



**宝安鸿基地产集团股份有限公司**  
BAOAN HONGJI REAL ESTATE GROUP CO., LTD.

**2013 半年度报告**

**2013 年 08 月**

## 第一节 重要提示、目录

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司董事长陈泰泉、财务总监钟民声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

## 目录

第一节 重要提示、目录 .....	1
第二节 公司简介 .....	3
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	5
第四节 董事会报告 .....	6
第五节 重要事项 .....	18
第六节 股份变动及股东情况 .....	18
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	21
第八节 财务报告 .....	22
第九节 备查文件目录 .....	111

## 第二节 公司简介

### 一、公司简介

股票简称	宝安地产	股票代码	000040
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	宝安鸿基地产集团股份有限公司		
公司的外文名称（如有）	BAOAN HONGJI REAL ESTATE GROUP CO.,LTD		
公司的法定代表人	陈泰泉		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	沈蜀江	刘莹
联系地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 27 楼	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 27 楼
电话	0755-82367726	0755-82367726
传真	0755-82367753	0755-82367753
电子信箱	sz000040@bahjdc.com	sz000040@bahjdc.com

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

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

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

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

#### 3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用  不适用

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

#### 4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减 (%)
营业收入 (元)	213,349,878.85	326,729,409.72	-34.7%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	69,523,663.04	127,535,265.00	-45.49%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润 (元)	690,214.42	73,963,383.67	-99.07%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-244,233,797.59	28,212,165.52	-965.7%
基本每股收益 (元/股)	0.15	0.27	-44.44%
稀释每股收益 (元/股)	0.15	0.27	-44.44%
加权平均净资产收益率 (%)	5.75%	12.04%	减少 6.29 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度 末增减 (%)
总资产 (元)	3,344,635,320.30	2,868,350,341.21	16.6%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,224,610,653.61	1,174,791,182.98	4.24%

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲 销部分)	60,421,941.40	主要为股权处置收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,002,500.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,304,048.80	
减：所得税影响额	3,895,041.58	
合计	68,833,448.62	--

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

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

2013年上半年，公司围绕“促销售、增项目、抓管理、强队伍”的经营思路，以促销售为中心，推进深圳地区存量物业和西安“鸿基·紫韵”项目销售，加快资金回笼；加强项目规划设计、成本控制、项目营销及物业管理等方面协同管理，全面推行“样板引路制”，对工程质量做到事前控制，保证项目开发整体的施工质量及进度；深入优化设计管理；严抓成本管理，做好开发动态成本控制；完善营销细节，开创创新型工法样板房展示，加大品牌推广力度，实现东莞宝安·山水江南、湘潭宝安·江南城、惠州宝安·山水龙城三盘联动，取得了良好开局；在新项目拓展方面，成功获得西安阎良地块及惠东港口镇东山海36000平米地块，为进一步深耕西安周边市场及拓展深莞惠市场奠定了基础。

### 二、主营业务分析

报告期内，公司实现归属于上市公司股东的净利润6952万元，主要因转让控股子公司实现投资收益及结转房地产项目部分销售收入所致，相比上年同期下降45%，实现每股收益0.15元。

项目名称	区域	项目进展
鸿基·紫韵	西安雁塔区	11#、33-35#低层住宅完工；高层：46#、47#楼竣工验收，45#楼按期入伙。
宝安·山水江南	东莞桥头镇	70栋低层住宅主体全部封顶
宝安·江南城	湖南湘潭岳塘区双马工业园	低层区36栋已封顶；高层（3栋）正在进行主体施工；计划8月开盘
宝安·虹海湾	惠东港口镇（双月湾片区）	会所主体结构封顶；高层1#——8#楼正在进行主体施工，其中1#楼施工至17层
宝安·山水龙城	惠州惠城区	一期低层住宅已全部封顶，样板房B3栋端户型硬装基本完成。高层区：高层C1、C2结构封顶；C3、C4栋主体施工至15层；C5、C6、C8栋转换层施工
宝安·宝翠苑旧改项目	深圳罗湖区草埔	基坑边坡工程已完成，已获得土地证
龙岗中心区旧改项目	深圳龙岗中心城	产品定位及拆迁工作已完成，正在办理项目改造实施主体确认的申报工作
西安阎良地块	西安阎良区	产品定位已完成，规划设计方案正在深化中
惠东东山海36000平米地块	惠东港口镇（双月湾片区，檀悦度假酒店南侧）	正在进行产品定位

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减 (%)	变动原因
营业收入	213,349,878.85	326,729,409.72	-34.7%	上年同期出售存量资产新风花园商铺收入较大所致
营业成本	105,155,147.50	83,641,858.82	25.72%	上年同期出售的存量资产新风花园账面成本较低所致
销售费用	9,587,324.20	6,123,034.43	56.58%	报告期“鸿基·紫韵”项目结算销售佣金及增加广告投入所致
管理费用	34,014,430.98	36,525,538.03	-6.87%	
财务费用	11,482,236.57	1,036,716.43	1,007.56%	报告期银行借款增加致财务费用增加
所得税费用	27,367,594.51	52,649,271.16	-48.02%	报告期实现的净利润较上年同期下降所致
研发投入	0.00	0.00		
经营活动产生的现金流量净额	-244,233,797.59	28,212,165.52	-965.7%	报告期各房地产项目增加建设投入及获取土地所致
投资活动产生的现金流量净额	-3,310,402.82	-81,662,066.55	170.03%	上年同期收购惠州市宝安房地产开发有限公司 100% 股权所致
筹资活动产生的现金流量净额	271,166,267.24	-16,078,723.78	1,786.49%	报告期新增银行借款，现金增加所致
现金及现金等价物净增加额	23,622,066.83	-69,528,624.81	133.97%	同上

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

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

适用  不适用

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

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

按照年初制定的经营计划，报告期内公司围绕“促销售、增项目、抓管理、强队伍”的工作方针，重点做好以下工作：

- 1、促销售：促进鸿基·紫韵、东莞宝安·山水江南、惠州宝安·山水龙城等项目及存量物



业的销售，加快资金回笼。

2、增项目：深耕西安、深莞惠等现有区域，新增西安阎良13万平米地块及惠东港口镇东山海双月湾片区36000平米地块项目。

3、抓管理：进一步优化治理结构，根据管理实践适时修订各项规章制度。加快项目施工进度，强化工程质量管理，确保产品品质。全面推行“样板引路制”，加强工程质量事前控制，以保证项目开发的整体施工质量。加强营销管理工作，通过举办项目施工现场观摩会、工地开放日活动，向客户展示公司房地产项目高品质的建筑过程和管理流程。

4、强队伍：加大招聘力度，补充和储备房地产专业人才。运用三力系统（压力、动力、活力）、标杆管理、加减法“三大管理工具”提升各级管理人员业务素质和管理能力。健全公司激励与约束机制，完善公司治理，增强公司经营管理团队和业务骨干对公司规范运作、持续健康发展的责任感和使命感。

5、积极探索拓展融资渠道，加大融资力度，为项目储备及开发提供资金保障。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产销售	184,660,731.98	80,698,591.16	56%	-37.54%	33.85%	-23%
房地产租赁	8,140,584.39	6,071,691.94	25%	-22.75%	-13.34%	-8%
物业管理	20,548,562.48	18,384,864.40	11%	0.01%	12.48%	-10%
分产品						
分地区						
广东地区	94,089,536.85	65,262,593.93	31%	-71.2%	-21.97%	-44%
西安地区	119,260,342.00	39,892,553.57	67%	100%	100%	

### 四、投资状况分析

#### 1、对外股权投资情况

##### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
0.00	170,000,000.00	-100%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面值(元)	报告期损益(元)	会计核算科目	股份来源
招商证券	证券公司	1,938,251.50	1,726,602	0.04%	1,726,602	0.04%	17,956,660.80	0.00	可供出售金融资产	社会法人股
合计		1,938,251.50	1,726,602	--	1,726,602	--	17,956,660.80	0.00	--	--

2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
西安深鸿基房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	150,000,000	910,665,161.57	410,626,990.64	119,260,342.00	52,595,581.54	37,257,011.41
东莞市宜久房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	1,000,000	516,474,810.20	-15,000,841.97	0.00	-2,263,354.37	-2,286,854.24
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	50,000,000	348,365,884.66	41,991,354.30	0.00	-2,287,542.83	-2,287,542.83
惠州市宝安房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	100,000,000	1,003,124,480.59	160,093,565.33	10,264,133.00	-2,310,496.51	-2,674,857.37
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	10,000,000	343,095,473.09	5,832,588.22	0.00	-1,836,965.47	-1,866,965.47
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	子公司	房地产	物业出租及管理	8,700,000	67,225,231.81	52,133,305.86	3,744.00	59,729,744.85	44,844,183.64
陕西宝安鸿基房地	子公司	房地产	房地产开发销售	50,000,000	181,929,470.36	49,534,979.60	0.00	-409,656.56	-409,656.56

产开发有限公司									
福建东南广播电视网络有限公司	参股公司	广播电视网络业	有线电视网络规划、建设、维护运营；电视节目、信息、网络多媒体传输等	93,960,000	151,254,649.70	68,144,124.25	19,111,747.66	-3,194,890.83	-3,303,633.98

### 3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
西安鸿基·紫韵	140,000	5,379.83	127,359.5	参见本节二、主营业务分析中有关报告期内房地产项目进展情况	本年结转净利润 3,725.70 万元
东莞宝安·山水江南	143,203	3,526.06	44,084.54		尚未结转收入
湘潭宝安·江南城	86,300	4,187.91	34,164.22		尚未结转收入
惠州宝安·山水龙城	132,490	2,340.36	70,385.84		尚未结转收入
宝安·宝翠苑	30,961	6,635.57	12,781.32		尚未销售
惠东宝安·虹海湾	62,900	2,533.66	12,381.16		尚未销售
惠东港口东山海 36000 平米地块（双月湾片区，檀悦酒店南侧）	75,015.8	4,503.96	4,503.96		尚未开工
西安阎良项目	140,611	18,167.59	18,167.59		尚未开工
合计	811,480.8	47,274.94	323,828.13		--

### 五、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

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

适用  不适用

### 六、公司报告期利润分配实施情况

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

√ 适用 □ 不适用

公司2012年度利润分配方案经2013年4月23日召开的公司2012年年度股东大会审议通过，公司2012年年度权益分派方案为：以公司现有总股本469,593,364股为基数，向全体股东每10股派发人民币现金0.4元（含税），2013年6月21日，年度分红派息方案已实施完毕。

## 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年01月15日	公司办公场所	电话沟通	个人	投资者	询问公司2012年度业绩及房地产项目销售情况
2013年04月02日	公司办公场所	电话沟通	个人	投资者	房地产项目销售情况、股东民事赔偿事项进展、2013年一季度业绩等
2013年05月21日	公司办公场所	电话沟通	个人	投资者	股东民事赔偿事项进展

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

报告期公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，不断完善公司法人治理结构。公司股东大会、董事会及各专门委员、独立董事、监事会、经理层等公司治理结构和高级管理人员认真履行职责，公司治理情况符合《上市公司治理准则》、中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。报告期公司在公司治理方面重点开展的工作有：

#### （一）继续推进公司内部控制规范实施工作

报告期内，公司按照2013年度内控实施计划，继续推进公司内部控制实施工作，完成了《2012年度内部控制自我评价报告》及年度内控审计工作；根据公司工程管理、成本管理、营销管理的相关要求，完善制度建设，通过样板引路制度加强工程质量的事前控制，强化销售过程的全面管理，内部控制规范体系建设初见成效；同时进一步优化内控操作系统，实现了内控系统与OA系统协同管理，提升管理效率。

#### （二）开展“内幕交易防控”专题学习活动

报告期内，公司开展了“内幕交易防控”专题学习活动，公司各部门全体员工参与了此次专题学习活动，提高了大家对于防范内幕交易的认识，强化了董事、监事、高管及其他可能接触内幕信息相关人员的自觉守法意识，强化了防范内幕交易的自觉性和主动性。

#### （三）内幕知情人登记管理制度的建立及执行情况

公司建立了内幕信息知情人管理档案，有效执行了《内幕信息知情人登记制度》，推进内幕交易防控体系建设。报告期内，公司在定期报告披露、重大事项公告前等股票买卖“窗口期”均提醒董事、监事、高管及相关内幕知情人不得违规买卖公司股票。

#### （四）公司治理其他相关工作

公司按照《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》要求，及时清查与关联方的资金往来情况，向深圳证监局报送“上市公司关联方资金往来情况统计表”。

报告期内，公司不存在违规向大股东提供未公开信息的公司治理非规范情况。

## 二、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2011年8月,公司持股70%的子公司——凯方实业发展有限公司(原告)向深圳福田区法院提起诉讼,要求持有凯方实业30%的另一股东——深圳市赛德隆投资发展有限公司(被告)偿还往来款31388461.73元,并按同期银行贷款利息支付上述款项从起诉之日到实际支付之日的利息	3,138.85	否	2013年7月公司收到深圳市中级人民法院民事判决书(2013)深中法商终字第783号	深圳市中级人民法院认为:“往来款余额在特定主体之间和特定时点,性质上虽可能构成欠款,但并不必然表现为企业间借款乃至欠款”,“本案各方之间的债权债务可以通过对项目的结算以及对凯方实业公司及凯方房地产公司的清产核算乃至清算中,另循法律途径加以解决。上诉人凯方实业的上诉请求,事实和法律依据不足,故驳回上诉,维持原判。”截止2012年12月31日,公司对赛德隆公司其他应收款余额3138.85万元,已累计计提坏账准备2511.08万元。	—	2013年08月07日	临 2011-28、 2012-45、 2013-29

## 三、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

#### 四、资产交易事项

##### 1、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
钟淑英	公司全资子公司深圳市龙岗鸿基发展有限公司所持的深圳市宝鹏投资发展有限公司100%股权	2012年11月6日	6,050	0	增加公司现金流及报告期投资收益	64.5%	以经审计、评估后的宝鹏公司100%股东权益资产评估值为依据	否	——	是	是	2012年11月10日	2012-41

## 五、重大关联交易

### 1、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期发生额 (万元)	期末余额 (万元)
中国宝安集团股份有限公司	持有本公司19.80%股份的第一大股东——中国宝安集团控股有限公司之控股股东	应付关联方债务	2012年5月公司收购中国宝安集团股份有限公司、中国宝安集团投资有限公司持有的惠州市宝安房地产开发有限公司100%股权暨关联交易事项形成的往来款	否	33,342.54	0	33,342.54
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	持有本公司14.89%股份的第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司之控股股东	应付关联方债务	2010年3月公司转让西安鸿基运输有限公司100%股权时，公司代新鸿泰公司收取且尚未支付完毕的股权受让款（新鸿泰公司持有先鸿基运输20%股权）	否	171.41	0	171.41



