



宝安鸿基地产集团股份有限公司

2014 年年度报告

2015 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
陈匡国	董事	出差	周非
张育新	董事	出差	周非
陈栩	董事	出差	陈泽绵
于小镭	董事	出差	陈泽绵

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2014 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本年度报告内涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述不构成公司对投资者的实际承诺，请投资者注意投资风险。

## 目录

第一节 重要提示、目录 .....	2
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	7
第四节 董事会报告 .....	9
第五节 重要事项 .....	24
第六节 股份变动及股东情况 .....	33
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	39
第八节 公司治理 .....	46
第十节 内部控制 .....	52
第十一节 财务报告 .....	54
第十二节 备查文件目录 .....	154

## 重大风险提示

《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）为本公司的指定信息披露媒体，本公司所发布信息均以上述媒体刊登的公告为准，敬请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	宝安地产	股票代码	000040
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	宝安鸿基地产集团股份有限公司		
公司的中文简称	宝安地产		
公司的外文名称（如有）	BAOAN HONGJI REAL ESTATE GROUP CO.,LTD		
公司的法定代表人	陈泰泉		
注册地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼		
注册地址的邮政编码	518001		
办公地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼		
办公地址的邮政编码	518001		
公司网址	www.bahjdc.com		
电子信箱	sz000040@bahjdc.com		

### 二、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
联系地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 27 楼	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 27 楼
电话	0755-82367726	0755-82367726
传真	0755-82367753	0755-82367753
电子信箱	sz000040@bahjdc.com	sz000040@bahjdc.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	中国证券报、证券时报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
--	--------	--------	-----------------	--------	--------

首次注册	1989 年 06 月 12 日	深圳	工商登记执照号[深企法字 00179 号]	深税 4002535 号	19217441-8
报告期末注册	2014 年 01 月 16 日	深圳	440301104155082	深税登字 440300192174418 国税地税纳税编码 04002535	19217441-8
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>公司前身为 1950 成立的集体所有制的宝安县搬运公司，1989 年改组为深圳市装卸运输股份有限公司，主营业务为装卸搬运、公司历史用地的房地产开发、自有物业的管理等。1993 年 12 月改组为公众公司“深圳市鸿基(集团)股份有限公司，并于 1994 年 8 月在深圳证券交易所挂牌交易，主要业务范围包括：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；装卸运输货物；房地产开发与经营；仓储；自有物业管理；自营进出口业务（按深贸管审证字第 249 号规定执行）；出租客运。2009 年 6 月中国宝安集团控股有限公司成为公司第一大股东，2011 年 5 月公司更名为宝安鸿基地产集团股份有限公司，2011 年 6 月证券简称由“深鸿基”变更为“宝安地产”。2012 年 7 月公司主营业务范围变更为：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；物业管理；仓储。</p>				

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
签字会计师姓名	侯立勋、肖玲

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 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

	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 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。

#### 二、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	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）	-13,102.94	-40,382.35	4,438,525.67	
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			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	29,670,236.91	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	6,531,453.76	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	
减：所得税影响额	11,377,709.99	22,055,107.18	15,853,260.96	
少数股东权益影响额（税后）			27,580.00	
合计	42,005,222.92	25,659,729.61	52,196,093.42	--

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。



## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### （一）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、产品特点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。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

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。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用  不适用

主要经营模式的变化情况

适用  不适用

### 2、收入

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2014 年	2013 年	同比增减
房地产开发	营业收入	965,120,353	743,007,035.98	29.89%

物业管理	营业收入	59,124,868.81	56,957,484.54	3.81%
房地产租赁	营业收入	12,289,007.89	15,146,245.51	-18.86%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	61,088,266.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.89%

公司前 5 大客户资料

适用  不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	40,139,710.00	3.87%
2	客户二	6,031,422.00	0.58%
3	客户三	5,508,588.00	0.53%
4	客户四	5,000,000.00	0.48%
5	客户五	4,408,546.00	0.43%
合计	--	61,088,266.00	5.89%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	营业成本	635,570,454.90	91.76%	417,900,311.31	88.98%	52.09%
物业管理	营业成本	47,558,594.03	6.87%	41,701,087.06	8.88%	14.05%
房地产租赁	营业成本	9,524,430.00	1.37%	10,045,322.75	2.14%	-5.19%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	285,835,296.38
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	39.14%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	123,600,871.63	16.93%
2	供应商二	45,698,966.65	6.26%
3	供应商三	41,622,445.17	5.70%
4	供应商四	38,502,299.00	5.27%
5	供应商五	36,410,713.93	4.98%
合计	--	285,835,296.38	39.14%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

#### 4、费用

费用科目	2014年	2013年	同比增减
销售费用	56,620,433.83	48,055,100.98	17.82%
管理费用	78,673,225.57	81,869,190.63	-3.90%
财务费用	44,721,505.43	20,225,597.15	121.11%

财务费用相比上年增加 121.11%，主要原因为银行借款增加及部分原资本化的利息支出本期因项目竣工直接费用化所致。

#### 5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,327,808,860.69	1,091,008,197.34	21.70%
经营活动现金流出小计	1,395,934,267.58	1,562,662,094.23	-10.67%
经营活动产生的现金流量净额	-68,125,406.89	-471,653,896.89	85.56%
投资活动现金流入小计	19,152,521.01	17,271,514.06	10.89%
投资活动现金流出小计	1,831,328.02	4,700,120.85	-61.04%
投资活动产生的现金流量净额	17,321,192.99	12,571,393.21	37.78%
筹资活动现金流入小计	859,000,000.00	1,005,080,285.67	-14.53%
筹资活动现金流出小计	665,371,142.43	421,375,128.42	57.90%
筹资活动产生的现金流量净额	193,628,857.57	583,705,157.25	-66.83%
现金及现金等价物净增加额	142,824,797.11	124,620,343.41	14.61%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、经营活动产生的现金流量净额同比增长85.56%，主要是各项目本期开盘销售回款增加，项目投入减少；
- 2、投资活动现金流出小计同比减少61.04%，主要是本期新购固定资产支出较上年减少；
- 3、投资活动产生的现金流量净额同比增长37.78%，主要是本期出售招商证券股票收到的现金较大，购置固定资产支出减少；
- 4、筹资活动现金流出小计同比增长57.9%，主要是本期偿还银行借款支付的现金相比上年增长；
- 5、筹资活动产生的现金流量净额同比减少66.83%，主要是偿还银行借款支付的现金增加。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

原因：本期房地产项目工程费用支出及支付中国宝安集团控股有限公司往来款及资金占用费

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产销售	965,120,353.00	635,570,454.90	34.15%	29.89%	52.09%	-9.61%
物业管理	59,124,868.81	47,558,594.03	19.56%	3.81%	14.05%	-7.22%
房地产租赁	12,289,007.89	9,524,430.00	22.50%	-18.86%	-5.19%	-11.18%
分地区						
广东地区	853,571,254.49	593,399,233.91	30.48%	142.06%	131.00%	3.33%
陕西地区	146,468,117.21	70,625,728.07	51.78%	-68.33%	-66.81%	-2.21%
湖南地区	36,494,858.00	28,628,516.95	21.55%			

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

### 四、资产、负债状况分析

#### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	544,058,720.94	12.74%	305,301,443.50	7.66%	5.08%	各地产项目销售回款
应收账款	63,332,358.01	1.48%	5,633,419.55	0.14%	1.34%	惠东虹海湾项目结转分期付款部分的销售收入
存货	3,136,659,262.06	73.46%	3,106,036,778.13	77.98%	-4.52%	房地产项目投入

投资性房地产	163,783,058.91	3.84%	183,669,172.81	4.61%	-0.77%	本期销售
长期股权投资	31,955,743.00	0.75%	39,584,982.74	0.99%	-0.24%	权益法核算的长期股权投资收益
可供出售金融资产	9,547,901.81	0.22%	37,101,699.70	0.93%	-0.71%	本期出售股票（招商证券）

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
短期借款	440,000,000.00	10.30%	256,000,000.00	6.43%	3.87%	银行借款增加
长期借款	296,900,000.00	6.95%	865,300,000.00	21.72%	-14.77%	重分类至一年内到期的非流动负债
一年内到期的非流动负债	533,900,000.00	12.50%			12.50%	一年内到期的银行借款增加
应付票据	260,000,000.00	6.09%			6.09%	本期新增银行承兑汇票
应付账款	495,058,052.83	11.59%	656,193,737.41	16.47%	-4.88%	本期已支付
预收款项	692,064,509.16	16.21%	389,223,453.86	9.77%	6.44%	本期宝翠苑，虹海湾，山水龙城等项目预收房款
其他应付款	88,556,528.45	2.07%	344,559,855.69	8.65%	-6.58%	本期偿还对中国宝安集团股份有限公司的往来款

## 3、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
3.可供出售金融资产	37,101,699.70		6,035,926.37			19,132,596.69	9,547,901.81
金融资产小计	37,101,699.70		6,035,926.37			19,132,596.69	9,547,901.81
上述合计	37,101,699.70						9,547,901.81
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 五、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

适用  不适用

公司报告期无对外投资。

#### (2) 持有金融企业股权情况

适用  不适用

公司名称	公司类别	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
招商证券	证券公司	1,938,251.50	1,726,602	0.04%	0	0.00%	0.00	17,194,345.18	可供出售金融资产	社会法人股
合计		1,938,251.50	1,726,602	--	0	--	0.00	17,194,345.18	--	--

#### (3) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (4) 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	持股数	持股比例	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)	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	825000	0.10%	825,000	0.33%	825,000	0.10%	3,993,000.00	0	-4,721,062.50	可供出售金融资产	社会法人股
000506	中润资源	796973	0.09%	796,973	0.09%	796,973	0.09%	5,554,901.81	19,924.32	920,503.82	可供出售金融资产	社会法人股

### 2、主要子公司、参股公司分析

适用  不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
惠州市宝安房地产开发有限公司	子公司	房地产业	商品房	100,000,000	1,169,113,679.71	152,272,086.52	309,900,552.00	11,960,193.81	5,430,425.59

惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	子公司	房地产业	商品房	10,000,000	729,476,265.16	16,682,556.15	163,198,378.00	19,968,544.10	16,004,280.21
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	子公司	房地产业	商品房	50,000,000	514,219,526.73	24,872,586.32	35,466,454.00	-8,185,190.86	-8,724,491.11
东莞市宜久房地产开发有限公司	子公司	房地产业	商品房	1,000,000	429,094,602.23	-32,784,740.14	76,507,865.00	-8,172,646.69	-8,091,743.00
西安深鸿基房地产开发有限公司	子公司	房地产业	商品房	150,000,000	545,195,372.24	207,990,156.91	139,580,724.00	44,927,787.82	28,220,047.28
陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	子公司	房地产业	商品房	50,000,000	245,769,165.65	43,861,015.23	0.00	-5,049,241.71	-3,800,515.85
福建东南广播电视网络有限公司	参股公司	广播电视网络业	有线电视网络规划、建设、维护运营；电视节目、信息、网络多媒体传输等	93,960,000	118,501,931.76	24,722,067.48	27,045,688.95	-8,302,404.60	-8,371,408.97

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

### 3、非募集资金投资的重大项目情况

适用  不适用

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目收益情况
东莞宝安·山水江南	143,203	10,992.63	66,534.25	本年实现毛利 817.36 万元
湘潭宝安·江南城	86,300	8,936.94	54,104.44	本年实现毛利 730.13 万元
惠州宝安·山水龙城	132,490	19,823.71	104,674.28	本年实现毛利 5,214.28 万元
宝安·宝翠苑	30,961	8,968.71	29,085.72	本年实现毛利 10,531.80 万元
惠东宝安·虹海湾	62,900	18,880.21	52,434.44	本年实现毛利 5,550.49 万元



惠东港口东山海地块	75,016	15.08	10,653.3	尚未结转
宝安 紫韵	140,611	2,197.52	22,160.41	尚未结转
合计	671,481	69,814.8	339,646.84	--

## 六、2015 年 1-3 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

## 七、公司未来发展的展望

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

房地产业是资金密集型行业，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。

### 八、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用

### 九、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。

## 十、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 十一、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。

## 十二、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司已根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》和深圳证券监管局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（深证局公司字[2012]43号）等文件要求，公司制定了三年（2012-2014）股东回报规划方案，董事会组织对股东回报规划事宜、利润分配尤其是现金分红事项决策程序和机制等事项进行了专项论证，就股东回报规划与独立董事、股东沟通，通过接听投资者电话、投资者互动平台等多种方式听取中小股东的意见和诉求。结合公司三年（2012-2014）股东回报规划，及公司对股东回报规划事宜的论证结果，公司于2012年对《公司章程》进行了修订，就《公司章程》中有关现金分红的决策程序、具体执行等内容进行修订，进一步明确有关利润分配的相关事项。

报告期内，公司严格按照《公司章程》执行利润分配政策。2014年4月18日，公司2013年度股东大会审议通过了公司2013年度利润分配方案，公司以2013年末公司总股本469,593,364股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.2元（含税）。2014年6月18日，公司实施完成前述利润分配方案。

公司2012、2013年度以现金方式分配的利润均达到当年实现的可分配利润的10%。公司现金分红政策

制定及执行均符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事的职责明确，能发挥应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了维护。公司将继续严格执行《公司章程》规定的现金分红政策并跟进落实，更好地履行上市公司的责任和义务。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

1、2012年度：公司对当年利润分配采取派发现金红利方式，以2012年12月31日的公司总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.4元（含税），送红股0股，不以公积金转增股本。

2、2013年度：公司对当年利润分配采取派发现金红利方式，以2013年12月31日的公司总股本为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.2元（含税），送红股0股，不以公积金转增股本。

3、2014年度：公司对当年利润分配采取派发现金红利方式，以2014年12月31日的公司总股本为基数，拟向全体股东每10股派发现金红利0.2元（含税），送红股0股，不以公积金转增股本。本预案尚需提交年度股东大会审议。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014 年	9,391,867.28	53,168,620.57	17.66%	0.00	0.00%
2013 年	9,391,867.28	103,031,902.90	9.12%	0.00	0.00%
2012 年	18,783,734.56	193,932,203.55	9.69%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

### 十三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.20
分配预案的股本基数 (股)	469,593,364
现金分红总额 (元) (含税)	9,391,867.28
可分配利润 (元)	480,343,066.64
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
现金分红政策:	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>经瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙) 审计确认, 2014 年度母公司实现净利润 383,347,961.48 元, 加上母公司年初未分配利润 144,721,699.90 元, 减去 2014 年度公司按章程计提的法定盈余公积金人民币 38,334,727.46 元, 减去本年度支付普通股股利 9,391,867.28 元, 2014 年末母公司可供分配利润为 480,343,066.64 元。2014 年末公司合并报表可供分配利润为 347,614,952.51 元。</p> <p>公司 2014 年年度利润分配预案为: 以 2014 年末公司总股本 469,593,364 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 0.20 元 (含税), 合计分配现金 939.19 万元。无资本公积金转增股本方案。本议案尚需提交 2014 年度股东大会审议。</p>	

#### 十四、社会责任情况

适用  不适用

#### 十五、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 01 月 16 日	公司办公场所	电话沟通	个人	公司投资者	股民事诉讼事项进展
2014 年 01 月 21 日	公司办公场所	电话沟通	个人	公司投资者	2013 年度经营业绩及股东构成相关情况
2014 年 02 月 07 日	公司办公场所	电话沟通	个人	公司投资者	2013 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
2014 年 04 月 02 日	公司办公场所	电话沟通	个人	公司投资者	公司是否有资产重组计划、公司各楼盘的具体位置
2014 年 06 月 20 日	公司办公场所	电话沟通	个人	公司投资者	公司及股东承诺事项的解决情况
2014 年 08 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	询问公司股东持股情况
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
2014 年 11 月 27 日	公司办公场所	电话沟通	个人	公司投资者	询问公司日常经营情况及各项目相关情况
2014 年 12 月 11 日	公司办公场所	电话沟通	个人	公司投资者	询问公司年度业绩情况

接待次数	11
接待机构数量	0
接待个人数量	11
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 四、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

### 五、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

适用  不适用

2014年8月7日，公司之子公司深圳市宝鹏物流有限公司（以下简称“宝鹏物流公司”）与深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆公司”）签署了《股权转让协议》，赛德隆公司将持有的深圳市凯方实业发展有限公司（以下简称“凯方实业公司”）30%股权，以转让价格为人民币850万元转让予宝鹏物流公司。股权转让于2014年11月6日执行完毕。股权转让后宝鹏物流公司持有凯方实业公司100%的股权，赛德隆公司不再持有凯方实业公司股权。



