宏润建设集团股份有限公司

证券代码:002062 证券简称:宏润建设 公告编号:2014-012

2013 年度报告摘要

1、重要提示

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

公司简介

股票简称	宏润建设	股票代码	002062
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	赵余夫	吴容华	
电话	021-54976007	021-64081888转 1021,1023	
传真	021-54976008	021-54976008	
电子信箱	hrir@chinahongrun.com	wuguhua@chinahongrun.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	2013年	2012年		本年比上年增减(%)	2011年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入(元)	7,857,795,493.22	6,824,800,755.94	6,824,800,755.94	15.14%	6,112,097,412.84	6,112,097,412.84
归属于上市公司股东的净利润(元)	179,226,191.85	132,101,891.98	135,545,098.41	32.23%	141,630,631.98	144,687,283.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	167,150,212.60	126,111,582.33	129,554,788.76	29.02%	123,514,269.20	126,570,920.36
经营活动产生的现金流量净额(元)	34,575,076.65	-325,236,677.67	-325,236,677.67	110.63%	460,623,669.23	460,623,669.23
基本每股收益(元/股)	0.32	0.23	0.24	33.33%	0.25	0.26
稀释每股收益(元/股)	0.32	0.23	0.24	33.33%	0.25	0.26
加权平均净资产收益率(%)	8.98%	6.8%	7.18%	1.8%	7.71%	7.92%
	2013年末	2012年末		本年末比上年末增减(%)	2011年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产(元)	12,499,871,770.57	11,345,794,391.00	11,340,721,655.81	10.22%	9,286,223,653.59	9,277,707,711.97
归属于上市公司股东的净资产(元)	2,062,910,391.61	1,942,337,412.33	1,937,264,677.14	6.49%	1,856,939,915.94	1,848,423,974.32

(2)前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	22,541	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	22,588

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
浙江宏润控股有限公司	境内非国有法人	44.93%	252,736,527		质押	162,000,000
郑宏舫	境内自然人	15.25%	85,757,614	64,318,210	质押	37,000,000
尹芳达	境内自然人	2.42%	13,601,507	10,951,585		
严帮吉	境内自然人	1.66%	9,324,319	9,320,000	质押	9,320,000
何秀永	境内自然人	1.65%	9,254,522	6,940,891		
施加来	境内自然人	1.46%	8,187,454	4,093,727	质押	4,093,727
蔡振华	境内自然人	0.68%	3,825,000			
赵熙逸	境内自然人	0.55%	3,078,859			
陈玉娇	境内自然人	0.44%	2,490,250			
宋戈	境内自然人	0.41%	2,289,765			
上述股东关联关系或一致行动的说明	郑宏舫、尹芳达、严帮吉、何秀永、施加来、蔡振华分别持有浙江宏润控股有限公司35.64%股权、10.82%股权、10.16%股权、8.888%股权、5.58%股权、1.38%股权。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无					

(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

3、管理层讨论与分析

1、主要经营成果及财务状况

2013年度,面对错综复杂的经济形势,公司在挑战中把握机遇,在管理中提升效益。建筑业新承接施工业务超过70亿元,新中标杭州武林广场地下商城、苏州市轨道交通4号线及支线、南京宁和城际轨道交通一期、珠海格力海岸S3地块、杭州地铁4号线一期、苏州中环快速路工业园区段、广州市轨道交通21号线17标等重大工程项目。轨道交通工程进入全国12个城市,2013年完成盾构推进15.5公里。

2、公司发展战略

面对国家推进新型城镇化、发展轨道交通的良好机遇,公司将坚持创新驱动、转型升级,以"规范管理、稳中求进"为指导,通过质量保稳健、创新求效益、规范提效率,全力加大市场开拓力度、着力提高项目管理水平、大力抓好现场基础管理、全面提升综合管控效能,保增长、稳发展、拓规模、防风险、育团队、强管理,实现团队、品牌、文化、科技、信息化建设和服务水平大提升。

公司将继续发挥公司轨道交通核心优势,积极拓展政府基础设施项目投资建设。加强外地区域市场布局,积极运作大项目、跟踪大业主、投资大BT项目。加快房地产开发进度,控制开发成本,促进市场销售。加强投融资运作,通过投资并购,培育未来业绩增长点。加强人才引进培养,重视团队建设,提升凝聚力,搞好公司文化建设。

