

证券代码：000040

证券简称：宝安地产

公告编号：2014-30



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

2014 年第三季度报告正文

2014 年 10 月

第一节 重要提示

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

全体董事出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人陈泰泉、主管会计工作负责人钟民及会计机构负责人(会计主管人员)钟民声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	4,173,299,011.94	3,960,575,985.28	5.37%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,248,809,741.39	1,262,658,327.17	-1.10%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	119,296,659.79	-54.75%	458,752,107.87	-3.82%
归属于上市公司股东的净利润（元）	6,084,634.57	-67.94%	14,310,136.57	-83.83%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-5,486,513.57	-128.25%	3,052,213.53	-84.82%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	-233,574,529.51	32.82%
基本每股收益（元/股）	0.013	-67.50%	0.03	-84.04%
稀释每股收益（元/股）	0.013	-67.50%	0.03	-84.04%
加权平均净资产收益率	0.50%	-1.07%	1.13%	-6.13%

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	469,593,364
--------------------	-------------

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	4,236.96	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		

非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	17,194,345.18	出售招商证券股票收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,211,514.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减: 所得税影响额	3,729,144.49	
少数股东权益影响额(税后)		
合计	11,257,923.04	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、报告期末普通股股东总数及前十名普通股股东持股情况表

单位: 股

报告期末普通股股东总数	56,320
-------------	--------

前 10 名普通股股东持股情况						
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		19.80%	92,962,319	0	质押	92,962,319
深圳市东鸿信投资发展有限公司		14.89%	69,909,605	0	质押	69,909,600
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合		4.76%	22,329,672	0		
中国民生银行股份有限公司—华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金		2.34%	11,008,603	0		
沈建隆	境内自然人	1.63%	7,675,562	0		
蔡晓滨	境内自然人	1.58%	7,427,000	0		
张素芬	境内自然人	1.43%	6,720,000	0		
王治东	境内自然人	0.64%	3,000,000	0		
深圳开道投资有限公司	境内自然人	0.61%	2,860,000	2,860,000	冻结	2,860,000
					质押	2,860,000
中国建设银行股份有限公司—华商价值共享灵活配置混合型发起式证券投资基金		0.60%	2,794,160	0		
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件普通股股份数量			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	
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	22,329,672			人民币普通股	22,329,672	
中国民生银行股份有限公司—华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	11,008,603			人民币普通股	11,008,603	
沈建隆	7,675,562			人民币普通股	7,675,562	
蔡晓滨	7,427,000			人民币普通股	7,427,000	

张素芬	6,720,000	人民币普通股	6,720,000
王治东	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
中国建设银行股份有限公司—华商价值共享灵活配置混合型发起式证券投资基金	2,794,160	人民币普通股	2,794,160
交通银行股份有限公司—长信量化先锋股票型证券投资基金	2,656,055	人民币普通股	2,656,055
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，尚未获悉前十名无限售条件流通股股东之间，以及前十名无限售条件流通股股东和前十名股东之间是否存在关联关系，亦尚未获悉是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名无限售条件普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	上述股东中参与融资融券业务情况如下：1、公司自然人股东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 7,675,562 股，合计持有公司股票 7,675,562 股。2、公司自然人股东蔡晓滨通过国泰君安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 7,427,000 股，合计持有公司股票 7,427,000 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 3,000,000 股，合计持有公司股票 3,000,000 股。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、报告期末优先股股东总数及前十名优先股股东持股情况表

适用 不适用

第三节 重要事项

一、前三季度主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

一、资产负债表项目	期末余额	期初余额	变动比率	说明
可供出售金融资产	10,140,974.76	37,101,699.70	-72.67%	主要是本期出售股票(招商证券)
递延所得税资产	20,262,599.53	10,442,424.86	94.04%	主要是本期母公司亏损相应计提所得税资产
短期借款	610,000,000.00	256,000,000.00	138.28%	银行借款增加
应付账款	465,406,482.14	656,193,737.41	-29.07%	本期已支付
预收款项	656,613,245.68	389,223,453.86	68.70%	主要是本期宝翠苑, 虹海湾, 山水龙城等项目预收房款
应付职工薪酬	9,631,838.12	14,096,134.20	-31.67%	本期已支付
其他应付款	158,825,916.96	344,559,855.69	-53.90%	主要是本期偿还因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
一年内到期的非流动负债	58,000,000.00	43,800,000.00	32.42%	一年内到期的银行借款增加
递延所得税负债	2,160,243.68	8,415,862.05	-74.33%	可供出售金融资产减少相应冲减原确认的递延所得税负债
二、利润表项目	本期金额	上期金额		
销售费用	19,888,646.73	13,838,662.46	43.72%	主要是各地产开发项目的媒介广告费及推广活动费增加
财务费用	25,299,084.33	18,526,303.60	36.56%	主要是银行借款增加相应增加借款利息
投资收益	14,884,741.01	56,355,594.08	-73.59%	主要是上年同期转让联营企业收益, 基数较大
营业外收入	222,630.36	15,403,605.73	-98.55%	主要是上年同期收到其他公司违约的大额赔偿金
三、现金流量表项目	本期金额	上期金额		
经营活动产生的现金流量净额	-233,574,529.51	-347,659,889.19	32.82%	主要是本期项目投入相比上年同期有所下降
投资活动产生的现金流量净额	17,718,352.14	10,768,738.04	64.54%	主要是本期出售股票(招商证券)现金流入相比上年同期投资活动现金流入有所增长
筹资活动产生的现金流量净额	297,030,123.83	550,718,945.97	-46.07%	主要是本期银行借款相比上年同期有所减少

