

证券代码：000040

证券简称：宝安地产

公告编号：临 2012-06 号

宝安鸿基地产集团股份有限公司 2011 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 www.cninfo.com.cn 巨潮资讯网。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 全体董事出席了审议本次年度报告的董事局会议。

1.3 公司年度财务报告已经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司董事局主席陈泰泉、财务总监兼财务经理钟民声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介

股票简称	宝安地产
股票代码	000040
上市交易所	深圳证券交易所

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	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	szhkdb@yahoo.com.cn	szhkdb@yahoo.com.cn

§ 3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年		本年比上年增减 (%)	2009 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业总收入 (元)	817,369,601.45	777,211,705.95	777,211,705.95	5.17%	696,718,259.58	696,718,259.58

营业利润 (元)	228,906,276.56	153,793,414.47	153,793,414.47	48.84%	67,960,237.16	67,960,237.16
利润总额 (元)	226,712,085.84	128,334,519.92	128,334,519.92	76.66%	67,848,841.81	67,848,841.81
归属于上市公司股东的净利润 (元)	140,080,654.63	96,586,077.75	96,276,320.09	45.50%	64,907,773.22	71,821,328.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	90,534,284.68	34,790,000.65	34,480,242.99	162.57%	-79,234,402.57	-72,320,847.11
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-424,903,021.79	537,258,302.29	537,258,302.29	-179.09%	218,928,290.21	218,928,290.21
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减 (%)	2009 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
资产总额 (元)	1,888,141,595.10	2,283,416,351.06	2,283,416,351.06	-17.31%	2,882,372,416.84	2,882,372,416.84
负债总额 (元)	902,497,943.80	1,399,942,968.61	1,399,942,968.61	-35.53%	1,837,605,763.44	1,837,605,763.44
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	995,817,803.28	858,361,709.73	871,036,074.12	14.33%	930,380,700.21	943,364,822.26
总股本 (股)	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00	0.00%	469,593,364.00	469,593,364.00

3.2 主要财务指标

单位：元

	2011 年	2010 年		本年比上年增减 (%)	2009 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
基本每股收益 (元/股)	0.30	0.21	0.21	42.86%	0.14	0.15
稀释每股收益 (元/股)	0.30	0.21	0.21	42.86%	0.14	0.15
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.19	0.07	0.07	171.43%	-0.17	-0.15
加权平均净资产收益率 (%)	14.89%	10.80%	10.61%	4.28 个百分点	7.28%	7.61%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	9.62%	3.89%	3.80%	5.82 个百分点	-9.01%	-7.67%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.90	1.144	1.144	-178.67%	0.466	0.466
	2011 年末	2010 年末		本年末比上年末增减 (%)	2009 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.12	1.828	1.855	14.29%	1.981	2.009
资产负债率 (%)	47.80%	61.31%	61.31%	-13.51%	63.75%	63.75%

3.3 非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注 (如适用)	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	105,073,201.93	其中股权处置收益	62,727,770.76	42,540,477.08

		105,444,201.93 元		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	7,032,538.90		10,635,000.00	108,744,662.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,823,190.72		-8,512,594.93	-13,222,428.05
所得税影响额	-60,346,188.66		-327,315.01	-33,451,390.43
少数股东权益影响额	-389,991.50		-2,426,563.53	622,097.71
债务重组损益	0.00		-300,220.19	0.00
非货币性资产交换损益	0.00		0.00	13,674,971.07
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	0.00		0.00	25,233,786.41
合计	49,546,369.95	-	61,796,077.10	144,142,175.79

