

---

# 审计报告

深鹏所股审字[2009]099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2008年12月31日合并及公司资产负债表、2008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 2008 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2008 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

2009 年 4 月 27 日

中国注册会计师

---

侯立勋

中国注册会计师

---

吴思伟

## 合并及公司资产负债表

2008年12月31日

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注八	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	1	136,065,939.67	6,316,110.85	187,516,607.09	70,769,130.04
交易性金融资产		-	-	-	-
应收账款	2	9,481,912.96	-	10,400,686.42	-
预付款项	3	22,396,203.34	3,297,400.00	62,845,353.15	13,309.80
应收股利	4	11,793,478.45	1,900,000.00	2,100,553.91	2,011,071.80
其他应收款	5、十.1	202,631,004.34	596,891,685.58	297,024,962.19	651,500,492.70
存货	6	943,483,500.96	149,013,861.98	538,563,819.17	1,896,985.29
应收利息		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		<u>1,325,852,039.72</u>	<u>757,419,058.41</u>	<u>1,098,451,981.93</u>	<u>726,190,989.63</u>
非流动资产：					
可供出售金融资产	7	22,240,000.00	22,240,000.00	98,900,000.00	98,900,000.00
持有至到期投资		-	-	-	-
长期股权投资	8、十.2	49,792,019.67	518,765,560.39	59,682,299.73	501,979,289.51
投资性房地产	9	441,355,702.25	213,233,840.85	447,338,183.40	219,438,614.88
固定资产	10	233,722,763.29	24,801,648.28	250,399,768.25	24,919,020.88
在建工程	11	185,800.00	-	657,541.80	-
无形资产	12	178,848,671.97	15,219,489.04	181,324,419.24	15,660,131.72
商誉	13	31,838,360.93	-	31,838,360.93	-
长期待摊费用	14	8,803,937.09	-	12,777,670.88	-
递延所得税资产	15	61,858,051.08	50,697,600.23	41,659,483.87	32,892,979.27
其他非流动资产	16	<u>3,593,671.85</u>	-	<u>4,209,076.63</u>	-
非流动资产合计		<u>1,032,238,978.13</u>	<u>844,958,138.79</u>	<u>1,128,786,804.73</u>	<u>893,790,036.26</u>
资产总计		<u><u>2,358,091,017.85</u></u>	<u><u>1,602,377,197.20</u></u>	<u><u>2,227,238,786.66</u></u>	<u><u>1,619,981,025.89</u></u>

合并及公司资产负债表（续）

2008年12月31日

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益 (或股东权益)	附注八	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	19	363,709,950.00	244,759,950.00	378,481,990.00	261,831,990.00
应付票据	20	-	-	8,784,000.00	-
应付账款	21	141,076,908.69	8,325,200.00	17,495,828.12	-
预收款项	22	30,046,145.69	21,326,000.00	22,946,442.85	19,430,000.00
应付职工薪酬	23	18,443,901.73	4,063,967.84	16,198,252.49	3,999,090.25
应交税费	24	18,700,320.49	5,714,380.04	35,004,439.09	12,517,893.78
应付利息		972,578.93	615,250.85	832,925.67	475,618.99
应付股利	25	1,786,039.81	1,786,039.81	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	26	359,357,329.71	532,782,429.18	364,070,698.17	512,945,681.22
一年内到期的非流动负债	19	78,200,257.10	-	53,200,257.10	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		<u>1,012,293,432.15</u>	<u>819,373,217.72</u>	<u>898,800,873.30</u>	<u>812,986,314.05</u>
非流动负债：					
长期借款	19	288,349,755.97	188,349,755.97	91,998,810.11	46,998,810.11
长期应付款	27	68,131,200.00	-	68,141,300.00	-
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债	15	3,948,800.00	3,948,800.00	17,352,720.00	17,352,720.00
其他非流动负债	28	30,329,473.22	-	33,848,599.96	-
非流动负债合计		<u>390,759,229.19</u>	<u>192,298,555.97</u>	<u>211,341,430.07</u>	<u>64,351,530.11</u>
负债合计		<u>1,403,052,661.34</u>	<u>1,011,671,773.69</u>	<u>1,110,142,303.37</u>	<u>877,337,844.16</u>
所有者权益（或股东权益）：					
股本	29	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	30	485,468,348.31	416,864,723.84	555,489,927.00	480,120,803.84
减：库存股		-	-	-	-
盈余公积	31	212,430,339.50	196,990,878.50	212,430,339.50	196,990,878.50
未分配利润	32	-343,040,963.43	-492,743,542.83	-241,154,608.60	-404,061,864.61
外币报表折算差额		-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计		<u>824,451,088.38</u>	<u>590,705,423.51</u>	<u>996,359,021.90</u>	<u>742,643,181.73</u>
少数股东权益		<u>130,587,268.13</u>	<u>-</u>	<u>120,737,461.39</u>	<u>-</u>
所有者权益合计		<u>955,038,356.51</u>	<u>590,705,423.51</u>	<u>1,117,096,483.29</u>	<u>742,643,181.73</u>
负债和所有者权益总计		<u>2,358,091,017.85</u>	<u>1,602,377,197.20</u>	<u>2,227,238,786.66</u>	<u>1,619,981,025.89</u>

（附注系财务报表组成部分）

公司法定代表人：邱瑞亨

主管会计工作的企业负责人：余毓凡

会计机构负责人：黄旭辉



## 合并及公司利润表

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司		2008 年度		单位：人民币元	
项 目	附注八	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入		318,848,335.03	5,021,742.88	533,090,599.10	204,512,663.92
其中：营业收入	33、十.3	318,848,335.03	5,021,742.88	533,090,599.10	204,512,663.92
二、营业总成本		465,231,612.76	108,166,546.73	624,190,346.14	274,294,142.08
其中：营业成本	33、十.3	199,440,608.42	7,431,939.45	310,366,195.39	118,950,906.85
营业税金及附加	34	21,592,951.56	271,747.63	25,631,370.56	10,611,501.76
销售费用		22,699,365.87	798,967.14	20,875,224.60	-
管理费用		139,973,261.86	34,087,806.56	118,945,384.15	24,064,415.65
财务费用		39,070,477.95	37,451,895.50	34,155,132.21	31,866,030.44
资产减值损失	35	42,454,947.10	28,124,190.45	114,217,039.23	88,801,287.38
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-	-	110,006.86	-1,047,793.39
投资收益（损失以“-”号填列）	37、十.4	-12,457,547.74	-11,368,500.18	171,877,644.05	167,995,117.12
三、营业利润（亏损总额以“-”号填列）		-158,840,825.47	-114,513,304.03	80,887,903.87	97,165,845.57
加：营业外收入	38	9,516,754.86	-	6,759,921.95	4,294,737.39
减：营业外支出	39	6,529,175.25	4,456,892.98	6,062,728.53	191,842.90
其中：非流动资产处置损失		-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-155,853,245.86	-118,970,197.01	81,585,097.29	101,268,740.06
减：所得税费用	40	-26,346,486.89	-30,288,518.79	12,516,928.47	8,835,392.55
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-129,506,758.97	-88,681,678.22	69,068,168.82	92,433,347.51
归属于母公司所有者的净利润		-114,627,831.55	-88,681,678.22	76,935,549.83	92,433,347.51
少数股东损益		-14,878,927.42	-	-7,867,381.01	-
六、每股收益：					
（一）基本每股收益		-0.24	-0.19	0.16	0.20
（二）稀释每股收益		-0.24	-0.19	0.16	0.20

（附注系财务报表组成部分）

公司法定代表人：邱瑞亨

主管会计工作的企业负责人：余毓凡

会计机构负责人：黄旭辉

## 合并所有者权益变动表

2008年度

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	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、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-70,021,578.69	-	-	-101,886,354.83	-	-	9,849,806.74	-162,058,126.78
（一）净利润	-	-	-	-	-114,627,831.55	-	-	-8,808,360.83	-123,436,192.38
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-70,021,578.69	-	-	12,741,476.72	-	-	471,168.49	-56,808,933.48
1、可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-76,660,000.00	-	-	-	-	-	-	-76,660,000.00
2、与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	13,403,920.00	-	-	-	-	-	-	13,403,920.00
3、其他	-	-6,765,498.69	-	-	12,741,476.72	-	-	471,168.49	6,447,146.52
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、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,813,000.92	-1,813,000.92
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	469,593,364.00	485,468,348.31	-	212,430,339.50	-343,040,963.43	-	-	130,587,268.13	955,038,356.51

（附注系财务报表组成部分）

公司法定代表人：邱瑞亨

主管会计工作的企业负责人：余毓凡

会计机构负责人：黄旭辉

## 合并所有者权益变动表

2007年度

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	外币报表折算 差额	其他		
一、上年年末余额	469,593,364.00	476,438,647.00	-	212,430,339.50	-281,778,702.61			114,380,377.15	991,064,025.04
加：会计政策变更	-	162,208,255.29	-	-	12,580,978.87	-	-	-1,005,480.28	173,783,753.88
前期差错更正	-	-	-	-	-48,892,434.69	-	-	172,704.84	-48,719,729.85
二、本年年初余额	469,593,364.00	638,646,902.29	-	212,430,339.50	-318,090,158.43	-	-	113,547,601.71	1,116,128,049.07
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-83,156,975.29	-	-	76,935,549.83	-	-	7,189,859.68	968,434.22
（一）净利润	-	-	-	-	76,935,549.83	-	-	-7,867,381.01	69,068,168.82
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-83,156,975.29	-	-	-	-	-	-	-83,156,975.29
1、可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-94,429,241.52	-	-	-	-	-	-	-94,429,241.52
2、与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	11,272,266.23	-	-	-	-	-	-	11,272,266.23
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-83,156,975.29	-	-	76,935,549.83	-	-	-7,867,381.01	-14,088,806.47
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	15,057,240.69	15,057,240.69
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	-	-	-	-	-	-	-	15,057,240.69	15,057,240.69
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	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

（附注系财务报表组成部分）

公司法定代表人：邱瑞亨

主管会计工作的企业负责人：余毓凡

会计机构负责人：黄旭辉



## 公司所有者权益变动表

2008年度

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	
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	-	-	-	-	-	-
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、本年增减变动金额（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）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-63,256,080.00	-	-	-	-63,256,080.00
1、可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-76,660,000.00	-	-	-	-76,660,000.00
2、与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	13,403,920.00	-	-	-	13,403,920.00
3、其他	-	-	-	-	-	-
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、对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	469,593,364.00	416,864,723.84	-	196,990,878.50	-492,743,542.83	590,705,423.51

（附注系财务报表组成部分）

公司法定代表人：邱瑞亨

主管会计工作的企业负责人：余毓凡

会计机构负责人：黄旭辉

## 公司所有者权益变动表

2007年度

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	469,593,364.00	476,438,647.00	-	196,990,878.50	-266,339,241.61	876,683,647.89
加：会计政策变更	-	86,839,132.13	-	-	-174,324,364.12	-87,485,231.99
前期差错更正	-	-	-	-	-55,831,606.39	-55,831,606.39
二、本年年初余额	469,593,364.00	563,277,779.13	-	196,990,878.50	-496,495,212.12	733,366,809.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-83,156,975.29	-	-	92,433,347.51	9,276,372.22
（一）净利润	-	-	-	-	92,433,347.51	92,433,347.51
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-83,156,975.29	-	-	-	-83,156,975.29
1、可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-94,429,241.52	-	-	-	-94,429,241.52
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	11,272,266.23	-	-	-	11,272,266.23
4、其他	-	-	-	-	-	-
上述（一）和（二）小计	-	-83,156,975.29	-	-	92,433,347.51	9,276,372.22
（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、对股东的分配	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	469,593,364.00	480,120,803.84	-	196,990,878.50	-404,061,864.61	742,643,181.73

