



**宝安鸿基地产集团股份有限公司**

**2013 年度报告**

**2014 年 03 月**

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
陈栩	董事	出差	陈泽绵
徐志新	独立董事	出差	陈伟强
邓远帆	独立董事	出差	梁发贤

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。本预案尚需提交 2013 年年度股东大会审议。

公司董事长陈泰泉、财务总监钟民声明：保证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、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项.....	22
第六节 股份变动及股东情况.....	30
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	35
第八节 公司治理.....	43
第九节 内部控制.....	49
第十节 财务报告.....	50
第十一节 备查文件目录.....	154

## 重大风险提示

本年度报告内涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

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		
公司的中文简称	宝安地产		
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		
注册地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	www.bahjdc.com		
电子信箱	sz000040@bahjdc.com		

### 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、信息披露及备置地点

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

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1989 年 06 月 12 日	深圳	工商登记执照号 [深企法字 00179 号]	深税 4002535 号	19217441-8
报告期末注册	2013 年 06 月 28 日	深圳	440301104155082	深税登字 440300192174418 国税地税纳税编码 04002535	19217441-8
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>公司前身为 1950 成立的集体所有制的宝安县搬运公司，1989 年改组为深圳市装卸运输股份有限公司，主营业务为装卸搬运、公司历史用地的房地产开发、自有物业的管理等。1993 年 12 月改组为公众公司“深圳市鸿基(集团)股份有限公司，并于 1994 年 8 月在深圳证券交易所挂牌交易，主要业务范围包括：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；装卸运输货物；房地产开发与经营；仓储；自有物业管理；自营进出口业务（按深贸管审证字第 249 号规定执行）；出租客运。</p> <p>2009 年 6 月中国宝安集团控股有限公司成为公司第一大股东，2011 年 5 月公司更名为宝安鸿基地产集团股份有限公司，2011 年 6 月证券简称由“深鸿基”变更为“宝安地产”。2012 年 7 月公司主营业务范围变更为：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；物业管理；仓储。</p>				
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
签字会计师姓名	侯立勋、肖玲

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减 (%)	2011 年
营业收入 (元)	815,110,766.03	860,886,746.14	-5.32%	817,369,601.45
归属于上市公司股东的净利润 (元)	103,031,902.90	193,932,203.55	-46.87%	140,080,654.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	77,372,173.29	141,736,110.13	-45.41%	90,534,284.68
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-471,653,896.89	-318,673,884.83	-48%	-424,903,021.79
基本每股收益 (元/股)	0.22	0.41	-46.34%	0.3
稀释每股收益 (元/股)	0.22	0.41	-46.34%	0.3
加权平均净资产收益率 (%)	8.4%	17.86%	-9.46%	14.89%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减 (%)	2011 年末
总资产 (元)	3,960,575,985.28	2,868,350,341.21	38.08%	1,888,141,595.10
归属于上市公司股东的净资产 (元)	1,262,658,327.17	1,174,791,182.98	7.48%	995,817,803.28

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
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)	-40,382.35	4,438,525.67	-371,000.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,000,000.00	14,408,572.47	7,032,538.90
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,881,316.40	-7,545,532.72	-1,823,190.72
出售、处理投资单位收益	35,873,902.74	56,775,368.96	105,444,201.93
减：所得税影响额	22,055,107.18	15,853,260.96	60,346,188.66
少数股东权益影响额 (税后)	0.00	27,580.00	389,991.50
合计	25,659,729.61	52,196,093.42	49,546,369.95

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

#### 一、经营概况

2013年，公司在完成了产业剥离与整合工作的基础上，全面推进各房地产项目建设与销售，围绕“促销售、增项目、抓管理、强队伍”的工作方针，运用“加减法”、“标杆管理”和“三力系统”三大管理工具，不断改进管理措施，提升管理水平；通过全面实施内控管理，继续建立健全规章制度体系，进一步强化对各项目的统筹及风险管控。报告期内主要工作如下：

#### 1、加强各项目公司统筹管理

完善营销、工程质量、成本控制等内部管理制度23项；先后召开项目现场办公会、营销、成本、工程专题会议，检查、督促各项目工程、营销进展情况，加强集团项目公司之间的交流学习，总结经验，提升管理水平，加强地产业务培训；对各项目的规划设计、成本控制、施工安全、工程质量、开发进度、项目营销及物业管理等方面加强协同管理，全面强化“质量意识”，减少和杜绝“无效成本”。

#### 2、加强销售管理

进一步完善营销细节管理，制订实施了销售现场、营销合同、样板房以及营销费用等方面的管理制度；逐步实现营销管理精细化，加强在售项目的销售价格管理，做好新项目开盘前的营销巡检，跟进督促项目的销售情况，强化项目样板房管理。

惠州、东莞、湘潭项目分别在当地率先开启了“工法样板房”展示，吸引众多潜在客户的关注，逐渐树立公司楼盘“区域品质最好楼盘”的形象。

#### 3、强化工程质量和进度管理

成立工程管理专职部门，负责跟进、督促、指导和检查各项目工程质量和进度，每月对各项目工程质量进行定期或不定期检查，及时跟进和处理工程整改情况；全面推行“样板引路制”，在成品（交房）样板、施工工艺样板、材料部品样板、精装修工艺样板间等方面，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。在各项目推广设立了工法样板，规范房屋砌筑、涂饰工法及施工标准；建立工程进度考核机制，对工程进度跟进考核；积极学习行业标杆企业工程管理全程精细化的先进经验，组织工程管理经验交流会及工程质量专题培训。

2013年湖南“宝安江南城”、惠州“宝安山水龙城”、深圳“宝安宝翠苑”均获得“安全文明施工”荣誉称号，惠东“宝安虹海湾”荣获惠东建筑工程质量管理优秀奖，充分体现了公司产品质量的不断提高和管理上的逐

步规范。

#### 4、优化设计管理工作

在设计工作中，做好前期规划和产品设计的同时，不断在施工过程中优化方案，从建筑外立面、景观园林、材料选型、材料质量、户型设计、样板房装修、工程细节处理等等，从各个方面深入优化，力争展示最佳的整体效果。

#### 5、严抓成本管理，做好开发动态成本控制

对成本管控事项进行权属划分，在权限的“放”与“收”、“松”与“紧”之间找到平衡点，大幅提高了工作效率和下属公司主动性；同时，增加对成本事项细节的管控，分别制定工程、设计、营销、成本四大类流程共计138项，将其固化在OA审批系统中；加强各项招投标、合同及预算审核工作；完善成本管理库，分享成本管理经验，探讨成本管理过程中的困难、问题及解决办法。

#### 6、提升物业服务内容和品质

在物业管理方面，不断创新服务内容和品质，深入开展全过程、精细化的优质管家物业管理服务，集中骨干力量，精心设计物业服务内容，做好物业管理与项目营销活动的衔接。进一步完善物业服务标准体系。2013年，鸿基物业公司凭借优质的服务和良好的口碑，获得“深圳市物业管理优秀项目”、“业主满意度指数领先奖”等奖项。

#### 7、积极拓展新项目，增加土地储备

2013年，公司开展了多个新项目立项前期工作，组织实地考察、市场调研、编制可行性研究报告、完成经济测算、与合作方谈判。成功获得西安阎良项目、惠东惠东港口镇东山海36363平米地块，其中阎良项目已开工；积极推动深圳地区旧改项目前期洽谈。

在提升企业效益的同时,公司还积极践行社会责任,重视环保及节能减排工作,并在房地产项目规划及建筑施工过程中进行了积极探索与尝试,如公司在惠州的宝安·山水龙城项目就采用了全热交换新风机、中空玻璃、隔音楼板、中央吸尘系统、垃圾处理系统、中水雨水处理系统,该项目还荣获住房和城乡建设部颁发的惠州首个绿色建筑荣誉,东莞宝安山水江南荣获2013东莞十大幸福社区最佳园林景观社区;该项目施工质量、优美的园林设计给业界留下了良好的口碑。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

2013年,公司实现营业收入81511万元,较上年同期下降5.98%。因上年同期以销售存量房新风花园商铺为主,其成本经历年摊销后较低,而本期主要销售西安鸿基紫韵、东莞宝安山水江南、惠州宝安山

水龙城项目，因此营业成本较上年同期增加 26.7%。2013 年度，公司实现归属于上市公司股东的净利润 10303 万元，较上年同期下降 46.8%，实现每股收益 0.22 元。

公司房地产项目的具体进展如下：

项目名称	区域	用地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	项目进展
鸿基紫韵	西安雁塔区	102,099	249,517	工程建设全部完工，并通过验收。
宝安山水江南	东莞桥头镇	128,524	372,892	低层区全部完成竣工验收。
宝安江南城	湖南湘潭岳塘区 双马工业园	86,603	260,694	低层区完成综合验收；高层一区全部结构封顶； 样板房已开放。
宝安虹海湾	惠东港口镇(双月 湾片区)	30,880	116,239	样板房、会所装修施工；主体结构全部封顶。
宝安山水龙城	惠州惠城区	114,665	303,000	低层区一期住宅完成竣工验收；高层区：C1栋、 C2栋基本完工，C3—C6、C8栋主体结构封顶， C9栋、C10栋主体施工。
宝安宝翠苑旧改项目	深圳罗湖区草埔	6,693	39,317	主体结构基本完成。
龙岗中心区旧改项目	深圳龙岗中心城	5,452	约5万平米	实施主体确认及立项审批工作进行中。
宝安紫韵	西安阎良区	130760	约40万平米	规划方案审批中
惠东东山海地块	惠东港口镇(双月 湾片区，檀悦度假 酒店南侧)	36363	——	正在进行产品定位

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

详见“第四节、一、”之相关内容

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

适用  不适用

## 2、收入

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产开发	营业收入	743,007,035.98	790,241,149.83	-5.6%
物业管理	营业收入	56,957,484.54	44,965,702.72	26.67%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	101,940,441.98
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	12.51%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产销售	营业成本	417,900,311.31	88.98%	329,846,879.87	86.37%	2.61%
物业管理	营业成本	41,701,087.06	8.88%	37,708,376.26	9.87%	-0.99%

### 4、费用

销售费用2013年度发生数为48,055,100.98元，比上年数增加123.40%，其主要原因是：各地产开发项目的推广活动费和媒介广告费增加所致。

财务费用2013年度发生数为20,225,597.15元，比上年数增加155.06%，其主要原因是：增加借款相应增加利息支出所致。

### 5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	1,091,008,197.34	807,982,184.28	35.03%
经营活动现金流出小计	1,562,662,094.23	1,126,656,069.11	38.7%
经营活动产生的现金流量净额	-471,653,896.89	-318,673,884.83	
投资活动现金流入小计	17,271,514.06	60,870,940.29	-71.63%
投资活动现金流出小计	4,700,120.85	173,795,232.64	-97.3%
投资活动产生的现金流量净额	12,571,393.21	-112,924,292.35	
筹资活动现金流入小计	1,005,080,285.67	428,500,000.00	134.56%
筹资活动现金流出小计	421,375,128.42	186,462,660.36	125.98%

筹资活动产生的现金流量净额	583,705,157.25	242,037,339.64	141.16%
现金及现金等价物净增加额	124,620,343.41	-189,560,082.70	

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、经营活动现金流入同比增长35.03%，主要是本期西安“鸿基紫韵”、惠州“山水龙城”及东莞“山水江南”等项目开盘销售，资金回笼相比上年增长；
- 2、经营活动现金流出同比增长38.7%，主要是各房地产项目土地、工程等开发成本费用支出；
- 3、投资活动现金流入同比减少71.63%，主要是上期预收了深圳市宝鹏投资发展有限公司的股权转让款6050万元；
- 3、投资活动现金流出同比减少97.3%，主要是上期收购子公司惠州市宝安房地产开发有限公司支付的股权转让款金额较大；
- 4、筹资活动现金流入同比增长134.56%，全部是本期取得银行贷款资金的现金流入；
- 5、筹资活动现金流出同比增长125.98%，主要是本期偿还银行到期贷款支付的现金；

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

原因:房地产项目土地、工程等开发成本费用支出

### 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	743,007,035.98	417,900,311.31	44%	-5.98%	26.7%	-14.26%
物业管理	56,957,484.54	41,701,087.06	27%	26.67%	10.59%	10.86%
分地区						
广东地区	337,483,399.95	246,832,501.57	27%	-8.94%	109.73%	-41.25%
陕西地区	462,481,120.57	212,768,896.80	54%	-0.45%	-14.85%	7.78%

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

适用  不适用

#### 四、资产、负债状况分析

##### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
存货	3,106,036,778.13	78.42%	2,047,179,454.97	71.37%	7.05%	房地产项目投资
投资性房地产	183,669,172.81	4.64%	288,865,939.41	10.07%	-5.43%	转让子公司股权相应转出

##### 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	256,000,000.00	6.46%	206,500,000.00	7.2%	-0.74%	新增贷款
长期借款	865,300,000.00	21.85%	220,600,000.00	7.69%	14.16%	新增贷款
应付账款	656,193,737.41	17%	330,281,921.19	12%	5%	各地产项目应付未付工程款增加

##### 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	32,276,398.62		25,247,586.15				37,101,699.70
金融资产小计	32,276,398.62		25,247,586.15				37,101,699.70
上述合计	32,276,398.62		25,247,586.15				37,101,699.70
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00			0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 五、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%	21,893,313.36	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	--	21,893,313.36	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	924,347,392.92	510,371,925.86	457,796,132.00	187,506,586.05	137,001,946.63
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	494,952,152.00	-24,692,997.14	136,084,283.00	-12,010,376.40	-11,979,009.41
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	466,218,570.30	33,597,077.43	0.00	-10,694,762.90	-10,681,819.70
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	1,223,782,973.85	146,841,660.93	52,182,519.00	-15,531,300.92	-15,926,761.78

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	558,409,373.10	678,275.94	0.00	-6,991,394.20	-7,021,277.75
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	8,700,000.00	57,844,783.56	51,332,538.46	3,744.00	58,716,990.34	44,568,005.98
陕西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	50,000,000.00	203,084,780.31	47,661,531.08	0.00	-2,578,319.74	-2,283,105.08
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	126,859,118.86	33,093,476.45	37,174,141.64	-7,989,400.31	-8,746,377.21

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

### 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	24,533.78	146,513.46	参见本节二、主营业务概述 1、报告期内房地产项目进展情况	本年结转净利润 13700 万元
东莞宝安山水江南	143,203	14,983.14	55,541.62		本年结转净利润 -1197 万元
湘潭宝安江南城	86,300	15,191.19	45,167.5		已预售但主体尚未完工
惠州宝安山水龙城	132,490	16,805.09	84,850.57		本年结转净利润 -1593 万元
宝安宝翠苑	30,961	13,971.26	20,117.01		尚未销售
惠东宝安虹海湾	62,900	23,706.74	33,554.23		尚未销售
惠东港口东山海地块	75,015.8	10,638.22	10,638.22		尚未动工
西安阎良项目	140,611	19,962.89	19,962.89		尚未动工
合计	811,480.8	139,792.31	416,345.5	--	--

### 六、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

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

说明

适用  不适用

## 七、公司未来发展的展望

### （一）公司面临的市场环境及应对措施

2014年，房地产市场面临区域分化仍将延续，信贷政策持续收紧等不利因素。随着国家对房地产分类调控市场机制的建立，公司将面临更为严峻的市场竞争。公司将采取如下措施应对市场风险：

1、缩短项目周期，把握销售时机，降低管理成本，加大营销力度，加快资金回笼。

2、加强融资管理、拓宽融资渠道等方式获取外部融资；加强预算管理，合理安排资金的使用，增强资金使用的计划性，提高资金使用效率；同时，积极盘活存量资产，清理应收款项。

3、在项目拓展方面，突出区域和产品，力争获取优质资源，强化项目的前期可行性研究。寻求短、平、快项目，或合适的合作项目；在发展区域上，着重深圳及深圳周边项目，或市场条件较好二线城市。

### （二）2014年公司的主要经营计划

针对2014年的政策预期和市场前景，公司将围绕“抓销售、促回笼，抓管理、增效益”的工作方针，重点做好以下工作：

#### 1、强化部门联动，创新营销模式，提升品牌营销意识

加强部门联动，确保工程质量、设计优化及成本控制，通过展示过硬的工程质量、完善的物业管理形象、“以客户为主”的服务精神，优秀的产品设计，建立宝安地产品牌形象、打好品牌塑造的基础；完善宣传载体，加大宣传力度，增加宝安地产品牌影响力。开拓、创新营销模式，促进项目销售，加快资金回笼。

