

证券代码：000040

证券简称：宝安地产

公告编号：2015-26

宝安鸿基地产集团股份有限公司 2015 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 469593364 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.1 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

公司简介

股票简称	宝安地产	股票代码	000040
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	柏志伟	刘莹	
办公地址	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	
传真	0755-82367780	0755-82367780	
电话	0755-82367768	0755-82367726	
电子信箱	sz000040@bahjdc.com	sz000040@bahjdc.com	

二、报告期主要业务或产品简介

报告期主营业务

（一）房地产业务：公司以房地产开发经营为主营业务，大力发展房地产主业的同时，深挖潜力，稳步发展物业管理、物业租赁等辅业。报告期内，公司以推进各项目销售为工作重心，积极采取多种营销方式，稳步提升销售，加快资金回笼。公司坚持向管理要效益，继续强化

规划设计、成本控制、项目营销及物业管理等部门联动，有序推进房地产项目各工程节点的落实，提高项目运营效率；另一方面从源头上加强基础管理、严格制度，强化人才队伍建设，规范队伍工作作风，促进企业管理上台阶。

(二) 新能源业务：报告期内，公司收购控股股东东旭集团的全资子公司东旭新能源投资有限公司（东旭新能源）100%股权，承继了东旭集团光伏业务的产业经验、项目储备、团队和技术，正式进入光伏发电行业。公司积极开展光伏电站项目的开发，并将已开发完成的总规模为1.15GW的电站项目作为募投项目，开展非公开定向增发股票募集建设资金的工作。公司进一步加强光伏发电业务项目开发、建设及运营的团队建设，吸引了一批在业界具有丰富经验的资深专业人士加盟，在强化项目开发能力的同时，大幅提升项目建设和运营能力，为开展大规模的光伏电站建设和运营奠定基础。

三、主要会计数据和财务指标

1、近三年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

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	1,665,729,176.07	1,036,534,229.70	60.70%	815,110,766.03
归属于上市公司股东的净利润	62,049,579.76	53,168,620.57	16.70%	103,031,902.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	66,060,237.64	11,163,397.65	491.76%	77,372,173.29
经营活动产生的现金流量净额	191,013,163.30	-68,125,406.89	380.38%	-471,653,896.89
基本每股收益（元/股）	0.13	0.11	18.18%	0.22
稀释每股收益（元/股）	0.13	0.11	18.18%	0.22
加权平均净资产收益率	4.79%	4.12%	0.67%	8.40%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	6,768,909,271.05	4,269,813,106.09	58.53%	3,983,137,876.70
归属于上市公司股东的净资产	1,325,798,590.34	1,268,770,969.88	4.49%	1,262,658,327.17

2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	199,390,035.17	289,642,444.22	195,078,883.40	981,617,813.28
归属于上市公司股东的净利润	6,490,678.35	14,115,331.58	10,894,781.69	30,548,788.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,502,920.43	14,299,494.37	10,854,567.13	34,403,255.71
经营活动产生的现金流量净额	-226,619,178.38	252,804,089.69	8,109,094.11	156,719,157.88

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

四、股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

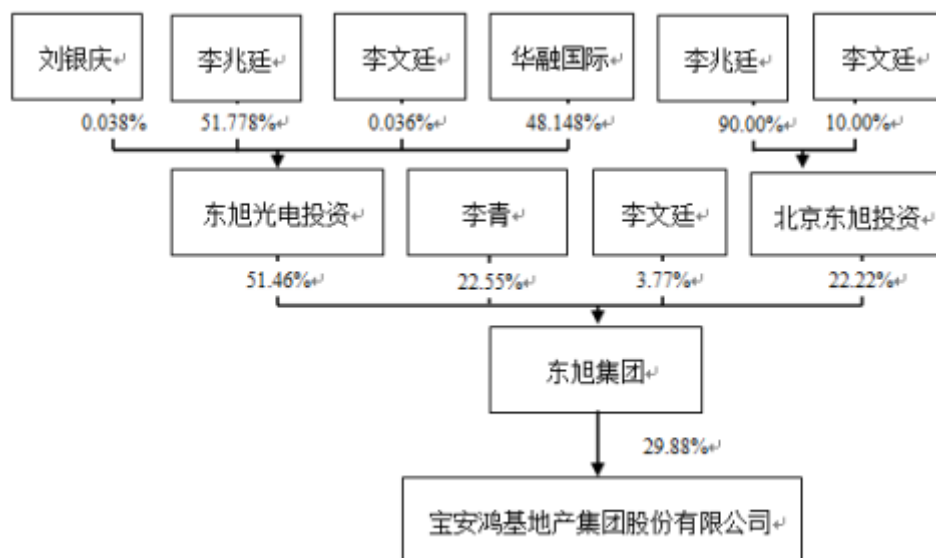
报告期末普通股股东总数	49,975	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	49,062	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
东旭集团有限公司	其他	29.88%	140,299,605	0	质押	140,299,600	
中国宝安集团控股有限公司	其他	4.81%	22,572,319	0	质押	21,000,000	
通乾证券投资基金	其他	1.06%	4,999,881	0			
中国建设银行股份有限公司-华夏盛世精选混合型证券投资基金	其他	1.03%	4,815,531	0			
幸福人寿保险股份有限公司-万能险	其他	0.83%	3,900,000	0			
五矿国际信托有限公司-五矿信托-盛时达证券投资集合资金信托计划	其他	0.69%	3,245,685	0			
深圳开道投资有限公司	其他	0.61%	2,860,000	0	质押 冻结	2,860,000 2,860,000	
合众人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	其他	0.61%	2,850,000	0			
深圳机场候机楼有限公司	其他	0.46%	2,145,000	0			
周万沅	境内自然人	0.40%	1,867,246	0			
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《上市收购管理办法》规定的一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无						

