

证券代码：000040

证券简称：宝安地产公告编号：2013-35



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

## 2013 年第三季度报告正文

2013 年 10 月

## 第一节重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

全体董事出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人陈泰泉、财务总监钟民声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节主要财务数据及股东变化

### 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

|                            | 本报告期末            |                 | 上年度末             |                    | 本报告期末比上年度末增减 (%) |
|----------------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|
|                            | 本报告期 (7-9 月)     | 本报告期比上年同期增减 (%) | 年初至报告期末 (1-9 月)  | 年初至报告期末比上年同期增减 (%) |                  |
| 总资产 (元)                    | 3,625,518,349.95 |                 | 2,868,350,341.21 |                    | 26.5%            |
| 归属于上市公司股东的净资产 (元)          | 1,248,124,829.17 |                 | 1,174,791,182.98 |                    | 6.24%            |
| 营业收入 (元)                   | 263,633,389.85   | 101.62%         | 476,983,268.70   |                    | 4.26%            |
| 归属于上市公司股东的净利润 (元)          | 18,981,273.30    | 528.09%         | 88,504,936.34    |                    | -32.21%          |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元) | 19,424,173.17    | 313.28%         | 20,114,387.59    |                    | -74.43%          |
| 经营活动产生的现金流量净额 (元)          | --               | --              | -347,659,889.19  |                    | -131.04%         |
| 基本每股收益 (元/股)               | 0.04             | 566.67%         | 0.188            |                    | -32.37%          |
| 稀释每股收益 (元/股)               | 0.04             | 566.67%         | 0.188            |                    | -32.37%          |
| 加权平均净资产收益率 (%)             | 1.57%            | 1.28%           | 7.26%            |                    | -5.13%           |

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

| 项目                           | 年初至报告期末金额     |
|------------------------------|---------------|
| 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) | 60,421,941.40 |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回          | 1,002,500.00  |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出           | 10,861,148.93 |
| 减：所得税影响额                     | 3,895,041.58  |
| 合计                           | 68,390,548.75 |

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末股东总数                     |             | 65,777   |            |              |            |            |
|------------------------------|-------------|----------|------------|--------------|------------|------------|
| 前 10 名股东持股情况                 |             |          |            |              |            |            |
| 股东名称                         | 股东性质        | 持股比例 (%) | 持股数量       | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结情况    |            |
|                              |             |          |            |              | 股份状态       | 数量         |
| 中国宝安集团控股有限公司                 | 境内一般法人      | 19.8%    | 92,962,319 | 0            | 质押         | 90,000,000 |
| 深圳市东鸿信投资发展有限公司               | 境内一般法人      | 14.89%   | 69,909,605 | 0            | 质押         | 69,909,605 |
| 华润深国投信托有限公司－智慧金 38 号集合资金信托计划 | 基金、理财产品等    | 1.93%    | 9,046,507  | 0            |            |            |
| 华润深国投信托有限公司－招商银行保本理财产品证券投资信托 | 基金、理财产品等    | 1.57%    | 7,360,999  | 0            |            |            |
| 李吉帆                          | 境内自然人       | 1.01%    | 4,750,000  | 0            |            |            |
| 浙江诸暨嘉华瑞景园林工程有限公司             | 境内一般法人      | 0.94%    | 4,400,000  | 0            |            |            |
| 深圳开道投资有限公司                   | 境内一般法人      | 0.61%    | 2,860,000  | 2,860,000    | 质押、冻结      | 2,860,000  |
| 深圳机场候机楼有限公司                  | 国有法人        | 0.46%    | 2,145,000  | 2,145,000    |            |            |
| 高宏                           | 境内自然人       | 0.36%    | 1,700,000  | 0            |            |            |
| 许飞                           | 境内自然人       | 0.33%    | 1,544,607  | 0            |            |            |
| 前 10 名无限售条件股东持股情况            |             |          |            |              |            |            |
| 股东名称                         | 持有无限售条件股份数量 |          |            | 股份种类         |            |            |
|                              |             |          |            | 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 |            |
| 华润深国投信托有限公司－智慧金 38 号集合资金信托计划 | 9,046,507   |          |            | 人民币普通股       | 9,046,507  |            |
| 华润深国投信托有限公司－招商银行保本理财产品证券投资信托 | 7,360,999   |          |            | 人民币普通股       | 7,360,999  |            |