#### 2、继续推进“样板引路制”，提升工程施工质量，确保工程进度

继续完善工程质量管控体系，强化工程进度重要节点控制及施工过程管理，继续推进“样板引路制”，推广先进工艺和施工方法，全面建立工程质量管理体系，逐步实现标准化管理。严格督导各项目工程进度，加强施工现场管理，确保工程质量与安全。

#### 3、树立全员成本控制理念，优化成本管控措施

继续完善目标成本和动态成本管理，树立全员成本控制理念，优化全员参与的全成本管控措施。做好集团房地产统筹管理，提升各项目公司的管理水平和效益。

#### 4、梳理产品线，优化产品设计，促进品质提升

对现有江南系列、汉唐系列、现代宜居系列产品进行梳理与总结，形成适合自身发展的产品标准，进一步优化产品设计，加强新产品研发力度。通过持续的产品研发和创新建立完善的企业产品标准体系，

形成“去化、更新、升级、创新”良性循环，从而不断提升产品品质，增强项目的抗风险能力。

5、加大融资力度，保障企业资金需要

加强对所属公司项目融资的统筹管理，力争改变目前向银行融资的单一渠道，积极探索并充分利用资本市场再融资等渠道。

6、加强企业文化建设，建立优秀员工队伍

加强企业文化建设，培育员工与企业的共同价值观，增强队伍凝聚力。加强对业务骨干的职业规划与培育，发挥创新能力，充分调动工作积极性；通过业务培训、行业交流，提升专业管理能力，增强队伍执行力；尊重员工的人生价值，激发员工的创造性，大力倡导追求卓越的产品质量和工作质量，提倡精益求精、锲而不舍的企业精神。

7、继续运用“加减法”、“标杆管理”等管理工具，提升日常管理水平

2014年，公司将“加减法”、“标杆管理”和“三力系统”三大管理工具更加细致深入地融入日常经营管理活动，在项目结构、设计优化、成本控制、产品质量、营销管理、融资贷款及各项基础管理等方面推行“加减法”，在设计、工程、成本、营销等四大专业业务方面向行业一流企业对标学习，提升自身管理水平。在员工管理方面，深入落实“三力系统”（动力、压力、活力），在员工激励、绩效考核、末位淘汰、拓展训练、人才培育、职业规划、任职资格等方面不断完善，健全公司激励与约束的长效机制，促进员工与企业的共同成长与发展。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

(1) 本年无新纳入合并范围的主体。

(2) 本年不再纳入合并范围的主体

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
深圳市宝鹏投资发展有限公司	75,415.26	-
深圳市宝永发投资发展有限公司	505,071.51	-32,137.77

A、深圳市宝鹏投资发展有限公司为本年因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围。

B、深圳市宝永发投资发展有限公司为本年因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围。

## 九、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和深圳证券监管局《关

于认真贯彻落实<关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知>有关要求的通知》（深证局公司字[2012]43号）等文件要求，公司制定了三年（2012-2014）股东回报规划方案，董事会组织对股东回报规划事宜、利润分配尤其是现金分红事项决策程序和机制等事项进行了专项论证，就股东回报规划与独立董事、股东沟通，通过接听投资者电话、投资者互动平台等多种方式听取中小股东的意见和诉求。结合公司三年（2012-2014）股东回报规划，及公司对股东回报规划事宜的论证结果，公司于2012年对《公司章程》进行了修订，就《公司章程》中有关现金分红的决策程序、具体执行等内容进行修订，进一步明确有关利润分配的相关事项。

报告期内，公司严格按照《公司章程》执行利润分配政策。2013年4月23日，公司2012年度股东大会审议通过了公司2012年度利润分配预案，公司以2012年末公司总股本469,593,364股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.4元（含税）。2013年6月21日，公司实施完成前述利润分配方案。

公司2011、2012年度以现金方式分配的利润均达到当年实现的可分配利润的10%。公司现金分红政策制定及执行均符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事的职责明确，能发挥应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了维护。公司将继续严格执行《公司章程》规定的现金分红政策并跟进落实，更好地履行上市公司的责任和义务。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

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

1、2011年度：公司对当年利润分配采取派发现金红利方式，以2011年12月31日的公司总股本469,593,364股为基数，向全体股东每10股派发人民币现金0.3元（含税）。送红股0股，无资本公积金转增股本方案。

2、2012年度：公司对当年利润分配采取派发现金红利方式，以2012年12月31日的公司总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.4元（含税），送红股0股，不以公积金转增股本。

3、2013年度：公司对当年利润分配采取派发现金红利方式，以2013年12月31日的公司总股本为基数，拟向全体股东每10股派发现金红利0.2元（含税），送红股0股，不以公积金转增股本。本预案尚需提交年度股东大会审议。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2013 年	9,391,867.28	103,031,902.90	9.12%
2012 年	18,783,734.56	193,932,203.55	9.69%
2011 年	14,087,800.92	140,080,654.63	10.06%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

### 十、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.20
分配预案的股本基数（股）	469,593,364
现金分红总额（元）（含税）	9,391,867.28
可分配利润（元）	83,647,935.82
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
现金分红政策：	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，2013 年年初未分配利润为人民币 282,451,623.94 元，加上 2013 年度公司实现归属于母公司所有者的净利润人民币 103,031,902.89 元，减去 2012 年年度股东大会通过的 2012 年度权益分派人民币 18,783,734.53 元，减去 2013 年度公司按章程计提的法定盈余公积金人民币 19,383,967.07 元，2013 年末可供股东分配利润为人民币 347,315,825.23 元（其中 2013 年度实现的可供股东分配利润为人民币 83,647,935.82 元）。公司 2013 年度盈余公积金余额为人民币 128,296,975.75 元，公司 2013 年度资本公积金余额为人民币 317,452,162.19 元。</p> <p>公司 2013 年年度利润分配预案为：以 2013 年末公司总股本 469,593,364 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），合计分配现金 939.19 万元。无资本公积金转增股本方案。本预案尚需提交 2013 年度股东大会审议。</p>	

### 十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013 年 01 月 15 日	公司办公场所	电话沟通	个人	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	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	个人投资者	股东民事赔偿事项进展
2013年08月05日	公司办公场所	电话沟通	个人	个人投资者	公司房地产项目销售情况、日常经营等
2013年08月14日	公司办公场所	电话沟通	个人	个人投资者	公司在西安、惠州等地的土地储备情况
2013年08月16日	公司办公场所	电话沟通	个人	个人投资者	公司中期业绩情况
2013年08月28日	公司办公场所	电话沟通	个人	个人投资者	公司各房地产项目的销售情况、归还3亿元往来款事项相关情况
2013年09月26日	公司办公场所	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司三季度业绩情况
2013年10月28日	公司办公场所	电话沟通	个人	个人投资者	公司房地产项目的利润结转情况、未来获取土地计划

## 第五节 重要事项

### 一、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
<p>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。</p>	3,138.85	否	<p>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</p>	<p>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”,“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。</p>	<p>报告期内,公司与赛德隆公司正协商解决凯方实业公司及凯方房地产公司的股权结构调整及往来款问题。</p>	2013年08月07日	<p>临 2011-28、2012-45、2013-29</p>

### 二、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)	本期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	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	19.71%	以经审计、评估后的深圳市宝鹏投资发展有限公司100%股东权益资产评估值为依据	否	——	是	是	2012年11月10日	2012-41
曾观子	公司全资子公司深圳市鸿基房地产有限公司所持的深圳市宝永发投资发展有限公司100%股权	2013年7月31日	1,665	-3.2	增加公司现金流及报告期投资收益	15.67%	以经审计、评估后的深圳市宝永发投资发展有限公司100%股东权益资产评估值为依据	否	——	是	是	——	——

### 三、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	-8,851.98	24,490.56
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	-8.87	162.54

## 2、其他关联交易

2013年6月，公司以17000万元受让中国宝安集团股份有限公司持有的惠州宝安房地产开发有限公司100%股权，并同意“对于惠州宝安地产欠中国宝安往来款净额439,689,009.65元，自公司成为惠州宝安地产股东之日起，由我公司或者惠州宝安地产每季度向中国宝安集团等额支付，一年内全部付清”。

因资金原因，截止2013年6月22日，该往来款尚有人民币333,425,431.96元未偿付，为尽快解决该往来款项，公司同意“尚未偿付的往来款人民币333,425,431.96元于2013年12月31日前全部付清，自2013年6月22日起未付款项按银行同期贷款利率上浮10%计算利息。”

本次关联交易涉及的标的为公司向中国宝安集团支付的往来款利息。本次往来款偿付金额为333,425,431.96元，偿付期限至2013年12月31日，从2013年6月22日起计息，偿付期限内支付利息最高不超过人民币1080万元。截止2013年12月31日，公司共计支付利息11,480,212.20元。

鉴于中国宝安集团作为公司第一大股东之控股股东，公司董事陈泰泉、陈匡国先生在中国宝安集团担任董事、高管，该事项构成关联交易。该事项经独立董事事前认可，8月21日经第七届董事会第二十次会议审议通过（关联董事已回避表决），独立董事发表了独立意见。

（临时公告编号2013-32）

## 四、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

托管情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

#### （2）承包情况

承包情况说明

无

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

### (3) 租赁情况

租赁情况说明：

本公司之子公司深圳市鸿基物流有限公司承租的深圳市盐田坳27,134平方米，根据租赁双方于2012年1月1日签订的租赁约定，租赁期限为11年（自2012年1月1日至2022年12月31日止），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，合同签订第一年（2012年）每月租金175,670.00元，第二年（2013年）调整为每月202,804.00元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

### 2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期(协议签署 日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保 (是或 否)
无								
报告期内审批的对外担保 额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际 发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担 保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保 余额合计（A4）				0
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	1,380	连带责任 保证;抵押	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	0	连带责任 保证;抵押	2012.7.6-2 013.7.6	是	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	0	连带责任 保证	2012.8.22- 2013.8.22	是	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	7,000	连带责任 保证;抵押	2012.8.23- 2014.2.13	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	27,500	连带责任保证;抵押	2012.11.2-2015.10.16	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	9,000	连带责任保证;抵押	2012.12.24-2014.3.26	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	5,550	连带责任保证;抵押	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;抵押	2013.4.28-2014.4.6	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	23,100	连带责任保证;抵押	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	4,000	连带责任保证;抵押	2013.7.1-2014.2.1	否	否
深圳市鸿基物流有限公司	2013年07月06日	10,000	2013年08月01日	7,600	连带责任保证;抵押	2013.8.1-2014.8.1	否	否
深圳市鸿基物流有限公司	2013年08月29日	1,000	2013年09月02日	1,000	连带责任保证	2013.9.2-2014.9.1	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			52,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				74,400
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			116,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				91,130
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)			52,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				74,400
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)			116,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				91,130
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例 (%)								72.17%
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)								91,130
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)								27,997
上述三项担保金额合计 (C+D+E)								91,130
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

公司对部分全资控股子公司的担保方式,除提供连带责任保证外,还以部分土地使用权、房地产项目在建工程、物业提供抵押。

## 五、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	公司第一大股东——中国宝安集团控股有限公司（以下简称“中宝控股”）及其控股股东中国宝安集团股份有限公司（以下简称“中国宝安”）	1、承诺将中宝控股和中国宝安所拥有的适合深鸿基发展需求的资产和业务以合理价格和恰当方式注入深鸿基，以提升深鸿基的经营能力、发展能力和盈利水平。2、承诺不与深鸿基就同一地块的地产开发项目进行竞购，也不在毗邻地块进行同种类型房地产项目开发。	2009年06月11日	长期有效	履行中
承诺是否及时履行	是				

## 六、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所
境内会计师事务所报酬（万元）	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	二年
境内会计师事务所注册会计师姓名	侯立勋、肖玲

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

经公司2012年年度股东大会审议通过，公司续聘国富浩华（特殊普通合伙）会计师事务所为公司2013年度内部控制审计单位，审计费为人民币壹拾万元整。2013年7月，国富浩华与中瑞岳华会计师事务所（特

殊普通合伙)进行了合并,合并后的事务所使用国富浩华的法律主体,国富浩华会计师事务所(特殊普通合伙)更名为‘瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)’,并从2013年7月1日正式启用新名称。此前国富浩华会计师事务所与本公司签署的所有合同文本继续有效,相应的责任、权利和义务由‘瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)’承继和履行”。

## 七、公司子公司重要事项

1、公司全资子公司——陕西宝安鸿基房地产开发有限公司获得西安阎良YL3-(14)-4地块国有建设用地使用权事项,已于2013年2月6日披露在巨潮资讯网www.cninfo.com.cn,公告编号2013-06

2、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惠东县港口镇东山海36363平方米土地使用权,目前正在办理延长土地使用年限等相关手续。已于2013年半年度报告中披露,公告编号2013-31

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	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%				-267,408	-267,408	5,154,918	1.1%
2、国有法人持股	2,145,000	0.45%						2,145,000	0.45%
3、其他内资持股	3,277,326	0.7%				-267,408	-267,408	3,009,918	0.64%
其中：境内法人持股	2,860,000	0.61%						2,860,000	0.61%
境内自然人持股	417,326	0.09%				-267,408	-267,408	149,918	0.03%
二、无限售条件股份	464,171,038	98.85%				267,408	267,408	464,438,446	98.9%
1、人民币普通股	464,171,038	98.85%				267,408	267,408	464,438,446	98.9%
三、股份总数	469,593,364	100%						469,593,364	100%

股份变动的原因

适用  不适用

境内自然人持股减少267,408股的原因：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半年后,将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

## 二、证券发行与上市情况

### 1、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

截止报告期末，公司股份总数及股东结构未发生变动。

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		64,206		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		62,288		
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
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	45,000,000 (注)
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一智慧金 38 号集合资金信托计划	基金、理财产品等	2.42%	11,373,797			11,373,797		
李吉帆 (#)	境内自然人	1.54%	7,253,963			7,253,963		
华润深国投信托有限公司一招商银行保本理财产品证券投资信托	基金、理财产品等	0.79%	3,700,000			3,700,000		
深圳开道投资有限公司	境内一般法人	0.61%	2,860,000		2,860,000	2,860,000	质押 冻结	2,860,000 2,860,000
许飞 (#)	境内自然人	0.57%	2,668,907			2,668,907		
深圳机场候机楼有限公司	国有法人	0.46%	2,145,000		2,415,000	2,145,000		
郭海鹏	境内自然人	0.41%	1,904,741			1,904,741		
乔磊	境内自然人	0.33%	1,539,095			1,539,095		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有)	不适用 注：中国宝安集团控股有限公司持有的 4500 万股无限售股份于 2014 年 1 月 6 日解除质押。							
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公司	69,909,605	人民币普通股	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	11,373,797	人民币普通股	11,373,797
李吉帆	7,253,963	人民币普通股	7,253,963
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	3,700,000	人民币普通股	3,700,000
许飞	2,668,907	人民币普通股	2,668,907
郭海鹏	1,904,741	人民币普通股	1,904,741
乔磊	1,539,095	人民币普通股	1,539,095
赵天成（#）	1,380,778	人民币普通股	1,380,778
王治东（#）	1,237,200	人民币普通股	1,237,200
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。		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	上述股东中参与融资融券业务情况如下：1、公司自然人股东李吉帆通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 7,253,963 股，合计持有公司股票 7,253,963 股。2、公司自然人股东许飞通过中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 1,731,007 股，通过普通证券账户持有公司股票 937,900 股，合计持有公司股票 2,668,907 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## 2、公司控股股东情况

公司不存在控股股东情况的说明

截止2013年12月31日，公司第一大股东中国宝安集团控股有限公司，持股比例为19.80%，第二大股东为深圳市东鸿信投资发展有限公司，持股比例为14.89%。公司董事会成员11名，含7名非独立董事，4名独立董事。7名非独立董事中1名由职工代表出任，其余6名非独立董事由董事会提名，其中3名董事在第一大股东的关联单位任职，2名董事在第二大股东及关联单位任职，另外1名董事在其他单位任职。故公司不存在控

