宝安鸿基地产集团股份有限公司

2012 第一季度报告

证券代码:000040　证券简称:宝安地产　公告编号:2012-11号

§1 重要提示

1.1 本公司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次季报的董事会会议

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
贺雪琴	董事	出差	郭山清
徐志新	独立董事	出差	陈伟强
陈凤娇	独立董事	因公务缺席	无
何祥增	独立董事	因公务缺席	无

1.3 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

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

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位:元

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
资产总额(元)	1,943,185,392.88	1,888,141,595.10	2.92%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,054,027,217.06	995,817,803.28	5.85%
总股本(股)	469,593,364.00	469,593,364.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.24	2.12	5.66%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	216,319,840.58	127,374,255.23	69.83%
归属于上市公司股东的净利润(元)	54,198,358.58	101,207,532.57	-46.45%
经营活动产生的现金流量净额(元)	71,173,305.29	-297,973,834.88	123.86%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.15	-0.63	123.81%
基本每股收益(元/股)	0.12	0.22	-45.45%
稀释每股收益(元/股)	0.12	0.22	-45.45%
加权平均净资产收益率(%)	5.29%	14.89%	-9.60%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.30%	9.62%	-4.32%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,500.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-165,419.21
所得税影响额	669.55
合计	-162,249.66

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数(户)			72,766
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类	
中国宝安集团控股有限公司	92,962,319	人民币普通股	
深圳市东鸿信投资发展有限公司	69,909,605	人民币普通股	
深圳市东发投资发展有限公司	2,260,000	人民币普通股	
徐开东	1,600,000	人民币普通股	
张祖坤	1,534,000	人民币普通股	
葛映卿	1,428,508	人民币普通股	
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,426,400	人民币普通股	
姚进隆	1,330,000	人民币普通股	
黄泽鹏	1,257,567	人民币普通股	
易庆庆	1,225,981	人民币普通股	

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1.应收账款期末余额为6,962,081.55元,较期初增加51.03%,主要为本期公司应收未收的物业租赁及管理费增加的原因所致。

2.应付款项期末余额为102,025,621.93元,较期初减少39.87%,主要为本期公司西安、湖南项目支付工程、土地款的原因所致。

3.应交税费期末余额为139,876,903.03元,较期初增加37.76%,主要为本期公司销售新风花园房产预提相关税费的原因所致。

4.一年内到期的非流动负债期末余额为60,000,000.00元,较期初减少35.72%,主要为公司已偿还了部分银行借款的原因所致。

5.投资收益本期发生额为-2,155,485.79元,较上年同期减少101.94%,主要为上年同期公司转让子公司实现较大的投资收益,而本期无相关股权转让业务的原因所致。

6.营业收入本年发生额为216,319,840.58元,相比上年同期增加69.83%,主要为本期公司出售部分新风花园房产结转收入的原因所致;

7.营业税金及附加本年发生额为56,459,906.08元,相比上年同期增加433.60%,主要为本期公司出售部分新风花园房产预提相关税费的原因所致;

8.经营活动产生的现金流量净额本年发生额为71,173,305.29元,相比上年同期增加123.89%,主要为本期出售部分新风花园房产取得现金的原因所致;

9.投资活动产生的现金流量净额本年发生额为-78,483.00元,相比上年同期减少100.03%,主要为上年同期公司出售子公司取得现金的原因所致;

10.筹资活动产生的现金流量净额本年发生额为-33,671,957.41元,相比上年同期增加42.49%,主要为本期公司偿还部分银行贷款的原因所致;

3.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.4 其他

√ 适用 □ 不适用

一、公司法人股事项相关情况说明

截止目前,公司对于法人股事项所涉4723.66 万元未收款项已做了大量的追查清收工作,公司已对相关名义持有单位、收款单位发函询证,进行实地访问,但因法人股形成变化时间跨度长、相关人员变动较大,很多公司早已注销或无法联系。公司将加大力度清查未查明的法人股,加大对已查明的应收款项及代缴税款的后续追收工作,维护上市公司和全体股东的合法权益。

