泛海建设集团股份有限公司

证券代码:000046　证券简称:泛海建设　公告编号:2012-016

2011年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 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。

1.2除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

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	工作原因	陈家华
刘纪鹏	独立董事	工作原因	黄方毅
汤谷良	独立董事	工作原因	刘玉平

1.3 立信会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司2011年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司董事长卢志强先生、副董事长兼总裁韩晓生先生、财务总监刘庚先生声明:保证本公司年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	泛海建设
股票代码	000046
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈家华	张　宇
联系地址	北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心C座22层	深圳市福田区福华一路深圳国际商会大厦A座十六层
电话	010)85259683	0755)82985859
传真	010)85259797	0755)82985859
电子信箱	cjh@fhjs.cn	zy@fhjs.cn

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入(元)	2,002,691,826.46	1,625,136,990.92	23.23%	2,378,997,770.24
营业利润(元)	338,485,286.33	166,804,973.05	102.92%	598,616,674.62
利润总额(元)	343,516,803.16	211,601,187.00	62.34%	587,750,148.97
归属于上市公司股东的净利润(元)	257,787,152.05	122,844,260.55	109.85%	402,843,288.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	255,592,639.81	78,030,902.16	227.55%	407,796,851.75
经营活动产生的现金流量净额(元)	(1,341,101,458.85)	(2,426,106,128.14)	-44.72%	(1,535,621,974.26)
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
资产总额(元)	23,437,130,835.76	22,345,892,750.91	4.88%	22,740,909,302.54
负债总额(元)	14,965,254,600.80	14,000,893,352.66	6.89%	13,692,711,782.39
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	8,000,865,600.70	7,859,760,722.99	1.80%	8,592,908,331.67
总股本(股)	4,557,311,768.00	2,278,655,884.00	100.00%	2,263,695,884.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.0566	0.027	109.63%	0.178
稀释每股收益(元/股)	0.0566	0.027	109.63%	0.177
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0561	0.0171	228.07%	0.18
加权平均净资产收益率(%)	3.25%	1.55%	1.70%	4.77%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.23%	0.98%	2.25%	4.83%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	(0.29)	(1.06)	72.64%	(0.68)
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.76	3.45	-48.99%	3.8
资产负债率(%)	63.85%	62.66%	1.19%	60.21%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	2011年金额	附注(如适用)	2010年金额	2009年金额
非流动资产处理损益	17,251.31	-	(21,966.49)	(120,449.15)
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	246,600.00	-	635,000.00	2,578,295.54
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	37,441.76	-	42,281,477.77	-
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	1,726,284.10	-	2,837,007.66	4,248,671.29
除上述各项外的其他营业外收支净额	481,799.54	-	(644,614.74)	(13,324,372.04)
所得税影响额	(241,073.97)	-	(176,747.44)	1,527,734.13
少数股东损益影响金额	(73,790.50)	-	(96,798.37)	136,556.64
合计	2,194,512.24	-	44,813,358.39	(4,953,563.59)

