

证券代码：000040

证券简称：深 鸿 基

公告编号：2010-04

## 深圳市鸿基(集团)股份有限公司 2009 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

1.1 本公司董事局、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 没有董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

1.3 全体董事出席了审议本次年报的董事局会议。

1.4 深圳市鹏城会计师事务所有限公司为本公司 2009 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5 公司负责人陈泰泉、财务总监兼财务经理钟民声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

### § 2 公司基本情况简介

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	深 鸿 基
股票代码	000040
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 2 5 - 2 7 楼
注册地址的邮政编码	518001
办公地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦
办公地址的邮政编码	518001
公司国际互联网网址	www.hongkai.com.cn
电子信箱	szhkdb@yahoo.com.cn

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事局秘书	证券事务代表
姓名	沈蜀江	刘莹
联系地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 27 楼董事局	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 27 楼董事局
电话	0755-82367726	0755-82367726
传真	0755-82367753	0755-82367753
电子信箱	szhkdb@yahoo.com.cn	szhkdb@yahoo.com.cn

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
营业总收入	696,718,259.58	318,848,335.03	118.51%	533,090,599.10
利润总额	66,846,313.95	-155,853,245.86	142.90%	81,585,097.29
归属于上市公司股东的净利润	64,356,382.89	-114,627,831.55	156.14%	76,935,549.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-79,785,792.90	-151,012,419.37	47.17%	-65,230,450.79
经营活动产生的现金流量净额	218,928,290.21	-241,183,908.48	190.77%	61,587,370.21
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
总资产	2,831,794,510.76	2,358,091,017.85	20.09%	2,227,238,786.66
归属于上市公司股东的所有者权益	901,947,325.95	824,451,088.38	9.40%	996,359,021.90
股本	469,593,364.00	469,593,364.00	0.00%	469,593,364.00

#### 3.2 主要财务指标

单位：元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	0.14	-0.24	158.33%	0.16
稀释每股收益 (元/股)	0.14	-0.24	158.33%	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.20	-0.32	37.50%	-0.14
加权平均净资产收益率 (%)	7.51%	-12.21%	增加 19.72 个百分点	7.39%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	-9.31%	-16.08%	增加 6.77 个百分点	-6.27%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.466	-0.514	190.66%	0.131
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.921	1.756	9.40%	2.122

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	42,540,477.08	其中股权处置收益 43,104,415.44 元
非货币性资产交换损益	13,674,971.07	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	25,233,786.41	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	108,744,662.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-13,222,428.05	
所得税影响额（减项）	33,451,390.43	
少数股东权益影响额（税后）（减项）	-622,097.71	
合计	144,142,175.79	

### 3.3 境内外会计准则差异

适用  不适用

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	49,941,409	10.64%	0	0	0	53,673,396	53,673,396	103,614,805	22.06%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	2,145,000	0.46%	0	0	0	0	0	2,145,000	0.46%
3、其他内资持股	47,147,424	10.04%	0	0	0	53,867,555	53,867,555 (注 1)	101,014,979	21.51%
其中：境内非国有法人持股	47,147,424	10.04%	0	0	0	53,867,555	53,867,555	101,014,979	21.51%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%

境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
5、高管股份	648,985	0.14%	0	0	0	-194,159	-194,159	454,826(注2)	0.10%
二、无限售条件股份	419,651,955	89.36%	0	0	0	-53,673,396	-53,673,396	365,978,559	77.94%
1、人民币普通股	419,651,955	89.36%	0	0	0	-53,673,396	-53,673,396	365,978,559	77.94%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	469,593,364	100.00%	0	0	0	0	0	469,593,364	100.00%

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

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

限售股份变动情况表

单位：股

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

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	75,638				
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量

中国宝安集团控股有限公司	境内非国有法人	19.80%	92,962,319	70,000,000	70,000,000
深圳市东鸿信投资发展有限公司	境内非国有法人	16.81%	78,936,513	28,154,979	0
深圳市正中投资发展有限公司	境内非国有法人	2.21%	10,368,453	0	0
深圳开道投资有限公司	境内非国有法人	0.61%	2,860,000	2,860,000	2,860,000
中融国际信托有限公司—中融智德	境内非国有法人	0.58%	2,745,465	0	0
陈臻	境内自然人	0.55%	2,594,800	0	0
深圳机场候机楼有限公司	国有法人	0.46%	2,145,000	2,145,000	2,145,000
尹英群	境内自然人	0.32%	1,500,000	0	0
东莞市万通实业投资有限公司	境内非国有法人	0.32%	1,500,000	0	0
中国工商银行—广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	0.31%	1,458,313	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
深圳市东鸿信投资发展有限公司		50,781,534		人民币普通股	
中国宝安集团控股有限公司		22,962,319		人民币普通股	
深圳市正中投资发展有限公司		10,368,453		人民币普通股	
中融国际信托有限公司—中融智德证券投资		2,745,465		人民币普通股	
陈臻		2,594,800		人民币普通股	
尹英群		1,500,000		人民币普通股	
东莞市万通实业投资有限公司		1,500,000		人民币普通股	
中国工商银行—广发中证 500 指数证券投资基金(LOF)		1,458,313		人民币普通股	
王清泽		1,152,572		人民币普通股	
王建华		1,110,300		人民币普通股	
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, 亦尚未获悉是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				

### 4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

公司不存在控股股东及实际控制人。

#### 4.3.1 报告期内, 公司第一大股东变更情况

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

#### 4.3.2 公司第一大股东具体情况介绍

中国宝安集团控股有限公司基本情况如下:

