



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

**2014 年第一季度报告**

**2014 年 04 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。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司董事长陈泰泉、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	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	129,385,693.68	64,033,884.99	102.06%
归属于上市公司股东的净利润(元)	3,419,573.19	33,587,084.31	-89.82%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	3,412,783.69	-11,676,266.50	129.23%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-171,136,636.73	-164,966,653.10	-3.74%
基本每股收益(元/股)	0.01	0.072	-86.11%
稀释每股收益(元/股)	0.01	0.072	-86.11%
加权平均净资产收益率(%)	0.27%	2.82%	-2.55%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增 减(%)
总资产(元)	3,969,851,498.55	3,960,575,985.28	0.23%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,256,409,256.95	1,262,658,327.17	-0.49%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,789.50	
合计	6,789.50	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

### 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	62,841
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		
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一智慧金 38 号集合资金信托计划	基金、理财产品等	2.79%	13,100,000	0		
沈建隆 (#)	境内自然人	1.55%	7,265,562	0		
李吉帆 (#)	境内自然人	1.54%	7,253,963	0		
中国民生银行一华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	基金、理财产品等	1.54%	7,209,259	0		
王治东 (#)	境内自然人	0.8%	3,736,100	0		
深圳市开道投资有限公司	境内一般法人	0.61%	2,860,000	2,860,000	质押	2,860,000
					冻结	2,860,000
许飞 (#)	境内自然人	0.57%	2,668,967	0		
深圳机场候机楼有限公司	国有法人	0.46%	2,145,000	2,145,000		
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一智慧金 38 号集合资金信托计划	13,100,000	人民币普通股	13,100,000			
沈建隆	7,265,562	人民币普通股	7,265,562			
李吉帆	7,253,963	人民币普通股	7,253,963			
中国民生银行一华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	7,209,259	人民币普通股	7,209,259			
王治东	3,736,100	人民币普通股	3,736,100			
许飞	2,668,967	人民币普通股	2,668,967			
郭海鹏	1,990,000	人民币普通股	1,990,000			
乔磊	1,635,280	人民币普通股	1,635,280			

<p>上述股东关联关系或一致行动的说明</p>	<p>截止报告期末，尚未获悉上述股东之间，是否存在关联关系，亦尚未获悉是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。</p>
<p>前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）</p>	<p>上述股东中参与融资融券业务情况如下：                      1、公司自然人股东沈建隆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 7,265,562 股，合计持有公司股票 7,265,562 股。                      2、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 7,253,963 股，合计持有公司股票 7,253,963 股。                      3、公司自然人股东王治东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 3,735,700 股，通过普通证券账户持有公司股票 400 股，合计持有公司股票 3,736,100 股。                      4、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 1,731,067 股，通过普通证券账户持有公司股票 937,900 股，合计持有公司股票 2,668,967 股。</p>

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、报告期主要会计报表项目、财务指标发生重大变动的情况及原因

1、可供出售金融资产期末余额为24,210,175.14元，较期初减少34.75%，主要因本期公司持有的股票市值下降所致。

2、递延所得税资产期末余额为14,417,837.10元，较期初增加38.07%，主要因本期母公司亏损，相应计提递延所得税资产所致。

3、短期借款期末余额为396,000,000.00元，较期初增加54.69%，主要因本期子公司深圳市鸿基物流有限公司新增银行短期借款所致。

4、其他应付款期末余额为216,243,102.30元，较期初减少37.24%，主要为本期公司偿还了部分因2012年5月收购惠州宝安房地产开发有限公司100%股权事项而形成的对中国宝安集团股份有限公司的往来款所致。

5、营业收入、营业成本、营业税金及附加本期发生额分别为129,385,693.68元、70,483,431.03元、13,817,951.35元，分别较上年同期增加102.06%、102.93%、124.44%，主要因公司结转西安鸿基·紫韵项目部分售楼收入，营业成本、营业税金及附加亦相应增加。

6、财务费用本期发生额为6,839,244.41元，较上年同期增加43.68%，主要因本期公司银行借款增加，贷款利息支出相应增加所致。

7、投资收益本期发生额为-1,241,004.00元，较上年同期大幅减少102.16%，主要因上年同期公司转让子公司股权获得投资收益所致。

#### 二、重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

#### 三、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	公司第一大股东——中国宝安集团控股有限公司（以下简称“中宝控股”）及其控股股东中国宝安集团股份有限公司（以下简称“中国宝安”）	1、承诺将中宝控股和中国宝安所拥有的适合公司发展需求的资产和业务以合理价格和恰当方式注入深鸿基，以提升深鸿基的经营能力、发展能力和盈利水平。2、承诺	2009年06月11日	长期有效	履行中

