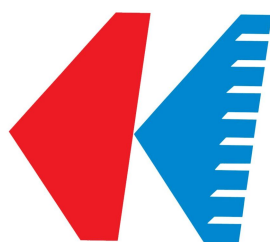


---

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

2010 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	6
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	10
第六节	公司治理结构	17
第七节	股东大会情况简介	20
第八节	董事局报告	20
第九节	监事会报告	33
第十节	重要事项	34
第十一节	财务报告	45
第十二节	备查文件目录	45

## 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。

全体董事出席了审议《公司 2010 年年度报告》及相关议案的董事局会议。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司对公司 2010 年度财务报告出具了有保留意见的审计报告，公司董事局对相关事项已作专项说明、监事会已发表了相关意见。

公司董事局主席陈泰泉、财务总监兼财务经理钟民声明：保证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：陈泰泉

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, 0755-82367540 传真：0755-82367753 电子信箱：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.hongkai.com.cn](http://www.hongkai.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：440301104155082

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：深圳市鹏城会计师事务所有限公司

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	153,793,414.47
利润总额	128,334,519.92
归属于上市公司股东（母公司所有者）的净利润	96,586,077.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	34,790,000.65
经营活动产生的现金流量净额	537,258,302.29

注：2010 年度非经常性损益金额为 61,796,077.10 元，具体项目如下：

项 目	金 额
非流动资产处置损益	62,727,770.76
债务重组损益	-300,220.19
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,635,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,512,594.93
所得税影响额（减项）	327,315.01
少数股东权益影响额（税后）（减项）	2,426,563.53
合 计	61,796,077.10

#### 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）

	2010 年	2009 年	本年比上年 增减	2008 年
营业总收入	777,211,705.95	696,718,259.58	11.55%	318,848,335.03
利润总额	128,334,519.92	66,846,313.95	91.98%	-155,853,245.86
归属于上市公司股东的净利润	96,586,077.75	64,356,382.89	50.08%	-114,627,831.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	34,790,000.65	-79,785,792.90	143.60%	-151,012,419.37
经营活动产生的现金流量净额	537,258,302.29	218,928,290.21	145.40%	-241,183,908.48
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年 末增减	2008 年末

总资产	2,279,747,546.12	2,831,794,510.76	-19.49%	2,358,091,017.85
归属于上市公司股东的 的所有者权益	829,928,335.47	901,947,325.95	-7.98%	824,451,088.38
股本	469,593,364.00	469,593,364.00	—	469,593,364.00

	2010 年	2009 年	本年比上年增减	2008 年
基本每股收益 (元/股)	0.21	0.14	50.00%	-0.240
稀释每股收益 (元/股)	0.21	0.14	50.00%	-0.240
扣除非经常性损益后的基本每股 收益 (元/股)	0.07	-0.20	135.00%	-0.32
加权平均净资产收益率 (%)	10.16%	7.51%	增加 2.65 个百分点	-12.21%
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率 (%)	3.66%	-9.31%	增加 12.97 个百分点	-16.08%
每股经营活动产生的现金流量净 额 (元/股)	1.144	0.466	145.49%	-0.514
	2010 年	2009 年末	本年末比上年末增减	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资 产 (元/股)	1.767	1.921	-8.02%	1.756

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	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.16	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	3.66	0.07	0.07

## 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

	本报告期变动前		本报告期变动增减(+, -)					本报告期变动后	
	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	103,614,805	22.06%	0	0	0	-70,000,000	-70,000,000 注	33,614,805	7.16%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
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	101,014,979	21.51%	0	0	0	-70,000,000	-70,000,000	31,014,979	6.60%
其中：境内非国有法人持股	101,014,979	21.51%	0	0	0	-70,000,000	-70,000,000	31,014,979	6.60%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
5、高管股份	454,826	0.10%	0	0	0	0	0	454,826	0.10%
二、无限售条件股份	365,978,559	77.94%	0	0	0	70,000,000	70,000,000	435,978,559	92.84%
1、人民币普通股	365,978,559	77.94%	0	0	0	70,000,000	70,000,000	435,978,559	92.84%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0
三、股份总数	469,593,364	100.00%	0	0	0	0	0	469,593,364	100.00%

注：截至报告期末，中国宝安集团控股有限公司（以下简称“中宝控股”）持有本公司无限售条件流通股92,962,319股，占公司总股本的19.80%。2009年8月10日，公司收到中宝控股的《承诺函》，来函承诺：自2009年8月10日起，中宝控股持有的本公司股份92,962,319股其中70,000,000股在未来十二个月内不会进入二级市场交易。2009年9月22日，公司协助中宝控股办理完毕股份性质变更手续，前述70,000,000流通股变更为限售条件流通股（限售日期2009年9月18日—2010年8月9日）。2010年8月20日公司收到中宝控股来函，其前述承诺事项已履行完毕，委托公司办理股份性质变更手续，将70,000,000限售条件流通股变更为无限售条件流通股。2010年9月17日，上述限售条件流通股变更为无限售条件流通股。

(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
中国宝安集团控股有限公司	70,000,000	70,000,000	0	0	股权质押	2010年8月10日
合计	70,000,000	70,000,000	0	0	—	—

(三) 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	28,154,979	尚未委托公司办理解除限售手续	0	自股改方案实施日2006年2月28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	深圳开道投资有限公司	2,860,000	尚须先偿还股改对价，报告期内未委托公司办理解除限售手续	0	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。
3	深圳机场候机楼有限公司	2,145,000	尚须先偿还股改对价，报告期内未委托公司办理解除限售手续	0	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。
合计		33,159,979		0	

二、股票发行与上市情况

(一) 截止报告期末前三年公司未有股票发行。

(二) 报告期内因公司第一大股东——中宝控股所持 70,000,000 股有限售条件流通股，股份性质变更为无限售条件流通股，公司股本结构相应发生变化，具体详见前述一。

(三) 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

<b>股东总数</b>	78330 户				
<b>前 10 名股东持股情况</b>					
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	0	70,000,000
深圳市东鸿信投资发展有限公司	境内非国有法人	14.89%	69,909,613	28,154,979	20,000,000
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
深圳机场候机楼有限公司	国有法人	0.46%	2,145,000	2,145,000	0
林超英	境内自然人	0.43%	2,000,000	0	0
王建文	境内自然人	0.34%	1,600,000	0	0
深圳市东发投资发展有限公司	境内非国有法人	0.30%	1,400,000	0	0
易庆庐	境内自然人	0.26%	1,225,981	0	0
王建华	境内自然人	0.24%	1,110,300	0	0
陈佳	境内自然人	0.23%	1,066,900	0	0
<b>前 10 名无限售条件股东持股情况</b>					
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	92,962,319		人民币普通股		
深圳市东鸿信投资发展有限公司	41,754,634		人民币普通股		
林超英	2,000,000		人民币普通股		
王建文	1,600,000		人民币普通股		
深圳市东发投资发展有限公司	1,400,000		人民币普通股		
易庆庐	1,225,981		人民币普通股		
王建华	1,110,300		人民币普通股		
陈佳	1,066,900		人民币普通股		
黄敏曙	1,066,100		人民币普通股		
王治东	1,015,600		人民币普通股		
<b>上述股东关联关系或一致行动的说明</b>	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。				

(二) 本公司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。

(三) 报告期内，公司第一大股东情况介绍

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：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：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%）、深圳恒安房地产开发有限公司（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）公司其他持股 10%以上的法人股东

名称：深圳市东鸿信投资发展有限公司

成立日期：1999 年 7 月 20 日

注册地：深圳市罗湖区晒布路 26 号深运大厦 8 楼

法定代表人：颜金辉

注册资本：人民币 1000 万元

企业法人营业执照注册号：440301103425527

企业类型：有限责任公司

主要经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；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）

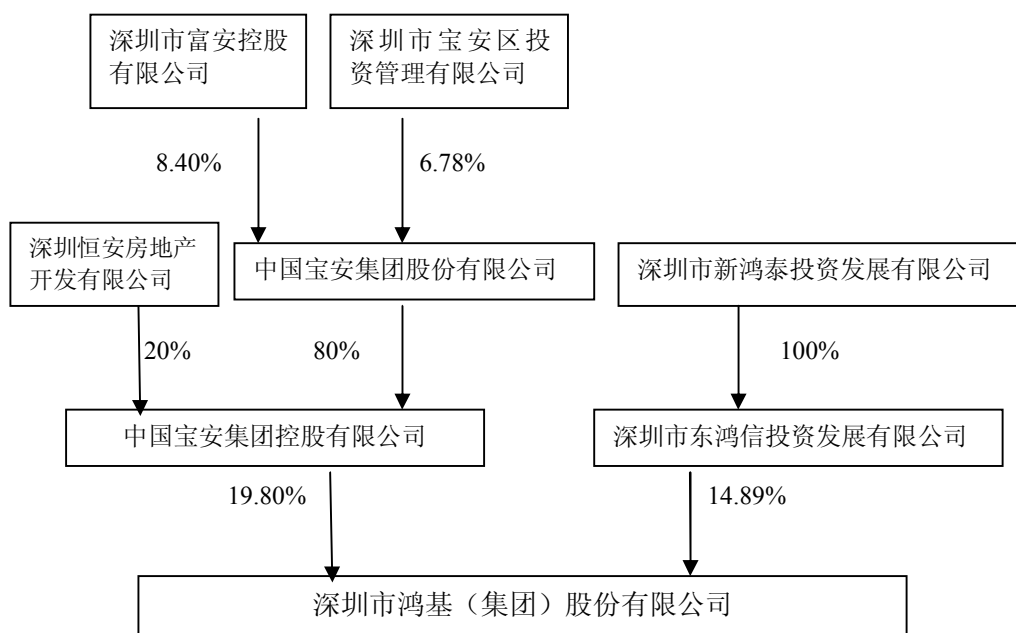
经营期限：1999 年 7 月 20 日起至 2020 年 12 月 31 日

税务登记证号码：440300715220621

主要股东：深圳市新鸿泰投资发展有限公司（100%）

通讯地址：深圳市罗湖区晒布路 26 号深运大厦 8 楼

#### （五）公司第一大股东、第二大股东与公司的股权关系图



## 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) 董事局、监事会及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
陈泰泉	董事局主席	男	48	2009.6.30 -2012.6.30	0	0	-	120,000.00	是(注1)
高文清	董事、副总裁	男	58	同上	221,483	221,483	-	814,573.45	否
周非	董事、常务副总裁	女	49	同上	0	0	-	779,967.45	否
郭山清	董事	男	45	同上	0	0	-	120,000.00	是(注2)
钟征宇	董事	男	48	同上	0	0	-	120,000.00	是(注3)
贺雪琴	董事	男	43	同上	0	0	-	120,000.00	是(注4)

颜金辉	董事、副总裁	男	57	同上	135,061	135,061		664,777.45	否
庄伟鑫	董事	男	44	同上	0	0		120,000.00	是(注5)
陈凤娇	独立董事	女	47	同上	0	0		120,000.00	否
何祥增	独立董事	男	48	同上	0	0		120,000.00	否
徐志新	独立董事	男	42	同上	0	0	-	120,000.00	否
陈伟强	独立董事	男	49	同上	0	0	-	120,000.00	否
尤明天	监事会主席	男	53	同上	0	0		642,017.45	否
李联添	监事	男	43	同上	0	0		271,980.49	否
陈昌华	监事	男	60	同上	0	0	-	60,000.00	是(注6)
张育新	监事	男	61	同上	0	0	-	60,000.00	是(注7)
罗伟光	副总裁	男	57	同上	199,891	199,891	-	651,274.45	否
邱圣凯	副总裁	男	45	同上	50,000	50,000	-	688,798.45	否
罗竣	副总裁	男	55	同上	0	0		580,697.45	否
余毓凡	副总裁	男	40	同上	0	0		578,177.45	否
陈汉忠	副总裁	男	57	同上	0	0	-	602,377.45	否
沈蜀江	董事局秘书 副总裁	女	40	同上	0	0		578,537.45	否
钟民	财务总监 财务经理	男	43	同上	0	0	-	600,697.45	否
王迪新	总裁助理	男	59	同上	0	0		457,093.45	否
黄旭辉	总裁助理	男	38	同上	0	0		453,013.45	否
于银彪	总裁助理	男	45	2010.3.24— 2012.6.30	0	0		364,262.80	否

注 1—3、6、7：董事陈泰泉、郭山清、钟征宇、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。

注 4：董事贺雪琴先生在公司第一大股东之控股子公司领薪。

注 5：董事庄伟鑫先生在公司第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司领薪。

(二) 截止报告期末，公司现任董事、监事、高级管理人员在股东单位任职情况

董事任职	任职单位	职务
钟征宇	中国宝安集团控股有限公司	法定代表人、董事长、总经理
高文清	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事
颜金辉	深圳市东鸿信投资发展有限公司	法定代表人、董事长
庄伟鑫	深圳市东鸿信投资发展有限公司	总经理

高管任职	任职单位	职务
罗伟光	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事

## 二、年度报酬情况

### （一）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。根据高级管理人员的年度《绩效责任书》，董事局薪酬与考核委员会分别于年中、年末对高管进行了考核，根据高管填报的绩效考核相关资料及述职报告，加权汇总高管“自我评分”与董事、董事局主席“考核评分”最终确定绩效考核系数，作为高管年终绩效年薪的发放依据。

### （二）现任董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额

现任董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额是 9,928,246.14 元。

## 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、陈泰泉：公司第六届董事局主席。男，1963年2月出生，研究生学历，中国民主建国会会员、民建深圳市委副主委、民建广东省委常委，深圳市人大常委。现兼任宝安集团董事局常务副主席、执行总裁。曾任中国宝安集团股份有限公司总经理助理、副总经理等职务。

2、高文清：公司第六届董事局董事、总裁。男，1953年4月出生，大专学历，经济师，中共党员。曾任深圳迅达汽车运输公司法定代表人、总经理，深圳市东鸿信投资发展有限公司监事、公司董事兼副总裁、公司下属单位车队长、经理等职务。

3、周非：公司第六届董事局董事、常务副总裁。女，1962年4月出生，大学本科学历，高级工程师，中共党员。现兼任公司项目开发部经理、公司控股子公司——深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司董事长、法定代表人，公司控股子公司——安徽鸿基房地产开发有限公司法定代表人、董事长。曾任宝安集团海南公司总经理助理、副总经理、常务副总经理，宝安集团地产开发部部长助理、副部长、规划设计总监等职务。

4、郭山清：公司第六届董事局董事。男，1966年9月出生，研究生学历，高级经营师，中共党员。现兼任宝安集团资产管理部总经理，北京鼎汉技术股份有限公司监事、湖北鼎龙化学股份有限公司董事。曾任深圳市安信财务公司调研部副总经理、武汉马应龙药业集团股份有限公司财务总监、宝安集团生物医药事业部副部长兼唐人药业公司常务副总经理、宝安集团资产管理部常务副部长等职务。

5、钟征宇：公司第六届董事局董事。男，1963年6月出生，研究生学历。现兼任宝安集团副总裁，中

国宝安集团控股有限公司法定代表人、董事长、总经理。曾任深圳市上步建行信贷主管、恒安房地产公司副总经理、宝安集团金融部副部长、部长、金融总监，深圳市利必得投资公司副总经理等职务。

6、贺雪琴：公司第六届董事局董事。男，1968年9月出生，本科学历，经济师，中共党员。现兼任深圳市贝特瑞新能源材料股份有限公司法定代表人、董事长。曾任宝安集团资产经营部高级项目经理、部长助理、副部长、宝安集团创新科技园有限公司副总经理、深圳市宝安电子研究所办公室副主任、厦门龙舟实业集团股份有限公司总经理助理、深圳市运通物实业有限公司副总经理等职务。

7、颜金辉：公司第六届董事局董事、副总裁。男，1954年1月出生，大专学历，经济师，中共党员。现兼任深圳市东鸿信投资发展有限公司法定代表人、董事长，深圳市新鸿泰投资发展有限公司法定代表人、董事长，曾任深圳市深运工贸企业有限公司董事长、总经理，深圳市东鸿信投资发展有限公司董事等职务。

8、庄伟鑫：公司第六届董事。男，1967年11月出生，高级经营师，获英国伦敦 City&Guilds 国际管理资格认证。现兼任东鸿信公司董事、总经理，深圳市多智能投资发展有限公司董事。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、总经理助理等职务。

9、陈凤娇：公司第六届董事局独立董事。女，1964年9月出生，注册会计师、注册税务师、会计师。现兼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：公司第六届董事局独立董事。男，1963年10月出生，律师。现兼任广东伟强律师事务所合伙人，加拿大（香港）环保科技发展公司等单位常年法律顾问。曾任惠东县律师事务所、惠东县经济贸易律师所、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、徐志新：公司第六届董事局独立董事。男，1969年7月出生，本科学历，中国政法大学国际法研究生课程班结业，中共党员。现兼任北京市地平线律师事务所合伙人。曾任湖北省黄冈市罗田县第二律师事务所副主任、公证处主任、司法局副局长、法律援助中心律师，广东中安律师事务所合伙人等职务。

12、陈伟强：公司第六届董事局独立董事。男，1962年9月出生，研究生学历，中国民主建国会会员。现兼任广东深天正律师事务所合伙人。曾任河南省开封第一律师事务所律师、深圳市宝安律师所律师。

## （二）监事会成员

1、尤明天：公司第六届监事会主席，党委副书记。男，1958年2月出生，高级政工师，中共党员。现兼任公司党委副书记、东鸿信公司董事、深圳市新鸿泰投资发展有限公司董事、总经理。曾任深圳市鸿基集装箱运输公司总经理、公司人事部经理，深圳市东鸿信投资发展有限公司董事长等职务。

2、李联添：公司第六届监事会监事。男，1968年12月出生，助理会计师，中共党员。现兼任公司审计部部长，公司控股子公司——西安深鸿基房地产开发有限公司监事，深圳市华辉运输有限公司总经理。曾任公司房地产开发部财务主管、公司控股子公司——深圳市龙岗鸿基房地产有限公司财务部经理、总经

---

理助理等职务。

3、陈昌华：公司第六届监事会监事。男，1951年10月出生，研究生学历，高级政工师，中共党员。现兼任宝安集团办公室常务副主任兼品牌推广部部长。曾任洛阳市教育学院团委负责人、洛阳市委宣传部文教科科长、洛阳市文联副主席、宝安集团宣传部副部长、部长、唐人文化公司总经理等职务。

4、张育新：公司第六届监事会监事。男，1950年12月出生，研究生学历，高级政工师，中共党员。现兼任宝安集团党委副书记、纪委书记、工会主席、人力资源总监。曾任中山大学教师、深圳大学人事处副处长、深圳市委组织部办公室副主任、调研处长、宝安集团办公室主任等职务。

### （三）其他高级管理人员

1、罗伟光：副总裁。男，1954年3月出生，大专学历，经济师，中共党员。现兼任公司党委书记、控股子公司——深圳市鸿基房地产有限公司董事长、总经理。曾任公司人事政工部经理、办公室主任、总经理助理、副总裁等职务。

2、邱圣凯：副总裁。男，1966年5月出生，本科学历，经济师，中共党员。现兼任公司控股子公司——西安深鸿基房地产开发有限公司董事长、总经理；陕西鸿基房地产开发有限公司董事长、董事，公司控股子公司——香港鸿业发展有限公司法定代表人、董事长。曾任公司第五届董事局董事、副总裁，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、支行副行长等职务。

3、罗竣：副总裁。男，1956年9月出生，本科学历，会计师，中共党员。现兼任东鸿信公司监事、福建东南广播电视网络有限公司董事、公司控股子公司——深圳市鸿基物流有限公司董事。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，公司投资部经理，公司第五届董事局主席助理等职务。

4、陈汉忠：副总裁。男，1954年10月出生，本科学历，工程师，中国民主建国会会员。现兼任公司控股子公司——深圳市鸿基物流有限公司法定代表人、董事长，深圳市鸿基物业管理有限公司法定代表人，曾任中国宝安集团农牧水产公司经理、深圳兴达实业公司副总经理、深圳外轮供应公司副总经理等职务。

5、余毓凡：副总裁。男，1971年12月出生，注册会计师。现兼任东鸿信公司董事、福建东南广播电视网络有限公司董事。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，福建东南广播电视网络有限公司财务总监、公司董事局主席助理、财务总监等职务。

6、沈蜀江：副总裁兼董事局秘书，董事局办公室主任。女，1971年10月出生，本科学历，经济师，中共党员。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。

7、钟民：财务总监兼财务经理。男，1968年6月出生，大专学历，会计师。曾任深圳恒安房地产开发公司会计、宝安集团海南公司会计、财务部长等职务。

8、王迪新：总裁助理。男，1952年9月出生，工程师，中共党员。现兼任公司控股子公司——西安深鸿基房地产开发有限公司董事。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、公司人力资源部部长等职务。

9、黄旭辉：总裁助理。男，1996年参加工作，会计师。现兼任深圳市鸿基物流有限公司董事、总经理，深圳市鸿基锦源运输有限公司法定代表人、董事长以及深圳市华辉运输有限公司法定代表人。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，公司财务经理等职务。

10、于银彪：总裁助理。男，1966年6月出生。双学士学位，经济师，中共党员。现兼任公司党委副书记、纪委书记、党办主任，福建东南广播电视网络有限公司监事，深圳市锦源运输有限公司监事。曾任江西财经大学经济系教师，福建东南广播电视网络有限公司办公室主任、董事会秘书，公司行政办公室主任。

#### 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
陈泰泉	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	常务副主席、执行总裁
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
	西安深鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	董事
周非	深圳市龙岗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
	安徽鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	法定代表人
钟征宇	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	副总裁
贺雪琴	深圳市贝瑞特新能源材料股份有限公司	无关联关系	法定代表人、董事长
郭山清	北京鼎汉技术股份有限公司	无关联关系	监事
	湖北鼎龙化学股份有限公司	无关联关系	董事
颜金辉	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	公司第二大股东的控股股东	法定代表人、董事长
	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
	深圳鸿丰酒店管理有限公司	间接控股子公司的联营企业	董事长、总经理
庄伟鑫	深圳市多智能投资发展有限公司	无关联关系	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
	深圳市昌恩电子有限公司	无关联关系	常年法律顾问
	深圳市华城锡业科技有限公司	无关联关系	常年法律顾问
	深圳市创丰环保包装材料有限公司	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	
徐志新	北京市地平线律师事务所	无关联关系	律师、合伙人
陈伟强	广东深天正律师事务所	无关联关系	律师、主任
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	公司第二大股东的控股股东	董事、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
	深圳市鸿基锦源运输有限公司	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
	福建东南广播电视网络有限公司	本公司参股企业	董事
李联添	西安深鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	监事
张育新	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	党委副书记、纪委书记、工会主席、人力资源总监
陈昌华	中国宝安集团股份有限公司	公司第一大股东的控股股东	办公室常务副主任兼品牌推广部部长
<b>高级管理人员</b>			
姓名	任职或兼职单位	与本公司的关系	职务
邱圣凯	西安深鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	董事长、总经理
	陕西鸿基房地产开发有限公司	本公司控股子公司	董事长
	香港鸿业发展有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、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	法定代表人、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
罗竣	深圳市鸿基物流有限公司	本公司控股子公司	监事
	福建东南广播电视网络有限公司	本公司参股企业	董事
陈汉忠	深圳市鸿基物业管理有限公司	本公司控股子公司	法定代表人
	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
王迪新	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
黄旭辉	深圳市鸿基锦源运输有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
	深圳鸿基华辉运输有限公司	本公司控股子公司	法定代表人、董事长
	深圳市鸿基物流有限公司	本公司控股子公司	董事、总经理
于银彪	福建东南广播电视网络有限公司	本公司参股企业	监事
	深圳市鸿基锦源运输有限公司	本公司控股子公司	监事



## 五、报告期内公司董事、监事、高级管理人员变动情况

### 新聘高管情况

于2010年3月22日公司第六届董事局第三次定期会议审议通过，同意聘任于银彪为公司总裁助理。

（具体内容详见2010年3月24日《中国证券报》、《证券时报》以及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn相关公告）

## 六、员工情况

截止2010年12月31日，公司在岗员工总数为2956人（含的士司机）。其中管理人员245人，专业技术人员177人，生产一线员工2534人；其中硕士以上学历9人，大学本科学历96人，大专学历629人，高中以下学历2006人。离退休员工439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

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。报告期内，公司认真落实监管部门各项工作，全力推进公司治理规范完善，具体情况如下：

