



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

2012 年度报告

2013 年 03 月

第一节 重要提示、目录

本公司董事会、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。

公司董事长陈泰泉、财务总监钟民声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除独立董事徐志新全权授权独立董事陈伟强行使表决权外，其余董事均出席了审议本次年度报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：拟以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.4 元（含税），送红股 0 股，不以公积金转增股本。本预案尚需提交公司 2012 年度股东大会审议。

目录

第一节 重要提示、目录.....	I
第二节 公司简介.....	1
第三节 会计数据和财务指标摘要	3
第四节 董事会报告.....	4
第五节 重要事项.....	15
第六节 股份变动及股东情况	22
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	26
第八节 公司治理.....	34
第九节 内部控制.....	41
第十节 财务报告.....	43
第十一节 备查文件目录.....	137

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	宝安地产	股票代码	000040
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	宝安鸿基地产集团股份有限公司		
公司的中文简称	宝安地产		
公司的外文名称（如有）	BAOAN HONGJI REAL ESTATE GROUP CO., LTD		
公司的法定代表人	陈泰泉		
注册地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	www.bahjdc.com		
电子信箱	sz000040@bahjdc.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	沈蜀江	刘莹
联系地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 27 楼	
电话	0755-82367726	
传真	0755-82367753	
电子信箱	sz000040@bahjdc.com	

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1989 年 06 月 12 日	深圳	工商登记执照号 [深企法字 00179 号]	深税 4002535 号	19217441-8
报告期末注册	2012 年 07 月 04 日	深圳	44030110415508 2	深税登字 44030019217441 8 号 国/地税: 04002535	19217441-8
公司上市以来主营业务的变化情况 (如有)	<p>公司前身为 1950 成立的集体所有制的宝安县搬运公司, 1989 年改组为深圳市装卸运输股份有限公司, 主营业务为装卸搬运、公司历史用地的房地产开发、自有物业的管理等。</p> <p>1993 年 12 月改组为公众公司“深圳市鸿基(集团)股份有限公司, 并于 1994 年 8 月在深圳证券交易所挂牌交易。</p> <p>2009 年 6 月中国宝安集团控股有限公司成为公司第一大股东, 2011 年 5 月公司更名为宝安鸿基地产集团股份有限公司, 2011 年 6 月证券简称由“深鸿基”变更为“宝安地产”。</p> <p>2012 年 7 月公司主营业务范围变更为: 在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营、投资兴办实业; 物业管理; 仓储。</p>				

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	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性损益的净利润 (元)	141,736,110.13	90,534,284.68	56.56%	34,790,000.65
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
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 (归属于上市公司股东的所有者权益) (元)	1,174,791,182.98	995,817,803.28	17.97%	858,361,709.73

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益 (包括已计提资产减值准备的冲销部分)	61,213,894.63	105,073,201.93	62,727,770.76
债务重组损益			-300,220.19
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	14,408,572.47	7,032,538.90	10,635,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-7,545,532.72	-1,823,190.72	-8,512,594.93
所得税影响额	15,853,260.96	60,346,188.66	327,315.01
少数股东权益影响额 (税后)	27,580.00	389,991.50	2,426,563.53
合计	52,196,093.42	49,546,369.95	61,796,077.10

第四节 董事会报告

一、概述

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、主营业务分析

1、概述

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

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

适用 不适用

2、收入

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
房地产销售	营业收入	793,553,824.28	738,212,021.00	7.5%
房地产租赁	营业收入	25,679,893.59	26,285,706.71	-2.3%
物业管理	营业收入	44,965,702.72	46,921,494.91	-4.2%
其他	营业收入	0.00	13,405,746.39	100%
业务间抵销		-3,312,674.45	-7,455,367.56	55.57%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	343,183,095.28
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	39.86%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额 (元)	占年度销售总额比例 (%)
1	深圳市富锦昌贸易有限公司	151,005,980.00	17.54%
2	深圳市恒信奥特投资发展有限公司	108,312,932.28	12.58%
3	厦门市恒信网元通信技术有限公司	35,524,480.00	4.13%
4	自然人 (购房款)	31,500,000.00	3.66%
5	自然人 (购房款)	16,839,703.00	1.95%
合计	——	343,183,095.28	39.86%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减 (%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	

房地产销售	营业成本	331,748,944.57	86.86%	490,576,170.60	90.63%	-32.38%
房地产租赁	营业成本	14,366,044.35	3.76%	12,631,356.94	2.33%	13.73%
物业管理	营业成本	37,708,376.26	9.87%	35,634,552.65	6.58%	5.82%
其他	营业成本	0.00	0%	8,311,051.16	1.54%	-100%
业务间抵销		-1,902,064.70	-0.5%	-5,877,910.16	-1.09%	-67.64%

4、费用

- 1、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。
- 2、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。

5、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	807,982,184.28	540,966,197.31	49.36%
经营活动现金流出小计	1,126,656,069.11	965,869,219.10	16.65%
经营活动产生的现金流量净额	-318,673,884.83	-424,903,021.79	25%
投资活动现金流入小计	60,870,940.29	250,056,868.35	-75.66%
投资活动现金流出小计	173,795,232.64	26,853,963.69	547.19%
投资活动产生的现金流量净额	-112,924,292.35	223,202,904.66	-150.59%
筹资活动现金流入小计	428,500,000.00		100%
筹资活动现金流出小计	186,462,660.36	136,033,756.81	37.07%
筹资活动产生的现金流量净额	242,037,339.64	-136,033,756.81	277.92%
现金及现金等价物净增加额	-189,560,082.70	-337,745,212.37	43.87%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、经营活动现金流入同比增长49.36%，主要是本期西安“鸿基·紫韵”项目及存量物业新风花园商铺销售，资金回笼相比上年增长；
- 2、投资活动现金流入同比减少75.66%，主要是上期非房地产业务的剥离，公司转让深圳市迅达汽车运输有限公司等子公司股权取得的现金流入较大；
- 3、投资活动现金流出同比增长547.19%，主要是本期收购子公司惠州市宝安房地产开发有限公司支付股权转让款所致；
- 4、筹资活动现金流入同比增长100%，全部是本期取得银行贷款资金的现金流入；
- 5、筹资活动现金流出同比增长37.07%，主要是本期偿还银行到期贷款支付的现金；

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

原因:房地产项目土地、工程等开发成本费用支出

三、主营业务构成情况

单位: 元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产销售	793,553,824.28	331,748,944.57	58.19%	7.5%	-32.38%	24.65%
分产品						
房地产销售	793,553,824.28	331,748,944.57	58.19%	7.5%	-32.38%	24.65%
分地区						
西安地区	464,582,001.00	249,866,356.61	46.22%	-23.17%	-39.66%	14.69%
广东地区	328,971,823.28	81,882,587.96	75.11%	146.36%	7.03%	32.4%

