

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

2008 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	7
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	11
第六节	公司治理结构	17
第七节	股东大会情况简介	19
第八节	董事局报告	19
第九节	监事会报告	32
第十节	重要事项	33
第十一节	财务报告	40
第十二节	备查文件目录	107

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。

董事邓学勤对《公司2008年年度报告》投票弃权，弃权理由：“对年报中的许多关键财务数据无法判断其真实性及不认可计提坏账太大。”

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。

公司董事局主席邱瑞亨、财务总监余毓凡、财务经理黄旭辉声明：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：邱瑞亨
- 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](mailto: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.0040.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：深圳鹏城会计师事务所
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	-158,840,825.47
利润总额	-155,853,245.86
净利润	-129,506,758.97
归属于上市公司股东（母公司所有者）的净利润	-114,627,831.55
扣除非经常性损益后的净利润	-165,891,346.79
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-151,012,419.37
经营活动产生的现金流量净额	-241,183,908.48

注：2008 年度非经常性损益金额为 36,384,587.82 元，具体项目如下：（单位：人民币元）

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减值准备转回	41,305,000.00
除上述各项之外的其他营业外收支净额	6,851,789.74
非经常性损益合计	<u>44,292,579.61</u>
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	<u>-71,019.01</u>
合 计	<u>36,384,587.82</u>

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）

	2008 年	2007 年	本年比上年增减%	2006 年	
				调整前	调整后
营业收入	318,848,335.03	533,090,599.10	-40.19%	572,307,092.70	633,121,768.66
利润总额	-155,853,245.86	81,585,097.29	-291.03%	45,217,416.98	14,894,150.30
归属于母公司所有者的	-114,627,831.55	76,935,549.83	-248.99%	12,202,259.46	-5,422,391.00

净利润					
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-151,012,419.37	-65,230,450.79	-131.51%	-21,811,552.27	-39,436,202.73
	2008年	2007年	本年比上年增减%	2006年	
				调整前	调整后
总资产	2,358,091,017.85	2,227,238,786.66	5.88%	2,289,926,213.81	2,262,876,736.22
归属于上市公司股东所有者权益	824,451,088.38	996,359,021.90	-17.25%	876,683,647.89	1,002,580,447.36
经营活动产生的现金流量净额	-241,183,908.48	61,587,370.21	-491.58%	-27,620,298.28	-25,817,655.62
归属于上市公司股东的每股净资产	1.756	2.122	-17.25%	1.867	2.135
基本每股收益	-0.24	0.16	-250.00%	0.03	-0.01
稀释每股收益	-0.24	0.16	-250.00%	0.03	-0.01
扣除非经常性损益后的基本每股收益	-0.32	-0.14	-128.57%	-0.05	-0.083
归属于上市公司股东的全面摊薄净资产收益率	-13.90%	7.72%	下降 21.62个百分点	1.39%	-0.54%
归属于上市公司股东的加权平均净资产收益率	-12.21%	7.39%	下降 19.60个百分点	1.40%	-0.64%
扣除非经常	-18.32%	-6.55%	下降	-2.49%	-3.93%

性损益后归属于上市公司股东的全面摊薄净资产收益率			11.77 个百分点		
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的加权平均净资产收益率	-16.08%	-6.27%	下降 9.81 个百分点	-2.51%	-4.68%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.514	0.131	-492.36%	-0.059	-0.055

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	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

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（期初）		本次变动增减（+，-）					本次变动后（期末）	
	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	74,241,913	15.81%	0	0	0	-24,300,504	-24,300,504	49,941,409	10.64%
1、国家持股	0	0					0	0	0
2、国有法人持股	2,145,000	0.46%					0	2,145,000	0.46%
3、其他内资持股	72,096,913	15.35%	0	0	0	-24,300,504	-24,300,504	47,796,409	10.18%
其中：境内非国有法人持股	71,447,928	15.21%	0	0	0	-24,300,504	-24,300,504	47,147,424	10.04%
境内自然人持股	0	0					0	0	0
高管股（注）	648,985	0.14%					0	648,985	0.14%
4、外资持股	0						0	0	0
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	395,351,451	84.19%				24,300,504	24,300,504	419,651,955	89.36%
1、人民币普通股	395,351,451	84.19%				24,300,504	24,300,504	419,651,955	89.36%
2、境内上市的外资股	0	0					0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0					0	0	0
4、其他	0	0					0	0	0
三、股份总数	469,593,364	100%					0	469,593,364	100%

注：高管持股情况：报告期初，公司高管持股总数的 25% 由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司解除限售锁定，剩余高管持股 648,985 股继续锁定至报告期末。

(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
深圳市东鸿信投资发展有限公司	38,350,928	23,479,668	643,164(股改代垫对价获得偿还)	15,514,424	股改限售股份	2008年8月21日
深圳发展银行股份有限公司	1,430,000	扣除应偿还对价628,228股,共801,772股解除限售	0	0		2008年8月21日
上海汀鸿科技开发有限公司	30,000	扣除应偿还对价14,936股,共19,064股解除限售	0	0		2008年8月21日
合计	39,810,928	24,300,504	643,164	15,514,424		

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,具体见前述。

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	103,096 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	质押或冻结的股份数量
深圳市东鸿信投资发展有限公司	境内非国有法人	12.80%	60,113,392	15,514,424	12,627,357
中国宝安集团控股有限公司	境内非国有法人	10.76%	50,535,693	0	0
深圳市正中投资发展有限公司	境内非国有法人	7.18%	33,726,240	28,743,000	12,627,357
深圳市建润建材有限公司	境内非国有法人	2.88%	13,520,408	0	0

深圳市思捷投资有限公司	境内非国有法人	0.72%	3,400,000	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
深圳市恒安顺商贸有限公司	境内非国有法人	0.53%	2,482,411	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	0
陈臻	境内自然人	0.43%	2,010,600	0	0
武汉新杰装饰工程有限公司	境内非国有法人	0.37%	1,724,709	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
中国宝安集团控股有限公司	50,535,693	人民币普通股
深圳市东鸿信投资发展有限公司	44,598,968	人民币普通股
深圳市建润建材有限公司	13,520,408	人民币普通股
深圳市正中投资发展有限公司	4,983,240	人民币普通股
深圳市思捷投资有限公司	3,400,000	人民币普通股
深圳市恒安顺商贸有限公司	2,482,411	人民币普通股
陈臻	2,010,600	人民币普通股
武汉新杰装饰工程有限公司	1,724,709	人民币普通股
杨占海	1,617,898	人民币普通股
刘渊	1,587,194	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，尚未获悉前十名股东之间、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，亦未知是否属于《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

1、公司控股股东情况介绍

名称：深圳市东鸿信投资发展有限公司(以下简称“东鸿信公司”)

法定代表人：尤明天

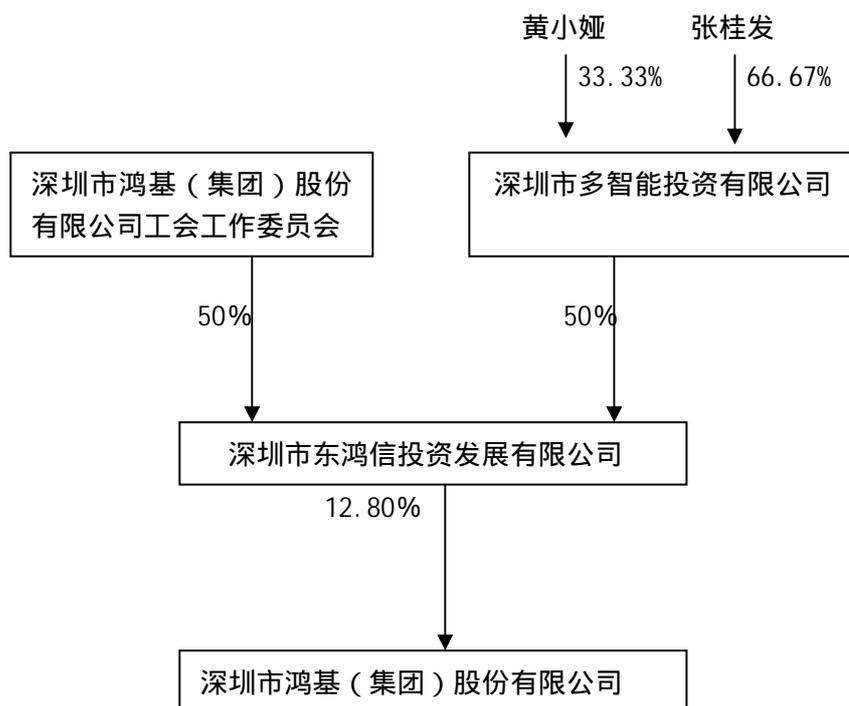
成立日期：1999 年 7 月 20 日

经营范围：投资兴办实业；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；电脑及外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发（不含医药及限制项目）。

