

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

2009 年年度报告



# 目 录

第一节	重要提示	3
第二节	公司基本情况简介	3
第三节	会计数据和业务数据摘要	4
第四节	股本变动和股东情况	6
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	10
第六节	公司治理结构	17
第七节	股东大会情况简介	26
第八节	董事局报告	27
第九节	监事会报告	39
第十节	重要事项	40
第十一节	财务报告	49
第十二节	备查文件目录	49

## 第一节 重要提示

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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

全体董事出席会议。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事局主席陈泰泉、财务总监兼财务经理钟民声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

## 第二节 公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：深圳市鸿基（集团）股份有限公司  
公司法定英文名称：SHENZHEN HONGKAI(GROUP) CO.,LTD.
- 二、公司法定代表人：陈泰泉
- 三、公司董事局秘书：沈蜀江  
证券事务代表：刘莹  
联系电话：0755-82367726 传真：0755-82367753 电子信箱：szhkdb@yahoo.com.cn  
联系地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 27 楼
- 四、公司注册地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼  
公司办公地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼  
公司邮政编码：518001  
公司互联网网址：www.hongkai.com.cn  
公司邮箱：szhkdb@yahoo.com.cn
- 五、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》  
登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>  
公司年度报告备置地点：公司董事局办公室
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所  
股票简称：深鸿基  
股票代码：000040
- 七、其他有关资料
  1. 公司变更注册日期：2000 年 8 月 28 日  
变更后注册地点：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼
  2. 公司法人营业执照注册号：4403011002854
  3. 税务登记号码：国税深字 440301192174418 号(04002535)  
地税登字 440303192174418 号
  4. 公司聘请的会计师事务所名称：深圳市鹏城会计师事务所有限公司  
办公地址：中国深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼

### 第三节 会计数据和业务数据摘要

#### 一、本年度主要会计数据（单位：人民币元）

营业利润	66,957,709.30
利润总额	66,846,313.95
净利润	50,220,688.32
归属于上市公司股东（母公司所有者）的净利润	64,356,382.89
扣除非经常性损益后的净利润	-100,835,042.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-79,785,792.90
经营活动产生的现金流量净额	171,057,643.76

注：2009 年度非经常性损益金额为 144,142,175.79 元，具体项目如下：（单位：人民币元）

项 目	2009 年度
非流动资产处置损益	42,540,477.08
非货币性资产交换损益	13,674,971.07
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	25,233,786.41
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	108,744,662.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,222,428.05
所得税影响额（减项）	33,451,390.43
少数股东权益影响额（税后）（减项）	-622,097.71
合 计	144,142,175.79

#### 二、截止报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标（单位：人民币元）

	2009 年	2008 年	本年比上年 增减	2007 年
营业总收入	696,718,259.58	318,848,335.03	118.51%	533,090,599.10
利润总额	66,846,313.95	-155,853,245.86	142.90%	81,585,097.29
归属于上市公司股东的净利润	64,356,382.89	-114,627,831.55	156.14%	76,935,549.83

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-79,785,792.90	-151,012,419.37	47.17%	-65,230,450.79
经营活动产生的现金流量净额	218,928,290.21	-241,183,908.48	190.77%	61,587,370.21
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减	2007 年末
总资产	2,831,794,510.76	2,358,091,017.85	20.09%	2,227,238,786.66
归属于上市公司股东的所有者权益	901,947,325.95	824,451,088.38	9.40%	996,359,021.90
股本	469,593,364.00	469,593,364.00	——	469,593,364.00

	2009 年	2008 年	本年比上年增减	2007 年
基本每股收益 (元/股)	0.14	-0.240	158.33%	0.16
稀释每股收益 (元/股)	0.14	-0.240	158.33%	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.20	-0.32	37.50%	-0.14
加权平均净资产收益率 (%)	7.51%	-12.21%	增加 19.72 个百分点	7.39%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-9.31%	-16.08%	增加 6.77 个百分点	-6.27%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.466	-0.514	190.66%	0.131
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.921	1.756	9.40%	2.122

公司报告期内净资产收益率和每股收益有关指标：

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	7.51%	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.31%	-0.17	-0.17

## 第四节 股本变动及股东情况

### 一、股份变动情况表：

(一) 报告期内，公司因部分限售流通股上市流通而导致股份结构变动如下：

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	49,941,409	10.64%	0	0	0	53,673,396	53,673,396	103,614,805	22.06%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	2,145,000	0.46%	0	0	0	0	0	2,145,000	0.46%
3、其他内资持股	47,147,424	10.04%	0	0	0	53,867,555	53,867,555 (注1)	101,014,979	21.51%
其中：境内非国有法人持股	47,147,424	10.04%	0	0	0	53,867,555	53,867,555	101,014,979	21.51%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
5、高管股份	648,985	0.14%	0	0	0	-194,159	-194,159	454,826 (注2)	0.10%
二、无限售条件股份	419,651,955	89.36%	0	0	0	-53,673,396	-53,673,396	365,978,559	77.94%
1、人民币普通股	419,651,955	89.36%	0	0	0	-53,673,396	-53,673,396	365,978,559	77.94%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	469,593,364	100.00%	0	0	0	0	0	469,593,364	100.00%

注1：公司第一大股东中国宝安集团控股有限公司承诺：自2009年8月10日起，其持有的本公司股份中的70,000,000股在未来十二个月内不会进入二级市场交易，前述70,000,000股股份已于2009年9月22日于中国证券登记结算公司办理完毕相关手续，股份性质由无限售条件流通股变更为限售条件流通股。公司股东深圳市正中投资发展有限公司、上海汇兴实业有限公司持有的16,132,445股限售股份自2009年12月9日起解除限售。

注2：报告期初高管持股总数的75%即648,985股由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司锁定。因高管颜金辉上年度出售了无限售条件流通股后共持有135,061股公司股票，本年初其中25%即33,765变为无限售条件流通股；报告期内，高管罗伟光于2009年3月16日买入20,000股公司股票，其买入数量的75%即15,000股已锁定；原总裁邱瑞亨离任，其拥有的高管锁定股175,394解除限售。

(二) 报告期内有限售条件股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国宝安集团控股有限公司	0	0	70,000,000	70,000,000	股权质押	2010年8月10日
深圳市东鸿信投资发展有限公司	15,514,424	0	12,640,555 (股改代垫对价获得偿还)	28,154,979	股改限售	尚未委托公司办理解除限售手续
深圳市正中投资发展有限公司	16,115,625	16,115,625	0	0	股改限售	2009年12月9日
上海汇兴实业有限公司	16,820	16,820	0	0	股改限售	2009年12月9日
合计	31,646,869	16,132,445	82,640,555	98,154,979	-	-

(三) 前 10 名股东中有限售条件股东持股数量及限售条件

序号	股东名称	持有的有限售条件股份数量	可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	限售条件
1	中国宝安集团控股有限公司	70,000,000	2010年8月10日	70,000,000	见前述相关内容
2	深圳市东鸿信投资发展有限公司	28,154,979	尚未委托公司办理解除限售手续	12,640,555 (股改代垫对价获得偿还)	自股改方案实施日2006年2月28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。
3	深圳开道投资有限公司	2,860,000	2007年2月28日 (尚须先偿还股改对价)	2,860,000	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。限售股份在上市流通时应首先向代为垫付的深圳市东鸿信投资发展有限公司偿还股改对价或取得其同意。
4	深圳机场候机楼有限公司	2,145,000	2007年2月28日 (尚须先偿还股改对价)	2,145,000	

## 二、股票发行与上市情况

1. 截止报告期末前三年公司未有股票发行。

2. 报告期内公司因股权分置改革相关股东所持限售股份解除限售，股本结构相应发生变化，具体详见前述一。

3. 公司无内部职工股。

## 三、截止报告期末股东持股情况及控制人情况介绍

### (一) 前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况

单位：股

股东总数		75,638 户			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
中国宝安集团控股有限公司	境内非国有法人	19.80%	92,962,319	70,000,000	70,000,000
深圳市东鸿信投资发展有限公司	境内非国有法人	16.81%	78,936,513	28,154,979	0
深圳市正中投资发展有限公司	境内非国有法人	2.21%	10,368,453	0	0
深圳开道投资有限公司	境内非国有法人	0.61%	2,860,000	2,860,000	2,860,000
中融国际信托有限公司 - 中融智德	境内非国有法人	0.58%	2,745,465	0	0
陈臻	境内自然人	0.55%	2,594,800	0	0
深圳机场候机楼有限公司	国有法人	0.46%	2,145,000	2,145,000	2,145,000
尹英群	境内自然人	0.32%	1,500,000	0	0
东莞市万通实业投资有限公司	境内非国有法人	0.32%	1,500,000	0	0
中国工商银行 - 广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.31%	1,458,313	0	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	
深圳市东鸿信投资发展有限公司		50,781,534		人民币普通股	
中国宝安集团控股有限公司		22,962,319		人民币普通股	
深圳市正中投资发展有限公司		10,368,453		人民币普通股	
中融国际信托有限公司 - 中融智德证券投资		2,745,465		人民币普通股	
陈臻		2,594,800		人民币普通股	
尹英群		1,500,000		人民币普通股	
东莞市万通实业投资有限公司		1,500,000		人民币普通股	
中国工商银行 - 广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)		1,458,313		人民币普通股	
王清泽		1,152,572		人民币普通股	
王建华		1,110,300		人民币普通股	
<b>上述股东关联关系或一致行动的说明</b>	截止报告期末，尚未获悉前十名股东之间、前十名无限售条件流通股股东之间，以及前 10 名无限售条件流通股股东和前 10 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。				



(二) 本公司控股股东及实际控制人情况介绍

公司不存在控股股东及实际控制人。

(三) 报告期内，公司第一大股东变更情况

报告期内，中国宝安集团控股有限公司持有本公司无限售条件流通股92,962,319股，成为本公司第一大股东（相关内容详见公司于2009年6月11日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn 刊登的《中国宝安集团控股有限公司关于增持深鸿基股份的公告》）。

中国宝安集团控股有限公司基本情况如下：

注册地：深圳市罗湖区笋岗东路 1002 号宝安广场 A 座 28 层 2803 房

法定代表人：钟征宇

注册资本：2000 万元

企业法人营业执照注册号：440301102744255

企业类型及经济性质：有限责任公司

主要经营范围：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）

经营期限：1993 年 7 月 16 日至 2047 年 1 月 1 日

税务登记证号码：440300220568546

主要股东名称：中国宝安集团股份有限公司（80%）、唐人控股有限公司（20%）

通讯方式：深圳市罗湖区笋岗东路1002号宝安广场A座28层2803房

(四) 公司其他持股 10%以上（含 10%）的法人股东

名称：深圳市东鸿信投资发展有限公司

成立日期：1999 年 7 月 20 日

注册地：深圳市罗湖区东门中路 1011#鸿基大厦 25 层

法定代表人：颜金辉

注册资本：人民币 1000 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：投资兴办实业；国内商业、物资供销业；电脑及外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发

税务登记证号码：440300715220621

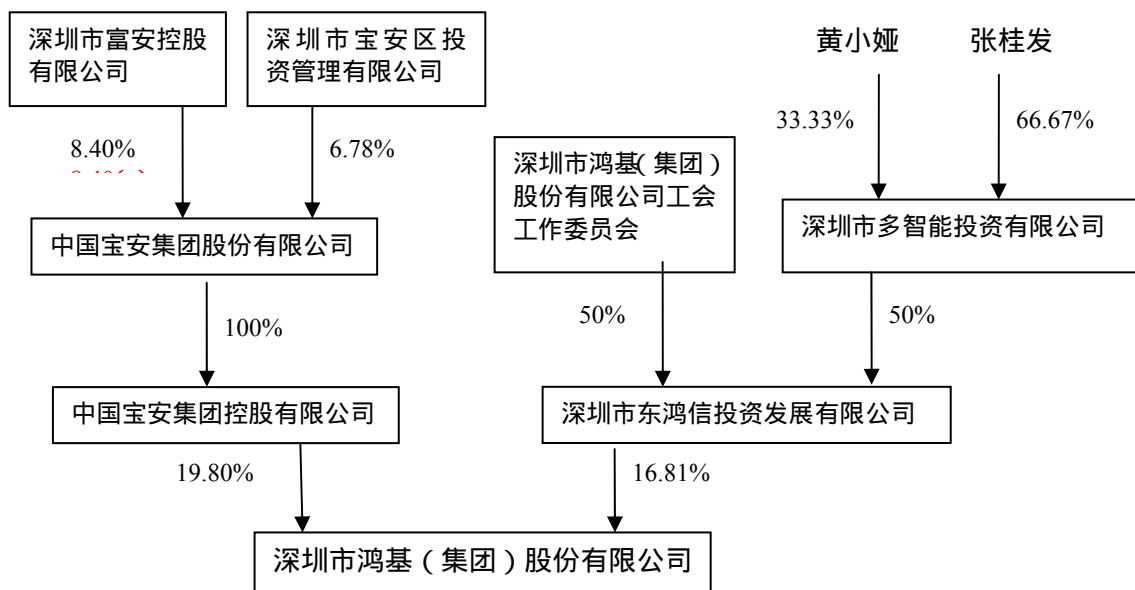
企业注册号：440301103425527

主要股东：深圳市鸿基（集团）股份有限公司工会工作委员会（50%）

深圳市多智能投资有限公司（50%）

通讯地址：深圳市罗湖区晒布路二号鸿基综合楼八楼

(五) 公司第一大股东、第二大股东与公司的股权关系图



## 第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事、高级管理人员情况

#### (一) 第五届、第六届董事局、监事会及高级管理人员情况

姓名	职务	性别	年龄	任职日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬	备注
邱瑞亨	董事局主席、 总裁	男	63	2006.6.30 -2009.6.30	233,859	233,859		523,004	否	离任
邓学勤	董事局副主席	男	43	同上	0	0		60,000	是(注1)	离任
邱圣凯	董事、副总裁	男	44	同上	50,000	50,000		601,680.27	否	离任 董事
罗伟光	董事、副总裁	男	56	同上	179,891	199,891	注2	570,320	否	离任 董事
颜金辉	董事、副总裁	男	56	同上	135,061	135,061		630,160	否	连任
高文清	董事、副总裁	男	57	同上	221,483	221,483		692,718	否	连任
庄伟鑫	董事	男	43	同上	0	0		120,000	是(注3)	连任
吕改秋	董事	女	54	同上	0	0		60,000	否	离任

周可添	独立董事	男	56	同上	0	0		60,000	否	离任
陈凤娇	独立董事	女	46	同上	0	0		120,000	否	连任
何祥增	独立董事	男	47	同上	0	0		120,000	否	连任
魏达志	独立董事	男	57	同上	0	0		60,000	否	离任
尤明天	监事会主席	男	52	同上	0	0		540,720	否	连任
李联添	监事	男	42	同上	0	0		208,426	否	连任
林引福	监事	男	42	同上	0	0		124,020	否	离任
罗竣	董事局主席助理、副总裁	男	54	同上	0	0		515,400	否	离任董事局主席助理、连任副总裁
余毓凡	财务总监	男	39	同上	0	0		512,880	否	离任财务总监、新任副总裁
王迪新	总裁助理	男	58	同上	0	0		361,596	否	连任
沈蜀江	董事局秘书	女	39	同上	0	0		408,540	否	连任董事局秘书、新任副总裁
黄旭辉	财务经理	男	37	同上	0	0		328,518	否	离任财务经理、新任总裁助理
陈泰泉	董事局主席	男	47	2009.6.30 -2012.6.30	0	0	-	60,000	是(注4)	新任
周非	董事、常务副总裁	女	48	同上	0	0	-	280,110	否	新任
郭山清	董事	男	44	同上	0	0	-	60,000	是(注5)	新任
钟征宇	董事	男	47	同上	0	0	-	60,000	是(注6)	新任
贺雪琴	董事	男	42	同上	0	0	-	60,000	是(注7)	新任
徐志新	独立董事	男	41	同上	0	0	-	60,000	否	新任
陈伟强	独立董事	男	48	同上	0	0	-	60,000	否	新任
陈昌华	监事	男	59	同上	0	0	-	30,000	是(注8)	新任
张育新	监事	男	60	同上	0	0	-	30,000	是(注9)	新任
陈汉忠	副总裁	男	56	同上	0	0	-	198,540	否	新任
钟民	财务总监、财务经理	男	42	同上	0	0	-	197,700	否	新任

注1：董事邓学勤先生在股东单位——深圳市正中投资发展有限公司领薪。

注2：罗伟光先生于2009年3月16日买入20,000股公司股票，其买入数量的75%已自动锁定。

注3：董事庄伟鑫先生在股东单位——深圳市东鸿信投资发展有限公司领薪。

注4-9：董事陈泰泉、郭山清、钟征宇、贺雪琴，监事陈昌华、张育新均在公司第一大股东之控股股东单位——中国宝安集团股份有限公司领薪。

(二) 截止报告期末，公司现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

董事任职	任职单位	职务
钟征宇	中国宝安集团控股有限公司	法定代表人、董事长、总经理
颜金辉	深圳市东鸿信投资发展有限公司	法定代表人、董事长
庄伟鑫	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事、总经理

监事任职	任职单位	职务
尤明天	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事
高管任职	任职单位	职务
罗竣	深圳市东鸿信投资发展有限公司	监事
余毓凡	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事

## 二、年度报酬情况

1、董事、监事和高级管理人员在公司领取报酬的决策程序、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；

根据 2007 年 7 月 31 日董事局审议通过的《公司薪酬制度》规定，公司高管：总裁、副总裁、财务总监、总裁助理、董事局秘书、财务经理均实行年薪制，年薪主要包含固定部分、浮动部分（职务年薪+绩效年薪）、附加部分；固定部分、职务年薪、附加部分按月发放。绩效年薪按月预提后根据年终考核结果一次性发放。公司高管绩效考核依据公司《薪酬制度》、《绩效考核制度》及《董事局薪酬与考核委员会工作规程》，由董事局薪酬与考核委员会组织实施，根据高管填报的绩效考核相关资料及述职报告，加权汇总高管“自我评分”与董事“考核评分”最终确定绩效考核系数，作为高管年终绩效年薪的发放依据。2009 年度高管绩效考核议案已 2010 年 2 月由薪酬与考核委员会提交董事局会议审议通过。

2、现任董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额是 6,827,308.27 元。

## 三、现任董事、监事及其他高级管理人员的主要工作经历：

### （一）董事局成员：

1、陈泰泉：公司第六届董事局主席。男，1963年2月出生，研究生学历，中国民主建国会会员、民建深圳市委副主委、民建广东省委常委，深圳市政协常委。现兼任宝安集团董事局常务副主席、执行总裁。曾任中国宝安集团股份有限公司总经理助理、副总经理等职务。

2、高文清：公司第六届董事局董事、总裁。男，1953年4月出生，大专学历，经济师，中共党员。现兼任公司控股子公司——深圳迅达汽车运输公司法定代表人、总经理。曾任深圳市东鸿信投资发展有限公司监事、公司董事兼副总裁、公司下属单位车队长、经理等职务。

3、周非：公司第六届董事局董事、常务副总裁。女，1962年4月出生，大学本科学历，高级工程师，中共党员。现兼任公司控股子公司——深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司董事长、法定代表人。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、郭山清：公司第六届董事局董事。男，1966年9月出生，研究生学历，高级经营师，中共党员。现兼任宝安集团资产管理部总经理，北京鼎汉技术股份有限公司监事、湖北鼎龙化学股份有限公司董事。曾任深圳市安信财务公司调研部副总经理、武汉马应龙药业集团股份有限

公司财务总监、宝安集团生物医药事业部副部长兼唐人药业公司常务副总经理、宝安集团资产管理部常务副部长等职务。

5、钟征宇：公司第六届董事局董事。男，1963年6月出生，研究生学历。现兼任宝安集团副总裁，中国宝安集团控股有限公司法定代表人、董事长、总经理。曾任深圳市上步建行信贷主管、恒安房地产公司副总经理、宝安集团金融部副部长、部长、金融总监，深圳市利必得投资公司副总经理等职务。

6、贺雪琴：公司第六届董事局董事。男，1968年9月出生，本科学历，经济师，中共党员。现兼任深圳市贝特瑞新能源材料股份有限公司法定代表人、董事长。曾任宝安集团资产经营部高级项目经理、部长助理、副部长、宝安集团创新科技园有限公司副总经理、深圳市宝安电子研究所办公室副主任、厦门龙舟实业集团股份有限公司总经理助理、深圳市运通物实业有限公司副总经理等职务。

7、颜金辉：公司第六届董事局董事、副总裁。男，1954年1月出生，大专学历，经济师，中共党员。现兼任深圳市东鸿信投资发展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、董事长，公司控股子公司——深圳市深运工贸企业有限公司董事长、总经理。曾任深圳市东鸿信投资发展有限公司董事等职务。

8、庄伟鑫：公司第六届董事。男，1967年11月出生，高级经营师，获英国伦敦 City&Guilds 国际管理资格认证。现兼任东鸿信公司董事、总经理，深圳市多智能投资发展有限公司董事。曾任深圳市迅达汽车运输企业公司秘书，深圳市沙头角东升运输实业公司办公室主任、总经理助理等职务。

9、陈凤娇：公司第六届董事局独立董事。女，1964年9月出生，注册会计师、注册税务师、会计师。现兼任深圳市泓兴会计师事务所所长，深圳市专家工作委员会金融联合会委员。曾任深圳市福田审计师事务所项目经理、办事处主任，深圳市公平会计师事务所审计部长、所长助理，深圳市北成会计师事务所合伙人、副所长等职务。

10、何祥增：公司第六届董事局独立董事。男，1963年10月出生，律师。现兼任广东伟强律师事务所合伙人，加拿大（香港）环保科技发展公司等单位常年法律顾问。曾任惠东县律师事务所、惠东县经济贸易律师所、广东粤惠律师事务所律师、合伙人、副主任、主任及惠东县青联常委、惠州市公证律师初中级评委等职务。

11、徐志新：公司第六届董事局独立董事。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。现兼任北京市地平线律师事务所合伙人。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。

12、陈伟强：公司第六届董事局独立董事。男，1962年9月出生，研究生学历，中国民主建国会会员。现兼任广东深天正律师事务所合伙人。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。

## （二）监事会成员：

1、尤明天：公司第六届监事会主席，党委副书记。男，1958年2月出生，高级政工师，中共党员。现兼任公司党委副书记、东鸿信公司董事、深圳市新鸿泰投资发展有限公司董事、总经理。曾任深圳市鸿基集装箱运输公司总经理、公司人事部经理，深圳市东鸿信投资发展有限公司董事长等职务。

2、李联添：公司第六届监事会监事。男，1968年12月出生，助理会计师，中共党员。现兼任公司审计部部长，公司控股子公司——西安深鸿基房地产开发有限公司监事。曾任公司房地产开发部财务主管、公司控股子公司——深圳市龙岗鸿基房地产有限公司财务部经理、总经理助理等职务。

3、陈昌华：公司第六届监事会监事。男，1951年10月出生，研究生学历，高级政工师，中共党员。现兼任宝安集团办公室常务副主任兼品牌推广部部长。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、唐人文化公司总经理等职务。

4、张育新：公司第六届监事会监事。男，1950年12月出生，研究生学历，高级政工师，中共党员。现兼任宝安集团党委副书记、纪委书记、工会主席、人力资源总监。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、调研处长、宝安集团办公室主任等职务。

## （三）其他高级管理人员：

1、罗伟光：副总裁。男，1954年3月出生，大专学历，经济师，中共党员。现兼任公司党委书记、控股子公司——深圳市鸿基房地产有限公司董事长、总经理。曾任公司人事政工部经理、办公室主任、总经理助理、副总裁等职务。

2、邱圣凯：副总裁。男，1966年5月出生，本科学历，经济师，中共党员。现兼任公司控股子公司——西安深鸿基房地产开发有限公司董事长、总经理；公司控股子公司——香港鸿业发展有限公司法定代表人、董事长。曾任公司第五届董事局董事、副总裁，中国工商银行股份有限公司深圳罗湖支行信贷业务科科长、公司部经理、支行副行长等职务。

3、罗竣：副总裁。男，1956年9月出生，本科学历，会计师，中共党员。现兼任东鸿信公司监事、福建东南广播电视网络有限公司董事、公司控股子公司——深圳市鸿基物流有限公司董事。曾任四川峨眉山盐化工业（集团）股份有限公司经营开发处处长、董事会秘书、副总经理、副董事长，公司投资部经理，公司第五届董事局主席助理等职务。

4、陈汉忠：副总裁。男，1954年10月出生，本科学历，工程师，中国民主建国会会员。曾任中国宝安集团农牧水产公司经理、深圳兴达实业公司副总经理、深圳外轮供应公司副总经理等职务。

5、余毓凡：副总裁。男，1971年12月出生，注册会计师。现兼任东鸿信公司董事、福建

东南广播电视网络有限公司董事，公司控股子公司——深圳市鸿基物流有限公司董事。曾任深圳市大华会计师事务所业务经理，中国和平深圳公司投资部经理，深圳市长雅投资公司副总裁，福建东南广播电视网络有限公司财务总监、公司董事局主席助理、财务总监等职务。

6、沈蜀江：副总裁兼董事局秘书，董事局办公室主任。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。

7、钟民：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。

8、王迪新：总裁助理。男，1952年9月出生，工程师，中共党员。现兼任公司控股子公司——西安新鸿业投资发展有限公司董事、总经理，公司控股子公司——西安深鸿基房地产开发有限公司董事。曾任深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司机务部主任、深圳市迅达汽车运输企业公司车辆部主任、公司人力资源部部长等职务。

9、黄旭辉：总裁助理。男，1996年参加工作，会计师。曾任深圳市鸿基小汽车运输有限公司会计、财务部负责人、深圳市迅达汽车运输企业公司财务负责人，公司财务经理等职务。