本年毛利率为 58.19%，较上年同期增减幅度较大的原因说明：

主要系由于本期公司销售存量物业新风花园商铺，其成本经逐年摊销后较低缘故。

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

□ 适用 √ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位: 元

	2012 年末		2011 年末		比重增减(%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例(%)	金额	占总资产比例(%)		
货币资金	176,261,385.76	6.15%	362,404,316.56	19.19%	-13.04%	本期各项目公司土地、工程进度款支付
存货	2,047,179,454.97	71.37%	912,241,811.08	48.31%	23.06%	本期新增子公司合并报表
投资性房地产	288,865,939.41	10.07%	367,041,939.04	19.44%	-9.37%	本期出售存量物业新风花园商铺
预付款项	67,041,089.37	2.34%	7,136,384.54	0.38%	1.96%	本期新增子公司合并报表, 西安紫韵项目预付土地款
其他应收款	82,738,287.83	2.88%	28,947,899.34	1.53%	1.35%	本期新增子公司合并报表

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增 减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产 比例 (%)	金额	占总资产 比例 (%)		
短期借款	206,500,000.00	7.2%		0%	7.2%	本期新增借款
长期借款	220,600,000.00	7.69%		0%	7.69%	本期新增借款
应付账款	330,281,921.19	11.51%	169,687,725.97	8.99%	2.52%	本期各地产项目公司应付未付工程款增加所致
预收款项	327,651,127.62	11.42%	434,428,888.21	23.01%	-11.59%	主要系本期西安紫韵结转收入所致
其他应付款	403,681,313.87	14.07%	74,320,398.06	3.94%	10.13%	本期新增子公司合并报表

3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	本期公允 价值变动 损益	计入权益的累 计公允价值变 动	本期计提 的减值	本期购买金 额	本期出售金 额	期末数
可供出售金 融资产	33,437,762.52		21,628,610.33		0.00	0.00	32,276,398.62
金融资产小 计	33,437,762.52		21,628,610.33		0.00	0.00	32,276,398.62
上述合计	33,437,762.52		21,628,610.33				32,276,398.62

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额 (元)	2011 年投资额 (元)	变动幅度
170,000,000.00	81,000,000.00	109.88%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
惠州市宝安房地产开发有限公司	房地产开发销售	100%
东莞市宜久房地产开发有限公司	房地产开发销售	100%
东莞宝安鸿基房地产开发有限公司	房地产开发销售	100%
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	房地产开发销售	100%
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	房地产开发销售	100%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本(元)	期初持股数量(股)	期初持股比例(%)	期末持股数量(股)	期末持股比例(%)	期末账面值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
招商证券	其他	1,938,251.50	1,726,602	0.04%	1,726,602	0.04%	18,215,651.10	0.00	479,132.06	可供出售金融资产	社会法人股
合计		1,938,251.50	1,726,602	--	1,726,602	--	18,215,651.10	0.00	479,132.06	--	--

2、主要子公司、参股公司分析

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本(万元)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)
西安深鸿基房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	15000	790,072,724.68	373,369,979.23	464,582,001.00	96,686,690.15	65,846,119.29
东莞市宜久房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	100	437,186,331.46	-12,713,987.73	0.00	-10,329,249.44	-10,407,449.44
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	5000	313,123,309.50	44,278,897.13	0.00	-5,256,750.09	-5,264,456.09
惠州市宝安房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	10000	980,980,062.28	162,768,422.70	15,540,531.00	-7,232,577.30	-7,231,577.30
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	子公司	房地产	房地产开发销售	1000	126,302,560.92	7,699,553.69	0.00	-2,202,250.87	-2,202,250.87

福建东南广播电视网络有限公司	参股公司	广播电视网络业	有线电视网络规划、建设、维护运营；电视节目、信息、网络多媒体传输等	9396	130,471,393.04	41,839,853.66	51,496,048.13	-4,426,847.50	-4,302,146.50
----------------	------	---------	-----------------------------------	------	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
惠州市宝安房地产开发有限公司	为推进公司在深莞惠区域内的房地产项目战略布局，同时为解决公司与第一大股东中国宝安集团控股有限公司之控股股东——中国宝安集团股份有限公司在惠州地区存在的同城同业竞争	收购股权	公司获得项目及土地储备

3、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
鸿基·紫韵	140,000	12,503.51	121,979.68	参见本节二、主营业务概述 1、报告期内房地产项目进展情况	本年结转净利润 6585 万元
宝安·山水江南	143,203	12,627.44	40,558.48		尚未销售
宝安·江南城	86,300	9,519.28	29,976.31		尚未销售
宝安·山水龙城	132,490	25,090.97	68,045.48		尚未销售
宝安·虹海湾	62,900	9,847.49	9,847.49		尚未销售
合计	564,893	69,588.69	270,407.44	--	--

六、公司未来发展的展望

（一）公司面临的竞争格局

2013年在房地产调控政策继续从紧的背景下，公司面临的挑战依然存在；长远来看，随着新型城镇化进程的展开，刚性需求和合理的改善型需求长期存在，房地产行业发展前景仍然广阔。公司认为，房地产企业综合实力的竞争就是品牌与规模的竞争，尽管公司目前仍然处在规模化发展的初期，但通过公司的管理创新、品牌推广和整体效益的不断提升，公司一定能实现快速发展的预期，这是公司长远发展的内在要求，也是应对不确定的市场环境的必然选择。

（二）经营中的主要问题及对策措施

公司目前资金来源未做到渠道多元化，难以满足企业快速发展的需要，公司将努力拓宽融资渠道，加大融资力度，优化债务结构；由于持续从紧的房地产宏观调控政策影响，公司将积极探索创新模式、促进销售，加快资金回笼；在人才培养方面，公司将进一步加强人才储备，打造房地产专业人员和综合性管理人才队伍。

（三）2013年公司的主要经营计划

针对2013年的政策预期和市场前景，公司将围绕“促销售、增项目、抓管理、强队伍”的工作方针，重点做好以下工作：

1、项目销售：促进鸿基·紫韵、宝安·山水江南、宝安·江南城、宝安·虹海湾、宝安·山水龙城等项目销售，加快资金回笼，力争达到合同销售金额10亿元。

2、加快项目施工进度，强化工程质量管理，确保产品品质。

全力跟进西安、东莞、湖南、惠州、惠东、深圳草埔等项目的施工进度，加强施工现场管理，确保施工安全、工程质量和工程进度；加快推进龙岗中心城旧改项目报批、报建工作。

3、积极拓展新项目，增加土地资源。

深耕西安、长株潭、深莞惠等现有区域，力争新增3-4个新项目投资。

4、进一步健全内控体系，完善各项规章制度和操作流程。

加强对项目销售、工程建设、成本控制和新产品研发的规范化管理，推行“无效成本”理念，建立项目引路制、创新产品设计和营销模式，强化公司总部规划设计、成本、工程管理及营销策划等部门的监督、检查、指导、协调的职能，强化各项目公司对相关管理制度的执行力度。