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

法定代表人：钟征宇

注册资本：2000 万元

企业法人营业执照注册号：440301102744255

企业类型及经济性质：有限责任公司

主要经营范围：科技项目投资及开发；金属材料，建筑材料，五金矿产品，机电产品，土特产品的购销（不含专营、专卖、专控商品）

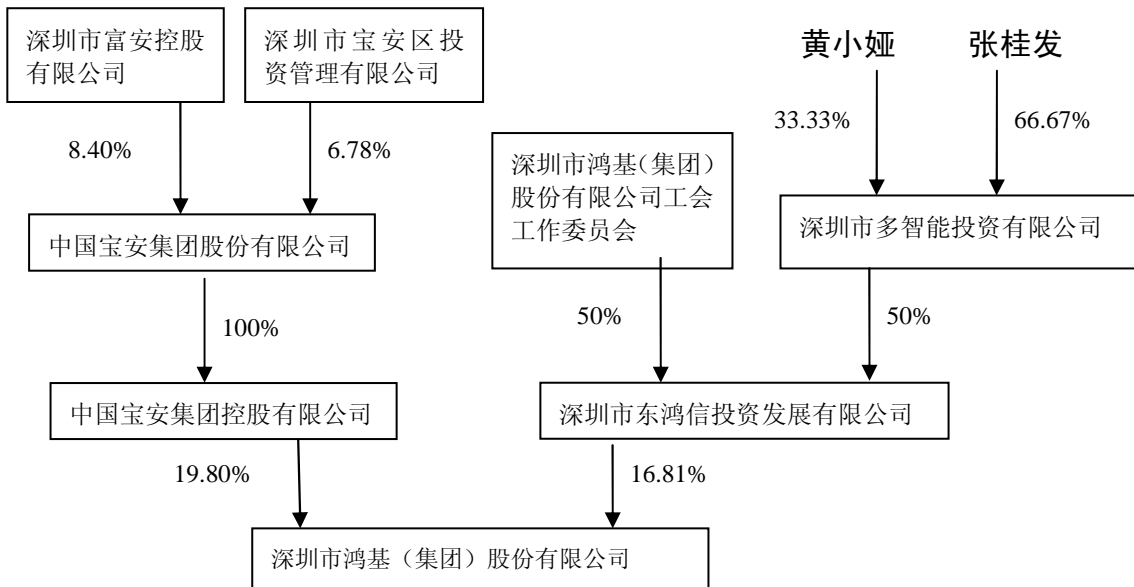
经营期限：1993 年 7 月 16 日至 2047 年 1 月 1 日

税务登记证号码：440300220568546

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

通讯方式：深圳市罗湖区笋岗东路1002号宝安广场A座28层2803房

#### 4.3.3 公司第一大股东、第二大股东之间的产权及控制关系的方框图



## § 5 董事、监事和高级管理人员

### 5.1 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	任职日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬	备注
邱瑞亨	董事局主席、 总裁	男	63	2006.6.30 -2009.6.30	233,859	233,859		523,004	否	离任
邓学勤	董事局 副主席	男	43	同上	0	0		60,000	是(注1)	离任
邱圣凯	董事、 副总裁	男	44	同上	50,000	50,000		601,680.27	否	离任 董事
罗伟光	董事、 副总裁	男	56	同上	179,891	199,891	注2	570,320	否	离任 董事
颜金辉	董事、 副总裁	男	56	同上	135,061	135,061		630,160	否	连任
高文清	董事、 副总裁	男	57	同上	221,483	221,483		692,718	否	连任
庄伟鑫	董事	男	43	同上	0	0		120,000	是(注3)	连任
吕改秋	董事	女	54	同上	0	0		60,000	否	离任
周可添	独立董事	男	56	同上	0	0		60,000	否	离任
陈凤娇	独立董事	女	46	同上	0	0		120,000	否	连任
何祥增	独立董事	男	47	同上	0	0		120,000	否	连任
魏达志	独立董事	男	57	同上	0	0		60,000	否	离任
尤明天	监事会主席	男	52	同上	0	0		540,720	否	连任
李联添	监事	男	42	同上	0	0		208,426	否	连任
林引福	监事	男	42	同上	0	0		124,020	否	离任
罗 竣	董事局主席 助理、副总裁	男	54	同上	0	0		515,400	否	离任董事 局主席助 理、连任副 总裁
余毓凡	财务总监	男	39	同上	0	0		512,880	否	离任财务 总监、新任 副总裁
王迪新	总裁助理	男	58	同上	0	0		361,596	否	连任
沈蜀江	董事局秘书	女	39	同上	0	0		408,540	否	连任董事 局秘书、新 任副总裁
黄旭辉	财务经理	男	37	同上	0	0		328,518	否	离任财务 经理、新任 总裁助理
陈泰泉	董事局主席	男	47	2009.6.30 -2012.6.30	0	0	——	60,000	是(注4)	新任
周 非	董事、 常务副总裁	女	48	同上	0	0	——	280,110	否	新任

郭山清	董事	男	44	同上	0	0	—	60,000	是(注5)	新任
钟征宇	董事	男	47	同上	0	0	—	60,000	是(注6)	新任
贺雪琴	董事	男	42	同上	0	0	—	60,000	是(注7)	新任
徐志新	独立董事	男	41	同上	0	0	—	60,000	否	新任
陈伟强	独立董事	男	48	同上	0	0	—	60,000	否	新任
陈昌华	监事	男	59	同上	0	0	—	30,000	是(注8)	新任
张育新	监事	男	60	同上	0	0	—	30,000	是(注9)	新任
陈汉忠	副总裁	男	56	同上	0	0	—	198,540	否	新任
钟民	财务总监、 财务经理	男	42	同上	0	0	—	197,700	否	新任