#### 四、截止报告期末，现任董事、监事、高级管理人员在股东以外的其他单位任职或兼职情况

董事			
姓名	任职或兼职单位	与本公司的关系	职务
陈泰泉	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	常务副主席、执行总裁
高文清	深圳市迅达汽车运输企业公司	本公司控股子公司	法定代表人、总经理
	西安深鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	董事
周非	深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
钟征宇	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	副总裁
贺雪琴	深圳市贝瑞特新能源材料股份有限公司	无关联关系	法定代表人、董事长
郭山清	北京鼎汉技术股份有限公司	无关联关系	监事
	湖北鼎龙化学股份有限公司	无关联关系	董事
颜金辉	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	公司第二大股东之股东的控股子公司	法定代表人、董事长
	深圳市深运工贸企业有限公司	本公司控股子公司	董事长、总经理
	深圳市鸿基物流有限公司	本公司控股子公司	董事长、总经理
	深圳鸿丰酒店管理有限公司	间接控股子公司的联营企业	董事长、总经理
庄伟鑫	深圳市多智能投资发展有限公司	持有东鸿信公司50%股权的企业	董事
陈凤娇	深圳市泓兴会计师事务所	无关联关系	所长
	深圳市专家工作委员会金融联合会	无关联关系	委员
何祥增	广东伟强律师事务所	无关联关系	律师、合伙人
	加拿大（香港）环保科技发展公司	无关联关系	常年法律顾问
	香港英泰五金工业有限公司	无关联关系	常年法律顾问
	英泰隆工业发展（深圳）有限公司	无关联关系	常年法律顾问

	深圳市昌恩电子有限公司	无关联关系	常年法律顾问
	深圳市华城锡业科技有限公司	无关联关系	常年法律顾问
	深圳市创丰环保包装材料有限公司	无关联关系	常年法律顾问
	深圳市宝安区冠力线材制品厂	无关联关系	常年法律顾问
	惠州市富康环保设备制造有限公司	无关联关系	常年法律顾问
徐志新	北京市地平线律师事务所	无关联关系	律师、合伙人
陈伟强	广东深天正律师事务所	无关联关系	律师、主任
<b>监事</b>			
<b>姓名</b>	<b>任职或兼职单位</b>	<b>与本公司的关系</b>	<b>职务</b>
尤明天	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	公司第二大股东之股东的控股子公司	董事、总经理
	深圳市深运工贸企业有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市鸿基华辉运输有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市鸿基锦源运输有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市鸿基物流有限公司	本公司控股子公司	监事
	深圳市鸿基房地产有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市凯方实业发展有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市鸿基物业管理有限公司	本公司控股子公司	董事
	西安鸿基运输有限公司	本公司控股子公司	董事
	福建东南广播电视网络有限公司	本公司参股企业	董事
李联添	西安深鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	监事
张育新	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	党委副书记、纪委书记、工会主席、人力资源总监
陈昌华	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	办公室常务副主任兼品牌推广部部长
<b>高级管理人员</b>			
<b>姓名</b>	<b>任职或兼职单位</b>	<b>与本公司的关系</b>	<b>职务</b>
邱圣凯	西安深鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	董事长、总经理
	香港鸿业发展有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
罗伟光	深圳市鸿基房地产有限公司	本公司控股子公司	董事长、总经理
	深圳市鸿基物业管理有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市深威驳运有限公司	本公司参股企业	董事
	深圳市凯方实业发展有限公司	本公司控股子公司	董事
	西安新鸿业投资发展有限公司	本公司控股子公司	董事
罗竣	深圳市鸿基物流有限公司	本公司控股子公司	董事
	福建东南广播电视网络有限公司	本公司参股企业	董事
王迪新	西安新鸿业投资发展有限公司	本公司控股子公司	董事、总经理
	西安深鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	董事



余毓凡	福建东南广播电视网络有限公司	本公司参股企业	董事
	深圳市鸿基物流有限公司	本公司控股子公司	董事

## 五、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

### 1、董事局换届选举情况

公司2006年6月30日召开的2005年度(暨第十三届)股东大会选举产生的第五届董事局董事任期至2009年6月30日届满。

于2009年6月30日公司召开2008年度(暨第十六届)股东大会选举陈泰泉、高文清、周非、贺雪琴、郭山清、钟征宇、庄伟鑫、何祥增、陈凤娇、徐志新、陈伟强等十一人为公司第六届董事局董事,其中何祥增、陈凤娇、徐志新、陈伟强等四人为独立董事;职工代表董事颜金辉于2009年6月24日经公司2009年度职工代表大会选举产生。

### 2、监事会换届选举情况

鉴于公司第五届监事会于2009年6月30日任期届满,根据《公司章程》,2009年6月30日召开的2008年度股东大会选举尤明天、陈昌华、张育新为公司第六届监事会监事,职工代表监事李联添于2009年6月24日经公司2009年度职工代表大会选举产生。

### 3、高管聘任情况

于2009年6月30日公司第六届董事局第一次临时会议审议通过,聘任高文清为公司总裁;聘任周非、颜金辉、罗伟光、邱圣凯、罗竣、陈汉忠、余毓凡、沈蜀江为公司副总裁;聘任沈蜀江为董事局秘书;聘任钟民为公司财务总监兼财务经理;聘任王迪新、黄旭辉为总裁助理。

## 六、员工情况

截止报告期末,公司员工总数为3,380人,其中管理人员570人,专业技术人员152人,生产一线员工1,148人;其中硕士以上学历13人,大学本科学历104人,大专学历229人,中专学历297人,高中以下学历1,227人。离退休员工412人,费用由社保基金统筹解决。

## 第六节 公司治理结构

### 一、公司治理情况

报告期内,公司按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规及深圳证监局《关于做好2009年上市公司治理相关工作的通知》(深证局公司字〔2009〕65号)要求,认真落实了中国证监会及深圳证监局关于2009年“上市公司治理整改年”的各项工作,全力推进公司治理规范完善。具体情况如下:

#### 1、加强公司治理制度建设与完善

(1)对《公司章程》进行了修订,明确了公司现金分红政策。

(2) 制定《会计师事务所选聘制度》，明确了选聘或解聘审计机构的工作制度、流程和职责，充分发挥了审计委员会在选聘或解聘审计机构过程中的专业作用，保证了治理规范性。

(3) 建立公司《内幕信息知情人登记制度》，明确了内幕信息知情人及其关系人的范围；对向特定对象报告内幕信息的管理规则及程序；内幕信息知情人的保密责任与保密措施；建立了内幕信息知情人违反制度擅自泄露内幕信息的责任追究机制。

(4) 建立公司《年报信息披露重大差错责任追究制度》

根据中国证监会和深圳证监局的监管要求，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，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，落实年表信息披露的责任人，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。

## 2、继续深入推进公司治理专项工作

(1) 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，按月向深圳证监局报送“上市公司关联方资金往来情况统计表”。

(2) 在内部控制管理方面公司重点加强了以下几个方面工作：加强合同管理，规范合同审批程序；修订完善《公司担保管理规定》，进一步明确了担保对象、担保范围、担保程序、反担保措施以及担保申请的审核程序等，加强对非全资子公司提供担保的内部控制。

(3) 原第五届董事局董事违规买卖股票事项落实整改

针对原第五届董事局董事违规买卖股票事项，公司于2009年6月2日向第五届董事局董事、第五届监事会监事、其他高级管理人员及持股5%以上股东转发了证监局《关于对深圳市特尔佳科技股份有限公司等公司相关人员违规买卖股票予以批评的决定》（深证局发〔2009〕204号），加强对《证券法》、《公司法》、《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》、《深圳证券交易所上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理业务指引》及《公司董事、监事、高级管理人员所持公司股份及其变动管理办法》等相关法律、法规、指引的学习，强调严格执行；该董事买入的股票已按相关规定自动锁定。该董事于2009年7月15日就违规买入公司股票行为向投资者致歉。

随着公司专项治理活动的不断深入推进，公司及公司董事、监事、高级管理人员强化了规范运作意识，公司治理水平得到了较大提升。公司将充分重视公司治理的长效性，强调内部控制，不断改进和完善公司治理水平。

报告期内，公司不存在违规向大股东提供未公开信息等公司治理非规范情况。

## 二、公司独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事根据《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《公司章程》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司独立董事制度》等相关法律法规和规章制度的规定和要求，忠实地履行了独立董事的职责，谨慎、认真、勤勉地行使公司所赋予独立董事的权利，积极出席了公司2009年度的相关会议，认真审议各项议案，对各

项应由独立董事发表意见的事项均发表了独立意见，切实维护了公司和股东特别是社会公众股东的利益，对完善公司治理，促进董事局发挥在公司治理中的核心作用起到了应有作用。

#### 1、独立董事出席董事会情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
周可添	7	6	1	0	离任
魏达志	7	6	1	0	离任
何祥增	14	14	0	0	连任
陈凤娇	14	14	0	0	连任
陈伟强	7	7	0	0	新任
徐志新	7	7	0	0	新任

#### 2、独立董事对公司事项提出异议的情况

(1)报告期内,第五届董事局独立董事魏达志就第五届董事局第二十二次临时会议审议《关于公司为控股子公司西安深鸿基房地产开发有限公司贷款人民币9,000万元提供担保的议案》、第五届董事局第十二次会议审议《关于对东南网络股权转让及增资等事项的整改报告》、《关于重庆国投因转让东南网络42%股权对公司5,900万元债务转回中关村网络的议案》弃权。

(2)除上述外,报告期内,公司其他独立董事对公司董事局会议审议的议案及其它相关事项均未提出异议。

### 三、公司与第一大股东在业务、人员、资产、机构与财务等方面分开的情况

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除董事、监事之外的职务,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:公司董事局、监事会及职能机构的设置与运作完全独立于第一大股东。第一大股东除通过股东大会和有关法定程序向公司推荐董事候选人及行使其股东权利外,不干预公司日常经营运作。

### 四、公司内部控制自我评价

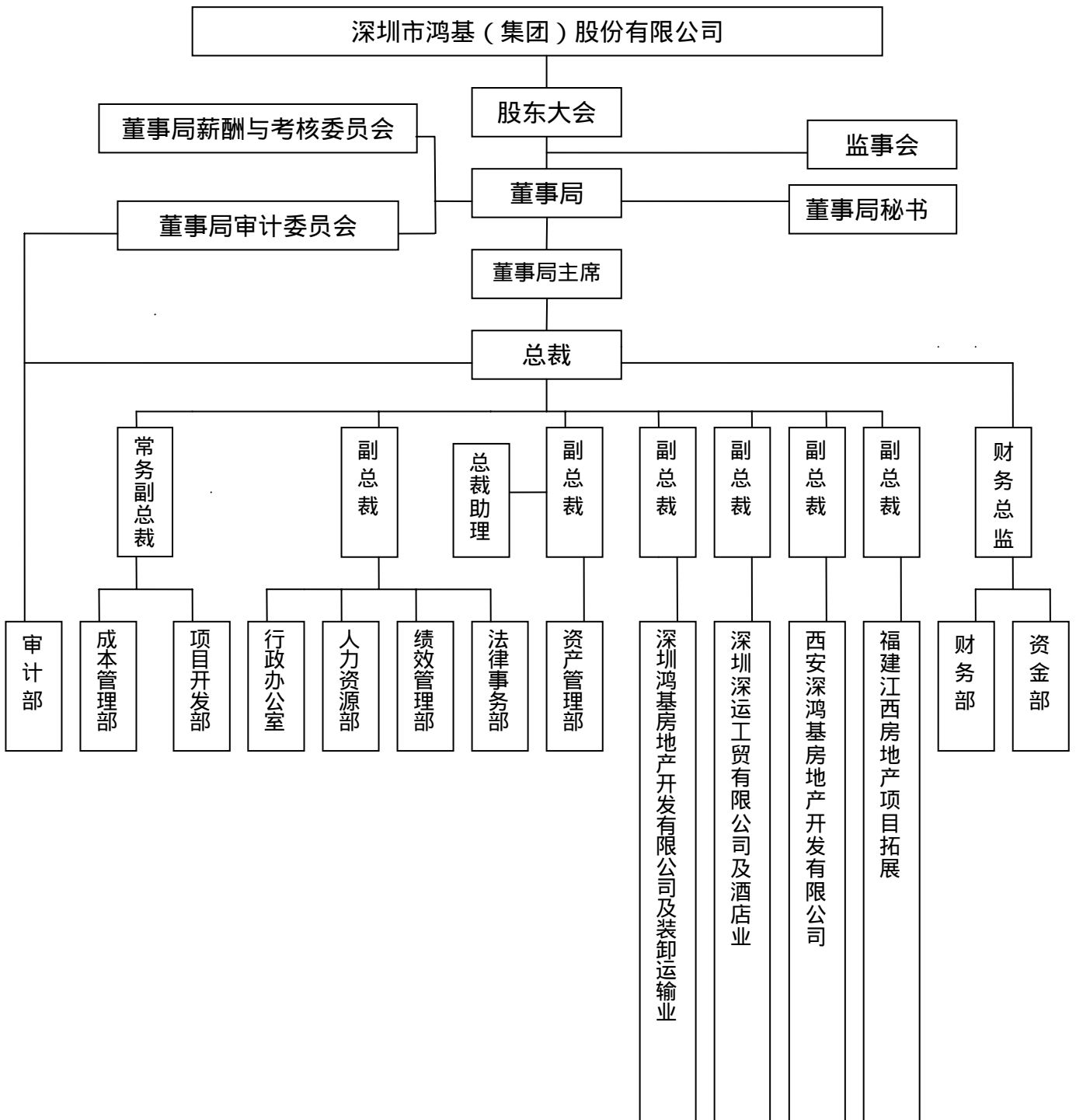
2009年度,公司继续进一步健全和完善内部控制制度,确保公司生产经营管理等各项工作都有章可循。各项制度得到了贯彻执行,保证了公司正常的生产经营,对公司规范的运作和健康的发展起到了很好的支撑和促进作用。按照财政部、证监会等部门联合发布的《企业内部控制

制基本规范》和深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的有关要求，公司对2009年度公司的内部控制制度的建立和执行情况作出自我评价如下：

### 一、公司内部控制综述

#### (一) 公司内部控制的组织架构

公司已按照《公司法》、《上市公司章程指引》等相关法律法规的要求建立健全了法人治理结构，设立了符合公司业务规模和经营管理需要的组织机构，根据不相容职务相分离的原则合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的内控组织架构体系。如下：



## **（二）公司内部控制制度建设情况**

为加强公司内部控制，提高公司内部控制管理水平，促进公司规范运作和健康发展，保护投资者合法权益，保障公司资产的安全和完整，防范和控制公司风险，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司内部控制指引》等法律法规和规范性文件的要求，根据公司实际情况，公司建立了较为完善的内部控制制度管理体系，内控制度贯穿于公司生产经营管理活动的各层面和各个环节。主要有《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》《财务管理制度》、《会计核算制度》、《固定资产管理制度》《信息披露及管理制度》、《募集资金管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《内部控制制度》、《融资管理规定》、《担保管理规定》、《项目投资管理制度》、《全资及控股子公司管理制度》、《全资及控股子公司经营管理目标责任制度》、《安全生产管理制度》等与生产经营活动有关的相关制度。

报告期内，公司为进一步完善相关管理制度，制订了《公司内幕信息知情人登记管理制度》、《公司会计师事务所选聘制度》、《房地产成本管理办法》、《房地产项目三项目标管理实施办法》，修订了《公司章程》、《公司对外担保管理规定》等，这些制度的制定和修订，进一步明确了股东大会、董事局、监事会和管理层的相关职权及相互关系，明确了股东、董事、监事和高级管理人员的权利义务及与三会的关系，从而为公司不断加强内部控制管理和监督，提高和规范公司运作水平提供了保证。

## **（三）公司内部控制职能部门设置情况**

董事局审计委员会及独立董事负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及其他相关事宜等。公司为加强内部审计工作，专门设立了审计部，并配备了专职审计人员，从而为各项审计工作的顺利开展提供了保证，审计部门负责对内部控制的有效性进行监督检查，对监督检查中发现的重大缺陷，有权直接向监事会、董事局及其审计委员会报告。

## **二、重点控制活动**

### **（一）对控股子公司的内部控制情况**

公司严格依据《内部控制制度》、《全资及控股子公司管理制度》及《信息披露及管理制度》对各控股子公司的经营、财务、投资、抵押担保等活动进行监督管理。控股子公司必须按时报送财务报表和各项内部管理报表，并对子公司实施定期或不定期的审计监督，通过监督和检查，保证了控股子公司规范运作和依法经营，积极地促进了控股子公司经营管理行为与公司保持一致；控股子公司的主要负责人和财务负责人由本公司委派或推荐的人选担任，其股东大会或董事会做出的决议及时向本公司报告；公司年初与控股子公司签订经营管理目标责任制合同，下达年度经营考核指标，并要求控股子公司每月结束后将财务报表和经营情况向公司汇报，公司绩效管理部门对相关数据进行统计、分析，对签订了合同的企业履行合同情况进行跟踪，同时还通过到各企业走访、直接与企业管理者沟通的方式了解企业实际经营管理情况，并对问

题较多或较突出的企业责令改正，同时，要求下属企业的财务人员一定要服从集团公司财务部门的监督和管理。公司还组织相关职能部门人员组成检查小组，对公司各二级企业年度经营管理目标的执行情况进行了初审和检查，为搞好各企业年度考核和制订下一年经营目标计划做好准备；控股子公司应公司董事局秘书办公室或财务部的临时要求，提供相应时段的经营情况报告及财务报表；控股子公司的对外担保、对外投资由公司审批。

报告期内，公司对控股子公司的监督和管控得到了有效的加强，控制力进一步提升。

### **（二）公司对关联交易的内部控制情况**

报告期内，公司严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》和公司《关联交易实施细则》的规定执行，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公正的原则，并对关联交易及时履行信息披露义务。公司在履行关联交易的董事局和股东大会决策程序时，关联董事、关联股东均执行了回避制度，独立董事亦对关联交易决策和审批程序发表了独立意见。公司对关联交易审议决策程序和信息披露符合《深圳证券交易所股票上市规则》和《上市公司内部控制指引》的要求。

### **（三）公司对外担保的内部控制情况**

报告期内，公司严格执行公司制订的《担保管理规定》和证监会下发的有关对外担保问题的规定，对发生的每笔贷款担保都履行了有效的审批决策程序和信息披露义务，并严格控制对外担保风险，没有损害公司及其他股东利益的情况发生，不存在违规担保的行为。公司为资产负债率超过70%的控股子公司提供担保都按规定严格履行有效的审批决策程序，通过股东大会最终审批通过，公司对控股子公司的担保均由于该公司主营业务的经营需要而提供，公司要求控股子公司通过其业务收入逐步偿还银行贷款。

截止2009年12月31日，公司对外担保余额合计人民币34,500万元，较年初增加18,680万元，全部为对控股子公司的担保，没有为非控股子公司和对外提供担保的情况。

### **（四）公司对募集资金使用的内部控制情况**

公司制定了《募集资金使用管理制度》，对募集资金投向及审批程序都作出了明确规定；本报告期内，公司没有募集资金投资项目或以前年度募集资金投资项目延续到本报告期内使用的情况。

### **（五）公司对重大投资的内部控制情况**

报告期内，公司没有重大的对外投资事项，公司的其他投资事项已按照公司《项目投资管理制度》履行了所有的审批程序。

### **（六）公司对信息披露的内部控制情况**

报告期内，公司继续严格按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《深交所上市公司内部控制指引》及公司《信息披露及管理制度》、《重大信息内部报告制度》、《内幕信息知情人登记制度》等相关法律、法规和规章制度的要求，做好公司信息披露及管理工作。

公司自2007年起改进了信息披露工作流程管理，通过《公司重大信息内部报告暨信息披露

呈递表》的形式，尽力确保内部重大信息的传递、归集、审批、披露各环节留痕，当出现重大事项时，由相关部门填写《公司重大信息内部报告暨信息披露呈递表》，并加具负责人签名，然后由董办对相关信息进行合规性审查，并视具体情况，拟定信息披露文本，经相关领导和董事局主席对文本格式及内容审批后，依程序办理对外披露工作。此种方式使信息披露工作的全过程更加清晰，有利于信息披露相关管理制度落实到位、责任落实到人。

报告期公司共披露公告80个，其中定期报告11个，临时报告47个，其他相关报告22个，信息披露内容涉及定期报告、对外担保、业绩预告、股东增持股份权益变动公告、偿还股改代垫对价公告、股东涉诉事项、资产置换公告等。公司历次公告均刊登于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网，公告文稿置备于董事局办公室供查阅。通过不断强化信息披露流程管理，公司信息披露质量也不断提高，报告期公司各项信息披露做到了及时、准确、全面、完整，公司信息披露工作总体情况良好。

### **（七）公司对财务管理的内部控制情况**

报告期公司按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》、《企业会计准则》等相关法律、法规和规章制度的要求，积极健全、完善公司财务管理内部控制体系，做好财务管理工作。

1、随着燃料等各项经营成本的上涨，公司对加强各种经营成本和费用的控制尤其重视，开展了“企业成本控制管理年”活动，规范了成本费用管理的各项基础工作，严格控制各项行政办公费用开支，减少不必要的出差、考察和对外接待费用，进一步加强了成本费用的控制。在应收款项管理方面，加强了对历史欠款和各种债权债务的追收工作，达到了盘活资产和提高应收账款周转率目的。公司根据产业结构向房地产业转型要求，编制下发了《房地产成本管理办 法》、《房地产项目三目标管理实施办法》，对公司房地产行业成本管理工作起到了指导和规范作用；公司对在建的房地产项目实施了目标成本和动态成本管理，形成项目动态成本季度上报制度，要求各房地产项目公司每季度将项目成本数据上报到公司总部，公司通过收集、整理、分析和比较各项目成本数据，及时掌握各项目的成本动态发生情况，为后续房地产项目的成本控制及目标成本的制定提供了保障。

2、继续加强对下属控股子公司的财务控制和实行财务人员例会制度，各控股子公司财务人员定期提供所在公司的财务报告，使公司能够及时掌握下属控股子公司经济活动情况、财务状况、重大业务及财务事项和其他可能对公司产生重大影响的事项等重要信息，从而提高了公司财务管理的时效性和针对性，加强了公司管理层实施风险控制管理的及时性。

3、为切实加强财务会计基础工作，提升财务会计核算水平和提高财务信息披露质量，公司继续加强对公司财务人员的培训和考核工作，并按照深圳证监局关于财务基础工作调查通知的要求，填写了公司财务会计基础工作的问卷调查。调查问卷的主要内容包括财务人员和机构设置基本情况、会计核算基础工作规范性、资金管理和控制情况、财务管理制度建设和执行情况、财务信息系统使用和控制情况、母公司对子公司的财务基础管理和控制情况等，对调查及

自查的过程中发现的不足及问题，及时做好分析并总结经验，从而推动公司财务会计基础工作得不断提高。

#### **（八）公司对法律事务的内部控制情况**

报告期内，公司为进一步加强对各种法律文件起草、审核、签订及存档等方面的管理和监督，主要从以下方面加强了对法律事务的内部控制：

1、加强档案管理。为加强对公司各类合同及诉讼案件等相关资料的管理和存档工作，公司法律部门对各种历史合同和诉讼资料集中进行了彻底的梳理，建立了详细的台帐及编号，并按照时间和内容做了分类，并对公司重点项目的相关资料进行独立归档和专项管理，同时集中将所有法律文件的原件交由总办档案室留存，法律部门只留复印件备查。

2、规范各种法律文件签订的审批程序。为进一步规范公司对各种法律文件的审批程序，公司要求所有职能部门起草的文件，包括法律意见、合同草本、内部规则等，一律填写审批流程，由各部门负责人、主管领导及高管签署意见；法律事务部门移交总办档案室、人事部、财务部或其他部门及企业的文件，填写移交文件登记表，明确时间和交接人；从法律事务部门借阅任何合同、协议、案卷材料等都必须填写文件借阅登记表，明确借出及归还时间、当事人等，以保证公司法律事务工作井然有序，责任到人，将错漏减少到最低。

#### **（九）公司对人力资源的内部控制情况**

公司根据制定的发展战略，对公司的人力资源管理进行统一管理和规划，严格监控下属二级企业人力资源的规划与实施。公司在执行原有人力资源制度的基础上，根据实际情况制定了员工入职和离职的审批制度，公司本着节约用人成本和人力资源效率最大化的原则，对公司二级企业特别是房地产企业相关人员的入职招聘流程进行严格监控把关。

#### **（十）公司对绩效管理的内部控制情况**

为促进公司战略规划和年度经营管理目标的实现，公司将目标任务层层分解到各企业和员工，形成企业和员工个人的年度绩效目标，根据绩效管理制度严格组织各企业和员工年度绩效目标的制订、跟踪促进、绩效考核和实施奖罚工作，有效促进绩效考核质量的提高。

结合公司实施新的战略发展规划需要及实际情况，公司还对现有的绩效管理制度进行补充和完善，特别是对房地产企业的绩效管理办法进行了探讨和摸索，并根据实际需要起草了针对房地产企业的绩效管理方案。

#### **（十一）公司对安全生产工作的内部控制情况**

报告期内，为加强对安全生产管理工作的计划、组织、督导和检查考核，全面贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产管理方针和安全生产法规，公司建立了相对完善和有效的安全生产管理组织体系：即公司总部成立安全生产管理委员会，负责组织和督促公司安全生产管理工作；各控股子公司也成立以企业主要负责人为主要责任人的安全管理小组，负责各企业的安全生产组织工作；并通过与各控股子公司签订《安全生产目标管理责任书》和将安全生产管理纳入企业经济责任考核范围来加强对各控股子公司安全生产管理工作的检查考核。



报告期内，公司根据政府和行业的具体要求以及各阶段形势特征，积极组织安全生产专项活动，要求各企业认真制订和落实国庆中秋等重大节日期间的安全管理工作方案，在加强对主要经营业务现场日常安全巡查监督的同时，积极开展安全生产大检查，并对发现的安全隐患及时整改，经过大家的共同努力，没有发生任何一起重大以上安全生产事故，取得了良好效果，从而维护了生产经营稳定，保障了生产安全。