## 2、出售资产情况

适用  不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
通过证券交易二级市场卖出	招商证券无限售条件流通股	2014年8月20日前后	1,913	1,719	增加公司现金流	32.34%	证券市场价格	否	无	是	——	2014年08月21日	2014-24

## 3、企业合并情况

适用  不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

## 六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

## 七、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期发生额 (万元)	期末余额 (万元)
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	应付关联方债务	2012 年 5 月公司收购中国宝安集团股份有限公司、中国宝安集团投资有限公司持有的惠州市宝安房地产开发有限公司 100% 股权暨关联交易事项形成的往来款	否	24,490.56	-24,490.56	0
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控股股东	应付关联方债务	2010 年 3 月公司转让西安鸿基运输有限公司 100% 股权时，公司代新鸿泰公司收取且尚未支付完毕的股权受让款（新鸿泰公司持有先鸿基运输 20% 股权）	否	162.54	-162.54	0

## 5、其他关联交易

适用  不适用

报告期内发生的其他关联交易见财务报表附注。

## 八、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

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	年末余额	年初余额
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
合计	7,300,944.00	9,734,592.00

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。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

## 2、担保情况

适用  不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
无								
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳市宝鹏物流有 限公司	2012年04 月21日	2,000	2012年05月 02日	1,380	连带责任保 证;抵押	2012.5.24-20 14.5.24	是	否
深圳市鸿基物流有 限公司	2012年08 月25日	8,000	2012年08月 21日	7,000	连带责任保 证;抵押	2012.8.23-20 14.2.13	是	否
惠州宝安房地产开 发有限公司	2012年10 月13日	45,000	2012年10月 18日	29,390	连带责任保 证;抵押	2012.11.2-20 15.10.16	否	否
湖南宝安鸿基房地	2012年12	9,000	2012年12月	6,000	连带责任保	2012.12.24-2	否	否

产开发有限公司	月 11 日		24 日		证;抵押	015.11.10		
深圳市鸿基物业管理有限	2013 年 01 月 19 日	6,000	2013 年 02 月 20 日	3,450	连带责任保 证;抵押	2013.2.20-20 18.2.1	否	否
深圳市宝鹏物流有 限公司	2013 年 03 月 21 日	5,000	2013 年 04 月 06 日	5,000	连带责任保 证;抵押	2013.4.28-20 14.4.6	是	否
惠东县宝安鸿基房 地产开发有限公司	2013 年 04 月 27 日	25,000	2013 年 04 月 19 日	19,240	连带责任保 证;抵押	2013.4.19-20 16.4.18	否	否
深圳市鸿基物流有 限公司	2013 年 06 月 28 日	5,000	2013 年 07 月 01 日	4,000	连带责任保 证;抵押	2013.7.1-201 4.2.1	是	否
深圳市鸿基物流有 限公司	2013 年 07 月 06 日	10,000	2013 年 08 月 01 日	7,600	连带责任保 证;抵押	2013.8.1-201 4.8.1	是	否
深圳市鸿基物流有 限公司	2013 年 08 月 29 日	1,000	2013 年 09 月 02 日	1,000	连带责任保 证	2013.9.2-201 4.9.1	是	否
深圳市鸿基物流有 限公司	2014 年 01 月 07 日	7,000	2014 年 05 月 26 日	6,000	连带责任保 证;抵押	2014.5.26-20 15.6.15	否	否
深圳市鸿基物流有 限公司	2014 年 01 月 23 日	13,000	2014 年 02 月 28 日	13,000	连带责任保 证	2014.2.28-20 15.5.28	否	否
深圳市鸿基物流有 限公司	2014 年 01 月 23 日	12,000	2014 年 01 月 27 日	12,000	连带责任保 证	2014.1.27-20 15.2.12	否	否
深圳市宝鹏物流有 限公司	2014 年 04 月 08 日	6,000	2014 年 04 月 04 日	6,000	连带责任保 证	2014.4.4-201 5.4.4	否	否
深圳市鸿基物流有 限公司	2014 年 08 月 28 日	11,000	2014 年 09 月 05 日	11,000	连带责任保 证	2014.9.5-201 5.9.4	否	否
深圳市鸿基物流有 限公司	2014 年 12 月 27 日	1,000	2015 年 01 月 04 日	1,000	连带责任保 证	2015.1.4-201 5.12.31	否	否
深圳市鸿基物流有 限公司	2014 年 12 月 27 日	2,000	2015 年 01 月 05 日	2,000	连带责任保 证;抵押	2015.1.5-201 5.9.5	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)			52,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				52,900
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)			137,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)				106,080
公司担保总额 (即前两大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)			52,000	报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2)				52,900
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3)			137,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				106,080
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				83.61%				
其中:								

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	106,080
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	42,641
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	106,080
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无

采用复合方式担保的具体情况说明

公司对部分全资控股子公司的担保方式，除提供连带责任保证外，还以部分土地使用权、房地产项目在建工程、物业及控股子公司股权提供抵押。

### (1) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 4、其他重大交易

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

## 九、承诺事项履行情况

### 1、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”）	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	履行中

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				

**2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明**

适用  不适用

**十、聘任、解聘会计师事务所情况**

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所
境内会计师事务所报酬（万元）	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	三年
境内会计师事务所注册会计师姓名	侯立勋、肖玲

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

经公司2013年年度股东大会审议通过，公司续聘瑞华会计师事务所为公司2014年度内部控制审计单位，审计费为人民币壹拾万元整。

**十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

适用  不适用

**十二、处罚及整改情况**

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

**十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况**

适用  不适用

## 十四、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、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。（公告编号2011-28、2012-45、2013-29、2014-30）

2、截止本报告期内，公司陆续收到广东省深圳市中级人民法院《应诉通知书》等相关法律文书，深圳中院分别立案受理胡长青等124人（以下简称“原告”）诉公司证券虚假陈述责任纠纷案。原告认为：因公司2007年3月19日《澄清公告》及2006年至2009年年度报告未如实披露“代持股”问题，中国证券监督管理委员会分别对公司及相关人员给予了行政处罚。公司的虚假陈述行为使原告蒙受重大损失，原告请求法院依法判令赔偿投资差额损失，佣金损失、印花税损失及上述所涉资金利息损失。2014年12月，公司收到深圳中院（2013）深中法商初字第5号、第6号、第9号至第30号、第41号，（2014）深中法商初字第11号至第27号、第36号至第52号、第115号至第128号、第148号至第154号、第156号至第161号《民事判决书》共计86份。深圳中院认为，“被告虚假陈述行为没有对其股价形成实质性影响，包括原告在内的投资者的损失，是证券市场其他因素导致的个股股价变化而发生的，与被告虚假陈述行为没有因果关系。因原告投资损失与被告虚假陈述行为之间没有关联，本案也就不再涉及原告损失的计算和赔偿问题，故原告诉讼请求被告赔偿其损失没有事实和法律依据。本院不予支持”。“判决如下：驳回原告的诉讼请求。本案案件受理费由原告负担”。目前，124宗股民诉公司虚假陈述案有38宗正在一审阶段；46宗已生效；其余40宗申请上诉，待二审判决结果。（公告编号2014-35）

## 十五、公司子公司重要事项

适用  不适用

## 十六、公司发行公司债券的情况

适用  不适用



## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	5,154,918	1.10%						5,154,918	1.10%
2、国有法人持股	2,145,000	0.45%						2,145,000	0.45%
3、其他内资持股	3,009,918	0.64%						3,009,918	0.61%
其中：境内法人持股	2,860,000	0.61%						2,860,000	0.61%
境内自然人持股	149,918	0.03%						149,918	0.00%
二、无限售条件股份	464,438,446	98.90%						464,438,446	98.93%
1、人民币普通股	464,438,446	98.90%						464,438,446	98.93%
三、股份总数	469,593,364	100.00%						469,593,364	100.00%

股份变动的原因

适用  不适用

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

#### 2、限售股份变动情况

适用  不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

适用  不适用

## 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

√ 适用 □ 不适用

截止报告期末，公司股份总数及股东结构未发生变动。

## 3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

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	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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		92,962,319	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		69,909,605	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	基金、理财产品等	4.82%	22,629,672			22,629,672		
张素芬	境内自然人	1.60%	7,520,000			7,520,000		
钟坚龙	境内自然人	0.91%	4,263,925			4,263,925		
华宝信托有限责任公司—时节好雨 18 号集合资金信托	基金、理财产品等	0.82%	3,853,453			3,853,453		
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			3,598,394		
佟旭	境内自然人	0.75%	3,538,318			3,538,318		
骆长兴	境内自然人	0.61%	2,885,045			2,885,045		
深圳开道投资有限公司	境内一般法人	0.61%	2,860,000			2,860,000	质押	2,860,000
							冻结	2,860,000

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	不适用		
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。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末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
前海人寿保险股份有限公司—自有资金华泰组合	22,629,672	人民币普通股	22,629,672
张素芬	7,520,000	人民币普通股	7,520,000
钟坚龙	4,263,925	人民币普通股	4,263,925
华宝信托有限责任公司—时节好雨 18 号集合资金信托	3,853,453	人民币普通股	3,853,453
上海银利伟世投资管理有限公司	3,598,394	人民币普通股	3,598,394
佟旭	3,538,318	人民币普通股	3,538,318
骆长兴	2,885,045	人民币普通股	2,885,045
骆鉴林	2,668,014	人民币普通股	2,668,014
前 10 名无限售流通股股东之间, 以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	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。4、公司自然人股东骆鉴林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 2,668,014 股, 合计持有公司股票 2,668,014 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未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

公司不存在控股股东情况的说明

截止2014年12月31日，公司第一大股东中国宝安集团控股有限公司，持股比例为19.80%，第二大股东为深圳市东鸿信投资发展有限公司，持股比例为14.89%。公司董事会成员11名，含7名非独立董事，4名独立董事。7名非独立董事中1名由职工代表出任，其余6名非独立董事由董事会提名，其中3名董事在第一大股东的关联单位任职，2名董事在第二大股东及关联单位任职，另外1名董事在其他单位任职。故公司不存在控股股东及实际控制人。

控股股东报告期内变更

适用  不适用

### 3、公司实际控制人情况

公司不存在实际控制人情况的说明

截止2014年12月31日，公司第一大股东中国宝安集团控股有限公司，持股比例为19.80%，第二大股东为深圳市东鸿信投资发展有限公司，持股比例为14.89%。公司董事会成员11名，含7名非独立董事，4名独立董事。7名非独立董事中1名由职工代表出任，其余6名非独立董事由董事会提名，其中3名董事在第一大股东的关联单位任职，2名董事在第二大股东及关联单位任职，另外1名董事在其他单位任职。故公司不存在控股股东及实际控制人。

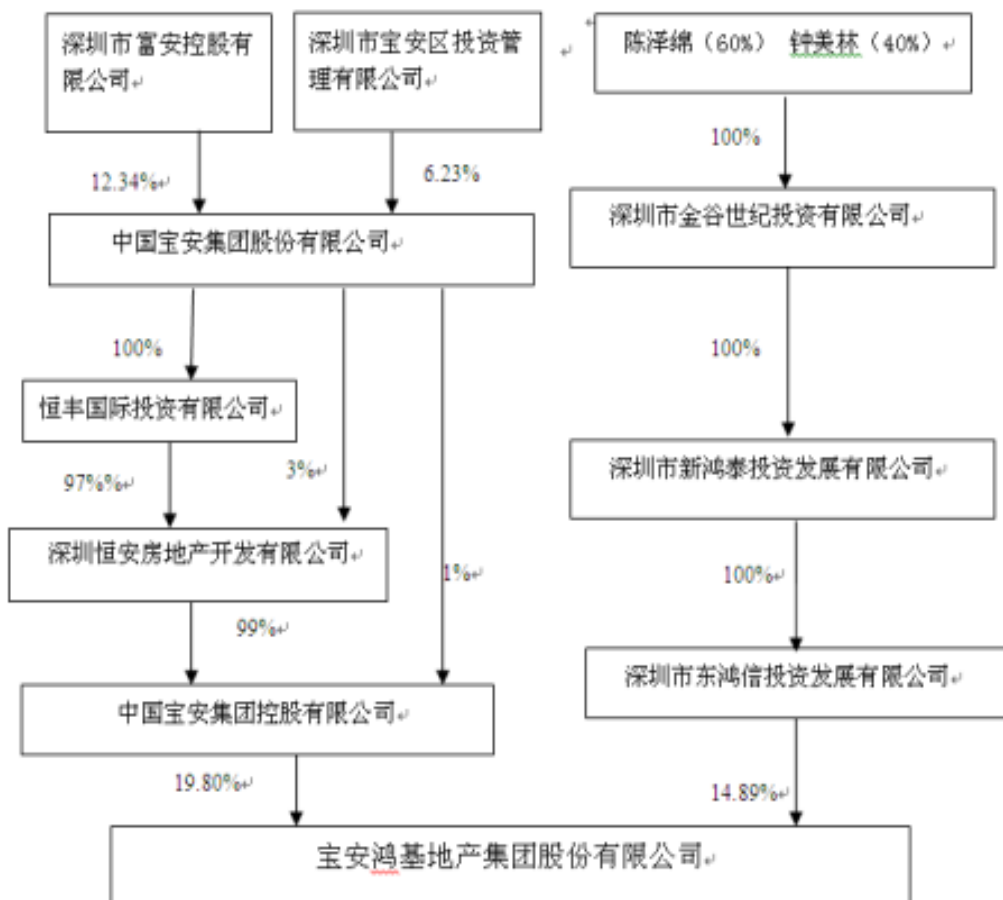
公司最终控制层面是否存在持股比例在 10%以上的股东情况

是  否

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

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



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动
中国宝安集团控股有限公司	钟征宇	1993 年 07 月 16 日	22056854-6	2000 万元	科技项目投资及开发；金属材料，建筑材料，五金矿产品，机电产品，土特产品的购销（不含专营、专卖、专控商品）。
深圳市东鸿信投资发展有限公司	陈泽绵	1999 年 07 月 20 日	71522062-1	1000 万元	投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；电脑及外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发（不含医药及限制项目）；物业管理；物业租赁。

#### 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用  不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
陈泰泉	董事长	现任	男	52	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
陈泽绵	副董事长	现任	男	42	2013年07月05日	2015年06月26日	0	0	0	0
周非	董事、总经理	现任	女	53	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
陈匡国	董事	现任	男	31	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
张育新	董事	现任	男	65	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
陈栩	董事	现任	男	34	2013年07月05日	2015年06月26日	0	0	0	0
于小镭	董事	现任	男	52	2013年07月05日	2015年06月26日	0	0	0	0
徐志新	独立董事	现任	男	46	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
陈伟强	独立董事	现任	男	53	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
梁发贤	独立董事	现任	男	54	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
邓远帆	独立董事	现任	男	50	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
骆文明	监事长	现任	男	51	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
尤明天	监事	现任	男	57	2012年06月01日	2015年06月26日	0	0	0	0
陈昌华	监事	现任	男	64	2012年06月26日	2015年06月26日	0	0	0	0
唐晖	常务副总经理	现任	男	53	2013年01月04日	2015年06月26日	0	0	0	0

罗伟光	副总经理	离任	男	61	2012年06月26日	2014年12月11日	199,891	0	0	199,891
陈汉忠	副总经理	离任	男	62	2009年06月30日	2014年12月11日	0	0	0	0
沈蜀江	副总经理、 董事会秘书	现任	女	44	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
李洞明	副总经理	现任	男	49	2014年12月11日	2015年06月26日	0	0	0	0
钟民	财务总监	现任	男	47	2009年06月30日	2015年06月26日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	199,891	0	0	199,891

## 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

### （一）董事

1、陈泰泉：董事长。男，1963年2月出生，管理工程研究生。深圳市人民检察院特约检查员、民建广东省委常委、民建深圳市委副主委、深圳市人大常委。历任新城友谊公司经理、宝安外轮商品供应公司总经理、宝安集团总裁助理、副总裁，宝安集团第七届、第八届、第九届、第十届董事。现任中国宝安集团股份有限公司（以下简称“宝安集团”）董事局常务副主席兼执行总裁。

