

证券代码：000040

证券简称：宝安地产

公告编号：2015-06

宝安鸿基地产集团股份有限公司 2014 年年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	宝安地产	股票代码	000040
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	沈蜀江	刘莹	
电话	0755-82367726	0755-82367726	
传真	0755-82367753	0755-82367753	
电子信箱	sz000040@bahjdc.com	sz000040@bahjdc.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

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

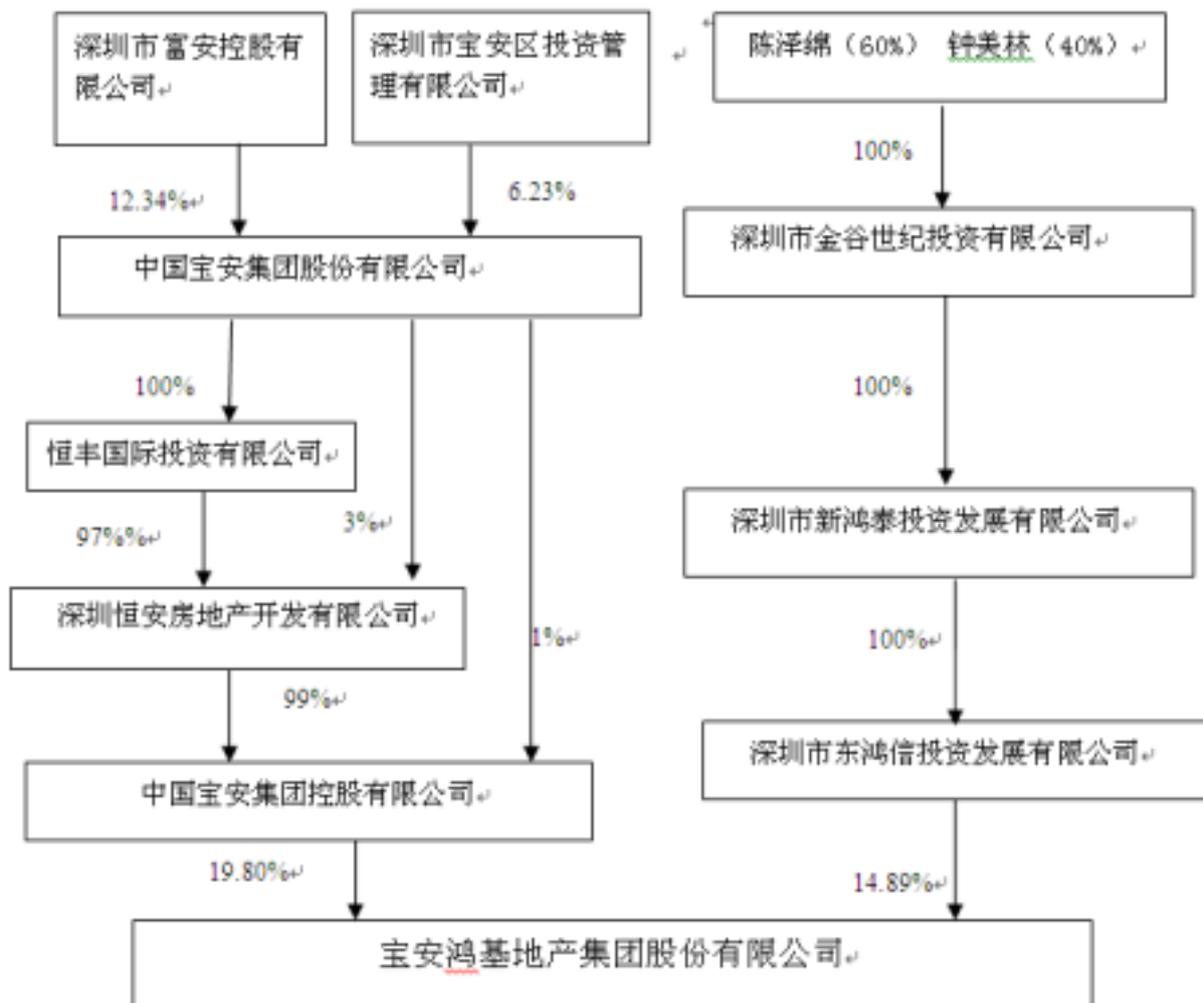
	2014 年	2013 年		本年比上年 增减	2012 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	1,036,534,229.70	815,110,766.03	815,110,766.03	27.16%	860,886,746.14	860,886,746.14
归属于上市公司股东的净利润（元）	53,168,620.57	103,031,902.90	103,031,902.90	-48.40%	193,932,203.55	193,932,203.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	11,163,397.65	77,372,173.29	77,372,173.29	-85.57%	141,736,110.13	141,736,110.13
经营活动产生的现金流量净额（元）	-68,125,406.89	-471,653,896.89	-471,653,896.89	85.56%	-318,673,884.83	-318,673,884.83
基本每股收益（元/股）	0.11	0.22	0.22	-50.00%	0.41	0.41
稀释每股收益（元/股）	0.11	0.22	0.22	-50.00%	0.41	0.41
加权平均净资产收益率	4.12%	8.40%	8.40%	减少 4.28 个百分点	17.86%	17.86%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 年末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	4,269,813,106.09	3,960,575,985.28	3,983,137,876.70	7.20%	2,868,350,341.21	2,890,912,232.63
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,268,770,969.88	1,262,658,327.17	1,262,658,327.17	0.48%	1,174,791,182.98	1,174,791,182.98