### 三、公司完善内部控制活动的措施

结合公司内部控制的执行情况，公司将从以下方面加强和完善内部控制：

1、继续加强相关人员对公司治理等法律法规、规章制度的学习，并不断对公司内部控制制度加以完善，特别是为了适应公司今后专一发展房地产的实际需要，制订一系列与房地产项目开发、规划、成本管理工作相关的管理制度，并在此基础上逐步推进房地产项目管理过程中的标准化和规范化的体系建设。

2、认真落实公司《内幕信息知情人登记制度》，做好相关信息披露知情人登记备案工作，严格控制内幕信息知情人范围，避免违规对外提供未公开信息的行为；继续强化重大信息内部报告工作，避免因内部信息传递不准确、不及时、不到位而导致的信息披露错漏。

3、加强对控股子公司的财务监管，重点关注货币资金、对外投资、关联交易、对外担保的内部控制，防止产生漏洞和防范财务风险。

4、加强内部审计工作，充分发挥审计委员会和内部审计部门的监督职能，确保各项制度得到有效执行。

5、进一步加强公司法律文件档案的监督和管理工作，防止产生法律风险。

6、人力资源管理方面，为了适应公司今后发展房地产的需要，每年人力资源部门要制定相关培训计划，组织各类培训活动，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。同时要大力引进与房地产开发相关的专业人才，如预结算、营销、规划设计及成本管理等方面的专业人才，为公司房地产的可持续发展储备充足的人力资源。

7、为了适应公司今后发展房地产的需要，要不断完善公司现有房地产开发企业的组织管理架构，优化人员配置，努力打造一支专业、高效的房地产管理团队。

8、为适应公司发展需要，须加强对公司薪酬和绩效管理的调研、培训及相关制度的建立和完善工作，为公司今后的绩效考核管理工作打好基础。

### 四、总体评价

报告期内公司按照《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》对公司进行管理和控制，没有重大问题和异常事项发生。我们认为：公司的内部控制制度不存在重大缺陷；公司现有内部控制制度能得到贯彻执行，公司的内控体系与相关制度能够对编制真实公允的财务报表提供合理的保证、能够对公司各项业务的健康运行及公司经营风险的控制提供保证。公司内部控制的实际情况与《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等规范性文件的规定和要求基本相符。随着公司未来经营发展的需要，公司将不断深化管理，进一步完善内部控制制度，使之始终适

应公司发展的需要和国家有关法律法规的要求。

独立董事意见：公司内部控制制度体系符合深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求，总体符合当前公司生产经营实际情况需要，不存在重大缺陷。公司应进一步强化内部控制各项管理制度的有效执行，完善内部控制流程管理；同时为了适应公司今后发展房地产业的需要，公司必须尽快完善公司组织管理架构、优化人员配置，打造专业、高效的房地产管理团队，更好地防范和化解经营风险，确保公司经营稳健发展。

监事会结论意见：公司内部控制自我评价报告较为全面地反映了公司内部控制实际情况及在2009年度所做的主要工作，公司建立比较全面的内部控制制度和内部控制组织架构，内控体系不存在重大缺陷，公司应增强内部控制体系执行力，保证对内控制度重点活动的监督。

## 五、报告期内，公司对高级管理人员的考评及激励机制、相关奖励制度

1、根据公司《薪酬制度》、《绩效考核制度》及《董事局薪酬与考核委员会工作规程》，由董事局薪酬与考核委员会负责组织实施对高级管理人员的绩效考核。

公司高级管理人员考核分为半年小结和年度考核，半年小结以书面方式报董事局薪酬与考核委员会备案，作为年度考核的参考依据。年度考核：根据《董事局薪酬与考核委员会工作规程》规定，高级管理人员于年初依据公司的经营策略和经营计划，在“工作目标计划表”中提出年度工作重点、执行方式、相关指标及管理改进计划等，提交董事局薪酬与考核委员会汇总后由董事局核定。考核阶段，高级管理人员就“工作目标计划表”内容的完成情况进行自我评分，年底结束后同时结合董事对高级管理人员的考核，得出综合评分，以此确定绩效考核系数，考核结果作为高级管理人员年终绩效奖金的发放依据。

2、报告期内公司尚未建立高级管理人员薪酬以外的其他激励机制和相关奖励制度。

## 第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司召开了2008年年度股东大会、2009年度第一次临时股东大会。会议召开及信息披露情况如下：

### 1、2008年年度股东大会

公司分别于2009年6月10日、6月19日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《关于召开2008年年度股东大会的通知》、《关于召开2008年年度股东大会的补充通知》。2009年6月30日上午9：00，公司2008年年度股东大会在深圳市南山区西丽湖路4038号中国人民银行深圳金融培训中心（金百合大酒店）7楼多功能厅召开，会议决议公告刊登于2009年7月1日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网。

### 2、2009年度第一次临时股东大会

公司于2009年10月29日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《关于召开2009年度第一次临时股东大会的通知》，2009年11月16日上午9：30，公司2009年度第一次临时

股东大会在鸿基大厦25楼会议厅召开，会议决议公告刊登于2009年11月17日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网。

## 第八节 董事局报告

### 一、报告期内公司经营情况

#### (一) 主营业务范围及其经营状况

- 1、主营业务范围：房地产开发及物业管理、出租车运输、物流及运输、酒店管理
- 2、各业务板块收入及其构成情况

单位：万元

主营业务分行业情况						
业务类别	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(百分点)
房地产开发及物业管理	45,369.73	31,259.16	31.10%	604.45	168.51	增加 6.98 个百分点
出租车运输	9,677.78	4,828.06	50.11%	-0.83	-4.75	增加 2.05 个百分点
物流及运输	10,668.23	7,714.95	27.68%	-10.08	-2.42	减少 5.68 个百分点
酒店及餐饮	4,974.05	3,184.81	35.97%	-11.45	-10.30	减少 0.82 个百分点

主营业务分地区情况				
地区	营业收入	营业成本	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)
广东地区	63,617.48	43,090.94	153.41	169.26
湖南地区	2,013.60	1,094.27	-3.88	-16.23
西安地区	4,018.25	2,324.72	-14.01	-10.57

#### 3、总体经营状况

2009 年度，公司完成股权结构调整、董事局和经营班子换届，发展战略由“四业并举、突出发展房地产”转为“加快产业结构调整、集中资源发展房地产业，打造专业房地产上市公司”。本年度，公司克服全球金融危机、甲流传播等给企业经营带来的困难，积极采取应对措施，强化公司内部控制，优化管理，同时公司按计划分步骤逐步剥离非房地产业务的传统企业，集中资源加快房地产项目开发进度及营销力度。报告期内，公司实现营业总收入 69,672 万元，营业利润 6,696 万元，累计净利润 6,436 万元，每股收益 0.14 元。

#### 4、主营业务经营情况

##### (1) 房地产开发及物业管理

报告期内公司房地产项目进展情况：

草埔鸿基花园二期“鸿翠苑”项目：该项目占地 8,581 平方米，建筑面积 42,395 平方米，自 2009 年 3 月份起销售，截止期末已经基本售罄,并于 2009 年 11 月交付使用。

西安“鸿基新城”经济适用房一期项目：该项目占地 1,053 亩，总建筑面积 118 万平米。报告期内，该项目 26 号地块一、二期工程已全面动工，开工建筑 41 栋,建筑面积 23 万平方米,其中 30 栋已经封顶，销售面积约 11 万平方米。

西安“鸿基·紫韵”项目：该项目占地面积102,099平方米，总建筑面积249,517平方米，项目分南北两期开发。2009年开工面积共81,698平方米，报告期内，一期工程31栋别墅其中13 栋别墅已封顶，销售面积近8万平方米。

物业管理业务：努力确保物业租赁收益，拓展外部市场。物业租赁基本保持稳定，上半年商场物业平均出租率达到97%；物管业务方面，成功中标并顺利进驻了深圳市农村商业银行龙岗爱都综合大楼的物业管理，同时还获得龙岗土地中心新增托管近百万平方米土地。

报告期内，因新楼盘开始销售，房地产开发及物业管理实现营业收入 45,369.73 万元，较上年度大幅上升。

#### （2）出租车运输业

报告期内，由于上半年受金融海啸影响出租车市场客源减少，同时因公司转让西安鸿基运输公司，出租车运输业务收入有所下降；但公司通过积极开展“开源节流、节能降耗”工作，进一步控制运营成本，克服了油价上涨及新投入运营的车辆成本费用较高不利因素，毛利率小幅增加。

报告期内，出租车运输业实现营业收入 12,945 万元，较上年减少 0.83%。

#### （3）物流、运输业务：

报告期内，由于金融海啸的影响，出口业务量减少，公司保税仓库总体来货量下降，公司物流行业除裕泰出口监管仓公司能保持盈利以外，其余货代、报关、集装箱堆场经营仍然处于亏损状态。

装卸运输业，金融风暴的影响使装卸和接车业务收入均有下降，但公司通过抓好内部管理，业务拓展、安全生产管理和优质服务，同时做好成本控制，提高企业效益，克服了成本大幅上升的压力。

报告期内，物流及运输业整体实现营业收入 10,668 万元，较上年减少 10%，毛利率 27.68%，较上年减少 5.68 个百分点。

#### （4）酒店及餐饮业务

公司连锁酒店经营业务面临日趋激烈的行业竞争，加上 2009 年酒店业受金融危机冲击、东南亚地区政局动荡、甲流蔓延等因素影响，客流明显减少，收入下降；公司通过改善酒店硬件设施，不断提高服务水平，加大营销力度，控制成本。报告期内，酒店及餐饮业实现营业收入 4,974 万元，较上年减少 11.45%，毛利率 35.97%，与上年持平。

## (二) 主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

### 主要控股公司

(1) 深圳市鸿基房地产有限公司, 为公司拥有 90% 权益的控股子公司, 于 1998 年成立, 注册资本为人民币 5,000 万元, 2009 年末总资产为 16,749 万元, 净资产 7,734 万元。2009 年度, 实现营业收入 424 万元, 比上年度 584 万元减少 27.40%, 净利润 -1,963 万元, 比上年度 -1,242 万元减少 58.05 %。该公司本年度负责草埔鸿基花园二期“鸿翠苑”项目的经营开发工作, 该项目 2009 年度实现营业收入 37,597 万元, 净利润 6,187 万元。

(2) 深圳市龙岗鸿基房地产有限公司, 为公司拥有 95% 权益的控股子公司, 于 1993 年成立, 注册资本为人民币 3,168 万元, 自 1999 年始, 开发龙岗“鸿基新城”、“俪景鸿都”项目。2009 年末总资产为 18,027 万元, 净资产 -1,862 万元。2009 年度, 实现营业收入 341 万元, 比上年度 1,815 万元减少 81.21%, 净利润 -251 万元, 比上年度 -271 万元减少亏损 7.38%。

(3) 深圳市凯方实业发展有限公司, 为公司拥有 70% 权益的控股子公司, 于 1995 年成立, 注册资本为人民币 1,500 万元。2009 年末总资产为 6,868 万元, 净资产 -2,420 万元。2009 年度, 实现净利润 -2,024 万元, 比上年度 -999 万元增加亏损 102.6 %。

(4) 西安新鸿业投资发展有限公司, 于 2003 年 6 月成立, 为公司持股 66.5% 的控股子公司, 主要经营房地产投资业务, 负责公司西安“鸿基新城”经济适用房项目的筹建开发工作。2009 年末总资产为 66,473 万元, 净资产 13,321 万元。2009 年度, 实现净利润 -1,516 万元, 比上年度 -1,316 万元增加亏损 15.2%。

(5) 西安深鸿基房地产开发有限公司, 为公司持股 60% 的控股子公司, 于 2003 年 7 月成立, 注册资本为人民币 15,000 万元。主要经营房地产投资业务, 负责公司西安曲江新区“鸿基·紫韵”项目开发。2009 年末总资产为 82,504 万元, 净资产 11,338 万元。2009 年度, 实现净利润 -2,352 万元, 比上年度 -924 万元增加亏损 154.55%。

(6) 深圳市鸿基物业管理有限公司, 为公司拥有 80% 权益的控股子公司, 于 1997 年成立, 注册资本为人民币 1,000 万元, 主要经营物业管理业务。2009 年末总资产为 3,033 万元, 净资产 1,081 万元。2009 年度, 实现营业收入 5,103 万元, 比上年度 3,416 万元增长 49.39%, 净利润 95 万元, 比上年度 89 万元增长 6.74%。

### 2. 出租车运输业务

(1) 深圳市迅达汽车运输企业公司, 为公司全资控股子公司, 于 1983 年成立, 主要经营公路客运业务, 注册资本 1,280 万元人民币。2009 年末总资产为 43,575 万元, 净资产 24,600 万元。

2009 年度，实现营业收入 6,939 万元，比上年度 6,873 万元增长 1.49%，净利润 975 万元，比上年度 682 万元增长 42.96%。

(2) 长沙鸿基运输实业有限公司，公司全资控股子公司，于 1998 年成立，注册资本 500 万元，主要经营出租车运输业务，主要经营出租车运输业务，拥有长沙市出租车 353 辆。截止 2009 年 10 月 31 日总资产为 4,854 万元，净资产 1,053 万元。截止 2009 年 10 月 31 日，实现营业收入 2,014 万元，净利润 432 万元。此公司已于 2009 年 11 月转让（详见本年报“第十节 三、报告期内公司出售资产情况”）

(3) 西安鸿基运输有限公司，为公司拥有 80% 权益的控股子公司，于 2003 年成立，主要经营出租车运输业务，注册资本 2,000 万元，拥有西安市 300 辆出租车经营权，于 2006 年末正式营运。2009 年末总资产为 3,762 万元，净资产 2,172 万元。2009 年度，实现营业收入 725 万元，比上年度 792 万元减少 8.46%，净利润 105 万元，比上年度 119 万元减少 11.76%。

### 3、物流及运输业

(1) 深圳市裕泰出口监管仓有限公司，为公司拥有 70% 权益的控股子公司，于 2003 年成立，主要经营出口监管仓业务，注册资本 600 万元。2009 年末总资产 1,683 万元，净资产 1,031 万元。2009 年度，实现营业收入 4,643 万元，比上年度 5,440 万元减少 14.65%，净利润 406 万元，比上年度 649 万元减少 37.44%。

(2) 深圳市鸿基皇辉运输有限公司，为公司拥有 80% 权益的控股子公司，于 1995 年成立，主要经营搬运装卸业务，注册资本 200 万元。2009 年末总资产 663 万元，净资产 524 万元。2009 年度，实现营业收入 1,209 万元，净利润 49.25 万元。

(3) 深圳市鸿基华辉运输有限公司，为公司拥有 80% 权益的控股子公司，于 1995 年成立，主要经营搬运装卸业务，注册资本 200 万元。2009 年末总资产 456 万元，净资产 367 万元。2009 年度，实现营业收入 1,591 万元，比上年度 1,798 万元减少 11.51%，净利润 15.78 万元，比上年度 35.94 万元减少 56%。

### 4. 酒店业务

(1) 深圳市深运工贸企业有限公司，为公司拥有 95% 权益的控股子公司，于 1985 年成立，注册资本为人民币 2000 万元，主要经营酒店管理业务。2009 年度，实现营业收入 1,482 万元，比上年度 1,735 万元减少 14.58%，净利润 232 万元，比上年度 147 万元增加 57.82%。

### 主要参股公司

深圳市深威驳运有限公司，为公司拥有 45%权益的参股企业，于 1989 年成立，注册资本为人民币 1,200 万元。主要经营皇岗口岸海关监管场接驳运输、装卸搬运等业务，2009 年末总资产为 1,481 万元，净资产 1,463 万元。2009 年度，实现营业收入 1,102 万元，比上年度 1,328 万元减少 17%，实现净利润 4 万元，比上年度 64 万元减少 94%。

### (三) 报告期公司资产、负债主要构成变化情况及同比变动的主要原因 (单位：元)

	项目	2009 年		2008 年		占总资产的比重增减 (百分点)
		金额	占总资产比重(%)	金额	占总资产比重(%)	
	资产总计	2,831,794,510.76	100	2,358,091,017.85	100	0
1	其他应收款	139,003,668.46	4.91	202,631,004.34	8.59	-3.68
2	存货	1,262,504,190.39	44.58	943,483,500.96	40.01	4.57
3	投资性房地产	547,144,405.47	19.32	441,355,702.25	18.72	0.6
4	固定资产	203,275,804.86	7.18	233,722,763.29	9.91	-2.73
5	无形资产	156,749,313.32	5.54	178,848,671.97	7.58	-2.04
6	短期借款	354,400,000.00	12.52	363,709,950.00	15.42	-2.9
7	预收款项	696,791,760.97	24.61	30,046,145.69	1.27	23.34
8	其他应付款	164,863,098.76	5.82	359,357,329.71	15.24	-9.42

#### 变动原因：

1. 其他应收款同比减少的主要原因是：本年度收回龙岗“鸿基花园三期”合作项目固定收益尾款，及富迪康贸易公司等公司还款所致。
2. 存货同比增加的主要原因是：本年度开发西安“鸿基新城”经济适用房项目，鸿基·紫韵项目所致。
3. 投资性房地产同比增加的主要原因是：本年度资产置换入的房地产资产入账所致。
4. 固定资产同比减少的主要原因是：本年度转让子公司，期末不再合并报表所致。
5. 无形资产同比减少的主要原因是：本年度转让子公司，期末不再合并报表所致。
6. 短期借款同比减少的主要原因是：公司归还银行短期借款所致。
7. 预收款项同比增加的主要原因是：本年度公司房地产项目对外销售，售楼款增加所致。
8. 其他应付款同比减少的主要原因是：本年度公司支付城市策略、中天建设集团等公司往来款所致。

### (四) 报告期内公司利润构成等财务数据变动情况

(单位：元)

	项目	2009 年度	2008 年度	变动幅度
1	营业成本	465,745,745.11	199,440,608.42	133.52%
2	营业税金及附加	66,794,985.48	21,592,951.56	209.34%
3	销售费用	41,620,288.44	22,699,365.87	83.35%
4	资产减值损失	-42,962,306.42	42,454,947.10	-201.20%

5	投资收益	70,070,321.90	-12,457,547.74	662.47%
6	所得税	16,625,625.63	-26,346,486.89	163.10%

变动原因：

- 1、营业成本、营业税金及附加、所得税增加的主要原因是：本年度结转草埔鸿基花园二期“鸿翠苑”项目销售成本、税金所致。
- 2、销售费用增加的主要原因是：本年度公司房地产项目对外销售，费用相应增加所致。
- 3、资产减值损失减少的主要原因是：本年度坏账损失冲回较上年增加所致。
- 4、投资收益增加的主要原因是：本年度出售无限售条件流通股及转让子公司股权所致。

(五) 报告期内公司现金流量变动情况

(单位：元)

项目	2009 年度	结构比	2008 年度	结构比	变动幅度
经营活动产生的现金流入：	1,400,994,597.99		402,208,992.04		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,378,120,060.82	98.4%	329,246,932.12	81.9%	
经营活动产生的现金流出：	1,182,066,307.78		643,392,900.52		
购买商品、接受劳务支付的现金	830,756,619.84	59.3%	359,995,902.44	56.0%	
经营活动产生的现金流量净额	218,928,290.21		-241,183,908.48		191%
投资活动产生的现金流量净额	81,911,447.82		-44,902,610.56		171%
筹资活动产生的现金流量净额	-122,474,556.60		239,366,215.36		-151%

变动原因：

- 1、销售商品、提供劳务收到的现金，结构比增加、经营活动产生的现金流量净额增加的主要原因是：本年度公司房地产项目对外销售，使经营活动产生的现金流入增加所致。
- 2、购买商品、接受劳务支付的现金，结构比增加的主要原因是：本年度公司房地产项目对外销售，相应增加成本所致。
- 3、投资活动产生的现金流量净额增加的主要原因是：本年度公司投资收益增加所致。
- 4、筹资活动产生的现金流量净额减少的主要原因是：本年度公司归还银行借款，及减少与其他公司往来款所致。

## 二、公司存在的主要困难

### (一) 经营中的困难与问题

1、受房地产项目开发周期的影响，目前仅依赖单一项目开发难以保证公司利润的持续增长，多个项目同时开发则面临较大资金压力，难以形成房地产业的均衡开发，房地产主业的龙头作用尚未充分体现。

2、传统行业受到挑战。出租车运输业作为公司传统支柱产业，虽为公司经营提供了稳定的现金流，但是近年来随着出租车市场新运力不断投放、市场竞争不规范、油价上升、成本增大



等因素共同影响，收入水平开始下滑；物流、装卸运输业受海关业务政策调整、相关设施陈旧老化及作业场所不稳定等因素影响，业务量下降，部分装卸运输企业经济效益大幅下降；公司连锁酒店经营业务面临日趋激烈的行业竞争，收入逐渐下降。

3、沉淀资产的处置及债权债务清理工作力度不够，公司项目融资较大程度上依赖金融机构，财务成本压力较大。

## **（二）解决措施**

1、公司围绕“加快产业结构调整、集中资源发展房地产业，打造专业房地产上市公司”的战略目标，本着公开、公允原则，加快剥离非房地产业的传统企业，力争在年内基本完成传统产业剥离工作，集中有效资源发展房地产业。加强对尚未剥离企业的监督和管理，有效控制成本费用。

2、在作好现有项目开发的同时，加快现有工业区土地的变更报批及存量土地的管理工作，积极寻找可持续发展的中长期项目；加快资金周转速度，提高资金的使用效率；同时要加强市场调研，制定符合市场情况的销售策略，促进房地产项目的销售。为了满足公司专业发展房地产业的需要，公司将完善组织架构，制订与房地产项目规划、开发、成本管理等相关制度，逐步推进房地产项目管理的标准化和规范化建设。

3、成立债权债务清理专职小组，加大对历史遗留形成的债权的追收力度；加强与银行等金融机构的密切合作，拓宽融资渠道。

## **三、公司未来发展的展望及经营计划**

### **（一）行业展望**

2010年初，针对部分城市房价上涨较快的问题，国务院出台了《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，就增加保障性住房和普通商品住房有效供给、合理引导住房消费、抑制投资投机性购房需求，加强风险防范和市场监管等方面提出了意见，政策的出台对于促进房地产市场健康发展具有十分重要的意义。虽然通货膨胀预期和房价快速上涨所引发的包括信贷、产业和税收调控政策在内的宏观调控，都将在短期内增加市场的不确定性，2009年房地产行业担当了拉动宏观经济增长的中坚力量，相信2010年房地产投资对经济的拉动作用依然巨大。未来较长时间内受我国城镇化、工业化的快速发展及城市土地供应数量的限制等诸多因素影响，仍将存在较大的住房需求，公司看好房地产市场的长期发展趋势。

### **（二）经营计划**

围绕集中资源发展房地产业务的战略，公司将逐步实现非房地产业务的资产剥离，打造专业化房地产公司。

1、加快剥离非房地产业的传统企业，力争在年内基本完成传统产业剥离工作。

2、做好在建项目开发工作，加快历史用地的变更报批及存量土地的管理工作，积极寻找可持续发展的中长期项目。加强对西安房地产项目公司的管理与整合，进一步树立、推广“鸿基地

产”的品牌形象，为专业化房地产公司奠定基础。

3、充分借鉴业内成功经验，努力推动新获项目的开发、建设与经营，提升产品知名度，延伸品牌形象，树立可在全国范围复制的项目开发模式。

#### 四、公司投资情况

1、报告期内没有募集资金，也没有报告期前的募集资金延续到报告期内的投资项目使用。

2、报告期内非募集资金的投资情况

本年度，公司投资总额约为 71,925 万元，主要用于下列投资项目：

项目名称	本年度投资金额(万元)	项目进度	本年度收益情况
西安鸿基新城项目	22,837	参见“报告期内公司 经营情况”之相关内容	尚未产生收益
西安鸿基·紫韵项目	19,386	同上	尚未产生收益
草埔鸿基花园 2 期 鸿翠苑项目	29,702	同上	营业利润 6,187 万元

#### 五、公允价值计量项目相关情况及持有外币金融资产和金融负债情况

(一) 公司持有的可供出售金融资产主要包括公司持有的其他上市公司法人股，该等股份已取得流通权，包括尚处于被限制流通的股份。可供出售金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积。

单位：元

项目	期初金额	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	期末金额
金融资产					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	22,240,000.00		28,935,054.68		39,034,475.45
金融资产小计	22,240,000.00		28,935,054.68		39,034,475.45
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	22,240,000.00		28,935,054.68		39,034,475.45

(二) 公司不存在持有外币金融资产、金融负债情况

## 六、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

报告期内，公司不涉及会计政策、会计估计变更以及会计差错更正。

## 七、董事局日常工作情况

### (一) 报告期内董事局的会议情况

报告期内公司董事局共召开 14 次会议，会议情况如下：

1、2009年2月24日，以通讯方式召开了第五届董事局第二十二次临时会议，共12名董事参与表决，审议通过了《关于公司为控股子公司西安深鸿基房地产开发有限公司贷款人民币9,000万元提供担保的议案》。会议决议公告刊登于2009年3月5日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网。

2、2009年3月24日，以通讯方式召开了第五届董事局第二十三次临时会议，共12名董事参与表决，审议通过了《关于公司向工商银行申请转化流动资金贷款人民币5,000万元的议案》。会议决议公告刊登于2009年3月26日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网。

3、2009年3月29日，召开了第五届董事局第二十四次临时会议，共12名董事参与表决，审议通过了《关于对鸿基广源贸易有限公司进行财务核销的议案》。议案相关公告刊登于2009年4月2日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网。

4、2009年4月17日，召开了第五届董事局第二十五次临时会议，共12名董事参与表决，审议通过了公司年度审计单位深圳市鹏城会计师事务所提交董事局的《与治理层沟通函》等议案。

