

# 深圳市鸿基(集团)股份有限公司 2011 年第一季度报告全文

## § 1 重要提示

1.1 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 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司全体董事出席审议本次季报的董事局会议。

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)	2,259,341,824.44	2,279,747,546.12	-0.90%
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	923,656,633.33	829,928,335.47	11.29%
股本 (股)	469,593,364	469,593,364	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.967	1.767	11.32%
	本报告期	上年同期	增减变动 (%)
营业总收入 (元)	127,374,255.23	252,034,581.95	-49.46%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	101,207,532.57	11,156,463.55	807.17%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-297,973,834.88	222,394,529.09	-233.98%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-0.635	0.474	-233.97%
基本每股收益 (元/股)	0.22	0.02	1,000.00%
稀释每股收益 (元/股)	0.22	0.02	1,000.00%
加权平均净资产收益率 (%)	11.37%	1.10%	增加 10.27 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	1.35%	0.73%	增加 0.62 个百分点

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	111,187,304.51
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	87,006.83
所得税影响额 (减项)	22,069,883.62
合计	89,204,427.72

### 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)	75,537	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称 (全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中国宝安集团控股有限公司	92,962,319	人民币普通股
深圳市东鸿信投资发展有限公司	41,754,634	人民币普通股
林超英	2,000,000	人民币普通股
王建文	1,600,000	人民币普通股
深圳市东发投资发展有限公司	1,550,000	人民币普通股
杨成社	1,230,000	人民币普通股
易庆庐	1,225,981	人民币普通股
王治东	1,163,200	人民币普通股
王建华	1,110,300	人民币普通股
袁建亨	1,090,000	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

- 1、其他应收款、短期借款、长期应付款、无形资产期末数分别为 15,805,405.71 元、0 元、0 元、29,700,277.72 元，较期初分别减少 51.65%、100%、100%、73.62%的主要原因为：本期公司转让原控股子公司深圳市迅达汽车运输企业公司（以下简称“迅达公司”）100%股权，期末不再将该公司纳入合并报表所致；
- 2、存货期末余额为 985,469,932.90 元，较期初增加 54.41%的主要原因为：公司控股子公司东莞市宜久房地产开发有限公司（以下简称“宜久公司”）购置储备土地计入存货所致；
- 3、长期股权投资期末余额为 62,303,992.48 元，较期初减少 35.81%的主要原因为：公司本期转让原控股子公司深圳市鸿基酒店管理有限公司（以下简称“鸿基酒店公司”），该公司持有的深圳市鸿丰酒店管理有限公司 30%股权相应转出所致；
- 4、应付账款期末余额为 59,024,109.15 元，较期初减少 36.05%的主要原因为：本期支付西安“鸿基·紫韵”房地产项目工程款所致；
- 5、专项应付款期末余额为 8,971,489.98 元，期初余额为零，主要原因为：公司控股子公司深圳市鸿基物业管理有限公司将收到的本体维修基金从其他应付款重分类到本科目所致；
- 6、公司本期营业收入、营业成本分别为 127,374,255.23 元、81,562,712.43 元，同比分别减少 49.46%、50.28%的主要原因为：西安“鸿基·紫韵”房地产项目本期未结转营业收入、营业成本所致；
- 7、公司本期管理费用为 17,601,625.54 元，同比减少 46.25%的主要原因为：本期转让原控股子公司迅达公司、深圳市深运工贸企业有限公司及鸿基酒店公司股权所致，期末不再将该等公司纳入合并范围所致；
- 8、公司本期投资收益为 111,187,304.51 元，同比增加 1429.37%的主要原因为：公司本期转让原控股子公司迅达公司、深圳市深运工贸企业有限公司及鸿基酒店公司股权所致；
- 9、公司本期归属于上市公司股东的净利润为 101,207,532.57 元，同比增加 807.17%的主要原因为：公司