（附注系财务报表组成部分）

公司法定代表人：邱瑞亨

主管会计工作的企业负责人：余毓凡

会计机构负责人：黄旭辉

## 合并及公司现金流量表

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司		2008 年度		单位：人民币元	
项 目	附注八	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
<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		329,246,932.12	6,917,742.88	559,164,348.05	219,966,988.43
收到其他与经营活动有关的现金		72,962,059.92	35,950,697.85	228,506,355.65	54,280,203.35
经营活动现金流入小计		402,208,992.04	42,868,440.73	787,670,703.70	274,247,191.78
购买商品、接受劳务支付的现金		359,995,902.44	146,780,945.05	463,300,547.10	58,337,553.01
支付给职工以及为职工支付的现金		134,744,773.35	15,766,058.72	118,517,725.29	10,242,076.68
支付的各项税费		59,325,174.25	11,406,496.22	41,004,791.55	2,287,088.33
支付其他与经营活动有关的现金		89,327,050.48	46,160,023.07	103,260,269.55	169,099,775.72
经营活动现金流出小计		643,392,900.52	220,113,523.06	726,083,333.49	239,966,493.74
经营活动产生的现金流量净额	41	-241,183,908.48	-177,245,082.33	61,587,370.21	34,280,698.04
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		-	-	26,233,076.10	12,424,000.00
取得投资收益收到的现金		1,118,644.53	1,749,720.02	158,419,889.61	166,693,746.61
处置固定资产等长期资产收回现金净额		374,264.00	35,857.50	9,326,390.13	-
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		5,532,448.53	1,785,577.52	193,979,355.84	179,117,746.61
购建固定资产等长期资产支付的现金		40,535,059.09	5,395,121.44	133,022,333.97	880,931.00
投资支付的现金		9,900,000.00	39,900,000.00	-	221,249,384.21
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		50,435,059.09	45,295,121.44	133,022,333.97	222,130,315.21
投资活动产生的现金流量净额		-44,902,610.56	-43,509,543.92	60,957,021.87	-43,012,568.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资所收到的现金		-	-	-	-
取得借款收到的现金		646,782,478.13	475,932,478.13	453,852,955.00	292,202,955.00
收到其他与筹资活动有关的现金		5,429,867.29	-	42,555,613.12	-
筹资活动现金流入小计		652,212,345.42	475,932,478.13	496,408,568.12	292,202,955.00
偿还债务支付的现金		370,691,094.14	282,141,094.14	606,661,189.89	185,321,189.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		40,741,927.96	37,424,341.84	33,388,954.51	33,222,666.16
支付其他与筹资活动有关的现金		1,413,107.96	763,223.09	-	-
筹资活动现金流出小计		412,846,130.06	320,328,659.07	640,050,144.40	218,543,856.05
筹资活动产生的现金流量净额		239,366,215.36	155,603,819.06	-143,641,576.28	73,659,098.95
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
		699,503.55	697,788.00	-888,756.61	756,249.89
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>					
加：期初现金及现金等价物余额	41	-46,020,800.13	-64,453,019.19	-21,985,940.81	65,683,478.28
	42	147,955,588.85	70,769,130.04	169,941,529.66	5,085,651.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>					
	42	101,934,788.72	6,316,110.85	147,955,588.85	70,769,130.04

(附注系财务报表组成部分)

公司法定代表人：邱瑞亨

主管会计工作的企业负责人：余毓凡

会计机构负责人：黄旭辉

# 深圳市鸿基（集团）股份有限公司

## 财务报表附注

2008年12月31日

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

#### 1. 基本情况

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。

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

深圳市东鸿信投资发展有限公司为本公司实质控股股东，持有本公司12.80%股份。该公司股东为深圳市鸿基（集团）股份有限公司工会工作委员会和深圳市多智能投资有限公司，各持该公司50%股份。截至财务报告批准日，中国宝安集团控股有限公司为本公司第一大股东（见附注十四）。

#### 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2009年4月27日第五届董事局第十二次会议决议通过。

## 二、财务报表的编制基础

自 2007 年 1 月 1 日起，本公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁发的《企业会计准则》，以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项进行确认和计量。

## 三、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 2008 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况，以及 2008 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

## 四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

### 1. 会计年度

本公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 3. 会计确认、计量和报告基础及计量属性

本公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告，分期结算账目和编制财务会计报告。

本公司一般采用历史成本计量模式，但在符合企业会计准则要求，且公允价值能够可靠取得的情况下，在金融工具、非同一控制下的企业合并、债务重组及非货币性资产交换等方面使用公允价值计量模式。

### 4. 现金流量表中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。

## 5. 外币交易

本公司发生外币交易时，采用交易日即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额记录；资产负债表日，对外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，除符合资本化条件的外币借款产生的汇兑差额以外的汇兑差额均计入当期损益。

## 6. 金融资产和金融负债

### 金融资产和金融负债的分类

本公司持有的金融资产划分为四类，包括：

(1) 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。

(2) 持有至到期投资

(3) 贷款和应收款项

(4) 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。

### 金融工具的确认和后续计量

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，包括尚处于限售期的上市公司股份。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。

#### 金融工具公允价值的确定

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。

#### 金融资产转移的确认和计量

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。

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。

#### 金融资产减值

本公司于资产负债表日对交易性金融资产以外金融资产账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备并计入当期损益。

对于贷款和应收款项，本公司将单笔金额不低于 100 万元的款项单独进行减值测试。若有客观证据表明某笔金额重大的应收账款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。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，本公司按处于信用期内的未逾期款项以及不同账龄的已逾期款项进行组合，根据以前年度类似组合的实际损失率为基础，结合现时情况，按各组合的资产负债表日余额一定比例计算本期应计提的坏账准备。本期各组合计提坏账准备的比例如下：

组 合	计提比例
未逾期款项	0.5%
已逾期款项	

组 合	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	15%
2-3 年	30%
3-4 年	50%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

#### 7. 存货核算方法

本公司存货分为原材料、在产品、产成品及库存商品、开发产品、开发成本等。

存货盘存制度采用永续盘存制。购入、自制的存货以实际成本入账，发出按加权平均法和个别认定法计价，低值易耗品和包装物领用时一次摊销。

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，按单个存货项目计提存货跌价准备，计入当期损益。对于数量繁多且单价较低的或难以与其他项目分开计量的存货，则按其类别或合并计提存货跌价准备。

可变现净值根据存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。为执行确定的销售合同而持有的存货，其估计售价为合同价格。

#### 8. 长期股权投资核算方法

长期股权投资是指本公司对子公司、联营公司和合营公司的投资，以及在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资。

##### 长期股权投资的计量

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并日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现金、转让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；资本公积不足冲减时，调整留存收益。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资初始投资成本。

除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照支付对价的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本。



### 收益确认方法

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，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回冲减投资的账面价值。

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。

处置股权投资时，将投资账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

### 9. 固定资产计价和折旧方法

本公司固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋、建筑物、机器、机械、运输设备以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。固定资产按成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

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	预计使用年限	预计残值率	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%
------	----	----	-----

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。

#### 10. 在建工程核算方法

在建工程是指本公司购建固定资产或投资性房地产在达到预定可使用状态前所发生的必要支出，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用。在建工程按单项工程进行明细核算。在建工程达到预定可使用状态后，不论是否已办理竣工决算手续，均需转入固定资产或投资性房地产。

#### 11. 无形资产核算方法

无形资产按取得时的实际成本入账。

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。本公司的无形资产主要为土地使用权和出租汽车营运车牌，均按法律规定有效年限进行摊销。本公司至少于每年年度终了，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

#### 12. 资产减值准备确定方法和计提依据

本公司对除存货、金融资产、递延所得税资产外的资产减值，按以下方法确定：

资产负债表日，如果有证据表明资产被闲置、有终止使用计划或市价大幅下跌、外部环境发生重大变化时，需对资产进行减值测试，按资产的可收回金额低于其账面价值的差额，确认资产减值损失，计入当期损益，计提相应的资产减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额，如果难以对单项资产的可回收金额进行估计，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可收回金额。本公司将能独立产生现金流入，且被管理层独立管理和监控的最小资产组合确定为资产组。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

#### 13. 收入确认原则

#### (1) 产品销售商品收入

本公司已将产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，经济利益很可能流入，且收入的金额和相关的成本能够可靠计量时确认商品销售收入的实现。

#### (2) 提供劳务收入

资产负债表日，本公司对提供的劳务交易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。

### 14. 借款费用

本公司借款费用计入当期损益，但可直接归属于符合资本化条件的资产购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过1年以上才能达到预定状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。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。

### 15. 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

#### 递延所得税资产确认

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，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

- (1) 该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### 递延所得税负债确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

#### 递延所得税资产减值

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### 16. 利润分配

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。

### 17. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整母公司对子公司的长期股权投资后，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司合并编制。

### 18. 分部报告

本公司的风险和报酬主要受业务差异影响，因此将业务分部确定为主要分部形式，地区分部确定为次要分部形式。

## 五、会计政策变更、会计估计变更和会计差错

本公司本期无会计政策变更、会计估计变更和会计差错更正事项。

## 六、税项

### 1. 本集团承担的主要税种和税率

税种	税率	计税基础
企业所得税	18%、25%	应纳税所得额，注 1
增值税	6%、17%	销售收入、修理修配劳务收入
营业税	3%、5%	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%
房产税	1.2%	房屋原值的 70%
土地增值税	超率累进税率	房地产销售增值额，注 2

1、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、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）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。对别墅、度假村、酒店式公寓按所取得的收入的 1% 预征，其余的房地产收入按 0.5% 预征。本公司目前并无对房地产项目进行土地增值税清算，已预征的土地增值税计入成本，在收入结转时一并进行结转。

## 七、本公司合并范围及合并范围的确定

### 1. 本公司合并范围的确定依据

本公司合并财务报表的合并范围按以控制为基础加以确定。

控制，是指一个企业能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从另一个企业的经营活动中获取利益的权利。

### 2. 纳入合并报表范围的公司概况

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	权益比例		主营业务
				直接	间接	
<b>出租车行业：</b>						
深圳市迅达汽车运输企业公司	深圳	1,280	1,280	100%	-	公路运输
长沙鸿基运输实业有限公司	长沙	500	500	95%	5%	小汽车出租
西安鸿基运输有限公司	西安	2,000	1,600	80%	-	小汽车出租
<b>酒店管理、餐饮行业：</b>						
深圳市鸿基酒店管理有限公司	深圳	1,000	100	10%	90%	酒店管理
深圳市深运工贸企业有限公司	深圳	2,000	1,900	95%	-	贸易、旅店
西安海都饭店有限公司	西安	100	-	-	99%	饮食、酒水等
<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	深圳	5,000	4,500	90%	-	房地产开发
深圳市凯方实业发展有限公司	深圳	1,500	1,050	70%	-	物资供销、兴办实业
深圳市凯方房地产开发有限公司	深圳	3,000	-	-	95%	房地产开发、物业管理
深圳市鸿基物业管理有限公司	深圳	1,000	800	80%	-	物业管理
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	深圳	3,168	3,009.30	94.99%	-	房地产开发
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	深圳	870	826.20	94.97%	-	物业出租及管理
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	深圳	600	420	70%	-	装饰设计
西安新鸿业投资发展有限公司	西安	20,000	11,741.24	66.5%	-	房地产投资
西安深鸿基房地产开发有限公司	西安	15,000	9,000	60%	-	房地产开发销售
<b>物流及运输行业：</b>						