§ 4 股东持股情况和控制框图

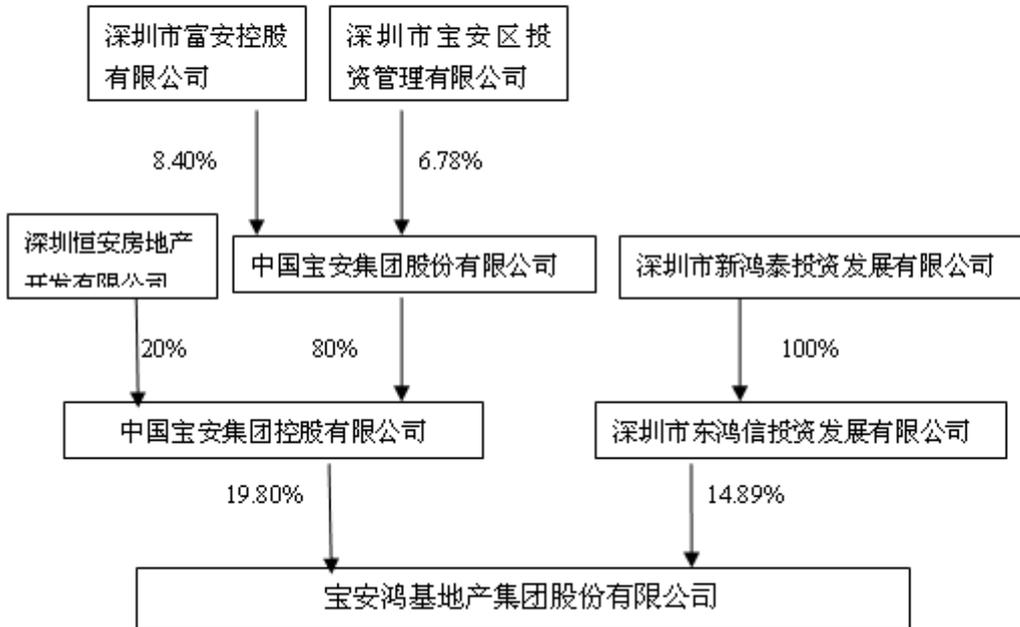
4.1 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

2011 年末股东总数	71,983	本年度报告公布日前一个月末股东总数	72,766		
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国宝安集团控股有限公司	境内一般法人	19.80%	92,962,319	0	0
深圳市东鸿信投资发展有限公司	境内一般法人	14.89%	69,909,613	0	0
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
深圳市东发投资发展有限公司	境内一般法人	0.54%	2,539,800	0	0
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	境内一般法人	0.49%	2,299,695	0	0
深圳机场候机楼有限公司	国有法人	0.46%	2,145,000	2,145,000	0
徐开东	境内自然人	0.34%	1,600,000	0	0
葛映卿	境内自然人	0.30%	1,428,508	0	0
黄泽鹏	境内自然人	0.30%	1,415,872	0	0
易庆庐	境内自然人	0.26%	1,225,981	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中国宝安集团控股有限公司	92,962,319		人民币普通股		
深圳市东鸿信投资发展有限公司	69,909,613		人民币普通股		
深圳市东发投资发展有限公司	2,539,800		人民币普通股		
中信建投证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户	2,299,695		人民币普通股		
徐开东	1,600,000		人民币普通股		
葛映卿	1,428,508		人民币普通股		

黄泽鹏	1,415,872	人民币普通股
易庆庐	1,225,981	人民币普通股
王建华	1,110,300	人民币普通股
姚进隆	1,034,500	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，尚未获悉前十名股东之间、前十名无限售条件流通股股东之间，以及前 10 名无限售条件流通股股东和前 10 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。	

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

2011 年是集团实施五年发展战略的开局之年，围绕第六届董事局确立的“加快产业结构调整，集中资源发展房地产业，打造专业房地产上市公司”的战略目标，集团更新观念、革新模式、调整结构、强化管理。全年工作围绕“增项目、上规模、提速度、促发展”的年度目标，全面整合集团资产结构，基本完成非房地产业务的剥离；为适应房地产业务的发展需要，集团对制度体系进行全面梳理，修订完善各项管理制度、调整了组织构架、岗位设置及薪酬体系；强化集团总部对房地产项目的业务管控，加快项目开发进度，加大项目拓展力度，房地产战略布局初见成效。

2011 年度，集团通过一系列改革、调整和优化措施，资产结构更趋合理，经营状况明显好转，主营业务日显突出，资金运营、财务指标、风险控制均创历史最好的水平。年内主要因对非房地产业务的资产剥离及结转房地产部分销售收入，集团归属于母公司所有者的净利润 14,008 万元，较上年增加 45%，每股收益 0.3 元，较上年增加 43%。

报告期内公司加大西安“鸿基·紫韵”项目以及草埔鸿基花园二期·鸿翠苑、以及鸿业苑·名豪居等项目尾盘的营销力度，加快资金回笼；重点推进深圳草埔、龙岗中心城等两个旧改项目；同时立足深圳、西安，积极拓展广东、陕西、安徽、湖南等地二、三线城市房地产新项目，集团看好深莞惠的融合加速及长株潭经济一体化带来的地产机遇，积极在上述区域内