|                    |   |        |           |
|--------------------|---|--------|-----------|
| 李吉帆                | 4,750,000   | 人民币普通股 | 4,750,000 |
| 浙江诸暨嘉华瑞景园林工程有限公司   | 4,400,000   | 人民币普通股 | 4,400,000 |
| 高宏                 | 1,700,000   | 人民币普通股 | 1,700,000 |
| 许飞                 | 1,544,607   | 人民币普通股 | 1,544,607 |
| 乔磊                 | 1,539,095   | 人民币普通股 | 1,539,095 |
| 易庆庐                | 1,225,981   | 人民币普通股 | 1,225,981 |
| 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《上市收购管理办法》规定的一致行动人。   |        |           |
| 参与融资融券业务股东情况说明（如有） | 上述股东中参与融资融券业务情况如下：1、公司自然人股东李吉帆通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 4,750,000 股，合计持有公司股票 4,750,000 股。2、公司自然人股东许飞通过中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 1,544,607 股，合计持有公司股票 1,544,607 股。 |        |           |

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

## 第三节重要事项

### 一、前三季度主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

1. 预付款项期末余额较期初增加84.25%，主要原因为本期惠东宝安·虹海湾项目预付工程款所致；
2. 存货期末余额较期初增加27.31%，主要原因为本期各地产项目开发投入所致；
3. 短期借款期末余额较期初增加30.75%，原因为子公司深圳市宝鹏物流有限公司新增一年期借款；
4. 应付账款期末余额较期初减少28.86%，主要原因为本期已支付部分应付账款所致；
5. 预收款项期末余额较期初增加41.66%，主要原因为本期部分项目公司开盘销售收到款项所致；
6. 长期借款期末余额较期初增加256.89%，主要原因为本期各项目公司新增借款所致；
7. 营业成本较上年同期增加62.39%，主要原因为上年同期以销售存量房新风花园商铺为主，本期销售紫韵项目，其成本较存量房商铺成本高所致。
8. 营业税金及附加较上年同期减少41.38%，主要原因为上年同期销售存量房新风花园商铺交纳的土地增值税较大所致。
9. 财务费用较上年同期增加372.27%，主要原因为公司新增借款增加利息费用所致；
10. 营业外收入较上年同期增加209.21%，主要原因为本期收到深圳市笋岗实业有限公司支付的解除关于北站历史用地系列协议的公司违约金1500万元所致。

### 二、前三季度经营情况概述

今年以来，公司坚持“促销售、增项目、抓管理、强队伍”的工作方针，以促销售为核心，加强项目管理，保证工程进度。公司加大公司品牌推广力度，促进东莞宝安·山水江南、惠州宝安·山水龙城、湘潭宝安·江南城项目资金回笼；在

内部管理上，公司不断优化项目规划设计，严抓成本控制，加大项目营销及售后服务等方面的协同管理，深入落实“样板引路制”及标准施工工法，做好工程质量事前控制。新项目拓展取得进展，成功获得西安阎良地块及惠东港口镇东山海36000平米地块，为进一步深耕西安周边市场及拓展深莞惠市场奠定基础。

1-9月，公司实现营业收入47698万元，较上年同期上升4.3%，因上年同期以销售存量房新风花园商铺为主，本期销售紫韵项目，营业成本较上年同期增加62.4%。前三季度，公司主要因转让控股子公司股权实现投资收益及结转紫韵项目收入，实现归属于上市公司股东的净利润8850万元，较上年同期下降32%，实现每股收益0.188元。前三季度公司各房地产项目进度如下：