## 六、重大合同及其履行情况

### 1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期(协议签署 日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保 (是或 否)
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期(协议签署 日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保 (是或 否)
深圳市宝鹏物流 有限公司	2012 年 04 月 21 日	2,000	2012 年 05 月 02 日	2,000	连带责任 保证	2012.5.24- 2014.5.24	否	否
深圳市鸿基物流 有限公司	2012 年 06 月 16 日	9,850	2012 年 06 月 19 日	9,850	一般保证	2012.7.6-2 013.7.6	否	否
深圳市鸿基物流 有限公司	2012 年 08 月 08 日	1,000	2012 年 08 月 13 日	1,000	连带责任 保证	2012.8.22- 2013.8.22	否	否
深圳市鸿基物流 有限公司	2012 年 08 月 25 日	8,000	2012 年 08 月 21 日	8,000	连带责任 保证	2012.8.23- 2013.8.23	否	否
惠州宝安房地产 开发有限公司	2012 年 10 月 13 日	45,000	2012 年 10 月 18 日	23,900	一般保证	2012.10.17 -2015.10.1 6	否	否
湖南宝安鸿基房 地产开发有限公 司	2012 年 12 月 11 日	9,000	2012 年 12 月 24 日	6,100	连带责任 保证	2012.12.23 -2014.3.26	否	否
深圳市鸿基物业 管理有限公司	2013 年 01 月 19 日	6,000	2013 年 02 月 20 日	6,000	连带责任 保证	2013.2.20- 2018.2.1	否	否
深圳市宝鹏物流 有限公司	2013 年 03 月 21 日	5,000	2013 年 04 月 06 日	5,000	连带责任 保证	2013.4.6-2 014.4.6	否	否
惠东县宝安鸿基 房地产开发有限 公司	2013 年 04 月 27 日	25,000	2013 年 04 月 19 日	11,000	连带责任 保证	2013.4.19- 2016.4.18	否	否

深圳市鸿基物流有限公司	2013年06月28日	5,000	2013年07月01日	5,000	连带责任保证	2013.7.1-2014.2.1	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			41,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			22,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			115,850		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			72,850
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			41,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)			22,000
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			115,850		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)			72,850
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)								59.49%
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)								0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)								72,850
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)								11,619.5
上述三项担保金额合计 (C+D+E)								72,850
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	无							
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无							

采用复合方式担保的具体情况说明

## 七、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

## 八、公司子公司重要事项

公司全资子公司——惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司获得获得惠东县港口镇东山海36000平米土地使用权，目前正在办理延长土地使用年限等相关手续。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	5,422,326	1.15%				89,136	89,136	5,511,462	1.17%
1、国家持股	2,145,000	0.45%						2,145,000	0.45%
3、其他内资持股	2,860,000	0.61%						2,860,000	0.61%
其中：境内法人持股	2,860,000	0.61%						2,860,000	0.61%
5、高管股份	417,326	0.09%				89,136	89,136	506,462	0.11%
二、无限售条件股份	464,171,038	98.85%				-89,136	-89,136	464,081,902	98.83%
1、人民币普通股	464,171,038	98.85%				-89,136	-89,136	464,081,902	98.83%
三、股份总数	469,593,364	100%					0	469,593,364	100%

股份变动的原因

适用  不适用

2013年5月7日，公司原董事颜金辉、高文清辞去董事职务，中国结算深圳分公司自其申报离任日起六个月内将其持有公司股份予以全部锁定，故二人持股总数的25%共89,136股（无限售股，即董事每年可出售的股份）变为有限售条件股。锁定之日起半年后其所持本公司股份将全部自动解锁。

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

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

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

## 二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		67,070						
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国宝安集团控股有限公司	境内一般法人	19.8%	92,962,319	0		92,962,319	质押	90,000,000
深圳市东鸿信投资发展有限公司	境内一般法人	14.89%	69,909,605	0		69,909,605	质押	69,909,605
华润深国投信托有限公司—智慧金 38 号集合资金信托计划	基金、理财产品	0.7%	3,281,399			3,281,399		
深圳开道投资有限公司	境内一般法人	0.61%	2,860,000	0	2,860,000	0	质押、冻结	2,860,000
华润深国投信托有限公司—招商银行保本理财产品证券投资信托	基金、理财产品	0.59%	2,762,442			2,762,442		
浙江诸暨嘉华瑞景园林工程有限公司	境内一般法人	0.58%	2,740,035			2,740,035		
李斌	境内自然人	0.57%	2,676,790			2,676,790		
陈海波	境内自然人	0.54%	2,517,716			2,517,716		
管乐	境内自然人	0.52%	2,453,772			2,453,772		
陈惠婵	境内自然人	0.49%	2,296,007			2,296,007		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	不适用							
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，尚未获悉上述股东之间，是否存在关联关系，亦尚未获悉是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				
中国宝安集团控股有限公司	92,962,319		人民币普通股	92,962,319				
深圳市东鸿信投资发展有限	69,909,605		人民币普通股	69,909,605				

公司			
华润深国投信托有限公司－智慧金 38 号集合资金信托计划	3,281,399	人民币普通股	3,281,399
华润深国投信托有限公司－招商银行保本理财产品证券投资信托	2,762,442	人民币普通股	2,762,442
浙江诸暨嘉华瑞景园林工程有限公司	2,740,035	人民币普通股	2,740,035
李斌	2,676,790	人民币普通股	2,676,790
陈海波	2,517,716	人民币普通股	2,517,716
管乐	2,453,772	人民币普通股	2,453,772
陈惠婵	2,296,007	人民币普通股	2,296,007
陈佳璇	2,073,910	人民币普通股	2,073,910
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，尚未获悉前十名无限售条件流通股股东之间，以及前十名无限售条件流通股股东和前十名股东之间是否存在关联关系，亦尚未获悉是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	不适用		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

### 三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

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

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
颜金辉	董事	离职	2013 年 05 月 07 日	辞职
高文清	董事	离职	2013 年 05 月 07 日	辞职
罗伟光	董事	离职	2013 年 05 月 07 日	辞职
唐晖	常务副总经理	聘任	2013 年 01 月 04 日	董事会聘任

## 第八节 财务报告

(未经审计)

2013年6月30日

## 合并资产负债表

2013 年 6 月 30 日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	200,137,636.40	176,261,385.76
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	2	7,307,471.23	10,014,630.00
预付款项	4	118,614,827.99	67,041,089.37
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	3	74,374,176.67	82,738,287.83
存货	5	2,504,352,982.87	2,047,179,454.97
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		2,904,787,095.16	2,383,234,847.93
非流动资产：			
可供出售金融资产	6	31,049,121.44	32,276,398.62
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	7、8	44,440,545.52	48,193,094.42
投资性房地产	9	249,294,907.73	288,865,939.41
固定资产	10	89,226,449.98	90,064,020.44
在建工程	11	-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	12	14,386,605.38	14,265,445.30
开发支出		-	-
商誉	13	-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	14	11,450,595.09	11,450,595.09
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		439,848,225.14	485,115,493.28
资产总计		3,344,635,320.30	2,868,350,341.21

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民



## 合并资产负债表（续）

2013 年 6 月 30 日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	16	262,000,000.00	206,500,000.00
应付票据		-	-
应付账款	17	283,182,330.23	330,281,921.19
预收款项	18	409,959,403.13	327,651,127.62
应付职工薪酬	19	14,929,877.75	17,579,078.41
应交税费	20	177,138,567.31	175,213,744.46
应付利息	21	559,737.85	909,202.39
应付股利	22	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	23	476,683,386.86	403,681,313.87
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,626,239,342.94	1,463,602,427.75
非流动负债：			
长期借款	24	485,300,000.00	220,600,000.00
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	14	6,902,717.49	7,209,536.79
其他非流动负债	25	11,838,011.99	12,154,166.37
非流动负债合计		504,040,729.48	239,963,703.16
负债合计		2,130,280,072.42	1,703,566,130.91
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	26	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	27	312,912,728.48	313,833,186.36
减：库存股		-	-
盈余公积	28	108,913,008.68	108,913,008.68
未分配利润	29	333,191,552.45	282,451,623.94
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		1,224,610,653.61	1,174,791,182.98
少数股东权益		-10,255,405.73	-10,006,972.68
所有者权益合计		1,214,355,247.88	1,164,784,210.30
负债和所有者权益总计		3,344,635,320.30	2,868,350,341.21

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民

## 母公司资产负债表

2013 年 6 月 30 日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		525,275.09	635,611.06
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	1	107,020.28	124,153.03
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	2	1,177,246,758.37	902,082,061.15
存货		152,511,805.51	94,665,127.76
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,330,390,859.25	997,506,953.00
非流动资产：			
可供出售金融资产		31,049,121.44	32,276,398.62
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	3	923,746,139.83	927,429,963.19
投资性房地产		75,393,067.11	98,016,492.51
固定资产		25,591,779.01	26,101,175.71
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		14,312,452.76	14,171,709.28
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		21,716,030.31	21,716,030.31
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,091,808,590.46	1,119,711,769.62
资产总计		2,422,199,449.71	2,117,218,722.62

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民

## 母公司资产负债表（续）

2013 年 6 月 30 日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款		-	-
应付票据		-	-
应付账款		4,374,664.00	247,864.00
预收款项		1,258,983.00	1,259,800.00
应付职工薪酬		9,816,577.63	12,069,627.27
应交税费		43,496,161.51	61,775,281.37
应付利息		-	-
应付股利		1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款		1,228,627,292.21	885,729,726.32
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,289,359,718.16	962,868,338.77
非流动负债：			
长期借款		-	-
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		6,902,717.49	7,209,536.79
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		6,902,717.49	7,209,536.79
负债合计		1,296,262,435.65	970,077,875.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积		421,777,676.29	422,698,134.17
减：库存股		-	-
盈余公积		75,233,611.94	75,233,611.94
未分配利润		159,332,361.83	179,615,736.95
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		1,125,937,014.06	1,147,140,847.06
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		1,125,937,014.06	1,147,140,847.06
负债和所有者权益总计		2,422,199,449.71	2,117,218,722.62

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民

## 合并利润表

2013 年 1-6 月

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
一、营业总收入		213,349,878.85	326,729,409.72
其中：营业收入	30	213,349,878.85	326,729,409.72
二、营业总成本		184,680,495.65	201,322,981.61
其中：营业成本	30	105,155,147.50	83,641,858.82
营业税金及附加	31	24,878,407.41	81,242,195.82
销售费用	32	9,587,324.20	6,123,034.43
管理费用	33	34,014,430.98	36,525,538.03
财务费用	34	11,482,236.57	1,036,716.43
资产减值损失	35	-437,051.01	-7,246,361.92
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	36	56,672,035.84	54,540,728.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,752,548.90	-2,234,640.57
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		85,341,419.04	179,947,156.52
加：营业外收入	37	15,259,366.83	4,678,537.68
减：营业外支出	38	3,957,961.37	4,632,243.83
其中：非流动资产处置损失		2,643.34	14,503.58
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		96,642,824.50	179,993,450.37
减：所得税费用	39	27,367,594.51	52,649,271.16
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		69,275,229.99	127,344,179.21
归属于母公司所有者的净利润		69,523,663.04	127,535,265.00
少数股东损益		-248,433.05	-191,085.79
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	40	0.15	0.27
（二）稀释每股收益	40	0.15	0.27
七、其他综合收益	41	-920,457.88	2,868,161.37
八、综合收益总额		68,354,772.11	130,212,340.58
归属于母公司所有者的综合收益总额		68,603,205.16	130,403,426.37
归属于少数股东的综合收益总额		-248,433.05	-191,085.79

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民

## 母公司利润表

2013 年 1-6 月

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
一、营业收入	4	29,784,309.74	303,087,277.77
减：营业成本	4	14,436,390.21	64,724,904.94
营业税金及附加		2,785,076.27	79,795,990.14
销售费用		2,000.00	-
管理费用		16,254,548.37	18,548,264.67
财务费用		8,701,693.09	2,456,616.12
资产减值损失		7,942.01	-12,599,738.34
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	5	-3,683,823.36	54,625,378.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,683,823.36	-2,149,990.13
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-16,087,163.57	204,786,619.08
加：营业外收入		15,190,166.32	4,356,065.67
减：营业外支出		602,643.34	12,824.57
其中：非流动资产处置损失		2,643.34	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,499,640.59	209,129,860.18
减：所得税费用		-	52,350,091.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,499,640.59	156,779,768.74
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.003	0.33
（二）稀释每股收益		-0.003	0.33

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民

## 合并现金流量表

2013 年 1-6 月

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	2013 年 1-6 月	2012 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		372,870,953.42	470,842,722.60
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	42	96,988,678.19	13,968,969.22
经营活动现金流入小计		469,859,631.61	484,811,691.82
购买商品、接受劳务支付的现金		598,649,052.64	265,871,607.56
支付给职工以及为职工支付的现金		39,864,244.09	32,101,103.73
支付的各项税费		56,617,180.44	105,877,391.96
支付其他与经营活动有关的现金	42	18,962,952.03	52,749,423.05
经营活动现金流出小计		714,093,429.20	456,599,526.30
经营活动产生的现金流量净额	43	-244,233,797.59	28,212,165.52
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	38,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-154,055.49	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-154,055.49	38,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,156,347.33	1,619,902.39
投资支付的现金		-	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	80,080,164.16
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		3,156,347.33	81,700,066.55
投资活动产生的现金流量净额		-3,310,402.82	-81,662,066.55
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		328,000,000.00	19,800,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		328,000,000.00	19,800,000.00
偿还债务支付的现金		7,800,000.00	33,340,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		49,033,732.76	2,538,723.78
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		56,833,732.76	35,878,723.78
筹资活动产生的现金流量净额		271,166,267.24	-16,078,723.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额			
		23,622,066.83	-69,528,624.81
加：期初现金及现金等价物余额		171,137,040.24	360,697,122.94
六、期末现金及现金等价物余额			
		194,759,107.07	291,168,498.13

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民

## 母公司现金流量表

2013 年 1-6 月

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一、6	2013 年 1-6 月	2012 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		29,801,527.21	307,994,250.81
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		358,160,696.30	74,265,389.94
经营活动现金流入小计		387,962,223.51	382,259,640.75
购买商品、接受劳务支付的现金		64,246,257.64	3,840,074.04
支付给职工以及为职工支付的现金		15,000,097.94	13,013,398.86
支付的各项税费		24,521,082.66	65,395,822.31
支付其他与经营活动有关的现金		256,035,623.05	182,436,763.17
经营活动现金流出小计		359,803,061.29	264,686,058.38
经营活动产生的现金流量净额		28,159,162.22	117,573,582.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	38,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	38,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		722,263.66	144,560.00
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	85,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		722,263.66	85,144,560.00
投资活动产生的现金流量净额		-722,263.66	-85,106,560.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	33,340,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,547,234.53	2,400,656.71
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		27,547,234.53	35,740,656.71
筹资活动产生的现金流量净额		-27,547,234.53	-35,740,656.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-110,335.97	-3,273,634.34
加：期初现金及现金等价物余额		635,611.06	4,299,690.12
六、期末现金及现金等价物余额		525,275.09	1,026,055.78