注 1: 董事邓学勤先生在股东单位——深圳市正中投资发展有限公司领薪。

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

注 3: 董事庄伟鑫先生在股东单位——深圳市东鸿信投资发展有限公司领薪。

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

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 5.2 公司现任董事出席董事局会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
陈泰泉	董事局主席	7	3	4	0	0	否
高文清	董事兼总裁	14	7	6	1	0	否
周非	董事兼常务副总裁	7	3	4	0	0	否
郭山清	董事	7	3	4	0	0	否
钟征宇	董事	7	1	4	2	0	否
贺雪琴	董事	7	3	4	0	0	否
颜金辉	董事兼副总裁	14	8	6	0	0	否
庄伟鑫	董事	14	8	6	0	0	否
陈凤娇	独立董事	14	8	6	0	0	否
何祥增	独立董事	14	8	6	0	0	否
陈伟强	独立董事	7	3	4	0	0	否
徐志新	独立董事	7	3	4	0	0	否

连续两次未亲自出席董事局会议的说明: 无

年内召开董事会会议次数	14
其中: 现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	0



## § 6 董事局报告

### 6.1 管理层讨论与分析

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

#### 4、主营业务经营情况

##### (1) 房地产开发及物业管理

报告期内公司房地产项目进展情况:

①草埔鸿基花园二期“鸿翠苑”项目: 该项目占地 8,581 平米, 建筑面积 42,395 平方米, 自 2009 年 3 月份起销售, 截止期末已经基本售罄, 并于 2009 年 11 月交付使用。

②西安“鸿基新城”经济适用房一期项目: 该项目占地 1,053 亩, 总建筑面积 118 万平米。报告期内, 该项目 26 号地块一、二期工程已全面动工, 开工建筑 41 栋, 建筑面积 23 万平方米, 其中 30 栋已经封顶, 销售面积约 11 万平方米。

③西安“鸿基·紫韵”项目: 该项目占地面积 102,099 平方米, 总建筑面积 249,517 平方米, 项目分南北两期开发。2009 年开工面积共 81,698 平方米, 报告期内, 一期工程 31 栋别墅其中 13 栋别墅已封顶, 销售面积近 8 万平方米。

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

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

##### (2) 出租车运输业

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

报告期内, 出租车运输业实现营业收入 9,677.78 万元, 较上年减少 0.83%。

##### (3) 物流、运输业务:

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

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

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

##### (4) 酒店及餐饮业务

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

### 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位: 万元

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

### 6.3 主营业务分地区情况

单位：万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
广东地区	63,617.48	153.41%
湖南地区	2,013.60	-3.88%
西安地区	4,018.25	-14.01%

### 6.4 采用公允价值计量的项目

适用  不适用

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

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产：					
其中：1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
其中：衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	22,240,000.00		28,935,054.68	0.00	39,034,475.45
金融资产小计	22,240,000.00		28,935,054.68		39,034,475.45
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	22,240,000.00		28,935,054.68		39,034,475.45

### 6.5 募集资金使用情况

适用  不适用

变更项目情况

适用  不适用

### 6.6 非募集资金项目情况

适用  不适用

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

2、报告期内非募集资金的投资情况

本年度，公司投资总额约为 71,925 万元，主要用于下列投资项目：

单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
西安鸿基新城项目	22,837.00	参见“6.1 管理层讨论与分析”之相关内容	尚未产生收益
西安鸿基·紫韵项目	19,386.00	同上	尚未产生收益

草埔鸿基花园 2 期 “鸿翠苑”项目	29,702.00	同上	营业利润 6,187 万元
合计	71,925.00	——	——

**6.7 董事局对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明**

适用  不适用

**6.8 董事局对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

适用  不适用

**6.9 董事局本次利润分配或资本公积金转增股本预案**

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

上述预案尚需提交公司2009年年度股东大会审议。

公司最近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表中归属于 上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公 司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2008 年	0.00	-114,627,831.55	0.00%	0.00
2007 年	0.00	76,935,549.83	0.00%	0.00
2006 年	0.00	-5,422,391.00	0.00%	0.00
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例 (%)				0.00%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用  不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
公司以本年度实现净利润弥补以前年度亏损	无

**§ 7 重要事项**

**7.1 收购资产**

适用  不适用

单位：万元

交易对方或 最终控制方	被收购或置 入资产	购买日	交易价格	自购买日起至 本年末为公司 贡献的净利润 (适用于非同 一控制下的企 业合并)	本年初至本年 末为公司贡献 的净利润(适 用于同一控制 下的企业合 并)	是否为 关联 交易	定价 原则	所涉及的 资产 产权是 否已全 部过户	所涉及的 债权 债务是 否已全 部转移	与交易 对方的 关联关 系(适用 关联交 易情形)
深圳市东鸿 信投资发展 有限公司	鸿基大厦 七楼	2009 年 10 月 23 日	2,258	——	——	是	以该资产 的评估值 作为定价 依据	是	——	本公司 第二大 股东

深圳市东鸿信投资发展有限公司	南山综合楼、鸿基花园裙楼（第一层）、鸿基花园裙楼（第二层）、鸿基大厦东港中心商铺（第四层）、鸿基大厦二十五楼（部分）	2009年11月16日	10,624	—	—	是	以该等资产的评估值作为定价依据	是	—	本公司第二大股东
----------------	--	-------------	--------	---	---	---	-----------------	---	---	----------