§4 股东持股情况和控制框图

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

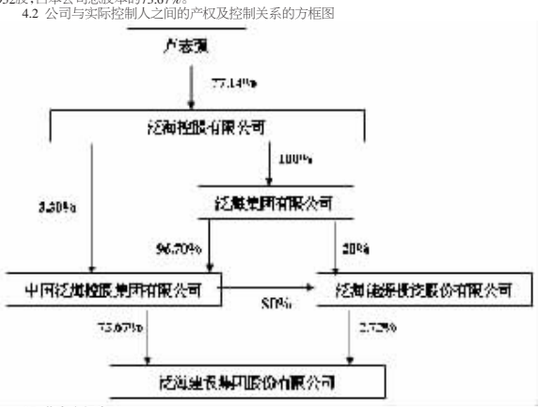
单位:股

2011年末股东总数	53,269户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	69,423户			
前10名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国泛海控股集团有限公司	境内非国有法人	73.67	3,357,159,952	0	3,240,765,000
泛海能源投资股份有限公司	境内非国有法人	2.72	124,000,000	0	120,000,000
黄木顺	境内自然人	1.95	88,657,977	0	0
中信信托有限责任公司-建苏725	境内非国有法人	1.88	85,747,158	0	0
江苏省国际信托有限责任公司-民生新股自由打资金信托二号	境内非国有法人	1.82	82,824,790	0	0
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.79	36,002,360	0	0
中国农业银行-富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	境内非国有法人	0.67	30,446,857	0	0
北京国际信托有限公司-银驰5号证券投资资金信托	境内非国有法人	0.55	25,133,060	0	0
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.53	24,000,000	0	0
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	境内非国有法人	0.48	22,000,055	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			
中国泛海控股集团有限公司	3,357,159,952	人民币普通股			
泛海能源投资股份有限公司	124,000,000	人民币普通股			
黄木顺	88,657,977	人民币普通股			
中信信托有限责任公司-建苏725	85,747,158	人民币普通股			
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			
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	36,002,360	人民币普通股			
中国农业银行-富国天瑞强势地区精选混合型开放式证券投资基金	30,446,857	人民币普通股			
北京国际信托有限公司-银驰5号证券投资资金信托	25,133,060	人民币普通股			
光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	24,000,000	人民币普通股			
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	22,000,055	人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	(1)中国泛海控股集团有限公司、泛海能源投资股份有限公司同属本公司实际控制人控制的公司; (2)中国泛海控股集团有限公司、泛海能源投资股份有限公司与前十名其他股东及前十名无限售条件股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人; (3)未知其余无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

注:

报告期末,持有本公司股份5%以上的股东:中国泛海控股集团有限公司持有本公司股份3,357,159,952股,占本公司总股本的73.67%。

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

一、报告期内公司经营情况回顾

2011年,在"调结构、稳物价"的大背景下,为保持房地产市场平稳健康发展,中央政府采取一系列措施继续加强房地产宏观调控:一方面,"国八条"、房产税制试点政策先后落地,"限购"、"限价"、"限贷"等政策全面升级;另一方面,通过加大保障性住房建设、加大闲置土地清理等措施不断增加住房供给。始于2010年的这一轮房地产调控在2011年进一步加强,抑制需求与增加供给两手抓,行政与经济手段并举。调控的结果,房地产市场的增长速度放缓,房价上涨趋势得到遏制,房价正朝调控政策预期的方向发展。

面对持续不断的调控政策和低迷的市场环境,公司董事会审时度势,以稳健务实的态度积极应对外部环境变化,加大开工力度,创新营销方式,拓宽融资渠道,优化内部管理流程,提升团队凝聚力及执行力,努力提高公司应变和抗风险能力。

2011年,公司2011年业绩较2010年实现了较大幅度上升。截止2011年12月31日,公司经审计的总资产为人民币2,343,713.08万元,净资产为人民币800,086.56万元;全年公司合并报表反映的营业收入人民币200,269.18万元,实现净利润人民币25,778.72万元。在公司全体员工的共同努力下,公司各项重点工作均取得了一定进展:

(1)项目开发方面。公司在严把工程质量关的前提下,适当加快各地项目开发进度。截止2011年12月31日,公司全年在建及开复工面积近411万平方米。武汉、上海、杭州、深圳、青岛、大连等重点项目均按计划开发建设。

(2)项目营销方面。公司2011年度营销工作重点项目主要是武汉、杭州、深圳三地项目。年内,公司紧紧围绕年度经营发展计划和目标,努力克服市场环境的不利影响,不断创新、优化营销方式,努力提升销售业绩。

(3)公司内控建设方面。作为深圳辖区内控建设试点公司之一,公司董事会认真部署、妥善安排,组织开展了集团范围内内控建设工作。截止2011年12月31日,公司(包含纳入实施范围的所属公司)已经完成流程梳理、风险清单和控制矩阵编制、缺陷认定和整改、内部控制手册文档编制等工作。

(4)商业地产方面。2011年,公司按照持有性物业经营的特点,制定了各项管理制度,规范了持有性物业开发和管理的工作流程,并对相应工作流程、管理制度等进行了完善,建立起符合公司商业地产发展的制度、流程和管理模式。