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民

## 合并所有者权益变动表

2013 年 1-6 月

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	469,593,364.00	313,833,186.36	-	-	108,913,008.68	-	282,451,623.94	-	-10,006,972.68	1,164,784,210.30
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	469,593,364.00	313,833,186.36	-	-	108,913,008.68	-	282,451,623.94	-	-10,006,972.68	1,164,784,210.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-920,457.88	-	-	-	-	50,739,928.51	-	-248,433.05	49,571,037.58
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	69,523,663.04	-	-248,433.05	69,275,229.99
（二）其他综合收益	-	-920,457.88	-	-	-	-	-	-	-	-920,457.88
上述（一）和（二）小计	-	-920,457.88	-	-	-	-	69,523,663.04	-	-248,433.05	68,354,772.11
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-18,783,734.53	-	-	-18,783,734.53
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-18,783,734.53	-	-	-18,783,734.53
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	312,912,728.48	-	-	108,913,008.68	-	333,191,552.45	-	-10,255,405.73	1,214,355,247.88

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民



## 合并所有者权益变动表

2013 年 1-6 月

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	469,593,364.00	314,704,209.29	-	-	86,217,520.36	-	125,302,709.63	-	-10,174,151.98	985,643,651.30
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	469,593,364.00	314,704,209.29	-	-	86,217,520.36	-	125,302,709.63	-	-10,174,151.98	985,643,651.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-871,022.93	-	-	22,695,488.32	-	157,148,914.31	-	167,179.30	179,140,559.00
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	193,932,203.55	-	167,179.30	194,099,382.85
（二）其他综合收益	-	-871,022.93	-	-	-	-	-	-	-	-871,022.93
上述（一）和（二）小计	-	-871,022.93	-	-	-	-	193,932,203.55	-	167,179.30	193,228,359.92
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	22,695,488.32	-	-36,783,289.24	-	-	-14,087,800.92
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	22,695,488.32	-	-22,695,488.32	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-14,087,800.92	-	-	-14,087,800.92
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	313,833,186.36	-	-	108,913,008.68	-	282,451,623.94	-	-10,006,972.68	1,164,784,210.30

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民

## 母公司所有者权益变动表

2013 年 1-6 月

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	469,593,364.00	422,698,134.17	-	75,233,611.94	179,615,736.95	1,147,140,847.06
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	469,593,364.00	422,698,134.17	-	75,233,611.94	179,615,736.95	1,147,140,847.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-920,457.88	-	-	-20,283,375.12	-21,203,833.00
（一）净利润	-	-	-	-	-1,499,640.59	-1,499,640.59
（二）其他综合收益	-	-920,457.88	-	-	-	-920,457.88
上述（一）和（二）小计	-	-920,457.88	-	-	-1,499,640.59	-2,420,098.47
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-18,783,734.53	-18,783,734.53
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-18,783,734.53	-18,783,734.53
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	421,777,676.29	-	75,233,611.94	159,332,361.83	1,125,937,014.06

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民

## 母公司所有者权益变动表

2013 年 1-6 月

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	469,593,364.00	423,569,157.10	-	59,609,991.26	52,393,263.36	1,005,165,775.72
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	469,593,364.00	423,569,157.10	-	59,609,991.26	52,393,263.36	1,005,165,775.72
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-871,022.93	-	15,623,620.68	127,222,473.59	141,975,071.34
（一）净利润	-	-	-	-	156,933,895.19	156,933,895.19
（二）其他综合收益	-	-871,022.93	-	-	-	-871,022.93
上述（一）和（二）小计	-	-871,022.93	-	-	156,933,895.19	156,062,872.26
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	15,623,620.68	-29,711,421.60	-14,087,800.92
1. 提取盈余公积	-	-	-	15,623,620.68	-15,623,620.68	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-14,087,800.92	-14,087,800.92
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	422,698,134.17	-	75,233,611.94	179,615,736.95	1,147,140,847.06

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民

# 宝安鸿基地产集团股份有限公司

## 财务报表附注

2013 年 6 月 30 日

(除非特别注明, 以下币种为人民币, 货币单位为元)

### 一、公司基本情况

#### 1、公司概况

宝安鸿基地产集团股份有限公司(以下简称“本公司”)是于 1993 年 12 月 10 日经深府办复[1993]926 号文批准在原深圳市装卸运输公司的基础上改组设立的股份有限公司。1994 年 2 月 8 日经深证办复 [1994]40 号文批准, 向社会公众公开发行人民币普通股股票, 并于同年在深圳证券交易所挂牌上市。1995 年 11 月、1997 年 8 月、1999 年 4 月、7 月分别实施了增资配股、分红派息和公积金转增股本, 截至 2004 年 12 月 31 日止, 总股本为 469,593,364.00 元。自 2008 年 7 月 23 日起, 中国宝安集团控股有限公司通过二级市场买入本公司股票, 至 2009 年 6 月 30 日持有本公司 19.80%的股票, 为本公司第一大股东。

本公司持有深司字 N24470 号企业法人营业执照, 注册号为 440301104155082 号。公司注册地址及办公地址均位于深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼。

本公司于 2011 年 5 月 18 日由原“深圳市鸿基(集团)股份有限公司”更名为“宝安鸿基地产集团股份有限公司”, 注册号由原“4403011002854”变更为“440301104155082”。

本公司证券简称自 2011 年 6 月 20 日起, 由“深鸿基”变更为“宝安地产”。

#### 2、公司经营范围

本公司及控股子公司(以下统称“本公司”)的经营范围: 在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营; 投资兴办实业(具体项目另行申报); 仓储; 物业管理。

#### 3、母公司以及最终母公司

不适用。

## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

### 1、财务报表的编制基础

本公司财务报表系以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定编制。

### 2、遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表的编制符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间

本公司以公历年度为会计期间，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### (1) 同一控制下的企业合并

本公司对同一控制下的企业合并采用权益结合法进行会计处理。通过合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的必要调整外，本公司按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司作为合并方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，应当递减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

## (2) 非同一控制下的企业合并

本公司对非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务以及发行的权益性证券等的公允价值。本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司以购买日确定的合并成本作为非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资的初始投资成本，本公司对通过非同一控制下的吸收合并取得的各项可辨认资产、负债以其在购买日的公允价值确认计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入合并当期损益。

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围的确定原则

本公司以控制为基础，将本公司及全部子公司纳入财务报表的合并范围。

本报告期内因同一控制下企业合并而增加的子公司，本公司自财务报表期初至本报告年末均将该子公司纳入合并范围；本报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司自购买日起至本报告期末将该子公司纳入合并范围。在本报告期内因处置而减少的子公司，本公司自处置日起不再将该子公司纳入合并范围。

### (2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的个别财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后由本公司编制。编制合并财务报表时，对与本公司会计政策和会计期间不一致的子公司财务报表按本公司的统一要求进行必要的调整；对合并范围内各公司之间的内部交易或事项以及内部债权债务均进行抵销；子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并财务报表中的股东权益项下单独列示；若子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

## 7、现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物。

## 8、外币业务

本公司对于发生的外币业务，按交易发生日的即期汇率的近似汇率折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额计入财务费用；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍按交易发生日的即期汇率折算；以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原账面记账本位币金额的差额，作为公允价值变动收益计入当期损益，但与可供出售外币非货币性项目相关的汇兑差额应计入资本公积。

## 9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产、并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融资产和金融负债的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

### （2）金融资产和金融负债的分类和计量

本公司的金融资产和金融负债于初始确认时分为以下五类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产和其他金融负债。金融资产或金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产或金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

- ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。交易性金融资产，主要指企业为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具或近期内回购而承担的金融负债；直接指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，主要是指本公司基于风险管理，战略投资需要等所作的指定。

此类金融资产或金融负债采用公允价值进行后续计量。除作为有效的套期工具外，此类金融资产或金融负债所有已实现和未实现损益均计入当期损益。

#### ②持有至到期投资

持有至到期投资，是指本公司购入的到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的固定利率国债、浮动利率公司债券等非衍生金融资产。

本公司对持有至到期投资在持有期间采用实际利率法、按照摊余成本计量。持有至到期投资发生减值、摊销或终止确认时产生的利得或损失，均应当计入当期损益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### ③应收款项

应收款项，是指本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收账款等债权，包括应收账款、其他应收款、长期应收款等。

应收款项按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额，在持有期间采用实际利率法，按摊余成本计量。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### ④可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述三类金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，其折、溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

#### ⑤其他金融负债

其他金融负债，是指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司对其他负债采用摊余成本或成本计量。其他金融负债在摊销、终止确认时产生的利得或损失，



应当计入当期损益。

### (3) 金融资产转移

①本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬、但放弃了对该金融资产控制的，终止对该金融资产的确认。

②金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

③金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、终止确认部分的账面价值；

B、终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

④金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

⑤对于采用继续涉入方式的金融资产转移，本公司按照继续涉入所转移金融资产的程度确认一项金融资产，同时确认一项金融负债。

### (4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价来确定公允价值；

②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

### (5) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法

本公司在资产负债表日对金融资产（不含应收款项）的账面价值进行检查，有客观证据表明发生减值的，计提减值准备。

#### ① 持有至到期投资

根据账面价值与预计未来现金流量的现值之间的差额计算确认减值损失。具体比照应收款项减值损失计量方法处理。

如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关(如债务人的信用评级已提高等)，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不得超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产

有客观证据表明可供出售金融资产公允价值发生较大幅度下降，并预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，应当将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

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，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。

**10、应收款项**

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

①单项金额重大的判断依据或金额标准

本公司对应收款项期末余额 100 万元及以上为单项金额重大。

② 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

若有客观证据表明某笔金额重大的应收款项未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
未逾期款项	按合同约定尚未到期的应收款项。
已逾期款项	按合同约定已到期但尚未归还的应收款项及无固定还款期的应收款项。
按组合计提坏账准备的计提方法	
未逾期款项	采用余额百分比法。
已逾期款项	采用账龄分析法。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
1—2 年	15%	15%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
未逾期款项	0.5%	0.5%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

本公司将存货分为原材料、在产品、产成品、库存商品、低值易耗品、包装物、在建开发成本、开发产品等。

### (2) 发出存货的计价方法

购入与入库按实际成本计价，发出采用加权平均法计价

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

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

(4) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销。

包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

**12、长期股权投资**

(1) 投资成本确定

①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以本公司在被合并方于合并日按本公司会计政策调整后的账面净资产中所享有的份额作为初始投资成本。

②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

通过非同一控制下的控股合并取得的长期股权投资，以购买日确定的合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为该项投资的初始投资成本。

③其他方式取得的长期股权投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照所发行权益性证券的公允价值（不包括自被投资单位收取的已宣告但未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定的价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资，以及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。

按权益法核算长期股权投资时：

① 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。

② 取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵消与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分（但未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。

③ 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其他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，但合同或协议约定负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

④被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应冲减长期股权投资的账面价值。

⑤对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

#### ① 共同控制的判断依据

共同控制，是指任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动，涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

#### ② 重大影响的判断依据

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策从而不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，能够形成重大影响。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、合营企业和联营企业的长期股权投资，本公司按照附注二、26 所述方法计提减值准备。

对持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、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，本公司按照本附注二、26 的方法计提资产减值准备。

## 13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司对投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见本附注二、26。

## 14、固定资产

### (1) 固定资产的确认条件

固定资产，是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理，使用寿命超过一个会计年度而持有的有形资产。固定资产在满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提。按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率(%)	年折旧率(%)
一、房屋及建筑物			
生产用房	30—50	3%—4%	1.92%—3.23%
非生产用房	35—50	3%—4%	1.92%—2.77%
简易房	5	4%	19.2%
其他建筑物	10	4%	9.6%
二、机器设备	10—20	3%—4%	4.8%—9.7%
三、运输设备	6	3%	16.17%
四、电子设备及其他设备	5	3%	19.4%

### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司固定资产减值准备的计提方法见本附注二、26。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值。

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

### (5) 其他说明

①无法为本公司产生收益或暂时未使用（季节性停用除外）的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

②本公司至少于每年年度终了，对固定资产使用寿命和折旧进行复核，必要时进行调整。

## 15、在建工程

### （1）在建工程核算方法

本公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

### （2）在建工程结转为固定资产的时点

在建工程达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。若在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

### （3）在建工程减值准备

本公司在建工程减值准备的计提方法见本附注二、26。

## 16、借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。



## (2) 借款费用资本化期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前发生的，计入该资产的成本；在该资产达到预定可使用或者可销售状态后发生的，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

## (3) 借款费用资本化金额的确定方法

本公司按季度计算借款费用资本化金额。

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产成本。

## 17、无形资产

### (1) 无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。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，无形资产的成本为购买价款的现值。

通过债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 无形资产的后续计量

① 无形资产的使用寿命及摊销

无形资产在取得时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起在预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定有效年限三者中最短者分期平均摊销。公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

② 本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

③ 无形资产的减值

本公司无形资产的减值准备计提方法见附注二、26。

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

(2) 经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(3) 其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。

对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 19、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量。

(2) 清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

## 20、股份支付及权益工具

### (1) 股份支付种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### (2) 股份支付的会计处理

对于权益结算的涉及职工的股份支付，按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积（其他资本公积），不确认其后续公允价值变动；对于现金结算的涉及职工的股份支付，按照每个资产负债表日权益工具的公允价值重新计量，确定成本费用和应付职工薪酬。

### (3) 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的期权等权益工具存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的期权等权益工具不存在活跃市场的，采用期权定价模型等确定其公允价值。

### (4) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

### (5) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

根据上述权益工具的公允价值和预计可行权的权益工具数量，计算截至当期累计应确认的成本费用金额，再减去前期累计已确认金额，作为当期应确认的成本费用金额。

## 21、收入

### (1) 销售商品

销售商品收入，同时满足下列条件时予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

房地产销售收入确认原则：销售合同已经签订；收取首期款项并已办理银行按揭手续或取得收取购房款权利；房屋主体完工并验收合格；该项销售的成本能够可靠地计量。上述条件同时满足时，确认为当期收入。

### (2) 提供劳务

资产负债表日，本公司对提供的劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入实现，完工进度采用已完工作的测量确定。提供的劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计，是指相关的合同总收入和实际发生以及将发生的成本能够可靠计量，与合同相关的经济利益很可能流入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### （3）让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 22、政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### （1）政府补助的确认与计量

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

### （2）政府补助的会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产适用寿命内平均分配，计入当期损益。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

### 23、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，递延所得税均作为所得税费用计入当期损益。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(3) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

本公司在资产负债表日对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值，减记的金额计入当期的所得税费用。原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

