



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

2011 年年度报告全文

二〇一二年四月

目 录

第一节	重要提示	3
第二节	公司基本情况简介	3
第三节	会计数据和业务数据摘要	4
第四节	股本变动和股东情况	6
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	10
第六节	公司治理结构	18
第七节	股东大会情况简介	21
第八节	董事局报告	21
第九节	监事会报告	34
第十节	重要事项	35
第十一节	财务报告	45
第十二节	备查文件目录	45

第一节 重要提示

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。

全体董事出席了审议本次年度报告的董事局会议。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司对公司 2011 年度财务报告出具了标准无保留意见审计报告。

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。

第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：宝安鸿基地产集团股份有限公司

公司法定英文名称：BAOAN HONGJI REAL ESTATE GROUP CO., LTD

二、公司法定代表人：陈泰泉

三、公司董事局秘书：沈蜀江

证券事务代表：刘莹

联系电话:0755-82367726 传真：0755-82367753 电子信箱：szhkdb@yahoo.com.cn

联系地址:深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 27 楼

四、公司注册地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼

公司办公地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼

公司邮政编码：518001 公司互联网网址：www.bahjdc.com.cn

公司邮箱：szhkdb@yahoo.com.cn

五、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》

登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事局办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：宝安地产

股票代码：000040

七、其他有关资料

1、公司变更注册日期：2000 年 8 月 28 日

变更后注册地点：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼

2、公司法人营业执照注册号：440301104155082

3、税务登记号码：国税深字 440301192174418 号(04002535)

地税登字 440303192174418 号

4、公司聘请的会计师事务所名称：深圳市鹏城会计师事务所有限公司

办公地址：中国深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据（单位：人民币元）

营业利润	228,906,276.56
利润总额	226,712,085.84
归属于上市公司股东（母公司所有者）的净利润	140,080,654.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	90,534,284.68
经营活动产生的现金流量净额	-424,903,021.79

注：2011年度非经常性损益金额为49,546,369.95元，具体项目如下：

非经常性损益项目	2011年金额
非流动资产处置损益	105,073,201.93 (其中股权处置收益 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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,823,190.72
所得税影响额	-60,346,188.66
少数股东权益影响额	-389,991.50
合计	49,546,369.95

二、截止报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标（单位：人民币元）

	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
营业总收入	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	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	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	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	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	-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
资产总额	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	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	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

	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%	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%	-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
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%

公司报告期内净资产收益率和每股收益有关指标:

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	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	14.89%	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.62%	0.19	0.19

第四节 股本变动及股东情况

一、股份变动情况表：

（一）报告期内，公司因部分限售流通股上市流通而导致股份结构变动如下：

单位：股

	本报告期变动前		本报告期变动增减(+, -)					本报告期变动后	
	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	33,614,805	7.16%	0	0	0	-28,154,979	-28,154,979 注	5,459,826	1.16%
1、国家持股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2、国有法人持股	2,145,000	0.46%	0	0	0	0	0	2,145,000	0.46%
3、其他内资持股	31,014,979	6.60%	0	0	0	-28,154,979	-28,154,979	2,860,000	0.61%
其中：境内非国有法人持股	31,014,979	6.60%	0	0	0	-28,154,979	-28,154,979	2,860,000	0.61%
境内自然人持股	0	0	0	0	0	0	0		
4、外资持股	0	0	0	0	0	0	0		
其中：境外法人持股	0	0	0	0	0	0	0		
境外自然人持股	0	0	0	0	0	0	0		
5、高管股份	454,826	0.10%	0	0	0	0	0	454,826	0.10%
二、无限售条件股份	435,978,559	92.84%	0	0	0	28,154,979	28,154,979	464,133,538	98.84%
1、人民币普通股	435,978,559	92.84%	0	0	0	28,154,979	28,154,979	464,133,538	98.84%
2、境内上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4、其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	469,593,364	100.00%	0	0	0	0	0	469,593,364	100.00%

注：

2011年7月15日，公司接受第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司（以下简称“东鸿信公司”）委托，办理完毕其持有的28,154,979股有限售条件流通股的解限手续，东鸿信公司持有的28,154,979股有限售条件流通股变更为无限售条件流通股，股份上市流通日为2011年7月19日。具体内容详见公司于2011年7月16日在《中国证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 刊登的相关公告。

(二) 报告期内有限售条件股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市东鸿信投资发展有限公司	28,154,979	28,154,979	0	0	股改	2011年7月19日
合计	28,154,979	28,154,979	0	0	—	—

(三) 前 10 名股东中有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	深圳开道投资有限公司	2,860,000	尚须先偿还股改对价，报告期内未委托公司办理解除限售手续	0	自改革方案实施日起12个月内不上市交易或转让；在禁售期满后上市交易出售原非流通股股份数量占股份总数的比例在12个月内不超过百分之五、24个月内不超过百分之十。限售股份在上市流通时应首先向代为垫付的深圳市东鸿信投资发展有限公司偿还股改对价或取得其同意。
2	深圳机场候机楼有限公司	2,145,000	尚须先偿还股改对价，报告期内未委托公司办理解除限售手续	0	
合计		5,005,000		0	

二、股票发行与上市情况

(一) 截止报告期末前三年公司未有股票发行。

(二) 报告期内因公司第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司所持 28,154,979 股有限售条件流通股解除限售，公司股本结构相应发生变化，具体详见前述一。

(三) 公司无内部职工股。

三、截止报告期末股东持股情况及控制人情况介绍

(一) 前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况

单位：股

股东总数		71983 户				
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
中国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	69,909,605	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。

(二) 本公司控股股东及实际控制人情况介绍

公司不存在控股股东及实际控制人。

(三) 报告期内，公司第一大股东情况介绍

中国宝安集团控股有限公司

注册地：深圳市罗湖区笋岗东路 1002 号宝安广场 A 座 28 层 2803 房

法定代表人：钟征宇

注册资本：2000 万元

企业法人营业执照注册号：440301102744255

企业类型：有限责任公司

主要经营范围：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）

经营期限：1993年7月16日至2047年1月1日

主要股东名称：中国宝安集团股份有限公司（80%）、深圳恒安房地产开发有限公司（20%）

通讯方式：深圳市罗湖区笋岗东路1002号宝安广场A座28层2803房

（四）公司其他持股 10%以上的法人股东

名称：深圳市东鸿信投资发展有限公司

成立日期：1999年7月20日

注册地：深圳市罗湖区晒布路26号深运大厦8楼

法定代表人：颜金辉

注册资本：人民币1000万元

企业法人营业执照注册号：440301103425527

企业类型：有限责任公司

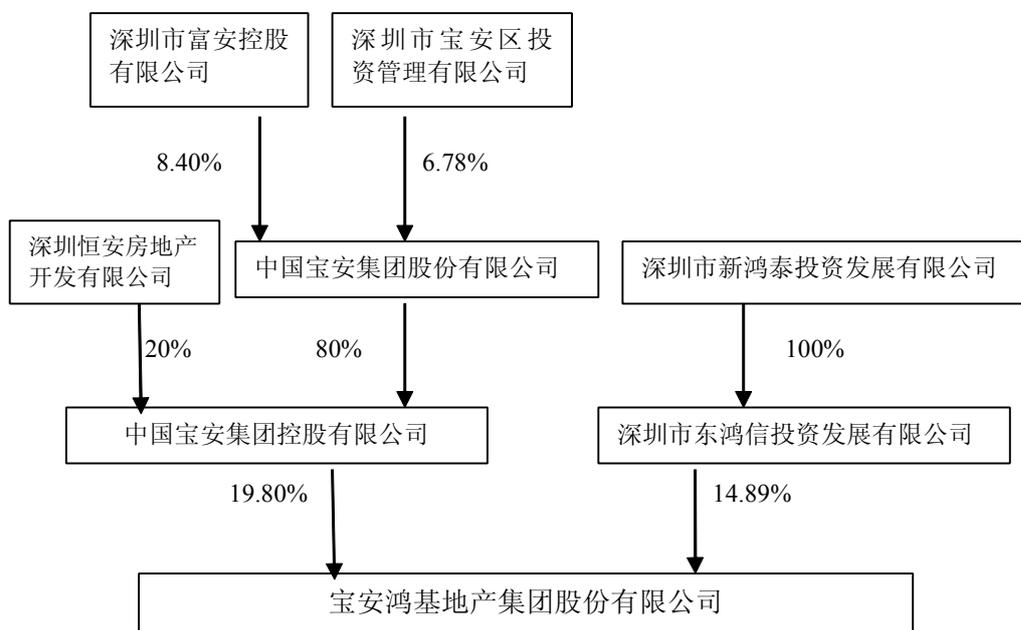
主要经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；电脑及外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发（不含医药及限制项目）

经营期限：1999年7月20日起至2020年12月31日

主要股东：深圳市新鸿泰投资发展有限公司（100%）

通讯地址：深圳市罗湖区晒布路26号深运大厦8楼

（五）公司第一大股东、第二大股东与公司的股权关系图



第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 现任董事、监事及其他高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
董事									
陈泰泉	董事局主席	男	49	2009.6.30 -2012.6.30	0	0	-	120,000	是(注1)
高文清	董事局 常务副主席	男	59	同上	221,483	221,483	-	816,196	否
颜金辉	董事局副主席	男	58	同上	135,061	135,061		686,200	否
周非	董事、总裁	女	50	同上	0	0	-	827,334	否
郭山清	董事	男	46	同上	0	0	-	120,000	是(注2)

钟征宇	董事	男	49	同上	0	0	-	120,000	是(注3)
贺雪琴	董事	男	44	同上	0	0	-	120,000	是(注4)
陈凤娇	独立董事	女	48	同上	0	0		120,000	否
何祥增	独立董事	男	49	同上	0	0		120,000	否
徐志新	独立董事	男	43	同上	0	0	-	120,000	否
陈伟强	独立董事	男	50	同上	0	0	-	120,000	否
监事									
尤明天	监事会主席	男	54	同上	0	0		677,440	否
李联添	监事	男	44	同上	0	0		274,921	否
陈昌华	监事	男	61	同上	0	0	-	60,000	是(注6)
张育新	监事	男	62	同上	0	0	-	60,000	是(注7)
其他高级管理人员									
罗伟光	副总裁	男	58	同上	199,891	199,891	-	758,452	否
陈汉忠	副总裁	男	59	同上	0	0	-	614,700	否
沈蜀江	董事局秘书 副总裁	女	41	同上	0	0		613,960	否
钟民	财务总监 财务经理	男	44	同上	0	0	-	613,120	否
杨子宁	副总裁	男	39	2011.12.28— 2012.6.30	0	0	—	0	是(注8)
黄旭辉	总裁助理	男	39	2009.6.30 -2012.6.30	0	0		473,236	否
于银彪	总裁助理	男	46	2010.3.24— 2012.6.30	0	0		450,535	否

注1—3、6、7、8：董事陈泰泉、郭山清、钟征宇、监事陈昌华、张育新、副总裁杨子宁均在公司第一大股东之控股股东单位——中国宝安集团股份有限公司领薪。

注4：董事贺雪琴先生在公司第一大股东之控股子公司领薪。

(二) 截止报告期末，公司现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

董事任职	任职单位	职务
------	------	----

钟征宇	中国宝安集团控股有限公司	法定代表人、董事长、总经理
高文清	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事
颜金辉	深圳市东鸿信投资发展有限公司	法定代表人、董事长
高管任职	任职单位	职务
罗伟光	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事

二、年度报酬情况

（一）董事、监事和高级管理人员在公司领取报酬的决策程序、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；

根据《公司薪酬制度》规定，公司高管实行年薪制，年薪主要包含固定部分、浮动部分（职务年薪+绩效年薪）、附加部分（交通及通讯补贴）；固定部分、职务年薪、附加部分按月发放。绩效年薪按月预提后根据年终考核结果一次性发放。根据高级管理人员的年度《绩效责任书》，董事局薪酬与考核委员会分别于年中、年末对高管进行了考核，根据高管填报的绩效考核相关资料及述职报告，加权汇总高管自我评分与总裁、董事、董事局主席考核评分最终确定绩效考核系数，作为高管年终绩效年薪的发放依据。

（二）现任董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额

现任董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额是 7,886,094 元。

三、现任董事、监事及其他高级管理人员的主要工作经历：

（一）董事局成员

1、陈泰泉：公司第六届董事局主席。男，1963年2月出生，研究生学历，中国民主建国会会员、深圳市人民检察院特约检查员、深圳市企业联合会副会长、民建深圳市委副主委、民建广东省委常委，深圳市人大常委。现兼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、执行总裁。曾任宝安集团总裁助理、执行副总裁等职务。

2、高文清：公司第六届董事局董事局常务副主席。男，1953年4月出生，大专学历，经济师，中共党员。现兼任深圳市东鸿信投资发展有限公司董事、深圳市新鸿泰投资发展有限公司董事，曾任公司董事兼副总裁、总裁，深圳市东鸿信投资发展有限公司监事、深圳市迅达汽车运输企业公司车队长、经理等职务。

3、周非：公司第六届董事局董事、总裁。女，1962年4月出生，大学本科学历，高级工程师，中共党员。现兼任公司控股子公司——深圳市鸿基房地产有限公司、深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司、深圳市龙岗鸿基发展有限公司董事，西安深鸿基房地产开发有限公司董事，陕西宝安鸿基房地产开发有限公司董事，安徽鸿基房地产开发有限公司法定代表人、董事长。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、郭山清：公司第六届董事局董事。男，1966年9月出生，研究生学历，高级经营师，中共党员。现兼任宝安集团资产管理部总经理，武汉马应龙药业集团股份有限公司董事，深圳云海通讯股份有限公司董

事。曾任深圳市安信财务公司调研部副总经理、武汉马应龙药业集团股份有限公司财务总监、宝安集团生物医药事业部副部长兼唐人药业公司常务副总经理、宝安集团资产管理部常务副部长等职务。

5、钟征宇：公司第六届董事局董事。男，1963年6月出生，研究生学历。现兼任宝安集团副总裁、财务总监、金融部总经理，中国宝安集团控股有限公司法定代表人、董事长、总经理。曾任深圳市上步建行信贷主管、恒安房地产公司副总经理、宝安集团金融部副部长、金融部部长、金融总监、总裁助理，深圳市利必得投资公司副总经理等职务。

6、贺雪琴：公司第六届董事局董事。男，1968年9月出生，本科学历，经济师，中共党员。现兼任深圳市贝特瑞新能源材料股份有限公司法定代表人、董事长。曾任宝安集团资产经营部高级项目经理、部长助理、副部长、宝安集团创新科技园有限公司副总经理、深圳市宝安电子研究所办公室副主任、厦门龙舟实业集团股份有限公司总经理助理、深圳市运通物实业有限公司副总经理等职务。

7、颜金辉：公司第六届董事局副主席。男，1954年1月出生，大专学历，经济师，中共党员。现兼任深圳市东鸿信投资发展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、董事长，深圳市鸿丰（集团）有限公司法定代表人、董事长、总经理，曾任公司董事兼副总裁，深圳市深运工贸企业有限公司董事长、总经理，深圳市东鸿信投资发展有限公司董事等职务。

8、陈凤娇：公司第六届董事局独立董事。女，1964年9月出生，博士研究生学历，注册会计师、注册税务师、会计师。现兼任深圳市泓兴会计师事务所所长，北海国发海洋生物产业股份有限公司独立董事，广东省现代服务业专家工作委员会委员，深圳市专家工作联合会金融业专家工作委员会委员，取得深圳市金融行业专家证。北京师范大学兼职教授、研究生导师。曾任深圳市福田审计师事务所项目经理、办事处主任，深圳市公平会计师事务所审计部长、所长助理，深圳市北成会计师事务所合伙人、副所长等职务。

9、何祥增：公司第六届董事局独立董事。男，1963年10月出生，律师。现兼任广东伟强律师事务所合伙人，英泰隆工业发展（深圳）有限公司、深圳市昌恩电子有限公司、广东省蕉岭油坑企业集团等单位常年法律顾问。曾任惠东县律师事务所、惠东县经济贸易律师所、广东粤惠律师事务所律师、合伙人、副主任、主任及惠东县青联常委、惠州市公证律师初、中级评委等职务。

10、徐志新：公司第六届董事局独立董事。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。现兼任北京市地平线律师事务所合伙人。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。

11、陈伟强：公司第六届董事局独立董事。男，1962年9月出生，研究生学历，中国民主建国会会员。现兼任广东深天正律师事务所合伙人、主任。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。

（二）监事会成员

1、尤明天：公司第六届监事会主席，党委副书记。男，1958年2月出生，高级政工师，中共党员。现兼任深圳市凯方实业发展有限公司董事，曾任深圳市鸿基集装箱运输公司总经理、公司人事部经理，深圳市东鸿信投资发展有限公司董事长等职务。

2、李联添：公司第六届监事会监事。男，1968年12月出生，研究生学历，助理会计师，中共党员。现兼任深圳市新鸿泰投资发展有限公司监事。曾任公司审计部部长、公司房地产开发部财务主管、深圳市龙岗鸿基房地产有限公司财务部经理、总经理助理等职务。

3、陈昌华：公司第六届监事会监事。男，1951年10月出生，研究生学历，高级政工师，中共党员。现兼任宝安集团办公室常务副主任兼品牌推广部部长。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、唐人文化公司总经理等职务。

4、张育新：公司第六届监事会监事。男，1950年12月出生，研究生学历，高级政工师，中共党员。现兼任宝安集团第七届监事会监事、党委副书记、人力资源总监。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、调研处长、宝安集团办公室主任、人力资源部部长等职务。

（三）其他高级管理人员

1、罗伟光：副总裁。男，1954年3月出生，大专学历，经济师，中共党员。现兼任深圳市东鸿信投资发展有限公司董事，深圳市新鸿泰投资发展有限公司董事，公司党委书记，深圳市鸿基房地产有限公司法定代表人、董事长、总经理，深圳市凯方实业发展有限公司董事。曾任公司董事、副总裁、总经理助理、人事政工部经理、办公室主任、等职务。

2、陈汉忠：副总裁。男，1954年10月出生，本科学历，工程师，中国民主建国会会员。现兼任公司控股子公司——深圳市鸿基房地产有限公司董事，深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司、深圳市龙岗鸿基发展有限公司、深圳市鸿基物业管理有限公司、深圳市宝鹏物流有限公司、深圳市宝地投资发展有限公司、深圳市宝永投资发展有限公司、深圳市鸿基物流有限公司法定代表人、董事长，深圳市深威驳运有限公司董事，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。

3、沈蜀江：副总裁兼董事局秘书，董事局办公室主任。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。

4、杨子宁：副总裁。男，1973年6月出生，大学本科学历，工程师、房地产经济师，中共党员。曾任宝安集团地产开发部副总经理，深圳恒安房地产有限公司项目经理、高级项目经理、总经理助理、副总经理等职务。

5、钟民：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。

6、黄旭辉：总裁助理。男，1996年参加工作，会计师。现兼任深圳市鸿基物业管理有限公司董事，深圳市鸿基物流有限公司董事、总经理，深圳市鸿永通国际货运代理有限公司法定代表人、董事长、总经理，深圳市宝地投资发展有限公司总经理、深圳市宝永投资发展有限公司总经理。曾任深圳市鸿基小汽车运输有限公司会计、财务部负责人、深圳市迅达汽车运输企业公司财务负责人，公司财务经理等职务。

