

关于宝安鸿基地产集团股份有限公司
2012 年度财务报表之
审计报告

目 录

一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
1、合并资产负债表	3
2、合并利润表	4
3、合并现金流量表	5
4、合并股东权益变动表	6-7
5、母公司资产负债表	8
6、母公司利润表	9
7、母公司现金流量表	10
8、母公司股东权益变动表	11-12
9、财务报表附注	13-92
三、本所营业执照及执业许可证（复印件）	
四、签字注册会计师资格证书（复印件）	

地 址：北京市海淀区西四环中路 16 号院
2 号楼 4 层
<http://www.chncpa.com>

邮 编：100039
电 话：(010) 8821 9191
传 真：(010) 8821 0558

审计报告

国浩审字[2013]第817A0004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）财务报表，包括2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，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，宝安地产公司的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 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

二〇一三年三月二十七日

中国注册会计师

侯立勋

中国注册会计师

龙丽萍

合并资产负债表

编制日期：2012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：人民币元

资 产	附注	期末余额	年初余额	负债及股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	176,261,385.76	362,404,316.56	短期借款	五、17	206,500,000.00	-
结算备付金		-	-	向中央银行借款		-	-
拆出资金		-	-	吸收存款及同业存放		-	-
交易性金融资产		-	-	拆入资金		-	-
应收票据		-	-	交易性金融负债		-	-
应收账款	五、2	10,014,630.00	4,609,851.26	应付票据		-	-
预付款项	五、4	67,041,089.37	7,136,384.54	应付账款	五、18	330,281,921.19	169,687,725.97
应收保费		-	-	预收款项	五、19	327,651,127.62	434,428,888.21
应收分保账款		-	-	卖出回购金融资产款		-	-
应收分保合同准备金		-	-	应付手续费及佣金		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬	五、20	17,579,078.41	5,715,754.48
应收股利		-	-	应交税费	五、21	175,213,744.46	101,539,468.59
其他应收款	五、3	82,738,287.83	28,947,899.34	应付利息	五、22	909,202.39	178,256.94
买入返售金融资产		-	-	应付股利	五、23	1,786,039.81	1,786,039.81
存货	五、5	2,047,179,454.97	912,241,811.08	其他应付款	五、24	403,681,313.87	74,320,398.06
一年内到期的非流动资产		-	-	应付分保账款		-	-
其他流动资产		-	-	保险合同准备金		-	-
				代理买卖证券款		-	-
				代理承销证券款		-	-
				一年内到期的非流动负债	五、25	-	93,340,000.00
流动资产合计		2,383,234,847.93	1,315,340,262.78	其他流动负债		-	-
非流动资产：				流动负债合计		1,463,602,427.75	880,996,532.06
发放委托贷款及垫款		-	-	非流动负债：			
可供出售金融资产	五、6	32,276,398.62	33,437,762.52	长期借款	五、26	220,600,000.00	-
持有至到期投资		-	-	应付债券		-	-
长期应收款		-	-	长期应付款		-	-
长期股权投资	五、7	48,193,094.42	52,652,491.59	专项应付款		-	-
投资性房地产	五、9	288,865,939.41	367,041,939.04	预计负债		-	-
固定资产	五、10	90,064,020.44	75,445,364.66	递延所得税负债	五、15	7,209,536.79	7,499,877.76
在建工程	五、11	-	-	其他非流动负债	五、27	12,154,166.37	14,001,533.98
工程物资		-	-	非流动负债合计		239,963,703.16	21,501,411.74
固定资产清理		-	-	负债合计		1,703,566,130.91	902,497,943.80
生产性生物资产		-	-	股东权益：			
油气资产		-	-	股 本	五、28	469,593,364.00	469,593,364.00
无形资产	五、12	14,265,445.30	28,632,389.70	资本公积	五、29	313,833,186.36	314,704,209.29
开发支出		-	-	减：库存股		-	-
商誉	五、13	-	-	专项储备		-	-
长期待摊费用	五、14	-	111,617.54	盈余公积	五、30	108,913,008.68	86,217,520.36
递延所得税资产	五、15	11,450,595.09	15,479,767.27	一般风险准备		-	-
其他非流动资产		-	-	未分配利润	五、31	282,451,623.94	125,302,709.63
				外币报表折算差额		-	-
				归属于母公司所有者权益合计		1,174,791,182.98	995,817,803.28
				少数股东权益		-10,006,972.68	-10,174,151.98
非流动资产合计		485,115,493.28	572,801,332.32	股东权益合计		1,164,784,210.30	985,643,651.30
资产总计		2,868,350,341.21	1,888,141,595.10	负债和股东权益总计		2,868,350,341.21	1,888,141,595.10

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制年度：2012年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		860,886,746.14	817,369,601.45
其中：营业收入	五、32	860,886,746.14	817,369,601.45
二、营业总成本		638,157,861.39	694,573,180.84
其中：营业成本	五、32	381,921,300.48	541,275,221.19
营业税金及附加	五、33	157,503,682.30	66,765,144.30
销售费用	五、34	21,510,719.13	6,389,169.00
管理费用	五、35	79,357,918.33	73,151,116.06
财务费用	五、36	7,929,706.21	1,691,128.57
资产减值损失	五、37	-10,065,465.06	5,301,401.72
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）	五、38	52,574,962.09	106,109,855.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,459,397.17	-9,651,500.90
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		275,303,846.84	228,906,276.56
加：营业外收入	五、39	5,190,224.34	1,121,012.34
减：营业外支出	五、40	8,297,231.39	3,315,203.06
其中：非流动资产处置损失		8,540.00	380,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		272,196,839.79	226,712,085.84
减：所得税费用	五、41	78,097,456.94	86,233,621.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		194,099,382.85	140,478,464.18
归属于母公司所有者的净利润		193,932,203.55	140,080,654.63
少数股东损益		167,179.30	397,809.55
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、42	0.41	0.30
（二）稀释每股收益	五、42	0.41	0.30
七、其他综合收益	五、43	-871,022.93	-15,298,925.47
八、综合收益总额		193,228,359.92	125,179,538.71
归属于母公司所有者的综合收益总额		193,061,180.62	124,781,729.16
归属于少数股东的综合收益总额		167,179.30	397,809.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

2012年度

单位：人民币元

项 目	附注	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		780,467,175.06	530,514,285.51
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-
向中央银行借款净增加额		-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-
收到再保险业务现金净额		-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-
处置交易性金融资产净增加额		-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-
拆入资金净增加额		-	-
回购业务资金净增加额		-	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、44	27,515,009.22	10,451,911.80
经营活动现金流入小计		807,982,184.28	540,966,197.31
购买商品、接受劳务支付的现金		683,350,935.12	690,202,749.81
客户贷款及垫款净增加额		-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-
支付保单红利的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		69,707,856.19	71,745,836.12
支付的各项税费		170,142,392.33	110,956,060.46
支付其他与经营活动有关的现金	五、44	203,454,885.47	92,964,572.71
经营活动现金流出小计		1,126,656,069.11	965,869,219.10
经营活动产生的现金流量净额	五、45	-318,673,884.83	-424,903,021.79
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		258,990.29	10,317,154.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		111,950.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	239,739,713.43
收到其他与投资活动有关的现金	五、44	60,500,000.00	-
投资活动现金流入小计		60,870,940.29	250,056,868.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,166,933.86	3,853,963.69
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		163,628,298.78	23,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		173,795,232.64	26,853,963.69
投资活动产生的现金流量净额		-112,924,292.35	223,202,904.66
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		-	-
借款收到的现金		428,500,000.00	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		428,500,000.00	-
偿还债务支付的现金		157,740,000.00	128,160,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		28,722,660.36	7,873,756.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		186,462,660.36	136,033,756.81
筹资活动产生的现金流量净额		242,037,339.64	-136,033,756.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		754.84	-11,338.43
五、现金及现金等价物净增加额		-189,560,082.70	-337,745,212.37
加：期初现金及现金等价物余额		360,697,122.94	698,442,335.31
六、期末现金及现金等价物余额		171,137,040.24	360,697,122.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：5

会计机构负责人：


www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

合并股东权益变动表

编制年度：2012年度

编制单位： 宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表（续）

编制年度：2012年度

编制单位： 宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额									
	归属于母公司股东权益								少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	469,593,364.00	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、本年增减变动金额（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）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-23,009,269.86	-23,009,269.86
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-23,009,269.86	-23,009,269.86
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 对股东的分配	-	-	-	-	-		-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-		-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-153,665,128.53		153,665,128.53	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-		-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-		-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-153,665,128.53		153,665,128.53	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-		-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-		-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-		-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-		-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-		-	-	-	-
四、本年年末余额	469,593,364.00	314,704,209.29			86,217,520.36		125,302,709.63	-	-10,174,151.98	985,643,651.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表