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	权益比例		主营业务
				直接	间接	
深圳市鸿基物流有限公司	深圳	11,250	11,822.63	100%	-	物流
<b>物流下属公司:</b>						
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	深圳	500	-	-	90%	集装箱运输
深圳市鸿基外贸报关有限公司	深圳	200	-	-	80%	外贸报关
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	深圳	500	-	-	90%	货运代理
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司	深圳	400	-	-	72%	堆场装卸
深圳市裕泰监管仓有限公司	深圳	600	-	-	70%	出口监管仓业务
深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司	深圳	200	-	-	90%	汽车租赁
<b>运输行业:</b>						
深圳市鸿基锦源运输有限公司	深圳	200	160	80%	-	装卸运输
深圳市鸿基华辉运输有限公司	深圳	200	160	80%	-	装卸运输
深圳市鸿基皇辉运输有限公司	深圳	200	160	80%	-	装卸运输
<b>其它</b>						
香港鸿业发展有限公司	香港	港币 1,000	港币 950	95%	-	运输、贸易
福建升通网络传媒有限公司	福州	1,600	1,600	90%	10%	增值电信服务

列入合并财务报表范围的子公司均为非同一控制下企业合并取得的子公司。

西安深鸿基房地产开发有限公司本期注册资本增加 5000 万元，本公司本期投资增加 3000 万元，期末持股比例仍为 60%。

期初本公司间接持有深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司股权比例为 60%，本期本公司之子公司深圳市鸿基物流有限公司从少数股东购买增加 12% 股权，期末股权比例为 72%。

深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司及深圳市鸿基（集团）上海有限公司本期已注销。

本公司间接持有福建升通网络传媒有限公司 10% 股权和间接持有的长沙鸿基运输实业有限公司 5% 股权目前为其他单位和个人名义持有，本公司通过股东协议实质持股。

### 3. 拥有半数以上股权但未形成控制的公司情况及其原因

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
深圳市鸿基影视文化有限公司	深圳	300	270	90%	-	影视制作
深圳市鸿基广源贸易有限公司	深圳	500	400	80%	-	进出口及代理
广东天鸿经济技术开发区有限公司	广州	2,000	-	60%	-	房地产经营等

该等公司已停止经营多年，本公司依法设立了该等公司的清算组，并于2007年12月聘请了开元信德会计师事务所对上述公司的资产情况进行清算清查。本公司预计清算结果对本公司财务状况无重大影响。本期有关清算进展如下：

深圳市鸿侨实业有限公司已经于2008年12月12日完成注销。

西安鸿腾生物科技有限责任公司及深圳鸿南建筑机械工程有限公司已经公司董事会会议批准核销，但目前税务及工商注销手续未完成。

本公司已将所持的广东天鸿经济技术开发区有限公司股权转让给广州天阔物业管理有限公司，目前尚未完成股权变更手续。

#### 4. 2008年度合并范围的变化及其原因说明

本期深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司及深圳市鸿基（集团）上海有限公司已注销。因此，该两公司不纳入期末合并财务报表范围。

#### 5. 境外子公司财务报表折算

香港鸿业发展有限公司注册于香港，采用人民币为记账本位币。

#### 6. 少数股东权益和少数股东损益

项目	少数股东	少数股东损益	期末少数股东	母公司承担
	原始投资	累计调整	权益净额	超额亏损
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	1,587,000.00	-1,587,000.00	-	806,486.96
深圳市鸿基房地产有限公司	5,000,000.00	4,696,389.63	9,696,389.63	-
深圳市凯方实业发展有限公司	4,500,000.00	-4,500,000.00	-	1,188,327.86



项目	少数股东 原始投资	少数股东损益 累计调整	期末少数股东 权益净额	母公司承担 超额亏损
深圳市凯方房地产开发有限公司	1,500,000.00	-578,277.01	921,722.99	-
西安新鸿业投资发展有限公司	67,000,000.00	-17,295,116.39	49,704,883.61	-
西安海都饭店有限公司	10,000.00	-10,000.00	-	184,483.29
西安深鸿基房地产开发有限公司	60,000,000.00	-5,236,932.39	54,763,067.61	-
深圳市鸿基物业管理有限公司	2,000,000.00	-27,240.46	1,972,759.54	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	438,000.00	499.37	438,499.37	-
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	1,800,000.00	44,905.54	1,844,905.54	-
西安鸿基运输实业有限公司	4,000,000.00	134,387.46	4,134,387.46	-
深圳市深运工贸企业有限公司	1,000,000.00	780,354.96	1,780,354.96	-
深圳市鸿基酒店管理有限公司	450,000.00	370,044.52	820,044.52	-
深圳市鸿基锦源运输有限公司	400,000.00	-400,000.00	-	351,362.63
深圳市华辉运输有限公司	400,000.00	303,078.93	703,078.93	-
深圳市皇辉运输有限公司	400,000.00	635,750.16	1,035,750.16	-
香港鸿业发展有限公司	537,500.00	-293,462.60	244,037.40	-
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	500,000.00	-500,000.00	-	1,167,346.01
深圳市鸿基外贸报关有限公司	400,000.00	-125,702.27	274,297.73	-
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	500,000.00	-93,936.73	406,063.27	-
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司	1,120,000.00	-1,120,000.00	-	2,372,559.84
深圳市裕泰监管仓有限公司	1,800,000.00	-	1,800,000.00	-
深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司	200,000.00	-152,974.59	47,025.41	-
合计	155,542,500.00	-24,955,231.87	130,587,268.13	6,070,566.59

## 八、合并财务报表主要项目注释

## 1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	1,462,280.80	1,609,600.68
银行存款	100,472,507.92	146,243,330.57
其他货币资金	34,131,150.95	39,663,675.84
合 计	136,065,939.67	187,516,607.09

其他货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
承兑汇票、信用证等银行保证金存款	-	-
按揭保证金	1,579,235.64	777,018.24
信用卡存款	-	102,557.30
存单质押	32,551,915.31	38,784,000.00
存出投资款	-	100.30
合 计	34,131,150.95	39,663,675.84

本公司外币货币资金及其他外币货币性项目情况详见附注九、3。

## 2. 应收账款

### (1) 应收账款减值分析

应收账款类别	期末余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
单项金额重大	2,964,048.00	23.64%	1,595,393.00	1,368,655.00
单项金额不重大，其中：	9,576,093.03	76.36%	1,462,835.07	8,113,257.96
风险较大（已逾期款项）	7,881,594.52	62.85%	1,455,120.52	6,426,474.00
其他（未逾期款项）	1,694,498.51	13.51%	7,714.55	1,686,783.96
合 计	12,540,141.03	100%	3,058,228.07	9,481,912.96

应收账款类别	期初余额
--------	------

	金 额	比 例	坏账准备	净 额
单项金额重大	2,600,636.22	19.61%	1,409,105.16	1,191,531.06
单项金额不重大，其中：	10,659,613.13	80.39%	1,450,457.77	9,209,155.36
风险较大（已逾期款项）	9,371,132.59	70.67%	1,445,925.65	7,925,206.94
其他（未逾期款项）	1,288,480.54	9.72%	4,532.12	1,283,948.42
合 计	13,260,249.35	100%	2,859,562.93	10,400,686.42

单项金额重大应收账款的标准为 100 万元以上（含）。

(2) 本公司本年度无大额应收账款减值转回情况。

(3) 本公司本年度核销应收账款 168,418.69 元，核销应收账款中无应收关联方账款。核销的应收账款是因欠款时间较长，债务单位已无还款能力，经多次追收，确实难以收回。该事项业经本公司董事局审议通过。

(4) 2008 年 12 月 31 日，应收账款余额中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。应收账款余额中含应收其他关联方的款项情况详见附注十一。

(5) 应收账款前五名欠款单位情况

单位名称	所欠金额	账龄	坏账准备	经济内容
戴嘉亮	1,660,000.00	1-2 年	249,000.00	商铺款
深圳昌信实业有限公司	1,346,393.00	2-3 年	1,346,393.00	运费
江苏石油勘探局扬州管理服务中心	650,990.00	1 年以内	32,549.50	管理费
马士基（中国）航运有限公司	411,096.37	未逾期	2,055.48	堆吊费
深圳市金马行实业有限公司	408,000.00	未逾期	2,040.00	堆吊费
合 计	4,476,479.37			

应收账款前五名欠款单位合计金额占应收账款的比例为 35.70%。

(6) 截至 2008 年 12 月 31 日，本公司无用于借款质押的应收账款。

(7) 应收账款期限分析

账 龄	期末余额
-----	------

	金 额	比 例	坏账准备	净 额
未逾期	1,652,153.51	13.17%	7,714.55	1,644,438.96
已逾期:	10,887,987.52	86.83%	3,050,513.52	7,837,474.00
1 年以内	4,372,815.17	34.87%	119,178.53	4,253,636.64
1-2 年	2,587,439.53	20.63%	402,540.21	2,184,899.32
2-3 年	2,259,380.28	18.02%	1,613,263.14	646,117.14
3-4 年	574,200.48	4.58%	279,159.58	295,040.90
4-5 年	898,340.54	7.16%	440,560.54	457,780.00
5 年以上	195,811.52	1.56%	195,811.52	-
合 计	12,540,141.03	100%	3,058,228.07	9,481,912.96

账 龄	期初余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
未逾期	1,291,206.72	9.74%	4,532.11	1,286,674.61
已逾期:	11,969,042.63	90.26%	2,855,030.82	9,114,011.81
1 年以内	7,426,316.28	56.00%	326,996.94	7,099,319.34
1-2 年	2,645,738.17	19.95%	1,531,343.97	1,114,394.20
2-3 年	583,336.00	4.40%	175,000.80	408,335.20
3-4 年	923,827.12	6.97%	461,913.56	461,913.56
4-5 年	150,247.54	1.13%	120,198.03	30,049.51
5 年以上	239,577.52	1.81%	239,577.52	-
合 计	13,260,249.35	100%	2,859,562.93	10,400,686.42

### 3. 预付款项

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比 例	金 额	比 例

1年以内	16,382,323.30	73.15%	48,909,950.15	77.83%
1-2年	1,973,083.04	8.81%	11,831,903.00	18.82%
2-3年	2,000,000.00	8.93%	-	-
3年以上	2,040,797.00	9.11%	2,103,500.00	3.35%
合计	22,396,203.34	100.00%	62,845,353.15	100%

(1) 预付款项期末余额中有持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位及关联方的款项。

(2) 预付款项重要项目如下：

对方单位名称	金额	经济内容	未结算原因
西安市未央区汇兴石材经营部	3,250,000.00	石材款	备料款
西安派成门窗技术有限公司	3,200,000.00	工程款	备料款
深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	3,157,400.00	电梯款	按合同执行
中国有色金属工业西安勘察院地基基础公司	2,000,000.00	桩基处理费	按合同执行
深圳市韬涛投资发展有限公司	2,000,000.00	项目合作	未完成
深圳市笋岗实业股份有限公司	1,000,000.00	项目合作	未完成

#### 4. 应收股利

账龄	期末余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	11,793,478.45	100%	-	11,793,478.45