本年度根据 2014 年新会计准则要求，公司对 2013 年度财务报表进行了追溯调整。

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	52,932		年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	44,438		
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	境内一般法人	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	境内一般法人	14.89%	69,909,605	0	质押	69,909,600
前海人寿保险股份有限公司一自有资金华泰组合	基金、理财产品等	4.82%	22,629,672	0		
张素芬	境内自然人	1.60%	7,520,000	0		
钟坚龙	境内自然人	0.91%	4,263,925	0		
华宝信托有限责任公司一时节好雨 18 号集合资金信托	基金、理财产品等	0.82%	3,853,453	0		
上海银利伟世投资管理有限公司	境内一般法人	0.77%	3,598,394	0		
佟旭	境内自然人	0.75%	3,538,318	0		
骆长兴	境内自然人	0.61%	2,885,045	0		
深圳开道投资有限公司	境内一般法人	0.61%	2,860,000	0	质押	2,860,000
					冻结	2,860,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，尚未获悉上述股东之间，是否存在关联关系，亦尚未获悉是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
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、公司自然人股东钟坚龙通过英大证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 4,263,925 股，合计持有公司股票 4,263,925 股。2、公司股东上海银利伟世投资管理有限公司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 3,598,394 股，合计持有公司股票 3,598,394 股。3、公司自然人股东骆长兴通过中国银河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 2,885,045 股，合计持有公司股票 2,885,045 股。					

(3) 以方框图形式披露公司与第一大股东、第二大股东之间的产权及持股关系



3、管理层讨论与分析

1) 经营概况

2014年初受到国内经济环境、国内需求不振等影响，房地产市场销售面临巨大的压力。下半年，随着各地调控政策逐步放松，央行降准降息等货币政策的实施，市场逐步回暖。公司抓住机遇，进一步贯彻落实“抓销售、促回笼，抓管理、增效益”的工作方针，综合运用“加减法”、“标杆管理”和“三力系统”等管理工具，优化管理，强化对各项目的统筹和管控。

(1) 实施项目精细化管理，打造高品质产品

2014年公司实施精细化管理，全面推行“样板引路制”，对工程质量做到事前控制，通过完善工程进度和质量考核的机制，保证项目开发整体的施工质量及进度。为打造高品质产品，公司在各项目全面推广“工法样板”，不断优化产品设计，跟踪设计全过程，做好施工现场成果把控与技术支持。严抓成本管控，严格落实成本“三定”目标管理，做好项目成本的监控及动态跟踪，及时发现偏差，及时采取措施。

