

证券代码: 000040

证券简称: 宝安地产

公告编号: 2016-48



2016 年第一季度报告正文

第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人郑小将、主管会计工作负责人侯继伟及会计机构负责人(会计主管人员)夏志勇声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	603,256,857.68	199,390,035.17	202.55%
归属于上市公司股东的净利润（元）	29,873,136.17	6,490,678.35	360.25%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	29,088,610.95	6,502,920.43	347.32%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-114,685,560.70	-226,619,178.38	49.39%
基本每股收益（元/股）	0.064	0.014	357.14%
稀释每股收益（元/股）	0.064	0.014	357.14%
加权平均净资产收益率	2.23%	0.51%	1.72%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,868,694,770.21	6,768,909,271.05	1.47%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,356,926,991.11	1,325,798,590.34	2.35%

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元

项目	年初至报告期期末金额	说明
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）	-10,674.44	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	922,974.59	
减：所得税影响额	127,774.93	
合计	784,525.22	--

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

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、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		46,894	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）		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	境内一般法人	29.88%	140,299,605	0	质押	140,299,600
中国宝安集团控股有限公司	境内一般法人	4.81%	22,572,319	0	质押	21,000,000
余朝霞	境内自然人	1.44%	6,762,609	0		
胡谷秀	境内自然人	1.21%	5,689,659	0		
王芳	境内自然人	0.93%	4,370,004	0		
幸福人寿保险股份有限公司一万能险	基金、理财产品等	0.88%	4,137,236	0		
白溶溶	境内自然人	0.71%	3,350,200	0		
雷平安	境内自然人	0.68%	3,200,599	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	基金、理财产品等	0.67%	3,167,885	0		
中国银行股份有限公司—南方产业活力股票型证券投资基金	基金、理财产品等	0.64%	3,000,000	0		
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
东旭集团有限公司	140,299,605	人民币普通股	140,299,605			
中国宝安集团控股有限公司	22,572,319	人民币普通股	22,572,319			
余朝霞	6,762,609	人民币普通股	6,762,609			
胡谷秀	5,689,659	人民币普通股	5,689,659			

王芳	4,370,004	人民币普通股	4,370,004
幸福人寿保险股份有限公司-万能险	4,137,236	人民币普通股	4,137,236
白溶溶	3,350,200	人民币普通股	3,350,200
雷平安	3,200,599	人民币普通股	3,200,599
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	3,167,885	人民币普通股	3,167,885
中国银行股份有限公司-南方产业活力股票型证券投资基金	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，尚未获悉上述股东之间，是否存在关联关系，亦尚未获悉是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	上述股东中参与融资融券业务情况如下：1、公司自然人股东胡谷秀通过光大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 5,689,659 股，通过普通证券账户持有公司股票 0 股，合计持有公司股票 5,689,659 股。2、公司自然人股东余朝霞通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股票 5,369,516 股，通过普通证券账户持有公司股票 1,393,093 股，合计持有公司股票 6,762,609 股。3、公司自然人股东白溶溶通过中信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 3,350,200 股，通过普通证券账户持有公司股票 0 股，合计持有公司股票 3,350,200 股。4、公司自然人股东雷平安通过国信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 3,188,799 股，通过普通证券账户持有公司股票 11,800 股，合计持有公司股票 3,200,599 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