7、于银彪：总裁助理。男，1966年6月出生。双学士学位，经济师，中共党员。现兼任公司党委副书记、纪委书记、党办主任，福建东南广播电视网络有限公司监事，深圳市鸿基房地产有限公司监事，深圳

市龙岗鸿基房地产开发有限公司监事，深圳市龙岗鸿基发展有限公司监事，深圳市鸿基物业管理有限公司监事，深圳市鸿永通国际货运代理有限公司监事。曾任江西财经大学经济系教师，福建东南广播电视网络有限公司办公室主任、董事会秘书，公司行政办公室主任。

四、截止报告期末，现任董事、监事、高级管理人员在股东以外的其他单位任职或兼职情况

董事			
姓名	任职或兼职单位	与本公司的关系	职务
陈泰泉	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	常务副主席、执行总裁
高文清	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	公司第二大股东的控股股东	董事
周非	深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市鸿基房地产有限公司、	本公司控股子公司	董事
	深圳市龙岗鸿基发展有限公司	本公司控股子公司	董事
	西安深鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	董事
	陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	董事
	安徽宝安鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
钟征宇	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	副总裁、财务总监、金融部总经理
贺雪琴	深圳市贝瑞特新能源材料股份有限公司	无关联关系	法定代表人、董事长
郭山清	武汉马应龙药业集团股份有限公司	公司第一大股东的关联企业	董事
	深圳云海通讯股份有限公司	公司第一大股东的参股企业	董事
颜金辉	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	公司第二大股东的控股股东	法定代表人、董事长
	深圳市鸿丰（集团）有限公司	无关联关系	法定代表人、董事长、总经理
陈凤娇	深圳市泓兴会计师事务所	无关联关系	所长
	北海国发海洋生物产业股份有限公司	无关联关系	独立董事
	深圳市专家工作委员会金融联合会	无关联关系	委员
何祥增	广东伟强律师事务所	无关联关系	律师、合伙人
	英泰隆工业发展（深圳）有限公司	无关联关系	常年法律顾问
	深圳市昌恩电子有限公司	无关联关系	常年法律顾问
	广东省蕉岭油坑企业集团	无关联关系	常年法律顾问

徐志新	北京市地平线律师事务所	无关联关系	律师、合伙人
陈伟强	广东深天正律师事务所	无关联关系	律师、合伙人、主任
监事			
姓名	任职或兼职单位	与本公司的关系	职务
尤明天	深圳市凯方实业发展有限公司	本公司控股子公司	董事
	福建东南广播电视网络有限公司	本公司参股企业	董事
李联添	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	公司第二大股东的控股股东	监事
张育新	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	党委副书记、纪委书记、工会主席、人力资源总监
陈昌华	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	办公室常务副主任兼品牌推广部部长
高级管理人员			
姓名	任职或兼职单位	与本公司的关系	职务
罗伟光	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	公司第二大股东的控股股东	董事
	深圳市鸿基房地产有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长、总经理
	深圳市凯方实业发展有限公司	本公司控股子公司	董事
陈汉忠	深圳市鸿基物业管理有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
	深圳市鸿基物流有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
	深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司、	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
	深圳市龙岗鸿基发展有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
	深圳市宝鹏物流有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
	深圳市宝地投资发展有限公司、	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
	深圳市宝永投资发展有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
	深圳市鸿基房地产有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市深威驳运有限公司	本公司持股 45%的参股企业	董事
黄旭辉	深圳市鸿基物流有限公司	本公司控股子公司	董事、总经理
	深圳市鸿基物业管理有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长、总经理
	深圳市宝地投资发展有限公司	本公司控股子公司	总经理

	深圳市宝永投资发展有限公司	本公司控股子公司	总经理
于银彪	福建东南广播电视网络有限公司	本公司参股企业	监事
	深圳市鸿基房地产有限公司	本公司控股子公司	监事
	深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	监事
	深圳市龙岗鸿基发展有限公司	本公司控股子公司	监事
	深圳市鸿基物业管理有限公司	本公司控股子公司	监事
	深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	本公司控股子公司	监事

五、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1、董事变动情况

2011年5月13日，庄伟鑫先生因个人工作原因，请求辞去公司第六届董事局董事职务，其辞职报告送达董事局之日起生效。

（具体内容详见2011年5月17日《中国证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn公告）

2、高管变动情况

2011年6月8日，高文清先生因个人身体原因书面请求辞去公司总裁职务，公司董事局接受其辞职。经公司第六届董事局第十五次临时会议审议通过，选举高文清先生担任公司第六届董事局常务副主席。

（具体内容详见2011年6月9日《中国证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn公告）

2011年8月1日，颜金辉先生因个人身体原因辞去集团副总裁职务，邱圣凯、罗竣、余毓凡、王迪新先生因公司产业结构调整与经营发展的需要，分别请求辞去公司副总裁、总裁助理职务，董事局接受前述人员的辞职申请。经公司第六届董事局第十八次临时会议审议通过，选举颜金辉先生为公司第六届董事局副主席，聘任邱圣凯、罗竣、余毓凡为集团高级巡视员，聘任王迪新为巡视员。

（具体内容详见2011年8月2日《中国证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn公告）

3、新聘高管情况

2011年6月8日，根据董事局主席陈泰泉提名，经公司第六届董事局第十五次临时会议审议通过，聘任周非为公司总裁，同时免去其公司常务副总裁职务。

（具体内容详见2011年6月9日《中国证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn公告）

2011年12月28日，根据总裁周非提名，经公司第六届董事局第二十二次临时会议审议通过，聘任杨子宁为公司副总裁。

（具体内容详见2011年12月29日《中国证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn公告）

六、员工情况

因进行非房地产业务的产业剥离及结构调整，公司转让原部分控股子公司股权，员工人数大幅减少。截止 2011 年 12 月 31 日，公司在职工总数为 685 人：其中技术人员 116 人，管理及其他人员 569 人；其中硕士以上学历 13 人，大学本科学历 92 人，大专学历 92 人，中专学历 54 人，其他 434 人。离退休员工 25 人，费用由社保基金统筹解决。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，健全公司内部控制制度，构建了与公司发展战略相匹配的内部管控体系，提高公司规范运作水平。

（一）公司内部控制规范实施工作开展情况

根据财政部、证监会等五部委关于推动上市公司实施内部控制基本规范的总体部署，及深圳证监局颁发的《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》，报告期内公司开展了内部控制规范有关工作。

2011年3月下旬，公司召开内部控制项目实施工作动员大会，对公司内控实施工作进行了统一部署，制定了《关于实施〈企业内部控制基本规范〉的工作方案》，由审计部牵头，将公司内控体系建设任务分解下达到各职能部门和下属公司，对制度体系进行全面梳理，修订完善各项管理制度、重要业务风险控制点及业务流程，查找问题，对发现的问题拟定整改措施，督促落实整改，并于2012年2月进行了内部控制测试，评价了内部控制系统设计和执行的有效性，形成内控手册初稿，出具内部控制自我评价报告。

（二）与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况

报告期内公司进一步修订完善了以《财务管理制度》为基础的财务管理相关内控制度体系，明确了公司财务人员的岗位职责，保证涉及会计工作的各岗位间的权责分明、相互制约、相互监督的关系，进一步完善了适应公司自身发展的财务管理组织架构；规范财务报告编制流程，明晰各部门、岗位职责。公司总裁负责审批财务报告总体编制计划，财务总监负责组织财务报告的编制工作，财务部负责具体编制工作和进行财务分析工作。

公司已在《年报信息披露重大差错责任追究制度》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。

（三）开展内幕交易防控的内部培训，坚决打击内幕交易

根据深圳证监局关于落实“深圳上市公司信息披露专项工作会议”精神的通知，公司组织全体董事、监事、高级管理人员、公司职能部门领导及下属公司董事长、总经理等参加防控内幕交易的专题培训，就

内幕交易、内幕人及其相关概念内容的定义及范畴，内幕交易典型案例及公司信息披露制度体系、信息披露日常工作情况进行了培训及沟通，提升了董事、监事、高管及其他公司信息披露义务人打击和防范内幕交易的自觉性和主动性，进一步增强防范内幕交易意识。公司还在定期报告披露、重大事项公告前等股票买卖“窗口期”提醒董监高及相关内幕知情人不得违规买卖股票，同时公司建立了内幕信息知情人管理档案，做好内幕信息知情人登记备案工作，将防范内幕交易工作落到实处，推进内幕交易防控体系建设。

（四）公司治理其他相关工作

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

报告期内，公司不存在违规向大股东提供未公开信息的公司治理非规范情况。

二、公司独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》、《公司独立董事制度》等相关法律法规和规章制度的规定和要求，忠实地履行了独立董事的职责，谨慎、认真、勤勉地行使公司所赋予独立董事的权利，积极出席了 2011 年度公司董事局的相关会议，对各项议案均认真审议并发表了意见。同时，作为公司董事局审计委员会、薪酬与考核委员会委员，独立董事依据《董事局审计委员会工作规程》、《董事局薪酬与考核委员会工作规程》开展工作，对涉及公司定期财务报告、年度审计会计师事务所履职评价及续聘、内控制度执行情况、高管绩效考核等日常事项进行了审议，切实维护了公司和股东特别是社会公众股股东的利益，对完善公司治理，促进董事局发挥在公司治理中的核心作用起到了应有作用。

（一）独立董事出席董事会情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)
何祥增	13	13	0	0
陈凤娇	13	13	0	0
陈伟强	13	13	0	0
徐志新	13	12	1	0

（二）独立董事对公司事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事对公司董事局会议审议的议案及其它相关事项均未提出异议。

三、公司与第一大股东在业务、人员、资产、机构与财务等方面分开的情况

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除董事、监事之外的职务，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：公司董事局、监事会及职能机构的设置与运作完全独立于第一大股东。第一大股东除通过股东大会和有关法定程序向公司推荐董事候选人及行使其股东权利外，不干预公司日常经营运作。

四、公司内部控制自我评价

《公司 2011 年内部控制自我评价报告》已经第六届董事局第十一次定期会议审议通过，公司监事会和独立董事对公司内部控制自我评价报告发表了意见。

自我评价报告全文详见公司于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 披露的《2011 年年度公司内部控制的自我评价报告》。

五、报告期内，公司对高级管理人员的考评及激励机制、相关奖励制度

董事局薪酬与考核委员会根据公司《薪酬制度》、《绩效考核制度》及《董事局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考核。

高管于年初拟定《绩效责任书》，经董事局确认，明确年度目标任务。年度考核时先由高级管理人员对照各自《绩效责任书》的目标任务完成情况撰写个人述职报告并自评打分，董事局薪酬与考核委员会委员会汇总各人述职报告、考核评分表及其它相关绩效资料后送董事和总裁分别对各高管进行考核评分，再提交董事局主席考核评分，加权得出年终考核分数，确定个人绩效年薪和奖金挂钩计发方案。

2011 年 12 月，为进一步发挥薪酬的激励作用，公司对高级管理人员薪酬结构及等级进行调整，调整后的薪酬结构为：基本年薪+业绩薪酬+奖励基金，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，奖励基金与公司年度业绩挂钩。

第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司召开了2010年年度股东大会、2011年第一次临时股东大会。会议召开及信息披露情况如下：

1、公司分别于 2011 年 3 月 19 日、3 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《关于召开 2010 年年度股东大会的通知》、《关于召开 2010 年年度股东大会的补充通知》，2011 年 4 月 8 日上午 9:30，公司 2010 年年度股东大会在鸿基大厦 25 楼会议厅召开，会议决议公告刊登于 2011 年 4 月 9 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网。

3、公司于 2011 年 12 月 13 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《关于召开 2011 年第一次临时股东大会的通知》。2011 年 12 月 28 日上午 9:30，公司 2011 年第一次临时股东大会在鸿基

大厦 25 楼会议厅召开，会议决议公告刊登于 2011 年 12 月 29 日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网。

第八节 董事局报告

一、报告期内公司经营情况

(一) 主营业务范围及其经营状况

- 1、主营业务范围：房地产开发及物业管理
- 2、各业务板块收入及其构成情况

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%

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%

3、总体经营状况

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、调整了组织架构、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。

4、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 m²，规划计容面积约 29 万 m²。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。

(二) 主要控股公司经营情况

(单位: 万元)

公司名称	持股比例	注册时间	注册资本	业务性质	截止 2011 年 12 月 31 日总资产	截止 2011 年 12 月 31 日净资产	2011 年度 营业收入	营业收入 比上年增 减 (%)	2011 年度 净利润	净利润比 上年增减 (%)
深圳市鸿基房地产有限公司	100%	1998-01-05	5,000	房地产开发	10,548.45	8,610.49	9,433.23	2067.71%	1,560.55	328.20%
深圳市龙岗鸿基房地产有限公司	100%	1993-09-07	3,168	房地产开发	19,822.46	2,324.09	2,976.46	45.22%	1,357.30	169.63%
西安深鸿基房地产开发有限公司	100%	2003-07-21	15,000	房地产开发 及销售	79,972.29	30,752.39	60,468.00	17.58%	9,485.30	-4.47%
深圳市鸿基物业管理有限公司	100%	1997-05-04	1,000	物业管理	3,451.85	1,181.77	4,692.15	-15.87%	-45.66	-131.18%
东莞市宜久房地产开发有限公司	100%	2010-01-13	100	房地产开发 及销售	29,819.48	-230.65	-	-	-330.05	-
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	100%	2011-08-16	5,000	房地产开发 及销售	20,558.51	4,954.33	-	-	-45.66	-

(三) 报告期公司资产、负债主要构成变化情况及同比变动的主要原因 (单位: 元)

序号	项目	2011年		2010年		占总资产的比重增减(百分点)
		金额	占总资产比重(%)	金额	占总资产比重(%)	
1	货币资金	362,404,316.56	19.19	701,741,671.75	30.73	-11.54
2	存货	912,241,811.08	48.31	638,215,147.94	27.95	20.36
3	无形资产	28,632,389.70	1.52	112,585,549.84	4.93	-3.41
4	短期借款	0	0	75,000,000.00	3.28	-3.28
5	应付账款	169,687,725.97	8.99	92,301,941.89	4.04	4.95
6	预收款项	434,428,888.21	23.01	722,615,327.08	31.65	-8.64
8	一年内到期的非流动负债	93,340,000.00	4.94	0	0	4.94
9	长期借款	0	0	221,500,000.00	9.70	-9.7
11	盈余公积	86,217,520.36	4.57	212,430,339.50	9.30	-4.73
	资产总计	1,888,141,595.10	100	2,283,416,351.06	100	

变动原因:

1、货币资金减少的主要原因是,新增子公司支付土地款、以及公司非房地产业务的产业剥离,转让原控股子公司,期末不再合并报表所致。

2、存货增加的主要原因是,本期新增子公司东莞市宜久房地产开发有限公司及湖南宝安鸿基房地产开发有限公司购入土地所致。

3、无形资产、短期借款减少的主要原因是,公司非房地产业务的产业剥离,转让原控股子公司,期末不再合并报表所致。

4、应付账款增加的主要原因是,子公司湖南宝安鸿基房地产开发有限公司应付未付土地款影响所致。

5、预收款项减少的主要原因是,子公司西安深鸿基房地产开发有限公司预收楼款本期结转收入所致。

6、一年内到期的非流动负债增加、长期借款减少的主要原因是,公司银行借款均在2012年到期,将其重分类到一年内到期的非流动负债科目所致。

7、盈余公积减少的主要原因是,本期公司用盈余公积弥补以前年度亏损所致

(四) 报告期内公司利润构成等财务数据变动情况

(单位: 元)

	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。

(五) 报告期内公司现金流量变动情况

(单位: 元)

	项目	2011 年度	2010 年度	变动幅度
1	经营活动产生的现金流量净额	-424,903,021.79	537,258,302.29	-179.09%

2	投资活动产生的现金流量净额	223,202,904.66	109,536,013.29	103.77%
3	筹资活动产生的现金流量净额	-136,033,756.81	-228,552,010.57	-40.48%
4	汇率变动对现金及现金等价物的影响	-11,338.43	-72,377.34	-84.33%
5	现金及现金等价物净增加额	-337,745,212.37	418,169,927.67	-180.77%

变动原因:

1、经营活动产生的现金流量净额减少的主要原因是：本年度公司开始开拓房地产业务，在湖南、东莞等地区支付土地款的原因所致。

2、投资活动产生的现金流量净额增加的主要原因是：本年度公司转让子公司股权取得现金所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额减少的主要原因是：本年度公司归还银行借款所致。

二、公司经营中的困难与问题

2011年集团基本实现了向专业房地产公司转型，管理水平得到提升，经营业绩明显好转。但受房地产宏观调控政策累积效应逐渐显现的影响，集团经营面临如下困难：

- 1、集团现有融资方式单一，已满足不了企业快速发展的需要。
- 2、新项目拓展方面，思路还需放开，方法还需多样，拓展渠道需要增加。
- 3、受限购限贷政策影响，在售项目资金回笼速度及回款率降低，虽然集团已采取了积极应对措施，但力度还不够。
- 4、人才梯队建设仍需完善，综合型管理人才、房地产专业技术人才的外部引进和内部培育需要加强。年轻人才录用，尤其是校园招聘工作还存在不足。

三、公司对未来行业发展的展望及经营计划

2012年，在房地产调控一手打击投资和投机性需求，另一手加大保障房建设的政策基调下，今后的调控政策目标也转为加强注重房地产的社会功能。随着高铁建设的推进，各省内城际铁路和各地轨道交通建设，将使房地产业的区域发展更加分化，具有一定基础建设优势和资源优势的区域房地产市场将面临发展机遇。今年公司各项工作将围绕“增项目、扩规模、促销售、创收益”重点展开。

- 1、加强项目全过程管理，完善成本管理体系，强化项目质量检查，确保项目进度及施工安全。
- 2、加强产品研发，增加刚需产品，创新营销模式，扩大营销渠道，推进新项目及存量物业资产的销售，加快资金回笼。
- 3、深耕现有区域城市，积极拓展其他二、三线城市的新项目，多元化拓展方式，力争新增2-3个新项目投资。
- 4、拓宽融资渠道，加大融资力度，优化债务结构。

- 5、继续推进内部控制建设工作，规范内部控制制度执行，强化内部控制监督检查。
- 6、加强人才队伍建设，加大人才的储备和培养力度，打造适应房地产发展的人才结构。
- 7、以住宅开发为主，丰富产品系列，提升产品品质，推广“宝安地产”的品牌形象，扩大市场影响力。
- 8、全面开展“标杆管理”、“加减法”以及“三力（压力、动力、活力）系统”，建立“凡事有制度、制度有流程、流程有约束”的管理模式。
- 9、继续加大历史债权债务及代持法人股相关款项的追收工作。

四、公司投资情况

1、报告期内没有募集资金，也没有报告期前的募集资金延续到报告期内的投资项目使用。

2、报告期内非募集资金的投资情况

本年度，公司投资总额约为 75,669 万元，主要用于下列投资项目：

项目名称	本年度投资金额(万元)	项目进度	本年度收益情况
西安“鸿基·紫韵”项目	34,798	参见“报告期内公司经营情况”之相关内容	营业利润 9,485.30
东莞宝安·山水江南	27,931	同上	营业利润-330.50
湘潭宝安·江南城	12,940	同上	营业利润-45.67

五、公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

（一）公司持有的可供出售金融资产主要包括公司持有的其他上市公司法人股，该等股份已取得股改流通权，包括尚处于被限制流通的股份。可供出售金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积。