股股东及实际控制人。

控股股东报告期内变更

适用  不适用

### 3、公司实际控制人情况

公司不存在实际控制人情况的说明

截止2013年12月31日，公司第一大股东中国宝安集团控股有限公司，持股比例为19.80%，第二大股东为深圳市东鸿信投资发展有限公司，持股比例为14.89%。公司董事会成员11名，含7名非独立董事，4名独立董事。7名非独立董事中1名由职工代表出任，其余6名非独立董事由董事会提名，其中3名董事在第一大股东的关联单位任职，2名董事在第二大股东及关联单位任职，另外1名董事在其他单位任职。故公司不存在控股股东及实际控制人。

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10%以上的股东情况

是  否

公司最终控制层面持股比例 5%以上的股东情况

自然人

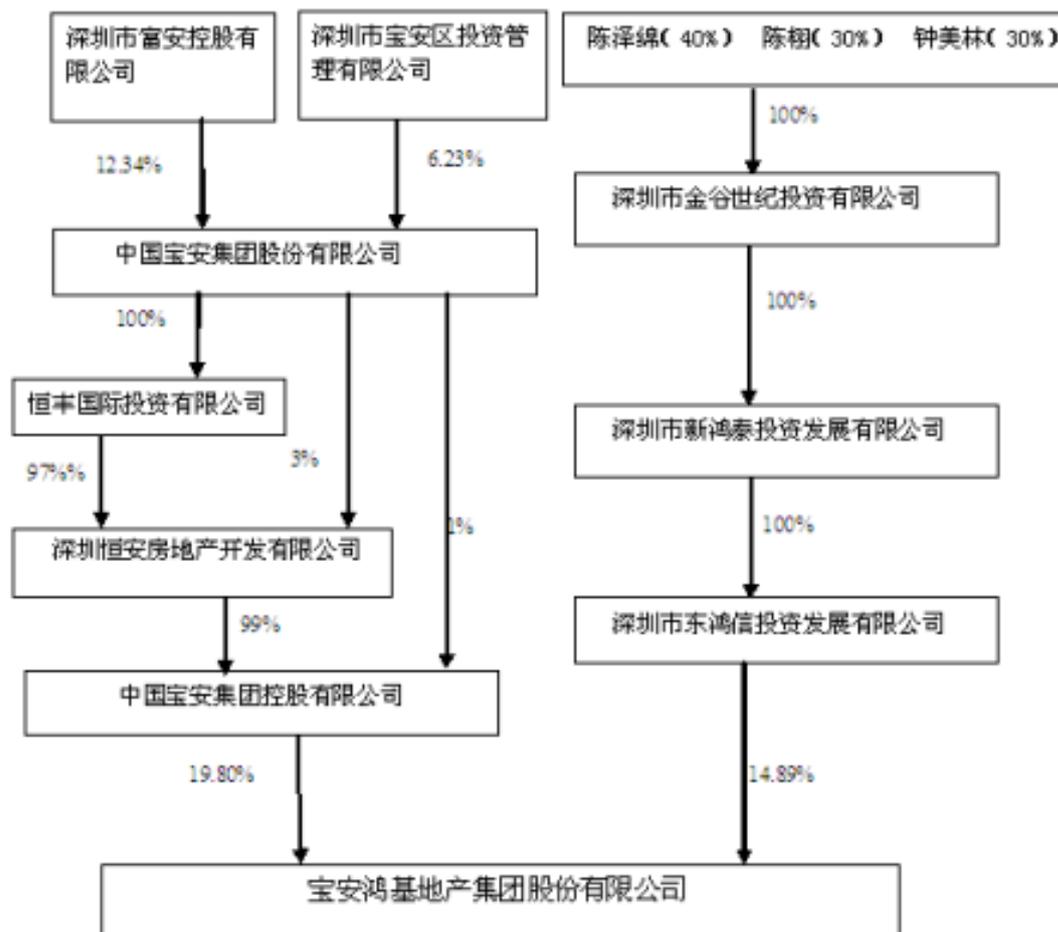
最终控制层面持股情况

最终控制层面股东姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
陈泽绵	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	2010 年起任深圳市金谷世纪投资有限公司董事长,2013 年 1 月起任深圳市新鸿泰投资发展有限公司法定代表人、执行董事, 深圳市东鸿信投资发展有限公司法定代表人、执行董事。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动
中国宝安集团控股有限公司	钟征宇	1993 年 07 月 16 日	22056854-6	2000 万元	科技项目投资及开发；金属材料，建筑材料，五金矿产品，机电产品，土特产品的购销（不含专营、专卖、专控商品）。
深圳市东鸿信投资发展有限公司	陈泽绵	1999 年 07 月 20 日	71522062-1	1000 万元	投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；电脑及外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发（不含医药及限制项目）；物业管理；物业租赁。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	期末持股数(股)
陈泰泉	董事长	现任	男	51	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
陈泽绵	副董事长	现任	男	41	2013年07月05日	2015年06月26日	0	0	0	0
周非	董事、总经理	现任	女	52	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
陈匡国	董事	现任	男	30	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
张育新	董事	现任	男	64	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
陈栩	董事	现任	男	33	2013年07月05日	2015年06月26日	0	0	0	0
于小镭	董事	现任	男	51	2013年07月05日	2015年06月26日	0	0	0	0
徐志新	独立董事	现任	男	45	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
陈伟强	独立董事	现任	男	52	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
梁发贤	独立董事	现任	男	53	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
邓远帆	独立董事	现任	男	49	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
颜金辉	董事	离任	男	60	2009年06月30日	2013年05月07日	135,061	0	0	135,061
高文清	董事	离任	男	61	2009年06月30日	2013年05月07日	221,483	0	0	221,483
罗伟光	董事(离任)、副总经理(现任)	离任	男	60	2012年06月26日	2013年05月07日	199,891	0	0	199,891
骆文明	监事长	现任	男	50	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
尤明天	监事	现任	男	56	2012年06月01日	2015年06月26日	0	0	0	0

陈昌华	监事	现任	男	63	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
唐晖	常务副总经理	现任	男	52	2013年01月04日	2015年06月26日	0	0	0	0
陈汉忠	副总经理	现任	男	61	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
沈蜀江	副总经理、董事会秘书	现任	女	43	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
钟民	财务总监	现任	男	46	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	556,435	0	0	556,435

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### （一）董事

1、陈泰泉：董事长。男，1963年2月出生，管理工程研究生。深圳市人民检察院特约检查员、民建广东省委常委、民建深圳市委副主委、深圳市人大常委。历任新城友谊公司经理、宝安外轮商品供应公司总经理、宝安集团总裁助理、副总裁，宝安集团第七届、第八届、第九届、第十届董事。现任中国宝安集团股份有限公司（以下简称“宝安集团”）董事局常务副主席兼执行总裁。

2、陈泽绵：副董事长。男，1973年2月出生，现任深圳市金谷世纪投资有限公司法定代表人、董事长，深圳市新鸿泰投资发展有限公司法定代表人、执行董事，深圳市东鸿信投资发展有限公司法定代表人、执行董事。

3、周非：董事兼总经理、公司党委书记。女，1962年4月出生，大学本科学历，高级工程师，中共党员。曾任宝安集团海南公司总经理助理、副总经理、常务副总经理，宝安集团地产开发部部长助理、副部长、规划设计总监等职务。

4、陈匡国，董事。男，1984年出生。2001年8月—2006年6月期间分别在英国剑桥贝尔语言学校、剑桥MPW学校和ALEVEL、剑桥艺术与科学学院、英国创艺大学读书。2006年7月加入宝安集团，曾任唐人药业有限公司高级项目经理，现任宝安集团第十二届董事局董事，宝安集团金融投资部常务副总经理。

5、张育新：董事。男，1950年12月出生，研究生学历，高级政工师，中共党员。曾任中山大学教师、深圳大学人事处副处长、深圳市委组织部办公室副主任、调研处处长、宝安集团办公室主任、人力资源总监、本公司第六届监事会监事等职务。现任宝安集团工会主席、党委副书记、纪委书记。

6、陈栩：董事，男，1981年出生，大专学历。现任深圳市金谷世纪投资有限公司总经理、深圳市新鸿泰投资发展有限公司总经理、深圳市东鸿信投资发展有限公司总经理。

7、于小镭：董事，男，1963年9月出生，财政部科研所博士，注册会计师、注册资产评估师、注册税务师、注册证券分析师。曾任财政部干部，曾在财政部中华财务会计咨询公司、中华会计师事务所、岳华集团会计师事务所、亚太中汇会计师事务所、君之创证券投资咨询有限公司、中企港咨询集团等从事投资银行、股权投资、财务顾问、财务审计和评估工作。现任中企高达（北京）投资基金管理有限公司董事长、中企港资本集团董事长、厦门大学、中央财经大学、首都经贸大学、天津财经大学兼职教授、兼任万通地产、新黄浦置业、西王食品、四环药业独立董事。

8、徐志新：独立董事。男，1969年7月出生，本科学历，中国政法大学国际法研究生课程班结业，中共党员。曾任湖北省黄冈市罗田县第二律师事务所副主任、公证处主任、司法局副局长、法律援助中心律师，广东中安律师事务所合伙人等职务。2008年5月起任北京市地平线律师事务所合伙人。

9、陈伟强：独立董事。男，1962年9月出生，研究生学历，中国民主建国会会员。曾任河南省开封第一律师事务所律师、深圳市宝安律师所律师。1997年起任广东深天正律师事务所合伙人、主任。

10、梁发贤，独立董事。男，1961年2月出生，本科学历，注册会计师，中共党员。曾任广东省大旺集装箱厂计财科出纳、主办会计；深圳市宝安区审计局、宝安会计师事务所审计员和项目负责人；龙岗区审计局副局长、科长；龙岗会计师事务所所长。1998年1月起任深圳市宝龙会计师事务所有限公司首席合伙人、所长。

11、邓远帆，独立董事。男，1965年5月出生，本科学历，律师，中共党员。曾任紫金县司法局文员、福田区纪委监察局科员、宝安集团股份科长、纪委委员、监事；广东益商律师事务所律师；广东君道律师事务所律师；2007年1月至2011年6月，任广东圣方律师事务所合伙人、律师；2011年7月至今，任上海市锦天城（深圳）律师事务所高级合伙人、律师。

## （二）监事

1、骆文明，监事会主席。男，1964年1月出生，大专学历，审计师，中共党员。曾任广东省龙川县供销社主任会计，宝安集团监察审计部部长、计划财务部部长、成本管理部部长；现任宝安集团审计长。

2、尤明天：监事，公司党委副书记。男，1958年2月出生，高级政工师，中共党员。曾任公司人事部经理、监事会主席，党委副书记、纪检书记、工会主席，深圳市东鸿信投资发展有限公司董事长、总经理等职务。现兼任福建东南广播电视网络有限公司董事。

3、陈昌华：监事。男，1951年10月出生，研究生学历，高级政工师，中共党员。曾任洛阳市教育学院团委负责人，洛阳市委宣传部文教科科长，洛阳市文联副主席，宝安集团宣传部副部长、部长，品牌部部长，办公室常务副主任等职务；现任宝安集团机关工会主席。

(三) 其他高级管理人员

1、唐晖：常务副总经理。男，1962年出生，大学本科学历，高级工程师。1992年加入宝安集团，曾任宝安集团海南实业公司开发部、工程部部门经理、副总工程师；1999年12月至2009年9月曾任宝安集团成本管理部高级项目经理、总监助理、副总监；2009年9月至2012年12月曾任宝安集团山东宝安房地产公司董事长、宝安集团天津宝安房地产公司总经理。

2、罗伟光：副总经理。男，1954年3月出生，大专学历，经济师，中共党员。曾任本公司总经理助理、董事、副总裁等职务。2013年5月7日辞去公司董事会董事职务。

3、陈汉忠：2009年6月30日起任副总经理。男，1953年4月出生，本科学历，工程师，中国民主建国会会员。曾任宝安集团农牧水产公司经理、深圳兴达实业公司副总经理、深圳外轮供应公司副总经理等职务。

4、沈蜀江：2009年6月30日起任副总经理兼董事会秘书，董事会办公室主任。女，1971年10月出生，本科学历，经济师，中共党员。曾任公司总经理办公室秘书、董事局办公室副主任、证券事务代表。

5、钟民：2009年6月30日起任财务总监兼财务经理。男，1968年6月出生，大专学历，会计师。曾任深圳恒安房地产开发公司会计、宝安集团海南公司会计、财务部长等职务。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
骆文明	中国宝安集团控股有限公司	监事	2009年02月23日	——	否
陈泽绵	深圳市东鸿信投资发展有限公司	执行（常务）董事	2013年01月17日	——	否
陈栩	深圳市东鸿信投资发展有限公司	总经理	2013年01月17日	——	否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈泰泉	中国宝安集团股份有限公司	董事局常务副主席、执行总裁	2001年06月29日	——	是
陈泽绵	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	法定代表人、执行（常务）董事	2013年01月17日	——	否
	深圳市金谷世纪投资有限公司	法定代表人、执行（常务）董事	2010年10月28日	——	是
陈匡国	中国宝安集团股份有限公司	董事	2010年09月29日	——	是
张育新	中国宝安集团股份有限公司	监事	2010年09月29日	——	是
陈栩	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	总经理	2013年01月17日	——	否
	深圳市金谷世纪投资有限公司	总经理	2013年01月15日	——	是
于小镭	中企高达（北京）投资基金管理有限公司	董事长	2008年05月01日	——	是
	中企港资本集团	董事长	2008年05月01日	——	是
	万通地产	独立董事	——	——	是
	新黄浦置业	独立董事	——	——	是
	西王食品	独立董事	——	——	是
	四环药业	独立董事	——	——	是
骆文明	中国宝安集团股份有限公司	审计长	2010年09月29日	——	是
尤明天	福建东南广播电视网络有限公司	董事	——	——	否
陈昌华	中国宝安集团股份有限公司	机关工会主席	——	——	是
徐志新	北京市地平线律师事务所	合伙人、律师	2008年05月01日	——	是
	深圳零七股份有限公司	法律顾问	2008年01月01日	——	是
	清华大学法学院	法律硕士联合导师	2010年01月01日	——	是
陈伟强	广东深天正律师事务所	律师、主任	1996年01月01日	——	是
梁发贤	深圳市宝龙会计师事务所有限公司	首席合伙人、注册会计师	1998年01月01日	——	是

	深圳市宝龙诚资产评估有限公司	监事	2009年03月01日	——	是
邓远帆	上海市锦天城（深圳）律师事务所	高级合伙人、律师	2011年07月01日	——	是

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》的有关规定，股东大会决定董事、监事报酬，董事会决定高级管理人员报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事报酬确定依据：公司董事（含独立董事）、监事津贴由公司股东大会审议决定，按照股东大会决议的津贴标准发放； 高管报酬确定依据：公司高管的薪酬结构为：基本年薪+业绩薪酬+奖金。其中：一、基本年薪：按各自职级档位发放；二、业绩薪酬：根据年终个人业绩考核成绩，与基本年薪挂钩；根据于年初制订的高级管理人员年度《绩效责任书》，董事会将对高管半年度、年度绩效完成情况予以考核，作为高管业绩薪酬的发放依据。三、奖金的计提与公司年度业绩挂钩。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司严格按照董事、监事、高级管理人员薪酬的决策程序与确定依据支付薪酬，实际支付情况详见下表。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额（税前）	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬（税后）
陈泰泉	董事长	男	51	现任	180	0	103.83
陈泽绵	副董事长	男	41	现任	5	0	4.2
周非	董事、总经理	女	52	现任	201.95	0	125.67
陈匡国	董事	男	30	现任	12	0	10.08
张育新	董事	男	64	现任	12	0	10.08
陈栩	董事	男	33	现任	5	0	4.2
于小镭	董事	男	51	现任	5	0	4.2
徐志新	独立董事	男	45	现任	12	0	10.08
陈伟强	独立董事	男	52	现任	12	0	10.08
梁发贤	独立董事	男	53	现任	12	0	10.08
邓远帆	独立董事	男	49	现任	12	0	10.08
颜金辉	董事	男	60	离任	5	0	4.2
高文清	董事	男	61	离任	5	0	4.2
罗伟光	董事（离任）、副总经理（现任）	男	60	离任	80.9	0	59.76
骆文明	监事长	男	50	现任	6	0	5.04
尤明天	监事	男	56	现任	49.25	0	36.93
陈昌华	监事	男	63	现任	12.91	0	11.08
唐晖	常务副总经理	男	52	现任	41.25	0	30.49

