

宝安鸿基地产集团股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2014]48060003 号

目 录

一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3-4
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7-8
5、 资产负债表	9-10
6、 利润表	11
7、 现金流量表	12
8、 股东权益变动表	13-14
9、 财务报表附注	15-102
三、 本所营业执照及执业许可证（复印件）	
四、 签字注册会计师资格证书（复印件）	

审计报告

瑞华审字[2014]48060003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”）的财务报表，包括2013年12月31日合并及公司的资产负债表，2013年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的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宝安地产公司管理层的责任。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。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，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宝安鸿基地产集团股份有限公司 2013 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2013 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国·北京

二〇一四年三月二十六日

侯立勋

中国注册会计师

肖玲

合并资产负债表

2013年12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	七、1	305,301,443.50	176,261,385.76
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	七、2	5,633,419.55	10,014,630.00
预付款项	七、4	108,191,402.86	67,041,089.37
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	七、3	77,956,360.60	82,738,287.83
存货	七、5	3,106,036,778.13	2,047,179,454.97
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		3,603,119,404.64	2,383,234,847.93
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、6	37,101,699.70	32,276,398.62
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	七、7	39,584,982.74	48,193,094.42
投资性房地产	七、8	183,669,172.81	288,865,939.41
固定资产	七、9	72,604,602.33	90,064,020.44
在建工程	七、10	-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	七、11	14,053,698.20	14,265,445.30
开发支出		-	-
商誉	七、12	-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	七、13	10,442,424.86	11,450,595.09
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		357,456,580.64	485,115,493.28
资产合计		3,960,575,985.28	2,868,350,341.21

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2013年12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	七、16	256,000,000.00	206,500,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	七、17	656,193,737.41	330,281,921.19
预收款项	七、18	389,223,453.86	327,651,127.62
应付职工薪酬	七、19	14,096,134.20	17,579,078.41
应交税费	七、20	157,757,852.93	175,213,744.46
应付利息	七、21	2,608,278.11	909,202.39
应付股利	七、22	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	七、23	344,559,855.69	403,681,313.87
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,822,225,352.01	1,463,602,427.75
非流动负债：			
长期借款	七、24	865,300,000.00	220,600,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	七、13	8,415,862.05	7,209,536.79
其他非流动负债	七、25	12,150,407.30	12,154,166.37
非流动负债合计		885,866,269.35	239,963,703.16
负债合计		2,708,091,621.36	1,703,566,130.91
股东权益：			
股本	七、26	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	七、27	317,452,162.18	313,833,186.36
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	七、28	128,296,975.75	108,913,008.68
一般风险准备		-	-
未分配利润	七、29	347,315,825.24	282,451,623.94
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司股东权益合计		1,262,658,327.17	1,174,791,182.98
少数股东权益		-10,173,963.25	-10,006,972.68
股东权益合计		1,252,484,363.92	1,164,784,210.30
负债和股东权益合计		3,960,575,985.28	2,868,350,341.21

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

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

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		815,110,766.03	860,886,746.14
其中：营业收入	七、30	815,110,766.03	860,886,746.14
二、营业总成本		686,831,283.76	638,157,861.39
其中：营业成本	七、30	469,646,721.12	381,921,300.48
营业税金及附加	七、31	69,842,831.52	157,503,682.30
销售费用	七、32	48,055,100.98	21,510,719.13
管理费用	七、33	81,869,190.63	79,357,918.33
财务费用	七、34	20,225,597.15	7,929,706.21
资产减值损失	七、36	-2,808,157.64	-10,065,465.06
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）	七、35	28,725,228.51	52,574,962.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,986,577.14	-445,9397.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		157,004,710.78	275,303,846.84
加：营业外收入	七、37	15,853,096.03	5,190,224.34
减：营业外支出	七、38	5,012,161.98	8,297,231.39
其中：非流动资产处置损失		40,382.35	8,540.00
四：利润总额（亏损总额以“-”号填列）		167,845,644.83	272,196,839.79
减：所得税费用	七、39	64,980,732.50	78,097,456.94
五：净利润（净亏损以“-”号填列）		102,864,912.33	194,099,382.85
归属于母公司股东的净利润		103,031,902.90	193,932,203.55
少数股东损益		-166,990.57	167,179.30
六：每股收益：			
（一）基本每股收益	七、40	0.22	0.41
（二）稀释每股收益	七、40	0.22	0.41
七：其他综合收益	七、41	3,618,975.82	-871,022.93
八：综合收益总额		106,483,888.15	193,228,359.92
归属于母公司股东的综合收益总额		106,650,878.72	193,061,180.62
归属于少数股东的综合收益总额		-166,990.57	167,179.30

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
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		941,281,349.98	780,467,175.06
收到税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	七、42	149,726,847.36	27,515,009.22
经营活动现金流入小计	七、43	1,091,008,197.34	807,982,184.28
购买商品、接受劳务支付的现金		1,100,464,605.98	683,350,935.12
支付给职工以及为职工支付的现金		91,299,589.39	69,707,856.19
支付的各项税费		157,560,769.59	170,142,392.33
支付其他与经营活动有关的现金	七、42	213,337,129.27	203,454,885.47
经营活动现金流出小计		1,562,662,094.23	1,126,656,069.11
经营活动产生的现金流量净额		-471,653,896.89	-318,673,884.83
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		600,000.00	-
取得投资收益收到的现金		256,850.13	258,990.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		8,000.00	111,950.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		16,406,663.93	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	60,500,000.00
投资活动现金流入小计		17,271,514.06	60,870,940.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,700,120.85	10,166,933.86
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		-	163,628,298.78
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		4,700,120.85	173,795,232.64
投资活动产生的现金流量净额		12,571,393.21	-112,924,292.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		1,005,080,285.67	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		1,005,080,285.67	428,500,000.00
偿还债务支付的现金		315,300,000.00	157,740,000.00
分配股利、利润或偿还利息支付的现金		106,075,128.42	28,722,660.36
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		421,375,128.42	186,462,660.36
筹资活动产生的现金流量净额		583,705,157.25	242,037,339.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,310.16	754.84
五、现金及现金等价物净增加额		124,620,343.41	-189,560,082.70
加：期初现金及现金等价物余额		171,137,040.24	360,697,122.94
六、期末现金及现金等价物余额	七、43	295,757,383.65	171,137,040.24

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

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

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本年数									
	归属于母公司股东的股东权益								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	313,833,186.36	-	-	108,913,008.68	-	282,451,623.94	-	-10,006,972.68	1,164,784,210.30
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	313,833,186.36	-	-	108,913,008.68	-	282,451,623.94	-	-10,006,972.68	1,164,784,210.30
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	3,618,975.82	-	-	19,383,967.07	-	64,864,201.30	-	-166,990.57	87,700,153.62
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	103,031,902.90	-	-166,990.57	102,864,912.33
（二）其他综合收益	-	3,618,975.82	-	-	-	-	-	-	-	3,618,975.82
上述（一）和（二）小计	-	3,618,975.82	-	-	-	-	103,031,902.90	-	-166,990.57	106,483,888.15
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	19,383,967.07	-	-38,167,701.60	-	-	-18,783,734.53
1、提取盈余公积	-	-	-	-	19,383,967.07	-	-19,383,967.07	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-18,783,734.53	-	-	-18,783,734.53
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、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	317,452,162.18	-	-	128,296,975.75	-	347,315,825.24	-	-10,173,963.25	1,252,484,363.92

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

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

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	上年数								少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东的股东权益									
	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、本期增减变动金额（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、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	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

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

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

2013年12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		45,908,413.51	635,611.06
交易所性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	八、1	75,681.68	124,153.03
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	八、2	1,173,545,027.07	902,082,061.15
存货		242,040,727.85	94,665,127.76
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,461,569,850.11	997,506,953.00
非流动资产：			
可供出售金融资产		37,101,699.70	32,276,398.62
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	八、3	919,721,401.68	927,429,963.19
投资性房地产		59,771,062.16	98,016,492.51
固定资产		4,796,479.27	26,101,175.71
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		13,999,128.98	14,171,709.28
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		19,902,073.06	21,716,030.31
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,055,291,844.85	1,119,711,769.62
资产合计		2,516,861,694.96	2,117,218,722.62

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

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（续）

2013年12月31日

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		23,732,395.00	247,864.00
预收款项		1,275,141.00	1,259,800.00
应付职工薪酬		6,633,452.76	12,069,627.27
应交税费		17,396,021.28	61,775,281.37
应付利息		550,000.00	-
应付股利		1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款		1,141,206,997.23	885,729,726.32
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,192,580,047.08	962,868,338.77
非流动负债：			
长期借款		200,000,000.00	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		8,415,862.05	7,209,536.79
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		208,415,862.05	7,209,536.79
负债合计		1,400,995,909.13	970,077,875.56
股东权益：			
股本		469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积		426,317,109.99	422,698,134.17
减：库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		75,233,611.94	75,233,611.94
一般风险准备		-	-
未分配利润		144,721,699.90	179,615,736.95
股东权益合计		1,115,865,785.83	1,147,140,847.06
负债和股东权益合计		2,516,861,694.96	2,117,218,722.62