5、继续引进专业人才，提高管理能力，提升管理水平。

加大招聘力度，补充和储备专业人才，充实老、中、青相结合的人才梯队；提升各级管理人员业务素质和管理能力，做好专业技术人员任职资格管理和岗位轮换工作，培育综合性管理人才。

6、加强融资力度，提供资金保障

加强融资力度和模式多样化，控制融资成本，保证集团项目开发所需资金，计划新增授信额度20亿元。

七、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

八、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。

九、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

十、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

报告期内，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和深圳证券监管局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（深证局公司字[2012]43号）等文件要求，公司制定了未来三年（2012-2014）股东回报规划方案，董事会组织对股东回报规划事宜、利润分配尤其是现金分红事项决策程序和机制等事项进行了专项论证，就股东回报规划与独立董事、股东沟通，通过接听投资者电话、投资者互动平台等多种方式听取中小股东的意见和诉求。结合公司未来三年（2012-2014）股东回报规划，及公司对股东回报规划事宜的论证结果，公司提出了《公司章程》修订案，就《公司章程》中有关现金分红的决策程序、具体执行等内容进行修订，进一步明确有关利润分配的相关事项。

公司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合公司章程等的相关规定。

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

- 1、2010年度：公司以当年实现的净利润弥补以前年度亏损，2010年度不计提法定盈余公积金，无资本公积金转增股本方案。
- 2、2011年度：公司对当年利润分配采取派发现金红利方式，以公司总股本469,593,364股为基数，向全体股东每10股派发人民币现金0.3元（含税）。无资本公积金转增股本方案。
- 3、2012年度：公司对当年利润分配采取派发现金红利方式，拟以2012年12月31日的公司总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.4元（含税），送红股0股，不以公积金转增股本。本预案尚需提交公司2012年度股东大会审议。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年	18,783,734.56	193,932,203.55	9.69%
2011 年	14,087,800.92	140,080,654.63	10.06%
2010 年	0.00	96,586,077.75	0%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 04 月 23、30 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	关注公司一季度业绩、房地产宏观调控对公司的影响情况
2012 年 05 月 17 日、06 月 07 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司经营情况、公司房地产项目销售情况
2012 年 07 月 11——25 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2012 年度中期业绩、业绩预告时间、公司 2011 年度权益派发时间、房地产项目销售情况及公司房地产项目储备情况等
2012 年 09 月 04 日、12 日、28 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司三季度业绩、发表关于公司的股东回报规划的建议、咨询公司经营情况
2012 年 10 月 17、23 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2011 年报中披露的职工人数等情况、询问三季度业绩增长情况
2012 年 11 月 02、14 日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	询问公司 2012 年度业绩及日常经营情况

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
2011年8月,公司持股70%的子公司——凯方实业发展有限公司(原告)向深圳福田区法院提起诉讼,要求持有凯方实业30%的另一股东——深圳市赛德隆投资发展有限公司(被告)偿还往来款31388461.73元,并按同期银行贷款利息支付上述款项从起诉之日到实际支付之日的利息	3,138.85	否	该案于2012年4月11日在福田区法院开庭;2012年11月收到民事判决书(2011)深福法民二初字第7609号	福田区法院认为,“原告提交的证据不足以证明原、被告之间存在借款合同关系,不予支持原告的诉讼请求。判决驳回原告的诉讼请求,案件受理费及财产保全费均由原告负担。”	凯方实业进一步补充了证据,于2012年12月4日向深圳市中级人民法院提起上诉。	2012年11月24日	临2011-28、2012-45

媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

二、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引

中国宝安集团股份有限公司、中国宝安集团投资有限公司	惠州市宝安房地产开发有限公司 100% 股权	17,000	本次股权转让事项的协议生效日为 2012 年 6 月 20 日，并已于 2012 年 6 月 21 日办理了股权工商变更登记过户手续。	-723.16	不适用	-3.73%	是	公司第一大股东的控股股东、第一大股东的控股股东之控股子公司	2012 年 04 月 26 日	2012-10
---------------------------	------------------------	--------	---------------------------------------------------------------------	---------	-----	--------	---	-------------------------------	------------------	---------

收购资产情况概述

详见本节“三、重大关联交易 2、重大关联交易概述”

三、重大关联交易

1、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值 (万元)	转让资产的评估价值 (万元)	市场公允价值 (万元)	转让价格 (万元)	关联交易结算方式	转让资产获得的收益 (万元)	披露日期	披露索引
中国宝安集团股份有限公司、中国宝安集团投资有限公司	公司第一大股东的控股股东、公司第一大股东的控股股东之控股子公司	收购关联方持有的公司 100% 股权	收购中国宝安集团股份有限公司、中国宝安集团投资有限公司持有的惠州市宝安房地产开发有限公司 100% 股权	以净资产评估值为依据，协商定价	12,623.36	16,953.36	16,482.24	17,000	现金支付	0	2012 年 04 月 26 日	2012-10
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因				存货及固定资产评估增值所致								

2、 重大关联交易概述

为推进公司在深莞惠区域内的房地产项目战略布局，同时为解决公司与第一大股东中国宝安集团控股有限公司之控股股东——中国宝安集团股份有限公司在惠州地区存在的同城同业竞争，宝安鸿基地产集团股份有限公司（以下简称“本公司”、“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》，公司以17000万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16966万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。

中国宝安集团作为公司第一大股东之控股股东，公司董事陈泰泉、钟征宇先生在中国宝安集团担任董事、高管；公司董事郭山清先生在中国宝安投资担任董事，故中国宝安集团、中国宝安投资均与公司存在关联关系。本次股权受让事项构成了关联交易。本次关联交易事项经公司2012年度第一次临时股东大会审议通过。

本次股权受让事项于2012年6月21日办理了工商变更登记过户手续。截止本期末，该股权受让款项已支付完毕。

3、 关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期发生额 (万元)	期末余额 (万元)
中国宝安集团股份有限公司	持有本公司19.80%股份的第一大股东——中国宝安集团控股有限公司之控股股东	应付关联方债务	往来款	否	0	33,342.54	33,342.54