陈汉忠	副总经理	男	61	现任	96.7	0	69.72
沈蜀江	副总经理、 董事会秘书	女	43	现任	75.3	0	56.01
钟民	财务总监	男	46	现任	102.3	0	73.57
合计	--	--	--	--	943.56	0	653.58

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

#### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

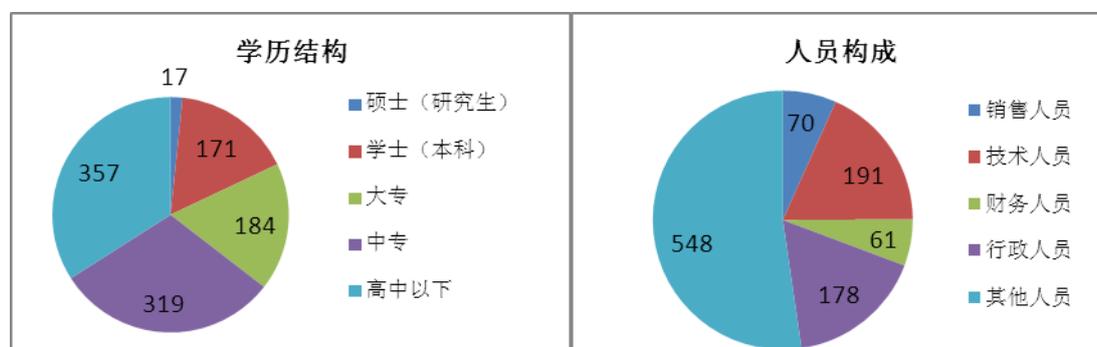
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
颜金辉	副董事长	离任	2013年05月07日	辞职
高文清	董事	离任	2013年05月07日	辞职
罗伟光	董事	离任	2013年05月07日	辞职
唐晖	常务副总经理	聘任	2013年01月04日	董事会聘任

#### 五、公司员工情况

##### 1、员工人数

截止报告期末，公司在职员工总数1048人，其中：

在职员工总数	学历结构	职称结构	年龄结构	人员构成
总数：1048 人		高级 15 人	≤25岁 230人	
其中：	硕士（研究生） 17人	中级 64 人	26-30岁 190人	销售人员 70人
男 719 人	学士（本科） 171人	初级 46 人	31-35岁 145人	技术人员 191 人
女 329 人	大专 184人		36-40岁 133人	财务人员 61 人
	中专 319人		41-45岁 162人	行政人员 178人
	高中以下 357人		46-50岁 117人	其他人员 548人
			51-55岁 46人	
			≥56岁 25人	



说明：离退休员工6人，费用由社保基金统筹解决。

##### 2、公司目前薪酬政策

公司整体薪酬体系继续贯彻“对外有竞争力，对内兼顾效率公平”原则。公司员工薪酬、福利水平在市

场调查的基础上，根据公司的经营效益状况会进行适当调整；年终奖则根据公司全年经营效益及各部门指标完成情况确定。

### **3、公司培训计划**

员工培训是公司人力资源管理的重点。公司一直十分重视员工的培训与发展工作，公司结合公司现状、年度计划、岗位性质与职责、以及员工学习需求，制定有效合适的培训计划。包括新员工入职培训、在职人员业务培训、一线员工的操作技能培训、管理者提升培训、业余学习等，不断提高员工的整体素质，实现公司与员工的双赢共进。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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年度内控自评、年度内控审计工作及2013半年度内控自评；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，公司董事、监事、高管及各部门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）贯彻落实中国证监会及深圳证监局有关现金分红事项的要求

公司严格执行《公司章程》及《未来三年股东回报规划（2012-2014）》相关规定，在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，将坚持以现金分红为主的分配政策，并充分考虑和听取股东（特别是中小投资者）、独立董事的意见。2011年度、2012年度公司现金分红金额分别为1409万元、1878万元，均不低于当年实现的可分配利润的10%。利润分配方案充分考虑了各股东，特别是中小股东实现稳定现金收入预期的要求，充分表明了公司重视投资者保护工作和积极回报投资者意愿。

#### （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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

### 公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

#### 1、投资者保护工作

公司贯彻执行《关于做好上市公司投资者保护宣传工作的通知》，不断提高投资者关系管理水平，推进投资者关系管理。报告期内，公司在网站首页醒目位置设置了“投资者保护”的链接，增加了“投资者保护宣传”、“投资者关系管理部门联系方式”等栏目，并持续更新栏目内容；在公司网站上转载投资者保护宣传相关内容，增加投资者对公司的了解途径，积极引导投资者树立理性投资、长期投资的理念，切实保障投资者合法权益，构建公司投资者关系保护的长效机制。

#### 2、内幕知情人登记管理制度的建立及执行情况

公司积极推进内幕交易防控体系建设，认真执行《内幕信息知情人登记制度》，建立了内幕信息知情人管理档案。报告期内，公司完成四份内幕信息知情人备案，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股票，公司董事、监事、高管及内幕信息知情人遵循了相关规定，没有发生因涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情形。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会（暨第二十届）	2013 年 04 月 23 日	1、公司 2012 年度董事会工作报告；2、公司 2012 年度监事会工作报告；3、公司 2012 年年度报告及其摘要；4、公司 2012 年度财务决算报告；5、公司 2012 年度利润分配议案；6、关于续聘 2013 年度审计单位的议案；7、关于续聘 2013 年度内控审计单位的议案	所有议案表决通过	2013 年 04 月 24 日	2013-14

## 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年度第一次临时股东大会	2013 年 07 月 05 日	1、关于授权公司为全资控股子公司——深圳市宝鹏物流有限公司贷款 5000 万元额度提供担保的议案；2、关于授权公司为全资控股子公司——陕西宝安鸿基房地产开发有限公司贷款 3 亿元额度提供担保的议案；3、关于授权全资控股子公司——深圳市鸿永通国际货运代理有限公司为另一全资控股子公司——深圳市鸿基物流有限公司贷款 1 亿元额度提供担保的议案；4、关于补选陈泽绵先生为第七届董事会董事的议案；5、关于补选陈栩先生为第七届董事会董事的议案；6、关于补选于小镭先生为第七届董事会董事的议案	所有议案表决通过	2013 年 07 月 06 日	2013-25

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐志新	13	0	11	2	0	否
陈伟强	13	2	11	0	0	否
梁发贤	13	2	11	0	0	否
邓远帆	13	2	11	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

### 独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事按照监管法规和公司《独立董事制度》的要求，认真履行了职责：

(1) 参加董事会会议及股东大会。按时出席董事会、股东大会；对于提交会议决策的重大事项，都事先对公司提供的资料进行了认真审核，为决策做了充分准备工作，并在此基础上独立、客观、审慎地行使表决权，提出了合理建议。

(2) 积极参与董事会专业委员会工作，对涉及公司定期财务报告、年度审计单位的履职评价及续聘、内控工作开展及实施、内控自我评价、高管绩效跟踪与考核等事项发表意见，对公司薪酬与绩效管理的进一步完善提出建议，切实维护了公司和股东特别是社会公众股股东的利益，有利于发挥董事会在公司治理中的核心作用。

(3) 保持与公司管理层沟通，详实地听取相关人员的汇报，对公司下属企业进行现场考察，深入了解日常经营和各项目建设进展情况，对公司的重大事项进展能够做到及时了解和掌握。

(4) 发表独立意见。报告期内，独立董事对高管聘任、对外担保事项等事项发表了独立意见，切实履行了独立董事的监督职责。

(详见巨潮资讯网[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)刊载的公司独立董事述职报告)

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 一、董事会审计委员会2013年度履职情况

#### 1、日常工作

2013年度，审计委员会共召开五次会议。主要审议通过了公司定期财务报告、年度审计单位履职评价及续聘、内控自评报告等。除各项日常事务外，本年度，审计委员会通过不定期与公司经营层的沟通，协助公司规避财务及法律风险。此外还重点关注了公司内部控制规范实施情况。

报告期内，审计委员会听取公司内部控制制度的建立和健全及执行情况汇报，在此基础上对公司整个内部控制制度的完善及执行过程中存在的问题提出了意见和建议，促进公司不断完善内部控制体系，加大内部控制制度的执行力度，认真履行审计委员会委员的职责。

## 2、审计委员会在公司2013年度审计过程中的履职说明

年度期末，审计委员会与内部审计部门经过与会计师事务所沟通，确定了公司年度财务报告审计工作的时间安排；审计委员会审阅了公司编制的财务会计报表（未经审计），发表了书面意见。审计委员会认为：公司2013年度财务会计报表基本反映了公司报告期的财务状况和经营成果及现金流量，并同意以此财务报表为基础进行年度的财务审计工作。在审计过程中，审计委员会与内部审计部门与主要项目负责人进行沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，及时反馈给公司有关部门，全程跟踪督促年报审计工作。在会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，审计委员会第二次形成书面意见，确认审计委员会与注册会计师之间在公司年度财务报告重要问题上不存在争议，同意以此审计报告为基础制作公司2013年度财务报告正文及其摘要，提交董事会审议。

## 二、薪酬与考核委员会2013年度履职情况

2013年度，董事会薪酬与考核委员会组织了2012年度高层管理人员的绩效考核，提出考核结果运用建议；及时组织签订公司高级管理人员2013年度绩效责任书和编制2014年度责任书，完成一、三季度绩效跟踪促进，并组织了2013年中期和年度考核；委员会委员与工作组成员保持沟通，及时掌握集团公司有关薪酬与考核工作情况，还专门深入所属项目公司现场对项目开发、经营管理情况进行考察调研，分析研讨改进薪酬与绩效管理的思路、办法，提出要求和安排意见，确保薪酬与考核相关工作顺利开展。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与第一大股东中国宝安集团控股有限公司在业务、人员、资产、机构与财务等方面均实行分开，确保公司独立完整的业务及自主经营能力，其中：

- 1、资产独立：第一大股东未占用公司资金，公司亦未向第一大股东提供任何担保。
- 2、人员分开：公司高级管理人员未在第一大股东单位中担任职务，同时亦未在第一大股东单位领取薪

酬。

3、业务独立：公司拥有自身独立完整的业务和自主经营权，不受第一大股东的制约。

4、财务独立：公司按照有关法律法规的要求建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与第一大股东严格分开、独立核算。

5、机构分开：公司董事会、监事会及职能机构的设置与运作完全独立于第一大股东。第一大股东除按《公司章程》行使其股东权利外，不干预公司日常经营运作。

## 七、高级管理人员的考评及激励情况

董事会薪酬与考核委员会根据公司依据《绩效管理制度》及《董事会薪酬与考核委员会工作规程》，负责组织实施对高级管理人员的绩效管理工作。具体程序为：报告期初董事会确定高级管理人员年度《绩效责任书》，明确各高管年度绩效目标任务；每季度实施绩效跟踪；年中及年度末薪酬与考核委员会组织高级管理人员对照《绩效责任书》的目标任务完成情况自评打分，薪酬与考核委员会组织董事、总经理分别对高管进行考核评分；年终考核分数作为确定个人业绩薪酬和奖金计发的主要依据。

公司高级管理人员薪酬结构为：基本年薪+业绩薪酬+奖金，其中基本年薪按各自职级档位发放，业绩薪酬根据年终个人业绩考核成绩与基本年薪挂钩，奖金总额的计提与公司年度业绩挂钩。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

公司根据中国证监会上市部函[2011]031号《关于做好上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》、财政部及证监会财办会[2012]30号《关于2012年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》、深圳证监局[2011]31号文《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》、深证局公司字[2012]66号《关于做好深圳上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系有关工作的通知》要求，制定公司内控实施工作方案，为确保内部控制规范体系建设工作的顺利开展，公司董事长作为内部控制实施工作第一责任人，公司总经理为内部控制实施领导小组组长，下设办公室（日常办公机构设在审计部），公司各部门、下属各单位分别抽调对企业情况熟悉，业务能力强的内控专员，协同开展组织内控建设工作，内部控制实施领导小组办公室负责组织落实及协调完成内控自我评价工作。年度内，公司根据业务发展需要及重要职能部门分管领导更换，及时对内部控制领导小组成员进行了调整，以满足内部控制相关工作的有序开展。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经营层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对实现上述目标提供合理保证。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据相关法律法规和《企业会计准则》、《内部控制基本规范》以及财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性，建立了会计核算和财务管理制度体系，依据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、《深交所主板上市公司规范运作指引》的要求，结合公司内部控制系统和评价方法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，对公司内部控制设计与运行的有效性进行评价。

#### 四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
公司报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 03 月 29 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

#### 五、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
宝安鸿基地产集团股份有限公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

#### 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司于 2010 年 3 月制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，在制度中明确了出现年报信息披露重大差错的情形、认定标准、处理程序和责任追究机制，落实年报信息披露的责任人，加大问责力度，提高公司年报信息编制与披露质量和透明度。报告期内，公司未发生违反《年报信息披露重大差错责任追究制度》规定的情形。

## 第十节 财务报告

宝安鸿基地产集团股份有限公司

# 审 计 报 告

瑞华审字[2014]48060003号

## 审计报告

瑞华审字[2014]48060003 号

宝安鸿基地产集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的宝安鸿基地产集团股份有限公司（以下简称“宝安地产公司”）的财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2013 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宝安鸿基地产集团股份有限公司 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国·北京

二〇一四年三月二十六日

---

侯立勋

中国注册会计师

---

肖玲

# 合并资产负债表

2013年12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	305,301,443.50	176,261,385.76
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	七、2	5,633,419.55	10,014,630.00
预付款项	七、4	108,191,402.86	67,041,089.37
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	七、3	77,956,360.60	82,738,287.83
存货	七、5	3,106,036,778.13	2,047,179,454.97
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>3,603,119,404.64</b>	<b>2,383,234,847.93</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	七、6	37,101,699.70	32,276,398.62
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	七、7	39,584,982.74	48,193,094.42
投资性房地产	七、8	183,669,172.81	288,865,939.41
固定资产	七、9	72,604,602.33	90,064,020.44
在建工程	七、10	-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	七、11	14,053,698.20	14,265,445.30
开发支出		-	-
商誉	七、12	-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	七、13	10,442,424.86	11,450,595.09
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>357,456,580.64</b>	<b>485,115,493.28</b>
<b>资产合计</b>		<b>3,960,575,985.28</b>	<b>2,868,350,341.21</b>

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、16	256,000,000.00	206,500,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	七、17	656,193,737.41	330,281,921.19
预收款项	七、18	389,223,453.86	327,651,127.62
应付职工薪酬	七、19	14,096,134.20	17,579,078.41
应交税费	七、20	157,757,852.93	175,213,744.46
应付利息	七、21	2,608,278.11	909,202.39
应付股利	七、22	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	七、23	344,559,855.69	403,681,313.87
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>1,822,225,352.01</b>	<b>1,463,602,427.75</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	七、24	865,300,000.00	220,600,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	七、13	8,415,862.05	7,209,536.79
其他非流动负债	七、25	12,150,407.30	12,154,166.37
<b>非流动负债合计</b>		<b>885,866,269.35</b>	<b>239,963,703.16</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,708,091,621.36</b>	<b>1,703,566,130.91</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	七、26	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	七、27	317,452,162.18	313,833,186.36
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	七、28	128,296,975.75	108,913,008.68
一般风险准备		-	-
未分配利润	七、29	347,315,825.24	282,451,623.94
外币报表折算差额		-	-
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>1,262,658,327.17</b>	<b>1,174,791,182.98</b>
少数股东权益		-10,173,963.25	-10,006,972.68
<b>股东权益合计</b>		<b>1,252,484,363.92</b>	<b>1,164,784,210.30</b>
<b>负债和股东权益合计</b>		<b>3,960,575,985.28</b>	<b>2,868,350,341.21</b>