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

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

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	八、4	58,573,842.99	314,033,640.17
减：营业成本	八、4	25,888,176.18	71,867,135.76
营业税金及附加		3,323,092.44	48,442,328.65
销售费用		514,222.22	8,409.34
管理费用		35,696,649.08	44,138,197.92
财务费用		14,670,933.88	8,986,034.08
资产减值损失		226,428.61	-12,603,410.22
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）	八、5	-7,430,176.83	52,830,123.62
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,708,561.51	-4,204,235.64
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-29,175,836.25	206,025,068.26
加：营业外收入		15,590,752.32	4,710,616.71
减：营业外支出		711,261.34	108,974.97
其中：非流动资产处置损失		2,643.34	96,150.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-14,296,345.27	210,626,710.00
减：所得税费用		1,813,957.25	53,692,814.81
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-16,110,302.52	156,933,895.19
五、其他综合收益		3,618,975.82	-871,022.93
六、综合收益总额		-12,491,326.70	156,062,872.26

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

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

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
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		58,640,206.46	313,742,263.24
收到税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		15,491,377.62	301,676,221.67
经营活动现金流入小计		74,131,584.08	615,418,484.91
购买商品、接受劳务支付的现金		109,285,241.54	60,611,904.52
支付给职工以及为职工支付的现金		24,569,647.71	25,895,493.62
支付的各项税费		50,177,910.96	90,085,210.94
支付其他与经营活动有关的现金		47,919,729.93	151,027,945.32
经营活动现金流出小计		231,952,530.14	327,620,554.40
经营活动产生的现金流量净额	八、6	-157,820,946.06	287,797,930.51
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		278,384.68	258,990.29
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
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		278,384.68	302,490.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		978,676.32	5,195,000.14
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
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		978,676.32	175,195,000.14
投资活动产生的现金流量净额		-700,291.64	-174,892,509.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		550,000,000.00	-
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		550,000,000.00	-
偿还债务支付的现金		300,500,000.00	93,340,000.00
分配股利、利润或偿还利息支付的现金		45,705,959.85	23,229,499.72
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		346,205,959.85	116,569,499.72
筹资活动产生的现金流量净额		203,794,040.15	-116,569,499.72
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		45,272,802.45	-3,664,079.06
加：期初现金及现金等价物余额		635,611.06	4,299,690.12
六、期末现金及现金等价物余额		45,908,413.51	635,611.06

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

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

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	本年数							
	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	422,698,134.17	-	-	75,233,611.94	-	179,615,736.95	1,147,140,847.06
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	422,698,134.17	-	-	75,233,611.94	-	179,615,736.95	1,147,140,847.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	3,618,975.82	-	-	-	-	-34,894,037.05	-31,275,061.23
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	-16,110,302.52	-16,110,302.52
（二）其他综合收益	-	3,618,975.82	-	-	-	-	-	3,618,975.82
上述（一）和（二）小计	-	3,618,975.82	-	-	-	-	-16,110,302.52	-12,491,326.70
（三）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-18,783,734.53	-18,783,734.53
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-18,783,734.53	-18,783,734.53
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、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	469,593,364.00	426,317,109.99	-	-	75,233,611.94	-	144,721,699.90	1,115,865,785.83

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

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

2013 年度

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	上年数							
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	469,593,364.00	423,569,157.10	-	-	59,609,991.26	-	52,393,263.36	1,005,165,775.72
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	469,593,364.00	423,569,157.10	-	-	59,609,991.26	-	52,393,263.36	1,005,165,775.72
三、本期增减变动金额（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、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、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	469,593,364.00	422,698,134.17	-	-	75,233,611.94	-	179,615,736.95	1,147,140,847.06

载于第 15 页至第 102 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 3 页至第 14 页的财务报表由以下人士签署：

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

2013 年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

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”。

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。

本公司的母公司和最终母公司: 不适用

本财务报表业经本公司第七届董事会第二十五次会议于 2014 年 3 月 26 日决议批准报出。根据本公司章程, 本财务报表将提交股东大会审议。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况及 2013 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

人民币为本公司及境内外子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内外子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企

业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当期损益。购买方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，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。通过多次交换交易分步实现的企业合并，在本公司合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入购买日所属当期投资收益，同时将与购买日之前持有的被购买方的股权相关的其他综合收益转为当期投资收益，合并成本为购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价

值与购买日增持的被购买方股权在购买日的公允价值之和。

购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策,并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的企业或主体。

(2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表

的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时一并转为当期投资收益。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、10“长期股权投资”或本附注四、7“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”

（详见本附注四、10、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；

但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率的近似汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益并计入资本公积。

7、金融工具

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或债务清偿的金额。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公

平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，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，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、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非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减

值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益并计入资本公积，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不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 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是较大幅度且非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期后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，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：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；③ 该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时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和其他金融负债。初始确认金融负债，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负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

8、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，按附注四 7 的方法评估，并确认和转回损失。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100 万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	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。

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	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。

a. 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	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

b. 组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的计提方法

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
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款项

本公司对于单项金额虽不重大但风险较大的应收款项, 单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 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。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

9、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存商品、低值易耗品、在建开发成本、开发产品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量，于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。

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。

非开发产品存货在取得时按实际成本计价，发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

存货可变现净值系根据在正常经营过程中，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) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法：领用时按一次摊销法摊销。

10、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

对于企业合并形成的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方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。通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，企业合并成本包括购买

方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；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，应当于发生时计入当期损益；购买方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。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

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；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；对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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；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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益并计入资本公积。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；采用权益法核算的长期股权投资，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例转入当期损益。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

11、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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

12、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
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
机器设备	10-20	3-4	4.8-9.7
运输设备	6	3	16.17
电子设备及其他设备	5	3	19.4

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

13、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

14、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。

15、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用年限、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。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、17“非流动非金融资产减值”。

16、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

17、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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

现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

18、预计负债

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

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

19、股份支付

（1）股份支付的种类

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

① 以权益结算的股份支付

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。

② 以现金结算的股份支付

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。

（2）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。

（3）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，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。

（4）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。

20、维修基金

本公司物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金时，计入“其他非流动负债”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

21、质量保证金

施工单位应留置的质量保证金，根据施工合同规定之金额，列入“应付账款”科目下分单位核算。待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

22、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

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。

本公司将已收到但未达到收入确认条件的房款计入预收款项科目，待符合上述收入确认条件后转入营业收入科目。

（2）提供劳务收入

对外提供劳务，于劳务已实际提供时确认相关的收入，在确认收入时，劳务已提供，与交易相关的价款能够流入，并且与该劳务有关的成本能够可靠计量为前提。

物业管理在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够注入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（3）物业出租

物业出租与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

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。

23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳

税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25、租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

26、职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

27、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。

28、前期会计差错更正

本公司本期无前期会计差错更正事项。

29、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（3）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损

确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	物业代收水电费分别按6%和17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税及公司所在地政策计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额按超率累进税率30%60%计缴
契税	按土地使用权的出让金额3%-5%计征

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

金额单位：人民币万元

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	期末实际出资额	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	-9,952,450.80	-157,186.93
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	944,828.94	-757.63
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	-	-

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	期末实际出资额	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
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	-	-
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	-1,397,393.59	-7,344.75
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	231,052.20	-1,701.26
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	-	-

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。

(3) 本公司全资子公司深圳市龙岗鸿基发展有限公司于 2012 年 11 月 6 日与自然人签署协议，将其全资子公司深圳市宝鹏投资发展有限公司 100%股权以 6,050 万元出售给该自然人，该受让方与本公司不存在关联关系，股权转让于 2013 年 1 月 9 日执行完毕。股权转让后，本公司对该公司不再控制。因此自 2013 年 1 月 9 日开始不再纳入合并范围。

(4) 本公司全资子公司深圳市房地产有限公司于 2013 年 7 月 31 日与自然人签署协议，将其全资子公司深圳市宝永发投资发展有限公司 100%股权以 1665 万元出售给该自然人，该受让方与本公司不存在关联关系，股权转让于 2013 年 8 月 13 日执行完毕。股权转让后，本公司对该公司不再控制。因此自 2013 年 8 月 13 日开始不再纳入合并范围。

4、报告期新纳入合并范围的主体和报告期期不再纳入合并范围的主体

(1) 本年无新纳入合并范围的主体。

(2) 本年不再纳入合并范围的主体

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
深圳市宝鹏投资发展有限公司	75,415.26	-
深圳市宝永发投资发展有限公司	505,071.51	-32,137.77

A、深圳市宝鹏投资发展有限公司为本年因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围（附注六、3）。

B、深圳市宝永发投资发展有限公司为本年因出售股权而丧失控制权，从而不再纳入合并范围（附注六、3）。

5、报告期出售丧失控制权的股权而减少的子公司

子公司名称	出售日	处置损益确认方法
深圳市宝鹏投资发展有限公司	2013 年 1 月 9 日	将处置对价减去被处置的股权所对应享有的该子公司处置日净资产于本公司合并报表层面的价值的差额确认为处置损益。
深圳市宝永发投资发展有限公司	2013 年 8 月 13 日	

(1) 深圳市宝鹏投资发展有限公司

于 2013 年 1 月 9 日，本公司将拥有的深圳市宝鹏投资发展有限公司(以简称“宝鹏投资公司”)100%的股权全部转让予自然人。出售日为本公司实际丧失对该公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期。

①处置价格及现金流量列示如下：

项目	金额
处置价格	60,500,000.00
处置收到的现金和现金等价物	60,500,000.00
减：宝鹏投资公司持有的现金和现金等价物	154,055.49
处置收到的现金净额	60,345,944.51