本期转让原控股子公司迅达公司、深圳市深运工贸企业有限公司及鸿基酒店公司股权实现投资收益以及结转“鸿业苑·名豪居”商铺销售收入实现利润所致。

10、公司本期经营活动产生的现金流量净额-297,973,834.88 元，同比减少 233.98%的主要原因为：公司本期房地产销售楼款比上年同期减少；支付宜久公司购地款及西安“鸿基·紫韵”房地产项目工程款增加所致。

### 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

#### 3.2.1 2010 年度财务报告非标审计意见所涉事项解决情况说明

适用  不适用

因公司法人股事项深圳市鹏城会计师事务所有限公司对公司2010年度财务报告出具保留意见的审计报告。（具体内容详见《公司2010年年度报告》的“董事局报告之十、对会计师事务所非标准审计意见所涉事项的说明”）

鉴于公司 2007 至 2008 年出售所持的法人股数量较大，法人股形成、变化时间跨度长、相关人员变动较大、涉及单位较多，调查手段有限，公司目前正配合中国证券监督管理委员会深圳稽查局的立案调查，报告期内公司核查、清理工作暂无新进展。

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

适用  不适用

#### 3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用  不适用

#### 3.2.4 其他

适用  不适用

##### 一、公司关于受让深圳市新鸿泰投资发展有限公司持有的深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司等七家公司控股子公司股权的关联交易事项后续进展

2010 年 12 月 29 日，公司与公司第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司的控股股东深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以下简称“新鸿泰公司”）签署《受让深圳市新鸿泰投资发展有限公司持有深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司等七家公司股权意向书》，公司受让新鸿泰公司持有的深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司等七家公司控股子公司股权，转受让价格经双方协商确定为 2,200 万元，股权转让后，公司将持有七家公司 100%的股权。该事项经公司第六届董事局第十三次临时会议审议通过。

截至本报告期末，公司已全额支付受让价款，相关股权变更工商登记手续办理完毕。

（相关内容详见 2010 年 12 月 31 日《中国证券报》、《证券时报》、巨潮资讯网 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 披露的相关公告以及公司 2010 年度报告。）

##### 二、公司内控进展情况说明

根据深圳证监局《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》(深证局公司字【2011】31 号, 以下简称《通知》) 要求, 截止本报告披露日, 公司内部控制实施进展工作情况如下:

1、2011 年 3 月 8 日至 11 日, 公司常务副总裁、董事局秘书、财务总监等高管人员参加了由中国证监会上市公司监管部主办的“深圳地区上市公司内部控制实施培训”。

2、2011 年 3 月 12 日公司成立了公司内部控制实施领导小组 (以下简称“领导小组”), 由公司总裁担任领导小组组长, 公司常务副总裁、副总裁、财务总监担任副组长; 另外领导小组下设办公室, 成员由公司财务部门及审计部门人员组成。

3、2011 年 3 月 22 日领导小组召开了职能部门会议, 传达《通知》精神, 要求公司各职能部门结合实际情况对岗位职责、相关制度、业务流程、控制节点进行梳理, 并制定内控工作计划。

4、《公司内部控制实施工作方案》于 2011 年 4 月 25 日公司第六届董事局第八次定期会议审议通过。

### 三、公司关于固定资产会计估计变更事项说明

公司依照会计准则等相关会计及税务法规的规定, 结合实际情况, 对固定资产的预计使用寿命、预计净残值进行会计估计变更。本次会计估计变更日期为2011年1月1日, 采用未来适用法处理, 不会对公司以前年度已披露的财务报表产生影响。经测算, 本次会计估计变更按现有合并报表范围单位估算, 预计将增加公司2011年度折旧费用约118.34万元, 从而减少公司2011年利润总额118.34万元, 对公司2011年第一季度报告净利润、所有者权益的影响不超过50%, 也不会使公司的盈亏性质发生变化。

### 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	1、自改革方案实施日起 12 个月内不上市交易或转让; 在禁售期满后上市交易出售原非流通股股份数量占股份总数的比例在 12 个月内不超过百分之五、24 个月内不超过百分之十。 2、为未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股东垫付其持有的非流通股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。 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。	第 1、2 条已履行完毕; 第 3 条未达履行条件。