7.2 出售资产

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

交易对方	被出售或置出资产	出售日	交易价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易	定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）
证券交易二级市场	“中国太保”无限售条件流通股 200 万股	2009年3月11日 2009年3月12日	2,772	0	2,523	否	证券市场价格	是	—	—
湖南汽车城永通有限公司、自然人蒋宗平	长沙鸿基运输实业有限公司 100% 的股权	2009年11月19日	4,880	432	4,310	否	以该股权经评估、审计后的净资产作为定价依据	是	是	—
深圳市东鸿信投资发展有限公司	鸿基综合楼（全栋）	2009年10月23日	2,258	—	2,258	是	评估、审计后的净资产评估值	是	—	本公司的第二大股东
深圳市东鸿信投资发展有限公司	公司对福建东南广播电视网络有限公司历年形成的 130,934,941 元债权	2009年11月16日	10,624	—	公司对债权已全额计提减值准备,置换后转回减值准备 10,624 万元	是	以置入资产的评估值作为定价依据	是	—	本公司的第二大股东

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

<p>1、公司出售持有的“中国太保”无限售条件流通股事项 公司于 2009 年 3 月 11、12 日通过证券交易系统出售持有的“中国太保”无限售条件流通股 200 万股，实现投资收益 2523 万元。 （具体内容详见 2009 年 3 月 14 日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮网 www.cninfo.com.cn 相关公告）</p> <p>2、公司转让长沙鸿基运输实业有限公司 100% 股权事项 为实施公司集中资源发展房地产开发业务的战略目标，调整公司产业结构、优化资源配置，2009 年 11 月 19 日，公司、自然人戴石英（以下简称转让方）与湖南汽车城永通有限公司（以下简称“永通公司”）、自然人蒋宗平签订了《长沙鸿基运</p>
---

输实业有限公司股权转让协议》，转让方以公司控股子公司长沙鸿基运输实业有限公司（以下简称“长沙鸿基运输公司”）经评估、审计后的净资产为依据，协商确定股权转让价格为人民币 4,880 万元，其中：公司转让长沙鸿基运输公司 60% 股权给永通公司，转让 35% 股权给蒋宗平；戴石英转让长沙鸿基运输公司 5% 股权给蒋宗平。鉴于戴石英持有的 5% 股权为代公司持有，其对该股权不享有任何权益，本次股权转让为公司向永通公司及蒋宗平转让长沙鸿基运输公司 100% 股权，股权转让后，公司不再持有长沙鸿基运输公司股权。本次股权转让事项经公司总裁办公会议审议通过。

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

### 3、公司与东鸿信公司债权转让暨资产置换的关联交易事项

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

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

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

### 4、公司与东鸿信公司资产置换暨关联交易的事项

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

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

## 7.3 重大担保

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期 (协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
无	——	——	——	——	——	——
报告期内担保发生额合计		0				
报告期末担保余额合计		0				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		34,500				
报告期末对子公司担保余额合计		34,500（注 1）				
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额		34,500				
担保总额占公司净资产的比例		38.25%				
其中：						
为股东、实际控制人及其关联		0				

方提供担保的金额	
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	32,000 (注 2)
担保总额超过净资产 50%部分的金额	0
上述三项担保金额合计	32,000

注 1: 截止报告期末, 公司对控股子公司担保余额 34,500 万元。其中:

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

(2) 为深圳市迅达汽车运输企业公司提供担保余额 2,500 万元, 该事项经 2008 年 12 月 4 日第五届董事局第二十次临时会议审议通过, 担保期限为 2009 年 2 月 27 日—2010 年 2 月 5 日 (该贷款已于到期日全额偿还), 公司担保责任已解除。

(3) 为西安深鸿基房地产有限公司房地产项目开发贷款提供担保余额 9,000 万元, 该事项经 2009 年 2 月 24 日第五届董事局第二十二次临时会议审议通过, 担保期限 2009 年 3 月 3 日—2011 年 9 月 3 日; 于 2009 年 8 月 28 日新增贷款担保 3,000 万元, 担保期限 2009 年 8 月 28 日—2012 年 8 月 27 日。

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

#### 7.4 重大关联交易 (相关内容参见“7.1 收购资产”、“7.2 出售资产”以及“7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响”)

##### 7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

##### 7.4.2 关联债权债务往来

适用  不适用

单位: 万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额 (期末)	发生额	余额 (期末)
福建东南广播电视网络有限公司	-13,093.49	0.00	0.00	0.00
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	-3.81	160.12	0.00	0.00
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	0.00	0.00	35.00	871.00
合计	-13,097.30	160.12	35.00	871.00

