

证券代码：000040

证券简称：宝安地产

公告编号：2013-12



2012 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	宝安地产	股票代码	000040
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	沈蜀江	刘莹	
电话	0755-82367726	0755-82367726	
传真	0755-82367753	0755-82367753	
电子信箱	sz000040@bahjdc.com	sz000040@bahjdc.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

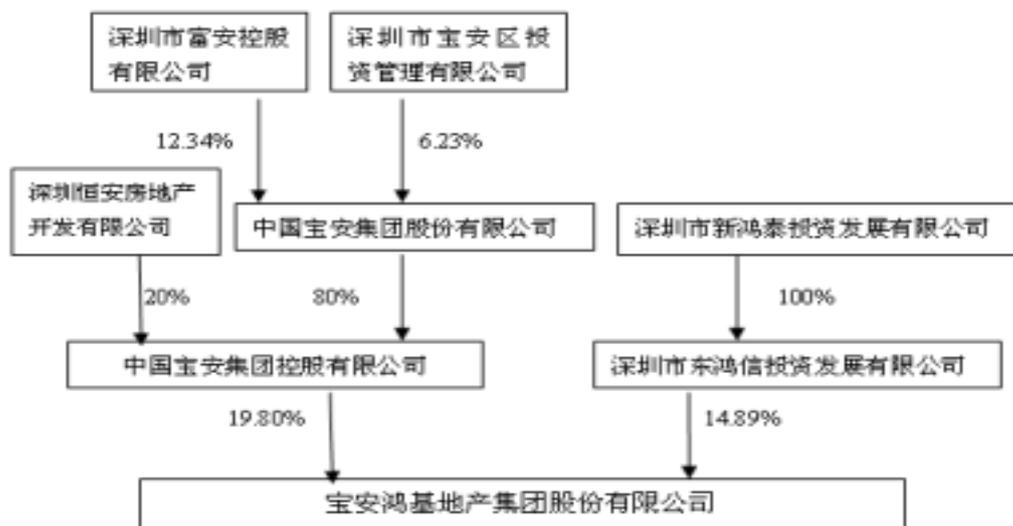
	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	860,886,746.14	817,369,601.45	5.32%	777,211,705.95
归属于上市公司股东的净利润(元)	193,932,203.55	140,080,654.63	38.44%	96,586,077.75
归属于上市公司股东的扣除非经常	141,736,110.13	90,534,284.68	56.56%	34,790,000.65

性损益的净利润（元）				
经营活动产生的现金流量净额（元）	-318,673,884.83	-424,903,021.79	-25%	537,258,302.29
基本每股收益（元/股）	0.41	0.30	36.67%	0.21
稀释每股收益（元/股）	0.41	0.30	36.67%	0.21
加权平均净资产收益率（%）	17.86%	14.89%	2.97%	10.16%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增 减(%)	2010 年末
总资产（元）	2,868,350,341.21	1,888,141,595.10	51.91%	2,283,416,351.06
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,174,791,182.98	995,817,803.28	17.97%	858,361,709.73

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期股东总数	70,855		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	69,691		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中国宝安集团控股有限公司	境内一般法人	19.8%	92,962,319	0	质押	90,000,000
深圳市东鸿信投资发展有限公司	境内一般法人	14.89%	69,909,605	0		
黄小敏	境内自然人	0.64%	2,995,300	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	质押	2,860,000
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内一般法人	0.5%	2,369,300	0		
深圳机场候机楼有限公司	国有法人	0.46%	2,145,000	2,145,000		
乔磊	境内自然人	0.33%	1,526,840	0		
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内一般法人	0.28%	1,309,197	0		
易庆庐	境内自然人	0.26%	1,225,981	0		
苏颜翔	境内自然人	0.26%	1,199,745	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，尚未获悉上述股东之间是否存在关联关系，亦尚未获悉是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					

(3) 公司第一大股东、第二大股东与公司股权关系图



3、管理层讨论与分析

(一) 经营概况

2012年，公司以“优化资源配置和完善管控体系”为基础，围绕“增项目、扩规模、促销售、创收益”的工作方针，全面开展如下工作：

1、强化集团总部对房地产项目的业务管控，采取积极措施，推进深圳地区存量物业和西安“鸿基·紫韵”项目销售；

2、集中资源加快西安“鸿基·紫韵”、东莞桥头“宝安·山水江南”项目、湖南湘潭“宝安·江南城”项目的开发进度，推动深圳草埔宝安·宝翠苑及龙岗中心城旧改项目的拆迁与报批、报建工作；