5、2009年4月27日，召开了第五届董事局第十二次会议，共11名董事参与表决，审议通过了《公司2008年度财务决算报告》、《关于对东南网络股权转让及增资等事项的整改报告》、《公司2008年年度报告及其摘要》等15个议案。会议决议公告以及《2008年年度报告》、《2008年年度报告摘要》、《2008年审计报告》、《关于对东南网络股权转让及增资等事项的整改报告》刊登于2009年4月30日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网。

6、2009年4月29日，召开了第五届董事局第十三次会议，共12名董事参与表决，审议通过了《公司2009年度第一季度报告》、《关于向中国工商银行股份有限公司深圳罗湖支行申请“鸿翠苑”项目楼宇按揭贷款额度1亿元的议案》，会议决议公告以及《2009年度第一季度报告》刊登于2009年4月30日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网。

7、2009年6月8日，以通讯方式召开了第五届董事局第二十六次临时会议，共12名董事参与表决，审议通过了关于修改《公司章程》的预案、《关于召开公司2008年度股东大会的议案》，会议决议公告以及公司2008年度股东大会通知刊登于2009年6月10日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网。

8、2009年6月30日，召开了第六届董事局第一次会议，共12名董事参与表决，审议通

过《关于选举公司第六届董事局主席的议案》《关于聘任公司总裁的议案》《关于聘任公司常务副总裁的议案》等 10 个议案，会议决议公告刊登于 2009 年 7 月 1 日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网。

9、2009 年 7 月 13 日，以通讯方式召开了第六届董事局第二次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《关于向中国建设银行股份有限公司深圳布吉支行申请转化流动资金贷款 4,500 万元的议案》、《关于向上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行申请转化流动资金贷款 6,000 万元的议案》。

10、2009 年 7 月 20 日，以通讯方式召开了第六届董事局第三次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《关于向中国宝安集团控股有限公司及中国宝安集团股份有限公司提供截止 2009 年 6 月 30 日未公开财务信息的议案》。

11、2009 年 8 月 24 日，召开了第六届董事局第一次定期会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《公司 2009 年半年度报告》及其摘要《关于公司为控股子公司西安深鸿基房地产开发有限公司贷款人民币 12,000 万元提供担保的议案》等 6 个议案，会议决议公告以及《2009 年半年度报告》、《2009 年半年度报告摘要》、《2009 年半年度财务报告》刊登于 2009 年 8 月 26 日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网。

12、2009 年 10 月 27 日，召开了第六届董事局第二次定期会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《公司 2009 年第三季度报告》、《公司与东鸿信公司债权转让暨资产置换的关联交易议案》《公司与东鸿信公司资产置换暨关联交易的议案》等 9 个议案，会议决议公告以及《2009 年第三季度报告》、《公司与东鸿信公司债权转让暨资产置换的关联交易议案》、《公司与东鸿信公司资产置换暨关联交易的议案》、《内部信息知情人登记制度》刊登于 2009 年 10 月 27 日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网。

13、2009 年 10 月 28 日，以通讯方式召开第六届董事局第四次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《关于召开公司 2009 年度第一次临时股东大会的议案》，会议决议公告以及临时股东大会通知刊登于 2009 年 10 月 29 日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网。

14、2009 年 12 月 30 日，以通讯方式召开了第六届董事局第五次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《关于向中国建设银行股份有限公司深圳市分行申请流动资金贷款 6,000 万元的议案》。

## （二）报告期内董事局对股东大会决议的执行情况

- 1、报告期内，董事局对年度股东大会、临时股东大会通过的各项决议均已执行落实。
- 2、报告期内，公司无利润分配、公积金转增股本以及配股、增发新股等方案的实施。

## （三）董事局专门委员会的履职情况

报告期内，董事局审计委员会和薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程

程》和《公司董事局审计委员会工作规程》、《公司董事局薪酬与考核委员会工作规程》，切实履职，开展了卓有成效的工作，进一步提升公司规范治理水平。

#### 1、董事局审计委员履职情况

##### (1) 第五届、第六届董事局审计委员会日常工作

公司第五届、第六届董事局审计委员会严格按照《董事局审计委员会工作规程》组织开展各项工作，对涉及公司定期报告、2009年度会计师事务所履职评价及续聘、公司2008年度内控制度执行情况等重大事项进行了审议。

公司第五届董事局审计委员会共召开五次会议，审议通过了《2008年度财务报告》、《公司2008年度内控报告》等议案，重点关注公司2008年度财务报告的审计工作，切实履行与年度审计单位的沟通和监督职责。在年审会计师进场前，董事局审计委员会与公司的审计机构协商确定年度财务报告审计工作时间安排；在审计过程中与审计机构、公司审计部和财务部进行充分沟通，提出相关意见、建议。

第六届董事局审计委员会共召开五次会议，审议通过了第六届董事局审计委员会工作组成员、公司定期财务报告、2009年度审计单位履职评价及续聘、公司会计师事务所选聘制度，及公司与东鸿信公司债权转让暨资产置换等重大事项。

此外，第六届董事局审计委员会还持续关注公司龙岗鸿基花园三期合作项目地价款纠纷案，2009年8月24日第六届董事局审计委员会第一次临时会议针对龙岗鸿基花园三期合作项目地价款纠纷案及后续进展情况进行了专项讨论，要求公司尽快成立法律事务部和专项工作小组，专职负责公司现有及今后日常经营中涉及的法律事务，解决地价款纠纷案后续相关事项的处理，采取合法有效的手段来规避公司面临的风险，维护公司利益；此外，为调整公司资产结构，进一步改善公司财务状况，第六届董事局审计委员会积极督促公司组织各方进行沟通讨论，就东南网络债权转让暨资产置换等历史遗留问题的一揽子解决方案提出了相关建议。

##### (2) 第六届董事局审计委员会在公司2009年度审计工作中履职说明

2009年年度审计过程中，董事会审计委员会认真履行职责，根据《公司董事局审计委员会工作规程》的规定，完成了下列工作：

1、审计委员会于2009年10月就年报审计单位深圳市鹏城会计师事务所有限公司提交的《2009年度财务报表审计安排》，与年度审计项目负责人作了充分沟通，协商确定了审计进场时间及报告签署时间。

2、年审会计师按照审计工作计划进场后，审计委员会就会计调整事项、会计政策运用、以及审计中发现的重要事项及或有风险等情况与项目负责人公司作了持续、充分的沟通。2010年2月22日审计委员会召开会议，以审计单位提交的《与治理层的沟通函》为基础，与其就2009年财务审计报告中涉及的重大事项进行了审议，对其中部分问题提出了有效的补充建议和措施，同时，重点关注了审计单位的审计进度，进行了必要的督促。

3、2010年3月12日，审计委员会审核未经审计的2009年财务报告，会上各委员就年报

中涉及的重要调整事项及未确定事项进行了审议并提出意见，审计委员会要求公司应按照审计单位的要求尽快完善相关工作，提供充分的书面依据；在此基础上，审计委员会原则同意公司编制的 2009 年度财务报告。

4、2010 年 3 月 21 日，审计委员会审核了经审计的公司 2009 年度财务报告，形成书面意见，审计委员会认为：公司 2009 年度财务会计报表在所有重大方面反映了公司截至 2009 年 12 月 31 日的资产负债状况和 2009 年度的生产经营成果，同意将此报告提交董事会审议。同时对深圳市鹏城会计师事务所有限公司从事本年度的审计工作进行了总结，认为，年审注册会计师严格执行相关审计规程，按照中国注册会计师独立审计准则的规定执行了审计工作，完成了各项审计任务，出具的审计报告能够充分反映公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

## 2、董事局薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，公司第五届董事局薪酬与考核委员会共召开三次会议，主要审议通过公司 2008 年度高级管理人员绩效考核等相关事项，组织开展 2009 年半年度公司高级管理人员绩效考核工作。

第六届董事局薪酬与考核委员会共召开两次会议，审议通过了关于第六届董事局委员会工作组成员、公司经营班子调整后执行高级管理人员薪酬标准的议案、公司董事和高级管理人员 2009 年度履职考核工作安排的议案，并对 2010 年度公司高级管理人员绩效考核工作提出了意见、建议。

## 八、2009 年度利润分配及弥补亏损预案

经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计确认，2009年度公司实现归属于母公司所有者的净利润为人民币64,356,382.89元，加上年初未分配利润人民币-343,040,963.43元，本次可供股东分配利润为人民币-278,684,580.54元。公司2009年度法定盈余公积金余额为人民币212,430,339.50元，公司2009年度资本公积金余额为人民币498,608,202.99元。公司以本年度实现净利润弥补以前年度亏损，公司2009年度不计提法定盈余公积金，公司2009年度无资本公积金转增股本方案。

上述预案尚需提交公司2009年年度股东大会审议。

公司过去三年现金分红情况：

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者净利润	占合并报表中归属于母公司所有者净利润的比例	年度可供分配利润
2008 年	——	-114,627,831.55	——	——
2007 年	——	76,935,549.83	——	——
2006 年	——	-5,422,391.00	——	——

## 九、其它事项

报告期内公司选定信息披露的报刊为《中国证券报》和《证券时报》。

## 第九节 监事会报告

### 一、监事会日常工作

2009年度，监事会共召开了5次会议，会议召开情况及审议事项如下：

1、2009年4月27日召开了第五届监事会第十九次会议，本次会议全体监事出席会议，审议并通过了《公司关于2008年计提各项资产减值准备的专项报告》、《监事会2008年度工作报告》、《公司2008年度报告》、《公司2008年度内控制度执行情况报告》。

2、2009年4月29日召开了第五届监事会第二十次会议，本次会议全体监事出席会议，审议并通过了《公司2009年第一季度财务报告》。

3、2009年6月30日召开了第六届监事会第一次会议，本次会议全体监事出席会议，审议并通过了《关于选举公司第六届监事会主席的议案》，选举尤明天先生担任监事会主席。

4、2009年8月24日召开了第六届监事会第二次会议，本次会议全体监事出席会议，审议并通过了《公司2009年度中期财务报告》、《公司第六届监事会监事津贴标准的议案》。

5、2009年10月25日召开了第六届监事会第三次会议，本次会议全体监事出席会议，审议并通过了《公司2009年第三季度财务报告》。

### 二、监事会对公司2009年度有关事项的意见

监事会通过列席董事局会议、总裁办公会议，出席股东大会，按照《公司法》及《公司章程》的有关规定，对公司2009年度各项经营活动、投资决策、财务运作等重大经济活动进行检查和监督。监事会认为：

1、公司在2009年度的经营决策，未违背法律法规，经营活动按照《公司章程》规定的权限和程序进行。

2、公司董事及其它高管人员在履行职责时，无违反法律法规和公司章程，亦未发生损害公司利益行为。

3、报告期内监事会对公司财务状况进行了认真检查，审核了公司2008年度财务报告、2009年第一季度、半年度、第三季度财务报告并出具确认意见，认为公司定期报告均真实反映公司经营状况。

4、报告期内，公司与东鸿信公司资产置换的关联交易事项，程序合法，未发现内幕交易和损害股东利益行为。

5、报告期内，未发现公司存在内幕交易和损害公司股东权益或造成公司资产流失的情况。

6、深圳市鹏城会计师事务所出具的公司 2009 年度审计报告真实、客观地反映了公司 2009 年度财务状况和经营成果。

## 第十节 重要事项

### 一、报告期内重大诉讼、仲裁事项

#### 以前期间发生并延续至报告期内的重大诉讼事项及其对公司财务状况的影响

##### 1、公司诉广州金宇房地产开发公司（以下简称“金宇房地产”）合作开发纠纷案

此案由广东省高级人民法院（以下简称“省高院”）于2004年1月12日作出“（2003）粤高法民一终字第332号”终审民事判决，并于2004年5月8日在广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）立案执行。在执行过程中，金宇房地产被查封的物业——广州市芳村区东塍村东南侧的“金宇花园”27-32栋首、二层商铺以569万元抵偿给公司，并已完成过户手续。因金宇房地产公司无其他有效可执行财产，2005年6月27日，广州中院以“（2004）穗中法执字第1257号”民事裁定书裁定中止执行“（2003）粤高法民一终字第332号”终审民事判决，待公司发现金宇房地产有可供执行的财产时再向广州中院申请追偿。此事项，公司已于2007年度全额计提坏帐准备2572万元，不影响本期损益。公司将成立债权债务清理专职小组，加大追收力度，加快协调此案的执行。

（此案诉讼事由及相关情况自 2003 年起在公司历年中期及年度报告中持续披露）

##### 2、公司诉深圳市海龙王房地产开发有限公司（以下简称“海龙王房地产”、“被执行人”）欠款纠纷案

此案，已由广东省高院于 2004 年 9 月 6 日作出“（2004）粤高法民一终字第 190 号”终审判决，判决海龙王房地产返还公司 4975.5 万元等。2005 年 8 月 16 日和 8 月 25 日公司分别收到深圳中院“（2004）深中法执行字第 40-1610 号”通知书和广东省汕尾市中级人民法院（以下简称“汕尾中院”）“（2005）汕中法执二字第 72-1 号”通知书，获悉此案已转由汕尾中院负责执行，2006 年 11 月 17 日，汕尾中院下达“（2005）汕中法执字第 72 号”通知书，要求公司提供海龙王房地产可供执行的财产线索，目前此案已中止执行。此事项，公司已于 2007 年度全额计提坏帐准备 4010 万元，不影响本期损益。公司将成立债权债务清理专职小组，加大追收力度，加快协调此案的执行。

（此案诉讼事由及相关情况自 2003 年起在公司历年中期及年度报告中持续披露）

##### 3、公司与正中置业集团有限公司（以下简称“正中置业”）合作开发龙岗鸿基花园三期项目合同纠纷

2006 年 7 月 3 日，公司（“原告”）与正中置业（“被告”）签订《关于鸿基花园三期合作开



发协议书》(以下简称“《协议书》”),合作开发深圳市龙岗区中心城 4 区宗地号为 G01004-3 地块鸿基花园三期项目,协议约定:“项目合作的方式由公司作为发展商提供可开发建设用地,正中置业作为投资商,负责项目全程开发、投资建设及销售等工作,按合作项目面积 85,229 平方米,以每平方米 2,700 元的单价分期支付公司固定收益,合计 230,118,300 元;同时,公司需对合作项目延长 15 年土地使用权补交地价款 31,248,900 元,该笔地价款由正中置业垫付,并在公司收取的固定收益中抵扣,正中置业负责办理延长土地使用年期相关手续”。

鉴于正中置业未按《协议书》约定办理延长土地使用年期的相关报建手续,也未将在公司固定收益中扣除的用于办理延长土地使用年期的 31,248,900 元支付给公司,公司于 2009 年 2 月 18 日向龙岗区人民法院提起诉讼,要求正中置业向公司支付 31,248,900 元人民币及相应利息共计 35,529,452 元人民币。

法院立案受理后,正中置业提出管辖权异议,2009 年 3 月 25 日、6 月 22 日龙岗区人民法院、深圳市中级人民法院分别作出民事裁定书,裁定驳回正中置业对此案的管辖权异议,及其不服裁定的上诉。此案于 2009 年 9 月 9 日开庭审理,后经龙岗区人民法院主持调解,公司与正中置业自愿达成调解协议(龙岗区人民法院于 2009 年 10 月 12 日发出民事调解书[(2009)深龙法民初字第 3319 号]),调解协议如下:

“1、原、被告双方同意将人民币 31,248,900 元按四六的比例进行分配,即原告应分得款项为人民币 12,499,560 元,被告应分得款项为人民币 18,749,340 元。协议生效后,原告对被告享有人民币 12,499,560 元的债权。

2、被告承诺以“龙岗鸿基花园三期”中价值人民币 12,499,560 元的未售房产抵偿债权,原告亦予以同意。被告承诺原告销售抵债房产所产生的相关税费由被告承担;房产交付时间为本协议生效后三日之内(B605 房除外,B605 房交付时间为本协议生效后三十日内)。如被告不能按期交付房产原告有权要求被告以现金方式全额支付,被告应当在 2009 年 10 月 15 日前将人民币 12,499,560 元一次性付至原告指定账号。

3、被告保证向原告交付的所有房产均未出售,且产权无任何瑕疵,如有违反此项约定,原告有权要求被告立即全额支付现金。被告如未能按期交付房产,原告有权要求被告以现金方式于 2009 年 10 月 15 日前全额付清。每延期一天,则被告应当按日向原告支付逾期应付款 1%的违约金,直至全额付清之日止。”

截止报告期末,前述事项已按调解书执行完毕。

(具体内容详见公司 2009 年 2 月 26 日、8 月 26 日、10 月 15 日于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 披露的《诉讼事项公告》及《2009 年度半年度报告》之相关内容)

## 二、报告期内持有、出售其他上市公司股权、参股金融企业股权情况:

### 1、持有其他上市公司股权情况

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000509	SST 华塑	1,500,000.00	0.33%	1,500,000.00	0.00	0.00	长期股权投资	社会法人股
000506	ST 中润	3,172,173.65	0.27%	3,172,173.65	0.00	0.00	长期股权投资	社会法人股
600999	招商证券	1,938,251.50	0.08%	1,938,251.50	0.00	0.00	可供出售金融资产	社会法人股
400033	斯达高科	8,724,000.00	1.50%	8,724,000.00	0.00	0.00	长期股权投资	社会法人股
601601	中国太保	2,496,000.00	0.01%	0	25,233,786.41	25,233,786.41	可供出售金融资产	社会法人股

## 2、出售其他上市公司股权情况

详见本节“三、1、公司出售持有的“中国太保”无限售条件流通股事项”

## 3、公司无持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

## 4、公司无衍生品投资情况

# 三、报告期内公司重大资产出售情况

## 1、公司出售持有的“中国太保”无限售条件流通股事项

公司于 2009 年 3 月 11、12 日通过证券交易系统出售持有的“中国太保”无限售条件流通股 200 万股，实现投资收益 2523 万元。

（具体内容详见 2009 年 3 月 14 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 相关公告）

## 2、公司转让长沙鸿基运输实业有限公司 100%股权事项

为实施公司集中资源发展房地产开发业务的战略目标，调整公司产业结构、优化资源配置，2009 年 11 月 19 日，公司、自然人戴石英（以下统称转让方）与湖南汽车城永通有限公司（以下简称“永通公司”）、自然人蒋宗平签订了《长沙鸿基运输实业有限公司股权转让协议》，转让方以公司控股子公司长沙鸿基运输实业有限公司（以下简称“长沙鸿基运输公司”）经评估、审计后的净资产为依据，协商确定股权转让价格为人民币 4,880 万元，其中：公司转让长沙鸿基运输公司 60%股权给永通公司，转让 35%股权给蒋宗平；戴石英转让长沙鸿基运输公司 5%股权给蒋宗平。鉴于戴石英持有的 5%股权为代公司持有，其对该股权不享有任何权益，本次股权转让为公司向永通公司及蒋宗平转让长沙鸿基运输公司 100%股权，股权转让后，公司不再持有长沙鸿基运输公司股权。本次股权转让事项经公司总裁办公会议审议通过。

（具体内容详见 2009 年 11 月 24 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 相关公告）

#### 四、报告期内，公司无重大资产收购、及资产重组事项

#### 五、报告期内，公司与关联方资金往来情况

公司第一大股东及其他关联方占用公司资金的情况：

1、截止报告期期末，公司第一大股东——中国宝安集团控股有限公司（以下简称“宝安控股”）及其子公司无占用公司资金的情况。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司对公司宝安控股及其它关联方占用资金情况的出具了专项说明，详见巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn/>。

#### 2、其他关联方与公司债权债务往来情况

##### (1) 关联债权

(单位：元)

关联方	与上市公司的关系	期初数	期末余额
福建东南广播电视网络有限公司	公司持有18.51%股权之参股企业	130,934,941.00	0
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	本公司间接控股子公司深圳市鸿基酒店管理有限公司之联营企业	1,639,301.86	1,601,164.27

##### (2) 其他关联债务

关联方	与上市公司的关系	期初数	期末余额
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	公司第二大股东之股东的控股子公司	9,059,959.12	8,709,959.12

上述关联债权债务成因：

1、公司对福建东南广播电视网络有限公司其他应收帐款期初余额为 130,934,941.00 元。该款项主要为公司自 1999 年作为东南网络控股股东，为其所开发的福建省有线干线网络建设投资垫付的工程款项以及在业务运营发展所提供的流动资金的借款而形成。报告期内，公司以对东南网络债权与东鸿信公司拥有的南山综合楼（整栋）等五项物业资产进行置换。

2、公司对深圳市鸿丰酒店管理有限公司其他应收帐款期初余额为 1,639,301.86 元。该款项主要是公司对鸿丰酒店公司的应收投资收益和为鸿丰酒店管理公司代垫的日常经营资金。截止 2009 年 12 月 31 日，余额为 1,601,164.27 元。

3、公司对深圳市新鸿泰投资发展有限公司其他应付款期初余额为 9,059,959.12 元。2007 年度公司以 1.3 亿元出售深圳市鸿基出口监管仓库有限公司，该款项主要是公司欠新鸿泰公司的股权转让款（新鸿泰公司占深圳市鸿基出口监管仓库有限公司 10% 股权），截止 2009 年 12 月 31 日，余额为 8,709,959.12 元。

## 六、报告期内公司重大关联交易事项

### 1、公司与东鸿信公司债权转让暨资产置换的关联交易事项

为优化公司资产结构，提高公司资产质量；逐步实施产业结构调整，进一步改善公司财务状况；同时合理有效解决福建东南广播电视网络有限公司原投资各方的遗留问题，公司与公司第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司于10月23日签署《债权转让暨资产置换协议》及《债权转让暨资产置换协议之补充约定》，将截止2009年8月31日公司对福建东南广播电视网络有限公司历年形成的债权余额130,934,941.00元（已全额计提减值准备）与东鸿信公司拥有并经评估的南山综合楼（整栋）、鸿基花园裙楼（第一层）、鸿基花园裙楼（第二层）、鸿基大厦东港中心商铺（第四层）、鸿基大厦二十五楼（部分）等五项物业资产进行置换。本次资产置换以经具有证券从业资格的评估机构对该五项物业资产的评估值为依据，协商确定资产置换对价为106,244,662.00元。

本次资产置换暨关联交易事项经2009年11月16日公司2009年度第一次临时股东大会审议通过。相关内容详见2009年10月29日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn披露的《公司与东鸿信公司债权转让暨资产置换的关联交易公告》。

鉴于置换入公司前述五项物业资产产权均登记在公司名下，并已完成资产交付义务，但东鸿信公司未按时解除与深圳市金特汇通投资发展有限公司签订的南山综合楼买卖合同。经公司总裁办公会议、第六届董事局第三次定期会议审议同意，公司与东鸿信公司就延长解除与金特汇通买卖合同的期限事项签署了《债权转让暨资产置换协议之补充约定二》，约定：“东鸿信公司应当在2010年6月15日前解除与金特汇通的买卖关系；如东鸿信公司未按以上期限解除与金特汇通的买卖关系，应按2009年10月23日签订的《债权转让暨资产置换协议之补充约定》第三条、第四条的约定承担责任”。

### 2、公司与东鸿信公司资产置换暨关联交易的事项

为优化公司资产结构、配合公司战略发展方向逐步向专业性房地产开发业务调整，进一步完善上市公司运作的独立性，公司与公司第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司于2009年10月23日签署《资产置换协议》，将公司拥有的鸿基综合楼(全栋)物业资产与东鸿信公司拥有的鸿基大厦七楼物业资产进行置换，以经具有证券从业资格的评估机构对前述资产的评估值为依据，协商作为资产置换对价。本次资产置换暨关联交易事项经10月25日第六届董事局第四次临时会议审议通过。

（相关内容详见2009年10月29日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn披露的《公司与东鸿信公司资产置换暨关联交易的公告》）

## 七、报告期内公司重大合同及其履行情况

### 1、公司无重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事

项。

## 2、重大担保事项

### (1) 公司对外担保情况

根据证监会、银监会发布的《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120号)(以下简称“120号文”)及证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发【2003】56号)(以下简称“56号文”)要求,经公司自查,截至报告期末,对外担保情况如下:

公司对外担保情况(不包括对控股子公司的担保)						
担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额 (万元)	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保 (是或否)
无						
报告期内担保发生额合计			0			
报告期末担保余额合计			0			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			34500			
报告期末对控股子公司担保余额合计			34500(注1)			
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)						
担保总额			34500			
担保总额占公司净资产(归属以母公司所有者权益)的比例			38.25%			
其中:						
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额			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			32000(注2)			
担保总额超过净资产50%部分的金额			0			
上述三项担保金额合计			32000			

注1:截止报告期末,公司对控股子公司担保余额34,500万元。其中:

(1)为西安新鸿业投资发展有限公司房地产项目开发贷款提供担保余额20,000万元,该事项经2008年8月1日第五届董事局第十六次临时会议审议通过,担保期限2008年9月30日—2011年3月30日。

(2)为深圳市迅达汽车运输企业公司提供担保余额2500万元,该事项经2008年12月4

日第五届董事局第二十次临时会议审议通过，担保期限为 2009 年 2 月 27 日——2010 年 2 月 5 日（该贷款已于到期日全额偿还），公司担保责任已解除。

（3）为西安深鸿基房地产有限公司房地产项目开发贷款提供担保余额 9000 万元，该事项经 2009 年 2 月 24 日第五届董事局第二十二次临时会议审议通过，担保期限 2009 年 3 月 3 日—2011 年 9 月 3 日；于 2009 年 8 月 28 日新增贷款担保 3000 万元，担保期限 2009 年 8 月 28 日—2012 年 8 月 27 日。

注 2：公司董事局在审议为西安新鸿业投资发展有限公司、西安深鸿基房地产开发有限公司提供担保的事项时，该等公司资产负债率均低于 70%，截止 2009 年 12 月 31 日，西安新鸿业投资发展有限公司资产负债率为 76.9%，西安深鸿基房地产开发有限公司资产负债率为 86.3%。