其中: 报告期内上市公司无向公司第一大股东提供资金。

##### 7.4.3 大股东及其附属企业非经营性资金占用及清偿情况表

适用  不适用

##### 7.5 委托理财

适用  不适用

##### 7.6 承诺事项履行情况

适用  不适用

承诺事项：  
 一、股份限售承诺  
 二、股改承诺

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5%以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	一、深圳市东鸿信投资发展有限公司 二、深圳市正中投资发展有限公司 三、上海汇兴实业有限公司	<p>一、股东深圳市东鸿信投资发展有限公司（简称“东鸿信公司”）承诺</p> <p>1、自改革方案实施日起 12 个月内不上市交易或转让；在禁售期满后上市交易出售原非流通股股份数量占股份总数的比例在 12 个月内不超过百分之五、24 个月内不超过百分之十。</p> <p>2、为未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股东垫付其持有的非流通股份获得上市流通权所需执行的的对价安排。东鸿信公司代为垫付后，未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股东所持股份如上市流通，应当向代为垫付的东鸿信公司偿还代为垫付的款项，或者取得代为垫付的东鸿信公司的同意。</p> <p>3、承诺人保证其不履行或者不完全履行承诺的，赔偿其他股东因此而遭受的损失。</p> <p>二、股东深圳市正中投资发展有限公司（简称“正中”）承诺</p> <p>承诺其持有的公司限售流通股股份自改革方案实施日起 12 个月内不上市交易或转让；其所持股份如上市流通，应当向代为垫付的深圳市东鸿信投资发展有限公司偿还代为垫付的对价，或者取得代为垫付的深圳市东鸿信投资发展有限公司的同意。</p> <p>三、股东上海汇兴实业有限公司发展有限公司（简称“汇兴”）承诺</p> <p>承诺其持有的公司限售流通股股份自改革方案实施日起 12 个月内不上市交易或转让；其所持股份如上市流通，应当向代为垫付的深圳市东鸿信投资发展有限公司偿还代为垫付的对价，或者取得代为垫付的深圳市东鸿信投资发展有限公司的同意。</p>	<p>东鸿信公司的承诺：第 1、2 条已履行完毕；第 3 条未达履行条件。</p> <p>正中履行了股改承诺，其持有的公司限售流通股股份自改革方案实施日起 12 个月内不上市交易或转让；并于 2009 年 8 月 21 日向垫付方深圳市东鸿信投资发展有限公司偿还了为其垫付的对价。</p> <p>汇兴履行了股改承诺，其持有的公司限售流通股股份自改革方案实施日起 12 个月内不上市交易或转让；并于 2009 年 8 月 21 日向垫付方深圳市东鸿信投资发展有限公司偿还了为其垫付的对价。</p>
股份限售承诺	中国宝安集团控股有限公司	<p>公司第一大股东中国宝安集团控股有限公司于 8 月 10 日来函公司，承诺：自 2009 年 8 月 10 日起，其持有的本公司股份中的 70,000,000 股在未来十二个月内不会进入二级市场交易，如有违反承诺交易前述股票，所得收益归上市公司所有。</p> <p>上述 70,000,000 股股份已于 2009 年 9 月 22 日于中国证券登记结算公司办理完毕相关手续，股份性质由无限售条件流通股变更为限售条件流通股。</p>	履行中
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	无	无	无
其他承诺	无	无	无

(含追加承诺)			
---------	--	--	--

## 7.7 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

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

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

（此案诉讼事由及相关情况自2003年起在公司历年中期及年度报告中持续披露）

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

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

（此案诉讼事由及相关情况自2003年起在公司历年中期及年度报告中持续披露）

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

2006年7月3日，公司（“原告”）与正中置业（“被告”）签订《关于鸿基花园三期合作开发协议书》（以下简称“《协议书》”），合作开发深圳市龙岗区中心城4区宗地号为G01004-3地块鸿基花园三期项目，协议约定：“项目合作的方式由公司作为发展商提供可开发建设用地，正中置业作为投资商，负责项目全程开发、投资建设及销售等工作，按合作项目面积85,229平方米，以每平方米2,700元的单价分期支付公司固定收益，合计230,118,300元；同时，公司需对合作项目延长15年土地使用权补交地价款31,248,900元，该笔地价款由正中置业垫付，并在公司收取的固定收益中抵扣，正中置业负责办理延长土地使用年期相关手续”。

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



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

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

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

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

截止报告期末，前述事项已按调解书执行完毕。

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

## 7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

### 7.8.1 证券投资情况

适用  不适用

### 7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用  不适用

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000509	SST 华塑	1,500,000.00	0.33%	1,500,000.00	0.00	0.00	长期股权投资	社会法人股
000506	ST 中润	3,172,173.65	0.27%	3,172,173.65	0.00	0.00	长期股权投资	社会法人股
600999	招商证券	1,938,251.50	0.08%	1,938,251.50	0.00	0.00	可供出售金融资产	社会法人股
400033	斯达高科	8,724,000.00	1.50%	8,724,000.00	0.00	0.00	长期股权投资	社会法人股
601601	中国太保	2,496,000.00	0.01%	0.00	25,233,786.41	25,233,786.41	可供出售金融资产	社会法人股
合计		17,830,425.15	-	15,334,425.15	25,233,786.41	54,168,841.09	-	-

**7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况**

适用  不适用

**7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况**

适用  不适用

单位：元

股份名称	期初股份数量	报告期买入股份数量	报告期卖出股份数量	期末股份数量	使用的资金数量	产生的投资收益
中国太保	2,496,000	0	2,496,000	0	0	25,233,786.41