通过精细化管理的实行，产品品质不断提升——惠东“宝安 虹海湾”荣获惠东建筑工程质量管理优秀奖；深圳“宝翠苑”获得“深圳市优质结构工程奖”、“深圳市建筑业新技术应用示范工程”、惠州“宝安 山水

龙城”成为政府推介的优质样板工程。

(2) 提升物业服务内容和品质

物业管理作为房地产开发的配套服务，公司不断创新物业管理服务内容，进一步完善物业管理服务标准体系，提升管理水平，深入开展全过程、精细化的“优质管家服务”及“专心、耐心、细心、贴心、放心”的“五心服务”，获得了良好的市场口碑。

(3) 积极践行企业社会责任

公司提升企业效益的同时，积极践行社会责任。公司参与宝翠苑项目的保障房建设，将多年积累的开发经验运用其中，确保保障房与商品房同等高品质，为改善社会民生尽一己之力。公司重视环保及节能减排工作，在房地产项目规划及建筑施工过程中积极探索与尝试。公司中式江南建筑系列和汉唐系列产品秉承“把中国的根留在中国”的设计理念，传承了中华传统文化。

(4) 注重企业文化建设

作为专业房地产上市公司，公司秉承“为顾客创造价值，为员工创造机会，为股东创造财富，为社会创造效益”的企业使命，坚持稳健经营原则，力争打造区域最优产品，成功开发“中式江南建筑系列”、“汉唐系列”、“现代宜居系列”等产品，传承中华传统建筑文化精髓。公司始终重视企业内刊在企业形象、品牌形象的宣传作用，公司刊物《宝安地产》着重从项目的设计、施工建造、人文地理、产品特色等多方面为项目作宣传，为公司客户、潜在的合作者、社会公众等提供了解公司产品、管理水平的机会。

2) 主营业务情况

2014年，公司实现营业收入约10.37亿元，相比去年同期增长约27.16%。公司实现归属于上市公司股东的净利润约5317万元，比去年同期下降约48.40%，实现每股收益约0.11元。

公司房地产项目的具体进展情况如下：

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 宝翠苑	深圳罗湖区草埔	6693	39320	已完成竣工验收。
龙岗中心区旧改项目	深圳龙岗中心城	5452	约5万	集体用地征转完成。
宝安 虹海湾	惠东港口镇	30800	116000	已完成竣工验收。
东山海地块	惠东港口镇	36363	—	已取得建设用地规划许可证。
宝安 山水龙城	惠州惠城区	114665	313388	低层一期和高层C1、C2入伙。其他工程建设中。
宝安 山水江南	东莞桥头镇	128524	372892	项目低层区入伙。
鸿基 紫韵	西安雁塔区	102100	249517	项目入伙。
宝安 紫韵	西安阎良区	130761	402118	一期工程建设中。
宝安 江南城	湖南湘潭岳塘区双马工业园	86603	258350	低层区入伙，高层区一期主体工程建设中。

3) 2015年公司的主要经营计划

2015年房地产市场区域分化仍将延续，企业的激烈竞争成为常态，作为专业的房地产企业，公司唯有继续以坚守品质、创新产品来应对市场的变化。

(1) 坚持精细化管理，缩短项目开发周期

强化部门联动，继续优化产品设计，完善目标成本和动态成本全过程管理，强化成本管理标准化，加强施工现场管理，全面推行样板引路，狠抓项目工程进度，缩短项目开发周期。

(2) 创新营销手段，加快资金回笼

继续创新营销，多渠道、多方式加强营销宣传，继续通过“以老带新”的销售方式，积累良好的市场口碑，扩大客户群体；深入挖掘产品的特点、亮点，开展差异化竞争，应用新的营销方法和手段，力求提升品牌形象，提升市场关注度，加快资金回笼。