#### （一）健全、完善公司组织架构和管理体系

围绕董事局确立的“加快推进产业结构调整，打造集团型地产上市公司”战略目标，报告期内，公司对现行制度体系进行全面梳理，修订和完善了财务管理、行政管理等基本管理制度及规定，颁布了项目立项管理、成本管理等房地产开发相关配套制度，逐步健全、完善与公司发展战略相匹配的内部管理控制体系。

#### （二）公司财务报告内部控制制度的建立和运行情况

1、报告期内公司修订完善了以《财务管理制度》为基础的财务管理相关内控制度体系，明确了公司财务人员的岗位职责，保证涉及会计工作的各岗位间的权责分明、相互制约、相互监督的关系，进一步完善了适应公司自身发展的财务管理组织架构；制定了会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，为会计资料的真实准确完整提供了制度保障，最大限度地减少差错的出现，避免人为调整；

2、健全编报授权审批制度。从计划编制、审批及下达到报告对外报送，及会计政策和会计估计的审批、重大交易事项会计处理的审批等各重大环节，公司建立了一套较为严密和完善的审批制度，可以确保财务报告编制及时正确，报送完整有效。

3、规范编制流程，明晰各部门、岗位职责。公司总裁负责审批财务报告总体编制计划，财务总监负责组织财务报告的编制工作，财务部负责具体编制工作和进行财务分析工作。此外，公司还在《年报信息披露重大差错责任追究制度》中明确了出现年报信息披露重大差错的情形、认定标准、处理程序和责任追究机制，落实年表信息披露的责任人，加大问责力度，提高公司年报信息编制与披露质量和透明度。

### （三）深化公司治理专项活动，规范公司财务会计基础工作

根据深圳证监局《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》（深证局发〔2010〕109号）的部署和要求，公司于2010年4月至10月开展了规范财务会计基础工作专项活动。公司结合工作实际，全面查找公司在财务会计管理组织机构和人员安排、财务会计管理制度体系建设等方面存在的问题，制定和落实了整改措施。通过上述活动，公司增强了财务会计基础工作规范化意识，提升了财务会计人员的素质，加强了财务会计制度的不断健全完善和执行，提高了财务信息系统的效率和安全性，增强了财务负责人责任感，进而提高了公司财务信息的真实性、准确性和完整性。

### （四）公司治理其他相关工作

公司按照《关于做好深入推进公司治理专项活动相关工作的通知》要求，及时清查与关联方的资金往来情况，按月向深圳证监局报送“上市公司关联方资金往来情况统计表”。

报告期内，公司不存在违规向大股东提供未公开信息的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》、《关于加强社会公众股股东权益保护的若干规定》、《公司章程》、《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2010年度公司董事局的相关会议，对各项议案均认真审议并发表了意见。同时，作为公司董事局审计委员会、薪酬与考核委员会委员，独立董事依据《董事局审计委员会工作规程》、《董事局薪酬与考核委员会工作规程》开展工作，对涉及公司定期报告、年度审计会计师事务所履职评价及续聘、内控制度执行情况、高管绩效考核等日常事项进行了审议，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。

### （一）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)
何祥增	12	12	0	0
陈凤娇	12	11	1	0
陈伟强	12	11	1	0
徐志新	12	12	0	0

### （二）独立董事对公司事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事对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、公司与第一大股东在业务、人员、资产、机构与财务等方面分开的情况

公司与第一大股东中国宝安集团控股有限公司在业务、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：第一大股东未占用公司资金，公司亦未向第一大股东提供任何担保。

2、人员分开：公司高级管理人员未在第一大股东单位中担任除董事、监事之外的职务，同时亦未在第一大股东单位领取薪酬。

3、业务独立：公司拥有自身独立完整的业务和自主经营权，不受第一大股东的制约。

4、财务独立：公司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，与第一大股东严格分开、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第一大股东。第一大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

《公司 2010 年内部控制自我评价报告》已经第六届董事局第七次定期会议审议通过，公司监事会和独立董事对公司内部控制自我评价报告发表了意见。

公司董事局对于内部控制责任的声明：公司董事局将切实承担建立健全公司内部控制及其有效运行的全面责任，对公司内控制度的制定和有效执行负责。公司将按照企业内部控制基本规范、企业内部控制配套指引等文件要求，继续建立健全、完善公司的内部控制流程，认真贯彻落实。

报告全文详见公司于巨潮资讯网 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 披露的《2010 年年度公司内部控制的自我评价报告》。

### 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》及《董事局薪酬与考核委员会工作规程》，由董事局薪酬与考核委员会负责组织实施对高级管理人员的绩效考核。

董事局薪酬与考核委员会根据《董事局薪酬与考核委员会工作规程》及其它相关绩效管理制度，并结合实施集团战略目标对高级管理人员绩效管理的新要求，对高管人员实施绩效目标设定、跟踪促进和年度考核等全流程的绩效管理工作。董事局薪酬与考核委员会于年初组织高级管理人员制定年度《绩效责任书》，年度考核时主要由高级管理人员对照各自完成年度《绩效责任书》任务情况撰写个人述职报告并自评打分，董事局薪酬与考核委员会委员会工作组汇总各人述职报告、考核评分表及其它相关绩效资料后送董事和总裁分别对各高管进行考核评分，再提交董事局主席考核评分，并根据年度考核结果计发绩效年薪。

2、报告期内公司尚未建立高级管理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2009年年度股东大会、2010年度第一次临时股东大会、2010年度第二次临时股东大会。会议召开及信息披露情况如下：

1、公司于2010年3月31日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《关于召开2009年年度股东大会的通知》。2010年4月20日上午9:00，公司2009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2010年4月21日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网。

2、公司分别于2010年6月2日、6月10日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《关于召开2010年度第一次临时股东大会的通知》、《关于召开2010年度第一次临时股东大会的补充通知》，2010年6月18日上午9:30，公司2010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2010年6月19日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网。

3、公司于2010年12月14日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登了《关于召开2010年度第二次股东大会的通知》。2010年12月29日上午9:30，公司2010年度第二次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2010年12月30日的《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网。

## 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、酒店管理
- 2、各业务板块收入及其构成情况

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	61,458.50	35,281.69	42.59	35.46	12.87	11.49
出租车运输	7,242.31	3400.61	53.05	-25.17	-29.57	2.94
酒店及餐饮	2852.37	1821.89	36.13	-42.67	-42.79	0.16
物流及运输	5171.76	3863.57	25.29	-51.52	-49.92	-2.39

主营业务分地区情况

地区	营业收入	营业成本	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)
广东地区	23,327.63	14,861.29	-63.33	-65.51
湖南地区	——	——	不适用	不适用
西安地区	53,104.76	29,621.44	1221.59	1174.19

### 3、总体经营状况

2010年是公司实施新的发展战略和产业结构调整的关键年份,围绕第六届董事局确立的“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”的战略目标,公司按计划于年内基本完成了非房地产业务的产业剥离及结构调整工作;集中资源加快房地产项目开发进度、加大新项目营销力度及推进尾盘销售;同时积极拓展新房地产项目。

报告期内,因公司结转西安“鸿基·紫韵”房地产项目销售收入、西安房地产项目公司股权结构调整以及对非房地产业务的资产剥离,公司归属于上市公司股东的净利润较上年同期大幅上升,实现营业总收入77,721.17万元,营业利润15,379.34万元,净利润9,658.61万元,每股收益0.21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。截止报告期末,该项目累计开工面积210,765平方米,报告期内该项目开发房屋建筑面积40,184.37平方米,建成房屋面积63,107.47平方米,合同销售面积65,305.40平方米,合同销售金额约6.76亿元。

除做好现有房地产项目开发、销售外,公司积极推进鸿基花园、新鸿花园尾盘销售及城市更新单元项目申报,报告期内,公司及下属控股子公司深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司申报的两项城市更新单元被纳入2010年深圳市城市更新单元规划制定第二批计划,尚待政府相关部门审批。

物业管理业务:加强对公司自有物业租赁统筹管理,尤其是对商业物业的租赁管理;积极拓展外部市场,中标龙岗片区1077万平方米土地管理项目及警校10.76万平方米物业管理项目,成功续签了深圳市农村商业银行龙岗爱都综合大楼的物业管理项目,同时还接管龙岗鸿基花园三期物业管理项目。

#### (2) 出租车运输业

报告期内,因公司转让西安鸿基运输有限公司股权,导致报告期内公司出租车运输业务收入、成本均较上年同期相应下降。迅达公司通过积极开展“开源节流、节能降耗”工作,进一步控制运营成本,克服了油价上涨及部分车辆租金下调的不利因素,业务收入小幅增加。报告期内,出租车运输业整体实现营业收入7242.31万元,较上年减少25.17%。

#### (3) 物流及装卸运输业务:

---

报告期内，公司全资控股子公司鸿基物流公司转让属下裕泰出口监管仓、金鸿基堆场、报关公司等三家公司股权暨资产包，物流业务收入、成本均较上年同期相应下降。装卸运输业，通过成本控制强化内部管理，实现业务收入2,691万元，较上年同期基本持平。报告期内，物流及运输业整体实现营业收入5,171.76万元，较上年减少51.52%。

#### （4）酒店及餐饮业务

报告期内，公司连锁酒店经营业务仍然面临日趋激烈的行业竞争，公司通过强化成本控制，加大营销力度，提高服务水平，实现业务收入1,353万元，较上年同期基本持平。因转让西安新鸿业投资发展有限公司，公司不再合并该公司下属西安海都有限公司报表，导致报告期内公司酒店及餐饮业务营业收入、成本较上年同期减少，整体实现营业收入2,852.37万元，较上年减少42.66%。

## (二) 主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(单位: 万元)

公司名称	持股比例	注册时间	注册资本	业务性质	截止 2010 年 12 月 31 日总资产	截止 2010 年 12 月 31 日净资产	2010 年度 营业收入	营业收入 比上年增 减 (%)	2010 年度 净利润	净利润比 上年增减 (%)	备注
深圳市鸿基房地产有限公司	90%	1998	5,000	房地产开发	13,889	7,050	435	2.59	-684	减少亏损 65.16%	
深圳市龙岗鸿基房地产有限公司	95%	1993	3,168	房地产开发	6,900	967	2,050	501.17	503	300.40	其中公司于 9 月起不再合 并皇辉公司 报表。深圳市 鸿基物流有 限公司于 6 月 起不再合并 裕泰公司报 表; 参见“重 要事项”之资 产出售、购买 相关内容。
西安深鸿基房地产开发有限公司	100%	2003	15,000	房地产开发 及销售	111,715	21,267	51,425	—	9,929	522.15	
深圳市鸿基物业管理有限公司	80%	1997	1,000	物业管理	3,246	1,227	5,577	9.30	146	53.68	
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	95%	1991	870	物业出租及 管理	821	804	13	56.67	-20	减少亏损 57.45%	
深圳市迅达汽车运输企业公司	100%	1983	1,280	小汽车出租、 运输	30,125	12,864	7,061	20.33	1,362	39.69	
深圳市深运工贸企业有限公司	95%	1985	2,000	贸易、旅店	4,357	3,726	1,354	-8.64	-67	-128.88	
深圳市鸿基华辉运输有限公司	80%	1995	200	装卸运输	384	324	1,449	-7.82	-43	-368.75	
深圳市鸿基物流有限公司	100%	2002	11,250	物流	4,840	2,743	2,481	-66.48	-1,956	-277.61	
深圳市鸿基皇辉运输有限公司	80%	1995	200	装卸运输	733 (截止 2010 年 8 月 30 日)	513 (截止 2010 年 8 月 30 日)	—	—	37	—	

(三) 报告期公司资产、负债主要构成变化情况及同比变动的主要原因 (单位: 元)

序号	项目	2010年		2009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	货币资金	701,741,671.75	30.77	311,616,036.56	11.00	19.77
2	存货	638,215,147.94	27.99	1,262,504,190.39	44.58	-16.59
3	长期股权投资	97,066,040.97	4.26	46,074,337.41	1.63	2.63
4	固定资产	104,911,161.57	4.60	203,275,804.86	7.18	-2.58
5	无形资产	112,585,549.84	4.94	156,749,313.32	5.54	-0.6
6	短期借款	75,000,000.00	3.29	354,400,000.00	12.52	-9.23
7	预收款项	722,615,327.08	31.69	696,791,760.97	24.61	7.08
8	长期借款	221,500,000.00	9.71	340,000,000.00	12.01	-2.3
9	资本公积	330,003,134.76	14.48	498,608,202.99	17.61	-3.13
10	归属于上市公司 所有者权益 合计	829,928,335.47	36.40	901,947,325.95	31.85	4.55
11	资产总计	2,279,747,546.12	100	2,831,794,510.76	100	

**变动原因:**

1、货币资金同比增加的主要原因是:本年度西安“鸿基·紫韵”房地产项目售楼款增加及出售子公司股权收到现金所致。

2、存货同比减少的主要原因是:本年度公司转让控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司,期末不合并报表所致。

3、长期股权投资同比增加的主要原因是:本年度公司新成立三家全资子公司和增加控股子公司西安深鸿基房地产开发有限公司40%股权所致。

4、固定资产同比减少的主要原因是:本年度公司转让六家控股子公司及子公司部分资产包所致。

5、无形资产同比减少的主要原因是:本年度转让控股子公司西安鸿基运输股权,出租汽车营运车牌相应减少所致。

6、短期借款同比减少的主要原因是:归还短期借款所致。

7、预收款项同比增加的主要原因是:本年度西安“鸿基·紫韵”房地产项目预收售房款增加所致。

8、长期借款同比减少的主要原因是:归还长期借款所致。

9、资本公积同比减少的主要原因是:本期购买子公司西安新鸿基房地产开发有限公司40%股权的成本与购买日取得的帐面净资产份额之间的差额冲减资本公积。

10、归属于上市公司所有者权益总计以及资产总计同比减少的主要原因是:本期购买子公司西安新鸿基房地产开发有限公司40%股权的成本与购买日取得的帐面净资产份额之间的差额168,656,473.39元冲减资本公积及本期公司实现净利润92,386,770.42元所致。



(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	2010 年度	2009 年度	变动幅度
1	营业收入	777,211,705.95	696,718,259.58	11.55%
2	营业税金及附加	79,654,372.72	66,794,985.48	19.25%
3	销售费用	21,488,674.34	41,620,288.44	-48.37%
4	资产减值损失	4,642,655.94	-42,962,306.42	110.81%
5	营业外支出	36,809,049.65	14,125,380.13	160.59%
6	所得税费用	35,947,746.50	16,625,625.63	116.22%

变动原因:

1、营业收入、营业税金及附加、所得税费用增加的主要原因是:本年度结转西安“鸿基·紫韵”项目销售收入、以及计提营业税金及附加、所得税所致。

2、销售费用减少的主要原因是:公司本年房地产销售主要以西安“鸿基·紫韵”房地产项目为主,该项目的销售费用较上年同期“鸿翠苑”项目、西安“鸿基新城”经济适用房项目、西安“鸿基·紫韵”项目房地产项目大幅减少所致。

3、资产减值损失减少的主要原因是:本年度少计提资产减值准备所致。

4、营业外支出增加的主要原因是:本年度公司控股子公司深圳市鸿基物流有限公司转让资产包的固定资产处置损失所致。

(五) 报告期内公司现金流量变动情况

(单位: 元)

项目	2010 年度	结构比	2009 年度	结构比	变动幅度
<b>经营活动现金流入小计:</b>	1,110,253,355.91	100%	1,400,994,597.99	100%	
销售商品、提供劳务收到的现金	966,299,758.24	87.0%	1,378,120,060.82	98.4%	减少 11.4 个百分点
<b>经营活动产生的现金流出:</b>	572,995,053.62	100%	1,182,066,307.78	100%	
购买商品、接受劳务支付的现金	302,203,752.65	52.7%	830,756,619.84	59.3%	减少 6.6 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	537,258,302.29		218,928,290.21		145.40%
投资活动产生的现金流量净额	109,536,013.29		81,911,447.82		33.72%
筹资活动产生的现金流量净额	-228,552,010.57		-122,474,556.60		-86.61%

变动原因:

1、经营活动产生的现金流量净额增加的主要原因是:本年度公司房地产项目销售收入增加所致。

2、投资活动产生的现金流量净额增加的主要原因是:本年度公司转让子公司股权取得现金所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额减少的主要原因是:本年度公司归还银行借款所致。

## 二、公司经营中的困难与问题

1、目前公司尚未形成多项目联动开发的房地产业务布局，新项目开拓及寻找储备土地方面进展不理想；部分存量土地在手续完善、功能变更及升级改造等方面工作进展较慢。

2、公司在人力资源支持体系、管控体系等方面尚未能满足公司发展战略的需要，组织架构调整和内部管理控制体系建设及相关专业人才的培养工作滞后。

3、2010 年公司已基本完成非房地产业的传统产业剥离工作，目前尚未剥离的装卸运输类传统产业属于劳动密集型行业，实物资产少，员工众多，安置难度大，加上常年亏损或微利，难以寻找受让对象，将影响该类企业的剥离进度。

4、公司项目融资较大程度上依赖金融机构，资金筹措渠道单一，与公司打造专业房地产上市企业的战略要求不匹配。

## 三、公司对未来行业发展的展望及经营计划

### （一）行业展望

2010 年至 2011 年初，针对部分城市房价上涨较快的问题，国务院及各地方政府陆续出台了如“国十一条”、“提高存款准备金率”、“银行不得对投机投资购房贷款”、“限购令”、“新国八条”等多个房地产宏观调控政策，抑制投资需求，遏制房价过快上涨。国家政策对房地产市场调控全面升级，将在短期内增加市场的不确定性，如密集的调控措施仍无法有效遏制各地房价持续过快上涨的势头，或有更为严厉的调控措施出台，势必对住宅市场产生较大影响。

但由于未来较长时间内受我国城镇化、工业化的快速发展及城市土地供应数量的限制等诸多因素影响，及 2011 年通货膨胀预期导致以投资投机为主导的驱动因素短期难以转变，数年内仍将存在较大的住房需求，预计未来内陆二、三线城市的改善型需求仍将持续增长。随着保障性住房建设力度继续加大，市场供应结构将出现分化，同时随着国家战略的调整、高铁建设的推进，各省内城际高铁和各地轨道交通建设，将使房地产业的区域发展更加分化，具有一定基础建设优势和资源优势的区域房地产市场将面临发展机遇。

### （二）经营计划

2011 年在国家一系列宏观政策调控下，房地产市场环境将更加复杂，不确定性增加。今年是国家“十二五”规划的开篇之年，也是公司五年发展规划的开局年，公司各项工作将围绕“增项目、上规模、提速度、促发展”重点展开。

1、2011 年公司 will 顺应政策面调控的变化，审慎选择开发用地，遵从“以小资源控大资源”的法则，在有限资源的前提下，加快存量资产的变现力度，加大对历史债权的清理追收，更多地集中有效资源。

2、充分做好拟开发项目总体预算、投资期限回报测算、风险评估等基础控制；在项目区域选择、产品定位和设计、工程进度掌控、销售策略等项上深耕细作；规避和防范开发项目可能存在的法律风险，使开发项目的各项风险处于可预知、可控制状态。

3、积极稳妥运用资金，在滚动开发中加速资金周转，缩短开发周期，逐步建立适应市场需

求的、具有核心竞争力的可复制开发的产品，从而渐进扩张开发区域，进一步树立、推广“鸿基地产”的品牌形象。

4、以强化公司内部控制为契机，建立“凡事有制度、制度有流程、流程有约束”的管理模式，在2011年全面实现管理上台阶；加大力度致力于企业文化建设，提炼新的企业价值观，积聚企业品牌力量，从而不断培育企业核心竞争能力；完成公司规章制度修订、完善；进一步调整组织结构、加强员工队伍建设和培训，全面提升业务人员的专业能力水平，打造适应专业化房地产集团发展的组织架构和管理体系。

#### 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 35,000 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·紫韵”项目	35,000	参见“报告期内公司经营情况”之相关内容	营业利润 13,687 万元

#### 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包括公司持有的其他上市公司法人股，该等股份已取得股改流通权，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
<b>金融资产</b>					
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	39,034,475.45		28,986,459.84		41,578,330.24
<b>金融资产小计</b>	39,034,475.45		28,986,459.84		41,578,330.24
<b>金融负债</b>					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
<b>合计</b>	39,034,475.45		28,986,459.84		41,578,330.24

(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 12 次会议，会议情况如下：

1、2010 年 1 月 25 日，以通讯方式召开了第六届董事局第六次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过《关于向交通银行股份有限公司深圳八卦岭支行申请流动资金贷款额度 7300 万元的议案》。

2、2010 年 2 月 11 日，以通讯方式召开了第六届董事局第七次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《关于高级管理人员 2009 年度绩效考核的议案》、《关于向东鸿信公司转让深运大酒店相关酒店设备资产的关联交易议案》。

3、2010年3月22日，召开了第六届董事局第三次定期会议，共12名董事参与表决，审议通过了《董事局2009年度工作报告》《公司2009年年度报告及其摘要》等10个议案。会议决议公告以及《2009年年度报告》、《2009年年度报告摘要》、《2009年年度财务报告》刊登于2010年3月24日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn。

4、2010 年 3 月 27 日，召开了第六届董事局第八次临时会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《关于公司转让控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司 66.5%股权的议案》、《关于召开公司 2009 年年度股东大会的议案》，会议决议公告、《关于公司转让控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司 66.5%股权的议案》以及年度股东大会通知刊登于 2010 年 3 月 31 日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

5、2010 年 4 月 23 日，以通讯方式召开了第六届董事局第四次定期会议，共 12 名董事参与表决，审议通过了《公司 2010 年第一季度报告》，会议决议公告以及《公司 2010 年第一季度报告》刊登于 2010 年 4 月 27 日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn。

6、2010年5月31日，召开第六届董事局第九次临时会议，共12名董事参与表决，审议通过了《关于受让百川盛业公司持有的西安深鸿基房地产开发有限公司40%股权的议案》、《公司财务基础工作自查报告》、《关于召开公司2010年度第一次临时股东大会的议案》，会议决议公告以及临时股东大会通知刊登于2010年6月2日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn。

7、2010年6月17日，以通讯方式召开了第六届董事局第十次临时会议，共12名董事参与表决，审议通过了《关于公司全资控股子公司深圳市鸿基物流有限公司转让所持深圳市裕泰出口仓有限公司等三家公司股权暨裕泰监管仓公司资产包、堆场公司资产包等相关资产的议案》，会议决议公告刊登于2010年6月21日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn。

8、2010年8月13日，召开了第六届董事局第五次定期会议，共12名董事参与表决，审议通

过了《公司2010年半年度报告》及摘要、《关于设立安徽鸿基房地产开发有限公司的议案》、《关于向上海浦东发展银行深圳分行申请流动资金9000万元的议案》、关于修订《公司财务管理制度》的议案，会议决议公告、《公司2010年半年度报告》及摘要刊登于2010年8月17日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn。

9、2010年10月12日，以通讯方式召开了第六届董事局第十一次临时会议，共12名董事参与表决，审议通过了《关于公司向深圳农村商业银行松岗支行申请流动资金贷款6000万元的议案》。

10、2010年10月22日，召开了第六届董事局第六次定期会议，共12名董事参与表决，审议通过了《公司2010年第三季度报告》全文及正文、《公司防止资金占用长效机制建立和落实情况自查报告》、《公司财务会计基础工作专项活动整改报告》，会议决议公告以及《公司2010年第三季度报告》刊登于2010年10月26日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn。

11、2010年12月10日，召开了第六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《关于聘任公司2010年度审计单位的议案》、《关于转让控股子公司深圳市迅达汽车运输企业公司100%股权的议案》、《关于转让控股子公司深圳市深运工贸企业有限公司95%股权及深圳市鸿基酒店管理有限公司10%股权的议案》、《关于召开公司2010年度第二次临时股东大会的议案》，会议决议公告以及临时股东大会通知刊登于2010年12月14日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn。

12、2010年12月29日，召开了第六届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《关于受让深圳市新鸿泰投资发展有限公司持有的深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司等七家公司控股子公司股权的关联交易议案》，会议决议公告刊登于2010年12月31日《证券时报》、《中国证券报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn。

## **(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) 董事局专门委员会的履职情况**

报告期内，董事局审计委员会和薪酬与考核委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》和《公司董事局审计委员会工作规程》、《公司董事局薪酬与考核委员会工作规程》开展工作，切实履职，开展了卓有成效的工作，进一步提升公司规范治理水平。