进行开发布局，获得了东莞桥头镇、湖南湘潭市岳塘区双马工业园等国有土地使用权，2012 年初又获得了惠东县港口滨海项目 30872 平方米土地使用权。

主营业务经营情况

(1) 房地产开发

报告期内公司房地产项目进展情况：

①西安“鸿基·紫韵”项目：该项目占地面积 102,099 平方米，总建筑面积 249,517 平方米。截止本报告期末，该项目累计开工面积为 24 万平方米，累计竣工面积 13.9 万平方米。

②东莞桥头镇“宝安·山水江南”项目：该项目占地面积约 12.85 万平方米，规划计容面积约 29 万平方米。截止年末，开始进行项目展示区基础工程施工。实现了当年拿地，当年动工。

③湖南湘潭“宝安·江南城”项目：该项目占地面积 8.66 万平方米，规划计容面积约 20 万平方米。截止年末，已取得建设用地规划许可证，建设工程规划许可证正在办理过程中。

报告期内公司旧改项目进展情况：

①深圳草埔鸿基花园三期（“宝安·宝翠苑”）旧改项目：2011 年 4 月被列入 2011 年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划，获准编制城市更新单元规划。12 月该项目的专项规划设计报告获批，该项目开发建设用地面积 6693.9 平方米，12 月 20 日已经罗湖区重建局确认开发主体并公告。截止年末，开始办理土地相关手续。

②深圳龙岗鸿基花园四期旧改项目：已被列入 2011 年深圳市城市更新单元规划制定计划第三批计划，获准编制城市更新单元规划。该项目拟拆除重建用地面积约 1.13 万平方米。截止年末，专项规划方案已报政府审批。

(2) 物业管理

加强对公司自有物业租赁统筹管理，积极拓展外部市场；稳固住宅物业管理（含车库管理）项目。截止本报告期末，公司物业管理业务收入约 6,335 万元。

5.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产开发及物业管理	80,396.38	53,296.42	33.71%	30.81%	51.06%	-8.88%
出租车运输	0.00	0.00	0.00%	100.00%	100.00%	
酒店及餐饮	0.00	0.00	0.00%	100.00%	100.00%	
物流及运输	1,340.58	831.10	38.00%	-74.08%	-78.49%	12.74%

主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
广东地区	21,268.96	-8.82%
西安地区	60,468.00	13.86%

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

√ 适用 □ 不适用

报告期内公司利润构成等财务数据变动情况

	项目	2011 年度	2010 年度	变动幅度
1	销售费用	6,389,169.00	21,488,674.34	-70.27%
2	管理费用	73,151,116.06	113,120,235.51	-35.33%

3	财务费用	1,691,128.57	23,194,679.78	-92.71%
4	投资收益	106,109,855.95	76,580,318.68	38.56%
5	对联营企业和合营企业的投资收益	-9,651,500.90	-3,276,720.19	-194.55%
6	营业外收入	1,121,012.34	11,350,155.10	-90.12%
7	营业外支出	3,315,203.06	36,809,049.65	-90.99%
8	非流动资产 处置损失	380,000.00	26,452,538.48	-98.56%
9	所得税费用	86,233,621.66	35,947,749.50	139.89%
10	少数股东损益	397,809.55	-3,889,549.67	110.23%

变动原因:

- 1、销售费用减少的主要原因是：本期“鸿基紫韵”项目未推出新的楼盘预售，广告费减少，本年度结算的销售代理费也相应减少所致。
- 2、财务费用减少的主要原因是：公司归还银行借款及因非房地产业务的产业剥离，转让原控股子公司，期末不合并报表所致。
- 3、管理费用减少的主要原因是：因公司非房地产业务的产业剥离，转让原控股子公司，期末不合并报表所致。
- 4、投资收益、所得税费用增加的主要原因是：报告期公司因转让控股子公司取得的投资收益较上年同期大幅增加所致。
- 5、对联营企业和合营企业的投资收益减少的主要原因是：联营企业本年度亏损增加所致。
- 6、营业外收入减少的主要原因是：公司上年同期固定资产处置收益较大所致。
- 7、营业外支出、非流动资产处置损失减少的主要原因是：上年同期公司控股子公司——深圳市鸿基物流有限公司转让资产包产生的损失较大所致。
- 8、少数股东损益减少的主要原因是：公司收购新鸿泰公司持有的七家公司少数股权影响所致。