## 24、经营租赁、融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁

①本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

②本公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### (2) 融资租赁会计处理

①融资租入资产：本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

本公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

②融资租出资产：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## 25、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产划分为持有待售资产：一是本公司已经就处置该非流动资产作出决议；二是本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让将在一年内完成。

对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

## 26、资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉、（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

（1）本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

（2）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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（3）资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

（4）就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

（5）资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 27、职工薪酬

职工工资、奖金、津贴、补贴、福利费、社会保险、住房公积金等，在职工提供服务的会计期间内确认。对于资产负债表日后 1 年以上到期的，如果折现的影响金额重大，则以其现值列示。

## 28、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

（2）会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

## 29、前期差错更正

本公司本期无会计差错更正事项。

## 30、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

根据《中华人民共和国公司法》，本公司税后净利润在弥补以前年度未弥补亏损后，提取法定盈余公积 10%，计入当期利润分配；剩余未分配的利润由董事会提出利润分配预案报股东大会批准后实施，计入实施当期的利润分配。

## 三、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	物业代收水电费	6%、17%
营业税	房地产销售收入、出租收入、劳务收入	5%
房产税	房屋原值的 70%	1.2%
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率

### 2、其他说明

根据陕西省地方税务局《陕西省土地增值税预征暂行办法》（陕地税发[2005]46 号），《陕西省地方税务局关于调整陕西省土地增值税预征率有关问题的通知》（陕地税发[2008]87 号），及《陕西省地方税务局关于调整土地增值税预征率的公告》（陕西省地方税务局公告 2012 年第 3 号）文件的规定，自 2005 年 5 月 1 日起，凡在陕西省从事房地产开发的纳税人，土地增值税征收采取“先预征、后清算、多退少补”的方式。从 2008 年 8 月 1 日土地增值税预征率如下：项目所在地位于设（区）市的市区，普通标准住宅按销售收入 1%预征，非普通住宅（除别墅外）按销售收入 1.5%预征，别墅、写字楼、营业用房为 2.5%。自 2013 年 2 月 1 日起将各类土地增值税预征率均上调 0.5%。据《西安市房屋管理局、西安财政局、西安市地方税务局关于公布西安市享受优惠政策普通住房标准的通知》（市房发【2005】109 号）规定，土地增值税“普通标准住宅”执行标准为：住宅小区建筑容积率在 1.2 以上、单套建筑面积 144 平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格的 1.44 倍以下。

本公司西安所开发楼盘“鸿基·紫韵”不符合以上“普通标准住宅”的标准，为非普通住宅，土地增值税预征率按销售收入 1.5%预征，自 2013 年 2 月 1 日起，土地增值税预征率上调至 2.0%。



#### 四、企业合并及合并财务报表

##### 1、子公司情况

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质及经营范围	注册资本 (万元)	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	是否合并报表	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额
<b>房地产开发、物业管理行业:</b>											
深圳市鸿基房地产有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	5,000	6,080.02	-	100%	100%	是	-	-
深圳市凯方实业发展有限公司	控股子公司	深圳	物资供销、兴办实业	1,500	1,050	-	70%	70%	是	-10,014,271.82	5,514,271.82
深圳市凯方房地产开发有限公司	控股子公司	深圳	房地产开发、物业管理	3,000	2,850	-	95%	95%	是	923,099.55	576,900.45
深圳市鸿基物业管理有限公司	全资子公司	深圳	物业管理	1,000	1,026.76	-	100%	100%	是	-	-
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	3,168	3,096.77	-	100%	100%	是	-	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	全资子公司	深圳	物业出租及管理	870	886.57	-	100%	100%	是	-	-
西安深鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	西安	房地产开发销售	15,000	29,594	-	100%	100%	是	-	-
陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	西安	房地产开发销售	5,000	5,000	-	100%	100%	是	-	-
安徽宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	池洲	房地产开发销售	10,000	10,000	-	100%	100%	是	-	-
东莞市宜久房地产开发有限公司	全资子公司	东莞	房地产开发销售	100	100	-	100%	100%	是	-	-
东莞宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	东莞	房地产开发销售	2,000	2,000	-	100%	100%	是	-	-

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质及 经营范围	注册资本 (万元)	期末实际 出资额 (万元)	实质上构成对子 公司净投资的 其他项目余额	持股比例 (%)	表决权 比例(%)	是否合并报表	少数股东 权益	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	湘潭	房地产开发销售	5,000	5,000	-	100%	100%	是	-	-
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	惠东	房地产开发销售	1,000	1,000	-	100%	100%	是	-	-
惠州市宝安房地产开发有限公司	全资子公司	惠州	房地产开发销售	10,000	17,000	-	100%	100%	是	-	-
<b>物流及运输行业:</b>											
深圳市宝鹏物流有限公司	全资子公司	深圳	物流	100	100	-	100%	100%	是	-	-
深圳市鸿基物流有限公司	全资子公司	深圳	物流	11,250	11,822.63	-	100%	100%	是	-	-
<b>物流下属公司:</b>											
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	控股子公司	深圳	集装箱运输	500	-	-	90%	90%	是	-1,396,986.91	896,986.91
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	全资子公司	深圳	货运代理	500	32.90	-	100%	100%	是	-	-
<b>其它</b>											
香港鸿业发展有限公司	控股子公司	香港	运输、贸易	港币 1,000	港币 950	-	95%	95%	是	232,753.45	304746.55
福建升通网络传媒有限公司	控股子公司	福州	增值电信服务	1,600	1,600	-	100%	100%	是	-	-
深圳市宝地投资发展有限公司	全资子公司	深圳	投资兴办实业	50	-	-	100%	100%	是	-	-
深圳市宝永发投资发展有限公司	全资子公司	深圳	投资兴办实业	60	-	-	100%	100%	是	-	-

2、本公司间接持有福建升通网络传媒有限公司 10%股权目前为其他单位名义持有，本公司通过股权协议实质持有。

### 3、合并范围发生变更的说明

(1) 持有半数及半数以上表决权比例，但未纳入合并范围的公司

以下公司经本公司董事会决议，处于依法清算阶段，本公司已对该等公司无实质控制权，未纳入财务报表合并范围。

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	占权益比例		主营业务
				直接	间接	
未纳入合并范围的子公司						
西安鸿腾生物科技有限责任公司	西安	200	420	70%	-	生物制药
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	深圳	360	324	90%	-	机械生产销售
深运工贸翠苑旅店	深圳	50	50	100%	-	旅店、服务
深圳市鸿基广源贸易有限公司	深圳	500	400	80%	-	进出口及代理

(2) 本公司无持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的子公司

### 4、本报告期内新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本报告期内无新纳入合并范围的子公司

(2) 本报告期内不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳市宝鹏投资发展有限公司	75,410.26	-

### 5、本报告期内发生的同一控制下企业合并

本公司无同一控制下企业合并取得的子公司

### 6、本报告期内发生的非同一控制下企业合并

本公司本期未发生非同一控制下的企业合并

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现金：	351,408.71	1.0000	351,408.71	231,497.86	1.0000	231,497.86
银行存款：	--	--	194,407,698.36	--	--	170,645,749.87
人民币	194,393,701.76	1.0000	194,393,701.76	170,626,175.55	1.0000	170,626,175.55
港币	13,870.72	0.7966	11,048.72	20,768.92	0.8108	16,839.44
美元	477.10	6.1787	2,947.88	435.11	6.2855	2,734.88
其他货币资金：	--	--	5,378,529.33	--	--	5,384,138.03
按揭保证金	5,378,529.33	1.0000	5,378,529.33	5,124,345.52	1.0000	5,124,345.52
存出投资款	-	1.0000	-	259,792.51	1.0000	259,792.51
<b>合计</b>			<b>200,137,636.40</b>			<b>176,261,385.76</b>

### 2、应收账款

#### (1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,346,393.00	13.47%	1,346,393.00	100%
按组合计提坏账准备的应收账款	8,533,440.10	85.39%	1,225,968.87	14.37%
未逾期款项	2,174,531.66	21.76%	10,872.66	0.5%
已逾期款项	6,358,908.44	63.63%	1,215,096.21	19.11%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	113,590.23	1.14%	113,590.23	100%
<b>合计</b>	<b>9,993,423.33</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,685,952.10</b>	<b>--</b>

续上表

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	5,012,065.00	39.62%	1,364,721.36	27.23%
按组合计提坏账准备的应收账款	7,525,086.55	59.48%	1,157,800.19	15.39%
未逾期款项	2,579,839.00	20.39%	12,899.20	0.50%
已逾期款项	4,945,247.55	39.09%	1,144,900.99	23.15%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	113,590.23	0.90%	113,590.23	100.00%
<b>合计</b>	<b>12,650,741.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,636,111.78</b>	<b>--</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	4,477,574.88	70.41%	223,878.75	3,061,962.65	61.91%	153,098.13
1 至 2 年	576,000.00	9.06%	86,400.00	576,000.00	11.65%	86,400.00
2 至 3 年	568,663.86	8.94%	170,599.16	570,615.20	11.54%	171,184.56
3 至 4 年	12,257.00	0.19%	9,805.60	12,257.00	0.25%	9,805.60
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	724,412.70	11.39%	724,412.70	724,412.70	14.65%	724,412.70
<b>合计</b>	<b>6,358,908.44</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,215,096.21</b>	<b>4,945,247.55</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,144,900.99</b>

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
未逾期款项	2,174,531.66	0.50%	10,872.66	2,579,839.00	0.50%	12,899.20

期末单项金额重大，并大额计提坏帐准备应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳昌信实业有限公司	1,346,393.00	1,346,393.00	100.00%	五年以上，无法收回

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
上海曼高涅公司	113,590.23	113,590.23	100.00%	五年以上，无法收回

(2) 本报告期内无已大额计提坏账准备的转回或应收账款收回。

(3) 本报告期内无实际核销的应收账款。

(4) 截至 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
自然人	非关联方	2,699,321.34	未逾期	27.01%
深圳昌信实业有限公司	非关联方	1,346,393.00	五年以上	13.47%
自然人	非关联方	990,000.00	未逾期	9.91%
自然人	非关联方	797,762.06	未逾期	7.98%
自然人	非关联方	576,000.00	未逾期	5.76%
<b>合计</b>		<b>6,409,476.40</b>		<b>64.13%</b>

(6) 截至 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无应收关联方欠款。

### 3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	289,849,532.01	94.28%	223,637,988.91	77.16%
按组合计提坏账准备的应收账款	17,518,731.23	5.72%	9,356,097.66	53.41%
未逾期款项	6,477,921.55	2.11%	32,389.59	0.50%
已逾期款项	11,040,809.68	3.59%	9,323,708.07	84.45%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	57,000.00	0.02%	57,000.00	100.00%
<b>合计</b>	<b>307,425,263.24</b>	<b>100.00%</b>	<b>233,051,086.57</b>	<b>--</b>

续上表

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收	297,809,830.44	94.16%	224,173,915.14	75.27%
按组合计提坏账准备的应收账款	18,409,675.29	5.82%	9,307,302.76	50.56%
未逾期款项	7,153,989.00	2.26%	35,769.82	0.50%
已逾期款项	11,255,686.29	3.56%	9,271,532.94	82.37%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	57,000.00	0.02%	57,000.00	100.00%
<b>合计</b>	<b>316,276,505.73</b>	<b>100.00%</b>	<b>233,538,217.90</b>	<b>--</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	697,603.26	6.32%	34,880.16	1,527,599.45	13.57%	76,379.97
1 至 2 年	633,839.58	5.74%	95,075.94	18,720.00	0.17%	2,808.00

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
2 至 3 年	433,123.72	3.92%	129,937.12	440,158.72	3.91%	132,047.62
3 至 4 年	376,493.15	3.41%	174,546.58	369,458.15	3.28%	171,029.08
4 至 5 年	52,408.52	0.47%	41,926.82	52,408.52	0.47%	41,926.82
5 年以上	8,847,341.45	80.14%	8,847,341.45	8,847,341.45	78.60%	8,847,341.45
<b>合计</b>	<b>11,040,809.68</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,323,708.07</b>	<b>11,255,686.29</b>	<b>100.00%</b>	<b>9,271,532.94</b>

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
未逾期款项	6,477,921.55	0.50%	32,389.59	7,153,989.00	0.50%	35,769.82

期末单项金额重大，并已大额计提坏账准备应收账款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市海龙王房地产开发有限公司	50,119,685.55	50,119,685.55	100.00%	无法收回
应收法人股相关款项	47,236,627.18	47,236,627.18	100.00%	无法收回
深圳市赛德隆投资发展有限公司	31,388,461.73	25,110,769.38	80.00%	按可回收现值
广州金宇房地产开发公司	24,881,441.50	24,881,441.50	100.00%	无法收回
应收代扣代缴的代持股所得税	22,021,051.60	22,021,051.60	100.00%	无法收回
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	18,588,821.90	100.00%	无法收回
深圳市泉源实业发展有限公司	3,750,000.00	3,750,000.00	100.00%	无法收回
深圳市鸿基广源贸易有限公司	3,260,739.46	3,260,739.46	100.00%	无法收回
深圳市韬涛投资发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	无法收回
北京广电美讯网络科技有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	无法收回
深圳市冠捷东源投资发展有限公司	2,755,030.00	2,755,030.00	100.00%	无法收回



其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳丰华电子公司	2,691,859.01	2,691,859.01	100.00%	无法收回
深圳发中实业有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	无法收回
南山综合楼消防工程款	2,401,187.07	2,401,187.07	100.00%	无法收回
玉溪灵照福田服务有限公司	2,200,000.00	2,200,000.00	100.00%	无法收回
正中置业集团有限公司	2,112,317.20	2,112,317.20	100.00%	无法收回
深圳市竣雄投资有限公司	1,530,000.00	1,530,000.00	100.00%	无法收回
龙岗五联村将军帽自然村	1,386,000.00	1,386,000.00	100.00%	无法收回
自然人	1,112,375.26	1,112,375.26	100.00%	无法收回
珠海市鑫大生物工程有限公司	1,000,000.00	800,000.00	80.00%	按可回收现值
<b>合计</b>	<b>225,935,597.46</b>	<b>219,457,905.11</b>		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备应收账款:

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
广州市睿明计算机科技有限公司	56,000.00	56,000.00	100.00%	无法收回
自然人	1,000.00	1,000.00	100.00%	无法收回
<b>合计</b>	<b>57,000.00</b>	<b>57,000.00</b>		

(2) 本报告期内已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
深圳市笋岗实业股份有限公司	收回	无法收回	1,000,000.00	1,000,000.00