### **1、董事局审计委员会履职情况**

#### **(1) 第六届董事局审计委员会日常工作**

2010年度，审计委员会共召开10次会议。主要审议通过了公司定期财务报告、年度审计单位履职评价及续聘、公司财务会计基础工作自查及整改报告、公司受让新鸿泰持有的公司下属七家控股子公司股权的关联交易事项等。

除各项日常事务外，本年度，我们始终关注公司非房地产业务剥离事项、公司与东鸿信公司债权转让暨资产置换后续事项的进展，通过不定期沟通，督促及协调相关各方尽快解决公司与深圳市赛德隆投资发展有限公司之间债权债务清收、解决公司对中关村5900万元债权事项、

南山综合楼事项等，协助公司规避财务及法律风险，协调股东尽快解决历史遗留问题。为进一步核查公司代持法人股相关事项，审计委员会受董事局委托聘请深圳联创立信会计师事务所进行专项审计，于 2010 年 12 月第六届董事局审计委员会 2010 年第九次会议上将公司法人股专项审计及调查的阶段性工作情况通报，在随后的董事局会议中，将联创立信初步核查的法人股相关事项出具的阶段性专项审计报告提交公司董事局，同时要求公司加大对其他法人股的清查、清收力度。

## **(2) 第六届董事局审计委员会在公司 2010 年度审计工作中履职说明**

在 2010 年年度审计过程中，董事局审计委员会认真履行职责，根据《公司董事局审计委员会工作规程》的规定，完成了下列工作：

1、审计委员会于 2010 年 11 月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《2010 年度财务报表审计安排》，与年度审计项目负责人作了充分沟通，协商确定了审计进场时间及报告签署时间。

2、年审会计师按照审计工作计划进场后，审计委员会就会计调整事项、会计政策运用、以及审计中发现的重要事项及或有风险等情况与项目负责人公司作了持续、充分的沟通。2010 年 12 月 30 日审计委员会召开会议，以审计单位提交的《与治理层的沟通函》为基础，与其就 2010 年财务审计报告中涉及的法人股事项、股权处置、东南网股权入账、西安房地产收入确认等需关注的重要事项进行了审议，其中重点沟通了法人股相关事项：年审单位核查的公司法人股出售所得总额为 1.99 亿元，虽然公司自 2010 年 7 月成立了专责工作小组和调查组，并陆续收回了相关款项 4690 万元，但年审单位认为对公司法人股和相关款项的性质以及是否完整进行确认的法律依据不充分，公司未对法人股事项作出会计处理，同时与公司 1.99 亿元法人股出售款相关的所得税款缴纳问题也未解决，公司面临税务风险，审计委员会要求公司应按照审计单位的要求尽快完善相关工作。会议还关注了审计单位的审计进度，进行了必要的督促。

3、2011 年 2 月 25 日，审计委员会通过通讯方式召开会议审核未经审计的 2010 年财务报告，各委员就年报中涉及的重要事项及或有风险等情况进行了审核并同意公司编制的 2010 年度财务报告。

4、2011 年 3 月 13 日，审计委员会召开会议审核了经审计的公司 2010 年度财务报告，与审计单位就公司财务报告中因法人股事项导致的保留意见作了进一步沟通，各委员与年审会计师沟通并达成一致意见：公司 2010 年财务报告附注说明要与公司 2010 年 12 月 14 日的公告内容保持一致，并将公告后的最新情况进行补充完善；在财务报告保留意见中客观表述法人股事项给公司造成的损失以及目前已经追回的部分损失、法人股事项对公司出售法人股年度的损益及资产负债表的未分配利润和应收款科目等列报的影响，并列影响金额区间或者最低影响金额、对法人股事项无法进行确认及会计处理的原因。在此基础上，原则同意经审计的公司 2010 年度财务报告。

审计委员会认为：除了法人股事项可能产生的影响外，公司 2010 年度财务会计报表在所有重大方面反映了公司截至 2010 年 12 月 31 日的资产负债状况和 2010 年度的生产经营成果，同意将此报告提交董事会审议。同时对深圳市鹏城会计师事务所有限公司从事本年度的审计工

作进行了总结，认为年审注册会计师已严格执行相关审计规程，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，完成了各项审计任务，出具的审计报告能够充分反映公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果及现金流量，出具的审计结论符合公司的实际情况。

## 2、董事局薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，第六届董事局薪酬与考核共召开了2次会议及2次专题讨论会，主要审议通过《关于公司董事和高级管理人员2009年度考核工作安排的议案》、《关于调整第六届董事局薪酬与考核委员会工作组成员的议案》等议案，安排相关工作组起草《董事局薪酬与考核委员会工作规程》修订草案，对其中涉及高级管理人员绩效管理条款的修订及具体绩效管理办法改进等工作并提出了意见、建议；组织了对公司高级管理人员2010年度绩效责任书的拟订、2009年度和2010年半年度考核。此外，委员会独立董事委员对公司部分控股子公司进行了考察、调研，对涉及员工薪酬、绩效考核与激励机制、员工奖金激发等问题进行了沟通研讨，提出了相关意见及建议。

## 八、2010 年度利润分配及弥补亏损预案

### （一）公司 2010 年度利润分配预案

经深圳市鹏城会计师事务所有限公司审计确认，2010年度公司实现归属于母公司所有者的净利润为人民币96,586,077.75元，加上年初未分配利润人民币-278,684,580.54元，2010年末可供股东分配利润为人民币-182,098,502.79元。公司2010年度法定盈余公积金余额为人民币212,430,339.50元，公司2010年度资本公积金余额为人民币330,003,134.76元。公司以本年度实现的净利润弥补以前年度亏损，公司2010年度不计提法定盈余公积金，无资本公积金转增股本方案。公司2010年度利润分配预案符合《公司法》、企业会计准则、公司章程等相关规定。

上述预案尚需提交公司2010年年度股东大会审议。

### （二）公司2010年度盈余公积金弥补亏损预案

公司以2010年度实现的净利润弥补以前年度亏损后，截止2010年12月31日，公司累计可供股东分配利润为人民币-182,098,502.79元，可用于弥补亏损的盈余公积金余额为人民币212,430,339.50元。公司拟用任意盈余公积51,281,363.57元、法定盈余公积161,148,975.93元按顺序依次弥补亏损。本次弥补累计亏损完成后，公司累计亏损为0元，任意盈余公积为0元，法定盈余公积为30,331,836.71元。公司2010年度盈余公积金弥补亏损预案符合《公司法》、企业会计准则、公司章程等相关规定。

上述预案尚需提交公司2010年年度股东大会审议。

### （三）公司过去三年现金分红情况

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于母公司所有者净利润	占合并报表中归属于母公司所有者净利润的比例	年度可供分配利润
2009年	——	64,356,382.89	——	——

2008年	——	-114,627,831.55	——	——
2007年	——	76,935,549.83	——	——
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例(%)	——			

## 九、内幕信息知情人管理制度的执行情况

为规范公司内幕信息管理，公司建立了《公司内幕信息知情人登记制度》。报告期内，公司按制度规定，做好内幕信息知情人的登记、报备工作；组织董事、监事、高级管理人员以及可接触内幕信息的相关岗位员工对相关文件进行学习，提高相关人员的保密意识，并将相关文件转发大股东、会计师事务所等外部机构。报告期内，公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

## 十、对会计师事务所非标准审计意见所涉事项的说明

### （一）导致非标准审计意见的事项基本情况

公司原持有“昆百大（250万股）、鄂武商A（196.3184万股）、皖能电力（500万股）、中粮地（247.5万股）、深能源A（213.444万股）”等上市公司法人股，该等法人股于1993至1994年度间与相关公司签订了代持协议，根据该等协议，公司为名义持有该等法人股，不享有该等法人股的实际受益权。公司以前年度未将该等股票纳入财务报表反映。公司于2007至2008年间出售了前述法人股，并已于2007年至2009年3月间共计向相关公司支付了19,903.47万元。

鉴于公司2007至2008年出售所持的法人股数量较大，涉及委托单位较多，公司于2010年7月成立清理历年取得和出售所持其他上市公司限售股专责工作小组。董事局成立了法人股专项调查组，调查组由公司独立董事、职工董事及公司党委书记组成，通过核查、多次约谈相关人员清理、核查了部份法人股的相关情况。经董事局委托董事局审计委员会聘请深圳联创立信会计师事务所（以下简称“联创立信”）初步核查，应为公司所有的法人股收入为8,600余万元，其余支付的代持款项性质尚待核查。

公司董事局于2010年12月10日听取了联创立信就初步核查的法人股相关事项出具的阶段性专项审计报告，并已于2010年12月14日公告。自2010年11月2日始至公告当日，公司陆续收到由爱侨公司转入的4,349余万元。之后，通过公司努力又收到爱侨公司转入的342万元，截止期末，共计收到由爱侨公司转入的4,690余万元。公司正加大对其他法人股的核查、清收力度。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司注册会计师认为：前述事项相关财务报表的确认充分适当依据涉及公司外部的机构或个人，会计师无法实施有效的审计程序，以获取充分适当的审计证据，故对公司2010年度财务报告出具了有保留意见的审计报告。

### （二）董事局对非标审计意见所涉事项作的说明

董事局认为：鉴于公司法人股事项目前尚未完整查明全部相关事实及取得充分的法律性依



据，无法对该事项作出具体会计处理；与此同时，对由爱侨公司转入的款项 4,690 余万元，爱侨公司并未表示款项来源，公司无法将该款项与涉及的法人股一一对应，公司暂将该款项 4,690 余万元暂挂往来科目核算。公司目前仅对法人股事项按初步核查情况进行披露，公司法人股事项不影响本公司报告期损益情况，但可能影响以前年度的投资收益和相应所得税费用及报告期资产负债表的未分配利润和应收款等项目的列报。

公司正加大对其他法人股的核查、清收力度，待查清事实后进行具体的会计处理，将依程序履行相应的信息披露义务；同时公司将强化内部控制，进一步规范运作，杜绝此类事项再度发生。

## 十一、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》。

## 第九节 监事会报告

### 一、监事会日常工作

2010 年度，监事会共召开了 6 次会议，会议召开情况及审议事项如下：

1、2010 年 3 月 22 日召开了 2010 年第一次正式会议，全体监事出席本次会议，审议并通过了经审计《公司 2009 年年度财务报告》、《公司 2009 年度内部控制自我评价报告》以及《公司监事会 2009 年度工作报告》。

2、2010 年 4 月 22 日召开了 2010 年第二次正式会议，全体监事出席本次会议，审议并通过了《公司 2010 年第一季度财务报告》。

3、2010 年 6 月 23 日召开了 2010 年第一次临时会议，全体监事出席本次会议，审议并通过了《关于提请股东大会严肃处理巨额经济补偿劳动合同事项的临时提案》，并形成了意见。

4、2010 年 8 月 13 日召开了 2010 年第三次正式会议，全体监事出席了会议，审议并通过了《公司 2010 年半年度财务报告》。

5、2010 年 10 月 22 日召开了 2010 年第四次正式会议，全体监事出席本次会议，审议并通过了《公司 2010 年第三季度财务报告》及《公司防止自金占用长效机制建立和落实情况自查报告》

6、2010 年 12 月 29 日召开了 2010 年第二次临时会议，全体监事出席本次会议，审议并通过了《关于公司受让深圳市新鸿泰投资发展有限公司持有的本公司下属七家控股子公司的关联交易事项》。

### 二、监事会对公司 2010 年度有关事项的意见

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 2010 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：

1、公司在 2010 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。

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。

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 2009 年度财务报告、2010 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情况。

4、报告期内，公司与新鸿泰公司发生的关联交易事项，程序合法，未发现内幕交易和损害股东利益行为。

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。

6、监事会关于董事局对会计师事务所非标准审计报告所涉事项的说明的意见

深圳市鹏城会计师事务所有限公司对公司 2010 年度财务报告出具了有保留意见的审计报告，董事局已就此作出了专项说明，监事会认为：

(1) 全体监事认为该相关说明是客观真实的，同意董事局相关说明；

(2) 责成公司经营层加大对其他法人股的核查及清收力度，避免和挽回公司损失；

(3) 必要时监事会将依据《公司章程》相关规定履行职责，对因法人股事项给公司造成重大损失的，追究相关人员责任。

## 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。公司将继续加大追收力度，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。此案仍然协调中。

(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)

## 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：

### (一) 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	1,500,000.00	0.33%	8,918,250.00	0.00	7,418,250.00	可供出售金融资产	社会法人股
000506	中润投资	3,172,173.65	0.27%	7,478,261.44	0.00	7,478,261.44	可供出售金融资产	社会法人股
600999	招商证券	1,938,251.50	0.08%	25,181,818.80	0.00	-13,852,656.65	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

### (二) 公司无出售其他上市公司股权情况

### (三) 公司无持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

### (四) 公司无衍生品投资情况

## 三、公司相关资产出售情况

### (一) 报告期内

#### 1、公司转让西安鸿基运输有限公司80%股权事项

经公司总裁办公会议审议通过，2010年3月18日，公司与深圳市新鸿泰投资发展有限公司(以下简称“新鸿泰公司”)、西安市西城出租汽车有限公司(以下简称“西城出租车公司”)三方共同签署《西安鸿基运输有限公司股权转让协议》，公司将持有的西安鸿基运输有限公司80%的股权转让予西城出租车公司，各方协商确定转让价格为2,240万元。公司已于2010年3月31日已全额收到转让价款。

西安鸿基运输有限公司股权变更工商登记手续已于2010年4月2日完成，公司不再持有西安鸿基运输有限公司股权。

(此事项已于《公司2010年半年度报告》中披露)

#### 2、公司转让控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司66.5%股权事项

2010年3月27日，公司与深圳市赛德隆投资发展有限公司(以下简称“赛德隆公司”)、深圳

市百川盛业投资有限公司（以下简称“百川盛业公司”）及西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称“新鸿业公司”）四方共同签署《股权转让暨债务承担协议》，公司将持有的新鸿业公司66.5%的股权转让予赛德隆公司，股权转让价格以经审计、评估后的新鸿业公司66.5%股东部分权益价值资产评估值为依据，各方协商确定转让价格157,630,416.17元。赛德隆公司将股权转让款支付义务转移给百川盛业公司，百川盛业公司承诺以其持有的西安深鸿基房地产开发有限公司40%股权应分得的利润和收益，用来支付其承担的前述股权转让款。股权转让后，公司不再持有新鸿业公司股权。本次股权转让事项经公司第六届董事局第八次临时会议、公司2009年年度股东大会审议通过。

新鸿业公司股权变更工商登记手续已于2010年4月29日完成，公司不再持有新鸿业公司股权。

（此事项已于2010年3月31日、4月21日、7月23日及《公司2010年半年度报告》中披露）

### **3、公司受让百川盛业公司持有的西安深鸿基房地产开发有限公司40%股权事项**

公司于2010年5月31日，与百川盛业公司签署《西安深鸿基房地产开发有限公司股权转让协议》，百川盛业公司将持有的西安深鸿基房地产开发有限公司（以下简称“西安深鸿基公司”）40%的股权转让予公司，股权转让价格以经审计、评估后的西安深鸿基公司净资产评估值为依据，各方协商确定转让价格为20,594万元。

西安深鸿基公司股权变更工商登记手续已于2010年7月15日完成，公司持有西安深鸿基公司100%股权。

（此事项已于2010年6月2日、7月23日《中国证券报》、《证券时报》及《公司2010年半年度报告》中披露）

### **4、公司下属全资控股子公司深圳市鸿基物流有限公司转让所持深圳市裕泰出口监管仓有限公司等三家公司股权暨裕泰监管仓公司资产包、堆场公司资产包等相关资产事项**

2010年6月18日，公司下属全资控股子公司深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流”）与受让方林钟旭签署《深圳市裕泰出口监管仓有限公司、深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司、深圳市鸿基外贸报关有限公司股权转让暨裕泰监管仓库、机器设备等资产包转让协议》，鸿基物流将持有的裕泰监管仓公司70%的股权、堆场公司72%股权、报关公司80%股权及裕泰监管仓公司资产包、堆场公司资产包等资产转让予自然人林钟旭，股权暨资产包转让价格以相关股权暨资产包经审计、评估后的净资产评估值（评估基准日2009年12月31日）为依据，协商确定转让价格为5220万元。

裕泰监管仓公司、堆场公司、报关公司股权变更工商登记手续已经完成，公司不再持有三家公司股权。

（此事项已于2010年6月22日《中国证券报》、《证券时报》及《公司2010年半年度报告》中披露）

## **（二）期后事项**

### **1、关于公司转让深圳市迅达汽车运输企业公司100%股权事项**

2010年12月10日，公司与颜淑水、欧新民、陈茂成等三人签署《深圳市迅达汽车运输企业公司股权转让意向书》，将持有的深圳市迅达汽车运输企业公司（以下简称“迅达公司”）100%的股权转让予颜淑水、欧新民、陈茂成等三人及其所代表的迅达公司其他99名员工，其中转让迅达公司40%股权予颜淑水、30%股权转让予欧新民、30%股权予陈茂成。股权转让价格以经审计、评估后的迅达公司股东全部权益价值资产评估值为依据，双方协商确定转受让价格为21,600万元。股权转让后，公司不再持有迅达公司股权。本次股权转让事项经公司第六届董事局第十二次临时会议、公司2010年年度第二次临时股东大会审议通过。

截至年报披露日，公司已全额收到转让价款，迅达公司股权变更工商登记手续已于2011年1月27日完成，公司不再持有迅达公司股权。

（具体内容详见 2010年12月14日、12月31日，2011年2月19日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn 相关公告）

## **2、关于公司转让深圳市深运工贸企业有限公司95%股权及深圳市鸿基酒店管理有限公司10%股权事项**

2010年12月10日，公司与吴春月、谢瑞宁、刘毅三人签署《深圳市深运工贸企业有限公司、深圳市鸿基酒店管理有限公司股权转让意向书》，将持有的深圳市深运工贸企业有限公司（以下简称“工贸公司”）95%股权中的35%股权转让给谢瑞宁、30%股权转让给吴春月、30%股权转让给刘毅三人及其所代表的工贸公司、深圳市鸿基酒店管理有限公司（以下简称“鸿基酒店管理公司”）其他191名员工；将持有鸿基酒店管理公司10%股权中的4%股权转让给谢瑞宁、3%股权转让给吴春月、3%股权转让给刘毅三人及其所代表的工贸公司、鸿基酒店管理公司其他191名员工，股权转让价格以经审计、评估后的工贸公司、鸿基酒店管理公司股东权益价值资产评估值为依据，双方协商确定转受让价格合计为7220万元（其中工贸公司95%股权转让价格为6890万元，鸿基酒店管理公司10%股权转让价格为330万元）。股权转让后，公司不再直接或间接持有上述两家公司股权。本次股权转让事项经公司第六届董事局第十二次临时会议、公司2010年年度第二次临时股东大会审议通过。

截至年报披露日，公司已全额收到转让价款，工贸公司以及鸿基酒店公司股权变更工商登记手续已于2011年2月15日完成，公司不再持有上述两家公司股权。

（具体内容详见 2010年12月14日、12月31日，2011年2月19日《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网www.cninfo.com.cn 相关公告）

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

2010年12月29日，公司与公司第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司的控股股东深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以下简称“新鸿泰公司”）签署《受让深圳市新鸿泰投资发展有限公司持有深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司等七家公司股权意向书》，公司受让新鸿泰公司持有以下七家公司控股子公司的少数股权：

- （1）深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司5%的股权
- （2）深圳市鸿基房地产有限公司10%的股权

- (3) 深圳市鸿基物业管理有限公司20%的股权
- (4) 深圳市龙岗鸿基发展有限公司5%的股权
- (5) 深圳市鸿基装饰设计工程有限公司30%的股权
- (6) 深圳市鸿基华辉运输有限公司20%的股权
- (7) 深圳市鸿永通国际货运代理有限公司10%的股权

股权转受让价格以上述七家目标公司经审计、评估后的股东全部权益价值评估值为依据，双方协商确定转受让价格为2,200万元。股权转让后，公司将持有上述七家公司100%的股权。本次股权转让事项经公司第六届董事局第十三次临时会议审议通过。

截至年报披露日，公司已全额支付受让价款。相关股权变更工商登记手续正在办理中。

(相关内容详见2010年12月31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)披露的相关公告。)

#### 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

##### (一) 公司第一大股东及其他关联方占用公司资金的情况：

1、截止报告期末，公司第一大股东——中国宝安集团控股有限公司（以下简称“中宝控股”）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出具了《关于深圳市鸿基（集团）股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》，详见巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn/>。

##### (二) 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
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	原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	1,601,164.27	0

###### 2、其他关联债务

关联方	与上市公司的关系	期初数	期末余额
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	公司第二大股东之控股股东	8,709,959.12	0

上述关联债权债务成因：

1、公司对深圳市鸿丰酒店管理有限公司其他应收账款期初余额为 1,601,164.27 元。该款项主要是公司对鸿丰酒店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 2010 年 12 月 31 日，余额为零。

2、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 8,709,959.12。该款项主要是公司欠新鸿泰公司的股权转让款（深圳市鸿基出口监管仓库有限公司 10%股权及西安鸿基

运输实业有限公司 20%股权)，截至 2010 年 12 月 31 日，余额为零。

## 六、报告期内公司重大合同及其履行情况

(一) 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。

### (二) 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(不包括对子公司的担保)									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	余额	是否为关联方担保(是或否)
无									
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			0.00	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)					0.00
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			0.00	报告期末实际对外担保余额合计(A4)					0.00
公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期(协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	余额	是否为关联方担保(是或否)
西安新鸿业投资发展有限公司	2008-8-21 临 2008-18	20,000.00	2008年9月3日	20,000.00	担保+项目土地抵押	2008-9-3—2010-07	是(注)	0	否
深圳市迅达汽车运输企业公司	2008-12-8 临 2008-24 号公告	2,500.00	2009年2月27日	2,500.00	担保+房产抵押	2009-2-27—2010-2-5	是	0	否
西安深鸿基房地产开发有限公司	2009-3-5 临 2009-07 号公告	9,000.00	2009年2月24日	9,000.00	担保+项目在建工程抵押	2009-2-24—2012-2-23	否	2,000	否
西安深鸿基房地产开发有限公司	2009-4-30 2009-01 号公告	3,000.00	2009年8月28日	3,000.00	担保+项目在建工程抵押	2009-8-28—2012-8-27	否	3,000	否
西安深鸿基房地产开发有限公司	2009-11-17 临 2009-43 号公告	12,000.00	2010年3月10日	7,500.00	担保+项目在建工程抵押	2010-3-10—2013-3-9	否	7,500	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			0.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)					42,000.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			46,500.00	报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)					12,500.00
公司担保总额(即前两大项的合计)									
报告期内审批担保额度合			0.00	报告期内担保实际发生额合计					42,000.00

计 (A1+B1)		(A2+B2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	46,500.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	12,500.00
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			15.06%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			0.00
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 (D)			12,500.00
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			0.00
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			0.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明			无

注：截止报告期末，公司对新鸿业公司担保余额为0。该担保事项经公司2008年度第一次临时股东大会审议通过。2010年4月20日，经公司2009年度股东大会审议通过，公司将所持新鸿业公司66.5%股权转让予赛德隆公司，公司不再持有新鸿业公司股权。2010年7月16日，公司与工商银行西安南大街支行签署了《解除<保证合同>协议书》，解除原2008年8月签订的【2008】年【陕工银南大房保】字第【001】号《保证合同》，免除公司对新鸿业公司贷款保证担保责任。

## 2、独立董事关于公司第一大股东及其他关联方资金占用和对外担保的独立意见

根据《公司法》、《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）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发〔2005〕120号）、《上市公司章程指引》（证监公司字〔2006〕38号）及本所《股票上市规则》等相关规定，作为公司独立董事，本着对全体股东负责的态度，经对截止2010年12月31日公司第一大股东及其他关联方占用公司资金情况和对外担保情况的认真核查，发表如下独立意见：

### （1）对公司第一大股东及其他关联方资金占用的独立意见

报告期内公司不存在第一大股东及其关联方占用公司资金的情况。

### （2）关于对外担保情况的独立意见：

我们关注到：

①公司对外担保中没有为公司股东、实际控制人及其关联方提供担保。

②截至报告期末，公司存在为资产负债率超过70%的控股子公司西安深鸿基房地产开发有限公司提供担保，担保余额为12,500万元。

③报告期内，公司通过控股子公司业务收入逐渐偿还银行贷款，截至报告期末，公司对控股子公司的担保余额减少22,000万元。

④截至报告期末，公司对外担保余额（不含为合并报表范围内的子公司提供的担保）为0，公司对外担保总额（含为合并报表范围内的子公司提供的担保）12,500万元，占2010年年度经审计净资产（归属于母公司所有者权益）的比例为15.06%，较上年同期38.25%减少23.19个百分点。