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、营业总收入</b>		<b>815,110,766.03</b>	<b>860,886,746.14</b>
其中：营业收入	七、30	815,110,766.03	860,886,746.14
<b>二、营业总成本</b>		<b>686,831,283.76</b>	<b>638,157,861.39</b>
其中：营业成本	七、30	469,646,721.12	381,921,300.48
营业税金及附加	七、31	69,842,831.52	157,503,682.30
销售费用	七、32	48,055,100.98	21,510,719.13
管理费用	七、33	81,869,190.63	79,357,918.33
财务费用	七、34	20,225,597.15	7,929,706.21
资产减值损失	七、36	-2,808,157.64	-10,065,465.06
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）	七、35	28,725,228.51	52,574,962.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,986,577.14	-445,9397.17
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>157,004,710.78</b>	<b>275,303,846.84</b>
加：营业外收入	七、37	15,853,096.03	5,190,224.34
减：营业外支出	七、38	5,012,161.98	8,297,231.39
其中：非流动资产处置损失		40,382.35	8,540.00
<b>四：利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>167,845,644.83</b>	<b>272,196,839.79</b>
减：所得税费用	七、39	64,980,732.50	78,097,456.94
<b>五：净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>102,864,912.33</b>	<b>194,099,382.85</b>
归属于母公司股东的净利润		103,031,902.90	193,932,203.55
少数股东损益		-166,990.57	167,179.30
<b>六：每股收益：</b>			
（一）基本每股收益	七、40	0.22	0.41
（二）稀释每股收益	七、40	0.22	0.41
<b>七：其他综合收益</b>	七、41	<b>3,618,975.82</b>	<b>-871,022.93</b>
<b>八：综合收益总额</b>		<b>106,483,888.15</b>	<b>193,228,359.92</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		106,650,878.72	193,061,180.62
归属于少数股东的综合收益总额		-166,990.57	167,179.30

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		941,281,349.98	780,467,175.06
收到税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	七、42	149,726,847.36	27,515,009.22
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>七、43</b>	<b>1,091,008,197.34</b>	<b>807,982,184.28</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,100,464,605.98	683,350,935.12
支付给职工以及为职工支付的现金		91,299,589.39	69,707,856.19
支付的各项税费		157,560,769.59	170,142,392.33
支付其他与经营活动有关的现金	七、42	213,337,129.27	203,454,885.47
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,562,662,094.23</b>	<b>1,126,656,069.11</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-471,653,896.89</b>	<b>-318,673,884.83</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		600,000.00	-
取得投资收益收到的现金		256,850.13	258,990.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,000.00	111,950.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		16,406,663.93	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	60,500,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>17,271,514.06</b>	<b>60,870,940.29</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,700,120.85	10,166,933.86
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		-	163,628,298.78
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>4,700,120.85</b>	<b>173,795,232.64</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>12,571,393.21</b>	<b>-112,924,292.35</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		1,005,080,285.67	428,500,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,005,080,285.67</b>	<b>428,500,000.00</b>
偿还债务支付的现金		315,300,000.00	157,740,000.00
分配股利、利润或偿还利息支付的现金		106,075,128.42	28,722,660.36
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		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>421,375,128.42</b>	<b>186,462,660.36</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>583,705,157.25</b>	<b>242,037,339.64</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-2,310.16</b>	<b>754.84</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>124,620,343.41</b>	<b>-189,560,082.70</b>
加：期初现金及现金等价物余额		171,137,040.24	360,697,122.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>七、43</b>	<b>295,757,383.65</b>	<b>171,137,040.24</b>

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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

# 合并股东权益变动表

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本年数									少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的股东权益										
	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）	-	3,618,975.82	-	-	19,383,967.07	-	64,864,201.30	-	-166,990.57	87,700,153.62	
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	103,031,902.90	-	-166,990.57	102,864,912.33	
（二）其他综合收益	-	3,618,975.82	-	-	-	-	-	-	-	3,618,975.82	
上述（一）和（二）小计	-	3,618,975.82	-	-	-	-	103,031,902.90	-	-166,990.57	106,483,888.15	
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、股份支付计股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）利润分配	-	-	-	-	19,383,967.07	-	-38,167,701.60	-	-	-18,783,734.53	
1、提取盈余公积	-	-	-	-	19,383,967.07	-	-19,383,967.07	-	-	-	
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-18,783,734.53	-	-	-18,783,734.53	
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期末余额	469,593,364.00	317,452,162.18	-	-	128,296,975.75	-	347,315,825.24	-	-10,173,963.25	1,252,484,363.92	

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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

# 合并股东权益变动表

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	上年数									
	归属于母公司股东的股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	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）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-14,087,800.92	-	-	-14,087,800.92
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（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

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		45,908,413.51	635,611.06
交易所性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	八、1	75,681.68	124,153.03
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	八、2	1,173,545,027.07	902,082,061.15
存货		242,040,727.85	94,665,127.76
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>1,461,569,850.11</b>	<b>997,506,953.00</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		37,101,699.70	32,276,398.62
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	八、3	919,721,401.68	927,429,963.19
投资性房地产		59,771,062.16	98,016,492.51
固定资产		4,796,479.27	26,101,175.71
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		13,999,128.98	14,171,709.28
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		19,902,073.06	21,716,030.31
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,055,291,844.85</b>	<b>1,119,711,769.62</b>
<b>资产合计</b>		<b>2,516,861,694.96</b>	<b>2,117,218,722.62</b>

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		23,732,395.00	247,864.00
预收款项		1,275,141.00	1,259,800.00
应付职工薪酬		6,633,452.76	12,069,627.27
应交税费		17,396,021.28	61,775,281.37
应付利息		550,000.00	-
应付股利		1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款		1,141,206,997.23	885,729,726.32
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>1,192,580,047.08</b>	<b>962,868,338.77</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		200,000,000.00	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		8,415,862.05	7,209,536.79
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>208,415,862.05</b>	<b>7,209,536.79</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,400,995,909.13</b>	<b>970,077,875.56</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积		426,317,109.99	422,698,134.17
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		75,233,611.94	75,233,611.94
一般风险准备		-	-
未分配利润		144,721,699.90	179,615,736.95
<b>股东权益合计</b>		<b>1,115,865,785.83</b>	<b>1,147,140,847.06</b>
<b>负债和股东权益合计</b>		<b>2,516,861,694.96</b>	<b>2,117,218,722.62</b>

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	八、4	58,573,842.99	314,033,640.17
减：营业成本	八、4	25,888,176.18	71,867,135.76
营业税金及附加		3,323,092.44	48,442,328.65
销售费用		514,222.22	8,409.34
管理费用		35,696,649.08	44,138,197.92
财务费用		14,670,933.88	8,986,034.08
资产减值损失		226,428.61	-12,603,410.22
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）	八、5	-7,430,176.83	52,830,123.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,708,561.51	-4,204,235.64
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-29,175,836.25	206,025,068.26
加：营业外收入		15,590,752.32	4,710,616.71
减：营业外支出		711,261.34	108,974.97
其中：非流动资产处置损失		2,643.34	96,150.41
三：利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-14,296,345.27	210,626,710.00
减：所得税费用		1,813,957.25	53,692,814.81
四：净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,110,302.52	156,933,895.19
五：其他综合收益		3,618,975.82	-871,022.93
六：综合收益总额		-12,491,326.70	156,062,872.26

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		58,640,206.46	313,742,263.24
收到税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		15,491,377.62	301,676,221.67
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>74,131,584.08</b>	<b>615,418,484.91</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		109,285,241.54	60,611,904.52
支付给职工以及为职工支付的现金		24,569,647.71	25,895,493.62
支付的各项税费		50,177,910.96	90,085,210.94
支付其他与经营活动有关的现金		47,919,729.93	151,027,945.32
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>231,952,530.14</b>	<b>327,620,554.40</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	八、6	<b>-157,820,946.06</b>	<b>287,797,930.51</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		278,384.68	258,990.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	43,500.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>278,384.68</b>	<b>302,490.29</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		978,676.32	5,195,000.14
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		-	170,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>978,676.32</b>	<b>175,195,000.14</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-700,291.64</b>	<b>-174,892,509.85</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		550,000,000.00	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>550,000,000.00</b>	<b>-</b>
偿还债务支付的现金		300,500,000.00	93,340,000.00
分配股利、利润或偿还利息支付的现金		45,705,959.85	23,229,499.72
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>346,205,959.85</b>	<b>116,569,499.72</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>203,794,040.15</b>	<b>-116,569,499.72</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>45,272,802.45</b>	<b>-3,664,079.06</b>
加：期初现金及现金等价物余额		635,611.06	4,299,690.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>45,908,413.51</b>	<b>635,611.06</b>

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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

# 母公司股东权益变动表

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本年数							
	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	股东权益合计
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）	-	3,618,975.82	-	-	-	-	-34,894,037.05	-31,275,061.23
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	-16,110,302.52	-16,110,302.52
（二）其他综合收益	-	3,618,975.82	-	-	-	-	-	3,618,975.82
上述（一）和（二）小计	-	3,618,975.82	-	-	-	-	-16,110,302.52	-12,491,326.70
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
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、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-18,783,734.53	-18,783,734.53
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（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	426,317,109.99	-	-	75,233,611.94	-	144,721,699.90	1,115,865,785.83

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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

# 母公司股东权益变动表

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	上年数							
	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	股东权益合计
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）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-14,087,800.92	-14,087,800.92
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	469,593,364.00	422,698,134.17	-	-	75,233,611.94	-	179,615,736.95	1,147,140,847.06

载于第 66 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 54 页至第 65 页的财务报表由以下人士签署：

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

### 2013 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

#### 一、公司基本情况

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”。

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。

本公司的母公司和最终母公司: 不适用

本财务报表业经本公司第七届董事会第二十五次会议于 2014 年 3 月 26 日决议批准报出。根据本公司章程, 本财务报表将提交股东大会审议。

#### 二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况及 2013 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 四、主要会计政策和会计估计

### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、记账本位币

人民币为本公司及境内外子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内外子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 3、企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企

业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本公司合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价

值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

#### 4、合并财务报表的编制方法

##### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的企业或主体。

##### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表

的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”

（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；

但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 6、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率的近似汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

## 7、金融工具

### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公

平交易中实际发生的市场交易的价格。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。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，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，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### ② 持有至到期投资

是指到期日固定、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非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减

值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不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 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是较大幅度且非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期后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，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### （4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：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；③ 该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

## 8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### (1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，按附注四 7 的方法评估，并确认和转回损失。

### (2) 坏账准备的计提方法

#### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100 万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

#### ② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

##### A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	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。

##### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	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。

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	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

b. 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的计提方法

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
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款项

本公司对于单项金额虽不重大但风险较大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，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。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 9、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存商品、低值易耗品、在建开发成本、开发产品等。

#### (2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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。

非开发产品存货在取得时按实际成本计价，发出时按加权平均法计价。

#### (3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

存货可变现净值系根据在正常经营过程中，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) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法：领用时按一次摊销法摊销。

### 10、长期股权投资

#### (1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方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。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买

方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位不具有共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。

### ③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

## 11、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 12、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物			
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
机器设备	10-20	3-4	4.8-9.7
运输设备	6	3	16.17
电子设备及其他设备	5	3	19.4

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

#### (4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

### 13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

### 14、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。

## 15、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用年限、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。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

## 16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 17、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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

现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 18、预计负债

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。

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。

## 19、股份支付

### (1) 股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### ① 以权益结算的股份支付

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。

### ② 以现金结算的股份支付

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。

#### （2）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。

#### （3）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，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。

#### （4）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。

## 20、维修基金

本公司物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金时，计入“其他非流动负债”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

## 21、质量保证金

施工单位应留置的质量保证金，根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”科目下分单位核算。待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

## 22、收入

### （1）商品销售收入

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

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。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

#### （2）提供劳务收入

对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够注入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

#### （3）物业出租

物业出租与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

#### （4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### （5）利息收入

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。

### 23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 24、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳

税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 25、租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### (1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 26、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

## 27、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。

## 28、前期会计差错更正

本公司本期无前期会计差错更正事项。

## 29、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

### （1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

### （2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

### （3）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损

确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	物业代收水电费分别按6%和17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税及公司所在地政策计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额按超率累进税率30%60%计缴
契税	按土地使用权的出让金额3%-5%计征

## 六、企业合并及合并财务报表

### 1、子公司情况

金额单位：人民币万元

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	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
房地产开发、物业管理行业：											
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	-9,952,450.80	-157,186.93
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	944,828.94	-757.63
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	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额
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	-	-
物流及运输行业:											
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	-	-
物流下属公司:											
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	-1,397,393.59	-7,344.75
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	-	-
其它:											
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	231,052.20	-1,701.26
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	-	-

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。

(3) 本公司全资子公司深圳市龙岗鸿基发展有限公司于 2012 年 11 月 6 日与自然人签署协议，将其全资子公司深圳市宝鹏投资发展有限公司 100%股权以 6,050 万元出售给该自然人，该受让方与本公司不存在关联关系，股权转让于 2013 年 1 月 9 日执行完毕。股权转让后，本公司对该公司不再控制。因此自 2013 年 1 月 9 日开始不再纳入合并范围。

(4) 本公司全资子公司深圳市房地产有限公司于 2013 年 7 月 31 日与自然人签署协议，将其全资子公司深圳市宝永发投资发展有限公司 100%股权以 1665 万元出售给该自然人，该受让方与本公司不存在关联关系，股权转让于 2013 年 8 月 13 日执行完毕。股权转让后，本公司对该公司不再控制。因此自 2013 年 8 月 13 日开始不再纳入合并范围。

#### 4、报告期新纳入合并范围的主体和报告期不再纳入合并范围的主体

(1) 本年无新纳入合并范围的主体。

(2) 本年不再纳入合并范围的主体

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
深圳市宝鹏投资发展有限公司	75,415.26	-
深圳市宝永发投资发展有限公司	505,071.51	-32,137.77

A、深圳市宝鹏投资发展有限公司为本年因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围（附注六、3）。

B、深圳市宝永发投资发展有限公司为本年因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围（附注六、3）。

#### 5、报告期出售丧失控制权的股权而减少的子公司

子公司名称	出售日	处置损益确认方法
深圳市宝鹏投资发展有限公司	2013 年 1 月 9 日	将处置对价减去被处置的股权所对应享有的该子公司处置日净资产于本公司合并报表层面的价值的差额确认为处置损益。
深圳市宝永发投资发展有限公司	2013 年 8 月 13 日	

(1) 深圳市宝鹏投资发展有限公司

于 2013 年 1 月 9 日，本公司将拥有的深圳市宝鹏投资发展有限公司(以简称“宝鹏投资公司”)100%的股权全部转让予自然人。出售日为本公司实际丧失对该公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期。

①处置价格及现金流量列示如下：

项目	金额
处置价格	60,500,000.00
处置收到的现金和现金等价物	60,500,000.00
减：宝鹏投资公司持有的现金和现金等价物	154,055.49
处置收到的现金净额	60,345,944.51

②处置宝鹏投资公司的净资产列示如下：

项目	处置日净资产	上年末净资产
流动资产	154,055.49	154,055.49
非流动资产	13,877,159.77	13,877,159.77
流动负债	13,955,800.00	13,955,800.00
非流动负债	-	-
净资产合计	75,415.26	75,415.26

③处置损益计算如下：

项目	金额
处置价格	60,500,000.00
减：宝鹏投资公司于处置日的净资产	75,415.26
合并层面原集团内部交易抵销	40,114,557.71
处置产生的投资收益	20,310,027.03

④宝鹏投资公司从处置当年年初至处置日的收入、费用和利润如下：

项目	金额
收入	-
减：成本和费用	-
利润总额	-
减：所得税费用	-
净利润	-

(2) 深圳市宝永发投资发展有限公司

于 2013 年 8 月 13 日，本公司将拥有的深圳市宝永发投资发展有限公司（以下简称“宝永发公司”）100%的股权全部转让予自然人。出售日为本公司实际丧失对宝永发公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期。

①处置价格及现金流量列示如下：

项目	金额
处置价格	16,650,000.00
处置收到的现金和现金等价物	16,650,000.00
减：宝永发公司持有的现金和现金等价物	89,280.58
处置收到的现金净额	16,560,719.42

②处置宝永发公司的净资产列示如下：

项目	处置日净资产	上年末净资产
流动资产	89,280.58	1,708,517.68
非流动资产	3,825,784.27	4,015,099.95
流动负债	3,409,993.34	5,186,408.35
非流动负债	-	-
净资产合计	505,071.51	537,209.28