注册资本：1000 万元

股权结构：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有东鸿信公司 50%股权。

2、公司与实际控制人之间的产权及控制关系方框图



(三) 公司其他持股 10%以上 (含 10%) 的法人股东

名称：中国宝安集团控股有限公司

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：陈泰泉

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) 前10名股东中有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

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	深圳市东鸿信投资发展有限公司	15,514,424	2009年2月28日	15,514,424 (含获得对价偿还643,164股)	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	深圳市正中投资发展有限公司	28,743,000	2007年2月28日	23,479,668	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。
			2008年2月28日 (须先偿还股改对价)	5,263,332	
3	深圳开道投资有限公司	2,860,000	2007年2月28日 (须先偿还股改对价)	2,860,000	
4	深圳机场候机楼有限公司	2,145,000	2007年2月28日 (须先偿还股改对价)	2,145,000	

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) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	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
邱瑞亨	董事局主席、总裁	男	62	2006年06月30日	2009年06月30日	233,859	233,859		814,236.00	否
邓学勤	董事局副局长	男	42	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		120,000.00	是(注1)
邱圣凯	董事、副总裁	男	43	2006年06月30日	2009年06月30日	50,000	50,000		722,260.00	否

罗伟光	董事、副总裁	男	55	2006年06月30日	2009年06月30日	179,891	179,891		684,000.00	否
颜金辉	董事、副总裁	男	55	2006年06月30日	2009年06月30日	180,081	135,061	注2	684,000.00	否
高文清	董事、副总裁	男	56	2006年06月30日	2009年06月30日	221,483	221,483		684,000.00	否
庄伟鑫	董事	男	42	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		120,000.00	是(注3)
吕改秋	董事	女	53	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		120,000.00	否
周可添	独立董事	男	55	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		120,000.00	否
陈凤娇	独立董事	女	45	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		120,000.00	否
何祥增	独立董事	男	46	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		120,000.00	否
魏达志	独立董事	男	56	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		120,000.00	否
尤明天	监事会主席	男	51	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		621,720.00	否
李联添	监事	男	41	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		245,748.40	否
林引福	监事	男	41	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		152,755.00	否
罗竣	董事局主席助理、副总裁	男	53	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		632,400.00	否
余毓凡	财务总监	男	38	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		629,880.00	否
王迪新	总裁助理	男	57	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		421,596.00	否
沈蜀江	董事局秘书	女	38	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		420,240.00	否
黄旭辉	财务经理	男	36	2006年06月30日	2009年06月30日	0	0		359,520.00	否
合计	-	-	-	-	-	865,314	820,294	-	7,912,355.40	-

注1、3：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；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2：报告期初，高管持股总数的25%由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司解除限售锁定，董事颜金辉于2008年1月16日通过深圳证券交易所证券交易系统出售其持有的45020股高管股份，其剩余135081股继续以“高管股”形式予以锁定。

(二) 截止报告期末，公司现任董事、监事、高级管理人员在控股股东单位(东鸿信公司)任职情况

董事任职

姓名	职务	任期
邱瑞亨	董事	2008.2-2011.2
颜金辉	董事	2005.2-2008.2 (离任)
高文清	监事	2005.2-2008.2 (离任)
吕改秋	董事	2008.2-2011.2
庄伟鑫	董事、总经理	2008.2-2011.2

监事任职

姓名	职务	任期
尤明天	董事长	2008.2-2011.2
林引福	监事	2008.2-2011.2

高管任职

姓名	职务	任期
罗 竣	监事	2008.2-2011.2
余毓凡	董事	2008.2-2011.2

上述人员除庄伟鑫外，其他人员均未在控股股东单位领取报酬、津贴。

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。

2. 现任董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额是 7,912,355.40 元（具体参见本节第一部分内容）。

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、邱瑞亨：董事局主席，总裁、党委书记。1966 年 10 月参加工作，经济师。曾任西安公路学院管理系兼职教授、公司生产经营管理部经理、公司副总经理等职务。

2、邓学勤：董事局副主席。1989年参加工作，工程师。现任正中置业集团有限公司董事长、深圳市正中投资发展有限公司董事长、深圳市富通科技开发有限公司总经理。曾任深圳市宝安区建设局工程质量监督检验站副站长、宝安区城市建设投资发展公司总经理助理、宝安区建设局副局长等职务。

3、高文清：董事，副总裁。1970年10月参加工作，经济师。曾任公司下属单位车队长、经理等职务。

4、罗伟光：董事，副总裁。1970年12月参加工作，经济师。曾任公司办公室主任、人事部经理、总经理助理等职务。

5、邱圣凯：董事、副总裁。1989年参加工作，经济师，曾任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；正中置业集团有限公司副总经理等职务。

6、颜金辉：董事，副总裁。1970年10月参加工作，经济师。曾任公司下属单位经理等职务。

7、吕改秋：董事，东鸿信公司董事、福建广播电视传播总公司总经理。曾任福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络公司”）董事、副总经理。

8、庄伟鑫：董事。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。高级经营师，获英国伦敦 City&Guilds 国际管理资格认证。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。

9、陈凤娇：独立董事。注册会计师、注册税务师、会计师。现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：独立董事。律师。现任广东伟强律师事务所律师、合伙人，加拿大（香港）环保科技发展公司、香港英泰五金工业有限公司、香港德澳投资发展有限公司、英泰隆工业发展（深圳）有限公司、深圳市宝安区冠力线材制品厂、惠州市富康环保设备制造有限公司、惠州银基商贸城开发有限公司等企事业单位常年法律顾问。曾任惠东县律师事务所、惠东县经济贸易律师所和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、魏达志：独立董事。深圳大学产业经济研究中心主任、经济学教授、国务院政府特殊津贴专家、博士生导师。现任深圳市人大常委、深圳市决策咨询委员会委员、深圳市市长质量奖评委会委员、深圳知名品牌评价委员会副主任、深圳市城市发展促进会理事长、深圳市书画家协会名誉主席。曾任上海复旦大学教师，深圳博物馆特区部负责人，深圳赛格集团董事长秘书。

12、周可添：独立董事。审计师、注册会计师。曾任公司第四届董事局独立董事，广东省仁化县政府办公室副主任，韶关市市委宣传部副科长，深圳市福田区审计局办公室主任、助理

调研员，深圳审计师事务所所长，深圳市审计局基建审计处副处长，深圳市会计师事务所所长，深圳市中审会计事务所首席合伙人，大鹏证券投资深圳有限责任公司副董事长，香港利生集团公司总裁，深圳市和顺泰投资有限公司董事长等职务。

(二) 监事会成员：

1、尤明天：监事会主席，党委副书记、纪检书记、工会主席、深圳市新鸿泰投资发展有限公司董事长、总经理、东鸿信公司董事长。1976年4月参加工作，高级政工师。曾任深圳市鸿基集装箱运输公司总经理、公司人事部经理。