2、陈泽绵：副董事长。男，1973年2月出生，现任深圳市金谷世纪投资有限公司法定代表人、董事长，深圳市新鸿泰投资发展有限公司法定代表人、执行董事，深圳市东鸿信投资发展有限公司法定代表人、执行董事。

3、周非：董事兼总经理、公司党委书记。女，1962年4月出生，大学本科学历，高级工程师，中共党员。曾任宝安集团海南公司总经理助理、副总经理、常务副总经理，宝安集团地产开发部部长助理、副部长、规划设计总监等职务。

4、陈匡国，董事。男，1984年出生。2001年8月—2006年6月期间分别在英国剑桥贝尔语言学校、剑桥MPW学校和ALEVEL、剑桥艺术与科学学院、英国创艺大学读书。2006年7月加入宝安集团，曾任唐人药业有限公司高级项目经理，现任宝安集团第十二届董事局董事，宝安集团金融投资部常务副总经理。

5、张育新：董事。男，1950年12月出生，研究生学历，高级政工师，中共党员。曾任中山大学教师、深圳大学人事处副处长、深圳市委组织部办公室副主任、调研处处长、宝安集团办公室主任、人力资源总监、本公司第六届监事会监事等职务。现任宝安集团工会主席、党委副书记、纪委书记。



6、陈栩：董事，男，1981年出生，大专学历。现任深圳市金谷世纪投资有限公司总经理、深圳市新鸿泰投资发展有限公司总经理、深圳市东鸿信投资发展有限公司总经理。

7、于小镭：董事，男，1963年9月出生，财政部科研所博士，注册会计师、注册资产评估师、注册税务师、注册证券分析师。曾任财政部干部，曾在财政部中华财务会计咨询公司、中华会计师事务所、岳华集团会计师事务所、亚太中汇会计师事务所、君之创证券投资咨询有限公司、中企港咨询集团等从事投资银行、股权投资、财务顾问、财务审计和评估工作。现任中企高达（北京）投资基金管理有限公司董事长、中企港资本集团董事长、厦门大学、中央财经大学、首都经贸大学、天津财经大学兼职教授、兼任万通地产、新黄浦置业、西王食品、合肥合锻机床股份有限公司独立董事。

8、徐志新：独立董事。男，1969年7月出生，本科学历，中国政法大学国际法研究生课程班结业，中共党员。曾任湖北省黄冈市罗田县第二律师事务所副主任、公证处主任、司法局副局长、法律援助中心律师，广东中安律师事务所合伙人等职务。2008年5月起任北京市地平线律师事务所合伙人。

9、陈伟强：独立董事。男，1962年9月出生，研究生学历，中国民主建国会会员。曾任河南省开封第一律师事务所律师、深圳市宝安律师所律师。1997年起任广东深天正律师事务所合伙人、主任。

10、梁发贤，独立董事。男，1961年2月出生，本科学历，注册会计师，中共党员。曾任广东省大旺集装箱厂计财科出纳、主办会计；深圳市宝安县审计局、宝安会计师事务所审计员和项目负责人；龙岗区审计局副局长、科长；龙岗会计师事务所所长。1998年1月起任深圳市宝龙会计师事务所有限公司首席合伙人、所长。

11、邓远帆，独立董事。男，1965年5月出生，本科学历，律师，中共党员。曾任紫金县司法局文员、福田区纪委监察局科员、宝安集团股份科长、纪委委员、监事；广东益商律师事务所律师；广东君道律师事务所律师；2007年1月至2011年6月，任广东圣方律师事务所合伙人、律师；2011年7月至今，任上海市锦天城（深圳）律师事务所高级合伙人、律师。

## （二）监事

1、骆文明，监事会主席。男，1964年1月出生，大专学历，审计师，中共党员。曾任广东省龙川县供销社主任会计，宝安集团监察审计部部长、计划财务部部长、成本管理部部长；现任宝安集团审计长。

2、尤明天：监事，公司党委副书记。男，1958年2月出生，高级政工师，中共党员。曾任公司人事部经理、监事会主席，党委副书记、纪检书记、工会主席，深圳市东鸿信投资发展有限公司董事长、总经理等职务。现兼任福建东南广播电视网络有限公司董事。

3、陈昌华：监事。男，1951年10月出生，研究生学历，高级政工师，中共党员。曾任洛阳市教育学院团委负责人，洛阳市委宣传部文教科科长，洛阳市文联副主席，宝安集团宣传部副部长、部长，品牌部

部长，办公室常务副主任等职务；现任宝安集团机关工会主席。

(三) 其他高级管理人员

1、唐晖：常务副总经理。男，1962年出生，大学本科学历，高级工程师。1992年加入宝安集团，曾任宝安集团海南实业公司开发部、工程部部门经理、副总工程师；1999年12月至2009年9月曾任宝安集团成本管理部高级项目经理、总监助理、副总监；2009年9月至2012年12月曾任宝安集团山东宝安房地产公司董事长、宝安集团天津宝安房地产公司总经理。

2、沈蜀江：2009年6月30日起任副总经理兼董事会秘书，董事会办公室主任。女，1971年10月出生，本科学历，经济师，中共党员。曾任公司总经理办公室秘书、董事局办公室副主任、证券事务代表。

3、李洞明：副总经理。男，1966年出生，毕业于湖南大学给排水专业，本科学历，工程师。曾任深圳市恒基物业管理公司董事长、惠州市宝安房地产开发有限公司董事长兼总经理。

4、钟民：2009年6月30日起任财务总监兼财务经理。男，1968年6月出生，大专学历，会计师。曾任深圳恒安房地产开发公司会计、宝安集团海南公司会计、财务部长等职务。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
骆文明	中国宝安集团控股有限公司	监事	2009年02月23日	—	否
陈泽绵	深圳市东鸿信投资发展有限公司	法定代表人、执行（常务）董事	2013年01月17日	2016年01月16日	否
陈栩	深圳市东鸿信投资发展有限公司	副总经理	2014年07月28日	2017年07月27日	否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈泰泉	中国宝安集团股份有限公司	董事局常务副主席、执行总裁	2013年05月29日	2016年05月28日	是
陈泽绵	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	法定代表人、执行（常务）董事	2013年01月17日	2016年01月16日	否
陈泽绵	深圳市金谷世纪投资有限公司	执行（常务）董事	2013年01月15日	2016年01月14日	否
陈匡国	中国宝安集团股份有限公司	董事、金融投资部	2013年05月	2016年05月28日	是

		常务副总	29 日	日	
陈栩	深圳市金谷世纪投资有限公司	副总经理	2014 年 07 月 25 日	2017 年 07 月 24 日	否
陈栩	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	副总经理	2014 年 07 月 28 日	2017 年 07 月 27 日	否
于小镭	新黄浦置业	独立董事	2008 年 8 月	——	是
于小镭	西王食品	独立董事	2010 年 8 月	——	是
于小镭	合肥合锻机床股份有限公司	独立董事	2012 年 9 月	——	是
骆文明	中国宝安集团股份有限公司	审计长	2013 年 05 月 29 日	2016 年 05 月 28 日	是
尤明天	福建东南广播电视网络有限公司	董事	2008 年 3 月	——	否
徐志新	北京市地平线律师事务所	合伙人、律师	2008 年 05 月 01 日	——	是
徐志新	深圳零七股份有限公司	法律顾问	2008 年 01 月 01 日	——	是
徐志新	清华大学法学院	法律硕士联合导师	2010 年 01 月 01 日	——	是
陈伟强	广东深天正律师事务所	律师、主任	1996 年 01 月 01 日	——	是
梁发贤	深圳市宝龙会计师事务所有限公司	首席合伙人、注册会计师	1998 年 01 月 01 日	——	是
梁发贤	深圳市宝龙诚资产评估有限公司	监事	2009 年 03 月 01 日	——	是
邓远帆	上海市锦天城（深圳）律师事务所	高级合伙人、律师	2011 年 07 月 01 日	——	是

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》的有关规定，股东大会决定董事、监事报酬，董事会决定高级管理人员报酬。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	董事、监事报酬确定依据：公司董事（含独立董事）、监事津贴由公司股东大会审议决定，按照股东大会决议的津贴标准发放； 高管报酬确定依据：公司高管的薪酬结构为：基本年薪+业绩薪酬+奖金。其中： 一、基本年薪：按各自职级档位发放；二、业绩薪酬：根据年终个人业绩考核成绩，与基本年薪挂钩；根据于年初制订的高级管理人员年度《绩效责任书》，董事会对高管半年度、年度绩效完成情况予以考核，作为高管业绩薪酬的发放依据。三、奖金的计提与公司年度业绩挂钩。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司严格按照董事、监事、高级管理人员薪酬的决策程序与确定依据支付薪酬，实际支付情况详见下表。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额（税前）	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬（税后）
陈泰泉	董事长	男	52	现任	12	0	10
陈泽绵	副董事长	男	42	现任	12	0	10
周非	董事、总经理	女	53	现任	120	0	87
陈匡国	董事	男	31	现任	12	0	10
张育新	董事	男	65	现任	12	0	10
陈栩	董事	男	34	现任	12	0	10
于小镭	董事	男	52	现任	12	0	10
徐志新	独立董事	男	46	现任	12	0	10
陈伟强	独立董事	男	53	现任	12	0	10
梁发贤	独立董事	男	54	现任	12	0	10
邓远帆	独立董事	男	50	现任	12	0	10
骆文明	监事长	男	51	现任	6	0	5
尤明天	监事	男	57	现任	47	0	35
陈昌华	监事	男	64	现任	18	0	16
唐晖	常务副总经理	男	53	现任	67	0	50
陈汉忠	副总经理	男	62	离任	66	0	49
罗伟光	副总经理	男	61	离任	74	0	57
沈蜀江	副总经理、董事会秘书	女	44	现任	60	0	44
李洞明	副总经理	男	49	现任	33	0	24
钟民	财务总监	男	47	现任	66	0	49
合计	--	--	--	--	677	0	516

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

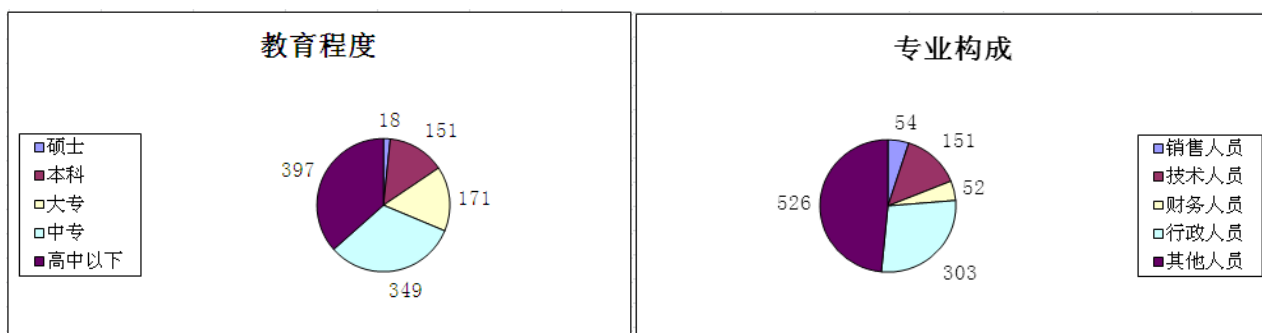
姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈汉忠	副总经理	离任	2014 年 12 月 11 日	退休
罗伟光	副总经理	离任	2014 年 12 月 11 日	退休
李洞明	副总经理	聘任	2014 年 12 月 11 日	董事会聘任

## 五、公司员工情况

### 1、员工人数

截止报告期末，公司在职员工总数1086人，其中：

在职员工总数	学历结构	职称结构	年龄结构	人员构成
总数：1086 人	博士 0 人	高级 15 人	≤25岁 209人	生产人员 0人
其中：	硕士（研究生）18人	中级 58 人	26-30岁 213人	销售人员 54人
男 715 人	学士（本科）151人	初级 32 人	31-35岁 144人	技术人员 151 人
女 371 人	大专 171人		36-40岁 148人	财务人员 52 人
	中专 349人		41-45岁 169人	行政人员 303人
	高中以下 397人		46-50岁 127人	其他人员 526人
			51-55岁 53人	
			≥56岁 23人	



说明：离退休员工11人，费用由社保基金统筹解决

### 2、公司目前薪酬政策

公司整体薪酬体系继续贯彻“对外有竞争力，对内兼顾效率公平”原则。公司员工薪酬、福利水平在市场调查的基础上，根据公司的经营效益状况会进行适当调整；年终奖则根据公司全年经营效益及各部门指标完成情况确定。

### 3、公司培训计划

员工培训是公司人力资源管理的重点。公司一直十分重视员工的培训与发展工作，公司结合公司现状、年度计划、岗位性质与职责、以及员工学习需求，制定有效合适的培训计划。包括新员工入职培训、在职人员业务培训、一线员工的操作技能培训、管理者提升培训、业余学习等，不断提高员工的整体素质，实现公司与员工的双赢共进。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求，不断完善公司法人治理结构。公司股东大会、董事会及各专门委员、独立董事、监事会、经理层等公司治理结构和高级管理人员认真履行职责，公司治理情况符合《上市公司治理准则》、中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。报告期公司在公司治理方面重点开展的工作有：

#### （一）继续推进公司内部控制规范实施工作

2011年以来，随着公司产业结构的调整完毕，围绕打造专业房地产上市公司的战略目标，公司建立并健全与公司发展战略相匹配的内部控制管理体系，通过内控管理系统的建立与优化、房地产类专业管理工具的运用，内部控制管理水平得到不断提升。报告期内，公司按照2014年度内控实施计划，继续推进公司内部控制实施工作，完成了2013年度内控自评、年度内控审计工作、2014半年度及年度内控自评。

#### （二）贯彻落实中国证监会及深圳证监局有关现金分红事项的要求

公司严格执行《公司章程》及《未来三年股东回报规划（2012-2014）》相关规定，在满足公司正常生产经营的资金需求情况下，将坚持以现金分红为主的分配政策，并充分考虑和听取股东（特别是中小投资者）、独立董事的意见。2012年度、2013年度公司现金分红金额分别为1878万元、939万元，2014年公司拟现金分红金额为939万元，均不低于当年实现的可分配利润的10%。利润分配方案充分考虑了各股东，特别是中小股东实现稳定现金收入预期的要求，充分表明了公司重视投资者保护工作和积极回报投资者意愿。

#### （三）开展“内幕交易防控”专题学习活动

报告期内，公司开展了“内幕交易防控”专题学习活动，公司董事、监事、高管及各部门员工参与了此次专题学习活动，提高了大家对于防范内幕交易的认识，强化了董事、监事、高管及其他可能接触内幕信息相关人员的自觉守法意识，强化了防范内幕交易的自觉性和主动性。

#### （四）公司治理其他相关工作

公司按照《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》要求，及时清查与关联方的资金往来情况，向深圳证监局报送关联方资金往来情况统计表。

报告期内，公司不存在违规向大股东提供未公开信息的公司治理非规范情况。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是  否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、投资者保护工作公司始终贯彻执行《关于做好上市公司投资者保护宣传工作的通知》，不断提高投资者关系管理水平，推进投资者关系管理。在公司网站上转载投资者保护宣传相关内容，增加投资者对公司的了解途径，积极引导投资者树立理性投资、长期投资的理念，切实保障投资者合法权益，构建公司投资者关系保护的长效机制。

2、内幕知情人登记管理制度的建立及执行情况推进内幕交易防控体系建设，有效执行了《内幕信息知情人登记制度》，公司建立了内幕信息知情人管理档案。报告期内，公司在定期报告披露、重大事项公告前等股票买卖“窗口期”均提醒董事、监事、高管及相关内幕知情人不得违规买卖股票，公司董事、监事、高管及内幕信息知情人遵循了相关规定，没有发生因涉嫌内幕交易被监管部门采取监管措施及行政处罚的情形。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年度股东大会	2014 年 04 月 18 日	1、董事会 2013 年工作报告；2、监事会 2013 年度工作报告；3、公司 2013 年年度报告；4、公司 2013 年度财务决算报告；5、公司 2013 年度利润分配议案；6、关于续聘 2014 年度财务及内控审计单位的议案。	所有议案表决通过	2014 年 04 月 19 日	2014-18