编制日期：2012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：人民币元

资 产	附注	期末余额	年初余额	负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		635,611.06	4,299,690.12	短期借款		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	十二、1	124,153.03	106,877.85	应付账款		247,864.00	3,497,128.69
预付款项		-	-	预收款项		1,259,800.00	76,532,992.53
应收利息		-	-	应付职工薪酬		12,069,627.27	3,070,324.24
应收股利		-	-	应交税费		61,775,281.37	50,289,637.37
其他应收款	十二、2	902,082,061.15	750,130,357.23	应付利息		-	178,256.94
存货		94,665,127.76	31,887,485.28	应付股利		1,786,039.81	1,786,039.81
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款		885,729,726.32	585,688,036.81
其他流动资产		-	-	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		962,868,338.77	814,382,416.39
流动资产合计		997,506,953.00	786,424,410.48	非流动负债：			
非流动资产				长期借款		-	-
可供出售金融资产		32,276,398.62	33,437,762.52	应付债券		-	-
持有至到期投资		-	-	长期应付款		-	-
长期应收款		-	-	专项应付款		-	-
长期股权投资	十二、3	927,429,963.19	761,634,198.83	预计负债		-	-
投资性房地产		98,016,492.51	176,845,182.27	递延所得税负债		7,209,536.79	7,499,877.76
固定资产		26,101,175.71	14,336,920.72	其他非流动负债		-	-
在建工程		-	-				
工程物资		-	-	非流动负债合计		7,209,536.79	7,499,877.76
固定资产清理		-	-	负债合计		970,077,875.56	821,882,294.15
生产性生物资产		-	-	股东权益：			
油气资产		-	-	股 本		469,593,364.00	469,593,364.00
无形资产		14,171,709.28	28,632,389.70	资本公积		422,698,134.17	423,569,157.10
开发支出		-	-	减：库存股		-	-
商誉		-	-	专项储备		-	-
长期待摊费用		-	-	盈余公积		75,233,611.94	59,609,991.26
递延所得税资产		21,716,030.31	25,737,205.35	一般风险准备		-	-
其他非流动资产		-	-	未分配利润		179,615,736.95	52,393,263.36
非流动资产合计		1,119,711,769.62	1,040,623,659.39	股东权益合计		1,147,140,847.06	1,005,165,775.72
资产总计		2,117,218,722.62	1,827,048,069.87	负债和股东权益总计		2,117,218,722.62	1,827,048,069.87

法定代表人：

主管会计工作负责人：

8

会计机构负责人：

母公司利润表

编制年度：2012年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十二、4	314,033,640.17	31,520,930.43
减：营业成本	十二、4	71,867,135.76	13,984,137.22
营业税金及附加		48,442,328.65	1,044,495.62
销售费用		8,409.34	38,123.52
管理费用		44,138,197.92	37,388,008.66
财务费用		8,986,034.08	6,271,566.34
资产减值损失		-12,603,410.22	5,519,021.62
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）	十二、5	52,830,123.62	247,179,286.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-4,204,235.64	-7,988,875.40
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		206,025,068.26	214,454,863.46
加：营业外收入		4,710,616.71	752,919.72
减：营业外支出		108,974.97	78,640.33
其中：非流动资产处置损失		96,150.41	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		210,626,710.00	215,129,142.85
减：所得税费用		53,692,814.81	52,286,729.97
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		156,933,895.19	162,842,412.88
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.33	0.35
（二）稀释每股收益		0.33	0.35
六、其他综合收益		-871,022.93	-6,486,826.58
七、综合收益总额		156,062,872.26	156,355,586.30

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制年度：2012年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	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		313,742,263.24	61,487,216.96
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		301,676,221.67	7,735,913.18
经营活动现金流入小计		615,418,484.91	69,223,130.14
购买商品、接受劳务支付的现金		60,611,904.52	11,295,221.26
支付给职工以及为职工支付的现金		25,895,493.62	25,045,052.03
支付的各项税费		90,085,210.94	31,472,501.79
支付其他与经营活动有关的现金		151,027,945.32	52,650,359.39
经营活动现金流出小计		327,620,554.40	120,463,134.47
经营活动产生的现金流量净额	十二、6	287,797,930.51	-51,240,004.33
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		258,990.29	10,317,990.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		43,500.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	156,401,953.47
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		302,490.29	166,719,944.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,195,000.14	1,814,911.45
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		170,000,000.00	103,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		175,195,000.14	104,814,911.45
投资活动产生的现金流量净额		-174,892,509.85	61,905,032.98
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
借款收到的现金		-	-
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		-	-
偿还债务支付的现金		93,340,000.00	3,160,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		23,229,499.72	6,434,623.24
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		116,569,499.72	9,594,623.24
筹资活动产生的现金流量净额		-116,569,499.72	-9,594,623.24
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		-3,664,079.06	1,068,755.41
加：期初现金及现金等价物余额		4,299,690.12	3,230,934.71
六、期末现金及现金等价物余额		635,611.06	4,299,690.12

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

编制年度：2012年度

编制单位： 宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：人民币元

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

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表（续）

编制年度：2012年度

编制单位： 宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	469,593,364.00	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、本年增减变动金额（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）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
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. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-153,665,128.53	-	153,665,128.53	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-153,665,128.53	-	153,665,128.53	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	469,593,364.00	423,569,157.10	-	-	59,609,991.26	-	52,393,263.36	1,005,165,775.72

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

宝安鸿基地产集团股份有限公司

财务报表附注

2012 年度

(除非特别注明, 以下币种为人民币, 货币单位为元)

一、公司基本情况

1、公司概况

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

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

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

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

2、公司经营范围

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

3、母公司以及最终母公司

不适用。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

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

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

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

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

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

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司对非同一控制下的企业合并采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的债务以及发行的权益性证券等的公允价值。本公司作为购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于

发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定原则

本公司以控制为基础，将本公司及全部子公司纳入财务报表的合并范围。

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

（2）合并财务报表的编制方法

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

7、现金等价物的确定标准

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

8、外币业务

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

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

9、金融工具

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

(1) 金融资产和金融负债的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

(2) 金融资产和金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

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

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

②持有至到期投资

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

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

③应收款项

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

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

④可供出售金融资产

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

⑤其他金融负债

其他金融负债，是指没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

(3) 金融资产转移

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

②金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

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

A、终止确认部分的账面价值；

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

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

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

（4）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，用活跃市场中的报价来确定公允价值；

②金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

（5）金融资产（不含应收款项）减值测试方法

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

①持有至到期投资

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

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

②可供出售金融资产

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时，通过权益转回，不通过损益转回。

10、应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

① 单项金额重大的判断依据或金额标准

本公司对应收款项期末余额 100 万元及以上为单项金额重大。

② 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

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

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

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

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

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

11、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

购入与入库按实际成本计价，发出采用加权平均法计价

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

(3) 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

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

存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。

确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

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

(4) 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品在领用时采用一次摊销法摊销。

包装物在领用时采用一次摊销法摊销。

12、长期股权投资

(1) 投资成本确定

①同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

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

②非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资

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

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

③其他方式取得的长期股权投资

以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

本公司对子公司的投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

按权益法核算长期股权投资时：

① 长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

③ 确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但合同或协议约定负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 共同控制的判断依据

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

② 重大影响的判断依据

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

对持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司按照本附注二、26 的方法计提资产减值准备。

13、投资性房地产

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

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

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见本附注二、26。

14、固定资产

(1) 固定资产的确认条件

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

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司固定资产减值准备的计提方法见本附注二、26。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

(5) 其他说明

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

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

15、在建工程

(1) 在建工程核算方法

本公司在建工程按实际成本计量，按立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的时点

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

(3) 在建工程减值准备

本公司在建工程减值准备的计提方法见本附注二、26。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，

借款费用暂停资本化。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

(3) 借款费用资本化金额的确定方法

本公司按季度计算借款费用资本化金额。

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

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

17、无形资产

(1) 无形资产的初始计量

本公司无形资产按照实际成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付,实质上具有融资性质的,无形资产的成本为购买价款的现值。

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

(2) 无形资产的后续计量

① 无形资产的使用寿命及摊销

无形资产在取得时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产,自无形资产可供使用时起在预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定有效年限三者中最短者分期平均摊销。公司于年度终了对

无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

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

③无形资产的减值

本公司无形资产的减值准备计提方法见附注二、26。

18、长期待摊费用

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

(1) 预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

(3) 其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。

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

19、预计负债

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

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

20、股份支付及权益工具

(1) 股份支付种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 股份支付的会计处理

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

(3) 权益工具公允价值的确定方法

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

(4) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

(5) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

21、收入

(1) 销售商品

销售商品收入，同时满足下列条件时予以确认：已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；相关的经济利益很可能流入本公司；相关的收入和成本能够可靠的计量。

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

(2) 提供劳务

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

(3) 让渡资产使用权

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

①利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

22、政府补助

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(1) 政府补助的确认与计量

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

(2) 政府补助的会计处理

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

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

23、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24、经营租赁、融资租赁

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

(1) 经营租赁

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

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

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

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

（2）融资租赁会计处理

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

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

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

25、持有待售资产

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

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

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理。

26、资产减值

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

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

(2) 可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

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

(5) 资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

27、职工薪酬

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

28、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

29、前期差错更正

本公司本期无会计差错更正事项。

30、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

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

三、税项

1、主要税种及税率

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

2、其他说明

根据陕西省地方税务局《陕西省土地增值税预征暂行办法》（陕地税发[2005]46 号）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

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
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	-9,795,263.87	136,279.09
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	945,586.57	58,043.06
深圳市鸿基物业管理有限公司	全资子公司	深圳	物业管理	1,000	1,026.76	-	100%	100%	是	-	-
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	深圳	房地产开发	3,168	3,096.77	-	100%	100%	是	-	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	全资子公司	深圳	物业出租及管理	870	886.57	-	100%	100%	是	-	-
西安深鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	西安	房地产开发销售	15,000	29,594	-	100%	100%	是	-	-
陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	西安	房地产开发销售	5,000	5,000	-	100%	100%	是	-	-
安徽宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	池洲	房地产开发销售	10,000	10,000	-	100%	100%	是	-	-
东莞市宜久房地产开发有限公司	全资子公司	东莞	房地产开发销售	100	100	-	100%	100%	是	-	-
东莞宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	东莞	房地产开发销售	2,000	2,000	-	100%	100%	是	-	-
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	-	-