§ 6 财务报告

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

√ 适用 □ 不适用

(1) 会计政策变更

A、本公司本期会计政策变更事项

以前年度公司子公司所发生的超额亏损，在合并资产负债表中由母公司承担，本期公司根据《企业会计准则》合并财务报表中关于“子公司发生超额亏损在合并资产负债表中的反映：子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍应当冲减少数股东权益，即少数股东权益可以出现负数”，进行会计政策变更，本公司进行追溯调整，历年影响金额如下：

B、对原报出的 2010 年度财务报表更正影响情况

单位：元 币种：人民币

项目	追溯重述前金额	调整金额	追溯重述后金额
归属于母公司所有者的净利润	96,586,077.75	-309,757.66	96,276,320.09
少数股东损益	-4,199,307.33	309,757.66	-3,889,549.67
少数股东权益	25,111,672.72	-12,674,364.39	12,437,308.33
未分配利润	-153,665,128.53	12,674,364.39	-140,990,764.14

对原报出的 2009 年度财务报表更正影响情况

项目	追溯重述前金额	调整金额	追溯重述后金额
归属于母公司所有者的净利润	64,907,773.22	6,913,555.46	71,821,328.68
少数股东损益	-14,135,694.57	-6,913,555.46	-21,049,250.03
少数股东权益	114,385,953.19	-12,984,122.05	101,401,831.14
未分配利润	-250,251,206.28	12,984,122.05	-237,267,084.23

单位：元 币种：人民币

(2) 会计估计变更

本公司本期主要会计估计变更事项

单位：元 币种：人民币

会计估计变更的内容	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
固定资产的预计使用寿命、预计净残值	第六届董事局第八次定期会议审批	利润总额	-1,183,400
		固定资产	-1,183,400

为了能够更加公允、恰当地反映本公司的财务状况和经营成果，使固定资产折旧年限与其实际使用寿命更加接近，公司依照会计准则等相关会计及税务法规的规定，结合公司的实际情况，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值进行会计估计变更，会计估计变更情况：

变更前的会计估计

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10 至 40 年	5%	2.375%至 9.50%
机器设备	6 至 10 年	5%	9.50%至 15.83%
运输设备	5 至 10 年	5%	9.50%至 19%
电子及其他设备	5 年	5%	19%

变更后的会计估计

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

四、电子及其他设备	5	3%	19.4%
-----------	---	----	-------

6.2 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

6.3 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用 不适用

(1) 本期新纳入合并范围的子公司			单位：元 币种：人民币
名称	期末净资产	本期净利润	
东莞市宜久房地产开发有限公司	-2,306,538.29	-3,306,538.29	
东莞宝安鸿基房地产开发有限公司	19,935,436.51	-64,563.49	
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	49,543,667.91	-456,332.09	
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	9,901,804.56	-98,195.44	
深圳市宝永发投资发展有限公司	596,997.00	-3,003.00	
深圳市宝地投资发展有限公司	497,882.00	-2,118.00	
深圳市宝鹏投资发展有限公司	597,453.90	-2,546.10	
(2) 本公司本期持股比例发生变化的合并子公司			单位：元 币种：人民币
名称	股权转让前持股比例	股权转让后持股比例	对公司损益的影响
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	94.99%	100.00%	680,009.41
深圳市鸿基房地产有限公司	90.00%	100.00%	1,560,326.06
深圳市鸿基物业管理有限公司	80.00%	100.00%	-102,537.42
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	94.97%	100.00%	-19,757.27
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	90.00%	100.00%	-33,041.97
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	70.00%	100.00%	该公司本期 10 月已注销
深圳市鸿基华辉运输有限公司	80.00%	100.00%	该公司本期 11 月已出售
<p>2010 年 12 月 29 日，公司与深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以下简称“新鸿泰公司”）签署《受让深圳市新鸿泰投资发展有限公司持有深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司等七家公司股权意向书》，公司受让新鸿泰公司持有的以下七家公司控股子公司的少数股权：①深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司 5%的股权；②深圳市鸿基房地产有限公司 10%的股权；③深圳市鸿基物业管理有限公司 20%的股权；④深圳市龙岗鸿基发展有限公司 5%的股权；⑤深圳市鸿基装饰设计工程有限公司 30%的股权；⑥深圳市鸿基华辉运输有限公司 20%的股权；⑦深圳市鸿永通国际货运代理有限公司 10%的股权（上述简称为七家目标公司）。公司受让新鸿泰公司持有的前述七家目标公司少数股权，股权转让价格以前述七家目标公司经审计、评估后的股东全部权益价值评估值为依据，双方协商确定转受让价格为 2,200 万元，该股权转让款项公司已于 2011 年 1 月全部付清，同时已办理股权工商变更登记过户手续。</p> <p>“深圳市鸿基装饰设计工程有限公司”及“深圳市鸿基华辉运输有限公司”已于本期分别注销、出售，具体情况详见附注四、6、（3）。本期仅将其期初至处置日的利润表纳入合并。</p>			
(3) 本期不再纳入合并范围的子公司。			单位：元 币种：人民币
名称	处置日净资产	期初至处置日净利润	
深圳市迅达汽车运输有限公司	128,640,915.04	——	
深圳市深运工贸企业有限公司	37,260,649.40	——	
深圳市鸿基酒店管理有限公司	31,206,722.87	——	
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	5,907,055.16	-3,731.71	
深圳市鸿基锦源运输有限公司	-5,136,546.46	-433,220.69	