(5)品牌建设方面。公司品牌影响力进一步扩大,所属项目品质广受好评。本公司荣获"中国房地产口碑排行榜房企品牌奖"、2011年度最具投资价值地产上市公司大奖"等大奖。公司所属项目武汉泛海国际居住区项目荣获"中国房地产口碑排行榜产品品质奖"(武汉泛海国际居住区樱海园项目荣获2011房地产标杆楼盘"大奖),杭州泛海国际中心荣获"中国房地产口碑排行榜产品品质奖"、2011年度风云地产项目"奖,杭州泛海城市广场项目获得了"2011年度中国城市综合体新地标大奖"、深圳泛海拉菲花园二期项目荣获2011年度风云地产项目"奖。

二、对公司未来发展的展望

1.行业趋势分析

2012年,中国宏观经济政策不会发生根本性转变,房地产调控政策难以放松,国内外的经济环境对企业经营发展压力较大,市场形势仍然比较严峻。货币政策在稳健的基调下虽持续进行预调微调,但对房地产行业将维持从紧的做法。在这一背景下,国内房地产行业面临整体性挑战。综合分析近期的种种政策信号,公司董事会认为:未来一定时期内,中国房地产企业将处于十分困难、步履维艰的发展阶段。

面对较为严峻的经济形势及市场行情,公司董事会在全面评估了公司发展内外环境后,提出公司2012年的总体发展宗旨:稳中求进、顺势发展。2012年,公司将根据政策导向和市场环境变化适时调整发展策略,主动适应市场需求,加强公司应对挑战的能力,围绕资金、项目、人员三大运营因素,发挥员工积极性、主动性和创造性,提升公司资本管理水平,加强资金管理,合理安排项目建设进度,调整销售策略。

2.公司存在的主要优势、困难及应对措施

公司优势主要在于:

(1)公司在建和拟建项目多位于北京、上海、深圳、杭州、武汉、青岛、大连等国内中心城市的中心地段,这些项目具备一定的成本优势,是公司未来几年持续发展的坚实保障。

(2)自2011年以来,以浙江泛海国际中心、武汉泛海城市广场等项目为代表的商业地产逐渐进入收获期,标志着公司商业地产开发步入新的阶段。商业地产项目将为公司发展提供稳定的资金支撑。

(3)通过对北京泛海国际居住区等高端精品项目的开发,公司积累了一定的高端项目开发经验和能力,拥有了一批高素质人才。同时,通过项目推广,扩大了公司的品牌影响力。

公司目前还面临一定的困难和问题,主要集中在,在宏观经济形势趋紧的背景下,公司须加快项目销售,以加速项目资金回笼,同时扩大融资渠道,保证公司项目开发资金需求。公司继续密切关注宏观形势及政策的变化,以便及时做出准确的分析、判断,积极应对。

3.公司2012年经营发展计划

(1)确保重点项目开发力度,力争实现年度经营目标

公司董事会将进一步加强对宏观经济形势及政策的分析研究,在保证重点项目开发进度、重点工作实施的前提下,力争实现收益最大化。公司董事会针对市场变化,适当微调了2012年开发规模(约315万平方米),压缩了新开工面积。各所属公司实行目标责任制,以确保各重点项目按工程计划开工建设,从而顺利实现年度经营目标。

(2)加强战略研究,确保公司权益,落实项目土地储备

由于预期今年国家对城市房地产调控政策仍将持续保持偏紧状态,一线城市房地产开发将受到金融、限购等调控政策的较大影响。为优化公司开发结构,为未来两到三年公司业绩寻求支撑,2012年,公司计划完成大连公司A、B区土地摘牌准备工作,完成沈阳公司第二批土地摘牌准备工作。同时,公司将根据市场情况,重点关注深圳、青岛、杭州、上海等城市优质房地产开发项目。此外,根据公司战略发展需求,结合外部环境变化,公司将有选择的做2-3项专题研究,分析其他产品类型的盈利能力,摸索新产品类型开发模式。

(3)科学规范,严谨审核,贯彻成本控制目标

2012年,公司成本管理工作将贯彻"以成本控制为中心,强化成本管理制度,加强指导、监督及服务项目公司的理念",完善成本管理相关制度、规范合同文本,建立健全工程招标及物资采购数据库,推动公司成本管理工作标准化、系统化、科学化建设工作。