2、林引福：监事，律师。现任公司总裁办公室副主任，1991年参加工作，曾任景德镇陶瓷学院社科系法学讲师，公司法律事务部职员。

3、李联添：监事，公司审计部部长，深圳市龙岗鸿基房地产有限公司副总经理。助理会计师。曾任公司房地产开发部财务主管，深圳市龙岗鸿基房地产有限公司财务部经理、总经理助理。

(三) 其他高级管理人员：

1、罗竣：董事局主席助理、副总裁，东鸿信公司监事。1973年3月参加工作，会计师。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，1997年加入公司,曾任公司投资部经理，董事。

2、王迪新：总裁助理。西安新鸿业投资发展有限公司常务副总经理。工程师。曾任武汉冶金建筑专科学校汽车专业教师、基建工程兵二技校教师。1992年加入公司，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、深圳市鸿基小汽车运输有限公司总经理助理、公司人力资源部部长。

3、沈蜀江：董事局秘书，董事局办公室主任。1994年参加工作，经济师。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。

4、余毓凡：财务总监，东南网络公司董事。1993年参加工作，注册会计师。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，1999年7月加入公司，曾任东南网络公司财务总监、公司董事局主席助理。

5、黄旭辉：财务经理，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。

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
邱瑞亨	深圳市鸿基房地产有限公司	本公司控股子公司	董事
	深圳市鸿基影视文化有限公司	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	董事长
	西安新鸿业投资发展有限公司	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
邓学勤	正中置业集团有限公司	本公司第二大股东的控股股东	董事长
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
	香港鸿业发展有限公司	本公司控股子公司	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
邱圣凯	深圳市鸿基物流有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长、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	法定代表人、董事长、总经理
	西安新鸿业投资发展有限公司	本公司控股子公司	董事
颜金辉	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
吕改秋	福建广播电视传播总公司	持有本公司参股企业东南网络公司 35.2%股权的企业	总经理
庄伟鑫	深圳市多智能投资发展有限公司	持有本公司控股股东 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
	惠州银基商贸城开发有限公司	无关联关系	常年法律顾问
魏达志	深圳大学产业经济研究中心	无关联关系	主任
	深圳市人大常委	无关联关系	委员
	深圳市决策咨询委员会、	无关联关系	委员
	深圳市市长质量奖评委会	无关联关系	委员
	深圳知名品牌评价委员会	无关联关系	副主任
	深圳市城市发展促进会	无关联关系	理事长
	深圳市书画家协会	无关联关系	名誉主席
监事			
姓名	任职或兼职单位	与本公司的关系	职务

尤明天	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	本公司工会之控股企业	董事长、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
	深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司	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
	长沙鸿基运输实业有限公司	本公司控股子公司	监事
	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
	林引福	深圳市鸿基物流有限公司	本公司控股子公司
西安鸿基运输有限公司		本公司控股子公司	监事
李联添	深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	副总经理
	西安新鸿业投资发展有限公司	本公司控股子公司	监事
高级管理人员			
姓名	任职或兼职单位	与本公司的关系	职务
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、常务副总经理
	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、高级管理人员无变动

六、员工情况

截止 2008 年 12 月, 公司员工总数为 3342 人, 其中管理人员 452 人, 专业技术人员 186 人, 生产一线员工 2890 人; 其中硕士以上学历 12 人, 大学本科学历 99 人, 大专学历 227 人, 中专学历 311 人, 高中以下学历 2692 人。离退休员工 414 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》等法律法规及中国证监会相关规章制度的要求, 不断完善公司治理, 规范公司运作。

报告期内，公司根据《关于要求深圳市鸿基（集团）股份有限公司限期整改的通知》（深证局公司字【2007】130号）（以下简称“整改通知”）的要求，针对公司治理、信息披露、以及财务管理和会计核算方面存在的问题进行了全面梳理，查找了存在问题的根本原因，逐项认真落实整改措施，公司治理水平得到了一定程度的提高。2008年7月，公司对《关于深圳证监局巡检的整改总结报告》中所有整改措施的落实情况及整改效果进行自查、评估，对当时尚未整改的相关事项进一步明确了整改时间及责任人。

此外，公司还依据《中国证券监督管理委员会公告[2008]27号》、深圳证监局《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》（深证局公司字[2008]62号）以及深圳证券交易所的要求，继续深入推进上市公司治理专项活动。同时，公司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；对龙岗鸿基花园三期合作项目关联交易事项的跟踪、监管，完善项目管理的内部控制流程；严格履行公司对外担保相关决策程序；充分发挥董事局审计委员会、薪酬与考核委员会等专门委员会在公司治理中的作用。

随着公司专项治理活动的不断深入推进，公司强化了规范运作意识，治理水平也得到了提升。公司将充分重视长效性，继续加强公司治理工作，不断提高全体董事、监事和高级管理人员规范运作意识和风险控制意识，不断改进和完善公司治理水平。

报告期内，公司不存在向大股东、实际控制人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2008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、2008年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)
周可添	14	14	0	0
陈凤娇	14	14	0	0
何祥增	14	14	0	0
魏达志	14	13	1	0

2、独立董事对公司事项提出异议的情况

(1) 报告期内，独立董事魏达志在第五届董事局第十九次临时会议上对《关于股东提议召

开深鸿基2008年度第二次临时股东大会事项的议案》投弃权票。

(2) 除上述外,报告期内,公司独立董事对历次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、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构与财务等方面分开的情况

公司与控股股东东鸿信公司在业务、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: 控股股东未占用公司资金,公司亦未向控股股东提供任何担保。

2. 人员分开: 公司高级管理人员未在控股股东单位中担任除董事、监事之外的职务,同时亦未在控股股东单位领取薪酬。

3. 业务独立: 公司的经营业务完全独立于控股股东,并拥有自身独立完整的业务和自主经营权,不受控股股东的制约。

4. 财务独立: 公司与控股股东严格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,各自进行独立核算。

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控股股东。控股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

详见公司于巨潮资讯网披露的经第五届董事局第十二次会议审议通过的《2008年度公司内控制度执行情况报告》。

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》,公司自2007年度始由董事局对高级管理人员进行绩效考核。

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,提交薪酬与考核委员会汇总。考核阶段,高管就“工作目标计划表”内容的完成情况进行自我评分,薪酬与考核委员会根据高管“自我评分”与董事“考核评分”综合得出高管综合能力评估分值后,以此确定绩效考核系数,考核结果作为高管年终绩效年薪的发放依据。

2、报告期内公司尚未建立高管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2007年年度股东大会、2008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、2007年年度股东大会

公司于2008年4月22日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网上刊登了《关于召开2007年年度股东大会的通知》，2008年5月12日上午9：00，公司2007年年度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2008年5月13日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网。

2、2008年度第一次临时股东大会

公司于2008年8月5日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网上刊登了《关于召开2008年度第一次临时股东大会的通知》，2008年8月20日上午9：30，公司2008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2008年8月21日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮网。

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

业务类别	营业收入			营业成本、税金及费用			营业利润率	
	08年	占总额比重	07年	08年	占总额比重	07年	08年	07年
房地产开发及物业管理	4632	14.5%	25054	16021	37.9%	24787	-245.9%	1.1%
出租车运输	9759	30.6%	9260	8139	19.3%	6173	16.6%	33.3%
物流及运输	11865	37.2%	12771	12050	28.5%	13562	-1.6%	-6.2%
酒店及餐饮	5617	17.6%	6210	6137	14.5%	6357	-9.3%	-2.4%

(注：上表“营业利润率”=(营业收入-营业成本、税金及费用)/营业收入*100%)

公司分行业毛利率情况：

主营业务分行业情况(单位：万元)			
分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房地产经营及物业管理	4632	3515	24.1%
出租车运输	9759	5069	48.1%
物流及运输	11865	7905	33.4%
酒店及餐饮	5617	3550	36.8%