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
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	惠东	房地产开发销售	1,000	1,000	-	100%	100%	是	-	-
惠州市宝安房地产开发有限公司	全资子公司	惠州	房地产开发销售	10,000	17,000	-	100%	100%	是	-	-
物流及运输行业:											
深圳市宝鹏物流有限公司	全资子公司	深圳	物流	100	100	-	100%	100%	是	-	-
深圳市鸿基物流有限公司	全资子公司	深圳	物流	11,250	11,822.63	-	100%	100%	是	-	-
物流下属公司:											
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	控股子公司	深圳	集装箱运输	500	-	-	90%	90%	是	-1,390,048.84	-27,111.74
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	232,753.46	-31.10
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、合并范围发生变更的说明

(1) 持有半数及半数以上表决权比例，但未纳入合并范围的公司

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

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

(2) 本公司无持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的子公司

4、本报告期内新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本报告期内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

(2) 本报告期内无不再纳入合并范围的子公司

5、本报告期内发生的同一控制下企业合并

本公司无同一控制下企业合并取得的子公司

6、本报告期内发生的非同一控制下企业合并

本期公司通过购买股权取得全资子公司“惠州市宝安房地产开发有限公司”，公司情况见附注四、(1)。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现金：	231,497.86	1.0000	231,497.86	212,985.27	1.0000	212,985.27
银行存款：	--	--	170,645,749.87	--	--	360,084,855.12
人民币	170,626,175.55	1.0000	170,626,175.55	360,070,236.61	1.0000	360,070,236.61
港币	20,768.92	0.8108	16,839.44	13,715.64	0.8509	11,670.63
美元	435.11	6.2855	2,734.88	445.12	6.6227	2,947.88
其他货币资金：	--	--	5,384,138.03	--	--	2,106,476.17
按揭保证金	5,124,345.52	1.0000	5,124,345.52	1,707,193.62	1.0000	1,707,193.62
存出投资款	259,792.51	1.0000	259,792.51	399,282.55	1.0000	399,282.55
合计			176,261,385.76			362,404,316.56

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

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

续上表

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,346,393.00	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	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	3,061,962.65	61.91%	153,098.13	4,721,453.09	83.58%	236,072.65
1 至 2 年	576,000.00	11.65%	86,400.00	123,226.26	2.18%	18,483.94
2 至 3 年	570,615.20	11.54%	171,184.56	12,257.00	0.22%	6,128.50
3 至 4 年	12,257.00	0.25%	9,805.60	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	68,000.00	1.20%	54,400.00
5 年以上	724,412.70	14.65%	724,412.70	724,412.70	12.82%	724,412.70
合计	4,945,247.55	100.00%	1,144,900.99	5,649,349.05	100.00%	1,039,497.79

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

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

期末单项金额重大，并大额计提坏帐准备应收账款：

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

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备应收账款：

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

(2) 本报告期内无已大额计提坏账准备的转回或应收账款收回。

(3) 本报告期内无实际核销的应收账款。

(4) 截至 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
自然人	非关联方	1,600,000.00	未逾期	12.65%
深圳昌信实业有限公司	非关联方	1,346,393.00	五年以上	10.64%
自然人	非关联方	1,060,000.00	未逾期	8.38%
自然人	非关联方	1,005,672.00	未逾期	7.95%
自然人	非关联方	990,000.00	未逾期	7.82%
合计		6,002,065.00		47.44%

(6) 截至 2012 年 12 月 31 日，应收账款中无应收关联方欠款。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	297,809,830.44	94.16%	224,173,915.14	75.27%
按组合计提坏账准备的应收账款	18,409,675.29	5.82%	9,307,302.76	50.56%
未逾期款项	7,153,989.00	2.26%	35,769.82	0.50%

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
已逾期款项	11,255,686.29	3.56%	9,271,532.94	82.37%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	57,000.00	0.02%	57,000.00	100.00%
合计	316,276,505.73	100.00%	233,538,217.90	--

续上表

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收	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	12,906,504.16	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其他应收款	-	-	-	-
合计	272,756,213.05	100.00%	243,808,313.71	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内	1,527,599.45	13.57%	76,379.97	500,575.53	5.33%	25,028.77
1 至 2 年	18,720.00	0.17%	2,808.00	27,123.72	0.29%	4,668.56
2 至 3 年	440,158.72	3.91%	132,047.62	369,458.15	3.94%	150,837.45
3 至 4 年	369,458.15	3.28%	171,029.08	108,408.52	1.15%	82,204.26
4 至 5 年	52,408.52	0.47%	41,926.82	68,603.51	0.73%	54,882.80

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
5 年以上	8,847,341.45	78.60%	8,847,341.45	8,316,510.24	88.56%	8,316,510.24
合计	11,255,686.29	100.00%	9,271,532.94	9,390,679.67	100.00%	8,634,132.08

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
未逾期款项	7,153,989.00	0.50%	35,769.82	3,515,824.49	0.50%	17,676.36

期末单项金额重大，并已大额计提坏帐准备应收账款：

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

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
玉溪灵照福田服务有限公司	2,200,000.00	2,200,000.00	100.00%	无法收回
正中置业集团有限公司	2,112,317.20	2,112,317.20	100.00%	无法收回
深圳市竣雄投资有限公司	1,530,000.00	1,530,000.00	100.00%	无法收回
龙岗五联村将军帽自然村	1,386,000.00	1,386,000.00	100.00%	无法收回
自然人	1,112,375.26	1,112,375.26	100.00%	无法收回
珠海市鑫大生物工程有限公司	1,000,000.00	800,000.00	80.00%	按可回收现值
合计	226,935,597.46	220,457,905.11		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备应收账款：

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

(2) 本报告期内已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
正中置业集团有限公司	已收回	无法收回	15,020,889.67	12,908,572.47
深圳市盐田港国际供应链营运有限公司	法院判决	无法收回	2,000,000.00	1,500,000.00
合计			17,020,889.67	14,408,572.47

本期转回的正中置业集团有限公司应收回原值为 15,020,889.67 元，以前年度已全额计提坏帐，本期收回 12,908,572.47 元，相应转回其原计提的坏帐准备。

深圳市盐田港国际供应链营运有限公司款项为本期通过民事诉讼，达成调解协议收回欠款，应收回原值为 2,000,000.00 元，以前年度已全额计提坏帐，本期收回 1,500,000.00 元，相应转回其原计提的坏帐准备，本期尚未收回的原值 500,00.00 元，已于 2013 年 1 月 10 日收回，期末按未逾期款项相应计提了坏帐。

(3) 本报告期内无实际核销的应收账款。

(4) 截至 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例
深圳市海龙王房地产开发有限公司	非关联方	50,119,685.55	5 年以上	15.85%
应收法人股相关款项	非关联方	47,236,627.18	5 年以上	14.93%
深圳市赛德隆投资发展有限公司	关联方	31,388,461.73	5 年以上	9.92%
广州金宇房地产开发公司	非关联方	24,881,441.50	5 年以上	7.87%
应收代扣代缴的代持股所得税	非关联方	22,021,051.60	5 年以上	6.96%
合 计		175,647,267.56		55.53%

(6) 金额较大的其他应收款的性质或内容

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

②应收法人股相关款项：系公司对原代持法人股进行清查清收后，已查明的应收回款项，该款项情况详见附注十一、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。

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

⑤应收代扣代缴的代持股所得税款项：系公司对原代持法人股的出售期收益，应代扣代缴的所得税款项，该款项情况详见附注十一、3。

(7) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款
------	--------	----	--------

			总额的比例
深圳市赛德隆投资发展有限公司	拥有本公司控股子公司深圳市凯方实业发展有限公司 30% 股权	31,388,461.73	9.92%
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	1.19%
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	1.03%
合计		38,399,201.19	12.14%

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	60,800,446.31	90.69%	6,761,794.50	94.75%
1 至 2 年	5,842,165.31	8.71%	75,000.00	1.05%
2 至 3 年	374,477.75	0.56%	-	-
3 年以上	24,000.00	0.04%	299,590.04	4.20%
合计	67,041,089.37	100.00%	7,136,384.54	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
西安市国土资源局阎良分局土地储备中心	非关联方	50,000,000.00	1 年以内	未结算土地款
惠州市金源发实业有限公司	非关联方	6,216,244.60	1 年以内	未结算土地款
惠州市华盛房产开发公司	非关联方	3,549,028.30	1-2 年	未结算土地款
深圳市广安智能系统有限公司	非关联方	1,873,662.00	1-2 年	未结算工程款
麦科特源发实业公司	非关联方	1,298,680.00	1 年以内	未结算土地款
合计		62,937,614.90		

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日, 预付款项中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

5、存货

(1) 存货分类

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

续上表

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	20,158.50	-	20,158.50
库存商品	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

①在建开发成本

项目名称	期末余额		年初余额		开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)
	金额	跌价准备	金额	跌价准备			
农贸市场	3,847,089.00	3,847,089.00	3,847,089.00	3,847,089.00	1996年	已停工	-
西安鸿基紫韵	268,875,110.73	-	393,706,337.51	-	2007年	2013年	140,000
东莞宝安山水江南	405,584,798.61	-	279,310,407.89	-	2012年	2016年	143,203
湘潭宝安江南城	299,763,106.96	-	204,570,274.90	-	2012年	2016年	86,300
宝翠苑	61,457,503.93	-	664,360.00	-	未开工		
惠州山水龙城	680,454,771.72	-	-	-	2010年	2015年	132,490
惠州坦坡项目	112,812,003.17	-	-	-	未开工	-	-
惠州小金口地块	22,068,000.00	-	-	-	未开工	-	-

项目名称	期末余额		年初余额		开工 时间	预计竣工 时间	预计总投 资(万元)
	金额	跌价准备	金额	跌价准备			
惠东宝安虹海湾	98,474,938.20	-	-	-	2012 年	2015 年	62,900
其他	4,301,655.65	-	2,429,272.00	-	-	-	-
合计	1,957,638,977.97	3,847,089.00	884,527,741.30	3,847,089.00			