		不与深鸿基就同一地块的地产开发项目进行竞购，也不在毗邻地块进行同种类型房地产项目开发。			
承诺是否及时履行	是				

#### 四、对 2014 年 1-6 月经营业绩的预计

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、证券投资情况

适用  不适用

#### 持有其他上市公司股权情况的说明

适用  不适用

证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	期初持股数 量(股)	期初持股比 例(%)	期末持股数 量(股)	期末持股比 例(%)	期末账面价值 (元)	报告期损 益(元)	会计核算科 目	股份来源
000509	*ST华塑	1,500,000.00	825,000	0.33%	825,000	0.10%	3,085,500.00	0	可供出售金 融资产	社会法人股
000506	中润投资	3,172,173.65	796,973	0.09%	796,973	0.09%	3,634,196.88	0	可供出售金 融资产	社会法人股
600999	招商证券	1,938,251.50	1,726,602	0.04%	1,726,602	0.04%	17,490,478.26	0	可供出售金 融资产	社会法人股
合计		6,610,425.15	--	--	--	--	24,210,175.14	0	--	--

#### 六、衍生品投资情况

报告期末衍生品投资的持仓情况

适用  不适用

#### 七、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
2014 年 01 月 16 日	公司办公地点	电话沟通	个人	个人投资者	股民事诉讼事项进展
2014 年 01 月 21 日	公司办公地点	电话沟通	个人	个人投资者	年度经营业绩及股东构成 相关情况
2014 年 02 月 07 日	公司办公地点	电话沟通	个人	个人投资者	年度业绩、各房地产项目 销售情况、公司为子公司 提供担保事项的有关情况

## 第四节 财务报表

### 一、财务报表

#### 1、合并资产负债表

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	262,442,173.59	305,301,443.50
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	5,222,804.36	5,633,419.55
预付款项	124,612,245.63	108,191,402.86
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	81,403,394.67	77,956,360.60
买入返售金融资产		
存货	3,151,082,295.96	3,106,036,778.13
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,624,762,914.21	3,603,119,404.64
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产	24,210,175.14	37,101,699.70
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	38,343,978.75	39,584,982.74

投资性房地产	182,326,098.06	183,669,172.81
固定资产	71,903,250.68	72,604,602.33
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	13,887,244.61	14,053,698.20
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	14,417,837.10	10,442,424.86
其他非流动资产		
非流动资产合计	345,088,584.34	357,456,580.64
资产总计	3,969,851,498.55	3,960,575,985.28
流动负债：		
短期借款	396,000,000.00	256,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据	20,000,000.00	
应付账款	569,797,439.88	656,193,737.41
预收款项	437,358,593.66	389,223,453.86
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	12,007,895.70	14,096,134.20
应交税费	170,000,982.38	157,757,852.93
应付利息	1,691,754.55	2,608,278.11
应付股利	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	216,243,102.30	344,559,855.69
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		

代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,824,885,808.28	1,822,225,352.01
非流动负债：		
长期借款	881,300,000.00	865,300,000.00
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	5,192,980.91	8,415,862.05
其他非流动负债	12,259,397.16	12,150,407.30
非流动负债合计	898,752,378.07	885,866,269.35
负债合计	2,723,638,186.35	2,708,091,621.36
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	307,783,518.77	317,452,162.18
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	128,296,975.75	128,296,975.75
一般风险准备		
未分配利润	350,735,398.43	347,315,825.24
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,256,409,256.95	1,262,658,327.17
少数股东权益	-10,195,944.75	-10,173,963.25
所有者权益（或股东权益）合计	1,246,213,312.20	1,252,484,363.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,969,851,498.55	3,960,575,985.28

法定代表人：陈泰泉

主管会计工作负责人：钟民

会计机构负责人：钟民

## 2、母公司资产负债表

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		

货币资金	972,651.56	45,908,413.51
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	102,710.14	75,681.68
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,357,545,651.09	1,173,545,027.07
存货	268,778,255.98	242,040,727.85
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,627,399,268.77	1,461,569,850.11
非流动资产：		
可供出售金融资产	24,210,175.14	37,101,699.70
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	918,553,730.57	919,721,401.68
投资性房地产	59,186,031.95	59,771,062.16
固定资产	4,944,641.24	4,796,479.27
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	13,842,467.09	13,999,128.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	23,877,485.30	19,902,073.06
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,044,614,531.29	1,055,291,844.85
资产总计	2,672,013,800.06	2,516,861,694.96
流动负债：		
短期借款		

交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	19,973,525.00	23,732,395.00
预收款项	1,250,000.00	1,275,141.00
应付职工薪酬	5,095,606.60	6,633,452.76
应交税费	17,234,955.27	17,396,021.28
应付利息	550,000.00	550,000.00
应付股利	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	996,057,970.53	1,141,206,997.23
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,041,948,097.21	1,192,580,047.08
非流动负债：		
长期借款	200,000,000.00	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	5,192,980.91	8,415,862.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	205,192,980.91	208,415,862.05
负债合计	1,247,141,078.12	1,400,995,909.13
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	416,648,466.57	426,317,109.99
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	463,397,279.43	144,721,699.90
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,424,872,721.94	1,115,865,785.83
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,672,013,800.06	2,516,861,694.96