（2）关于对外担保情况的独立意见：

根据 56 号文和 120 号文，作为公司独立董事，本着对全体股东负责的态度，我们对公司截止报告期末的对外担保情况核查如下：

公司对外担保中没有为股东、实际控制人及其关联方提供担保。

公司对控股子公司的担保余额较上年度大幅增加，且存在为资产负债率超过 70% 的控股子公司提供担保。

公司对外担保总额占 2009 年度经审计净资产（归属于母公司所有者权益）的比例为 38.25%，较上年同期 19.2% 增加 19.05 个百分点。

我们认为：报告期内，公司对控股子公司的担保均为公司主营业务经营需要而提供，并按相关法律、法规及规定的要求履行了相应的审批程序，不存在违规担保的情况。同时我们关注到，担保对象西安两家项目公司的资产负债率超过 70%。我们要求，公司应强化西安项目公司的内部控制管理流程，加快项目资金回笼，降低公司或有风险。

3. 报告期内公司无委托他人进行现金资产管理事项。

## 八、报告期内的其他事项

公司与深圳市永浩房地产开发有限公司（以下简称“永浩公司”）合作开发梅林 B403-19 地块事项

公司梅林 B403-19 地块（用地面积 2 万平方米）位于福田区下梅林二街西侧，为政府征用公司原东门用地置换而得的综合用地，其后该地块部分面积被政府改变用地功能，调整为公交场站。无奈之下，2007 年公司采取合作的方式，要求合作方永浩公司争取将该地块调整为居住用地，直至 2009 年 5 月该地块（建设用地面积 1.5 万平方米）被纳入深圳市 2009 年保障性住房建设计划，2009 年 6 月 29 日公司与永浩公司签订拟成立项目公司的意向。为顺利完成该地块保障性住房项目建设任务，永浩公司协助公司向相关部门申请成立项目公司全面负责该项目建设过程中的各项工作。待项目公司获批后，公司将按《公司章程》的规定履行相关程序，签订正式合作协议，同时履行相应披露义务。

### 九、报告期内公司或持股 5%以上股东承诺事项：

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股份限售承诺	中国宝安集团控股有限公司	自 2009 年 8 月 10 日起，其持有的本公司股份中的 70,000,000 股在未来十二个月内不会进入二级市场交易，如有违反承诺交易前述股票，所得收益归上市公司所有。	履行中

### 十、公司股权分置改革原非流通股股东承诺及履行情况：

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	<p>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。</p> <p>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份获得上市流通权所需执行的的对价安排。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。</p> <p>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。</p>	第 1、2 条已履行完毕；第 3 条未达履行条件。
股改承诺	深圳市正中投资发展有限公司	<p>承诺其持有的公司限售流通股股份自改革方案实施日起 12 个月内不上市交易或转让；其所持股份如上市流通，应当向代为垫付的深圳市东鸿信投资发展有限公司偿还代为垫付的对价，或者取得代为垫付的深圳市东鸿信投资发展有限公司的同意。</p>	2009 年 8 月 21 日正中公司向垫付方深圳市东鸿信投资发展有限公司偿还了垫付的对价 12,627,375 股，其所持有的 16,115,625 股限售股份于 2009 年 12 月 9 日上市流通。

### 十一、公司接待投资者调研及采访情况

2009年度，本着公开、公平、公正的原则，公司接受投资者电话咨询，就公司经营情况及已披露的信息与投资者进行了沟通。公司按照《深圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》规定，未发生私下、提前或选择性的向特定对象单独披露、透露公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。公司在2010年度将严格按照《公司信息披露管理制度》及其他相关要求，切实做好证券市场相关信息的公平披露。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009 年 8 月 7 日	公司	实地调研	中银基金管理有限公司 彭砚	公司运营情况介绍

2009年12月11日	公司	实地调研	工银瑞信基金管理有限公司 贾蓓	公司运营情况介绍
-------------	----	------	-----------------	----------

## 十二、报告期内公司聘任会计师事务所情况

报告期内公司聘任深圳市鹏城会计师事务所有限公司为2009年度审计单位。经2009年第一次临时股东大会审议通过的2009年度审计费人民币55万元。截止本报告期该会计师事务所已为公司提供审计服务的连续年限为七年。

## 十三、报告期内，公司及董事、监事、高级管理人员无受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、通报批评、证券市场禁入、认定为不适当人选、或被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况；亦无受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任。



## 第十一节 财务报告（附后）

## 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 2009 年度会计报表。
- 二、载有深圳市鹏城会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的 2009 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。

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

董 事 局

二 一 年三月二十四日

# 目 录

目 录	页 次
一、 审计报告	1-2
二、 已审财务报表	
合并及母公司资产负债表	3-6
合并及母公司利润表	7-8
合并及母公司现金流量表	9-10
合并及母公司所有者权益变动表	11-14
三、 财务报表附注	15-89

## 审计报告

深鹏所股审字[2010]075 号

深圳市鸿基（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市鸿基（集团）股份有限公司（以下简称“鸿基集团公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表、2009 年度合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是鸿基集团公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，鸿基集团公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了鸿基集团公司 2009 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2009 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司

中国 · 深圳

2010 年 3 月 22 日

中国注册会计师

---

邱复先

中国注册会计师

---

吴思伟

# 合并资产负债表

2009年12月31日

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	311,616,036.56	136,065,939.67
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	3	5,499,881.69	9,481,912.96
预付款项	5	50,008,528.36	22,396,203.34
应收利息		-	-
应收股利	2	4,956,413.98	11,793,478.45
其他应收款	4	139,003,668.46	202,631,004.34
存货	6	1,262,504,190.39	943,483,500.96
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,773,588,719.44	1,325,852,039.72
非流动资产：			
可供出售金融资产	7	39,034,475.45	22,240,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	8、9	46,074,337.41	49,792,019.67
投资性房地产	10	547,144,405.47	441,355,702.25
固定资产	11	203,275,804.86	233,722,763.29
在建工程	12	-	185,800.00
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	13	156,749,313.32	178,848,671.97
开发支出		-	-
商誉	14	-	31,838,360.93
长期待摊费用	15	3,677,299.32	8,803,937.09
递延所得税资产	16	60,400,438.29	61,858,051.08
其他非流动资产	18	1,849,717.20	3,593,671.85
非流动资产合计		1,058,205,791.32	1,032,238,978.13
资产总计		2,831,794,510.76	2,358,091,017.85

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）

2009年12月31日

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	19	354,400,000.00	363,709,950.00
应付票据		-	-
应付账款	20	97,661,206.90	141,076,908.69
预收款项	21	696,791,760.97	30,046,145.69
应付职工薪酬	22	20,259,493.96	18,443,901.73
应交税费	23	24,348,863.10	18,700,320.49
应付利息	24	960,933.70	972,578.93
应付股利	25	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	26	164,863,098.76	359,357,329.71
一年内到期的非流动负债	27	30,000,000.00	78,200,257.10
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,391,071,397.20	1,012,293,432.15
非流动负债：			
长期借款	28	340,000,000.00	288,349,755.97
长期应付款	29	63,463,500.00	68,131,200.00
预计负债		-	-
递延所得税负债	16	8,161,169.27	3,948,800.00
其他非流动负债	30	12,765,165.15	30,329,473.22
非流动负债合计		424,389,834.42	390,759,229.19
负债合计		1,815,461,231.62	1,403,052,661.34
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	31	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	32	498,608,202.99	485,468,348.31
减：库存股		-	-
盈余公积	33	212,430,339.50	212,430,339.50
未分配利润	34	-278,684,580.54	-343,040,963.43
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		901,947,325.95	824,451,088.38
少数股东权益		114,385,953.19	130,587,268.13
所有者权益合计		1,016,333,279.14	955,038,356.51
负债和所有者权益总计		2,831,794,510.76	2,358,091,017.85

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

2009年12月31日

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		36,142,213.83	6,316,110.85
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		-	3,297,400.00
应收利息		-	-
应收股利		2,242,094.66	1,900,000.00
其他应收款	1	415,347,207.19	596,891,685.58
存货		45,643,607.47	149,013,861.98
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		499,375,123.15	757,419,058.41
非流动资产：			
可供出售金融资产		39,034,475.45	22,240,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	2	467,649,802.11	518,765,560.39
投资性房地产		325,542,162.34	213,233,840.85
固定资产		23,216,836.87	24,801,648.28
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		14,853,228.14	15,219,489.04
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		49,444,705.72	50,697,600.23
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		919,741,210.63	844,958,138.79
资产总计		1,419,116,333.78	1,602,377,197.20

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）

2009年12月31日

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		249,300,000.00	244,759,950.00
应付票据		-	-
应付账款		35,000,995.77	8,325,200.00
预收款项		850,000.00	21,326,000.00
应付职工薪酬		6,040,067.32	4,063,967.84
应交税费		26,275,777.86	5,714,380.04
应付利息		447,933.70	615,250.85
应付股利		1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款		336,243,613.55	532,782,429.18
一年内到期的非流动负债		30,000,000.00	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		685,944,428.01	819,373,217.72
非流动负债：			
长期借款		20,000,000.00	188,349,755.97
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		8,161,169.27	3,948,800.00
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		28,161,169.27	192,298,555.97
负债合计		714,105,597.28	1,011,671,773.69
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积		430,004,578.52	416,864,723.84
减：库存股		-	-
盈余公积		196,990,878.50	196,990,878.50
未分配利润		-391,578,084.52	-492,743,542.83
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		705,010,736.50	590,705,423.51
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		705,010,736.50	590,705,423.51
负债和所有者权益总计		1,419,116,333.78	1,602,377,197.20

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

2009 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		696,718,259.58	318,848,335.03
其中：营业收入	35	696,718,259.58	318,848,335.03
二、营业总成本		699,830,872.18	465,231,612.76
其中：营业成本	35	465,745,745.11	199,440,608.42
营业税金及附加	36	66,794,985.48	21,592,951.56
销售费用		41,620,288.44	22,699,365.87
管理费用		129,614,068.96	139,973,261.86
财务费用		39,018,090.61	39,070,477.95
资产减值损失	38	-42,962,306.42	42,454,947.10
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）	37	70,070,321.90	-12,457,547.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		66,957,709.30	-158,840,825.47
加：营业外收入	39	14,013,984.78	9,516,754.86
减：营业外支出	40	14,125,380.13	6,529,175.25
其中：非流动资产处置损失		-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		66,846,313.95	-155,853,245.86
减：所得税费用	41	16,625,625.63	-26,346,486.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		50,220,688.32	-129,506,758.97
归属于母公司所有者的净利润		64,356,382.89	-114,627,831.55
少数股东损益		-14,135,694.57	-14,878,927.42
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	42	0.14	-0.24
（二）稀释每股收益	42	0.14	-0.24
七、其他综合收益	43	13,139,854.68	-56,808,933.48
八、综合收益总额		63,360,543.00	-186,315,692.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		77,496,237.57	-171,907,933.52
归属于少数股东的综合收益总额		-14,135,694.57	-14,407,758.93

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

2009 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	3	388,080,255.74	5,021,742.88
减：营业成本	3	264,301,198.99	7,431,939.45
营业税金及附加		49,597,540.88	271,747.63
销售费用		8,063,658.25	798,967.14
管理费用		36,569,405.61	34,087,806.56
财务费用		31,795,763.89	37,451,895.50
资产减值损失		-16,958,415.03	28,124,190.45
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）	4	77,736,804.25	-11,368,500.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		92,447,907.40	-114,513,304.03
加：营业外收入		13,674,978.08	-
减：营业外支出		70,659.15	4,456,892.98
其中：非流动资产处置损失		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		106,052,226.33	-118,970,197.01
减：所得税费用		4,886,768.02	-30,288,518.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		101,165,458.31	-88,681,678.22
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.22	-0.19
（二）稀释每股收益		0.22	-0.19

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

2009 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
<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		1,378,120,060.82	329,246,932.12
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	44	22,874,537.17	72,962,059.92
经营活动现金流入小计		1,400,994,597.99	402,208,992.04
购买商品、接受劳务支付的现金		830,756,619.84	359,995,902.44
支付给职工以及为职工支付的现金		119,407,182.39	134,744,773.35
支付的各项税费		85,389,936.54	59,325,174.25
支付其他与经营活动有关的现金	44	146,512,569.01	89,327,050.48
经营活动现金流出小计		1,182,066,307.78	643,392,900.52
经营活动产生的现金流量净额	45	218,928,290.21	-241,183,908.48
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,496,000.00	-
取得投资收益收到的现金		45,199,800.90	1,118,644.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,405,002.00	374,264.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		50,150,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	4,039,540.00
投资活动现金流入小计		99,250,802.90	5,532,448.53
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,339,355.08	40,535,059.09
投资支付的现金		-	9,900,000.00
质押贷款净增加额		-	-
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		-	-
投资活动现金流出小计		17,339,355.08	50,435,059.09
投资活动产生的现金流量净额		81,911,447.82	-44,902,610.56
<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		510,607,212.30	646,782,478.13
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	5,429,867.29
筹资活动现金流入小计		510,607,212.30	652,212,345.42
偿还债务支付的现金		567,159,963.07	370,691,094.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		56,877,147.69	40,741,927.96
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	44	9,044,658.14	1,413,107.96
筹资活动现金流出小计		633,081,768.90	412,846,130.06
筹资活动产生的现金流量净额		-122,474,556.60	239,366,215.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-27,562.51	699,503.55
五、现金及现金等价物净增加额		178,337,618.92	-46,020,800.13
加：期初现金及现金等价物余额		101,934,788.72	147,955,588.85
六、期末现金及现金等价物余额		280,272,407.64	101,934,788.72

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

# 母公司现金流量表

2009 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一、5	本期金额	上期金额
<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		367,604,255.74	6,917,742.88
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		136,317,522.27	35,950,697.85
经营活动现金流入小计		503,921,778.01	42,868,440.73
购买商品、接受劳务支付的现金		132,443,806.59	146,780,945.05
支付给职工以及为职工支付的现金		19,180,256.38	15,766,058.72
支付的各项税费		32,670,016.57	11,406,496.22
支付其他与经营活动有关的现金		148,570,054.71	46,160,023.07
经营活动现金流出小计		332,864,134.25	220,113,523.06
经营活动产生的现金流量净额		171,057,643.76	-177,245,082.33
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		2,496,000.00	-
取得投资收益收到的现金		39,560,464.90	1,749,720.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		27,102.00	35,857.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		43,800,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		85,883,566.90	1,785,577.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		203,079.00	5,395,121.44
投资支付的现金		-	39,900,000.00
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		-	-
投资活动现金流出小计		203,079.00	45,295,121.44
投资活动产生的现金流量净额		85,680,487.90	-43,509,543.92
<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		281,819,690.27	475,932,478.13
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		281,819,690.27	475,932,478.13
偿还债务支付的现金		469,109,705.97	282,141,094.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32,660,353.42	37,424,341.84
支付其他与筹资活动有关的现金		6,944,077.21	763,223.09
筹资活动现金流出小计		508,714,136.60	320,328,659.07
筹资活动产生的现金流量净额		-226,894,446.33	155,603,819.06
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-17,582.35	697,788.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		29,826,102.98	-64,453,019.19
加：期初现金及现金等价物余额		6,316,110.85	70,769,130.04
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		36,142,213.83	6,316,110.85

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

# 合并所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	469,593,364.00	485,468,348.31	-	212,430,339.50	-343,040,963.43	-	130,587,268.13	955,038,356.51	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	469,593,364.00	485,468,348.31	-	212,430,339.50	-343,040,963.43	-	130,587,268.13	955,038,356.51	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	13,139,854.68	-	-	64,356,382.89	-	-16,201,314.94	61,294,922.63	
（一）净利润	-	-	-	-	64,356,382.89	-	-14,135,694.57	50,220,688.32	
（二）其他综合收益	-	13,139,854.68	-	-	-	-	-	13,139,854.68	
上述（一）和（二）小计	-	13,139,854.68	-	-	64,356,382.89	-	-14,135,694.57	63,360,543.00	
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	
1．所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	
2．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-2,065,620.37	-2,065,620.37	
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	
2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-2,065,620.37	-2,065,620.37	
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期期末余额	469,593,364.00	498,608,202.99	-	212,430,339.50	-278,684,580.54	-	114,385,953.19	1,016,333,279.14	

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

# 合并所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	469,593,364.00	555,489,927.00	-	212,430,339.50	-241,154,608.60	-	120,737,461.39	1,117,096,483.29	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	469,593,364.00	555,489,927.00	-	212,430,339.50	-241,154,608.60	-	120,737,461.39	1,117,096,483.29	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-70,021,578.69	-	-	-101,886,354.83	-	-8,337,192.34	-180,245,125.86	
（一）净利润	-	-	-	-	-114,627,831.55	-	-8,808,360.83	-123,436,192.38	
（二）其他综合收益	-	-70,021,578.69	-	-	12,741,476.72	-	471,168.49	-56,808,933.48	
上述（一）和（二）小计	-	-70,021,578.69	-	-	-101,886,354.83	-	-8,337,192.34	-180,245,125.86	
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00	
1．所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	20,000,000.00	20,000,000.00	
2．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-1,813,000.92	-1,813,000.92	
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	
2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-1,813,000.92	-1,813,000.92	
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	
4．其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期期末余额	469,593,364.00	485,468,348.31	-	212,430,339.50	-343,040,963.43	-	130,587,268.13	955,038,356.51	

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

# 母公司所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额					
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	469,593,364.00	416,864,723.84	-	196,990,878.50	-492,743,542.83	590,705,423.51
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	469,593,364.00	416,864,723.84	-	196,990,878.50	-492,743,542.83	590,705,423.51
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	13,139,854.68	-	-	101,165,458.31	114,305,312.99
（一）净利润	-	-	-	-	101,165,458.31	101,165,458.31
（二）其他综合收益	-	13,139,854.68	-	-	-	13,139,854.68
上述（一）和（二）小计	-	13,139,854.68	-	-	101,165,458.31	114,305,312.99
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1．所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3．其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	430,004,578.52	-	196,990,878.50	-391,578,084.52	705,010,736.50

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

# 母公司所有者权益变动表

2009 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额					
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	469,593,364.00	480,120,803.84	-	196,990,878.50	-404,061,864.61	742,643,181.73
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	469,593,364.00	480,120,803.84	-	196,990,878.50	-404,061,864.61	742,643,181.73
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-63,256,080.00	-	-	-88,681,678.22	-151,937,758.22
（一）净利润	-	-	-	-	-88,681,678.22	-88,681,678.22
（二）其他综合收益	-	-63,256,080.00	-	-	-	-63,256,080.00
上述（一）和（二）小计	-	-63,256,080.00	-	-	-88,681,678.22	-151,937,758.22
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1．所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2．股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3．其他	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-
1．提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2．提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-
3．对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1．资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
2．盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-
3．盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4．其他	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	416,864,723.84	-	196,990,878.50	-492,743,542.83	590,705,423.51

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



# 深圳市鸿基（集团）股份有限公司

## 财务报表附注

2009 年度

### 一、公司基本情况

#### 1、公司概况

深圳市鸿基（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 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% 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 4403011002854 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。

#### 2、公司经营范围

本公司及控股子公司（以下统称“本集团”）综合经营多种行业，主要包括：房地产开发及物业管理，运输、物流业务，酒店管理业务和其他业务。

#### 3、母公司以及最终母公司

不适用。

#### 4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告经本公司 2010 年 3 月 22 日第六届董事局第三次定期会议决议通过。

### 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## 2、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础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 2009 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2009 年度经营成果和现金流量等有关信息。

## 3、会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

## 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### （1）同一控制下的企业合并

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与合并方不一致，按照本准则规定进行调整的，以调整后的账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

### （2）非同一控制下的企业合并

在购买日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加上各项直接相关费用为合并成本。在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。对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时，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；经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。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

## 6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表及其他有关资料为合并依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司之间的投资、交易及往来等全部抵销，并计算少数股东损益及少数股东权益后合并编制而成。合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

(2) 对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

(3) 同一控制下的企业合并事项的，被重组方合并前的净损益应计入非经常性损益，并在申报财务报表中单独列示。

(4) 重组属于同一公司控制权人下的非企业合并事项，但被重组方重组前一个会计年度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前发行人相应项目 20%的，从合并当期的期初起编制备考利润表。

(5) 对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对个别财务报表进行调整。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。

在资产负债表日：a、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。b、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，不改变其记账本位币金额。c、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，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

## （2）外币财务报表的折算方法

公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

a、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期近似汇率折算。

b、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期近似汇率折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

## 9、金融工具

### （1）金融资产金融负债的分类

本公司持有的金融资产划分为四类，包括：

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

可供出售金融资产

本公司持有的金融负债为交易性金融负债和其他金融负债。

### （2）金融工具的确认与计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认金融资产或金融负债，初始确认时以公允价值计量。

交易性金融资产和负债是指本公司持有目的为近期内出售或回购取得且公允价值可以可靠取得的投资，包括本公司于交易所购入股票、基金和以套期保值为目的持有的期货、期权合约等。交易性金融资产和负债以公允价值进行后续计量。

持有至到期投资是指本公司有明确意图和能力持有至到期、且其到期日和回收金额固定或可确定、公允价值可以可靠取得的投资。

贷款和应收款项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。包括应收账款、其他应收款、发放的贷款和拆出资金等，贷款和应收款项初始确认后采用实际利率法按摊余成本进行计量。

可供出售金融资产是指其公允价值能够可靠取得，初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产和除上述三类金融资产以外的其他金融资产。主要包括本公司原持有的上市公司法人股份，该股份已取得股改流通权，包括尚处于被限制流通的股份。可供出售金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积。

其他金融负债指本公司除交易性金融负债以外的金融负债。其他金融负债初始确认后采用实际利率法按摊余成本进行计量。

### （3）金融资产转移与金融负债终止确认

本公司已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的，则终止确认该金融资产；本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

本公司对于金融资产转移满足终止确认条件的，按照因转移而收到的对价，及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和，与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。本公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。本公司以承兑汇票贴现方式或其他应收账款抵押方式向银行融资时，不终止确认相关金融资产，取得的融资款项记录为本公司负债。

### （4）公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### （5）金融资产减值

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；
- d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；

g、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### (6) 金融资产减值损失的计量

a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；

b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；

c、若可供出售的金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值，原直接计入资本公积的累计损失予以转出计入当期损益。

## 10、应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、其他应收款。

### (1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	100 万元以上
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	若有客观证据表明某笔金额重大的应收款项未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。

### (2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	对于经单独减值测试后未发生减值的单项金额重大款项和单项金额在 100 万元以下的款项，本公司按其期限情况进行划分和组合，根据以前年度相同或类似组合的实际损失率为基础，结合现时情况，按组合的资产负债表日余额的一定比例计算本期应计提的坏账准备。
---------------	--

根据信用风险特征组合确定的计提方法：账龄分析法。

### (3) 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
未逾期款项	0.5%	0.5%
已逾期款项		
1 年以内 (含 1 年)	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%
计提坏账准备的说明	未逾期款项是指按合同约定尚未到期的应收款项，已逾期款项是指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，按账龄情况进行组合。	

## 11、存货

### (1) 存货的分类

存货分为原材料、在产品、产成品及库存商品、开发产品、开发成本等。

### (2) 发出存货的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出采用加权平均法计价。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

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。

#### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于其领用时采用一次性摊销法摊销。包装物于其领用时采用一次性摊销法摊销。

### 12、长期股权投资

#### (1) 初始投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。

b、非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本：

1/ 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。

2/ 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

3/ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

4/ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其它方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其它必要支出。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。



c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；如非货币资产交易不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

e、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值和应付的相关税费确定。

## (2) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司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长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益。

采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

处置长期股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响，是指对一个企业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。

## (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 13、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开发物业。

投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产在预计可使用年限之内分期摊销。

资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，应当将投资性房地产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

### 14、固定资产

#### (1) 固定资产确认

固定资产为生产商品、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。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产采用直线法计提折旧，按固定资产的类别、估计经济使用年限和估计残值确定分类折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10至40年	5%	2.375%至9.50%
机器设备	6至10年	5%	9.50%至15.83%
运输设备	5至10年	5%	9.50%至19%
电子设备	5年	5%	19%
其他设备	5年	5%	19%

#### (3) 固定资产的减值

资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (4) 其他说明

无法为本公司产生收益或暂时未使用（季节性停用除外）的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

本公司至少于每年年度终了，对固定资产使用寿命和折旧进行复核，必要时进行调整。

#### 15、在建工程

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：(1) 在建工程长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工，(2) 所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### 16、借款费用

借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

a、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

b、借款费用已经发生；

c、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

借款费用资本化的期间为资产支出已经发生和借款费用已经发生以及相关生产或购建活动已经开始至相关资产达到预定可使用或销售状态时的期间，在此期间内，如相关生产或购建活动发生非正常的中断且时间超过3个月的，则暂停借款费用资本化。

## 17、无形资产

无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等。无形资产在取得时按照实际成本计价。

无形资产在取得时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起在预计使用年限、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。公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

本公司期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形之一时：(1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；(2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；(3) 某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备；(4) 其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况，按预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用按其在自生产经营之日起5年内或租赁期内的较短者平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 19、预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量；

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

## 20、收入

### (1) 销售商品收入

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；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。

### (2) 提供劳务收入

资产负债表日，本公司对提供的劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入实现，完工进度采用已完工作的测量确定。提供的劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计，是指相关的合同总收入和实际发生以及将发生的成本能够可靠计量，与合同相关的经济利益很可能流入。

### (3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入在相关的经济利益很可能流入且收入的金额能够可靠地计量时确认。本公司让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，利息收入按照贷款企业使用本公司资金时间和实际利率计算确定，使用费收入包括出租车承包经营收入和租金收入等，按照合同约定收费时间和方法计算确定。

## 21、政府补助

本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，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或损失的，取得时直接计入当期损益。

## 22、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产的确认

a、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，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- 1/ 该项交易不是企业合并；