本期转回的深圳市笋岗实业股份有限公司应收回原值为 1,000,000.00 元，以前年度已全额计提坏帐，本期全额收回，相应转回其原计提的坏帐准备。

(3) 本报告期内无实际核销的应收账款。

(4) 截至 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例
深圳市海龙王房地产开发有限公司	非关联方	50,119,685.55	5 年以上	16.30%
应收法人股相关款项	非关联方	47,236,627.18	5 年以上	15.37%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	关联方	31,388,461.73	5 年以上	10.21%
广州金宇房地产开发公司	非关联方	24,881,441.50	5 年以上	8.09%
应收代扣代缴的代持股所得税	非关联方	22,021,051.60	5 年以上	7.16%
<b>合 计</b>		<b>175,647,267.56</b>		<b>57.13%</b>

(6) 金额较大的其他应收款的性质或内容

①深圳市海龙王房地产开发有限公司款项：系本公司于 2002 年 4 月，与深圳市海龙王房地产开发有限公司签约合作开发“银湖别墅”形成，本公司于 2003 年 6 月起诉深圳市海龙王房地产开发有限公司，2004 年 9 月 6 日已由广东省高院作出终审判决，判令该公司还款。2005 年 8 月转由广东省汕尾市中级人民法院立案执行，目前已中止执行。

②应收法人股相关款项：系公司对原代持法人股进行清查清收后，已查明的应收回款项，该款项情况详见附注十、2。

③深圳市赛德隆投资发展有限公司款项：该公司为持有本公司控股子公司深圳市凯方实业发展有限公司 30%股权的关联单位，该款项为与其以前年度合作开发房地产项目时发生的资金往来款项。

④广州金宇房地产开发公司款项：系本公司于 1994 年 2 月，与广州金宇房地产开发公司签约合作开发广州东沙经济区 B-07 号地商住楼形成，本公司于 2002 年起诉广州金宇房地产开发公司，2004 年 1 月 12 日由广东省高院作出终审判决，判令该公司还款。2004 年 5 月在广州市中级人民法院立案执行，但早已中止执行，2011 年公司通过和法院合作继续催收，执行收回 716,247.00 元。

⑤应收代扣代缴的代持股所得税款项：系公司对原代持法人股的出售期收益，应代扣代缴的所得税款项，该款项情况详见附注十、2。

(7) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
深圳市赛德隆投资发展有限公司	拥有本公司控股子公司深圳市凯方实业发展有限公司 30% 股权	31,388,461.73	10.21%
深圳市泉源实业发展有限公司	子公司深圳市凯方实业发展有限公司之联营企业	3,750,000.00	1.22%
深圳市鸿基广源贸易有限公司	已进行清算程序的子公司	3,260,739.46	1.06%
<b>合计</b>		<b>38,399,201.19</b>	<b>12.49%</b>

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	102,794,883.33	86.66%	60,800,446.31	90.69%
1 至 2 年	9,585,732.60	8.08%	5,842,165.31	8.71%
2 至 3 年	6,037,223.06	5.09%	374,477.75	0.56%
3 年以上	196,989.00	0.17%	24,000.00	0.04%
<b>合计</b>	<b>118,614,827.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>67,041,089.37</b>	<b>100.00%</b>

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
惠东县财政局	非关联方	51,162,399.00	1 年以内	未结算土地款
江苏省江建集团有限公司	非关联方	24,678,563.99	1 年以内	未结算工程款
惠东县东山海旅游开发有限公司	非关联方	6,364,400.00	1 年以内	未结算土地款
惠州市德纳投资有限公司	非关联方	6,000,000.00	1 年以内	未结算土地款
惠州市华盛房产开发公司	非关联方	3,549,028.30	1-2 年	未结算土地款
<b>合计</b>		<b>91,754,391.29</b>		

(3) 截至 2013 年 6 月 30 日，预付款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

## 5、存货

### (1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	20,158.50	-	20,158.50
库存商品	74,082,172.82	-	74,082,172.82
在建开发成本①	2,434,097,740.55	3,847,089.00	2,430,250,651.55
其中：利息资本化	79,499,007.52	-	79,499,007.52
<b>合计</b>	<b>2,508,200,071.87</b>	<b>3,847,089.00</b>	<b>2,504,352,982.87</b>

### 续上表

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	20,158.50	-	20,158.50
库存商品	93,367,407.50	-	93,367,407.50
在建开发成本①	1,957,638,977.97	3,847,089.00	1,953,791,888.97
其中：利息资本化	61,327,754.38	-	61,327,754.38
<b>合计</b>	<b>2,051,026,543.97</b>	<b>3,847,089.00</b>	<b>2,047,179,454.97</b>

### ①在建开发成本

项目名称	期末余额		期初余额		开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)
	金额	跌价准备	金额	跌价准备			
农贸市场	3,847,089.00	3,847,089.00	3,847,089.00	3,847,089.00	1996年	已停工	-
西安鸿基紫韵	322,673,366.67	-	268,875,110.73	-	2007年	2013年	140,000
西安阎良项目	181,675,894.48	-	-	-	未开工	-	140,611
东莞宝安山水江南	440,845,385.72	-	405,584,798.61	-	2012年	2016年	143,203
湘潭宝安江南城	341,642,177.86	-	299,763,106.96	-	2012年	2016年	86,300

项目名称	期末余额		期初余额		开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)
	金额	跌价准备	金额	跌价准备			
宝翠苑	127,813,172.88	-	61,457,503.93	-	2013 年	2014 年	30,961
惠州山水龙城	703,858,366.31	-	680,454,771.72	-	2010 年	2015 年	132,490
惠州坦坡项目	113,202,180.77	-	112,812,003.17	-	未开工	-	-
惠州小金口地块	22,343,850.00	-	22,068,000.00	-	未开工	-	-
惠东宝安虹海湾	123,811,561.50	-	98,474,938.20	-	2012 年	2015 年	62,900
惠东宝安东海地块	45,039,597.50	-	-	-	未开工	-	75,015.80
其他	7,345,097.86	-	4,301,655.65	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,434,097,740.55</b>	<b>3,847,089.00</b>	<b>1,957,638,977.97</b>	<b>3,847,089.00</b>			

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			转回	转销	
在建开发成本	3,847,089.00	-	-	-	3,847,089.00

在建开发成本中的农贸市场项目多年前已停工，全额计提存货跌价准备；

(3) 所有权受限的存货：

截止 2013 年 6 月 30 日，本公司用于银行贷款抵押的存货系在建开发成本中的“湘潭宝安江南城”的一期低层建筑、潭国用（2013）第 29S01085 号、29S01086 号地；“惠州山水龙城”的 A1-A4\B1-B10 共 14 栋别墅、高层 C2 栋住宅、D2 栋商业、高层地下停车场、“惠府国用（2011）第 13021700674、656、677 号地；“惠东宝安虹海湾”的惠东国用（2013）第 1070059 号、惠东国用（2012）第 100219 号地；金额合计 968,039,901.55 元。

6、可供出售金融资产

项目	期末余额	期初余额
可供出售权益工具	31,049,121.44	32,276,398.62

本公司可供出售金融资产均是持有的已经股改上市公司股份，以公允价值入账，按期末收市价确定其公允价值。

7、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
<b>一、联营企业</b>										
深圳市深威驳运有限公司	权益法	5,400,000.00	5,901,243.50	-1,132,232.05	4,769,011.45	45%	45%	-	-	-
深圳市雅喆电梯有限公司	权益法	600,000.00	621,534.54	-51,383.45	570,151.09	40%	40%	-	-	-
深圳市泉源实业发展有限公司	权益法	23,000,000.00	13,653,253.99	-17,342.09	13,635,911.90	50%	50%	10,733,989.28	-	-
福建东南广播电视网络有限公司	权益法	75,290,750.00	38,751,051.67	-2,551,591.31	36,199,460.36	38.69%	38.69%	-	-	-
<b>小计</b>		<b>104,290,750.00</b>	<b>58,927,083.70</b>	<b>-3,752,548.90</b>	<b>55,174,534.80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,733,989.28</b>		
<b>二、其他长期股权投资</b>										
三九胃泰股份有限公司	成本法	832,000.00	832,000.00	-	832,000.00	-	-	832,000.00	-	-
四川通产物业股份有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	成本法	8,724,000.00	8,724,000.00	-	8,724,000.00	-	-	8,724,000.00	-	-
深运工贸翠苑旅店	成本法	500,000.00	785,377.30	-	785,377.30	-	-	785,377.30	-	-
<b>小计</b>		<b>10,556,000.00</b>	<b>10,841,377.30</b>	<b>-</b>	<b>10,841,377.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,841,377.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>合计</b>		<b>114,846,750.00</b>	<b>69,768,461.00</b>	<b>-3,752,548.90</b>	<b>66,015,912.10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21,575,366.58</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**8、对联营企业投资**

被投资单位名称	本企业 持股比例	本企业在被投资单位 表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
深圳市深威驳运有限公司	45%	45%	20,876,327.26	278,524.03	20,597,803.23	4,455,652.09	-2,516,071.22
深圳市雅喆电梯有限公司	40%	40%	1,527,484.19	71,120.30	1,456,363.89	823,135.27	-128,458.63
深圳市泉源实业发展有限公司	50%	50%	13,067,832.63	6,265,476.76	6,802,355.87	-	-34,684.17
福建东南广播电视网络有限公司	38.69%	38.69%	151,254,649.70	83,110,525.45	68,144,124.25	19,111,747.66	-3,303,633.98
<b>合计</b>			<b>186,726,293.78</b>	<b>89,725,646.54</b>	<b>97,000,647.24</b>	<b>24,390,535.02</b>	<b>-5,982,848.00</b>

## 9、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>一、账面原值合计</b>	<b>395,510,909.47</b>	-	<b>38,055,563.11</b>	<b>357,455,346.36</b>
1.房屋、建筑物	395,510,909.47	-	38,055,563.11	357,455,346.36
2.土地使用权	-	-	-	-
<b>二、累计折旧和累计摊销合计</b>	<b>88,644,970.06</b>	<b>4,222,376.13</b>	<b>2,706,907.56</b>	<b>90,160,438.63</b>
1.房屋、建筑物	88,644,970.06	4,222,376.13	2,706,907.56	90,160,438.63
2.土地使用权	-	-	-	-
<b>三、投资性房地产账面净值合计</b>	<b>306,865,939.41</b>	<b>-4,222,376.13</b>	<b>35,348,655.55</b>	<b>267,294,907.73</b>
1.房屋、建筑物	306,865,939.41	-4,222,376.13	35,348,655.55	267,294,907.73
2.土地使用权	-	-	-	-
<b>四、投资性房地产减值准备累计金额</b>	<b>18,000,000.00</b>	-	-	<b>18,000,000.00</b>
1.房屋、建筑物	18,000,000.00	-	-	18,000,000.00
2.土地使用权	-	-	-	-
<b>五、投资性房地产账面价值合计</b>	<b>288,865,939.41</b>	<b>-4,222,376.13</b>	<b>35,348,655.55</b>	<b>249,294,907.73</b>
1.房屋、建筑物	288,865,939.41	-4,222,376.13	35,348,655.55	249,294,907.73
2.土地使用权	-	-	-	-

投资性房地产本期计提折旧 4,222,376.13 元，本期未出现计提投资性房地产减值准备情况。

本期投资性房地产减少主要为本期出售部分投资性房地产、转让子公司相应转出投资性房地产所致。

### (2) 所有权受限的投资性房地产

截止 2013 年 6 月 30 日，本公司用于银行贷款抵押的投资性房地产原值为 161,450,485.05 元，净值为 110,835,119.01 元。

## 10、固定资产

### (1) 固定资产情况



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>一、账面原值合计：</b>	<b>187,897,002.02</b>	<b>3,200,732.58</b>	<b>1,592,823.34</b>	<b>189,504,911.26</b>
其中：房屋及建筑物	154,285,134.94	-	52,866.75	154,232,268.19
机器设备	759,966.50	-	-	759,966.50
运输工具	13,616,368.97	2,252,882.98	1,532,231.59	14,337,020.36
电子及其他设备	19,235,531.61	947,849.60	7,725.00	20,175,656.21
<b>二、累计折旧合计：</b>	<b>83,458,686.65</b>	<b>3,561,327.79</b>	<b>1,115,848.09</b>	<b>85,904,166.35</b>
其中：房屋及建筑物	63,374,346.86	1,765,870.10	50,223.40	65,089,993.56
机器设备	723,036.99	4,165.92	-	727,202.91
运输工具	10,442,892.78	1,513,632.81	1,061,444.15	10,895,081.44
电子及其他设备	8,918,410.02	277,658.96	4,180.54	9,191,888.44
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>104,438,315.37</b>	<b>-360,595.21</b>	<b>476,975.25</b>	<b>103,600,744.91</b>
其中：房屋及建筑物	90,910,788.08	-1,765,870.10	2,643.35	89,142,274.63
机器设备	36,929.51	-4,165.92	-	32,763.59
运输工具	3,173,476.19	739,250.17	470,787.44	3,441,938.92
电子及其他设备	10,317,121.59	670,190.64	3,544.46	10,983,767.77
<b>四、减值准备合计</b>	<b>14,374,294.93</b>	-	-	<b>14,374,294.93</b>
其中：房屋及建筑物	6,100,000.00	-	-	6,100,000.00
机器设备	-	-	-	-
运输工具	274,294.93	-	-	274,294.93
电子及其他设备	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00
<b>五、固定资产账面价值合计</b>	<b>90,064,020.44</b>	<b>-360,595.21</b>	<b>476,975.25</b>	<b>89,226,449.98</b>
其中：房屋及建筑物	84,810,788.08	-1,765,870.10	2,643.35	83,042,274.63
机器设备	36,929.51	-4,165.92	-	32,763.59
运输工具	2,899,181.26	739,250.17	470,787.44	3,167,643.99
电子及其他设备	2,317,121.59	670,190.64	3,544.46	2,983,767.77

固定资产本期计提折旧 3,561,327.79 元。本期无在建工程转入固定资产的情况。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值
电子及其他设备	13,047,861.00	4,656,425.17	8,000,000.00	391,435.83

以上闲置的固定资产为子公司福建升通网络传媒有限公司设备资产，长期闲置。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

本公司之子公司深圳市鸿基物流有限公司在经营租入的土地上所建的房屋建筑物，无法办理房产证；截止 2013 年 6 月 30 日该等房屋建筑物期末原值为 12,490,940.77 元，净值为 5,605,438.12 元。

(4) 所有权受限的固定资产

截止 2013 年 6 月 30 日，本公司用于银行贷款抵押的固定资产原值为 12,480,578.58 元，净值为 8,176,681.98 元。

11、在建工程

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
北山大道综合用地	130,000.00	130,000.00	-	130,000.00	130,000.00	-
23 号地二期仓库	35,800.00	35,800.00	-	35,800.00	35,800.00	-
<b>合计</b>	<b>165,800.00</b>	<b>165,800.00</b>	<b>-</b>	<b>165,800.00</b>	<b>165,800.00</b>	<b>-</b>