(2) 存货跌价准备

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

在建开发成本中的农贸市场项目多年前已停工，全额计提存货跌价准备；

(3) 库存商品的增加为本期新增子公司惠州宝安房地产开发有限公司 2006 年和 2009 年开发的“山水江南一期、二期”楼盘，山水江南一期现主要为尚未出售的车位，山水江南二期现主要为部分尚未出售的商品房及车位。

(4) 所有权受限的存货：

截止 2012 年 12 月 31 日，本公司用于银行贷款抵押的存货系在建开发成本中的“湘潭宝安江南城”的一期低层建筑和“惠州山水龙城”的土地使用权中“惠府国用（2011）第 13021700674、656、677 号地，金额合计 389,076,930.48 元。

6、可供出售金融资产

项目	期末余额	年初余额
可供出售权益工具	32,276,398.62	33,437,762.52

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

7、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
一、联营企业										
深圳市深威驳运有限公司	权益法	5,400,000.00	5,894,148.01	7,095.49	5,901,243.50	45%	45%	-	-	-
深圳市雅喆电梯有限公司	权益法	600,000.00	597,222.58	24,311.96	621,534.54	40%	40%	-	-	-
深圳市泉源实业发展有限公司	权益法	23,000,000.00	13,932,727.48	-279,473.49	13,653,253.99	50%	50%	10,733,989.28	-	-
福建东南广播电视网络有限公司	权益法	75,290,750.00	42,962,382.80	-4,211,331.13	38,751,051.67	38.69%	38.69%	-	-	-
深圳市颂德房地产开发有限公司	权益法	18,224,400.00	-	-	-	49%	49%	-	-	-
小计		122,515,150.00	63,386,480.87	-4,459,397.17	58,927,083.70	-	-	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		133,071,150.00	74,227,858.17	-4,459,397.17	69,768,461.00	-	-	21,575,366.58	-	-

深圳市颂德房地产开发有限公司为以前年度与深圳市永浩房地产开发有限公司（以下简称：永浩公司）合作成立的联营企业，本公司以梅林 B403-19 地块出资与永浩公司共同进行保障房项目开发，本期已办理相关法律手续并确认长期股权投资，用于出资的梅林 B403-19 地块以其公允价值与帐面价值的差额计入当期损益，本期公司已将该股权全部转让予永浩公司。

8、对联营企业投资

被投资单位名称	本企业 持股比例	本企业在被投资单位 表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
深圳市深威驳运有限公司	45%	45%	13,389,771.97	275,897.52	13,113,874.45	13,666,798.72	15,767.76
深圳市雅喆电梯有限公司	40%	40%	1,666,902.90	82,080.38	1,584,822.52	2,484,187.63	60,779.90
深圳市泉源实业发展有限公司	50%	50%	13,032,536.80	6,195,496.76	6,837,040.04	-	-558,946.98
福建东南广播电视网络有限公司	38.69%	38.69%	130,471,393.04	88,631,539.38	41,839,853.66	51,496,048.13	-4,302,146.50
合计			158,560,604.71	95,185,014.04	63,375,590.67	67,647,034.48	-4,784,545.82

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	508,876,602.82	14,552,551.72	127,918,245.07	395,510,909.47
1.房屋、建筑物	508,876,602.82	14,552,551.72	127,918,245.07	395,510,909.47
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销合计	120,354,663.78	12,408,052.63	44,117,746.35	88,644,970.06
1.房屋、建筑物	120,354,663.78	12,408,052.63	44,117,746.35	88,644,970.06
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值合计	388,521,939.04	2,144,499.09	83,800,498.72	306,865,939.41
1.房屋、建筑物	388,521,939.04	2,144,499.09	83,800,498.72	306,865,939.41
2.土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产减值准备累计金额	21,480,000.00	-	3,480,000.00	18,000,000.00
1.房屋、建筑物	21,480,000.00	-	3,480,000.00	18,000,000.00
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	367,041,939.04	2,144,499.09	80,320,498.72	288,865,939.41
1.房屋、建筑物	367,041,939.04	2,144,499.09	80,320,498.72	288,865,939.41
2.土地使用权	-	-	-	-

投资性房地产本期折旧增加 12,408,052.63 元，其中本期计提折旧 11,380,266.61 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增加主要为原自用固定资产本期变更为出租，从固定资产转为投资性房地产核算，其转入原值 11,628,733.00 元，净值 10,600,946.98 元。

本期投资性房地产减少主要为本期出售了部分投资性房地产和本期因变更为自用转入固定资产核算所致。其中出售投资性房地产原值 100,597,238.71 元，净值 68,512,648.37 元；转入固定资产核算的原值 27,321,006.36 元，净值 15,287,850.35 元。

(2) 所有权受限的投资性房地产

截止 2012 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 116,440,726.89 元，净值为 93,128,199.16 元。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	155,037,090.73	47,145,826.29	14,285,915.00	187,897,002.02
其中：房屋及建筑物	122,825,861.58	43,088,006.36	11,628,733.00	154,285,134.94
机器设备	834,112.50	72,347.00	146,493.00	759,966.50
运输工具	13,261,790.35	2,729,678.62	2,375,100.00	13,616,368.97
电子及其他设备	18,115,326.30	1,255,794.31	135,589.00	19,235,531.61
二、累计折旧合计：	65,217,431.14	21,080,563.06	2,839,307.55	83,458,686.65
其中：房屋及建筑物	45,867,020.75	18,535,112.13	1,027,786.02	63,374,346.86
机器设备	730,883.93	429.84	8,276.78	723,036.99
运输工具	10,326,047.97	1,808,544.54	1,691,699.73	10,442,892.78
电子及其他设备	8,293,478.49	736,476.55	111,545.02	8,918,410.02
三、固定资产账面净值合计	89,819,659.59	26,065,263.23	11,446,607.45	104,438,315.37
其中：房屋及建筑物	76,958,840.83	24,552,894.23	10,600,946.98	90,910,788.08
机器设备	103,228.57	71,917.16	138,216.22	36,929.51
运输工具	2,935,742.38	921,134.08	683,400.27	3,173,476.19
电子及其他设备	9,821,847.81	519,317.76	24,043.98	10,317,121.59
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	75,445,364.66	26,065,263.23	11,446,607.45	90,064,020.44
其中：房屋及建筑物	70,858,840.83	24,552,894.23	10,600,946.98	84,810,788.08
机器设备	103,228.57	71,917.16	138,216.22	36,929.51
运输工具	2,661,447.45	921,134.08	683,400.27	2,899,181.26
电子及其他设备	1,821,847.81	519,317.76	24,043.98	2,317,121.59

固定资产本期折旧增加 21,080,563.06 元，其中本期计提折旧 5,567,407.05 元。本期无在建工程转入固定资产的情况。

本期固定资产的增长主要为本期从投资性房地产转入固定资产核算和本期新增子公司惠州宝安房地产开发有限公司固定资产转入。从投资性房地产转入固定资产情况，详见附注五、9。

本期固定资产减少主要是转入投资性房地产核算所致，转出情况详见附注五、9。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

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

以上闲置的固定资产为子公司福建升通网络传媒有限公司设备资产，长期闲置。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

本公司之子公司深圳市鸿基物流有限公司在经营租入的土地上所建的房屋建筑物，无法办理房产证；截止 2012 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 7,161,472.71 元。

(4) 所有权受限的固定资产

截止 2012 年 12 月 31 日，本公司用于银行贷款抵押的固定资产原值为 35,784,204.66 元，净值为 23,815,895.77 元。

11、在建工程

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

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

12、无形资产

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	37,789,360.21	481,300.00	20,396,807.06	17,873,853.15

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
土地使用权	37,169,930.21	-	20,396,807.06	16,773,123.15
其他	619,430.00	481,300.00	-	1,100,730.00
二、累计摊销合计	9,156,970.51	950,420.07	6,498,982.73	3,608,407.85
土地使用权	8,638,089.67	823,729.51	6,498,982.73	2,962,836.45
其他	518,880.84	126,690.56	-	645,571.40
三、无形资产账面净值合计	28,632,389.70	-469,120.07	13,897,824.33	14,265,445.30
土地使用权	28,531,840.54	-823,729.51	13,897,824.33	13,810,286.70
其他	100,549.16	354,609.44	-	455,158.60
四、减值准备合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	28,632,389.70	-469,120.07	13,897,824.33	14,265,445.30
土地使用权	28,531,840.54	-823,729.51	13,897,824.33	13,810,286.70
其他	100,549.16	354,609.44	-	455,158.60

无形资产本期摊销额为 950,420.07 元。

本期减少的土地使用权系以梅林 B403-19 地块出资与深圳市永浩房地产开发有限公司共同成立联营企业深圳市颂德房地产开发有限公司，本期正式过户予联营企业。该交易详见附注五、7。

13、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	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

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
租入固定资产改良支出	23,125.04	-	23,125.04	-	-	-
其他	88,492.50	-	88,492.50	-	-	-
合计	111,617.54	-	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

项目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	11,450,595.09	15,479,767.27
小计	11,450,595.09	15,479,767.27
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	7,209,536.79	7,499,877.76
小计	7,209,536.79	7,499,877.76

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	12,245,785.63	11,597,262.82
可抵扣亏损	42,125,193.91	35,666,557.91
合计	54,370,979.54	47,263,820.73

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

年份	期末余额	年初余额
2013 年	64,664,089.74	83,155,749.26
2014 年	8,275,119.24	10,654,592.03
2015 年	31,887,587.76	33,722,103.46