3、经营计划

(1)稳步发展建筑业,发挥轨道交通核心优势,加强基础设施项目投资建设,努力拓展市场,提升经营规模,确保公司业绩稳定增长。2014年公司计划新承接施工业务100亿元,实现合并销售86亿元;

(2)严格执行建筑施工标准化管理,重视质量安全管理,争创国家级优质工程;实施科技兴企战略,利用物联网和现代信息技术,实现技术创新和实践应用,提升科技和信息化应用水平;

(3)加强投融资和并购运作,加快房地产开发进度和市场销售,做好太阳能电站投资项目建设及运营;

(4)完善公司内控和风险防范机制,加强诚信建设,重视搞好信息披露和投资者关系;

(5)拓宽人才引进渠道,完善员工培训体系,加强员工绩效考核机制,提高员工素质和业务能力,促进内部人才的合理流动;

(6)加强企业文化活动的开展,营造良好内部环境,努力打造文化强企。

4、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

序号	会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
追溯调整法				
1	根据中国证券监督管理委员会【上市公司执行企业会计准则监管问题解答】2013年第一期的有关规定:"按照企业会计准则及相关规定,已计提但尚未使用的安全生产费不涉及资产负债的账面价值与计税基础之间的暂时性差异,不应确认递延所得税。因安全生产费的计提和使用产生的会计利润与应纳税所得额之间的差异,比照永久性差异进行会计处理。",自2013年1月1日起,本公司将该事项的会计政策变更为不确认递延所得税资产。	经本公司第七届董事会第五次会议于2013年8月24日批准。	2011年12月31日未分配利润	-7,664,347.46
			2011年12月31日盈余公积	-851,594.16
			2012年12月31日递延所得税资产	-5,072,735.19
			2012年度所得税费用	-3,443,206.43
			2012年12月31日盈余公积	-507,273.52
			2012年12月31日未分配利润	-4,565,461.67

(2)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

本年新纳入合并范围的子公司		
名 称	年末净资产	本年净利润
珠海宏业建设有限公司	10,000,000.00	-

宏润建设集团股份有限公司董事会
董事长:郑宏舫
2014年3月29日

证券代码:002062 证券简称:宏润建设 公告编号:2014-010

宏润建设集团股份有限公司 第七届董事会第十次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

宏润建设集团股份有限公司第七届董事会第十次会议,于2014年3月17日以传真、电子邮件及专人送达方式向全体董事发出书面通知,于2014年3月27日下午在上海宏润大厦12楼会议室以现场表决方式召开。会议由董事长郑宏舫召集并主持。会议应出席董事9名,实际出席董事9名。公司监事和高管列席会议。会议召开符合有关法律、法规、规章和公司章程的规定。经全体与会董事审议并表决,通过如下决议:

1.以9票赞成,0票反对,0票弃权,通过《2013年度总经理工作报告》。

2.以9票赞成,0票反对,0票弃权,通过《2013年度董事会工作报告》。

本报告需提交公司2013年度股东大会审议。

3.以9票赞成,0票反对,0票弃权,通过《2013年度财务决算报告》。

2013年度公司实现合并营业收入78.58亿元,营业利润1.90亿元,归属于上市公司股东的净利润1.79亿元,同比分别增长15.14%,47.19%和32.23%。

2013年末公司总资产125亿元,归属于上市公司股东的所有者权益20.62亿元,同比分别增长10.22%和6.49%。

2013年度经营活动产生的现金流量净额为3,457万元。

本报告需提交公司2013年度股东大会审议。

4.以9票赞成,0票反对,0票弃权,通过《关于2013年度利润分配预案》:

经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,根据《公司法》、《公司章程》的相关规定,以公司2013年度的净利润提取10%法定盈余公积金,加2013年初未分配利润25,929.06万元,减已分配的2013年度现金股利5,625万元,公司截止2013年12月31日可供股东分配利润为27,837.75万元。