②处置宝鹏投资公司的净资产列示如下：

项目	处置日净资产	上年末净资产
流动资产	154,055.49	154,055.49
非流动资产	13,877,159.77	13,877,159.77
流动负债	13,955,800.00	13,955,800.00
非流动负债	-	-
净资产合计	75,415.26	75,415.26

③处置损益计算如下：

项目	金额
处置价格	60,500,000.00
减：宝鹏投资公司于处置日的净资产	75,415.26
合并层面原集团内部交易抵销	40,114,557.71
处置产生的投资收益	20,310,027.03

④宝鹏投资公司从处置当年年初至处置日的收入、费用和利润如下：

项目	金额
收入	-
减：成本和费用	-
利润总额	-
减：所得税费用	-
净利润	-

(2) 深圳市宝永发投资发展有限公司

于 2013 年 8 月 13 日，本公司将拥有的深圳市宝永发投资发展有限公司（以下简称“宝永发公司”）100%的股权全部转让予自然人。出售日为本公司实际丧失对宝永发公司净资产和财务、经营决策的控制权的日期。

①处置价格及现金流量列示如下：

项目	金额
处置价格	16,650,000.00
处置收到的现金和现金等价物	16,650,000.00
减：宝永发公司持有的现金和现金等价物	89,280.58
处置收到的现金净额	16,560,719.42

②处置宝永发公司的净资产列示如下：

项目	处置日净资产	上年末净资产
流动资产	89,280.58	1,708,517.68
非流动资产	3,825,784.27	4,015,099.95
流动负债	3,409,993.34	5,186,408.35
非流动负债	-	-
净资产合计	505,071.51	537,209.28

③处置损益计算如下：

项目	金额
处置价格	16,650,000.00
减：宝永发公司于处置日的净资产	505,071.51
处置产生的投资收益	16,144,928.49

④宝永发公司从处置当年年初至处置日的收入、费用和利润如下：

项目	金额
收入	240,000.00
减：成本和费用	272,137.77
利润总额	-32,137.77
减：所得税费用	-
净利润	-32,137.77

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2013 年 1 月 1 日，年末指 2013 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金：			221,709.60			231,497.86
-人民币	--	--	221,709.60	--	--	231,497.86
银行存款：			295,528,932.08			170,645,749.87
-人民币	--	--	295,512,016.50	--	--	170,626,175.55
-港币	17,887.49	0.7862	14,063.15	20,768.92	0.8108	16,839.44
-美元	467.85	6.0969	2,852.43	435.11	6.2855	2,734.88
其他货币资金：			9,550,801.82			5,384,138.03
-人民币	--	--	9,550,801.82	--	--	5,384,138.03
合计	--	--	305,301,443.50	--	--	176,261,385.76

其他货币资金期末余额中9,544,059.85元为本公司向银行提供的按揭保证金，其余6,741.97元为存出投资款；2012年12月31日：其他货币资金5,384,138.03元，其中按揭保证金5,124,345.52元，存出投资款259,792.51元。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,346,393.00	16.00	1,346,393.00	100.00
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
未逾期款项	2,135,390.17	25.37	10,676.95	0.50
已逾期款项	4,820,896.89	57.28	1,312,190.56	27.22
组合小计	6,956,287.06	82.65	1,322,867.51	19.02
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	1.35	113,590.23	100.00
合计	8,416,270.29	100.00	2,782,850.74	--

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	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	-	-	-	-
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
组合小计	7,525,086.55	59.48	1,157,800.19	15.39
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	12,650,741.78	100.00	2,636,111.78	--

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
未逾期	2,135,390.17	25.37	6,245,511.00	49.37
1 年以内	2,507,795.15	29.80	3,061,962.65	24.20
1 至 2 年	682,212.29	8.11	576,000.00	4.55
2 至 3 年	326,000.00	3.87	570,615.00	4.51

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 至 4 年	568,219.75	6.75	12,257.00	0.10
4 至 5 年	12,257.00	0.15		-
5 年以上	2,184,395.93	25.95	2,184,396.13	17.27
合计	8,416,270.29	100.00	12,650,741.78	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款坏账准备计提情况

单位名称	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
深圳昌信实业有限公司	1,346,393.00	1,346,393.00	100.00%	无法收回

② 按组合计提坏账准备的应收账款

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,507,795.15	52.02	125,389.75	3,061,962.65	61.91	153,098.13
1 至 2 年	682,212.29	14.15	68,221.23	576,000.00	11.65	86,400.00
2 至 3 年	326,000.00	6.76	97,800.00	570,615.20	11.54	171,184.56
3 至 4 年	568,219.75	11.79	284,109.88	12,257.00	0.25	9,805.60
4 至 5 年	12,257.00	0.25	12,257.00	-	-	-
5 年以上	724,412.70	15.03	724,412.70	724,412.70	14.65	724,412.70
合计	4,820,896.89	100.00	1,312,190.56	4,945,247.55	100.00	1,144,900.99

B、组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
未逾期	2,135,390.17	0.50	10,676.95

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	计提理由
上海曼高涅公司	113,590.23	113,590.23	100.00%	无法联系

(4) 本报告期无已大额计提坏帐准备的转回或应收账款收回。

(5) 报告期内无实际核销的应收账款。

(6) 报告期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。

(7) 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 (%)
自然人一	非关联方	990,000.00	未逾期	11.76
惠州市东恒实业有限公司	非关联方	797,762.06	1 年以内	9.48
自然人二	非关联方	492,000.00	3-4 年	5.85
自然人三	非关联方	326,000.00	2-3 年	3.87
自然人四	非关联方	300,000.00	1 年以内	3.56
合计	--	2,905,762.06	--	34.52

(8) 报告期应收账款中无应收关联方欠款。

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	225,935,597.46	73.26	219,657,905.11	97.22
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
未逾期款项	48,458,134.93	15.71	241,990.66	0.50
已逾期款项	34,009,495.73	11.03	10,546,971.75	31.01
组合小计	82,467,630.66	26.74	10,788,962.41	13.08
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	308,403,228.12	100.00	230,446,867.52	--

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	297,809,830.44	94.16	224,173,915.14	75.27
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
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
组合小计	18,409,675.29	5.82	9,307,302.76	50.56
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	--

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
未逾期	49,458,134.93	16.04	57,229,389.26	18.09
1 年以内	22,790,684.45	7.39	1,820,343.21	0.58
1 至 2 年	837,944.44	0.27	18,024,258.96	5.70
2 至 3 年	14,500.00	0.00	2,940,708.72	0.93
3 至 4 年	40,158.72	0.01	719,458.15	0.23
4 至 5 年	369,458.15	0.12	1,552,408.52	0.49
5 年以上	234,892,347.43	76.16	233,989,938.91	73.98
合计	308,403,228.12	100.00	316,276,505.73	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

单位名称	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
深圳市海龙王房地产开发有限公司	50,119,685.55	50,119,685.55	100.00%	无法收回
应收法人股相关款项	47,236,627.18	47,236,627.18	100.00%	无法收回

单位名称	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
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
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
深圳市韬涛投资发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	无法收回
深圳市冠捷东源投资发展有限公司	2,755,030.00	2,755,030.00	100.00%	无法收回
深圳丰华电子公司	2,691,859.01	2,691,859.01	100.00%	无法收回
深圳发中实业有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	无法收回
南山综合楼消防工程款	2,401,187.07	2,401,187.07	100.00%	无法收回
玉溪灵照福田服务有限公司	2,200,000.00	2,200,000.00	100.00%	无法收回
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	1,000,000.00	100.00%	无法收回
合计	225,935,597.46	219,657,905.11	--	--

②按组合计提坏账准备的其他应收款

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	23,790,684.45	69.95	1,144,534.23	1,527,599.45	13.57	76,379.97
1 至 2 年	837,944.44	2.46	125,691.67	18,720.00	0.17	2,808.00
2 至 3 年	14,500.00	0.04	4,350.00	440,158.72	3.91	132,047.62

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 至 4 年	40,158.72	0.12	20,079.36	369,458.15	3.28	171,029.08
4 至 5 年	369,458.15	1.09	295,566.52	52,408.52	0.47	41,926.82
5 年以上	8,956,749.97	26.34	8,956,749.97	8,847,341.45	78.60	8,847,341.45
合计	34,009,495.73	100.00	10,546,971.75	11,255,686.29	100.00	9,271,532.94

B、组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
未逾期	48,458,134.93	0.50	241,990.66

(4) 本年转回或收回情况

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
应收合作开发款	已收回	无法收回	1,000,000.00	1,000,000.00

(5) 本报告期内无实际核销的其他应收款。

(6) 报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(7) 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	16.25
应收法人股相关款项	非关联方	47,236,627.18	5 年以上	15.32
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	10.18
广州金宇房地产开发公司	非关联方	24,881,441.50	5 年以上	8.07
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	7.16
合计	--	175,647,267.56	--	56.98

(8) 应收关联方账款情况

详见附注八、6 关联方应收应付款项。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	93,041,086.20	86.00	60,800,446.31	90.69
1 至 2 年	8,909,673.60	8.23	5,842,165.31	8.71
2 至 3 年	5,842,165.31	5.40	374,477.75	0.56
3 年以上	398,477.75	0.37	24,000.00	0.04
合计	108,191,402.86	100.00	67,041,089.37	100.00