年份	期末余额	年初余额
2016 年	33,572,493.95	3,566,908.92
2017 年	30,101,484.95	-
合计	168,500,775.64	131,099,353.67

(4) 应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异项目明细

项目	金额
应纳税差异项目	
资产减值准备	45,802,380.36
可抵扣差异项目	
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	28,838,147.12

16、资产减值准备明细

项目	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
一、坏账准备	246,307,794.73	4,564,352.94	14,697,818.00	-	236,174,329.67
二、存货跌价准备	3,847,089.00	-	-	-	3,847,089.00
三、长期股权投资减值准备	21,575,366.58	-	-	-	21,575,366.58
四、投资性房地产减值准备	21,480,000.00	-	-	3,480,000.00	18,000,000.00
五、固定资产减值准备	14,374,294.93	-	-	-	14,374,294.93
六、在建工程减值准备	165,800.00	-	-	-	165,800.00
七、商誉减值准备	31,838,360.93	-	-	-	31,838,360.93
合计	339,588,706.17	4,564,352.94	14,697,818.00	3,480,000.00	325,975,241.11

本期投资性房地产减值准备转销，为本期出售投资性房地产，相应转销其原计提的减值准备。

17、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
保证借款	10,000,000.00	-
抵押加保证借款	196,500,000.00	-
合计	206,500,000.00	-

(2) 金额前五名的短期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
深圳兴业银行科技支行	2012-7-6	2013-7-6	人民币	7.20%	-	98,500,000.00	-	-
浙商银行深圳分行	2012-8-23	2013-8-23	人民币	7.20%	-	72,000,000.00	-	-
广发行深圳分行	2012-10-15	2013-10-15	人民币	7.20%	-	18,000,000.00	-	-
包商银行深圳分行	2012-8-23	2013-8-23	人民币	7.56%	-	10,000,000.00	-	-
浙商银行深圳分行	2012-8-24	2013-8-24	人民币	7.20%	-	8,000,000.00	-	-
合计					-	206,500,000.00	-	-

本期短期借款中除广发行深圳分行的 1,800.00 万元借款的保证人为贷款子公司深圳市鸿基物流有限公司的法定代表人外，其余借款均属本公司为下属子公司提供担保，担保情况详见附注八、3。

18、应付账款

(1) 应付账款分类

账龄	期末余额	年初余额
应付及暂估工程款	329,800,181.18	94,197,935.96
应付采购款	113,073.53	113,073.53
应付地价款	-	75,142,311.00
其他	368,666.48	234,405.48
合计	330,281,921.19	169,687,725.97

(2) 截至 2012 年 12 月 31 日，应付账款中不存在欠付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

19、预收款项

(1) 预收款项分类

账龄	期末余额	年初余额
西安鸿基紫韵预收楼款	248,388,133.50	356,992,493.00
其他预收楼款及订金	1,250,000.00	1,471,900.00
预收物业管理费	3,046,604.54	463,705.63
预收合作开发保证金	-	75,000,000.00
转让子公司预收款	74,455,800.00	-
其他	510,589.58	500,789.58
合计	327,651,127.62	434,428,888.21

(2) 预收款项情况

①上期预收合作开发保证金为深圳市永浩房地产开发有限公司支付的项目合作开发保证金，本期已转为股权款，期末无余额，交易详情见附注五、7。

②本期转让子公司预收款为本公司之子公司深圳市龙岗鸿基发展有限公司收取的深圳市宝鹏投资发展有限公司 100% 的股权受让款 6050 万元及往来款 1395.58 万元，截止 2012 年 12 月 31 日工商变更登记手续尚未办理完毕，交易详情参见附注十、2（3）。

(3) 截至 2012 年 12 月 31 日，预收款项中不存在欠付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东或关联方的款项。

20、应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,172,103.18	68,937,637.14	56,885,059.66	16,224,680.66
二、职工福利费	-	998,067.52	998,067.52	-
三、社会保险费	-	6,381,698.50	6,374,142.63	7,555.87
1、基本医疗保险费	-	1,903,221.48	1,901,313.96	1,907.52
2、基本养老保险费	-	3,898,031.75	3,893,344.55	4,687.20
3、失业保险费	-	192,320.95	191,665.51	655.44

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
4、工伤保险费	-	238,051.36	237,884.61	166.75
5、生育保险费	-	150,072.96	149,934.00	138.96
四、住房公积金	4,128.00	2,614,345.00	2,612,521.00	5,952.00
五、工会经费和职工教育经费	-	997,435.46	997,435.46	-
六、因解除劳动合同关系给予补偿	1,539,523.30	1,640,396.50	1,839,029.92	1,340,889.88
七、其他	-	1,600.00	1,600.00	-
合计	5,715,754.48	81,571,180.12	69,707,856.19	17,579,078.41

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

21、应交税费

项目	期末余额	年初余额
增值税	-111,766.74	-7,389.73
营业税	-5,919,535.43	-12,141,240.04
企业所得税	61,696,093.57	51,582,983.38
土地增值税	118,296,562.12	61,854,746.08
城市维护建设税	-656,354.42	-1,085,184.17
其他税费	1,813,886.89	1,191,665.56
个人所得税	94,858.47	143,887.51
合计	175,213,744.46	101,539,468.59

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

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	453,802.39	178,256.94
短期借款应付利息	455,400.00	-
合计	909,202.39	178,256.94

23、应付股利

单位名称	期末余额	年初余额
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) 其他应付款分类

账龄	期末余额	年初余额
往来款	368,689,765.40	28,487,399.54
押金及保证金	5,348,879.69	6,232,943.02
预提税费	15,762,769.58	15,762,769.58
购房意向金	10,262,000.00	16,771,884.00
代收代付款	1,377,131.01	5,044,405.67
其他	2,240,768.19	2,020,996.25
合计	403,681,313.87	74,320,398.06

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

单位名称	期末余额	年初余额
深运工贸翠苑旅店	242,742.91	242,742.91
深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	560,000.00	560,000.00
中国宝安集团股份有限公司	333,425,431.96	-
合计	334,228,174.87	802,742.91

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

25、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	-	93,340,000.00

上期该借款已分别于 2012 年 2 月 29 日和 8 月 25 日全部到期偿还。

26、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	年初余额
抵押加保证借款	220,600,000.00	-
合计	220,600,000.00	-

(2) 金额前四名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
农业银行惠州分行	2012-11-2	2015-11-1	人民币	7.38%	-	140,000,000.00	-	-
农业银行惠州分行	2012-12-25	2015-11-1	人民币	7.38%	-	32,000,000.00	-	-
中国建设银行湘潭市和平桥支行	2012-12-24	2014-12-23	人民币	6.46%	-	30,000,000.00	-	-
交通银行八卦岭支行	2012-5-24	2014-5-24	人民币	8.65%	-	18,600,000.00	-	-
合计					-	220,600,000.00	-	-

所有借款均属本公司为下属子公司提供担保，担保情况详见附注八、3。

27、其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
本体维修基金	12,154,166.37	14,001,533.98

系本公司之子公司深圳市鸿基物业管理有限公司收取的本体维修基金。

28、股本

股份类别	年初数	本期变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
限售股份	5,459,826.00	-	-	-	-37,500.00	-37,500.00	5,422,326.00
无限售股份	464,133,538.00	-	-	-	+37,500.00	+37,500.00	464,171,038.00
股份总数	469,593,364.00	-	-	-	-	-	469,593,364.00

29、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	115,155,126.78	-	-	115,155,126.78
新准则前资本公积转入	176,817,628.11	-	-	176,817,628.11
可供出售金融资产公允价值变动	22,499,633.26	-	871,022.93	21,628,610.33
其他资本公积	231,821.14	-	-	231,821.14
合计	314,704,209.29	-	871,022.93	313,833,186.36

30、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	86,217,520.36	22,695,488.32	-	108,913,008.68
任意盈余公积	-	-	-	-
合计	86,217,520.36	22,695,488.32	-	108,913,008.68

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。

31、未分配利润

项目	提取或分配比例	本期金额	上期金额
上期末未分配利润	-	125,302,709.63	-153,665,128.53
加：年初未分配利润调整数	-	-	12,674,364.39
本期年初未分配利润	-	125,302,709.63	-140,990,764.14
加：盈余公积弥补亏损	-	-	153,665,128.53
本期归属于母公司股东的净利润	-	193,932,203.55	140,080,654.63
减：提取法定盈余公积	10%	22,695,488.32	27,452,309.39
提取任意盈余公积	-	-	-
提取一般风险准备	-	-	-
应付普通股股利	-	14,087,800.92	-
转作股本的普通股股利	-	-	-
期末未分配利润		282,451,623.94	125,302,709.63

32、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	793,553,824.28	738,212,021.00
其他业务收入	67,332,921.86	79,157,580.45
营业收入合计	860,886,746.14	817,369,601.45
主营业务成本	331,748,944.57	490,576,170.60
其他业务成本	50,172,355.91	50,699,050.59
营业成本合计	381,921,300.48	541,275,221.19

(2) 营业收入（分行业）

行业	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	793,553,824.28	331,748,944.57	738,212,021.00	490,576,170.60
房地产租赁	25,679,893.59	14,366,044.35	26,285,706.71	12,631,356.94
物业管理	44,965,702.72	37,708,376.26	46,921,494.91	35,634,552.65
其他	-	-	13,405,746.39	8,311,051.16
业务间抵销	-3,312,674.45	-1,902,064.7	-7,455,367.56	-5,877,910.16
合计	860,886,746.14	381,921,300.48	817,369,601.45	541,275,221.19