公司董事会提议:按2013年12月31日公司总股本5.625亿元为基数,以未分配利润每10股送红股4股,并每10股派发现金股利0.5元(含税),共计派发现金股利2,812.5万元,增加总股本22,500万元。方案实施后公司总股本将变更为78,750万元。

公司本次分配预案符合公司在招股说明书中做出的承诺以及公司的利润分配政策。

独立董事发表了独立意见,本预案需提交公司2013年度股东大会审议。

5.以9票赞成,0票反对,0票弃权,通过《2013年度报告及摘要》。年度报告及摘要需提交公司2013年度股东大会审议。

6.以9票赞成,0票反对,0票弃权,通过《关于续聘2014年度会计师事务所的议案》。

公司拟续聘瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2014年度提供审计服务。2014年度审计费用100万元。

独立董事发表了独立意见。本议案需提交公司2013年度股东大会审议。

7.以9票赞成,0票反对,0票弃权,通过《公司2013年度内部控制自我评价报告》。

8.以9票赞成,0票反对,0票弃权,通过《公司2013年度社会责任报告》。

9.以9票赞成,0票反对,0票弃权,通过《关于为控股子公司提供贷款担保的议案》。为确保公司下属控股子公司正常的生产经营,同意公司对控股子公司提供每次不超过6.3亿元总额不超过25亿元的银行贷款担保。本议案需提交公司2013年度股东大会审议。

10.以9票赞成,0票反对,0票弃权,通过《关于修改中期票据发行规模的议案》。

2013年2月5日,公司第六届董事会第29次会议审议通过《关于发行中期票据的议案》,同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行规模不超过人民币4亿元、期限不超过五年的中期票据,可分期发行。发行募集资金将用于公司的生产经营活动,包括用于补充营运资金并偿还部分银行贷款,从而达到优化融资结构、降低融资成本的目的。

现将中票发行规模修改为不超过人民币8亿元,原议案其余内容不变。修改后的发行方案如下:

同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册发行规模不超过人民币8亿元、期限不超过五年的中期票据(以下简称"本次发行"),可分期发行。本次发行募集资金将用于公司的生产经营活动,包括用于补充营运资金并偿还部分银行贷款,从而达到优化融资结构、降低融资成本的目的。

董事会提请股东大会授权公司董事会负责本次中期票据发行的研究与组织工作,由董事会根据进展情况实施与本次发行有关的一切事宜,包括但不限于:

(1)确定本次发行的具体金额、期限、发行期数、利率、承销方式及发行时机等具体发行方案;

(2)本次发行由具有非金融企业债务融资工具主承销资质的证券公司担任主承销商;

(3)在上述授权范围内,负责修订、签署和申报与本次发行有关的一切协议和法律文件,决定聘请本次发行必要的中介机构,并办理本次发行的相关申报、注册手续;

(4)如监管政策或市场条件发生变化,可依据监管部门的意见对本次发行的具体方案等相关事项进行相应调整;

(5)办理与本次发行相关的其他事宜;

(6)上述授权事项经公司股东大会审议通过后,在本次发行的中期票据的注册有效期内持续有效。

本议案需提交公司2013年度股东大会审议通过。

11.以9票赞成,0票反对,0票弃权,通过《关于召开2013年度股东大会的议案》。

公司定于2014年4月18日上午9时,在上海市龙漕路200弄28号宏润大厦10楼会议室召开公司2013年度股东大会。

特此公告。

宏润建设集团股份有限公司董事会
2014年3月29日

证券代码:002062 证券简称:宏润建设 公告编号:2014-011

宏润建设集团股份有限公司 第七届监事会第五次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

宏润建设集团股份有限公司第七届监事会第五次会议于2014年3月17日以传真、专人送达等方式发出书面通知,于2014年3月27日下午在上海宏润大厦12楼会议室召开。会议由监事会主席茅贞勇主持,全体监事参加会议表决,本次会议召集和召开程序符合《公司法》及《公司章程》有关规定。经审议表决,通过如下决议:

1、 通过《2013年度监事会工作报告》。表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权。

公司建立了较完善的内部控制和风险防范机制,规范运作,决策程序合法有效。公司董事、经理及其高管能在履行职务中尽职尽责,认真履行股东大会和董事会的决议,未发现上述人员在执行公司职务时有违反法律、法规和公司章程规定以及损害公司利益的行为。