**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
2011 年 1 月 12 日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司日常经营情况
2011 年 1 月 20 日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司接受深圳稽查局立案调查的具体进展
2011 年 2 月 18 日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司资产剥离进展情况
2011 年 2 月 24 日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司日常经营情况
2011 年 3 月 08 日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司 2010 年度业绩及年报披露时间
2011 年 3 月 23 日 ——30 日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司复牌时间以及公司经营状况

**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

2011 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	590,570,799.97	3,662,601.75	701,741,671.75	3,230,934.71
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	3,262,208.68		4,256,720.77	

预付款项	27,083,035.90		30,550,413.89	
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		1,900,000.00		2,242,094.66
其他应收款	15,805,405.71	670,049,276.82	32,692,796.47	492,318,007.14
买入返售金融资产				
存货	985,469,932.90	31,758,324.80	638,215,147.94	33,331,348.80
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,622,191,383.16	707,370,203.37	1,407,456,750.82	531,122,385.31
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款				
可供出售金融资产	43,572,421.34	43,572,421.34	41,578,330.24	41,578,330.24
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	62,303,992.48	728,900,002.76	97,066,040.97	738,700,002.76
投资性房地产	380,963,949.41	258,701,931.34	458,892,286.19	262,228,524.37
固定资产	78,894,716.60	25,141,375.16	104,911,161.57	26,667,313.23
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	29,700,277.72	25,141,206.38	112,585,549.84	30,087,974.38
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	230,442.56		8,431,064.45	
递延所得税资产	41,484,641.17	51,796,858.70	48,826,362.04	59,138,579.57
其他非流动资产				
非流动资产合计	637,150,441.28	1,133,253,795.68	872,290,795.30	1,158,400,724.55
资产总计	2,259,341,824.44	1,840,623,999.05	2,279,747,546.12	1,689,523,109.86
流动负债：				
短期借款			75,000,000.00	
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	59,024,109.15	4,892,725.07	92,301,941.89	5,016,111.07
预收款项	841,895,224.08	44,668,889.00	722,615,327.08	46,454,203.00
卖出回购金融资产款				

应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	6,264,506.09	3,324,095.26	8,393,771.20	3,385,905.50
应交税费	53,898,674.52	45,091,356.80	63,202,340.68	26,927,154.51
应付利息	439,563.41	324,063.41	440,097.43	134,284.93
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	186,198,311.78	588,971,421.85	168,314,400.94	679,788,976.98
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				
其他流动负债				
流动负债合计	1,149,506,428.84	689,058,591.20	1,132,053,919.03	763,492,675.80
非流动负债：				
长期借款	166,500,000.00	96,500,000.00	221,500,000.00	96,500,000.00
应付债券				
长期应付款			62,000,000.00	
专项应付款	8,971,489.98			
预计负债				
递延所得税负债	9,632,200.76	9,632,200.76	9,153,618.90	9,153,618.90
其他非流动负债				
非流动负债合计	185,103,690.74	106,132,200.76	292,653,618.90	105,653,618.90
负债合计	1,334,610,119.58	795,190,791.96	1,424,707,537.93	869,146,294.70
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	322,523,900.05	431,571,492.92	330,003,134.76	430,055,983.68
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	-80,890,970.22	-52,722,528.33	-182,098,502.79	-276,263,411.02
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	923,656,633.33	1,045,433,207.09	829,928,335.47	820,376,815.16
少数股东权益	1,075,071.53		25,111,672.72	
所有者权益合计	924,731,704.86	1,045,433,207.09	855,040,008.19	820,376,815.16
负债和所有者权益总计	2,259,341,824.44	1,840,623,999.05	2,279,747,546.12	1,689,523,109.86

#### 4.2 利润表

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

2011 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	127,374,255.23	9,456,224.32	252,034,581.95	2,986,251.42