(3) 营业收入（分地区）

地区	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东地区	396,304,745.14	132,054,943.87	212,689,576.45	127,205,211.44
西安地区	464,582,001.00	249,866,356.61	604,680,025.00	414,070,009.75
合计	860,886,746.14	381,921,300.48	817,369,601.45	541,275,221.19

(4) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	本期金额	占公司全部营业收入的比例
深圳市富锦昌贸易有限公司	151,005,980.00	17.54%

客户名称	本期金额	占公司全部营业收入的比例
深圳市恒信奥特投资发展有限公司	108,312,932.28	12.58%
厦门市恒信网元通信技术有限公司	35,524,480.00	4.13%
自然人（购房款）	31,500,000.00	3.66%
自然人（购房款）	16,839,703.00	1.95%
合计	343,183,095.28	39.86%

33、营业税金及附加

项目	计缴标准	本期金额	上期金额
营业税	5%	42,762,770.27	40,359,752.75
城市维护建设税	7%	2,989,923.23	2,846,622.09
教育费附加	5%	2,147,476.61	2,040,933.57
土地增值税	超率累进税率	109,546,553.67	21,083,251.37
其他	-	56,958.52	434,584.52
合计		157,503,682.30	66,765,144.30

34、销售费用

项目	本期金额	上期金额
工资性薪酬	672,584.75	44,242.53
职工福利费	103,024.19	-
社会保险费	101,687.77	497.42
折旧费	141,096.52	-
产权登记费	107,287.00	-
办公费	195,169.77	46,617.30
业务招待费	113,660.00	-
差旅费	42,098.01	-
租赁费	118,200.00	-

项目	本期金额	上期金额
广告宣传费	14,459,011.60	3,294,839.00
咨询服务费	145,000.00	17,000.00
销售代理费	4,987,679.90	2,960,369.20
展览费	-	25,603.55
其他	324,219.62	-
合计	21,510,719.13	6,389,169.00

35、管理费用

项目	本期金额	上期金额
工资性薪酬	40,467,486.05	31,968,526.29
职工福利费	956,500.15	1,137,975.53
社会保险费	5,782,025.99	5,539,521.16
工会及职工教育经费	573,384.63	885,225.60
折旧费	3,942,948.52	4,351,672.71
无形资产摊销	871,031.47	1,567,714.68
长期待摊费用摊销	111,617.54	155,863.92
办公费	3,128,794.78	2,727,611.22
水电费	55,413.44	121,910.25
业务招待费	6,323,898.65	4,189,900.97
租赁费	1,460,125.54	3,154,721.89
差旅费	1,502,077.13	1,217,230.67
税费	6,296,001.37	7,058,595.20
物业管理费	84,490.20	361,063.03
汽车费用	1,858,011.81	1,811,814.10
中介及咨询设计费	3,836,602.80	3,816,043.55
劳动保护费	824,575.60	806,452.10

项目	本期金额	上期金额
环卫绿化费	14,736.00	1,620.00
其他	1,268,196.66	2,277,653.19
合计	79,357,918.33	73,151,116.06

36、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息支出	9,998,032.99	6,478,595.25
利息收入	-2,300,892.32	-4,956,073.64
汇兑损益	754.84	19,826.68
手续费	231,810.70	148,780.28
合计	7,929,706.21	1,691,128.57

37、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
一、坏账损失	-10,065,465.06	5,301,401.72
二、存货跌价损失	-	-
五、长期股权投资减值损失	-	-
六、投资性房地产减值损失	-	-
七、固定资产减值损失	-	-
十三、商誉减值损失	-	-
合计	-10,065,465.06	5,301,401.72

38、投资收益

项目	本期金额	上期金额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-4,459,397.17	-9,651,500.90

项目	本期金额	上期金额
其中：深圳市深威驳运有限公司	7,095.49	-718,170.65
福建东南广播电视网络有限公司	-4,211,331.13	-8,529,833.28
其他	-255,161.53	-403,496.97
处置长期股权投资产生的投资收益	56,775,368.96	105,444,201.93
持有可供出售金融资产等取得的投资收益	258,990.30	398,446.50
已售子公司分回以前年度利润	-	9,918,708.42
合计	52,574,962.09	106,109,855.95

39、营业外收入

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置利得合计	4,447,065.67	9,000.00
其中：固定资产处置利得	120,490.00	9,000.00
无形资产处置利得	4,326,575.67	-
罚款收入	22,800.00	756,919.72
无需支付款项	322,472.01	-
其他	397,886.66	355,092.62
合计	5,190,224.34	1,121,012.34

40、营业外支出

项目	本期金额	上期金额
非流动资产处置损失合计	8,540.00	380,000.00
其中：固定资产处置损失	8,540.00	380,000.00
罚款及滞纳金支出	1,447,196.77	2,831,732.50
延期交房赔偿款	6,680,737.00	-
对外捐赠	100,000.00	-
其他	60,757.62	103,470.56
合计	8,297,231.39	3,315,203.06

41、所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	74,068,284.75	60,228,747.76
递延所得税费用	4,029,172.19	26,004,873.90
合计	78,097,456.94	86,233,621.66

42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

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	193,932,203.55	140,080,654.63
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	52,196,093.42	49,546,369.95
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	$P0'=P0-F$	141,736,110.13	90,534,284.68
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。	$P1=P0+V$	193,932,203.55	140,080,654.63
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	$P1'=P0'+V'$	141,736,110.13	90,534,284.68
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

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	469,593,364.00	469,593,364.00
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数		-	-
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		-	-
回购承诺履行而增加的普通股加权数		-	-
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0=P0 \div S$	0.41	0.30
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	$EPS0'=P0' \div S$	0.30	0.19
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1 \div X2$	0.41	0.30
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	$EPS1'=P1' \div X2$	0.30	0.19

43、其他综合收益

项目	本期金额	上期金额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-1,161,363.90	-8,140,567.72
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-290,340.97	-1,653,741.14
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-871,022.93	-6,486,826.58
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
合计	-871,022.93	-15,298,925.47

44、现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
本期收回上期其他应收款项	25,191,316.90	4,374,825.82
罚款等支出	22,800.00	1,121,012.34
银行存款利息收入	2,300,892.32	4,956,073.64
合计	27,515,009.22	10,451,911.80

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
本期支付上期其他应付款项	38,622,245.23	69,039,275.09
本期新增子公司支付上期其他应付款项	108,433,577.69	-
管理费办公等支出	28,447,626.58	14,488,396.98
销售费广告、代理等支出	19,591,691.50	6,344,429.05
银行手续费支出	231,810.70	157,268.53
罚款滞纳金等支出	8,127,933.77	2,935,203.06
合计	203,454,885.47	92,964,572.71

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
转让股权预收款	60,500,000.00	-
合计	60,500,000.00	-

收到的其他与投资活动有关的现金，为本期预收的全资二级子公司深圳市宝鹏投资发展有限公司的股权转让款。

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

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	194,099,382.85	140,478,464.18

补充资料	本期金额	上期金额
加：资产减值准备	-10,065,465.06	5,301,401.72
固定资产折旧、投资性房地产摊销	16,549,383.61	19,713,286.23
无形资产摊销	950,420.07	1,567,714.68
长期待摊费用摊销	111,617.54	155,863.92
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)	-4,438,525.67	-371,000.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	9,998,032.99	6,478,595.25
投资损失(收益以“-”号填列)	-52,574,962.09	-106,109,855.95
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	4,029,172.19	26,004,873.90
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-290,340.97	-1,653,741.14
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,132,987,023.89	-271,301,199.25
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	63,184,747.70	20,979,510.70
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	592,759,675.90	-266,146,936.03
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-318,673,884.83	-424,903,021.79
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	171,137,040.24	360,697,122.94
减：现金的期初余额	360,697,122.94	698,442,335.31
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	-189,560,082.70	-337,745,212.37

(2) 本报告期内取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期金额	上期金额
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	170,000,000.00	104,700,000.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	170,000,000.00	104,700,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	6,371,701.22	-
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	163,628,298.78	104,700,000.00
4. 取得子公司的净资产	162,768,422.70	91,579,400.83
流动资产	965,873,903.06	553,663,481.82
非流动资产	15,106,159.22	16,253,215.79
流动负债	646,211,639.58	476,353,539.90
非流动负债	172,000,000.00	1,983,756.88
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	75,000,000.00	288,200,001.80
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	75,000,000.00	288,200,001.80
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
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	75,000,000.00	239,739,713.43
4. 处置子公司的净资产	-	194,369,315.42
流动资产	-	210,721,809.62
非流动资产	-	165,305,924.27
流动负债	-	119,658,418.47
非流动负债	-	62,000,000.00

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	年初余额
一、现金		
其中：库存现金	231,497.86	212,985.27
可随时用于支付的银行存款	170,905,542.38	360,484,137.67

项目	期末余额	年初余额
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	171,137,040.24	360,697,122.94

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。

七、关联方及关联交易

1、本企业的大股东情况

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

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

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	5,000	100	100	55230683-3
安徽宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	池洲	周非	房地产开发销售	10,000	100	100	56068089-2
东莞市宜久房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	徐舒辉	房地产开发销售	100	100	100	69972271-9
东莞宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	陈治达	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
惠州市宝安房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	惠州	李洞明	房地产开发销售	10,000	100	100	77402025-9
深圳市宝鹏物流有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳	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

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

3、本企业的合营和联营企业情况

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

4、本企业的其他关联方情况

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

5、关联交易情况

本公司与中国宝安集团股份有限公司协商确定受让惠州市宝安房地产开发有限公司 100% 股权，双方协商确定转受让价格为人民币 17,000 万元，该项交易经公司第六届董事局第二十六次临时会议、2012 年第一次临时股东大会审议通过，交易情况详见附注十一、2。