公司财务管理规范,内控制度得到有效的贯彻执行,保证了公司生产经营的健康运行;公司财务状况良好,经营规模稳步增长,给股东创造了良好的经济效益;公司通过会计师事务所审计的财务报告能够真实反映公司财务状况和经营成果,财务数据是真实、客观、准确的。

公司与浙江宏润控股有限公司及其附属企业存在关联交易。关联交易遵守公开、公平、公允的原则,公司不存在大股东占用资金和其他有损害公司及股东利益的情形和行为。

2、 审议通过了第七届董事会第十次会议有关事项。

1)同意公司2013年度财务决算报告和2013年度利润分配预案。

2)通过《公司2013年度报告及摘要》,并发表审核意见如下:经审核,监事会认为董事会编制和审核的宏润建设集团股份有限公司2013年度报告的程序符合法律、行政法规和中国证监会的规定,报告内容真实、准确、完整地反映了上市公司的实际情况,不存在任何虚假记载,误导性陈述或者重大遗漏。

3)通过《公司内部控制自我评价报告》,并发表审核意见如下:

经审核,监事会认为《公司内部控制自我评价报告》客观、真实,公司现行的内部控制制度较为完整、合理并得到了有效实施,能够适应公司现行管理要求和发展需要,确保公司发展战略和经营目标的全面实施和充分实现,较好保证公司会计资料的真实、客观、准确,确保公司财产的安全、完整,真实、准确、及时、完整、公平地完成信息披露,切实保护了公司和投资者的利益。

特此公告。

宏润建设集团股份有限公司监事会
2014年3月29日

证券代码:002062 证券简称:宏润建设 公告编号:2014-013

宏润建设集团股份有限公司 关于为控股子公司提供贷款担保的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

宏润建设集团股份有限公司第七届董事会第十次会议于2014年3月27日在上海宏润大厦12楼会议室以现场表决方式召开。与会董事审议通过了《关于为控股子公司提供贷款担保的议案》,尚需提交公司2013年度股东大会审议。具体情况公告如下:

一、对外担保情况概述

为确保下属控股子公司正常的生产经营,根据公司业务发展融资需要,公司决定为下属控股子公司(包括上海宏达混凝土有限公司、上海杰庆实业发展有限公司、上海宏润地产有限公司及其控股子公司、武汉宏恒投资发展有限公司、兰州宏祥投资发展有限公司、青海宏润新能源投资有限公司、宁波宏浩投资发展有限公司)提供每次不超过6.3亿元总额不超过25亿元银行贷款担保。

其中,为上海宏达混凝土有限公司提供不超过3,000万元的担保;为上海杰庆实业发展有限公司提供不超过3,000万元的担保;为上海宏润地产有限公司及其控股子公司提供不超过8.5亿元的担保;为武汉宏恒投资发展有限公司提供不超过4.5亿元的担保;为兰州宏祥投资发展有限公司提供不超过3.6亿元的担保;为青海宏润新能源投资有限公司提供不超过6.3亿元的担保;为宁波宏浩投资发展有限公司提供不超过1.5亿元的担保。

二、被担保公司基本情况

上海宏达混凝土有限公司,成立于1997年11月12日,注册资本3,298.8万元,其中公司出资3,278.68万元,占比99.39%。注册地址:上海徐汇区长桥路100号。经营范围:混凝土及制品生产销售。截止2013年12月31日,该公司总资产16,876.21万元,资产负债率48.99%,2013年度净利润-445.58万元。

上海杰庆实业发展有限公司,成立于2004年11月3日,注册资本1,568万元,公司占比100%。拟进行钢结构工程制造、安装,设备租赁,工程设计,新型建筑材料的生产和销售。注册地址:上海市金山区枫泾镇亭枫公路8256号。截止2013年12月31日,该公司总资产5,443.50万元,资产负债率51.98%,2013年度净利润-149.38万元。

上海宏润地产有限公司,成立于2000年6月20日,注册资本5,000万元,公司占比100%。注册地址:上海龙漕路200弄28号。经营范围:房地产开发、经营、销售。截止2013年12月31日,该公司总资产617,876.18万元,资产负债率82.42%,2013年度净利润1,277.55万元。

