

深圳市鸿基(集团)股份有限公司 2010 年第一季度报告全文

§1 重要提示

- 1.1 本公司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。
- 1.2 全体董事参与了审议本次季报的董事局会议表决。
- 1.3 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。
- 1.4 公司董事局主席陈泰泉、财务总监兼财务经理钟民声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动(%)
总资产(元)	3,039,014,219.99	2,831,794,510.76	7.32%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	911,241,433.46	901,947,325.95	1.03%
股本(股)	469,593,364.00	469,593,364.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.94	1.921	0.99%
	本报告期(1-3月)	上年同期	增减变动(%)
营业总收入(元)	252,034,581.95	72,400,366.66	248.11%
归属于上市公司股东的净利润(元)	11,156,463.55	-9,171,091.46	221.65%
经营活动产生的现金流量净额(元)	222,394,529.09	-123,747,410.50	279.72%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	0.474	-0.264	279.55%
基本每股收益(元/股)	0.02	-0.020	200.00%
稀释每股收益(元/股)	0.02	-0.020	200.00%
加权平均净资产收益率(%)	1.10%	-0.96%	增加 2.06 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.73%	-3.15%	增加 3.88 个百分点

非经常性损益项目	年初至报告期末金额
非流动资产处置损益	-160.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	278,885.22
少数股东权益影响额	-1,256,228.55
其他符合非经常性损益定义的损益项目(股权转让)	6,281,142.75
所得税影响额	-1,600,000.00
合计	3,703,639.42

对重要非经常性损益项目的说明

无

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	79,483	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
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
林超英	3,452,289	人民币普通股
陈臻	2,441,300	人民币普通股
尹英群	1,800,000	人民币普通股
东莞市万通实业投资有限公司	1,490,000	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)	1,320,929	人民币普通股
刘春英	1,266,591	人民币普通股
王清泽	1,152,572	人民币普通股
黄栋良	1,130,000	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

适用 不适用

本期财务变动说明如下：

- 1、货币资金期末数为 529,489,107.10 元，较年初增加 70%，主要原因为：年初至报告期末公司房地产项目售楼款增加、出售西安鸿基运输有限公司股权及公司房地产项目按贷款额度获得银行放款所致；
- 2、预付账款期末数为 95,355,398.13 元，较年初增加 91%，主要原因为：本期公司房地产项目预付工程款增加所致；
- 3、应付账款期末数为 60,265,449.87 元，较期初减少 38%，主要原因为：本期支付房地产项目工程款所致；
- 4、预收款项期末数为 925,268,516.16 元，较期初增加 33%，主要原因为：本期西安“鸿基·紫韵”项目售楼款增加所致；
- 5、应付职工薪酬期末数为 12,759,393.46 元。较期初减少 37%，主要原因为：本期支付员工薪酬所致；
- 6、一年内到期的非流动负债期末数为 30,000,000.00 元，较期初减少 100%，主要原因为：本期偿还到期借款所致；
- 7、其他非流动负债期末余额较期初减少 100%，主要原因为：本期出售所持西安鸿基运输有限公司 80% 股权，期末不再纳入合并报表范围所致；
- 8、公司年初至报告期末（1-3 月）营业收入、营业成本、营业税金及附加、归属于上市公司股东的净利润均较上年同期大幅增加，主要原因为：本期结转西安“鸿基·紫韵”房地产项目销售收入、销售成本所致；
- 9、公司年初至报告期末（1-3 月）财务费用为 5,286,866.63 元，较上年同期减少 68%，主要原因为：报告期借款金额减少，利息费用相应减少所致；
- 10、公司年初至报告期末（1-3 月）经营活动产生的现金流量净额为 222,394,529.09 元，较上年同期增加 279.72%，主要原因为：公司房地产项目销售款比上年同期增加所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
------	-----	------	------

股改承诺	深圳市东鸿信投资发展有限公司	<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

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

适用 不适用

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

适用 不适用

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010 年 03 月 31 日	董事局办公室	电话沟通	长春投资者	西安“鸿基·紫韵”房地产项目销售情况以及公司转让控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司 66.5% 股权事项原因
2010 年 03 月 31 日	董事局办公室	电话沟通	上海投资者	公司转让控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司 66.5% 股权事项相关情况

3.5.3 其他重大事项的说明

向公司第一大股东及其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

适用 不适用

持股 30% 以上股东在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

按深交所《上市公司信息披露工作指引第 6 号——重大合同》规定应披露的报告期重大合同事项

适用 不适用

3.5.4 其他事项的说明

一、公司转让西安鸿基运输有限公司 100% 股权事项：
 2010 年 3 月，公司与深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以下简称“新鸿泰公司”）、西安市西城出租汽车有限公司（以下简称“西城公司”）三方共同签署《西安鸿基运输有限公司股权转让协议》、《西安鸿基运输有限公司股权转让协议之补充约定》。公司、新鸿泰公司将各自持有的西安鸿基运输有限公司（以下简称“目标公司”）股权（公司持股 80%，新鸿泰公司持股 20%）转让予西城公司，本次转让以目标公司经审计、评估后的净资产为作价依据，协商确定 100% 股权转让价格为 2800 万元（不含对目标公司员工的经济补偿金及赔偿金，亦未含 2010 年 2 月 28 日前目标公司留存的未分配利润）。根据《公司章程》相关规定，本次事项经 2010 年 3 月 16 日公司总裁办公会议审议通过。股权转让后，公司不再持有西安运输公司股权。
 截止日前，西城公司已向公司支付全部股权转让款（目标公司已向公司支付了应付留存收益及往来款项），工商变更登记手续办理完毕。