(4)全局统筹,重点支持,加强销售管理工作

公司董事会认为2012年中国宏观经济政策不会发生根本性转变,国内外的经济环境对企业经营发展压力较大,增速放缓。房地产调控政策难以放松,市场形势仍然比较严峻。为此,公司将销售工作作为2012年的龙头工作来抓,坚定信心、沉着应对、克服困难,稳扎稳打,把握好存现比,加大销售力度,加速资金回流,做好风险防范工作,提高项目建设管理能力,切实提高公司应对市场挑战抓住发展机遇的能力。

(5)系统布局,重点发展,加快落实公司商业地产发展战略

按照公司长期发展战略,结合当前市场形势,商业地产将是公司未来发展的重点方向之一。根据对集团商业地产发展的整体思考和筹划,公司在2011年已完成集团商业地产管理公司、集团酒店管理公司组建的相应准备工作,包括组织架构的搭建,部门和岗位职责的划分等。为酒店、写字楼、商业、影院开业的筹备、运营管理做了准备工作。2012年,公司将根据各方面条件适度加快商业地产的发展速度。

(6)拓宽融资渠道,深化财务管理,保护公司资金命脉

2011年以来,行业处在景气周期的下行阶段,地价上涨率下行和资金成本上行的趋势逐步形成。对于资金密集型的房地产开发公司而言,拥有稳健的资产负债结构要比拥有一个亮丽的利润表更为重要。2012年,公司将深化财务垂直管理,融资和资金使用由集团公司统筹安排,努力维护公司财务状况健康,防范财务风险。

(7)依法依规,深入扎实,提升公司治理能力

公司董事会将依据相关制度及监管机构要求,严格按照真实、准确、完整、及时的要求做好信息披露工作。同时做好投资者问询、接待等投资者关系管理与维护工作,探索财经公关和市值管理的方式和途径,努力提高投资者对公司的信心,保护投资者合法权益。同时,公司将加强对国家相关政策的研究力度,收集、分析证券监管机构有关政策、法规及国内外房地产行业相关法律、法规,掌握市场发展状况,编制和更新政策汇编,为公司规范运作提供决策依据。

(8)落实监管机构要求,持续开展公司内控建设专项活动

2011年,公司已经按照政府相关部门要求,在集团总部和10家所属公司中开展内控规范工作,并已完成内控建设阶段工作。2012年,公司将根据监管机构要求对内控体系建设进行持续优化,覆盖面由上市公司母公司及重要子公司扩展到合并范围内所有机构,包括泛海物业、三江电子、沈阳公司及其他未纳入2011年度内控规范实施范围的公司。此外,公司将按照证监会要求,组织开展内部控制自评工作,并由各所属公司风险管理部门按季度上报风险管理报告,对集团整体风险管理情况、内部控制执行情况、检查和监督情况进行系统督查,为公司精细化管理、合法合规经营提供重要保障。

(9)加强制度建设和执行,全面控制公司运营管理风险

2011年,公司完成了制度体系搭建,已基本形成集团风险管理的制度框架。在2012年,将对试行超过一年的制度进行修订,并指导各所属公司形成本公司的管理办法和实施细则,就制度内容与执行方式与相关单位进行交流,确保制度落地,执行到位。

(10)发进员工考核激励机制,提高公司人力资源竞争力

2012年,公司将加强人力资源精细化管理,进一步完善相关制度,特别是完善员工发展的考核激励机制、所属公司经营发展的考核激励机制,进一步加强对所属公司的服务与支持,加大培训力度,加强企业文化的宣传推广,增强公司凝聚力,切实提高人力资源管理的质量和效率,为公司发展提供坚实的人力支持。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
一、主营业务项目						
房地产销售	168,259.32	73,457.00	56.34%	23.48%	9.41%	5.61%
商品销售	18,625.94	11,529.30	38.10%	20.55%	15.40%	2.76%
物业管理收入	12,041.49	12,118.81	-0.64%	26.27%	33.38%	-5.36%
物业出租收入	891.02	156.40	82.45%	22.93%	-22.94%	10.45%
小计	199,817.78	97,261.51	51.32%	23.37%	12.55%	4.68%
二、其他业务项目						
技术服务收入	451.40	252.06	44.16%	-16.58%	14.87%	-15.29%
小计	451.40	252.06	44.16%	-16.58%	14.87%	-15.29%
合计	200,269.18	97,513.57	51.31%	23.23%	12.55%	4.62%