（单位：元）

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	41,578,330.24		22,499,633.26		33,437,762.52
金融资产小计	41,578,330.24		22,499,633.26		33,437,762.52
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	41,578,330.24		22,499,633.26		33,437,762.52

（二）公司不存在持有外币金融资产、金融负债情况

六、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(一) 报告期内，公司会计政策、会计估计变更情况

一、本期会计估计变更事项

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：

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	利润总额	-1,183,400
	次定期会议审批	固定资产	-1,183,400

会计估计变更具体情况：

(1) 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%

(2) 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%

（相关内容参见2011年4月27日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn披露的相关公告）

二、本期会计政策变更事项

依照会计准则等相关会计法规的最新规定，结合公司的实际情况，公司对子公司超额亏损由少数股东按出资比例分担的部分的会计政策进行变更。

1、本次会计政策变更概况

(1) 变更原因：《企业会计准则》及其相关解释的要求。

(2) 变更前的会计政策：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时，如果子公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该超额亏损冲减该少数股东权益。否则该超额亏损均冲减母公司所有者权益，该子公司在以后期间实现的利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东损失之前，全部归属于母公司所有者权益。

(3) 变更后的会计政策：在合并财务报表中，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的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

2、本次会计政策变更对公司的影响

本次对子公司超额亏损由少数股东按出资比例分担的部分的变更属于会计政策变更，采用追溯调整法处理，影响年初未分配利润增加12,674,364.39元，年初少数股东权益减少12,674,364.39元。该追溯调整事项对公司以前年度的股东权益各项目影响如下表列示：

(1) 对原报出的2010年度财务报表影响情况

单位：元 币种：人民币

项目	追溯调整前金额	调整金额	追溯调整后金额
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

(2) 对原报出的2009年度财务报表影响情况

单位：元 币种：人民币

项目	追溯调整前金额	调整金额	追溯调整后金额
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

(二) 本期无会计差错更正事项

七、董事局日常工作情况

(一) 报告期内董事局的会议情况

报告期内公司董事局共召开 13 次会议，情况如下：

序号	时间	方式	届次	主要议题	是否发表 独立意见	公告日期
1	2011-03-16	通讯表决	第六届董事局第十四次临时会议	《关于公司受让广州中联创投资公司持有的宜久公司 100% 股权的议案》	——	2011-03-18
2	2011-03-15	现场会议	第六届董事局第七次定期会议	《公司关于 2010 年计提各项资产减值准备的专项报告》 《公司 2010 年度财务决算报告》 《公司 2010 年度利润分配的预案》 《公司 2010 年度盈余公积金弥补亏损的预案》 《董事局关于非标审计意见所涉事项的相关说明》 《2010 年度总裁工作报告》 《公司 2010 年度内部控制自我评价报告》 《董事局 2010 年度工作报告》 《公司 2010 年年度报告及其摘要》 《关于提请股东大会对董事局受让土地使用权事项特别授权的预案》 《关于召开 2010 年度股东大会的议案》	是	2011-03-19
3	2011-04-25	现场会议	第六届董事局第八次定期会议	《关于固定资产会计估计变更的议案》 《公司 2011 年第一季度报告》 《公司内控实施工作方案》 《关于修订<董事局薪酬与考核委员会工作规程>的议案》	是	2011-04-27
4	2011-06-08	现场会议	第六届董事局第十五次临时会议	《关于总裁辞职的议案》 《关于选举第六届董事局常务副主席的议案》 《关于聘任公司总裁的议案》	是	2011-06-09
5	2011-06-13	通讯表决	第六届董事局第十六次临时会议	《公司 2010 年度财务报告会计差错更正及追溯调整议案》 重新审计后的《公司 2010 年度财务报告》 董事局关于会计师对公司 2010 年度财务报告重新审计后出具的非标审计意见所涉事项的相关说明	是	2011-06-15
6	2011-07-15	通讯表决	第六届董事局第十七次临时会议	《公司“代持”法人股欠款追收方案》	——	——
7	2011-08-01	现场会议	第六届董事局第十八次临时会议	《关于增设集团高级巡视员、巡视员职务的议案》 《关于颜金辉先生辞去集团副总裁职务的议案》 《关于选举第六届董事局副主席的议案》 《关于集团部分高级管理人员	是	2011-08-02

				请辞的议案》 《关于聘任集团高级巡视员、 巡视员的议案》 《关于设立湖南宝安鸿基房地 地产开发有限公司的议案》		
8	2011-08-16	通讯表决	第六届董事局 第十九次临时 会议	关于集团与湘潭双旺投资置业 有限公司签署《五岳新城二期 项目国有土地使用权转让协 议》的议案	——	——
9	2011-08-24	通讯表决	第六届董事局 第九次定期会 议	《公司2011年半年度报告》及 其摘要 《关于调整集团组织架构的议 案》	是	2011-08-26
10	2011-09-02	通讯表决	第六届董事局 第二十次临时 会议	关于修改《公司财务管理制度》 的议案	——	——
11	2011-10-21	通讯表决	第六届董事局 第十次定期会 议	《关于授权安徽宝安鸿基房地 地产开发有限公司参与安徽池州 国有土地使用权出让竞买的议 案》 《公司2011年第三季度报告》	——	2011-10-25
12	2011-12-12	通讯表决	第六届董事局 第二十一次临 时会议	《关于聘任公司2011年年度审 计单位的预案》 《重新审计后公司2010年年度 利润分配的预案》 《重新审计后公司2010年度盈 余公积金弥补亏损的预案》 《关于召开公司2011年度第一 次临时股东大会的议案》	是	2011-12-13
13	2011-12-28	现场会议	第六届董事局 第二十二次临 时会议	《关于聘任公司副总裁的议 案》 《关于调整公司高层管理人员 薪酬方案的议案》	是	2011-12-29

（二）报告期内董事局对股东大会决议的执行情况

- 1、报告期内，董事局对年度股东大会、临时股东大会通过的各项决议均已执行落实。
- 2、报告期内，公司无利润分配、公积金转增股本以及配股、增发新股等方案的实施。

（三）董事局专门委员会的履职情况

报告期内，董事局审计委员会和薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》和《公司董事局审计委员会工作规程》、《公司董事局薪酬与考核委员会工作规程》，切实履职，开展了卓有成效的工作，进一步提升公司规范治理水平。

1、董事局审计委员会履职情况

（1）第六届董事局审计委员会日常工作

2011年度，审计委员会共召开9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、关于实施《企业内部控制基本规范》的工作方案、2010年度财务报告会计差错更正及追溯调整议案等。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，督促及协调相关各方尽快解决公司与深圳市赛德隆投资发展有限公司之间债权债务清收等历史遗留问题解决，协助公司规避财务及法律风险。

此外还重点关注了公司代持法人股事项及公司内部控制规范实施情况：

2011年6月根据深圳联创立信会计师事务所对法人股事项进一步核查的情况，审计委员会聘请了北京地石律师事务所谢望原律师出具《法律意见书》，谢望原律师认为，“从联创立信的专项审计报告的材料和证据分析，其中涉及的皖能电力（500万股）、鄂武商（196.3184万股）和昆百大（110.8100万股）三只股票所谓的“代持法人股”的代持协议无效，其股票权属应当认定为公司所有”。12月，审计委员会再次听取了联创立信关于“代持法人股”专项审计等情况的汇报，审计委员会建议公司计划财务部要提前评估法人股事项涉及的税务风险及影响；对法人股涉及资产的所有对外资料，必须审慎核查及履行相关程序。

审计委员会十分关注公司内部控制检查监督部门的设置和人员到位等情况，审计部（审计委员会工作组）作为审计委员会的日常办事机构，具体负责落实审计委员会对公司内控的监督检查工作，审计委员会积极支持审计部依法履行审计职能，发挥审计监督作用。报告期内审计委员会召开会议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宝贵的意见和建议，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，积极有效地履行审计委员会委员的职责。

（2）第六届董事局审计委员会在公司2011年度审计工作中履职说明

在2011年年度审计过程中，董事局审计委员会认真履行职责，根据《公司董事局审计委员会工作规程》的规定，完成了下列工作：

1、审计委员会于2011年12月23日就年报审计单位深圳市鹏城会计师事务所有限公司提交的《2011年度财务报表审计安排》进行了充分沟通，听取年度审计项目负责人关于年度审计主要事项通报，并就审计准则要求与治理层及管理层沟通事项、审计责任和审计主要工作、审计目的与范围、审计总体安排、审计费用预算、初步审计重要事项等内容进行了充分有效的沟通，协商确定了审计进场时间及报告签署时间，要求会计师严格履行审计程序，按照中国证监会的有关要求、审计准则、会计准则的相关规定认真完成2011年年报审计工作。

2、2012年2月27日，审计委员会现场召开会议审议了公司编制的2011年度财务报告，各委员就年报中涉及的重要事项及或有风险等情况进行了审核，认为：公司编制的财务报告的有关数据基本反映了公司截止2011年12月31日的财务状况和经营成果，并同意以此财务报表为基础开展2011年度的审计工作。

3、年审会计师按照审计工作计划进场后，审计委员会就会计政策运用、以及审计中发现的重要事项及或有风险等情况与审计单位作了持续、充分的沟通。2012年3月26日审计委员会召开会议，以审计单位提交的《与治理层的沟通函》为基础，与其就2011年财务审计报告结果以及重要审计事项中的代持法人股事项的后续情况、房屋建筑物的核算入账情况、会计政策变更的追溯调整事项、起诉关联企业偿还欠款、东南网股权、西安房地产收入确认等需关注的重要事项进行了审议，对会计师事务所出具的2011年度审计报告进行了审阅。同时还审议通过了《关于对应由少数股东承担的超额亏损事项进行会计政策变更的议案》、《关于2011年计提各项资产减值准备的专项报告》、《关于2011年度利润分配预案的建议》、《审议2011年度财务决算报告》、关于公司《内部控制自我评价报告》的议案。

审计委员会认为：公司2011年度财务会计报告在所有重大方面反映了公司截至2011年12

月 31 日的资产负债状况及 2011 年度的生产经营成果，同意将此报告提交董事会审议。同时对深圳市鹏城会计师事务所有限公司从事本年度的审计工作进行了总结，认为年审注册会计师已严格执行相关审计程序，并按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，完成了各项审计任务，出具的审计报告能够充分反映公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果及现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

2、董事局薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，第六届董事局薪酬与考核共召开了3次会议，主要审议了《董事局薪酬与考核委员会工作规程》修订稿、关于调整高层管理人员薪酬方案的议案并报董事局会议审定；组织了对公司高级管理人员年度绩效责任书的拟订、年度和年中考核绩效考核、季度绩效跟踪促进、审核高管人员2010年绩效考核评分办法及考核结果运用方案、对绩效跟踪及考核具体操作办法进行了改进。此外，委员会委员与薪酬与考核委员会工作组成员保持密切联系和沟通，通过各种方式及时掌握集团公司有关薪酬与考核工作的进展、状况，主任委员还经常到公司与相关工作人员分析研讨改进绩效管理的思路、办法，了解和分析解决具体问题，提出要求和安排意见，及时向董事局报告工作和提出建议，确保薪酬与考核相关工作顺利开展。

八、2011 年度利润分配预案

经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计确认，调整前年初未分配利润为人民币-153,665,128.53元，本期会计政策变更调增年初未分配利润12,674,364.39元，调整后年初未分配利润为人民币-140,990,764.14元，加上2011年第一次临时股东大会通过的盈余公积弥补亏损153,665,128.53元，2011年度公司实现归属于母公司所有者的净利润人民币140,080,654.63元，减去2011年度公司按章程计提的法定盈余公积金27,452,309.39元，2011年末可供股东分配利润为人民币125,302,709.63元。公司2011年度盈余公积金余额为人民币86,217,520.36元，公司2011年度资本公积金余额为人民币314,704,209.29元。公司2011年度按章程计提盈余公积金，无资本公积金转增股本方案。对本年利润分配采取派发现金红利方式，每股派发现金红利 0.03 元（含税）。

上述预案尚需提交公司2011年年度股东大会审议。

（三）公司过去三年现金分红情况

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者净利润	占合并报表中归属于母公司所有者净利润的比例	年度可供分配利润
2010 年	——	96,586,077.75	——	——
2009 年	——	64,907,773.22	——	——
2008 年	——	-114,882,564.68	——	——
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）	——			

九、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司已建立《公司内幕信息知情人登记制度》。报告期内，公司按制度规定，做好内幕信息知情人的登记、报备工作；组织董事、监事、高级管理人员以及可接触内幕信息的相关岗位员工对《依法打击防控资本市场内幕交易的意见》及公司《信息披露及管理制度》、《重大信息内部报告制度》及《内幕信息知情人登记制度》等文件及制度进行学习，增强相关人员的保密意识，严格备案登记，并将相关文件转发大股东、会计师事务所等外部机构，督促其配合上市公司进行内幕信息知情人登记。报告期内，公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

十、其它事项

报告期内公司选定信息披露的报刊为《中国证券报》和《证券时报》。

第九节 监事会报告

一、监事会日常工作

2011年度，监事会共召开了六次会议，全体监事均出席了每一次会议，会议召开情况及审议事项如下：

(一)2011年3月14日召开监事会2011年度第一次正式会议，审议并通过了经审计《公司2010年年度财务报告》、《公司2010年度内部控制自我评价报告》及《公司第六届监事会2010年度工作报告》。

(二)2011年4月25日召开监事会2011年度第二次正式会议，会议审议并通过了《公司关于固定资产会计变更事项》及未经审计的《公司2011年第一季度财务报告》；

(三)2011年6月13日召开监事会2011年度第一次临时会议，审议并通过了《公司2010年度财务报告会计差错更正报告及追溯调整的专项报告》及《董事局关于会计师对公司2010年度财务报告重新审计后出具非标准审计意见所涉及事项的相关说明》；

(四)2011年6月23日召开监事会2011年度第二次临时会议，会议讨论了深圳市证券交易所对公司2010年度信息披露考核结果为不合格的事项，经讨论，向深圳证券交易所提交了《关于请求对公司2010年度信息披露考核结果进行复核的意见》；

(五)2011年8月25日召开监事会2011年度第三次正式会议，会议审议并通过了未经审计的《公司2011年度中期财务报告》；

(六)2011年10月21日召开监事会2011年度第四次正式会议，会议审议并通过了未经审计的《公司2011年第三季度财务报告》。

二、监事会对公司2011年度有关事项的意见

经过对公司2011年度各项经营活动、投资决策、财务运作等重大经济活动进行检查和监督，

监事会认为：

（一）公司在 2011 年度的经营决策，未违背法律法规，经营活动按照《公司章程》规定的权限和程序进行。

（二）公司董事及其它高管人员在履行职责时，无违反法律法规和公司章程，亦未发生损害公司利益行为。

（三）报告期内监事会对公司财务状况进行了认真检查，审核了《公司 2010 年度财务报告》、《2011 年第一季度财务报告》、《2011 年中期财务报告》及《2011 年第三季度财务报告》并出具确认意见，认为公司定期报告均客观、真实地反映公司经营状况和财务状况。

（四）报告期内，未发现公司存在内幕交易和损害公司股东权益或造成公司资产流失的情况。

第十节 重要事项

一、报告期内重大诉讼、仲裁事项

以前期间发生并延续至报告期内的重大诉讼事项及其对公司财务状况的影响

1、公司诉广州金宇房地产开发公司（以下简称“金宇房地产”）合作开发纠纷案

此案由广东省高级人民法院（以下简称“省高院”）于2004年1月12日作出“（2003）粤高法民一终字第332号”终审民事判决，并于2004年5月8日在广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）立案执行。在执行过程中，金宇房地产被查封的物业——广州市芳村区东塱村东南侧的“金宇花园”27-32栋首、二层商铺以569万元抵偿给公司，并已完成过户手续。因金宇房地产公司无其他有效可执行财产，2005年6月27日，广州中院以“（2004）穗中法执字第1257号”民事裁定书裁定中止执行“（2003）粤高法民一终字第332号”终审民事判决，待公司发现金宇房地产有可供执行的财产时再向广州中院申请追偿。此事项，公司已于以前年度全额计提坏帐准备2559.77万元，目前该案处于中止执行阶段。报告期内通过法院执行收回71.63万元。

（此案诉讼事由及相关情况自 2003 年起在公司历年中期及年度报告中持续披露）

2、公司诉深圳市海龙王房地产开发有限公司（以下简称“海龙王房地产”、“被执行人”）欠款纠纷案

此案，已由广东省高院于 2004 年 9 月 6 日作出“（2004）粤高法民一终字第 190 号”终审判决，判决海龙王房地产返还公司 4975.5 万元等。2005 年 8 月 16 日和 8 月 25 日公司分别收到深圳中院“（2004）深中法执行字第 40-1610 号”通知书（执行标的以人民币 4,975.50 及相应利息为限）和广东省汕尾市中级人民法院（以下简称“汕尾中院”）“（2005）汕中法执二字第 72-1 号”通知书，获悉此案已转由汕尾中院负责执行，2006 年 11 月 17 日，汕尾中院下达“（2005）汕中法执字第 72 号”通知书，要求公司提供海龙王房地产可供执行的财产线索，目前此案已中止执行。此事项，公司已于以前年度全额计提坏帐准备 5,011.97 万元，不影响本期损益。目前该案处于中止执行阶段。报告期内无新进展。

（此案诉讼事由及相关情况自2003年起在公司历年中期及年度报告中持续披露）

报告期内诉讼事项

3、深圳市凯方实业发展有限公司诉深圳市赛德隆投资发展有限公司往来款纠纷案

2011年8月，公司持股70%的控股子公司——深圳市凯方实业发展有限公司（以下简称“凯方实业”）向深圳市福田区人民法院提起诉讼，要求持有凯方实业30%股权的另一股东——深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆公司”）偿还拖欠的往来款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给付之日的利息。深圳市福田区人民法院于9月15日受理了此案，并根据凯方实业提出的请求查封、扣押、冻结赛德隆公司价值31388461.73元财产的财产保全申请，于10月9日，下达《查封、冻结、扣押财产通知书》，裁定查封了赛德隆公司持有的西安新鸿业投资发展有限公司15.7%的股权。后赛德隆公司在提交答辩状期间对本案管辖权提出异议，请求福田法院将该案移送深圳中院审理，经福田法院、深圳中院裁定：驳回赛德隆公司对本案管辖权提出的异议。目前该案尚在一审审理中。

（此案诉讼事由及相关情况详见2011年10月19日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn 相关公告）

二、报告期内持有、出售其他上市公司股权、参股金融企业股权情况：

（一）持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000509	SST 华塑	1,500,000.00	0.33%	10,122,750.00	0.00	1,204,500.00	可供出售金融资产	社会法人股
000506	中润投资	3,172,173.65	0.27%	5,738,204.16	0.00	-1,740,057.28	可供出售金融资产	社会法人股
600999	招商证券	1,938,251.50	0.08%	17,576,808.36	0.00	-7,605,010.44	可供出售金融资产	社会法人股
400033	斯达高科	8,724,000.00	1.50%	8,724,000.00	0.00	0.00	长期股权投资	社会法人股

（二）公司无出售其他上市公司股权情况

（三）公司无持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

（四）公司无衍生品投资情况

三、公司相关资产出售情况

1、关于公司转让深圳市迅达汽车运输企业公司100%股权事项

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。本次股权转让事项经公司第六届董事局第十二次临时会议、公司2010年年度第二次临时股东大会审议通过。

报告期内，该股权转让款已结清，相关股权变更工商登记手续办理完毕，公司不再持有迅达公司股权。

（具体内容详见 2010年12月14日、12月31日，2011年2月19日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn 相关公告）