武汉宏恒投资发展有限公司,成立于2011年7月14日,注册资本11,000万元,公司占比100%,注册地址:武汉市黄陂区盘龙经济开发区巨龙达到6号日月山水1.2.3栋8单元9层1号,经营范围:对基础设施项目的投资。截止2013年12月31日,该公司总资22,495.69万元,资产负债率51.12%,2013年度净利润-3.02万元。

兰州宏祥投资发展有限公司,成立于2011年10月9日,注册资本12,000万元,公司占比100%,注册地址:兰州市安宁区西路街道万新路85号(万里小区第79幢703室),经营范围:基础设施投资。截止2013年12月31日,该公司总资产44,014.04万元,资产负债率71.83%,2013年度净利润405.28万元。

青海宏润新能源投资有限公司,成立于2012年10月25日,注册资本4,000万元,公司占比100%,注册地址:刚察县宏大街8号,经营范围:太阳能电池片、组件生产及销售,太阳能电站工程等。截止2013年12月31日,该公司总资产22,079.68万元,资产负债率83.42%,2013年度净利润-308.70万元。

宁波宏浩投资发展有限公司,成立于2012年8月8日,注册资本6,500万元,公司占比100%,注册地址:宁波镇海区招宝山街道胜利东弄70号2楼,经营范围:基础设施投资。截止2013年12月31日,该公司总资产28,796.54万元,资产负债率89.96%,2013年度净利润-80.97万元。

三、担保权限及担保协议的签署

同意公司在2013年度股东大会审议通过后的额度内对控股子公司提供担保,担保方式均为连带责任保证,其中为武汉宏恒投资发展有限公司、兰州宏祥投资发展有限公司、宁波宏浩投资发展有限公司、上海宏润地产有限公司及其控股子公司担保最长不超过五年,为青海宏润新能源投资有限公司担保最长不超过十五年,为其他子公司担保期限均为一年。

四、累计担保数量

本次担保均为公司对控股子公司提供担保。截至本次董事会会议召开日,公司对外担保余额为103,285.3万元,加上本次担保金额25亿元,共计353,285.3万元,均为对合并报表范围内的子公司提供的担保,占公司2013年末经审计净资产的比例为171.26%。

特此公告。

宏润建设集团股份有限公司董事会
2014年3月29日

证券代码:002062 证券简称:宏润建设 公告编号:2014-014

宏润建设集团股份有限公司 关于召开2013年度股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

宏润建设集团股份有限公司第七届董事会第十次会议决议召开公司2013年度股东大会,现就会议有关事项通知如下:

一、会议召开的基本情况

1、会议时间:2014年4月18日(星期五)上午9:00 开始,会期半天。

2、会议地点:上海市龙漕路200弄28号宏润大厦10楼会议室。

3、会议召开方式:现场表决。

4、会议召集人:公司董事会。

二、会议审议事项

1、审议《2013年度董事会工作报告》,公司独立董事将在本次年度股东大会上进行述职;

2、审议《2013年度监事会工作报告》;

3、审议《2013年度财务决算报告》;

4、审议《关于2013年度利润分配预案》;

5、审议《2013年度报告及摘要》;

6、审议《关于续聘2014年度会计师事务所的议案》;

7、审议《关于为控股子公司提供贷款担保的议案》;

8、审议《关于修改中期票据发行规模的议案》。

三、会议出席对象

1、截止2014年4月15日(星期二)下午3:00 交易结束后,在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的公司全体股东均有权出席股东大会,股东可以委托代理人出席会议和参加表决,该股东代理人不必是公司的股东;

2、公司董事、监事、高级管理人员及公司所聘请的律师。

四、会议登记

1、登记方法:参加本次股东大会的法人股股东,请于会议登记日,持营业执照、法定代表人资格证明文件、股东账户卡、持股清单等股权证明到公司登记;法人股股东委托代理人的,请持代理人身份证、营业执照、授权委托书、委托人股东账户卡及委托人持股清单到公司登记。

