

深圳市鸿基（集团）股份有限公司 独立董事2010年度述职报告（拟稿）

作为深圳市鸿基（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，2010年我们根据《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，我们依据《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。本年度，我们还重点关注了公司对新鸿业公司2亿元贷款担保的解除、公司与东鸿信公司债权转让暨资产置换后续进展、公司代持法人股事项、薪酬与考核委员会工作规程修订等重大事项，利用独立董事专业优势，与公司进行了多次沟通讨论，并向董事局提出相关建议，切实维护了公司和股东特别是社会公众股股东的利益。现就2010年履职情况进行通报：

一、出席公司会议情况

本年度，全体独立董事均按时出席董事局会议、股东大会；对于提交董事局会议决策的重大事项，都事先对公司提供的资料进行了认真审核，为决策做了充分准备工作，并在此基础上独立、客观、审慎地行使表决权，提出了合理建议。

报告期内，公司独立董事对历次公司董事局会议审议的议案及其它相关事项均未提出异议。

2010年度独立董事出席会议的情况如下表：

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)	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
陈凤娇	12	11	1	0	出席	出席	出席

何祥增	12	12	0	0	出席	出席	出席
徐志新	12	12	0	0	出席	出席	出席
陈伟强	12	11	1	0	出席	出席	出席

二、发表独立意见情况

2010年度，经对董事局提交的相关事项的认真审核，我们下列事项发表了独立意见：

（一）于2010年2月11日第六届董事局第七次临时会议上，对以下事项发表独立意见

1、关于对公司高级管理人员2009年度绩效考核的独立意见

我们认为：公司高级管理人员绩效考核的程序、评分及等级评定执行了公司《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》等相关规定，高管薪酬发放符合公司相关制度规定和公司实际，我们对高管绩效考核情况无异议。

2、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事项的独立意见

因深运大酒店经营住所置换至东鸿信公司，酒店客房减少，深运大酒店如继续经营将因缺乏规模效益导致亏损，本次转让有利于控制经营风险。我们认为：本次关联交易事项的董事局会议召集、召开符合《上市规则》及《公司章程》等相关规定，关联董事在审议上述关联交易议案时回避表决，表决程序合法有效。本次转让有利于公司控制经营风险、符合公司房地产业务的战略发展方向，符合公司及全体股东的长远利益。

（二）于2010年3月22日第六届董事局第三次定期会议上，对以下事项发表独立意见：

1、关于公司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议案的独立意见

我们认为：《债权转让暨资产置换协议之补充约定二》有助于促进公司与东

鸿信公司债权转让暨资产置换后续事项的解决，保障公司权益，符合全体股东的长远利益。

2、关于对公司2009年度利润分配、弥补亏损议案的独立意见

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

我们认为：公司2009年度利润分配、弥补亏损的预案符合会计制度及《公司章程》的相关规定，符合公司实际情况，我们对此无异议。

3、关于公司内部控制制度执行情况的独立意见

我们认为：公司内部控制制度体系符合深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求，总体符合当前公司生产经营实际情况需要，不存在重大缺陷。公司应进一步强化内部控制各项管理制度的有效执行，完善内部控制流程管理；同时为了适应公司今后发展房地产业的需要，公司必须尽快完善公司组织管理架构、优化人员配置，打造专业、高效的房地产管理团队，更好地防范和化解经营风险，确保公司经营稳健发展。

4、关于对公司截止2009年12月31日对外担保情况的说明及独立意见

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，作为公司独立董事，本着对全体股东负责的态度，我们对公司截止报告期末的对外担保情况核查如下：

①公司对外担保中没有为股东、实际控制人及其关联方提供担保。

②公司对控股子公司的担保余额较上年度大幅增加，且存在为资产负债率超过70%的控股子公司提供担保。

③公司对外担保总额占2009年度经审计净资产（归属于母公司所有者权益）的比例为38.25%，较上年同期19.2%增加19.05个百分点。

我们认为：报告期内，公司对控股子公司的担保均为公司主营业务经营需要而提供，并按相关法律、法规及规定的要求履行了相应的审批程序，不存在违规担保的情况。同时我们关注到，担保对象西安两家项目公司的资产负债率超过70%，我们要求公司强化西安项目公司的内部控制管理流程，加快资金回笼，降低公司或有风险。

5、关于对公司聘任高级管理人员（总裁助理于银彪）的独立意见

经审阅拟聘高管人员的简历，我们未发现前述人员存在《公司章程》第168条及第98条规定的情形，前述人员符合《公司章程》规定的任职条件。公司聘任高级管理人员的提名方式、聘任程序及拟聘人员任职资格符合《公司法》和《公司章程》等相关规定。我们对此无异议。