3、总体经营状况

2008 年我国总体经济仍保持了较快的增长，但下半年由于国际金融危机爆发，并迅速向实体经济蔓延，使全球经济步入衰退；此外，我国还经受历史罕见的严重低温雨雪冰冻灾害和四川特大地震灾害，受此影响，国内经济增速减缓，面对复杂的经济形势，上市公司经营面临的不确定因素也在增加。2008 年是公司实施第五届董事局提出的“四业并举、突出发展房地产业”发展战略目标的重要一年，继 2007 年实施产业结构相应调整和完成房地产业开发基本布局后，报告期内，公司努力克服上半年货币政策从紧、银根紧缩宏观调控经济形势带来的影响，集中资源推进公司各房地产项目的开发建设，出租车运输、物流、酒店等传统产业在调整中基本维持稳定。2008 年度因公司各房地产项目尚处于投入期，房地产业务收入大幅减少，公司获得的投资收益较 2007 年度大幅降低，报告期内公司共实现营业收入 31885 万元，营业利润-15884 万元，归属于母公司的净利润-11463 万元，每股收益-0.24 元。

4、主营业务经营情况

(1) 房地产开发及物业管理

报告期内各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，主体建筑为A/B两栋，公司已按工程进度于2008年11月底完成主体建筑封顶，并进入楼盘销售前期准备阶段。

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，该项目中 26#地块全面开工；包括 37 栋楼宇及南区地下车库、西区开工建设，27#地块的地质勘察、征地拆迁工作也取得一定进展。截止报告期末，公司完成 11 栋楼宇主体建筑封顶；3 栋楼宇开始主体施工建设；17 栋楼宇完成桩基基础施工；另有 3 栋楼宇及南区地下车库配套工程完成部分桩基基础施工。根据西安市经济适用房销售政策，经西安市物价部门核定基准价，2008 年底该项目部分楼宇开始预售。

西安“鸿基·紫韵”住宅项目：该项目占地面积约 10 万平方米，建筑面积约 25 万平方米，项目分南北两期进行开发。报告期内该项目 1-10#楼、32#楼、会所（29#楼）开工建设，开工建筑占地面积约 3.1 万平方米；截止报告期末，完成 6-7#、10#、32#楼主体结构施工、会所（29#楼）主体结构施工及外墙装修工程；完成 1-5#楼地下室施工。

物业管理业务努力确保物业租赁收益，拓展外部市场，物业平均出租率达到了 97%；在继续巩固原有物业经营、不断提升服务品质的基础上，于 2008 年 7 月份取得了深圳市公安局警察训练学校 7 万多平方米的物业管理权，2008 年底又中标了深圳市农村商业银行龙岗爱都综合大

楼项目的物业管理项目，为扩大鸿基物管品牌的对外影响与拓宽盈利空间打下基础。

2008 年度房地产开发及物业管理实现营业收入 4632 万元，营业利润-11389 万元，均较上年度大幅下降。

（2）出租车运输业

报告期内，因金融海啸影响，公司新增出租车运力投放，公司出租车运输业务收入上升；但因车辆的燃油补贴增加、公司下调承包租金及新投入运营的车辆成本费用较高等原因，出租车业务整体运营成本提高，业务利润率较上年减少。报告期内，出租车运输业实现营业收入 9759 万元，较上年 9260 万元增加 5.4%，实现营业利润 1620 万元，较上年减少 47.5%（上年营业利润 3087 万，含转让出租小汽车营运牌照收入）。

（3）物流、运输业务：

报告期内，公司克服了出口货物量锐减导致的仓储业总体货量明显下降、土地租金等相关税费提高的不利情形，利用客户优势和规模优势维持出口监管仓储业务量稳定，保证了物流核心业务仓储效益的平稳增长；但由于受物流辅助业务集装箱、货代公司等成本居高不下的影响，物流业务整体仍然处于亏损状态。

运输装卸业，通过抓好内部管理，提高服务质量，克服了成本大幅上升的压力，建立并巩固与业务单位的良好关系，加大了新业务开拓力度，获得了大铲湾码头装卸业务。前三季度奥运安保带来查验业务增加基本抵消下半年金融危机导致进出口货物查验量减少影响，报告期内，运输装卸业务保持盈利。

报告期内，物流及运输业整体实现营业收入 11865 万元，较上年 12771 万元减少 7.1%，营业利润-185 万元较上年-791 万元减少亏损 77%。。

（4）酒店及餐饮业务

报告期内，公司目前经营的连锁酒店主要位于深圳罗湖区，随着深圳中心区的西移及众多新的高星级酒店和连锁型快捷酒店的不断出现，公司酒店业务面临的行业竞争日趋激烈。受 2008 年上半年自然灾害频发严重冲击旅游市场、金融危机环境下个人消费意欲减少的影响，公司酒店业务（工贸公司）实现营业收入 1735 万元，较上年同期 2857 万元减少 39.3%。

为应对酒店业务面临的严峻挑战，公司不断提高服务水平，加强市场营销组织管理，减少成本。报告期内，酒店及餐饮业实现营业收入 5617 万元，较上年 6210 万元减少 9.55%，因成本下降利润有所提升，营业利润 215 万元（包含从鸿基酒店管理公司获得的应分配利润），较上年 188 万元增加 14.36%。

(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. 房地产开发及物业管理业务

(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 5000 万元, 2008 年末总资产为 13980 万元, 净资产 9696 万元。2008 年度, 实现主营业务收入 584 万元, 比上年度 93 万元增长 528%, 净利润-1242 万元, 比上年度-730 万元减少 70.14%。

(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 3168 万元, 自 1999 年始, 开发龙岗“鸿基新城”、“俪景鸿都”项目。2008 年末总资产为 18237 万元, 净资产-1610 万元。2008 年度, 实现主营业务收入 1815 万元, 比上年度 930 万元增长 95%, 净利润-7716 万元, 比上年度-271 万元减少 2746%。

(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 1500 万元, 自 2000 年始, 开发“骏皇名居”、“骏皇嘉园”项目。2008 年末总资产为 15911 万元, 净资产 703 万元。2008 年度, 实现主营业务收入 3.23 万元, 比上年度 154 万元减少-97.9%, 净利润-999 万元, 比上年度-1043 万元亏损增加 4%。

(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。注册资本为 20000 元。2008 年末总资产为 46038 万元, 净资产 16899 万元。2008 年度, 实现主营业务收入 0 万元, 净利润-1316 万元, 比上年度-809 万元亏损增加 63%。

(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 15000 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。2008 年末总资产为 46738 万元, 净资产 13691 万元。2008 年度实现净利润-924 万元, 比上年度-337 万元亏损增加 174.2%。

(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 1000 万元, 主要经营物业管理业务。2008 年末总资产为 3149 万元, 净资产 986 万元。2008 年度, 实现主营业务收入 3416 万元, 比上年度 3454 万元减少 1%, 实现净利润 89 万元, 比上年度 800 万元减少 89%

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 1280 万元人民币,管理深圳市出租车 705 辆。2008 年末总资产为 48069 万元,净资产 23626 万元。2008 年度,实现主营业务收入 6873 万元,比上年度 6953 万元减少 1%,实现净利润 682 万元,比上年度 2565 万元减少 73%。

(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,拥有长沙市出租车 353 辆。2008 年末总资产为 4023 万元,净资产 1036 万元。2008 年度,经营稳定,通过降低成本,实现主营业务收入 2095 万元,比上年度 1621 万元增长 29%,实现净利润 198 万元,比上年度 201 万元减少 2%。

(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 2000 万元,拥有西安市 300 辆出租车经营权,于 2006 年末正式营运。2008 年末总资产为 5849 万元,净资产 2067 万元。2008 年度,出租车经营业务的规模效益已逐步显现,实现主营业务收入 792 万元,比上年度 685 万元增长 16%,实现净利润 119 万元,比上年度 81 万元增长 47%。