二、报告期内公司内部控制规范实施工作开展情况

报告期内公司将2011新增、修订及完善的制度整理成册;编制了2011年度和2012年半年度的内控自我评价工作的评价计划,确定了纳入评价范围的业务单元、IT、流程各层面测试的重点,以及人员分工及时间安排。2012年2月公司进行了内部控制有效性测试,评价了内部控制系统设计和执行的有效性,并于3月15日前针对两次测试发现的内控缺陷进行整改,形成内控缺陷整改报告并编写了内控手册初稿。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	深圳市东鸿信投资发展有限公司	1、自改革方案实施日起12个月内不上市交易或转让,在禁售期满后上市交易出售原非流通股股份数量占股份总数的比例在12个月内不超过百分之五,24个月内不超过百分之十。 2、为未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股东垫付其持有的非流通股股份获得上市流通权所需执行的对价安排。东鸿信公司代为垫付后,未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股东所持股份如上市流通,应当向代为垫付的东鸿信公司偿还代为垫付的款项,或者取得代为垫付的东鸿信公司的同意。 3、承诺人保证其不履行或者不完全履行承诺的,赔偿其他股东因此而遭受的损失。	承诺1、2已履行完毕;承诺3未达履行条件
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺(含追加承诺)	无	无	无

3.4 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

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

本报告期没有接待投资者实地调研、电话沟通和书面问询。

3.6 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

□ 适用 √ 不适用

宝安鸿基地产集团股份有限公司
董事局
二〇一二年四月二十六日

深圳市德赛电池科技股份有限公司

2012 第一季度报告

证券代码:000049　证券简称:德赛电池　公告编号:2012—024

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司董事长刘其、总经理冯大明及财务总监林军声明:保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位:元

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
资产总额(元)	1,242,030,655.25	1,419,285,853.81	-12.49%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	350,534,017.02	314,411,455.94	11.49%
总股本(股)	136,829,160.00	136,829,160.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.5618	2.2978	11.49%
	本报告期	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	725,992,943.40	403,441,763.48	79.95%
归属于上市公司股东的净利润(元)	36,122,561.08	22,737,693.82	58.87%
经营活动产生的现金流量净额(元)	219,303,460.53	14,346,959.66	1,428.57%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	1.6028	0.1049	1,427.93%
基本每股收益(元/股)	0.2640	0.1662	58.84%
稀释每股收益(元/股)	0.2640	0.1662	58.84%
加权平均净资产收益率(%)	10.86%	10.33%	0.53%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	10.72%	10.96%	-0.24%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-16,996.56	
计入当期损益的政府补助,但与公司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	440,380.49	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	409,818.61	
所得税影响额	-188,266.88	
少数股东权益影响额	-179,809.43	
合计	465,426.23	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数(户)			31,944
前十名无限售条件流通股股东持股情况			
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类	
惠州市德赛工业发展有限公司	66,569,111	人民币普通股	
中国建设银行-工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	1,876,224	人民币普通股	
中融国际信托有限公司-信用债券投资	1,198,100	人民币普通股	
中国银行-华夏行业精选股票型证券投资基金(LOF)	1,167,527	人民币普通股	
中国银行-银华优质增长股票型证券投资基金	999,713	人民币普通股	
招商银行-中银价值精选灵活配置混合型证券投资基金	887,690	人民币普通股	
中国建设银行-华商动态阿尔法灵活配置混合型证券投资基金	849,994	人民币普通股	
陈奕彬	726,000	人民币普通股	
刘锋	723,106	人民币普通股	
黄春花	717,552	人民币普通股	

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、货币资金比年初数增加15676.73万元,增幅156.57%,主要是本报告期内公司货款及时回笼所致。

2、应收账款比年初数减少37053.35万元,减幅41.67%,主要是本报告期回款所致。

3、预付款项比年初数增加3157.45万元,增幅333.77%,主要是本报告期预付设备款增加所致。

4、短期借款比年初数减少5445.41万元,减幅40.64%,主要是报告期内贷款到期归还所致。

5、营业收入比上年同期数增加32255.12万元,增幅79.95%,营业成本比上年同期数增加28283.92万元,增幅91.96%,主要是公司本报告期内主营产品产销量同比增加所致。