2、关于公司转让深圳市深运工贸企业有限公司95%股权及深圳市鸿基酒店管理有限公司10%股权事项

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7220万元（其中工贸公司95%股权转让价格为6890万元，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。本次股权转让事项经公司第六届董事局第十二次临时会议、公司2010年年度第二次临时股东大会审议通过。

报告期内，公司已全额收到转让价款，相关股权变更工商登记手续办理完毕，公司不再持有上述两家公司股权。

（具体内容详见 2010年12月14日、12月31日，2011年2月19日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn 相关公告）

3、公司关于受让深圳市新鸿泰投资发展有限公司持有的深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司等七家公司控股子公司股权的关联交易事项

2010年12月29日，公司与公司第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司的控股股东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

股权转让价格以上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。股权转让后，公司将持有上述七家公司100%的股权。本次股权转让事项经公司第六届董事局第十三次临时会议审议通过。

报告期内，公司已全额支付受让价款。相关股权变更工商登记手续办理完毕。

(相关内容详见2010年12月31日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn披露的相关公告。)

4、受让广州中联创投资公司持有的宜久公司 100%股权事项

2011年3月，公司与广州中联创投资公司（以下简称“中联创公司”）签署《东莞市宜久房地产开发有限公司股权转让协议书》，中联创公司将持有的东莞市房地产开发有限公司（以下简称“宜久公司”）100%的股权转让予公司，股权转让价格为100万元。本次股权转让公司通过债务承担的方式获得了东莞桥头镇的国有土地使用权项目。

报告期内，宜久公司股权变更工商登记手续已完成，公司持有中联创公司100%股权。

(具体内容详见2011年3月18日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn披露的相关公告)

四、报告期内，公司无重大资产收购、及资产重组事项

五、报告期内，公司与关联方资金往来情况

(一) 公司第一大股东及其他关联方占用公司资金的情况：

1、截止报告期末，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”）及其子公司无占用公司资金的情况。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司出具了《关于宝安鸿基地产集团股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》，详见巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn/>。

(二) 其他关联方与公司无债权债务往来情况

六、报告期内公司重大合同及其履行情况

(一) 公司无重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

(二) 重大担保事项

1、公司对外担保情况

根据证监会、银监会发布的《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）（以下简称“120号文”）及证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发【2003】56号）（以下简称“56号文”）要求，经公司自查，截至报告期末，对外担保情况如下：

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和编号	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	余额	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）			0.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）					0.00
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）					0.00
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和编号	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	余额	是否为关联方担保（是或否）
西安深鸿基房地产开发有限公司	2009-3-5 临 2009-07 号公告	9,000.00	2009年2月24日	2,000.00	担保+项目 在建工程 抵押	2009-2-24 —— 2012-2-23	是	0	否
西安深鸿基房地产开发有限公司	2009-4-30 2009-01 号公告	3,000.00	2009年8月28日	3,000.00	担保+项目 在建工程 抵押	2009-8-28 —— 2012-8-27	是	0	否
西安深鸿基房地产开发有限公司	2009-11-17 临 2009-43 号公告	12,000.00	2010年3月10日	7,500.00	担保+项目 在建工程 抵押	2010-3-10 —— 2013-3-9	是	0	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			0.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）					12,500.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			0.00	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）					0
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）			0.00	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）					12,500.00
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）			0.00	报告期末实际担保余额合计（A4+B4）					0.00
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				0.00					
其中：									
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）				0.00					
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）				0.00					
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）				0.00					
上述三项担保金额合计（C+D+E）				0.00					
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无					

注：截止2011年6月30日，公司对西安深鸿基公司担保余额为4800万元。2011年7月22日，西安深鸿基公司偿还了银行贷款4800万元，公司解除了担保责任。

2、独立董事关于公司第一大股东及其他关联方资金占用和对外担保的独立意见

根据《公司法》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发〔2003〕56号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120号）、《上市公司章程指引》（证监公司字〔2006〕38号）及本所《股票上市规则》等相关

规定，作为公司独立董事，本着对全体股东负责的态度，经对截止2010年12月31日公司第一大股东及其他关联方占用公司资金情况和对外担保情况的认真核查，发表如下独立意见：

(1) 对公司第一大股东及其他关联方资金占用的独立意见

报告期内公司不存在第一大股东及其关联方占用公司资金的情况。公司已在《公司章程》中规定了大股东所持股份“占用即冻结”的条款，严防出现第一大股东及其关联方占用公司资金的情况。

(2) 关于对外担保情况的独立意见：

我们关注到：

①公司对外担保中没有为公司股东、实际控制人及其关联方提供担保。

②西安深鸿基房地产开发有限公司已于2011年7月22日偿还了银行贷款余额4800万元，相应解除了公司担保责任。截至报告期末，公司对外担保余额为0。

我们认为：公司能够严格执行中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题通知》和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》的有关规定，以全面推进内控规范实施工作为契机，强化了对外担保内部控制管理流程，能够防范和控制对外担保风险 and 关联方资金占用风险。

七、报告期内的其他事项

(一) 公司法人股事项相关情况说明

公司原持有“昆百大（250万股）、鄂武商A（196.3184万股）、皖能电力（500万股）、中粮地（247.5万股）、深能源A（213.444万股）”等上市公司法人股，该等法人股于1993至1994年度间与相关公司签订了代持协议，根据该等协议，公司为名义持有该等法人股，不享有该等法人股的实际受益权。公司以前年度未将该等股票纳入财务报表反映。

鉴于2007年、2008年公司出售所持其他上市公司法人股数量较大，涉及委托单位较多，公司于2010年7月成立清理历年取得和出售所持其他上市公司限售股专责工作小组。之后，第六届董事局成立了法人股专项调查组，调查组由公司独立董事、职工董事及公司党委书记组成，通过核查、多次约谈相关人员，清理、核查了部份法人股的相关情况。经董事局委托董事局审计委员会聘请深圳联创立信会计师事务所（以下简称“联创立信”）进行核查，公司董事局于2010年12月10日听取了联创立信就初步核查的法人股相关事项出具的阶段性专项审计报告，认为：“1、公司代深圳市龙岗新鸿进实业有限公司(以下简称新鸿进公司)持有60万股‘皖能电力’、196.3184万股‘鄂武商’、150万股‘昆百大’，公司代深圳业丰工贸发展有限公司(以下简称业丰工贸)持有440万股‘皖能电力’，新鸿进、业丰工贸并未支付相应购买法人股的资金，其所有权益均为公司所有。2、公司接受新鸿进、业丰工贸的委托，将出售该部份法人股收入86,706,094.36元分别支付给深圳市龙岗爱侨实业有限公司（以下简称爱侨公司）、深圳市鸿其基实业发展有限公司（以下简称鸿其基公司）。”

自2010年11月2日始至12月14日，公司陆续收到由深圳市龙岗爱侨实业有限公司转

入的 4349 余万元。之后，通过公司努力又收到深圳市龙岗爱侨实业有限公司转入的 342 万元，截止 2010 年 12 月 31 日，共计收到深圳市龙岗爱侨实业有限公司转入的 4690 余万元。

董事局认为，截止 2010 年度审计时公司法人股事项尚未完整查明全部相关事实及取得充分的法律性依据，无法对该事项作出具体会计处理；与此同时，对由爱侨公司转入的款项 4,690 余万元，爱侨公司并未表示款项来源，公司无法将该款项与涉及的法人股一一对应，公司暂将该款项 4,690 余万元暂挂往来科目核算。2010 年度审计时，深圳市鹏城会计师事务所有限公司注册会计师认为：前述事项相关财务报表的确认充分适当依据涉及公司外部的机构或个人，会计师无法实施有效的审计程序，以获取充分适当的审计证据，故对公司 2010 年度财务报告出具了有保留意见的审计报告。因深圳市鹏城会计师事务所有限公司对公司 2010 年度财务报告出具保留意见的审计报告，公司股票交易于 2011 年 3 月 21 日起停牌，公司对非标意见所涉事项进行核查。

2011 年 6 月 9 日联创立信根据进一步核查的情况，出具了专项审计报告（“深联创立信（专）审字（2011）第 061 号”）。联创立信认为，“根据已查明的公司代深圳市发中实业有限公司（前身龙岗鸿进、深圳市龙岗新鸿进实业有限公司）持有的皖能电力（60 万股，股改时无须支付对价）、鄂武商（原始持股 108 万股，经历年转、送股份后，持股数量增至 196.3184 万股，股改时无须支付对价）和昆百大（原始持股 150 万股，股改支付对价后余 110.8100 万股）股票及代深圳业丰工贸发展有限公司持有的皖能电力（440 万股，股改时无须支付对价）股票的相关情况，上述股票的购入资金全部直接或间接来自于公司，其权益属于公司。上述股票持有期间的股票出售款 86,106,094.36 元及分红派息款 8,039,633.96 元应属于公司”。

根据法人股事项进一步核查的情况，董事局审计委员会同时聘请了北京地石律师事务所（以下简称地石律师事务所）谢望原律师出具《法律意见书》，谢望原律师认为，“从联创立信的专项审计报告的材料和证据分析，其中涉及的皖能电力（500 万股）、鄂武商（196.3184 万股）和昆百大（110.8100 万股）三只股票所谓的“代持法人股”的代持协议无效，其股票权属应当认定为公司所有”。

根据对上述法人股事项已查明的情况，公司对原 2010 年度财务报表及附注进行了会计差错更正及相应的追溯调整，修订了原于 2011 年 3 月 17 日审议通过的 2010 年度财务报告，深圳市鹏城会计师事务所有限公司注册会计师对修订后的公司 2010 年度财务报告补充进行了相关审计程序，并出具了带强调事项段的无保留意见审计报告。

本年度公司对于法人股 4723.66 万元未收款项做了大量的清理工作，对相关名义持有单位、收款单位进行发函询证，实地访问等工作，但因法人股形成变化时间跨度长、相关人员变动较大，很多公司早已注销或无法联系，公司将继续加大对应收款项及代缴税款的清收力度。同时公司通过不断强化内部控制，进一步规范运作，杜绝此类事项再度发生，维护上市公司和全体股东的合法权益。

（相关内容参见 2010 年 12 月 14 日、2011 年 3 月 19 日、2011 年 6 月 15 日《中国证券报》、《证券时报》及 www.cninfo.com.cn 巨潮资讯网披露的相关公告及公司 2010 年年度报告、2011 年半年度报告中相关内容）。

(二) 关于变更公司名称以及证券简称的事项

因公司产业结构调整的需要，为更充分体现公司房地产业务发展的战略目标，经公司2010年年度股东大会审议通过，公司中文法定注册名称由“深圳市鸿基（集团）股份有限公司”变更为“宝安鸿基地产集团股份有限公司”，英文法定名称由“SHENZHEN HONGKAI (GROUP) CO., LTD.”变更为“BAOAN HONGJI REAL ESTATE GROUP CO., LTD.”。

经公司申请并经深圳证券交易所批准，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”，证券代码保持不变，仍为“000040”。

（具体内容详见2011年5月21日、6月20日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn 相关公告）

(三) 公司与深圳市永浩房地产开发有限公司(以下简称“永浩公司”)合作开发梅林B403-19地块事项

公司梅林B403-19地块（用地面积2万平方米）位于福田区下梅林二街西侧，为政府征用公司原东门用地置换而得的综合用地，其后该地块部分面积被政府改变用地功能，调整为公交场站。无奈之下，2007年公司采取合作的方式，要求合作方永浩公司争取将该地块调整为居住用地，直至2009年5月该地块（建设用地面积1.5万平方米）被纳入深圳市2009年保障性住房建设计划，2009年6月29日公司与永浩公司签订拟成立项目公司的意向。为顺利完成该地块保障性住房项目建设任务，永浩公司协助公司向相关部门申请成立项目公司全面负责该项目建设过程中的各项工作。2010年5月深圳市住房和建设局批复，同意成立项目公司对该地块进行保障性住房项目的开发建设，2010年6月经公司总裁办公会议审议，同意公司与永浩公司共同投资成立深圳市颂德房地产开发有限公司具体负责前述地块的开发管理工作，其中公司以梅林B403-19地块土地使用权评估值1822万元作价出资，占项目公司注册资本的49%，永浩公司以现金出资，占注册资本的51%。目前公司及永浩公司正在办理该地块相关手续。

（本事项已在公司2009、2010年年度报告及2011年半年度报告中持续披露）

八、承诺事项履行情况：

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	深圳市东鸿信投资发展有限公司	<p>1、自改革方案实施日起 12 个月内不上市交易或转让；在禁售期满后上市交易出售原非流通股股份数量占股份总数的比例在 12 个月内不超过百分之五、24 个月内不超过百分之十。</p> <p>2、为未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股东垫付其持有的非流通股份获得上市流通权所需执行的的对价安排。东鸿信公司代为垫付后，未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股东所持股份如上市流通，应当向代为垫付的东鸿信公司偿还代为垫付的款项，或者取得代为垫付的东鸿信公司的同意。</p> <p>3、承诺人保证其不履行或者不完全履行承诺的，赔偿其他股东因此而遭受的损失。</p>	第 1、2 条已履行完毕；第 3 条未达履行条件。

九、公司接待投资者调研及采访情况

2011年度，本着公开、公平、公正的原则，公司接受投资者电话咨询、回答投资者关系平台提问，就公司经营情况及已披露的信息与投资者进行了沟通。公司按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》规定，未发生私下、提前或选择性的向特定对象单独披露、透露公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。公司在2012年度将严格按照《公司信息披露管理制度》及其他相关要求，切实做好证券市场相关信息的公平披露。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011年1月12日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司日常经营情况
2011年1月20日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司接受深圳稽查局立案调查的具体进展
2011年2月18日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司资产剥离进展情况
2011年2月24日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司日常经营情况
2011年3月8日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司 2010 年度业绩及年报披露时间
2011年3月23日— —4月7日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司停牌原因、复牌时间
2011年4月15日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司重新审计的相关进展及何时复牌
2011年4月20日	董事局办公室	电话沟通	投资者	东莞宜久项目开工时间
2011年4月21日— —6月14日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司复牌时间以及公司经营况况
2011年6月30日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司 2011 年中期业绩情况
2011 年 7 月 11 日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司代持法人股剩余款项追收情况

2011年8月3日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司草埔旧改项目动工时间
2011年8月26日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司的新项目储备情况
2011年10月14日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司是否有重组或注入资产计划
2011年11月15日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司2011年度业绩情况及法人股事项余款追收情况
2011年11月23日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司与赛德隆公司诉讼进展、在安徽省的项目开拓情况
2011年12月25日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司两个旧改项目的相关进展

十、报告期内公司聘任会计师事务所情况

报告期内公司聘任深圳市鹏城会计师事务所有限公司为2011年度审计单位，经2011年第一次临时股东大会审议通过，2011年度审计费人民币50万元。截止本报告期该会计师事务所已为公司提供审计服务的连续年限为九年。

十二、报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人接受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任等事项

公司于2010年11月4日收到中国证券监督管理委员会深圳稽查局《立案调查通知书》（2010深稽立通字02号），因公司涉嫌虚假陈述，深圳稽查局决定对公司及相关人员立案调查。公司积极配合深圳稽查局的稽查工作，并将对相关稽查结果及时履行信息披露义务。截止报告期末，深圳稽查局尚未向公司出具调查结论。

除上述外，报告期内公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人如不存在接受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

第十一节 财务报告（附后）

第十二节 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 2011 年度会计报表。
- 二、载有深圳市鹏城会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的 2011 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 局

二〇一二年四月七日

目 录

目 录	页 次
一、审计报告	47-48
二、已审财务报表	
合并及母公司资产负债表	49-52
合并及母公司利润表	53-54
合并及母公司现金流量表	55-56
合并及母公司所有者权益变动表	57-60
三、财务报表附注	61-139



审计报告

深鹏所股审字[2012]0093 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”）合并财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日合并资产负债表、2011 年度合并利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报合并财务报表是管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使合并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合并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职业道德守则，计划和执行审计工作以对合并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，以获取有关合并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合并财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与合并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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，以及评价合并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，合并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 宝安地产公司 2011 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2011 年度的合并经营成果和合并现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国 · 深圳

2012 年 4 月 5 日

中国注册会计师

侯立勋

中国注册会计师

薛海明

合并资产负债表

2011年12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	362,404,316.56	701,741,671.75
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	2	4,609,851.26	4,256,720.77
预付款项	4	7,136,384.54	30,550,413.89
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	3	28,947,899.34	43,703,322.27
存货	5	912,241,811.08	638,215,147.94
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,315,340,262.78	1,418,467,276.62
非流动资产：			
可供出售金融资产	6	33,437,762.52	41,578,330.24
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	7、8	52,652,491.59	97,066,040.97
投资性房地产	9	367,041,939.04	458,892,286.19
固定资产	10	75,445,364.66	104,911,161.57
在建工程	11	-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	12	28,632,389.70	112,585,549.84
开发支出		-	-
商誉	13	-	-
长期待摊费用	14	111,617.54	8,431,064.45
递延所得税资产	15	15,479,767.27	41,484,641.18
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		572,801,332.32	864,949,074.44
资产总计		1,888,141,595.10	2,283,416,351.06

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

合并资产负债表（续）

2011年12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	17	-	75,000,000.00
应付票据		-	-
应付账款	18	169,687,725.97	92,301,941.89
预收款项	19	434,428,888.21	722,615,327.08
应付职工薪酬	20	5,715,754.48	8,393,771.20
应交税费	21	101,539,468.59	85,346,872.50
应付利息	22	178,256.94	440,097.43
应付股利	23	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	24	74,320,398.06	121,405,299.80
一年内到期的非流动负债	25	93,340,000.00	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		880,996,532.06	1,107,289,349.71
非流动负债：			
长期借款	26	-	221,500,000.00
长期应付款	27	-	62,000,000.00
预计负债		-	-
递延所得税负债	15	7,499,877.76	9,153,618.90
其他非流动负债	28	14,001,533.98	-
非流动负债合计		21,501,411.74	292,653,618.90
负债合计		902,497,943.80	1,399,942,968.61
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	29	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	30	314,704,209.29	330,003,134.76
减：库存股		-	-
盈余公积	31	86,217,520.36	212,430,339.50
未分配利润	32	125,302,709.63	-140,990,764.14
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		995,817,803.28	871,036,074.12
少数股东权益		-10,174,151.98	12,437,308.33
所有者权益合计		985,643,651.30	883,473,382.45
负债和所有者权益总计		1,888,141,595.10	2,283,416,351.06

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟民 会计机构负责人： 钟民

母公司资产负债表

2011年12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		4,299,690.12	3,230,934.71
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		106,877.85	-
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	2,242,094.66
其他应收款	1	750,130,357.23	503,328,532.94
存货		31,887,485.28	33,331,348.80
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		786,424,410.48	542,132,911.11
非流动资产：			
可供出售金融资产		33,437,762.52	41,578,330.24
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	2	761,634,198.83	738,700,002.76
投资性房地产		176,845,182.27	262,228,524.37
固定资产		14,336,920.72	26,667,313.23
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		28,632,389.70	30,087,974.38
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		25,737,205.35	51,796,858.71
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,040,623,659.39	1,151,059,003.69
资产总计		1,827,048,069.87	1,693,191,914.80