5.3 报告期内利润构成、主营业务及其结构、主营业务盈利能力较前一报告期发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

§6 财务报告

6.1 与最近一期年度报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

□ 适用 √ 不适用

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

□ 适用 √ 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比,合并范围发生变化的具体说明

√适用 □ 不适用

与上期相比本期新增合并单位2家,原因为:本期非同一控制企业合并大连黄金山投资有限公司,新设子公司沈阳泛海建设投资有限公司。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所"非标准审计报告"的说明

□ 适用 √ 不适用

证券代码:000046　证券简称:泛海建设　编号:2012-011

泛海建设集团股份有限公司 第七届董事会第三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

泛海建设集团股份有限公司第七届董事会于2012年4月9日以电邮、传真方式发出召开第七届董事会第三次会议的通知,会议于2012年4月19日在北京召开。公司董事张崇阳先生因工作原因,书面委托董事陈家华先生出席会议并代理行使表决权;公司独立董事刘纪鹏先生因工作原因,书面委托独立董事黄方毅先生出席会议并代理行使表决权;公司独立董事汤谷良先生因工作原因,书面委托独立董事刘玉平先生出席会议并代理行使表决权;其他董事均参加了会议。公司监事及部分高级管理人员列席了会议。会议由公司董事长卢志强先生主持。

会议逐项审议通过了如下议案:

一、关于审议公司董事会2011年度工作报告的议案(同意:14票,反对:0票,弃权:0票)

二、关于审议公司2011年度财务决算报告的议案(同意:14票,反对:0票,弃权:0票)

三、关于审议公司2011年度利润分配预案的议案(同意:14票,反对:0票,弃权:0票)

公司董事会根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)对公司2011年财务报表的审计数据,按照《公司法》和公司《章程》有关规定,拟订公司2011年度利润分配预案为:

提取法定公积金,计人民币23,989,128.43元,

加:上年末滚存的未分配利润人民币:179,237,224.20元,

本年可供股东分配的利润人民币:413,035,247.82元。

2011年度利润按公司现总股本4,557,311,768股,每10股派现金股利0.6元(含税)。

剩余未分配利润人民币139,596,541.74元结转下一年度。

四、关于审议公司2011年年度报告全文及摘要的议案(同意:14票,反对:0票,弃权:0票)

五、关于审议公司内部控制自我评价报告的议案(同意:14票,反对:0票,弃权:0票)

六、关于审议公司2011年社会责任报告的议案(同意:14票,反对:0票,弃权:0票)

七、关于公司2012年度日常关联交易预计的议案(同意:5票,反对:0票,弃权:0票)

因本事项涉及关联交易,公司关联董事回避了表决,公司非关联董事表决一致同意本项议案。公司独立董事对于日常关联交易事项发表独立意见,认为:2012年公司日常关联交易遵循了市场定价原则,是合理的,有利于上市公司业务的开展,未损害中小股东的权益。

八、关于聘任会计师事务所有关事项的议案(同意:14票,反对:0票,弃权:0票)

根据董事会审计委员会的建议,经研究,同意聘任立信会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2012年度的财务报表审计机构及内控审计机构,聘期一年,有关报酬总额为人民币150万元(不含差旅费),公司支付给立信会计师事务所(特殊普通合伙)2011年度财务报表及内控审计费用为人民币130万元(不含差旅费)。

九、关于北京星火房地产开发有限责任公司与泛海集团有限公司签署拆迁工程相关补充协议的议案(同意:5票,反对:0票,弃权:0票)

十、关于通海建设有限公司与泛海集团有限公司签署拆迁工程相关补充协议的议案(同意:5票,反对:0票,弃权:0票)