6、销售费用比上年同期数增加1349.69万元,增幅126.80%,主要是公司本报告期内市场开拓费增加所致。

7、管理费用比上年同期数增加1679.74万元,增幅48.46%,主要是公司本报告期内研发费用及人工成本增加所致。

8、财务费用比上年同期数减少197.21万元,减幅122.09%,主要是公司本期通过财务筹划以及汇兑收益增加所致。

9、资产减值损失比上年同期数减少385.26万元,减幅98.47%,主要是去年同期公司对已关闭子公司计提减值所致。

10、投资收益比上年同期数增加252.07万元,增幅100%,主要是去年同期处置关闭子公司所致。

11、营业利润比上年同期数增加1603.80万元,增幅39.11%,利润总额比上年同期数增加1678.19万元,增幅40.83%,净利润比上年同期数增加1646.58万元,增幅55.31%,归属于母公司股东的净利润比上年同期数增加1338.49万元,增幅58.87%,主要是公司本报告期内主营产品产销量同比增加所致。

12、经营活动产生的现金流量净额比上年同期数增加20495.65万元,增幅1428.57%,主要是公司本报告期货款回笼增加所致。

13、投资活动产生的现金流量净额比上年同期数增加395.02万元,增幅32.03%,主要是本期支付固定资产款项同比减少所致。

14、筹资活动产生的现金流量净额比上年同期数减少8200.82万元,减幅514.45%,主要是本期销售回款增加、融资需求同比减少所致。

3.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.4 其他

√ 适用 □ 不适用

2012年一季度公司内控工作的进展情况:

一、内控应用手册各业务流程的审核和确认

根据《企业内部控制基本规范》及其18个应用指引的要求,结合公司自身实际业务情况,公司项目团队在全面收集公司的相关资料、开展针对性、多层次的访谈后,编写了共计52个业务流程的内控文档给公司各部门,各子公司进行确认,公司各部门及子公司及时进行了审核和确认。项目团队以确认好的流程为基础进一步整理形成了内控标准流程应用手册。

二、开展内控自评价测试工作

为顺利达成我公司在2012年6月底前完成与财务报告相关内控建设工作,并确保在披露2012年半年报的同时披露内控自我评价报告的工作目标,根据《企业内部控制评价指引》的要求,公司制定了内控自评价工作方案,有序开展内控自评价工作:

1.项目团队编制好流程测试模板给公司各部门及各子公司审核确认,并根据审核确认好的测试工作底稿开展流程抽样测试工作。

2.成立内控自评价小组,明确自评价工作的总体时间要求、目的、流程测试的方法、责任的归属等,公司审计部牵头组织内控组成人员进行测试工作,为后续自评价工作做整体布局。

3.公司及各子公司内控职成员在德勤的辅导下一起深入到各部门、各子公司具体执行流程测试的人员中去,现场指导和解答他们如何进行抽样测试,以便及时有效地发现和解决问题。截止3月份,流程测试工作就基本完成,后续将开展缺陷汇总、缺陷整改以及整改后的补充抽样工作。

三、开展内控自评价实务培训工作

为进一步提高内控评价小组成员对内控评价工作的认识,以便更好地开展内控评价工作,公司组织专门的培训活动,邀请德勤公司项目经理作了关于如何开展执行有效性测试的专题讲座的同时,公司内部还安排了多次专题会议讨论如何测试、如何抽取测试样本、如何判断内控缺陷等问题,并邀请德勤公司项目经理现场答疑解惑。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

□ 适用 √ 不适用

3.4 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

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

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
2012年01月11日	深圳	实地调研	机构	中信证券	了解公司日常经营情况(但所涉内容没有超出已公告信息披露的范围)
2012年02月03日	深圳	实地调研	机构	华夏基金	了解公司日常经营情况(但所涉内容没有超出已公告信息披露的范围)
2012年03月06日	深圳	实地调研	媒体	《21世纪经济报道》记者	旁听年度股东大会

3.6 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

□ 适用 √ 不适用

深圳市德赛电池科技股份有限公司董事会
法定代表人 (签名):刘其
二〇一二年四月二十六日

证券简称:宝安地产　证券代码:000040　公告编号:2012-09

宝安鸿基地产集团股份有限公司第六届董事局临时会议决议公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

宝安鸿基地产集团股份有限公司第六届董事局第二十六次临时会议于2012年4月20日发出通知,2012年4月24日在鸿基大厦25楼会议室召开。本次会议召开符合相关法律、法规及《公司章程》的有关规定。会议应到董事11人,实到董事9人,董事贺雪琴授权董事郭山清代为行使表决权,独立董事徐志新授权独立董事陈伟强代为行使表决权,独立董事陈凤娇、何祥增因公务原因缺席会议。监事会成员、董事局秘书、财务总监、证券事务代表列席了会议。本次会议由董事局主席陈泰泉先生主持,审议通过了如下议案:

《关于受让宝安惠州房地产开发有限公司100%股权的关联交易议案》

表决情况:5票同意,0票反对,0票弃权

(董事陈泰泉、钟征宇、郭山清、贺雪琴先生因在中国宝安集团股份有限公司或其下属企业任职,作为关联董事回避表决)

董事局同意公司以17000万元受让惠州宝安房地产开发有限公司100%股权,其中以16966万元受让中国宝安集团股份有限公司所持99.8%的惠州地产公司股权,以34万元受让中国宝安集团投资有限公司所持0.2%的惠州地产公司股权。

本次关联交易事项尚须提交临时股东大会批准,与该关联交易有利害关系的关联股东将回避表决。临时股东大会召开时间另行通知。

(具体内容详见《公司关于受让惠州市宝安房地产开发有限公司100%股权的关联交易公告》)

特此公告

宝安鸿基地产集团股份有限公司
董事局
二〇一二年四月二十六日

证券简称:宝安地产　证券代码:000040　公告编号:2012-10

宝安鸿基地产集团股份有限公司关于受让惠州市宝安房地产开发有限公司100%股权的关联交易公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

释义:

公司、本公司、丙方	指宝安鸿基地产集团股份有限公司
惠州宝安地产、目标公司、目标企业	指惠州市宝安房地产开发有限公司
中国宝安控股	指中国宝安集团控股有限公司,截止2012年3月31日,该公司持有本公司股份92,962,319股,占总股本19.80%,为本公司第一大股东。
中国宝安集团、甲方	指中国宝安集团股份有限公司,中国宝安控股之控股股东。
中国宝安投资、乙方	指中国宝安集团投资有限公司

一、交易概述

(一)关联交易简介

为推进公司在深莞惠区域内的房地产项目战略布局,同时为解决公司与第一大股东中国宝安集团控股有限公司之控股股东——中国宝安集团股份有限公司在惠州地区存在的同城同业竞争,宝安鸿基地产集团股份有限公司(以下简称"本公司"、"公司")与第一大股东之控股股东——中国宝安集团股份有限公司(以下简称"中国宝安集团")及中国宝安集团投资有限公司拟签署《惠州市宝安房地产开发有限公司股权转让协议》,公司拟以17000万元受让惠州宝安房地产开发有限公司(以下简称"惠州宝安地产")100%股权,其中以16966万元受让中国宝安集团所持99.8%的惠州宝安地产股权,以34万元受让中国宝安集团投资有限公司所持0.2%的惠州宝安地产股权。

中国宝安集团作为公司第一大股东之控股股东,公司董事陈泰泉、钟征宇先生在中国宝安集团担任董事、高管;公司董事郭山清先生在中国宝安投资担任董事,故中国宝安集团、中国宝安投资均与公司存在关联关系。本次股权受让事项构成了关联交易。

(二)相关决策程序

本次关联交易事项于2012年4月19日经公司总裁办公会议审议通过;经独立董事事前认可,4月24日经第六届董事局临时会议审议通过(董事陈泰泉、钟征宇、郭山清、贺雪琴先生因在中国宝安集团或其下属企业任职,作为关联董事回避表决),独立董事发表了独立意见。

根据《公司章程》等相关规定,本次关联交易事项尚须提交股东大会批准,与该关联交易有利害关系的关联股东将回避表决。

本次关联交易未达《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准,无须经有关部门批准。

二、关联交易对方情况

交易对方一:中国宝安集团

(一)注册情况:

成立日期:1990年10月

地址:深圳市罗湖区笋岗东路1002号宝安广场A座28、29层

法定代表人:陈政立

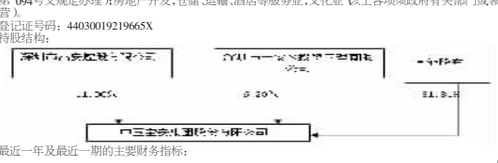
注册资本:109075.0529万元

企业类型:上市股份公司

经营范围:国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);投资兴办工业,引进三来一补;进出口贸易业务(按深贸管审证第094号文规定办理);房地产开发、仓储、运输、酒店等服务业、文化业(以上各项须政府有关部门或领取许可证后方可经营)。