北山大道综合用地和 23 号地二期仓库工程长期停工，以前年度已全额计提减值准备。

12、无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>一、账面原值合计</b>	<b>17,873,853.15</b>	<b>432,590.00</b>	-	<b>18,306,443.15</b>
土地使用权	16,773,123.15	-	-	16,773,123.15
其他	1,100,730.00	432,590.00	-	1,533,320.00
<b>二、累计摊销合计</b>	<b>3,608,407.85</b>	<b>311,429.92</b>	-	<b>3,919,837.77</b>
土地使用权	2,962,836.45	161,903.88	-	3,124,740.33
其他	645,571.40	149,526.04	-	795,097.44

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>三、无形资产账面净值合计</b>	<b>14,265,445.30</b>	<b>121,160.08</b>	-	<b>14,386,605.38</b>
土地使用权	13,810,286.70	-161,903.88	-	13,648,382.82
其他	455,158.60	283,063.96	-	738,222.56
<b>四、减值准备合计</b>	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
<b>五、无形资产账面价值合计</b>	<b>14,265,445.30</b>	<b>121,160.08</b>	-	<b>14,386,605.38</b>
土地使用权	13,810,286.70	-161,903.88	-	13,648,382.82
其他	455,158.60	283,063.96	-	738,222.56

无形资产本期摊销额为 311,429.92 元。

### 13、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
收购子公司形成的商誉	31,838,360.93	-	-	31,838,360.93	31,838,360.93

原对收购子公司深圳市鸿基物流有限公司计提的商誉，提取减值准备的原因是本公司拟处置深圳市鸿基物流有限公司，按预计处置能收回的现金与投资成本进行比较测试，对该商誉提取减值准备。

### 14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	11,450,595.09	11,450,595.09
<b>递延所得税负债：</b>		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	6,902,717.49	7,209,536.79

(2) 应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异项目明细

项目	金额
<b>应纳税差异项目</b>	
资产减值准备	45,802,380.36
<b>可抵扣差异项目</b>	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	27,610,869.96

15、资产减值准备明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	236,174,329.67	565,209.00	1,002,500.00	-	235,737,038.67
二、存货跌价准备	3,847,089.00	-	-	-	3,847,089.00
三、长期股权投资减值准备	21,575,366.58	-	-	-	21,575,366.58
四、投资性房地产减值准备	18,000,000.00	-	-	-	18,000,000.00
五、固定资产减值准备	14,374,294.93	-	-	-	14,374,294.93
六、在建工程减值准备	165,800.00	-	-	-	165,800.00
七、商誉减值准备	31,838,360.93	-	-	-	31,838,360.93
<b>合计</b>	<b>325,975,241.11</b>	<b>565,209.00</b>	<b>1,002,500.00</b>	<b>-</b>	<b>325,537,950.11</b>

16、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	10,000,000.00	10,000,000.00
抵押加保证借款	252,000,000.00	196,500,000.00
<b>合计</b>	<b>262,000,000.00</b>	<b>206,500,000.00</b>

(2) 短期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
深圳兴业银行科技支行	2012-7-6	2013-7-6	人民币	7.20%	-	98,500,000.00	-	98,500,000.00
浙商银行深圳分行	2012-8-23	2013-8-23	人民币	7.20%	-	72,000,000.00	-	72,000,000.00
上海银行深圳分行	2013-4-28	2014-4-6	人民币	6.6%	-	60,000,000.00	-	-
广发行深圳分行	2012-10-15	2013-10-15	人民币	7.20%	-	13,500,000.00	-	18,000,000.00
包商银行深圳分行	2012-8-23	2013-8-23	人民币	7.56%	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00
浙商银行深圳分行	2012-8-24	2013-8-24	人民币	7.2%	-	8,000,000.00	-	8,000,000.00
<b>合计</b>					-	<b>262,000,000.00</b>	-	<b>206,500,000.00</b>

本期短期借款中除广发行深圳分行的 1,350.00 万元借款的保证人为贷款子公司深圳市鸿基物流有限公司的法定代表人外，其余借款均属本公司为下属子公司提供担保，担保情况详见附注七、3。

17、应付账款

(1) 应付账款分类

账龄	期末余额	期初余额
应付及暂估工程款	282,706,823.22	329,800,181.18
应付采购款	113,073.53	113,073.53
应付地价款	-	-
其他	362,433.48	368,666.48
<b>合计</b>	<b>283,182,330.23</b>	<b>330,281,921.19</b>

(2) 截至 2013 年 6 月 30 日，应付账款中不存在欠付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

18、预收款项

(1) 预收款项分类

账龄	期末余额	期初余额
西安鸿基紫韵预收楼款	405,813,507.00	248,388,133.50
其他预收楼款及订金	1,250,000.00	1,250,000.00
预收物业管理费	2,386,123.55	3,046,604.54
转让子公司预收款	-	74,455,800.00
其他	509,772.58	510,589.58
<b>合计</b>	<b>409,959,403.13</b>	<b>327,651,127.62</b>

(2) 截至 2013 年 6 月 30 日，预收款项中不存在欠付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

#### 19、应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,224,680.66	30,414,495.63	33,158,612.34	13,480,563.95
二、职工福利费	-	449,342.71	449,342.71	-
三、社会保险费	7,555.87	3,884,468.96	3,846,809.69	45,215.14
1、基本医疗保险费	1,907.52	1,010,900.39	990,327.71	22,480.20
2、基本养老保险费	4,687.20	2,537,791.94	2,525,791.32	16,687.82
3、失业保险费	655.44	160,981.55	157,230.40	4,406.59
4、工伤保险费	166.75	92,773.51	91,952.23	988.03
5、生育保险费	138.96	82,021.57	81,508.03	652.50
四、住房公积金	5,952.00	1,622,732.91	1,602,840.91	25,844.00
五、工会经费和职工教育经费	-	532,295.22	416,802.89	115,492.33
六、因解除劳动合同关系给予补偿	1,340,889.88	298,653.00	376,780.55	1,262,762.33
七、其他	-	13,055.00	13,055.00	-
<b>合计</b>	<b>17,579,078.41</b>	<b>37,215,043.43</b>	<b>39,864,244.09</b>	<b>14,929,877.75</b>

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

## 20、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	59,142.22	-111,766.74
营业税	-11,779,658.45	-5,919,535.43
企业所得税	72,982,147.64	61,696,093.57
土地增值税	114,513,635.57	118,296,562.12
城市维护建设税	-1,262,759.58	-656,354.42
其他税费	1,692,885.44	1,813,886.89
个人所得税	933,174.47	94,858.47
<b>合计</b>	<b>177,138,567.31</b>	<b>175,213,744.46</b>

预缴的营业税及附加主要是西安鸿基紫韵项目本期预收售房款项所预缴的税金。

## 21、应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	449,737.85	453,802.39
短期借款应付利息	110,000.00	455,400.00
<b>合计</b>	<b>559,737.85</b>	<b>909,202.39</b>

## 22、应付股利

单位名称	期末余额	期初余额
原募集法人股东未领取的股利	1,786,039.81	1,786,039.81

## 23、其他应付款

### (1) 其他应付款分类

账龄	期末余额	期初余额
往来款	367,240,404.65	368,689,765.40
押金及保证金	6,799,046.38	5,348,879.69

预提税费	15,762,769.58	15,762,769.58
购房意向金	82,316,228.00	10,262,000.00
代收代付款	3,557,176.49	1,377,131.01
其他	1,007,761.76	2,240,768.19
<b>合计</b>	<b>476,683,386.86</b>	<b>403,681,313.87</b>

(2) 其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的款项情况

单位名称	期末余额	期初余额
深运工贸翠苑旅店	242,742.91	242,742.91
深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	560,000.00	560,000.00
中国宝安集团股份有限公司	333,425,431.96	333,425,431.96
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	1,714,068.31	1,714,068.31
<b>合计</b>	<b>335,942,243.18</b>	<b>335,942,243.18</b>

中国宝安集团股份有限公司系持有本公司 19.80% 股份的第一大股东—中国宝安集团控股有限公司之控股股东，该款项是本公司本期新购子公司惠州市宝安房地产开发有限公司与其原股东中国宝安集团股份有限公司的往来款，截止期末，本公司对其的应付余额为 333,425,431.96 元。

## 24、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押加保证借款	485,300,000.00	220,600,000.00
<b>合计</b>	<b>485,300,000.00</b>	<b>220,600,000.00</b>

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
农业银行惠州分行	2012-11-02	2015-11-01	人民币	7.38%	-	140,000,000.00	-	140,000,000.00
农业银行惠州分行	2013-6-28	2016-05-30	人民币	7.07%	-	63,000,000.00	-	-



上海浦发银行深圳分行	2013-02-01	2018-02-01	人民币	8.32%	-	58,500,000.00	-	-
农业银行惠州分行	2013-04-01	2015-11-01	人民币	7.38%	-	50,000,000.00	-	-
农业银行惠州分行	2012-12-25	2015-11-01	人民币	7.38%	-	32,000,000.00	-	32,000,000.00
<b>合计</b>					-	<b>343,500,000.00</b>	-	<b>172,000,000.00</b>

所有借款均属本公司为下属子公司提供担保，担保情况详见附注七、3。

## 25、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	11,838,011.99	12,154,166.37

系本公司之子公司深圳市鸿基物业管理有限公司收取的本体维修基金。

## 26、股本

股份类别	期初数	本期变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
限售股份	5,422,326.00	-	-	-	-	-	5,422,326.00
无限售股份	464,171,038.00	-	-	-	-	-	464,171,038.00
<b>股份总数</b>	<b>469,593,364.00</b>	-	-	-	-	-	<b>469,593,364.00</b>

## 27、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	115,155,126.78	-	-	115,155,126.78
新准则前资本公积转入	176,817,628.11	-	-	176,817,628.11
可供出售金融资产公允价值变动	21,628,610.33	-	920,457.88	20,708,152.45
其他资本公积	231,821.14	-	-	231,821.14
<b>合计</b>	<b>313,833,186.36</b>	-	<b>920,457.88</b>	<b>312,912,728.48</b>

**28、盈余公积**

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	108,913,008.68	-	-	108,913,008.68
任意盈余公积	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>108,913,008.68</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>108,913,008.68</b>

**29、未分配利润**

项目	提取或分配比例	本期金额	上年金额
上期末未分配利润	-	282,451,623.94	125,302,709.63
加：年初未分配利润调整数	-	-	-
本期年初未分配利润	-	282,451,623.94	125,302,709.63
加：盈余公积弥补亏损	-	-	-
本期归属于母公司股东的净利润	-	69,523,663.04	193,932,203.55
减：提取法定盈余公积	10%	-	22,695,488.32
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	-	18,783,734.53	14,087,800.92
转作股本的普通股股利	-	-	-
<b>期末未分配利润</b>		<b>333,191,552.45</b>	<b>282,451,623.94</b>

**30、营业收入和营业成本**

(1) 营业收入和营业成本

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
主营业务收入	184,660,731.98	295,645,292.30
其他业务收入	28,689,146.87	31,084,117.42
<b>营业收入合计</b>	<b>213,349,878.85</b>	<b>326,729,409.72</b>
主营业务成本	80,698,591.16	60,289,656.18
其他业务成本	24,456,556.34	23,352,202.64
<b>营业成本合计</b>	<b>105,155,147.50</b>	<b>83,641,858.82</b>

(2) 营业收入（分行业）

行业	2013 年 1-6 月		2012 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	184,660,731.98	80,698,591.16	295,645,292.30	60,289,656.18
房地产租赁	8,140,584.39	6,071,691.94	10,537,486.67	7,006,585.68
物业管理	20,548,562.48	18,384,864.40	20,546,630.75	16,345,616.96
<b>合计</b>	<b>213,349,878.85</b>	<b>105,155,147.50</b>	<b>326,729,409.72</b>	<b>83,641,858.82</b>

(3) 营业收入（分地区）

地区	2013 年 1-6 月		2012 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东地区	94,089,536.85	65,262,593.93	326,729,409.72	83,641,858.82
西安地区	119,260,342.00	39,892,553.57	-	-
<b>合计</b>	<b>213,349,878.85</b>	<b>105,155,147.50</b>	<b>326,729,409.72</b>	<b>83,641,858.82</b>

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	2013 年 1-6 月	占公司全部营业收入的比例
自然人（购房款）	29,889,216.98	14.01%
自然人（购房款）	25,247,040.00	11.83%
自然人（购房款）	7,996,340.00	3.75%
自然人（购房款）	3,476,850.00	1.63%
自然人（购房款）	3,272,070.00	1.53%
<b>合计</b>	<b>69,881,516.98</b>	<b>32.75%</b>

31、营业税金及附加

项目	计缴标准	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
营业税	5%	10,784,328.99	16,031,064.23

项目	计缴标准	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
城市维护建设税	7%	693,424.50	1,130,242.81
教育费附加	5%	321,500.05	508,710.91
土地增值税	超率累进税率	12,870,099.95	63,233,342.74
其他	-	209,053.92	338,835.13
<b>合计</b>		<b>24,878,407.41</b>	<b>81,242,195.82</b>

### 32、销售费用

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
工资性薪酬	1,006,122.80	-
职工福利费	89,370.10	-
社会保险费	176,973.19	-
折旧费	59,355.22	-
产权登记费	238,318.13	-
办公费	101,758.58	10,278.50
业务招待费	96,663.00	-
差旅费	41,744.20	-
租赁费	-	-
广告宣传费	4,528,236.73	3,896,170.91
咨询服务费	-	-
销售代理费	2,955,847.49	2,099,630.12
展览费	-	-
其他	292,934.76	116,954.90
<b>合计</b>	<b>9,587,324.20</b>	<b>6,123,034.43</b>

**33、管理费用**

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
工资性薪酬	13,734,340.68	14,416,630.56
职工福利费	1,356,231.08	1,052,012.99
社会保险费	2,250,735.97	1,671,945.61
工会及职工教育经费	424,872.24	329,030.80
折旧费	1,978,938.03	1,895,827.73
无形资产摊销	239,718.10	688,625.07
长期待摊费用摊销	-	70,223.64
办公费	1,843,044.86	1,800,627.28
水电费	24,935.71	65,751.58
业务招待费	4,020,910.60	2,508,941.46
租赁费	573,705.07	1,843,091.77
差旅费	714,837.70	616,009.73
税费	2,878,037.97	4,265,711.97
物业管理费	221,029.17	359,804.32
汽车费用	854,878.10	1,330,702.33
中介及咨询设计费	1,530,747.07	1,960,171.00
劳动保护费	506,503.74	378,914.00
环卫绿化费	7,779.90	-
其他	853,184.99	1,271,516.19
<b>合计</b>	<b>34,014,430.98</b>	<b>36,525,538.03</b>

**34、财务费用**

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
利息支出	11,475,096.74	2,636,341.04
利息收入	-291,830.86	-1,691,168.50

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
汇兑损益	2,090.85	621.91
手续费	296,879.84	90,921.98
<b>合计</b>	<b>11,482,236.57</b>	<b>1,036,716.43</b>