③处置损益计算如下：

项目	金额
处置价格	16,650,000.00
减：宝永发公司于处置日的净资产	505,071.51
处置产生的投资收益	16,144,928.49

④宝永发公司从处置当年年初至处置日的收入、费用和利润如下：

项目	金额
收入	240,000.00
减：成本和费用	272,137.77
利润总额	-32,137.77
减：所得税费用	-
净利润	-32,137.77

## 七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2013 年 1 月 1 日，年末指 2013 年 12 月 31 日。

### 1、货币资金

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金：			221,709.60			231,497.86
-人民币	--	--	221,709.60	--	--	231,497.86
银行存款：			295,528,932.08			170,645,749.87
-人民币	--	--	295,512,016.50	--	--	170,626,175.55
-港币	17,887.49	0.7862	14,063.15	20,768.92	0.8108	16,839.44
-美元	467.85	6.0969	2,852.43	435.11	6.2855	2,734.88
其他货币资金：			9,550,801.82			5,384,138.03
-人民币	--	--	9,550,801.82	--	--	5,384,138.03
合计	--	--	305,301,443.50	--	--	176,261,385.76

其他货币资金期末余额中9,544,059.85元为本公司向银行提供的按揭保证金，其余6,741.97元为存出投资款；2012年12月31日：其他货币资金5,384,138.03元，其中按揭保证金5,124,345.52元，存出投资款259,792.51元。

### 2、应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示

种类	年末数			
	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	16.00	1,346,393.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
未逾期款项	2,135,390.17	25.37	10,676.95	0.50
已逾期款项	4,820,896.89	57.28	1,312,190.56	27.22
组合小计	6,956,287.06	82.65	1,322,867.51	19.02
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	1.35	113,590.23	100.00
合计	8,416,270.29	100.00	2,782,850.74	--

(续)

种类	年初数			
	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	-	-	-	-
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
组合小计	7,525,086.55	59.48	1,157,800.19	15.39
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	1.60	113,590.23	100.00
合计	12,650,741.78	100.00	2,636,111.78	--

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
未逾期	2,135,390.17	25.37	6,245,511.00	49.37
1 年以内	2,507,795.15	29.80	3,061,962.65	24.20
1 至 2 年	682,212.29	8.11	576,000.00	4.55
2 至 3 年	326,000.00	3.87	570,615.00	4.51

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 至 4 年	568,219.75	6.75	12,257.00	0.10
4 至 5 年	12,257.00	0.15	-	-
5 年以上	2,184,395.93	25.95	2,184,396.13	17.27
合计	8,416,270.29	100.00	12,650,741.78	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款坏账准备计提情况

单位名称	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
深圳昌信实业有限公司	1,346,393.00	1,346,393.00	100.00%	无法收回

② 按组合计提坏账准备的应收账款

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,507,795.15	52.02	125,389.75	3,061,962.65	61.91	153,098.13
1 至 2 年	682,212.29	14.15	68,221.23	576,000.00	11.65	86,400.00
2 至 3 年	326,000.00	6.76	97,800.00	570,615.20	11.54	171,184.56
3 至 4 年	568,219.75	11.79	284,109.88	12,257.00	0.25	9,805.60
4 至 5 年	12,257.00	0.25	12,257.00	-	-	-
5 年以上	724,412.70	15.03	724,412.70	724,412.70	14.65	724,412.70
合计	4,820,896.89	100.00	1,312,190.56	4,945,247.55	100.00	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：

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
未逾期	2,135,390.17	0.50	10,676.95

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
上海曼高涅公司	113,590.23	113,590.23	100.00%	无法联系

(4) 本报告期无已大额计提坏帐准备的转回或应收账款收回。

(5) 报告期内无实际核销的应收账款。

(6) 报告期应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(7) 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 (%)
自然人一	非关联方	990,000.00	未逾期	11.76
惠州市东恒实业有限公司	非关联方	797,762.06	1 年以内	9.48
自然人二	非关联方	492,000.00	3-4 年	5.85
自然人三	非关联方	326,000.00	2-3 年	3.87
自然人四	非关联方	300,000.00	1 年以内	3.56
合计	--	2,905,762.06	--	34.52

(8) 报告期应收账款中无应收关联方欠款。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	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	225,935,597.46	73.26	219,657,905.11	97.22
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
未逾期款项	48,458,134.93	15.71	241,990.66	0.50
已逾期款项	34,009,495.73	11.03	10,546,971.75	31.01
组合小计	82,467,630.66	26.74	10,788,962.41	13.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	308,403,228.12	100.00	230,446,867.52	--

(续)

种类	年初数			
	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	297,809,830.44	94.16	224,173,915.14	75.27
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
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
组合小计	18,409,675.29	5.82	9,307,302.76	50.56
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
合计	316,276,505.73	100.00	233,538,217.90	--

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
未逾期	49,458,134.93	16.04	57,229,389.26	18.09
1 年以内	22,790,684.45	7.39	1,820,343.21	0.58
1 至 2 年	837,944.44	0.27	18,024,258.96	5.70
2 至 3 年	14,500.00	0.00	2,940,708.72	0.93
3 至 4 年	40,158.72	0.01	719,458.15	0.23
4 至 5 年	369,458.15	0.12	1,552,408.52	0.49
5 年以上	234,892,347.43	76.16	233,989,938.91	73.98
合计	308,403,228.12	100.00	316,276,505.73	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

单位名称	账面金额	坏账准备	计提比例	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

单位名称	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
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
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
深圳市韬涛投资发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	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
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	1,000,000.00	100.00%	无法收回
合计	225,935,597.46	219,657,905.11	--	--

②按组合计提坏账准备的其他应收款

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	23,790,684.45	69.95	1,144,534.23	1,527,599.45	13.57	76,379.97
1 至 2 年	837,944.44	2.46	125,691.67	18,720.00	0.17	2,808.00
2 至 3 年	14,500.00	0.04	4,350.00	440,158.72	3.91	132,047.62

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 至 4 年	40,158.72	0.12	20,079.36	369,458.15	3.28	171,029.08
4 至 5 年	369,458.15	1.09	295,566.52	52,408.52	0.47	41,926.82
5 年以上	8,956,749.97	26.34	8,956,749.97	8,847,341.45	78.60	8,847,341.45
合计	34,009,495.73	100.00	10,546,971.75	11,255,686.29	100.00	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：

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
未逾期	48,458,134.93	0.50	241,990.66

(4) 本年转回或收回情况

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
应收合作开发款	已收回	无法收回	1,000,000.00	1,000,000.00

(5) 本报告期内无实际核销的其他应收款。

(6) 报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(7) 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	16.25
应收法人股相关款项	非关联方	47,236,627.18	5 年以上	15.32
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	10.18
广州金宇房地产开发公司	非关联方	24,881,441.50	5 年以上	8.07
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
合计	--	175,647,267.56	--	56.98

(8) 应收关联方账款情况

详见附注八、6 关联方应收应付款项。

#### 4、预付款项

##### (1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	93,041,086.20	86.00	60,800,446.31	90.69
1 至 2 年	8,909,673.60	8.23	5,842,165.31	8.71
2 至 3 年	5,842,165.31	5.40	374,477.75	0.56
3 年以上	398,477.75	0.37	24,000.00	0.04
合计	108,191,402.86	100.00	67,041,089.37	100.00

注：账龄超过 1 年且金额重大的预付款项，均为预付未结算土地款。

##### (2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
惠东县财政局	非关联方	50,000,000.00	2013 年	未结算地价款
惠州市德纳投资有限公司	非关联方	26,874,926.00	2012 年-2013 年	未结算地价款
惠州市金源发实业有限公司	非关联方	8,185,009.60	2012 年-2013 年	未结算地价款
惠州市华盛房产开发公司	非关联方	3,549,028.30	2011 年	未结算地价款
湛江市建筑工程公司	非关联方	3,121,562.07	2013 年	未结算工程款
合计	--	91,730,525.97	--	--

(3) 报告期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	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	17,841.50	-	17,841.50
库存商品	57,480,520.24	136,213.78	57,344,306.46
在建开发成本①	3,052,521,719.17	3,847,089.00	3,048,674,630.17
其中：利息资本化	128,843,366.73	-	128,843,366.73
合计	3,110,020,080.91	3,983,302.78	3,106,036,778.13

(续)

项目	年初数		
	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
合计	2,051,026,543.97	3,847,089.00	2,047,179,454.97

①在建开发成本

项目名称	期末余额		年初余额		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	305,493,865.80	-	268,875,110.73	-	2007 年	2013 年	140,000
陕西阎良项目	199,628,899.56	-	-	-	未开工	-	140,611
东莞宝安山水江南	430,877,434.96	-	405,584,798.61	-	2012 年	2016 年	143,203
湘潭宝安江南城	451,674,994.07	-	299,763,106.96	-	2012 年	2016 年	86,300
宝翠苑	201,170,073.41	-	61,457,503.93	-	2013 年	2014 年	30,961
惠州山水龙城	848,676,473.58	-	680,454,771.72	-	2010 年	2015 年	132,490
惠州坦坡项目	113,592,358.37	-	112,812,003.17	-	未开工	-	-
惠州小金口地块	22,619,700.00	-	22,068,000.00	-	未开工	-	-
惠东宝安虹海湾	335,542,349.51	-	98,474,938.20	-	2012 年	2015 年	62,900
惠东宝安东海地块	106,382,180.00	-	-	-	未开工	-	75,0160
其他	33,016,300.91	-	4,301,655.65	-	-	-	-
合计	3,052,521,719.17	3,847,089.00	1,957,638,977.97	3,847,089.00	--	--	--

(2) 存货跌价准备变动情况

项目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
在建开发成本	3,847,089.00	-	-	-	3,847,089.00
库存商品	-	136,213.78	-	-	136,213.78
合计	3,847,089.00	136,213.78	-	-	3,983,302.78

(3) 所有权受限的存货。

年末用于债务担保的存货余额为 1,371,292,337.56 元。

6、可供出售金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	37,101,699.70	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

(1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对联营企业投资	58,927,083.70	-7,986,577.14	621,534.54	50,318,972.02
其他股权投资	10,841,377.30	-	-	10,841,377.30
减：长期股权投资减值准备	21,575,366.58	-	-	21,575,366.58
合计	48,193,094.42	-7,986,577.14	621,534.54	39,584,982.74

(2) 长期股权投资明细情况

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
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	-1,777,757.52	4,123,485.98	45%	45%	-	-	-
深圳市雅喆电梯有限公司	权益法	600,000.00	621,534.54	-621,534.54	-	-	-	-	-	-
深圳市泉源实业发展有限公司	权益法	23,000,000.00	13,653,253.99	-278,015.63	13,375,238.36	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	-5,930,803.99	32,820,247.68	38.69%	38.69%	-	-	-
小计		104,290,750.00	58,927,083.70	-8,608,111.68	50,318,972.02	-	-	10,733,989.28	-	-
二、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	-	-
小计		10,556,000.00	10,841,377.30	-	10,841,377.30	-	-	10,841,377.30	-	-
合计		114,846,750.00	69,768,461.00	-8,608,111.68	61,160,349.32	-	-	21,575,366.58	-	-

(3) 对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	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	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	组织机构代码
深圳市深威驳运有限公司	有限责任公司	深圳市	宋桂荣	运输、装卸	1200	45%	45%	9,460,466.34	297,164.17	9,163,302.17	8,974,881.13	-3,950,572.28	192187745
深圳市泉源实业发展有限公司	有限责任公司	深圳市	周健民	物资供销	200	50%	50%	13,005,740.85	6,225,476.76	6,780,264.09	-	-3,654.30	72616511
福建东南广播电视网络有限公司	有限责任公司	福州市	龙辉	广播电视网络	9396	38.69%	38.69%	126,859,118.86	93,765,642.41	33,093,476.45	37,174,141.64	-8,746,377.21	15816324-8
合计	--	--	--	--	--	--	--	149,325,326.05	100,288,283.34	49,037,042.71	46,149,022.77	-12,700,603.79	--

## 8、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	395,510,909.47	27,882,197.64	135,616,640.58	287,776,466.53
房屋、建筑物	395,510,909.47	27,882,197.64	135,616,640.58	287,776,466.53
土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和摊销合计	88,644,970.06	22,778,576.68	31,416,253.02	80,007,293.72
房屋、建筑物	88,644,970.06	22,778,576.68	31,416,253.02	80,007,293.72
土地使用权	-	-	-	-
三、减值准备合计	18,000,000.00	6,100,000.00	-	24,100,000.00
房屋、建筑物	18,000,000.00	6,100,000.00	-	24,100,000.00
土地使用权	-	-	-	-
四、账面价值合计	288,865,939.41	--	--	183,669,172.81
房屋、建筑物	288,865,939.41	--	--	183,669,172.81
土地使用权	-	--	--	-

注：①本年折旧和摊销额增加 22,778,576.68 元，其中本期计提折旧 8,174,570.20 元，由固定资产转入增加折旧额 14,604,006.48 元。

②投资性房地产本年增加主要是固定资产转入，本期固定资产转入帐面价值 6,616,999.88 元，原值 27,321,006.36 元，减值准备 6,100,000.00 元。

#### ③投资性房地产本年减少情况明细：

减少原因	资产价值	资产原值
出售减少资产	24,303,524.89	28,080,867.80
出售子公司减少资产	56,188,952.31	66,272,188.64
转入固定资产核算减少资产	6,515,979.30	7,174,200.00
旧改拆除计入开发成本减少资产	17,191,931.06	34,089,384.14
合计	104,200,387.56	135,616,640.58

(2) 所有权受限的投资性房地产

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 94,832,780.72（原值 142,247,525.64 元）的房屋、建筑物（2012 年 12 月 31 日：账面价值 93,128,199.16 元、原值 116,440,726.89 元）作为银行贷款抵押物。

9、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
一、账面原值合计	187,897,002.02	11,644,684.54		59,418,300.71	140,123,385.85
其中：房屋及建筑物	154,285,134.94	7,174,200.00		57,051,792.12	104,407,542.82
机器设备	759,966.50	72,000.00		-	831,966.50
运输工具	13,616,368.97	2,563,116.98		2,140,031.59	14,039,454.36
电子及其他设备	19,235,531.61	1,835,367.56		226,477.00	20,844,422.17
二、累计折旧		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	83,458,686.65	658,220.00	5,744,547.67	30,616,965.73	59,244,488.59
其中：房屋及建筑物	63,374,346.86	658,220.00	3,117,015.64	28,781,969.96	38,367,612.54
机器设备	723,036.99	-	7,662.48	-	730,699.47
运输工具	10,442,892.78	-	2,003,844.89	1,638,854.15	10,807,883.52
电子及其他设备	8,918,410.02	-	616,024.66	196,141.62	9,338,293.06
三、账面净值合计	104,438,315.37			--	80,878,897.26
其中：房屋及建筑物	90,910,788.08			--	66,039,930.28
机器设备	36,929.51			--	101,267.03
运输工具	3,173,476.19			--	3,231,570.84
电子及其他设备	10,317,121.59			--	11,506,129.11

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
四、减值准备合计	14,374,294.93	-	6,100,000.00	8,274,294.93
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
五、账面价值合计	90,064,020.44	--	--	72,604,602.33
其中：房屋及建筑物	84,810,788.08	--	--	66,039,930.28
机器设备	36,929.51	--	--	101,267.03
运输工具	2,899,181.26	--	--	2,957,275.91
电子及其他设备	2,317,121.59	--	--	3,506,129.11

注：①本年折旧额为 5,744,547.67 元，新增折旧额 658,220.00 元为投资性房地产转入。

本年无由在建工程转入固定资产的情况。

②固定资产本年房屋建筑物增加帐面价值 6,515,980.00 元，原值 7,174,200.00 元，为投资性房地产转入。

③固定资产本年房屋建筑物减少，主要为因用途改变转入投资性房地产核算的账面价值 6,616,999.88 元，原值 27,321,006.36 元；因旧改拆除计入开发成本的账面价值 14,071,076.30 元，原值 27,773,080.75 元。

(2) 所有权受到限制的固定资产情况

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 14,519,934.77 (原值 19,654,778.58 元) 的房屋、建筑物 (2012 年 12 月 31 日：账面价值 23,815,895.77 元、原值 35,784,204.66 元) 用于银行贷款抵押。