上述两项议案涉及事项均系关联交易,公司关联董事回避了表决,公司非关联董事表决一致同意上述两项议案。公司独立董事发表独立意见,认为: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的上述两份补充协议是在履行已签订的《项目工程合作合同》及相关协议基础上形成的,目的在于通过继续双方的合作,将上海董家渡项目10号地、北京东风乡项目产业用地的拆迁最终完成,以使项目用地尽快投入开发建设。符合公司发展要求,未损害公司及股东,特别是中小股东利益。

十一、关于召开公司2011年度股东大会的议案(同意:14票,反对:0票,弃权:0票)

经本次会议审议,同意于2012年5月18日(星期五)下午14:30在北京市建国门内大街26号新闻大厦酒店第八会议室召开公司2011年度股东大会。

公司2011年度股东大会将审议如下议案:

(一)关于审议公司董事会2011年度工作报告的议案;

(二)关于审议公司监事会2011年度工作报告的议案;

(三)关于审议公司2011年度财务决算报告的议案;

(四)关于审议公司2011年度利润分配预案的议案;

(五)关于审议公司2011年度报告全文及摘要的议案;

(六)关于聘任会计师事务所有关事项的议案;

(七)关于北京星火房地产开发有限责任公司与泛海集团有限公司签署拆迁工程相关补充协议的议案;

(八)关于通海建设有限公司与泛海集团有限公司签署拆迁工程相关补充协议的议案。

本次股东大会的股权登记日为2012年5月11日。

特此公告。

泛海建设集团股份有限公司董事会

二〇一二年四月二十一日

证券代码:000046　证券简称:泛海建设　编号:2012-012

泛海建设集团股份有限公司 第七届监事会第三次会议决议公告

泛海建设集团股份有限公司第七届监事会于2012年4月9日以电邮、传真方式发出召开第七次监事会第三次会议的通知,会议于2012年4月19日在北京召开,公司监事会5位监事出席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,会议合法、有效。会议由监事会主席卢志壮先生主持。

会议逐项审议通过了如下议案:

一、关于审议公司监事会2011年度工作报告的议案(同意:5票,反对:0票,弃权:0票)。

会议审议通过了公司监事会2011年度工作报告,同意提交公司2011年度股东大会进行审议。

二、关于审议公司2011年年度报告全文及摘要的议案(同意:5票,反对:0票,弃权:0票)。

会议审议了公司2011年度报告全文及摘要,同意报告及摘要所载内容,认为该报告内容真实,不存在虚假陈述和误导。

三、关于审议公司2011年度财务决算报告的议案(同意:5票,反对:0票,弃权:0票)。

四、关于审议公司内部控制自我评价报告的议案(同意:5票,反对:0票,弃权:0票)。

公司监事会审议了董事会出具的《泛海建设集团股份有限公司董事会内部控制自我评价报告》,认为该报告全面、真实、准确地反映了公司内部控制的实际情况。同时,在对公司内部控制制度的建设和运行情况进行审核后,公司监事会认为:通过开展内控建设专项活动,公司现已建立了较为完善的内部控制制度体系,且内部控制组织机构完整、运转有效,能够及时预防、发现及纠正公司经营过程中可能出现的重大问题。

五、关于公司2011年度利润分配预案的议案(同意:5票,反对:0票,弃权:0票)。

会议审查了公司的利润分配预案,同意该分配预案。

特此公告。

泛海建设集团股份有限公司监事会

二〇一二年四月二十一日

证券代码:000046　证券简称:泛海建设　编号:2012-013

泛海建设集团股份有限公司 2012年日常关联交易预计公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》(2008年修订)对上市公司日常关联交易的相关规定,现对2012年公司及公司控股子公司与关联方的日常关联交易发生情况预计如下:

一、预计全年日常关联交易的基本情况

序号	关联交易类别	关联人	合同签订金额或预计金额(万元)	上年实际发生金额(万元)
1	提供劳务及销售商品	泛海建设控股有限公司	400.00	846.46
2	提供劳务及销售商品	泛海实业股份有限公司	200.00	0.00
3	提供劳务及销售商品	泛海建设控股有限公司	132.29	158.91
4	接受劳务及购买商品	泛海实业股份有限公司	16.91	0.00
5	委托物业管理	泛海能源投资股份有限公司	120.00	48.17
6	委托物业管理	民生证券有限责任公司	380.00	376.57
7	委托物业管理	泛海实业股份有限公司	586.00	247.53
8	委托物业管理	民生投资管理股份有限公司	70.00	27.24
9	委托物业管理	泛海集团有限公司	2.20	1.10
10	房屋租赁	泛海控股有限公司	55.32	27.66
11	房屋租赁	泛海建设控股有限公司	772.01	765.10
12	房屋租赁	北京德高瑞丰经贸有限公司	294.79	294.79
13	房屋租赁	北京德高瑞丰经贸有限公司	50.00	50.00
	合计		3079.52	2843.53