⑤公司对西安新鸿业公司的2亿元贷款担保已于2010年7月解除。

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，相关担保已按法律法规要求履行了相应的审批程序，无逾期，不存在违规担保情况。对于资产负债



率超过70%的西安深鸿基房地产开发有限公司，可以通过其业务收入逐渐偿还银行贷款，风险较小；我们要求，公司应强化该公司内部控制管理流程，加快项目资金回笼，降低公司或有风险。

## 七、报告期内的其他事项

### （一）公司与东鸿信公司资产置换暨关联交易后续进展事项

2009年10月23日公司与公司第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司签署《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。2010年3月22日，经公司第六届董事局第三次定期会议审议同意，就延长东鸿信公司解除与金特汇通南山综合楼买卖合同期限事项，公司与东鸿信公司签署《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合同：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。”2010年9月30日，公司致函东鸿信公司，要求其履行《债权转让暨资产置换协议之补充约定》第三条第四条之约定，明确应支付公司的南山综合楼楼价款、利息及违约金及具体支付时间。为尽快解决南山综合楼相关事项，2010年12月20日，公司与东鸿信公司签订《<债权转让暨资产置换协议>之南山综合楼结算协议》，12月21日，公司与金特汇通签订了《关于南山综合楼及文锦渡综合楼房地产转让补充协议》，截止报告期末，公司与东鸿信公司之间的往来款已结清。

（相关内容详见2009年10月29日《公司与东鸿信公司债权转让暨资产置换的关联交易公告》、《公司2009年年度报告》、《公司2010年半年度报告》以及《公司2010年第三季度报告》）。

### （二）公司对北京中关村通信网络发展有限公司（以下简称“中关村”）5900万元债权事项解决进展

该债权原为2003年公司出售福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）42%股权给重庆国际信托有限公司（以下简称重国投）的应收款项，因重国投与中关村存在信托关系，该信托关系于2008年度解除，重国投对公司的5900万元债务转移给中关村。2009年4月23日、11月30日深圳市东鸿信投资发展有限公司分别对中关村前述债务向本公司出具了担保函，以其名下相应的资产为中关村前述债务提供还款担保。2010年7月1日，公司、东鸿信公司及深圳市鸿泰集团股份有限公司（以下简称鸿泰公司，持有东南网络42%股权）三方签署协议，约定：“公司、东鸿信公司与鸿泰公司同意以鸿泰公司持有的东南网络公司其中20.18%股权代东鸿信公司向公司履行5900万元的担保责任；东南网络前述20.18%股权过户至公司后，东鸿信公司的担保义务履行完毕，公司与中关村债权债务关系两清”。此事项经公司总裁办公会审议通过。2010年9月28日，东南网络工商变更登记办理完毕，公司持有东南网络38.69%股权。截止报告期末，公司对中关村债权累计计提的坏账准备相应转回。

（此事项成因及相关进展详见 2003 年《公司关于转让所持福建东南广播电视网络有限公司股权的公告》、2009 年《关于对东南网络股权转让及增资等事项的整改报告》及 2008、2009 年年度报告、2010 年第三季度报告等相关公告）

### （三）公司与深圳市永浩房地产开发有限公司（以下简称“永浩公司”）合作开发梅林 B403-19 地块事项

公司梅林B403-19地块（用地面积2万平方米）位于福田区下梅林二街西侧，为政府征用公司原东门用地置换而得的综合用地，其后该地块部分面积被政府改变用地功能，调整为公交场站。无奈之下，2007年公司采取合作的方式，要求合作方永浩公司争取将该地块调整为居住用地，直至2009年5月该地块（建设用地面积1.5万平方米）被纳入深圳市2009年保障性住房建设计划，2009年6月29日公司与永浩公司签订拟成立项目公司的意向。为顺利完成该地块保障性住房项目建设任务，永浩公司协助公司向相关部门申请成立项目公司全面负责该项目建设过程中的各项工作。2010年5月深圳市住房和建设局批复，同意成立项目公司对该地块进行保障性住房项目的开发建设，2010年6月经公司总裁办公会议审议，同意公司与永浩公司共同投资成立深圳市颂德房地产开发有限公司具体负责前述地块的开发管理工作，其中公司以梅林B403-19地块土地使用权评估值1822万元作价出资，占项目公司注册资本的49%，永浩公司以现金出资，占注册资本的51%。目前公司及永浩公司正在办理该地块相关手续，力争该地块保障房项目尽快开工。

### 八、承诺事项履行情况：

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	深圳市东鸿信投资发展有限公司	<p>1、自改革方案实施日起 12 个月内不上市交易或转让；在禁售期满后上市交易出售原非流通股股份数量占股份总数的比例在 12 个月内不超过百分之五、24 个月内不超过百分之十。</p> <p>2、为未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股东垫付其持有的非流通股份获得上市流通权所需执行的的对价安排。东鸿信公司代为垫付后，未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股东所持股份如上市流通，应当向代为垫付的东鸿信公司偿还代为垫付的款项，或者取得代为垫付的东鸿信公司的同意。</p> <p>3、承诺人保证其不履行或者不完全履行承诺的，赔偿其他股东因此而遭受的损失。</p>	第 1、2 条已履行完毕；第 3 条未达履行条件。
股份限售承诺	中国宝安集团控股有限公司	自 2009 年 8 月 10 日起，其持有的本公司股份中的 70,000,000 股在未来十二个月内不会进入二级市场交易，如有违反承诺交易前述股票，所得收益归上市公司所有。	履行完毕

### 九、公司接待投资者调研及采访情况

2010年度，本着公开、公平、公正的原则，公司接受投资者电话咨询、回答投资者关系平

台提问，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2010年度将严格按照《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。

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年3月31日	董事局办公室	电话沟通	投资者	西安“鸿基·紫韵”房地产项目销售情况以及公司转让控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司66.5%股权事项原因
2010年3月31日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司转让控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司66.5%股权事项相关情况
2010年4月7日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司转让控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司66.5%股权事项相关情况
2010年4月27日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司2010年半年度业绩情况及下属物流公司经营状况
2010年5月21日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司日常经营管理情况及新鸿业公司转让事项后续工商变更登记情况
2010年7月15日	董事局办公室	电话沟通	投资者	西安房地产项目公司股权调整相关事项后续进展
2010年8月25日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司传统产业剥离的进度情况
2010年9月6日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司新成立的全资控股子公司安徽鸿基房地产开发有限公司和陕西鸿基房地产开发有限公司的日常运营情况
2010年10月11日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司办理变更企业中、英文注册名称的工作进展情况
2010年11月4日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司被立案稽查后续情况
2010年12月16日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司出售其他上市公司法人股相关事项
2010年12月20日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司传统产业剥离的进度情况
2010年12月25日	董事局办公室	电话沟通	投资者	公司及下属控股子公司申报的两项更新单元被纳入城市更新计划的相关情况

## 十、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2010年度审计单位。经2010年第二次临时股东大会审议通过的2010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八年。

## 十二、报告期内公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人接受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任等事项

公司于2010年11月4日收到中国证券监督管理委员会深圳稽查局《立案调查通知书》（2010深稽立通字02号），因公司涉嫌虚假陈述，深圳稽查局决定对公司及相关人员立案调查。公司积极配合深圳稽查局的稽查工作，并对相关稽查结果及时履行信息披露义务。截止报告期末，尚未出具调查结论。

除上述外，报告期内公司董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人、收购人如不存在接受有权机关调查、司法纪检部门采取强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任、中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情形。

## 第十一节 财务报告（附后）

## 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 2010 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 2010 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

二〇一一年三月十九日

## 审计报告

深鹏所股审字[2011]0045 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 2010 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表、2010 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、导致保留意见的事项

如财务报表附注十、2 所述，鸿基集团公司原持有“昆百大、鄂武商 A、皖能电力、中粮地产、深能源 A”等公司法人股，该等法人股分别于 1993 至 1994 年度间与相关公司签订了代持协议，根据该等协议，鸿

基集团公司为名义持有该等法人股，不享有该等法人股的实际受益权。鸿基集团公司以前年度未将该等股票纳入财务报表反映，并于 2007 年 3 月公告称上述股票为代持性质。鸿基集团公司于 2007 至 2008 年度间出售了其中“昆百大、鄂武商 A、皖能电力、中粮地产、深能源 A”股票，取得的有关款项 19,903.47 万元已于 2007 年至 2009 年 3 月间分别支付给相关公司。

鸿基集团公司本年度对上述事项成立专责工作小组和专项调查组。上述事项涉及股票数量较大，委托单位多，鸿基集团公司目前初步核查了部分代持法人股的情况并收到了 4,690.91 万元的相关款项（如财务报表附注十、2 所述）。鉴于目前尚未完整查明上述事项的全部相关事实及取得充分的法律性依据，鸿基集团公司目前尚未对该事项作具体的会计处理。上述事项不影响鸿基集团公司本报告期损益情况，但影响鸿基集团公司以前年度的投资收益和相应所得税费用及本报告期资产负债表的未分配利润和应收款等项目的列报。

上述事项相关财务报表的确认充分适当依据涉及鸿基集团公司外部的机构或个人，我们无法实施有效的审计程序，以获取充分适当的审计证据。

#### 四、审计意见

我们认为，除了前段所述事项可能产生的影响外，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 2010 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2010 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

2011 年 3 月 14 日

中国注册会计师

---

邱复先

中国注册会计师

---

郑云

# 合并资产负债表

2010年12月31日

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	1	701,741,671.75	311,616,036.56
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	3	4,256,720.77	5,499,881.69
预付款项	5	30,550,413.89	50,008,528.36
应收利息		-	-
应收股利	2	-	4,956,413.98
其他应收款	4	32,692,796.47	139,003,668.46
存货	6	638,215,147.94	1,262,504,190.39
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,407,456,750.82	1,773,588,719.44
非流动资产：			
可供出售金融资产	7	41,578,330.24	39,034,475.45
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	8、9	97,066,040.97	46,074,337.41
投资性房地产	10	458,892,286.19	547,144,405.47
固定资产	11	104,911,161.57	203,275,804.86
在建工程	12	-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产	13	112,585,549.84	156,749,313.32
开发支出		-	-
商誉	14	-	-
长期待摊费用	15	8,431,064.45	3,677,299.32
递延所得税资产	16	48,826,362.04	60,400,438.29
其他非流动资产	18	-	1,849,717.20
非流动资产合计		872,290,795.30	1,058,205,791.32
资产总计		2,279,747,546.12	2,831,794,510.76

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟民 会计机构负责人： 钟民



# 合并资产负债表（续）

2010年12月31日

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	19	75,000,000.00	354,400,000.00
应付票据		-	-
应付账款	20	92,301,941.89	97,661,206.90
预收款项	21	722,615,327.08	696,791,760.97
应付职工薪酬	22	8,393,771.20	20,259,493.96
应交税费	23	63,202,340.68	24,348,863.10
应付利息	24	440,097.43	960,933.70
应付股利	25	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	26	168,314,400.94	164,863,098.76
一年内到期的非流动负债	27	-	30,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,132,053,919.03	1,391,071,397.20
非流动负债：			
长期借款	28	221,500,000.00	340,000,000.00
长期应付款	29	62,000,000.00	63,463,500.00
预计负债		-	-
递延所得税负债	16	9,153,618.90	8,161,169.27
其他非流动负债	30	-	12,765,165.15
非流动负债合计		292,653,618.90	424,389,834.42
负债合计		1,424,707,537.93	1,815,461,231.62
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	31	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	32	330,003,134.76	498,608,202.99
减：库存股		-	-
盈余公积	33	212,430,339.50	212,430,339.50
未分配利润	34	-182,098,502.79	-278,684,580.54
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		829,928,335.47	901,947,325.95
少数股东权益		25,111,672.72	114,385,953.19
所有者权益合计		855,040,008.19	1,016,333,279.14
负债和所有者权益总计		2,279,747,546.12	2,831,794,510.76

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟 民 会计机构负责人： 钟 民

# 母公司资产负债表

2010年12月31日

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		3,230,934.71	36,142,213.83
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		-	-
应收利息		-	-
应收股利		2,242,094.66	2,242,094.66
其他应收款	1	492,318,007.14	415,347,207.19
存货		33,331,348.80	45,643,607.47
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		531,122,385.31	499,375,123.15
非流动资产：			
可供出售金融资产		41,578,330.24	39,034,475.45
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	2	738,700,002.76	467,649,802.11
投资性房地产		262,228,524.37	325,542,162.34
固定资产		26,667,313.23	23,216,836.87
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
无形资产		30,087,974.38	14,853,228.14
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		59,138,579.57	49,444,705.72
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,158,400,724.55	919,741,210.63
资产总计		1,689,523,109.86	1,419,116,333.78

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟 民 会计机构负责人： 钟 民

# 母公司资产负债表（续）

2010年12月31日

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		-	249,300,000.00
应付票据		-	-
应付账款		5,016,111.07	35,000,995.77
预收款项		46,454,203.00	850,000.00
应付职工薪酬		3,385,905.50	6,040,067.32
应交税费		26,927,154.51	26,275,777.86
应付利息		134,284.93	447,933.70
应付股利		1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款		679,788,976.98	336,243,613.55
一年内到期的非流动负债		-	30,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		763,492,675.80	685,944,428.01
非流动负债：			
长期借款		96,500,000.00	20,000,000.00
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		9,153,618.90	8,161,169.27
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		105,653,618.90	28,161,169.27
负债合计		869,146,294.70	714,105,597.28
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积		430,055,983.68	430,004,578.52
减：库存股		-	-
盈余公积		196,990,878.50	196,990,878.50
未分配利润		-276,263,411.02	-391,578,084.52
外币报表折算差额		-	-
归属于母公司所有者权益合计		820,376,815.16	705,010,736.50
少数股东权益		-	-
所有者权益合计		820,376,815.16	705,010,736.50
负债和所有者权益总计		1,689,523,109.86	1,419,116,333.78

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟 民 会计机构负责人： 钟 民

# 合并利润表

2010 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		777,211,705.95	696,718,259.58
其中：营业收入	35	777,211,705.95	696,718,259.58
二、营业总成本		699,998,610.16	699,830,872.18
其中：营业成本	35	457,897,991.87	465,745,745.11
营业税金及附加	36	79,654,372.72	66,794,985.48
销售费用	37	21,488,674.34	41,620,288.44
管理费用	38	113,120,235.51	129,614,068.96
财务费用	39	23,194,679.78	39,018,090.61
资产减值损失	41	4,642,655.94	-42,962,306.42
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）	40	76,580,318.68	70,070,321.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,276,720.19	2,025,928.12
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		153,793,414.47	66,957,709.30
加：营业外收入	42	11,350,155.10	14,013,984.78
减：营业外支出	43	36,809,049.65	14,125,380.13
其中：非流动资产处置损失		26,452,538.48	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		128,334,519.92	66,846,313.95
减：所得税费用	44	35,947,749.50	16,625,625.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		92,386,770.42	50,220,688.32
归属于母公司所有者的净利润		96,586,077.75	64,356,382.89
少数股东损益		-4,199,307.33	-14,135,694.57
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	45	0.21	0.14
（二）稀释每股收益	45	0.21	0.14
七、其他综合收益	46	-168,605,068.23	13,139,854.68
八、综合收益总额		-76,218,297.81	63,360,543.00
归属于母公司所有者的综合收益总额		-72,018,990.48	77,496,237.57
归属于少数股东的综合收益总额		-4,199,307.33	-14,135,694.57

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟 民 会计机构负责人： 钟 民

# 母公司利润表

2010 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一	本期金额	上期金额
一、营业收入	3	19,357,792.96	388,080,255.74
减：营业成本	3	10,759,689.36	264,301,198.99
营业税金及附加		997,987.13	49,597,540.88
销售费用		292,364.15	8,063,658.25
管理费用		41,770,604.91	36,569,405.61
财务费用		24,919,724.03	31,795,763.89
资产减值损失		3,473,248.45	-16,958,415.03
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）	4	166,847,371.48	77,736,804.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,477,399.35	18,497.95
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		103,991,546.41	92,447,907.40
加：营业外收入		10,153,882.31	13,674,978.08
减：营业外支出		8,524,629.07	70,659.15
其中：非流动资产处置损失		862,213.27	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		105,620,799.65	106,052,226.33
减：所得税费用		-9,693,873.85	4,886,768.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		115,314,673.50	101,165,458.31
五、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.25	0.22
（二）稀释每股收益		0.25	0.22

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟 民 会计机构负责人： 钟 民

# 合并现金流量表

2010 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注五	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		966,299,758.24	1,378,120,060.82
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	47	143,953,597.67	22,874,537.17
经营活动现金流入小计		1,110,253,355.91	1,400,994,597.99
购买商品、接受劳务支付的现金		302,203,752.65	830,756,619.84
支付给职工以及为职工支付的现金		112,342,095.13	119,407,182.39
支付的各项税费		50,518,350.73	85,389,936.54
支付其他与经营活动有关的现金	47	107,930,855.11	146,512,569.01
经营活动现金流出小计		572,995,053.62	1,182,066,307.78
经营活动产生的现金流量净额	48	537,258,302.29	218,928,290.21
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	2,496,000.00
取得投资收益收到的现金		176,465,928.91	45,199,800.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		124,680,563.26	1,405,002.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		179,722,569.51	50,150,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		480,869,061.68	99,250,802.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,393,048.39	17,339,355.08
投资支付的现金		-	-
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		356,940,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		371,333,048.39	17,339,355.08
投资活动产生的现金流量净额		109,536,013.29	81,911,447.82
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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		425,044,292.48	510,607,212.30
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		425,044,292.48	510,607,212.30
偿还债务支付的现金		624,900,000.00	567,159,963.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,889,344.15	56,877,147.69
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	47	7,806,958.90	9,044,658.14
筹资活动现金流出小计		653,596,303.05	633,081,768.90
筹资活动产生的现金流量净额		-228,552,010.57	-122,474,556.60
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-72,377.34	-27,562.51
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		418,169,927.67	178,337,618.92
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>			
		280,272,407.64	101,934,788.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		698,442,335.31	280,272,407.64

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟 民 会计机构负责人： 钟 民

# 母公司现金流量表

2010 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十一、5	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		64,961,995.96	367,604,255.74
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		341,969,760.49	136,317,522.27
经营活动现金流入小计		406,931,756.45	503,921,778.01
购买商品、接受劳务支付的现金		18,667,977.93	132,443,806.59
支付给职工以及为职工支付的现金		19,261,660.03	19,180,256.38
支付的各项税费		5,765,491.07	32,670,016.57
支付其他与经营活动有关的现金		162,547,049.74	148,570,054.71
经营活动现金流出小计		206,242,178.77	332,864,134.25
经营活动产生的现金流量净额		200,689,577.68	171,057,643.76
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	2,496,000.00
取得投资收益收到的现金		134,291,031.14	39,560,464.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		72,250,900.00	27,102.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		175,557,615.74	43,800,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		382,099,546.88	85,883,566.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,455,123.05	203,079.00
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		356,040,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		387,495,123.05	203,079.00
投资活动产生的现金流量净额		-5,395,576.17	85,680,487.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		180,000,000.00	281,819,690.27
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		180,000,000.00	281,819,690.27
偿还债务支付的现金		382,800,000.00	469,109,705.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		25,405,280.63	32,660,353.42
支付其他与筹资活动有关的现金		-	6,944,077.21
筹资活动现金流出小计		408,205,280.63	508,714,136.60
筹资活动产生的现金流量净额		-228,205,280.63	-226,894,446.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-17,582.35
五、现金及现金等价物净增加额		-32,911,279.12	29,826,102.98
加：期初现金及现金等价物余额		36,142,213.83	6,316,110.85
六、期末现金及现金等价物余额		3,230,934.71	36,142,213.83

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟民 会计机构负责人： 钟民

# 合并所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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	498,608,202.99	-	-	212,430,339.50	-	-278,684,580.54	-	114,385,953.19	1,016,333,279.14
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	498,608,202.99	-	-	212,430,339.50	-	-278,684,580.54	-	114,385,953.19	1,016,333,279.14
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-168,605,068.23	-	-	-	-	96,586,077.75	-	-89,274,280.47	-161,293,270.95
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	96,586,077.75	-	-4,199,307.33	92,386,770.42
（二）其他综合收益	-	-168,605,068.23	-	-	-	-	-	-	-	-168,605,068.23
上述（一）和（二）小计	-	-168,605,068.23	-	-	-	-	96,586,077.75	-	-4,199,307.33	-76,218,297.81
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-85,074,973.14	-85,074,973.14
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-85,074,973.14	-85,074,973.14
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	330,003,134.76	-	-	212,430,339.50	-	-182,098,502.79	-	25,111,672.72	855,040,008.19

法定代表人： 陈泰泉

主管会计工作负责人： 钟 民

会计机构负责人： 钟 民



# 合并所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	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	
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	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	13,139,854.68	-	-	-	-	64,356,382.89	-	-16,201,314.94	61,294,922.63	
（一）净利润	-	-	-	-	-	-	64,356,382.89	-	-14,135,694.57	50,220,688.32	
（二）其他综合收益	-	13,139,854.68	-	-	-	-	-	-	-	13,139,854.68	
上述（一）和（二）小计	-	13,139,854.68	-	-	-	-	64,356,382.89	-	-14,135,694.57	63,360,543.00	
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	-2,065,620.37	-2,065,620.37	
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	
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（七）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本期期末余额	469,593,364.00	498,608,202.99	-	-	212,430,339.50	-	-278,684,580.54	-	114,385,953.19	1,016,333,279.14	

法定代表人： 陈泰泉

主管会计工作负责人： 钟 民

会计机构负责人： 钟 民

# 母公司所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额					
	或股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	469,593,364.00	430,004,578.52	-	196,990,878.50	-391,578,084.52	705,010,736.50
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	430,004,578.52	-	196,990,878.50	-391,578,084.52	705,010,736.50
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	51,405.16	-	-	115,314,673.50	115,366,078.66
（一）净利润	-	-	-	-	115,314,673.50	115,314,673.50
（二）其他综合收益	-	51,405.16	-	-	-	51,405.16
上述（一）和（二）小计	-	51,405.16	-	-	115,314,673.50	115,366,078.66
（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	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	469,593,364.00	430,055,983.68	-	196,990,878.50	-276,263,411.02	820,376,815.16

法定代表人： 陈泰泉

主管会计工作负责人： 钟 民

会计机构负责人： 钟 民

# 母公司所有者权益变动表

2010 年度

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	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
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	469,593,364.00	416,864,723.84	-	196,990,878.50	-492,743,542.83	590,705,423.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	13,139,854.68	-	-	101,165,458.31	114,305,312.99
（一）净利润	-	-	-	-	101,165,458.31	101,165,458.31
（二）其他综合收益	-	13,139,854.68	-	-	-	13,139,854.68
上述（一）和（二）小计	-	13,139,854.68	-	-	101,165,458.31	114,305,312.99
（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	-	-	-	-	-	-
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

法定代表人： 陈泰泉

主管会计工作负责人： 钟 民

会计机构负责人： 钟 民

# 深圳市鸿基（集团）股份有限公司

## 财务报表附注

2010 年度

### 一、公司基本情况

#### 1、公司概况

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。自 2008 年 7 月 23 日起，中国宝安集团控股有限公司通过二级市场买入本公司股票，至 2009 年 6 月 30 日持有本公司 19.80% 股票，为本公司第一大股东。

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

不适用。

#### 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 2011 年 3 月 14 日第六届董事局第七次定期会议决议通过。

### 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

#### 1、财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## 2、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 2010 年 12 月 31 日的财务状况，以及 2010 年度经营成果和现金流量等有关信息。

## 3、会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

## 4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### （1）同一控制下的企业合并

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。因被合并方采用的会计政策与合并方不一致，按照本准则规定进行调整的，以调整后的账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

### （2）非同一控制下的企业合并

在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值加上各项直接相关费用为合并成本。在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

## 6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表以本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司的财务报表及其他有关资料为合并依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，将本公司和纳入合并财务报表范围的各子公司之间的投资、交易及往来等全部抵销，并计算少数股东损益及少数股东权益后合并编制而成。合并时，如纳入合并范围的子公司与本公司会计政策不一致，按本公司执行的会计政策对其进行调整后合并。