二、前三季度经营情况概述

今年以来，公司围绕“抓销售、促回笼、抓管理、增效益”的经营思路，以销售工作为核心，创新营销手段，全力推进各项目销售工作。同时，立足打造区域精品楼盘，加强项目管理，优化设计，严控成本，强化项目动态跟进，确保工程质量和进度，进一步提升项目管控水平。前三季度，公司实现营业总收入 4.58 亿元，较上年同期下降 3.82%；营业总成本 4.51 亿元，较上年同期上升 8.65%；公司归属于母公司所有者的净利润 1431 万元，较上年同期下降 83.83%。

截止本期末，公司各房地产项目工程进度如下：

项目名称	区域	用地面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	项目进展
宝安·山水江南	东莞桥头镇	128,524	372,892	低层区已入伙
鸿基·紫韵	西安曲江新区	102099.5	249517.12	项目已入伙
宝安·紫韵	西安阎良	130760.83	402117.79	一期基础工程建设中
宝安·江南城	湖南湘潭	86603.2	258349.88	低层区已入伙，高层区一期主体工程建设中
宝安·宝翠苑	深圳罗湖区	6693.36	39319.77	主体工程基本完成
宝安·山水龙城	惠州市水口街道	114,665	313,387.5	低层一期和高层 C1、C2 已入伙；高层 C3-C10 主体工程建设中（C7 未动工）
惠东虹海湾	惠东港口	30800	116000	主体工程基本完成

三、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2011 年 8 月，公司持股 70% 的子公司——凯方实业发展有限公司（原告）向深圳福田区法院提起诉讼，要求持有凯方实业 30% 的另一股东——深圳市赛德隆投资发展有限公司（被告）偿还往来款 31388461.73 元，并按同期银行贷款利息支付上述款项从起诉之日到实际支付之日的利息。2012 年 11 月公司收到《民事判决书》（（2011）深福法民二初字第 7609 号），判决驳回凯方实业的诉讼请求。2012 年 12 月 4 日，凯方实业进一步补充了证据，向深圳市中级人民法院提起上诉。2013 年 7 月公司收到深圳市中级人民法院民事判决书（2013）深中法商终字第 783 号，法院驳回凯方实业上诉，维持原判。深圳市中级人民法院认为：“往来款余额在特定主体之间和特定时点，性质上虽可能构成欠款，但并不必然表现为企业间借款乃至欠款”，“本案各方之间的	2013 年 08 月 07 日	临 2011-28、2012-45、2013-29

<p>债权债务可以通过对项目的结算以及对凯方实业公司及凯方房地产公司的清产核算乃至清算中，另循法律途径加以解决。2014 年 8 月，公司、下属企业-宝鹏物流与赛德隆公司、凯方实业等相关各方签署系列协议协商解决部分债权债务。截止 2014 年 9 月 30 日，公司对赛德隆公司其他应收款余额 3138.85 万元，已累计计提坏账准备 2511.08 万元。</p>		
---	--	--

四、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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
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”）	公司于 2009 年 6 月 11 日披露了《中国宝安集团控股有限公司关于增持深鸿基股份的公告》，“经湖北中和信律师事务所查证，并出具专项法律意见书，其认为中宝控股及其控股股东中国宝安与深圳市鸿基（集团）股份有限公司（以下简称“深鸿基”，公司原名）之间不存在同业竞争。为避免未来与深鸿基同业竞争，中宝控股及其控股股东中国宝安承诺将采取以下方法和手段：1、承诺将中宝控股和中国宝安所拥有的适合深鸿基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。	2009 年 06 月 11 日	长期有效	对于上述第 1 项承诺，2012 年，基于本公司当时拟在惠州地区发展房地产业务，为避免可能产生的同业竞争，经本公司与中国宝安双方董事会及股东大会审议批准，中国宝安将位于惠州的全资子公司惠州宝安房地产开发有限公司之全部股权转让给本公司。
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）					

五、对 2014 年度经营业绩的预计

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

□ 适用 √ 不适用

六、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

证券代码	证券简称	总股本	持股数	持股比例	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 数量(%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	报告期所有者权 益变动(元)	会计核算 科目	股份来源
000509	华塑控股	825483118	825000	0.10%	1,500,000.00	825,000	0.33%	825,000	0.10%	5,263,500.00	0	-4,721,062.50	可供出售 金融资产	社会法人股
000506	中润资源	929017761	796973	0.09%	3,172,173.65	796,973	0.09%	796,973	0.09%	4,877,474.76	19,924.32	920,503.82	可供出售 金融资产	社会法人股
600999	招商证券	4661099829	1726602	0.037%	1,938,251.50	1,726,602	0.04%	0	0.00%	0.00	17,194,345.18	0	可供出售 金融资产	社会法人股
400033	斯达3	140333700	2100000	1.50%	8,724,000.00	2,100,000	1.50%	2,100,000	1.50%	8,724,000.00	0	0	长期股权 投资	社会法人股
合计					15,334,425.15				--	18,864,974.76	17,214,269.50	-3,800,558.69	--	--

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

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 8 月 19 日	公司办公场所	电话沟通	个人	公司投资者	咨询“鸿基物流经营现状”，以及公司融资计划和资金担保情况
2014 年 09 月 18 日	公司办公场所	电话沟通	个人	公司投资者	询问公司股东人数
2014 年 09 月 25 日	公司办公场所	电话沟通	个人	公司投资者	询问公司股东减持情况
2014 年 09 月 30 日	公司办公场所	电话沟通	个人	公司投资者	询问公司三季度业绩情况

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事会

二〇一四年十月二十二日