账龄	期初余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	2,100,553.91	100%	-	2,100,553.91

#### 5. 其他应收款

(1) 其他应收款减值分析

类别	期末余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
单项金额重大	474,860,374.25	94.51%	285,281,614.92	189,578,759.33
单项金额不重大，其中：	27,601,744.01	5.49%	14,549,499.00	13,052,245.01
风险较大（已逾期款项）	24,544,551.95	4.88%	14,536,048.87	10,008,503.08
其他（未逾期款项）	3,057,192.06	0.61%	13,450.13	3,043,741.93
合 计	502,462,118.26	100%	299,831,113.92	202,631,004.34

类别	期初余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
单项金额重大	521,193,302.44	92.31%	253,823,811.72	267,369,490.72
单项金额不重大，其中：	43,396,501.60	7.69%	13,741,030.13	29,655,471.47
风险较大（已逾期款项）	38,742,249.47	6.87%	13,718,700.37	25,023,549.10
其他（未逾期款项）	4,654,252.13	0.82%	22,329.76	4,631,922.37
合 计	564,589,804.04	100%	267,564,841.85	297,024,962.19

单项金额重大其他应收款的标准为 100 万元以上（含）。

(2) 本公司本期收回深圳市鸿基广源贸易有限公司其他应收款 20,600,000.00 元、惠阳建筑公司第一队 9,200,000.00 元，导致其他应收款减值转回 29,800,000.00 元；另外，本期因债务人发生变化，而转回应收北京中关村通信网络发展有限公司（原债务人为重庆国投有限公司）59,000,000.00 元债权减值准备 11,505,000.00 元，合计其他应收款减值转回 41,305,000.00 元。

(3) 本公司本年度核销其他应收款 7,788,926.94 元，核销其他应收款中无应收关联方款项。核销的其他应收款是因欠款时间较长，债务单位已无还款能力，经多次追收，确实难以收回。该事项业经本公司董事局审议通过。

(4) 期末，持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位正中置业集团有限公司欠款 38,541,703.18 元（见下说明），应收其他关联方的款项情况见附注十一。

(5) 其他应收款大额欠款单位情况如下：

单位名称	所欠金额	欠款期限	坏账准备	注释
------	------	------	------	----

单位名称	所欠金额	欠款期限	坏账准备	注释
福建东南广播电视网络有限公司	130,934,941.00	5年以上	130,934,941.00	1
北京中关村通信网络发展有限公司	59,000,000.00	未逾期	295,000.00	2
深圳市海龙王房地产开发有限公司	50,119,685.55	5年以上	50,119,685.55	3①
深圳市赛德隆投资发展有限公司	47,438,461.73	5年以内	11,992,820.95	4
正中置业集团有限公司	38,541,703.18	未逾期	192,708.52	5
西安创博实业有限公司	31,300,000.00	1-2年	2,445,000.00	6
广州金宇房地产开发公司	25,597,688.50	5年以上	25,597,688.50	3②
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	5年以上	18,588,821.90	3③
北京建工集团有限责任公司西安分公司	10,000,000.00	1-2年	1,500,000.00	6
深圳市盐田港国际供应链营运有限公司	7,925,636.11	4年以内	3,962,818.06	7
深圳市瑞赐实业有限公司	5,016,291.90	4-5年	1,618,474.23	3③
深圳市正邦工程有限公司	5,000,000.00	4年以内	2,500,000.00	7

注释：

1、系福建东南广播电视网络有限公司历年累计欠付本公司款项，该公司原为本公司之子公司，现本公司持有该公司 18.511% 股权。

鉴于该公司目前财务情况（见附注八、8）无法偿还对本公司债务；本公司上年提出的有关东南网络股权重整以及应收款置换等一揽子计划本年度无法取得实质进展；该公司以及相关方目前也没有提出其他可行方案；本公司目前仍在努力推动关于债权置换和股权重整事项，但存在不确定因素较多。本公司本期按稳健性原则对该公司应收款项全额计提坏账准备。

2、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，本期已解除。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，以相关资产作为该公司 2009 年 8 月 31 日前还款的担保。鉴于有足够的还款保证，本期未对该款提取单项坏账准备，以前年度已对应收重庆国投款项所提取的坏账准备 11,505,000.00 元亦因此转回。

### 3、以前年度合作或投资形成遗留应收款项

①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;

②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;

③系本公司 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。

4、深圳市赛德隆投资发展有限公司系本公司关联公司(附注十一),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。

本年金额较上年增加原因是该公司对上期债务进行重整,本期末该公司欠本公司子公司深圳市凯方实业有限公司 47,438,461.73 元,本公司子公司西安新鸿业投资发展有限公司欠该公司 9,604,613.09 元。按预计的未来现金流量现值与期末账面价值的差额计提坏账准备。

5、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应收款项(附注十一),包括本公司应收之固定收益款项 20,366,545.62 元(其中,应在该项目取得竣工验收备案证书后取得的固定收益尾款 19,886,940.00 元),以及本公司目前已按该项目预收房款金额预申报企业所得税款 18,175,157.56 元(按双方合作协议,本公司取得的固定收益为该项目开发的税后利润,该款项尚待本项目税务清算后根据项目最终应承担的所得税款情况调整。目前正中置业公司对该款不予确认)。

上述对正中置业公司应收款项计提坏账准备系按合作项目付款期限现金流现值与期末账面



价值的差额计提。

6、西安创博实业有限公司及北京建工集团有限责任公司西安分公司

本公司子公司西安新鸿业投资发展有限公司上期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，本期因项目设计变化终止备料协议，施工项目也暂时终止。期后西安创博实业有限公司已归还 1,500 万元。

7、深圳市盐田港国际供应链营运有限公司及深圳市正邦工程有限公司

该款系该两公司从本公司子公司所暂借款项。该两公司法定代表人为同一人。

(6) 其他应收款期限分析

账 龄	期末余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
未逾期	34,330,305.95	6.83%	531,434.04	33,798,871.91
已逾期:	468,131,812.31	93.17%	299,299,679.88	168,832,132.43
1 年以内	43,683,176.52	8.70%	8,526,171.22	35,157,005.30
1-2 年	73,792,995.29	14.69%	31,795,921.35	41,997,073.94
2-3 年	13,651,046.18	2.72%	4,917,423.84	8,733,622.34
3-4 年	10,510,800.33	2.09%	6,901,327.95	3,609,472.38
4-5 年	49,010,542.66	9.75%	29,062,768.95	19,947,773.71
5 年以上	277,483,251.33	55.22%	218,096,066.57	59,387,184.76
合 计	502,462,118.26	100%	299,831,113.92	202,631,004.34

账 龄	期初余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
未逾期	51,092,308.70	9.05%	4,798,157.61	46,294,151.09
已逾期:	513,497,495.34	90.95%	262,766,684.24	250,730,811.10
1 年以内	103,208,989.37	18.28%	7,099,092.37	96,109,897.00
1-2 年	18,138,242.38	3.22%	3,773,918.18	14,364,324.20
2-3 年	19,780,418.56	3.50%	7,205,806.94	12,574,611.62
3-4 年	49,518,426.44	8.77%	11,174,896.27	38,343,530.17
4-5 年	112,006,486.69	19.84%	23,746,424.44	88,260,062.25

账龄	期初余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
5年以上	210,844,931.90	37.34%	209,766,546.04	1,078,385.86
合计	564,589,804.04	100%	267,564,841.85	297,024,962.19

#### 6. 存货

存货种类	期末余额	期初余额
原材料	3,592,373.51	3,261,040.27
低值易耗品	17,269.00	125,437.90
库存商品	4,559,308.94	4,476,926.52
已完工开发产品	-	-
在建开发成本(1)	939,792,425.44	535,178,290.41
其中：利息资本化	17,998,656.90	-
合计	947,961,376.89	543,041,695.10
减：存货跌价准备(2)	4,477,875.93	4,477,875.93
净额	943,483,500.96	538,563,819.17

#### (1) 在建开发成本

项目名称	2008-12-31		2007-12-31		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	-	66,599,478.45	-	2000年	2009年	-
西安鸿基新城	332,205,306.45	-	146,843,448.96	-	2007年	2012年	700,000万元
西安鸿基紫韵	455,333,104.30	-	316,638,225.00	-	2007年	2010年	80,000万元
其他	1,290,049.00	-	1,250,049.00	-			
合计	939,792,425.44	3,847,089.00	535,178,290.41	3,847,089.00			

#### (2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

			本期转回数	本期转销数	
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

#### 7. 可供出售金融资产

项 目	期末余额	期初余额
可供出售权益工具	22,240,000.00	98,900,000.00

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. 长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期权益调整	现金红利	本期增减(减为“-”)	期末余额
一.权益法核算单位:						
深圳市深威驳运有限公司	5,400,000.00	11,034,809.04	286,270.88	4,500,000.00	-	6,821,079.92
深圳市雅喆电梯有限公司(注)	400,000.00	391,989.83	-29,781.71	-	-	362,208.12
深圳市泉源实业发展有限公司	23,000,000.00	16,461,826.27	-784,538.33	-	-	15,677,287.94
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	17,000,000.00	28,255,423.09	6,931,247.55	11,793,478.45	-	23,393,192.19
福建东南广播电视网络有限公司	16,290,750.00	-	-9,900,000.00	-	9,900,000.00	-
小 计	62,090,750.00	56,144,048.23	-3,496,801.61	16,293,478.45	9,900,000.00	46,253,768.17
二.成本法核算单位:						
三九胃泰股份有限公司	832,000.00	832,000.00	-	-	-	832,000.00
同人华塑股份有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-	-	1,500,000.00
四川通产物业股份有限公司	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	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	3,172,173.65	3,172,173.65	-	-	-	3,172,173.65
招商证券股份有限公司	1,938,251.50	1,938,251.50	-	-	-	1,938,251.50

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期权益调整	现金红利	本期增减 (减为“-”)	期末余额
深圳市鸿丰旅行社有限公司	100,000.00	100,000.00	-	-	-	100,000.00
小 计	16,766,425.15	16,766,425.15	-	-	-	16,766,425.15
三、进入清算程序的公司						
深运工贸翠苑旅店	500,000.00	785,377.30	-	-	-	785,377.30
深圳鸿侨实业有限公司	10,000,000.00	4,860,346.21	-	-	-4,860,346.21	-
深圳鸿南建筑机械工程公司	3,240,000.00	-	-	-	-	-
西安鸿腾生物科技有限责任公司	4,200,000.00	-	-	-	-	-
深圳市鸿基影视文化有限公司	2,700,000.00	-	-	-	-	-
深圳市鸿基广源贸易有限公司	4,000,000.00	-	-	-	-	-
广东天鸿经济技术开发区有限公司	15,095,137.50	15,095,137.50	-	-	-	15,095,137.50
小 计	39,735,137.50	20,740,861.01	-	-	-4,860,346.21	15,880,514.80
合 计	118,592,312.65	93,651,334.39	-3,496,801.61	16,293,478.45	5,039,653.79	78,900,708.12
减：长期股权投资减值准备	-	33,969,034.66	-	-	-4,860,346.21	29,108,688.45
净 额	118,592,312.65	59,682,299.73	-3,496,801.61	16,293,478.45	9,900,000.00	49,792,019.67