注：账龄超过 1 年且金额重大的预付款项，均为预付未结算土地款。

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
惠东县财政局	非关联方	50,000,000.00	2013 年	未结算地价款
惠州市德纳投资有限公司	非关联方	26,874,926.00	2012 年-2013 年	未结算地价款
惠州市金源发实业有限公司	非关联方	8,185,009.60	2012 年-2013 年	未结算地价款
惠州市华盛房产开发公司	非关联方	3,549,028.30	2011 年	未结算地价款
湛江市建筑工程公司	非关联方	3,121,562.07	2013 年	未结算工程款
合计	--	91,730,525.97	--	--

(3) 报告期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	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	17,841.50	-	17,841.50
库存商品	57,480,520.24	136,213.78	57,344,306.46
在建开发成本①	3,052,521,719.17	3,847,089.00	3,048,674,630.17
其中：利息资本化	128,843,366.73	-	128,843,366.73
合计	3,110,020,080.91	3,983,302.78	3,106,036,778.13

(续)

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

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	305,493,865.80	-	268,875,110.73	-	2007年	2013年	140,000
陕西阎良项目	199,628,899.56	-	-	-	未开工	-	140,611
东莞宝安山水江南	430,877,434.96	-	405,584,798.61	-	2012年	2016年	143,203
湘潭宝安江南城	451,674,994.07	-	299,763,106.96	-	2012年	2016年	86,300
宝翠苑	201,170,073.41	-	61,457,503.93	-	2013年	2014年	30,961
惠州山水龙城	848,676,473.58	-	680,454,771.72	-	2010年	2015年	132,490
惠州坦坡项目	113,592,358.37	-	112,812,003.17	-	未开工	-	-
惠州小金口地块	22,619,700.00	-	22,068,000.00	-	未开工	-	-
惠东宝安虹海湾	335,542,349.51	-	98,474,938.20	-	2012年	2015年	62,900
惠东宝安东山海地块	106,382,180.00	-	-	-	未开工	-	75,0160
其他	33,016,300.91	-	4,301,655.65	-	-	-	-
合计	3,052,521,719.17	3,847,089.00	1,957,638,977.97	3,847,089.00	--	--	--

(2) 存货跌价准备变动情况

项目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回数	转销数	
在建开发成本	3,847,089.00	-	-	-	3,847,089.00
库存商品	-	136,213.78	-	-	136,213.78
合计	3,847,089.00	136,213.78	-	-	3,983,302.78

(3) 所有权受限的存货。

年末用于债务担保的存货余额为 1,371,292,337.56 元。

6、可供出售金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
可供出售权益工具	37,101,699.70	32,276,398.62

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

(1) 长期股权投资分类

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对联营企业投资	58,927,083.70	-7,986,577.14	621,534.54	50,318,972.02
其他股权投资	10,841,377.30	-	-	10,841,377.30
减：长期股权投资减值准备	21,575,366.58	-	-	21,575,366.58
合计	48,193,094.42	-7,986,577.14	621,534.54	39,584,982.74

(2) 长期股权投资明细情况

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	5,901,243.50	-1,777,757.52	4,123,485.98	45%	45%	-	-	-
深圳市雅喆电梯有限公司	权益法	600,000.00	621,534.54	-621,534.54	-	-	-	-	-	-
深圳市泉源实业发展有限公司	权益法	23,000,000.00	13,653,253.99	-278,015.63	13,375,238.36	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	38,751,051.67	-5,930,803.99	32,820,247.68	38.69%	38.69%	-	-	-
小计		104,290,750.00	58,927,083.70	-8,608,111.68	50,318,972.02	-	-	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		114,846,750.00	69,768,461.00	-8,608,111.68	61,160,349.32	-	-	21,575,366.58	-	-

(3) 对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	主营业务	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	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	组织机构代码
深圳市深威驳运有限公司	有限责任公司	深圳市	宋桂荣	运输、装卸	1200	45%	45%	9,460,466.34	297,164.17	9,163,302.17	8,974,881.13	-3,950,572.28	192187745
深圳市泉源实业发展有限公司	有限责任公司	深圳市	周健民	物资供销	200	50%	50%	13,005,740.85	6,225,476.76	6,780,264.09	-	-3,654.30	72616511
福建东南广播电视网络有限公司	有限责任公司	福州市	龙辉	广播电视网络	9396	38.69%	38.69%	126,859,118.86	93,765,642.41	33,093,476.45	37,174,141.64	-8,746,377.21	15816324-8
合计	--	--	--	--	--	--	--	149,325,326.05	100,288,283.34	49,037,042.71	46,149,022.77	-12,700,603.79	--

8、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、原值合计	395,510,909.47	27,882,197.64	135,616,640.58	287,776,466.53
房屋、建筑物	395,510,909.47	27,882,197.64	135,616,640.58	287,776,466.53
土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和摊销合计	88,644,970.06	22,778,576.68	31,416,253.02	80,007,293.72
房屋、建筑物	88,644,970.06	22,778,576.68	31,416,253.02	80,007,293.72
土地使用权	-	-	-	-
三、减值准备合计	18,000,000.00	6,100,000.00	-	24,100,000.00
房屋、建筑物	18,000,000.00	6,100,000.00	-	24,100,000.00
土地使用权	-	-	-	-
四、账面价值合计	288,865,939.41	--	--	183,669,172.81
房屋、建筑物	288,865,939.41	--	--	183,669,172.81
土地使用权	-	--	--	-

注：①本年折旧和摊销额增加 22,778,576.68 元，其中本期计提折旧 8,174,570.20 元，由固定资产转入增加折旧额 14,604,006.48 元。

②投资性房地产本年增加主要是固定资产转入，本期固定资产转入帐面价值 6,616,999.88 元，原值 27,321,006.36 元，减值准备 6,100,000.00 元。

③投资性房地产本年减少情况明细：

减少原因	资产价值	资产原值
出售减少资产	24,303,524.89	28,080,867.80
出售子公司减少资产	56,188,952.31	66,272,188.64
转入固定资产核算减少资产	6,515,979.30	7,174,200.00
旧改拆除计入开发成本减少资产	17,191,931.06	34,089,384.14
合计	104,200,387.56	135,616,640.58

(2) 所有权受限的投资性房地产

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 94,832,780.72（原值 142,247,525.64 元）的房屋、建筑物（2012 年 12 月 31 日：账面价值 93,128,199.16 元、原值 116,440,726.89 元）作为银行贷款抵押物。

9、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	年初数	本年增加		本年减少	年末数
一、账面原值合计	187,897,002.02	11,644,684.54		59,418,300.71	140,123,385.85
其中：房屋及建筑物	154,285,134.94	7,174,200.00		57,051,792.12	104,407,542.82
机器设备	759,966.50	72,000.00		-	831,966.50
运输工具	13,616,368.97	2,563,116.98		2,140,031.59	14,039,454.36
电子及其他设备	19,235,531.61	1,835,367.56		226,477.00	20,844,422.17
二、累计折旧		本年新增	本年计提		
累计折旧合计	83,458,686.65	658,220.00	5,744,547.67	30,616,965.73	59,244,488.59
其中：房屋及建筑物	63,374,346.86	658,220.00	3,117,015.64	28,781,969.96	38,367,612.54
机器设备	723,036.99	-	7,662.48	-	730,699.47
运输工具	10,442,892.78	-	2,003,844.89	1,638,854.15	10,807,883.52
电子及其他设备	8,918,410.02	-	616,024.66	196,141.62	9,338,293.06
三、账面净值合计	104,438,315.37			--	80,878,897.26
其中：房屋及建筑物	90,910,788.08			--	66,039,930.28
机器设备	36,929.51			--	101,267.03
运输工具	3,173,476.19			--	3,231,570.84
电子及其他设备	10,317,121.59			--	11,506,129.11

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
四、减值准备合计	14,374,294.93	-	6,100,000.00	8,274,294.93
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、账面价值合计	90,064,020.44	--	--	72,604,602.33
其中：房屋及建筑物	84,810,788.08	--	--	66,039,930.28
机器设备	36,929.51	--	--	101,267.03
运输工具	2,899,181.26	--	--	2,957,275.91
电子及其他设备	2,317,121.59	--	--	3,506,129.11

注：①本年折旧额为 5,744,547.67 元，新增折旧额 658,220.00 元为投资性房地转入。

本年无由在建工程转入固定资产的情况。

②固定资产本年房屋建筑物增加帐面价值 6,515,980.00 元，原值 7,174,200.00 元，为投资性房地产转入。

③固定资产本年房屋建筑物减少，主要为因用途改变转入投资性房地产核算的账面价值 6,616,999.88 元，原值 27,321,006.36 元；因旧改拆除计入开发成本的账面价值 14,071,076.30 元，原值 27,773,080.75 元。

(2) 所有权受到限制的固定资产情况

于 2013 年 12 月 31 日，账面价值约为 14,519,934.77 (原值 19,654,778.58 元) 的房屋、建筑物 (2012 年 12 月 31 日：账面价值 23,815,895.77 元、原值 35,784,204.66 元) 用于银行贷款抵押。

(3) 暂时闲置的固定资产

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

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书的时间	账面价值
房屋及建筑物	经营租入的土地上所建的房屋建筑物	无法办理房产证	6,609,532.59