(2) 对于同一控制下企业合并取得的子公司，视同该企业合并于合并当期的期初已经发生，从合并当期的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表。

(3) 同一控制下的企业合并事项的，被重组方合并前的净损益应计入非经常性损益，并在申报财务报表中单独列示。

(4) 重组属于同一公司控制权人下的非企业合并事项，但被重组方重组前一个会计年度末的资产总额或前一个会计年度的营业收入或利润总额达到或超过重组前发行人相应项目 20%的，从合并当期的期初起编制备考利润表。

(5) 对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对个别财务报表进行调整。

## 7、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。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务核算方法

本公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。

在资产负债表日：a、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。b、以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。c、以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

## （2）外币财务报表的折算方法

公司对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：

a、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期近似汇率折算。

b、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期近似汇率折算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

## 9、金融工具

### （1）金融资产金融负债的分类

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。

### （2）金融工具的确认与计量

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。主要包括本公司原持有的上市公司法人股份，该股份已取得股改流通权，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。

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。

### （3）金融资产转移与金融负债终止确认

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。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。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。

### （4）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。

### （5）金融资产减值

在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。金融资产发生减值的客观证据，包括下列各项：

- a、发行方或债务人发生严重财务困难；
- b、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c、本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生困难的债务人作出让步；
- d、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f、债务人经营所处的技术、市场、经济和法律环境等发生重大不利变化，使本公司可能无法收回投资成本；
- g、无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；



h、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i、其他表明金融资产发生减值的客观证据。

(6) 金融资产减值损失的计量

a、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试；

b、持有至到期投资的减值损失的计量：按预计未来现金流现值低于期末账面价值的差额计提减值准备；

c、若可供出售的金融资产公允价值出现持续下降，且其下降属于非暂时性的，则可认定该项金融资产发生了减值，原直接计入资本公积的累计损失予以转出计入当期损益。

## 10、应收款项

本公司应收款项主要包括应收账款、其他应收款。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的金额标准	100 万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	若有客观证据表明某笔金额重大的应收款项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。经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项：

①未逾期款项：按合同约定尚未到期的应收款项，采用应收账款期末余额 0.5%的比例确认减值损失。

②已逾期款项：按合同约定已到期但尚未归还的应收款项及无固定还款期的应收款项，按账龄情况进行分类。采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	15%	15%
2—3 年	30%	30%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	80%	80%
5 年以上	100%	100%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但风险较大的应收款项，单独进行测试，并计提个别坏账准备。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备，经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

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。

### (2) 发出存货的计价方法

各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出采用加权平均法计价。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值系根据本公司在正常经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值。

存货跌价准备的计提方法：本公司于每年中期期末及年度终了在对存货进行全面盘点的基础上，对遭受损失，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本的存货，根据存货成本与可变现净值孰低计量，按单个存货项目对同类存货项目的可变现净值低于存货成本的差额计提存货跌价准备，并计入当期损益。确定可变现净值时，除考虑持有目的和资产负债表日该存货的价格与成本波动外，还需要考虑未来事项的影响。

### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度采用永续盘存制。

### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于其领用时采用一次性摊销法摊销。包装物于其领用时采用一次性摊销法摊销。

## 12、长期股权投资

### (1) 投资成本确定

A、企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

a、同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照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投资成本。长期股权投资投资成本与支付的现金、转让的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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

b、非同一控制下的企业合并，按照下列规定确定的合并成本作为长期股权投资的投资成本：

1/ 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。

2/ 通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。

3/ 购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也应当计入企业合并成本。

4/ 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

B、除企业合并形成的长期股权投资以外，其它方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其它必要支出。

b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质，换入的长期股权投资按照公允价值和应支付的相关税费作为投资成本；如非货币资产交易不具有商业实质，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为投资成本。

e、通过债务重组取得的长期股权投资，其投资成本按照公允价值和应付的相关税费确定。

## (2) 后续计量及损益确认方法

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。

A、采用成本法核算的长期股权投资按照投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

B、采用权益法核算的，长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；长期股权投资的投资成本本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资企业不一致的，应当按照投资企业的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益。

C、处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入当期损益。

## (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

## (4) 减值测试方法及简直准备计提方法

资产负债表日对长期股权投资逐项进行检查，判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果存在被投资单位经营状况恶化等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将长期股权投资的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的长期投资减值准备。长期投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产开发物业。

投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产在预计可使用年限之内分期摊销。

资产负债表日判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，应当将投资性房地产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

### 14、固定资产

#### (1) 固定资产确认

固定资产为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

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	折旧年限（年）	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%

#### (3) 固定资产的减值

资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。如果存在资产市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

#### (4) 其他说明

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。

### 15、在建工程

在建工程包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造和大修理工程等。在建工程按照实际发生的支出分项目核算，并在工程达到预定可使用状态时结转为固定资产。与在建工程有关的借款费用（包括借款利息、溢折价摊销、汇兑损益等），在相关工程达到预定可使用状态前的计入工程成本，在相关工程达到预定可使用状态后的计入当期财务费用。

资产负债表日对在建工程进行全面检查，判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。如果存在：（1）在建工程长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工，（2）所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济效益具有很大的不确定性等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 16、借款费用

借款费用可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

a、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

b、借款费用已经发生；

c、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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可使用或销售状态时的期间，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。

## 17、无形资产

无形资产指企业拥有或控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括专有技术、土地使用权等。无形资产在取得时按照实际成本计价。

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。公司于年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，则改变摊销期限和摊销方法。

本公司期末检查各项无形资产预计给本公司带来未来经济利益的能力，当存在以下情形之一时：（1）某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；（2）某项无形资产的市价在当期大幅下跌，在剩余摊销年限内预期不会恢复；（3）某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值等减值迹象的，则估计其可收回金额。可收回金额的计量结果表明，无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备；（4）其他足以证明某项无形资产实质上已发生了减值准备情形的情况，按预计可收回金额低于账面价值的差额计提无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 18、长期待摊费用

长期待摊费用指应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用在取得时按照实际成本计价，开办费在发生时计入当期损益；经营性租赁固定资产的装修费用按其在自生产经营之日起5年内或租赁期内的较短者平均摊销，其他长期待摊费用按项目的受益期平均摊销。对于在以后会计期间已无法带来预期经济利益的长期待摊费用，本公司对其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

## 19、预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：该义务是本公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠的计量；

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时，才能作为资产单独确认，同时对该项单独核算的资产确认的补偿金额不超过对应的预计负债的账面金额。

## 20、收入

### (1) 销售商品收入

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

### (2) 提供劳务收入

资产负债表日，本公司对提供的劳务交易或建造合同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。提供的劳务交易或建造合同的结果能够可靠估计，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。

## 21、政府补助

本公司收到的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时起，在该资产使用寿命内平均计入各期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

本公司收到的与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

## 22、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 递延所得税资产的确认

a、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。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- 1/ 该项交易不是企业合并；



2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

b、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

1/ 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

2/ 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

c、本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

## （2）递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

a、商誉的初始确认；

b、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

1/ 该项交易不是企业合并；

2/ 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

c、本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

1/ 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

2/ 暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

## 23、经营租赁

经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，金额较大时应当资本化，在整个租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；金额较小时，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。

## 24、职工薪酬

职工薪酬是指本公司为获得员工提供的服务而给予的各种形式报酬以及其他相关支出。包括职工工资、奖金和补贴、各种福利以及各种社会保险费、工会经费和职工教育经费等。本公司目前没有股份支付计划。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据其受益对象，增加相应资产成本或计入当期损益。

辞退福利是在职工劳动合同尚未到期前，本公司决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿，或为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿。辞退福利同时满足下列条件时，确认为预计负债，同时计入当期损益：

a. 本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施。该计划或建议包括：拟解除劳动关系或裁减的职工所在部门、职位及数量；根据有关规定按工作类别或职位确定的解除劳动关系或裁减补偿金额；拟解除劳动关系或裁减的时间等。辞退计划经过董事会或类似权力机构的批准，并一般在一年内实施完毕。

b. 本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

本公司实施职工内部退休计划，虽然职工未与企业解除劳动关系，但由于这部分职工未来不能给企业带来经济利益，符合上述辞退福利计划确认预计负债条件的，比照辞退福利处理。本公司将自职工停止提供服务日至法定退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，确认为应付职工薪酬（辞退福利）。

## **25、主要会计政策、会计估计的变更**

本公司本期无会计政策、会计估计变更事项。

## **26、前期会计差错更正**

本公司本期无会计政策、会计估计变更事项。

## **27、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法**

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。

## **三、税项**

### **1、主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	22%、25%
增值税	销售收入、修理修配劳务收入	6%、17%
营业税	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%	3%、5%
房产税	房屋原值的 70%	1.2%
土地增值税	房地产销售增值额	超率累进税率

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。

本公司的深圳企业为原享受企业所得税 15%税率，因此 2010 年深圳企业执行 22%的所得税率。

## 2、其他说明

根据陕西省地方税务局《陕西省土地增值税预征暂行办法》（陕地税发[2005]46 号）和《陕西省地方税务局关于调整陕西省土地增值税预征率有关问题的通知》（陕地税发[2008]87 号）文件的规定，自 2005 年 5 月 1 日起，凡在陕西省从事房地产开发的纳税人，土地增值税征收采取“先预征、后清算、多退少补”的方式。从 2008 年 8 月 1 日土地增值税预征率如下：项目所在地位于设（区）市的市区，普通标准住宅按销售收入 1%预征，非普通住宅（除别墅外）按销售收入 1.5%预征，别墅、写字楼、营业用房为 2.5%。据《西安市房屋管理局、西安财政局、西安市地方税务局关于公布西安市享受优惠政策普通住房标准的通知》（市房发【2005】109 号）规定，土地增值税“普通标准住宅”执行标准为：住宅小区建筑容积率在 1.2 以上、单套建筑面积 144 平方米以下、实际成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格的 1.44 倍以下。

本公司西安所开发楼盘“鸿基·紫韵”不符合以上“普通标准住宅”的标准，为非普通住宅，土地增值税预征率按销售收入 1.5%预征。

#### 四、企业合并及合并财务报表

##### 1、子公司情况

单位：元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质及经营范围	注册资本(万元)	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东累计亏损	母公司承担的超额亏损
<b>出租车行业:</b>												
深圳市迅达汽车运输有限公司	全资子公司	深圳	公路运输	1280	1280	-	100%	100%	是	-	-	-
<b>酒店管理、餐饮行业:</b>												
深圳市鸿基酒店管理有限公司	控股子公司	深圳	酒店管理	1,000	995	-	95.50%	95.50%	是	954,302.53	-	-
深圳市深运工贸企业有限公司	控股子公司	深圳	贸易、旅店	2,000	1,900	-	95%	95%	是	1,863,032.47	-	-
<b>房地产开发、物业管理行业:</b>												
深圳市鸿基房地产有限公司	控股子公司	深圳	房地产开发	5,000	4,500	-	90%	90%	是	7,049,938.80	-	-
深圳市凯方实业发展有限公司	控股子公司	深圳	物资供销、兴办实业	1,500	1,050	-	70%	70%	是	-	4,500,000.00	10,423,607.28
深圳市凯方房地产开发有限公司	控股子公司	深圳	房地产开发、物业管理	3,000	2,850	-	95%	95%	是	841,689.35	658,310.65	-
深圳市鸿基物业管理有限公司	控股子公司	深圳	物业管理	1,000	800	-	80%	80%	是	2,454,865.72	-	-
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	深圳	房地产开发	3,168	3,009.30	-	94.99%	94.99%	是	484,497.58	1,102,502.42	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	控股子公司	深圳	物业出租及管理	870	826.2	-	94.97%	94.97%	是	404,965.08	33,034.92	-

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质及经营范围	注册资本(万元)	期末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东累计亏损	母公司承担的超额亏损
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	控股子公司	深圳	装饰设计	600	420	-	70%	70%	是	1,773,236.06	26,763.94	-
西安深鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	西安	房地产开发销售	15,000	15,000	-	100%	100%	是	8,069,617.79	-	-
陕西鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	西安	房地产开发销售	5,000	5,000	-	100%	100%	是	-	-	-
安徽鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	池洲	房地产开发销售	10,000	10,000	-	100%	100%	是	-	-	-
<b>物流及运输行业:</b>												
深圳市宝鹏物流有限公司	控股子公司	深圳	物流	100	100	-	100%	100%	是	-	-	-
深圳市鸿基物流有限公司	全资子公司	深圳	物流	11,250	11,822.63	-	100%	100%	是	-	-	-
<b>物流下属公司:</b>												
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	控股子公司	深圳	集装箱运输	500	-	-	90%	90%	是	-	500,000.00	1,310,091.96
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	控股子公司	深圳	货运代理	500	-	-	90%	90%	是	333,295.52	166,704.48	-
<b>运输行业:</b>												
深圳市鸿基锦源运输有限公司	控股子公司	深圳	装卸运输	200	160	-	80%	80%	是	-	400,000.00	940,665.15
深圳市鸿基华辉运输有限公司	控股子公司	深圳	装卸运输	200	160	-	80%	80%	是	648,827.61	-	-
<b>其它:</b>												
香港鸿业发展有限公司	控股子公司	香港	运输、贸易	港币 1,000	港币 950	-	95%	95%	是	233,404.21	304,095.79	-
福建升通网络传媒有限公司	控股子公司	福州	增值电信服务	1,600	1,600	-	100%	100%	是	-	-	-

公司合并范围的控股子公司“深圳市鸿基装饰设计工程有限公司”，其经营期限为 1995 年 1 月 5 日至 2009 年 12 月 31 日，目前公司已停止所有经营业务，正在进行注销清查工作。

2、本公司间接持有福建升通网络传媒有限公司 10%股权目前为其他单位名义持有，本公司通过股权协议实质持有。

3、本公司无同一控制下或非同一控制下企业合并取得的子公司。

4、合并范围发生变更的说明

(1) 持有半数及半数以上表决权比例但未纳入合并范围的公司：

如下公司经本公司董事会决议，处于依法清算阶段，本公司已对该等公司无实质控制权，未纳入财务报表合并范围。

单位：万元 币种：人民币

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
深圳市鸿基广源贸易有限公司	深圳	500	400	80%	-	进出口及代理

(2) 本公司无持有半数及半数以下表决权比例，但纳入合并范围的公司。

5、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

单位：元 币种：人民币

名称	期末净资产	本期净利润
陕西鸿基房地产开发有限公司	50,004,803.08	4,803.08
安徽鸿基房地产开发有限公司	99,683,772.33	-316,227.67
深圳市宝鹏物流有限公司	991,809.70	-8,190.30

(2) 本公司本期持股比例发生变化的合并子公司

单位：元 币种：人民币

名称	股权转让前持股比例	股权转让后持股比例	对公司损益的影响
西安深鸿基房地产开发有限公司	60.00%	100.00%	39,715,187.42

2010年5月31日，公司与深圳市百川盛业投资发展有限公司（以下简称“百川盛业公司”）签署了《股权转让协议》，百川盛业公司将持有的西安深鸿基房地产开发有限公司40%股权，以转让价格为人民币20,594万元转让予公司。股权转让后公司持有西安鸿基地产100%的股权，百川盛业公司不再持有西安鸿基地产股权。

鉴于2010年3月27日，公司与深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆公司”）、百川盛业公司及西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称“新鸿业公司”）共同签署了《股权转让暨债务协议》，公司将持有的新鸿业公司66.50%股权，以转让价格为人民币157,630,416.17元转让予赛德隆公司，同时赛德隆公司将股权转让款的支付义务转移给百川盛业公司，该款项经与公司受让百川盛业公司持有的西安深鸿基地产40%股权的20,594万元的股权款抵销后，公司须向百川盛业公司支付剩余股权转让款为人民币48,309,583.83元，该款项公司于2010年7月31日已全部付清。此股权转让已办理了股权工商变更登记过户手续。

(3) 本期不再纳入合并范围的子公司。

单位：元 币种：人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
西安鸿基运输有限公司	22,108,777.26	389,920.02
西安新鸿业投资发展有限公司	132,808,115.48	-401,600.33
深圳市裕泰出口监管仓有限公司	4,997,402.41	368,260.22
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司	-11,464,622.36	-1,907,117.45
深圳市鸿基外贸报关有限公司	1,175,791.50	-147,099.26
深圳市鸿基皇辉运输有限公司	5,130,390.72	367,437.95

A、2010年3月18日，本公司与深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以下简称“新鸿泰”）、西安市西城出租汽车有限公司（以下简称“西城出租车公司”），签署了《西安鸿基运输有限公司股权转让协议》，协商确定将持有的西安鸿基运输有限公司80%的股权以转让价格为人民币2,240万元转让予西城出租车公司。公司于2010年3月31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。

B、2010年3月27日，公司与深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆公司”）、深圳市百川盛业投资发展有限公司（以下简称“百川盛业公司”）及西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称“新鸿业公司”）四方共同签署了《股权转让暨债务协议》，协商确定公司将持有的新鸿业公司66.50%股权，以转让价格为人民币157,630,416.17元转让予赛德隆公司，同时赛德隆公司将股权转让款的支付义务转移给百川盛业公司，百川盛业公司承诺以其持有的西安深鸿基房地产开发有限公司40%的股权应分得的利润和收益，用来支付其承担的前述股权转让款。新鸿业公司的董事长关振芳同时持有赛德隆公司50%的股权与百川盛业公司33.33%的股权。该款项的收回详见附注四、5（2）。此股权转让已办理了股权工商变更登记过户手续。

C、2010年6月18日，本公司之控股子公司深圳市鸿基物流有限公司(以下简称“鸿基物流公司”)与自然人林钟旭，签署了《深圳市裕泰监管出口仓有限公司、深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司、深圳市鸿基外贸报关有限公司股权转让暨裕泰资产包、金鸿基堆场资产包转让协议》(以下简称“《转让协议》”)，协商确定鸿基物流公司将持有的裕泰监管仓公司70%股权、金鸿基堆场72%股权、外贸报关公司80%股权及裕泰监管仓公司资产包、堆场公司资产包等资产，以转让价格为人民币5,220万元转让予自然人林钟旭。公司于2010年6月30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。

D、2010年8月30日，本公司与自然人邹贵能签署了《深圳市鸿基皇辉运输有限公司股权转让协议》，协商确定将其持有鸿基皇辉运输有限公司80%的股权以转让价格为人民币200万元转让予自然人邹贵能。公司于2010年9月30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。

## 五、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现 金：	1,075,648.44	1.0000	1,075,648.44	840,932.58	1.0000	840,932.58
银行存款：	-	-	697,366,686.87	-	-	279,431,475.06
人民币	695,682,633.80	1.0000	695,682,633.80	277,682,545.71	1.0000	277,682,545.71
港币	1,968,613.18	0.8509	1,675,092.95	1,972,604.97	0.8805	1,736,844.94
美元	1,352.94	6.6227	8,960.12	1,769.78	6.8282	12,084.41



项目	期末数			期初数		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
其他货币资金：	-	-	3,299,336.44	-	-	31,343,628.92
按揭保证金	2,060,371.92	1.0000	2,060,371.92	1,343,628.92	1.0000	1,343,628.92
存单质押	-	1.0000	-	30,000,000.00	1.0000	30,000,000.00
其他	1,238,964.52	1.0000	1,238,964.52	-	1.0000	-
合计	-	-	701,741,671.75	-	-	311,616,036.56

## 2、应收股利

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	4,956,413.98	-	4,956,413.98	-	-	否

## 3、应收账款

### (1) 应收账款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	3,689,513.00	56.45%	1,358,108.60	36.81%
按组合计提坏账准备的应收账款	2,732,884.95	41.81%	807,568.58	29.55%
未逾期款项	1,057,067.90	16.17%	5,285.34	0.50%
已逾期款项	1,675,817.05	25.64%	802,283.24	47.87%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	113,590.23	1.74%	113,590.23	100.00%
合计	6,535,988.18	100.00%	2,279,267.41	34.87%

单位：元 币种：人民币

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,346,393.00	17.49%	1,346,393.00	100.00%
按组合计提坏账准备的应收账款	6,231,534.48	80.97%	731,652.79	11.74%
未逾期款项	5,285,612.18	68.68%	44,293.56	0.84%
已逾期款项	945,922.30	12.29%	687,359.23	72.67%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	118,350.23	1.54%	118,350.23	100.00%
合计	7,696,277.71	100.00%	2,196,396.02	28.54%

应收账款种类的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
未逾期款项	1,057,067.90	0.50%	5,285.34	5,285,612.18	0.84%	44,293.56

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内（含1年）	799,147.35	47.69%	39,957.37	126,319.60	13.35%	38,796.75
1—2年	62,257.00	3.71%	11,177.10	-	-	-
2—3年	-	-	-	73,190.00	7.74%	21,957.00
3—4年	68,000.00	4.06%	34,000.00	146,319.63	15.47%	73,159.82
4—5年	146,319.63	8.73%	117,055.70	233,237.05	24.66%	186,589.64
5年以上	600,093.07	35.81%	600,093.07	366,856.02	38.78%	366,856.02
合计	1,675,817.05	100.00%	802,283.24	945,922.30	100.00%	687,359.23

(2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
自然人	2,343,120.00	11,715.60	0.50%	未逾期，按帐龄计算
深圳昌信实业有限公司	1,346,393.00	1,346,393.00	100.00%	五年以上，无法收回
上海曼高涅进出口公司	113,590.23	113,590.23	100.00%	三至四年，无法收回
合计	3,803,103.23	1,471,698.83		

(3) 本集团无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回的应收账款；无实际核销的应收账款。

(4) 本集团无本报告期通过重组等其他方式收回的应收款项。

(5) 本集团无对持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及其他关联方的应收账款。

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
自然人	非关联方	2,343,120.00	未逾期	35.85%
深圳昌信实业有限公司	非关联方	1,346,393.00	5 年以上	20.60%
深圳招商局海运物流有限公司	非关联方	563,150.00	未逾期	8.62%
自然人	非关联方	492,635.62	1 年以内	7.54%
深圳市锦鸿物流有限公司	非关联方	256,515.00	未逾期	3.92%
合计	-	5,001,813.62	-	76.53%

(7) 本集团无本报告期终止确认的应收款项。

#### 4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	191,134,294.43	87.12%	178,021,264.87	93.14%
按组合计提坏账准备的应收账款	28,247,389.27	12.88%	8,667,622.36	30.68%
未逾期款项	19,036,075.57	8.68%	93,655.87	0.50%
已逾期款项	9,211,313.70	4.20%	8,573,966.49	93.08%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	219,381,683.70	100.00%	186,688,887.23	85.10%

单位：元 币种：人民币

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	290,246,936.81	89.15%	176,268,102.32	60.73%
按组合计提坏账准备的应收账款	35,332,401.76	10.85%	10,307,567.79	29.17%
未逾期款项	22,374,641.49	6.87%	140,850.53	0.63%
已逾期款项	12,957,760.27	3.98%	10,166,717.26	78.46%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	325,579,338.57	100.00%	186,575,670.11	57.31%

其他应收款种类的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
未逾期款项	19,036,075.57	0.50%	93,655.87	22,374,641.49	0.63%	140,850.53

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例	
1年以内（含1年）	27,369.61	0.30%	1,368.47	1,476,717.47	11.40%	69,416.07
1—2年	391,068.15	4.25%	58,660.22	791,910.03	6.11%	111,303.47
2—3年	108,408.52	1.18%	32,522.56	187,603.51	1.45%	51,781.05
3—4年	68,603.51	0.74%	34,301.76	1,091,250.10	8.42%	892,574.99
4—5年	843,752.15	9.16%	675,001.72	1,655,562.40	12.78%	1,387,738.09
5年以上	7,772,111.76	84.37%	7,772,111.76	7,754,716.76	59.85%	7,653,903.59
合计	9,211,313.70	100.00%	8,573,966.49	12,957,760.27	100.00%	10,166,717.26

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	收回原因	确定原坏账准备的依据	收回前累计已计提坏账准备金额	收回原值金额
北京中关村通信网络发展有限公司	债务和解	按帐龄	295,000.00	59,000,000.00
西安创博实业有限公司	由他人代支付	按帐龄	4,890,000.00	16,300,000.00
北京建工集团有限责任公司西安分公司	由他人代支付	按帐龄	3,000,000.00	10,000,000.00
深圳市盐田港国际供应链营运有限公司	已支付	按预计可回收现值	2,450,000.00	5,925,636.11
合计			10,635,000.00	91,225,636.11