深圳市鸿基华辉运输有限公司	2,397,574.57	-846,563.50
---------------	--------------	-------------

A、2010 年 12 月 10 日，公司与颜淑水、欧新民、陈茂成等三人签署《深圳市迅达汽车运输企业公司股权转让意向书》，将持有的深圳市迅达汽车运输企业公司（以下简称“迅达公司”）100%的股权转让予颜淑水、欧新民、陈茂成等三人及其所代表的迅达公司其他 99 名员工，其中转让迅达公司 40% 股权予颜淑水、30% 股权转让予欧新民、30% 股权予陈茂成。股权转让价格以经审计、评估后的迅达公司股东全部权益价值资产评估值为依据，双方协商确定转受让价格为 21,600 万元。股权转让后，公司不再持有迅达公司股权。公司于 2011 年 1 月已全额收到转让价款。此股权转让已办理股权工商变更登记过户手续。

B、2010 年 12 月 10 日，公司与吴春月、谢瑞宁、刘毅三人签署《深圳市深运工贸企业有限公司、深圳市鸿基酒店管理有限公司股权转让意向书》，将持有的深圳市深运工贸企业有限公司（以下简称“工贸公司”）95% 股权中的 35% 股权转让给谢瑞宁、30% 股权转让给吴春月、30% 股权转让给刘毅三人及其所代表的工贸公司、深圳市鸿基酒店管理有限公司（以下简称“鸿基酒店管理公司”）其他 191 名员工；将持有鸿基酒店管理公司 10% 股权中的 4% 股权转让给谢瑞宁、3% 股权转让给吴春月、3% 股权转让给刘毅三人及其所代表的工贸公司、鸿基酒店管理公司其他 191 名员工，股权转让价格以经审计、评估后的工贸公司、鸿基酒店管理公司股东权益价值资产评估值为依据，双方协商确定转受让价格合计为 7,220 万元（其中工贸公司 95% 股权转让价格为 6,890 万元，鸿基酒店管理公司 10% 股权转让价格为 330 万元）。股权转让后，公司不再直接或间接持有上述两家公司股权。公司于 2011 年 1 月已全额收到转让价款。此股权转让已办理股权工商变更登记过户手续。

C、公司控股子公司深圳市鸿基装饰设计工程有限公司，其经营期限已到期，公司也早已停止所有经营业务，于 2011 年 1 月 19 日取得深圳市金诺税务师事务所有限公司 24122011020002 号《关于深圳市鸿基装饰设计工程有限公司注销鉴证报告》，2011 年 10 月 11 日在深圳市市场监督管理局办理了注销登记手续。

D、2011 年 4 月 28 日，本公司与自然人卢木旺签署了《深圳市鸿基锦源运输有限公司股权转让协议》，协商确定将持有的深圳市鸿基锦源运输有限公司 80% 的股权以转让价格为人民币 0.80 元转让予自然人卢木旺。公司于 2011 年 4 月 24 日已全额收到转让价款。此股权转让已办理股权工商变更登记过户手续。

E、2011 年 7 月，本公司与自然人谢利君签署了《深圳市鸿基华辉运输有限公司股权转让协议》，协商确定将持有的深圳市鸿基华辉运输有限公司 100% 的股权以转让价格为人民币 1.00 元转让予自然人谢利君。公司于 2011 年 11 月 16 日已全额收到转让价款。此股权转让已办理股权工商变更登记过户手续。

6.4 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事局

二〇一二年四月七日