第三节 重要事项

一、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

一、资产负债表	期末余额	期初余额	变动比率	变动说明
货币资金	3,073,874,837.57	2,846,638,204.75	7.98%	本期筹资活动现金流入
应收账款	39,832,449.53	12,885,126.08	209.14%	主要是子公司东旭新能源投资有限公司结转收入, 应收账款增加
预付款项	60,022,368.71	22,647,913.62	165.02%	主要是子公司东旭新能源投资有限公司光伏电站建设前期投入, 预付的前期费用及工程款增加
存货	3,069,210,378.98	3,372,935,691.18	-9.00%	本期地产项目结转收入, 相应存货转出至营业成本
在建工程	166,982,537.95	66,214,663.13	152.18%	主要是子公司东旭新能源投资有限公司光伏电站建设前期投入
应付票据	136,000,000.00	296,505,550.00	-54.13%	到期支付
预收款项	353,764,682.53	711,996,174.99	-50.31%	本期地产项目结转收入, 预收款项转出至营业收入
应付利息	57,842,052.90	7,729,741.09	648.31%	主要是子公司东旭新能源投资有限公司信托融资计提的应付利息增加。
其他应付款	461,533,923.90	559,066,650.27	-17.45%	主要是本期支付控股股东东旭集团有限公司的往来款10,000万元
长期借款	2,580,000,000.00	2,130,000,000.00	21.13%	主要本期新增的信托融资(经抵消后)4.5亿元计入本科目核算
长期应付款	200,000,000.00	-	100.00%	本期新增金融机构抵押加质押借款
其他综合收益	7,057,348.96	9,922,501.02	-28.88%	可供出售金融资产的股票市值减少相应减少
二、利润表	本期金额	上期金额	变动比率	变动说明
营业收入	603,256,857.68	199,390,035.17	202.55%	主要是本期房地产、新能源板块结转收入增加
营业成本	458,843,200.50	124,144,308.58	269.60%	本期营业收入增加相应变动
营业税金及附加	43,241,383.37	22,033,029.09	96.26%	本期营业收入增加相应变动
销售费用	6,879,549.10	10,675,922.72	-35.56%	加强销售费用管理
管理费用	35,365,767.71	19,995,471.94	76.87%	本期包含去年10月底新增的子公司东旭新能源投资有限公司发生的管理费用
三、现金流量表	本期金额	上期金额	变动比率	变动说明
经营活动产生的现金流量净额	-114,685,560.70	-226,619,178.38	49.39%	主要是本期地产项目较上年同期投入减少
投资活动产生的现金流量净额	-107,241,584.66	-69,427.00	-154366.68%	主要是子公司东旭新能源投资有限公司的光伏电站项目投建支出
筹资活动产生的现金流量净额	608,195,454.65	101,515,012.69	499.12%	主要是本期新增的信托融资资金流入

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

□ 适用 √ 不适用

三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	东旭集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>2015 年 9 月 21 日，东旭集团有限公司收购公司原第一大股东中国宝安集团控股有限公司持有的宝安地产 14.99% 股权，收购原第二大股东深圳市东鸿信投资发展有限公司持有的宝安地产 14.89% 股权，共计持有公司 29.88% 股权，成为公司控股股东。东旭集团有限公司作出相关承诺。</p> <p>一、关于避免同业竞争的措施和承诺： 为避免权益变动完成后可能出现的同业竞争问题，东旭集团及东旭集团实际控制人出具了《避免同业竞争的承诺函》，承诺：“1、本公司承诺确保本公司及本公司实际控制人及其一致行动人全资、控股或其他具有实际控制权的企业在未来不会从事住宅、商业地产开发经营业务，以避免与宝安地产构成实质性同业竞争关系，但本承诺函已经披露的除外。2、本承诺函出具日后，如果本公司获得与宝安地产业务相同或类似的收购、开发和投资等机会，本公司将立即通知宝安地产，优先提供给宝安地产进行选择，并尽最大努力促使该等业务机会具备转移给宝安地产的条件。3、河北融卓房地产开发有限公司、东旭科技集团有限公司、北京东旭天泽房地产开发有限公司未开展实际经营业务，与宝安地产不构成实质同业竞争，本公司承诺通过变更公司营业范围取消房地产开发相关资质，或以适当、公允的方式注入宝安地产或者出售予非关联第三方或者通过其他合法合规的方式解决上述潜在同业竞争问题。鉴于北京旭丰置业有限公司持有地块未来开发用途主要系作为总部基地，且地处北京，与宝安地产的经营地域不重叠，故与宝安地产不构成实质同业竞争，该公司除目前所持地块开发外将不涉及与宝安地产业务相同或类似的业务。4、本公司在消除或避免同业竞争方面所作各项承诺，同样适用于本公司及本公司实际控制人及其一致行动人下属除宝安地产及其下属企业以外的其他直接或间接控制的企业，本公司有义务督促并确保本公司其他下属企业执行本文件所述各事项安排并严格遵守全部承诺。除非本公司不再是宝安地产控股股东，本承诺始终有效。本公司违反上述承诺给宝安地产及其他股东造成的损失将由本公司承担。”</p> <p>二、关于减少和规范关联交易的承诺：</p>	2015 年 09 月 21 日	长期有效	正常履行中