税务登记证号码:440300192196 65X

股东持股结构:



(二)最近一年及最近一期的主要财务指标:

单位:万元

	2012年3月31日	2011年12月31日
资产总额	1,204,838.80	1,178,562.95
负债总额	785,711.48	766,539.82
净资产	267,620.44	264,922.91
	2012年1-3月	2011年度
营业收入	73,857.42	406,525.57
营业利润	9,672.38	49,065.08
净利润	3,275.31	26,992.33

(三)中国宝安集团与公司的关联关系

截止2012年3月31日,中国宝安控股持有本公司无限售条件流通股92,962,319股(占总股本19.80%),为公司第一大股东,中国宝安集团为其控股股东,公司董事陈泰泉、钟征宇先生在中国宝安集团担任董事、高管,中国宝安集团与公司存在关联关系。

交易对方二:中国宝安投资

(一)工商登记注册情况:

成立日期:1996年9月

地址:深圳市罗湖区笋岗东路宝安广场A座28层2805室

法定代表人:张栗

注册资本:1020万元

企业类型:有限责任公司

经营范围:投资兴办实业(具体项目另行申报)。

股东持股结构:中国宝安集团股份有限公司持股79%

深圳市恒基物业管理有限公司持股21%

(二)最近一年及最近一期的主要财务指标:

单位:万元

	2012年3月31日	2011年12月31日
资产总额	13,828.23	13,836.17
负债总额	15,328.83	15,328.83
净资产	-1,500.60	-1,492.66
	2012年1-3月	2011年度
营业收入	0	0
营业利润	-7.94	-1048.31
净利润	-7.94	-1048.31

(三)中国宝安投资与公司的关联关系

公司董事郭山清先生在中国宝安投资担任董事,中国宝安投资与公司存在关联关系。

三、关联交易标的的基本情况

1.惠州市宝安房地产开发有限公司基本信息

成立日期:2005年4月

地址:惠州市鹅岭南路古塘坳四号车间

法定代表人:范鸿

注册资本:10000万元

企业类型:有限责任公司

经营范围:普通住宅的房产开发、经营,物业管理(凭资质证书经营);销售建筑及装饰材料。

税务登记证号码:

股东持股结构:中国宝安集团持股99.8%

中国宝安投资持股0.2%

2.惠州市宝安房地产开发有限公司最近一年及最近一期的财务指标(经审计)

单位:元

	2012年2月29日	2011年12月31日
资产总额	718,724,280.59	716,019,936.49
负债总额	592,490,749.54	588,590,986.50
应收账款	25,863,618.00	29,949,579.00
预付款项	42,114,102.93	43,180,872.93
其他应收款	11,735,340.38	13,905,417.53
存货	618,921,951.35	595,415,636.20
固定资产	9,551,615.83	9,639,754.63
应付账款	46,205,701.40	45,596,012.03
其他应付款	470,254,686.17	465,291,995.03
净资产	126,233,531.05	127,428,949.99
	2012年1-2月	2011年度
营业收入	995,623.00	125,961,536.00
营业利润	-1,195,418.94	11,140,724.44
净利润	-1,195,418.94	11,220,724.44
经营活动产生的现金流量净额	-9,316,668.54	-14,582,366.63

3.公司受让惠州宝安房地产开发有限公司100%股权是否存在权利受限情况的说明

中国宝安集团、中国宝安投资承诺对其持有的惠州宝安地产之股权享有完全处分权,没有附带任何或有负债或其他潜在责任或义务,亦不存在针对该等股权的任何诉讼、仲裁或争议等。

4.惠州市宝安房地产开发有限公司目前开发房地产项目情况及土地储备

①房地产项目情况

该公司已开发的房地产项目有宝安·山水江南、宝安·山水龙城两个项目,总开发面积约为45万㎡,已销售面积约9万㎡。宝安·山水江南项目分二期开发,一期已竣工入伙,二期已完成竣工验收,计划于2012年4月底办理入伙。宝安·山水龙城项目为在建项目,正处于主体和展示区施工阶段。