10、在建工程

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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。

11、无形资产

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、账面原值合计	17,873,853.15	432,590.00	-	18,306,443.15
土地使用权	16,773,123.15	-	-	16,773,123.15
其他	1,100,730.00	432,590.00	-	1,533,320.00
二、累计摊销合计	3,608,407.85	644,337.10	-	4,252,744.95
土地使用权	2,962,836.45	323,807.76	-	3,286,644.21
其他	645,571.40	320,529.34	-	966,100.74
三、减值准备累计金额合计	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
四、账面价值合计	14,265,445.30	--	--	14,053,698.20
土地使用权	13,810,286.70	--	--	13,486,478.94
其他	455,158.60	--	--	567,219.26

本年摊销金额为 644,337.10 元。

12、商誉

(1) 商誉明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初数	本年增加	本年减少	年末数	年末减值准备
收购子公司形成的商誉	31,838,360.93			- 31,838,360.93	31,838,360.93

(2) 商誉减值测试方法和减值准备计提方法

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。

13、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

①已确认的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损
资产减值准备	8,447,285.66	33,789,142.65	11,450,595.09	45,802,380.36
可抵扣亏损	1,995,139.20	7,980,556.77	-	-
合计	10,442,424.86	41,769,699.42	11,450,595.09	45,802,380.36

②已确认递延所得税负债

项目	年末数		年初数	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	8,415,862.05	33,663,448.20	7,209,536.79	28,838,147.12

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末数	年初数
可抵扣暂时性差异	10,439,367.00	12,245,785.63
可抵扣亏损	180,827,638.69	42,125,193.91
合计	191,267,005.69	54,370,979.54

(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	年末数	年初数
2014 年	15,674,551.71	8,275,119.24
2015 年	19,556,625.62	31,887,587.76
2016 年	-	33,572,493.95
2017 年	30,101,484.95	30,101,484.95
2018 年	115,494,976.41	-
合计	180,827,638.69	103,836,685.90

14、资产减值准备明细

项目	年初数	本年计提	本年减少		年末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备	236,174,329.67	427,543.24	3,372,154.65	-	233,229,718.26
二、存货跌价准备	3,847,089.00	136,213.78	-	-	3,983,302.78
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	18,000,000.00	6,100,000.00	-	-	24,100,000.00
五、固定资产减值准备	14,374,294.93	-	6,100,000.00	-	8,274,294.93
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	325,975,241.11	6,663,757.02	9,472,154.65	-	323,166,843.48

投资性房地产本期增加的减值准备为固定资产转入。

15、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末数	受限制的原因
用于担保的资产小计:	1,991,016,978.91	--

项目	年末数	受限制的原因
投资性房地产	94,832,780.72	银行贷款抵押
固定资产	14,519,934.77	银行贷款抵押
存货	1,371,292,337.56	银行贷款抵押
持有子公司西安深鸿基房地产开发有限公司股权	510,371,925.86	银行贷款质押
其他原因造成所有权或使用权受限制的资产小计:	9,544,059.85	--
银行按揭保证金	9,544,059.85	保证金
合计	2,000,561,038.76	--

本公司用于银行贷款质押的子公司 100% 股权，于 2013 年 12 月 31 日该子公司的资产总额为 924,347,392.92 元，净资产总额为 510,371,925.86 元。

16、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末数	年初数
保证借款	50,000,000.00	10,000,000.00
抵押加保证借款	206,000,000.00	196,500,000.00
合计	256,000,000.00	206,500,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注七、15。本期短期借款中除兴业银行深圳分行科技支行 7,600.00 万元借款保证人为公司全资子公司深圳市鸿永通国际货运代理有限公司外，其余借款均为本公司提供担保。

(2) 报告期无已到期未偿还的短期借款情况

资产负债表日已偿还的金额为 315,300,000.00 元。

17、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项目	年末数	年初数
应付及暂估工程款	609,699,931.40	329,800,181.18
应付采购款	113,073.53	113,073.53
应付地价款	45,000,000.00	-
其他	1,380,732.48	368,666.48
合计	656,193,737.41	330,281,921.19

(2) 本公司无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

18、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项目	年末数	年初数
预收售房款	386,753,490.00	248,388,133.50
其他预收楼款及订金	-	1,250,000.00
预收物业管理费	1,944,033.28	3,046,604.54
转让子公司预收款	-	74,455,800.00
其他	525,930.58	510,589.58
合计	389,223,453.86	327,651,127.62

(2) 本公司无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(3) 本公司无账龄超过 1 年的大额预收款项。

19、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,224,680.66	72,191,617.18	75,561,307.03	12,854,990.81

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
二、职工福利费	-	1,193,688.24	1,193,688.24	-
三、社会保险费	7,555.87	8,152,568.28	8,148,790.45	11,333.70
其中:1.医疗保险费	1,907.52	1,943,159.45	1,942,261.37	2,805.60
2.基本养老保险费	4,687.20	5,512,955.56	5,511,210.76	6,432.00
3.失业保险费	655.44	340,458.12	339,344.76	1,768.80
4.工伤保险费	166.75	187,738.84	187,905.59	-
5.生育保险费	138.96	168,256.31	168,067.97	327.30
四、住房公积金	5,952.00	3,601,678.19	3,607,630.19	-
五、工会经费和职工教育经费	-	1,147,614.22	1,102,143.54	45,470.68
六、因解除劳动合同关系给予补偿	1,340,889.88	584,729.50	741,280.37	1,184,339.01
七、其他	-	800.00	800.00	-
合计	17,579,078.41	86,872,695.61	90,355,639.82	14,096,134.20

注：应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

20、应交税费

项目	年末数	年初数
增值税	7,332.46	-111,766.74
营业税	-6,933,569.22	-5,919,535.43
企业所得税	63,836,279.90	61,696,093.57
土地增值税	99,127,977.76	118,296,562.12
城市维护建设税	-777,908.92	-656,354.42
其他税费	2,364,885.67	1,813,886.89
个人所得税	132,855.28	94,858.47
合计	157,757,852.93	175,213,744.46

21、应付利息

项目	年末数	年初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,030,411.44	453,802.39
短期借款应付利息	577,866.67	455,400.00
合计	2,608,278.11	909,202.39

22、应付股利

单位名称	年末数	年初数	超过 1 年末支付的原因
原募集法人股东未领取的股利	1,786,039.81	1,786,039.81	股东未领取

23、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	年末数	年初数
应付往来款	272,913,216.94	368,689,765.40
应付押金及保证金	7,544,858.97	5,348,879.69
应付预提税费	15,762,769.58	15,762,769.58
应付购房意向金	41,185,229.00	10,262,000.00
应付代收代付款	4,942,297.92	1,377,131.01
其他	2,211,483.28	2,240,768.19
合计	344,559,855.69	403,681,313.87

(2) 报告期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或关联方的款项情况详见附注九、6 关联方应收应付款项。

24、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	年末数	年初数
抵押加保证借款	665,300,000.00	220,600,000.00

抵押加质押借款	200,000,000.00	-
合计	865,300,000.00	220,600,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额,参见附注七、15。

质押借款的抵押资产为本公司所持西安深鸿基房地产开发有限公司 100%股权。于 2013 年 12 月 31 日该子公司的净资产为 510,371,925.86 元。

长期借款所有保证全部由本公司提供。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款 起始日	借款 终止日	利率 (%)	币种	年末数	年初数
华润深国投信托公司	2013.07.30	2015.07.30	9.00	人民币	200,000,000.00	-
农业银行惠州支行	2012.11.02	2015.11.01	7.38	人民币	130,000,000.00	130,000,000.00
农业银行惠州支行	2013.06.28	2016.05.30	7.07	人民币	63,000,000.00	-
农业银行惠州支行	2013.10.17	2016.05.30	7.07	人民币	63,000,000.00	-
浦发银行深圳分行	2013.02.01	2018.02.01	8.32	人民币	60,000,000.00	-
合计	--	--	--	--	516,000,000.00	130,000,000.00

25、其他非流动负债

项目	内容	年末数	年初数
本体维修基金	物业项目代管理基金	12,150,407.30	12,154,166.37

26、股本

项目	年初数	本年增减变动 (+ -)					年末数
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国有及国有法人持股	2,145,000.00	-	-	-	-	-	2,145,000.00
2.境内法人持股	2,860,000.00	-	-	-	-	-	2,860,000.00
2.境内自然人持股	417,326.00	-	-	-	-267,408.00	-267,408.00	149,918.00

项目	年初数	本年增减变动 (+ -)					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
有限售条件股份合计	5,422,326.00	-	-	-	-267,408.00	-267,408.00	5,154,918.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	464,171,038.00	-	-	-	267,408.00	267,408.00	464,438,446.00
2. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	464,171,038.00	-	-	-	267,408.00	267,408.00	464,438,446.00
三、股份总数	469,593,364.00	-	-	-	-	-	469,593,364.00

27、资本公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
股本溢价	115,155,126.78	-	-	115,155,126.78
其他综合收益	21,628,610.33	3,618,975.82	-	25,247,586.15
其他资本公积	177,049,449.25	-	-	177,049,449.25
其中：原制度资本公积转入	176,817,628.11	-	-	176,817,628.11
其他	231,821.14	-	-	231,821.14
合计	313,833,186.36			317,452,162.18