二、公司转让控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司 66.5% 股权事项：
 为实施公司集中资源发展房地产业务的战略目标，整合公司在西安的房地产项目，进而实行统一管理，树立、推广“鸿基地产”品牌，2010 年 3 月 27 日，公司与深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆公司”）、深圳市百川盛业投资有限公司（以下简称“百川盛业公司”）及西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称“新鸿业公司”）四方共同签署《股权转让暨债务承担协议》，公司将持有的新鸿业公司 66.5% 的股权转让予赛德隆公司，股权转让价格以经审计、评估后的新鸿业公司 66.5% 股东部分权益价值资产评估值为依据，各方协商确定转让价格 157,630,416.17 元。赛德隆公司将股权转让款支付义务转移给百川盛业公司，百川盛业公司承诺以其持有的西安深鸿基房地产开发有限公司 40% 股权应分得的利润和收益，用来支付其承担的前述股权转让款。股权转让后，公司不再持有新鸿业公司股权。本次股权转让事项经公司第六届董事局第八次临时会议、公司 2009 年年度股东大会审议通过。
 （具体内容详见 2010 年 3 月 31 日、4 月 21 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网 www.cninfo.com.cn 相关公告）

3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司 2010 年 03 月 31 日 单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	529,489,107.10	73,706,046.89	311,616,036.56	36,142,213.83
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	5,331,304.26		5,499,881.69	
预付款项	95,355,398.13		50,008,528.36	
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				

应收股利	4,956,413.98	2,242,094.66	4,956,413.98	2,242,094.66
其他应收款	178,224,940.39	329,662,675.91	139,003,668.46	415,347,207.19
买入返售金融资产				
存货	1,222,247,725.42	45,643,607.47	1,262,504,190.39	45,643,607.47
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,035,604,889.28	451,254,424.93	1,773,588,719.44	499,375,123.15
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	37,560,223.40	37,560,223.40	39,034,475.45	39,034,475.45
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	46,800,747.65	471,588,441.11	46,074,337.41	467,649,802.11
投资性房地产	543,216,135.30	322,979,286.79	547,144,405.47	325,542,162.34
固定资产	197,604,834.64	22,767,294.47	203,275,804.86	23,216,836.87
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	118,188,734.82	14,756,537.24	156,749,313.32	14,853,228.14
开发支出				
商誉	0.00			
长期待摊费用	2,700,274.73		3,677,299.32	
递延所得税资产	55,626,926.97	53,637,829.88	60,400,438.29	49,444,705.72
其他非流动资产	1,711,453.20		1,849,717.20	
非流动资产合计	1,003,409,330.71	923,289,612.89	1,058,205,791.32	919,741,210.63
资产总计	3,039,014,219.99	1,374,544,037.82	2,831,794,510.76	1,419,116,333.78
流动负债：				
短期借款	347,800,000.00	214,300,000.00	354,400,000.00	249,300,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	60,265,449.87	28,675,593.33	97,661,206.90	35,000,995.77
预收款项	925,268,516.16	850,000.00	696,791,760.97	850,000.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	12,759,393.46	3,840,611.82	20,259,493.96	6,040,067.32
应交税费	-16,384,784.83	26,692,509.34	24,348,863.10	26,275,777.86
应付利息	1,019,616.58	465,366.58	960,933.70	447,933.70
应付股利	1,786,039.81	1,786,039.81	1,786,039.81	1,786,039.81

其他应付款	172,847,132.04	319,003,908.61	164,863,098.76	336,243,613.55
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			30,000,000.00	30,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,505,361,363.09	595,614,029.49	1,391,071,397.20	685,944,428.01
非流动负债：				
长期借款	425,000,000.00	80,000,000.00	340,000,000.00	20,000,000.00
应付债券				
长期应付款	61,825,000.00		63,463,500.00	
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	8,549,273.26	8,549,273.26	8,161,169.27	8,161,169.27
其他非流动负债			12,765,165.15	
非流动负债合计	495,374,273.26	88,549,273.26	424,389,834.42	28,161,169.27
负债合计	2,000,735,636.35	684,163,302.75	1,815,461,231.62	714,105,597.28
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	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	496,745,846.95	428,142,222.48	498,608,202.99	430,004,578.52
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	212,430,339.50	196,990,878.50	212,430,339.50	196,990,878.50
一般风险准备				
未分配利润	-267,528,116.99	-404,345,729.91	-278,684,580.54	-391,578,084.52
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	911,241,433.46	690,380,735.07	901,947,325.95	705,010,736.50
少数股东权益	127,037,150.18		114,385,953.19	
所有者权益合计	1,038,278,583.64	690,380,735.07	1,016,333,279.14	705,010,736.50
负债和所有者权益总计	3,039,014,219.99	1,374,544,037.82	2,831,794,510.76	1,419,116,333.78