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2015年是公司发展历程中具有里程碑意义的一年，公司完成了股权结构的调整，东旭集团有限公司成为公司控股股东；公司收购东旭新能源投资有限公司100%股权，承接了东旭集团光伏新能源业务，标志着公司正式进军太阳能光伏发电领域，形成了房地产和新能源双主业运营的新版图；时隔16年后公司再次利用资本市场融资，11月26日，公司股东大会审议通过了非公开发行股票预案，募集资金总额不超过95亿元用于光伏电站项目的投资建设，打造新的利润增长点，加速实现房地产与新能源双轮驱动的主业格局。

报告期内，公司按照“抓销售、促回笼，抓管理、增效益”的总体思路开展工作，采取创新、改革、深化三大措施，狠抓落实，经营管理工作取得了一定的成果：实现营业收入166572.92万元，同比增长约60.7%；实现净利润6205万元，同比增长16.7%。报告期末，公司总资产676890.93万元，净资产132579.86万元。报告期内，公司主要开展了以下工作：

(一)加强营销工作，千方百计去库存

2015年，面对房地产新常态的市场挑战，公司加强政策研究和市场检测，系统调整营销工作思路及销售策略，结合各地市场“一项目一策”研究去化方案。创新营销模式，采取联合代理、全员营销等策略，积极尝试微信等自媒体营销，努力加快销售节奏。在营销管控方面，

努力提高公司系统营销工作的规范化和有效性，开展营销费用管理专项工作，提高营销管理精细化水平，努力提高销售业绩。

(二)工程管理巡查、整改常态化，确保项目质量与进度

2015年，公司加大了对项目公司在建工程的巡查力度，对于在检查中发现的问题，通报项目公司跟进整改，并在后续的巡检过程中根据项目整改记录进行复查，形成了工程检查与整改的闭合回路；通过实行月度检查、季度考核，强化质量过程控制，促进了项目工程质量的进一步提升；同时也实时了解项目进度状况，对偏离进度计划的情况及时督促项目公司进行调整，确保在建项目工程进度和质量，打造让客户满意的优质工程。

(三)严抓成本管理，落实动态成本控制

进一步加强动态成本的精细化管理，提高动态成本上报的准确率、及时率及变动率，优化调整动态成本上报及通报模板，按照各子公司成本事项的年度计划，管控各个季度成本事项的完成率；加快收集各项目预结算指标值并加以分析，为新项目的拓展提供数据依据，提高项目测算的准确率。公司制定了房地产项目开发成本管理考评办法、房地产项目成本优化管理办法，加强考评激励引导，鼓励和推动全员实施成本优化管理。

(四)优化设计管理工作

在单项规划设计工作的基础上，综合考量各项目的整体规划、配套设施、交通流线、景观设计、建筑风格、内部结构、装修标准等方面；做好前期规划和产品设计的同时，跟踪设计全过程，加强施工现场成果把控与技术支持不断在施工过程中优化方案。

(五)启动非公开发行工作，助力双主业发展新格局

2015年10月26日，公司董事会审议通过了收购东旭集团所持东旭新能源投资有限公司100%股权的议案，公司在发展现有房地产业务的同时，成为东旭集团下属的新能源业务发展平台。11月26日，公司股东大会审议通过了非公开发行股票预案，募集资金总额不超过95亿元用于光伏电站项目的投资建设。若预案中的募集资金投资项目全部按计划顺利实施，公司光伏电站的总装机容量将达到1.15GW，初步形成一定规模的光伏发电业务，基本实现公司关于地产和新能源双主业共同发展的战略布局。

(六)加强光伏电站项目开发，提高项目建设及运营能力

报告期内，公司持续开展大规模的光伏电站项目开发。其中1.15GW完成了前期开发工作，项目的备案、环评、土地等相关手续或审批文件基本齐备，作为公司再融资的募投项目，具备了开工建设的条件。此外，另有大量项目仍在开展前期开发工作，以保证公司未来大规