法定代表人：陈泰泉

主管会计工作负责人：钟民

会计机构负责人：钟民

### 3、合并利润表

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	129,385,693.68	64,033,884.99
其中：营业收入	129,385,693.68	64,033,884.99
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	119,497,192.89	71,383,703.06
其中：营业成本	70,483,431.03	34,732,307.34
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	13,817,951.35	6,156,620.73
销售费用	10,173,691.94	9,117,772.91
管理费用	18,183,862.22	16,620,816.49
财务费用	6,839,244.41	4,759,888.87
资产减值损失	-988.06	-3,703.28
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）	-1,241,004.00	57,486,027.65
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,241,004.00	-2,938,557.09
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	8,647,496.79	50,136,209.58
加：营业外收入	8,742.45	252,666.32
减：营业外支出	1,952.95	802,491.94
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,654,286.29	49,586,383.96
减：所得税费用	5,256,694.60	16,075,815.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,397,591.69	33,510,567.99

其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	3,419,573.19	33,587,084.31
少数股东损益	-21,981.50	-76,516.32
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.01	0.072
（二）稀释每股收益	0.01	0.072
七、其他综合收益	-9,668,643.41	1,025,495.28
八、综合收益总额	-6,271,051.72	34,536,063.27
归属于母公司所有者的综合收益总额	-6,249,070.22	34,612,579.59
归属于少数股东的综合收益总额	-21,981.50	-76,516.32

法定代表人：陈泰泉

主管会计工作负责人：钟民

会计机构负责人：钟民

#### 4、母公司利润表

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	1,632,316.19	27,906,776.13
减：营业成本	1,119,701.34	2,347,615.37
营业税金及附加	91,572.95	2,000.00
销售费用	216,910.44	7,678,220.58
管理费用	9,363,509.93	3,733,221.88
财务费用	5,574,599.36	-1,050.00
资产减值损失		
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）	329,434,145.12	-2,888,818.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,167,671.10	-2,888,818.58
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	314,700,167.29	-1,890,751.60
加：营业外收入		190,166.32
减：营业外支出		600,000.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	314,700,167.29	-2,300,585.28
减：所得税费用	-3,975,412.24	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	318,675,579.53	-2,300,585.28
五、每股收益：	--	--

（一）基本每股收益	0.68	-0.005
（二）稀释每股收益	0.68	-0.005
六、其他综合收益	-9,668,643.42	1,025,495.28
七、综合收益总额	309,006,936.11	-1,275,090.00

法定代表人：陈泰泉

主管会计工作负责人：钟民

会计机构负责人：钟民

## 5、合并现金流量表

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	177,932,948.67	179,155,490.83
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	19,714,483.19	17,521,936.02
经营活动现金流入小计	197,647,431.86	196,677,426.85
购买商品、接受劳务支付的现金	173,216,425.27	305,222,957.24
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	24,758,256.61	20,716,456.27
支付的各项税费	12,374,304.41	30,585,778.43
支付其他与经营活动有关的现金	158,435,082.30	5,118,888.01

经营活动现金流出小计	368,784,068.59	361,644,079.95
经营活动产生的现金流量净额	-171,136,636.73	-164,966,653.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	367,399.00	1,323,276.43
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	367,399.00	1,323,276.43
投资活动产生的现金流量净额	-367,399.00	-1,323,276.43
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	269,000,000.00	97,000,000.00
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	269,000,000.00	97,000,000.00
偿还债务支付的现金	113,000,000.00	600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,176,362.24	10,783,837.55
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	142,176,362.24	11,383,837.55
筹资活动产生的现金流量净额	126,823,637.76	85,616,162.45
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	-44,680,397.97	-80,673,767.08
加：期初现金及现金等价物余额	295,757,383.65	171,137,040.24
六、期末现金及现金等价物余额	251,076,985.68	90,463,273.16

法定代表人：陈泰泉

主管会计工作负责人：钟民

会计机构负责人：钟民

## 6、母公司现金流量表

编制单位：宝安鸿基地产集团股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,580,146.73	27,909,368.13
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	25,594,596.89	276,813,265.40
经营活动现金流入小计	27,174,743.62	304,722,633.53
购买商品、接受劳务支付的现金	25,228,774.72	4,318,590.73
支付给职工以及为职工支付的现金	8,320,207.88	8,434,943.98
支付的各项税费	712,999.15	22,355,037.24
支付其他与经营活动有关的现金	27,442,444.28	265,118,174.35
经营活动现金流出小计	61,704,426.03	300,226,746.30
经营活动产生的现金流量净额	-34,529,682.41	4,495,887.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	316,813.00	546,883.00
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		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	316,813.00	546,883.00
投资活动产生的现金流量净额	-316,813.00	-546,883.00
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		

偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,089,266.54	3,726,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	10,089,266.54	3,726,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	-10,089,266.54	-3,726,000.00
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	-44,935,761.95	223,004.23
加：期初现金及现金等价物余额	45,908,413.51	635,611.06
六、期末现金及现金等价物余额	972,651.56	858,615.29

法定代表人：陈泰泉

主管会计工作负责人：钟民

会计机构负责人：钟民

## 二、审计报告

第一季度报告是否经过审计

是  否

公司第一季度报告未经审计。

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事会

二〇一四年四月二十六日