本期转回的其他应收款除“深圳市盐田港国际供应链营运有限公司”外，其余均为原值全额收回，原计提的坏帐准备亦全额转回，“北京中关村通信网络发展有限公司”为通过债务担保和解方式收回，具体情况详见附注六、5。

“深圳市盐田港国际供应链营运有限公司”本期收回 5,925,636.11 元，相应转回其原计提坏帐准备 2,450,000.00 元，本期未收回原值 2,000,000.00 元，按可回收现值当期计提坏帐准备 1,600,000.00 元。

## (3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
深圳市海龙王房地产开发有限公司	50,119,685.55	50,119,685.55	100.00%	无法收回
深圳市赛德隆投资发展投资公司	31,388,461.73	25,110,769.38	80.00%	按可回收现值
广州金宇房地产开发公司	25,597,688.50	25,597,688.50	100.00%	无法收回
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	18,588,821.90	100.00%	无法收回
正中置业集团有限公司	15,020,889.67	15,020,889.67	100.00%	无法收回
深圳市瑞赐实业有限公司	5,016,291.90	5,016,291.90	100.00%	无法收回
深圳市冠捷东源投资发展有限公司	4,055,030.00	4,055,030.00	100.00%	无法收回
广东省建设发展公司深圳公司	3,967,642.88	3,967,642.88	100.00%	无法收回
深圳市泉源实业发展有限公司	3,750,000.00	3,750,000.00	100.00%	无法收回
深圳市鸿基广源贸易有限公司	3,260,739.46	3,260,739.46	100.00%	无法收回
北京广电美讯网络科技有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	无法收回
深圳丰华电子有限公司	2,691,859.01	2,691,859.01	100.00%	无法收回
深圳市龙岗爱侨有限公司	2,690,000.00	13,450.00	0.50%	按帐龄
深圳发中实业有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	无法收回
南山统合楼消防工程款	2,401,187.07	2,401,187.07	100.00%	无法收回
玉溪灵照福田服务有限公司	2,200,000.00	2,200,000.00	100.00%	无法收回
深圳市盐田港国际供应链营运有限公司	2,000,000.00	1,600,000.00	80.00%	按可回收现值
深圳市裕泰实业股份有限公司	2,000,000.00	10,000.00	0.50%	按帐龄
坪山镇沙堂村陈屋供销合作社	1,783,463.50	1,783,463.50	100.00%	无法收回
深圳市竣雄投资有限公司	1,530,000.00	1,530,000.00	100.00%	无法收回
龙岗五联村将军帽自然村	1,386,000.00	1,386,000.00	100.00%	无法收回
自然人	1,112,375.26	1,112,375.26	100.00%	无法收回
西安曲江新区财政局暂保押资金专户	1,074,158.00	5,370.79	0.50%	按帐龄
珠海市鑫大生物工程有限公司	1,000,000.00	300,000.00	30.00%	按帐龄
深圳市韬涛投资发展有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00%	无法收回
合计	191,134,294.43	178,021,264.87		

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(5) 期末其他应收款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例	经济内容
深圳市海龙王房地产开发有限公司	非关联方	50,119,685.55	5 年以上	22.85%	①
深圳市赛德隆投资发展投资公司	关联方	31,388,461.73	4-5 年	14.31%	②
广州金宇房地产开发公司	非关联方	25,597,688.50	5 年以上	11.67%	③
深圳桂兴贸易发展公司	非关联方	18,588,821.90	5 年以上	8.47%	④
正中置业集团有限公司	关联方	15,020,889.67	5 年以上	6.85%	⑤
合计		140,715,547.35		64.13%	

金额较大的其他应收款的性质或内容：

①深圳市海龙王房地产开发有限公司款项：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。

②深圳市赛德隆投资发展有限公司款项：系本公司与其以前年度合作开发房地产项目时发生的资金往来款项。

③广州金宇房地产开发公司款项：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。

④深圳桂兴贸易发展公司款项：系 2002 至 2003 年度期间，本公司为其代垫付的款项，帐龄为五年以上，已超过诉讼时效。

⑤正中置业集团有限公司系本公司原第三大股东深圳市正中投资发展有限公司之控股企业，该款项系本公司与其合作开发房地产项目（附注六.5）应收款项。

(8) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
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%股权及原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	31,388,461.73	14.31%
正中置业集团有限公司	本公司原第三大股东深圳市正中投资发展有限公司之控股企业	15,020,889.67	6.85%
深圳市鸿基广源贸易有限公司	已进行清算程序的子公司	3,260,739.46	1.49%
深圳市泉源实业发展有限公司	子公司深圳市凯方实业发展有限公司之联营企业	3,750,000.00	1.71%
合计		53,420,090.86	24.36%

(9) 本集团无本报告期终止确认的其他应收款项。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	26,245,054.99	85.91%	45,138,938.32	90.26%
1 至 2 年	4,005,768.86	13.11%	2,000,000.00	4.00%
2 至 3 年	-	-	569,590.04	1.14%
3 年以上	299,590.04	0.98%	2,300,000.00	4.60%
合计	30,550,413.89	100.00%	50,008,528.36	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
中建四局第一建筑工程有限公司	非关联方	20,000,000.00	1 年以内	西安紫韵二期工程预付款



单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
西安怡合装饰有限责任公司	非关联方	2,000,000.00	1-2 年	西安紫韵二期铝合金门窗备料款
上海三菱电梯有限公司	非关联方	1,498,680.00	1 年以内	西安紫韵电梯设备及安装预付款
西安航达幕墙工程有限公司	非关联方	1,488,579.66	1-2 年	西安紫韵一期铝合金门窗备料款
深圳市贝德曼装饰设计工程有限公司	非关联方	1,220,330.00	1 年以内	西安紫韵一期高层大堂装修工程预付款
合计		26,207,589.66		

(3) 期末预付款项中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及其他关联方的款项。

## 6、存货

### (1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	15,195.00	-	15,195.00
库存商品	35,652,728.86	630,786.93	35,021,941.93
在建开发成本①	607,025,100.01	3,847,089.00	603,178,011.01
其中：利息资本化	12,888,150.00	-	12,888,150.00
合计	642,693,023.87	4,477,875.93	638,215,147.94

单位：元 币种：人民币

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,855,887.93	-	2,855,887.93
低值易耗品	15,195.00	-	15,195.00
库存商品	48,190,097.99	630,786.93	47,559,311.06
在建开发成本①	1,215,920,885.40	3,847,089.00	1,212,073,796.40

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
其中：利息资本化	21,163,176.93	-	21,163,176.93
合计	1,266,982,066.32	4,477,875.93	1,262,504,190.39

本期在建开发成本较上期减少了 5,924 万元，主要是本期出售子公司西安新鸿业投资发展有限公司的在建开发成本“西安鸿基新城”项目转出 5,606 万元。

①在建开发成本

单位：元 币种：人民币

项目名称	2010-12-31		2009-12-31		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	-
西安鸿基新城	-	-	560,572,458.16	-	2007 年	2012 年	700,000 万元
西安鸿基紫韵	601,698,739.01	-	649,195,231.24	-	2007 年	2010 年	140,000 万元
其他	1,479,272.00	-	2,306,107.00	-	-	-	-
合计	607,025,100.01	3,847,089.00	1,215,920,885.40	3,847,089.00	-	-	-

(2) 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
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

库存积压过期商品按预计的可回收金额与账面价值的差额计提存货跌价准备；在建开发成本中的农贸市场项目多年前已停工，全额计提存货跌价准备。

(3) 所有权受限的存货:

截止 2010 年 12 月 31 日, 本公司用于银行贷款抵押的存货系在建开发成本中的西安鸿基紫韵, 金额为 601,698,739.01 元。

7、可供出售金融资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
可供出售权益工具	41,578,330.24	39,034,475.45

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。

本期新增的可供出售金融资产为原长期股权投资核算的“四川东泰产业(控股)股份有限公司”(中润投资)、“同人华塑股份有限公司”(S\*ST 华塑), 转入可供出售金融资产核算。

## 8、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
<b>一、联营企业</b>										
深圳市深威驳运有限公司	权益法	5,400,000.00	6,581,934.09	30,384.57	6,612,318.66	45%	45%	-	-	-
深圳市雅喆电梯有限公司	权益法	600,000.00	594,481.12	-25,292.26	569,188.86	40%	40%	-	-	-
深圳市泉源实业发展有限公司	权益法	23,000,000.00	15,004,826.06	-640,567.88	14,364,258.18	50%	50%	10,733,989.28	3,231,576.25	-
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	权益法	17,000,000.00	29,895,509.17	4,866,539.30	34,762,048.47	30%	30%	-	-	-
福建东南广播电视网络有限公司	权益法	75,290,750.00	-	51,492,216.08	51,492,216.08	38.69%	38.69%	-	-	-
小计		121,290,750.00	52,076,750.44	55,723,279.81	107,800,030.25	-	-	10,733,989.28	3,231,576.25	
<b>二、其他长期股权投资</b>										
三九胃泰股份有限公司	成本法	832,000.00	832,000.00	-	832,000.00	-	-	832,000.00	-	-
同人华塑股份有限公司	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	-1,500,000.00	-	-	-	-	-	-
四川通产物业股份有限公司	成本法	500,000.00	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	成本法	8,724,000.00	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	成本法	3,172,173.65	3,172,173.65	-3,172,173.65	-	-	-	-	-	-
深运工贸翠苑旅店	成本法	500,000.00	785,377.30	-	785,377.30	-	-	785,377.30	-	-
小计		15,228,173.65	15,513,550.95	-4,672,173.65	10,841,377.30	-	-	10,841,377.30	-	-
合计		136,518,923.65	67,590,301.39	51,051,106.16	118,641,407.55	-	-	21,575,366.58	3,231,576.25	-

## 9、对联营企业投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	本企业 持股比例	本企业在被投资单位 表决权比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
深圳市深威驳运有限公司	45%	45%	14,854,223.83	160,182.37	14,694,041.46	11,775,316.00	67,521.27
深圳市雅喆电梯有限公司	40%	40%	1,645,976.48	223,004.35	1,422,972.13	4,002,581.91	80,682.49
深圳市泉源实业发展有限公司	50%	50%	13,136,939.42	5,876,401.62	7,260,537.80	-	-781,880.44
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	30%	30%	167,679,012.72	61,011,013.82	106,667,998.90	47,194,075.50	12,543,152.53
福建东南广播电视网络有限公司	38.69%	38.69%	160,925,595.88	95,154,471.88	65,771,124.00	44,100,774.48	-17,759,307.99

2010年本公司、深圳市东鸿信投资发展有限公司（以下简称“东鸿信公司”）、深圳市鸿泰集团股份有限公司（以下简称“鸿泰集团”）签订债务担保和解协议，约定以鸿泰集团持有的福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）20.18%股权代东鸿信公司履行5900万元的担保责任。协议生效后，本公司持有“东南网络”的股权由原18.51%增加到38.69%。已办理了股权工商变更登记过户手续。交易详情见附注六、5。

2010年度，福建东南广播电视网络有限公司的经营情况较上年有了较大改善，且其股权结构也发生较大变化，同时公司的资本金得到充实，其持续经营能力亦得到加强。

## 10、投资性房地产

### (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值	680,382,199.25	38,974,364.80	114,237,944.05	605,118,620.00
1.房屋、建筑物	680,382,199.25	38,974,364.80	114,237,944.05	605,118,620.00
2.土地使用权	-	-	-	-
二、累计折旧和累计摊销	111,757,793.78	16,873,367.66	3,884,827.63	124,746,333.81
1.房屋、建筑物	111,757,793.78	16,873,367.66	3,884,827.63	124,746,333.81
2.土地使用权	-	-	-	-
三、投资性房地产账面净值	568,624,405.47	22,100,997.14	110,353,116.42	480,372,286.19
1.房屋、建筑物	568,624,405.47	22,100,997.14	110,353,116.42	480,372,286.19
2.土地使用权	-	-	-	-
四、投资性房地产减值准备	21,480,000.00	-	-	21,480,000.00
1.房屋、建筑物	21,480,000.00	-	-	21,480,000.00
2.土地使用权	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值	547,144,405.47	22,100,997.14	110,353,116.42	458,892,286.19
1.房屋、建筑物	547,144,405.47	22,100,997.14	110,353,116.42	458,892,286.19
2.土地使用权	-	-	-	-

投资性房地产本期计提折旧 16,873,367.66 元，本期未出现计提投资性房地产减值准备情况。

### (2) 所有权受限的投资性房地产

截止 2010 年 12 月 31 日，本集团用于银行贷款抵押的投资性房地产原值为 127,282,904.30 元，净值为 94,442,185.52 元。

## 11、固定资产

### (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>一、账面原值合计：</b>	<b>344,049,625.79</b>	<b>10,230,272.69</b>	<b>147,672,298.71</b>	<b>206,607,599.77</b>
其中：房屋及建筑物	219,119,156.00	6,500,000.00	102,793,294.42	122,825,861.58
机器设备	12,982,589.16	-	12,050,976.66	931,612.50
运输工具	83,082,829.21	2,899,021.89	23,065,236.75	62,916,614.35
电子及其他设备	28,865,051.42	831,250.80	9,762,790.88	19,933,511.34
固定资产装修	-	-	-	-
<b>二、累计折旧合计：</b>	<b>125,811,590.00</b>	<b>19,630,664.46</b>	<b>58,120,111.19</b>	<b>87,322,143.27</b>
其中：房屋及建筑物	67,932,940.14	5,290,341.13	31,017,935.41	42,205,345.86
机器设备	7,205,234.12	485,553.05	6,999,503.96	691,283.21
运输工具	36,244,703.52	12,216,093.10	13,429,394.42	35,031,402.20
电子及其他设备	14,428,712.22	1,638,677.18	6,673,277.40	9,394,112.00
固定资产装修	-	-	-	-
<b>三、固定资产账面净值合计：</b>	<b>218,238,035.79</b>	<b>-9,400,391.77</b>	<b>89,552,187.52</b>	<b>119,285,456.50</b>
其中：房屋及建筑物	151,186,215.86	1,209,658.87	71,775,359.01	80,620,515.72
机器设备	5,777,355.04	-485,553.05	5,051,472.70	240,329.29
运输工具	46,838,125.69	-9,317,071.21	9,635,842.33	27,885,212.15
电子及其他设备	14,436,339.20	-807,426.38	3,089,513.48	10,539,399.34
固定资产装修	-	-	-	-
<b>四、减值准备合计：</b>	<b>14,962,230.93</b>	-	<b>587,936.00</b>	<b>14,374,294.93</b>
其中：房屋及建筑物	6,100,000.00	-	-	6,100,000.00
机器设备	-	-	-	-
运输工具	862,230.93	-	587,936.00	274,294.93
电子及其他设备	8,000,000.00	-	-	8,000,000.00
固定资产装修	-	-	-	-

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>五、固定资产账面价值合计：</b>	<b>203,275,804.86</b>	<b>-9,400,391.77</b>	<b>88,964,251.52</b>	<b>104,911,161.57</b>
其中：房屋及建筑物	145,086,215.86	1,209,658.87	71,775,359.01	74,520,515.72
机器设备	5,777,355.04	-485,553.05	5,051,472.70	240,329.29
运输工具	45,975,894.76	-9,317,071.21	9,047,906.33	27,610,917.22
电子及其他设备	6,436,339.20	-807,426.38	3,089,513.48	2,539,399.34
固定资产装修	-	-	-	-

固定资产本期计提折旧 19,630,664.46 元，本期无在建工程转入固定资产的情况。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值
电子及其他设备	13,047,861.00	4,495,366.09	8,000,000.00	552,494.91

以上闲置的固定资产为子公司福建升通公司设备资产，长期闲置。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

本集团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；本期深圳市鸿基物流有限公司在出售“深圳市裕泰监管出口仓有限公司、深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司、深圳市鸿基外贸报关有限公司股权转让暨裕泰资产包、金鸿基堆场资产包”时出售了该房产原值 101,698,960.49 元，净值 73,326,360.76 元。截止 2010 年 12 月 31 日该等房屋建筑物期末原值为 12,490,940.77 元，净值为 8,535,476.19 元。

(4) 所有权受限的固定资产

截止 2010 年 12 月 31 日，本集团用于银行贷款抵押的房屋建筑物原值为 24,019,072.95 元，净值为 13,687,882.89 元。



## 12、在建工程

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
北山大道综合用地	130,000.00	130,000.00	-	130,000.00	-	130,000.00
23号地二期仓库	35,800.00	35,800.00	-	35,800.00	-	35,800.00
合计	165,800.00	165,800.00	-	165,800.00	-	165,800.00

北山大道综合用地和23号地二期仓库工程长期停工，上期已全额计提减值准备。

## 13、无形资产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>一、账面原值合计</b>	<b>207,969,358.19</b>	<b>15,820,526.98</b>	<b>68,820,807.06</b>	<b>154,969,078.11</b>
土地使用权	41,769,210.29	15,797,526.98	20,396,807.06	37,169,930.21
出租汽车营运车牌	165,621,847.90	-	48,330,000.00	117,291,847.90
其他	578,300.00	23,000.00	94,000.00	507,300.00
<b>二、累计摊销合计</b>	<b>51,220,044.87</b>	<b>8,216,880.89</b>	<b>17,053,397.49</b>	<b>42,383,528.27</b>
土地使用权	10,170,924.07	1,542,825.72	4,599,280.08	7,114,469.71
出租汽车营运车牌	40,594,966.79	6,625,256.70	12,425,951.05	34,794,272.44
其他	454,154.01	48,798.47	28,166.36	474,786.12
<b>三、无形资产账面净值合计</b>	<b>156,749,313.32</b>	<b>7,603,646.09</b>	<b>51,767,409.57</b>	<b>112,585,549.84</b>
土地使用权	31,598,286.22	14,254,701.26	15,797,526.98	30,055,460.50
出租汽车营运车牌	125,026,881.11	-6,625,256.70	35,904,048.95	82,497,575.46
其他	124,145.99	-25,798.47	65,833.64	32,513.88
<b>四、减值准备合计</b>	-	-	-	-
土地使用权	-	-	-	-
出租汽车营运车牌	-	-	-	-
其他	-	-	-	-

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
<b>无形资产账面价值合计</b>	<b>156,749,313.32</b>	<b>7,603,646.09</b>	<b>51,767,409.57</b>	<b>112,585,549.84</b>
土地使用权	31,598,286.22	14,254,701.26	15,797,526.98	30,055,460.50
出租汽车营运车牌	125,026,881.11	-6,625,256.70	35,904,048.95	82,497,575.46
其他	124,145.99	-25,798.47	65,833.64	32,513.88

无形资产本期摊销额为 8,216,880.89 元。

本期出租汽车营运车牌原值与累计摊销的减少为本期资产负债表不纳入合并范围内的子公司西安鸿基运输有限公司的出租汽车经营权。本期其他无形资产原值和累计摊销减少是转销上期已摊销完的无形资产。

截止 2010 年 12 月 31 日，本集团以自有出租汽车营运车牌中 169 个车牌用于银行贷款质押，该无形资产原值为人民币 39,034,228.90 元，净值为人民币 26,203,916.40 元。

#### 14、商誉

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
收购物流及金鸿基形成的商誉	33,645,531.86	-	1,807,170.93	31,838,360.93	31,838,360.93

原对物流公司及其子公司金鸿基集装箱堆场有限公司计提的商誉，提取减值准备的原因是本公司拟处置物流公司，按预计处置能收回的现金与投资成本进行比较测试，对该商誉提取减值准备。本期减少的商誉为出售金鸿基集装箱堆场有限公司所致。

#### 15、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
租入固定资产改良支出	2,939,544.22	9,449,208.13	3,760,648.80	418,270.56	8,209,832.99	出售子公司减少
其他	737,755.10	-	177,781.56	338,742.08	221,231.46	出售子公司减少
合计	3,677,299.32	9,449,208.13	3,938,430.36	757,012.64	8,431,064.45	

增加的租入固定资产改良支出，为子公司迅达运输本期对租入办公楼装修转入，及子公司深运工贸本期对租入经营场所装修转入。

## 16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	41,484,641.17	24,000,405.08
可抵扣亏损	7,341,720.87	36,400,033.21
小 计	48,826,362.04	60,400,438.29
<b>递延所得税负债：</b>		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	9,153,618.90	8,161,169.27
小 计	9,153,618.90	8,161,169.27

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	15,484,235.61	14,564,795.69
可抵扣亏损	47,757,770.48	44,187,454.86
合计	63,242,006.09	58,752,250.55

可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损系本公司之子公司发生，该等子公司连续亏损且未来经营前景不明，其未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数
2011 年	28,836,281.96	30,277,488.13

年份	期末数	期初数
2012年	26,835,058.64	28,714,348.66
2013年	86,490,237.02	93,357,342.96
2014年	11,538,965.83	24,400,639.68
2015年	37,330,538.45	-
合计	191,031,081.90	176,749,819.43

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
<b>可抵扣差异项目</b>	
资产减值准备	165,938,564.67
可抵扣亏损	29,366,883.48
小计	195,305,448.15
<b>应纳税差异项目</b>	-
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	38,140,078.74
小计	38,140,078.74

17、资产减值准备明细

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	188,772,066.13	12,046,079.69	10,635,000.00	1,214,991.18	188,968,154.64
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	21,515,963.98	3,231,576.25	-	3,172,173.65	21,575,366.58
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	14,962,230.93	-	-	587,936.00	14,374,294.93

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
六、在建工程减值准备	165,800.00	-	-	-	165,800.00
七、商誉减值准备	33,645,531.86	-	-	1,807,170.93	31,838,360.93
合计	285,019,468.83	15,277,655.94	10,635,000.00	6,782,271.76	282,879,853.01

本期坏帐准备转销中的 1,214,991.18 元，为本期出售子公司原所计提的坏帐准备转出。

## 18、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
原制度下长期股权投资差额转入	-	1,849,717.20

其他非流动资产为原制度下长期股权投资差额转入，按原剩余摊销期限逐年分摊，本期减少的其他非流动资产为出售西安新鸿业投资发展有限公司所致。

## 19、短期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	75,000,000.00	74,100,000.00
抵押借款	-	255,300,000.00
保证借款	-	-
以上两种或两种以上条件取得的借款	-	25,000,000.00
合计	75,000,000.00	354,400,000.00

以上质押借款以本集团持有的自有出租汽车营运车牌中作为质押。截止 2010 年 12 月 31 日本集团无已到期未偿还的短期借款。

## 20、应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
应付及暂估工程款	91,911,934.04	90,788,711.85

项目	期末数	期初数
应付采购款	118,602.37	3,153,967.22
其他	271,405.48	3,718,527.83
合计	92,301,941.89	97,661,206.90

期末应付账款余额中，无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的款项。

## 21、预收款项

### (1) 预收款项明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
西安鸿基紫韵预收楼款	668,216,648.00	415,494,220.00
西安鸿基新城预收楼款	-	276,449,137.00
其他预收楼款及订金	7,754,203.00	-
预收出租车管理费	-	3,006,689.22
预收物业管理费	1,042,649.50	-
预收合作开发保证金	42,500,000.00	-
其他	3,101,826.58	1,841,714.75
合计	722,615,327.08	696,791,760.97

预收的合作开发款为本公司与深圳市永浩房地产开发有限公司（以下称：永浩公司）共同成立联营公司“深圳市颂德房地产开发有限公司”，根据合作协议，本公司持股 49%，联营公司成立后由永浩公司负责具体经营管理，永浩公司需先行支付本公司项目开发保证金 4250 万元。深圳市颂德房地产开发有限公司已于 2011 年 1 月 20 日正式成立。

(2) 期末预收款项余额中，无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及关联方的款项。

## 22、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	16,830,606.57	79,784,453.52	90,087,831.47	6,527,228.62

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
二、职工福利费	-	5,440,793.92	5,440,793.92	-
三、社会保险费	199,712.80	13,630,945.37	13,830,658.17	-
其中：1.医疗保险费	101,955.32	2,427,889.61	2,529,844.93	-
2.基本养老保险费	88,502.53	10,398,977.73	10,487,480.26	-
3.失业保险费	3,105.01	258,378.51	261,483.52	-
4.工伤保险费	3,683.52	208,629.08	212,312.60	-
5.生育保险费	2,466.42	337,070.44	339,536.86	-
四、住房公积金	41,080.00	820,887.08	861,967.08	-
五、工会经费和职工教育经费	720,759.90	249,289.33	970,049.23	-
六、因解除劳动关系给予的补偿	136,313.95	2,379,355.81	649,127.18	1,866,542.58
七、其他	2,331,020.74	96,421.88	2,427,442.62	-
合计	20,259,493.96	102,402,146.91	114,267,869.67	8,393,771.20