### 35、资产减值损失

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
一、坏账损失	-437,051.01	-7,246,361.92
二、存货跌价损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
<b>合计</b>	<b>-437,051.01</b>	<b>-7,246,361.92</b>

### 36、投资收益

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-3,752,548.90	-2,234,871.59
其中：深圳市深威驳运有限公司	-1,132,232.05	-205,058.75
福建东南广播电视网络有限公司	-2,551,591.31	-1,945,162.41
其他	-68,725.54	-84,650.43
处置长期股权投资产生的投资收益	60,424,584.74	56,775,600.00
持有可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
已售子公司分回以前年度利润	-	-
<b>合计</b>	<b>56,672,035.84</b>	<b>54,540,728.41</b>

**37、营业外收入**

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
非流动资产处置利得合计	-	4,355,065.67
其中：固定资产处置利得	-	28,490.00
无形资产处置利得	-	4,326,575.67
罚款收入	250,000.00	-
无需支付款项	-	-
其他	15,009,366.83	323,472.01
<b>合计</b>	<b>15,259,366.83</b>	<b>4,678,537.68</b>

其他营业外收入主要为本公司本期与深圳市笋岗实业股份有限公司解除“关于北站路历史用地”的合作协议，收到对方公司支付的违约金 1500 万元。

**38、营业外支出**

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
非流动资产处置损失合计	2,643.34	14,503.58
其中：固定资产处置损失	2,643.34	14,503.58
罚款及滞纳金支出	994,360.86	4,670.20
延期交房赔偿款	2,515,006.71	4,591,540.11
对外捐赠	30,000.00	-
其他	415,950.46	21,529.94
<b>合计</b>	<b>3,957,961.37</b>	<b>4,632,243.83</b>

**39、所得税费用**

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
当期所得税费用	27,367,594.51	52,649,271.16
递延所得税费用	-	-
<b>合计</b>	<b>27,367,594.51</b>	<b>52,649,271.16</b>

**40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**

项目	计算过程	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
归属于公司普通股股东的净利润	P0	69,523,663.04	127,535,265.00
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	68,833,448.62	53,571,881.33
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	$P0'=P0-F$	690,214.42	73,963,383.67
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V	-	-
归属于公司普通股股东的净利润,并考虑稀释性潜在普通股对其影响,按《企业会计准则》及有关规定进行调整。	$P1=P0+V$	69,523,663.04	127,535,265.00
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	V'	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润,并考虑稀释性潜在普通股对其影响,按《企业会计准则》及有关规定进行调整	$P1'=P0'+V'$	690,214.42	73,963,383.67
期初股份总数	S0	469,593,364.00	469,593,364.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	6.00	6.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	-	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$	469,593,364.00	469,593,364.00
加:假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	469,593,364.00	469,593,364.00
其中:可转换公司债转换而增加的普通股加权数		-	-
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		-	-
回购承诺履行而增加的普通股加权数		-	-



项目	计算过程	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS_0 = P_0 \div S$	0.15	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS_0' = P_0' \div S$	0.001	0.16
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS_1 = P_1 \div X_2$	0.15	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS_1' = P_1' \div X_2$	0.001	0.16

#### 41、其他综合收益

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-1,227,277.18	3,824,215.16
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-306,819.30	956,053.79
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-920,457.88	2,868,161.37
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
-减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	-	-
4. 外币财务报表折算差额	-	-
5. 在合并报表中冲减的购买子公司少数股权的成本与购买日取得的帐面净资产份额之间的差额	-	-
合计	<b>-920,457.88</b>	<b>2,868,161.37</b>

#### 42、现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
按政策允许收取的购房诚意金	72,054,228.00	5,670,000.00
收到集团外部单位往来款项	24,934,450.19	8,298,969.22
合计	<b>96,988,678.19</b>	<b>13,968,969.22</b>

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
支付集团外部单位往来款项	1,681,970.65	33,482,196.73
管理费办公等支出	5,990,649.75	8,435,529.66
销售费广告、代理等支出	7,484,084.22	6,123,034.43
银行手续费支出	296,879.84	90,921.98
罚款滞纳金等支出	3,509,367.57	4,617,740.25
<b>合计</b>	<b>18,962,952.03</b>	<b>52,749,423.05</b>

43、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	69,275,229.99	127,344,179.21
加: 资产减值准备	-437,291.02	-7,246,361.92
固定资产折旧、投资性房地产摊销	7,783,703.92	8,474,258.74
无形资产摊销	311,429.92	690,472.31
长期待摊费用摊销	-	89,494.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-	-28,490.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	11,475,096.74	2,636,341.04
投资损失(收益以“-”号填列)	-56,672,035.84	-54,540,728.41
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-306,819.30	956,053.79
存货的减少(增加以“-”号填列)	-439,002,274.76	-797,766,538.93
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-18,593,681.89	849,016.48

补充资料	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	181,932,844.65	746,754,468.70
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-244,233,797.59	28,212,165.52
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	194,759,107.07	291,168,498.13
减：现金的期初余额	171,137,040.24	360,697,122.94
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	23,622,066.83	-69,528,624.81

(2) 本报告期内取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	-	170,000,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	85,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	4,919,835.84
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	80,080,164.16
4. 取得子公司的净资产	-	162,318,731.20
流动资产	-	728,091,316.00
非流动资产	-	15,672,177.76
流动负债	-	581,444,762.56
非流动负债	-	-

二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	60,500,000.00	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	-	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	154,055.49	-
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-154,055.49	-
4. 处置子公司的净资产	75,410.26	-
流动资产	154,055.49	-
非流动资产	13,877,159.77	-
流动负债	13,955,805.00	-
非流动负债	-	-

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金		
其中：库存现金	351,408.71	231,497.86
可随时用于支付的银行存款	194,407,698.36	170,905,542.38
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	194,759,107.07	171,137,040.24

现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 六、关联方及关联交易

### 1、本企业的大股东情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及 经营范围	注册资本 (万元)	母公司对本企业 的持股比例(%)	母公司对本企业 的表决权比例(%)	组织机构 代码
中国宝安集团控股有限公司	第一大股东	有限责任公司	深圳	钟征宇	科技项目投资及 开发等	2000	19.80	19.80	22056854-6
深圳市东鸿信投资发展有限公司	第二大股东	有限责任公司	深圳	陈泽绵	投资兴办实业	1000	14.89	14.89	71522062-1

### 2、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及 经营范围	注册资本	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	组织机构代码
深圳市鸿基房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	罗伟光	房地产开发	5,000	100	100	19245882-4
深圳市凯方实业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	邱瑞亨	物资供销、兴办实业	1,500	70	70	19238441-5
深圳市凯方房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	关振芳	房地产开发、物业管理	3,000	95	95	72854727-9
深圳市鸿基物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	物业管理	1,000	100	100	27933402-3
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	房地产开发	3,168	100	100	27952356-1
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	物业出租及管理	870	100	100	19247875-3
西安深鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安	胡海峰	房地产开发销售	15,000	100	100	7502164-1

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安	胡海峰	房地产开发销售	5,000	100	100	55230683-3
安徽宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	池洲	周非	房地产开发销售	10,000	100	100	56068089-2
东莞市宜久房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	徐舒辉	房地产开发销售	100	100	100	69972271-9
东莞宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	徐舒晖	房地产开发销售	2,000	100	100	58292981-2
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	湘潭	陈汉忠	房地产开发销售	5,000	100	100	58091599-4
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	惠东	陈治达	房地产开发销售	1,000	100	100	58826971-2
惠州市宝安房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	惠州	李洞明	房地产开发销售	10,000	100	100	77402025-9
深圳市宝鹏物流有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	张伟强	物流、货运代理	100	100	100	55866507-9
深圳市鸿基物流有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	物流	11250	100	100	73881286-5
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	郭磊	集装箱运输	500	90	90	19220419-7
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	货运代理	500	100	100	73628923-0
香港鸿业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	邱圣凯	运输、贸易	港币 1,000	95	95	601558(香港公司注册号)
福建升通网络传媒有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	邱瑞亨	增值电信服务	1600	100	100	76617330-0
深圳市宝永发投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	投资兴办实业	60	100	100	58158031-3
深圳市宝地投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	投资兴办实业	50	100	100	58274171-3

**3、本企业的合营和联营企业情况**

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持 股比例(%)	本企业在被投资 单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
深圳市深威驳运有限公司	参股子公司	深圳市	施天	联营	1200	45	45	重大影响	192187745
深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	参股子公司	深圳市	关汉雄	联营	150	40	40	重大影响	796648805
深圳市泉源实业发展有限公司	参股子公司	深圳市	周健民	联营	200	50	50	重大影响	72616511
福建东南广播电视网络有限公司	参股子公司	福州市	龙辉	联营	9396	38.69	38.69	重大影响	15816324-8

**4、本企业的其他关联方情况**

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中国宝安集团股份有限公司	持有本公司 19.80% 股份的第一大股东——中国宝安集团控股有限公司之控股股东	19219665-X
中国宝安集团投资有限公司	中国宝安集团股份有限公司之控股子公司	10120271-X
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	持有本公司 14.89% 股份的第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司之母公司	19228942-6
深圳市赛德隆投资发展有限公司	拥有本公司控股子公司深圳市凯方实业发展有限公司 30% 股权	70849934-5
西安鸿腾生物科技有限责任公司	本公司已进入清算程序的子公司	19222892-2
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	本公司已进入清算程序的子公司	-
深圳市鸿基广源贸易有限公司	本公司已进入清算程序的子公司	27926017-5
深运工贸翠苑旅店	本公司已进入清算程序的分支机构	-

## 5、关联交易情况

本公司本期不存在关联交易

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 上市公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市赛德隆投资有限公司	31,388,461.73	25,110,769.38	31,388,461.73	25,110,769.38
其他应收款	深圳市泉源实业发展有限公司	3,750,000.00	3,750,000.00	3,750,000.00	3,750,000.00
其他应收款	深圳市鸿基广源贸易有限公司	3,260,739.46	3,260,739.46	3,260,739.46	3,260,739.46
<b>合计</b>		<b>38,399,201.19</b>	<b>32,121,508.84</b>	<b>38,399,201.19</b>	<b>32,121,508.84</b>

### (2) 上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	深运工贸翠苑旅店	242,742.91	242,742.91
其他应付款	深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	560,000.00	560,000.00
其他应付款	中国宝安集团股份有限公司	333,425,431.96	333,425,431.96
其他应付款	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	1,714,068.31	1,714,068.31
<b>合计</b>		<b>335,942,243.18</b>	<b>335,942,243.18</b>

## 七、或有事项

### 1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

#### (1) 或有负债

截止 2013 年 6 月 30 日，本公司无未决诉讼仲裁形成的或有负债。

### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保。截止 2013 年 6 月 30 日，共承担阶段性担保额为 60,677.75 万元。担保期限自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥以及房产证交银行执管之日止。



### 3、为控股子公司提供贷款担保

截止 2013 年 6 月 30 日，本公司为控股子公司提供担保如下：

序号	担保人	担保对象	担保金额 (万元)	担保起止日期
1	宝安鸿基地产集团股份有限公司	深圳市宝鹏物流有限公司	7,000.00	主合同约定的债务 履行期限届满之日 起两年
2	宝安鸿基地产集团股份有限公司	深圳市鸿基物流有限公司	23,850.00	
3	宝安鸿基地产集团股份有限公司	惠州市宝安房地产开发有限公司	45,000.00	
4	宝安鸿基地产集团股份有限公司	湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	9,000.00	
5	宝安鸿基地产集团股份有限公司	深圳市鸿基物业管理有限公司	6,000.00	
6	宝安鸿基地产集团股份有限公司	惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	25,000.00	
	<b>合计</b>		<b>115,850.00</b>	

### 八、承诺事项

#### 经营租赁承诺：

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

项目	合同总金额	预计租金支出		
		2013 年内支付	2014 年支付	2014 年以后
办公室租入	84,477.00	84,477.00	-	-
土地租入	21,080,400.00	2,433,648.00	2,433,648.00	14,105,064.00
<b>合计</b>	<b>21,738,504.00</b>	<b>2,518,125.00</b>	<b>2,433,648.00</b>	<b>14,105,064.00</b>

以上约定的土地租金支出中，为本公司之子公司物流公司承租的深圳市盐田区田坳 27,134 平方米，根据租赁双方于 2012 年 1 月 1 日签订的租赁合同约定，租赁期限为 11 年(自 2012 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止)，2012 年月租金为 175,670.00 元，租金自合同签订之日起一年内不变，第二年根据市价重新调整租金，以后每次重新按市价调整租金标准的时间间隔为 5 年，2013 年协议价为每月 202,804.00 元。

### 九、资产负债表日后事项

#### 1、关于与深圳市赛德隆投资发展有限公司借款合同纠纷案的终审判决

本公司控股子公司深圳市凯方实业发展有限公司（以下简称“凯方实业公司”），诉讼持有凯方实业公司 30% 股权的股东深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆公司”）借款合同（借款金额 31,388,461.73 元，其中公司已计提坏帐准备 25,110,769.38 元）纠纷一案，经深圳市福田区人民法院一审

判决驳回凯方实业的诉讼请求，凯方实业于 2012 年 12 月 4 日向深圳市中级人民法院提起上诉。

2013 年 7 月 23 日，深圳市中级人民法院下达了民事判决书（（2013）深中法商终字第 783 号），作出终审判决。中院认为，“往来款余额在特定主体之间和特定时点，性质上虽可能构成欠款，但并不必然表现为企业间借款乃至欠款”，“本案各方之间的债权债务可以通过对项目的结算以及对凯方实业公司及凯方房地产公司的清产核算乃至清算中，另循法律途径加以解决。上诉人凯方实业的上诉请求，事实和法律依据不足，故驳回上诉，维持原判。”

截止 2013 年 6 月 30 日，本公司对赛德隆公司其他应收款余额 3138.85 万元，已累计计提坏账准备 2511.08 万元。

## 2、关于偿付中国宝安集团股份有限公司往来款的承诺

截止本期末，本公司尚欠付中国宝安集团股份有限公司往来款人民币 333,425,431.96 元。对此，本公司于 2013 年 8 月 21 日承诺：上述款项由本公司于 2013 年 12 月 31 日前全部付清，自 2013 年 6 月 22 日起就未付款项按银行同期贷款利率上浮 10%计算利息。

## 十、其他重要事项

### 1、本期处置子公司情况

本公司全资子公司深圳市龙岗鸿基发展有限公司（以下简称“龙岗鸿基发展公司”）于 2012 年 11 月 6 日与自然人钟淑英签署了《深圳市宝鹏投资发展有限公司股权转让协议》，龙岗鸿基发展公司将持有的深圳市宝鹏投资发展有限公司（以下简称“宝鹏公司”）100%的股权转让予钟淑英，股权转让价格以经审计、评估后的宝鹏公司 100%股东权益资产估值为依据，协商确定转让价格为 6050 万元，股权转让后，龙岗发展公司不再持有宝鹏公司股权，截止本期末，股权转让款已全部结清，并已于 2013 年 1 月 9 日办理了工商变更登记过户手续。