四、重大合同及其履行情况

1、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期（协议签 署日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保 （是或 否）
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期（协议签 署日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保 （是或 否）
深圳市宝鹏物流 有限公司	2012年 04月21 日	2,000	2012年05月 02日	2,000	连带责任 保证	2012.5.24- 2014.5.24	否	否
深圳市鸿基物流 有限公司	2012年 06月16 日	9,850	2012年06月 19日	9,850	一般保证	2012.7.6-2 013.7.6	否	否
深圳市鸿基物流 有限公司	2012年 08月08 日	1,000	2012年08月 13日	1,000	连带责任 保证	2012.8.23- 2013.8.22	否	否
深圳市鸿基物流 有限公司	2012年 08月25 日	8,000	2012年08月 21日	8,000	连带责任 保证	2012.8.23- 2014.8.23	否	否
惠州宝安房地产 开发有限公司	2012年 10月13 日	45,000	2012年10月 18日	17,200	一般保证	2012.10.17 -2015.10.1 6	否	否
湖南宝安鸿基房 地产开发有限公 司	2012年 12月11 日	9,000	2012年12月 24日	3,000	连带责任 保证	2012.12.24 -2014.12.2 3	否	否
报告期内审批对子公司担 保额度合计（B1）			74,850	报告期内对子公司担保 实际发生额合计（B2）				41,050
报告期末已审批的对子公 司担保额度合计（B3）			74,850	报告期末对子公司实际 担保余额合计（B4）				41,050
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）			74,850	报告期内担保实际发生 额合计（A2+B2）				41,050
报告期末已审批的担保额 度合计（A3+B3）			74,850	报告期末实际担保余额 合计（A4+B4）				41,050
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例				34.94%				
其中：								

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	41,050
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	41,050
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无
违反规定程序对外提供担保的说明	无

采用复合方式担保的具体情况说明
无

五、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	国富浩华会计师事务所
境内会计师事务所报酬 (万元)	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	壹年
境内会计师事务所注册会计师姓名	侯立勋、龙丽萍

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

经公司2011年年度股东大会审议通过，公司聘任深圳市鹏城会计师事务所有限公司为公司2012年内部控制审计机构，聘期一年，审计费为人民币伍拾万元整。因深圳市鹏城会计师事务所有限公司与国富浩华会计师事务所（以下简称“国富浩华所”）合并，公司变更2012年度审计单位为国富浩华所，聘期与审计费用不变，聘期一年。此事项经公司2012年第二次临时股东大会审议通过。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

经公司2011年年度股东大会审议通过，公司聘任深圳市鹏城会计师事务所有限公司为公司2012年内部控制审计机构，聘期一年，审计费为人民币10万元整。因深圳市鹏城会计师事务所有限公司与国富浩华会计师事务所（以下简称“国富浩华所”）合并，公司变更2012年内部控制制度审计机构为国富浩华所，聘期与审计费用不变，聘期一年。此事项经公司2012年第二次临时股东大会审议通过。

六、处罚及整改情况

名称/姓名	时任情况	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
宝安鸿基地产集团股份有限公司	其他	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	对鸿基公司责令改正，给予其警告，并处以 60 万元罚款；	2012 年 12 月 31 日	2012-48
邱瑞亨	时任公司董事局主席、总裁，2009 年 6 月 30 日离职	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以 30 万元罚款	2012 年 12 月 31 日	2012-48
任国强	时任公司证券部经理，2012 年 8 月离职	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以 10 万元罚款	2012 年 12 月 31 日	2012-48
罗伟光	时任公司董事、副总裁；现任公司董事、副总经理	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以 5 万元罚款	2012 年 12 月 31 日	2012-48
罗竣	时任公司副总裁、现任公司高级巡视员	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以 5 万元罚款	2012 年 12 月 31 日	2012-48
余毓凡	时任公司财务总监、副总裁；2012 年 10 月离职	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以 5 万元罚款	2012 年 12 月 31 日	2012-48
邱圣凯	时任公司董事、副总裁；2012 年 7 月离职	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以 3 万元罚款	2012 年 12 月 31 日	2012-48
高文清	时任公司董事、副总裁；现任公司董事	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以 3 万元罚款	2012 年 12 月 31 日	2012-48
颜金辉	时任公司董事、副总裁；现任公司副董事长	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以 3 万元罚款	2012 年 12 月 31 日	2012-48
庄伟鑫	时任公司董事；2012 年 5 月 13 日离任	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以 3 万元罚款	2012 年 12 月 31 日	2012-48
吕改秋	时任公司董事；2009 年 6 月 30 日离任	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以 3 万元罚款	2012 年 12 月 31 日	2012-48

周可添	时任公司独立董事；2009年6月30日离任	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以3万元罚款	2012年12月31日	2012-48
陈凤娇	时任公司独立董事；2012年6月26日离任	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以3万元罚款	2012年12月31日	2012-48
何祥增	时任公司独立董事；2012年6月26日离任	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以3万元罚款	2012年12月31日	2012-48
魏达志	时任公司独立董事；2009年6月30日离任	信息披露违法	被中国证监会立案调查或行政处罚	给予警告，并处以3万元罚款	2012年12月31日	2012-48

整改情况说明

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。本年度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。

董事、监事、高级管理人员、持股5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

七、公司子公司重要事项

- 1、公司全资子公司——惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司获得土地使用权事项，已于2012年2月23日披露在巨潮资讯网www.cninfo.com.cn，公告编号2012-02；
- 2、公司全资子公司——深圳市龙岗鸿基发展有限公司转让所持深圳市宝鹏投资发展有限公司100%股权事项，已于2012年11月10日披露在巨潮资讯网www.cninfo.com.cn，公告编号2012-41

八、其他事项

公司与深圳市永浩房地产开发有限公司合作开发梅林B403-19地块事项

报告期内，公司已全额收到项目固定收益款7500万元。（合作事项及相关进展详见公司2009——2011年定期报告、2012年6月16日披露的相关公告）

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	5,459,826	1.16%				-37,500	-37,500	5,422,326	1.15%
1、国有法人持股	2,145,000	0.46%				0	0	2,145,000	0.45%
2、其他内资持股	2,860,000	0.61%				0	0	2,860,000	0.61%
其中：境内法人持股	2,860,000	0.61%				0	0	2,860,000	0.61%
3、高管股份	454,826	0.1%				-37,500	-37,500	417,326	0.09%
二、无限售条件股份	464,133,538	98.84%				37,500	37,500	464,171,038	98.85%
1、人民币普通股	464,133,538	98.84%				37,500	37,500	464,171,038	98.85%
三、股份总数	469,593,364	100%				0	0	469,593,364	100%

股份变动的原因：

关于上表中高管股份、无限售条件股份分别减少、增加37500股的说明：公司原副总裁邱圣凯先生于2011年8月1日辞去职务，2012年2月1日其持有的37500股原高管股份解锁，股份性质相应调整为“无限售条件股份”。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