3、物流及运输业

深圳市鸿基物流有限公司(以下简称“鸿基物流公司”),为公司于 2002 年整合旗下的监管仓库、集装箱运输、集装箱堆场、国际货物运输代理、报关代理等物流相关资源而设立,注册资本 11250 万元,公司持股 100%。主营业务范围包括仓储、集装箱堆场、集装箱运输、国际货代、代理报关、报检、报验等,为盐田港后域规模最大的综合物流园。2008 年末总资产为 12778 万元,净资产 5186 万元。2008 年度,实现主营业务收入 8343 万元,比上年度 9348 万元减少 11%,实现净利润-524 万元,比上年度 1389 万元减少 138%。

4. 酒店业务

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。2008 年末总资产为 4248 万元,净资产 3561 万元。2008 年度,实现主营业务收入 1735 万元,比上年度 1804 万元减少 4%,实现净利润 147 万元,比上年度-120 万元增加 223%。

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 1200 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,2008 年末总资产为 1587 万元,净资产 1516 万元。2008 年度,实现主营业务收入 1328 万元,比上年度 1128 万元增长 17.7%,实现净利润 64 万元,比上年度 27 万元增加 137%。

(三) 报告期公司资产主要构成变化情况及同比变动的主要原因 (单位:元)

变动原因:

	项目	2008年		2007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(%)	
1	资产总计	2,358,091,017.85	100	2,227,238,786.66	100	
2	货币资金	136,065,939.67	5.77	187,516,607.09	8.42	-2.65
3	应收账款	9,481,912.96	0.40	10,400,686.42	0.47	-0.07
4	预付帐款	22,396,203.34	0.95	62,845,353.15	2.82	-1.87
5	存货	943,483,500.96	40.01	538,563,819.17	24.18	15.83
6	固定资产	233,722,763.29	9.91	250,399,768.25	11.24	-1.33
7	可供出售的金融资产	22,240,000.00	0.94	98,900,000.00	4.44	-3.5
8	其他非流动资产	3,593,671.85	0.15	4,209,076.63	0.19	-0.04
9	应付账款	141,076,908.69	5.98	17,495,828.12	0.79	5.19
10	长期借款	288,349,755.97	12.23	91,998,810.11	4.13	8.10

1. 货币资金同比减少的主要原因是:本年度归还银行贷款所致。

2、应收账款同比减少的主要原因是:本期收回应收款项。

3、预付账款同比减少的主要原因是: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所致。

4、存货同比增加的主要原因是:本年度开发草埔鸿基花园二期,西安“鸿基新城”经济适用房项目,鸿基·紫韵项目所致。

5、固定资产净额同比减少的主要原因是:计提累计折旧所致。

6、可供出售金融资产同比减少的主要原因是:本期所持其他上市公司限售条件流通股市值降低所致。

7、其他非流动资产减少的主要原因是:本期摊销所致。

8、应付账款增加的原因是:本期工程项目未结算款项增多所致。

9、长期借款增加的原因是:本期贷款增加所致。

(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	2008年度	2007年度	变动幅度(%)
1	财务费用	39,070,477.95	34,155,132.21	14.39%
2	营业税金及附加	21,592,951.56	25,631,370.56	-15.76%
3	投资收益	-12,457,547.74	171,877,644.05	-107.25%
4	所得税	-26,346,486.89	12,516,928.47	-310.49%
5	少数股东损益	-14,878,927.44	-7,867,381.01	-89.12%

变动原因：

- 1、财务费用增加的主要原因是：本期增加银行贷款所致。
- 2、营业税金及附加较减少的主要原因：本期售楼收入减少，土地增值税相应减少所致。
- 3、投资收益大幅减少的主要原因是：本年度无出售其他上市公司有限售条件流通股所致。
- 4、少数股东损益减少的主要原因：母公司承担超额亏损所致。

(五) 报告期内公司现金流量变动情况(单位：元)

项目	2008 年度	结构比	2007 年度	结构比	变动幅度(百分点)
经营活动产生的现金流入：	402,208,992.04		787,670,703.70		
销售商品、提供劳务收到的现金	329,246,932.12	81.9	559,164,348.05	71	10.9
经营活动产生的现金流出：	643,392,900.52		726,083,333.49		
购买商品、接受劳务支付的现金	359,995,902.44	56.0	463,300,547.10	63.8	-7.8
经营活动产生的现金流量净额	-241,183,908.48		61,587,370.21		
投资活动产生的现金流量净额	-44,902,610.56		60,957,021.87		
筹资活动产生的现金流量净额	239,366,215.36		-143,641,576.28		

销售商品、提供劳务收到的现金，结构比增加的主要原因是：因收到其他与经营活动有关的现金较上期减少，使经营活动产生的现金流入减少所致。

购买商品、接受劳务支付的现金，结构比减少的主要原因是：因购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

二、公司存在的主要困难

(一) 经营中的困难与问题

1、房地产主业的龙头作用还未能充分体现。报告期内，公司房地产项目均处在建设期，多个项目同时开发带来了较大资金压力；由于经济复苏前景尚不明朗，房地产市场信心尚未完全恢复，在消费者购房意欲未发生明显转向前，公司未来的商品房项目销售预计将受到压力。

2、传统行业受到挑战。出租运输业作为公司传统支柱产业，为公司的发展提供了稳定的现金流，但是近年来出租车行业新运力的投放、出租车客源减少、市场竞争不规范、油价上升、成本增大等因素共同作用下，收益水平有所下滑。装卸运输受深圳西部通道开通、各沿海地区通关开放使原从深圳过关的货源分流的影响，业务量骤减，部分企业经济效益大幅下降。

3、面对历史形成的沉淀资产的处置及债权追收难度加大、力度不够，在较大程度上依赖金融机构及其他融资，财务成本压力较大。

(二) 解决措施

1、公司将继续坚持“四业并举、突出发展房地产业”的战略目标，集中有效资源发展房地产业，保证项目开发按计划顺利进行；同时，应制定符合市场情况的销售策略，促进房地产项目的销售，加快资金周转速度，提高资金的使用效率。

2、传统行业，要进一步加强管理，开源挖潜，降低成本。对于无法摆脱亏损的企业，尽快采取退出机制。

3、克服困难，采取措施，加大处置公司沉淀资产和历史遗留形成的对东南网络等债权的追收力度。

三、公司未来发展的展望及经营计划

房地产业，尽管目前国内房地产市场虽已有复苏迹象，但市场信心尚未完全恢复，未来房地产项目销售可能面临压力。2009年，公司将继续实施“突出发展房地产业”的战略规划，在已完成房地产开发总体布局的基础上，重点做好草埔鸿基花园二期“鸿翠苑”项目销售工作、西安“鸿基新城”经济适用房项目及西安“鸿基·紫韵”商品房项目的开发建设及销售工作，尽快回笼资金，保证项目后续开发的顺利进行。此外，公司还将进一步完善龙岗“鸿基花园三期”项目管理的内控流程，加大协调力度；同时继续做好龙岗五联村、银珠岭、梅林等历史用地的开发立项等工作，并寻找新的开发项目。

运输业，出租车行业，提高服务质量，树立良好形象，巩固文明创建成果；发展主营业务，维护驾驶员队伍稳定，加强开源节流，保障企业收益稳定。根据公司情况，合理安排出租车辆的更新升级。

物流及装卸运输业，在出口业务受金融海啸影响大幅减少的情况下，进一步稳定出口监管仓业务，探索对监管仓业务实行承包责任制；同时，继续对物流行业下属亏损企业进行清理。装卸运输业务，进一步加强管理，巩固原有接车业务，抓好服务和安全，避免客户流失，努力开拓新货源，同时尝试多种形式的经营模式，提高经营收益水平。