宝安·山水江南

项目分一、二期进行开发。一期总建筑面积约12万㎡,可售面积约8万㎡,项目于2008年8月份办理入伙。目前住宅部分已基本销售完毕。二期总建筑面积约2.3万㎡,可售面积约1.8万㎡,目前已销售约三分之一。

宝安·山水龙城

项目为"别墅+高层"建筑型式,占地面积11.4万㎡,总建筑面积约30万㎡,可售面积约22万㎡。

②土地储备

惠州宝安地产公司目前储备的土地有三栋坦陂13万㎡商住用地和小金项目5.5万㎡工业用地。

三栋坦陂地块

该地块位于惠州市惠城区南部新城片区,总占地面积13万㎡,土地属性为商住用地,惠州宝安地产于2010年11月已取得该地块全部土地使用权证。该地块将采取合作开发模式。

小金口项目

小金口项目总用地面积约26万㎡,现已取得55170㎡的工业用地使用权证。惠州宝安地产公司已与合作方签订了合作协议,对小金口项目进行合作开发。

四、交易的定价政策及定价依据

本次股权受(转)让关联交易事项以惠州宝安地产经审计、评估后的净资产值为定价依据,协商确定股权受(转)让价格为17000万元。

惠州宝安房地产开发有限公司审计、评估情况

①审计情况

经具有证券从业资格的深圳市鹏城会计师事务所有限公司对惠州市宝安房地产开发有限公司的审计,并对惠州市宝安房地产开发有限公司截止2012年2月29日资产负债表、2012年1-2月利润表、所有者权益变动表、现金流量表及财务报表附注出具了标准无保留意见的审计报告。惠州宝安房地产开发有限公司最近一年及最近一期的主要财务指标见前述"三、1、②"。

②评估结果

经具有证券从业资格的深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司采用资产基础法对惠州市宝安房地产开发有限公司股东全部权益价值的评估,截止基准日2012年2月29日,惠州市宝安房地产开发有限公司资产评估明细如下:

资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	70,916.76	74,639.23	3,722.47	5.25
非流动资产	2	955.67	1,563.20	607.53	63.57
其中:固定资产	8	955.16	1,562.69	607.53	63.61
资产总计	20	71,872.43	76,202.43	4,330.00	6.02
流动负债	21	59,249.07	59,249.07	-	-
负债总计	23	59,249.07	59,249.07	-	-
净资产	24	12,623.36	16,953.36	4,330.00	34.30

③评估方法选择

1.对于场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场,缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业,故本次评估不采纳市场法。

2.对于收益法的应用分析

使用收益法应具备以下三个前提条件:①被评估企业具有持续经营的基础和条件。②经营与收益之间存在较稳定的关系。③未来收益及风险能够预测及可量化。针对目标企业惠州市宝安房地产开发有限公司的具体情况,针对目标企业的情况,企业于评估基准日时虽然有已建成的山水江南一期及山水江南二期项目,但山水江南一期仅剩一套住宅未售,山水江南二期也已销售约三分之一,该项目在未来较短期限内即将销售完毕,除此之外,企业仅有去年刚动工的山水龙城项目,土地储备仅有坦陂土地为商住用地,可用于开发。小金口土地用地性质为工业用地,宝安江南城也将被政府征收,企业在未来的现金流无法预计,故本次评估不采用收益法。

3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言,资产基础法以账面值为基础,只要账面值记录准确,使用资产基础法进行评估相对容易准确,由于资产基础法是以资产负债表为基础,从资产成本的角度出发,以各单项资产及负债的市场价值(或其他价值类型)替代其历史成本,并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值,从而得到企业净资产的价值。

综合分析后,最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法。

④评估增值说明

1.存货的评估

存货账面值618,921,951.35元,评估值660,816,435.77,评估增值41,894,484.42,评估增值率6.77%。

根据委估资产的特点,确定对已完成开发在售的存货-开发产品采用市场法进行评估,在此基础上根据项目销售的实际情况减去销售费用和全部税金及适当税后利润确定评估值。对存货-开发成本中的小金口工业用地采用市场法评估,对存货-开发成本中的坦陂土地采用假设开发法评估,对存货-开发成本中的山水龙城项目采用假设开发法评估,对存货-开发成本中的宝安·江南城土地,已与政府签订了土地征收协议,且已与合作开发方签订了补充协议,政府土地征收补偿款与账成值的差额由合作方补偿,本次按账面值确认。