### 2、公司历史遗留法人股清查清收情况

公司于 2010 年度对法人股事项展开清查清收工作，并对已查明的法人股进行了前期会计差错更正并追溯调整，本公司基于稳健性原则对已查明应收的法人股相关款项及代缴税款已全额计提了坏帐准备。本期本公司继续加大力度对已查明的应收款项及代缴税款进行后续追收工作。

### 3、2012 年度利润分配方案实施情况

经 2013 年 4 月 23 日召开的公司 2012 年年度股东大会审议通过了 2012 年度利润分配方案，以 2012 年末总股本 469,593,364 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.4 元（含税）。2013 年 6 月 20 日，本公司已完成了 2012 年的权益分派，实际派发含税现金红利 18,783,734.53 元。

4、以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	-	-	-	-	-
2.衍生金融资产	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	32,276,398.62	-	20,708,152.45	-	31,049,121.44
金融资产小计	32,276,398.62	-	20,708,152.45	-	31,049,121.44
投资性房地产	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
<b>上述合计</b>	<b>32,276,398.62</b>	<b>-</b>	<b>20,708,152.45</b>	<b>-</b>	<b>31,049,121.44</b>

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	112,652.93	100.00%	5,632.65	5.00%
未逾期款项	-	-	-	-
已逾期款项	112,652.93	100.00%	5,632.65	5.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>112,652.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,632.65</b>	<b>5.00%</b>

续上表

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	130,687.40	100.00%	6,534.37	5.00%
未逾期款项	-	-	-	-
已逾期款项	130,687.40	100.00%	6,534.37	5.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>130,687.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>6,534.37</b>	<b>5.00%</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内(含1年)	112,652.93	100.00%	5,632.65	130,687.40	100.00%	6,534.37

(2) 本报告期无已大额计提坏账准备的转回或应收账款收回。

(3) 本报告期无实际核销的应收账款。

(4) 截至 2013 年 6 月 30 日，应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 应收账款金额明细

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
自然人（应收租金）	非关联方	112,652.93	1年以内	100%

## 2、其他应收款

### (1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,358,359,481.24	99.63%	182,129,730.47	13.41%
按组合计提坏账准备的应收账款	4,892,274.54	0.36%	3,875,266.94	79.21%
未逾期款项	964,492.65	0.07%	4,822.46	0.50%
已逾期款项	3,927,781.89	0.29%	3,870,444.48	98.54%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	57,000.00	0.01%	57,000.00	100.00%
<b>合计</b>	<b>1,363,308,755.78</b>	<b>100.00%</b>	<b>186,061,997.41</b>	<b>--</b>

续上表

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,083,790,011.63	99.60%	182,129,730.47	16.80%
按组合计提坏账准备的应收账款	4,288,443.20	0.39%	3,866,663.21	90.16%
未逾期款项	334,861.31	0.03%	1,674.31	0.50%
已逾期款项	3,953,581.89	0.36%	3,864,988.90	97.76%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	57,000.00	0.01%	57,000.00	100.00%
<b>合计</b>	<b>1,088,135,454.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>186,053,393.68</b>	<b>--</b>

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	-	-	-	93,255.78	2.36%	4,662.79
1-2年	67,455.78	1.72%	10,118.37	-	-	-
2-3年	-	-	-	-	-	-
3-4年	-	-	-	-	-	-
4-5年	-	-	-	-	-	-
5年以上	3,860,326.11	98.28%	3,860,326.11	3,860,326.11	97.64%	3,860,326.11
<b>合计</b>	<b>3,927,781.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,870,444.48</b>	<b>3,953,581.89</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,864,988.90</b>

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
未逾期款项	964,492.65	0.50%	4,822.46	334,861.31	0.50%	1,674.31

期末单项金额重大，并已大额计提坏账准备应收账款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
集团内子公司	1,176,029,750.77	-	-	-
深圳市海龙王房地产开发有限公司	50,119,685.55	50,119,685.55	100.00%	无法收回
应收法人股相关款项	47,236,627.18	47,236,627.18	100.00%	无法收回
广州金宇房地产开发公司	24,881,441.50	24,881,441.50	100.00%	无法收回
应收代扣代缴的代持股所得税	22,021,051.60	22,021,051.60	100.00%	无法收回
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	18,588,821.90	100.00%	无法收回
深圳市鸿基广源贸易有限公司	3,260,739.46	3,260,739.46	100.00%	无法收回
深圳丰华电子公司	2,691,859.01	2,691,859.01	100.00%	无法收回

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市泉源实业发展有限公司	2,600,000.00	2,600,000.00	100.00%	无法收回
深圳发中实业有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	无法收回
南山综合楼消防工程款	2,401,187.07	2,401,187.07	100.00%	无法收回
正中置业集团有限公司	2,112,317.20	2,112,317.20	100.00%	无法收回
深圳市竣雄投资有限公司	1,530,000.00	1,530,000.00	100.00%	无法收回
龙岗五联村将军帽自然村	1,386,000.00	1,386,000.00	100.00%	无法收回
珠海市鑫大生物工程有限公司	1,000,000.00	800,000.00	80.00%	按可收回现值
<b>合计</b>	<b>1,358,359,481.24</b>	<b>182,129,730.47</b>		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备应收账款：

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
广州市睿明计算机科技有限公司	56,000.00	56,000.00	100.00%	无法收回
自然人	1,000.00	1,000.00	100.00%	无法收回
<b>合计</b>	<b>57,000.00</b>	<b>57,000.00</b>		

(2) 本报告期内无大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况

(3) 本报告期无实际核销的应收账款。

(4) 截至 2013 年 6 月 30 日，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例
东莞市宜久房地产开发有限公司	全资子公司	422,671,015.58	未逾期	31.00%
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	210,731,855.12	未逾期	15.46%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	208,784,728.07	未逾期	15.31%
陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	122,500,000.00	未逾期	8.99%
深圳市鸿基房地产有限公司	控股子公司	74,272,659.81	未逾期	5.45%
<b>合计</b>		<b>1,038,960,258.58</b>		<b>76.21%</b>

(6) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额的比例
深圳市鸿基广源贸易有限公司	已进行清算程序的子公司	3,260,739.46	0.24%
深圳市泉源实业发展有限公司	子公司深圳市凯方实业发展 有限公司之联营企业	2,600,000.00	0.19%
<b>合计</b>		<b>5,860,739.46</b>	<b>0.43%</b>



3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
一、联营企业										
深圳市深威驳运有限公司	权益法	5,400,000.00	5,901,243.50	-1,132,232.05	4,769,011.45	45.00%	45.00%	-	-	-
福建东南广播电视网络有限公司	权益法	75,290,750.00	38,751,051.67	-2,551,591.31	36,199,460.36	38.69%	38.69%	-	-	-
<b>小计</b>		<b>80,690,750.00</b>	<b>44,652,295.17</b>	<b>-3,683,823.36</b>	<b>40,968,471.81</b>	-	-	-	-	-
二、子公司										
深圳市鸿基物流有限公司	成本法	118,226,328.96	118,226,328.96	-	118,226,328.96	100%	100%	31,838,360.94	-	-
深圳市鸿基房地产有限公司	成本法	60,800,200.00	60,800,200.00	-	60,800,200.00	100%	100%	-	-	-
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	成本法	30,967,700.00	30,967,700.00	-	30,967,700.00	100%	100%	30,093,000.00	-	-
深圳市鸿基物业管理有限公司	成本法	10,267,600.00	10,267,600.00	-	10,267,600.00	100%	100%	-	-	-
深圳市凯方实业发展有限公司	成本法	10,500,000.00	10,500,000.00	-	10,500,000.00	70%	70%	10,500,000.00	-	-
西安深鸿基房地产开发有限公司	成本法	295,940,000.00	295,940,000.00	-	295,940,000.00	100%	100%	-	-	-
陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	100%	100%	-	-	-
安徽宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100%	100%	-	-	-
深圳市宝鹏物流有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00	100%	100%	-	-	-
东莞市宜久房地产开发有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100%	100%	-	-	-

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
东莞市宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100%	100%	-	-	-
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	100%	100%	-	-	-
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100%	100%	-	-	-
惠州市宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	170,000,000.00	170,000,000.00	-	170,000,000.00	100%	100%	-	-	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	成本法	8,865,700.00	8,865,700.00	-	8,865,700.00	100%	100%	-	-	-
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	成本法	329,000.00	329,000.00	-	329,000.00	100%	100%	-	-	-
香港鸿业发展有限公司	成本法	10,212,500.00	10,212,500.00	-	10,212,500.00	95%	95%	-	-	-
福建升通网络传媒有限公司	成本法	16,000,000.00	16,000,000.00	-	16,000,000.00	100%	100%	8,000,000.00	-	-
<b>小计</b>		<b>963,209,028.96</b>	<b>963,209,028.96</b>	<b>-</b>	<b>963,209,028.96</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>80,431,360.94</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
三、其他长期股权投资										
三九胃泰股份有限公司	成本法	832,000.00	832,000.00	-	832,000.00	-	-	832,000.00	-	-
四川通产物业股份有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	成本法	8,724,000.00	8,724,000.00	-	8,724,000.00	-	-	8,724,000.00	-	-
深运工贸翠苑旅店	成本法	500,000.00	785,377.30	-	785,377.30	-	-	785,377.30	-	-
<b>小计</b>		<b>10,556,000.00</b>	<b>10,841,377.30</b>	<b>-</b>	<b>10,841,377.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10,841,377.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>合计</b>		<b>1,054,455,778.96</b>	<b>1,018,702,701.43</b>	<b>-3,683,823.36</b>	<b>1,015,018,878.07</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>91,272,738.24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1) 营业收入和营业成本

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
主营业务收入	25,247,040.00	295,645,292.30
其他业务收入	4,537,269.74	7,441,985.47
<b>营业收入合计</b>	<b>29,784,309.74</b>	<b>303,087,277.77</b>
主营业务成本	11,834,831.58	60,289,656.18
其他业务成本	2,601,558.63	4,435,248.76
<b>营业成本合计</b>	<b>14,436,390.21</b>	<b>64,724,904.94</b>

##### (2) 营业收入（分行业）

行业	2013 年 1-6 月		2012 年 1-6 月	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	25,247,040.00	11,834,831.58	295,645,292.30	60,289,656.18
房地产租赁	4,537,269.74	2,601,558.63	7,441,985.47	4,435,248.76
<b>合计</b>	<b>29,784,309.74</b>	<b>14,436,390.21</b>	<b>303,087,277.77</b>	<b>64,724,904.94</b>

##### (3) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	2013 年 1-6 月	占公司全部营业收入的比例
自然人（购房款）	25,247,040.00	84.77%
自然人（购房款）	1,187,918.18	3.99%
自然人（购房款）	417,360.00	1.40%
自然人（购房款）	411,400.00	1.38%
自然人（购房款）	402,702.36	1.35%
<b>合计</b>	<b>27,666,420.54</b>	<b>92.89%</b>

**5、投资收益**

项目	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-3,683,823.36	-2,150,221.16
处置长期股权投资产生的投资收益	-	56,775,600.00
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	-
子公司分来的利润	-	-
<b>合计</b>	<b>-3,683,823.36</b>	<b>54,625,378.84</b>

**6、现金流量表补充资料**

补充资料	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-1,499,640.59	156,779,768.74
加: 资产减值准备	7,942.01	-12,599,738.34
固定资产折旧、投资性房地产摊销	1,950,999.98	3,844,271.44
无形资产摊销	291,846.52	686,291.73
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-	-28,490.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	8,763,500.00	2,453,835.48
投资损失(收益以“-”号填列)	3,683,823.36	-54,625,378.84
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-306,819.30	956,053.79
存货的减少(增加以“-”号填列)	-57,846,677.75	-3,253,546.92
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-253,684,010.70	-49,610,398.85

补充资料	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	326,798,198.69	157,970,914.14
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	28,159,162.22	202,573,582.37
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	525,275.09	1,026,055.78
减：现金的期初余额	635,611.06	4,299,690.12
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	-110,335.97	-3,273,634.34

## 十二、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	60,421,941.40	主要为股权处置收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,002,500.00	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	11,304,048.80	-
所得税影响额	3,895,041.58	-
少数股东权益影响额（税后）	-	-
<b>合计</b>	<b>68,833,448.62</b>	

## 2、净资产收益率及每股收益

### (1) 净资产收益率

报告期利润	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
归属于公司普通股股东的净利润	5.75%	12.04%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.06%	6.98%

### (2) 每股收益

报告期利润	基本每股收益		稀释每股收益	
	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月	2013 年 1-6 月	2012 年 1-6 月
归属于公司普通股股东的净利润	0.15	0.27	0.15	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.001	0.16	0.001	0.16

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、预付帐款期末余额较期初增加 76.93%，主要原因为本期惠东宝安虹海湾项目预付工程款所致。

2、存货期末余额较期初增加 22.33%，主要原因为本期各地产项目开发投入所致。

3、短期借款期末余额较期初增加 26.88%，主要原因为子公司深圳市宝鹏物流有限公司新增一年期借款所致。

4、长期借款期末余额较期初增加 119.99%，主要原因为子公司惠州宝安房地产开发有限公司、湖南宝安鸿基房地产开发有限公司、深圳市鸿基物业管理有限公司及惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司新增长期借款所致。

5、营业收入较上年同期减少 34.70%，主要原因为上年同期出售投资性房地产新风花园商铺收入较大所致。

6、营业税金及附加较上年同期减少 69.38%，主要原因为上年同期出售新风花园缴纳的营业税及附加、土地增值税较大所致。

7、销售费用较上年同期增加 56.58%，主要原因为本期“鸿基紫韵”项目结算销售佣金及增加广告投入所致。

8、财务费用较上年同期增加 1007.56%，主要原因为公司新增借款增加利息费用所致。

9、资产减值损失较上年同期增加 93.97%，主要原因为公司上年同期收回以前年度已计提坏账准备的款项较大所致。

10、营业外收入较上年同期增加 226.16%，主要原因为公司收到合同违约金 1500 万元所致。

11、所得税费用较上年同期减少 48.02%，主要原因为公司利润总额相比上年同期下降所致。

#### 十四、财务报表的批准

本公司财务报表及财务报表附注业经本公司第七届董事会第二十次会议于 2013 年 8 月 21 日批准。

法定代表人： 陈泰泉    主管会计工作负责人： 钟民    会计机构负责人： 钟民

## 第九节 备查文件目录

- 1、载有公司董事长签名的半年度报告文本。
- 2、载有公司法定代表人、财务总监、财务负责人签名并盖章的财务报告文本。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本。

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事会

二〇一三年八月二十三