注：深圳市鸿基吉达有限公司更名为深圳市雅喆电梯有限公司。

(1) 长期股权投资减值准备情况如下

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	注释
深运工贸翠苑旅店	785,377.30	-	-	785,377.30	1
深圳鸿侨实业有限公司	4,860,346.21	-	4,860,346.21	-	2
广东天鸿经济技术开发区有限公司	15,095,137.50	-	-	15,095,137.50	3
三九胃泰股份有限公司	832,000.00	-	-	832,000.00	3
四川通产物业股份有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	3
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	8,724,000.00	-	-	8,724,000.00	3
四川东泰产业（控股）股份有限公司	3,172,173.65	-	-	3,172,173.65	3
合 计	33,969,034.66	-	4,860,346.21	29,108,688.45	

注释：

1、该公司系本公司原子公司，目前已进入清算程序（附注七、3），投资回收希望低微，全额计提减值准备。

2、深圳鸿侨实业有限公司系本公司原子公司，已于 2008 年 12 月 12 日注销。

3、该等股权投资回收希望低微，全额计提减值准备。

(2) 联营企业及合营企业情况如下

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	2008 年 12 月 31 日净资产	2008 年度营业收入	2008 年度净利润
深圳市深威驳运有限公司	深圳市	联营	45%	45%	15,157,955.39	13,280,068.20	636,157.51
深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	深圳市	联营	40%	40%	905,520.29	2,666,283.82	-74,454.28
深圳市泉源实业发展有限公司	深圳市	联营	50%	50%	31,354,575.87	-	-1,569,076.66
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	深圳市	联营	30%	30%	68,299,902.68	44,331,003.66	13,620,607.12
福建东南广播电视网络有限公司	福州市	联营	18.511%	18.511%	注	39,825,626.09	-13,310,485.77

注：该公司 2008 年 12 月 31 日财务报表中净资产为 166,603,273.22 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【2009】审字第 059 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重大不确定性。

9. 投资性房地产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值	573,979,152.72	10,062,773.33	6,888,298.04	577,153,628.01
减：累计摊销	105,160,969.32	14,771,288.45	5,614,332.01	114,317,925.76
减值准备	21,480,000.00	-	-	21,480,000.00
净值	447,338,183.40			441,355,702.25

(1) 本公司投资性房地产均为已出租的房屋、已出租拥有收益权的房地产配套设施如车位等。减值准备是本公司以前年度提取固定资产减值准备转入。

(2) 本公司投资性房地产抵押情况详见附注八、18。

10. 固定资产

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
固定资产原值：				

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	223,897,869.15	3,462,813.61	8,241,526.76	219,119,156.00
机器设备	14,907,796.76	18,200.00	294,597.00	14,631,399.76
运输工具	123,723,955.60	22,183,400.01	23,555,264.46	122,352,091.15
电子及其他设备	32,993,510.63	2,104,432.68	5,276,264.93	29,821,678.38
固定资产装修	1,849,381.20	-	-	1,849,381.20
合 计	397,372,513.34	27,768,846.30	37,367,653.15	387,773,706.49
累计折旧:				
房屋及建筑物	50,651,884.79	10,567,970.33	2,201,558.89	59,018,296.23
机器设备	6,676,362.98	1,170,937.38	285,842.66	7,561,457.70
运输工具	53,731,869.40	18,841,574.47	14,716,311.53	57,857,132.34
电子及其他设备	15,260,921.42	2,693,734.65	4,993,991.66	12,960,664.41
固定资产装修	1,699,939.97	40,023.22	-	1,739,963.19
合 计	128,020,978.56	33,314,240.05	22,197,704.74	139,137,513.87
折旧后净值	269,351,534.78			248,636,192.62
减值准备:	18,951,766.53			14,913,429.33
净 值	250,399,768.25			233,722,763.29

(1) 固定资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期转销	期末余额
房屋建筑物	6,100,000.00	-	-	6,100,000.00
运输设备	4,851,766.53	225,493.33	4,263,830.53	813,429.33
电子及其他设备	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00
合 计	18,951,766.53	225,493.33	4,263,830.53	14,913,429.33

(2) 本公司子公司福建升通公司暂时闲置固定资产的账面原值 13,047,861.00 元、累计折旧 3,620,383.15 元、折旧后净值 9,427,477.85 元，该固定资产计提减值准备为 8,000,000.00 元。

(3) 本公司未办妥产权证书的固定资产的账面原值 115,915,094.26 元、累计折旧 26,612,001.01 元、账面净值 89,303,093.25 元，主要系本公司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。

(4) 本公司固定资产抵押情况详见附注八、18。

(5) 除投资性房地产外，本公司无通过经营租赁租出的其他固定资产。

## 11. 在建工程

工程项目名称	预算数 (万元)	实际投入					资金 来源
		期初余额	本期增加	本期 其他减少	本期转入 固定资产	期末余额	
北山大道综合用地	-	130,000.00	-	-	-	130,000.00	自筹
23号地二期仓库	-	35,800.00	-	-	-	35,800.00	自筹
售楼部空调及配套设施	70.00	164,029.80	411,440.00	575,469.80	-	-	自筹
简易办公室工程	51.80	327,712.00	191,196.00	518,908.00	-	-	自筹
其他		-	20,000.00	-	-	20,000.00	自筹
合计		657,541.80	622,636.00	1,094,377.80	-	185,800.00	

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司在建工程不存在减值情况，上述在建工程无借款利息资本化。其中，北山大道综合用地工程和 23 号地二期仓库工程系前期费用，该等工程尚未取得建筑许可。

## 12. 无形资产

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值：				
土地使用权	41,769,210.29	-	-	41,769,210.29
出租汽车营运车牌	206,932,876.70	12,250,000.00	20,443,940.00	198,738,936.70
其他	474,073.00	123,500.00	-	597,573.00
合计	249,176,159.99	12,373,500.00	20,443,940.00	241,105,719.99
累计摊销：				
土地使用权	7,085,272.63	1,542,825.72	-	8,628,098.35
出租汽车营运车牌	60,482,050.78	13,155,059.14	20,443,940.00	53,193,169.92

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	284,417.34	151,362.41	-	435,779.75
合计	67,851,740.75	14,849,247.27	20,443,940.00	62,257,048.02
净值	181,324,419.24			178,848,671.97
减值准备:	-			-
净值	181,324,419.24			178,848,671.97

本期新增出租汽车营运车牌主要是本公司之子公司长沙鸿基运输实业有限公司本年购入 151 辆出租汽车经营权。本期出租汽车营运车牌的原值和累计摊销减少是转销上期已提满摊销的无形资产。

截至 2008 年 12 月 31 日，本集团以自有出租汽车营运车牌中的 269 个车牌用于借款质押。

### 13. 商誉

项目	期末余额	期初余额
商誉	33,645,531.86	31,838,360.93
商誉减值准备	1,807,170.93	-
商誉净额	31,838,360.93	31,838,360.93

本期增加商誉 1,807,170.93 元系本公司子公司深圳市鸿基物流有限公司（物流公司）进一步收购其子公司深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司股权时形成。本公司期末按未来现金流量现值法对其进行减值测试。估计该公司未来现金流量现值不足于弥补商誉，全额计提该商誉减值准备。

期初商誉系本公司以前年度收购子公司物流公司股权时形成。本公司期末按未来现金流量现值法对其进行减值测试。经测试分析，该商誉不会出现减值。

### 14. 长期待摊费用

项目	期末余额	期初余额
租入固定资产改良支出	7,739,084.48	12,158,222.64
其他	1,064,852.61	619,448.24
合计	8,803,937.09	12,777,670.88



15. 递延所得税资产及递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异：		
计提减值准备的资产	146,785,815.35	159,089,533.27
可弥补亏损	129,358,304.54	27,586,320.77
可抵扣暂时性差异合计	276,144,119.89	186,675,854.04
递延所得税资产	61,858,051.08	41,659,483.87
应纳税暂时性差异：		
按公允价值或摊余成本计量的负债	19,744,000.00	96,404,000.00
递延所得税负债	3,948,800.00	17,352,720.00

16. 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
原制度下长期股权投资差额转入	3,593,671.85	4,209,076.63
合 计	3,593,671.85	4,209,076.63

原制度下长期股权投资差额按原剩余摊销期限逐年分摊。

17. 资产减值准备明细表

项 目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销	期末余额
一、坏账准备	270,424,404.78	81,727,282.84	41,305,000.00	7,957,345.63	302,889,341.99
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	33,969,034.66	-	-	4,860,346.21	29,108,688.45
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	18,951,766.53	225,493.33	-	4,263,830.53	14,913,429.33
六、商誉减值准备	-	1,807,170.93	-	-	1,807,170.93
合 计	349,303,081.90	83,759,947.10	41,305,000.00	17,081,522.37	374,676,506.63

#### 18. 所有权受到限制的资产

资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>用于贷款担保资产</b>				
固定资产抵押	23,073,237.76	-	23,073,237.76	-
投资性房地产	358,039,398.33	-	63,914,573.07	294,124,825.26
无形资产抵押	48,378,028.90	536,400.00	-	48,914,428.90
定期存单质押及保证金	38,784,000.00	4,131,150.95	8,784,000.00	34,131,150.95
股权质押	59,113,164.48	2,496,000.00	-	61,609,164.48
存货抵押	37,958,782.10	572,129,542.92	-	610,088,325.02
合 计	565,346,611.57	579,293,093.87	95,771,810.83	1,048,867,894.61
<b>未办妥房产证房产</b>	119,132,680.26	-	3,217,586.00	115,915,094.26

本期所有权受到限制的资产增加 579,293,093.87 元，主要为西安深鸿基房地产开发有限公司和西安新鸿业投资发展有限公司正在开发的楼盘用于借款抵押。

#### 19. 短期借款和长期借款

##### (1) 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	65,500,000.00	102,550,000.00
抵押借款	209,109,950.00	216,831,990.00
质押借款	89,100,000.00	59,100,000.00
合 计	363,709,950.00	378,481,990.00

##### (2) 长期借款

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	-	-
抵押借款	100,000,000.00	-
质押借款	-	45,000,000.00
以上两种或两种以上条件取得的借款	188,349,755.97	46,998,810.11

合 计	288,349,755.97	91,998,810.11
-----	----------------	---------------

(3) 本公司无已到期未偿还借款。除上述银行借款外，本公司一年内到期的长期借款 78,200,257.10 元列示于“一年内到期的非流动负债”项目；其中 33,200,257.10 元为保证借款及质押借款，45,000,000.00 元为质押借款。

## 20. 应付票据

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	8,784,000.00

## 21. 应付账款

### (1) 期限分析

项 目	期末余额	期初余额
未逾期款项	126,972,050.50	-
无明确付款期或已逾期款项：	14,104,858.19	17,495,828.12
1 年以内	11,575,769.29	12,471,227.75
1-2 年	168,195.07	3,098,326.44
2-3 年	2,140,874.42	1,677,255.52
3 年以上	220,019.41	249,018.41
合 计	141,076,908.69	17,495,828.12

### (2) 2008 年 12 月 31 日前五名欠款单位情况如下：

单位名称	金额	欠款时间	欠款内容
中天建设集团有限公司	59,316,576.00	2008 年	工程款
中建四局第一建筑工程有限公司	43,003,646.50	2008 年	工程款
中国有色金属工业西安岩土工程公司	9,808,263.00	2008 年	工程款
江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	8,150,000.00	2008 年	工程款
广州市花都荣源园林营造有限公司	1,642,365.00	2008 年	工程款
合 计	121,920,850.50		