**7.8.5 其他综合收益明细**

单位：元

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

**§ 8 监事会报告**

适用  不适用

一、监事会日常工作

2009 年度，监事会共召开了 5 次会议，会议召开情况及审议事项如下：

1、2009 年 4 月 27 日召开了第五届监事会第十九次会议，本次会议全体监事出席会议，审议并通过了《公司关于 2008 年

<p>计提各项资产减值准备的专项报告》、《监事会 2008 年度工作报告》、《公司 2008 年度报告》、《公司 2008 年度内控制度执行情况报告》。</p> <p>2、2009 年 4 月 29 日召开了第五届监事会第二十次会议，本次会议全体监事出席会议，审议并通过了《公司 2009 年第一季度财务报告》。</p> <p>3、2009 年 6 月 30 日召开了第六届监事会第一次会议，本次会议全体监事出席会议，审议并通过了《关于选举公司第六届监事会主席的议案》，选举尤明天先生担任第六届监事会主席。</p> <p>4、2009 年 8 月 24 日召开了第六届监事会第二次会议，本次会议全体监事出席会议，审议并通过了《公司 2009 年度中期财务报告》、《公司第六届监事会监事津贴标准的议案》。</p> <p>5、2009 年 10 月 25 日召开了第六届监事会第三次会议，本次会议全体监事出席会议，审议并通过了《公司 2009 年第三季度财务报告》。</p> <p>二、监事会对公司 2009 年度有关事项的意见</p> <p>监事会通过列席董事局会议、总裁办公会议，出席股东大会，按照《公司法》及《公司章程》的有关规定，对公司 2009 年度各项经营活动、投资决策、财务运作等重大经济活动进行检查和监督。监事会认为：</p> <p>1、公司在 2009 年度的经营决策，未违背法律法规，经营活动按照《公司章程》规定的权限和程序进行。</p> <p>2、公司董事及其它高管人员在履行职责时，无违反法律法规和公司章程，亦未发生损害公司利益行为。</p> <p>3、报告期内监事会对公司财务状况进行了认真检查，审核了公司 2008 年度财务报告、2009 年第一季度、半年度、第三季度财务报告并出具确认意见，认为公司定期报告均真实反映公司经营状况。</p> <p>4、报告期内，公司与东鸿信公司资产置换的关联交易事项，程序合法，未发现内幕交易和损害股东利益行为。</p> <p>5、报告期内，未发现公司存在内幕交易和损害公司股东权益或造成公司资产流失的情况。</p> <p>6、深圳市鹏城会计师事务所出具的公司 2009 年度审计报告真实、客观地反映了公司 2009 年度财务状况和经营成果。</p>
--

## §9 财务报告

### 9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	深鹏所股审字[2010]075 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	深圳市鸿基（集团）股份有限公司全体股东
引言段	我们审计了后附的深圳市鸿基（集团）股份有限公司（以下简称“鸿基集团公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表、2009 年度合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	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。
注册会计师责任段	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
审计意见段	我们认为，鸿基集团公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了鸿基集团公司 2009 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2009 年度合并及公司的经营成果和现金流量。
非标意见	——
审计机构名称	深圳市鹏城会计师事务所有限公司
审计机构地址	中国深圳市福田区滨河大道 5022 号联合广场 A 座 7 楼

审计报告日期	2009 年 03 月 22 日
注册会计师姓名	
邱复先、吴思伟	

## 9.2 财务报表

### 9.2.1 资产负债表

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

2009 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	311,616,036.56	36,142,213.83	136,065,939.67	6,316,110.85
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	5,499,881.69		9,481,912.96	
预付款项	50,008,528.36		22,396,203.34	3,297,400.00
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利	4,956,413.98	2,242,094.66	11,793,478.45	1,900,000.00
其他应收款	139,003,668.46	415,347,207.19	202,631,004.34	596,891,685.58
买入返售金融资产				
存货	1,262,504,190.39	45,643,607.47	943,483,500.96	149,013,861.98
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	1,773,588,719.44	499,375,123.15	1,325,852,039.72	757,419,058.41
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	39,034,475.45	39,034,475.45	22,240,000.00	22,240,000.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	46,074,337.41	467,649,802.11	49,792,019.67	518,765,560.39
投资性房地产	547,144,405.47	325,542,162.34	441,355,702.25	213,233,840.85
固定资产	203,275,804.86	23,216,836.87	233,722,763.29	24,801,648.28
在建工程			185,800.00	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				

无形资产	156,749,313.32	14,853,228.14	178,848,671.97	15,219,489.04
开发支出				
商誉			31,838,360.93	
长期待摊费用	3,677,299.32		8,803,937.09	
递延所得税资产	60,400,438.29	49,444,705.72	61,858,051.08	50,697,600.23
其他非流动资产	1,849,717.20		3,593,671.85	
非流动资产合计	1,058,205,791.32	919,741,210.63	1,032,238,978.13	844,958,138.79
资产总计	2,831,794,510.76	1,419,116,333.78	2,358,091,017.85	1,602,377,197.20
流动负债：				
短期借款	354,400,000.00	249,300,000.00	363,709,950.00	244,759,950.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	97,661,206.90	35,000,995.77	141,076,908.69	8,325,200.00
预收款项	696,791,760.97	850,000.00	30,046,145.69	21,326,000.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	20,259,493.96	6,040,067.32	18,443,901.73	4,063,967.84
应交税费	24,348,863.10	26,275,777.86	18,700,320.49	5,714,380.04
应付利息	960,933.70	447,933.70	972,578.93	615,250.85
应付股利	1,786,039.81	1,786,039.81	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	164,863,098.76	336,243,613.55	359,357,329.71	532,782,429.18
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	30,000,000.00	78,200,257.10	
其他流动负债				
流动负债合计	1,391,071,397.20	685,944,428.01	1,012,293,432.15	819,373,217.72
非流动负债：				
长期借款	340,000,000.00	20,000,000.00	288,349,755.97	188,349,755.97
应付债券				
长期应付款	63,463,500.00		68,131,200.00	
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债	8,161,169.27	8,161,169.27	3,948,800.00	3,948,800.00
其他非流动负债	12,765,165.15		30,329,473.22	
非流动负债合计	424,389,834.42	28,161,169.27	390,759,229.19	192,298,555.97
负债合计	1,815,461,231.62	714,105,597.28	1,403,052,661.34	1,011,671,773.69
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00