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）

2011年12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		-	-
应付票据		-	-
应付账款		3,497,128.69	5,016,111.07
预收款项		76,532,992.53	46,454,203.00
应付职工薪酬		3,070,324.24	3,385,905.50
应交税费		50,289,637.37	49,071,686.33
应付利息		178,256.94	134,284.93
应付股利		1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款		585,688,036.81	632,879,875.84
一年内到期的非流动负债		93,340,000.00	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		814,382,416.39	738,728,106.48
非流动负债：			
长期借款		-	96,500,000.00
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		7,499,877.76	9,153,618.90
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		7,499,877.76	105,653,618.90
负债合计		821,882,294.15	844,381,725.38
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积		423,569,157.10	430,055,983.68
减：库存股		-	-
盈余公积		59,609,991.26	196,990,878.50
未分配利润		52,393,263.36	-247,830,036.76
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		1,005,165,775.72	848,810,189.42
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		1,005,165,775.72	848,810,189.42
负债和所有者权益总计		1,827,048,069.87	1,693,191,914.80

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

2011 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		817,369,601.45	777,211,705.95
其中：营业收入	33	817,369,601.45	777,211,705.95
二、营业总成本		694,573,180.84	699,998,610.16
其中：营业成本	33	541,275,221.19	457,897,991.87
营业税金及附加	34	66,765,144.30	79,654,372.72
销售费用	35	6,389,169.00	21,488,674.34
管理费用	36	73,151,116.06	113,120,235.51
财务费用	37	1,691,128.57	23,194,679.78
资产减值损失	39	5,301,401.72	4,642,655.94
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）	38	106,109,855.95	76,580,318.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-9,651,500.90	-3,276,720.19
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		228,906,276.56	153,793,414.47
加：营业外收入	40	1,121,012.34	11,350,155.10
减：营业外支出	41	3,315,203.06	36,809,049.65
其中：非流动资产处置损失		380,000.00	26,452,538.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		226,712,085.84	128,334,519.92
减：所得税费用	42	86,233,621.66	35,947,749.50
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		140,478,464.18	92,386,770.42
归属于母公司所有者的净利润		140,080,654.63	96,276,320.09
少数股东损益		397,809.55	-3,889,549.67
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	43	0.30	0.21
（二）稀释每股收益	43	0.30	0.21
七、其他综合收益	44	-15,298,925.47	-168,605,068.23
八、综合收益总额		125,179,538.71	-76,218,297.81
归属于母公司所有者的综合收益总额		124,781,729.16	-72,328,748.14
归属于少数股东的综合收益总额		397,809.55	-3,889,549.67

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

2011 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	3	31,520,930.43	19,357,792.96
减：营业成本	3	13,984,137.22	10,759,689.36
营业税金及附加		1,044,495.62	997,987.13
销售费用		38,123.52	292,364.15
管理费用		37,388,008.66	41,770,604.91
财务费用		6,271,566.34	24,919,724.03
资产减值损失		5,519,021.62	3,473,248.45
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)	4	247,179,286.01	166,847,371.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,988,875.40	-7,477,399.35
二、营业利润(亏损以“－”号填列)		214,454,863.46	103,991,546.41
加：营业外收入		752,919.72	10,153,882.31
减：营业外支出		78,640.33	8,524,629.07
其中：非流动资产处置损失		-	862,213.27
三、利润总额(亏损总额以“－”号填列)		215,129,142.85	105,620,799.65
减：所得税费用		52,286,729.97	-9,693,873.85
四、净利润(净亏损以“－”号填列)		162,842,412.88	115,314,673.50
五、每股收益：			
(一) 基本每股收益		0.35	0.25
(二) 稀释每股收益		0.35	0.25

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

2011 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		530,514,285.51	966,299,758.24
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	45	10,451,911.80	143,953,597.67
经营活动现金流入小计		540,966,197.31	1,110,253,355.91
购买商品、接受劳务支付的现金		690,202,749.81	302,203,752.65
支付给职工以及为职工支付的现金		71,745,836.12	112,342,095.13
支付的各项税费		110,956,060.46	50,518,350.73
支付其他与经营活动有关的现金	45	92,964,572.71	107,930,855.11
经营活动现金流出小计		965,869,219.10	572,995,053.62
经营活动产生的现金流量净额	46	-424,903,021.79	537,258,302.29
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		10,317,154.92	176,465,928.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	124,680,563.26
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		239,739,713.43	179,722,569.51
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		250,056,868.35	480,869,061.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,853,963.69	14,393,048.39
投资支付的现金		-	-
质押贷款净增加额		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		23,000,000.00	356,940,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		26,853,963.69	371,333,048.39
投资活动产生的现金流量净额		223,202,904.66	109,536,013.29
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	425,044,292.48
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	425,044,292.48
偿还债务支付的现金		128,160,000.00	624,900,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,873,756.81	20,889,344.15
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		-	7,806,958.90
筹资活动现金流出小计		136,033,756.81	653,596,303.05
筹资活动产生的现金流量净额		-136,033,756.81	-228,552,010.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-11,338.43	-72,377.34
五、现金及现金等价物净增加额		-337,745,212.37	418,169,927.67
加：期初现金及现金等价物余额		698,442,335.31	280,272,407.64
六、期末现金及现金等价物余额		360,697,122.94	698,442,335.31

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

2011 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一、5	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		61,487,216.96	64,961,995.96
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		7,735,913.18	341,969,760.49
经营活动现金流入小计		69,223,130.14	406,931,756.45
购买商品、接受劳务支付的现金		11,295,221.26	18,667,977.93
支付给职工以及为职工支付的现金		25,045,052.03	19,261,660.03
支付的各项税费		31,472,501.79	5,765,491.07
支付其他与经营活动有关的现金		52,650,359.39	162,547,049.74
经营活动现金流出小计		120,463,134.47	206,242,178.77
经营活动产生的现金流量净额		-51,240,004.33	200,689,577.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		10,317,990.96	134,291,031.14
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	72,250,900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		156,401,953.47	175,557,615.74
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		166,719,944.43	382,099,546.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,814,911.45	31,455,123.05
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		103,000,000.00	356,040,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		104,814,911.45	387,495,123.05
投资活动产生的现金流量净额		61,905,032.98	-5,395,576.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		-	180,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	180,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,160,000.00	382,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,434,623.24	25,405,280.63
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		9,594,623.24	408,205,280.63
筹资活动产生的现金流量净额		-9,594,623.24	-228,205,280.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,650.00	-
五、现金及现金等价物净增加额		1,068,755.41	-32,911,279.12
加：期初现金及现金等价物余额		3,230,934.71	36,142,213.83
六、期末现金及现金等价物余额		4,299,690.12	3,230,934.71

法定代表人：陈泰泉 主管会计工作负责人：钟民 会计机构负责人：钟民

合并所有者权益变动表

2011 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	469,593,364.00	330,003,134.76	-	-	212,430,339.50	-	-153,665,128.53	-	25,111,672.72	883,473,382.45
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	12,674,364.39	-	-12,674,364.39	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	469,593,364.00	330,003,134.76	-	-	212,430,339.50	-	-140,990,764.14	-	12,437,308.33	883,473,382.45
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-15,298,925.47	-	-	-126,212,819.14	-	266,293,473.77	-	-22,611,460.31	102,170,268.85
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	140,080,654.63	-	397,809.55	140,478,464.18
（二）其他综合收益	-	-15,298,925.47	-	-	-	-	-	-	-	-15,298,925.47
上述（一）和（二）小计	-	-15,298,925.47	-	-	-	-	140,080,654.63	-	397,809.55	125,179,538.71
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-23,009,269.86	-23,009,269.86
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-23,009,269.86	-23,009,269.86
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	27,452,309.39	-	-27,452,309.39	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	27,452,309.39	-	-27,452,309.39	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-153,665,128.53	-	153,665,128.53	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-153,665,128.53	-	153,665,128.53	-	-	-
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	314,704,209.29	-	-	86,217,520.36	-	125,302,709.63	-	-10,174,151.98	985,643,651.30

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟民 会计机构负责人： 钟民

合并所有者权益变动表

2011 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	469,593,364.00	498,608,202.99	-	-	212,430,339.50	-	-278,684,580.54	-	114,385,953.19	1,016,333,279.14
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	12,984,122.05	-	-12,984,122.05	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	28,433,374.26	-	-	28,433,374.26
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	469,593,364.00	498,608,202.99	-	-	212,430,339.50	-	-237,267,084.23	-	101,401,831.14	1,044,766,653.40
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-168,605,068.23	-	-	-	-	96,276,320.09	-	-88,964,522.81	-161,293,270.95
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	96,276,320.09	-	-3,889,549.67	92,386,770.42
（二）其他综合收益	-	-168,605,068.23	-	-	-	-	-	-	-	-168,605,068.23
上述（一）和（二）小计	-	-168,605,068.23	-	-	-	-	96,276,320.09	-	-3,889,549.67	-76,218,297.81
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-85,074,973.14	-85,074,973.14
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-85,074,973.14	-85,074,973.14
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	330,003,134.76	-	-	212,430,339.50	-	-140,990,764.14	-	12,437,308.33	883,473,382.45

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟民 会计机构负责人： 钟民

母公司所有者权益变动表

2011 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	469,593,364.00	430,055,983.68	-	196,990,878.50	-247,830,036.76	848,810,189.42
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	430,055,983.68	-	196,990,878.50	-247,830,036.76	848,810,189.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-6,486,826.58	-	-137,380,887.24	300,223,300.12	156,355,586.30
（一）净利润	-	-	-	-	162,842,412.88	162,842,412.88
（二）其他综合收益	-	-6,486,826.58	-	-	-	-6,486,826.58
上述（一）和（二）小计	-	-6,486,826.58	-	-	162,842,412.88	156,355,586.30
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	16,284,241.29	-16,284,241.29	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	16,284,241.29	-16,284,241.29	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-153,665,128.53	153,665,128.53	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-153,665,128.53	153,665,128.53	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	423,569,157.10	-	59,609,991.26	52,393,263.36	1,005,165,775.72

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟民 会计机构负责人： 钟民

母公司所有者权益变动表

2011 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	469,593,364.00	430,004,578.52	-	196,990,878.50	-391,578,084.52	705,010,736.50
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	28,433,374.26	28,433,374.26
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	469,593,364.00	430,004,578.52	-	196,990,878.50	-363,144,710.26	733,444,110.76
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	51,405.16	-	-	115,314,673.50	115,366,078.66
（一）净利润	-	-	-	-	115,314,673.50	115,314,673.50
（二）其他综合收益	-	51,405.16	-	-	-	51,405.16
上述（一）和（二）小计	-	51,405.16	-	-	115,314,673.50	115,366,078.66
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	430,055,983.68	-	196,990,878.50	-247,830,036.76	848,810,189.42

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟民 会计机构负责人： 钟民

宝安鸿基地产集团股份有限公司

财务报表附注

2011 年度

一、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

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

2、公司经营范围

本公司及控股子公司（以下统称“本公司”）的经营范围：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；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；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

3、母公司以及最终母公司

不适用。

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告经本公司 2012 年 4 月 5 日第六届董事局第十一次定期会议决议通过。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础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 2011 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2011 年度经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与合并方不一致，按照本准则规定进行调整的，以调整后的账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

(2) 非同一控制下的企业合并

在购买日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加上各项直接相关费用为合并成本。在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按

照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。对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时，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；经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。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表及其他有关资料为合并依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司之间的投资、交易及往来等全部抵销，并计算少数股东损益及少数股东权益后合并编制而成。合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

(2) 对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

(3) 同一控制下的企业合并事项的，被重组方合并前的净损益应计入非经常性损益，并在申报财务报表中单独列示。

(4) 重组属于同一公司控制权人下的非企业合并事项，但被重组方重组前一个会计年度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前发行人相应项目 20%的，从合并当期的期初起编制备考利润表。

(5) 对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对个别财务报表进行调整。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。

在资产负债表日：a、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。b、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，不改变其记账本位币金额。c、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，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

（2）外币财务报表的折算方法

公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

a、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期近似汇率折算。

b、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期近似汇率折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

9、金融工具

（1）金融资产金融负债的分类

本公司持有的金融资产划分为四类，包括：

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公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②持有至到期投资

③贷款和应收款项

④可供出售金融资产

本公司持有的金融负债为交易性金融负债和其他金融负债。

（2）金融工具的确认与计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认金融资产或金融负债，初始确认时以公允价值计量。

交易性金融资产和负债是指本公司持有目的为近期内出售或回购取得且公允价值可以可靠取得的投资，包括本公司于交易所购入股票、基金和以套期保值为目的持有的期货、期权合约等。交易性金融资产和负债以公允价值进行后续计量。

持有至到期投资是指本公司有明确意图和能力持有至到期、且其到期日和回收金额固定或可确定、公允价值可以可靠取得的投资。

贷款和应收款项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。包括应收账款、其他应收款、发放的贷款和拆出资金等，贷款和应收款项初始确认后采用实际利率法按摊余成本进行计量。

可供出售金融资产是指其公允价值能够可靠取得，初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产和除上述三类金融资产以外的其他金融资产。主要包括本公司原持有的上市公司法人股份，该股份已取得股改流通权，包括尚处于被限制流通的股份。可供出售金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积。

其他金融负债指本公司除交易性金融负债以外的金融负债。其他金融负债初始确认后采用实际利率法按摊余成本进行计量。

（3）金融资产转移与金融负债终止确认

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，则终止确认该金融资产；本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

本公司对于金融资产转移满足终止确认条件的，按照因转移而收到的对价，及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和，与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。本公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。本公司以承兑汇票贴现方式或其他应收账款抵押方式向银行融资时，不终止确认相关金融资产，取得的融资款项记录为本公司负债。

（4）公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（5）金融资产减值

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；

- d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；
- g、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；
- h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(6) 金融资产减值损失的计量

- a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；
- b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；
- c、若可供出售的金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值，原直接计入资本公积的累计损失予以转出计入当期损益。

10、应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的金额标准	100 万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	若有客观证据表明某笔金额重大的应收款项未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

- ①未逾期款项：按合同约定尚未到期的应收款项，采用应收帐款期末余额 0.5%的比例确认减值损失。
- ②已逾期款项：按合同约定已到期但尚未归还的应收款项及无固定还款期的应收款项，按账龄情况进行分类。采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例：

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

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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

11、存货

（1）存货的分类

存货分为原材料、在产品、产成品及库存商品、在建开发成本等。

（2）发出存货的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出采用加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于其领用时采用一次性摊销法摊销。包装物于其领用时采用一次性摊销法摊销。

12、长期股权投资

(1) 投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

a、同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，

在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。长期股权投资投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

b、非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的投资成本：

1/ 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。

2/ 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

3/ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

4/ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其它方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其它必要支出。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

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

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为投资成本；如非货币资产交易不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为投资成本。

e、通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按照公允价值和应付的相关税费确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

A、采用成本法核算的长期股权投资按照投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

B、采用权益法核算的，长期股权投资的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投资成本；长期股权投资的投资成本本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

C、处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入当期损益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产开发物业。

投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产在预计可使用年限之内分期摊销。

资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，应当将投资性房地产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

14、固定资产

(1) 固定资产确认

固定资产为生产商品、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

固定资产采用直线法计提折旧，按固定资产的类别、估计经济使用年限和估计残值确定分类折旧率如下：

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

(3) 固定资产的减值

资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(4) 其他说明

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

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

15、在建工程

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：（1）在建工程长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工，（2）所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

16、借款费用

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的，开始资本化：

a、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；

b、借款费用已经发生；

c、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。

借款费用资本化的期间为资产支出已经发生和借款费用已经发生以及相关生产或购建活动已经开始至相关资产达到预定可使用或销售状态时的期间，在此期间内，如相关生产或购建活动发生非正常的中断且时间超过 3 个月的，则暂停借款费用资本化。

17、无形资产

无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等。无形资产在取得时按照实际成本计价。

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

本公司期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形之一时：（1）某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；（2）某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；（3）某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备；（4）其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况，按预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18、长期待摊费用

长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用按其在自生产经营之日起 5 年内或租赁期内的较短者平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

19、预计负债

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。

20、收入

(1) 销售商品收入

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

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

(2) 提供劳务收入

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

(3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入在相关的经济利益很可能流入且收入的金额能够可靠地计量时确认。本公司让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，利息收入按照贷款企业使用本公司资金时间和实际利率计算确定，使用费收入包括出租车承包经营收入和租金收入等，按照合同约定收费时间和方法计算确定。

21、政府补助

本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，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或损失的，取得时直接计入当期损益。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产的确认

a、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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- 1/ 该项交易不是企业合并；
- 2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

b、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- 1/ 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- 2/ 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

c、本公司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。

(2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

- a、商誉的初始确认；
- b、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

- 1/ 该项交易不是企业合并；
- 2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

c、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- 1/ 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- 2/ 暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

23、经营租赁

经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

24、职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得员工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出。包括职工工资、奖金和补贴、各种福利以及各种社会保险费、工会经费和职工教育经费等。本公司目前没有股份支付计划。

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，除辞退福利外，根据其受益对象，增加相应资产成本或计入当期损益。

辞退福利是在职工劳动合同尚未到期前，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿，或为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿。辞退福利同时满足下列条件时，确认为预计负债，同时计入当期损益：

a. 本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。该计划或建议包括：拟解除劳动关系或裁减的职工所在部门、职位及数量；根据有关规定按工作类别或职位确定的解除劳动关系或裁减补偿金额；拟解除劳动关系或裁减的时间等。辞退计划经过董事会或类似权力机构的批准，并一般在一年内实施完毕。

b. 本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

本公司实施职工内部退休计划，虽然职工未与企业解除劳动关系，但由于这部分职工未来不能给企业带来经济利益，符合上述辞退福利计划确认预计负债条件的，比照辞退福利处理。本公司将自职工停止提供服务日至法定退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，确认为应付职工薪酬（辞退福利）。

25、主要会计政策、会计估计的变更

（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《企业会计准则讲解 2010》，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
----	---------	------	---------

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	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

(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%

26、前期会计差错更正

本公司本期无会计差错更正事项。

27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

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

三、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	24%、25%
增值税	物业代收水电费	6%、17%
营业税	房地产销售收入、出租收入、劳务收入的 5%，运输及装卸收入的 3%	3%、5%
房产税	房屋原值的 70%	1.2%

税种	计税依据	税率
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率

根据新企业所得税法，自 2008 年 1 月 1 日起，企业所得税率统一为 25%。

根据“国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知”自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行；原执行 24%税率的企业，2008 年起按 25%税率执行。

自 2008 年 1 月 1 日起，原享受企业所得税“两免三减半”、“五免五减半”等定期减免税优惠的企业，新税法施行后继续按原税收法律、行政法规及相关文件规定的优惠办法及年限享受至期满为止，但因未获利而尚未享受税收优惠的，其优惠期限从 2008 年度起计算。

本公司 2007 年 3 月 16 日前注册成立的深圳企业原享受企业所得税 15%税率，因此 2011 年该类深圳企业执行 24%的所得税率。

2、其他说明

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

本公司西安所开发楼盘“鸿基·紫韵”不符合以上“普通标准住宅”的标准，为非普通住宅，土地增值税预征率按销售收入 1.5%预征。

四、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质及经营范围	注册资本(万元)	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	母公司承担的超额亏损
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	-9,931,542.96	5,431,542.96	-
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	887,543.52	612,456.48	-
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	东莞市	房地产开发销售	100	100	-	100%	100%	是	-	-	-