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

### 23、应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
增值税	-8,855.64	-2,655,537.19
营业税	-14,230,332.66	-6,615,695.92
企业所得税	19,372,618.10	4,619,401.60
土地增值税	57,961,454.62	28,767,851.47
城市维护建设税	-1,469,095.66	-1,172,348.36
其他税费	1,558,845.42	1,194,019.97
个人所得税	17,706.50	211,171.53
合计	63,202,340.68	24,348,863.10

本公司开发的西安紫韵项目，本期预收售房款及销售收入的确认，使本期预缴及应缴营业税、所得税、土地增值税较上期大幅增加。

## 24、应付利息

单位：元 币种：人民币

项 目	期末数	期初数
短期借款应付利息	440,097.43	960,933.70

## 25、应付股利

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
原募集法人股东未领取的股利	1,786,039.81	1,786,039.81

## 26、其他应付款

### (1) 其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
往来款	20,636,946.05	60,696,764.73
押金及保证金	39,744,286.68	31,880,444.96
预提税费	10,380,270.47	10,380,270.47
购房意向金	6,751,884.00	9,890,679.73
代收代付款	16,158,435.83	30,795,707.55
代收出租司机月杂费	12,785,245.93	-
收回代持股款项	46,909,101.14	-
维修基金	12,988,384.90	-
其他	1,959,845.94	21,219,231.32
合计	168,314,400.94	164,863,098.76

“收回代持股款项”为公司收到深圳市龙岗爱侨实业有限公司退回属于公司权益的原代持法人股出售款项，详情见附注十、2。

(2) 期末其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 本公司本期无账龄超过 1 年的大额其他应付款。



## 27、1年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1年内到期的长期借款	-	30,000,000.00

期初1年内到期的长期借款是本公司向中国建设银行深圳市分行布吉支行的借款，该笔借款的期限为2008年1月16日至2010年1月15日，该笔借款已于本期归还。

## 28、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	221,500,000.00	120,000,000.00
保证借款	-	-
以上两种或两种以上条件取得的借款	-	220,000,000.00
合计	221,500,000.00	340,000,000.00

### (2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
建行西安高新技术产业开发区支行	2010.03.10	2013.02.09	RMB	5.94%	-	75,000,000.00	-	-
交通银行深圳八卦岭支行	2010.02.03	2012.02.03	RMB	5.60%	-	36,500,000.00	-	-
上海浦发银行深圳分行	2010.08.25	2012.08.15	RMB	5.67%	-	30,000,000.00	-	-
上海浦发银行深圳分行	2010.08.25	2012.08.25	RMB	5.67%	-	30,000,000.00	-	-
建行西安高新技术产业开发区支行	2009.08.28	2012.08.27	RMB	5.94%	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00
合计						201,500,000.00		30,000,000.00

## 29、长期应付款

长期应付款期末余额人民币 62,000,000.00 元，系子公司迅达运输公司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司机。

## 30、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额	期初余额
出租汽车承包租金	-	12,765,165.15

期初其他非流动负债系本期已出售子公司西安鸿基运输有限公司按出租车合同规定向承包出租车司机收取的承包租赁金。

## 31、股本

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减(+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	469,593,364.00	-	-	-	-	-	469,593,364.00

## 32、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	292,623,699.06	-	168,656,473.39	123,967,225.67
新准则前资本公积转入	176,817,628.11	-	-	176,817,628.11
可供出售金融资产公允价值变动	28,935,054.68	51,405.16	-	28,986,459.84
其他	231,821.14	-	-	231,821.14
其他资本公积	-	-	-	-
合计	498,608,202.99	51,405.16	168,656,473.39	330,003,134.76

本期股本溢价的减少为购买子公司西安新鸿基房地产开发有限公司 40%股权的成本与购买日取得的帐面净资产份额之间的差额。

### 33、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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

### 34、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	-278,684,580.54	-
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	-278,684,580.54	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	96,586,077.75	-
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	-182,098,502.79	-

### 35、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	704,329,327.65	630,033,564.42
其他业务收入	72,882,378.30	66,684,695.16
营业成本	457,897,991.87	465,745,745.11

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理	614,585,033.14	352,816,881.35	453,697,306.00	312,591,629.11
出租车运输	72,423,115.91	34,006,101.48	96,777,788.49	48,280,579.28
酒店及餐饮	28,523,665.60	18,218,857.79	49,740,533.33	31,848,087.53
物流及运输	51,717,619.20	38,635,714.20	106,682,251.76	77,149,523.46
其他	12,887,852.10	13,070,668.35	225,000.00	646,446.90
业务间抵销	-2,925,580.00	1,149,768.70	-10,404,620.00	-4,770,521.17
合计	777,211,705.95	457,897,991.87	696,718,259.58	465,745,745.11

## (3) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东地区	233,276,275.60	148,612,882.24	636,174,836.52	430,909,425.18
湖南地区	-	-	20,135,966.93	10,942,657.89
西安地区	531,047,578.25	296,214,441.28	40,182,456.13	23,247,215.14
其他	12,887,852.10	13,070,668.35	225,000.00	646,446.90
合计	777,211,705.95	457,897,991.87	696,718,259.58	465,745,745.11

## (4) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
自然人（购房款）	13,963,195.00	1.80%
自然人（购房款）	12,926,422.00	1.66%
自然人（购房款）	10,810,698.00	1.39%

单位名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
自然人（购房款）	7,547,854.00	0.97%
自然人（购房款）	7,229,444.00	0.93%
合计	52,477,613.00	6.75%

### 36、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	35,760,614.40	33,305,316.06
城市维护建设税	2,045,659.10	554,296.73
教育费附加	1,089,388.50	1,027,911.35
土地增值税	39,814,275.95	31,534,955.86
其他	944,434.77	372,505.48
合计	79,654,372.72	66,794,985.48

### 37、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资性薪酬	1,079,895.58	3,547,470.13
职工福利费	353,927.41	1,075,581.93
社会保险费	22,663.12	80,005.35
折旧费	183,337.43	449,285.81
长期待摊费用摊销	1,229,502.99	3,653,961.88
产权登记费	149,108.75	-
办公费	825,689.83	1,968,413.65
业务招待费	64,841.00	-
差旅费	116,696.00	219,661.80
租赁费	2,028,266.15	4,867,838.76

项目	本期发生额	上期发生额
零星工程支出	280,112.00	451,829.15
广告宣传费	6,140,247.88	10,371,219.72
咨询服务费	105,717.00	-
销售代理费	8,814,187.00	10,989,598.94
展览费	-	916,354.50
其他	94,482.20	3,029,066.82
合计	21,488,674.34	41,620,288.44

### 38、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资性薪酬	39,576,959.57	43,981,743.24
职工福利费	5,602,603.62	3,524,683.56
社会保险费	8,903,436.23	9,647,890.51
工会及职工教育经费	249,289.33	680,706.10
折旧费	6,451,038.70	8,107,965.20
无形资产摊销	1,591,624.19	1,619,472.98
长期待摊费用摊销	1,881,431.69	1,748,077.69
办公费	10,214,543.00	14,111,070.88
水电费	2,567,415.92	2,262,679.17
业务招待费	5,020,444.74	8,828,595.51
租赁费	4,173,746.77	2,532,538.63
差旅费	1,771,076.27	3,002,716.94
税费	10,785,079.37	9,008,179.50
物业管理费	438,061.71	155,249.02
汽车费用	1,068,201.97	1,502,633.85
中介及咨询设计费	2,851,183.02	8,649,322.30

项目	本期发生额	上期发生额
劳动保护费	2,102,832.17	2,687,221.72
环卫绿化费	535,297.81	598,031.40
其他	7,335,969.43	6,965,290.76
合计	113,120,235.51	129,614,068.96

### 39、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	25,896,515.44	30,815,659.33
利息收入	-3,366,951.55	-843,306.27
汇兑损失	72,377.34	45,144.86
汇兑收益	-	-43,493.04
银行手续费	592,738.55	9,044,085.73
合计	23,194,679.78	39,018,090.61

### 40、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	8,645.62	854,697.23
权益法核算的长期股权投资收益	-3,276,720.19	2,025,928.12
其中：深圳市深威驳运有限公司	30,384.57	18,497.95
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	4,866,539.30	3,502,316.98
福建东南广播电视网络有限公司	-7,507,783.92	-
其他	-665,860.14	-1,494,886.81
处置长期股权投资产生的投资收益	79,373,850.19	43,104,415.44
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	664,077.50	25,233,786.41
其他非流动资产摊销（原制度下长期股权投资差额摊销）	-189,534.44	-1,148,505.30
合计	76,580,318.68	70,070,321.90

本公司向该等公司取回投资收益不存在重大限制。

#### 41、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,411,079.69	-82,517,681.98
二、长期股权投资减值损失	3,231,576.25	7,502,413.03
三、固定资产减值损失	-	48,801.60
四、在建工程资产减值损失	-	165,800.00
五、商誉减值损失	-	31,838,360.93
合计	4,642,655.94	-42,962,306.42

#### 42、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	9,806,459.05	450.00	9,806,459.05
其中：固定资产处置利得	9,806,459.05	450.00	9,806,459.05
罚款收入	30,379.00	7,519.00	30,379.00
无需支付款项	1,103,598.85	-	1,103,598.85
其他	409,718.20	331,044.71	409,718.20
非货币性资产交换收益	-	13,674,971.07	-
合计	11,350,155.10	14,013,984.78	11,350,155.10

#### 43、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	26,452,538.48	546,937.96	26,452,538.48
其中：固定资产处置损失	26,452,538.48	546,937.96	26,452,538.48



项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失	300,220.19	-	300,220.19
对外捐赠	311,000.00	105,880.00	311,000.00
违约金支出	7,662,415.80	-	7,662,415.80
罚款及滞纳金支出	835,887.15	9,996,550.68	835,887.15
其他	1,246,988.03	3,476,011.49	1,246,988.03
合计	36,809,049.65	14,125,380.13	36,809,049.65

#### 44、所得税费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	35,265,519.44	15,168,012.84
递延所得税调整	682,230.06	1,457,612.79
合计	35,947,749.50	16,625,625.63

#### 45、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	96,586,077.75	64,356,382.89
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F	61,796,077.10	144,142,175.79
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	$P0'=P0-F$	34,790,000.66	-79,785,792.90
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V	-	-
归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。	$P1=P0+V$	96,586,077.75	64,356,382.89
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	V'	-	-
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整	$P1'=P0'+V'$	34,790,000.66	-79,785,792.90
期初股份总数	S0	469,593,364.00	469,593,364.00

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1	-	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si	-	-
报告期因回购等减少股份数	Sj	-	-
报告期缩股数	Sk	-	-
报告期月份数	M0	12.00	12.00
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi	-	-
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj	-	-
发行在外的普通股加权平均数	$S=S0+S1+Si \times Mi \div M0-Sj \times Mj \div M0-Sk$	469,593,364.00	469,593,364.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1	-	-
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	$X2=S+X1$	469,593,364.00	469,593,364.00
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数		-	-
认权证/股份期权行权而增加的普通股加权数		-	-
回购承诺履行而增加的普通股加权数		-	-
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0=P0 \div S$	0.21	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0'=P0' \div S$	0.07	-0.17
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1 \div X2$	0.21	0.14
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1'=P1' \div X2$	0.07	-0.17

#### 46、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

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	1,043,854.79	37,096,223.95
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	992,449.63	4,212,369.27
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	51,405.16	13,139,854.68
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	-	-

项目	本期发生额	上期发生额
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	-	-
3.现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	-	-
4.外币财务报表折算差额	-	-
5.在合并报表中冲减的购买子公司少数股权的成本与购买日取得的帐面净资产份额之间的差额	-168,656,473.39	-
合计	-168,605,068.23	13,139,854.68

#### 47、现金流量表项目注释

##### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
本期收回上期其他应收款项	141,251,762.01
银行存款利息收入	2,701,835.66
合计	143,953,597.67

##### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
本期支付上期其他应付款项	59,967,680.91
办公费用、差旅费用等日常支付	30,157,556.30
广告宣传等中介支出	17,805,617.90
合计	107,930,855.11

##### (3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
资金占用费	7,806,958.90

#### 48、现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	92,386,770.42	50,220,688.32
加：资产减值准备	4,642,655.94	-42,962,306.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	36,504,032.12	41,312,223.97
无形资产摊销	8,216,880.89	10,644,615.50
长期待摊费用摊销	3,938,430.36	5,781,996.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	15,992,511.80	504,198.86
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	653,567.63	60,189.50
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	20,492,844.11	39,860,487.15
投资损失（收益以“-”号填列）	-76,580,318.68	-70,070,321.90
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	11,574,076.25	1,457,612.79
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	992,449.63	-4,212,369.27
存货的减少（增加以“-”号填列）	71,471,584.29	-292,943,453.47
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	216,383,299.16	15,959,623.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	130,589,518.37	463,315,104.96
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	537,258,302.29	218,928,290.21
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	698,442,335.31	280,272,407.64

补充资料	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	280,272,407.64	101,934,788.72
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	418,169,927.67	178,337,618.92

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	356,940,000.00	-
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	356,940,000.00	-
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	-	-
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	356,940,000.00	-
4. 取得子公司的净资产	244,208,816.53	-
流动资产	1,253,679,701.23	-
非流动资产	479,779.86	-
流动负债	884,950,664.56	-
非流动负债	125,000,000.00	-
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	186,195,369.94	50,150,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	186,195,369.94	50,150,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	6,472,800.43	-
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	179,722,569.51	-
4. 处置子公司的净资产	154,755,855.01	10,107,020.39
流动资产	816,266,185.29	7,924,571.99
非流动资产	63,172,093.71	44,158,081.29
流动负债	541,723,143.09	19,176,343.83
非流动负债	182,959,280.90	22,799,289.06

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金		
其中：库存现金	1,075,648.44	840,932.58
可随时用于支付的银行存款	697,366,686.87	279,431,475.06
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	698,442,335.31	280,272,407.64

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

## 六、关联方及关联交易

### 1、本企业的大股东情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	注册资本(万元)	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	组织机构代码
中国宝安集团控股有限公司	第一大股东	有限责任公司	深圳	钟征宇	科技项目投资及开发等	2000	19.80	19.80	22056854-6
深圳市东鸿信投资发展有限公司	第二大股东	有限责任公司	深圳	颜金辉	投资兴办实业	1000	14.89	14.89	71522062-1

### 2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及经营范围	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
深圳市迅达汽车运输企业公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	高文清	小汽车出租、运输	1280	100	100	19217424-X
深圳市鸿基酒店管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	颜金辉	酒店管理	1000	100	100	72472327-1
深圳市深运工贸企业有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	颜金辉	贸易、旅店	2000	95	95	19217239-1
深圳市鸿基房地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	罗伟光	房地产开发	5000	90	90	19245882-4
深圳市凯方实业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	邱瑞亨	物资供销、兴办实业	1500	70	70	19238441-5
深圳市凯方房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	关振芳	房地产开发、物业管理	3000	95	95	72854727-9
深圳市鸿基物业管理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	关汉雄	物业管理	1000	80	80	27933402-3

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质及 经营范围	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	周非	房地产开发	3168	94.9905	94.9905	27952356-1
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	关汉雄	物业出租及管理	870	94.97	94.97	19247875-3
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	陈坤江	装饰设计	600	70	70	19230483-3
西安深鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安	邱圣凯	房地产开发销售	15000	100	100	7502164-1
陕西鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	西安	邱圣凯	房地产开发销售、 物业管理	5000	100	100	55230683-3
安徽鸿基房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	池洲	周非	房地产开发销售	10000	100	100	56068089-2
深圳市宝鹏物流有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	陈汉忠	物流	100	100	100	55866507-9
深圳市鸿基物流有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	颜金辉	物流	11250	100	100	73881286-5
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	郭磊	集装箱运输	500	90	90	19220419-7
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	吴咏	货运代理	500	90	90	73628923-0
深圳市鸿基锦源运输有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	谢利君	装卸运输	200	80	80	19234094-9
深圳市鸿基华辉运输有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	谢利君	装卸运输	200	80	80	192340922
香港鸿业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	香港	邱圣凯	运输、贸易	港币 1,000	95	95	601558（香港公司注册号）
福建升通网络传媒有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州	邱瑞亨	增值电信服务	1600	100	100	76617330-0
西安鸿腾生物科技有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	西安	-	生物制药	200	70	70	19222892-2
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	郑建安	机械生产销售	360	90	90	-
深运工贸翠苑旅店	分支机构	-	深圳	冯燕丽	旅店、服务	50	100	100	-
深圳市鸿基广源贸易有限公司	控股子公司	有限责任公司	深圳	吕晓艳	进出口及代理	500	80	80	27926017-5



### 3、联营企业情况

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本 (万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单 位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
深圳市深威驳运有限公司	参股子公司	深圳市	禰宗民	联营	1200	45	45	重大影响	192187745
深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	参股子公司	深圳市	关汉雄	联营	150	40	40	重大影响	796648805
深圳市泉源实业发展有限公司	参股子公司	深圳市	周健民	联营	200	50	50	重大影响	72616511
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	参股子公司	深圳市	颜金辉	联营	2000	30	30	重大影响	75427624-9
福建东南广播电视网络有限公司	参股子公司	福州市	龙辉	联营	9396	38.69	38.69	重大影响	15816324-8

### 4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	持有本公司 14.89% 股份的第二大股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司之母公司	19228942-6
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% 股权及原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	70849934-5
正中置业集团有限公司	为公司原第三大股东深圳市正中投资发展有限公司之控股企业	78279481-X
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	27926017-5
深运工贸翠苑旅店	本公司已进入清算程序的分支机构	-

## 5、关联交易情况

### (1) 提供物业管理服务的交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	物业服务	提供物业服务	市场价-无需董事会决议批准	-	-	56,511.00	0.11
深圳市东鸿信投资发展有限公司	物业服务	提供物业服务	市场价-无需董事会决议批准	-	-	315,407.54	0.62

### (2) 关联托管情况

因以前年度交易，本公司名义持有深圳市东鸿信投资发展有限公司之南澳土地，无法办理更名。

### (3) 关联租赁情况

公司承租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
深圳市东鸿信投资发展有限公司	深圳市深运贸企业有限公司	办公场所	2010.2.1	2011.1.31	市场价	212,201.00

### (4) 债权转让

2009年11月16日，本公司2009年度第一次临时股东大会批准与公司股东东鸿信公司签署的《债权转让暨资产置换协议》，协议约定本公司将截止2009年8月31日对东南网络历年形成的债权130,934,941.00元（已全额计提减值准备）与东鸿信公司拥有的南山综合楼等五项物业资产进行置换，公司对“东南网络”的债权转为东鸿信公司所有。南山综合楼等五项物业资产的评估系由东鸿信公司和公司共同委托具有证券从业资格的开元资产评估有限公司，采用市场比较法进行评估，并出具了“开元深资评报字[2009]第050号”评估报告。评估基准日2009年8月31日，南山综合楼等五项物业资产评估价值为人民币106,244,662.00元，其中南山综合楼评估价值为63,226,438.00元。

作为置换的物业资产之一的南山综合楼，产权已登记在本公司名下并对外出租，因2007年8月8日公司受东鸿信公司委托与买受人深圳市金特汇通投资发展有限公司签订了《房地产转让协议书》，之后又

签订了补充协议书，并收购房款 2000 万元，公司使用 1700 万元，东鸿信公司使用 300 万元。本公司、东鸿信公司双方将就南山综合楼未来可能发生的情形另行签订了《债权转让暨资产置换协议之补充约定》，约定东鸿信公司委托本公司与金特汇通签订的南山综合楼《房地产转让协议书》及系列补充协议中约定的转让方违约责任均由东鸿信公司承担。如金特汇通要求公司承担责任，公司在承担责任后，有权向东鸿信公司追偿，东鸿信公司应对公司损失进行全额赔偿。如东鸿信公司不能在承诺的期限内解除与金特汇通的买卖关系并交付公司，将导致公司取得的置换资产价值减少，东鸿信公司同意将南山综合楼作价 7100 万元以现金方式分期向甲方支付，以弥补不能交付南山综合楼而导致公司产生的损失：

第一，公司已使用的 1700 万元归公司所有、无须退还；

第二，东鸿信公司已使用的 300 万元，应于 2009 年 12 月 30 日前支付给本公司；

第三，东鸿信公司应于 2010 年 6 月 30 日前支付 2600 万元给本公司；

第四，余款 2500 万元，东鸿信公司最迟应在 2010 年 9 月 30 日前支付给本公司。

东鸿信公司未按以上约定及时足额支付上述款项，须向本公司支付应付未付债权转让款项金额的利息以及每日万分之二的违约金。

本次债权转让后，本公司以 106,244,662.00 元的对价置换出对东南网络公司债权 130,934,941.00 元，截止 2008 年 12 月 31 日，公司对前述债权已全额计提减值准备，因此，本公司本期转回减值准备 106,244,662.00 元，计入了本期损益，并转销未收福建东南广播电视网络有限公司债权 24,690,279.00 元。

2010 年 3 月 22 日，经本公司第六届董事局第三次定期会议审议通过与东鸿信公司签署的《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 日前解除与深圳市金特汇通投资发展有限公司签订的《房地产转让协议书》及补充协议书，如未能按期解除，将按上述的第三、第四条承担责任。

因东鸿信公司不能解除与金特汇通的买卖关系并将南山综合楼交付本公司，2010 年 12 月东鸿信公司确认其所有的南山综合楼转让给金特汇通而非本公司，因此东鸿信公司同意按协议承担责任并已于期末结清所有款项。

#### (5) 债务担保和解协议

公司于 2010 年 7 月 1 日与第二大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”）、深圳市鸿泰集团股份有限公司（以下简称“鸿泰集团”）签订债务担保和解协议，约定以鸿泰集团持有的福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）20.18%股权代东鸿信履行 5900 万元的担保责任。据“开元资产评估有限公司”评估基准日 2010 年 6 月 30 日对福建东南广播电视网络有限公司的评估结论：(1)、

评估基准日东南网络的帐面的股东权益总额为 12,947.97 万元，经清查调整后的股东权益总额为 24,813.66 万元；(2)评估后的股东权益总额为 32,876.8 万元，其 20.18%的股权在评估基准日的市场价值为 6,634 万元。协议生效后，本公司持有“东南网络”的股权由原 18.51%增加到 38.69%。

该款项为 2008 年 9 月 24 日，重庆国际信托有限公司（以下简称“重庆国投”）、北京市中关村通信网络发展有限责任公司（以下简称“中关村”）与本公司三方签订《债务转移协议》，约定重庆国投欠本公司的股权转让款人民币 5900 万元，协议确认该债务全部转移给中关村公司，由中关村公司承担向鸿基集团清偿债务的义务。2009 年东鸿信公司对该欠款向本公司出具了担保函，以其名下相应的资产作为该公司还款担保，该担保也相应解除。

#### (6) 其他关联交易

##### A、与原第三大股东的合作开发事项

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

(1) 本项目按规划可供销售面积为 81,061.612 平方米，截至本报告批准日，本项目已通过验收并已基本销售完毕。

(2) 公司目前正与正中公司协商对该项目进行税务清算事宜。

B、公司本期与深圳市赛德隆投资发展有限公司协商确定将持有的原控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司 66.50%股权，以转让价格为人民币 157,630,416.17 元转让予深圳市赛德隆投资发展有限公司，具体交易细则见附注四、5。

## 6、关联方应收应付款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市赛德隆投资有限公司	31,388,461.73	25,110,769.38	47,438,461.73	23,719,230.87

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市鸿丰酒店管理有限公司	-	-	1,601,164.27	-
其他应收款	深圳市泉源实业发展有限公司	3,750,000.00	3,750,000.00	3,750,000.00	3,750,000.00
其他应收款	深圳市鸿基广源贸易有限公司	3,260,739.46	3,260,739.46	3,260,739.46	3,260,739.46
其他应收款	正中置业集团有限公司	15,020,889.67	15,020,889.67	15,020,889.67	15,020,889.67
应付账款	深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	-	-	16,220.00	-
其他应付款	深圳赛德隆投资发展有限公司	-	-	4,004,613.09	-
其他应付款	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	-	-	8,709,959.12	-
其他应付款	深运工贸翠苑旅店	1,292,872.73	-	1,292,872.73	-
其他应付款	深圳市鸿基雅喆电梯有限公司	560,000.00	-	560,000.00	-
合计		55,272,963.59	47,142,398.51	85,654,920.07	45,750,860.00