| 项目名称           | 区域                    | 项目进展   |
|----------------|-----------------------|--|
| 鸿基紫韵           | 西安雁塔区                 | 11#、33-35#低层住宅、高层：46#、47#楼已入伙。                           |
| 宝安山水江南         | 东莞桥头镇                 | 精装样板房已对外开放；70栋低层住宅主体全部封顶，主体验收完成。                         |
| 宝安江南城          | 湖南湘潭岳塘区双马工业园          | 低层区36栋已封顶；高层（8栋）正在进行主体施工；低层、高层样板房开放。                     |
| 宝安虹海湾          | 惠东港口镇（双月湾片区）          | 样板房、会所装修施工；高层1#—8#楼主体施工，其中1#—6#楼封顶，7#、8#楼施工至24层。         |
| 宝安山水龙城         | 惠州惠城区                 | 一期低层住宅A1—A4、B1—B10栋完工；高层C1—C6、C8正在施工，其中C1—C3开盘，C6栋样板房开放。 |
| 宝安宝翠苑旧改项目      | 深圳罗湖区草埔               | 主体施工中。   |
| 龙岗中心区旧改项目      | 深圳龙岗中心城               | 产品定位、拆迁工作已完成；正在办理项目改造实施主体确认的申报工作。                        |
| 西安阎良地块         | 西安阎良区                 | 已取得《建设用地规划许可证》和《国有土地使用证》，建筑规划设计方案正在深化中，土地已整理完成，勘察工作已进场。  |
| 惠东东山海36000平米地块 | 惠东港口镇（双月湾片区，檀悦度假酒店南侧） | 正在进行产品定位   |

### 三、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

| 重要事项概述  | 披露日期        | 临时报告披露网站查询索引 |
|---|-------------|--------------|
| 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 | 2010年10月19日 | 临2011-28     |
|   | 2012年12月24日 | 2012-45      |
|   | 2013年08月07日 | 2013-29      |

|   |                         |                |
|---|-------------------------|----------------|
| <p>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。2012 年 11 月公司收到《民事判决书》（（2011）深福法民二初字第 7609 号），判决驳回凯方实业的诉讼请求。2012 年 12 月 4 日，凯方实业进一步补充了证据，向深圳市中级人民法院提起上诉。2013 年 7 月公司收到深圳市中级人民法院民事判决书（2013）深中法商终字第 783 号，法院驳回凯方实业上诉，维持原判</p> |                         |                |
| <p>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，2013 年 1 月完成工商变更登记手续。</p>  | <p>2012 年 11 月 01 日</p> | <p>2012-41</p> |

#### 四、对 2013 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

#### 五、持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

| 证券代码   | 证券简称    | 最初投资成本<br>(元) | 占该公司<br>股权比例<br>(%) | 期末账面价值<br>(元)<br>(1-9 月) | 报告期损<br>益 (元) | 报告期所有者<br>权益变动 (元)<br>(1-9 月) | 会计核算科目   | 股份来源  |
|--------|---------|---------------|---------------------|--------------------------|---------------|-------------------------------|----------|-------|
| 000509 | S*ST 华塑 | 1,500,000.00  | 0.33%               | 13,406,250.00            | 0.00          | 3,409,312.50                  | 可供出售金融资产 | 社会法人股 |
| 000506 | 中润投资    | 3,172,173.65  | 0.086%              | 4,176,138.52             | 33,207.20     | -768,081.75                   | 可供出售金融资产 | 社会法人股 |
| 600999 | 招商证券    | 1,938,251.50  | 0.037%              | 19,510,602.60            | 245,177.48    | 971,213.63                    | 可供出售金融资产 | 社会法人股 |
| 400033 | 斯达 3    | 8,724,000.00  | 1.5%                | 0.00                     | 0.00          | 0.00                          | 长期股权投资   | 社会法人股 |
| 合计     |         | 15,334,425.15 | --                  | 37,092,991.12            | 278,384.68    | 3,612,444.38                  | --       | --    |



## 六、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                           |
|------------------|--------|------|--------|-------|---|
| 2013 年 08 月 05 日 | 公司办公场所 | 电话沟通 | 个人     | 公司投资者 | 公司房地产项目销售情况、日常经营等                       |
| 2013 年 08 月 14 日 | 公司办公场所 | 电话沟通 | 个人     | 公司投资者 | 公司在西安、惠州等地的土地储备情况                       |
| 2013 年 08 月 16 日 | 公司办公场所 | 电话沟通 | 个人     | 公司投资者 | 公司中期业绩情况                                |
| 2013 年 08 月 28 日 | 公司办公场所 | 电话沟通 | 个人     | 公司投资者 | 公司各房地产项目的销售情况、关于解决与宝安集团 3.3 亿元往来款事项相关情况 |
| 2013 年 09 月 26 日 | 公司办公场所 | 电话沟通 | 个人     | 公司投资者 | 询问公司三季度业绩情况                             |

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事会

二〇一三年十月二十六日