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质及经营范围	注册资本(万元)	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	母公司承担的超额亏损
东莞宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	东莞市	房地产开发销售	2,000	2,000	-	100%	100%	是	-	-	-
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	广东惠东	房地产开发销售	1,000	1,000	-	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	-1,362,937.10	862,937.10	-
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	232,784.55	304,715.45	-
福建升通网络传媒有限公司	控股子公司	福州	增值电信服务	1,600	1,600	-	100%	100%	是	-	-	-
深圳市宝地投资发展有限公司	全资子公司	深圳	投资兴办实业	50	-	-	100%	100%	是	-	-	-
深圳市宝永发投资发展有限公司	全资子公司	深圳	投资兴办实业	60	-	-	100%	100%	是	-	-	-
深圳市宝鹏投资发展有限公司	全资子公司	深圳	投资兴办实业	60	-	-	100%	100%	是	-	-	-

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

3、本公司无同一控制下企业合并取得的子公司。

4、本公司非同一控制下企业合并取得的子公司。

本期公司通过购买股权取得全资子公司“东莞市宜久房地产开发有限公司”，公司情况见附注四、1。

5、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：

如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。

单位：万元 币种：人民币

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，但纳入合并范围的公司。

6、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本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

名称	期末净资产	本期净利润
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

本期新增子公司设立情况详见附注十、2。

(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

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，该股权受让款项公司已于 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。

“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。

(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，其规定的经营期限已届满，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。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现金：	212,985.27	1.0000	212,985.27	1,075,648.44	1.0000	1,075,648.44
银行存款：	-	-	360,084,855.12	-	-	697,366,686.87
人民币	360,070,236.61	1.0000	360,070,236.61	695,682,633.80	1.0000	695,682,633.80
港币	13,715.64	0.8509	11,670.63	1,968,613.18	0.8509	1,675,092.95
美元	445.12	6.6227	2,947.88	1,352.94	6.6227	8,960.12
其他货币资金：	-	-	2,106,476.17	-	-	3,299,336.44
按揭保证金	1,707,193.62	1.0000	1,707,193.62	2,060,371.92	1.0000	2,060,371.92
存出投资款	399,282.55	1.0000	399,282.55	-	1.0000	-
其他	-	1.0000	-	1,238,964.52	1.0000	1,238,964.52
合计	-	-	362,404,316.56	-	-	701,741,671.75

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	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	18.94%	1,346,393.00	100.00%
按组合计提坏账准备的应收账款	5,649,349.05	79.46%	1,039,497.79	18.40%
未逾期款项	-	-	-	-
已逾期款项	5,649,349.05	79.46%	1,039,497.79	18.40%
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	7,109,332.28	100.00%	2,499,481.02	35.16%

单位：元 币种：人民币

种类	期初数			
	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	3,689,513.00	56.45%	1,358,108.60	36.81%
按组合计提坏账准备的应收账款	2,732,884.95	41.81%	807,568.58	29.55%
未逾期款项	1,057,067.90	16.17%	5,285.34	0.50%
已逾期款项	1,675,817.05	25.64%	802,283.24	47.87%
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	1.74%	113,590.23	100.00%
合计	6,535,988.18	100.00%	2,279,267.41	34.87%

应收账款种类的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
未逾期款项	-	-	-	1,057,067.90	0.50%	5,285.34

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	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（含1年）	4,721,453.09	83.58%	236,072.65	799,147.35	47.69%	39,957.37
1—2年	123,226.26	2.18%	18,483.94	62,257.00	3.71%	11,177.10
2—3年	12,257.00	0.22%	6,128.50	-	-	-
3—4年	-	-	-	68,000.00	4.06%	34,000.00
4—5年	68,000.00	1.20%	54,400.00	146,319.63	8.73%	117,055.70
5年以上	724,412.70	12.82%	724,412.70	600,093.07	35.81%	600,093.07
合计	5,649,349.05	100.00%	1,039,497.79	1,675,817.05	100.00%	802,283.24

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	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%	五年以上，无法收回
上海曼高涅进出口公司	113,590.23	113,590.23	100.00%	四至五年，无法收回
合计	1,459,983.23	1,459,983.23	-	

(3) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

应收款内容	收回原因	确定原坏账准备的依据	收回前累计已计提坏账准备金额	收回原值金额
自然人	已支付	按帐龄	11,715.60	2,343,120.00

(4) 本报告期无实际核销的应收账款。

(5) 本公司无本报告期通过重组等其他方式收回的应收款项。

(6) 本公司无对持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及其他关联方的应收账款。

(7) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
深圳昌信实业有限公司	非关联方	1,346,393.00	5 年以上	18.94%
自然人	非关联方	101,764.60	5 年以上	1.43%
睿杰天泽实业有限公司	非关联方	18,888.73	3-4 年	0.27%
深圳电信分公司	非关联方	14,840.90	1 年以内	0.21%
自然人	非关联方	9,466.80	3-4 年	0.13%
合计		1,491,354.03		20.98%

(8) 本公司无本报告期终止确认的应收款项。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	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	259,849,708.89	95.27%	235,156,505.27	90.50%
按组合计提坏账准备的应收账款	12,906,474.16	4.73%	8,651,808.44	67.03%
未逾期款项	3,515,824.49	1.29%	17,676.36	0.50%
已逾期款项	9,390,679.67	3.44%	8,634,132.08	91.94%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	272,756,213.05	100.00%	243,808,313.71	89.39%

单位：元 币种：人民币

种类	期初数			
	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	260,391,973.21	90.21%	236,268,417.85	90.74%
按组合计提坏账准备的应收账款	28,247,389.27	9.79%	8,667,622.36	30.68%
未逾期款项	19,036,075.57	6.60%	93,655.87	0.50%
已逾期款项	9,211,313.70	3.19%	8,573,966.49	93.08%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	288,639,362.48	100.00%	244,936,040.21	84.86%

其他应收款种类的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
未逾期款项	3,515,824.49	0.50%	17,676.36	19,036,075.57	0.50%	93,655.87

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	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（含1年）	500,575.53	5.33%	25,028.77	27,369.61	0.30%	1,368.47
1—2年	27,123.72	0.29%	44,668.56	391,068.15	4.25%	58,660.22
2—3年	369,458.15	3.94%	110,837.45	108,408.52	1.18%	32,522.56
3—4年	108,408.52	1.15%	82,204.26	68,603.51	0.74%	34,301.76
4—5年	68,603.51	0.73%	54,882.80	843,752.15	9.16%	675,001.72
5年以上	8,316,510.24	88.56%	8,316,510.24	7,772,111.76	84.37%	7,772,111.76
合计	9,390,679.67	100.00%	8,634,132.08	9,211,313.70	100.00%	8,573,966.49

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	收回原因	确定原坏账准备的依据	收回前累计已计提坏账准备金额	收回原值金额
深圳市瑞赐实业有限公司	法院执行	无法收回	5,016,291.90	5,016,291.90
广州金宇房地产开发公司	法院执行	无法收回	716,247.00	716,247.00
深圳市冠捷东源投资发展有限公司	已支付	无法收回	1,300,000.00	1,300,000.00
合计			7,032,538.90	7,032,538.90

本期转回的深圳市瑞赐实业有限公司、广州金宇房地产开发公司款项为法院通过强制执行收回欠款，其中深圳市瑞赐实业有限公司为原值全额收回，原计提的坏帐准备亦全额转回；广州金宇房地产开发公司的应收原值为 25,597,688.50 元，以前年度已全额计提坏帐，本期收回 716,247.00 元，相应转回其原计提的坏帐准备，本期尚未收回的原值 24,881,442.50 元，亦全额计提坏帐准备。

深圳市冠捷东源投资发展有限公司应收回原值为 4,055,030.00 元，以前年度已全额计提坏帐，本期收回 1,300,000.00 元，相应转回其原计提的坏帐准备，本期尚未收回的原值 2,755,030.00 元，亦全额计提坏帐准备。

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	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
应收代持股相关款项	47,236,627.18	47,236,627.18	100.00%	无法收回
深圳市赛德隆投资发展投资公司	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
应收代持股所得税款	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
广州中联创投资有限公司	18,005,538.96	90,027.69	0.50%	按帐龄
正中置业集团有限公司	15,020,889.67	15,020,889.67	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

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
深圳市韬涛投资发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	无法收回
北京广电美讯网络科技有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	无法收回
深圳市冠捷东源投资发展有限公司	2,755,030.00	2,755,030.00	100.00%	无法收回
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
深圳市盐田港国际供应链营运有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	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	500,000.00	50.00%	按帐龄
合计	259,849,708.89	235,156,505.27		

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(5) 期末其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

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	经济内容
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	18.38%	①
应收代持股相关款项	非关联方	47,236,627.18	4-5 年	17.32%	②
深圳市赛德隆投资发展投资公司	关联方	31,388,461.73	5 年以上	11.51%	③
广州金宇房地产开发公司	非关联方	24,881,441.50	5 年以上	9.12%	④
应收代持股所得税款	非关联方	22,021,051.60	4-5 年	8.07%	⑤
合计		175,647,267.56		64.40%	

金额较大的其他应收款的性质或内容：

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

②应收代持股相关款项：系公司对原代持法人股进行清查清收后，已查明的应收回款项，该款项情况详见附注九、3。

③深圳市赛德隆投资发展有限公司款项：该公司为持有本公司控股子公司深圳市凯方实业发展有限公司 30%股权的关联单位，该款项为与其以前年度合作开发房地产项目时发生的资金往来款项。本期公司向法院提起诉讼，要求该公司归还所欠款项，详情见附注七、1。

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

⑤应收代扣代缴的代持股所得税款项：系公司对原代持法人股的出售期收益，应代扣代缴的所得税款项，该款项情况详见附注九、3。

(7) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
深圳市赛德隆投资发展有限公司	拥有本公司控股子公司深圳市凯方实业发展有限公司 30%股权	31,388,461.73	11.51%
深圳市泉源实业发展有限公司	子公司深圳市凯方实业发展有限公司之联营企业	3,750,000.00	1.37%
深圳市鸿基广源贸易有限公司	已进行清算程序的子公司	3,260,739.46	1.20%
合计		38,399,201.19	14.08%

(8) 本公司无本报告期终止确认的其他应收款项。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	6,761,794.50	94.75%	26,245,054.99	85.91%
1 至 2 年	75,000.00	1.05%	4,005,768.86	13.11%
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	299,590.04	4.20%	299,590.04	0.98%
合计	7,136,384.54	100.00%	30,550,413.89	100.00%

期初 1 至 2 年的预付款项为所开发楼盘预付的工程及材料款，本期已按工程进度计入相应存货及成本。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
惠州市德纳投资有限公司	非关联方	6,620,000.00	1 年以内	土地出让金预付款
西安市自来水公司第五水厂安装综合工程部	非关联方	75,000.00	1-2 年	西安紫韵水管工程预付款
北京迈豪博思达仪表科技有限公司	非关联方	33,124.50	1 年以内	合同预付款
湘潭高新区湘大智母电子有限公司	非关联方	10,000.00	1 年以内	预付评估报告费
自然人	非关联方	5,750.00	1 年以内	预付房租押金
合计		6,743,874.50		

(3) 期末预付款项中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及其他关联方的款项。

5、存货

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数		
	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	31,541,000.28	-	31,541,000.28
在建开发成本①	884,527,741.30	3,847,089.00	880,680,652.30
其中：利息资本化	15,613,613.89	-	15,613,613.89
合计	916,088,900.08	3,847,089.00	912,241,811.08

单位：元 币种：人民币

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	15,195.00	-	15,195.00
库存商品	35,652,728.86	630,786.93	35,021,941.93
在建开发成本①	607,025,100.01	3,847,089.00	603,178,011.01
其中：利息资本化	12,888,150.00	-	12,888,150.00
合计	642,693,023.87	4,477,875.93	638,215,147.94

①在建开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	2011-12-31		2010-12-31		开工 时间	预计竣工 时间	预计 总投资
	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	393,706,337.51	-	601,698,739.01	-	2007年	2012年	140,000万元
东莞宝安·山水江南	279,310,407.89	-	-	-	2012年	2015年	143,203.06万元
湘潭宝安·江南城	204,570,274.90	-	-	-	2012年	2015年	86,291.28万元
其他	3,093,632.00	-	1,479,272.00	-	-	-	-
合计	884,527,741.30	3,847,089.00	607,025,100.01	3,847,089.00	-	-	-

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	630,786.93	-	-	630,786.93	-
在建开发成本	3,847,089.00	-	-	-	3,847,089.00
合计	4,477,875.93	-	-	630,786.93	3,847,089.00

库存积压过期商品按预计的可回收金额与账面价值的差额计提存货跌价准备；在建开发成本中的农贸
市场项目多年前已停工，全额计提存货跌价准备；本年转销为本期出售子公司原所计提的存货跌价准备转
出。

(3) 本期期末无所有权受限的存货。

6、可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	33,437,762.52	41,578,330.24

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

单位：元 币种：人民币

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	6,612,318.66	-718,170.65	5,894,148.01	45%	45%	-	-	-
深圳市雅喆电梯有限公司	权益法	600,000.00	569,188.86	28,033.73	597,222.59	40%	40%	-	-	-
深圳市泉源实业发展有限公司	权益法	23,000,000.00	14,364,258.18	-431,530.70	13,932,727.48	50%	50%	10,733,989.28		-
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	权益法	17,000,000.00	34,762,048.47	-34,762,048.47	-	-	-	-	-	-
福建东南广播电视网络有限公司	权益法	75,290,750.00	51,492,216.08	-8,529,833.28	42,962,382.80	38.69%	38.69%	-	-	-
小计		121,290,750.00	107,800,030.25	-44,413,549.38	63,386,480.87	-	-	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		131,846,750.00	118,641,407.55	-44,413,549.38	74,227,858.17	-	-	21,575,366.58	-	-

深圳市鸿丰酒店管理有限公司为本期已出售子公司“深圳市鸿基酒店管理有限公司”持有的联营企业，因此本期已不再持有其股权。

8、对联营企业投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业 持股比例	本企业在被投资单位 表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
深圳市深威驳运有限公司	45%	45%	13,264,137.29	166,030.60	13,098,106.69	12,495,116.00	-1,595,934.77
深圳市雅喆电梯有限公司	40%	40%	1,726,624.57	233,568.11	1,493,056.46	2,054,127.93	70,084.33
深圳市泉源实业发展有限公司	50%	50%	12,980,893.01	6,084,161.30	6,896,731.71	-	-863,061.41
福建东南广播电视网络有限公司	38.69%	38.69%	146,558,384.59	96,251,211.58	50,307,173.01	48,585,240.94	-12,976,370.21

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值	605,118,620.00	1,668,501.70	97,910,518.88	508,876,602.82
1.房屋、建筑物	605,118,620.00	1,668,501.70	97,910,518.88	508,876,602.82
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销	124,746,333.81	13,785,004.76	18,176,674.79	120,354,663.78
1.房屋、建筑物	124,746,333.81	13,785,004.76	18,176,674.79	120,354,663.78
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值	480,372,286.19	-12,116,503.06	79,733,844.09	388,521,939.04
1.房屋、建筑物	480,372,286.19	-12,116,503.06	79,733,844.09	388,521,939.04
2.土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产减值准备	21,480,000.00	-	-	21,480,000.00
1.房屋、建筑物	21,480,000.00	-	-	21,480,000.00
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值	458,892,286.19	-12,116,503.06	79,733,844.09	367,041,939.04
1.房屋、建筑物	458,892,286.19	-12,116,503.06	79,733,844.09	367,041,939.04
2.土地使用权	-	-	-	-

投资性房地产本期计提折旧 13,785,004.76 元，本期未出现计提投资性房地产减值准备情况。

本期投资性房地产的减少主要是本期公司出售部分投资性房地产所致。

(2) 所有权受限的投资性房地产

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司用于银行贷款抵押的投资性房地产原值为 60,601,902.88 元，净值为 42,168,242.98 元。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	206,607,599.77	2,073,323.00	53,643,832.04	155,037,090.73
其中：房屋及建筑物	122,825,861.58	-	-	122,825,861.58
机器设备	931,612.50	-	97,500.00	834,112.50
运输工具	62,916,614.35	1,544,331.00	51,199,155.00	13,261,790.35
电子及其他设备	19,933,511.34	528,992.00	2,347,177.04	18,115,326.30
二、累计折旧合计：	87,322,143.27	5,928,281.47	28,032,993.60	65,217,431.14
其中：房屋及建筑物	42,205,345.86	3,661,674.89	-	45,867,020.75
机器设备	691,283.21	113,797.50	74,196.78	730,883.93
运输工具	35,031,402.20	1,882,951.79	26,588,306.02	10,326,047.97
电子及其他设备	9,394,112.00	269,857.29	1,370,490.80	8,293,478.49
三、固定资产账面净值合计：	119,285,456.50	-3,854,958.47	25,610,838.44	89,819,659.59
其中：房屋及建筑物	80,620,515.72	-3,661,674.89	-	76,958,840.83
机器设备	240,329.29	-113,797.50	23,303.22	103,228.57
运输工具	27,885,212.15	-338,620.79	24,610,848.98	2,935,742.38
电子及其他设备	10,539,399.34	259,134.71	976,686.24	9,821,847.81
四、减值准备合计：	14,374,294.93	-	-	14,374,294.93
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、固定资产账面价值合计：	104,911,161.57	-3,854,958.47	25,610,838.44	75,445,364.66
其中：房屋及建筑物	74,520,515.72	-3,661,674.89	-	70,858,840.83
机器设备	240,329.29	-113,797.50	23,303.22	103,228.57
运输工具	27,610,917.22	-338,620.79	24,610,848.98	2,661,447.45
电子及其他设备	2,539,399.34	259,134.71	976,686.24	1,821,847.81

固定资产本期计提折旧 5,928,281.47 元，本期无在建工程转入固定资产的情况。

本期固定资产的减少主要是本期已出售子公司的固定资产减少所致。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值
电子及其他设备	13,047,861.00	4,525,946.56	8,000,000.00	521,914.44

以上闲置的固定资产为子公司福建升通网络传媒有限公司设备资产，长期闲置。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

本公司之子公司深圳市鸿基物流有限公司在经营租入的土地上所建的房屋建筑物，无法办理房产证；截止 2011 年 12 月 31 日该等房屋建筑物期末原值为 12,490,940.77 元，净值为 7,827,656.21 元。

(4) 所有权受限的固定资产

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司无所有权受限的固定资产。

11、在建工程

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
北山大道综合用地	130,000.00	130,000.00	-	130,000.00	130,000.00	-
23 号地二期仓库	35,800.00	35,800.00	-	35,800.00	35,800.00	-
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，上期已全额计提减值准备。

12、无形资产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	154,969,078.11	112,130.00	117,291,847.90	37,789,360.21
土地使用权	37,169,930.21	-	-	37,169,930.21
出租汽车营运车牌	117,291,847.90	-	117,291,847.90	-

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
其他	507,300.00	112,130.00	-	619,430.00
二、累计摊销合计	42,383,528.27	1,567,714.68	34,794,272.44	9,156,970.51
土地使用权	7,114,469.71	1,523,619.96	-	8,638,089.67
出租汽车营运车牌	34,794,272.44	-	34,794,272.44	-
其他	474,786.12	44,094.72	-	518,880.84
三、无形资产账面净值合计	112,585,549.84	-1,455,584.68	82,497,575.46	28,632,389.70
土地使用权	30,055,460.50	-1,523,619.96	-	28,531,840.54
出租汽车营运车牌	82,497,575.46	-	82,497,575.46	-
其他	32,513.88	68,035.28	-	100,549.16
四、减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
出租汽车营运车牌	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
无形资产账面价值合计	112,585,549.84	-1,455,584.68	82,497,575.46	28,632,389.70
土地使用权	30,055,460.50	-1,523,619.96	-	28,531,840.54
出租汽车营运车牌	82,497,575.46	-	82,497,575.46	-
其他	32,513.88	68,035.28	-	100,549.16