酒店业，受全球金融危机的影响，国内外旅游支出预计出现缩水。2009年将是全球经济及消费的低谷。公司将继续开展以绿色环保为主题的节能降耗工作，通过控制经营成本，增强盈利能力；同时，加大营销力度，强化员工技能培训，努力提升服务水平，争取创造更好的经济效益。

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 40457 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	18536	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	13869	同上	尚未产生收益
草埔鸿基花园 2 期	8052	同上	尚未产生收益

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为公司持有的其他上市公司法人股，该资产公司均按 2008 年期末最后一个交易日的收市价格计算公允价值。2008 年初至年末的价格变动计入公司所有者权益，对公司 2008 年度损益没有影响。

单位：万元

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	9890.00	-7666.00	-6325.61		2224.00
金融资产小计	9890.00	-7666.00	-6325.61		2224.00
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	9890.00	-7666.00	-6325.61		2224.00

(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、2008 年 1 月 29 日，召开了第五届董事局第十二次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《公司巡检整改报告》、《关于公司向工商银行申请转化贷款人民币 2220 万元的议案》。

2、2008 年 4 月 2 日，以通讯方式召开了董事局第十三次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《关于公司在建设银行深圳布吉支行 4500 万元贷款追加抵押的议案》。

3、2008 年 4 月 18 日，召开了第五届董事局第八次定期会议，会议决议公告刊登于 2008 年 4 月 22 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

4、2008 年 4 月 23 日，以通讯方式召开了第五届董事局第九次定期会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《公司 2008 年第一季度报告》，《公司 2008 年第一季度报告》刊登于 2008 年 4 月 25 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

5、2008 年 6 月 30 日，以通讯方式召开了第五届董事局第十四次临时会议，会议决议公告刊登于 2008 年 7 月 2 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

6、2008 年 7 月 18 日，以通讯方式召开了第五届董事局第十五次临时会议，会议决议公告刊登于 2008 年 7 月 22 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

7、2008 年 8 月 1 日，以通讯方式召开了第五届董事局第十六次临时会议，会议决议公告刊登于 2008 年 8 月 5 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

8、2008 年 8 月 19 日，召开了第五届董事局第十次定期会议，共 11 名董事参与表决，审议通过了《公司 2008 年度中期报告》，《公司 2008 年度中期报告》刊登于 2008 年 8 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

9、2008 年 9 月 24 日，以通讯方式召开了第五届董事局第十七次临时会议，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贷款 600 万元的议案》、《关于公司向中国银行申请续贷港币 1050 万元的议案》。

10、2008 年 10 月 16 日，召开了第五届董事局第十八次临时会议，会议决议公告刊登于 2008 年 10 月 20 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

11、2008 年 10 月 22 日，以通讯方式召开了第五届董事局第十一次定期会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《公司 2008 年度第三季度报告》，《公司 2008 年第三季度报告》刊登于 2008 年 10 月 24 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

12、2008 年 10 月 27 日，以通讯方式召开了第五届董事局第十九次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《关于股东提请召开深鸿基 2008 年度第二次临时股东大会事项的议案》。

13、2008 年 12 月 4 日，以通讯方式召开第五届董事局第二十次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《关于对广东天鸿经济技术有限公司长期股权投资进行财务核销的议案》、《关于公司向建设银行申请“鸿翠苑”项目楼宇按揭贷款额度人民币 3.4 亿元的议案》、《关于

公司向广东发展银行田贝支行申请转化贷款人民币 3500 万元的议案》、《关于为深圳市迅达汽车运输企业公司贷款人民币 2500 万元提供担保的议案》，其中《关于为深圳市迅达汽车运输企业公司提供担保的公告》刊登于 2008 年 12 月 9 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

14、2008 年 12 月 23 日，以通讯方式召开了第五届董事局第二十一一次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《关于为全资控股子公司深圳市鸿基物流有限公司 1500 万元贷款展期提供担保的议案》，相关公告刊登于 2008 年 12 月 25 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

（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）董事局审计委员在公司 2008 年度审计工作中履职说明

审计委员会于 2008 年 12 月 23 日召开会议，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《2008 年度财务报表审计的沟通函》，与审计项目负责人作了充分沟通，我们认为该沟通函对重大问题进行风险提示及提出专业意见和建议，可有力保障 2008 年度审计工作的顺利完成。审计委员会于 2009 年 4 月 10 日召开会议，与审计单位就其提交的《与治理层的沟通函》为基础对 2008 年财务审计报告中涉及的重大事项进行了审议，我们对沟通函中提及的重大事项与审计单位逐项进行了深入细致的分析和讨论，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。2009 年 4 月 26 日，审计委员会召开会议，审核经审计单位审计的 2008 年财务报告，审计委员会与审计单位对公司 08 年财务报告中涉及的重大问题上不存在争议，公司财务报告符合新企业会计准则和相关法规规定，审计委员会同意以此财务报告为基础编制的公司 2008 年度报告正文及摘要。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计人员共 12 人（含项目负责人）按照审计工作计划约定，于 2008 年 3 月 10 日进场审计。项目负责人就报表合并、会计调整事项、会计政策运用、以及审计中发现的有待完善的会计工作等情况与企业及我们审计委员会各委员作了持续、充分的沟通，使得各方对公司经营情况、财务处理情况以及新企业会计准则的运用与实施等方面有了更加深入的了解，亦使得年审注册会计师出具公允的审计结论有了更为成熟的判断，并出具了标准无保留意见结论的审计报告。

我们认为，年审注册会计师已严格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，审计时间充分，审计人员配置合理、执业能力胜任，出具的审计报表能够充分反映公司 2008 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。

根据上述情况，审计委员会向董事局提议继续聘请深圳市鹏城会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度审计机构，聘期一年。

(四) 董事局薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内,董事局薪酬与考核委员会完成了公司高级管理人员的 2007 年度绩效考核及相关资料整理归档工作;布置和开展 2008 年半年度、年度高管绩效考核工作。

报告期内薪酬与考核委员会共召开一次会议,审议通过了《薪酬与考核委员会工作规程》,并提交董事局会议审议。

八、2008 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审计,公司2008年度实现净利润为人民币-129,506,758.97元,实现归属于母公司所有者的净利润为人民币-114,627,831.55元,加期末已办理工商注销手续不纳入合并报表范围的本公司控股子公司年初未分配利润转出金额人民币12,741,476.72元,加上年初未分配利润人民币-241,154,608.60元,本次可供股东分配利润为人民币-343,040,963.42元。公司2008年度不计提法定盈余公积金,公司2008年度无资本公积金转增股本方案。

上述预案尚需提交公司2008年年度股东大会审议。

公司过去三年现金分红情况:

年度	现金分红金额(含税)	归属于母公司所有者净利润	合并报表归属于母公司所有者净利润	占归属于母公司所有者净利润的比例	占合并报表归属于母公司所有者净利润的比例
2007 年	-	92,433,347.51	76,935,549.83	-	-
2006 年	-	-73,301,185.24	-5,422,391.00	-	-
2005 年	-	15,565,959.03	15,565,959.03	-	-

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》,未发生变更。

第九节 监事会报告

一、监事会日常工作

2008 年度,本届监事会共召开了 7 次会议,会议召开情况及审议事项为:

1、2008 年 1 月 29 日,监事会在公司 27 楼会议室召开第十一次临时会议,3 名监事出席会议,本次会议审议通过了《公司巡检整改报告》。

2、2008 年 4 月 17 日,监事会在公司 27 楼会议室召开第十二次会议,3 名监事出席会议,本次会议审议通过:(1)《公司关于 2007 年计提各项资产减值准备的专项报告》;(2)《公司关于以前年度会计差错更正及追溯调整的专项报告》;(3)《监事会 2007 年度报告》;(4)审核确

