(3)）。根据动迁改造指挥部的文件，动拆迁所需资金必须由项目的开发商开立专用账户，并由指挥部负责监管使用。通海建设作为该项目的开发商，开立了银行专用账户，但由于该工程的实施已经委托给泛海集团，故泛海集团需将动拆迁所需款项汇回给通海建设，通海建设根据泛海集团发出的用款指令使用专户资金。本期，泛海集团汇回资金 5,000.00 万元，截至 2009 年 06 月 30 日止，该银行专户余额为 38,531,120.59 元。

5、关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
应收账款	泛海建设控股	货款	---	1,399,521.64
	齐鲁商会	货款	9,738,250.81	15,729,289.36
预付款项	泛海集团	拆迁进度款	1,942,480,320.00	1,942,480,320.00
应付账款	山东泛海建设	货款	2,245,523.90	724,995.58
预收账款	泛海建设控股	货款	1,406,967.71	---
其他应付款	泛海建设控股	往来款	4,625,385,895.48	4,581,385,895.48

附注 11. 或有事项

1、截至 2009 年 06 月 30 日止，本公司为子公司银行贷款担保总额为 184,020.00 万元，详见附注 10.4. (1)。

2、泛海信华、北京光彩、深圳光彩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 2009 年 06 月 30 日止累计余额为 15.39 亿元。

附注 12. 承诺事项

1、截至 2009 年 06 月 30 日止，本公司尚有已签合同(主要为工程施工)未付的约定资本项目支出共计约人民币 10.06 亿元。

2、根据本公司与出租方签订的办公场所及经营占用土地租赁合同，未来应付租金情况如下：

单位：万元

剩余租赁期	最低租赁付款额
1. 1 年以内 (含 1 年)	1,444.52
2. 1 年以上 2 年以内 (含 2 年)	1,474.32
3. 2 年以上 3 年以内 (含 3 年)	242.26
4. 3 年以上	170.85
合计	3,331.95

附注 13. 资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

附注 14. 其他重要事项

1、根据本公司与北京大兴、康得投资签订的《大兴经济开发区北区土地储备开发合作协议》，及本公司与北京大兴签订的《借款协议书》，鉴于大兴建设目前尚未取得大兴经济开发区一号地的一级开发权，截至 2009 年 06 月 30 日止，本公司向北京大兴累计支付 24,608.30 万元，用于大兴经济开发区一号地的征地补偿、垃圾清运等前期储备开发工作。

2、根据武汉市人民政府办公厅文件武政办[2005]25 号《市人民政府办公厅关于抓好武汉王家墩商务区启动区项目工作的意见》，将范湖地区约 63 公顷土地、青年路口片约 35 公顷的土地储备和土地一级开发、范湖和青年路通往商务区核地区的两条道路作为启动区建设项目，由市土地整理储备中心作为启动区的土地储备主体，将启动区的土地整理（征地、拆迁补偿和市政基础设施建设）打包成项目，委托武汉公司代办；市土地中心在完成启动区的土地储备整理后，按国家有关规定对土地实行挂牌出让。

武汉市土地储备中心以武土整储函[2005]55 号《关于王家墩商务区启动区土地储备前期工作的委托函》委托武汉公司承担王家墩商务区启动区（范湖片约 63 公顷和青年路片约 35 公顷）范围内的土地储备整理前期事务。根据武汉市政府武政办[2006]59 号文精神及指挥部安排，原武汉公司受托开展的相关工作将由迁建公司接替，武汉公司已支付款将由迁建公司支付给武汉公司。

根据武汉王家墩商务区开发建设指挥部武王指函[2005]15 号《关于武汉王家墩商务区启动区内两条道路建设的委托函》，启动区内两条道路（长丰大道东段和宝丰路东辅道北段道路）由武汉公司负责筹资、投资建设；关于项目成本的认定，按照国家及武汉市基本建设的有关法规的规定，武汉公司向市建委上报初步设计和工程概算，经批准后实施，并报市计委备案；项目竣工后，由指挥部组织有关单位进行项目验收移交工作，项目财务决算报市财政局审批；投资本息及相关费用，将从商务区建设财政专户的土地收益中拨付。截至 2009 年 06 月 30 日止，武汉公司为该事项已支付 190,928,919.52 元。

附注 15. 非经常性损益

项 目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月
1.非流动资产处置损益		
(1)处置长期资产收入		
其中：固定资产清理收入	3,760.12	---
小计	3,760.12	---
(2)处置长期资产支出		
其中：处理固定资产净损失	47,214.39	8,145.00
小计	47,214.39	8,145.00
非流动资产处置损益净额	(43,454.27)	(8,145.00)
2.计入当期损益的政府补助，但与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	896,558.53	609,958.00
3.计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	1,660,750.00
4.同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	(525,296.01)
5.除上述各项之外的其他营业外收支净额		
(1)营业外收入：		
其中：罚款收入	29,892.70	---
其他	49,172.51	2,584,224.06
小 计	79,065.21	2,584,224.06
(2)减：营业外支出：		
其中：罚款及滞纳金支出	1,934,083.54	16,004.27
违约金支出	7,513,907.65	380,099.00
其他	---	1,000,000.00
小 计	9,447,991.19	1,396,103.27
营业外收支净额	(9,368,925.98)	1,188,120.79
扣除所得税前非经常性损益合计	(8,515,821.72)	2,925,387.78
减：所得税影响金额	802.82	415,492.17
减：少数股东损益影响数	67,516.19	45,850.94
扣除所得税后非经常性损益合计	(8,584,140.73)	2,464,044.67

附注 16. 净资产收益率

报告期利润	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	本期数	上期数	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	1.52%	2.15%	1.51%	2.14%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.62%	2.12%	1.61%	2.11%

附注 17. 每股收益

报告期利润	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期数	上期数	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	0.055	0.077	0.055	0.077
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.059	0.076	0.059	0.075

项目	本期数	上期数
基本每股收益和稀释每股收益计算		
(一) 分子:		
税后净利润	124,545,526.54	175,167,625.41
调整: 优先股股利及其它工具影响	---	---
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	124,545,526.54	175,167,625.41
调整:		
与稀释性潜在普通股股相关的股利和利息	---	---
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化	---	---
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	124,545,526.54	175,167,625.41
(二) 分母:		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	2,263,695,884.00	2,263,695,884.00
加: 所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	5,502,022.80	25,485,360.45
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	2,269,197,906.80	2,289,181,244.45
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.055	0.077
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.059	0.076
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	0.055	0.077
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.059	0.075

附注 18. 财务报表的批准

本公司的母公司为泛海建设控股；最终母公司为泛海集团。

本公司的财务报表已于 2009 年 8 月 14 日获得本公司董事会批准。