### 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2014 年度第一次临时股东大会	2014 年 01 月 22 日	1、关于为深圳市鸿基物流有限公司向上海银行深圳分行申请流动资金贷款额度 7000 万元提供担保的议案；2、关于授权公司为全资控股子公司——深圳市鸿基物流有限公司贷款 3.6 亿元额度提供担保的议案；3、关于授权公司为全资控股子公司——深圳市宝鹏物流有限公司贷款 9000 万元额度提供担保的议案；4、关于授权公司为全资控股子公司——陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	所有议案表决通过	2014 年 01 月 23 日	2014-06

		贷款 2 亿元额度提供担保的议案；5、关于授权公司为全资控股子公司——东莞市宜久房地产开发有限公司贷款 2 亿元额度提供担保的议案；6、关于授权公司为全资控股子公司——湖南宝安鸿基房地产开发有限公司贷款 1.2 亿元额度提供担保的议案；7、关于授权公司为全资控股子公司——深圳市龙岗鸿基发展有限公司贷款 4000 万元额度提供担保的议案			
2014 年度第二次临时股东大会	2014 年 12 月 26 日	1、关于授权公司为全资控股子公司——深圳市鸿基物流有限公司融资 4.8 亿元额度提供担保的议案；2、关于授权公司为全资控股子公司——陕西宝安鸿基房地产开发有限公司融资 4 亿元额度提供担保的议案；3、关于授权公司为全资控股子公司——深圳市宝鹏物流有限公司融资 3.1 亿元额度提供担保的议案；4、关于授权公司为全资控股子公司——东莞市宜久房地产开发有限公司融资 1.5 亿元额度提供担保的议案；5、关于授权公司为全资控股子公司——深圳市龙岗鸿基发展有限公司贷款 9000 万元额度提供担保的议案；6、关于授权公司为全资控股子公司——湖南宝安鸿基房地产开发有限公司融资 1.5 亿元额度提供担保的议案；7、关于授权公司为全资控股子公司——惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司融资 6 亿元额度提供担保的议案；8、关于授权公司为全资控股子公司——西安深鸿基房地产开发有限公司融资 1 亿元额度提供担保的议案	所有议案表 决通过	2014 年 12 月 27 日	2014-36

### 3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 三、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
徐志新	12	1	8	3	0	是
陈伟强	12	4	8	0	0	否
梁发贤	12	4	8	0	0	否
邓远帆	12	3	8	1	0	否
独立董事列席股东大会次数						3

连续两次未亲自出席董事会的说明

独立董事徐志新因在外地出差，连续两次未亲自出席董事会。



## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事按照监管法规和公司《独立董事制度》的要求，认真履行了职责：

（1）参加董事会会议及股东大会。按时出席董事会、股东大会；对于提交会议决策的重大事项，都事先对公司提供的资料进行了认真审核，为决策做了充分准备工作，并在此基础上独立、客观、审慎地行使表决权，提出了合理建议。

（2）积极参与董事会专业委员会工作，对涉及公司定期财务报告、年度审计单位的履职评价及续聘、内控工作开展及实施、内控自我评价、高管绩效跟踪与考核等事项发表意见，对公司薪酬与绩效管理的进一步完善提出建议，切实维护了公司和股东特别是社会公众股股东的利益，有利于发挥董事会在公司治理中的核心作用。

（3）保持与公司管理层沟通，详实地听取相关人员的汇报，对公司下属企业进行现场考察，深入了解日常经营和各项建设进展情况，对公司的重大事项进展能够做到及时了解和掌握。

（4）发表独立意见。报告期内，独立董事对高管聘任、对外担保事项等事项发表了独立意见，切实履行了独立董事的监督职责。

（详见巨潮资讯网[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)刊载的公司独立董事述职报告）

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### （一）审计委员会工作情况

#### 1、日常工作

2014年度，审计委员会共召开五次会议。主要审议通过了公司定期财务报告、年度审计单位履职评价及续聘、内控自评报告等。除各项日常事务外，本年度，审计委员会通过不定期与公司经营层的沟通，重点关注了公司内部控制规范开展、实施情况,协助公司规避风险。

独立董事积极支持公司审计部履行审计职能，审阅公司内部控制制度的建立和健全及执行情况报告，对整个内部控制制度的建设及执行过程中存在的问题提出了意见和建议，促进公司不断完善内部控制体系，加大内部控制制度的执行力度，认真履行审计委员会委员的职责。

#### 2、审计委员会在公司2014年度审计过程中的履职说明

2014年末，审计委员会与内部审计部门经过与会计师事务所沟通，确定了公司年度财务报告审计工作的时间安排；委员审阅了公司编制的财务会计报表（未经审计），发表了书面意见。审计委员会认为：公司2014年度财务会计报表基本反映了公司报告期的财务状况和经营成果及现金流量，同意以此财务报表为

基础进行年度的财务审计工作。在审计过程中，审计委员会与内部审计部门与主要项目负责人进行沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，及时反馈给公司有关部门，全程跟踪督促年报审计工作。在会计师出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，审计委员会第二次形成书面意见，同意以此审计报告为基础制作公司2014年度报告正文及其摘要，提交董事会审议。

## （二）薪酬与考核委员会履职情况

2014年，董事会薪酬与考核委员会年初组织了2013年度高层管理人员的绩效考核，提出考核结果运用建议；及时组织签订公司高级管理人员2014年度绩效责任书，完成一、三季度绩效跟踪促进，并组织了2014年中期和年度考核，年末组织编制高管2015年度责任书；委员会委员与工作组成员保持沟通，及时掌握集团公司有关薪酬与考核工作情况，专门深入所属项目公司现场对项目开发、经营管理情况进行考察调研，分析研讨改进薪酬与绩效管理的思路、办法，提出要求和意见，确保薪酬与考核相关工作顺利开展。

## 五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司与第一大股东中国宝安集团控股有限公司在业务、人员、资产、机构与财务等方面均实行分开，确保公司独立完整的业务及自主经营能力，其中：

1、资产独立：第一大股东未占用公司资金，公司亦未向第一大股东提供任何担保。

2、人员分开：公司高级管理人员未在第一大股东单位中担任职务，同时亦未在第一大股东单位领取薪酬。

3、业务独立：公司拥有自身独立完整的业务和自主经营权，不受第一大股东的制约。

4、财务独立：公司按照有关法律法规的要求建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与第一大股东严格分开、独立核算。

5、机构分开：公司董事会、监事会及职能机构的设置与运作完全独立于第一大股东。第一大股东除按《公司章程》行使其股东权利外，不干预公司日常经营运作。

## 七、同业竞争情况

适用  不适用

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

董事会薪酬与考核委员会根据公司依据《绩效管理制度》及《董事会薪酬与考核委员会工作规程》，负责组织实施对高级管理人员的绩效管理工作。具体程序为：报告期初董事会确定高级管理人员年度《绩效责任书》，明确各高管年度绩效目标任务；每季度实施绩效跟踪；年中及年度末薪酬与考核委员会组织高级管理人员对照《绩效责任书》的目标任务完成情况自评打分，薪酬与考核委员会组织董事、总经理分别对高管进行考核评分；年终考核分数作为确定个人业绩薪酬和奖金计发的主要依据。

公司高级管理人员薪酬结构为：基本年薪+业绩薪酬+奖金，其中基本年薪按各自职级档位发放，业绩薪酬根据年终个人业绩考核成绩与基本年薪挂钩，奖金总额的计提与公司年度业绩挂钩。

## 第十节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

2011年以来,公司根据财政部、证监会等五部委关于推动上市公司实施内部控制基本规范的总体部署,及深圳证监局颁发的《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》、《关于做好深圳上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系有关工作的通知》要求,持续开展内部控制规范实施相关工作。公司制定了内控实施工作方案,为确保内部控制规范体系建设工作的顺利开展,公司董事长作为内部控制实施工作第一责任人,公司总经理为内部控制实施领导小组组长,下设办公室(日常办公机构设在审计部),公司各部门、下属各单位分别抽调对企业情况熟悉,业务能力强的内控专员,协同开展组织内控建设工作,内部控制实施办公室负责组织落实及协调完成内控自我评价工作。2011年以来,随着公司产业结构的调整完毕,围绕打造专业房地产上市公司的战略目标,公司建立并健全与公司发展战略相匹配的内部控制管理体系,通过内控管理系统的建立与优化、房地产类专业管理工具的运用,内部控制管理水平得到不断提升。报告期内,公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求(以下简称企业内部控制规范体系),结合自身内部控制制度和评价办法,在内部控制日常监督和专项监督的基础上,对公司2014年12月31日(内部控制评价报告基准日)的内部控制有效性进行了评价。评价过程中,公司分析、识别内控体系设计和运行的有效性,发现内部控制缺陷,拟定整改措施并落实整改,汇总编制了内部控制评价报告;同时配合完成公司2014年度内控审计工作。

### 二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定,建立健全和有效实施内部控制,评价其有效性,并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整,提高经营效率和效果,促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性,故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或对控制政策和程序遵循的程度降低,根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

### 三、建立财务报告内部控制的依据

为加强财务基础规范工作，发挥会计的监督职能，公司制定《财务管理制度》，建立统一的会计政策，明确会计核算和财务报告编制程序。公司计划财务部制订统一财务报告编制模板，明确财务报告编制重点关注事项，定期进行财务结算。公司严格执行《独立董事年报工作制度》、《董事会审计委员会年报工作规程》对财务报告审议的相关要求，切实保证财务报告披露的真实、准确和完整。同时，公司注重对财务报告信息的分析利用，于半年度、年度末出具财务报告后，撰写《财务分析报告》供公司管理层经营参考。

### 四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
公司报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 03 月 30 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

### 五、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
宝安鸿基地产集团股份有限公司于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2015 年 03 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网： <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

### 六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司于2010年3月制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，在制度中明确了出现年报信息披露重大差错的情形、认定标准、处理程序和责任追究机制，落实年报信息披露的责任人，加大问责力度，提高公司年报信息编制与披露质量和透明度。报告期内，公司未发生违反《年报信息披露重大差错责任追究制度》规定的情形。

## 第十一节 财务报告



通讯地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层  
Postal Address: 4th Floor of Tower 2, No. 16 Xisihuanzhong Road, Haidian District, Beijing  
邮政编码 (Post Code): 100039  
电话 (Tel): +86(10)88219191  
传真 (Fax): +86(10)88210558

### 审计报告

瑞华审字[2015]48060016 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 2014 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2014 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，公允反映了宝安地产公司 2014 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2014 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

二〇一五年三月二十六日

\_\_\_\_\_  
侯立勋

中国注册会计师

\_\_\_\_\_  
肖 玲

## 合并资产负债表

2014 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、1	544,058,720.94	305,301,443.50
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	六、2	63,332,358.01	5,633,419.55
预付款项	六、3	92,801,155.21	108,191,402.86
应收利息		1,270,127.22	-
应收股利		-	-
其他应收款	六、4	88,558,287.95	77,956,360.60
存货	六、5	3,136,659,262.06	3,106,036,778.13
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	六、6	31,982,451.37	22,561,891.42
<b>流动资产合计</b>		<b>3,958,662,362.76</b>	<b>3,625,681,296.06</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	六、7	9,547,901.81	37,101,699.70
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	六、8	31,955,743.00	39,584,982.74
投资性房地产	六、9	163,783,058.91	183,669,172.81
固定资产	六、10	70,957,418.68	72,604,602.33
在建工程	六、11	-	-
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	六、12	13,409,839.66	14,053,698.20
开发支出		-	-
商誉	六、13	-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	六、14	21,496,781.27	10,442,424.86
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>311,150,743.33</b>	<b>357,456,580.64</b>
<b>资产总计</b>		<b>4,269,813,106.09</b>	<b>3,983,137,876.70</b>

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 页的财务报表由以下人士签署：

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



## 合并资产负债表（续）

2014 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
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、15	440,000,000.00	256,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据	六、16	260,000,000.00	-
应付账款	六、17	495,058,052.83	656,193,737.41
预收款项	六、18	692,064,509.16	389,223,453.86
应付职工薪酬	六、19	9,416,473.38	14,096,134.20
应交税费	六、20	166,559,410.04	180,319,744.35
应付利息	六、21	3,091,610.17	2,608,278.11
应付股利	六、22	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	六、23	88,556,528.45	344,559,855.69
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六、24	533,900,000.00	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>2,690,432,623.84</b>	<b>1,844,787,243.43</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、25	296,900,000.00	865,300,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	六、14	2,011,975.44	8,415,862.05
其他非流动负债	六、26	11,913,971.64	12,150,407.30
<b>非流动负债合计</b>		<b>310,825,947.08</b>	<b>885,866,269.35</b>
<b>负债合计</b>		<b>3,001,258,570.92</b>	<b>2,730,653,512.78</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	六、27	469,593,364.00	469,593,364.00
其他权益工具		-	-
资本公积	六、28	273,752,125.23	292,204,576.03
减：库存股		-	-
其他综合收益	六、29	6,035,926.37	25,247,586.15
专项储备		-	-
盈余公积	六、30	171,774,601.77	128,296,975.75
一般风险准备		-	-
未分配利润	六、31	347,614,952.51	347,315,825.24
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>1,268,770,969.88</b>	<b>1,262,658,327.17</b>
少数股东权益		-216,434.71	-10,173,963.25
<b>股东权益合计</b>		<b>1,268,554,535.17</b>	<b>1,252,484,363.92</b>
<b>负债和股东权益合计</b>		<b>4,269,813,106.09</b>	<b>3,983,137,876.70</b>

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 页的财务报表由以下人士签署：

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

## 合并利润表

### 2014 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
<b>一、营业总收入</b>		<b>1,036,534,229.70</b>	<b>815,110,766.03</b>
其中：营业收入	六、32	1,036,534,229.70	815,110,766.03
<b>二、营业总成本</b>		<b>958,452,357.88</b>	<b>686,831,283.76</b>
其中：营业成本	六、32	692,653,478.93	469,646,721.12
营业税金及附加	六、33	103,745,436.39	69,842,831.52
销售费用	六、34	56,620,433.83	48,055,100.98
管理费用	六、35	78,673,225.57	81,869,190.63
财务费用	六、36	44,721,505.43	20,225,597.15
资产减值损失	六、37	-17,961,722.27	-2,808,157.64
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）	六、38	9,585,029.76	28,725,228.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,629,239.74	-7,986,577.14
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>87,666,901.58</b>	<b>157,004,710.78</b>
加：营业外收入	六、39	12,755,296.02	15,853,096.03
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出	六、40	6,236,945.20	5,012,161.98
其中：非流动资产处置损失		13,102.94	40,382.35
<b>四：利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>94,185,252.40</b>	<b>167,845,644.83</b>
减：所得税费用	六、41	41,011,554.10	64,980,732.50
<b>五：净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>53,173,698.30</b>	<b>102,864,912.33</b>
归属于母公司股东的净利润		53,168,620.57	103,031,902.90
少数股东损益		5,077.73	-166,990.57
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-19,211,659.78</b>	<b>3,618,975.82</b>
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-19,211,659.78	3,618,975.82
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-19,211,659.78	3,618,975.82
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-19,211,659.78	3,618,975.82
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
<b>七、综合收益总额</b>		<b>33,962,038.52</b>	<b>106,483,888.15</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		33,956,960.79	106,650,878.72
归属于少数股东的综合收益总额		5,077.73	-166,990.57
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		0.11	0.22
（二）稀释每股收益		0.11	0.22

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 页的财务报表由以下人士签署：

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

## 合并现金流量表

2014 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,271,099,573.59	941,281,349.98
收到税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六、42	56,709,287.10	149,726,847.36
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,327,808,860.69</b>	<b>1,091,008,197.34</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		730,217,167.64	1,100,464,605.98
支付给职工以及为职工支付的现金		97,283,283.76	91,299,589.39
支付的各项税费		181,814,640.87	157,560,769.59
支付其他与经营活动有关的现金	六、42	386,619,175.31	213,337,129.27
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,395,934,267.58</b>	<b>1,562,662,094.23</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>六、43</b>	<b>-68,125,406.89</b>	<b>-471,653,896.89</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		19,132,596.69	600,000.00
取得投资收益收到的现金		19,924.32	256,850.13
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
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		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>19,152,521.01</b>	<b>17,271,514.06</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,831,328.02	4,700,120.85
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		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,831,328.02</b>	<b>4,700,120.85</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>17,321,192.99</b>	<b>12,571,393.21</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		859,000,000.00	1,005,080,285.67
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>859,000,000.00</b>	<b>1,005,080,285.67</b>
偿还债务支付的现金		539,500,000.00	315,300,000.00
分配股利、利润或偿还利息支付的现金		125,871,142.43	106,075,128.42
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		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>665,371,142.43</b>	<b>421,375,128.42</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>193,628,857.57</b>	<b>583,705,157.25</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>153.44</b>	<b>-2,310.16</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>六、43</b>	<b>142,824,797.11</b>	<b>124,620,343.41</b>
加：期初现金及现金等价物余额		295,757,383.65	171,137,040.24
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>438,582,180.76</b>	<b>295,757,383.65</b>