无形资产本期摊销额为 1,567,714.68 元。

本期出租汽车营运车牌的减少为本期资产负债表不纳入合并范围内的子公司深圳市迅达汽车运输有限公司的出租汽车经营权。

13、商誉

单位：元 币种：人民币

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

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

14、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
租入固定资产改良支出	8,209,832.99	-	23,124.96	8,163,583.00	23,125.04	出售子公司减少
其他	221,231.46	-	132,738.96	-	88,492.50	
合计	8,431,064.45	-	155,863.92	8,163,583.00	111,617.54	

15、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

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	15,479,767.27	41,484,641.18
小 计	15,479,767.27	41,484,641.18
递延所得税负债：		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	7,499,877.76	9,153,618.90
小 计	7,499,877.76	9,153,618.90

本期对原已计提坏账准备的部分资产损失在所得税汇算清缴时已向税务机关申报扣除，此部分本期不再计算递延所得税资产。

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	11,597,262.82	15,484,235.61
可抵扣亏损	35,666,557.91	47,757,770.48
合计	47,263,820.73	63,242,006.09

可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损系本公司之子公司发生，该等子公司连续亏损且未来经营前景不明，其未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产。

(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

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数
2012年	11,566,877.99	26,835,058.64
2013年	83,155,749.26	86,490,237.02
2014年	10,654,592.03	11,538,965.83
2015年	33,722,103.46	37,330,538.45
2016年	3,566,908.92	-
合计	142,666,231.66	162,194,799.94

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目	
资产减值准备	61,919,069.08
应纳税差异项目	-
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	29,999,511.02

16、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	247,215,307.62	12,345,656.22	7,044,254.50	6,208,914.61	246,307,794.73
二、存货跌价准备	4,477,875.93	-	-	630,786.93	3,847,089.00
三、长期股权投资减值准备	21,575,366.58	-	-	-	21,575,366.58
四、投资性房地产减值准备	21,480,000.00	-	-	-	21,480,000.00
五、固定资产减值准备	14,374,294.93	-	-	-	14,374,294.93
六、在建工程减值准备	165,800.00	-	-	-	165,800.00

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
七、商誉减值准备	31,838,360.93	-	-	-	31,838,360.93
合计	341,127,005.99	12,345,656.22	7,044,254.50	6,839,701.54	339,588,706.17

本期坏帐准备转销的 6,208,914.61 元及存货跌价准备转销的 630,786.93 元，为本期出售子公司原所计提的坏帐准备及存货跌价准备转出。

17、短期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	-	75,000,000.00

期初短期借款为本期已出售子公司深圳市迅达汽车运输有限公司所欠借款。

18、应付账款

(1) 应付账款分类明细表

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
应付及暂估工程款	94,197,935.96	91,911,934.04
应付采购款	113,073.53	118,602.37
应付地价款	75,142,311.00	-
其他	234,405.48	271,405.48
合计	169,687,725.97	92,301,941.89

本期应付地价款为应付湖南湘潭市岳塘区双马工业园宗地编号为 2-9-5-53-1 和 2-9-5-53-2 的国有土地使用权的地价款，该地价款总价款为 194,850,000.00 元，截止期末已支付 119,707,689.00 元。

(2) 期末应付账款余额中，无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的款项。

19、预收款项

(1) 预收款项明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
西安鸿基紫韵预收楼款	356,992,493.00	668,216,648.00
其他预收楼款及订金	1,471,900.00	7,754,203.00
预收物业管理费	463,705.63	1,042,649.50
预收合作开发保证金	75,000,000.00	42,500,000.00
其他	500,789.58	3,101,826.58
合计	434,428,888.21	722,615,327.08

预收的合作开发款为本公司与深圳市永浩房地产开发有限公司（以下称：永浩公司）共同成立联营公司“深圳市颂德房地产开发有限公司”，根据合作协议，本公司持股 49%，联营公司成立后由永浩公司负责具体经营管理，永浩公司需先行支付本公司项目开发保证金。深圳市颂德房地产开发有限公司已于 2011 年 1 月 20 日正式成立，截止 2011 年 12 月 31 日，本公司尚未实际出资。

(2) 期末预收款项余额中，无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的款项。

20、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,527,228.62	59,034,835.38	61,389,960.82	4,172,103.18
二、职工福利费	-	1,143,711.13	1,143,711.13	-
三、社会保险费	-	5,360,651.30	5,360,651.30	-
其中：1.医疗保险费	-	1,947,514.73	1,947,514.73	-
2.基本养老保险费	-	3,001,937.18	3,001,937.18	-
3.失业保险费	-	181,405.03	181,405.03	-
4.工伤保险费	-	115,119.90	115,119.90	-
5.生育保险费	-	114,674.46	114,674.46	-
四、住房公积金	-	1,833,133.51	1,829,005.51	4,128.00

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
五、工会经费和职工教育经费	-	1,147,537.98	1,147,537.98	-
六、因解除劳动关系给予的补偿	1,866,542.58	468,300.00	795,319.28	1,539,523.30
七、其他	-	79,650.10	79,650.10	-
合计	8,393,771.20	69,067,819.40	71,745,836.12	5,715,754.48

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

21、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-7,389.73	-8,855.64
营业税	-12,141,240.04	-14,230,332.66
企业所得税	51,582,983.38	41,517,149.92
土地增值税	61,854,746.08	57,961,454.62
城市维护建设税	-1,085,184.17	-1,469,095.66
其他税费	1,191,665.56	1,558,845.42
个人所得税	143,887.51	17,706.50
合计	101,539,468.59	85,346,872.50

预缴的营业税及附加主要是西安鸿基紫韵项目本期预收售房款项所预缴的税金。

22、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
借款应付利息	178,256.94	440,097.43

23、应付股利

单位：元 币种：人民币

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

24、其他应付款

(1) 其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
往来款	27,927,399.54	20,636,946.05
押金及保证金	6,232,943.02	39,744,286.68
预提税费	15,762,769.58	10,380,270.47
购房意向金	16,771,884.00	6,751,884.00
代收代付款	5,044,405.67	16,158,435.83
代收出租司机月杂费	-	12,785,245.93
维修基金	-	12,988,384.90
其他	2,020,996.25	1,959,845.94
合计	74,320,398.06	121,405,299.80

本期维修基金计入其他非流动负债核算。

(2) 期末其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 本公司本期无账龄超过 1 年的大额其他应付款。

25、1 年内到期的非流动负债

(1) 1 年内到期的非流动负债分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	93,340,000.00	-

(2) 金额前五名的 1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
交通银行深圳八卦岭支行	2010.02.03	2012.02.03	RMB	5.60%	-	33,340,000.00	-	-

贷款单位	借款起始日	借款 终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
上海浦发银行深圳分行	2010.08.25	2012.08.15	RMB	5.67%	-	30,000,000.00	-	-
上海浦发银行深圳分行	2010.08.25	2012.08.25	RMB	5.67%	-	30,000,000.00	-	-

26、长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	-	221,500,000.00

期末转入 1 年内到期的非流动负债核算。

27、长期应付款

长期应付款系本期已出售子公司迅达运输公司按租车合同规定向承包出租车司机收取的保证金，期末余额已减计为零。

28、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
本体维修基金	14,001,533.98	-

系公司物业管理公司收取的本体维修基金，本期公司从其他应付款科目转入其他非流动负债核算。

29、股本

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	469,593,364.00	-	-	-	-	-	469,593,364.00

30、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	123,967,225.67	-	8,812,098.89	115,155,126.78
新准则前资本公积转入	176,817,628.11	-	-	176,817,628.11
可供出售金融资产公允价值变动	28,986,459.84	-	6,486,826.58	22,499,633.26
其他	231,821.14	-	-	231,821.14
合计	330,003,134.76	-	15,298,925.47	314,704,209.29

本期股本溢价的减少为购买七家子公司少数股权的成本与购买日取得的帐面净资产份额之间的差额。

31、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	161,148,975.93	27,452,309.39	102,383,764.96	86,217,520.36
任意盈余公积	51,281,363.57	-	51,281,363.57	-
合计	212,430,339.50	27,452,309.39	153,665,128.53	86,217,520.36

本期盈余公积减少为按公司 2011 年度第一次临时股东大会决议，以任意盈余公积、法定盈余公积按顺序依次弥补截止 2010 年 12 月 31 日公司累计可供股东分配利润人民币-153,665,128.53 元。

本期增加的法定盈余公积为公司本期按公司章程计提的法定盈余公积。

32、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	-153,665,128.53	-
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	12,674,364.39	-
调整后年初未分配利润	-140,990,764.14	-
加：盈余公积弥补亏损	153,665,128.53	按股东会决议弥补
本期归属于母公司所有者的净利润	140,080,654.63	

项目	金额	提取或分配比例
减：提取法定盈余公积	27,452,309.39	10%
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	125,302,709.63	-

本期公司根据《企业会计准则讲解 2010》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，其余部分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，调增年初未分配利润 12,674,364.39 元。

33、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	754,016,436.40	704,329,327.65
其他业务收入	63,353,165.05	72,882,378.30
营业成本	541,275,221.19	457,897,991.87

(2) 营业收入（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理	811,419,222.62	538,842,080.19	614,585,033.14	352,816,881.35
出租车运输	-	-	72,423,115.91	34,006,101.48
酒店及餐饮	-	-	28,523,665.60	18,218,857.79
物流及运输	13,405,746.39	8,311,051.16	51,717,619.20	38,635,714.20

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其他	-	-	12,887,852.10	13,070,668.35
业务间抵销	-7,455,367.56	-5,877,910.16	-2,925,580.00	1,149,768.70
合计	817,369,601.45	541,275,221.19	777,211,705.95	457,897,991.87

(3) 营业收入（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东地区	212,689,576.45	127,205,211.44	233,276,275.60	148,612,882.24
西安地区	604,680,025.00	414,070,009.75	531,047,578.25	296,214,441.28
其他	-	-	12,887,852.10	13,070,668.35
合计	817,369,601.45	541,275,221.19	777,211,705.95	457,897,991.87

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
深圳市中新博电线电缆有限公司	91,186,944.00	11.15%
自然人（购房款）	14,470,089.00	1.77%
自然人（购房款）	14,378,099.00	1.76%
自然人（购房款）	13,342,381.00	1.63%
自然人（购房款）	10,764,518.00	1.32%
合计	144,142,031.00	17.63%

34、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	40,359,752.75	35,760,614.40

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	2,846,622.09	2,045,659.10
教育费附加	2,040,933.57	1,089,388.50
土地增值税	21,083,251.37	39,814,275.95
其他	434,584.52	944,434.77
合计	66,765,144.30	79,654,372.72

35、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资性薪酬	44,242.53	1,079,895.58
职工福利费	-	353,927.41
社会保险费	497.42	22,663.12
折旧费	-	183,337.43
长期待摊费用摊销	-	1,229,502.99
产权登记费	-	149,108.75
办公费	46,617.30	825,689.83
业务招待费	-	64,841.00
差旅费	-	116,696.00
租赁费	-	2,028,266.15
零星工程支出	-	280,112.00
广告宣传费	3,294,839.00	6,140,247.88
咨询服务费	17,000.00	105,717.00
销售代理费	2,960,369.20	8,814,187.00
展览费	25,603.55	-
其他	-	94,482.20
合计	6,389,169.00	21,488,674.34

本期销售费用减少主要是“鸿基紫韵”项目本期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，本期结转的销售收入主要是上期预售本期完工的楼盘。

36、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资性薪酬	31,968,526.29	39,576,959.57
职工福利费	1,137,975.53	5,602,603.62
社会保险费	5,539,521.16	8,903,436.23
工会及职工教育经费	885,225.60	249,289.33
折旧费	4,351,672.71	6,451,038.70
无形资产摊销	1,567,714.68	1,591,624.19
长期待摊费用摊销	155,863.92	1,881,431.69
办公费	2,727,611.22	10,214,543.00
水电费	121,910.25	2,567,415.92
业务招待费	4,189,900.97	5,020,444.74
租赁费	3,154,721.89	4,173,746.77
差旅费	1,217,230.67	1,771,076.27
税费	7,058,595.20	10,785,079.37
物业管理费	361,063.03	438,061.71
汽车费用	1,811,814.10	1,068,201.97
中介及咨询设计费	3,816,043.55	2,851,183.02
劳动保护费	806,452.10	2,102,832.17
环卫绿化费	1,620.00	535,297.81
其他	2,277,653.19	7,335,969.43
合计	73,151,116.06	113,120,235.51

37、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	6,478,595.25	25,896,515.44

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-4,956,073.64	-3,366,951.55
汇兑损益	19,826.68	72,377.34
银行手续费	148,780.28	592,738.55
合计	1,691,128.57	23,194,679.78

38、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	8,645.62
权益法核算的长期股权投资收益	-9,651,500.90	-3,276,720.19
其中：深圳市深威驳运有限公司	-718,170.65	30,384.57
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	-	4,866,539.30
福建东南广播电视网络有限公司	-8,529,833.28	-7,507,783.92
其他	-403,496.97	-665,860.14
处置长期股权投资产生的投资收益	105,444,201.93	79,373,850.19
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	398,446.50	664,077.50
其他非流动资产摊销（原制度下长期股权投资差额摊销）	-	-189,534.44
已售子公司分回以前年度利润	9,918,708.42	-
合计	106,109,855.95	76,580,318.68

“已售子公司分回以前年度利润”主要是本期已出售的子公司“深圳市迅达汽车运输有限公司”、“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”分回 2010 年度利润。

39、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	5,301,401.72	1,411,079.69
二、长期股权投资减值损失	-	3,231,576.25
合计	5,301,401.72	4,642,655.94

40、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	9,000.00	9,806,459.05	9,000.00
其中：固定资产处置利得	9,000.00	9,806,459.05	9,000.00
罚款收入	756,919.72	30,379.00	756,919.72
无需支付款项	-	1,103,598.85	-
其他	355,092.62	409,718.20	355,092.62
合计	1,121,012.34	11,350,155.10	1,121,012.34

41、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	380,000.00	26,452,538.48	380,000.00
其中：固定资产处置损失	380,000.00	26,452,538.48	380,000.00
债务重组损失	-	300,220.19	-
对外捐赠	-	311,000.00	-
违约金支出	-	7,662,415.80	-
罚款及滞纳金支出	2,831,732.50	835,887.15	2,831,732.50
其他	103,470.56	1,246,988.03	103,470.56
合计	3,315,203.06	36,809,049.65	3,315,203.06

42、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	60,228,747.76	35,265,519.44
递延所得税调整	26,004,873.90	682,230.06
合计	86,233,621.66	35,947,749.50

43、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	140,080,654.63	96,276,320.09
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	49,546,369.95	61,796,077.10
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	P0'=P0-F	90,534,284.68	34,480,242.99
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V	-	-
归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。	P1=P0+V	140,080,654.63	96,276,320.09
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	V'	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整	P1'=P0'+V'	90,534,284.68	34,480,242.99
期初股份总数	S0	469,593,364.00	469,593,364.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	12.00	12.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	-	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$	469,593,364.00	469,593,364.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	469,593,364.00	469,593,364.00
其中：可转换公司债券转换而增加的普通股加权数		-	-
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		-	-
回购承诺履行而增加的普通股加权数		-	-
归属于公司普通股股东的基本每股收益	EPS0=P0÷S	0.30	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	EPS0'=P0'÷S	0.19	0.07
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	EPS1=P1÷X2	0.30	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	EPS1'=P1'÷X2	0.19	0.07

44、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-8,140,567.72	1,043,854.79
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-1,653,741.14	992,449.63
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-6,486,826.58	51,405.16
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	-
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	-	-
4.外币财务报表折算差额	-	-
5.在合并报表中冲减的购买子公司少数股权的成本与购买日取得的帐面净资产份额之间的差额	-8,812,098.89	-168,656,473.39
合计	-15,298,925.47	-168,605,068.23

45、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
本期收回上期其他应收款项	4,374,825.82
罚款等支出	1,121,012.34
银行存款利息收入	4,956,073.64
合计	10,451,911.80

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
本期支付上期其他应付款项	69,039,275.09

项目	金额
管理费办公等支出	14,488,396.98
销售费广告、代理等支出	6,344,429.05
银行手续费支出	157,268.53
罚款滞纳金等支出	2,935,203.06
合计	92,964,572.71

46、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	140,478,464.18	92,386,770.42
加：资产减值准备	5,301,401.72	4,642,655.94
固定资产折旧、投资性房地产摊销	19,713,286.23	36,504,032.12
无形资产摊销	1,567,714.68	8,216,880.89
长期待摊费用摊销	155,863.92	3,938,430.36
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）	-371,000.00	15,992,511.80
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	653,567.63
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	6,478,595.25	20,492,844.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-106,109,855.95	-76,580,318.68
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	26,004,873.90	11,574,076.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,653,741.14	992,449.63
存货的减少（增加以“-”号填列）	-271,301,199.25	71,471,584.29
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	20,979,510.70	263,292,400.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-266,146,936.03	83,680,417.23
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-424,903,021.79	537,258,302.29

补充资料	本期金额	上期金额
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	360,697,122.94	698,442,335.31
减: 现金的期初余额	698,442,335.31	280,272,407.64
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-337,745,212.37	418,169,927.67

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	104,700,000.00	356,940,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	104,700,000.00	356,940,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	104,700,000.00	356,940,000.00
4. 取得子公司的净资产	91,579,400.83	244,208,816.53
流动资产	553,663,481.82	1,253,679,701.23
非流动资产	16,253,215.79	479,779.86
流动负债	476,353,539.90	884,950,664.56
非流动负债	1,983,756.88	125,000,000.00
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	288,200,001.80	186,195,369.94
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	288,200,001.80	186,195,369.94

项目	本期发生额	上期发生额
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	48,460,288.37	6,472,800.43
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	239,739,713.43	179,722,569.51
4. 处置子公司的净资产	194,369,315.42	154,755,855.01
流动资产	210,721,809.62	816,266,185.29
非流动资产	165,305,924.27	63,172,093.71
流动负债	119,658,418.47	541,723,143.09
非流动负债	62,000,000.00	182,959,280.90

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金		
其中：库存现金	212,985.27	1,075,648.44
可随时用于支付的银行存款	360,484,137.67	697,366,686.87
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	360,697,122.94	698,442,335.31

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

六、关联方及关联交易

1、本企业的大股东情况

单位：万元 币种：人民币

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

2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

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

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
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、 物业管理	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	陈峰伟	房地产开发销售	100	100	100	69972271-9
东莞宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	徐舒晖	房地产开发销售	2,000	100	100	58292981-2
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	湘潭	陈峰伟	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	徐舒晖	房地产开发销售	1,000	100	100	58826971-2
深圳市宝鹏物流有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	物流、货运代理	100	100	100	55866507-9
深圳市鸿基物流有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	物流	11250	100	100	73881286-5
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	郭磊	集装箱运输	500	90	90	19220419-7
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	黄旭辉	货运代理	500	100	100	73628923-0
香港鸿业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	邱圣凯	运输、贸易	港币 1,000	95	95	601558 (香港公司注册号)
福建升通网络传媒有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	邱瑞亨	增值电信服务	1600	100	100	76617330-0
深圳市宝永发投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	投资兴办实业	60	100	100	58158031-3
深圳市宝地投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	投资兴办实业	50	100	100	58274171-3
深圳市宝鹏投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	投资兴办实业	60	100	100	58271860-1
西安鸿腾生物科技有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	西安	-	生物制药	200	70	70	19222892-2