其他综合收益为公司可供出售金融资产公允价值变动。

28、盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	108,913,008.68	19,383,967.07	-	128,296,975.75

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

29、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况

项目	本年数	上年数	提取或分配比例
调整前上年未分配利润	282,451,623.94	125,302,709.63	--
年初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)	-	-	--
调整后年初未分配利润	282,451,623.94	125,302,709.63	--
加: 本年归属于母公司股东的净利润	103,031,902.90	193,932,203.55	--
其他转入	-	-	--
减: 提取法定盈余公积	19,383,967.07	22,695,488.32	10%
应付普通股股利	18,783,734.53	14,087,800.92	--
年末未分配利润	347,315,825.24	282,451,623.94	--

(2) 利润分配情况的说明

根据 2013 年 4 月 23 日经本公司 2012 年度股东大会批准的《公司 2012 年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 0.4 元，按照已发行股份数 469,593,364 股计算，共计 18,783,734.53 元。

(3) 子公司报告期内提取盈余公积的情况

全资子公司西安深鸿基房地产开发有限公司等五家子公司于 2013 年度提取盈余公积 19,383,967.07 元。

30、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生数	上年发生数
主营业务收入	799,964,520.52	835,206,852.55
其他业务收入	15,146,245.51	25,679,893.59
营业收入合计	815,110,766.03	860,886,746.14
主营业务成本	459,601,398.37	367,555,256.13

项目	本年发生数	上年发生数
其他业务成本	10,045,322.75	14,366,044.35
营业成本合计	469,646,721.12	381,921,300.48

(2) 主营业务 (分行业)

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	743,007,035.98	417,900,311.31	790,241,149.83	329,846,879.87
物业管理	56,957,484.54	41,701,087.06	44,965,702.72	37,708,376.26
合计	799,964,520.52	459,601,398.37	835,206,852.55	367,555,256.13

(3) 主营业务 (分地区)

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东地区	337,483,399.95	246,832,501.57	370,624,851.55	117,688,899.52
陕西地区	462,481,120.57	212,768,896.80	464,582,001.00	249,866,356.61
合计	799,964,520.52	459,601,398.37	835,206,852.55	367,555,256.13

(4) 前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2013 年	101,940,441.98	12.51
2012 年	343,183,095.28	39.86

31、营业税金及附加

项目	本年发生数	上年发生数
营业税	40,937,342.15	42,762,770.27
城市维护建设税	2,680,924.29	2,989,923.23
教育费附加	2,006,515.20	2,147,476.61

土地增值税	19,893,259.31	109,546,553.67
其他	4,324,790.57	56,958.52
合计	69,842,831.52	157,503,682.30

注：各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

32、销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
人工成本	4,669,140.79	877,296.71
行政办公费	2,179,370.21	862,511.30
推广活动费	11,763,973.57	-
媒介广告费	20,613,218.04	14,459,011.60
销售代理费	8,304,039.08	4,987,679.90
其他	525,359.29	324,219.62
合计	48,055,100.98	21,510,719.13

33、管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
人工成本	42,517,233.68	47,206,012.19
行政办公费	25,131,900.62	15,825,507.78
折旧及摊销	4,159,325.59	4,925,597.53
税费	6,289,484.27	6,296,001.37
中介及咨询设计费	2,990,328.48	3,836,602.80
其他	780,917.99	1,268,196.66
合计	81,869,190.63	79,357,918.33

34、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	20,740,157.76	9,998,032.99
利息收入	-1,081,383.22	-2,300,892.32
汇兑损益	2,310.16	754.84
手续费	564,512.45	231,810.70
合计	20,225,597.15	7,929,706.21

35、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项目	本年发生数	上年发生数
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	-7,986,577.14	-4,459,397.17
处置长期股权投资产生的投资收益	36,433,420.97	56,775,368.96
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	278,384.68	258,990.30
合计	28,725,228.51	52,574,962.09

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生数	上年发生数	增减变动原因
深圳市深威驳运有限公司	-1,777,757.52	7,095.49	公司 2013 年结算收入较上年大副减少
福建东南广播电视网络有限公司	-5,930,803.99	-4,211,331.13	公司 2013 年结算收入较上年大副减少
其他	-278,015.63	-255,161.53	--
合计	-7,986,577.14	-4,459,397.17	

36、资产减值损失

项目	本年发生数	上年发生数
----	-------	-------

项目	本年发生数	上年发生数
坏账损失	-2,944,371.42	-10,065,465.06
存货跌价损失	136,213.78	-
长期股权投资减值损失	-	-
投资性房地产减值损失	-	-
固定资产减值损失	-	-
在建工程减值损失	-	-
无形资产减值损失	-	-
商誉减值损失	-	-
合计	-2,808,157.64	-10,065,465.06

37、营业外收入

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	-	4,447,065.67	-
其中：固定资产处置利得	-	120,490.00	-
无形资产处置利得	-	4,326,575.67	-
政府补助	10,000.00	-	10,000.00
罚款收入	371,020.00	22,800.00	371,020.00
无需支付款项	400,000.00	322,472.01	400,000.00
违约赔偿款项	15,000,000.00	-	15,000,000.00
其他	72,076.03	397,886.66	72,076.03
合计	15,853,096.03	5,190,224.34	15,853,096.03

本期违约赔偿款项为深圳市笋岗实业股份有限公司与本公司历年签订的“关于笋岗北站历史用地”等一系列合作协议，本期因对方原因解除该一系列合作协议，并由对方支付违约金1500万元予本公司。

38、营业外支出

项目	本年发生数	上年发生数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	40,382.35	8,540.00	40,382.35
其中：固定资产处置损失	40,382.35	8,540.00	40,382.35
罚款及滞纳金支出	4,828,922.37	1,447,196.77	4,828,922.37
延期交房赔偿款	-	6,680,737.00	-
对外捐赠支出	130,000.00	100,000.00	130,000.00
其他	12,857.26	60,757.62	12,857.26
合计	5,012,161.98	8,297,231.39	5,012,161.98

39、所得税费用

项目	本年发生数	上年发生数
按税法及相关规定计算的当期所得税	63,957,721.77	74,068,284.75
递延所得税调整	1,023,010.73	4,029,172.19
合计	64,980,732.50	78,097,456.94

40、基本每股收益和稀释每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。新发行普通股股数，根据发行合同的具体条款，从应收对价之日（一般为股票发行日）起计算确定。

稀释每股收益的分子以归属于本公司普通股股东的当期净利润，调整下述因素后确定：

（1）当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息；（2）稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用；以及（3）上述调整相关的所得税影响。

稀释每股收益的分母等于下列两项之和：（1）基本每股收益中母公司已发行普通股的加权平均数；及（2）假定稀释性潜在普通股转换为普通股而增加的普通股的加权平均数。

在计算稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股股数的加权平均数时，以前期间发行的稀释性潜在普通股，假设在当年年初转换；当年发行的稀释性潜在普通股，假设在发行日转换。

(1) 各期基本每股收益和稀释每股收益金额列示

报告期利润	本年发生数		上年发生数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.22	0.22	0.41	0.41
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.16	0.16	0.30	0.30

(2) 每股收益和稀释每股收益的计算过程

于报告期内，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

①计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	103,031,902.90	193,932,203.55
其中：归属于持续经营的净利润	103,031,902.90	193,932,203.55
归属于终止经营的净利润	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	77,372,173.28	141,736,110.13
其中：归属于持续经营的净利润	77,372,173.28	141,736,110.13
归属于终止经营的净利润	-	-

②计算稀释性每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

项目	本年发生数	上年发生数
归属于普通股股东的当期净利润	103,031,902.90	193,932,203.55
当期已确认为费用的稀释性潜在普通股的利息扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
稀释性潜在普通股转换时将产生的收益或费用扣除所得税影响后归属于普通股股东的部分	-	-
其中：归属于持续经营的净利润	-	-
归属于终止经营的净利润	-	-

③计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

项 目	本年发生数	上年发生数
年初发行在外的普通股股数	469,593,364.00	469,593,364.00
加：本年发行的普通股加权数	-	-
减：本年回购的普通股加权数	-	-
年末发行在外的普通股加权数	469,593,364.00	469,593,364.00

④计算稀释每股收益时，为发行在外普通股加权平均数的计算过程如下：

项 目	本年发生数	上年发生数
计算基本每股收益的普通股加权平均数	469,593,364.00	469,593,364.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	469,593,364.00	469,593,364.00

41、其他综合收益

项目	本年发生数	上年发生数
①可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	4,825,301.08	-1,161,363.90
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	1,206,325.26	-290,340.97
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	3,618,975.82	-871,022.93
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	-	-
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
转为被套期项目初始确认金额的调整额	-	-

小计	-	-
④外币财务报表折算差额	-	-
减：处置境外经营当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
⑤其他	-	-
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响	-	-
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	-
合计	3,618,975.82	-871,022.93

42、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
按政策允许收取的购房诚意金	41,185,229.00	10,262,000.00
收到外部单位往来款	108,541,618.36	17,253,009.22
合计	149,726,847.36	27,515,009.22

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
支付外部单位往来款项	149,473,119.37	38,622,245.23
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	25,482,687.13	28,447,626.58
销售费广告、代理等支出	32,845,030.69	19,591,691.50
银行手续费支出	564,512.45	231,810.70
罚款滞纳金等支出	4,971,779.63	8,127,933.77
合计	213,337,129.27	203,454,885.47