截至 2008 年 12 月 31 日，应付账款前五名单位余额合计 121,920,850.50 元，占应付账款总额的 86.42%。

(2) 应付账款期末余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的欠款。

## 22. 预收账款

### (1) 预收账款期限

项 目	期末余额	期初余额
已预收 1 年以内	8,707,025.67	20,351,522.51
已预收 1 年以上，其中：	21,339,120.02	2,594,920.34
1-2 年	19,080,000.00	-
2-3 年	-	527,700.00
3 年以上	2,259,120.02	2,067,220.34
合 计	30,046,145.69	22,946,442.85

(2) 截至 2008 年 12 月 31 日，预收账款余额中无预收持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位及其他关联方的款项。

## 23. 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
工资奖金、津贴和补贴	11,277,316.14	108,453,626.91	104,852,219.84	14,878,723.21
职工福利费	-	8,684,240.28	8,684,240.28	-
社会保险费	210,006.41	14,955,972.11	15,089,286.87	76,691.65
其中：1.医疗保险费	45,220.66	3,612,936.44	3,624,755.01	33,402.09
2.基本养老保险费	158,106.92	10,497,416.08	10,616,813.64	38,709.36
3.失业保险费	3,198.49	233,973.63	235,303.18	1,868.94
4.工伤保险费	1,740.17	480,382.85	480,345.28	1,777.74
5.生育保险费	1,740.17	131,263.11	132,069.76	933.52
住房公积金	80,249.00	582,553.41	620,022.41	42,780.00
工会经费和职工教育经费	2,112,775.69	1,968,149.83	2,881,001.18	1,199,924.34

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
非货币性福利	-	-	-	-
解除劳动关系给予的补偿	-	502,969.98	345,739.98	157,230.00
其他	2,517,905.25	1,842,910.07	2,272,262.79	2,088,552.53
合 计	16,198,252.49	136,990,422.59	134,744,773.35	18,443,901.73

#### 24. 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	-290,206.60	-67,800.42
营业税	13,719,302.37	18,191,744.67
企业所得税	965,532.18	13,951,235.66
土地增值税	408,620.56	294.25
城市维护建设税	155,890.59	186,132.99
其他税费	3,741,181.39	2,742,831.94
合 计	18,700,320.49	35,004,439.09

#### 25. 应付股利

投资者名称	期末余额	期初余额
募集法人股东	1,781,627.50	1,781,627.50
其他	4,412.31	4,412.31
合 计	1,786,039.81	1,786,039.81

#### 26. 其他应付款

(1) 2008年12月31日前五名欠款单位情况如下：

单位名称	金额	欠款时间	欠款内容
深圳市城市策略地产顾问有限公司	46,000,000.00	2008年	往来款
深圳金特汇通投资发展有限公司	28,120,000.00	2007年	往来款

中国建设集团有限公司第五建设公司	25,000,000.00	2007 年	保证金
陕西长建房地产开发集团有限公司	20,000,000.00	2008 年	合作联建款
北京安康伟业风险投资有限公司	14,000,000.00	2008 年	往来款
合 计	133,120,000.00		

截至 2008 年 12 月 31 日，其他应付款前五名单位余额合计 133,120,000.00 元，占其他应付款总额的 37.04%。

(2) 其他应付款期末余额中对持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的欠款为 10,454,799.49 元，系与深圳市东鸿信投资发展有限公司的往来款。

(3) 其他应付关联方的款项见附注十一。

#### 27. 长期应付款

单位名称及内容	期末余额	期初余额
安全生产保证金	67,931,200.00	67,941,300.00
其他	200,000.00	200,000.00
合 计	68,131,200.00	68,141,300.00

安全生产保证金系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给司机。

#### 28. 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
出租汽车承包租金	30,329,473.22	33,848,599.96

其他非流动负债系按租车合同规定向承包出租车的司机收取的承包租赁金,于承包合同期内分期结转收入。

#### 29. 股本

项 目	2008 年度	2007 年度
期初余额	469,593,364.00	469,593,364.00

本期发行新股增加	-	-
本期送股增加	-	-
本期公积金转股增加	-	-
期末余额	469,593,364.00	469,593,364.00

### 30. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	292,623,699.06	-	-	292,623,699.06
新准则前资本公积转入	181,439,501.22	-	4,621,873.11	176,817,628.11
可供出售金融资产公允价值变动	79,051,280.00	13,403,920.00	76,660,000.00	15,795,200.00
其他	2,375,446.72	-	2,143,625.58	231,821.14
合 计	555,489,927.00	13,403,920.00	83,425,498.69	485,468,348.31

### 31. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

### 32. 未分配利润

项 目	期末余额	期初余额
母公司股东未分配利润期初余额	-241,154,608.60	-318,090,158.43
加：归属于母公司股东的净利润	-114,627,831.55	76,935,549.83
加：其他转入	12,741,476.72	
母公司股东未分配利润期末余额	-343,040,963.43	-241,154,608.60

本期未分配利润的其他转入系本年度未纳入合并报表范围的本公司之控股子公司年初未分配利润转出金额。

### 33. 营业收入及营业成本

项 目	2008 年度	2007 年度
营业收入	318,848,335.03	533,090,599.10
其中：主营业务收入	289,774,781.44	315,014,355.27
其他业务收入	29,073,553.59	218,076,243.83
营业成本	199,440,608.42	310,366,195.39
其中：主营业务成本	183,089,305.85	189,891,905.93
其他业务成本	16,351,302.57	120,474,289.46
营业毛利	119,407,726.61	222,724,403.71

本公司前五名客户销售收入总额为 52,481,763.60 元，占全部营业收入 16.46%。

### 34. 营业税金及附加

类 别	2008 年度	2007 年度
营业税	19,208,674.24	24,396,194.06
城市维护建设税	451,190.08	504,440.67
教育费附加	606,703.51	702,689.63
土地增值税	547,798.45	19,922.34
其他	778,585.28	8,123.86
合 计	21,592,951.56	25,631,370.56

### 35. 资产减值损失

项 目	2008 年度	2007 年度
坏账损失	40,422,282.84	108,801,454.46
长期股权投资减值损失	-	1,151,754.24



固定资产减值损失	225,493.33	4,263,830.53
商誉减值损失	1,807,170.93	-
合 计	42,454,947.10	114,217,039.23

### 36. 公允价值变动收益

公允价值变动内容	2008 年度	2007 年度
交易性权益工具投资公允价值变动	-	110,006.86

### 37. 投资收益

产生投资收益的来源	2008 年度	2007 年度
处置长期股权投资损失	-3,393,419.28	6,470,060.69
处置权益性金融资产投资收益	-	159,605,378.99
联营、合营公司权益调整	-9,567,368.22	5,619,755.61
股利收益	1,118,644.53	1,063,173.20
其他非流动资产摊销	-615,404.77	-880,724.44
合 计	-12,457,547.74	171,877,644.05

本公司报告期内享有的投资收益汇回本公司不存在重大限制。

### 38. 营业外收入

项 目	2008 年度	2007 年度
非流动资产处置利得合计	706,973.72	5,392,745.89
其中：固定资产处置利得	706,973.72	5,392,745.89
罚款收入	88,866.50	1,535.48
无需支付款项	5,241,062.76	-
其他	3,479,851.88	1,365,640.58

合 计	9,516,754.86	6,759,921.95
-----	--------------	--------------

#### 39. 营业外支出

项 目	2008 年度	2007 年度
非流动资产处置损失合计	798,683.85	4,274,674.83
其中：固定资产处置损失	798,683.85	4,274,674.83
公益性捐赠支出	1,110,500.00	136,884.00
债务重组损失	3,772,500.00	-
罚款支出	227,547.57	270,894.34
其他	619,943.83	1,380,275.36
合 计	6,529,175.25	6,062,728.53

#### 40. 所得税费用

项 目	2008 年度	2007 年度
本期应交所得税	6,399,320.08	7,442,241.81
递延所得税费用调整	-32,745,806.97	5,074,686.66
所得税费用	-26,346,486.89	12,516,928.47

#### 41. 净利润调节为经营活动的现金流量

项 目	2008 年度	2007 年度
净利润	-129,506,758.97	69,068,168.82
资产减值准备	42,454,947.10	114,217,039.23
投资性房地产摊销、固定资产折旧	48,085,528.50	42,413,894.24
无形资产摊销	14,849,247.27	9,943,260.54
长期待摊费用摊销	5,644,020.94	5,499,136.87
处置长期资产的损失	-265,017.66	-2,926,085.81
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	360,152.21	4,044,156.87

项 目	2008 年度	2007 年度
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-110,006.86
财务费用（收益以“-”号填列）	41,595,185.64	36,465,679.46
投资损失（收益以“-”号填列）	12,457,547.74	-171,877,644.05
递延税款资产的减少（增加以“-”号填列）	-20,198,567.21	9,544,085.24
递延税款负债的增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-404,919,681.79	-362,867,572.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	91,594,940.50	181,374,897.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	56,664,547.25	126,798,360.69
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-241,183,908.48	61,587,370.21
现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	101,934,788.72	147,955,588.85
减:现金的期初余额	147,955,588.85	169,941,529.66
加:现金等价物的期末余额	-	-
减:现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加额	-46,020,800.13	-21,985,940.81

#### 42. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
列示于资产负债表的货币资金	136,065,939.67	187,516,607.09
减: 银行保证金	-	-
按揭保证金	1,579,235.64	777,018.24
存单质押	32,551,915.31	38,784,000.00
现金等价物	-	-
列示于现金流量表的现金及现金等价物	101,934,788.72	147,955,588.85

## 九、分部报告

### 1. 业务分部

项目	2008 年度						
	房地产开发及 物业管理	出租车运输	酒店及餐饮	物流及运输	其他	业务间抵销	合并
营业收入	62,249,835.06	97,593,755.50	56,169,462.59	118,646,605.73	118,846.15	-15,930,170.00	318,848,335.03
其中：对外交易 收入	46,319,665.06	97,593,755.50	56,169,462.59	118,646,605.73	118,846.15	-	318,848,335.03
分部间交易收入	15,930,170.00	-	-	-	-	-15,930,170.00	-
营业成本、税金 和费用	241,478,111.70	81,391,436.78	61,366,214.72	120,501,004.26	453,107.66	-82,413,209.46	422,776,665.66
资产减值损失	32,350,052.23	4,897,510.78	-414,609.25	5,608,777.66	13,215.68	-	42,454,947.10
公允价值变动收 益	-	-	-	-	-	-	-
投资收益	-14,177,635.04	-	6,931,247.55	-160,550.65	-	-5,050,609.60	-12,457,547.74
营业利润	-225,755,963.91	11,304,807.94	2,149,104.67	-7,623,726.84	-347,477.19	61,432,429.86	-158,840,825.47
资产总额	2,036,847,356.24	579,409,102.00	83,703,792.49	139,104,952.81	7,323,643.38	-488,297,829.07	2,358,091,017.85
负债总额	1,351,165,569.83	312,116,809.56	38,321,810.32	80,309,250.35	1,099,739.73	-379,960,518.45	1,403,052,661.34
补充信息：							
折旧与摊销费用	21,048,954.86	28,658,925.41	5,888,381.03	11,794,496.58	347,686.97	840,351.86	68,578,796.71
其他重大非现金 费用	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	5,213,442.33	31,595,393.93	354,791.78	1,696,516.00	-	-	38,860,144.04