参加本次股东大会的自然人股东,请于会议登记日,持本人身份证、股东账户卡、持股清单等股权证明到公司登记;自然人股东委托代理人的,请持代理人身份证、委托人身份证、授权委托书、委托人股东账户卡及委托人持股清单到公司登记。

异地股东可用传真或信函方式登记,但是出席会议时应当持上述证件的原件,以备查验。

2、登记时间:2014年4月16日(星期三)9:30-11:30,13:00-16:30。

3、登记地点:上海市龙漕路200弄28号宏润大厦11楼 投资证券部。

4、通讯联系:

联系人:陈洁

电话:021-64081888-1021 传真:021-54976008

通讯地址:上海市龙漕路200弄28号宏润大厦11楼 投资证券部

邮政编码:200235

五、其他事项

1、出席会议的股东或代理人交通、食宿等费用自理。

2、会议咨询:公司投资证券部。

附件:授权委托书

授权委托书

兹全权委托 先生(女士)作为股东代理人,代理本公司(本人)出席宏润建设集团股份有限公司2013年度股东大会,并代为行使表决权。

代理人应对本次股东大会以下项议案进行审议表决:

1、审议《2013年度董事会工作报告》:
投:□ 赞成票 □ 反对票 □ 弃权票

2、审议《2013年度监事会工作报告》:
投:□ 赞成票 □ 反对票 □ 弃权票

3、审议《2013年度财务决算报告》:
投:□ 赞成票 □ 反对票 □ 弃权票

4、审议《关于2013年度利润分配预案》:
投:□ 赞成票 □ 反对票 □ 弃权票

5、审议《2013年度报告及摘要》:
投:□ 赞成票 □ 反对票 □ 弃权票

6、审议《关于续聘2014年度会计师事务所的议案》:
投:□ 赞成票 □ 反对票 □ 弃权票

7、审议《关于为控股子公司提供贷款担保的议案》:
投:□ 赞成票 □ 反对票 □ 弃权票

8、审议《关于修改中期票据发行规模的议案》。
投:□ 赞成票 □ 反对票 □ 弃权票

委托人签名(盖章): 委托人持有股数:
委托人股东账号: 委托人身份证(营业执照)号码:
代理人签名: 代理人身份证号码:
委托日期:
特此公告。

宏润建设集团股份有限公司董事会
2014年3月29日

股票简称:宏润建设 股票代码:002062 公告编号:2014-015

宏润建设集团股份有限公司关于举行2013年度报告网上说明会的通知

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

宏润建设集团股份有限公司定于2014年4月11日(星期五)下午3:00—5:00 在深圳证券信息有限公司提供的网上平台举行2013年度报告网上说明会,本次年度报告说明会将采用网络远程的方式举行,投资者可登陆全景网(http://irm.p5w.net)参与年度报告说明会。

出席本次年度报告说明会的人员有:董事长郑宏舫、董事副总经理兼财务负责人何秀永、董事副总经理兼董事会秘书赵余夫、独立董事张建明。

欢迎广大投资者积极参与。

特此公告。

宏润建设集团股份有限公司董事会
2014年3月29日

宝安鸿基地产集团股份有限公司

证券代码:000040 证券简称:宝安地产 公告编号:2014-13

2013 年度报告摘要

1、重要提示

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

公司简介

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

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	2013年	2012年	本年比上年增减(%)	2011年
营业收入(元)	815,110,766.03	860,886,746.14	-5.32%	817,369,601.45
归属于上市公司股东的净利润(元)	103,031,902.90	193,932,203.55	-46.87%	140,080,654.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	77,372,173.29	141,736,110.13	-45.41%	90,534,284.68
经营活动产生的现金流量净额(元)	-471,653,896.89	-318,673,884.83	-48%	-424,903,021.79
基本每股收益(元/股)	0.22	0.41	-46.34%	0.3
稀释每股收益(元/股)	0.22	0.41	-46.34%	0.3
加权平均净资产收益率(%)	8.4%	17.86%	-9.46%	14.89%
	2013年末	2012年末	本年末比上年末增减(%)	2011年末
总资产(元)	3,960,575,985.28	2,868,350,341.21	38.08%	1,888,141,595.10
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,262,658,327.17	1,174,791,182.98	7.48%	995,817,803.28