3、新项目拓展，公司获得了惠东港口“宝安·虹海湾”的土地使用权，并实现当年拿地当年开工；公司通过受让惠州市宝安房地产开发有限公司100%股权，获得了“宝安·山水龙城”项目及总占地面积约13万m²惠州三栋坦陂地块、小金口5.5万m²工业地块，推进在深莞惠区域内的房地产项目战略布局，同时也解决了公司与中国宝安在惠州地区存在的同城同业竞争。

4、物业管理，2012年公司开展了“以客户服务为导向”的物业管理品牌建设，促进项目开发与物业服务的工作衔接，加强了售后服务，提高了服务质量。

5、强化内部管理，提升品牌影响力。加强内部管理一直是公司持续改进、持续提升的重点工作，公司通过对企业价值观、管理模式、组织架构、资产结构、制度流程、员工队伍建设、激励与约束机制等方面进行全方位的改造和提升，管理理念得以更新，营造了“比、学、赶、帮、超”的企业氛围，企业内部呈现出一片有动力、有活力、有干劲的欣欣向荣局面，员工队伍呈现年轻化、专业化、职业化。公司主

营业务发展迅速，资产质量逐步得到优化，获利能力、偿债能力、资产负债结构等财务指标不断改善，整体发展势头良好。

2012年，公司继续健全与公司发展战略相匹配的内部管理控制体系，推进信息化建设，提高信息化管理水平；通过内控管理系统的建立与优化、房地产类专业管理工具的运用，不断提升管理效率，强化了风险管控。

三年来，公司逐步完成了从“四业并举、突出发展房地产业”到“专业房地产公司”的转变，品牌策略实现了专业化调整，达到了规范与整合的目标。从品牌架构上，确定了主品牌+子品牌的模式，以宝安地产为主品牌，划分出江南系列、汉唐系列、现代宜居系列等子品牌，“宝安地产”品牌在房地产市场的影响力逐渐扩大。

2012年12月，公司荣获由广东省企业联合会、广东省企业家协会联合颁发的“2012广东房地产诚信经营10强”奖项。

在项目子品牌方面，西安鸿基·紫韵荣膺2012年度“唐城杯”西安市优秀住宅奖项；惠州市宝安·山水龙城荣获住建部颁发的绿色建筑设计标识证书，该项目施工质量、安全生产、文明施工在业界留下了较好的口碑。

2012年公司内刊《宝安地产》杂志获得深圳市企业内刊传媒奖“十优”称号。

(二) 经营业绩

2012年，公司实现营业收入8.61亿元、归属于上市公司股东的净利润1.93亿元、每股收益0.41元，分别较上年同期增长5.3%、38.4%和36.7%。

报告期内公司房地产项目的具体进展如下：

项目名称	区域	占地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	项目进展
鸿基 紫韵	西安雁塔区	102,099	249,517	11#、33-35#低层住宅主体封顶；高层42、43#、45#楼按时入伙；44#、46#、47#楼按期施工
宝安 山水江南	东莞桥头镇	162,121	482,063	69栋低层住宅已全部开工，封顶42栋；高层区项目已开始规划设计
宝安 江南城	湖南湘潭	86,603	260,694	36栋低层住宅全部封顶；高层区正在进行桩基施工
宝安 虹海湾	惠东港口镇	30,880	116,239	桩基工程已全部完成
宝安 山水龙城	惠州	114,182	303,000	一期低层住宅全部封顶，高层区正在主体施工
宝安 宝翠苑旧改项目	深圳	6,694	38,925	已签署土地使用权出让合同，正在进行边坡支护等前期工作
龙岗中心区旧改项目	深圳	5,452 (规划草案数据)	36,300 (规划草案数据)	更新单元规划 (草案) 公示

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

未发生变化

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

无重大会计差错更正及追溯重述

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本报告期内新纳入合并范围的子公司

名称	纳入合并当期期末净资产	合并当期纳入合并报表的净利润
惠州市宝安房地产开发有限公司	162,768,422.70	-7,231,577.30

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事会

二〇一三年三月三十日