关于表中所列十三项关联交易预计情况的说明:

1、提供劳务及销售商品"系根据公司控股子公司深圳市泛海三江电子有限公司与泛海建设控股有限公司签订的《民生金融中心C座20-23层弱电系统、消防系统、会议系统、智能化控制系统系统设计、采购与供应、安装调试框架协议》,深圳市泛海三江电子有限公司向泛海建设控股有限公司提供民生金融中心C座20-23层用弱电系统、消防系统、会议系统及智能化控制系统的供货、安装、调试及开通等。预计2012年该项关联交易金额为人民币400.00万元。

2、"提供劳务及销售商品"系根据公司控股子公司深圳市泛海三江电子有限公司与泛海实业股份有限公司签订的《泛海拉菲庄园消防及安防工程合同》,深圳市泛海三江电子有限公司向泛海实业股份有限公司提供泛海拉菲庄园消防及安防工程的安装等。预计2012年该项关联交易金额为人民币200.00万元。

3、"提供劳务及销售商品"系根据公司控股子公司北京山海天物资贸易有限公司与泛海建设控股有限公司签订的《销售合同》,北京山海天物资贸易有限公司向泛海建设控股有限公司销售北京民生金融中心项目用室内格栅灯、风口、钢制防火卷帘及防火门等。预计2012年该项关联交易金额为132.29万元。

4、"接受劳务及购买商品"系根据公司控股子公司深圳市光彩置业有限公司与泛海实业股份有限公司签订的《泛海拉菲花园一期样板房铝合金门窗制作与安装合同》和《泛海拉菲花园一期铝合金门窗制作与安装合同》,泛海实业股份有限公司向深圳市光彩置业有限公司提供铝合金门窗制作及安装服务。预计2012年该项关联交易金额为16.91万元。

5、"委托物业管理"系根据泛海建设控股有限公司与泛海能源投资股份有限公司签订的《大厦租赁合同》中的委托物业管理相关条款,泛海物业管理有限公司接受泛海能源投资股份有限公司委托,对其提供物业管理服务。预计2012年该项关联交易金额为120.00万元。

6、"委托物业管理"系根据泛海建设控股有限公司与民生证券有限责任公司签订的《大厦租赁合同》中的委托物业管理相关条款,泛海物业管理有限公司接受民生证券有限责任公司委托,对其提供物业管理服务。预计2012年该项关联交易金额为380.00万元。

7、"委托物业管理"系根据泛海物业管理有限公司与泛海实业股份有限公司签订的《泛海城市花园空房及相关物业管理服务合同》、《泛海发展大厦物业管理委托合同》、《齐鲁商会大厦物业管理委托合同》,泛海物业管理有限公司接受泛海实业股份有限公司委托,对泛海城市花园小区内空房及泛海发展大厦、齐鲁商会大厦项目进行物业管理。预计2012年该项关联交易金额为586.00万元。

8、"委托物业管理"系根据泛海建设控股有限公司与民生投资管理股份有限公司签订的《大厦租赁合同》中的委托物业管理相关条款,泛海物业管理有限公司接受民生投资管理股份有限公司委托,对其提供物业管理服务。预计2012年该项关联交易金额为70.00万元。

9、"委托物业管理"系根据泛海物业管理有限公司与泛海集团有限公司签订的《颐湖国际办公区物业管理委托合同》,泛海物业管理有限公司接受泛海集团有限公司委托,对其提供物业管理服务。预计2012年该项关联交易金额为2.20万元。