6、关联方应收应付款项

(1) 上市公司应收关联方款项

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

(2) 上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款	深运工贸翠苑旅店	242,742.91	242,742.91
其他应付款	深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	560,000.00	560,000.00
其他应付款	中国宝安集团股份有限公司	333,425,431.96	-
合计		334,228,174.87	802,742.91

八、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 2012 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

本公司控股子公司深圳市凯方实业发展有限公司（以下简称“凯方实业公司”），上期诉讼持有凯方实

业公司 30% 股权的股东深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆公司”）借款合同（借款金额 31,388,461.73 元，其中公司已计提坏帐准备 25,110,769.38 元）纠纷一案，广东省深圳市福田区人民法院已于 2012 年 11 月作出民事判决，驳回凯方实业公司的诉讼请求。凯方实业公司不服判决，于 2012 年 12 月 4 日进一步补充证据，向深圳市中级人民法院提起上诉。

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 2012 年 12 月 31 日，共承担阶段性担保额为 8,755.12 万元。担保期限自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥以及房产证交银行执管之日止。

3、为控股子公司提供贷款担保

截止 2012 年 12 月 31 日，本公司为控股子公司提供担保如下：

序号	担保人	担保对象	担保金额 (万元)	担保起止日期
1	宝安鸿基地产集团股份有限公司	深圳市宝鹏物流有限公司	2,000.00	主合同约定的债务 履行期限届满之日 起两年
2	宝安鸿基地产集团股份有限公司	深圳市鸿基物流有限公司	18,850.00	
3	宝安鸿基地产集团股份有限公司	惠州市宝安房地产开发有限公司	45,000.00	
4	宝安鸿基地产集团股份有限公司	湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	9,000.00	
	合计		74,850.00	

九、承诺事项

经营租赁承诺：

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项目	合同总金额	预计租金支出		
		2012 年内支付	2013 年支付	2013 年以后
办公室租入	658,104.00	534,904.00	123,200.00	-
土地租入	21,080,400.00	2,108,040.00	2,433,648.00	16,538,712.00

项目	合同总金额	预计租金支出		
		2012 年内支付	2013 年支付	2013 年以后
合计	21,738,504.00	2,642,944.00	2,556,848.00	16,538,712.00

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

十、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况说明

2013 年 3 月 27 日，本公司第七届董事会第十三次会议通过 2012 年度利润分配方案，以本公司 2012 年末总股本 469,593,364 股为基数，每 10 股派发红利 0.4 元（含税）。该利润分配方案需经股东大会批准后实行。

2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 关于全资子公司获得土地使用权情况

公司全资控股子公司—陕西宝安鸿基房地产开发有限公司于 2013 年通过挂牌竞买方式获取西安阎良 YL3-(14)-4 地块国有建设用地使用权，宗地总面积为 130,760.83 平方米，成交总价为人民币 15,500 万元。该地块位于西安市阎良区阎关路西延段北侧，地块容积率不小于 1.0 不大于 2.75，宗地用途为住宅（使用年限 70 年）、商业（使用年限 40 年），地上总建筑面积 359,600 平方米。

(2) 关于公司获得罗湖区鸿基迅达工业区更新单元土地使用权的情况

公司于 2013 年已与深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局签订了 H407-0115 地块（即公司原申报的东晓草埔金稻田路鸿基迅达工业区更新单元）的《土地使用权出让合同书》，公司获得了该项土地使用权，该地块面积约为 6693.37 平方米，使用年限为 70 年，土地用途为二类居住用地，土地性质为商品房，建筑容积率 ≤ 3.66，计入容积率总建筑面积不超过 24525 平方米（住宅 24425 平方米，其中市场商品房 18315 平方米、安居型商品房 6110 平方米）。

(3) 公司拟处置子公司情况

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

十一、其他重要事项

1、本公司被证监会立案调查、行政处罚情况

本公司于 2010 年 11 月 4 日被中国证券监督管理委员会深圳稽查局立案调查，本期收到中国证券监督管理委员会《行政处罚决定书》([2012]53 号)，本公司被责令改正、警告，并处罚款 60 万元，同时本公司部分前任董事、监事、高管亦被处以警告及罚款，详情请参见本公司 2012 年 12 月 31 日刊登于巨潮资讯网的《关于收到中国证券监督管理委员会处罚决定书的公告》。罚款已于 2013 年 1 月缴纳。

2、本期新增子公司情况

本期本公司与第一大股东之控股股东中国宝安集团股份有限公司（以下简称“中国宝安集团”）及中国宝安集团投资有限公司签署《惠州市宝安房地产开发有限公司股权转让协议》，本公司以 17,000 万元受让惠州宝安房地产开发有限公司（以下简称“惠州宝安地产”）100%股权，其中以 16,966 万元受让中国宝安集团所持 99.8%的惠州宝安地产股权，以 34 万元受让中国宝安集团投资有限公司所持 0.2%的惠州宝安地产股权，协议生效日为 2012 年 6 月 20 日。截止本期末，该股权受让款项本公司已按协议全部付清，并已于 2012 年 6 月 21 日办理了股权工商变更登记过户手续，股权款已支付完毕。

3、公司历史遗留法人股清查清收情况

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

4、2011 年度利润分配方案实施情况

经 2012 年 6 月 26 日召开的公司 2011 年年度股东大会审议通过了 2011 年度利润分配方案，以 2011 年末总股本 469,593,364 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.3 元（含税）。2012 年 8 月 3 日，本公司已完成了 2011 年的权益分派，实际派发含税现金红利 14,087,800.92 元。

5、以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)	-	-	-	-	-
2.衍生金融资产	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	33,437,762.52	-	21,628,610.33	-	32,276,398.62
金融资产小计	33,437,762.52	-	21,628,610.33	-	32,276,398.62
投资性房地产	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
上述合计	33,437,762.52	-	21,628,610.33	-	32,276,398.62

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-

种类	期末余额			
	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	130,687.40	100.00%	6,534.37	5.00%
未逾期款项	-	-	-	-
已逾期款项	130,687.40	100.00%	6,534.37	5.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	130,687.40	100.00%	6,534.37	0.00%

续上表

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	112,503.00	100.00%	5,625.15	5.00%
未逾期款项	-	-	-	-
已逾期款项	112,503.00	100.00%	5,625.15	5.00%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	112,503.00	100.00%	5,625.15	0.00%

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内(含1年)	130,687.40	100.00%	6,534.37	112,503.00	100.00%	5,625.15

(2) 本报告期无已大额计提坏账准备的转回或应收账款收回。

(3) 本报告期无实际核销的应收账款。

(4) 截至 2012 年 12 月 31 日, 应收账款中无持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东欠款。

(5) 应收账款金额明细

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
自然人 (应收租金)	非关联方	130,687.40	1 年以内	100%

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,083,790,011.63	99.60%	182,129,730.47	16.80%
按组合计提坏账准备的应收账款	4,288,443.20	0.39%	3,866,663.21	90.16%
未逾期款项	334,861.31	0.03%	1,674.31	0.50%
已逾期款项	3,953,581.89	0.36%	3,864,988.90	97.76%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	57,000.00	0.01%	57,000.00	100.00%
合计	1,088,135,454.83	100.00%	186,053,393.68	0.00%

续上表

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	944,404,234.27	99.54%	194,738,302.94	20.62%
按组合计提坏账准备的应收账款	4,383,836.08	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	-	-	-	-

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合计	948,788,070.35	100.00%	198,657,713.12	20.94%

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	93,255.78	2.36%	4,662.79	-	-	-
1-2年	-	-	-	-	-	-
2-3年	-	-	-	-	-	-
3-4年	-	-	-	57,000.00	1.46%	56,800.00
4-5年	-	-	-	-	-	-
5年以上	3,860,326.11	97.64%	3,860,326.11	3,860,326.11	98.54%	3,860,326.11
合计	3,953,581.89	100.00%	3,864,988.90	3,917,326.11	100.00%	3,917,126.11

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
未逾期款项	334,861.31	0.50%	1,674.31	466,509.97	0.50%	2,284.07

期末单项金额重大，并已大额计提坏帐准备应收账款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
集团内子公司	901,460,281.16	-	-	-
深圳市海龙王房地产开发有限公司	50,119,685.55	50,119,685.55	100.00%	无法收回
应收法人股相关款项	47,236,627.18	47,236,627.18	100.00%	无法收回
广州金宇房地产开发公司	24,881,441.50	24,881,441.50	100.00%	无法收回

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
应收代扣代缴的代持股所得税	22,021,051.60	22,021,051.60	100.00%	无法收回
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	18,588,821.90	100.00%	无法收回
深圳市鸿基广源贸易有限公司	3,260,739.46	3,260,739.46	100.00%	无法收回
深圳丰华电子公司	2,691,859.01	2,691,859.01	100.00%	无法收回
深圳市泉源实业发展有限公司	2,600,000.00	2,600,000.00	100.00%	无法收回
深圳发中实业有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	无法收回
南山综合楼消防工程款	2,401,187.07	2,401,187.07	100.00%	无法收回
正中置业集团有限公司	2,112,317.20	2,112,317.20	100.00%	无法收回
深圳市竣雄投资有限公司	1,530,000.00	1,530,000.00	100.00%	无法收回
龙岗五联村将军帽自然村	1,386,000.00	1,386,000.00	100.00%	无法收回
珠海市鑫大生物工程有限公司	1,000,000.00	800,000.00	80.00%	按可回收现值
合计	1,083,790,011.63	182,129,730.47		

期末单项金额虽不重大但单项计提坏帐准备应收账款：

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

(2) 本报告期内已大额计提坏账准备的转回或其他应收款收回情况

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
正中置业集团有限公司	已收回	无法收回	15,020,889.67	12,908,572.47