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 页的财务报表由以下人士签署：

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

## 合并股东权益变动表

### 2014 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	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	469,593,364.00	-	292,204,576.03	-	25,247,586.15	-	128,296,975.75	-	347,315,825.24	-10,173,963.25	1,252,484,363.92
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	469,593,364.00	-	292,204,576.03	-	25,247,586.15	-	128,296,975.75	-	347,315,825.24	-10,173,963.25	1,252,484,363.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-18,452,450.80	-	-19,211,659.78	-	43,477,626.02	-	299,127.27	9,957,528.54	16,070,171.25
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-19,211,659.78	-	-	-	53,168,620.57	5,077.73	33,962,038.52
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	43,477,626.02	-	-52,869,493.30	-	-9,391,867.28
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	43,477,626.02	-	-43,477,626.02	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,391,867.28	-	-9,391,867.28
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-18,452,450.80	-	-	-	-	-	-	9,952,450.81	-8,499,999.99
四、本期期末余额	469,593,364.00	-	273,752,125.23	-	6,035,926.37	-	171,774,601.77	-	347,614,952.51	-216,434.71	1,268,554,535.17

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 页的财务报表由以下人士签署：

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

## 合并股东权益变动表

2014 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										
	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	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
一、上年年末余额	469,593,364.00	-	292,204,576.03	-	21,628,610.33	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	469,593,364.00	-	292,204,576.03	-	21,628,610.33	-	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）综合收益总额	-	-	-	-	3,618,975.82	-	-	-	103,031,902.90	-166,990.57	106,483,888.15
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	-	292,204,576.03	-	25,247,586.15	-	128,296,975.75	-	347,315,825.24	-10,173,963.25	1,252,484,363.92

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 页的财务报表由以下人士签署：

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

## 母公司资产负债表

2014 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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		29,833,511.22	45,908,413.51
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十五、1	18,157,635.52	75,681.68
预付款项		2,800,000.00	-
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	十五、2	1,566,669,806.68	1,173,545,027.07
存货		244,620,338.71	242,040,727.85
划分为持有待售的资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>1,862,081,292.13</b>	<b>1,461,569,850.11</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		9,547,901.81	37,101,699.70
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十五、3	912,372,483.66	919,721,401.68
投资性房地产		44,713,849.62	59,771,062.16
固定资产		4,532,771.14	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		13,394,284.38	13,999,128.98
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		17,165,780.20	19,902,073.06
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,001,727,070.81</b>	<b>1,055,291,844.85</b>
<b>资产合计</b>		<b>2,863,808,362.94</b>	<b>2,516,861,694.96</b>

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 页的财务报表由以下人士签署：

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

## 母公司资产负债表（续）

2014 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
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		16,578,093.00	23,732,395.00
预收款项		14,303,556.00	1,275,141.00
应付职工薪酬		3,649,411.76	6,633,452.76
应交税费		65,222,555.46	17,396,021.28
应付利息		728,722.22	550,000.00
应付股利		1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款		1,038,917,789.00	1,141,206,997.23
划分为持有待售的负债		-	-
一年内到期的非流动负债		180,000,000.00	-
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>1,321,186,167.25</b>	<b>1,192,580,047.08</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		70,000,000.00	200,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		2,011,975.44	8,415,862.05
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>72,011,975.44</b>	<b>208,415,862.05</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,393,198,142.69</b>	<b>1,400,995,909.13</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		469,593,364.00	469,593,364.00
其他权益工具		-	-
资本公积		401,069,523.84	401,069,523.84
减：库存股		-	-
其他综合收益		6,035,926.37	25,247,586.15
专项储备		-	-
盈余公积		113,568,339.40	75,233,611.94
一般风险准备		-	-
未分配利润		480,343,066.64	144,721,699.90
<b>股东权益合计</b>		<b>1,470,610,220.25</b>	<b>1,115,865,785.83</b>
<b>负债和股东权益合计</b>		<b>2,863,808,362.94</b>	<b>2,516,861,694.96</b>

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 页的财务报表由以下人士签署：

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

## 母公司利润表

2014 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
<b>一、营业收入</b>	<b>十五、4</b>	<b>246,291,555.76</b>	<b>58,573,842.99</b>
减：营业成本	十五、4	112,227,291.91	25,888,176.18
营业税金及附加		42,693,029.72	3,323,092.44
销售费用		8,644,169.24	514,222.22
管理费用		39,747,004.13	35,696,649.08
财务费用		2,326,186.93	14,670,933.88
资产减值损失		-21,219,804.15	226,428.61
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）	十五、5	340,467,167.73	-7,430,176.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,348,918.00	-7,708,561.51
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>402,340,845.71</b>	<b>-29,175,836.25</b>
加：营业外收入		113,806.99	15,590,752.32
其中：非流动资产处置利得		-	-
减：营业外支出		-	711,261.34
其中：非流动资产处置损失		-	2,643.34
<b>三：利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>402,454,652.70</b>	<b>-14,296,345.27</b>
减：所得税费用		19,106,691.22	1,813,957.25
<b>四：净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>383,347,961.48</b>	<b>-16,110,302.52</b>
<b>五：其他综合收益的税后净额</b>		<b>-19,211,659.78</b>	<b>3,618,975.82</b>
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-19,211,659.78	3,618,975.82
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-19,211,659.78	3,618,975.82
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4、现金流量套期损益的有效部分		-	-
5、外币财务报表折算差额		-	-
6、其他		-	-
<b>六：综合收益总额</b>		<b>364,136,301.70</b>	<b>-12,491,326.70</b>

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 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

2014 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		241,146,607.76	58,640,206.46
收到税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		249,768,335.86	15,491,377.62
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>490,914,943.62</b>	<b>74,131,584.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		86,090,023.25	109,285,241.54
支付给职工以及为职工支付的现金		34,495,074.91	24,569,647.71
支付的各项税费		13,554,418.61	50,177,910.96
支付其他与经营活动有关的现金		412,118,284.88	47,919,729.93
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>546,257,801.65</b>	<b>231,952,530.14</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-55,342,858.03</b>	<b>-157,820,946.06</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		19,132,596.69	-
取得投资收益收到的现金		19,924.33	278,384.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>19,152,521.02</b>	<b>278,384.68</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		409,198.00	978,676.32
投资支付的现金		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>409,198.00</b>	<b>978,676.32</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>18,743,323.02</b>	<b>-700,291.64</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		70,000,000.00	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		-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>70,000,000.00</b>	<b>550,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		20,000,000.00	300,500,000.00
分配股利、利润或偿还利息支付的现金		29,475,367.28	45,705,959.85
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>49,475,367.28</b>	<b>346,205,959.85</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>20,524,632.72</b>	<b>203,794,040.15</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-16,074,902.29</b>	<b>45,272,802.45</b>
加：期初现金及现金等价物余额		45,908,413.51	635,611.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>29,833,511.22</b>	<b>45,908,413.51</b>

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 页的财务报表由以下人士签署：

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

## 母公司股东权益变动表

2014 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	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	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	-	401,069,523.84	-	25,247,586.15	-	75,233,611.94	-	144,721,699.90	1,115,865,785.83
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	-	401,069,523.84	-	25,247,586.15	-	75,233,611.94	-	144,721,699.90	1,115,865,785.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-19,211,659.78	-	38,334,727.46	-	335,621,366.74	354,744,434.42
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-19,211,659.78	-	-	-	383,347,961.48	364,136,301.70
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	38,334,727.46	-	-47,726,594.74	-9,391,867.28
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	38,334,727.46	-	-38,334,727.46	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,391,867.28	-9,391,867.28
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	-	401,069,523.84	-	6,035,926.37	-	113,568,339.40	-	480,343,066.64	1,470,610,220.25

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 页的财务报表由以下人士签署：

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

## 母公司股东权益变动表

2014 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	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	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	-	401,069,523.84	-	21,628,610.33	-	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、本年初余额	469,593,364.00	-	401,069,523.84	-	21,628,610.33	-	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）其他综合收益	-	-	-	-	3,618,975.82	-	-	-	-16,110,302.52	-12,491,326.70
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	-	401,069,523.84	-	25,247,586.15	-	75,233,611.94	-	144,721,699.90	1,115,865,785.83

载于第 68 页至第 153 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 56 页至第 67 页的财务报表由以下人士签署：

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

## 宝安鸿基地产集团股份有限公司

### 2014 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 2014 年度纳入合并范围的子公司共 23 户, 详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 2 户, 详见本附注七“合并范围的变更”。

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三十六次会议于 2015 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, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布

的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、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》（2014 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 2014 年 12 月 31 日的财务状况及 2014 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 2014 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、重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、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

本公司及主要子公司从事房地产开发行业，正常营业周期超过一年。

#### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定

港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 4、同一控制下和非同一控制下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。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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 5、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。控制是指本公司拥有对被投资方的权

力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。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主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

## （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，仍冲减少数股东权益。

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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在



该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余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、13 “长期股权投资”或本附注四、9 “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。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。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、13、（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。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独

所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 7、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。

## 8、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（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的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。

## 9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。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。

#### 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，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，以及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，按照成本进行后续计量。

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严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益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。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进

行会计处理。

#### (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。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

##### ③财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### （7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

### （8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

### （9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

## 10、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，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

### （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具备以下特征的应收款项，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：①与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；②已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。

**（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。

**11、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。

在建开发成本、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**

存货可变现净值是指在正常经营过程中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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：于领用时按一次摊销法摊销。

## 12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：(1) 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；(2) 决定不再出售之日的可收回金额。

### 13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，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，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位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。

#### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各

项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或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，于发生时计入当期损益。

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

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。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，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。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，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照享有的比例计算归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,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的,投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的,以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本,初始投资成本与投出业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的,取得的对价与业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的,按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理,全额确认与交易相关的利得或损失。

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。此外,如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务,则按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的,本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

### 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、5、(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,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,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采用与被投资单位直接处置相关资产或负

债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，

在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

#### 14、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、20“长期资产减值”。

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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。以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。

#### 15、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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。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。

##### (2) 各类固定资产的折旧方法

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、20“长期资产减值”。

### （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。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。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。

## 16、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、20“长期资产减值”。

## 17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 18、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、20“长期资产减值”。

## 19、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。

## 20、长期资产减值

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。

## 21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要是设定提存计划。主要包括基本养老保险、失业保险等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

## 22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

### 23、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。

### 24、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。

### 25、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。

## 26、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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：(1) 应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；(2) 所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；(4) 根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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。

## 27、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，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。

## 28、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。



## 29、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“划分为持有待售资产”相关描述。

## 30、重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 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-

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。

## 31、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实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而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) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法

计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### (4) 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。

#### (5) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## 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、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 2014 年 1 月 1 日，年末指 2014 年 12 月 31 日。

## 1、货币资金

项目	年末数	年初数
库存现金:	332,548.83	221,709.60
银行存款:	328,171,049.77	295,528,932.08
其他货币资金:	215,555,122.34	9,550,801.82
合计	544,058,720.94	305,301,443.50

(1) 于 2014 年 12 月 31 日, 本公司的所有权受到限制的其他货币资金为人民币 215,476,540.18 元。200,000,000.00 元为本公司向银行申请开立银行承兑汇票所存入的保证金存款, 其中 90,000,000.00 元截止 2014 年 12 月 31 日受限期限为三个月以上; 15,476,540.18 元为本公司向银行提供的按揭保证金。2013 年 12 月 31 日, 按揭保证金 9,544,059.85 元。

(2) 其他货币资金期末余额中 78,582.16 元为存出投资款; 2013 年 12 月 31 日, 存出投资款 6,741.97 元。

## 2、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	1,346,393.00	2.03	1,346,393.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	64,760,510.77	97.78	1,428,152.76	2.21	63,332,358.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	126,768.94	0.19	126,768.94	100.00	-
合计	66,233,672.71	100.00	2,901,314.70	-	63,332,358.01

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	1,346,393.00	16.00	1,346,393.00	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	6,956,287.06	82.65	1,322,867.51	19.02	5,633,419.55
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	113,590.23	1.35	113,590.23	100.00	-
合计	8,416,270.29	100.00	2,782,850.74	-	5,633,419.55

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	2,137,973.93	62.38	106,898.70	2,507,795.15	52.02	125,389.75
1 至 2 年	234,665.97	6.85	23,466.60	682,212.29	14.15	68,221.23
2 至 3 年	-	-	-	326,000.00	6.76	97,800.00
3 至 4 年	-	-	-	568,219.75	11.79	284,109.88
4 至 5 年	318,219.75	9.28	254,575.80	12,257.00	0.25	12,257.00
5 年以上	736,669.70	21.49	736,669.70	724,412.70	15.03	724,412.70
合计	3,427,529.35	100.00	1,121,610.80	4,820,896.89	100.00	1,312,190.56

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	61,332,981.42	0.50	306,541.96

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	100.00	113,590.23	无法联系
自然人	13,178.71	100.00	13,178.71	无法收回

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况。

本年计提坏账准备金额 332,423.44 元；本年转回坏账准备金额 213,959.48 元。

(3) 报告期内无实际核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	年末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
自然人一	应收销售款	2,430,000.00	3.67	12,150.00
自然人二	应收销售款	2,000,000.00	3.02	10,000.00
自然人三	应收销售款	1,990,000.00	3.00	9,950.00
自然人四	应收销售款	1,800,000.00	2.72	9,000.00
自然人五	应收销售款	1,680,000.00	2.54	8,400.00
合计	--	9,900,000.00	14.95	49,500.00

### 3、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	24,246,731.21	26.13	93,041,086.20	86.00
1 至 2 年	68,278,788.00	73.57	8,909,673.60	8.23
2 至 3 年	176,316.00	0.19	5,842,165.31	5.40
3 年以上	99,320.00	0.11	398,477.75	0.37
合计	92,801,155.21	100.00	108,191,402.86	100.00

注：账龄超过 1 年且金额重大的预付款项，主要为预付未结算的土地及工程款。

(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	30,682,785.00	2012 年-2014 年	未结算地价款
深圳市后院家具饰品有限公司	非关联方	3,426,646.00	2013 年-2014 年	未结算工程款
深圳市广安智能系统有限公司	非关联方	2,800,000.00	2014 年	未结算工程款
惠州市水电安装公司	非关联方	860,000.00	2014 年	未结算工程款
合计	--	87,769,431.00	--	--

(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。

#### 4、其他应收款

##### (1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	193,526,084.13	65.29	193,526,084.13	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	102,873,056.45	34.71	14,314,768.50	13.91	88,558,287.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	296,399,140.58	100.00	207,840,852.63	-	88,558,287.95

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	225,935,597.46	73.26	219,657,905.11	97.22	6,277,692.35
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	82,467,630.66	26.74	10,788,962.41	13.08	71,678,668.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	308,403,228.12	100.00	230,446,867.52	-	77,956,360.60

##### 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



单位名称	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
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
深圳市赛德隆投资发展有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00	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	193,526,084.13	193,526,084.13	--	--

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	1,022,870.02	2.94	51,143.50	23,790,684.45	69.95	1,144,534.23
1 至 2 年	21,755,183.11	62.47	3,263,277.47	837,944.44	2.46	125,691.67

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 (%)	
2 至 3 年	1,758,603.24	5.05	527,580.97	14,500.00	0.04	4,350.00
3 至 4 年	260,370.00	0.75	130,185.00	40,158.72	0.12	20,079.36
4 至 5 年	122,850.94	0.35	98,280.76	369,458.15	1.09	295,566.52
5 年以上	9,904,041.73	28.44	9,904,041.73	8,956,749.97	26.34	8,956,749.97
合计	34,823,919.04	100.00	13,974,509.43	34,009,495.73	100.00	10,546,971.75

**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	68,049,137.41	0.50	340,259.07

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 7,087,824.54 元；本年收回或转回坏账准备金额 29,693,839.43 元。