认《公司 2007 年度报告》;(5)审核《公司关于深圳证券局巡检的整改总结报告》;(6)审核《公司 2007 年内部控制制度执行情况报告》。

会议决议公告刊登于 2008 年 4 月 22 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网。

3、2008 年 4 月 24 日,监事会在公司 27 楼会议室召开第十三次会议(临时),3 名监事出席会议,本次会议审核确认《公司 2008 年第一季度报告》。

4、2008 年 7 月 18 日,监事会以通讯表决方式召开第十四次会议(临时),3 名监事参加表决,本次会议审核通过:(1)《公司关于大股东及其关联方非经营性资金占用的自查报告》;(2)《公司关于上市公司治理专项活动的整改情况说明》。

5、2008 年 8 月 20 日,监事会在公司楼会议室召开第十五次会议,3 名监事出席会议,本次会议审核通过《公司 2008 年度中期报告》。

6、2008 年 10 月 22 日,监事会以通讯表决方式召开监事会第十六次会议,3 名监事参加表决,审核通过《公司 2008 年第三季度报告》。

7、2008 年 10 月 30 日,监事会以通讯表决方式召开监事会第十七次会议(临时),3 名监事参加表决,本次会议通过《关于股东提议召开公司 2008 年第二次临时股东大会会议的议案》,并将表决意见书面反馈给提议股东。

二、监事会对公司 2008 年度有关事项的意见

报告期内,监事会对公司经营管理、投资决策、财务运作等重大经济活动方面,进行了的检查和监督,积极提出建设性意见。2008 年监事会就公司经营管理及相关事项发表以下意见:

1、2008 年度公司经营决策、经营活动按规定的权限和程序进行运作,未违背法律法规和公司章程。

2、董事及其它高管人员在履行工作职责时,无违反法律和公司章程情形,未发生损害公司利益行为。

3、报告期内监事会审核了公司 2007 年度报告、2008 年第一季度、半年度、第三季度报告,并出具审核确认意见书。

4、报告期内,公司无内幕交易,无损害公司股东权益或造成公司资产流失情况。

5、报告期内,公司提供对外担保,能按《公司章程》及其他法规规定的要求与程序,提交公司董事局会议审议或提请股东大会审议。

6、报告期间,公司对持股 18%福建东南广播电视网络有限公司,按持股比例以现金方式对

东南网络增资 990 万元，构成关联交易，此关联交易有利于进一步改善东南网络财务状况，引进战略投资者扩大经营发展规模；同时也为妥善解决公司与东南网络之间的债权债务等历史遗留问题创造条件，符合公司发展的长远利益。

7、深圳市鹏城会计师事务所有限公司为本公司 2008 年度财务报告出具了标准无保留审计意见，公司 2008 年度审计报告真实、客观地反映了公司 2008 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——广州市芳村区东塱村东南侧的“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。

（此案诉讼事由及相关进展已历年定期报告中持续披露）

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。

（此案诉讼事由及相关进展已历年定期报告中持续披露）

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	S*ST 华塑	1,500,000	0.33%	1,500,000.00	0.00	0.00	长期投资	社会法人股
000506	s*ST 东泰	3,172,173.65	0.27%	3,172,173.65	0.00	0.00	长期投资	社会法人股
400033	斯达 3	8,724,000.00	1.50%	8,724,000.00	0.00	0.00	长期投资	社会法人股
601601	中国太保	2,496,000	0.01%	22,240,000.00	0.00	-63,256,080.00	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：无

3、持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

单位：(人民币)元

所持对象名称	初始投资金额	持有数量(股)	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
招商证券股份有限公司	1,938,251.50	1,328,155	0.08%	1,938,251.50	0.00	0.00

三、报告期内公司无出售资产情况

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

公司控股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，公司控股股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司（以下简称“东鸿信公司”）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控股股东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	132,039,924.00	130,934,941.00
正中置业集团有限公司	持有本公司7.18%股份的股东——深圳市正中投资发展有限公司之控股企业	66,669,243.35	38,541,703.18
深圳市赛德隆投资有限公司	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	37,933,948.64	47,438,461.73
深圳市鸿基广源贸易有限公司	未纳入公司合并报表范围的控股子公司	24,619,004.02	4,077,739.46
深圳市鸿基影视文化有限公司	未纳入公司合并报表范围的控股子公司	6,238,491.81	6,238,491.81
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	16,109,750.66	1,639,301.86
深圳市泉源实业发展有限公司	公司子公司深圳市凯方实业发展有限公司之联营企业	3,400,000.00	3,750,000.00
广东深圳迅环旅运有限公司	本公司控股子公司之合作企业	628,685.53	692,379.69
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	0	3,157,400.00

(2) 其他关联债务

关联方	与上市公司的关系	关联方向上市公司提供资金	
		期初数	期末余额
深圳市鸿基(集团)股份有限公司工会工作委员会	持有本公司控股股东50%股权	3,296,847.36	0-
深圳市赛德隆投资有限公司	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	0-	9,604,613.09
深圳市深威驳运企业公司	公司联营企业	4,500,000.00	0-
深圳市东鸿信投资发展有限公司	公司控股股东	1,726,205.84	10,454,799.49
深运工贸翠苑旅店	公司全资子公司，已于2002年	1,302,602.68	1,292,872.73

	度始停业清算		
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	23,000,000.00	0-
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	850,000.00	0-
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	本公司工会之子公司	15,179,873.09	9,059,959.12
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	360,000.00	360,000.00

上述关联债权债务成因：

1、公司对深圳市鸿基广源贸易有限公司其他应收款期初 24,619,004.02 元，该款项是广源公司在 2002 年以前年度因资金周转困难，公司作为控股股东为其代垫的流动资金所形成。截止 2008 年 12 月 31 日，余额为 4,077,739.46 元。

2、截止 2008 年 12 月 31 日，公司对深圳市鸿基影视文化有限公司其他应收帐款余额为 6,238,491.81 元。该款项是影视公司在 2002 年度以前因拍摄电视连续剧，资金周转困难，公司作为控股股东为其代垫的流动资金所形成。

3、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 16,109,750.66 元。该款项主要是 2006 年度公司出售广西经贸大厦南座予鸿丰酒店管理公司的售楼余款（2008 年 3 月公司已收回该售楼余款），及公司对鸿丰酒店管理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 2008 年 12 月 31 日，余额为 1,639,301.86 元。

4、截至 2008 年 12 月 31 日，公司对深圳市泉源实业发展有限公司其他应收款余额为 3,750,000.00 元。该款是公司与泉源公司的往来款项。

5、截至 2008 年 12 月 31 日，公司对广东深圳迅环旅运有限公司其他应收款余额为 692,379.69 元，为公司迅环公司往来款项。

6、截至 2008 年 12 月 31 日，公司对雅喆电梯公司其他应收款余额为 36 万元，为公司与雅喆电梯公司的往来款项。

7、深圳市鸿基（集团）股份有限公司工会工作委员会其他应付款期初余额为 3,296,847.36 元。该款项是公司对鸿基工会的往来款。截止 2008 年 12 月 31 日，余额为零。

8、公司对深圳市深威驳运企业公司其他应付款期初余额为 4,500,000.00 元。该款项是公司深威公司的借款。截止 2008 年 12 月 31 日，余额为零。

9、截止 2008 年 12 月 31 日，公司对深圳市东鸿信投资发展有限公司其他应付帐款余额为 1,741,676.38 元。该款项是公司与东鸿信公司的往来款。

10、截止 2008 年 12 月 31 日，公司对深运工贸翠苑旅店其他应付帐款余额为 1,302,602.68 元。该款项是公司与翠苑旅店的往来款。

11、公司对深圳市百川盛业投资有限公司其他应付款期初余额为 23,000,000.00 元。该款项主要是 2007 年度公司收购西安深鸿基房地产凯方有限公司 20% 股权所欠的股权转让款。截止 2008 年 12 月 31 日，余额为零。