本期转回的正中置业集团有限公司应收回原值为 15,020,889.67 元，以前年度已全额计提坏帐，本期收回 12,908,572.47 元，相应转回其原计提的坏帐准备。

(3) 本报告期无实际核销的应收账款。

(4) 截至 2012 年 12 月 31 日，其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例
东莞市宜久房地产开发有限公司	全资子公司	390,019,011.44	未逾期	35.84%
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	208,443,550.92	未逾期	19.15%
惠州市宝安房地产开发有限公司	全资子公司	120,647,583.17	未逾期	11.09%
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	115,001,397.90	未逾期	10.57%
深圳市凯方实业发展有限公司	控股子公司	61,230,211.65	未逾期	5.63%
合计		895,341,755.08		82.28%

(6) 应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额的比例
深圳市鸿基广源贸易有限公司	已进行清算程序的子公司	3,260,739.46	0.30%
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	0.24%
合计		5,860,739.46	0.54%

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
一、联营企业										
深圳市深威驳运有限公司	权益法	5,400,000.00	5,894,148.01	7,095.49	5,901,243.50	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	42,962,382.80	-4,211,331.13	38,751,051.67	38.69%	38.69%	-	-	-
小计		80,690,750.00	48,856,530.81	-4,204,235.64	44,652,295.17	-	-	-	-	-
二、子公司										
深圳市鸿基物流有限公司	成本法	118,226,328.96	118,226,328.96	-	118,226,328.96	100%	100%	31,838,360.94	-	-
深圳市鸿基房地产有限公司	成本法	60,800,200.00	60,800,200.00	-	60,800,200.00	100%	100%	-	-	-
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	成本法	30,967,700.00	30,967,700.00	-	30,967,700.00	100%	100%	30,093,000.00	-	-
深圳市鸿基物业管理有限公司	成本法	10,267,600.00	10,267,600.00	-	10,267,600.00	100%	100%	-	-	-
深圳市凯方实业发展有限公司	成本法	10,500,000.00	10,500,000.00	-	10,500,000.00	70%	70%	10,500,000.00	-	-
西安深鸿基房地产开发有限公司	成本法	295,940,000.00	295,940,000.00	-	295,940,000.00	100%	100%	-	-	-
陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	100%	100%	-	-	-
安徽宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100%	100%	-	-	-
深圳市宝鹏物流有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00	100%	100%	-	-	-
东莞市宜久房地产开发有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100%	100%	-	-	-

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
东莞市宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100%	100%	-	-	-
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	100%	100%	-	-	-
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100%	100%	-	-	-
惠州市宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	170,000,000.00	-	170,000,000.00	170,000,000.00	100%	100%	-	-	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	成本法	8,865,700.00	8,865,700.00	-	8,865,700.00	100%	100%	-	-	-
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	成本法	329,000.00	329,000.00	-	329,000.00	100%	100%	-	-	-
香港鸿业发展有限公司	成本法	10,212,500.00	10,212,500.00	-	10,212,500.00	95%	95%	-	-	-
福建升通网络传媒有限公司	成本法	16,000,000.00	16,000,000.00	-	16,000,000.00	100%	100%	8,000,000.00	-	-
小计		963,209,028.96	793,209,028.96	170,000,000.00	963,209,028.96	-	-	80,431,360.94	-	-
三、其他长期股权投资										
三九胃泰股份有限公司	成本法	832,000.00	832,000.00	-	832,000.00	-	-	832,000.00	-	-
四川通产物业股份有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	成本法	8,724,000.00	8,724,000.00	-	8,724,000.00	-	-	8,724,000.00	-	-
深运工贸翠苑旅店	成本法	500,000.00	785,377.30	-	785,377.30	-	-	785,377.30	-	-
小计		10,556,000.00	10,841,377.30	-	10,841,377.30	-	-	10,841,377.30	-	-
合计		1,054,455,778.96	852,906,937.07	165,795,764.36	1,018,702,701.43	-	-	91,272,738.24	-	-

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	296,175,292.28	15,370,908.00
其他业务收入	17,858,347.89	16,150,022.43
营业收入合计	314,033,640.17	31,520,930.43
主营业务成本	64,115,841.56	4,223,846.51
其他业务成本	7,751,294.20	9,760,290.71
营业成本合计	71,867,135.76	13,984,137.22

(2) 营业收入（分行业）

行业	本期金额		上期金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	296,175,292.28	64,115,841.56	15,370,908.00	4,223,846.51
房地产租赁	17,858,347.89	7,751,294.20	16,150,022.43	9,760,290.71
合计	314,033,640.17	71,867,135.76	31,520,930.43	13,984,137.22

(3) 前五名客户的营业收入情况

客户名称	本期金额	占公司全部营业收入的比例
深圳市富锦昌贸易有限公司	151,005,980.00	48.08%
深圳市恒信奥特投资发展有限公司	108,312,932.28	34.49%
厦门市恒信网元通信技术有限公司	35,524,480.00	11.31%
自然人（购房款）	801,900.00	0.26%
自然人（购房款）	530,000.00	0.17%
合计	296,175,292.28	94.31%

5、投资收益

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	-4,204,235.64	-9,248,003.93
处置长期股权投资产生的投资收益	56,775,368.96	246,110,135.03
可供出售金融资产等取得的投资收益	258,990.30	398,446.50
子公司分来的利润	-	9,918,708.41
合计	52,830,123.62	247,179,286.01

6、现金流量表补充资料

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	156,933,895.19	162,842,412.88
加: 资产减值准备	-12,603,410.22	5,519,021.62
固定资产折旧、投资性房地产摊销	9,534,417.75	12,196,380.15
无形资产摊销	792,565.81	1,567,714.68
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)	-4,258,915.26	-
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	8,966,108.18	6,480,245.25
投资损失(收益以“-”号填列)	-52,830,123.62	-247,179,286.01
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	4,021,175.05	26,059,653.35
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-290,340.97	-1,653,741.14
存货的减少(增加以“-”号填列)	-62,777,642.48	1,443,863.52
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-90,773,844.34	-231,878,346.77
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	331,084,045.42	213,362,078.14
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	287,797,930.51	-51,240,004.33

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	635,611.06	4,299,690.12
减: 现金的期初余额	4,299,690.12	3,230,934.71
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	-3,664,079.06	1,068,755.41

十三、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	61,213,894.63	其中股权处置收益 56,775,368.96 元
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,408,572.47	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,545,532.72	-
所得税影响额	15,853,260.96	-
少数股东权益影响额(税后)	27,580.00	-
合计	52,196,093.42	

2、净资产收益率及每股收益

(1) 净资产收益率

报告期利润	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	17.86%	14.89%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.05%	9.62%

(2) 每股收益

报告期利润	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期金额	上期金额	本期金额	上期金额
归属于公司普通股股东的净利润	0.41	0.30	0.41	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	0.30	0.19	0.30	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、应收账款期末余额较期初增加 117.24%，主要原因为本期新增子公司合并报表所致。
- 2、预付帐款期末余额较期初增加 839.43%，主要原因为本期新增子公司合并报表、西安紫韵项目预付工程款所致。
- 3、其他应收款期末余额较期初增加 185.82%，主要原因为本期新增子公司合并报表所致。
- 4、存货期末余额较期初增加 124.41%，主要原因为本期各地产项目开发及新增子公司合并报表所致。
- 5、无形资产期末余额较期初减少 50.18%，主要原因为公司根据相关协议成立项目公司进行梅林 B403-19 地块保障房项目的合作开发。
- 6、短期借款期末余额为 20,650 万元，主要原因为子公司深圳市鸿基物流有限公司新增一年期借款所致。
- 7、应付账款期末余额较期初增加 94.64%，主要原因为本期各地产项目公司应付未付工程款项增加所致。
- 8、应付职工薪酬期末余额较期初增加 207.55%，主要原因为本期末计提集团高层管理人员奖励基金所致。
- 9、应交税费期末余额较期初增加 72.56%，主要原因为本期销售和利润增长而计提的相关税费增长所致。
- 10、应付利息期末余额较期初增加 410.05%，主要原因为银行借款期末余额比上年大幅增加所致。
- 11、其他应付款期末余额较期初增加 443.16%，主要原因为本期新增子公司合并报表所致。
- 12、一年内到期的非流动负债期末余额为零，主要原因为本期已偿还一年内到期的银行存款所致。
- 13、长期借款期初余额为零，期末余额为 22,060 万元，主要原因为子公司惠州宝安房地产开发有限公司、湖南宝安鸿基房地产开发有限公司及深圳市宝鹏物流有限公司新增长期借款所致。

14、营业成本较上年同期减少 29.44%，主要原因为本期销售投资性房地产新风花园商铺，其成本经逐年摊销较低所致。

15、营业税金及附加较上年同期增加 135.91%，主要原因为本期销售相应计提的相关税费增长所致。

16、销售费用较上年同期增加 236.67%，主要原因为本期“鸿基紫韵”项目结算销售佣金及增加广告投入所致。

17、财务费用较上年同期增加 368.90%，主要原因为公司新增借款增加利息费用所致。

18、资产减值损失较上年同期减少 289.86%，主要原因为公司本期收回以前年度已计提坏账准备的款项所致。

19、投资收益较上年同期减少 50.45%，原因为上年同期公司转让子公司取得的收益较大所致。

20、营业外收入较上年同期增加 362.99%，主要原因为公司处置非流动资产所致。

21、营业外支出较上年同期增加 150.28%，主要原因为公司支付延期交房赔偿款所致。

十四、财务报表的批准

本公司财务报表及财务报表附注业经本公司第七届董事会第十三次会议于 2013 年 3 月 27 日批准。

宝安鸿基地产集团股份有限公司

二〇一三年三月二十七日