			为规范东旭集团及其关联方与宝安地产未来可能产生的关联交易，确保宝安地产的利益不受损害，东旭集团及其实际控制人承诺：“1、将继续严格按照《公司法》等法律法规以及宝安地产《公司章程》的有关规定行使股东权利或者董事权利，在股东大会以及董事会对有关涉及承诺人事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务。2、与宝安地产之间将尽量减少关联交易。在进行确有必要且无法规避的关联交易时，保证按市场化原则和公允价格进行公平操作，并按宝安地产章程、宝安地产有关关联交易的决策制度、相关法律法规以及规范性文件的规定履行交易程序及信息披露义务；保证不通过关联交易损害宝安地产及其他股东的合法权益。”			
	东旭集团有限公司	其他承诺	权益变动完成后，东旭集团有限公司为保证宝安地产在资产、人员、财务、业务和机构方面的独立性，作出如下承诺：（一）保证宝安地产资产独立完整（二）保证宝安地产人员独立（三）保证宝安地产的财务独立（四）保证宝安地产业务独立（五）保证宝安地产机构独立	2015年09月21日	长期有效	正在履行中
	东旭集团有限公司	其他承诺	根据《上市公司收购管理办法》，东旭集团有限公司承诺,在完成对深圳市东鸿信投资发展有限公司持有的宝安地产 14.89% 股份的收购后 12 个月内不转让持有的宝安地产股份。	2015年09月21日	一年	正在履行中
	中国宝安集团控股有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	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	正在履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	东旭集团有限公司;柏志伟;陈爱珍;陈泰泉;邓新贵;董志勇;黄志良;李东昕;唐晖;王甫民;郑小将;王立勇;蒋永国;侯继伟;叶良红;钟民	其他承诺	根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）、《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（中国证券监督管理委员会公告[2015]31号）的相关规定，宝安鸿基地产集团股份有限公司（以下简称“公司”）的董事、高级管理人员将忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益。为贯彻执行上述规定和文件精神，公司全体董事、高级管理人员作出以下承诺：（一）承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益。（二）承诺对职务消费行为进行约束。（三）承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动。（四）承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。（五）若公司后续推出股权激励计划，承诺公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 公司控股股东东旭集团有限公司、实际控制人李兆廷承诺：不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。	2016年01月15日	长期有效	正常履行中
	东旭集团有	关于同业竞	非公开发行完成后，一、为避免与公司未来在房地产业务上	2015年10	长期有效	正常履行