资本公积	498,608,202.99	430,004,578.52	485,468,348.31	416,864,723.84
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	212,430,339.50	196,990,878.50	212,430,339.50	196,990,878.50
一般风险准备				
未分配利润	-278,684,580.54	-391,578,084.52	-343,040,963.43	-492,743,542.83
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	901,947,325.95	705,010,736.50	824,451,088.38	590,705,423.51
少数股东权益	114,385,953.19		130,587,268.13	
所有者权益合计	1,016,333,279.14	705,010,736.50	955,038,356.51	590,705,423.51
负债和所有者权益总计	2,831,794,510.76	1,419,116,333.78	2,358,091,017.85	1,602,377,197.20

### 9.2.2 利润表

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	696,718,259.58	388,080,255.74	318,848,335.03	5,021,742.88
其中：营业收入	696,718,259.58	388,080,255.74	318,848,335.03	5,021,742.88
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	699,830,872.18	373,369,152.59	465,231,612.76	108,166,546.73
其中：营业成本	465,745,745.11	264,301,198.99	199,440,608.42	7,431,939.45
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	66,794,985.48	49,597,540.88	21,592,951.56	271,747.63
销售费用	41,620,288.44	8,063,658.25	22,699,365.87	798,967.14
管理费用	129,614,068.96	36,569,405.61	139,973,261.86	34,087,806.56
财务费用	39,018,090.61	31,795,763.89	39,070,477.95	37,451,895.50
资产减值损失	-42,962,306.42	-16,958,415.03	42,454,947.10	28,124,190.45
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	70,070,321.90	77,736,804.25	-12,457,547.74	-11,368,500.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				

列)				
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	66,957,709.30	92,447,907.40	-158,840,825.47	-114,513,304.03
加: 营业外收入	14,013,984.78	13,674,978.08	9,516,754.86	
减: 营业外支出	14,125,380.13	70,659.15	6,529,175.25	4,456,892.98
其中: 非流动资产处置损失				
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	66,846,313.95	106,052,226.33	-155,853,245.86	-118,970,197.01
减: 所得税费用	16,625,625.63	4,886,768.02	-26,346,486.89	-30,288,518.79
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	50,220,688.32	101,165,458.31	-129,506,758.97	-88,681,678.22
归属于母公司所有者的净利润	64,356,382.89	101,165,458.31	-114,627,831.55	-88,681,678.22
少数股东损益	-14,135,694.57		-14,878,927.42	
六、每股收益:				
(一) 基本每股收益	0.14	0.22	-0.24	-0.19
(二) 稀释每股收益	0.14	0.22	-0.24	-0.19
七、其他综合收益	13,139,854.68	13,139,854.68	-56,808,933.48	63,256,080.00
八、综合收益总额	63,360,543.00	114,305,312.99	-186,315,692.45	-25,425,598.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	77,496,237.57	13,139,854.68	-171,907,933.52	-63,256,080.00
归属于少数股东的综合收益总额	-14,135,694.57	101,165,458.31	-14,407,758.93	37,830,481.78

9.2.3 现金流量表

编制单位: 深圳市鸿基(集团)股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位: 元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,378,120,060.82	367,604,255.74	329,246,932.12	6,917,742.88
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				

回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	22,874,537.17	136,317,522.27	72,962,059.92	35,950,697.85
经营活动现金流入小计	1,400,994,597.99	503,921,778.01	402,208,992.04	42,868,440.73
购买商品、接受劳务支付的现金	830,756,619.84	132,443,806.59	359,995,902.44	146,780,945.05
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	119,407,182.39	19,180,256.38	134,744,773.35	15,766,058.72
支付的各项税费	85,389,936.54	32,670,016.57	59,325,174.25	11,406,496.22
支付其他与经营活动有关的现金	146,512,569.01	148,570,054.71	89,327,050.48	46,160,023.07
经营活动现金流出小计	1,182,066,307.78	332,864,134.25	643,392,900.52	220,113,523.06
经营活动产生的现金流量净额	218,928,290.21	171,057,643.76	-241,183,908.48	-177,245,082.33
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	2,496,000.00	2,496,000.00		
取得投资收益收到的现金	45,199,800.90	39,560,464.90	1,118,644.53	1,749,720.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,405,002.00	27,102.00	374,264.00	35,857.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	50,150,000.00	43,800,000.00		
收到其他与投资活动有关的现金			4,039,540.00	
投资活动现金流入小计	99,250,802.90	85,883,566.90	5,532,448.53	1,785,577.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,339,355.08	203,079.00	40,535,059.09	5,395,121.44
投资支付的现金			9,900,000.00	39,900,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	17,339,355.08	203,079.00	50,435,059.09	45,295,121.44
投资活动产生的现金流量净额	81,911,447.82	85,680,487.90	-44,902,610.56	-43,509,543.92
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金				