2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

b、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

1/ 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

2/ 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

c、本公司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。

## （2）递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

a、商誉的初始确认；

b、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

1/ 该项交易不是企业合并；

2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

c、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

1/ 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

2/ 暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 23、经营租赁

经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

## 24、职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得员工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出。包括职工工资、奖金和补贴、各种福利以及各种社会保险费、工会经费和职工教育经费等。本公司目前没有股份支付计划。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据其受益对象，增加相应资产成本或计入当期损益。

辞退福利是在职工劳动合同尚未到期前，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿，或为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿。辞退福利同时满足下列条件时，确认为预计负债，同时计入当期损益：

a. 本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。该计划或建议包括：拟解除劳动关系或裁减的职工所在部门、职位及数量；根据有关规定按工作类别或职位确定的解除劳动关系或裁减补偿金额；拟解除劳动关系或裁减的时间等。辞退计划经过董事会或类似权力机构的批准，并一般在一年内实施完毕。

b. 本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

本公司实施职工内部退休计划，虽然职工未与企业解除劳动关系，但由于这部分职工未来不能给企业带来经济利益，符合上述辞退福利计划确认预计负债条件的，比照辞退福利处理。本公司将自职工停止提供服务日至法定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，确认为应付职工薪酬（辞退福利）。

## 25、主要会计政策、会计估计的变更

本公司本期无会计政策、会计估计变更事项。

## 26、前期会计差错更正

本公司本期无会计政策、会计估计变更事项。

## 27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

根据《中华人民共和国公司法》，本公司税后净利润在弥补以前年度未弥补亏损后，提取法定盈余公积 10%，计入当期利润分配；剩余未分配的利润由董事会提出利润分配预案报股东大会批准后实施，计入实施当期的利润分配。

## 三、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
增值税	销售收入、修理修配劳务收入	6%、17%
营业税	房地产销售收入、出租收入、劳务收入的 5%，运输及装卸收入的 3%	3%、5%
房产税	房屋原值的 70%	1.2%
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率

根据新企业所得税法，自 2008 年 1 月 1 日起，企业所得税率统一为 25%。

根据“国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知”自 2008 年 1 月 1 日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税 15%税率的企业，2008 年按 18%税率执行，2009 年按 20%税率执行，2010 年按 22%税率执行，2011 年按 24%税率执行，2012 年按 25%税率执行；原执行 24%税率的企业，2008 年起按 25%税率执行。

自 2008 年 1 月 1 日起，原享受企业所得税“两免三减半”、“五免五减半”等定期减免税优惠的企业，新税法施行后继续按原税收法律、行政法规及相关文件规定的优惠办法及年限享受至期满为止，但因未获利而尚未享受税收优惠的，其优惠期限从 2008 年度起计算。

## 2、其他说明

根据深圳市地方税务局《深圳市房地产开发企业土地增值税征收管理暂行办法》（深地税发[2005]521 号）和《深圳市地方税务局关于土地增值税征收的管理有关的通知》（深地税发[2005]522 号）、《深圳市地方税务局关于调整我市土地增值税预征率的通告》（深地税告【2008】5 号）文件的规定，自 2005 年 11 月 1 日起，凡在深圳市注册的房地产开发企业，土地增值税征收采取“先预征、后清算、多退少补”的方式。从 2008 年 7 月 1 日土地增值税预征率如下：普通标准住宅按销售收入 1%预征，别墅为 3%，其他类型房产为 2%。据《深圳市人民政府关于对我市土地增值税“普通标准住宅”执行标准进行调整的批复》（深府办函[2006]86 号）规定，深圳市土地增值税“普通标准住宅”执行标准为：住宅小区建筑容积率在 1.0 以上、单套住房套内建设面积 120 平方米以下或单套建筑面积 144 平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格的 1.44 倍以下。



#### 四、企业合并及合并财务报表

##### 1、子公司情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质及经营范围	注册资本(万元)	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东累计亏损	母公司承担的超额亏损
<b>出租车行业：</b>												
深圳市迅达汽车运输企业公司	全资子公司	深圳	公路运输	1280	1280	-	100%	100%	是	-	-	-
西安鸿基运输有限公司	控股子公司	西安	小汽车出租	2000	2000	-	80%	80%	是	4,343,771.45	-	-
<b>酒店管理、餐饮行业：</b>												
深圳市鸿基酒店管理有限公司	控股子公司	深圳	酒店管理	1,000	100	-	95.50%	95.50%	是	785,243.33	-	-
深圳市深运工贸企业有限公司	控股子公司	深圳	贸易、旅店	2,000	1,900	-	95%	95%	是	1,896,404.67	-	-
西安海都饭店有限公司	控股子公司	西安	饮食、酒水等	100	-	-	99%	99%	是	-	10,000.00	224,029.45
<b>房地产开发、物业管理行业：</b>												
深圳市鸿基房地产有限公司	控股子公司	深圳	房地产开发	5,000	4,500	-	90%	90%	是	7,733,782.21	-	-
深圳市凯方实业发展有限公司	控股子公司	深圳	物资供销、兴办实业	1,500	1,050	-	70%	70%	是	-	4,500,000.00	7,259,704.47
深圳市凯方房地产开发有限公司	控股子公司	深圳	房地产开发、物业管理	3,000	-	-	95%	95%	是	882,127.55	617,872.45	-

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质及经营范围	注册资本(万元)	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东累计亏损	母公司承担的超额亏损
深圳市鸿基物业管理有限公司	控股子公司	深圳	物业管理	1,000	800	-	80%	80%	是	2,161,999.24	-	-
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	深圳	房地产开发	3,168	3,009.30	-	94.99%	94.99%	是	-	1,587,000.00	932,352.12
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	控股子公司	深圳	物业出租及管理	870	826.2	-	94.97%	94.97%	是	415,033.22	22,966.78	-
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	控股子公司	深圳	装饰设计	600	420	-	70%	70%	是	1,842,960.17	-	-
西安新鸿业投资发展有限公司	控股子公司	西安	房地产投资	20,000	11,741.24	-	66.50%	66.50%	是	44,625,254.80	22,374,745.20	-
西安深鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	西安	房地产开发销售	15,000	9,000	-	60%	60%	是	45,353,144.40	14,646,855.60	-
<b>物流及运输行业：</b>												
深圳市鸿基物流有限公司	全资子公司	深圳	物流	11,250	11,822.63	-	100%	100%	是	-	-	-
<b>物流下属公司：</b>												
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	控股子公司	深圳	集装箱运输	500	-	-	90%	90%	是	-	500,000.00	1,254,479.17
深圳市鸿基外贸报关有限公司	控股子公司	深圳	外贸报关	200	-	-	80%	80%	是	264,578.15	135,421.85	-
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	控股子公司	深圳	货运代理	500	-	-	90%	90%	是	360,382.54	139,617.46	-
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司	控股子公司	深圳	堆场装卸	400	-	-	72%	72%	是	-	1,120,000.00	2,676,101.37
深圳市裕泰监管仓有限公司	控股子公司	深圳	出口监管仓业务	600	-	-	70%	70%	是	1,800,000.00	-	-

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质及经营范围	注册资本(万元)	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东累计亏损	母公司承担的超额亏损
<b>运输行业：</b>												
深圳市鸿基锦源运输有限公司	控股子公司	深圳	装卸运输	200	160	-	80%	80%	是	-	400,000.00	637,455.47
深圳市鸿基华辉运输有限公司	控股子公司	深圳	装卸运输	200	160	-	80%	80%	是	734,635.53	-	-
深圳市鸿基皇辉运输有限公司	控股子公司	深圳	装卸运输	200	160	-	80%	80%	是	952,590.55	-	-
<b>其它：</b>												
香港鸿业发展有限公司	控股子公司	香港	运输、贸易	港币 1,000	港币 950	-	95%	95%	是	234,045.38	-	-
福建升通网络传媒有限公司	控股子公司	福州	增值电信服务	1,600	1,600	-	100%	100%	是	-	-	-

2、本公司间接持有福建升通网络传媒有限公司 10%股权目前为其他单位名义持有，本公司通过股权协议实质持有。

3、本公司无同一控制下或非同一控制下企业合并取得的子公司

4、如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。

单位：万元 币种：人民币

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

## 5、合并范围发生变更的说明

本公司本期已全部转让下列两家公司股权，因此，期末下列两家公司不再纳入合并报表范围。

单位：元 币种：人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司	-420,498.25	-890,752.37
长沙鸿基运输实业有限公司	10,527,518.64	4,322,925.95

(1) 2009年11月6日，本公司之控股子公司深圳市鸿基物流有限公司、深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以下简称“新鸿泰”）与自然人赵州芝，签订了《深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司股权转让协议》，协商确定将其持有90%股权与新鸿泰持有10%股权的深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司以人民币150.00万元转让予自然人赵州芝。公司已于2009年11月24日已全额收到转让价款。此股权转让已办理股权工商变更登记过户手续。

(2) 2009年11月19日，公司与湖南汽车城永通有限公司（以下简称“永通公司”）自然人蒋宗平，签订了《长沙鸿基运输实业有限公司股权转让协议》，协商确定长沙鸿基运输公司100%股权转让价格为人民币4,880.00万元，公司已于2009年11月30日已全额收到转让价款，以及长沙鸿基运输公司2008年12月31日以前留存的未分配利润和2009年形成的未分配利润共计756.58万元。此股权转让已办理了股权工商变更登记过户手续。

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
<b>现 金：</b>	840,932.58	1.0000	840,932.58	1,462,280.80	1.0000	1,462,280.80
<b>银行存款：</b>	-	-	279,431,475.06	-	-	100,479,507.92
人民币	277,682,545.71	1.0000	277,682,545.71	98,479,678.15	1.0000	98,479,678.15
港币	1,972,604.97	0.8805	1,736,844.94	1,852,650.71	0.8819	1,633,852.66
美元	1,769.78	6.8282	12,084.41	52,523.50	6.8346	358,977.11

项目	期末数			期初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
其他货币资金：	-	-	31,343,628.92	-	-	34,131,150.95
按揭保证金	1,343,628.92	1.0000	1,343,628.92	1,579,235.64	1.0000	1,579,235.64
存单质押	30,000,000.00	1.0000	30,000,000.00	32,551,915.31	1.0000	32,551,915.31
合计	-	-	311,616,036.56	-	-	136,065,939.67

## 2、应收股利

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	11,793,478.45	7,565,815.77	14,402,880.24	4,956,413.98

未收回的原因是该款被该公司用于流动资金周转，因该公司为本公司关联企业，收回该款可能性较大，未提取减值准备。

## 3、应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	1,346,393.00	17.49%	1,346,393.00	61.30%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	1,064,272.53	13.83%	805,709.46	36.68%
其他不重大应收账款	5,285,612.18	68.68%	44,293.56	2.02%
合计	7,696,277.71	100.00%	2,196,396.02	100.00%

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	2,964,048.00	23.64%	1,595,393.00	52.17%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	7,881,594.52	62.85%	1,455,120.52	47.58%
其他不重大应收账款	1,694,498.51	13.51%	7,714.55	0.25%
合计	12,540,141.03	100.00%	3,058,228.07	100.00%

单项金额重大的应收账款是指单项金额在 100 万元以上的款项，单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款是指单项金额在 100 万元以下、按账龄情况进行划分和组合且其账龄为已逾期的款项，其他不重大的应收账款是指单项金额在 100 万元以下且其账龄为未逾期的款项。

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
应收深圳昌信实业有限公司运费	1,346,393.00	1,346,393.00	100.00%	5 年以上

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	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	131,079.60	12.32%	43,556.75	4,372,815.17	55.48%	119,178.53
1-2 年	-	-	-	927,439.53	11.77%	153,540.21
2-3 年	73,190.00	6.88%	21,957.00	912,987.28	11.58%	266,870.14
3-4 年	259,909.86	24.42%	186,750.05	574,200.48	7.29%	279,159.58
4-5 年	233,237.05	21.92%	186,589.64	898,340.54	11.40%	440,560.54
5 年以上	366,856.02	34.46%	366,856.02	195,811.52	2.48%	195,811.52
合计	1,064,272.53	100.00%	805,709.46	7,881,594.52	100.00%	1,455,120.52

(4) 本集团无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的应收账款；无通过重组等其他方式收回的应收账款；无实际核销的应收账款。

(5) 本集团无对持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及其他关联方的应收账款。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	经济内容	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
深圳昌信实业有限公司	非关联方	运费	1,346,393.00	5 年以上	17.49%
深圳招商局海运物流有限公司	非关联方	堆存款	742,614.50	未逾期	9.65%
陈创凯	非关联方	商铺租金	682,000.00	未逾期	8.86%
柏坚货柜机械维修公司	非关联方	堆存款及闸口费	669,397.17	未逾期	8.70%
桂林漓佳金属公司	非关联方	运费	659,115.38	未逾期	8.56%
合计			4,099,520.05		53.27%

#### 4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	290,246,936.81	89.15%	176,268,102.32	94.47%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	12,957,760.27	3.98%	10,166,717.26	5.45%
其他不重大其他应收款	22,374,641.49	6.87%	140,850.53	0.08%
合计	325,579,338.57	100.00%	186,575,670.11	100.00%



种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	474,860,374.25	94.51%	285,281,614.92	95.15%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	24,544,551.95	4.88%	14,536,048.87	4.85%
其他不重大其他应收款	3,057,192.06	0.61%	13,450.13	-
合计	502,462,118.26	100.00%	299,831,113.92	100.00%

(2) 期末单项金额前十名的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	经济内容	账面余额	坏账金额	计提比例
北京中关村通信网络发展有限公司		59,000,000.00	295,000.00	0.50%
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%
深圳市赛德隆投资发展有限公司		47,438,461.73	23,719,230.87	50.00%
广州金宇房地产开发公司		25,597,688.50	25,597,688.50	100.00%
深圳桂兴贸易发展公司		18,588,821.90	18,588,821.90	100.00%
西安创博实业有限公司		16,300,000.00	4,890,000.00	30.00%
正中置业集团有限公司		15,020,889.67	15,020,889.67	100.00%
北京建工集团有限责任公司西安分公司		10,000,000.00	3,000,000.00	30.00%
深圳市盐田港国际供应链营运有限公司	借款	5,925,636.11	2,450,000.00	41.35%
深圳市瑞赐实业有限公司		5,016,291.90	3,544,951.69	70.67%

金额较大的其他应收款的性质或内容：

北京中关村通信网络发展有限公司款项：系本公司应收出售给该公司福建东南广播电视网络有限公司股权的应收款项，以前年度该公司与重庆国投有限公司对在本公司出售福建东南广播电视网络有限公司股权时存在信托关系，2008 年度已解除。深圳市东鸿信投资发展有限公司对该欠款向本公司出具了担保函，以其名下相应的资产作为该公司还款的担保。

深圳市海龙王房地产开发有限公司款项：系本公司于 2002 年 4 月，与深圳市海龙王房地产

开发有限公司签约合作开发“银湖别墅”形成，本公司于 2003 年 6 月起诉深圳市海龙王房地产开发有限公司，2004 年 9 月 6 日已由广东省高院作出终审判决，判令该公司还款。2005 年 8 月转由广东省汕尾市中级人民法院立案执行，目前已中止执行。

深圳市赛德隆投资发展有限公司系本公司关联公司（附注六），该款项为本公司应收 2006 年度转让本公司之子公司西安新鸿业公司部分股权的款项和其他往来款项。

广州金宇房地产开发公司款项：系本公司于 1994 年 2 月，与广州金宇房地产开发公司签约合作开发广州东沙经济区 B-07 号地商住楼形成，本公司于 2002 年起诉广州金宇房地产开发公司，2004 年 1 月 12 日由广东省高院作出终审判决，判令该公司还款。2004 年 5 月在广州市中级人民法院立案执行，目前已中止执行。

#### 深圳桂兴贸易发展公司、深圳市瑞赐实业有限公司款项

系 2003 至 2004 年期间，垫付深圳桂兴贸易发展公司、深圳市瑞赐实业有限公司款项形成，本公司于 2007 年 8 月向深圳市罗湖区人民法院起诉深圳市瑞赐实业有限公司请求清偿 5,016,291.90 元，并于 2008 年 3 月通过法院查封其广西经贸大厦北座共三层房屋。此案于 2008 年 9 月 1 日由深圳市罗湖区人民法院分别以（2007）深罗法民二初字第 1087 号、1088 号、1089 号、1090 号，四份民事判决书，判决深圳市瑞赐实业有限公司于判决书生效十天内清偿本公司 3,397,817.67 元，其余 1,618,474.23 元诉讼请求部分，予以驳回。本公司及深圳市瑞赐实业有限公司已就深罗法民二初字第 1088 号、1089 号、1090 号民事判决案件，向广东省深圳市中级人民法院提请上诉，目前在审理中。

#### 西安创博实业有限公司、北京建工集团有限责任公司西安分公司款项

本公司子公司西安新鸿业投资发展有限公司 2007 年与该两公司签订协议，由该两公司分别提供项目所需材料及配套设施的施工，2008 年因项目设计变化终止备料协议，施工项目也暂时中止。

正中置业集团有限公司系本公司股东，该款系本公司与其合作开发房地产项目（附注六）应收款项。

### （3）单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	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	1,476,717.47	11.40%	69,416.07	3,717,368.35	15.15%	487,667.04
1-2 年	791,910.03	6.11%	111,303.47	2,939,141.78	11.97%	1,056,077.55

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
2-3年	187,603.51	1.45%	51,781.05	4,145,258.72	16.89%	2,512,117.66
3-4年	1,091,250.10	8.42%	892,574.99	4,510,800.33	18.38%	2,218,681.11
4-5年	1,655,562.40	12.78%	1,387,738.09	2,995,663.12	12.21%	2,736,519.72
5年以上	7,754,716.76	59.84%	7,653,903.59	6,236,319.65	25.40%	5,524,985.79
合计	12,957,760.27	100.00%	10,166,717.26	24,544,551.95	100.00%	14,536,048.87

(4) 本期前对福建东南电视网络公司的其他应收款 130,934,941.00 元已全额计提坏账准备，本期本公司以此债权与深圳市东鸿信投资发展有限公司进行资产置换（见附注六、5(3)），取得价值 106,244,662.00 元的资产，因此其他应收款减值准备转回 106,244,662.00 元，对剩余差额 24,690,279.00 元进行了转销；

本期前对深圳市正邦工程有限公司的其他应收款 5,000,000.00 元计提了 2,500,000.00 元的坏账准备，本期该款项全额收回，因此其他应收款减值准备转回 2,500,000.00 元。

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
福建东南电视网络公司	借款及往来款	24,690,279.00	见(4)	是
深圳市鸿基影视文化有限公司	往来款	6,238,491.81	公司清算	否
新时代酒楼	往来款	157,861.68	无法收回	否
合计		31,086,632.49		

深圳市鸿基影视文化有限公司为本公司的关联方，该公司已于 2009 年 6 月 26 日办理工商注销登记手续，款项无法收回，公司将其列为坏账进行核销。

新时代酒楼的其他应收款为本公司子公司深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司的其他应收款项，账龄为 5 年以上，新时代酒楼已经倒闭，收回机会渺茫，公司将其列为坏账进行核销。

(6) 期末其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(7) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
深圳市赛德隆投资发展有限公司	拥有本公司控股子公司深圳市凯方实业发展有限公司 30%股权及控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司 33.50%股权的股东	47,438,461.73	14.57%
正中置业集团有限公司	持有本公司 2.21% 股份的第三大股东——深圳市正中投资发展有限公司之控股企业	15,020,889.67	4.61%
深圳市鸿基广源贸易有限公司	已进入清算程序的子公司	3,260,739.46	1.00%
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	本公司间接控股子公司深圳市鸿基酒店管理有限公司之联营企业	1,601,164.27	0.49%
深圳市泉源实业发展有限公司	子公司深圳市凯方实业发展有限公司之联营企业	3,750,000.00	1.15%
合计		71,071,255.13	21.82%

## 5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	45,138,938.32	90.26%	16,382,323.30	73.15%
1 至 2 年	2,000,000.00	4.00%	1,973,083.04	8.81%
2 至 3 年	569,590.04	1.14%	2,000,000.00	8.93%
3 年以上	2,300,000.00	4.60%	2,040,797.00	9.11%
合计	50,008,528.36	100.00%	22,396,203.34	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
中国有色金属工业西安勘察院地基基础公司	非关联方	10,000,000.00	1年以内	工程款未验收决算
西安航达幕墙工程有限公司	非关联方	4,739,999.95	1年以内	工程款未验收决算
陕西安立岩土基础工程有限公司	非关联方	4,600,000.00	1年以内	工程款未验收决算
深圳市嘉润洲园林装饰工程有限公司	非关联方	3,500,000.00	1年以内	工程款未验收决算
中国有色金属工业西安岩土工程公司	非关联方	3,000,000.00	1年以内	工程款未验收决算
合计		25,839,999.95		

(3) 期末预付款项中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及其他关联方的款项。

6、存货

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,855,887.93	-	2,855,887.93
低值易耗品	15,195.00	-	15,195.00
库存商品	48,190,097.99	630,786.93	47,559,311.06
在建开发成本	1,215,920,885.40	3,847,089.00	1,212,073,796.40
其中：利息资本化	21,163,176.93	-	21,163,176.93
合计	1,266,982,066.32	4,477,875.93	1,262,504,190.39

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,592,373.51	-	3,592,373.51
低值易耗品	17,269.00	-	17,269.00
库存商品	4,559,308.94	630,786.93	3,928,522.01
在建开发成本	939,792,425.44	3,847,089.00	935,945,336.44
其中：利息资本化	17,998,656.90	-	17,998,656.90
合计	947,961,376.89	4,477,875.93	943,483,500.96

### 在建开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	2009-12-31		2008-12-31		开工时间	预计竣工时间	预计总投资
	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	-
草埔鸿翠苑	-	-	147,116,876.69	-	2000年	2009年	-
西安鸿基新城	560,572,458.16	-	332,205,306.45	-	2007年	2012年	700,000万元
西安鸿基紫韵	649,195,231.24	-	455,333,104.30	-	2007年	2010年	80,000万元
其他	2,306,107.00	-	1,290,049.00	-			-
合计	1,215,920,885.40	3,847,089.00	939,792,425.44	3,847,089.00			

### (2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	630,786.93	-	-	-	630,786.93
在建开发成本	3,847,089.00	-	-	-	3,847,089.00
合计	4,477,875.93	-	-	-	4,477,875.93

库存积压过期商品按预计的可回收金额与账面价值的差额计提存货跌价准备；在建开发成本中的农贸市场项目多年前已停工，全额计提存货跌价准备。

(3) 所有权受限的存货：

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司用于银行贷款抵押的存货系在建开发成本中的西安鸿基紫韵与西安鸿基新城，金额为 1,209,767,689.40 元。

7、可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	39,034,475.45	22,240,000.00

本公司可供出售金融资产均是持有的已经股改上市公司股份，以公允价值入账，按期末收市价确定其公允价值。

## 8、对联营企业投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
深圳市深威驳运有限公司	有限责任公司	深圳	禡宗民	皇岗口岸海关监管场接驳运输业务、装卸搬运等	12,000,000.00	45%	45%	14,814,137.22	187,617.03	14,626,520.19	11,017,274.00	41,106.56
深圳市雅喆电梯有限公司	有限责任公司	深圳	关汉雄	电梯安装、维修	1,500,000.00	40%	40%	1,935,839.78	449,637.00	1,486,202.78	4,002,581.91	80,682.49
深圳市泉源实业发展有限公司	有限责任公司	深圳	周健民	兴办实业	2,000,000.00	50%	50%	34,977,598.54	4,967,946.42	30,009,652.12	-	-1,344,923.76
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	有限责任公司	深圳	颜金辉	酒店管理	20,000,000.00	30%	30%	136,754,121.72	49,628,819.86	87,125,301.86	38,658,018.82	8,825,399.18
福建东南广播电视网络有限公司	有限责任公司	福州	龙辉	有线电视网络规划、建设、维护、营运的多功能开发应用	93,960,000.00	18.51%	18.51%	注				

注：该公司 2009 年 12 月 31 日财务报表中净资产为 145,168,187.86 元，福建立信会计师事务所有限公司对此财务报表出具了保留意见的审计报告（审计报告号码为：闽立信会师【2010】审字第 163 号）。考虑审计报告中保留意见事项的影响，该公司净资产为负数，该公司的持续经营能力存在不确定性。

## 9、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
<b>一、联营企业</b>										
深圳市深威驳运有限公司	权益法	5,400,000.00	6,821,079.92	-239,145.83	6,581,934.09	45%	45%	-	-	257,643.79
深圳市雅喆电梯有限公司	权益法	400,000.00	362,208.12	232,273.00	594,481.12	40%	40%	-	-	-



被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市泉源实业发展有限公司	权益法	23,000,000.00	15,677,287.94	-672,461.88	15,004,826.06	50%	50%	7,502,413.03	7,502,413.03	-
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	权益法	17,000,000.00	23,393,192.19	6,502,316.98	29,895,509.17	30%	30%	-	-	-
福建东南广播电视网络有限公司	权益法	16,290,750.00	-	-	-	18.511%	18.511%	-	-	-
小计		62,090,750.00	46,253,768.17	5,822,982.27	52,076,750.44			7,502,413.03	7,502,413.03	257,643.79
<b>二、其他长期股权投资</b>										
三九胃泰股份有限公司	成本法	832,000.00	832,000.00	-	832,000.00			832,000.00	-	-
同人华塑股份有限公司	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00			-	-	-
四川通产物业股份有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00			500,000.00	-	-
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	成本法	8,724,000.00	8,724,000.00	-	8,724,000.00			8,724,000.00	-	-
四川东泰产业(控股)股份有限公司	成本法	3,172,173.65	3,172,173.65	-	3,172,173.65			3,172,173.65	-	-
招商证券股份有限公司	成本法	1,938,251.50	1,938,251.50	-1,938,251.50	-			-	-	-
深圳市鸿丰旅行社有限公司	成本法	100,000.00	100,000.00	-100,000.00	-			-	-	-
深运工贸翠苑旅店	成本法	500,000.00	785,377.30	-	785,377.30			785,377.30	-	-
广东天鸿经济技术开发区有限公司	成本法	15,095,137.50	15,095,137.50	-15,095,137.50	-			-	-	-
小计		32,361,562.65	32,646,939.95	-17,133,389.00	15,513,550.95			14,013,550.95	-	-
合计		94,452,312.65	78,900,708.12	-11,310,406.73	67,590,301.39			21,515,963.98	7,502,413.03	257,643.79