存货评估方法选用情况如下:

项目	账面值	评估值	增值额	增值率%	评估方法
山水江南一期住宅	2,211,403.04	1,936,944.00	-274,459.04	-12.41	市场法
山水江南一期公寓	1,047,762.22	713,975.00	-333,787.22	-31.86	市场法
山水江南一期车位	12,974,800.00	18,467,000.00	5,492,200.00	42.33	市场法
山水江南二期住宅	72,478,415.21	58,503,335.00	-4,021,680.21	-5.55	市场法
山水江南二期车位		9,953,400.00			市场法
宝安江南城土地	18,410,286.60	18,410,286.60	-	-	按账面值确认
小金口土地	10,015,416.33	22,068,000.00	12,052,583.67	120.34	市场法
山水龙城项目	396,921,301.08	417,951,492.00	21,030,190.92	5.30	假设开发法
坦陂土地	104,862,566.87	112,812,003.17	7,949,436.30	7.58	假设开发法

存货评估增值主要原因:

1.车位增值主要原因是评估以市场价值扣除相关销售税费及部分利润后作为评估结果,企业以实际发生成本记账,市场价值远远高于企业实际发生成本,造成车库增值。

2.小金口土地增值较大,主要是企业取得成本较低,土地市场较企业取得时出现较大涨幅,另外本次评估时未能考虑合惠州宝安房地产开发有限公司与惠州市威力达集团有限公司签有项目合作开发合同对土地价值的影响,造成土地价值的增值较大。

3.山水龙城为房地产开发成本,为企业按实际发生成本记账,土地取得成本较低,同时评估时,房地产价格出现较大涨幅,因此开发成本出现较大增值所致。

4.坦陂土地增值原因主要是企业取得成本较低,土地市场较企业取得时出现较大涨幅,根据惠州宝安房地产开发有限公司与惠州市金源发实业有限公司的项目合作开发合同书,由双方共同开发,本次评估以将来完成开发的前提下,评估结果以惠州宝安房地产开发有限公司所占的比例确认评估值,因此出现增值。

具体方法分述如下:

①市场法

市场法是将待估房地产与同一时期、同一供求范围内结构相同用途相同的三个类似房地产进行比较,并对类似房地产的成交价格作适当的修正、调整,以经修正后的比准价格作为估价对象的客观合理价格或价值的一种估价方法。

估价对象价格=参照交易案例售价×交易情况因素修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

②假设开发法

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本、税费和利润等,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

土地价格=项目总开发价值-建筑总成本-管理费-利息-投资和润-销售税费

2.固定资产的评估

固定资产——房屋建筑物账面净值9,128,300.00元,评估值15,075,800.00元,评估增值5,947,500.00元,增值率65.15%。

固定资产——房屋建筑物的评估采用收益法。

收益法是运用适当的资本化率,将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值,求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。其计算公式为:

公式V=a/r [1-1/(1+r)^N]

其中:V —— 房地产价格

a —— 房地产纯收益

r —— 资本化率

n —— 剩余使用年限

房屋建筑物评估方法选用情况如下:

项目	账面值	评估值	增减值	增值率(%)	评估方法
山水江南公馆	9,128,300.00	15,075,800.00	5,947,500.00	65.15%	收益法

房屋建筑物增值主要原因是:账面价值是房地产开发成本,为企业按实际发生成本记账,取得成本较低,本次评估根据房屋建筑物的实际办公用途,参照写字楼的租金收益,采用收益法进行评估,因此出现较大增值所致。

五、交易协议的主要内容

(一)转让价款和支付方式

1.经甲乙丙三方一致同意并确认,甲方转让其99.8%股权予丙方,丙方应支付甲方股权转让款16,966万元;乙方转让其0.2%股权予丙方,丙方应支付乙方股权转让款34万元。

2.经协商,甲乙丙三方一致同意并确认,上述全部股权转让总价款合计人民币17,000万元;乙方委托甲方代收其应向丙方应收的款项,丙方将应付给乙方的款项支付给甲方即视为丙方完成了支付义务,甲方与乙方之间的债权债务与丙方无关。

3.协议生效后三个工作日内,丙方应向甲方支付上述全部股权转让总价款(含乙方委托甲方收取的股权转让款)的一半,即人