其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	510,607,212.30	281,819,690.27	646,782,478.13	475,932,478.13
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			5,429,867.29	
筹资活动现金流入小计	510,607,212.30	281,819,690.27	652,212,345.42	475,932,478.13
偿还债务支付的现金	567,159,963.07	469,109,705.97	370,691,094.14	282,141,094.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	56,877,147.69	32,660,353.42	40,741,927.96	37,424,341.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	9,044,658.14	6,944,077.21	1,413,107.96	763,223.09
筹资活动现金流出小计	633,081,768.90	508,714,136.60	412,846,130.06	320,328,659.07
筹资活动产生的现金流量净额	-122,474,556.60	-226,894,446.33	239,366,215.36	155,603,819.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-27,562.51	-17,582.35	699,503.55	697,788.00
五、现金及现金等价物净增加额	178,337,618.92	29,826,102.98	-46,020,800.13	-64,453,019.19
加：期初现金及现金等价物余额	101,934,788.72	6,316,110.85	147,955,588.85	70,769,130.04
六、期末现金及现金等价物余额	280,272,407.64	36,142,213.83	101,934,788.72	6,316,110.85

## 9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	469,593,364.00	485,468,348.31			212,430,339.50		-343,040,963.43		130,587,268.13	955,038,356.51	469,593,364.00	555,489,927.00			212,430,339.50		-241,154,608.60		120,737,461.39	1,117,096,483.29
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	469,593,364.00	485,468,348.31			212,430,339.50		-343,040,963.43		130,587,268.13	955,038,356.51	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）		13,139,854.68					64,356,382.89		-16,201,314.94	61,294,922.63		-70,021,578.69					-101,886,354.83		9,849,06.74	-162,058,126.78
（一）净利润							64,356,382.89		-14,135,694.57	50,220,688.32							-114,627,831.55		-8,808,360.83	-123,436,192.38

(二)其他综合收益		13,139,854.68							13,139,854.68		-70,021,578.69					12,741,476.72		471,168.49	-56,808,933.48
上述(一)和(二)小计		13,139,854.68				64,356,382.89		-14,135,694.57	63,360,543.00		-70,021,578.69					-101,886,354.83		-8,337,192.34	-180,245,125.86
(三)所有者投入和减少资本																		20,000,000.00	20,000,000.00
1.所有者投入资本																		20,000,000.00	20,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额																			
3.其他																			
(四)利润分配								-2,065,620.37	-2,065,620.37									-1,813,000.92	-1,813,000.92
1.提取盈余公积																			
2.提取一般风险准备																			
3.对所有者(或股东)的分配								-2,065,620.37	-2,065,620.37									-1,813,000.92	-1,813,000.92
4.其他																			
(五)所有者权益内部结转																			
1.资本公积																			

转增资本(或股本)																				
2. 盈余公积转增资本(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
(六) 专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
四、本期期末余额	469,593,364.00	498,608,202.99			212,430,339.50	-278,684,580.54		114,389,593.19	1,016,333,279.14	469,593,364.00	485,468,348.31			212,430,339.50		-343,040,963.43		130,587,268.13	955,038,356.51	

9.2.5 母公司所有者权益变动表

编制单位：深圳市鸿基(集团)股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额								上年金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	469,593,364.00	416,864,723.84			196,990,878.50		-492,743,542.83	590,705,423.51	469,593,364.00	480,120,803.84			196,990,878.50		-404,061,864.61	742,643,181.73
加：会计政策变更																

前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	469,593.3 64.00	416,864.7 23.84			196,990.8 78.50	-492,743, 542.83	590,705.4 23.51	469,593.3 64.00	480,120.8 03.84			196,990.8 78.50	-404,061, 864.61	742,643.1 81.73		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		13,139.85 4.68				101,165.4 58.31	114,305.3 12.99		-63,256.0 80.00				-88,681.6 78.22	-151,937, 758.22		
（一）净利润						101,165.4 58.31	101,165.4 58.31						-88,681.6 78.22	-88,681.6 78.22		
（二）其他综合收益		13,139.85 4.68					13,139.85 4.68		-63,256.0 80.00					-63,256.0 80.00		
上述（一）和（二）小计		13,139.85 4.68				101,165.4 58.31	114,305.3 12.99		-63,256.0 80.00				-88,681.6 78.22	-151,937, 758.22		
（三）所有者投入和减少资本																
1. 所有者投入资本																
2. 股份支付计入所有者权益的金额																
3. 其他																
（四）利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																

(五) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他																
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	469,593,364.00	430,004,578.52			196,990,878.50	-391,578,084.52	705,010,736.50	469,593,364.00	416,864,723.84			196,990,878.50	-492,743,542.83	590,705,423.51		

### 9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

适用  不适用

### 9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用  不适用

### 9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用  不适用

(1) 2009 年 11 月 19 日，公司与湖南汽车城永通有限公司（以下简称“永通公司”）、自然人蒋宗平，签订了《长沙鸿基运输实业有限公司股权转让协议》，协商确定长沙鸿基运输公司 100%股权转让价格为人民币 4,880 万元，公司已于 2009 年 11 月 30 日已全额收到转让价款，以及长沙鸿基运输公司 08 年 12 月 31 日以前留存的未分配利润和 09 年形成的未分配利润共计 757 万元。此股权转让已办理了股权工商变更登记过户手续。

(2) 2009 年 11 月 6 日，本公司、深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以下简称“新鸿泰”）与自然人赵州芝，签订了《深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司股权转让协议》，协商确定本公司将持有 90%股权与新鸿泰持有 10%股权以人民币 150 万元转让予自然人赵州芝。公司已于 2009 年 11 月 24 日已全额收到转让价款。此股权转让已办理股权工商变更登记过户手续。

公司不再将上述两家公司纳入合并报表范围。

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

董 事 局

二〇一〇年三月二十四日