截止报告期末，公司股份总数及股东结构未发生变动。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数		70,855		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		69,691		
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国宝安集团控股有限公司	境内一般法人	19.8%	92,962,319	0		92,962,319	质押	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		69,909,605		
黄小敏	境内自然人	0.64%	2,995,300			2,995,300		
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			2,369,300		
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			1,526,840		
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			1,309,197		
易庆庐	境内自然人	0.26%	1,225,981			1,225,981		
苏颜翔	境内自然人	0.26%	1,199,745			1,199,745		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况 (如有)	不适用							
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。							

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）	股份种类	
		股份种类	数量
中国宝安集团控股有限公司	92,962,319	人民币普通股	92,962,319
深圳市东鸿信投资发展有限公司	69,909,605	人民币普通股	69,909,605
黄小敏	2,995,300	人民币普通股	2,995,300
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	2,369,300	人民币普通股	2,369,300
乔磊	1,526,840	人民币普通股	1,526,840
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,309,197	人民币普通股	1,309,197
易庆庐	1,225,981	人民币普通股	1,225,981
苏颜翔	1,199,745	人民币普通股	1,199,745
吴凤英	1,150,000	人民币普通股	1,150,000
王建华	1,121,500	人民币普通股	1,121,500
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，尚未获悉前十名无限售条件流通股股东之间，以及前十名无限售条件流通股股东和前十名股东之间是否存在关联关系，亦尚未获悉是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		

2、公司控股股东及实际控制人情况

公司不存在控股股东及实际控制人情况的说明

截止2012年12月31日，公司第一大股东中国宝安集团控股有限公司，持股比例为19.80%，第二大股东为深圳市东鸿信投资发展有限公司，持股比例为14.89%，公司股权比例分散。公司董事会成员11名，含7名非独立董事，4名独立董事。7名非独立董事中1名由职工代表出任，其余6名非独立董事由上届董事会提名，其中3名在第一大股东的关联单位任职，另外3名在第二大股东及关联单位任职。故公司不存在控股股东及实际控制人。

报告期控股股东变更

适用 不适用

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10%以上的股东情况

是 否

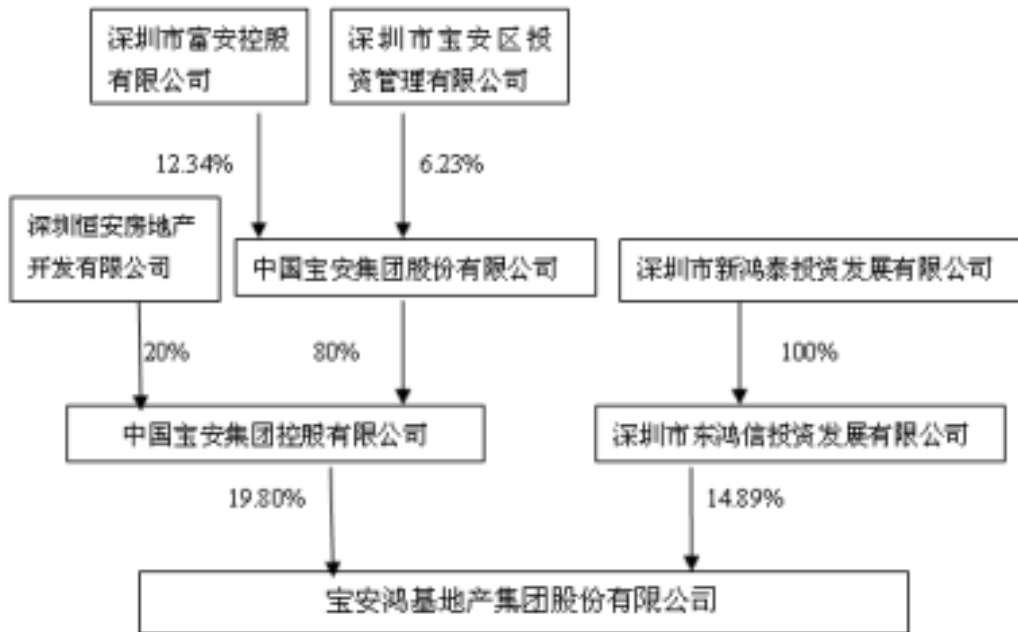
公司最终控制层面持股比例 5%以上的股东情况

是 否

报告期实际控制人变更

适用 不适用

3、公司第一大股东、第二大股东与公司股权关系图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动
深圳市东鸿信投资发展有限公司	颜金辉	1999 年 07 月 20 日	71522062-1	人民币 1000 万元	投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物业供销业（不含、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）

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股数 (股)	本期减持股数 (股)	期末持股数 (股)
董事										
陈泰泉	董事长	现任	男	50	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
颜金辉	副董事长	现任	男	59	2009年06月30日	2015年06月26日	135,061	0	0	135,061
周非	董事、总经理	现任	女	51	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
高文清	董事	现任	男	60	2009年06月30日	2015年06月26日	221,483	0	0	221,483
罗伟光	董事、副总经理	现任	男	59	2012年06月26日	2015年06月26日	199,891	0	0	199,891
陈匡国	董事	现任	男	29	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
张育新	董事	现任	男	63	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
徐志新	独立董事	现任	男	44	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
陈伟强	独立董事	现任	男	51	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
梁发贤	独立董事	现任	男	52	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
邓远帆	独立董事	现任	男	48	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
郭山清	董事	离任	男	47	2009年06月30日	2012年06月26日	0	0	0	0
钟征宇	董事	离任	男	50	2009年06月30日	2012年06月26日	0	0	0	0

贺雪琴	董事	离任	男	45	2009年 06月30 日	2012年 06月26 日	0	0	0	0
陈凤娇	独立董 事	离任	男	49	2006年 06月30 日	2012年 06月30 日	0	0	0	0
何祥增	独立董 事	离任	男	50	2006年 06月30 日	2012年 06月26 日	0	0	0	0
监事										
骆文明	监事长	现任	男	49	2012年 06月19 日	2015年 06月26 日	0	0	0	0
尤明天	监事	现任	男	55	2009年 06月30 日	2015年 06月26 日	0	0	0	0
陈昌华	监事	现任	男	62	2009年 06月30 日	2015年 06月26 日	0	0	0	0
李联添	监事	离任	男	45	2006年 06月30 日	2012年 06月26 日	0	0	0	0
张育新	监事	离任	男	63	2009年 06月30 日	2012年 06月26 日	0	0	0	0
其他高级管理人员										
陈汉忠	副总经 理	现任	男	60	2009年 06月30 日	2015年 06月26 日	0	0	0	0
沈蜀江	副总经 理、董事 会秘书	现任	女	42	2009年 06月30 日	2015年 06月26 日	0	0	0	0
钟民	财务总 监	现任	男	45	2009年 06月30 日	2015年 06月26 日	0	0	0	0
杨子宁	副总经 理	离任	男	40	2011年 11月28 日		0	0	0	0
于银彪	总经理 助理	离任	男	47	2010年 03月24 日	2012年 06月26 日	0	0	0	0
黄旭辉	总经理 助理	离任	男	40	2009年 06月30 日	2012年 06月26 日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	556,435	0	0	556,435