10、"房屋租赁"系根据公司控股子公司深圳市泛海三江电子有限公司与泛海控股有限公司签订的《南油第四工业区三栋六楼厂房租赁合同》,深圳市泛海三江电子有限公司向泛海控股有限公司支付南油第四工业区三栋六楼厂房租赁款。预计2012年该项关联交易金额为人民币55.32万元。

11、"房屋租赁"系根据公司与泛海建设控股有限公司签订的《民生金融中心租赁合同》,公司租赁泛海建设控股有限公司所有的民生金融中心C座22层作为公司办公用房,预计2012年该项关联交易金额为772.01万元。

12、"房屋租赁"系根据北京光彩置业有限公司与北京德高瑞丰经贸有限公司签订的《光彩国际公寓商铺租赁合同》,北京光彩置业有限公司租赁北京德高瑞丰经贸有限公司所有的北京光彩国际公寓底商作为北京光彩置业有限公司的经营场地。预计2012年该项关联交易金额为294.79万元。

13、"房屋租赁"系根据泛海建设集团青岛有限公司与北京德高瑞丰经贸有限公司签订的《房屋租赁合同》,泛海建设集团青岛有限公司租赁北京德高瑞丰经贸有限公司所有的"青岛泛海名人广场综合办公楼三楼"作为泛海建设集团青岛有限公司办公用房。预计2012年该项关联交易金额为50.00万元。

二、关联人介绍和关联关系

1.泛海建设控股有限公司成立于1999年3月,注册资本为人民币240,000万元,法定代表人黄翼云,经营范围为投资管理、开发、建设、出租、出售规划范围内的房屋及物业管理。该公司为受本公司同一实际控制人控制的公司。

2.泛海实业股份有限公司成立于1992年11月,注册资本为人民币52,528万元,法定代表人卢志壮,经营范围为:自有资产投资、参股、控股;房地产及基础设施项目的投资、开发经营;物业管理;装饰装潢设计与施工、生产销售建筑装饰材料;园艺、绿化工程规划、设计与施工;种植、栽培、销售绿化树木及草本植物;加工、销售铝合金门窗、塑钢门窗;幕墙加工、销售与安装;铝合金门窗安装等。该公司为受本公司同一实际控制人控制的公司。

3.北京德高瑞丰经贸有限公司(以下简称"德高瑞丰")成立于2001年10月30日,注册资本为人民币10,000万元,法定代表人为李尔刚,经营范围为销售建筑材料、装饰材料、金属材料、电子设备;技术开发、技术咨询、技术转让;投资及投资管理;信息咨询(中介除外);出租办公用房。该公司为受本公司同一实际控制人控制的公司。

4.民生证券有限责任公司成立于1986年,注册资本为21.77亿元,注册地为北京,是全国性综合类证券公司。公司具备中国证监会批准的证券经纪;证券投资咨询;与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问;证券承销与保荐;证券自营;证券资产管理;证券投资基金代销;IB业务;代办系统主办券商等各项业务资格。该公司为受本公司同一实际控制人控制的公司。

5.泛海集团有限公司注册资本为10亿元,法定代表人为卢志强,经营范围为科技、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。该公司为受本公司同一实际控制人控制的公司。

6.泛海能源投资股份有限公司注册资本为20亿元,法定代表人为杨景才,经营范围为能源、资源产业的投资及管理;相关项目的经济咨询及技术服务;股权投资及投资管理。该公司为受本公司同一实际控制人控制的公司。

7.民生投资管理股份有限公司注册资本为53187.15万元,法定代表人为徐建兵,经营范围为主要从事商品零售业务,以及在公司股东大会授权范围内通过购买银行理财产品、基金、股票等利用闲置资金进行短期理财和委托贷款、购买信托产品等对外投资业务。该公司为受本公司同一实际控制人控制的公司。

三、董事会会议表决情况

公司第七届董事会第三次会议对上述关联交易事项进行了审议,关联董事回避了表决,非关联董事参与表决,以5票同意、0票反对、0票弃权,一致同意上述交易。本次关联交易不需提交公司股东大会审议批准。

四、履约能力分析

泛海建设控股有限公司主要负责民生金融中心综合商务楼的建设管理和未对外出售楼宇的出租,具有稳定的经营收入;泛海