4.2 利润表

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	252,034,581.95	2,986,251.42	72,400,366.66	2,593,950.40
其中：营业收入	252,034,581.95	2,986,251.42	72,400,366.66	2,593,950.40
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	225,679,418.54	27,825,659.97	112,403,710.13	25,256,650.41

其中：营业成本	164,042,728.38	2,562,875.55	47,322,804.02	1,842,823.56
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	13,558,534.20	159,179.14	3,646,455.42	135,144.82
销售费用	7,414,536.00	3,600.00	6,743,990.25	567,047.70
管理费用	32,746,753.33	9,473,149.22	38,462,586.43	10,729,258.37
财务费用	5,286,866.63	5,106,856.06	16,312,757.28	12,226,559.23
资产减值损失	2,630,000.00	10,520,000.00	-84,883.27	-244,183.27
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）	7,270,140.43	7,878,639.00	25,867,081.26	25,233,786.40
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）	33,625,303.84	-16,960,769.55	-14,136,262.21	2,571,086.39
加：营业外收入	292,311.98		186,898.86	
减：营业外支出	13,586.76		533,445.70	11,098.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,904,029.06	-16,960,769.55	-14,482,809.05	2,559,988.39
减：所得税费用	5,752,597.07	-4,193,124.16	339,739.36	1,011,682.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,151,431.99	-12,767,645.39	-14,822,548.41	1,548,306.31
归属于母公司所有者的净利润	11,156,463.55	-12,767,645.39	-9,171,091.46	1,548,306.31
少数股东损益	16,994,968.44		-5,651,456.95	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.02	-0.03	-0.020	0.003
（二）稀释每股收益	0.02	-0.03	-0.020	0.003
七、其他综合收益	-1,862,356.04	-1,862,356.04	-15,795,200.00	-15,795,200.00
八、综合收益总额	26,289,075.95	-14,630,001.43	-30,617,748.41	-14,246,893.69
归属于母公司所有者的综合收益总额	9,294,107.51	-14,630,001.43	-24,966,291.46	-14,246,893.69
归属于少数股东的综合收益总额	16,994,968.44		-5,651,456.95	

4.3 现金流量表

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	480,679,914.57	2,986,251.42	163,296,534.34	40,907,799.40
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	72,224,153.71	101,337,531.28	8,760,117.77	9,396,378.31
经营活动现金流入小计	552,904,068.28	104,323,782.70	172,056,652.11	50,304,177.71
购买商品、接受劳务支付的现金	174,432,364.13	5,779,169.14	158,499,147.26	24,088,991.99
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	37,747,633.97	7,497,623.61	1,161,286.85	6,542,641.35
支付的各项税费	55,733,081.30	1,347,077.31	6,188,509.37	1,070,094.71
支付其他与经营活动有关的现金	62,596,459.79	19,813,656.40	129,955,119.13	130,990,925.57
经营活动现金流出小计	330,509,539.19	34,437,526.46	295,804,062.61	162,692,653.62
经营活动产生的现金流量净额	222,394,529.09	69,886,256.24	-123,747,410.50	-112,388,475.91
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	16,000,000.00	16,000,000.00	100,000.00	
取得投资收益收到的现金	4,227,477.87	3,940,000.00	28,516,932.46	27,729,786.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,106.20		71,802.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	7,827,000.00	7,827,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金			959,500.55	
投资活动现金流入小计	28,066,584.07	27,767,000.00	29,648,235.01	27,729,786.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	118,483.70		1,418,313.97	1,547,101.63
投资支付的现金	50,000,000.00	50,000,000.00		

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	50,118,483.70	50,000,000.00	1,418,313.97	1,547,101.63
投资活动产生的现金流量净额	-22,051,899.63	-22,233,000.00	28,229,921.04	26,182,684.78
三、筹资活动产生的现金流量：				
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	285,000,000.00	120,000,000.00	280,612,478.13	151,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				69,512,478.13
筹资活动现金流入小计	285,000,000.00	120,000,000.00	280,612,478.13	220,512,478.13
偿还债务支付的现金	236,600,000.00	125,000,000.00	22,449,755.97	108,349,755.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,869,558.92	5,089,423.18	7,947,837.06	6,851,820.26
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			8,611,979.47	5,418,347.17
筹资活动现金流出小计	267,469,558.92	130,089,423.18	39,009,572.50	120,619,923.40
筹资活动产生的现金流量净额	17,530,441.08	-10,089,423.18	241,602,905.63	99,892,554.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			22,328.91	26,627.52
五、现金及现金等价物净增加额	217,873,070.54	37,563,833.06	146,107,745.08	13,713,391.12
加：期初现金及现金等价物余额	280,272,407.64	36,142,213.83	101,934,788.72	6,316,110.85
六、期末现金及现金等价物余额	498,145,478.18	73,706,046.89	248,042,533.80	20,029,501.97

4.4 审计报告

审计意见： 未经审计

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

董 事 局

二〇一〇年四月二十七日