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历

(一) 董事会成员

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

2、颜金辉：副董事长。男，1954年1月出生，大专学历，经济师，中共党员。曾任本公司董事兼副总裁，深圳市东鸿信投资发展有限公司董事。截止报告期末，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、总经理。

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

4、高文清：董事。男，1953年4月出生，大专学历，经济师，中共党员。曾任本公司董事兼副总裁、总裁，深圳市东鸿信投资发展有限公司监事。截止报告期末，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。

5、罗伟光：董事兼副总经理。男，1954年3月出生，大专学历，经济师，中共党员。曾任本公司总经理助理、董事、副总裁等职务。截止报告期末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。

6、陈匡国，董事。男，1984年出生。2001年8月—2006年6月期间分别在英国剑桥贝尔语言学校、剑桥MPW学校和ALEVEL、剑桥艺术与科学学院、英国创艺大学读书。2006年7月加入宝安集团，曾任唐人药业有限公司高级项目经理，现任宝安集团第十一届董事局董事，宝安集团金融投资部常务副总经理。

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

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

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

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

11、邓远帆，独立董事。男，1965年5月出生，本科学历，律师，中共党员。曾任紫金县司法局文员、福田区纪委监察局科员、宝安集团股份科长、纪委委员、监事；广东益商律师事务所律师；广东君道律师

事务所律师；2007年1月至2011年6月，任广东圣方律师事务所合伙人、律师；2011年7月至今，任上海市锦天城（深圳）律师事务所高级合伙人、律师。

（二）监事会成员

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

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

3、陈昌华：监事。男，1951年10月出生，研究生学历，高级政工师，中共党员。曾任洛阳市教育学院团委负责人，洛阳市委宣传部文教科科长，洛阳市文联副主席，宝安集团宣传部副部长、部长，品牌部部长，办公室常务副主任等职务；现任深圳市唐人文化传播有限公司总经理。

（三）其他高级管理人员

1、罗伟光：见前述董事会成员简历。

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

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

4、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。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
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	2010年10月18日	——	否
高文清	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事	2010年10月18日	——	否
罗伟光	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事	2010年10月18日	——	否
骆文明	中国宝安集团控股有限公司	监事	2009年02月23日	——	否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈泰泉	中国宝安集团股份有限公司	董事局常务副主席、执行总裁	——	——	是
颜金辉	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	法定代表人、董事长、总经理	——	——	是
高文清	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	董事	——	——	否
罗伟光	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	董事	——	——	否
陈匡国	中国宝安集团股份有限公司	董事、金融投资部常务副总经理	——	——	是
张育新	中国宝安集团股份有限公司	监事	——	——	是
骆文明	中国宝安集团股份有限公司	审计长	——	——	是
尤明天	福建东南广播电视网络有限公司	董事	——	——	否
徐志新	北京市地平线律师事务所	合伙人、律师	2008年05月01日	——	是
	深圳零七股份有限公司	法律顾问	2008年01月01日	——	是
	清华大学法学院	法律硕士联合导师	2010年01月01日	——	
	广东深天正律师事务所	律师、主任	1996年01月01日	——	是
梁发贤	深圳市宝龙会计师事务所有限公司	首席合伙人、注册会计师	1998年01月01日	——	是
	深圳市宝龙诚资产评估有限公司	评估审计	2009年03月01日	——	是
邓远帆	上海市锦天城（深圳）律师事务所高级合伙人、律师	法律服务	2011年07月01日	——	是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
董事							
陈泰泉	董事长	男	50	现任	120,000.00	0.00	100,800.00
颜金辉	副董事长	男	59	现任	318,000.00	0.00	241,301.95
周非	董事、总经理	女	51	现任	816,131.50	0.00	597,287.96
高文清	董事	男	60	现任	396,000.00	0.00	295,901.95
罗伟光	董事、副总经理	男	59	现任	630,453.00	0.00	469,612.57
陈匡国	董事	男	29	现任	60,000.00	0.00	50,400.00
张育新	董事	男	63	现任	60,000.00	0.00	50,400.00
徐志新	独立董事	男	44	现任	120,000.00	0.00	100,800.00
陈伟强	独立董事	男	51	现任	120,000.00	0.00	100,800.00
梁发贤	独立董事	男	52	现任	60,000.00	0.00	50,400.00
邓远帆	独立董事	男	48	现任	60,000.00	0.00	50,400.00
郭山清	董事	男	47	离任	60,000.00	0.00	50,400.00
钟征宇	董事	男	50	离任	60,000.00	0.00	50,400.00
贺雪琴	董事	男	45	离任	60,000.00	0.00	50,400.00
陈凤娇	独立董事	女	49	离任	60,000.00	0.00	50,400.00

何祥增	独立董事	男	50	离任	60,000.00	0.00	50,400.00
监事							
骆文明	监事长	男	49	现任	30,000.00	0.00	25,200.00
尤明天	监事	男	55	现任	506,195.00	0.00	380,034.30
陈昌华	监事	男	62	现任	60,000.00	0.00	50,400.00
李联添	监事	男	45	离任	277,814.00	0.00	218,614.58
张育新	监事	男	63	离任	30,000.00	0.00	25,200.00
其他高级管理人员							
陈汉忠	副总经理	男	60	现任	496,170.00	0.00	376,362.78
沈蜀江	董事会秘书兼 副总经理	女	42	现任	473,050.00	0.00	355,554.78
钟民	财务总监	男	45	现任	496,030.00	0.00	376,236.78
于银彪	总经理助理	男	47	离任	395,251.50	0.00	297,521.18
黄旭辉	总经理助理	男	40	离任	395,186.50	0.00	297,375.68
杨子宁	副总经理	男	40	离任	450,000.00	0.00	333,547.92
合计	--	--	--	--	6,670,281.50	0.00	5,096,152.43