项目	2007 年度						
	房地产开发及 物业管理	出租车运输	酒店及餐饮	物流及运输	其他	业务间抵销	合并
营业收入	252,177,036.86	92,597,222.22	62,097,036.26	127,713,988.76	141,525.00	-1,636,210.00	533,090,599.10
其中：对外交易 收入	250,540,826.86	92,597,222.22	62,097,036.26	127,713,988.76	141,525.00	-	533,090,599.10
分部间交易收入	1,636,210.00	-	-	-	-	-1,636,210.00	-
营业成本、税金 和费用	247,869,543.11	61,727,854.13	63,566,793.48	135,623,123.25	2,822,202.94	-1,636,210.00	509,973,306.91
资产减值损失	102,092,717.24	-2,040,451.01	3,940,770.87	6,103,140.74	4,120,861.39	-	114,217,039.23

项目	2007 年度						合并
	房地产开发及 物业管理	出租车运输	酒店及餐饮	物流及运输	其他	业务间抵销	
公允价值变动收益	-1,047,793.39	-	845,800.25	-	312,000.00	-	110,006.86
投资收益	145,809,389.86	-	6,443,996.38	26,885,886.64	242,090.85	-7,503,719.68	171,877,644.05
营业利润	46,976,372.98	32,909,819.10	1,879,268.54	12,873,611.41	-6,247,448.48	-7,503,719.68	80,887,903.87
资产总额	2,443,247,013.30	574,713,916.60	87,492,678.33	185,472,490.40	15,520,380.90	-1,079,207,692.87	2,227,238,786.66
负债总额	1,206,237,463.88	317,406,697.42	44,301,078.78	122,762,783.74	3,309,076.47	-583,874,796.92	1,110,142,303.37
补充信息:							
折旧与摊销费用	20,549,356.38	14,550,022.44	6,003,138.90	16,753,773.93	-	-	57,856,291.65
其他重大非现金费用	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	14,410,667.68	85,750,944.48	2,317,125.01	3,012,571.00	-	-	105,491,308.17

## 2. 地区分部

地区分部	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
广东地区	251,049,230.87	465,833,658.47	160,033,956.57	273,483,095.14	91,015,274.30	192,350,563.33
湖南地区	20,949,822.27	16,214,111.93	13,063,522.65	8,490,082.89	7,886,299.62	7,724,029.04
西安地区	46,730,435.74	50,901,303.70	25,995,243.91	28,393,017.36	20,735,191.83	22,508,286.34
其他	118,846.15	141,525.00	347,885.29	-	-229,039.14	141,525.00
合计	318,848,335.03	533,090,599.10	199,440,608.42	310,366,195.39	119,407,726.61	222,724,403.71

## 3. 币种分部

本公司持有的外币货币资金或将以固定或可确定的，以外币货币资金收取的资产或者偿付的负债的外币货币性项目情况如下：

项目	美元	港币	其他外币折美元	外币折合人民币
----	----	----	---------	---------

项 目	美元	港币	其他外币折美元	外币折合人民币
货币资金	52,523.50	1,852,650.71	-	1,993,229.58
应收账款	122,160.85	-	-	834,920.55
其他应收款	1,335,849.94	2,463,604.70	-	11,302,652.98
外币货币性资产总计	1,510,534.29	4,316,255.41	-	14,130,803.11
短期借款	-	10,500,000.00	-	9,259,950.00
应付账款	-	289,022.70	-	254,889.12
预收款项	-	307,790.00	-	271,440.00
其他应付款	24,931.22	733,112.16	-	816,926.53
外币货币性负债总计	24,931.22	11,829,924.86	-	10,603,205.65
净差额	1,485,603.07	-7,513,669.45	-	3,527,597.46

## 十、母公司财务报表主要项目附注

### 1. 其他应收款

#### (1) 其他应收款减值分析

其他应收款类别	期末余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
单项金额重大	845,034,844.47	99.39%	249,115,543.79	595,919,300.68
单项金额不重大，其中：	5,199,303.11	0.61%	4,226,918.21	972,384.90
风险较大（已逾期款项）	5,199,303.11	0.61%	4,226,918.21	972,384.90
其他（未逾期款项）	-	-	-	-
合 计	850,234,147.58	100%	253,342,462.00	596,891,685.58

其他应收款类别	期初余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
单项金额重大	876,197,769.10	99.24%	227,033,771.62	649,163,997.48
单项金额不重大，其中：	6,726,395.07	0.76%	4,389,899.85	2,336,495.22
风险较大（已逾期款项）	6,236,487.11	0.70%	4,389,899.85	1,846,587.26
其他（未逾期款项）	489,907.96	0.06%	-	489,907.96
合 计	882,924,164.17	100%	231,423,671.47	651,500,492.70

(2) 其他应收款期限分析

账 龄	期末余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
未逾期	98,078,141.53	11.54%	487,708.52	97,590,433.01
已逾期：	752,156,006.05	88.46%	252,854,753.48	499,301,252.57
1年以内	199,250,565.47	23.43%	1,311,134.10	197,939,431.37
1-2年	209,593,971.22	24.65%	24,053,005.27	185,540,965.95
2-3年	53,890,005.88	6.34%	82,723.80	53,807,282.08
3-4年	28,892,412.15	3.40%	1,653,274.55	27,239,137.60
4-5年	26,783,597.13	3.15%	18,830,582.07	7,953,015.06
5年以上	233,745,454.20	27.49%	206,924,033.69	26,821,420.51
合 计	850,234,147.58	100%	253,342,462.00	596,891,685.58

账 龄	期初余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
未逾期	34,315,740.00	3.89%	4,715,288.69	29,600,451.31
已逾期：	848,608,424.17	96.11%	226,708,382.78	621,900,041.39
1年以内	357,571,941.31	40.49%	72,020.86	357,499,920.45
1-2年	63,717,397.73	7.22%	62,361.90	63,655,035.83

账 龄	期初余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
2-3 年	42,879,046.82	4.86%	1,263,328.85	41,615,717.97
3-4 年	46,744,012.40	5.29%	2,157,951.63	44,586,060.77
4-5 年	136,109,922.32	15.42%	22,645,001.81	113,464,920.51
5 年以上	201,586,103.59	22.83%	200,507,717.73	1,078,385.86
合 计	882,924,164.17	100%	231,423,671.47	651,500,492.70

(3) 应收本公司子公司的大额其他应收款如下：

单位名称	所欠金额
西安新鸿业投资发展有限公司	212,291,070.73
深圳市凯方实业发展有限公司	84,165,711.90
西安深鸿基房地产开发有限公司	67,116,038.40
深圳市鸿基房地产有限公司	61,945,390.16
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	60,630,487.10

(4) 本公司其他应收款的其他重要事项见附注八、5。

## 2. 长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期权益调整	现金红利	本期增减 (减为“-”)	期末余额
一.权益法核算单位：						
深圳市深威骏运有限公司	5,400,000.00	11,034,809.05	286,270.88	4,500,000.00	-	6,821,079.93
福建东南广播电视网络有限公司	17,393,000.00	-	-9,900,000.00	-	9,900,000.00	-
小 计	22,793,000.00	11,034,809.05	-9,613,729.12	4,500,000.00	9,900,000.00	6,821,079.93
二.成本法核算单位：						
1、子公司						



被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期权益调整	现金红利	本期增减 (减为“-”)	期末余额
深圳市迅达汽车运输企业公司	12,800,000.00	12,800,000.00	-	-	-	12,800,000.00
长沙鸿基运输实业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
西安鸿基运输实业有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	-	-	-	16,000,000.00
深圳市鸿基物流有限公司	118,226,328.96	118,226,328.96	-	-	-	118,226,328.96
深圳市鸿基锦源运输有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00	-	-	-	1,600,000.00
深圳市华辉运输有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00	-	-	-	1,600,000.00
深圳市皇辉运输有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00	-	-	-	1,600,000.00
深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	-	-	-4,500,000.00	-
深圳市鸿基房地产有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	-	-	-	45,000,000.00
龙岗鸿基房地产开发有限公司	30,093,000.00	30,093,000.00	-	-	-	30,093,000.00
深圳市鸿基物业管理有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	-	-	-	8,000,000.00
深圳市凯方实业发展有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00	-	-	-	10,500,000.00
西安新鸿业投资发展有限公司	117,412,400.00	117,412,400.00	-	-	-	117,412,400.00
西安新鸿基房地产开发有限公司	90,000,000.00	60,000,000.00	-	-	30,000,000.00	90,000,000.00
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	4,200,000.00	4,200,000.00	-	-	-	4,200,000.00
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	8,262,000.00	8,262,000.00	-	-	-	8,262,000.00
深圳市深运工贸企业有限公司	19,000,000.00	19,000,000.00	-	-	-	19,000,000.00
深圳市鸿基酒店管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
西安海都饭店有限公司	-	-	-	-	-	-
香港鸿业发展有限公司	10,212,500.00	10,212,500.00	-	-	-	10,212,500.00
深圳市鸿基(集团)上海有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	-	-	-4,500,000.00	-
福建升通网络传媒有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	-	-	-	16,000,000.00
2、其他长期股权投资						-
三九胃泰股份有限公司	832,000.00	832,000.00	-	-	-	832,000.00
同人华塑股份有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-	-	1,500,000.00

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期权益调整	现金红利	本期增减 (减为“-”)	期末余额
四川通产物业股份有限公司	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	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	3,172,173.65	3,172,173.65	-	-	-	3,172,173.65
招商证券股份有限公司	1,938,251.50	1,938,251.50	-	-	-	1,938,251.50
小 计	542,172,654.11	512,172,654.11	-	-	21,000,000.00	533,172,654.11
被清算公司						
深运工贸翠苑旅店	500,000.00	785,377.30	-	-	-	785,377.30
深圳鸿侨实业有限公司	6,500,000.00	1,360,346.21	-	-	-1,360,346.21	-
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	3,240,000.00	-	-	-	-	-
西安鸿腾生物科技有限责任公司	4,200,000.00	-	-	-	-	-
深圳市鸿基影视文化有限公司	2,700,000.00	-	-	-	-	-
深圳市鸿基广源贸易有限公司	4,000,000.00	-	-	-	-	-
广东天鸿经济技术开发区有限公司	15,095,137.50	15,095,137.50	-	-	-	15,095,137.50
小 计	36,235,137.50	17,240,861.01	-	-	-1,360,346.21	15,880,514.80
合 计	601,200,791.61	540,448,324.17	-9,613,729.12	4,500,000.00	29,539,653.79	555,874,248.84
减：长期股权投资减值准备	-	38,469,034.66	-	-	-1,360,346.21	37,108,688.45
净 额	601,200,791.61	501,979,289.51	-9,613,729.12	4,500,000.00	30,900,000.00	518,765,560.39

### 3. 营业收入和营业成本

项 目	2008 年度	2007 年度
营业收入	5,021,742.88	204,512,663.92
其中：主营业务收入	-	5,643,263.92
其他业务收入	5,021,742.88	198,869,400.00
营业成本	7,431,939.45	118,950,906.85
其中：主营业务成本	-	4,167,384.11
其他业务成本	7,431,939.45	114,783,522.74
营业毛利	-2,410,196.57	85,561,757.07

本公司前五名客户销售收入总额为 1,941,360.00 元，占全部营业收入的 38.66 %。

#### 4. 投资收益

产生投资收益的来源	2008 年度	2007 年度
处置长期股权投资损失	-3,393,419.28	-
处置权益性金融资产投资收益	-	159,076,873.73
联营、合营公司权益调整	-9,613,729.12	123,413.12
股利收益	1,118,644.53	1,063,173.20
子公司分来的利润	520,003.69	7,731,657.07
合 计	-11,368,500.18	167,995,117.12