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回方式
应收代扣代缴的代持股所得税	21,359,467.53	21,359,467.53	注 1
深圳市赛德隆投资发展有限公司	10,388,461.73	8,310,769.38	注 2
合计	31,747,929.26	29,670,236.91	

注①：本期转回的代持股所得税应收回原值为 22,021,051.60 元，以前年度已全额计提坏帐，本期收回 21,359,467.53 元。

注②：本期转回的深圳市赛德隆投资发展有限公司应收回原值为 31,388,461.73 元，以前年度已按 80%的比例计提坏帐 25,110,769.38 元，本期收回 10,388,461.73 元（详见附注八、1），相应转回其对应的坏账 8,310,769.38 元。

(3) 本报告期内无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
保证金、押金	46,221,259.68	29,381,685.20
代垫款项、往来款	208,163,255.50	227,235,624.70
诚意金	16,094,731.00	16,094,731.00
关联往来	21,000,000.00	31,388,461.73
赔款、罚款	24,510.00	-
员工借款	2,727,702.49	1,944,583.25
其他	2,167,681.91	2,358,142.24
合计	296,399,140.58	308,403,228.12

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备年末余额
深圳市海龙王房地产开发有限公司	往来款	50,119,685.55	16.91	50,119,685.55
应收法人股相关款项	往来款	47,236,627.18	15.94	47,236,627.18
广州金宇房地产开发公司	往来款	24,881,441.50	8.39	24,881,441.50
深圳市赛德隆投资发展有限公司	关联方往来	21,000,000.00	7.09	21,000,000.00
深圳桂兴贸易发展公司	往来款	18,588,821.90	6.27	18,588,821.90
合计	--	161,826,576.13	54.60	161,826,576.13

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	919,130,435.32	136,213.78	918,994,221.54
在建开发成本①	2,226,020,116.68	8,372,917.66	2,217,647,199.02

项目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
其中：利息资本化	162,076,657.24	-	162,076,657.24
合计	3,145,168,393.50	8,509,131.44	3,136,659,262.06

(续)

项目	年初数		
	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

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	-	2007年	2013年	140,000
陕西阎良项目	221,604,080.64	-	199,628,899.56	-	2014年	2018年	140,611
东莞宝安山水江南	390,083,541.45	-	430,877,434.96	-	2012年	2016年	143,203
湘潭宝安江南城	512,879,237.89	4,525,828.66	451,674,994.07	-	2012年	2016年	86,300
宝翠苑	-	-	201,170,073.41	-	2013年	2014年	30,961
惠州山水龙城	813,428,419.70	-	848,676,473.58	-	2010年	2015年	132,490
惠州坦坡项目	113,982,535.97	-	113,592,358.37	-	未开工	-	-
惠州小金口地块	22,895,550.00	-	22,619,700.00	-	未开工	-	-
惠东宝安虹海湾	-	-	335,542,349.51	-	2012年	2014年	62,900
惠东宝安东山海地块	106,382,180.00	-	106,382,180.00	-	未开工	-	75,0160
龙岗四期	39,707,433.03	-	31,806,251.91	-	未开工	-	-

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			
其他	1,210,049.00	-	1,210,049.00	-	-	-	-
合计	2,226,020,116.68	8,372,917.66	3,052,521,719.17	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	4,525,828.66	-	-	8,372,917.66
库存商品	136,213.78	-	-	-	136,213.78
合计	3,983,302.78	4,525,828.66	-	-	8,509,131.44

注 1: 计算存货可变现净值时所采用的估计售价区分已预售及未售, 已预售部分按照实际签约金额确认估计售价, 未售部分按照平均签约价格或类似产品的市场销售价格确定。

注 2: 本期末, 本公司之子公司湖南宝安鸿基房地产开发有限公司按照目前市场价格状况和项目实际销售情况, 对项目可变现净值进行测试, 对其开发的“湘潭山水江南”项目计提了存货跌价准备 4,525,828.66 元。

## (3) 所有权受限的存货。

年末用于债务担保的存货余额为 1,647,212,107.51 元。

## 6、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预交营业税及附加	11,450,202.52	10,540,479.00
预交土地增值税	20,532,248.85	12,021,412.42
合计	31,982,451.37	22,561,891.42

## 7、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值

可供出售债务工具	-	-	-
可供出售权益工具	20,389,279.11	10,841,377.30	9,547,901.81
按公允价值计量的	9,547,901.81	-	9,547,901.81
按成本计量的	10,841,377.30	10,841,377.30	-
合计	20,389,279.11	10,841,377.30	9,547,901.81

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	-	-	-
可供出售权益工具	47,943,077.00	10,841,377.30	37,101,699.70
按公允价值计量的	37,101,699.70	-	37,101,699.70
按成本计量的	10,841,377.30	10,841,377.30	-
合计	47,943,077.00	10,841,377.30	37,101,699.70

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
权益工具的成本	1,500,000.00
公允价值	9,547,901.81
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	8,047,901.74
已计提减值金额	-

(3) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初	本年增加	本年减少	年末
三九胃泰股份有限公司	832,000.00	-	-	832,000.00
四川通产物业股份有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	8,724,000.00	-	-	8,724,000.00
深运工贸翠苑旅店	785,377.30	-	-	785,377.30
合计	10,841,377.30	-	-	10,841,377.30

(续)

被投资单位	减值准备			年末	在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少			
三九胃泰股份有限公司	832,000.00	-	-	832,000.00	0.98	-
四川通产物业股份有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	1.00	-
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	8,724,000.00	-	-	8,724,000.00	1.50	-
深运工贸翠苑旅店	785,377.30			785,377.30	--	
合计	10,841,377.30	-	-	10,841,377.30	-	-

注：按成本计量的可供出售金融资产为公司本期执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资（2014 年修订）》规定，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。

## 8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业：						
深圳市深威骏运有限公司	4,123,485.98	-	-	-1,563,189.23	-	-
深圳市泉源实业发展有限公司	13,375,238.36	-	-	-280,321.74	-	-
福建东南广播电视网络有限公司	32,820,247.68	-	-	-5,785,728.77	-	-
合计	50,318,972.02	-	-	-7,629,239.74	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业：					
深圳市深威骏运有限公司	-	-	-	2,560,296.75	-

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市泉源实业发展有限公司	-	-	-	13,094,916.62	10,733,989.28
福建东南广播电视网络有限公司	-	-	-	27,034,518.91	-
合计	-	-	-	42,689,732.28	10,733,989.28

## 9、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	287,776,466.53	-	287,776,466.53
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 外购	-	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
3、本年减少金额	25,000,262.38	-	25,000,262.38
(1) 处置	24,126,300.66	-	24,126,300.66
(2) 转往存货\固定资产\在建工程	873,961.72	-	873,961.72
4、年末余额	262,776,204.15	-	262,776,204.15
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	80,007,293.72	-	80,007,293.72
2、本年增加金额	6,270,846.32	-	6,270,846.32
(1) 计提	6,270,846.32	-	6,270,846.32
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
3、本年减少金额	11,384,994.80	-	11,384,994.80
(1) 处置	11,264,675.44	-	11,264,675.44



项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
(2) 转往存货\固定资产\在建工程	120,319.36	-	120,319.36
4、年末余额	74,893,145.24	-	74,893,145.24
三、减值准备			
1、年初余额	24,100,000.00	-	24,100,000.00
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
(2) 转往存货\固定资产\在建工程	-	-	-
4、年末余额	24,100,000.00	-	24,100,000.00
四、账面价值			
1、年末账面价值	163,783,058.91	-	163,783,058.91
2、年初账面价值	183,669,172.81	-	183,669,172.81

(2) 无未办妥产权证书的投资性房地产。

(3) 所有权受限的投资性房地产

于 2014 年 12 月 31 日，账面价值约为 78,896,573.68（原值 118,258,865.64 元）的房屋、建筑物（2013 年 12 月 31 日：账面价值 94,832,780.72 元、原值 142,247,525.64 元）作为银行贷款抵押物。

## 10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	合计
一、账面原值					
1、年初余额	104,407,542.82	831,966.50	14,039,454.36	20,844,422.17	140,123,385.85
2、本年增加金额	873,961.72	-	1,117,983.99	800,533.91	2,792,479.62

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	合计
(1) 购置	-	-	1,117,983.99	800,533.91	1,918,517.90
(2) 投资性房地产转入	873,961.72	-	-	-	873,961.72
3、本年减少金额	459,219.66	169,896.00	159,800.00	1,447,054.00	2,235,969.66
(1) 处置或报废	459,219.66	169,896.00	159,800.00	1,447,054.00	2,235,969.66
4、年末余额	104,822,284.88	662,070.50	14,997,638.35	20,197,902.08	140,679,895.81
二、累计折旧					
1、年初余额	38,367,612.54	730,699.47	10,807,883.52	9,338,293.06	59,244,488.59
2、本年增加金额	2,805,826.87	14,646.48	791,227.52	787,533.09	4,399,233.96
(1) 计提	2,685,507.51	14,646.48	791,227.52	787,533.09	4,278,914.60
(2) 投资性房地产转入	120,319.36	-	-	-	120,319.36
3、本年减少金额	436,532.93	154,137.67	155,006.00	1,449,863.75	2,195,540.35
(1) 处置或报废	436,532.93	154,137.67	155,006.00	1,449,863.75	2,195,540.35
4、年末余额	40,736,906.48	591,208.28	11,444,105.04	8,675,962.40	61,448,182.20
三、减值准备					
1、年初余额	-	-	274,294.93	8,000,000.00	8,274,294.93
2、本年增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
4、年末余额	-	-	274,294.93	8,000,000.00	8,274,294.93
四、账面价值					
1、年末账面价值	64,085,378.40	70,862.22	3,279,238.38	3,521,939.68	70,957,418.68
2、年初账面价值	66,039,930.28	101,267.03	2,957,275.91	3,506,129.11	72,604,602.33

(2) 暂时闲置的固定资产情况

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

(3) 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	6,057,592.47

(4) 所有权受到限制的固定资产情况

于 2014 年 12 月 31 日，账面价值约为 21,358,906.04（原值 31,306,591.67 元）的房屋、建筑物（2013 年 12 月 31 日：账面价值 14,519,934.77 元、原值 19,654,778.58 元）用于银行贷款抵押。

11、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。

12、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	其他	合计
一、账面原值			
1、年初余额	16,773,123.15	1,533,320.00	18,306,443.15
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 购置	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、年末余额	16,773,123.15	1,533,320.00	18,306,443.15
二、累计摊销			

项目	土地使用权	其他	合计
1、年初余额	3,286,644.21	966,100.74	4,252,744.95
2、本年增加金额	589,911.32	53,947.22	643,858.54
(1) 计提	589,911.32	53,947.22	643,858.54
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、年末余额	3,876,555.53	1,020,047.96	4,896,603.49
三、减值准备			
1、年初余额	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4、年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1、年末账面价值	12,896,567.62	513,272.04	13,409,839.66
2、年初账面价值	13,486,478.94	567,219.26	14,053,698.20

(2) 本公司无未办妥产权证书的土地使用权情况

### 13、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。

### 14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	10,234,443.97	2,558,610.99	33,789,142.65	8,447,285.66
可抵扣亏损	11,184,995.26	2,796,248.82	7,980,556.77	1,995,139.20
土地增值税清算准备	23,084,710.75	5,771,177.69	-	-
其他	41,482,975.08	10,370,743.77	-	-
合计	85,987,125.06	21,496,781.27	41,769,699.42	10,442,424.86

(2) 递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	8,047,901.74	2,011,975.44	33,663,448.20	8,415,862.05

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	2,332,512.30	10,439,367.00
可抵扣亏损	139,325,173.94	180,827,638.69
合计	141,657,686.24	191,267,005.69

(4) 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	年末余额	年初余额	备注
2014 年	-	9,950,432.08	-
2015 年	32,297,915.56	19,556,625.62	-
2016 年	5,623,806.00	5,724,119.63	-
2017 年	22,349,767.81	30,101,484.95	-
2018 年	28,112,822.12	115,494,976.41	-
2019 年	50,940,862.45	-	-
合计	139,325,173.94	180,827,638.69	-

## 15、短期借款

### (1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
保理融资借款	20,000,000.00	-
保证借款	120,000,000.00	50,000,000.00
质押加保证借款	60,000,000.00	-
抵押加保证借款	240,000,000.00	206,000,000.00
合计	440,000,000.00	256,000,000.00

### (2) 短期借款明细

贷款单位	贷款金额	贷款利率	币种	借款日	约定还款日	借款形式
融鑫商业保理有限公司	20,000,000.00	10.00%	RMB	2014-11-30	2015-6-1	抵押
中信银行股份有限公司八卦岭支行	60,000,000.00	6.60%	RMB	2014-4-4	2015-4-4	质押加保证
兴业银行股份有限公司科技支行	110,000,000.00	7.20%	RMB	2014-9-5	2015-9-5	抵押加保证
浙商银行深圳分行	70,000,000.00	6.44%	RMB	2014-11-21	2015-5-21	抵押加保证
中信银行股份有限公司深圳分行	70,000,000.00	8.10%	RMB	2014-2-12	2015-2-12	保证
浙商银行深圳分行	60,000,000.00	6.44%	RMB	2014-11-28	2015-5-28	抵押加保证
中信银行股份有限公司深圳分行	50,000,000.00	8.10%	RMB	2014-1-27	2015-1-27	保证
合计	440,000,000.00					

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、44。

质押借款的抵押资产为公司持有的子公司东莞宜久房地产开发有限公司 100%股权，期末金额，参见六、44。

本期短期借款保证人均为本公司提供担保。

(3) 本公司本期无已逾期未偿还的短期借款情况

## 16、应付票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	260,000,000.00	-

注：本公司年末无已到期未支付的应付票据。

## 17、应付账款

### (1) 应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付及暂估工程款	468,225,937.45	609,699,931.40
应付采购款	113,073.53	113,073.53
应付地价款	25,000,000.00	45,000,000.00
其他	1,719,041.85	1,380,732.48
合计	495,058,052.83	656,193,737.41

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
西安紫韵项目	131,460,524.34	工程未结算
惠东宝安东山海地块	25,000,000.00	未付地价款
合计	156,460,524.34	

## 18、预收款项

### (1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
预收售房款	689,492,815.18	386,753,490.00
其他预收楼款及订金	1,250,000.00	-
预收物业管理费	809,220.40	1,944,033.28
其他	512,473.58	525,930.58
合计	692,064,509.16	389,223,453.86

注：预收账款较上期增长 77.81%，主要是本期新增壹号金岸、宝翠苑项目的销售所致。

(2) 本公司期末无账龄超过 1 年的重要预收款项。

## 19、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	14,087,933.40	85,940,341.81	90,611,801.83	9,416,473.38
二、离职后福利-设定提存计划	8,200.80	6,662,365.33	6,670,566.13	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	14,096,134.20	92,602,707.14	97,282,367.96	9,416,473.38

### (2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	12,854,990.81	75,292,532.99	79,867,424.72	8,280,099.08
2、职工福利费	-	2,502,382.19	2,495,481.19	6,901.00
3、社会保险费	3,132.90	2,629,613.31	2,632,746.21	-
其中：医疗保险费	2,805.60	2,179,148.97	2,181,954.57	-
工伤保险费	-	260,434.69	260,434.69	-
生育保险费	327.30	190,029.65	190,356.95	-
4、住房公积金	-	4,145,745.49	4,145,745.49	-
5、工会经费和职工教育经费	45,470.68	1,222,028.51	1,211,009.80	56,489.39
6、其他短期薪酬	1,184,339.01	148,039.32	259,394.42	1,072,983.91
合计	14,087,933.40	85,940,341.81	90,611,801.83	9,416,473.38

### (3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	6,432.00	6,309,010.42	6,315,442.42	-
2、失业保险费	1,768.80	353,354.91	355,123.71	-
合计	8,200.80	6,662,365.33	6,670,566.13	-

## 20、应交税费



项目	年末数	年初数
增值税	-154,208.25	7,332.46
营业税	13,928,735.21	2,477,572.76
企业所得税	50,657,774.97	63,836,279.90
土地增值税	98,426,182.67	111,149,390.18
城市维护建设税	854,155.98	-119,364.50
其他税费	2,621,476.18	2,835,678.27
个人所得税	225,293.28	132,855.28
合计	166,559,410.04	180,319,744.35

## 21、应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,752,681.31	2,030,411.44
短期借款应付利息	1,338,928.86	577,866.67
合计	3,091,610.17	2,608,278.11