（三）于2010年5月31日第六届董事局第九次临时会议上，对公司受让百川盛业公司持有的西安深鸿基地产40%股权事项评估及定价依据发表独立意见

1、为本次股权转（受）让事项提供审计、评估的机构具有专业资质及证券从业资格；出具的报告符合客观、独立、公正的原则。

2、评估机构对标的资产进行评估过程综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了标的资产行业特点和资产的实际状况，我们根据评估机构选择的评估方法，以其评估结果作为参考，认为本次股权转（受）让价格定价依据合理。

（四）于2010年6月17日第六届董事局第十次临时会议上，对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发表独立意见：

1、本次股权暨资产包转让事项有利于加快产业结构调整，符合公司集中资

源发展房地产业务的战略目标，符合公司的长远利益；

2、为本次股权暨资产包转让事项提供审计、评估的机构具有专业资质及证券从业资格；评估机构对标的资产进行评估过程综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了标的资产的实际情况、行业特点和企业成本；我们根据评估机构选择的评估方法，以其评估结果作为参考，认为本次股权暨资产包转让事项定价依据合理。

（五）于2010年8月13日第六届董事局第五次定期会议上，就《公司2010年半年度报告》中涉及截止2010年6月30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发表独立意见：

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，作为公司独立董事，本着对全体股东负责的态度，经对截止2009年6月30日公司控股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14,500万元。

④截至报告期末，公司对外担保总额27,500万元，占2010年中期未经审计净资产（归属于母公司所有者权益）的比例为35.43%。

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，不存在违规担保情况。我们要求，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，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。

（六）因2010年8月广东万泽实业股份有限公司以2.1亿元受让公司原控股子公司——西安新鸿业投资发展有限公司50%股权，引起媒体再次关注公司2010年4月、6月调整新鸿业公司、西安深鸿基公司两家西安房地产项目公司股权结构相关事项，独立董事于2010年9月2日在公司董事局公告中针对发表独立意见

我们认为：公司2010年4月转让西安新鸿业股权及2010年6月受让西安深鸿基股权程序合法，信息披露及时、真实、准确、完整，相关价款支付方式不违反法律规定。

公司在2010年3月27日就转让西安新鸿业股权召开董事会时，四位独立董事对股权转让的交易背景、交易价格、价款支付方式，特别是公司对西安新鸿业2亿元贷款提供担保的或有风险进行了重点关注，并于2010年3月29日至30日，在公司董秘、副总裁陪同下去西安进行了现场调研。独立董事一致认为：

①公司退出“鸿基新城”经济适用房项目，既符合公司当时现金流不充足，该项目后续所需资金巨大，公司继续对该项目进行大的投入较为困难的实际情况；也符合公司集中资源向商品房住宅项目发展的战略要求；同时，退出该项目也为公司在其它地区开发新项目提供了机会。

②公司转让西安新鸿业公司股权，还考虑了该项目在转让时的实际情况，即水、电、路、煤气均未接通、部分拆迁尚未完成、交房时间迫在眉睫等等，同时从商业利益的角度，公司考虑了国家有关经济适用房利润按各项费用之和的3%计算的政策，此时转让股权确保公司全身而退。

③价款支付方式亦不违反法律规定。公司以经审计、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确定股权转让价格，百川盛业以其在

西安深鸿基40%股权应分得的利润及收益承担赛德隆的股权受让价款支付义务，不仅是可行的，而且是有保障的，这已被事实所证明。该支付方式还有利于问题的系统解决，即百川盛业退出高端商品房住宅项目“鸿基·紫韵”，公司退出经济适用房项目“鸿基新城”。

④化解了公司为西安新鸿业提供两亿元贷款担保的担保风险。这已被事实所证明（2010年7月16日已解除担保），还间接的提高了公司的融资能力。

⑤根据深交所《股票上市规则》，本次股权转让不属于关联交易。

2、2010年7月公司受让百川盛业公司持有的西安深鸿基地产的净资产评估值为依据确定，价格合理，已被事实所证明，无需赘述。

3、至于万泽股份是否高买，我们不便发表意见。需要指出的是，转让价格不是转让合同的唯一要件，转让合同包括但不限于价格条款。价格的形成因素是复杂的，不是单一的。除转让价格以外的其他合同条款，对转让价格是有影响的，有时影响甚至是巨大的。排除转让主体的差异，即使是同一的转让主体，但由于合同条款的差异，其转让价格也是有差异的。简单的加减法是不客观的、非理性的。不是万泽高买就是鸿基低卖的判断是武断的，是值得推敲的。