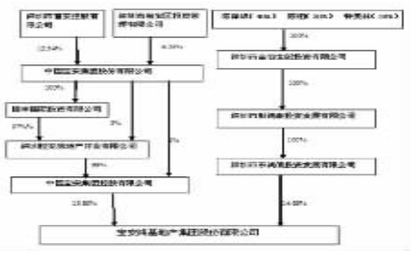
(2)前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	64,206	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	62,288

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
中国宝安集团控股有限公司	境内一般法人	19.8%	92,962,319	0	质押	45,000,000(注)
深圳市东鸿信投资发展有限公司	境内一般法人	14.89%	69,909,605	0	质押	69,909,605
华闻军国投信托有限公司-智慧金38号集合资金信托计划	基金、理财产品等	2.42%	11,373,797	0		
李吉帆(#)	境内自然人	1.54%	7,253,963	0		
华闻军国投信托有限公司-招商银行保本理财产品证券投资信托	基金、理财产品等	0.79%	3,700,000	0		
深圳开道投资有限公司	境内一般法人	0.61%	2,860,000	286,000	质押	2,860,000
					冻结	2,860,000
许飞(#)	境内自然人	0.57%	2,668,907	0		
深圳机场候机楼有限公司	国有法人	0.46%	2,145,000	2,145,000		
郭海鹏	境内自然人	0.41%	1,904,741	0		
乔磊	境内自然人	0.33%	1,539,095	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)	上述股东中参与融资融券业务情况如下: 1、公司自然人股东李吉帆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7,253,963股,合计持有公司股票7,253,963股。 2、公司自然人股东许飞通过中信建投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1,731,007股,通过普通证券账户持有公司股票937,900股,合计持有公司股票2,668,907股。 注:中国宝安集团控股有限公司持有的4500万股无限售股份于2014年1月6日解除质押。					

(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



3、管理层讨论与分析

一、经营概况

2013年,公司在完成了产业剥离与整合工作的基础上,全面推进各房地产项目建设与销售,围绕"促销售、增项目、抓管理、强队伍"的工作方针,运用"加减法"、"标杆管理"和"三力系统"三大管理工具,不断改进管理措施,提升管理水平;通过全面实施内控管理,继续建立健全规章制度体系,进一步强化对各项目的统筹及风险管控。报告期内主要工作如下:

1、加强各项目公司统筹管理

完善营销、工程质量、成本控制等内部管理制度23项;先后召开项目现场办公会、营销、成本、工程专题会议,检查、督促各项目工程、营销进展情况,加强集团项目公司之间的交流学习,总结经验,提升管理水平,加强地产业务培训;对各项目的规划设计、成本控制、施工安全、工程质量、开发进度、项目营销及物业管理等方面加强协同管理,全面强化"质量意识",减少和杜绝"无效成本"。

2、加强销售管理

进一步完善营销细节管理,制订实施了销售现场、营销合同、样板房以及营销费用等方面的管理制度;逐步实现营销管理精细化,加强在售项目的销售价格管理,做好新项目开盘前的营销巡检,跟进督促项目的销售情况,强化项目样板房管理。

惠州、东莞、湘潭项目分别在当地率先开启了"工法样板房"展示,吸引众多潜在客户的关注,逐渐树立公司楼盘"区域品质最好楼盘"的形象。

3、强化工程质量和进度管理

成立工程管理专职部门,负责跟进、督促、指导和检查各项目工程质量和进度,每月对各项目工程质量进行定期或不定期检查,及时跟进和处理工程整改情况;全面推行"样板引路制",在成品(交房)样板、施工工艺样板、材料部品样板、精装修工艺样板间等方面,对工程质量做到事前控制,保证项目开发整体的施工质量及进度。在各项目推广设立了工法样板,规范房屋刷筑、涂饰工法及施工标准;建立工程进度考核机制,对工程进度跟进考核;积极学习行业标杆企业工程管理全程精细化的先进经验,组织工程管理经验交流会及工程质量专题培训。