## 七、或有事项

### 1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司无未决诉讼仲裁形成的或有负债。

### 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。担保类型为阶段性担保。截止 2010 年 12 月 31 日，共承担阶段性担保额为 38,563.96 万元。

### 3、为子公司提供贷款担保

截止 2010 年 12 月 31 日，本公司为子公司提供贷款担保余额共计 12,500 万元。全部为子公司西安深鸿基房地产有限公司提供担保，担保期限为 2009 年 02 月 24 日至 2013 年 02 月 09 日。

## 八、承诺事项

租赁承诺：

单位：元 币种：人民币

项目	合同总金额	预计租金支出		
		2011 年内支付	2012 年支付	2012 年以后
办公室租入	1,111,920.00	555,960.00	138,990.00	-
土地租入	52,396,380.00	2,108,040.00	1,932,370.00	-
合计	53,508,300.00	2,664,000.00	2,071,360.00	-

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 27,134 平方米（原 139,161 平方米，本期物流公司转让三家子公司后，自 2010 年 4 月 1 日开始按 27,134 平方米计算）的土地 2010 年的租金计 4,025,179 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。2010 年 4 月 20 日签订“关于盐田 23 号地租金及固定回报支付主体确认函，约定自 2010 年 4 月 1 日起，物流公司每月应承付土地月租金为 175,670 元。

## 九、资产负债表日后事项

1、经本公司 2010 年 3 月 14 日第六届董事局第七次定期会议决议通过，本年净利润用于弥补以前年度亏损，弥补后公司累计可供股东分配利润为人民币-182,098,502.79 元，可用于弥补亏损的盈余公积金余额为人民币 212,430,339.50 元。公司拟用任意盈余公积 161,148,975.93 元、法定盈余公积 51,281,363.57 元按顺序依次弥补亏损。本次弥补累计亏损完成后，公司未分配利润、任意盈余公积均为 0.00 元，法定盈余公积为 30,331,836.71 元。

### 2、公司拟处置及受让子公司情况：

（一）为实施公司集中资源发展房地产业务的战略目标，加快进行公司传统产业剥离，于 2010 年 12 月 10 日，公司与颜淑水、欧新民、陈茂成等三人签署《深圳市迅达汽车运输企业公司股权转让意向书》，将持有的深圳市迅达汽车运输企业公司（以下简称“迅达公司”）100%的股权转让予颜淑水、欧新民、陈茂成等三人及其所代表的迅达公司其他 99 名员工，其中转让迅达公司 40%股权予颜淑水、30%股权转让予欧新民、30%股权予陈茂成。股权转让价格以经审计、评估后的迅达公司股东全部权益价值资产评估值为依据，双方协商确定转受让价格为 21600 万元。股权转让后，公司不再持有迅达公司股权。

与吴春月、谢瑞宁、刘毅三人签署《深圳市深运工贸企业有限公司、深圳市鸿基酒店管理有限公司股权转让意向书》，将持有的深圳市深运工贸企业有限公司（以下简称“工贸公司”）95%股权中的35%股权转让给谢瑞宁、30%股权转让给吴春月、30%股权转让给刘毅三人及其所代表的工贸公司、深圳市鸿基酒店管理有限公司（以下简称“鸿基酒店管理公司”）其他191名员工；将持有鸿基酒店管理公司10%股权中的4%股权转让给谢瑞宁、3%股权转让给吴春月、3%股权转让给刘毅三人及其所代表的工贸公司、鸿基酒店管理公司其他191名员工，股权转让价格以经审计、评估后的工贸公司、鸿基酒店管理公司股东权益价值资产评估值为依据，双方协商确定转受让价格合计为7220万元（其中工贸公司95%股权转让价格为6890万元，鸿基酒店管理公司10%股权转让价格为330万元）。股权转让后，公司不再直接或间接持有上述两家公司股权。

以上两家拟出售子公司，本集团于2011年1月已全额收到其全部股权转让款。截止本报告出具日工商变更登记手续已办理完毕。

（二）同时经公司第六届董事局第十三次临时会议审议通过，公司受让深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以下简称“新鸿泰公司”）持有的以下七家公司控股子公司的少数股权：①深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司5%的股权；②深圳市鸿基房地产有限公司10%的股权；③深圳市鸿基物业管理有限公司20%的股权；④深圳市龙岗鸿基发展有限公司5%的股权；⑤深圳市鸿基装饰设计工程有限公司30%的股权；⑥深圳市鸿基华辉运输有限公司20%的股权；⑦深圳市鸿永通国际货运代理有限公司10%的股权（上述简称为七家目标公司）。2010年12月29日，公司与新鸿泰公司签署《受让深圳市新鸿泰投资发展有限公司持有深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司等七家公司股权意向书》，公司受让新鸿泰公司持有的前述七家目标公司少数股权，股权转受让价格以前述七家目标公司经审计、评估后的股东全部权益价值评估值为依据，双方协商确定转受让价格为2,200万元。

以上拟购入目标公司的少数股权，本集团于2011年1月已全额支付其全部转让款。截止本报告出具日工商变更登记手续已办理完毕。

## 十、其他重要事项

### 1、公司被证监会立案调查情况

公司于2010年11月4日收到中国证券监督管理委员会深圳稽查局《立案调查通知书》（2010深稽立通字02号）因公司涉嫌虚假陈述，深圳稽查局决定对公司及相关人员立案调查。公司将积极配合深圳稽查局的稽查工作，并对相关稽查结果及时履行信息披露义务。

## 2、公司出售所持其他上市公司法人股清查、清收调查情况

公司原持有“昆百大、鄂武商 A、皖能电力、中粮地产、深能源 A”等上市公司法人股，该等法人股于 1993 至 1994 年度间与相关公司签订了代持协议，根据该等协议，公司为名义持有该等法人股，不享有该等法人股的实际受益权。公司以前年度未将该等股票纳入财务报表反映，并于 2007 年 3 月公告称该等股票为代持性质。

因公司 2007 至 2008 年出售所持的法人股数量较大，涉及委托单位较多，公司于 2010 年 7 月成立清理历年取得和出售所持其他上市公司限售股专责工作小组。董事局成立了法人股专项调查组，调查组由公司独立董事和职工董事为主组成，通过核查凭证、约谈相关人员等方式清理、核查了部份法人股的相关情况。

现核查的公司代持股票的股数、出售情况及已支付款项见下：



(1) 代持股票情况:

代持股票简称	原 07 年公告 代持股数	代持已出售股数	代持出售 所得金额	代持股单位	已支付金额	2010 年 12 月 31 日 尚未出售股数	备注
深能源	2,134,440.00	1,938,774.60	52,487,700.06	潮州市意溪工艺实业公司	52,487,700.06	-	见说明 1
中粮地产	2,475,000.00	2,475,000.00	50,932,282.50	潮州市意溪工艺实业公司	50,932,282.50	-	
鄂武商 A	1,963,184.00	1,963,184.00	23,334,098.58	深圳市龙岗新鸿进实业有限公司	23,334,098.58	-	
皖能电力	600,000.00	5,000,000.00	41,510,998.47	深圳市龙岗新鸿进实业有限公司	41,510,998.47	-	
	4,400,000.00			深圳业丰工贸发展有限公司		-	
昆百大	1,500,000.00	1,478,100.00	28,978,716.31	深圳市龙岗新鸿进实业有限公司	28,978,716.31	-	
	500,000.00			深圳天皇电子有限公司		-	
	500,000.00			-		深圳机场候机楼有限公司	370,000.00
小天鹅	-	102,690.00	1,790,967.54	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	1,790,967.54		
中润投资 (原 S*ST 东泰)	42,848.00	-	-	侨裕发展有限公司深圳办	-	42,848.00	见说明 2
	257,088.00	-	-	深圳市鸿基集团工会	-	257,088.00	
	107,120.00	-	-	深圳机场候机楼有限公司	-	107,120.00	
合计	14,479,680.00	12,957,748.60	199,034,763.46		199,034,763.46	777,056.00	

(2) 情况说明:

①“深能源”、“昆百大”原公告代持股数为支付股改对价前所持股数，已出售股数及尚未出售代持流通股数为支付股改对价后股数。

②现本公司持有“中润投资”664,144.00 股（在公司“可供出售金融资产”科目核算），未售代持股数 407,056.00 股，现公司证券帐户共计 1,071,200.00 股。

为进一步核查法人股相关事项，避免和挽回公司损失，第六届董事局委托董事局审计委员会聘请深圳联创立信会计师事务所（以下简称“联创立信”）出具专项报告。2010年12月10日，联创立信就初步核查的法人股相关事项出具阶段性专项审计报告，认为，根据现有证据证明：（1）、公司代深圳市龙岗新鸿进实业有限公司(以下简称新鸿进公司)持有60万股‘皖能电力’、196.3184万股‘鄂武商’、150万股‘昆百大’，公司代深圳业丰工贸发展有限公司(以下简称业丰工贸)持有440万股‘皖能电力’，新鸿进、业丰工贸并未支付相应购买法人股的资金，其所有权益均为公司所有。（2）公司接受新鸿进、业丰工贸的委托，将出售该部份法人股收入8,610.61万元分别支付给深圳市龙岗爱侨实业有限公司（以下简称爱侨公司）、深圳市鸿其基实业发展有限公司（以下简称鸿其基公司）”。公司董事局于2010年12月10日听取该阶段性专项审计报告，并已于2010年12月14日公告。截止公告当日，公司收到由爱侨公司转入的部份法人股出售收入4,349余万元。之后，通过公司努力又收回部分法人股出售收入342余万元，截止期末，公司收到由爱侨公司转入的部份法人股出售收入4,690.91万元。公司正加大对其他法人股的清查、清收力度。

公司于2007年至2009年3月间共支付了19,903.47万元，目前经联创立信初步核查应归公司所有的法人股收入为8,610.61万元，其余支付的代持款项性质尚待查明。此外，公司目前正在与税务机关确定需由本公司申报缴纳的相应税款。鉴于上述事项目前尚未完整查明全部相关事实及取得充分的法律性依据，公司尚未对上述法人股事项作出具体的会计处理，只是将已收到的部份法人股出售收入4,690.91万元暂挂往来科目核算。上述事项不影响本公司本报告期损益情况，但可能影响本公司出售该等股票年度的投资收益和所得税费用及本年资产负债表的未分配利润和应收款科目。

### 3、子公司处置及新设子公司情况

（1）公司于2010年度处置西安鸿基运输有限公司、西安新鸿业投资发展有限公司、深圳市鸿基皇辉运输有限公司、深圳市裕泰监管出口仓有限公司、深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司、深圳市鸿基外贸报关有限公司共六家控投子公司的股权，所有股权转让已办理股权工商变更登记过户手续。交易详情见附注四、5（3）。

（2）公司于2010年度设立陕西鸿基房地产开发有限公司、安徽鸿基房地产开发有限公司及深圳市宝鹏物流有限公司三家全资控股子公司，共投资15,100万元。三家子公司在2010年度共产生净利润-319,614.89元。

（3）公司于2010年5月31日，与深圳市百川盛业投资发展有限公司（以下简称“百川盛业公司”）签署了《股权转让协议》，百川盛业公司将持有的西安深鸿基房地产开发有限公司40%股权，以转让价格为人民币20,594万元转让予公司。该股权转让后公司持有西安鸿基地产100%的股权。交易详情见附注四、5（2）。

#### 4、以公允价值计量的资产和负债

单位：元 币种：人民币

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					
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	-	-	-	-	-
2.衍生金融资产	-	-	-	-	-
3.可供出售金融资产	39,034,475.45	-	28,986,459.84	-	41,578,330.24
金融资产小计	39,034,475.45	-	28,986,459.84	-	41,578,330.24
投资性房地产	-	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
上述合计	39,034,475.45	-	28,986,459.84	-	41,578,330.24

#### 十一、母公司财务报表主要项目注释

##### 1、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	653,110,945.01	99.36%	161,106,163.06	24.67%
按组合计提坏账准备的应收账款	4,197,225.80	0.64%	3,884,000.61	92.54%
未逾期款项	274,899.69	0.04%	1,374.50	0.50%
已逾期款项	3,922,326.11	0.60%	3,882,626.11	98.99%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	657,308,170.81	100.00%	164,990,163.67	25.10%

单位：元 币种：人民币

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	571,997,386.71	99.16%	157,802,999.87	27.59%
按组合计提坏账准备的应收账款	4,866,735.70	0.84%	3,713,915.35	76.31%
未逾期款项	918,827.59	0.16%	-	-
已逾期款项	3,947,908.11	0.68%	3,713,915.35	94.07%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	576,864,122.41	100.00%	161,516,915.22	28.00%

其他应收款种类的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例	坏账准备	账面余额	计提比例	坏账准备
未逾期款项	274,899.69	0.50%	1,374.50	918,827.59	-	-

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1年以内（含1年）	-	-	-	582.00	0.02%	29.10
1-2年	-	-	-	57,000.00	1.44%	8,550.00
2-3年	57,000.00	1.45%	17,300.00	-	-	-
3-4年	-	-	-	21,000.00	0.53%	10,500.00

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
4-5年	-	-	-	872,449.32	22.10%	697,959.46
5年以上	3,865,326.11	98.55%	3,865,326.11	2,996,876.79	75.91%	2,996,876.79
合计	3,922,326.11	100.00%	3,882,626.11	3,947,908.11	100.00%	3,713,915.35

(2) 本期转回或收回情况

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	收回前累计已计提坏账准备金额	收回原值金额
北京中关村通信网络发展有限公司	债务和解	按帐龄	295,000.00	59,000,000.00

本期转回的其他应收款为全额通过债务担保和解方式收回，具体交易情况详见附注五、8。

(3) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
集团内子公司	521,397,781.95	30,093,000.00	-	-
深圳市海龙王房地产开发有限公司	50,119,685.55	50,119,685.55	100.00%	无法收回
广州金宇房地产开发公司	25,597,688.50	25,597,688.50	100.00%	无法收回
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	18,588,821.90	100.00%	无法收回
正中置业集团有限公司	15,020,889.67	15,020,889.67	100.00%	无法收回
深圳市瑞赐实业有限公司	5,016,291.90	5,016,291.90	100.00%	无法收回
深圳市鸿基广源贸易有限公司	3,260,739.46	3,260,739.46	100.00%	无法收回
深圳丰华电子有限公司	2,691,859.01	2,691,859.01	100.00%	无法收回
深圳市泉源实业发展有限公司	2,600,000.00	2,600,000.00	100.00%	无法收回
深圳发中实业有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	无法收回
南山综合楼消防工程款	2,401,187.07	2,401,187.07	100.00%	无法收回

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
深圳市竣雄投资有限公司	1,530,000.00	1,530,000.00	100.00%	无法收回
龙岗五联村将军帽自然村	1,386,000.00	1,386,000.00	100.00%	无法收回
珠海市鑫大生物工程有限公司	1,000,000.00	300,000.00	30.00%	按帐龄
合计	653,110,945.01	161,106,163.06		

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(5) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位款项

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款 总额的比例
深圳市宝鹏物流有限公司	合资子公司	348,220,428.30	未逾期	52.98%
深圳市凯方实业发展有限公司	控股子公司	70,065,711.90	未逾期	10.66%
深圳市龙岗房地产开发有限公司	控股子公司	52,151,598.65	5 年以上	7.93%
深圳市海龙王房地产开发有限公司	非关联方	50,119,685.55	未逾期	7.63%
深圳市鸿基房地产有限公司	控股子公司	45,816,463.18	未逾期	6.97%
合计		566,373,887.58		86.17%

(7) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款 总额的比例
正中置业集团有限公司	公司原第三大股东深圳市正中投资发展有限公司之控股企业	15,020,889.67	2.29%
深圳市鸿基广源贸易有限公司	已进入清算程序的子公司	3,260,739.46	0.50%
深圳市泉源实业发展有限公司	子公司深圳市凯方实业发展有限公司之联营企业	2,600,000.00	0.40%
合计		20,881,629.13	3.19%

(8) 本公司无本报告期终止确认的其他应收款项。

## 2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
一、联营企业										
深圳市深威驳运有限公司	权益法	5,400,000.00	6,581,934.09	30,384.57	6,612,318.66	45.00%	45.00%	-	-	-
福建东南广播电视网络有限公司	权益法	75,290,750.00	-	51,492,216.08	51,492,216.08	38.69%	38.69%	-	-	-
小 计		80,690,750.00	6,581,934.09	51,522,600.65	58,104,534.74	-	-	-	-	-
二、子公司										
深圳市迅达汽车运输有限公司	成本法	12,800,000.00	12,800,000.00	-	12,800,000.00	100%	100%	-	-	-
西安鸿基运输实业有限公司	成本法	16,000,000.00	16,000,000.00	-16,000,000.00	-	-	-	-	-	-
深圳市鸿基物流有限公司	成本法	118,226,328.96	118,226,328.96	-	118,226,328.96	100%	100%	31,838,360.94	-	-
深圳市鸿基锦源运输有限公司	成本法	1,600,000.00	1,600,000.00	-	1,600,000.00	80%	80%	1,600,000.00	-	-
深圳市华辉运输有限公司	成本法	1,600,000.00	1,600,000.00	-	1,600,000.00	80%	80%	-	-	-
深圳市皇辉运输有限公司	成本法	1,600,000.00	1,600,000.00	-1,600,000.00	-	-	-	-	-	-
深圳市鸿基房地产有限公司	成本法	45,000,000.00	45,000,000.00	-	45,000,000.00	90%	90%	-	-	-
龙岗鸿基房地产开发有限公司	成本法	30,093,000.00	30,093,000.00	-	30,093,000.00	94.99%	94.99%	-	-	-
深圳市鸿基物业管理有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00	-	8,000,000.00	80%	80%	-	-	-

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
深圳市凯方实业发展有限公司	成本法	10,500,000.00	10,500,000.00	-	10,500,000.00	70%	70%	10,500,000.00	-	-
西安新鸿业投资发展有限公司	成本法	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	成本法	90,000,000.00	90,000,000.00	205,940,000.00	295,940,000.00	100%	100%	-	-	-
陕西鸿基房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00	-	50,000,000.00	50,000,000.00	100%	100%	-	-	-
安徽鸿基房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	-	100,000,000.00	100,000,000.00	100%	100%	-	-	-
深圳市宝鹏物流有限公司	成本法	100,000.00	-	100,000.00	100,000.00	100%	100%	-	-	-
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	成本法	4,200,000.00	4,200,000.00	-	4,200,000.00	70%	70%	-	-	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	成本法	8,262,000.00	8,262,000.00	-	8,262,000.00	94.97%	94.97%	-	-	-
深圳市深运工贸企业有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00	-	19,000,000.00	95%	95%	-	-	-
深圳市鸿基酒店管理有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	-	1,000,000.00	95.50%	95.50%	-	-	-
西安海都饭店有限公司	成本法	-	-	-	-	-	-	-	-	-
香港鸿业发展有限公司	成本法	10,212,500.00	10,212,500.00	-	10,212,500.00	95%	95%	-	-	-
福建升通网络传媒有限公司	成本法	16,000,000.00	16,000,000.00	-	16,000,000.00	-	-	8,000,000.00	-	-
小计		661,606,228.96	511,506,228.96	221,027,600.00	732,533,828.96	-	-	51,938,360.94	-	-

### 三、其他长期股权投资

三九胃泰股份有限公司	成本法	832,000.00	832,000.00	-	832,000.00	-	-	832,000.00	-	-
------------	-----	------------	------------	---	------------	---	---	------------	---	---



被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
同人华塑股份有限公司	成本法	1,500,000.00	1,500,000.00	-1,500,000.00	-	-	-	-	-	-
四川通产物业股份有限公司	成本法	500,000.00	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	成本法	8,724,000.00	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	成本法	3,172,173.65	3,172,173.65	-3,172,173.65	-	-	-	-	-	-
深运工贸翠苑旅店	成本法	500,000.00	785,377.30	-	785,377.30	-	-	785,377.30	-	-
小计		15,228,173.65	15,513,550.95	-4,672,173.65	10,841,377.30	-	-	10,841,377.30	-	-
合 计		757,525,152.61	533,601,714.00	267,878,027.00	801,479,741.00	-	-	62,779,738.24	-	-

### 3、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	6,953,407.00	375,967,822.00
其他业务收入	12,404,385.96	12,112,433.74
营业成本	10,759,689.36	264,301,198.99

上期主营业务主要是开发的草埔二期楼盘，大部分已于上期销售完毕。

#### (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发及物业管理业务	19,357,792.96	10,759,689.36	388,080,255.74	264,301,198.99

#### (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例
自然人	1,468,964.00	7.59%
自然人	1,390,235.00	7.18%
自然人	1,387,395.00	7.17%
自然人	1,383,557.00	7.15%
自然人	1,356,600.00	7.01%
合计	6,986,751.00	36.09%

### 4、投资收益

#### (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-7,477,399.35	18,497.95
处置长期股权投资产生的投资收益	40,545,215.74	51,365,815.77
可供出售金融资产等取得的投资收益	664,077.50	25,233,786.41
子公司分来的利润	133,115,477.59	1,118,704.12
合计	166,847,371.48	77,736,804.25

## 5、现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	115,314,673.50	101,165,458.31
加：资产减值准备	3,473,248.45	-16,958,415.03
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	11,675,002.31	9,263,254.49
无形资产摊销	585,780.74	405,260.90
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-8,428,144.63	69,845.50
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-
财务费用(收益以“-”号填列)	25,091,631.86	31,916,686.80
投资损失(收益以“-”号填列)	-166,847,371.48	-77,736,804.25
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-9,693,873.85	1,252,894.51
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	992,449.63	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	12,312,258.67	110,908,263.54
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-139,444,048.40	125,819,021.28

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	355,657,970.88	-115,047,822.29
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	200,689,577.68	171,057,643.76
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	3,230,934.71	36,142,213.83
减：现金的期初余额	36,142,213.83	6,316,110.85
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-32,911,279.12	29,826,102.98

#### 十四、补充资料

##### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	62,727,770.76	其中股权处置收益 79,373,850.19 元
债务重组损益	-300,220.19	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,635,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-8,512,594.93	
所得税影响额	327,315.01	
少数股东权益影响额（税后）	2,426,563.53	
合计	61,796,077.10	

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	10.16%	0.21	0.21
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.66%	0.07	0.07

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1、货币资金期末余额较期初增加 125.19%，原因为房地产项目售楼款增加、出售子公司股权收到现金。

2、预付帐款期末余额较期初减少 38.91%，原因为本期公司转让子公司期末不合并报表所致。

3、其他应收款期末余额较期初减少 76.48%，主要原因为本期公司转让子公司期末不合并报表所致。

4、应收股利期末余额较期初减少 100.00%，主要原因为本期收到深圳市鸿丰酒店管理有限公司股利。

5、存货期末余额较期初减少 49.45%，主要原因为本期公司转让子公司期末不合并报表所致。

6、长期股权投资期末余额较期初增加 110.67%，主要原因为本期新增三家全资子公司和增加子公司西安新鸿基房地产开发有限公司 40%股权所致。

7、固定资产期末余额较期初减少 48.39%，主要原因为转让六家控股子公司及子公司部分资产包。

8、无形资产期末余额较期初减少 28.17%，原因为本期出售的子公司西安鸿基运输有限公司不合并报表所致。

9、长期待摊费用期末余额较期初增加 129.27%，原因为子公司租入固定资产装修转入。

10、其他非流动资产期末余额较期初减少 100.00%，原因为本期出售子公司所致。

11、短期借款期末余额较期初减少 78.84%，原因为本期归还上期短期借款。

12、应付职工薪酬期末余额较期初减少 58.57%，原因为本期出售子公司资产负债表不合并报表。

13、应交税费期末余额较期初增加 159.57%，主要原因为西安紫韵项目结转销售收入计提应缴税费所致。

14、长期借款较上期减少 34.85%，原因为本期归还上期借款。

15、其他非流动负债较上期减少 100.00%，原因为本期出售的子公司西安鸿基运输有限公司不合并报表。

16、资产减值损失较上期减少 110.81%，主要原因为本期少计提资产减值准备。

17、营业外支出较上期增加 160.59%，主要原因是子公司深圳市鸿基物流有限公司转让资产包的固定资产处置损失。

法定代表人： 陈泰泉 主管会计工作负责人： 钟 民 会计机构负责人： 钟 民

日 期： \_\_\_\_\_