## 10、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值				
1.房屋、建筑物	577,153,628.01	130,684,194.72	27,455,623.48	680,382,199.25
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销				
1.房屋、建筑物	114,317,925.76	13,906,636.11	16,466,768.09	111,757,793.78
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值				
1.房屋、建筑物	462,835,702.25	116,777,558.61	10,988,855.39	568,624,405.47
2.土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产减值准备				
1.房屋、建筑物	21,480,000.00			21,480,000.00
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值				
1.房屋、建筑物	441,355,702.25	116,777,558.61	10,988,855.39	547,144,405.47
2.土地使用权	-	-	-	-

投资性房地产本期计提折旧 13,906,636.11 元，本期末未出现计提投资性房地产减值准备情况。

### (2) 所有权受限的投资性房地产

截止 2009 年 12 月 31 日，本集团用于银行贷款抵押的投资性房地产原值为 329,115,636.11 元，净值为 251,123,852.02 元。

## 11、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>一、账面原值合计：</b>	<b>387,773,706.49</b>	<b>20,109,625.15</b>	<b>63,833,705.85</b>	<b>344,049,625.79</b>
其中：房屋及建筑物	219,119,156.00	-	-	219,119,156.00
机器设备	14,229,978.16	2,290.00	1,249,679.00	12,982,589.16
运输工具	122,337,091.15	19,127,667.14	58,381,929.08	83,082,829.21
电子及其他设备	30,238,099.98	979,668.01	2,352,716.57	28,865,051.42
固定资产装修	1,849,381.20	-	1,849,381.20	-
<b>二、累计折旧合计：</b>	<b>139,137,513.87</b>	<b>27,405,587.86</b>	<b>40,731,511.73</b>	<b>125,811,590.00</b>
其中：房屋及建筑物	58,982,728.23	9,904,050.91	953,839.00	67,932,940.14
机器设备	7,234,816.73	1,157,612.44	1,187,195.05	7,205,234.12
运输工具	57,755,582.10	13,444,720.67	34,955,599.25	36,244,703.52
电子及其他设备	13,429,043.62	2,899,203.84	1,899,535.24	14,428,712.22
固定资产装修	1,735,343.19	-	1,735,343.19	-
<b>三、固定资产账面净值合计：</b>	<b>248,636,192.62</b>	<b>-7,295,962.71</b>	<b>23,102,194.12</b>	<b>218,238,035.79</b>
其中：房屋及建筑物	160,136,427.77	-9,904,050.91	-953,839.00	151,186,215.86
机器设备	6,995,161.43	-1,155,322.44	62,483.95	5,777,355.04
运输工具	64,581,509.05	5,682,946.47	23,426,329.83	46,838,125.69
电子及其他设备	16,809,056.36	-1,919,535.83	453,181.33	14,436,339.20
固定资产装修	114,038.01	-	114,038.01	-
<b>四、减值准备合计：</b>	<b>14,913,429.33</b>	<b>48,801.60</b>	<b>-</b>	<b>14,962,230.93</b>
其中：房屋及建筑物	6,100,000.00	-	-	6,100,000.00
机器设备	-	-	-	-
运输工具	813,429.33	48,801.60	-	862,230.93
电子及其他设备	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00
固定资产装修	-	-	-	-

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>五、固定资产账面价值合计：</b>	<b>233,722,763.29</b>	<b>-7,344,764.31</b>	<b>23,102,194.12</b>	<b>203,275,804.86</b>
其中：房屋及建筑物	154,036,427.77	-9,904,050.91	-953,839.00	145,086,215.86
机器设备	6,995,161.43	-1,155,322.44	62,483.95	5,777,355.04
运输工具	63,768,079.72	5,634,144.87	23,426,329.83	45,975,894.76
电子及其他设备	8,809,056.36	-1,919,535.83	453,181.33	6,436,339.20
固定资产装修	114,038.01	-	114,038.01	-

固定资产本期计提折旧 27,405,587.86 元，本期无在建工程转入固定资产的情况。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值
电子及其他设备	13,047,861.00	4,234,430.05	8,000,000.00	813,430.95

以上闲置的固定资产为子公司福建升通公司设备资产，长期闲置。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

本集团子公司深圳市鸿基物流有限公司在经营租入的土地上所建的房屋建筑物，无法办理房产证；该等房屋建筑物期末原值 114,189,901.26 元，净值为 81,861,836.95 元。

(4) 所有权受限的固定资产

截止 2009 年 12 月 31 日，本集团用于银行贷款抵押的房屋建筑物原值为 48,184,144.64 元，净值为 30,862,592.71 元。

12、在建工程

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
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
其他	-	-	-	20,000.00	-	20,000.00
合计	165,800.00	165,800.00	-	185,800.00	-	185,800.00

北山大道综合用地和 23 号地二期仓库工程长期停工，本期全额计提减值准备。

### 13、无形资产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>一、账面原值合计</b>	<b>241,105,719.99</b>	<b>39,000.00</b>	<b>33,175,361.80</b>	<b>207,969,358.19</b>
土地使用权	41,769,210.29	-	-	41,769,210.29
出租汽车营运车牌	198,738,936.70	-	33,117,088.80	165,621,847.90
其他	597,573.00	39,000.00	58,273.00	578,300.00
<b>二、累计摊销合计</b>	<b>62,257,048.02</b>	<b>10,644,615.50</b>	<b>21,681,618.65</b>	<b>51,220,044.87</b>
土地使用权	8,628,098.35	1,542,825.72	-	10,170,924.07
出租汽车营运车牌	53,193,169.92	9,025,142.52	21,623,345.65	40,594,966.79
其他	435,779.75	76,647.26	58,273.00	454,154.01
<b>三、无形资产账面净值合计</b>	<b>178,848,671.97</b>	<b>-10,605,615.50</b>	<b>11,493,743.15</b>	<b>156,749,313.32</b>
土地使用权	33,141,111.94	-1,542,825.72	-	31,598,286.22
出租汽车营运车牌	145,545,766.78	-9,025,142.52	11,493,743.15	125,026,881.11
其他	161,793.25	-37,647.26	-	124,145.99
<b>四、减值准备合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
土地使用权	-	-	-	-
出租汽车营运车牌	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
<b>无形资产账面价值合计</b>	<b>178,848,671.97</b>	<b>-10,605,615.50</b>	<b>11,493,743.15</b>	<b>156,749,313.32</b>
土地使用权	33,141,111.94	-1,542,825.72	-	31,598,286.22
出租汽车营运车牌	145,545,766.78	-9,025,142.52	11,493,743.15	125,026,881.11
其他	161,793.25	-37,647.26	-	124,145.99

无形资产本期摊销额为 10,644,615.50 元。

本期出租汽车营运车牌原值与累计摊销的减少为本期资产负债表不纳入合并范围内的子公司长沙鸿基运输实业有限公司的出租汽车经营权。本期其他无形资产原值和累计摊销减少是转销上期已摊销完的无形资产。

截止 2009 年 12 月 31 日,本集团以自有出租汽车营运车牌中的 106 个车牌用于银行贷款质押,该无形资产原值为 24,654,006.90 元,净值为人民币 16,484,901.31 元。

#### 14、商誉

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
收购物流及金鸿基形成的商誉	33,645,531.86	-	-	33,645,531.86	33,645,531.86
合 计	33,645,531.86	-	-	33,645,531.86	33,645,531.86

对物流公司及其子公司金鸿基集装箱堆场有限公司商誉提取减值准备的原因是本公司拟处置该等公司。按预计处置能收回的现金与投资成本进行比较测试,对该等商誉全额提取减值准备。

#### 15、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
租入固定资产改良支出	7,739,084.48	655,359.14	5,454,899.40	-	2,939,544.22	
其他	1,064,852.61	-	327,097.51	-	737,755.10	
合计	8,803,937.09	655,359.14	5,781,996.91	-	3,677,299.32	

#### 16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	24,000,405.08	32,325,050.62
可抵扣亏损	36,400,033.21	29,533,000.46
小 计	60,400,438.29	61,858,051.08
<b>递延所得税负债：</b>		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	8,161,169.27	3,948,800.00
小计	8,161,169.27	3,948,800.00

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	14,564,795.69	11,790,779.30
可抵扣亏损	44,187,454.86	38,122,579.57
合计	58,752,250.55	49,913,358.87

可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损系本公司之子公司发生,该等子公司连续亏损且未来经营前景不明,其未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性,因此没有确认为递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2010年	-	-	尚待确定
2011年	30,277,488.13	30,277,488.13	
2012年	28,714,348.66	28,855,487.17	
2013年	93,357,342.96	93,357,342.96	
2014年	24,400,639.68	-	
合计	176,749,819.43	152,490,318.26	

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
计提的资产减值准备	95,195,068.77
可弥补亏损	145,600,132.84
合计	240,795,201.61

## 17、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	302,889,341.99	26,226,980.02	108,744,662.00	31,599,593.88	188,772,066.13
二、存货跌价准备	4,477,875.93	-	-	-	4,477,875.93
三、长期股权投资减值准备	29,108,688.45	7,502,413.03	-	15,095,137.50	21,515,963.98
四、投资性房地产减值准备	21,480,000.00	-	-	-	21,480,000.00
五、固定资产减值准备	14,913,429.33	48,801.60	-	-	14,962,230.93
六、在建工程减值准备	-	165,800.00	-	-	165,800.00
七、商誉减值准备	1,807,170.93	31,838,360.93	-	-	33,645,531.86
合计	374,676,506.63	65,782,355.58	108,744,662.00	46,694,731.38	285,019,468.83

## 18、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
原制度下长期股权投资差额转入	1,849,717.20	3,593,671.85

其他非流动资产为原制度下长期股权投资差额转入，按原剩余摊销期限逐年分摊。

## 19、短期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	74,100,000.00	89,100,000.00
抵押借款	255,300,000.00	209,109,950.00
保证借款	-	65,500,000.00
以上两种或两种以上条件取得的借款	25,000,000.00	-
合计	354,400,000.00	363,709,950.00

以上质押借款以本集团的无形资产和持有子公司的股权作为质押，以上抵押借款以本集团的固定资产、投资性房地产、存货作为抵押。

截止 2009 年 12 月 31 日本集团无已到期未偿还的短期借款。



## 20、应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
应付及暂估工程款	90,788,711.85	130,158,623.85
应付采购款	3,153,967.22	3,314,473.30
应付地租及回报款	-	2,556,273.00
其他	3,718,527.83	5,047,538.54
合计	97,661,206.90	141,076,908.69

期末应付账款余额中，无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的款项。

## 21、预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
西安鸿基紫韵预收楼款	415,494,220.00	-
西安鸿基新城预收楼款	276,449,137.00	5,033,923.00
其他预收楼款及订金	-	19,430,000.00
预收出租车管理费	3,006,689.22	721,044.00
其他	1,841,714.75	4,861,178.69
合计	696,791,760.97	30,046,145.69

期末预收款项余额中，无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的款项。

## 22、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	14,878,723.21	114,072,173.46	112,120,290.10	16,830,606.57
二、职工福利费	-	6,978,952.14	6,978,952.14	-

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
三、社会保险费	76,691.65	15,494,642.81	15,371,621.66	199,712.80
其中：1.医疗保险费	33,402.09	3,028,024.97	2,959,471.74	101,955.32
2.基本养老保险费	38,709.36	11,591,007.24	11,541,214.07	88,502.53
3.失业保险费	1,868.94	197,810.10	196,574.03	3,105.01
4.工伤保险费	1,777.74	353,296.84	351,391.06	3,683.52
5.生育保险费	933.52	324,503.66	322,970.76	2,466.42
四、住房公积金	42,780.00	905,471.43	907,171.43	41,080.00
五、工会经费和职工教育经费	1,199,924.34	1,097,348.56	1,576,513.00	720,759.90
六、因解除劳动关系给予的补偿	157,230.00	1,001,881.13	1,022,797.18	136,313.95
七、其他	2,088,552.53	1,337,393.37	1,094,925.16	2,331,020.74
合计	18,443,901.73	140,887,862.90	139,072,270.67	20,259,493.96

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

### 23、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-2,655,537.19	-290,206.60
营业税	-6,615,695.92	13,719,302.37
企业所得税	4,619,401.60	965,532.18
土地增值税	28,767,851.47	408,620.56
城市维护建设税	-1,172,348.36	155,890.59
其他税费	1,194,019.97	3,497,073.53
个人所得税	211,171.53	244,107.86
合计	24,348,863.10	18,700,320.49

## 24、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
短期借款应付利息	960,933.70	972,578.93

## 25、应付股利

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
原募集法人股东未领取的股利	1,786,039.81	1,786,039.81

## 26、其他应付款

### (1) 其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
往来款	60,696,764.73	218,094,956.20
押金及保证金	31,880,444.96	31,029,636.56
预提税费	10,380,270.47	730,000.00
购房意向金	9,890,679.73	69,210,124.03
代收代付款	30,795,707.55	29,953,745.85
其他	21,219,231.32	10,338,867.07
合计	164,863,098.76	359,357,329.71

### (2) 期末其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
深圳市东鸿信投资发展有限公司	15,962,168.40	10,454,799.49

## 27、1年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	30,000,000.00	78,200,257.10

1年内到期的长期借款是本公司向中国建设银行深圳市分行布吉支行的借款，该笔借款的期限为2008年1月16日至2010年1月15日，利率按基准利率上浮10%，该等借款为保证及抵押借款。

## 28、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	-	-
抵押借款	120,000,000.00	100,000,000.00
保证借款	-	-
以上两种或两种以上条件取得的借款	220,000,000.00	188,349,755.97
合计	340,000,000.00	288,349,755.97

### (2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
建行西安高新技术产业开发区支行	2009.02.24	2012.02.23	RMB	5.9400%	-	90,000,000.00	-	-
工行陕西分行西安南大街支行	2008.09.03	2011.06.25	RMB	5.6700%	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00
工行陕西分行西安南大街支行	2008.09.03	2011.08.25	RMB	5.6700%	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00
工行陕西分行西安南大街支行	2009.03.30	2011.07.25	RMB	5.6700%	-	40,000,000.00	-	-
工行陕西分行西安南大街支行	2009.03.30	2011.04.25	RMB	5.6700%	-	30,000,000.00	-	-
合计						260,000,000.00		100,000,000.00

### 29、长期应付款

长期应付款期末余额人民币 63,463,500.00 元，系子公司迅达运输公司按租车合同规定向承包出租车司机收取的保证金，待合同期满后根据合同规定退还司机。

### 30、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	期初余额
出租汽车承包租金	12,765,165.15	30,329,473.22

其他非流动负债系子公司西安鸿基运输有限公司按出租车合同规定向承包出租车司机收取的承包租赁金，于合同期内分期结转收入。

### 31、股本

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	469,593,364.00	-	-	-	-	-	469,593,364.00

### 32、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	292,623,699.06	-	-	292,623,699.06
新准则前资本公积转入	176,817,628.11	-	-	176,817,628.11
可供出售金融资产公允价值变动	15,795,200.00	28,935,054.68	15,795,200.00	28,935,054.68
其他	231,821.14	-	-	231,821.14
其他资本公积	-	-	-	-
合计	485,468,348.31	28,935,054.68	15,795,200.00	498,608,202.99

### 33、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	161,148,975.93	-	-	161,148,975.93
任意盈余公积	51,281,363.57	-	-	51,281,363.57
合计	212,430,339.50	-	-	212,430,339.50

### 34、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	-343,040,963.43	-
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	-343,040,963.43	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	64,356,382.89	-
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-278,684,580.54	-

### 35、营业收入、营业成本

#### （1）营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	630,033,564.42	289,774,781.44
其他业务收入	66,684,695.16	29,073,553.59
营业成本	465,745,745.11	199,440,608.42

(2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理	453,697,306.00	312,591,629.11	64,404,515.16	116,416,214.84
出租车运输	96,777,788.49	48,280,579.28	97,593,755.50	50,690,519.81
酒店及餐饮	49,740,533.33	31,848,087.53	56,169,462.59	35,504,026.14
物流及运输	106,682,251.76	77,149,523.46	118,646,605.73	79,063,215.85
其他	225,000.00	646,446.90	118,846.15	347,885.29
业务间抵销	-10,404,620.00	-4,770,521.17	-18,084,850.10	-82,581,253.51
合计	696,718,259.58	465,745,745.11	318,848,335.03	199,440,608.42

(3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东地区	636,174,836.52	430,909,425.18	251,049,230.87	160,033,956.57
湖南地区	20,135,966.93	10,942,657.89	20,949,822.27	13,063,522.65
西安地区	40,182,456.13	23,247,215.14	46,730,435.74	25,995,243.91
其他	225,000.00	646,446.90	118,846.15	347,885.29
合计	696,718,259.58	465,745,745.11	318,848,335.03	199,440,608.42

(4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
敦豪国际物流（香港）有限公司	46,430,620.33	6.66%
深圳招商局海运物流有限公司	6,898,755.00	0.99%
中国烟草总公司深圳市公司	4,339,186.00	0.62%
深圳盐业公司	2,687,679.32	0.39%
柏坚货柜机械维修（深圳）有限公司	2,119,029.00	0.30%
合计	62,475,269.65	8.96%

### 36、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	33,305,316.06	19,208,674.24
城市维护建设税	554,296.73	451,190.08
教育费附加	1,027,911.35	606,703.51
土地增值税	31,534,955.86	547,798.45
其他	372,505.48	778,585.28
合计	66,794,985.48	21,592,951.56

### 37、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	854,697.23	-
权益法核算的长期股权投资收益	2,025,928.12	-8,448,723.69
其中：深圳市深威驳运有限公司	18,497.95	286,270.88
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	3,502,316.98	6,931,247.55
福建东南广播电视网络有限公司	-	-9,900,000.00
其他	-1,494,886.81	-5,766,242.12
处置长期股权投资产生的投资收益	43,104,415.44	-3,393,419.28
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	25,233,786.41	-
其他非流动资产摊销	-1,148,505.30	-615,404.77
合计	70,070,321.90	-12,457,547.74

本公司向该等公司取回投资收益不存在重大限制。



### 38、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-82,517,681.98	40,422,282.84
二、长期股权投资减值损失	7,502,413.03	-
三、固定资产减值损失	48,801.60	225,493.33
四、在建工程资产减值损失	165,800.00	-
五、商誉减值损失	31,838,360.93	1,807,170.93
合计	-42,962,306.42	42,454,947.10

### 39、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	450.00	706,973.72
其中：固定资产处置利得	450.00	706,973.72
罚款收入	7,519.00	88,866.50
无需支付款项	-	5,241,062.76
其他	331,044.71	3,479,851.88
非货币性资产交换收益	13,674,971.07	-
合计	14,013,984.78	9,516,754.86

注：“非货币性资产交换收益”详见附注六、5、（3）。

### 40、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	546,937.96	798,683.85
其中：固定资产处置损失	546,937.96	798,683.85
债务重组损失	-	3,772,500.00
对外捐赠	105,880.00	1,110,500.00
罚款及滞纳金支出	9,996,550.68	227,547.57
其他	3,476,011.49	619,943.83
合计	14,125,380.13	6,529,175.25

#### 41、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	15,168,012.84	6,399,320.08
递延所得税调整	1,457,612.79	-32,745,806.97
合计	16,625,625.63	-26,346,486.89

#### 42、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

		2009	2008
归属于公司普通股股东的净利润	P0	64,356,382.89	-114,627,831.55
稀释性潜在普通股的影响		-	-
年初股份总数	S0	469,593,364.00	469,593,364.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	12.00	12.00
增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	Mi	-	-
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	Mj	-	-
年末股份总数		469,593,364.00	469,593,364.00
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股股份数	Sl	-	-
报告期月份数	M0	12.00	12.00
增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	Mk	-	-
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数=Sl×Mk÷M0		-	-
发行在外的普通股加权平均数 $S=S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$	S	469,593,364.00	469,593,364.00
基本每股收益=P0÷S		0.14	-0.24
稀释每股收益=(P0+稀释性潜在普通股的影响)/(S+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)		0.14	-0.24

#### 43、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
1.可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	37,096,223.95	-76,660,000.00
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	4,212,369.27	-13,403,920.00
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	19,744,000.00	-
小计	13,139,854.68	-63,256,080.00
2.按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	-	6,447,146.52
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-	-
小计	-	6,447,146.52
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	-	-
4.外币财务报表折算差额	-	-
合计	13,139,854.68	-56,808,933.48

#### 44、现金流量表项目注释

##### （1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
本期收回上期其他应收款项	22,874,537.17

##### （2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
本期支付上期其他应付款项	139,787,488.49
办公费用、差旅费用等日常支付	6,725,080.52
合计	146,512,569.01

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
贷款手续费、额度费及服务费等	9,044,658.14

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	50,220,688.32	-129,506,758.97
加：资产减值准备	-42,962,306.42	42,454,947.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	41,312,223.97	48,085,528.50
无形资产摊销	10,644,615.50	14,849,247.27
长期待摊费用摊销	5,781,996.91	5,644,020.94
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）	504,198.86	-265,017.66
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	60,189.50	360,152.21
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	39,860,487.15	41,595,185.64
投资损失（收益以“-”号填列）	-70,070,321.90	12,457,547.74
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,457,612.79	-20,198,567.21
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,212,369.27	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-292,943,453.47	-404,919,681.79
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	15,959,623.31	91,594,940.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	463,315,104.96	56,664,547.25
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	218,928,290.21	-241,183,908.48

补充资料	本期金额	上期金额
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		-
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		-
现金的期末余额	280,272,407.64	101,934,788.72
减：现金的期初余额	101,934,788.72	147,955,588.85
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	178,337,618.92	-46,020,800.13

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	-	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	-	-
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	50,150,000.00	-
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	50,150,000.00	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
4. 处置子公司的净资产	10,107,020.39	-
流动资产	7,924,571.99	-
非流动资产	44,158,081.29	-
流动负债	19,176,343.83	-
非流动负债	22,799,289.06	-

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金		
其中：库存现金	840,932.58	1,462,280.80
可随时用于支付的银行存款	279,431,475.06	100,472,507.92
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	280,272,407.64	101,934,788.72

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。

## 六、关联方及关联交易

### 1、本企业的大股东情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	注册资本 (万元)	母公司对本企业的 持股比例(%)	母公司对本企业的 表决权比例(%)	组织机构代码
中国宝安集团控股有限公司	第一大股东	有限责任公司	深圳	钟征宇	科技项目投资及开发等	2000	19.80	19.80	22056854-6
深圳市东鸿信投资发展有限公司	第二大股东	有限责任公司	深圳	颜金辉	投资兴办实业	1000	16.81	16.81	71522062-1

### 2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
深圳市迅达汽车运输企业公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	高文清	小汽车出租、运输	1280	100	100	19217424-X
西安鸿基运输有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安	刘衡楚	小汽车出租	2000	80	80	750230710-0
深圳市鸿基酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	颜金辉	酒店管理	1000	100	100	72472327-1
深圳市深运工贸企业有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	颜金辉	贸易、旅店	2000	95	95	19217239-1
西安海都饭店有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安	关振芳	饮食、酒水等	100	99	99	75782120-6
深圳市鸿基房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	罗伟光	房地产开发	5000	90	90	19245882-4
深圳市凯方实业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	邱瑞亨	物资供销、兴办实业	1500	70	70	19238441-5

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
深圳市凯方房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	关振芳	房地产开发、物业管理	3000	95	95	72854727-9
深圳市鸿基物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	关汉雄	物业管理	1000	80	80	27933402-3
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	周非	房地产开发	3168	94.9905	94.9905	27952356-1
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	关汉雄	物业出租及管理	870	94.97	94.97	19247875-3
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	陈坤江	装饰设计	600	70	70	19230483-3
西安新鸿业投资发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安	关振芳	房地产投资	20000	66.5	66.5	75020781-X
西安深鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安	邱圣凯	房地产开发销售	15000	60	60	7502164-1
深圳市鸿基物流有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	颜金辉	物流	11250	100	100	73881286-5
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	郭磊	集装箱运输	500	90	90	19220419-7
深圳市鸿基外贸报关有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	吴耀锡	外贸报关	200	80	80	192352114
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	汪智	货运代理	500	90	90	73628923-0
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	邱圣凯	堆场装卸	400	72	72	72985434-2
深圳市裕泰监管仓有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	吴耀锡	出口监管仓业务	600	70	70	750496957
深圳市鸿基锦源运输有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	谢利君	装卸运输	200	80	80	19234094-9
深圳市鸿基华辉运输有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	谢利君	装卸运输	200	80	80	192340922



子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
深圳市鸿基皇辉运输有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	邹贵能	装卸运输	200	80	80	19234097-3
香港鸿业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	邱圣凯	运输、贸易	港币 1,000	95	95	601558(香港公司注册号)
福建升通网络传媒有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州	邱瑞亨	增值电信业务	1600	100	100	76617330-0
西安鸿腾生物科技有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	西安	-	生物制药	200	70	70	19222892-2
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	郑建安	机械生产销售	360	90	90	-
深运工贸翠苑旅店	分支机构	-	深圳	冯燕丽	旅店、服务	50	100	100	-
深圳市鸿基广源贸易有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	吕晓艳	进出口及代理	500	80	80	27926017-5