## 22、应付股利

项目	年末余额	年初余额
原募集法人股东未领取的股利	1,786,039.81	1,786,039.81

## 23、其他应付款

### (1) 按款项性质列示其他应付款

项目	年末数	年初数
应付往来款	13,342,211.13	272,913,216.94
应付押金及保证金	11,529,607.72	7,544,858.97
应付预提税费	5,382,499.11	15,762,769.58
应付购房意向金	33,349,439.68	41,185,229.00
应付代收代付款	23,795,998.98	4,942,297.92

项目	年末数	年初数
其他	1,156,771.83	2,211,483.28
合计	88,556,528.45	344,559,855.69

注：其他应付款较上期减少 74.30%，主要是本期支付关联单位中国宝安集团控股有限公司往来款 244,905,644.16 元所致。

(2) 本期末无账龄超过 1 年的重要其他应付款情况。

## 24、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、25）	533,900,000.00	-

## 25、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	580,800,000.00	665,300,000.00
抵押加质押借款	250,000,000.00	200,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、24）	533,900,000.00	-
合计	296,900,000.00	865,300,000.00

(2) 长期借款明细

贷款单位	贷款金额	贷款利率	币种	借款日	约定还款日	借款形式
长期借款：						
中信银行股份有限公司深圳分行	70,000,000.00	10.00%	RMB	2014.7.29	2017.7.28	抵押加质押
中国农业银行股份有限公司惠州分行	192,400,000.00	7.07%	RMB	2014-1-2	2017-1-1	抵押加保证
上海浦东发展银行深圳分行	34,500,000.00	7.80%	RMB	2013-2-1	2018-2-1	抵押加保证
合计	296,900,000.00					
一年内到期的非流动负债						
中国农业银行股份有限公司惠州分行	293,900,000.00	7.38%	RMB	2013-2-5	2015-11-1	抵押加保证
华润深国投信托有限公司	180,000,000.00	9.00%	RMB	2013-7-30	2015-7-30	抵押加质押

贷款单位	贷款金额	贷款利率	币种	借款日	约定还款日	借款形式
建设银行股份有限公司湘潭市和平桥支行	5,000,000.00	6.765%	RMB	2013-1-23	2015-1-24	抵押加保证
建设银行股份有限公司湘潭市和平桥支行	5,000,000.00	6.765%	RMB	2013-3-25	2015-3-24	抵押加保证
建设银行股份有限公司湘潭市和平桥支行	10,000,000.00	6.765%	RMB	2013-3-27	2015-3-26	抵押加保证
建设银行股份有限公司湘潭市和平桥支行	8,000,000.00	6.765%	RMB	2013-4-28	2015-4-27	抵押加保证
建设银行股份有限公司湘潭市和平桥支行	3,000,000.00	6.765%	RMB	2013-5-31	2015-5-30	抵押加保证
建设银行股份有限公司湘潭市和平桥支行	3,000,000.00	6.765%	RMB	2013-7-5	2015-7-4	抵押加保证
建设银行股份有限公司湘潭市和平桥支行	3,000,000.00	6.765%	RMB	2013-7-25	2015-7-24	抵押加保证
建设银行股份有限公司湘潭市和平桥支行	5,000,000.00	6.765%	RMB	2013-8-6	2015-8-5	抵押加保证
建设银行股份有限公司湘潭市和平桥支行	18,000,000.00	6.765%	RMB	2013-11-11	2015-11-10	抵押加保证
合计	533,900,000.00					

押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、44。

质押借款的抵押资产为公司执有的子公司西安深鸿基房地产开发有限公司及陕西宝安鸿基房地产开发有限公司 100%股权，期末金额，参见六、44。

本期长期借款保证人均为本公司提供担保。

## 26、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	11,913,971.64	12,150,407.30

## 27、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	149,918.00	-	-	-	-	-	149,918.00
有限售条件股份合计	5,154,918.00	-	-	-	-	-	5,154,918.00

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	
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	464,438,446.00	-	-	-	-	-	464,438,446.00
2. 其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	464,438,446.00	-	-	-	-	-	464,438,446.00
三、股份总数	469,593,364.00	-	-	-	-	-	469,593,364.00

## 28、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	-	18,452,450.80	96,702,675.98
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	292,204,576.03	-	18,452,450.80	273,752,125.23

注：本期股本溢价的减少为购买子公司深圳市凯方实业发展有限公司 30%股权的成本与购买日取得的帐面净资产份额之间的差额。

## 29、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	25,247,586.15	-10,097,851.65	11,638,271.04	-2,524,462.91	-19,211,659.78	-	6,035,926.37
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	25,247,586.15	-10,097,851.65	11,638,271.04	-2,524,462.91	-19,211,659.78	-	6,035,926.37
其他综合收益合计	25,247,586.15	-10,097,851.65	11,638,271.04	-2,524,462.91	-19,211,659.78	-	6,035,926.37

### 30、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	128,296,975.75	43,477,626.02	-	171,774,601.77

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。

### 31、未分配利润

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	347,315,825.24	282,451,623.94	-
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	347,315,825.24	282,451,623.94	-
加：本年归属于母公司股东的净利润	53,168,620.57	103,031,902.90	-
减：提取法定盈余公积	43,477,626.02	19,383,967.07	10%
应付普通股股利	9,391,867.28	18,783,734.53	-
年末未分配利润	347,614,952.51	347,315,825.24	-

根据 2014 年 4 月 18 日经本公司 2013 年年度股东大会批准的《公司 2013 年年度利润分配方案》，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 0.2 元，按照已发行股份数 469,593,364 股计算，共计 9,391,867.28 元。2014 年 6 月 18 日，本公司已完成了 2013 年的权益分派，实际派发含税现金红利 9,391,867.28 元。

### 32、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	1,024,245,221.81	683,129,048.93	799,964,520.52	459,601,398.37
其他业务收入	12,289,007.89	9,524,430.00	15,146,245.51	10,045,322.75
合计	1,036,534,229.70	692,653,478.93	815,110,766.03	469,646,721.12

### 33、营业税金及附加

项目	本年发生数	上年发生数
营业税	51,226,031.35	40,937,342.15
城市维护建设税	3,519,528.17	2,680,924.29
教育费附加	2,571,848.06	2,006,515.20
土地增值税	44,188,902.42	19,893,259.31
其他	2,239,126.39	4,324,790.57
合计	103,745,436.39	69,842,831.52

注：①营业税金及附加本年较上年增加 3,390.26 万元，增幅 48.54%，系因收入增加导致相应的税金增加。

②各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

### 34、销售费用

项目	本年发生数	上年发生数
人工成本	6,140,630.80	4,669,140.79
行政办公费	2,143,125.03	2,179,370.21
推广活动费	13,795,537.81	11,763,973.57
媒介广告费	24,570,216.60	20,613,218.04
销售代理费	7,110,457.59	8,304,039.08
其他	2,860,466.00	525,359.29
合计	56,620,433.83	48,055,100.98

### 35、管理费用

项目	本年发生数	上年发生数
人工成本	44,478,054.47	42,517,233.68
行政办公费	20,925,248.72	25,131,900.62
折旧及摊销	3,214,775.21	4,159,325.59

项目	本年发生数	上年发生数
税费	5,514,816.20	6,289,484.27
中介及咨询设计费	4,249,810.40	2,990,328.48
其他	290,520.57	780,917.99
合计	78,673,225.57	81,869,190.63

### 36、财务费用

项目	本年发生数	上年发生数
利息支出	46,696,433.14	20,740,157.76
利息收入	-3,210,013.43	-1,081,383.22
汇兑损益	-153.44	2,310.16
手续费	1,235,239.16	564,512.45
合计	44,721,505.43	20,225,597.15

注：财务费用本期较上期增加 2,449.59 万元，主要原因为银行借款增加及部分原资本化的利息支出本期因项目竣工直接费用化所致。

### 37、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-22,487,550.93	-2,944,371.42
存货跌价损失	4,525,828.66	136,213.78
合计	-17,961,722.27	-2,808,157.64

### 38、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-7,629,239.74	-7,986,577.14
处置长期股权投资产生的投资收益	-	36,433,420.97

项目	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	19,924.32	278,384.68
处置可供出售金融资产取得的投资收益	17,194,345.18	-
合计	9,585,029.76	28,725,228.51

### 39、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	-	-	-
其中：固定资产处置利得	-	-	-
无形资产处置利得	-	-	-
罚款收入	261,108.21	371,020.00	261,108.21
无需支付款项	12,342,686.96	400,000.00	12,342,686.96
违约赔偿款项	-	15,000,000.00	-
其他	151,500.85	82,076.03	151,500.85
合计	12,755,296.02	15,853,096.03	12,755,296.02

### 40、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	13,102.94	40,382.35	13,102.94
其中：固定资产处置损失	13,102.94	40,382.35	13,102.94
罚款及滞纳金支出	4,543,650.26	4,828,922.37	4,543,650.26
对外捐赠支出	-	130,000.00	-
其他	1,680,192.00	12,857.26	1,680,192.00
合计	6,236,945.20	5,012,161.98	6,236,945.20

### 41、所得税费用

#### (1) 所得税费用表



项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	52,065,910.51	63,957,721.77
递延所得税费用	-11,054,356.41	1,023,010.73
合计	41,011,554.10	64,980,732.50

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	94,185,252.40
按法定/适用税率计算的所得税费用	23,546,313.10
子公司适用不同税率的影响	-
调整以前期间所得税的影响	-1,091,418.05
非应税收入的影响	-7,609,315.42
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,463,201.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,175,490.70
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	24,188.30
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-
其他	23,854,075.75
所得税费用	41,011,554.10

42、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
按政策允许收取的购房诚意金	33,349,439.68	41,185,229.00
收到外部单位往来款	23,359,847.42	108,541,618.36
合计	56,709,287.10	149,726,847.36

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付外部单位往来款项	55,027,566.41	149,473,119.37

项目	本年发生额	上年发生额
支付关联单位往来款项	252,179,664.70	-
管理费办公等支出	33,574,005.43	25,482,687.13
销售费广告、代理等支出	38,365,754.41	32,845,030.69
银行手续费支出	1,235,239.16	564,512.45
罚款滞纳金等支出	6,236,945.20	4,971,779.63
合计	386,619,175.31	213,337,129.27

### 43、现金流量表补充资料

#### (1) 现金流量表补充资料

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	53,173,698.30	102,864,912.33
加: 资产减值准备	-17,961,722.27	-2,808,157.64
固定资产折旧、投资性房地产折旧	10,670,080.28	13,919,117.87
无形资产摊销	643,858.54	644,337.10
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)	13,102.94	40,382.35
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)	46,696,279.70	20,742,467.92
投资损失(收益以“-”号填列)	-9,585,029.76	-28,725,228.51
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-11,054,356.41	1,008,170.23
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-6,403,886.61	1,206,325.26
存货的减少(增加以“-”号填列)	35,117,861.48	-970,216,568.15
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-24,828,552.71	-29,042,804.39
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-144,606,740.37	418,713,148.74

项目	本年金额	上年金额
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-68,125,406.89	-471,653,896.89
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	438,582,180.76	295,757,383.65
减：现金的年初余额	295,757,383.65	171,137,040.24
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	142,824,797.11	124,620,343.41

## (2) 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	332,548.83	221,709.60
可随时用于支付的银行存款	328,171,049.77	295,528,932.08
可随时用于支付的其他货币资金	110,078,582.16	6,741.97
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	438,582,180.76	295,757,383.65
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	105,476,540.18	9,544,059.85

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

#### 44、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	105,476,540.18	保证金存款
存货	1,647,212,107.51	银行贷款抵押
投资性房地产	78,896,573.68	银行贷款抵押
固定资产	21,358,906.04	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	207,990,156.91	银行贷款抵押
持有子公司陕西宝安鸿基房地产开发有限公司股权	43,861,015.23	银行贷款抵押
持有子公司东莞宜久房地产开发有限公司股权	-32,784,740.14	银行贷款抵押
合计	2,072,010,559.41	--

本公司用于银行贷款质押的子公司 100% 股权，年末帐面价值为该子公司本期末净资产。

#### 45、外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	-	-	16,973.14
其中：美元	467.85	6.1190	2,862.77
港元	17,886.13	0.7889	14,110.37

### 七、合并范围的变更

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。新增子公司 2014 年产生净利润-435,463.05 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，认购注册资本 1000 万元，截止 2014 年 12 月 31 日还未实际缴纳出资及正式经营。

### 八、在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
深圳市鸿基房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100	-
深圳市凯方实业发展有限公司	深圳	深圳	物资供销、兴办实业	100	-
深圳市凯方房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发、物业管理	-	95
深圳市鸿基物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	100	-
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	深圳	深圳	物业出租及管理	100	-
西安深鸿基房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发销售	100	-
陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发销售	100	-
安徽宝安鸿基房地产开发有限公司	池洲	池洲	房地产开发销售	100	-
东莞市宜久房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发销售	100	-
东莞宝安鸿基房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发销售	100	-
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	湘潭	湘潭	房地产开发销售	100	-
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	惠东	惠东	房地产开发销售	100	-
惠东县虹海湾海景度假酒店管理有限公司	惠东	惠东	酒店管理	-	100
惠东县宝安金岸房地产开发有限公司	惠东	惠东	房地产开发销售	-	100
惠州市宝安房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发销售	100	-
深圳市宝鹏物流有限公司	深圳	深圳	物流	10	90
深圳市鸿基物流有限公司	深圳	深圳	物流	100	-
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	深圳	深圳	集装箱运输	-	90
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	深圳	深圳	货运代理	-	100
香港鸿业发展有限公司	香港	香港	运输、贸易	95	-
福建升通网络传媒有限公司	福州	福州	增值电信服务	100	-
深圳市宝地投资发展有限公司	深圳	深圳	投资兴办实业	-	100

(2) 本公司本期无重要的非全资子公司。

(3) 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、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2014年8月7日，公司之子公司深圳市宝鹏物流有限公司（以下简称“宝鹏物流公司”）与深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆公司”）签署了《股权转让协议》，赛德隆公司将持有的深圳市凯方实业发展有限公司（以下简称“凯方实业公司”）30%股权，以转让价格为人民币850万元转让予宝鹏物流公司。股权转让于2014年11月6日执行完毕。股权转让后宝鹏物流公司持有凯方实业公司100%的股权，赛德隆公司不再持有凯方实业公司股权。

同时2014年8月7日，公司及子公司宝鹏物流公司、凯方实业公司、深圳市凯方房地产开发有限公司（以下简称“凯方地产公司”）与赛德隆公司、西安新鸿业实业发展有限公司（以下简称“西安新鸿业公司”）共同签署了《债权债务转让抵销协议》，凯方地产公司将其对赛德隆公司享有的债权10,388,461.73元及宝鹏物流公司应支付赛德隆公司股权转让款8,500,000.00元全部转让予凯方实业公司，债权债务互抵后赛德隆公司尚欠凯方实业公司1,888,461.73元，该款项由凯方实业公司应付西安新鸿业公司的2,800,000.00元抵销，未抵销完成的由凯方实业在后续经营期间偿还。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	深圳市凯方实业发展有限公司
购买成本	8,500,000.00
—现金	8,500,000.00
—非现金资产的公允价值	-
购买成本对价合计	8,500,000.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	-9,952,450.80
差额	18,452,450.80
其中：调整资本公积	18,452,450.80
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

### 3、在联营企业中的权益

#### (1) 不重要的联营企业的汇总财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	31,955,743.00	39,584,982.74
下列各项按持股比例计算的合计数	-5,700,863.90	-5,163,558.02
—净利润	-5,700,863.90	-5,163,558.02
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-	-

(2) 联营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制的情况。

### 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括现金及现金等价物、应收账款、可供出售金融资产、借款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

## （一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

### 1、市场风险

#### （1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元及港币有关，除本公司的 1 个下属子公司以港币进行货币计量外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2014 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为美元及港币余额外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	-	-	16,973.14
其中：美元	467.85	6.1190	2,862.77
港元	17,886.13	0.7889	14,110.37

本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响，本公司目前并未采取任何措施规避外汇风险。

#### （2）利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与银行借款(详见本附注六，15、24、25)有关，浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司的政策是根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2014 年 12 月 31 日，本公司带息债务主要为人民币计价的浮动利率借款合同，金额合计为 1,000,800,000.00 元(2013 年 12 月 31 日为 921,300,000.00