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
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	郑建安	机械生产销售	360	90	90	-
深运工贸翠苑旅店	分支机构	-	深圳	冯燕丽	旅店、服务	50	100	100	-
深圳市鸿基广源贸易有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	吕晓艳	进出口及代理	500	80	80	27926017-5

3、联营企业情况

单位：元 币种：人民币

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

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
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
深圳市鸿基广源贸易有限公司	本公司已进入清算程序的子公司	27926017-5
深运工贸翠苑旅店	本公司已进入清算程序的分支机构	-

5、关联交易情况

(1) 关联托管情况

因以前年度交易，本公司名义持有深圳市东鸿信投资发展有限公司之南澳土地，无法办理更名。

(2) 股权转让协议

本期公司与第二大股东之母公司深圳市新鸿泰投资发展有限公司协商确定受让其持有的公司七家公司控股子公司的少数股权，双方协商确定转受让价格为 2,200 万元，该项交易经公司第六届董事局第十三次临时会议审议通过，交易情况详见附注四、6、(2)。

6、关联方应收应付款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市赛德隆投资有限公司	31,388,461.73	25,110,769.38	31,388,461.73	25,110,769.38
其他应收款	深圳市泉源实业发展有限公司	3,750,000.00	3,750,000.00	3,750,000.00	3,750,000.00
其他应收款	深圳市鸿基广源贸易有限公司	3,260,739.46	3,260,739.46	3,260,739.46	3,260,739.46
其他应收款	正中置业集团有限公司	-	-	15,020,889.67	15,020,889.67
其他应付款	深运工贸翠苑旅店	242,742.91	-	1,292,872.73	-
其他应付款	深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	560,000.00	-	560,000.00	-
合计		39,201,944.10	32,121,508.84	55,272,963.59	47,142,398.51

正中置业集团有限公司为本公司原第三大股东深圳市正中投资发展有限公司之控股企业，本期已无关联关系。

七、或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 或有负债

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司无未决诉讼仲裁形成的或有负债。

(2) 其他

本期本公司之子公司深圳市凯方实业发展有限公司（以下简称“凯方实业公司”）向深圳市福田区人民法院提起诉讼，要求执有凯方实业公司 30%股权的股东深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆公司”）归还其以前年度合作开发房地产项目时发生的资金往来款项 31,388,461.73 元（公司已计提坏帐准备 25,110,769.38 元），并按同期银行贷款利息支付上述款项至从起诉之日到实际给付之日的利息，深圳市福田区人民法院 2011 年 9 月 15 日受理了此诉讼，并于 2011 年 9 月 19 日下达“（2011）深福法民二初安第 7609 号《民事裁定书》”裁定查封、扣押或冻结被告赛德隆公司名下 31,388,461.73 元的财产，并查封原告凯方实业公司担保人本公司全资子公司深圳市鸿基房地产有限公司名下用于担保的位于广东省深圳市罗湖区东门中路鸿基东港大厦（鸿基座）二十五层、二十七层的房产。2011 年 10 月 9 日下达“（2011）深福法民二初字第 7609-3 号《查封、冻结、扣押财产通知书》”裁定查封赛德隆投资公司持有的西安新鸿业投资发展有限公司 15.7%的股权。上述房产、股权的保全期限为两年，分别至 2013 年 9 月 20 日、2012 年 9 月 25 日保全期限届满。截止报告批准报出日该案件仍在审理当中。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保。截止 2011 年 12 月 31 日，共承担阶段性担保额为 50,455.47 万元。

3、为子公司提供贷款担保

截止 2011 年 12 月 31 日，本公司未为子公司提供贷款担保。公司 2009 年为子公司西安深鸿基房地产有限公司提供的 12,500 万元，担保期限为 2009 年 02 月 24 日至 2013 年 02 月 09 日的贷款担保，本期该贷款已全部提前偿还。

八、承诺事项

租赁承诺：

单位：元 币种：人民币

项目	合同总金额	预计租金支出		
		2011 年内支付	2012 年支付	2012 年以后
办公室租入	352,704.00	352,704.00	-	-

项目	合同总金额	预计租金支出		
		2011 年内支付	2012 年支付	2012 年以后
土地租入	42,160,800.00	2,108,040.00	2,108,040.00	40,052,760.00
合计	42,513,504.00	2,460,744.00	2,108,040.00	40,052,760.00

以上约定租金支出金额中，包括本公司之子公司物流公司承租的深圳市盐田区田坳 27,134 平方米，根据租赁双方于 2012 年 1 月 1 日签订的租赁合同约定，租赁期限为 20 年(自 2012 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止)，月租金为 175,670.00 元，租金自合同签订之日起一年内不变，第二年根据市价重新调整租金，以后每次重新按市价调整租金标准的时间间隔为 5 年，本次计算的租金仅以 2012 年租金标准计算。

九、资产负债表日后事项

2012 年 4 月 5 日，本公司第六届董事会第十一次会议通过 2011 年度利润分配方案，以本公司 2011 年末总股本 469,593,364 股为基数，每 10 股派发红利 0.3 元（含税）。该利润分配方案需经股东大会批准后实行。

十、其他重要事项

1、公司被证监会立案调查情况

公司于 2010 年 11 月 4 日收到中国证券监督管理委员会深圳稽查局《立案调查通知书》（2010 深稽立通字 02 号）因公司涉嫌虚假陈述，深圳稽查局决定对公司及相关人员立案调查。公司正积极配合深圳稽查局的稽查工作，并对相关稽查结果及时履行信息披露义务。

2、子公司处置及新增子公司情况

（1）公司于 2011 年度处置了深圳市迅达汽车运输企业公司、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、深圳市鸿基锦源运输有限公司、深圳市鸿基华辉运输有限公司共五家控投子公司的股权，所有股权转让已办理股权工商变更登记过户手续。交易详情见附注四、6（3）。

公司本期对已满经营期限的全资子公司深圳市鸿基装饰设计工程有限公司依法予以注销。注销详情见附注四、6（3）。

（2）公司于 2011 年度设立东莞宝安鸿基房地产开发有限公司、湖南宝安鸿基房地产开发有限公司、惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司共三家全资控股子公司，共投资 8,000 万元。

公司下属的三家全资子公司本期分别下设全资子公司深圳市宝永发投资发展有限公司、深圳市宝地投资发展有限公司、深圳市宝鹏投资发展有限公司，共投资 170 万元。

公司于 2011 年 3 月 18 日与广州中联创投资有限公司（以下简称“中联创投公司”）签署《东莞市宜久房地产开发有限公司股权转让协议书》，协议约定以东莞市宜久房地产开发有限公司（以下简称“东莞宜久公司”）的注册资本为依据，中联创投将持有的东莞宜久公司 100% 的股权，以转让价格为人民币 100 万元转让予公司。东莞宜久公司于 2010 年 1 月 13 日成立，公司于 2011 年 1 月 31 日未经审计的净资产为 98.32 万元。

以上七家本期新增子公司在 2011 年度共产生净利润-3,933,296.41 元。

（3）本期公司与第二大股东之母公司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七家公司控股子公司的少数股权。交易详情见附注四、6（2）。

3、公司代持法人股清查清收情况

公司于 2010 年度对公司原代持法人股事项展开清查清收工作，并对已查明的代持法人股进行了前期会计差错更正并追溯调整。本期公司继续加大力度对未查明的代持法人股进行清查，并对已查明的应收款项及代缴税款进行后续追收工作，尽管公司管理层已采取各种手段进行追收，但截至报告日该款项的回收工作尚无任何进展，可收回该款项的可能性不大，公司基于稳健性原则对已查明应收的代持股相关款项及代缴税款全额计提了坏帐准备。

4、盈余公积弥补亏损

经公司 2011 年度第一次临时股东大会决议通过，公司以任意盈余公积 51,281,363.57 元、法定盈余公积 102,383,764.96 元，按顺序依次弥补截止 2010 年 12 月 31 日公司累计可供股东分配利润人民币 -153,665,128.53 元。

5、与原第三大股东的合作开发事项

经本公司 2006 年 6 月 2 日第四届董事局临时会议决议和本公司 2005 年度股东大会决议通过，本公司与正中置业集团有限公司（以下简称“正中置业”）合作开发本公司地处深圳市龙岗中心城吉祥路与深惠路交汇处宗地号为 G01004-3 地块三期项目（以下简称“合作项目”），合作项目的面积为 85,229 平方米。2006 年 7 月 3 日，本公司与正中置业签订了《关于鸿基花园三期合作开发协议书》，并于之后陆续签订了相关补充协议。

项目现况

- (1) 合作项目按规划可供销售面积为 81,061.612 平方米，该项目早已通过验收并已基本销售完毕。
- (2) 公司正与正中置业协商 2012 年办理该合作项目土地增值税清算等税务事宜。

6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	-	-	-	-	-
2.衍生金融资产	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	41,578,330.24	-	22,499,633.26	-	33,437,762.52
金融资产小计	41,578,330.24	-	22,499,633.26	-	33,437,762.52
投资性房地产	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
上述合计	41,578,330.24	-	22,499,633.26	-	33,437,762.52

十一、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

- (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	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	944,404,234.27	99.54%	194,738,302.94	20.62%

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款	4,383,806.08	0.46%	3,919,410.18	89.41%
未逾期款项	466,509.97	0.05%	2,284.07	0.50%
已逾期款项	3,917,326.11	0.41%	3,917,126.11	99.99%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	948,788,070.35	100.00%	198,657,713.12	20.94%

单位：元 币种：人民币

种类	期初数			
	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	722,368,623.79	99.42%	219,353,316.04	30.37%
按组合计提坏账准备的应收账款	4,197,225.80	0.58%	3,884,000.61	92.54%
未逾期款项	274,899.69	0.04%	1,374.50	0.50%
已逾期款项	3,922,326.11	0.54%	3,882,626.11	98.99%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	726,565,849.59	100.00%	223,237,316.65	30.72%

其他应收款种类的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
未逾期款项	466,509.97	0.50%	2,284.07	274,899.69	0.50%	1,374.50

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	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（含1年）	-	-	-	-	-	-
1-2年	-	-	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	57,000.00	1.45%	17,300.00
3-4年	57,000.00	1.46%	56,800.00	-	-	-
4-5年	-	-	-	-	-	-
5年以上	3,860,326.11	98.54%	3,860,326.11	3,865,326.11	98.55%	3,865,326.11
合计	3,917,326.11	100.00%	3,917,126.11	3,922,326.11	100.00%	3,882,626.11

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	收回前累计已计提坏账准备金额	收回原值金额
深圳市瑞赐实业有限公司	法院执行	无法收回	5,016,291.90	5,016,291.90
广州金宇房地产开发公司	法院执行	无法收回	716,247.00	716,247.00
合计			5,732,538.90	5,732,538.90

本期转回的其他应收款为通过法院强制执行收回，具体交易情况详见附注五、3。

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
集团内子公司	749,165,931.33	-	-	-
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
应收代持股相关款项	47,236,627.18	47,236,627.18	100.00%	无法收回

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
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
应收代持股所得税款	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
正中置业集团有限公司	15,020,889.67	15,020,889.67	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
南山综合楼消防工程款	2,401,187.07	2,401,187.07	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	500,000.00	50.00%	按帐龄
合计	944,404,234.27	194,738,302.94		

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(5) 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单位款项

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

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	299,993,828.05	未逾期	31.62%
深圳市宝鹏物流有限公司	全资子公司	282,582,834.69	未逾期	29.78%
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	80,592,584.44	未逾期	8.49%
深圳市凯方实业发展有限公司	控股子公司	70,269,453.90	未逾期	7.41%
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	5.28%
合计		783,558,386.63		82.58%

(7) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额的比例
深圳市鸿基广源贸易有限公司	已进入清算程序的子公司	3,260,739.46	0.34%
深圳市泉源实业发展有限公司	子公司深圳市凯方实业发展有限公司之联营企业	2,600,000.00	0.27%
合计		5,860,739.46	0.61%

(8) 本公司无本报告期终止确认的其他应收款项。

2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

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	6,612,318.66	-718,170.65	5,894,148.01	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	51492216.08	-8,529,833.28	42,962,382.80	38.69%	38.69%	-	-	-
小 计		80,690,750.00	58,104,534.74	-9,248,003.93	48,856,530.81	-	-	-	-	-
二、子公司										
深圳市迅达汽车运输有限公司	成本法	12,800,000.00	12,800,000.00	-12,800,000.00	-	100%	100%	-	-	-
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	-	-
深圳市鸿基锦源运输有限公司	成本法	1,600,000.00	1,600,000.00	-1,600,000.00	-	-	-	-	-	-
深圳市鸿基华辉运输有限公司	成本法	2,720,100.00	1,600,000.00	-1,600,000.00	-	-	-	-	-	-
深圳市鸿基房地产有限公司	成本法	60,800,200.00	45,000,000.00	15,800,200.00	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	30,093,000.00	874,700.00	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	8,000,000.00	2,267,600.00	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%	-	-	-

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
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%			
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%			
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	成本法	5,204,700.00	4,200,000.00	-4,200,000.00	-	-	-	-	-	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	成本法	8,865,700.00	8,262,000.00	603,700.00	8,865,700.00	100%	100%	-	-	-
深圳市深运工贸企业有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00	-19,000,000.00	-	-	-	-	-	-
深圳市鸿基酒店管理有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-1,000,000.00	-	-	-	-	-	-
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	-	-	8,000,000.00		
小计		835,533,828.96	732,533,828.96	60,675,200.00	793,209,028.96	-	-	80,431,360.94	-	-

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
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		926,780,578.96	801,479,741.00	51,427,196.07	852,906,937.07	-	-	91,272,738.24	-	-

3、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	15,370,908.00	6,953,407.00
其他业务收入	16,150,022.43	12,404,385.96
营业成本	13,984,137.22	10,759,689.36

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理业务	31,520,930.43	13,984,137.22	19,357,792.96	10,759,689.36

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
自然人（购房款）	3,138,320.00	9.96%
自然人（租金款）	2,224,211.00	7.06%
深圳市迅达汽车运输有限公司	1,580,616.00	5.01%
深圳市金特荣记餐饮有限公司	816,000.00	2.59%
自然人（租金款）	801,900.00	2.54%
合计	8,561,047.00	27.16%

4、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-9,248,003.93	-7,477,399.35
处置长期股权投资产生的投资收益	246,110,135.03	40,545,215.74
可供出售金融资产等取得的投资收益	398,446.50	664,077.50
子公司分来的利润	9,918,708.41	133,115,477.59
合计	247,179,286.01	166,847,371.48

5、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	162,842,412.88	115,314,673.50
加：资产减值准备	5,519,021.62	3,473,248.45
固定资产折旧、投资性房地产摊销	12,196,380.15	11,675,002.31
无形资产摊销	1,567,714.68	585,780.74
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)	-	-8,428,144.63
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)	6,480,245.25	25,091,631.86
投资损失(收益以“-”号填列)	-247,179,286.01	-166,847,371.48
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	26,059,653.35	-9,693,873.85
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-1,653,741.14	992,449.63
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,443,863.52	12,312,258.67
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-231,878,346.77	-92,534,947.26
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	213,362,078.14	308,748,869.74
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-51,240,004.33	200,689,577.68

补充资料	本期金额	上期金额
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,299,690.12	3,230,934.71
减: 现金的期初余额	3,230,934.71	36,142,213.83
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,068,755.41	-32,911,279.12

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	105,073,201.93	其中股权处置收益 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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,823,190.72	
所得税影响额	60,346,188.66	
少数股东权益影响额(税后)	389,991.50	
合计	49,546,369.95	

所得税影响额主要为股权处置收益的影响, 股权处置收益所得税影响为处置时各公司当期处置资本利得及相应税率计算的实际应缴纳所得税费用, 股权处置收益金额为合并抵销调整后的当期收益。

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	
		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	14.89%	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.62%	0.19	0.19

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、货币资金期末余额较期初减少 48.36%，原因为新增子公司支付土地款、公司转让子公司期末不合并报表所致。

2、预付帐款期末余额较期初减少 76.64%，原因为子公司西安深鸿基房地产开发有限公司预付工程款大额减少所致。

3、其他应收款期末余额较期初减少 33.76%，主要原因为本期公司转让子公司期末不合并报表所致。

4、存货期末余额较期初增加 42.94%，主要原因为本期新增子公司东莞市宜久房地产开发有限公司及湖南宝安鸿基房地产开发有限公司购入土地所致。

5、长期股权投资期末余额较期初减少 45.76%，主要原因为本期公司转让子公司深圳市鸿基酒店管理有限公司，其名下出资的联营企业深圳市鸿丰酒店管理有限公司一并转出所致。

6、固定资产期末余额较期初减少 28.09%，主要原因为本期公司转让子公司，期末不合并报表所致。

7、无形资产期末余额较期初减少 74.57%，原因为本期公司转让子公司，期末不合并报表所致。

8、长期待摊费用期末余额较期初减少 98.68%，原因为本期公司转让子公司，期末不合并报表所致。

9、递延所得税资产期末余额较期初减少 62.69%，原因为已计提坏账准备的部分资产损失在所得税汇算清缴时已向税务机关申报扣除，此部分不再计算递延所得税资产所致。

10、短期借款期末余额较期初减少 100.00%，原因为本期公司转让子公司，期末不合并报表所致。

11、应付账款期末余额较期初增加 83.84%，原因为子公司湖南宝安鸿基房地产开发有限公司应付未付土地款影响所致。

12、预收款项期末余额较期初减少 39.88%，原因为子公司西安深鸿基房地产开发有限公司预收楼款本期结转收入所致。

13、应付职工薪酬期末余额较期初减少 31.90%，原因为本期公司转让子公司，期末不合并报表所致。

14、应付利息期末余额较期初减少 59.50%，主要原因为银行借款期末余额比上年大幅减少所致。

15、其他应付款期末余额较期初减少 38.78%，主要原因为本期公司转让子公司，期末不合并报表所致。

16、长期借款较上期减少 100.00%，原因为公司银行借款均在 2012 年到期，将其重分类到一年内到期的非流动负债科目所致。

17、长期应付款较上期减少 100.00%，原因为本期公司转让子公司，期末不合并报表所致。

18、其他非流动负债较上期增加 100.00%，原因为本期物业管理公司收取的物业维修基金从其他应付款科目转入其他非流动负债核算。

19、盈余公积较上期减少 59.41%，原因为本期公司用盈余公积弥补以前年度亏损所致。

20、销售费用较上期减少 70.27%，原因为本期“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。

21、管理费用较上期减少 35.33%，原因为公司转让子公司，期末不合并报表所致。

22、财务费用较上期减少 92.71%，原因为公司银行借款较上年大幅减少所致。

23、投资收益较上期增加 38.56%，原因为本期公司转让子公司取得的投资收益较上年同期大幅增加所致。

24、营业外收入较上期减少 90.12%，主要原因为公司上年同期固定资产处置收益较大所致。

25、营业外支出较上期减少 90.99%，主要原因是上年同期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。

26、所得税费用较上期增加 139.89%，主要原因是本期公司转让子公司取得的投资收益较上年同期大幅增加所致。

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

日 期： _____ 日 期： _____ 日 期： _____