### 3、联营企业情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	关联关系	组织机构代码
深圳市深威驳运有限公司	参股子公司	深圳市	禡宗民	联营	1200	45	45	14,814,137.22	187,617.03	14,626,520.19	11,017,274.00	41,106.56	重大影响	192187745
深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	参股子公司	深圳市	关汉雄	联营	150	40	40	1,935,839.78	449,637.00	1,486,202.78	4,002,581.91	80,682.49	重大影响	796648805
深圳市泉源实业发展有限公司	参股子公司	深圳市	周健民	联营	200	50	50	34,977,598.54	4,967,946.42	30,009,652.12	-	-1,344,923.76	重大影响	72616511
深圳市鸿丰酒店管理集团有限公司	参股子公司	深圳市	颜金辉	联营	2000	30	30	136,754,121.72	49,628,819.86	87,125,301.86	38,658,018.82	8,825,399.18	重大影响	75427624 - 9
福建东南广播电视网络有限公司	参股子公司	福州市	龙辉	联营	9396	18.51	18.51	14,814,137.22	187,617.03	14,626,520.19	11,017,274.00	41,106.56	重大影响	15816324 - 8

#### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	本公司工会之子公司	19228942 - 6
深圳市赛德隆投资发展有限公司	拥有本公司控股子公司深圳市凯方实业发展有限公司 30%股权及本公司控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司 33.50%股权的股东	70849934 - 5
正中置业集团有限公司	持有本公司 2.21%股份的第三大股东——深圳市正中投资发展有限公司之控股企业	78279481 - X
深圳市百川盛业投资有限公司	拥有本公司控股子公司西安深鸿基房地产开发有限公司 40%股权的股东	79385652 - 9
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	27926017 - 5
深运工贸翠苑旅店	本公司已进入清算程序的分支机构	-

## 5、关联交易情况

### (1) 提供物业管理服务的交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	物业服务	提供物业服务	市场价-无需董事会决议批准	56,511.00	0.11	65,232.60	0.19
深圳市东鸿信投资发展有限公司	物业服务	提供物业服务	市场价-无需董事会决议批准	315,407.54	0.62	363,451.88	1.06

### (2) 关联托管情况

因以前年度交易，本公司名义持有深圳市东鸿信投资发展有限公司之南澳土地，无法办理更名；因本次资产置换（见下（3）），本公司名义持有鸿基综合楼，尚未办理过户手续。上述名义持有均不涉及其他托管事项，本公司不收取报酬。

### (3) 资产置换及债权转让

2009年10月23日经本公司第六届董事局第二次定期会议审议通过与公司股东深圳市东鸿信投资发展有限公司（以下简称东鸿信公司）签署的《资产置换协议》，协议约定将公司拥有的投资性房地产鸿基综合楼(全栋)物业资产与东鸿信公司拥有的鸿基大厦七楼物业资产进行置换，置换资产业经具有证券从业资格的评估机构的评估并以评估值做为定价依据。置换入的资产公允价值 23,395,515.00 元，置换出的资产公允价值 22,576,600.00 元，置换出的资产帐面价值 8,901,628.93 元，按照换出资产公允价值确认为换入资产账面成本，换出资产公允价值与其账面价值的差额 13,674,971.07 元计入营业外收入。

2009年11月16日，本公司2009年度第一次临时股东大会批准与公司股东东鸿信公司签署的《债权转让暨资产置换协议》，协议约定本公司将截止2009年8月31日对东南网络历年形成的债权 130,934,941.00 元（已全额计提减值准备）与东鸿信公司拥有的南山综合楼等五项物业资产进行置换，公司对“东南网络”的债权转为东鸿信公司所有。南山综合楼等五项物业资产的评估系由东鸿信公司和公司共同委托具有证券从业资格的开元资产评估有限公司，采用市场比较法进行评估，并出具了“开元深资评报字[2009]第050号”评估报告。评

估基准日 2009 年 8 月 31 日，南山综合楼等五项物业资产评估价值为人民币 106,244,662.00 元，其中南山综合楼评估价值为 63,226,438.00 元。

东鸿信公司承诺五项物业资产不存在任何产权瑕疵（除南山综合楼外），如有瑕疵，东鸿信公司愿意赔偿由此给本公司造成的一切损失。作为置换的物业资产之一的南山综合楼，产权已登记在本公司名下并对外出租，因 2007 年 8 月 8 日公司受东鸿信公司委托与买受人深圳市金特汇通投资发展有限公司签订了《房地产转让协议书》，之后又签订了补充协议书，并收受购房款 2000 万元，公司使用 1700 万元，东鸿信公司使用 300 万元。本公司、东鸿信公司双方将就南山综合楼未来可能发生的情形另行签订了《债权转让暨资产置换协议之补充约定》，约定东鸿信公司委托本公司与金特汇通签订的南山综合楼《房地产转让协议书》及系列补充协议中约定的转让方违约责任均由东鸿信公司承担。如金特汇通要求公司承担责任，公司在承担责任后，有权向东鸿信公司追偿，东鸿信公司应对公司损失进行全额赔偿。如东鸿信公司不能在承诺的期限内解除与金特汇通的买卖关系并交付公司，将导致公司取得的置换资产价值减少，东鸿信公司同意将南山综合楼作价 7100 万元以现金方式分期向甲方支付，以弥补不能交付南山综合楼而导致公司产生的损失：

第一，公司已使用的 1700 万元归公司所有、无须退还；

第二，东鸿信公司已使用的 300 万元，应于 2009 年 12 月 30 日前支付给本公司；

第三，东鸿信公司应于 2010 年 6 月 30 日前支付 2600 万元给本公司；

第四，余款 2500 万元，东鸿信公司最迟应在 2010 年 9 月 30 日前支付给本公司。

东鸿信公司未按以上约定及时足额支付上述款项，须向本公司支付应付未付债权转让款项金额的利息以及每日万分之二的违约金。

本次债权转让后，本公司以 106,244,662.00 元的对价置换出对东南网络公司债权 130,934,941.00 元，截止 2008 年 12 月 31 日，公司对前述债权已全额计提减值准备，因此，本公司本期转回减值准备 106,244,662.00 元，计入了本期损益，并转销未收福建东南广播电视网络有限公司债权 24,690,279.00 元。

2010 年 3 月 22 日，经本公司第六届董事局第三次定期会议审议通过与东鸿信公司签署的《债权转让暨资产置换协议之补充约定二》，约定东鸿信公司应当在 2010 年 6 月 15 日前解除与深圳市金特汇通投资发展有限公司签订的《房地产转让协议书》及补充协议书，如未能按期解除，将按上述的第三、第四条担承担责任。

#### (4) 其他关联交易

经本公司 2006 年 6 月 2 日第四届董事局临时会议决议议和本公司 2005 年度股东大会决议通过，本公司与正中置业集团有限公司（以下简称“正中置业”）合作开发本公司地处深圳市龙岗中心城吉祥路与深惠路交汇处宗地号为 G01004-3 地块三期项目（以下简称“合作项目”），合作项目的面积为 85,229 平方米。2006 年 7 月 3 日，本公司与正中置业签订了《关于鸿基花园三期合作开发协议书》，并于之后陆续签订了相关补充协议。

##### 项目现况

(1) 本项目按规划可供销售面积为 81,061.612 平方米，截至本报告批准日，本项目已通过验收并基本销售完毕和办理入伙手续。

(2) 因公司与正中置业集团有限公司（以下简称“正中置业”）合作开发龙岗鸿基花园三期项目合同纠纷，公司向龙岗区法院提请诉讼：

诉讼事由：2006 年 7 月 3 日，深圳市鸿基（集团）股份有限公司（以下简称“公司”、“原告”）与正中置业集团有限公司（以下简称“正中置业”、“被告”）签订《关于鸿基花园三期合作开发协议书》（以下简称“《协议书》”），公司与正中置业合作开发深圳市龙岗区中心城 4 区宗地号为 G01004-3 地块鸿基花园三期项目，协议约定：“项目合作的方式由公司作为发展商提供可开发建设用地，正中置业作为投资商，负责项目全程开发、投资建设及销售等工作，按合作项目面积 85,229 平方米，以每平方米 2,700.00 元的单价分期支付公司固定收益，合计 230,118,300.00 元；同时，公司需对合作项目延长 15 年土地使用权补交地价款 31,248,900.00 元，该笔地价款由正中置业垫付，并在公司收取的固定收益中抵扣，正中置业负责办理延长土地使用年期相关手续”。

鉴于正中置业未按《协议书》约定办理延长土地使用年期的相关报建手续，也未将在公司固定收益中扣除的用于办理延长土地使用年期的 31,248,900.00 元支付给公司，公司于 2009 年 2 月 18 日向龙岗区人民法院提起诉讼，诉讼请求如下：“判令被告向原告支付 31,248,900.00 元人民币；判令被告向原告支付按同期银行贷款基准利率计算的利息（以 31,248,900.00 元人民币为本金，自 2007 年 3 月 16 日起至实际支付日止按中国人民银行公布的一至三年期银行贷款基准利率计算利息。暂计至 2009 年 2 月 28 日为 4,280,552.00 元人民币。）前述两项诉讼请求合计金额为 35,529,452.00 元人民币；判令被告承担本案诉讼费用。

此案在审理过程中，经龙岗区法院主持调解，公司与正中置业自愿达调解协议，并以法院调解书形式确认，主要内容为：1、原、被告双方同意将 31,248,900.00 元按四六的比例进

行分配,即原告应分得款项为 12,499,560.00 元,被告应分的款项为 18,749,340 元。2、被告承诺以“龙岗鸿基花园三期”中价值 12,499,560.00 元的未售房产抵偿债权,原告亦予以同意。截止 2009 年 12 月 31 日,公司已按调解书执行完毕,并调整入账。

(3) 公司目前正与正中公司协商对该项目进行税务清算事宜。

## 6、关联方应收应付款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应收款	深圳市赛德隆投资有限公司	47,438,461.73	47,438,461.73
其他应收款	深圳市鸿丰酒店管理有限公司	1,601,164.27	1,639,301.86
其他应收款	福建东南广播电视网络有限公司	-	130,934,941.00
其他应收款	深圳市泉源实业发展有限公司	3,750,000.00	3,750,000.00
其他应收款	深圳市鸿基广源贸易有限公司	3,260,739.46	4,077,739.46
其他应收款	深圳市鸿基影视文化发展有限公司	-	6,238,491.81
其他应收款	正中置业集团有限公司	15,020,889.67	38,541,703.18
预付账款	深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	-	3,157,400.00
应付账款	深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	16,220.00	-
其他应付款	深圳赛德隆投资发展有限公司	4,004,613.09	9,604,613.09
其他应付款	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	8,709,959.12	9,059,959.12
其他应付款	深运工贸翠苑旅店	1,292,872.73	1,292,872.73
其他应付款	罗秦川、毛艳	-	80,000.00
其他应付款	林引福	-	306,840.00
其他应付款	深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	560,000.00	360,000.00

## 七、或有事项

### 1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2009 年 12 月 31 日, 本公司无未决诉讼仲裁形成的或有负债。

## 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。截止 2009 年 12 月 31 日，共承担阶段性担保额为 44,304 万元。

## 3、为子公司提供贷款担保

截止 2009 年 12 月 31 日，本公司为子公司提供贷款担保余额共计 34,500 万元。其中为深圳市迅达运输企业公司提供担保，余额为 2,500 万元，担保期限为 2009 年 2 月 27 日至 2010 年 2 月 5 日；为西安新鸿业投资发展有限公司提供担保，余额为 20,000 万元，担保期限为 2008 年 9 月 3 日至 2011 年 8 月 25 日；为西安鸿基房地产有限公司提供担保，余额为 12,000 万元，担保期限为 2009 年 2 月 24 日至 2012 年 8 月 27 日。

## 八、承诺事项

### 租赁承诺

单位：元 币种：人民币

项目	合同总金额	预计租金支出		
		2010 年内支付	2011 年支付	2011 年以后
办公室租入	66,099,004.50	5,948,441.77	5,809,451.17	23,671,012.69
经营场所租入	12,276,654.39	4,217,495.78	4,042,495.96	-
土地租入	87,802,558.32	10,479,276.00	10,479,276.00	19,781,427.85
合计	166,178,217.21	20,645,213.55	20,331,223.13	43,452,440.54

以上约定租金支出金额中，包括本公司之子公司物流公司承租的深圳市盐田区田坳 139,161 平方米的土地 2009 年的租金计 10,497,276.00 元。根据租赁双方于 2002 年 11 月 20 日签订的租赁合同约定，租赁期限为 20 年(自 2002 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日止)，租金自合同签订之日起五年内不变，以后每五年对租金重新商讨。2008 年 3 月 7 日签订补充协议，约定租金标准在 2002 年 11 月 20 日签订的租赁合同约定的租金基础上每平方米增加 1 元，租金自协议签订之日起五年内不变，因此本次约定租金支出仅计算至 2012 年 11 月 20 日。

## 九、资产负债表日后事项

经本公司 2010 年 3 月 22 日第六届董事局第三次定期会议决议通过，本年净利润用于弥补以前年度亏损。

本公司无重大资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

### 1、子公司处置情况

(1) 2009 年 11 月 19 日，公司与湖南汽车城永通有限公司（以下简称“永通公司”）自然人蒋宗平，签订了《长沙鸿基运输实业有限公司股权转让协议》，公司控股子公司长沙鸿基运输实业有限公司（以下简称“长沙鸿基运输公司”）经具有证券从业资格的资产评估公司及会计师事务所评估、审计后的净资产评估值为依据，协商确定长沙鸿基运输公司 100%股权转让价格为 4,880.00 万元，公司已于 2009 年 11 月 30 日已全额收到转让价款，以及长沙鸿基运输公司 2008 年 12 月 31 日以前留存的未分配利润和 2009 年形成的未分配利润共计 756.58 万元。此股权转让已办理了股权工商变更登记过户手续。

(2) 2009 年 11 月 6 日，本公司之控股子公司深圳市鸿基物流有限公司、深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以下简称“新鸿泰”）与自然人赵州芝，签订了《深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司股权转让协议》，协商确定将其持有 90%股权与新鸿泰持有 10%股权的深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司以人民币 150.00 万元转让予自然人赵州芝。公司已于 2009 年 11 月 24 日已全额收到转让价款。此股权转让已办理股权工商变更登记过户手续。

### 2、以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

项目	期初金额	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	期末金额
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（不含衍生金融资产）	-	-	-	-	-
2.衍生金融资产	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	22,240,000.00	-	28,935,054.68	-	39,034,475.45



项目	期初金额	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	期末金额
金融资产小计	22,240,000.00	-	28,935,054.68	-	39,034,475.45
投资性房地产	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
上述合计	22,240,000.00	-	28,935,054.68	-	39,034,475.45

## 十一、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

#### (1) 其他应收款

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	571,997,386.71	99.16%	157,802,999.87	97.70%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	3,947,908.11	0.68%	3,713,915.35	2.30%
其他不重大其他应收款	918,827.59	0.16%	-	-
合计	576,864,122.41	100.00%	161,516,915.22	100.00%

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	845,034,844.47	99.39%	249,115,543.79	98.33%
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	5,199,303.11	0.61%	4,226,918.21	1.67%
其他不重大其他应收款	-	-	-	-
合计	850,234,147.58	100.00%	253,342,462.00	100.00%

(2) 期末单项金额重大前十名的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	经济内容	账面余额	坏账金额	计提比例
西安深鸿基房地产开发有限公司	内部往来	131,115,698.20	-	-
深圳市凯方实业发展有限公司	内部往来	84,165,711.90	-	-
深圳市鸿基房地产有限公司	内部往来	61,945,390.16	-	-
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	内部往来	61,031,932.20	30,093,000.00	49.31%
北京中关村通信网络发展有限公司	见附注五、4(2)	59,000,000.00	295,000.00	0.50%
深圳市海龙王房地产开发有限公司	见附注五、4(2)	50,119,685.55	50,119,685.55	100.00%
西安新鸿业投资发展有限公司	内部往来	40,592,800.43	-	-
广州金宇房地产开发公司	见附注五、4(2)	25,597,688.50	25,597,688.50	100.00%
深圳桂兴贸易发展公司	见附注五、4(2)	18,588,821.90	18,588,821.90	100.00%
正中置业集团有限公司	见附注五、4(2)	15,020,889.67	15,020,889.67	100.00%

(3) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	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	582.00	0.01%	29.10	13,079.00	0.25%	653.95
1至2年	57,000.00	1.44%	8,550.00	131,790.00	2.53%	19,768.50
2至3年	-	-	-	275,746.00	5.30%	82,723.80
3至4年	21,000.00	0.53%	10,500.00	882,734.00	16.98%	441,367.00
4至5年	872,449.32	22.10%	697,959.46	1,067,745.72	20.54%	854,196.57
5年以上	2,996,876.79	75.92%	2,996,876.79	2,828,208.39	54.40%	2,828,208.39
合计	3,947,908.11	100.00%	3,713,915.35	5,199,303.11	100.00%	4,226,918.21

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
福建东南电视网络公司	往来款及借款	24,690,279.00	见附注五、4(4)	是
深圳市鸿基影视文化有限公司	往来款	6,238,491.81	公司清算	否
合计		30,928,770.81		

(5) 期末其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东款项。

(6) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
正中置业集团有限公司	持有本公司 2.21% 股份的第三大股东——深圳市正中投资发展有限公司之控股企业	15,020,889.67	2.60%
深圳市鸿基广源贸易有限公司	已进入清算程序的子公司	3,260,739.46	0.57%
深圳市泉源实业发展有限公司	子公司深圳市凯方实业发展有限公司之联营企业	2,600,000.00	0.45%
合计		20,881,629.13	3.62%

## 2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
一、联营企业										
深圳市深威驳运有限公司	权益法	5,400,000.00	6,821,079.93	-239,145.84	6,581,934.09	45%	45%	-	-	257643.79
福建东南广播电视网络有限公司	权益法	17,393,000.00	-	-	-	18.51%	18.51%	-	-	-
小 计		22,793,000.00	6,821,079.93	-239,145.84	6,581,934.09	-	-	-	-	257,643.79
二、子公司										
深圳市迅达汽车运输企业公司	成本法	12,800,000.00	12,800,000.00	-	12,800,000.00	100%	100%	-	-	-
长沙鸿基运输实业有限公司	成本法	5,000,000.00	5,000,000.00	-5,000,000.00	-	100%	100%	-	-	-
西安鸿基运输实业有限公司	成本法	16,000,000.00	16,000,000.00	-	16,000,000.00	80%	80%	-	-	-
深圳市鸿基物流有限公司	成本法	118,226,328.96	118,226,328.96	-	118,226,328.96	100%	100%	31,838,360.94	-	-
深圳市鸿基锦源运输有限公司	成本法	1,600,000.00	1,600,000.00	-	1,600,000.00	80%	80%	1,600,000.00	1,600,000.00	-
深圳市华辉运输有限公司	成本法	1,600,000.00	1,600,000.00	-	1,600,000.00	80%	80%	-	-	-
深圳市皇辉运输有限公司	成本法	1,600,000.00	1,600,000.00	-	1,600,000.00	80%	80%	-	-	-
深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司	成本法	4,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
深圳市鸿基房地产有限公司	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00	-	45,000,000.00	90%	90%	-	-	-

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
龙岗鸿基房地产开发有限公司	成本法	30,093,000.00	30,093,000.00	-	30,093,000.00	94.99%	94.99%	-	30,093,000.00	-
深圳市鸿基物业管理有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00	-	8,000,000.00	80%	80%	-	-	-
深圳市凯方实业发展有限公司	成本法	10,500,000.00	10,500,000.00	-	10,500,000.00	70%	70%	10,500,000.00	10,500,000.00	-
西安新鸿业投资发展有限公司	成本法	117,412,400.00	117,412,400.00	-	117,412,400.00	66.50%	66.50%	-	-	-
西安新鸿基房地产开发有限公司	成本法	90,000,000.00	90,000,000.00	-	90,000,000.00	60%	60%	-	-	-
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	成本法	4,200,000.00	4,200,000.00	-	4,200,000.00	70%	70%	-	-	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	成本法	8,262,000.00	8,262,000.00	-	8,262,000.00	94.97%	94.97%	-	-	-
深圳市深运工贸企业有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00	-	19,000,000.00	95%	95%	-	-	-
深圳市鸿基酒店管理有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	95.50%	95.50%	-	-	-
西安海都饭店有限公司	成本法	-	-	-	-	-	-	-	-	-
香港鸿业发展有限公司	成本法	10,212,500.00	10,212,500.00	-	10,212,500.00	95%	95%	-	-	-
福建升通网络传媒有限公司	成本法	16,000,000.00	16,000,000.00	-	16,000,000.00	-	-	8,000,000.00	-	-
小计		521,006,228.96	516,506,228.96	-5,000,000.00	511,506,228.96	100%	100%	51,938,360.94	42,193,000.00	-

三、其他长期股权投资-

三九胃泰股份有限公司	成本法	832,000.00	832,000.00	-	832,000.00	-	-	832,000.00	-	-
同人华塑股份有限公司	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	-	1,500,000.00	-	-	-	-	-

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
四川通产物业股份有限公司	成本法	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	成本法	8,724,000.00	8,724,000.00	-	8,724,000.00	-	-	8,724,000.00	-	-
四川东泰产业(控股)股份有限公司	成本法	3,172,173.65	3,172,173.65	-	3,172,173.65	-	-	3,172,173.65	-	-
招商证券股份有限公司	成本法	1,938,251.50	1,938,251.50	-1,938,251.50	-	-	-	-	-	-
深运工贸翠苑旅店	成本法	500,000.00	785,377.30	-	785,377.30	-	-	785,377.30	-	-
广东天鸿经济技术开发区有限公司	成本法	15,095,137.50	15,095,137.50	-15,095,137.50	-	-	-	-	-	-
小计		32,261,562.65	32,546,939.95	-17,033,389.00	15,513,550.95	-	-	14,013,550.95	-	-
合计		576,060,791.61	555,874,248.84	-22,272,534.84	533,601,714.00	-	-	65,951,911.89	42,193,000.00	257,643.79

### 3、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	375,967,822.00	-
其他业务收入	12,112,433.74	5,021,742.88
营业成本	264,301,198.99	7,431,939.45

#### (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理业务	388,080,255.74	264,301,198.99	5,021,742.88	7,431,939.45

#### (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
自然人	1,468,964.00	0.38%
自然人	1,390,235.00	0.36%
自然人	1,387,395.00	0.36%
自然人	1,383,557.00	0.36%
自然人	1,356,600.00	0.35%
合计	6,986,751.00	1.81%

### 4、投资收益

#### (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	1,118,644.53
权益法核算的长期股权投资收益	18,497.95	-9,613,729.12
处置长期股权投资产生的投资收益	51,365,815.77	-3,393,419.28
可供出售金融资产等取得的投资收益	25,233,786.41	-
子公司分来的利润	1,118,704.12	520,003.69
合计	77,736,804.25	-11,368,500.18

#### 5、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	101,165,458.31	-88,681,678.22
加：资产减值准备	-16,958,415.03	28,124,190.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,263,254.49	9,417,481.53
无形资产摊销	405,260.90	489,142.68
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）	69,845.50	15,684.79
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	152,502.84
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	31,916,686.80	37,629,408.80
投资损失（收益以“-”号填列）	-77,736,804.25	11,368,500.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,252,894.51	-17,804,620.96
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	110,908,263.54	-147,116,876.69
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	125,819,021.28	29,187,144.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-115,047,822.29	-40,025,961.73



补充资料	本期金额	上期金额
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	171,057,643.76	-177,245,082.33
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	36,142,213.83	6,316,110.85
减：现金的期初余额	6,316,110.85	70,769,130.04
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	29,826,102.98	-64,453,019.19

#### 十四、补充资料

##### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	42,540,477.08	其中股权处置收益 43,104,415.44 元
非货币性资产交换损益	13,674,971.07	
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	25,233,786.41	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	108,744,662.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,222,428.05	
所得税影响额	33,451,390.43	

少数股东权益影响额（税后）	-622,097.71	
合计	144,142,175.79	

## 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	7.51%	0.14	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.31%	-0.17	-0.17

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、货币资金期末余额较期初增加 129.02%，原因是房地产项目售楼款增加及出售子公司股权收到现金。

2、应收帐款期末余额较期初减少 42%，原因为本期收回部分欠款。

3、预付帐款期末余额较期初增加 123.29%，原因为本期公司房地产项目增加预付工程款及支付 360 台出租车更新车款。

4、其他应收款期末余额较期初减少 31.40%，原因为本期收回正中置业公司鸿基花园三期项目固定收益尾款及富迪康贸易公司、正邦工程公司还款。

5、应收股利期末余额较期初减少 57.97%，原因为本期收到鸿丰酒店股利。

6、存货期末余额较期初增加 33.81%，原因为本期西安“鸿基新城”、西安“紫韵”房地产项目开发成本增加。

7、可供出售金融资产期末余额较期初增加 75.51%，原因为本期公司持有的“招商证券”在上海证券交易所向社会首次公开发行人民币普通股（A 股），并于 2009 年 11 月 17 日在上交所上市交易，根据其《首次公开发行股票招股意向书》相关内容，公司持有限售条件流通股将于 2010 年 11 月 7 日起获得流通权。本期按持有目的，调整计入可供出售金融资产，期末按公允价值计价。

8、投资性房地产期末余额较期初增加 23.97%，原因为本期置换入资产增加。

9、固定资产期末余额较期初减少 13.03%，原因为本期转让子公司。

---

10、商誉期末余额较期初减少 100%，因为本期对物流股权进行减值测试后，全额计提减值准备。

11、预收款项期末余额较期初增加 2219.07%，因为本期房地产项目取得预售许可证对外销售，预收售楼款增加。

12、其他应付款期末余额较期初减少 54.12%，因为本期支付城市策略、中天建设集团、北京安康伟业、陕西长建等公司往来款。

13、营业收入较上期增加 118.51%，因为本期结转房地产项目鸿翠苑销售收入 37,600 万元。

14、营业成本较上期增加 133.53%，因为本期结转鸿翠苑项目销售成本 25,700 万元。

15、资产减值损失较上期减少 201,20%，因为本期其他应收款减值准备转回。

16、营业外支出较上期增加 116.34%，因为本期罚款及滞纳金支出增加。

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

日 期： 2010 年 3 月 22 日