其中：营业收入	127,374,255.23	9,456,224.32	252,034,581.95	2,986,251.42
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	112,377,067.90	16,264,315.38	225,679,418.54	27,825,659.97
其中：营业成本	81,562,712.43	4,293,968.42	164,042,728.38	2,562,875.55
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	10,581,008.09	999,648.84	13,558,534.20	159,179.14
销售费用	2,248,842.50	6,400.00	7,414,536.00	3,600.00
管理费用	17,601,625.54	9,314,415.43	32,746,753.33	9,473,149.22
财务费用	382,879.34	1,649,882.69	5,286,866.63	5,106,856.06
资产减值损失			2,630,000.00	10,520,000.00
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）	111,187,304.51	255,400,000.00	7,270,140.43	7,878,639.00
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）	126,184,491.84	248,591,908.94	33,625,303.84	-16,960,769.55
加：营业外收入	108,123.47		292,311.98	
减：营业外支出	21,116.64	19.77	13,586.76	
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	126,271,498.67	248,591,889.17	33,904,029.06	-16,960,769.55
减：所得税费用	25,063,988.13	25,051,006.48	5,752,597.07	-4,193,124.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	101,207,510.54	223,540,882.69	28,151,431.99	-12,767,645.39
归属于母公司所有者的净利润	101,207,532.57	223,540,882.69	11,156,463.55	-12,767,645.39
少数股东损益	-22.03		16,994,968.44	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.22	0.48	0.02	-0.03
（二）稀释每股收益	0.22	0.48	0.02	-0.03
七、其他综合收益	-7,479,234.71	1,515,509.24	-1,862,356.04	-1,862,356.04
八、综合收益总额	93,728,275.83	225,056,391.93	26,289,075.95	-14,630,001.43

归属于母公司所有者的综合收益总额	93,728,297.86	225,056,391.93	9,294,107.51	-14,630,001.43
归属于少数股东的综合收益总额	-22.03		16,994,968.44	

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元。

### 4.3 现金流量表

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

2011 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	247,648,664.32	7,670,910.32	480,679,914.57	2,986,251.42
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	85,190,096.48	121,037,560.91	72,224,153.71	101,337,531.28
经营活动现金流入小计	332,838,760.80	128,708,471.23	552,904,068.28	104,323,782.70
购买商品、接受劳务支付的现金	446,087,768.13	2,844,330.42	174,432,364.13	5,779,169.14
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	17,129,265.11	5,751,511.19	37,747,633.97	7,497,623.61

的现金				
支付的各项税费	37,128,359.65	2,700,438.77	55,733,081.30	1,347,077.31
支付其他与经营活动有关的现金	130,467,202.79	232,681,070.28	62,596,459.79	19,813,656.40
经营活动现金流出小计	630,812,595.68	243,977,350.66	330,509,539.19	34,437,526.46
经营活动产生的现金流量净额	-297,973,834.88	-115,268,879.43	222,394,529.09	69,886,256.24
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
取得投资收益收到的现金			4,227,477.87	3,940,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	105,473,922.00		12,106.20	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	140,200,000.00	140,200,000.00	7,827,000.00	7,827,000.00
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	245,673,922.00	140,200,000.00	28,066,584.07	27,767,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	325,225.27	34,000.00	118,483.70	
投资支付的现金		23,000,000.00	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	325,225.27	23,034,000.00	50,118,483.70	50,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	245,348,696.73	117,166,000.00	-22,051,899.63	-22,233,000.00
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
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			285,000,000.00	120,000,000.00
偿还债务支付的现金	55,000,000.00		236,600,000.00	125,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,546,686.33	1,465,453.53	30,869,558.92	5,089,423.18
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				
筹资活动现金流出小计	58,546,686.33	1,465,453.53	267,469,558.92	130,089,423.18
筹资活动产生的现金流量净额	-58,546,686.33	-1,465,453.53	17,530,441.08	-10,089,423.18
四、汇率变动对现金及现金等价物				

的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-111,171,824.48	431,667.04	217,873,070.54	37,563,833.06
加：期初现金及现金等价物余额	698,442,335.31	3,230,934.71	280,272,407.64	36,142,213.83
六、期末现金及现金等价物余额	587,270,510.83	3,662,601.75	498,145,478.18	73,706,046.89

#### 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

二〇一一年四月二十七日