元)，及人民币计价的固定利率借款合同，金额 270,000,000.00 元（2013 年 12 月 31 日为 200,000,000.00）。

本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与固定利率银行借款有关，对于固定利率借款，本集团的目标是保持其浮动利率。

本公司因利率变动引起金融工具公允价值变动的风险主要与浮动利率银行借款有关，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率变动的公允价值风险。

### （3）价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到该价格波动的影响。

## 2、信用风险

2014 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，主要为合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司仅对正式签订购房合同并首付达总房款的 50%，或已与银行签订按揭合同未放款的购房户确认应收，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

资产负债表日，单项确定已发生减值的应收深圳昌信实业有限公司、上海曼高涅公司单位款项，由于该公司已无法联系，本公司已全额计提坏账准备。除此之外，本公司并未面临重大信用集中风险。在报告期内本公司未发生大额应收账款逾期的情况。

## 3、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司将银行借款作为主要资金来源。2014 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 34,200 万元。

于 2014 年 12 月 31 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
非衍生金融负债：				
短期借款	440,000,000.00	-	-	-
应付账款	495,058,052.83	-	-	-
预收账款	692,064,509.16	-	-	-
其他应付账款	88,556,528.44	-	-	-
一年内到期的非流动负债	533,900,000.00	-	-	-
长期借款	-	-	262,400,000.00	34,500,000.00

## （二）利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；

对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响利息收入或费用；

以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和权益的税后影响如下：

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
浮动利率借款	增加 1%	-8,121,004.78	-8,121,004.78	-7,381,846.81	-7,381,846.81
浮动利率借款	减少 1%	8,121,004.78	8,121,004.78	7,381,846.81	7,381,846.81

## 十、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
持续的公允价值计量	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
1、债务工具投资	-	-	-	-
2、权益工具投资	9,547,901.81	-	-	9,547,901.81
3、其他	-	-	-	-
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>9,547,901.81</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9,547,901.81</b>

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司所持有可供出售金融资产为在二级市场公开发行的股票，存在活跃市场报价，因此以第一层次公允价值计量市价。

### 3、其他价格风险

本公司因持有以公允价值计量的金融资产以二级市场公开发行的股价信息做为期末资产的确认，因此受到股票市场价格波动的影响。

## 十一、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	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	大股东对本公司的 持股比例 (%)	大股东对本公司的表 决权比例 (%)
中国宝安集团控股有限公司	深圳市	科技项目投资及开发等	2000.00	19.80	19.80
深圳市东鸿信投资发展有限公司	深圳市	投资兴办实业	1000.00	14.89	14.89

### 2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

### 3、本公司的联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在联营企业中的权益。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他联营企业情况如下：

联营企业名称	与本公司的关系
深圳市泉源实业发展有限公司	持股 50%的联营公司

### 4、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
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
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
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
深圳市赛德隆投资发展有限公司	原持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
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
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
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) 关联方股权转让、债务重组情况

详见附注八、2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易。

#### (2) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	4,650,211.00	8,093,000.00

#### (3) 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中国宝安集团控股有限公司往来款 244,905,644.16 元，按银行同期贷款利率上浮 10%支付资金利息，2014 年共支付该资金占用费 7,274,020.54 元，截止 2014 年 12 月 31 日该往来款及资金占用费已全部付清。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款:				
深圳市赛德隆投资有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00	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	28,010,739.46	28,010,739.46	38,399,201.19	32,121,508.84

### (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款:		
深运阿工贸翠苑旅店	242,742.91	242,742.91
中国宝安集团股份有限公司	-	244,905,644.16
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	-	1,625,428.55
合计	242,742.91	246,773,815.62

## 十二、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

#### 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	年末余额	年初余额
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
合计	7,300,944.00	9,734,592.00

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。

## 2、或有事项

### （1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

A、公司自 2013 年起陆续收到以本公司为被告，累计 124 宗的股东诉公司“证券虚假陈述责任纠纷案”。2014 年 12 月，深圳中院已对 86 宗案件作出一审判决（其中，46 宗已生效，40 宗原告已提起上诉），诉讼金额 2075.44 万元；另 38 宗尚在一审审理阶段。深圳中院一审判决认为：“被告虚假陈述行为没有对其股价形成实质性影响，包括原告在内的投资者的损失，是证券市场其他因素导致的个股股价变化而发生的，与被告虚假陈述行为没有因果关系。因原告投资损失与被告虚假陈述行为之间没有关联，本案也就不再涉及原告损失的计算和赔偿问题，故原告诉请被告赔偿其损失没有事实和法律依据，本院不予支持”，判决驳回原告诉讼请求，本案案件受理费由原告负担。

B、惠州市皖桂贸易有限公司起诉本公司和其他七家被告公司，要求本公司与其他七家被告对深圳市天极光电实业股份有限公司涉及的 1400 万元借款及利息承担连带责任。经深圳市福田区人民法院（2013）深福法民二初字第 4833 号一审判决：被告电子科技大学新技术发展公司对（1998）深中法经调初字第 245 号民事调解书所确定的债务不能清偿部分承担补充赔偿责任；其他被告承担相应连带责任。

公司及其他被告不服深圳市福田区人民法院一审判决，已经提请上诉。

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，担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 2014 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保金额为人民币 897,007,900.58 元。

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1、利润分配情况

根据本公司于 2015 年 3 月 26 日召开的第七届董事会第三十六次会议，通过 2014 年度利润分配预案。本公司以截止 2014 年 12 月 31 日总股份 469,593,364.00 股为基数，每 10 股派 0.20 元现金（含税），共计派送现金股利人民币 9,391,867.28 元。该利润分配预案尚待股东大会批准。

### 十四、其他重要事项

本公司主业为房地产开发及配套物业管理，由于公司物业管理的收入，净利润，总资产均未达到公司各项总额的 10%，因此，考虑到重要性原则，不将物业管理行业确定为报告分部，本期不披露分部信息。

### 十五、公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收账款

##### (1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	18,253,027.93	100.00	95,392.41	0.52	18,157,635.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	18,253,027.93	100.00	95,392.41	-	18,157,635.52

##### (续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	79,664.93	100.00	3,983.25	5.00	75,681.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	79,664.93	100.00	3,983.25	--	75,681.68

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		坏账准备
	账面余额		坏账准备	账面余额		
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	91,716.93	100.00	4,585.85	79,664.93	100.00	3,983.25

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	18,161,311.00	0.50	90,806.56

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 91,409.16 元；本年无收回或转回坏账准备金额。

(3) 报告期无实际核销的大额应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	年末余额	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备
自然人一	应收销售款	2,430,000.00	13.31	12,150.00
自然人二	应收销售款	2,000,000.00	10.96	10,000.00
自然人三	应收销售款	1,990,000.00	10.90	9,950.00
自然人四	应收销售款	1,800,000.00	9.86	9,000.00
自然人五	应收销售款	1,680,000.00	9.20	8,400.00
合计	--	9,900,000.00	54.23	49,500.00

2、其他应收款



(1) 其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	1,715,770,789.18	99.08	160,308,678.87	9.34	1,555,462,110.31
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	15,869,937.60	0.92	4,662,241.23	29.38	11,207,696.37
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	1,731,640,726.78	100.00	164,970,920.10	-	1,566,669,806.68

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	1,354,969,960.03	99.64	182,329,730.47	13.46	1,172,640,229.56
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	4,857,200.45	0.36	3,952,402.94	81.37	904,797.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	1,359,827,160.48	100.00	186,282,133.41	-	1,173,545,027.07

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	1,555,462,110.31	-	-	-
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
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	1,715,770,789.18	160,308,678.87		

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	157,697.00	3.28	7,884.85	457,697.00	10.30	22,884.85
1 至 2 年	-	-	-	67,455.78	1.52	10,118.37
2 至 3 年	67,455.78	1.41	20,236.73	-	-	-
3 至 4 年	-	-	-	-	-	-
4 至 5 年	-	-	-	-	-	-
5 年以上	4,578,890.18	95.31	4,578,890.18	3,917,326.11	88.18	3,917,326.11
合计	4,804,042.96	100.00	4,607,011.76	4,442,478.89	100.00	3,950,329.33

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	11,065,894.64	0.50	55,229.47

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 52,371.48 元；本年收回或转回坏账准备金额 21,363,584.79 元。

其中：本年坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	收回方式
应收代扣代缴的代持股所得税	21,359,467.53	21,359,467.53	注

注：本期转回的代持股所得税应收回原值为 22,021,051.60 元，以前年度已全额计提坏帐，本期收回 21,359,467.53 元。

(3) 报告期无实际核销的大额其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
子公司往来	1,555,462,110.31	1,172,640,229.56
保证金、押金	10,624,708.50	90,412.00
代垫款项、往来款	164,646,619.81	185,998,568.74
诚意金	294,731.00	294,731.00
备用金	422,833.16	427,582.18
其他	189,724.00	375,637.00
合计	1,731,640,726.78	1,359,827,160.48

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末金额	占其他应收款总额的比例 (%)	坏账准备年末余额
东莞市宜久房地产开发有限公司	集团内部往来	414,002,150.72	23.91	-
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	集团内部往来	323,795,214.93	18.70	-
惠州市宝安房地产开发有限公司	集团内部往来	227,312,828.86	13.13	-
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	集团内部往来	207,532,531.58	11.98	-
陕西鸿基房地产开发有限公司	集团内部往来	201,099,571.36	11.61	-
合计	--	1,373,742,297.45	79.33	--

### 3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	963,209,028.96	80,431,360.94	882,777,668.02	963,209,028.96	80,431,360.94	882,777,668.02
对联营、合营企业投资	29,594,815.64	-	29,594,815.64	36,943,733.66	-	36,943,733.66
合计	992,803,844.60	80,431,360.94	912,372,483.66	1,000,152,762.62	80,431,360.94	919,721,401.68

## (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年 增加	本年 减少	年末余额	本年计提减 值准备	减值准备年末余额
深圳市鸿基物流有限公司	118,226,328.96	-	-	118,226,328.96	-	31,838,360.94
深圳市鸿基房地产有限公司	60,800,200.00	-	-	60,800,200.00	-	-
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	30,967,700.00	-	-	30,967,700.00	-	30,093,000.00
深圳市鸿基物业管理有限公司	10,267,600.00	-	-	10,267,600.00	-	-
深圳市凯方实业发展有限公司	10,500,000.00	-	-	10,500,000.00	-	10,500,000.00
西安深鸿基房地产开发有限公司	295,940,000.00	-	-	295,940,000.00	-	-
陕西宝安鸿基房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
安徽宝安鸿基房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
深圳市宝鹏物流有限公司	100,000.00	-	-	100,000.00	-	-
东莞市宜久房地产开发有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
东莞市宝安鸿基房地产开发有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
湖南宝安鸿基房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
惠东县宝安鸿基房地产开发有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
惠州市宝安鸿基房地产开发有限公司	170,000,000.00	-	-	170,000,000.00	-	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	8,865,700.00	-	-	8,865,700.00	-	-
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	329,000.00	-	-	329,000.00	-	-
香港鸿业发展有限公司	10,212,500.00	-	-	10,212,500.00	-	-
福建升通网络传媒有限公司	16,000,000.00	-	-	16,000,000.00	-	8,000,000.00
合计	963,209,028.96	-	-	963,209,028.96	-	80,431,360.94

## (3) 对联营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
深圳市深威驳运有限公司	4,123,485.98	-	-	-1,563,189.24	-	-
福建东南广播电视网络有限公司	32,820,247.68	-	-	-5,785,728.78	-	-
合计	36,943,733.66	-	-	-7,348,918.02	-	-

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市深威驳运有限公司	-	-	-	2,560,296.74	-
福建东南广播电视网络有限公司	-	-	-	27,034,518.90	-
合计	-	-	-	29,594,815.64	-

#### 4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	240,466,380.00	107,805,830.19	50,338,210.00	21,334,712.82
其他业务收入	5,825,175.76	4,421,461.72	8,235,632.99	4,553,463.36
合计	246,291,555.76	112,227,291.91	58,573,842.99	25,888,176.18

#### 5、投资收益

项目	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	-7,348,918.02	-7,708,561.51
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	19,924.32	278,384.68
处置可供出售金融资产取得的投资收益	17,194,345.18	-

项目	本年发生额	上年发生额
子公司分回利润	330,601,816.25	-
合计	340,467,167.73	-7,430,176.83

## 十六、补充资料

### 1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-13,102.94	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续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年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	-
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	29,670,236.91	-
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	-	-

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,531,453.76	-
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-
小计	53,382,932.91	-
所得税影响额	11,377,709.99	-
少数股东权益影响额（税后）	-	-
合计	42,005,222.92	-

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

## 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	
		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	4.12	0.11	0.11
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	0.87	0.02	0.02

## 3、会计政策变更相关补充资料

本公司根据财政部2014年发布的《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的2013年1月1日、2013年12月31日合并资产负债表如下：

## 追溯重述合并资产负债表

2014 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	2013.1.1	2013.2.31	2014.12.31
<b>流动资产：</b>			
货币资金	176,261,385.76	305,301,443.50	544,058,720.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	
应收账款	10,014,630.00	5,633,419.55	63,332,358.01
预付款项	67,041,089.37	108,191,402.86	92,801,155.21
应收利息	-	-	1,270,127.22
应收股利	-	-	-
其他应收款	82,738,287.83	77,956,360.60	88,558,287.95
存货	2,047,179,454.97	3,106,036,778.13	3,136,659,262.06
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	11,282,509.62	22,561,891.42	31,982,451.37
<b>流动资产合计</b>	<b>2,394,517,357.55</b>	<b>3,625,681,296.06</b>	<b>3,958,662,362.76</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	32,276,398.62	37,101,699.70	9,547,901.81
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	48,193,094.42	39,584,982.74	31,955,743.00
投资性房地产	288,865,939.41	183,669,172.81	163,783,058.91
固定资产	90,064,020.44	72,604,602.33	70,957,418.68
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	14,265,445.30	14,053,698.20	13,409,839.66
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	11,450,595.09	10,442,424.86	21,496,781.27
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>485,115,493.28</b>	<b>357,456,580.64</b>	<b>311,150,743.33</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,879,632,850.83</b>	<b>3,983,137,876.70</b>	<b>4,269,813,106.09</b>



## 追溯重述合并资产负债表（续）

2014 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	2013.1.1	2013.2.31	2014.12.31
<b>流动负债：</b>			
短期借款	206,500,000.00	256,000,000.00	440,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	260,000,000.00
应付账款	330,281,921.19	656,193,737.41	495,058,052.83
预收款项	327,651,127.62	389,223,453.86	692,064,509.16
应付职工薪酬	17,579,078.41	14,096,134.20	9,416,473.38
应交税费	186,496,254.08	180,319,744.35	166,559,410.04
应付利息	909,202.39	2,608,278.11	3,091,610.17
应付股利	1,786,039.81	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	403,681,313.87	344,559,855.69	88,556,528.45
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	-	-	533,900,000.00
其他流动负债	-	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,474,884,937.37</b>	<b>1,844,787,243.43</b>	<b>2,690,432,623.84</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	220,600,000.00	865,300,000.00	296,900,000.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	7,209,536.79	8,415,862.05	2,011,975.44
其他非流动负债	12,154,166.37	12,150,407.30	11,913,971.64
<b>非流动负债合计</b>	<b>239,963,703.16</b>	<b>885,866,269.35</b>	<b>310,825,947.08</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,714,848,640.53</b>	<b>2,730,653,512.78</b>	<b>3,001,258,570.92</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	292,204,576.03	292,204,576.03	273,752,125.23
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	21,628,610.33	25,247,586.15	6,035,926.37
专项储备	-	-	-
盈余公积	108,913,008.68	128,296,975.75	171,774,601.77
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	282,451,623.94	347,315,825.24	347,614,952.51
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>1,174,791,182.98</b>	<b>1,262,658,327.17</b>	<b>1,268,770,969.88</b>
少数股东权益	-10,006,972.68	-10,173,963.25	-216,434.71
<b>股东权益合计</b>	<b>1,164,784,210.30</b>	<b>1,252,484,363.92</b>	<b>1,268,554,535.17</b>
<b>负债和股东权益合计</b>	<b>2,879,632,850.83</b>	<b>3,983,137,876.70</b>	<b>4,269,813,106.09</b>

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、财务总监、财务经理签名并盖章的2014年度会计报表。
- 二、载有瑞华会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的2014年度审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事会

二〇一五年三月三十日