2013年湖南"宝安·江南城"、惠州"宝安·山水龙城"、深圳"宝安·宝翠苑"均获得"安全文明施工"荣誉称号,惠东"宝安·虹海湾"荣获惠东建筑工程质量管理优秀奖,充分体现了公司产品质量的不断提高和管理上的逐步规范。

4、优化设计管理工作

在设计工作中,做好前期规划和产品设计的同时,不断在施工过程中优化方案,从建筑外立面、景观园林、材料选型、材料质量、户型设计、样板房装修、工程细节处理等等,从各个方面深入优化,力争展示最佳的整体效果。

5、严抓成本管理,做好开发动态成本控制

对成本管控事项进行权属划分,在权限的"放"与"收"、"松"与"紧"之间找到平衡点,大幅提高了工作效率和下属公司主动性;同时,增加对成本事项细节的管控,分别制定工程、设计、营销、成本四大类流程共计138项,将其固化在OA审批系统中;加强各项招投标、合同及预算审核工作;完善成本管理库,分享成本管理经验,探讨成本管理过程中的困难、问题及解决办法。

6、提升物业服务内容和品质

在物业管理方面,不断创新服务内容和品质,深入开展全过程、精细化的优质管家物业管理服务,集中骨干力量,精心设计物业服务内容,做好物业管理与项目营销活动的衔接。进一步完善物业服务标准体系。2013年,鸿基物业公司凭借优质的服务和良好的口碑,获得"深圳市物业管理优秀项目"、"业主满意度指数领先奖"等奖项。

7、积极拓展新项目,增加土地储备

2013年,公司开展了多个新项目立项前期工作,组织实地考察、市场调研、编制可行性研究报告、完成经济测算、与合作方谈判。成功获得西安阎良项目、惠东惠东港口镇东山海36363平米地块,其中阎良项目已开工;积极推动深圳地区旧改项目前期洽谈。

在提升企业效益的同时,公司还积极践行社会责任,重视环保及节能减排工作,并在房地产项目规划及建筑施工过程中进行了积极探索与尝试,如公司在惠州的宝安?山水龙城项目就采用了全热交换新风机、中空玻璃、隔音楼板、中央吸尘系统、垃圾处理系统、中水雨水处理系统,该项目还荣获住房和城乡建设部颁发的惠州首个绿色建筑设计荣誉,东莞宝安·山水江南荣获2013东莞十大幸福社区最佳园林景观社区;该项目施工质量、优美的园林设计给业界留下了良好的口碑。

二、经营业绩

2013年,公司实现营业收入81511万元,较上年同期下降5.98%。因上年同期以销售存量房新风花园商铺为主,其成本经历年摊销后较低,而本期主要销售西安鸿基·紫韵、东莞宝安·山水江南、惠州宝安·山水龙城项目,因此营业成本较上年同期增加26.7%。2013年度,公司实现归属于上市公司股东的净利润10303万元,较上年同期下降46.8%,实现每股收益0.22元。

公司房地产项目的具体进展如下:

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
鸿基·紫韵	西安雁塔区	102,099	249,517	工程建设全部完工,并通过验收。
宝安·山水江南	东莞桥头镇	128,524	372,892	低层区全部完成竣工验收。
宝安·江南城	湖南湘潭岳塘区双马工业园	86,603	260,694	低层区完成综合验收;高层一区全部结构封顶;样板房已开放。
宝安·虹海湾	惠东港口镇(双月湾片区)	30,880	116,239	样板房、会所装修施工;主体结构全部封顶。
宝安·山水龙城	惠州惠城区	114,665	303,000	低层区一期住宅完成竣工验收;高层区:C1栋、C2栋基本完工,C3—C6、C8栋主体结构封顶,C9栋、C10栋主体施工。
宝安·宝翠苑旧改项目	深圳罗湖区草埔	6,693	39,317	主体结构基本完成。
龙岗中心区旧改项目	深圳龙岗中心城	5,452	约5万平米	实施主体确认及立项审批工作进行中。
宝安·紫韵	西安阎良区	130760	约40万平米	规划方案审批中
惠东东山海地块	惠东港口镇(双月湾片区,橄悦度假酒店南侧)	36363	——	正在进行产品定位

4、涉及财务报告的相关事项

(1)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

(1)本年无新纳入合