	<p>限公司</p>	<p>争、关联交易、资金占用方面的承诺</p>	<p>发生实质性同业竞争，东旭集团有限公司及其实际控制人承诺：（1）确保东旭集团及其实际控制人和一致行动人全资、控股或其他具有实际控制权的企业在未来不会从事住宅、商业地产开发经营业务，以避免与上市公司构成实质性同业竞争关系，但已经披露的除外；（2）如果东旭集团获得与公司业务相同或类似的收购、开发和投资等机会，东旭集团将立即通知上市公司，优先提供给上市公司进行选择，并尽最大努力促使该等业务机会具备转移给上市公司的条件；（3）河北融卓房地产开发有限公司、东旭科技集团有限公司、融旭投资发展有限公司、北京东旭天泽房地产开发有限公司未开展实际经营业务，与上市公司不构成实质同业竞争，东旭集团承诺通过变更上述公司营业范围，取消房地产开发相关资质，或以适当、公允的方式注入上市公司或者出售予非关联第三方或者通过其他合法合规的方式解决上述潜在同业竞争问题。北京旭丰置业有限公司持有地块未来开发用途主要系作为总部基地，且地处北京，与上市公司的经营地域不重叠，故与上市公司不构成实质同业竞争，该公司除目前所持地块开发外将不涉及与上市公司业务相同或类似的业务。（4）东旭集团在消除或避免同业竞争方面所作各项承诺，同样适用于东旭集团及东旭集团实际控制人及其一致行动人下属除上市公司及其下属企业以外的其他直接或间接控制的企业，东旭集团有义务督促并确保东旭集团其他下属企业执行上述各事项安排并严格遵守全部承诺。（5）除非东旭集团不再是宝安地产控股股东，上述承诺始终有效。东旭集团若违反上述承诺而导致宝安地产产生任何成本、承担任何责任或者遭受任何损失，东旭集团同意就宝安地产发生的任何成本、责任或者损失进行赔偿。</p> <p>二、为避免未来与公司在光伏业务上发生同业竞争，东旭集团及其实际控制人承诺：（1）东旭集团将与成都旭双太阳能科技有限公司、通辽旭通太阳能科技有限公司的其他投资方共同协商调整两家公司的主营业务发展方向，未来不再从事与光伏发电相同或类似的业务。东旭集团将督促其他下属企业未来将不从事与光伏发电相同或相似的业务，不进行任何可能与上市公司从事该业务构成直接或间接竞争的行为。（2）东旭集团或下属其他企业获得与上市公司从事光伏发电业务相同或类似的收购、开发和投资等机会，东旭集团将立即通知上市公司或督促相应下属企业立即书面通知上市公司，通知中列明上市公司合理所需的资料，以供上市公司考虑该等机会是否与上市公司从事的业务构成同业竞争以及该等机会是否符合上市公司及股东的整体利益，并尽最大努力促使该等机会具备转移给上市公司的条件。（3）东旭集团作出的上述声明与承诺，同样适用于东旭集团及东旭集团实际控制人及其一致行动人下属除上市公司及其下属企业以外的其他直接或间接控制的企业，东旭集团有义务督导并确保东旭集团</p>	<p>月 27 日</p>		<p>中</p>
--	------------	-------------------------	--	---------------	--	----------

			及其他下属企业执行上述各事项安排并严格遵守全部承诺。 (4) 东旭集团承诺, 若违反上述承诺而导致宝安地产产生任何成本、承担任何责任或者遭受任何损失, 东旭集团同意就宝安地产发生的任何成本、责任或者损失进行赔偿。			
承诺是否按时履行	是					

四、对 2016 年 1-6 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

五、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

六、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 01 月 05 日	电话沟通	个人	询问目前公司股东人数、公司经营状况
2016 年 01 月 12 日	电话沟通	个人	公司目前经营情况
2016 年 01 月 13 日	电话沟通	个人	宝翠苑项目规划验收相关事项进展情况
2016 年 01 月 26 日	电话沟通	个人	了解公司非公开发行相关进展
2016 年 01 月 28 日	电话沟通	个人	了解公司房地产项目销售情况
2016 年 02 月 25 日	电话沟通	个人	了解公司近期日常经营情况, 询问公司股票二级市场走势
2016 年 02 月 26 日	电话沟通	个人	了解公司非公开发行调价事宜
2016 年 02 月 29 日	电话沟通	个人	了解公司非公开发行事项进展
2016 年 03 月 01 日	电话沟通	个人	了解公司非公开发行事项进展
2016 年 03 月 06 日	电话沟通	个人	了解公司光伏电站建设相关情况
2016 年 03 月 16 日	电话沟通	个人	宝翠苑项目规划验收相关事项进展情况

			况
2016 年 03 月 17 日	电话沟通	个人	了解公司非公开发行事项进展
2016 年 03 月 22 日	电话沟通	个人	询问公司年度业绩情况、年报披露时间及未来发展战略
2016 年 03 月 30 日	电话沟通	个人	想来公司进行调研,了解公司项目进展情况

八、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。

九、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。

宝安鸿基地产集团股份有限公司

二〇一六年四月三十日