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

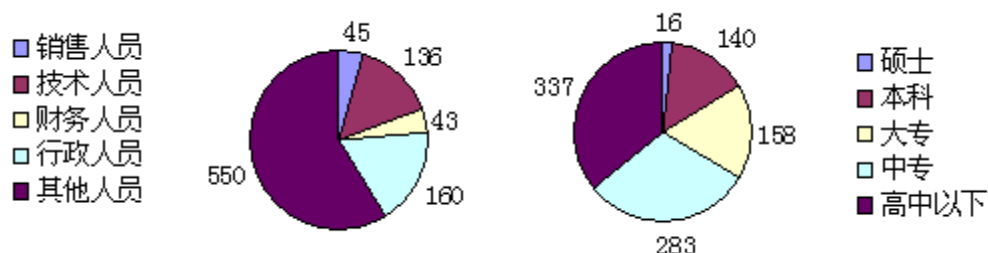
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
郭山清	董事	离职	2012年06月26日	任期届满
钟征宇	董事	离职	2012年06月26日	任期届满
贺雪琴	董事	离职	2012年06月26日	任期届满
陈凤娇	独立董事	离职	2012年06月26日	任期届满
李联添	监事	离职	2012年06月26日	任期届满
张育新	监事	离职	2012年06月26日	任期届满
杨子宁	副总经理	解聘	2012年12月10日	公司工作安排
于银彪	总经理助理	——	2012年06月26日	根据《公司章程》，总经理助理不再属于高管职务。
黄旭辉	总经理助理	——	2012年06月26日	同上

五、公司员工情况

1、员工人数

截止报告期末，公司在职员工总数934人，其中：

专业构成			学历构成		
人员类别	人数	比例	人员类别	人数	比例
技术人员	136	14.56%	硕士及以上	16	1.71%
销售人员	45	4.82%	本科	140	14.99%
财务人员	43	4.60%	大专	158	16.92%
行政人员	160	17.13%	中专	283	30.30%
其他人员	550	58.89%	高中	337	36.08%



说明：离退休员工15人，费用由社保基金统筹解决。

2、公司目前薪酬政策

对外有竞争力：为更好地吸引和留住优秀人才，保障公司整体的人力资源优势和持续发展，公司采取较有竞争力的薪酬策略。

对内兼顾效率公平：为确保薪酬公平，集团实行以岗位价值和业绩为定薪依据，并参考行业薪酬水平、地方物价；同时为鼓励高效率，针对高素质、高业绩、市场稀缺的关键人才，给予优厚待遇。

3、公司培训计划

公司的发展离不开员工的成长，员工培训是公司人力资源管理的重点。公司结合业务发展需要、员工学习诉求，制定有效合适的培训计划。具体包括入职培训、业务培训、管理培训、业余学习等等，不断提高员工的整体素质，实现公司与员工的双赢共进。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，不断完善公司法人治理结构。公司股东大会、董事会及各专门委员、独立董事、监事会、经理层等公司治理结构和高级管理人员认真履行职责，公司治理情况符合《上市公司治理准则》、中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。报告期公司在公司治理方面重点开展的工作有：

（一）继续推进公司内部控制规范实施工作

报告期内，公司继续推进内部控制体系建设，根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》及其他相关法律法规的要求，分别于年中及报告期末对公司内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价，公司评价过程中，内控工作小组采用了个别访谈、调查问题、专题讨论、穿行测试、实地查验、抽样和比较分析等方法，广泛收集公司内部控制设计和运行是否有效的证据，如实填写了评价工作底稿，分析、识别内部控制缺陷，就需要完善的方面和重要业务活动与被评价单位多次复核并提出了整改建议，汇总评价结果编制了评价报告，并积极配合外部审计单位做好2012年度内控审计工作。

（二）贯彻落实中国证监会及深圳证监局有关现金分红事项的要求

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》，以及深圳证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（深证局公司字[2012]43号）的要求，公司结合实际情况制订了《关于落实现金分红政策有关事项的工作方案》、《未来三年股东回报规划（2012-2014）》。董事会组织对股东回报规划事宜进行了论证，听取了独立董事、中小股东意见后形成了论证报告，修订了《公司章程》，对公司现金分红的最低比例、利润分配的决策程序和机制等作了明确规定。

（三）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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

推进内幕交易防控体系建设，有效执行了《内幕信息知情人登记制度》，公司建立了内幕信息知情人管理档案。报告期内，公司在定期报告披露、重大事项公告前等股票买卖“窗口期”均提醒董事、监事、高管及相关内幕知情人不得违规买卖股票，公司董事、监事、高管及内幕信息知情人遵循了相关规定，没有发生因涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情形。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年年度股东大会（暨第十九届）	2012 年 06 月 26 日	1、董事会 2011 年度工作报告； 2、公司 2011 年年度报告及其摘要； 3、公司 2011 年度财务决算报告； 4、公司 2011 年度利润分配议案； 5、监事会 2011 年度工作报告； 6、关于调整公司高层管理人员薪酬方案的议案； 7、《公司章程》修订议案； 8、聘任 2012 年度审计单位的议案； 9、聘任 2012 年度内控审计单位的议案； 10、董事会换届选举议案； 11、监事会换届选举议案；	所有议案的表决结果均为： 163,680,976 股同意，占出席会议股东所持表决权的 100%，0 股反对，0 股弃权，议案通过。	2012 年 06 月 27 日	2012-23

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度第一次临时股东大会	2012 年 05 月 18 日	公司关于受让惠州市宝安房地产开发有限公司 100% 股权的关联交易议案	表决情况： 73,334,943 股同意，占出席会议股东有表决权股份总数的 99.28%； 530,410 股反对，占出席会议股东有表决权股份总数的 0.72%； 0 股弃权；议案通过。	2012 年 05 月 19 日	2012-15
2012 年度第二次临时股东大会	2012 年 08 月 30 日	1、关于修订《公司章程》的议案； 2、关于变更公司 2012 年度审计单位的议案； 3、关于变更公司 2012 年度内部控	所有议案的表决结果均为： 163,480,859 股同意，占出席会议股东所持表决权的 100%，0 股反对，0 股弃权，	2012 年 08 月 31 日	2012-35

		制审计单位的议案	议案通过。		
2012 年度第三次临时股东大会	2012 年 10 月 29 日	关于为惠州市宝安房地产开发有限公司向农业银行惠州分行申请项目开发贷款额度 4.5 亿元提供担保的议案	表决结果：163,436,959 股同意，占出席会议股东所持表决权的 100%，0 股反对，0 股弃权，议案通过。	2012 年 10 月 30 日	2012-40
2012 年度第四次临时股东大会	2012 年 12 月 10 日	1、关于授权公司为全资控股子公司——湖南宝安鸿基房地产开发有限公司贷款 3 亿元额度提供担保的议案；2、关于授权公司为全资控股子公司——惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司贷款 3 亿元额度提供担保的议案；3、关于授权公司为全资控股子公司——东莞市宜久房地产开发有限公司贷款 3 亿元额度提供担保的议案；4、关于授权公司为全资控股子公司——深圳市鸿基物业管理有限公司贷款 6000 万元额度提供担保的议案；5、关于授权公司为全资控股子公司——深圳市鸿基物流有限公司贷款 2.5 亿元额度提供担保的议案；6、关于授权公司为全资控股子公司——深圳市宝鹏物流有限公司贷款 5000 万元额度提供担保的议案	所有议案的表决结果均为：163,436,859 股同意，占出席会议股东所持表决权的 100%，0 股反对，0 股弃权，议案通过。	2012 年 12 月 11 日	2012-46