(3) 加大品牌推广力度，助力项目营销

秉承“得宝安家”的宗旨，致力为客户提供一个安心、自然、和谐的居所，家庭融乐、邻里和睦、尊老爱幼是宝安地产倡导的家文化。结合各项目特色，加大品牌推广力度，体会项目品质与家文化的融合，充分发挥企业的品牌效应，为营销奠定坚实的基础。

(4) 梳理产品系列，优化产品设计，促进品质提升

对现有“江南系列”、“汉唐系列”、“现代宜居系列”产品进行梳理与总结，形成适合自身发展的产品标准，进一步优化产品设计，加强新产品研发力度，精心打造“亲海度假系列”产品。通过持续的产品研发和创新，健全产品标准体系，形成“去化、更新、升级、创新”良性循环，从而不断提升产品品质，增强项目的抗风险能力。

(5) 加大融资力度，保障企业资金需要

房地产业是资产密集型行业，为确保项目能顺利开发，公司加大融资力度，注重开拓新的融资渠道，以获得足够的资金支持，同时，公司通过健全融资统筹管理，降低资金成本，保障企业资金需要。

(6) 加大新项目拓展力度，确保持续稳健发展

为确保公司可持续发展，公司将通过充分的市场分析、组织实地考察，力求在具有独特资源、具备较大市场潜力的区域进行新项目拓展。

(7) 加强企业文化建设，建立优秀员工队伍

加强企业文化建设，培养员工与企业共同的价值观，增强队伍凝聚力。重视核心业务骨干的职业规划与培养，发挥其能动性、创新力，充分调动工作积极性。

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会

计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对 2014 年 1 月 1 日/2013 年度相关财务报表项目的影响金额	
		项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》	《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》规定投资方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股权投资适用《22 号准则——金融工具确认和计量》。本公司将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股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司对该项会计政策变更采用追溯调整法，2013 年 1 月 1 日期初余额和 2013 年 12 月 31 日比较信息已在合并财务报表中重述。	长期股权投资	0.00
		可供出售金融资产	0.00

《企业会计准则第37号——金融工具列报》：

《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》增加了有关抵销的规定和披露要求，增加了金融资产转移的披露要求，修改了金融资产和金融负债到期期限分析的披露要求。本财务报表已按该准则进行列报，并对可比年度财务报表附注的披露进行了相应调整。

《企业会计准则第30号——财务报表列报》：

《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》规定，财务报表中资产负债表新增其他综合收益项目，本公司采用追溯调整法，2014年比较报表已重新表述，将可供出售金融资产公允价值变动列示为新增其他综合收益明细项目。

《企业会计准则第39号——公允价值计量》：

《企业会计准则第39号——公允价值计量》规范了公允价值的计量和披露。采用《企业会计准则第39号——公允价值计量》未对财务报表项目的计量产生重大影响，但将导致企业在财务报表附注中就公允价值信息作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露。

《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》：

《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》适用于企业在子公司、合营安排、联营和未纳入合并财务报表范围的结构化主体中权益的披露。采用《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》将导致企业在财务报表附注中作出更广泛的披露。本财务报表已按该准则的规定进行披露，并对可比年度财务报表的附注进行了相应调整。

②其他会计政策变更

本公司本期无其他政策变更事项。

(2) 会计估计变更

本公司本期无会计估计变更事项。

(2) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本年度新纳入合并范围的公司共2家，其中，公司2014年1月22日设立全资控股二级子公司惠东县虹海湾海景度假酒店管理有限公司，注册资本100万元；公司2014年12月15日设立全资控股二级子公司惠东县宝安金岸房地产开发有限公司，认缴注册资本1000万元，截止2014年12月31日还未实际缴纳出资及正式经营。

宝安鸿基地产集团股份有限公司

二〇一五年三月三十日