(3) 暂时闲置的固定资产

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

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书的时间	账面价值
房屋及建筑物	经营租入的土地上所建的房屋建筑物	无法办理房产证	6,609,532.59

10、在建工程

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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	-
合计	165,800.00	165,800.00	-	165,800.00	165,800.00	-

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。

11、无形资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	17,873,853.15	432,590.00	-	18,306,443.15
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
二、累计摊销合计	3,608,407.85	644,337.10	-	4,252,744.95
土地使用权	2,962,836.45	323,807.76	-	3,286,644.21
其他	645,571.40	320,529.34	-	966,100.74
三、减值准备累计金额合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
四、账面价值合计	14,265,445.30	--	--	14,053,698.20
土地使用权	13,810,286.70	--	--	13,486,478.94
其他	455,158.60	--	--	567,219.26

本年摊销金额为 644,337.10 元。

## 12、商誉

### (1) 商誉明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初数	本年增加	本年减少	年末数	年末减值准备
收购子公司形成的商誉	31,838,360.93	-	-	31,838,360.93	31,838,360.93

### (2) 商誉减值测试方法和减值准备计提方法

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。

## 13、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

#### ①已确认的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	8,447,285.66	33,789,142.65	11,450,595.09	45,802,380.36
可抵扣亏损	1,995,139.20	7,980,556.77	-	-
合计	10,442,424.86	41,769,699.42	11,450,595.09	45,802,380.36

#### ②已确认递延所得税负债

项目	年末数		年初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	8,415,862.05	33,663,448.20	7,209,536.79	28,838,147.12

### (2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	10,439,367.00	12,245,785.63
可抵扣亏损	180,827,638.69	42,125,193.91
合计	191,267,005.69	54,370,979.54

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末数	年初数
2014 年	15,674,551.71	8,275,119.24
2015 年	19,556,625.62	31,887,587.76
2016 年	-	33,572,493.95
2017 年	30,101,484.95	30,101,484.95
2018 年	115,494,976.41	-
合计	180,827,638.69	103,836,685.90

14、资产减值准备明细

项目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	236,174,329.67	427,543.24	3,372,154.65	-	233,229,718.26
二、存货跌价准备	3,847,089.00	136,213.78	-	-	3,983,302.78
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	6,100,000.00	-	-	24,100,000.00
五、固定资产减值准备	14,374,294.93	-	6,100,000.00	-	8,274,294.93
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
合计	325,975,241.11	6,663,757.02	9,472,154.65	-	323,166,843.48

投资性房地产本期增加的减值准备为固定资产转入。

15、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末数	受限制的原因
用于担保的资产小计:	1,991,016,978.91	--

项目	年末数	受限制的原因
投资性房地产	94,832,780.72	银行贷款抵押
固定资产	14,519,934.77	银行贷款抵押
存货	1,371,292,337.56	银行贷款抵押
持有子公司西安深鸿基房地产开发有限公司股权	510,371,925.86	银行贷款质押
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计:	9,544,059.85	--
银行按揭保证金	9,544,059.85	保证金
合计	2,000,561,038.76	--

本公司用于银行贷款质押的子公司 100% 股权，于 2013 年 12 月 31 日该子公司的资产总额为 924,347,392.92 元，净资产总额为 510,371,925.86 元。

## 16、短期借款

### (1) 短期借款分类

项目	年末数	年初数
保证借款	50,000,000.00	10,000,000.00
抵押加保证借款	206,000,000.00	196,500,000.00
合计	256,000,000.00	206,500,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注七、15。本期短期借款中除兴业银行深圳分行科技支行 7,600.00 万元借款保证人为公司全资子公司深圳市鸿永通国际货运代理有限公司外，其余借款均为本公司提供担保。

### (2) 报告期无已到期未偿还的短期借款情况

资产负债表日已偿还的金额为 315,300,000.00 元。

## 17、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项目	年末数	年初数
应付及暂估工程款	609,699,931.40	329,800,181.18
应付采购款	113,073.53	113,073.53
应付地价款	45,000,000.00	-
其他	1,380,732.48	368,666.48
合计	656,193,737.41	330,281,921.19

(2) 本公司无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

18、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项目	年末数	年初数
预收售房款	386,753,490.00	248,388,133.50
其他预收楼款及订金	-	1,250,000.00
预收物业管理费	1,944,033.28	3,046,604.54
转让子公司预收款	-	74,455,800.00
其他	525,930.58	510,589.58
合计	389,223,453.86	327,651,127.62

(2) 本公司无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 本公司无账龄超过 1 年的大额预收款项。

19、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,224,680.66	72,191,617.18	75,561,307.03	12,854,990.81

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
二、职工福利费	-	1,193,688.24	1,193,688.24	-
三、社会保险费	7,555.87	8,152,568.28	8,148,790.45	11,333.70
其中:1.医疗保险费	1,907.52	1,943,159.45	1,942,261.37	2,805.60
2.基本养老保险费	4,687.20	5,512,955.56	5,511,210.76	6,432.00
3.失业保险费	655.44	340,458.12	339,344.76	1,768.80
4.工伤保险费	166.75	187,738.84	187,905.59	-
5.生育保险费	138.96	168,256.31	168,067.97	327.30
四、住房公积金	5,952.00	3,601,678.19	3,607,630.19	-
五、工会经费和职工教育经费	-	1,147,614.22	1,102,143.54	45,470.68
六、因解除劳动合同关系给予补偿	1,340,889.88	584,729.50	741,280.37	1,184,339.01
七、其他	-	800.00	800.00	-
合计	17,579,078.41	86,872,695.61	90,355,639.82	14,096,134.20

注：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

## 20、应交税费

项目	年末数	年初数
增值税	7,332.46	-111,766.74
营业税	-6,933,569.22	-5,919,535.43
企业所得税	63,836,279.90	61,696,093.57
土地增值税	99,127,977.76	118,296,562.12
城市维护建设税	-777,908.92	-656,354.42
其他税费	2,364,885.67	1,813,886.89
个人所得税	132,855.28	94,858.47
合计	157,757,852.93	175,213,744.46

## 21、应付利息

项目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,030,411.44	453,802.39
短期借款应付利息	577,866.67	455,400.00
合计	2,608,278.11	909,202.39

## 22、应付股利

单位名称	年末数	年初数	超过 1 年未支付的原因
原募集法人股东未领取的股利	1,786,039.81	1,786,039.81	股东未领取

## 23、其他应付款

### (1) 其他应付款明细情况

项目	年末数	年初数
应付往来款	272,913,216.94	368,689,765.40
应付押金及保证金	7,544,858.97	5,348,879.69
应付预提税费	15,762,769.58	15,762,769.58
应付购房意向金	41,185,229.00	10,262,000.00
应付代收代付款	4,942,297.92	1,377,131.01
其他	2,211,483.28	2,240,768.19
合计	344,559,855.69	403,681,313.87

(2) 报告期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或关联方的款项情况详见附注九、6 关联方应收应付款项。

## 24、长期借款

### (1) 长期借款分类

项目	年末数	年初数
抵押加保证借款	665,300,000.00	220,600,000.00

抵押加质押借款	200,000,000.00	-
合计	865,300,000.00	220,600,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注七、15。

质押借款的抵押资产为本公司所持西安深鸿基房地产开发有限公司 100%股权。于 2013 年 12 月 31 日该子公司的净资产为 510,371,925.86 元。

长期借款所有保证全部由本公司提供。

(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	利率 (%)	币种	年末数	年初数
华润深国投信托公司	2013.07.30	2015.07.30	9.00	人民币	200,000,000.00	-
农业银行惠州支行	2012.11.02	2015.11.01	7.38	人民币	130,000,000.00	130,000,000.00
农业银行惠州支行	2013.06.28	2016.05.30	7.07	人民币	63,000,000.00	-
农业银行惠州支行	2013.10.17	2016.05.30	7.07	人民币	63,000,000.00	-
浦发银行深圳分行	2013.02.01	2018.02.01	8.32	人民币	60,000,000.00	-
合计	--	--	--	--	516,000,000.00	130,000,000.00

25、其他非流动负债

项目	内容	年末数	年初数
本体维修基金	物业项目代管理基金	12,150,407.30	12,154,166.37

26、股本

项目	年初数	本年增减变动 (+ -)					年末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国有及国有法人持股	2,145,000.00	-	-	-	-	-	2,145,000.00
2.境内法人持股	2,860,000.00	-	-	-	-	-	2,860,000.00
2.境内自然人持股	417,326.00	-	-	-	-267,408.00	-267,408.00	149,918.00

项目	年初数	本年增减变动 (+ -)					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
有限售条件股份合计	5,422,326.00	-	-	-	-267,408.00	-267,408.00	5,154,918.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	464,171,038.00	-	-	-	267,408.00	267,408.00	464,438,446.00
2. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	464,171,038.00	-	-	-	267,408.00	267,408.00	464,438,446.00
三、股份总数	469,593,364.00	-	-	-	-	-	469,593,364.00

## 27、资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	115,155,126.78	-	-	115,155,126.78
其他综合收益	21,628,610.33	3,618,975.82	-	25,247,586.15
其他资本公积	177,049,449.25	-	-	177,049,449.25
其中：原制度资本公积转入	176,817,628.11	-	-	176,817,628.11
其他	231,821.14	-	-	231,821.14
合计	313,833,186.36			317,452,162.18

其他综合收益为公司可供出售金融资产公允价值变动。

## 28、盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	108,913,008.68	19,383,967.07	-	128,296,975.75

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

## 29、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况

项目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	282,451,623.94	125,302,709.63	--
年初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)	-	-	--
调整后年初未分配利润	282,451,623.94	125,302,709.63	--
加: 本年归属于母公司股东的净利润	103,031,902.90	193,932,203.55	--
其他转入	-	-	--
减: 提取法定盈余公积	19,383,967.07	22,695,488.32	10%
应付普通股股利	18,783,734.53	14,087,800.92	--
年末未分配利润	347,315,825.24	282,451,623.94	--

(2) 利润分配情况的说明

根据 2013 年 4 月 23 日经本公司 2012 年度股东大会批准的《公司 2012 年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 0.4 元，按照已发行股份数 469,593,364 股计算，共计 18,783,734.53 元。

(3) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

全资子公司西安深鸿基房地产开发有限公司等五家子公司于 2013 年度提取盈余公积 19,383,967.07 元。

**30、营业收入、营业成本**

(1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	799,964,520.52	835,206,852.55
其他业务收入	15,146,245.51	25,679,893.59
营业收入合计	815,110,766.03	860,886,746.14
主营业务成本	459,601,398.37	367,555,256.13

项目	本年发生数	上年发生数
其他业务成本	10,045,322.75	14,366,044.35
营业成本合计	469,646,721.12	381,921,300.48

(2) 主营业务 (分行业)

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	743,007,035.98	417,900,311.31	790,241,149.83	329,846,879.87
物业管理	56,957,484.54	41,701,087.06	44,965,702.72	37,708,376.26
合计	799,964,520.52	459,601,398.37	835,206,852.55	367,555,256.13

(3) 主营业务 (分地区)

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东地区	337,483,399.95	246,832,501.57	370,624,851.55	117,688,899.52
陕西地区	462,481,120.57	212,768,896.80	464,582,001.00	249,866,356.61
合计	799,964,520.52	459,601,398.37	835,206,852.55	367,555,256.13

(4) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2013 年	101,940,441.98	12.51
2012 年	343,183,095.28	39.86

31、营业税金及附加

项目	本年发生数	上年发生数
营业税	40,937,342.15	42,762,770.27
城市维护建设税	2,680,924.29	2,989,923.23
教育费附加	2,006,515.20	2,147,476.61

土地增值税	19,893,259.31	109,546,553.67
其他	4,324,790.57	56,958.52
合计	69,842,831.52	157,503,682.30

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

### 32、销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
人工成本	4,669,140.79	877,296.71
行政办公费	2,179,370.21	862,511.30
推广活动费	11,763,973.57	-
媒介广告费	20,613,218.04	14,459,011.60
销售代理费	8,304,039.08	4,987,679.90
其他	525,359.29	324,219.62
合计	48,055,100.98	21,510,719.13

### 33、管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
人工成本	42,517,233.68	47,206,012.19
行政办公费	25,131,900.62	15,825,507.78
折旧及摊销	4,159,325.59	4,925,597.53
税费	6,289,484.27	6,296,001.37
中介及咨询设计费	2,990,328.48	3,836,602.80
其他	780,917.99	1,268,196.66
合计	81,869,190.63	79,357,918.33

### 34、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	20,740,157.76	9,998,032.99
利息收入	-1,081,383.22	-2,300,892.32
汇兑损益	2,310.16	754.84
手续费	564,512.45	231,810.70
合计	20,225,597.15	7,929,706.21

### 35、投资收益

#### (1) 投资收益项目明细

项目	本年发生数	上年发生数
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	-7,986,577.14	-4,459,397.17
处置长期股权投资产生的投资收益	36,433,420.97	56,775,368.96
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	278,384.68	258,990.30
合计	28,725,228.51	52,574,962.09

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
深圳市深威驳运有限公司	-1,777,757.52	7,095.49	公司 2013 年结算收入较上年大副减少
福建东南广播电视网络有限公司	-5,930,803.99	-4,211,331.13	公司 2013 年结算收入较上年大副减少
其他	-278,015.63	-255,161.53	--
合计	-7,986,577.14	-4,459,397.17	

### 36、资产减值损失

项目	本年发生数	上年发生数
----	-------	-------

项目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	-2,944,371.42	-10,065,465.06
存货跌价损失	136,213.78	-
长期股权投资减值损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
合计	-2,808,157.64	-10,065,465.06

### 37、营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	-	4,447,065.67	-
其中：固定资产处置利得	-	120,490.00	-
无形资产处置利得	-	4,326,575.67	-
政府补助	10,000.00	-	10,000.00
罚款收入	371,020.00	22,800.00	371,020.00
无需支付款项	400,000.00	322,472.01	400,000.00
违约赔偿款项	15,000,000.00	-	15,000,000.00
其他	72,076.03	397,886.66	72,076.03
合计	15,853,096.03	5,190,224.34	15,853,096.03

本期违约赔偿款项为深圳市笋岗实业股份有限公司与本公司历年签订的“关于笋岗北站历史用地”等一系列合作协议，本期因对方原因解除该一系列合作协议，并由对方支付违约金1500万元予本公司。

### 38、营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	40,382.35	8,540.00	40,382.35
其中：固定资产处置损失	40,382.35	8,540.00	40,382.35
罚款及滞纳金支出	4,828,922.37	1,447,196.77	4,828,922.37
延期交房赔偿款	-	6,680,737.00	-
对外捐赠支出	130,000.00	100,000.00	130,000.00
其他	12,857.26	60,757.62	12,857.26
合计	5,012,161.98	8,297,231.39	5,012,161.98

### 39、所得税费用

项目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	63,957,721.77	74,068,284.75
递延所得税调整	1,023,010.73	4,029,172.19
合计	64,980,732.50	78,097,456.94

### 40、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：

（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

(1) 各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.22	0.22	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.16	0.16	0.30	0.30

(2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程

于报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

①计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	103,031,902.90	193,932,203.55
其中：归属于持续经营的净利润	103,031,902.90	193,932,203.55
归属于终止经营的净利润	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	77,372,173.28	141,736,110.13
其中：归属于持续经营的净利润	77,372,173.28	141,736,110.13
归属于终止经营的净利润	-	-

②计算稀释性每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	103,031,902.90	193,932,203.55
当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
其中：归属于持续经营的净利润	-	-
归属于终止经营的净利润	-	-

③计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项 目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	469,593,364.00	469,593,364.00
加：本年发行的普通股加权数	-	-
减：本年回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	469,593,364.00	469,593,364.00

④计算稀释每股收益时，为发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

项 目	本年发生数	上年发生数
计算基本每股收益的普通股加权平均数	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	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	469,593,364.00	469,593,364.00

#### 41、其他综合收益

项目	本年发生数	上年发生数
①可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	4,825,301.08	-1,161,363.90
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	1,206,325.26	-290,340.97
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	3,618,975.82	-871,022.93
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	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整额	-	-

小计	-	-
④外币财务报表折算差额	-	-
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
⑤其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	3,618,975.82	-871,022.93

#### 42、现金流量表项目注释

##### (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
按政策允许收取的购房诚意金	41,185,229.00	10,262,000.00
收到外部单位往来款	108,541,618.36	17,253,009.22
合计	149,726,847.36	27,515,009.22