12、公司对福建东南广播电视网络有限公司其他应付款期初余额为 850,000.00 元。该款项是公司下属福建升通网络传媒有限公司与东南网络的往来款。截止 2008 年 12 月 31 日，余额为零。

13、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 15,179,873.09 元。2007 年度深圳市鸿基出口监管仓库有限公司 100% 股权转让价格 1.3 亿元，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 2008 年 12 月 31 日，余额为 9,059,959.12 元。

（上述涉及东南网络、正中置业、赛德隆等关联方债权债务成因参见财务报告附注相关内容）

六、报告期内公司无重大关联交易事项

报告期内，公司对持股 18% 的参股公司——福建东南广播电视网络有限公司按持股比例增资 990 万元，本次公司对东南网络增资事项构成关联交易。本事项经公司总裁办公会议审议通过、独立董事事先沟通确认，提请 2008 年 10 月 16 日公司第五届董事局第十八次临时会议无关联董事过半数以上审议通过。

（详见 2008 年 10 月 18 日“《公司对东南网络增资的关联交易公告》”）

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(注1)	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(注2)	12500
报告期末对控股子公司担保余额合计(注3)	15820
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	15820
担保总额占公司净资产(归属以母公司所有者权益)的比例	19.2%
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	0
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	0

注1:2007年3月鸿基物流公司将所持深圳市鸿基出口监管仓库有限公司(以下简称“监管仓公司”)90%股权转让给金丰物流公司,根据股权转让协议,转让完成后监管仓公司原在中国银行的9000万元贷款仍以监管仓公司为贷款主体,在J308-0034土地上盖建筑物办理房产证的过渡期间,继续由公司及下属企业鸿基房地产提供担保,金丰物流公司以其持有的监管仓公司100%股权及产生的所有权益提供反担保。待土地上盖建筑物房产证办理完毕后,金丰物流将前述土地及上盖物用于9000万元银行贷款抵押,以解除公司及下属企业的担保责任,2007年末公司对监管仓公司担保余额为8000万元。本报告期内,监管仓公司已归还贷款人民币8000万元,公司对其贷款担保亦相应全部解除。

(有关事项详见公司2007年度报告、2008年半年度报告中“重要事项”之相关内容)

注2:报告期内,公司为全资控股子公司——深圳市迅达汽车运输企业公司(以下简称“迅达公司”)2500万元银行贷款提供担保,担保期限2008年7月3日——2009年7月3日;为控股子公司——西安新鸿业投资发展有限公司(以下简称“新鸿业公司”)申请项目开发贷款人民币20000万元提供担保(报告期内银行发放贷款10000万元),担保期限2008年9月3日——2009年9月3日。

(上述事项详见公司2008年7月2日、8月5日相关公告)

注3：截止2008年9月30日，深圳市龙岗鸿基房地产有限公司偿还银行贷款2.1亿元，相应解除公司对其担保责任；截止2008年12月16日，监管仓公司偿还全部银行贷款，相应解除公司对其担保责任。截止报告期末，公司为迅达公司提供担保余额2500万元；为鸿基物流公司提供担保余额3320万元；为新鸿业公司提供担保余额10000万元。

(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情况如下：

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。

公司通过控股子公司的业务收入逐步偿还银行贷款，公司对控股子公司的担保余额较上年度大幅降低，且不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2008年未经审计净资产（归属于母公司所有者权益）的比例为19.2%，较上年同期40.2%降低21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，相关担保已按相关法律法规要求履行了相应的审批程序，不存在违规担保情况。我们要求公司制定切实有效的措施，完善对外担保的内部控制流程，进一步防范经营风险。

3. 报告期内公司无委托他人进行现金资产管理事项。

七、报告期内公司或持股5%以上股东承诺事项：

报告期内，公司或持股5%以上（含5%）股东没有发生或以前发生但延续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

八、公司股权分置改革原非流通股股东承诺及履行情况：

股东名称	承诺事项	承诺履行情况
深圳市东鸿信投资发展有限公司	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 对价 安排。深圳市东鸿信投资发展有限公司代为垫付后，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，应当向代为垫付的深圳市东鸿信投资发展有限公司偿还代为垫付的款项，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。	代垫承诺履行完毕
深圳市东鸿信投资发展有限公司	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。	未达到履约条件

十、公司接待投资者调研及采访情况

2008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2008年度将按照《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。

十一、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2008年度审计单位。经2007年度股东大会审议通过的2008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六年。

十二、报告期内，公司接受中国证监会及其派出机构对公司检查情况

2008年10月，公司接受了深圳证监局上市公司监管处对公司参股福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）股权转让及增资等事项的核查，2009年2月18日，公司收到《关于责令深圳市鸿基（集团）股份有限公司限期整改的通知》（以下简称“《通知》”），要求公司对东南网络股权转让、增资、债务转移等事项中存在的问题进行整改。针对《通知》中提出的各项问题及要求，公司组织相关人员认真梳理并查找问题出现的原因，逐条制定整改措施。

十三、报告期内公司、公司董事局及董事无受中国证监会稽查、行政处罚、通报批评以及深圳证券交易所公开谴责的情形。

第十一节 财务报告（附后）

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	3,593,671.85	-	4,209,076.63	-
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>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>

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		1,012,293,432.15	819,373,217.72	898,800,873.30	812,986,314.05
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		390,759,229.19	192,298,555.97	211,341,430.07	64,351,530.11
负债合计		1,403,052,661.34	1,011,671,773.69	1,110,142,303.37	877,337,844.16
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		824,451,088.38	590,705,423.51	996,359,021.90	742,643,181.73
少数股东权益		130,587,268.13	-	120,737,461.39	-
所有者权益合计		955,038,356.51	590,705,423.51	1,117,096,483.29	742,643,181.73
负债和所有者权益总计		2,358,091,017.85	1,602,377,197.20	2,227,238,786.66	1,619,981,025.89

(附注系财务报表组成部分)

公司法定代表人：邱瑜亨

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：邱耀亨

主管会计工作的企业负责人：余毓凡

会计机构负责人：黄旭群

合并所有者权益变动表

2022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	-	-	-101,816,354.83	-	-	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	-	-76,668,000.00	-	-	-	-	-	-	-76,668,000.00
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	-	-	-101,816,354.83	-	-	-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	476,431,647.00	-	212,430,339.50	-281,778,702.61	-	-	114,380,577.15	991,064,025.04
加：会计政策变更	-	162,208,255.29	-	-	12,580,978.87	-	-	-1,005,488.28	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	-	-	78,935,549.83	-	-	7,189,859.68	968,434.22
（一）净利润	-	-	-	-	78,935,549.83	-	-	-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	-	-	78,935,549.83	-	-	-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	1,117,094,483.29

（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、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
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：邱炳亨

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、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
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
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		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
二、投资活动产生的现金流量：					
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
三、筹资活动产生的现金流量：					
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	453,052,955.00	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	282,041,094.14	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
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		699,503.55	697,788.00	-888,756.61	756,249.89
五、现金及现金等价物净增加额	41	-46,020,000.13	-64,453,019.19	-21,580,594.81	65,683,478.28
加：期初现金及现金等价物余额	42	147,955,588.85	70,769,130.04	169,941,529.66	5,085,651.76
六、期末现金及现金等价物余额	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：邱福亨

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	
出租车行业：						
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
酒店管理、餐饮行业：						
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
房地产开发、物业管理行业：						
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
物流及运输行业：						

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
物流下属公司：						
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
运输行业：						
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
其它						
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 权益净额	母公司承担 超额亏损
	原始投资	累计调整		
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	3
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	3
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	5年以上	18,588,821.90	3
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	3
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

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 ;

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 ;

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明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
用于贷款担保资产				
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
未办妥房产证房产	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						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	
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						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	
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						
	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
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：						
深圳市深威驳运有限公司	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

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