### 十一、关联方关系及交易

#### 1. 母公司

企业名称	注册地址	注册资本	拥有本公司 股份比例	主 营 业 务	与本公司 关系	经济性质	法定 代表人
深圳市东鸿信投资发展有限公司	深圳市	1000 万元	12.80%	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。	本公司控股股东	有限责任公司	尤明天

深圳市东鸿信投资发展有限公司持有本公司股份比例 12.80%，有同等的表决权，该公司股东为深圳市鸿基（集团）股份有限公司工会工作委员会和深圳市多智能投资有限公司，各持该公司 50% 股份。截至本财务报告批准日，中国宝安集团控股有限公司已成为本公司第一大股东（见附注十四）。

2. 子公司情况和联营企业及合营企业情况见附注七.2 及八.8(2)。

#### 3. 其他关联方

企 业 名 称	与本公司的关系
深圳市深威驳运企业公司	本公司之联营企业
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	本公司工会之子公司
福建东南广播电视网络有限公司	本公司拥有其 18.511% 的股权

企业名称	与本公司的关系
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
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
深圳市泉源实业发展有限公司	本公司子公司深圳市凯方实业发展有限公司之联营企业
正中置业集团有限公司	持有本公司 7.18% 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
深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	本公司子公司深圳市鸿基物业管理有限公司之联营企业
广东深圳迅环旅运有限公司	本公司子公司深圳迅达汽车运输企业公司之合作企业
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
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
深圳市鸿基影视文化有限公司	本公司已进入清算程序的子公司
深运工贸翠苑旅店	本公司已进入清算程序的子公司
罗秦川、毛艳	本公司高管人员之直系亲属
林引福	监事
梁全钦	本公司子公司深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司之法定代表人

#### 4. 关联方交易

##### (1) “鸿基花园三期” 合作开发事项

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

本项目按规划可供销售面积为 81,061.612 平方米，目前已基本完工并已取得预售许可。截至本报告批准日，本项目已基本销售完毕，剩余少量尾盘。本项目已办理入伙手续，但因与相邻小区之间存在障碍物，本项目暂时不能规划验收。本公司与正中置业认为能够采取合法方式协调解决，及时办理规划验收。

## 风险因素

根据协议，本项目由正中置业管理和控制；本公司不合并该项目财务报表。但作为发展商，本公司拥有本项目资产负债的法律名义上权利和义务。经济实质上，本公司系为该项目提供总担保。

如果本项目不能及时办理规划验收而延期办理业主房产证，根据销售合同约定，本公司作为发展商需首先直接承担相应的赔偿责任。

于本年度，受项目合作开发过程中各种具体因素影响，本公司与正中置业对协议部分条款的具体执行产生系列矛盾或争议，其中主要包括如附注十二披露的本公司对正中置业提出的诉讼事项；以及如附注八、5（5）披露的本公司已计对正中置业应收代缴所得税未获确认事项等。目前，本公司与正中置业公司均认为，如果对方能严格遵守履行协议，项目本身并不存在重大风险。

根据本项目实施情况以及与正中置业签订的相关协议和其经营情况，本公司认为该项目虽存在上述或有风险因素和不确定性，但其未来实际发生从而造成本公司实际经济利益流出的可能性较低。

### （2）对福建东南广播电视网络有限公司增资

经本公司董事会第五届董事局第十八次临时会议决议批准，本公司本年度对东南网络增资 990 万元，增资后本公司持有东南网络 18.511% 股权。深圳市东鸿信投资发展有限公司同时进行了增资，增资后持有该公司 43.18% 股权。

### （3）物业出租及管理服务

关联方名称	2008 年度	2007 年度
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	65,232.60	59,892.00
深圳市东鸿信投资发展有限公司	363,451.88	-
合 计	428,684.48	59,892.00

### （4）高管报酬

本公司本年度支付给高级管理人员的报酬（包括采用货币、实物形式及其他形式支付的工资、福利、奖金、特殊待遇及有价证券等）总额为 7,912,355.40 元。

#### 5. 关联方应收应付款项余额

项 目	期末余额	期初余额
应收账款		
梁全钦	-	877,800.00
合 计	-	877,800.00
其他应收款		
福建东南广播电视网络有限公司	130,934,941.00	132,039,924.00
深圳市赛德隆投资有限公司	47,438,461.73	37,933,948.64
正中置业集团有限公司	38,541,703.18	66,669,243.35
深圳市鸿基影视文化有限公司	6,238,491.81	6,238,491.81
深圳市鸿基广源贸易有限公司	4,077,739.46	24,619,004.02
深圳市泉源实业发展有限公司	3,750,000.00	3,400,000.00
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	1,639,301.86	16,109,750.66
广东深圳迅环旅运有限公司	692,379.69	628,685.53
合 计	233,313,018.73	287,639,048.01
预付账款		
深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	3,157,400.00	-
合 计	3,157,400.00	-
其他应付款		
深圳市鸿基(集团)股份有限公司工会工作委员会	-	3,296,847.36
深圳市赛德隆投资有限公司	9,604,613.09	-
深圳市深威驳运企业公司	-	4,500,000.00
深圳市东鸿信投资发展有限公司	10,454,799.49	1,726,205.84
深运工贸翠苑旅店	1,292,872.73	1,302,602.68

项 目	期末余额	期初余额
深圳市百川盛业投资有限公司	-	23,000,000.00
福建东南广播电视网络有限公司	-	850,000.00
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	9,059,959.12	15,179,873.09
罗秦川、毛艳	80,000.00	-
林引福	306,840.00	-
深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	360,000.00	360,000.00
合 计	31,159,084.43	50,215,528.97

上述与关联方的往来款项均无需支付利息、无抵押及无固定还款日期。

## 十二、或有事项

### 1、诉讼

公司于2009年2月23日收到深圳市龙岗区人民法院（以下简称“龙岗区法院”）受理案件通知书（No: 0015646号）等法律文书，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，该院已正式受理。

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。”

## 2、贷款担保

截至2008年12月31日，本公司为集团子公司提供贷款担保余额共计15,820万元。其中为深圳市迅达运输企业公司提供担保，余额2,500万元，担保期限为2008年7月3日至2009年7月3日；为深圳市鸿基物流有限公司提供担保，余额3,320万，担保期限为2005年11月31日至2008年12月31日及2004年7月30日至2009年6月30日；为西安新鸿业投资发展有限公司提供担保，余额为10,000万元，担保期限为2008年9月3日至2010年9月3日。

## 3、其他

如附注十一、4（1）所述，本公司在鸿基花园三期开发、销售等过程中出现合同或债务纠纷等事项时，本公司作为发展商将承担法律义务，经济实质上，本公司系为该项目提供总担保。另外，本公司还为该项目按揭方式销售的按揭贷款提供了阶段性担保，该担保待完善楼盘销售的入伙以及办理好房产证抵押手续后将解除。

## 十三、租赁承诺

项 目	合同总金额	预计租金支出		
		2009 年内支付	2010 年支付	2010 年以后
办公房租入	66,779,004.50	6,640,537.37	6,118,441.77	29,480,463.86
经营场所租入	12,276,654.39	4,016,662.65	4,217,495.78	4,042,495.96
土地租入	87,802,558.32	10,479,276.00	10,479,276.00	30,260,703.85
合 计	166,858,217.21	21,136,476.02	20,815,213.55	63,783,663.67



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 2008 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。

#### 十四、资产负债表日后事项

截至 2009 年 4 月 22 日,中国宝安集团控股有限公司持有本公司股票 80,094,089 股,占本公司总股份数的 17.06%,为本公司第一大股东。本公司前十大股东持股情况如下:

股东排名	股东名称	流通股	限售股	持股比例(%)
1	中国宝安集团控股有限公司	80,094,089.00	-	17.06
2	深圳市东鸿信投资发展有限公司	64,819,492.00	12,627,375.00	13.80
3	深圳市正中投资发展有限公司	33,726,240.00	12,627,375.00	7.18
4	深圳市建润建材有限公司	13,520,408.00	-	2.88
5	郭艳梅	3,350,000.00	-	0.71
6	深圳开道投资有限公司	2,860,000.00	2,860,000.00	0.61
7	陈臻	2,633,000.00	-	0.56
8	深圳机场候机楼有限公司	2,145,000.00	-	0.46
9	陈丽婉	2,002,928.00	-	0.43
10	邝洁贤	1,437,600.00	-	0.31

根据中国宝安集团控股有限公司相关披露,该公司在未来有可能继续增加持有本公司股份,并根据所持股份对本公司的实际影响力适时就本公司的资产、业务、人员、组织结构、公司章程等提出调整建议并依法行使股东表决权。因此,本公司未来的实际控制人以及公司经营情况以及相关的财务状况有较大可能会发生变化,存在不确定性。

## 十五、净资产收益率和每股收益

根据《公开发行证券公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2007年修订）》规定，本公司净资产收益率和每股收益情况如下：

报告期利润	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	2008年度	2007年度	2008年度	2007年度
归属于公司普通股股东净利润	-13.90%	7.72%	-12.21%	7.39%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-18.32%	-6.55%	-16.08%	-6.27%

报告期利润	每股收益（元）			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2008年度	2007年度	2008年度	2007年度
归属于公司普通股股东净利润	-0.24	0.16	-0.24	0.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.32	-0.14	-0.32	-0.14

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》规定，扣除的非经常性损益计算如下：

项 目	2008年度
非流动性资产处置损益	-91,710.13
债务重组损益	-3,772,500.00
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	41,305,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,851,789.74
非经常性损益合计	44,292,579.61
扣除：非经常性损益所得税	7,979,010.80
非经常性损益少数股东应占份额	-71,019.01
合 计	36,384,587.82

## 十六、年度间报表项目变动异常原因说明

1. 应收账款期末余额较期初减少 8.83%，原因是本期收回。
2. 预付账款期末余额较期初余额减少 64.36%，原因是本期将西安创博及北京建工公司的预付款转入到其他应收款。
3. 应收股利期末余额较期初余额增加 461.45%，原因是本期应收联营企业股利增加。
4. 存货期末净额较期初净额增加 75.19%，原因是房地产项目投资增加。
5. 可供出售金融资产期末余额较期初减少 77.51%，原因是本期所持股票市值降低。
6. 其他非流动资产期末余额较期初减少 14.62%，原因是本期摊销所致。
7. 应付账款期末余额较期初余额增加 706.35%，原因是本期工程项目未结算款项增多。
8. 应付职工薪酬期末余额较期初余额增加 13.86%，原因是本期未支付。
9. 长期借款期末余额较期初余额增加 213.43%，原因是本期贷款增加。
10. 营业税金及附加本期较上期减少 15.76%，原因是本期售楼收入减少，土地增值税相应减少。
11. 财务费用本期较上期增加 14.39%，原因是本期借款增加。
12. 资产减值损失本期较上期减少 62.83%，原因是本期计提坏账准备减少。
13. 投资收益本期较上期减少 107.25%，原因是本期无出售股票投资收益。
14. 营业外收入本期较上期增加 40.78%，原因是本期无需支付款项增加。

公司法定代表人： 邱瑞亨      主管会计工作的  
企业负责人： 余毓凡      会计机构负责人： 黄旭辉

日期： 2009 年 4 月 27 日

日期： 2009 年 4 月 27 日

日期： 2009 年 4 月 27 日

## 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 2008 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 2008 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 00 九年四月三十日