##### (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
支付外部单位往来款项	149,473,119.37	38,622,245.23
本期新增子公司支付上期其他应付款项	-	108,433,577.69
管理费办公等支出	25,482,687.13	28,447,626.58
销售费广告、代理等支出	32,845,030.69	19,591,691.50
银行手续费支出	564,512.45	231,810.70
罚款滞纳金等支出	4,971,779.63	8,127,933.77
合计	213,337,129.27	203,454,885.47

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
转让股权预收款	-	60,500,000.00

43、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本年金额	上年金额
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	102,864,912.33	194,099,382.85
加：资产减值准备	-2,808,157.64	-10,065,465.06
固定资产折旧、投资性房地产折旧	13,919,117.87	16,549,383.61
无形资产摊销	644,337.10	950,420.07
长期待摊费用摊销	-	111,617.54
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）	40,382.35	-4,438,525.67
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）	20,742,467.92	9,998,032.99
投资损失（收益以“-”号填列）	-28,725,228.51	-52,574,962.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,008,170.23	4,029,172.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	1,206,325.26	-290,340.97
存货的减少（增加以“-”号填列）	-970,216,568.15	-1,132,987,023.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-29,042,804.39	63,184,747.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	418,713,148.74	592,759,675.90
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-471,653,896.89	-318,673,884.83
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

项目	本年金额	上年金额
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
③现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	295,757,383.65	171,137,040.24
减: 现金的年初余额	171,137,040.24	360,697,122.94
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	124,620,343.41	-189,560,082.70

(2) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
①取得子公司及其他营业单位有关信息:		
A. 取得子公司及其他营业单位的价格	-	170,000,000.00
B. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	-	170,000,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	6,371,701.22
C. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	163,628,298.78
D. 取得子公司的净资产	-	162,768,422.70
其中: 流动资产	-	965,873,903.06
非流动资产	-	15,106,159.22
流动负债	-	646,211,639.58
非流动负债	-	172,000,000.00
②处置子公司及其他营业单位有关信息:		
A. 处置子公司及其他营业单位的价格	77,150,000.00	75,000,000.00
B. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	16,650,000.00	75,000,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	243,336.07	-
C. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16,406,663.93	75,000,000.00

项 目	本金额	上年金额
D. 处置子公司的净资产	580,486.77	-
其中：流动资产	243,336.07	-
非流动资产	17,702,944.04	-
流动负债	17,365,793.34	-
非流动负债	-	-

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末数	年初数
①现金		
其中：库存现金	221,709.60	231,497.86
可随时用于支付的银行存款	295,528,932.08	170,645,749.87
可随时用于支付的其他货币资金	6,741.97	259,792.51
②现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
③年末现金及现金等价物余额	295,757,383.65	171,137,040.24

## 八、关联方及关联交易

### 1、本公司的大股东情况

大股东公司名称	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)	大股东对本企业的持 股比例(%)	大股东对本企业的表 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、本公司的子公司

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	李联添	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	李云青	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	张伟强	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
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	徐舒晖	房地产开发销售	100	100	100	69972271-9

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
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	唐晖	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	HKD1,000	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	曹洁明	增值电信服务	1600	100	100	76617330-0
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、本公司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	宋桂荣	联营	1200	45	45	重大影响	192187745
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、本公司的其他关联方情况

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、关联方交易情况

### (1) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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	2,000.00	2012.05.24	2016.05.24	否
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	5,000.00	2013.04.28	2016.04.06	否
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	5,000.00	2013.07.01	2016.02.01	否
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	深圳市鸿基物流有限公司	10,000.00	2013.08.01	2016.08.01	否
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	8,000.00	2013.08.13	2016.02.13	否
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	1,000.00	2013.09.02	2016.09.01	否
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	2012.11.02	2017.10.16	否
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	2012.12.24	2016.03.26	否
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	2013.02.01	2020.02.01	否
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	2013.04.19	2018.04.18	否
合计		116,000.00	--	--	--

### (2) 其他关联交易

本公司之全资子公司惠州市宝安房地产开发有限公司欠公司第一大股东之控股股东中国宝安集团股份有限公司往来款 244,905,644.16 元，因未按协议到期还款，于 2013 年 6 月 22 日起按银行同期贷款利率上浮 10% 支付资金占用费，截止 2013 年 12 月 31 日共支付该资金占用费 11,480,212.20 元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 关联方应收、预付款项

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款:				

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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
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
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
合计	38,399,201.19	32,121,508.84	38,399,201.19	32,121,508.84

(2) 关联方应付、预收款项

项目名称	年末数	年初数
其他应付款:		
深运工贸翠苑旅店	242,742.91	242,742.91
中国宝安集团股份有限公司	244,905,644.16	333,425,431.96
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	1,625,428.55	1,714,068.31
合计	246,773,815.62	335,382,243.18

九、或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

公司于 2013 年共收到以本公司为被告人、诉讼标的约为 142 万元的民事赔偿诉讼，该等诉讼事项正在审理中，不满足预计负债条件，因此公司未计提预计负债。

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。阶段性担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购商品房抵押登记办妥以及房地产证交银行执管之日止。截止 2013 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保金额为人民币 683,732,994.95 元。

十、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约情况如下：

项目	年末数	年初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	2,433,648.00	2,433,648.00
资产负债表日后第 2 年	2,433,648.00	2,433,648.00
资产负债表日后第 3 年	2,433,648.00	2,433,648.00
以后年度	2,433,648.00	4,867,296.00
合计	9,734,592.00	12,168,240.00

以上约定的不可撤销租赁为土地租金支出，为本公司之子公司深圳市鸿基物流有限公司承租的深圳市盐田坳 27,134 平方米，根据租赁双方于 2012 年 1 月 1 日签订的租赁约定，租赁期限为 11 年（自 2012 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止），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，合同签订第一年（2012 年）每月租金 175,670.00 元，第二年（2013 年）调整为每月 202,804.00 元。以上仅统计至 2017 年的租金支出。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

公司全资子公司惠州市宝安房地产开发有限公司欠公司第一大股东之控股股东中国宝安集团股份有限公司往来款 439,689,009.65 元，按原协议在 2013 年 6 月 21 日付清，但截止 2013 年 12 月 31 日尚有 244,905,644.16 元未偿还，2014 年 3 月 21 日公司已偿还 50,000,000.00 万元。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

于 2014 年 3 月 26 日，本公司第七届董事会召开第二十五次会议，批准 2013 年度利润分配预案，以本公司 2013 年末总股本 469,593,364 股为基数，每 10 股派发红利 0.2 元（含

税)。该利润分配方案需经股东大会批准后实行。

## 十二、其他重要事项说明

### 1、以公允价值计量的资产和负债

项目	年初金额	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末金额
金融资产					
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）	-	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	32,276,398.62	-	25,247,586.15	-	37,101,699.70
金融资产小计	32,276,398.62	-	25,247,586.15	-	37,101,699.70
投资性房地产	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
上述合计	32,276,398.62	-	25,247,586.15	-	37,101,699.70
金融负债	-	-	-	-	-

## 十三、公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款按种类列示

种类	年末数			
	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	-	-	-	-
未逾期款项	-	-	-	-
已逾期款项	79,664.93	100.00	3,983.25	5.00
组合小计	79,664.93	100.00	3,983.25	5.00

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	79,664.93	100.00	3,983.25	--

(续)

种类	年初数			
	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	-	-	-	-
未逾期款项	-	-	-	-
已逾期款项	130,687.40	100.00	6,534.37	5.00
组合小计	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	-	-	-	-
合计	130,687.40	100.00	6,534.37	--

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	79,664.93	100.00	130,687.40	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	79,664.93	100.00	3,983.25	130,687.40	100.00	6,534.37

(4) 本报告期无已大额计提坏帐准备的转回或应收账款收回。

(5) 报告期无实际核销的大额应收账款。

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

(7) 应收账款单位情况

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	79,664.93	1 年以内	100.00

(8) 报告期应收账款中无应收关联方欠款。

## 2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	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	1,354,969,960.03	99.64	182,329,730.47	13.46
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
未逾期款项	414,721.56	0.03	2,073.61	0.50
已逾期款项	4,442,478.89	0.33	3,950,329.33	88.92
组合小计	4,857,200.45	0.36	3,952,402.94	81.37
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合计	1,359,827,160.48	100.00	186,282,133.41	--

(续)

种类	年初数			
	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	1,083,790,011.63	99.60	182,129,730.47	16.80
按组合计提坏账准备的其他应收款				
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
组合小计	4,288,443.20	0.39	3,866,663.21	90.16

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	0.01	57,000.00	100.00
合计	1,088,135,454.83	100.00	186,053,393.68	--

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
未逾期	1,173,054,951.12	86.27	901,795,142.47	82.88
1 年以内	457,697.00	0.03	93,255.78	0.01
1 至 2 年	67,455.78	0.00	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	1,000,000.00	0.09
5 年以上	186,247,056.58	13.70	185,247,056.58	17.02
合计	1,359,827,160.48	100.00	1,088,135,454.83	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

单位名称	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
合并范围内子公司	1,172,640,229.56	-	-	-
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
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

单位名称	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
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	1,000,000.00	100.00%	无法收回
合计	1,354,969,960.03	182,329,730.47	--	--

②按组合计提坏账准备的其他应收款

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	457,697.00	10.30	22,884.85	93,255.78	2.36	4,662.79
1 至 2 年	67,455.78	1.52	10,118.37	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	3,917,326.11	88.18	3,917,326.11	3,860,326.11	97.64	3,860,326.11
合计	4,442,478.89	100.00	3,950,329.33	3,953,581.89	100.00	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：

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
未逾期	414,721.56	0.50	2,073.61

(4) 本年无大额计提坏帐准备的转回或其他应收款收回情况。

(5) 报告期无实际核销的大额其他应收款。

(6) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(7) 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	422,912,050.90	未逾期	31.10
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	231,821,269.36	未逾期	17.05
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	196,854,513.47	未逾期	14.48
陕西鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	155,213,826.00	未逾期	11.41
惠州市宝安房地产开发有限公司	全资子公司	101,695,449.25	未逾期	7.48
合计	--	1,108,497,108.98	--	81.52

(8) 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公司企业	2,600,000.00	0.19
合计		5,860,739.46	0.43

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	963,209,028.96	-	-	963,209,028.96
对联营企业投资	44,652,295.17	-7,708,561.51	-	36,943,733.66
其他股权投资	10,841,377.30	-	-	10,841,377.30
减：长期股权投资减值准备	91,272,738.24	-	-	91,272,738.24
合计	927,429,963.19	-7,708,561.51	-	919,721,401.68

(2) 长期股权投资明细情况

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	-1,777,757.52	4,123,485.98	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	-5,930,803.99	32,820,247.68	38.69%	38.69%	-	-	-
小计		80,690,750.00	44,652,295.17	-7,708,561.51	36,943,733.66	-	-	-	-	-
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	-	-
小计		963,209,028.96	963,209,028.96		963,209,028.96	-	-	80,431,360.94	-	-
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	-	-
小计		10,556,000.00	10,841,377.30	-	10,841,377.30	-	-	10,841,377.30	-	-
合计		1,054,455,778.96	1,018,702,701.43	-7,708,561.51	1,010,994,139.92	-	-	91,272,738.24	-	-

#### 4、营业收入、营业成本

##### (1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	50,338,210.00	296,175,292.28
其他业务收入	8,235,632.99	17,858,347.89
营业收入合计	58,573,842.99	314,033,640.17
主营业务成本	21,334,712.82	64,115,841.56
其他业务成本	4,553,463.36	7,751,294.20
营业成本合计	25,888,176.18	71,867,135.76

##### (2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	50,338,210.00	21,334,712.82	296,175,292.28	64,115,841.56

##### (3) 公司前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2013 年	54,025,402.90	92.23
2012 年	296,175,292.28	94.31

#### 5、投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
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	-7,708,561.51	-4,204,235.64
处置长期股权投资产生的投资收益	-	56,775,368.96
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	278,384.68	258,990.30
合计	-7,430,176.83	52,830,123.62

### 6、现金流量表补充资料

项目	本年数	上年数
<b>(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-16,110,302.52	156,933,895.19
加: 资产减值准备	226,428.61	-12,603,410.22
固定资产折旧、投资性房地产资产折旧	4,563,904.00	9,534,417.75
无形资产摊销	605,170.30	792,565.81
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)	2,643.34	-4,258,915.26
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)	14,785,201.53	8,966,108.18
投资损失 (收益以“-”号填列)	7,430,176.83	-52,830,123.62
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	1,813,957.25	4,021,175.05
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	1,206,325.26	-290,340.97
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-134,688,576.30	-62,777,642.48
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-225,615,433.35	-90,773,844.34
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	187,959,558.97	331,084,045.42
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-157,820,946.08	287,797,930.51
<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>		
现金的年末余额	45,908,413.51	635,611.06
减: 现金的年初余额	635,611.06	4,299,690.12
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	45,272,802.45	-3,664,079.06

## 十四、补充资料

### 1、非经常性损益明细表

项目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	-40,382.35	4,438,525.67
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,000,000.00	14,408,572.47
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,881,316.40	-7,545,532.72
出售、处理投资单位收益	35,873,902.74	56,775,368.96
小计	47,714,836.79	68,076,934.38
所得税影响额	22,055,107.18	15,853,260.96
少数股东权益影响额（税后）	-	27,580.00
合计	25,659,729.61	52,196,093.42

注：各非经常性损益项目按税前金额列示。

### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.40%	0.22	0.22
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	6.13%	0.16	0.16

### 3、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

(1) 应收账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 5,633,419.56 元，比年初数减少 43.75%，其主要原因是：收回上年度款项。

(2) 预付款项 2013 年 12 月 31 日年末数为 108,191,402.86 元，比年初数增加 61.38%，其主要原因是：预付土地款及工程款增加。

(3) 存货 2013 年 12 月 31 日年末数为 3,106,599,976.16 元，比年初数增加 51.75%，其主要原因是：各地产项目的开发投入所致。

(4) 投资性房地产 2013 年 12 月 31 日年末数为 183,669,172.81 元，比年初数减少

36.42%，其主要原因是：旧改项目的房产拆除转入存货，同时出售子公司相应减少投资性房地产所致。。

(5)短期借款 2013 年 12 月 31 日年末数为 256,000,000.00 元，比年初数增加 23.97%，其主要原因是：本期新增借款所致。

(6)应付账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 656,193,737.41 元，比年初数增加 98.68%，其主要原因是：各地产开发项目应付未付工程款增加所致。

(7)应付利息 2013 年 12 月 31 日年末数为 2,608,278.11 元，比年初数增加 186.88%，其主要原因是：因借款较上期增长，相应应付利息增加。

(8)长期借款 2013 年 12 月 31 日年末数为 865,300,000.00 元，比年初数增加 292.25%，其主要原因是：增加银行借款所致。

(9)营业税金及附加 2013 年度发生数为 69,842,831.52 元，比上年数减少 55.66%，其主要原因是：上期因存量房销售使得土地增值税增加。

(10)销售费用 2013 年度发生数为 48,055,100.98 元，比上年数增加 123.40%，其主要原因是：各地产开发项目的推广活动费和媒介广告费增加所致。

(11)财务费用 2013 年度发生数为 20,225,597.15 元，比上年数增加 155.06%，其主要原因是：增加借款相应增加利息支出所致。

(12)资产减值损失 2013 年度发生数为-2,808,157.64 元，比上年数减少 72.10%，其主要原因是：本期收回部分以前已全额计提减值的应收款所致。

(13)投资收益 2013 年度发生数为 28,725,228.51 元，比上年数减少 45.36%，其主要原因是：上年同期转让联营企业收益较大所致。

(14)营业外收入 2013 年度发生数为 15,853,096.03 元，比上年数增加 205.44%，其主要原因是：本期收到其他公司违约而支付的大额赔偿金所致。

(15)营业外支出 2013 年度发生数为 5,012,161.98 元，比上年数减少 39.59%，其主要原因是：上年同期子公司支付的延期交房赔偿金额较大所致。

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、财务总监、财务经理签名并盖章的2013年度会计报表。
- 二、载有瑞华会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的2013年度审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事会

二〇一四年三月二十九日