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生数	上年发生数
转让股权预收款	-	60,500,000.00

43、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项目	本年金额	上年金额
①将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	102,864,912.33	194,099,382.85
加: 资产减值准备	-2,808,157.64	-10,065,465.06
固定资产折旧、投资性房地产折旧	13,919,117.87	16,549,383.61
无形资产摊销	644,337.10	950,420.07
长期待摊费用摊销	-	111,617.54
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)	40,382.35	-4,438,525.67
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)	20,742,467.92	9,998,032.99
投资损失 (收益以“-”号填列)	-28,725,228.51	-52,574,962.09
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	1,008,170.23	4,029,172.19
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	1,206,325.26	-290,340.97
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-970,216,568.15	-1,132,987,023.89
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	-29,042,804.39	63,184,747.70
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	418,713,148.74	592,759,675.90
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-471,653,896.89	-318,673,884.83
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		

项目	本年金额	上年金额
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:		
现金的年末余额	295,757,383.65	171,137,040.24
减: 现金的年初余额	171,137,040.24	360,697,122.94
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	124,620,343.41	-189,560,082.70

(2) 报告期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本年金额	上年金额
①取得子公司及其他营业单位有关信息:		
A. 取得子公司及其他营业单位的价格	-	170,000,000.00
B. 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
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
C. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	163,628,298.78
D. 取得子公司的净资产	-	162,768,422.70
其中: 流动资产	-	965,873,903.06
非流动资产	-	15,106,159.22
流动负债	-	646,211,639.58
非流动负债	-	172,000,000.00
②处置子公司及其他营业单位有关信息:		
A. 处置子公司及其他营业单位的价格	77,150,000.00	75,000,000.00
B. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	16,650,000.00	75,000,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	243,336.07	-
C. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	16,406,663.93	75,000,000.00

项 目	本年金额	上年金额
D. 处置子公司的净资产	580,486.77	-
其中：流动资产	243,336.07	-
非流动资产	17,702,944.04	-
流动负债	17,365,793.34	-
非流动负债	-	-

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末数	年初数
①现金		
其中：库存现金	221,709.60	231,497.86
可随时用于支付的银行存款	295,528,932.08	170,645,749.87
可随时用于支付的其他货币资金	6,741.97	259,792.51
②现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
③年末现金及现金等价物余额	295,757,383.65	171,137,040.24

八、关联方及关联交易

1、本公司的大股东情况

大股东公司名称	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)	大股东对本企业的持 股比例(%)	大股东对本企业的表 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	陈泽绵	投资兴办实业	1000	14.89	14.89	71522062-1

2、本公司的子公司

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	李联添	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	李云青	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	张伟强	物业出租及管理	870	100	100	19247875-3
西安深鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安	胡海峰	房地产开发销售	15,000	100	100	7502164-1
陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	西安	胡海峰	房地产开发销售	5,000	100	100	55230683-3
安徽宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	池洲	周非	房地产开发销售	10,000	100	100	56068089-2
东莞市宜久房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	徐舒晖	房地产开发销售	100	100	100	69972271-9

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
东莞宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	东莞	徐舒晖	房地产开发销售	2,000	100	100	58292981-2
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	湘潭	陈汉忠	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	陈治达	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	张伟强	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	唐晖	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	陈汉忠	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	HKD1,000	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	曹洁明	增值电信服务	1600	100	100	76617330-0
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

3、本公司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	宋桂荣	联营	1200	45	45	重大影响	192187745
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、本公司的其他关联方情况

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、关联方交易情况

(1) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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	2012.05.24	2016.05.24	否
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	5,000.00	2013.04.28	2016.04.06	否
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	5,000.00	2013.07.01	2016.02.01	否
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	深圳市鸿基物流有限公司	10,000.00	2013.08.01	2016.08.01	否
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	8,000.00	2013.08.13	2016.02.13	否
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	1,000.00	2013.09.02	2016.09.01	否
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	2012.11.02	2017.10.16	否
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	2012.12.24	2016.03.26	否
宝安鸿基地产集团股份有限公司	深圳市鸿基物业管理有限公司	6,000.00	2013.02.01	2020.02.01	否
宝安鸿基地产集团股份有限公司	惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	25,000.00	2013.04.19	2018.04.18	否
合计		116,000.00	--	--	--

(2) 其他关联交易

本公司之全资子公司惠州市宝安房地产开发有限公司欠公司第一大股东之控股股东中国宝安集团股份有限公司往来款 244,905,644.16 元，因未按协议到期还款，于 2013 年 6 月 22 日起按银行同期贷款利率上浮 10% 支付资金占用费，截止 2013 年 12 月 31 日共支付该资金占用费 11,480,212.20 元。

6、关联方应收应付款项

(1) 关联方应收、预付款项

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款:				

项目名称	年末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
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
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
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) 关联方应付、预收款项

项目名称	年末数	年初数
其他应付款:		
深运工贸翠苑旅店	242,742.91	242,742.91
中国宝安集团股份有限公司	244,905,644.16	333,425,431.96
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	1,625,428.55	1,714,068.31
合计	246,773,815.62	335,382,243.18

九、或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

公司于 2013 年共收到以本公司为被告人、诉讼标的约为 142 万元的民事赔偿诉讼，该等诉讼事项正在审理中，不满足预计负债条件，因此公司未计提预计负债。

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，提保类型为阶段性担保。阶段性担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购商品房抵押登记办妥以及房地产证交银行执管之日止。截止 2013 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保金额为人民币 683,732,994.95 元。

十、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	年末数	年初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	2,433,648.00	2,433,648.00
资产负债表日后第 2 年	2,433,648.00	2,433,648.00
资产负债表日后第 3 年	2,433,648.00	2,433,648.00
以后年度	2,433,648.00	4,867,296.00
合计	9,734,592.00	12,168,240.00

以上约定的不可撤销租赁为土地租金支出，为本公司之子公司深圳市鸿基物流有限公司承租的深圳市盐田坳 27,134 平方米，根据租赁双方于 2012 年 1 月 1 日签订的租赁约定，租赁期限为 11 年（自 2012 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日止），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，合同签订第一年（2012 年）每月租金 175,670.00 元，第二年（2013 年）调整为每月 202,804.00 元。以上仅统计至 2017 年的租金支出。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

公司全资子公司惠州市宝安房地产开发有限公司欠公司第一大股东之控股股东中国宝安集团股份有限公司往来款 439,689,009.65 元，按原协议在 2013 年 6 月 21 日付清，但截止 2013 年 12 月 31 日尚有 244,905,644.16 元未偿还，2014 年 3 月 21 日公司已偿还 50,000,000.00 万元。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

于 2014 年 3 月 26 日，本公司第七届董事会召开第二十五次会议，批准 2013 年度利润分配预案，以本公司 2013 年末总股本 469,593,364 股为基数，每 10 股派发红利 0.2 元（含

税)。该利润分配方案需经股东大会批准后实行。

十二、其他重要事项说明

1、以公允价值计量的资产和负债

项目	年初金额	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末金额
金融资产					
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）	-	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-	-
可供出售金融资产	32,276,398.62	-	25,247,586.15	-	37,101,699.70
金融资产小计	32,276,398.62	-	25,247,586.15	-	37,101,699.70
投资性房地产	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
上述合计	32,276,398.62	-	25,247,586.15	-	37,101,699.70
金融负债	-	-	-	-	-

十三、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
未逾期款项	-	-	-	-
已逾期款项	79,664.93	100.00	3,983.25	5.00
组合小计	79,664.93	100.00	3,983.25	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	79,664.93	100.00	3,983.25	--

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
未逾期款项	-	-	-	-
已逾期款项	130,687.40	100.00	6,534.37	5.00
组合小计	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	--

(2) 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	79,664.93	100.00	130,687.40	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

按组合计提坏账准备的应收账款

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	79,664.93	100.00	3,983.25	130,687.40	100.00	6,534.37

(4) 本报告期无已大额计提坏帐准备的转回或应收账款收回。

(5) 报告期无实际核销的大额应收账款。

(6) 本报告期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。

(7) 应收账款单位情况

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	79,664.93	1 年以内	100.00

(8) 报告期应收账款中无应收关联方欠款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,354,969,960.03	99.64	182,329,730.47	13.46
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
未逾期款项	414,721.56	0.03	2,073.61	0.50
已逾期款项	4,442,478.89	0.33	3,950,329.33	88.92
组合小计	4,857,200.45	0.36	3,952,402.94	81.37
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	1,359,827,160.48	100.00	186,282,133.41	--

(续)

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,083,790,011.63	99.60	182,129,730.47	16.80
按组合计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
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
组合小计	4,288,443.20	0.39	3,866,663.21	90.16

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	0.01	57,000.00	100.00
合计	1,088,135,454.83	100.00	186,053,393.68	--

(2) 其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
未逾期	1,173,054,951.12	86.27	901,795,142.47	82.88
1 年以内	457,697.00	0.03	93,255.78	0.01
1 至 2 年	67,455.78	0.00	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	1,000,000.00	0.09
5 年以上	186,247,056.58	13.70	185,247,056.58	17.02
合计	1,359,827,160.48	100.00	1,088,135,454.83	100.00

(3) 坏账准备的计提情况

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款坏账准备计提情况

单位名称	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
合并范围内子公司	1,172,640,229.56	-	-	-
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
深圳发中实业有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	无法收回