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐志新	18	5	11	2	0	否
陈伟强	18	7	11	0	0	否
梁发贤	9	3	6	0	0	否
邓远帆	9	3	6	0	0	否
陈凤娇	9	2	5	0	2	是
何祥增	9	2	5	0	2	是
独立董事列席股东大会次数		17				

连续两次未亲自出席董事会的说明：因公务原因缺席。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事履职说明

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

(1) 参加董事会会议及股东大会

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

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

(3) 保持与公司管理层沟通，详实地听取相关人员的汇报，公司下属企业进行现场考察，深入了解

公司的日常经营和项目建设情况，对公司的重大事项进展能够做到及时了解和掌握。

（4）发表独立意见

报告期内，独立董事对关联交易、对外担保事项，改聘审计机构以及内部控制自我评价报告等重要事项发表了独立意见，切实履行了独立董事的监督职责。

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

报告期内，董事会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《公司董事会审计委员会实施细则》、《公司董事会薪酬与考核委员会工作规程》，认真履行专业委员会职责，勤勉尽责，进一步提升公司规范治理水平。

一、董事会审计委员会履职情况

2012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（改聘）、关联交易事项、会计政策变更及内控自评报告等。除各项日常事务外，本年度，审计委员会通过不定期与公司经营层的沟通，继续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内部控制规范实施情况，审查公司内控制度，监督公司的内部审计制度及其实施。

报告期内，审计委员会审议通过了《内部审计制度》修订案、《会计师事务所选聘制度》修订案，建立了《反舞弊及举报制度》、《风险评估办法》、《内控自我评估办法》，为公司开展全面内部控制实施工作奠定了制度基础；审计委员会积极支持公司审计部履行审计职能，发挥内部控制的检查和监督工作，听取公司内部控制制度的建立和健全及执行情况汇报，在此基础上对公司整个内部控制制度的完善及执行过程中存在的问题提出了意见和建议，促进公司不断完善内部控制体系，加大内部控制制度的执行力度，认真履行审计委员会委员的职责。

审计委员会在公司2012年度审计过程中的履职说明

年度期末，审计委员会与内部审计部门经过与会计师事务所沟通，确定了公司年度财务报告审计工作的时间安排；在年审注册会计师进场前，审计委员会审阅了公司编制的财务会计报表，发表了首次书面意见。审计委员会认为：公司2011年度财务会计报表基本反映了公司报告期的财务状况和经营成果及现金流量，并同意以此财务报表为基础进行年度的财务审计工作。在审计过程中，审计委员会与内部审计部门与主要项目负责人进行沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，及时反馈给公司有关部门，全程跟踪督促年报审计工作。在会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，审计委员会第二次形成书面意见，确认审计委员会与注册会计师之间在公司年度财务报告重要问题上不存在争议，同意以此审计报告为基础制作公司2011年度财务报告正文及其摘要，提交董事会审议。

二、薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，第六届、第七届董事会薪酬与考核委员会共召开了3次会议，主要审议了《关于公司高层

管理人员2011年绩效考核结果及运用建议的议案》、《关于设立第七届董事会薪酬与考核委员会工作组的议案》、《薪酬管理办法》（修订稿）等；及时组织了公司高级管理人员年度绩效责任书的拟订、定期绩效跟踪与考核。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，及时掌握集团公司有关薪酬与考核工作情况，对公司薪酬与绩效管理的进一步完善提出建议。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、监事会报告

2012年，公司第六届监事会根据《公司法》及《公司章程》等相关法律法规要求，通过召开监事会会议、列席董事局会议、出席股东大会，勤勉、尽责地履行监事会的各项职责，在公司日常经营管理工作中，监事会能结合公司生产经营实际，及时掌握公司经营及财务运作情况，发挥应有的监督作用。2012年度，监事会共召开了七次会议，全体监事均出席了会议，对公司2012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了检查和监督，监事会认为：

（一）公司在2012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2011年度财务报告》、《2012年第一季度财务报告》、《2012年中期财务报告》及《2012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情况和财务状况。

（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。

（五）关于公司2012年度内部控制执行情况，公司根据自身的实际情况，建立了较为全面的内部控制体系，对纳入评价范围的业务及事项均已建立了内部控制，符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

七、公司相对于第一大股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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

1、资产独立：第一大股东未占用公司资金，公司亦未向第一大股东提供任何担保。

2、人员分开：公司高级管理人员未在第一大股东单位中担任除董事、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：公司董事会、监事会及职能机构的设置与运作完全独立于第一大股东。第一大股东除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。

八、高级管理人员的考评及激励情况

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

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

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

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

二、董事会关于内部控制责任的声明

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

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

三、建立财务报告内部控制的依据

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

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
公司报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 03 月 30 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网： http://www.cninfo.com.cn

五、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
宝安鸿基地产集团股份有限公司之母公司及其子公司东莞市宜久房地产开发有限公司、西安深鸿基房地产开发有限公司于 2012 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 03 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网： http://www.cninfo.com.cn

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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

第十节 财务报告



国富浩华会计师事务所（特殊普通合伙）

北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼

总机：0086-10-88219191

传真：0086-10-88210558

Website：www.chcnpcpa.com

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：

46

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：

会计机构负责人：

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：

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，其余额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	-	-
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	-	-

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
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%

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
未逾期款项	7,153,989.00	2.26%	35,769.82	0.50%
已逾期款项	11,255,686.29	3.56%	9,271,532.94	82.37%
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

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	
4 至 5 年	52,408.52	0.47%	41,926.82	68,603.51	0.73%	54,882.80
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

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
南山综合楼消防工程款	2,401,187.07	2,401,187.07	100.00%	无法收回
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 500,000.00 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
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	X1	-	-

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
普通股加权平均数			
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	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受让款。

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
加：资产减值准备	-10,065,465.06	5,301,401.72

补充资料	本期金额	上期金额
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
二、现金等价物		

项目	期末余额	年初余额
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
陕西西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

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

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 \leq 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	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	130,687.40	100.00%	6,534.37	5.00%

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
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	-	-	-	-
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
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

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%

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
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%	-	-	-
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%	-	-	-

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
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。

第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、财务总监、财务经理签名并盖章的2012年度会计报表。
- 二、载有国富浩华会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的2012年度审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事会

二〇一三年三月三十日