模持有运营电站的战略目标的达成。

公司开发完成的电站项目，即将进入大规模建设和运营的阶段。公司进一步加强电站建设和运营的能力，完成了一系列技术标准和管理制度、规范的制定，并发展专业团队，扩大人员规模。部分项目已开展设计、招标和采购工作，一些项目已经开工建设。

(七) 加强基础管理工作，进一步夯实发展基础

报告期内，配合公司管控模式的转型，公司组织全面修订管理制度，组织系统梳理审批流程，梳理、调整、固化各部门及所属公司OA流程，加强管理的同时提升了效率。公司持续推进人才工程建设，人力资源配置得到优化。完善薪酬管理体系，努力提高公司薪酬管理科学化、市场化水平。积极推动企业文化建设工作，增强员工企业社会责任意识。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售	1,567,282,086.00	163,177,787.31	33.88%	62.39%	23.14%	-0.27%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

按业务年度口径汇总的主营业务数据

适用 不适用

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

项目	本期金额	上期金额	变动比率	变动说明
营业收入	1,665,729,176.07	1,036,534,229.70	60.70%	主要是本期各项目结转收入增加
营业成本	1,113,312,219.20	692,653,478.93	60.73%	本期营业收入增加相应变动

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

六、涉及财务报告的相关事项

1、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

(1) 会计政策变更

本公司本期无会计政策变更事项。

(2) 会计估计变更

①公司为发展光伏发电业务，进一步提高公司经营规模和盈利能力，本期收购了东旭新能源投资有限公司。为能够更加公允、恰当地反映公司财务状况和经营成果，公司第八届董事会第十次会议决议批准于2015年12月1日起，对固定资产的“折旧年限、预计净残值”及应收款项中“单项金额重大的判断依据或金额标准、按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据及坏账准备计提方法”进行会计估计变更。

此次固定资产折旧及坏账准备计提的会计估计变更情况如下：

1、固定资产

(1) 变更前

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	19.20
其他建筑物	10	4	9.60
机器设备	10-20	3-4	4.80-9.70
运输设备	6	3	16.17
电子设备及其他设备	5	3	19.40

(2) 变更后

类别	明细类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	房屋及建筑物	有权属年限（房产证或土地证上规定的期限）按权属年限，无权属年限按30年	5.00	3.17
	简易房	5年	5.00	19.00
	其他建筑物	10年	5.00	9.50
光伏电站	光伏电站	20年	5.00	4.75
机器设备	机器设备	10年	5.00	9.50
运输设备	运输设备	5年	5.00	19.00
其他设备	实验、质检、办公设备、电子设备、工具器具及其它	5年	5.00	19.00

2、应收款项

(1) 应收款项中单项金额重大的判断依据或金额标准

A. 变更前：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

B. 变更后：本公司将金额为人民币500万元及以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项

(2) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据

A. 变更前：

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. 变更后:

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
其它组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合, 例如应收电网公司电费、应收出口退税款、员工公务借款、备用金、押金及政府保证金、关联方往来等性质的款项

(3) 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的坏账准备计提方法

A. 变更前:

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 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内 (含1年, 下同)	5.00	5.00
1-2年	15.00	15.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

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 (%)	其他应收款计提比例 (%)
未逾期款项	0.50	0.50

B. 变更后:

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项目	坏账准备计提方法
账龄组合	采用账龄分析法
其它组合	单独进行减值测试, 如有客观证据表明发生了减值, 按预计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。如经测试未发现减值, 不计提坏账准备。

其中: 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 (%)	其他应收款计提比例 (%)
信用期内	0.00	0.00
信用期外1年以内	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00
4-5年	70.00	70.00
5年以上	100.00	100.00

公司信用期一般指合同规定的收款期限, 如合同没有明确则按公司信用评价政策所规定

的收款信用期限，如合同和政策均没有规定收款期，则按双方确认的收款信用期限为准，以此计算逾期期间（即信用期外）分别计算坏账准备。

②本次固定资产折旧年限、预计净残值及坏账准备计提方法的变更，对本报告期财务报表项目的影响情况见下：

会计估计变更的内容	受影响的报表项目名称	影响金额（元）
A、固定资产中“折旧年限、预计净残值”变更；	利润总额	8,032.29
B、应收款项中“单项金额重大的判断依据或金额标准、按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据及坏账准备计提方法”变更	固定资产	-249,765.41
	投资性房地产	127,240.88
	应收账款	138,595.38
	其他应收款	-8,038.56

2、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。

3、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

同”第四节 管理层讨论与分析 二、主营业务分析 2、收入与成本（6）报告期内合并范围是否发生变动”之内容。

4、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

宝安鸿基地产集团股份有限公司

董事会

二〇一六年三月二十九日