单位名称	账面金额	坏账准备	计提比例	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
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	1,000,000.00	100.00%	无法收回
合计	1,354,969,960.03	182,329,730.47	--	--

②按组合计提坏账准备的其他应收款

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	457,697.00	10.30	22,884.85	93,255.78	2.36	4,662.79
1 至 2 年	67,455.78	1.52	10,118.37	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	3,917,326.11	88.18	3,917,326.11	3,860,326.11	97.64	3,860,326.11
合计	4,442,478.89	100.00	3,950,329.33	3,953,581.89	100.00	3,864,988.90

B、组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
未逾期	414,721.56	0.50	2,073.61

(4) 本年无大额计提坏帐准备的转回或其他应收款收回情况。

(5) 报告期无实际核销的大额其他应收款。

(6) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东欠款。

(7) 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	422,912,050.90	未逾期	31.10
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	231,821,269.36	未逾期	17.05
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	196,854,513.47	未逾期	14.48
陕西鸿基房地产开发有限公司	全资子公司	155,213,826.00	未逾期	11.41
惠州市宝安房地产开发有限公司	全资子公司	101,695,449.25	未逾期	7.48
合计	--	1,108,497,108.98	--	81.52

(8) 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	0.24
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公司企业	2,600,000.00	0.19
合计		5,860,739.46	0.43

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对子公司投资	963,209,028.96	-	-	963,209,028.96
对联营企业投资	44,652,295.17	-7,708,561.51	-	36,943,733.66
其他股权投资	10,841,377.30	-	-	10,841,377.30
减：长期股权投资减值准备	91,272,738.24	-	-	91,272,738.24
合计	927,429,963.19	-7,708,561.51	-	919,721,401.68

(2) 长期股权投资明细情况

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	5,901,243.50	-1,777,757.52	4,123,485.98	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	38,751,051.67	-5,930,803.99	32,820,247.68	38.69%	38.69%	-	-	-
小计		80,690,750.00	44,652,295.17	-7,708,561.51	36,943,733.66	-	-	-	-	-
二、子公司										
深圳市鸿基物流有限公司	成本法	118,226,328.96	118,226,328.96	-	118,226,328.96	100%	100%	31,838,360.94	-	-
深圳市鸿基房地产有限公司	成本法	60,800,200.00	60,800,200.00	-	60,800,200.00	100%	100%	-	-	-
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	成本法	30,967,700.00	30,967,700.00	-	30,967,700.00	100%	100%	30,093,000.00	-	-
深圳市鸿基物业管理有限公司	成本法	10,267,600.00	10,267,600.00	-	10,267,600.00	100%	100%	-	-	-
深圳市凯方实业发展有限公司	成本法	10,500,000.00	10,500,000.00	-	10,500,000.00	70%	70%	10,500,000.00	-	-
西安深鸿基房地产开发有限公司	成本法	295,940,000.00	295,940,000.00	-	295,940,000.00	100%	100%	-	-	-
陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	100%	100%	-	-	-
安徽宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100%	100%	-	-	-
深圳市宝鹏物流有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00	-	100,000.00	100%	100%	-	-	-
东莞市宜久房地产开发有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	100%	100%	-	-	-

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
东莞市宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00	100%	100%	-	-	-
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	100%	100%	-	-	-
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	-	10,000,000.00	100%	100%	-	-	-
惠州市宝安鸿基房地产开发有限公司	成本法	170,000,000.00	170,000,000.00	-	170,000,000.00	100%	100%	-	-	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	成本法	8,865,700.00	8,865,700.00	-	8,865,700.00	100%	100%	-	-	-
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	成本法	329,000.00	329,000.00	-	329,000.00	100%	100%	-	-	-
香港鸿业发展有限公司	成本法	10,212,500.00	10,212,500.00	-	10,212,500.00	95%	95%	-	-	-
福建升通网络传媒有限公司	成本法	16,000,000.00	16,000,000.00	-	16,000,000.00	100%	100%	8,000,000.00	-	-
小计		963,209,028.96	963,209,028.96		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	1,018,702,701.43	-7,708,561.51	1,010,994,139.92	-	-	91,272,738.24	-	-

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	50,338,210.00	296,175,292.28
其他业务收入	8,235,632.99	17,858,347.89
营业收入合计	58,573,842.99	314,033,640.17
主营业务成本	21,334,712.82	64,115,841.56
其他业务成本	4,553,463.36	7,751,294.20
营业成本合计	25,888,176.18	71,867,135.76

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	50,338,210.00	21,334,712.82	296,175,292.28	64,115,841.56

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例 (%)
2013 年	54,025,402.90	92.23
2012 年	296,175,292.28	94.31

5、投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
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	-7,708,561.51	-4,204,235.64
处置长期股权投资产生的投资收益	-	56,775,368.96
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	278,384.68	258,990.30
合计	-7,430,176.83	52,830,123.62

6、现金流量表补充资料

项目	本年数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-16,110,302.52	156,933,895.19
加: 资产减值准备	226,428.61	-12,603,410.22
固定资产折旧、投资性房地产资产折旧	4,563,904.00	9,534,417.75
无形资产摊销	605,170.30	792,565.81
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)	2,643.34	-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)	14,785,201.53	8,966,108.18
投资损失(收益以“-”号填列)	7,430,176.83	-52,830,123.62
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,813,957.25	4,021,175.05
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	1,206,325.26	-290,340.97
存货的减少(增加以“-”号填列)	-134,688,576.30	-62,777,642.48
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-225,615,433.35	-90,773,844.34
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	187,959,558.97	331,084,045.42
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-157,820,946.08	287,797,930.51
(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:		
现金的年末余额	45,908,413.51	635,611.06
减: 现金的年初余额	635,611.06	4,299,690.12
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	45,272,802.45	-3,664,079.06

十四、补充资料

1、非经常性损益明细表

项目	本年数	上年数
非流动性资产处置损益	-40,382.35	4,438,525.67
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,000,000.00	14,408,572.47
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,881,316.40	-7,545,532.72
出售、处理投资单位收益	35,873,902.74	56,775,368.96
小计	47,714,836.79	68,076,934.38
所得税影响额	22,055,107.18	15,853,260.96
少数股东权益影响额（税后）	-	27,580.00
合计	25,659,729.61	52,196,093.42

注：各非经常性损益项目按税前金额列示。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.40%	0.22	0.22
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	6.13%	0.16	0.16

3、本公司合并财务报表主要项目的异常情况及原因的说明

(1) 应收账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 5,633,419.56 元，比年初数减少 43.75%，其主要原因是：收回上年度款项。

(2) 预付款项 2013 年 12 月 31 日年末数为 108,191,402.86 元，比年初数增加 61.38%，其主要原因是：预付土地款及工程款增加。

(3) 存货 2013 年 12 月 31 日年末数为 3,106,599,976.16 元，比年初数增加 51.75%，其主要原因是：各地产项目的开发投入所致。

(4) 投资性房地产 2013 年 12 月 31 日年末数为 183,669,172.81 元, 比年初数减少 36.42%, 其主要原因是: 旧改项目的房产拆除转入存货, 同时出售子公司相应减少投资性房地产所致。。

(5) 短期借款 2013 年 12 月 31 日年末数为 256,000,000.00 元, 比年初数增加 23.97%, 其主要原因是: 本期新增借款所致。

(6) 应付账款 2013 年 12 月 31 日年末数为 656,193,737.41 元, 比年初数增加 98.68%, 其主要原因是: 各地产开发项目应付未付工程款增加所致。

(7) 应付利息 2013 年 12 月 31 日年末数为 2,608,278.11 元, 比年初数增加 186.88%, 其主要原因是: 因借款较上期增长, 相应应付利息增加。

(8) 长期借款 2013 年 12 月 31 日年末数为 865,300,000.00 元, 比年初数增加 292.25%, 其主要原因是: 增加银行借款所致。

(9) 营业税金及附加 2013 年度发生数为 69,842,831.52 元, 比上年数减少 55.66%, 其主要原因是: 上期因存量房销售使得土地增值税增加。

(10) 销售费用 2013 年度发生数为 48,055,100.98 元, 比上年数增加 123.40%, 其主要原因是: 各地产开发项目的推广活动费和媒介广告费增加所致。

(11) 财务费用 2013 年度发生数为 20,225,597.15 元, 比上年数增加 155.06%, 其主要原因是: 增加借款相应增加利息支出所致。

(12) 资产减值损失 2013 年度发生数为-2,808,157.64 元, 比上年数减少 72.10%, 其主要原因是: 本期收回部分以前已全额计提减值的应收款所致。

(13) 投资收益 2013 年度发生数为 28,725,228.51 元, 比上年数减少 45.36%, 其主要原因是: 上年同期转让联营企业收益较大所致。

(14) 营业外收入 2013 年度发生数为 15,853,096.03 元, 比上年数增加 205.44%, 其主要原因是: 本期收到其他公司违约而支付的大额赔偿金所致。

(15) 营业外支出 2013 年度发生数为 5,012,161.98 元, 比上年数减少 39.59%, 其主

要原因是：上年同期子公司支付的延期交房赔偿金额较大所致。

宝安鸿基地产集团股份有限公司

二〇一四年三月二十六日

法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____

日 期：_____ 日 期：_____ 日 期：_____