4、不能否认历史上公司可能在公司治理、内部控制等方面存在一些不足，但是，自2009年6月30日董事会换届以来，公司及全体董事都严格遵守了《证券法》，《公司法》和《上市规则》。四位独立董事勤勉尽责，始终站在维护公司的整体利益和中小股东利益的高度，参与讨论、决定各项事务，提出建议和批评，发表独立意见。如：2010年4月24日四位独立董事在给公司董事局的《独立董事调研报告》中，对非房地产传统产业的剥离就提出了分步剥离、部分产业暂缓剥离以及先全面审计后剥离的建议；对赛德隆与公司形成的历史债务4664万元，我们要求及时收回，必要时应采取相应法律措施等等。这些建议和批评均得到了公司董事局的高度重视和采纳。事实上，董事局换届以来，公司治理不断规范，内部控制不断加强，公司业绩不断好转，公司基本面得到了明显改善。我们认为公司在关注舆情的同时，仍然应严格遵守《证券法》，《公司法》和《上市规则》

等法律、法规、规章和公司《章程》的规定，对于应该披露和公告的事项，应当及时、真实、准确、完整的予以披露。公司转让新鸿业公司股权、受让西安深鸿基公司股权事项已依法履行了相关审批程序及披露义务。从某种角度讲，近期被质疑的公司“低卖”新鸿业公司股权，在很大程度上只是一个认识问题，而不是一个事实问题。我们欢迎媒体和投资者的监督，但是对于恶意损害公司声誉的误导性报道和分析，我们提请公司保留追究相关机构及人员的法律责任的权利。

（七）于2010年12月10日第六届董事局第十二次临时会议，对以下事项发表独立意见：

1、对公司转让深圳市迅达汽车运输企业公司100%股权事项发表独立意见：

①本次股权转让事项有利于加快产业结构调整，符合公司集中资源发展房地产业务的战略目标，符合公司的长远利益；

②为本次股权转（受）让事项提供审计、评估的机构具有专业资质及证券从业资格；出具的报告符合客观、独立、公正的原则。评估机构对标的资产进行评估过程综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了标的资产行业特点和资产的实际状况，评估方法选择恰当，评估结论合理。本次股权转（受）让价格以评估结果作为参考，定价依据合理。

2、对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%股权事项发表独立意见：

①本次股权转让事项有利于加快产业结构调整，符合公司集中资源发展房地产业务的战略目标，符合公司的长远利益；

②为本次股权转让事项提供审计、评估的机构具有专业资质及证券从业资格；评估机构对标的资产进行评估过程综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，评估机构在评估方法选取方面，综合考虑了标的资产的实际情况、行业特点和企业成本；我们根据评估机构选择的评估方法，以其评估结果作为参考，认为本次股权转让事项定价依据合理。

(八) 于2010年12月29日第六届董事局第十三次临时会议，对公司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发表独立意见：

①本次关联交易事项的会议召集、召开符合《上市规则》及《公司章程》等相关规定，关联董事在审议上述关联交易议案时回避表决，表决程序合法有效。

②本次股权转受让事项经具有专业资质及证券从业资格的中介机构审计、评估，评估机构对标的股权进行评估过程综合考虑了市场评估过程中通用的惯例或准则，定价依据合理，交易客观、公允、公开，不会损害非关联股东尤其是中小股东的利益。

③本次股权转受让事项符合公司集中资源发展地产业务的战略目标，符合公司及全体股东的长远利益。

三、培训情况

公司四名独立董事均不断通过认真学习相关法律、法规和规章制度，增强履行职责和保护广大投资者利益的意识，提高履行职责的能力。本年度独立董事参加培训具体情况如下：

独立董事姓名	参加培训时间、地点	培训组织	是否取得证书
徐志新	2010年3月、西安	深交所	是
陈伟强	2010年3月、西安	深交所	是
何祥增	2010年3月、西安	深交所	是

四、在董事局专业委员会的履职情况

(一) 审计委员会工作情况

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，充分利用独立董事专业优势，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，作为董事局成立的法人股专项调查组成员，我们通过核查凭证、约谈相关人员等方式清理、核查了部份法人股的相关情况，并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进行通报，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。

（二）薪酬与考核委员会工作情况

报告期内，薪酬与考核委员会共召开了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，我们还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。我们通过与董事局薪酬与考核委员会工作组沟通，及时了解公司有关薪酬与考核工作的进展，及时进行督导；分析研讨改进绩效管理的思路，提出改进意见。

五、对公司治理及经营管理的监督

报告期内，我们持续督促公司强化内部控制，加强规范化运作，提高总体风险控制能力。除参加董事局会议外，我们保持与公司管理层沟通，详实地听取相

关人员的汇报，获取相关资料。根据董事局“加快产业结构调整，集中资源发展房地产业，打造专业化房地产上市公司”的发展战略以及传统产业剥离工作的总体安排，我们于2010年3月亲自前往公司下属西安深鸿基房地产开发有限公司、西安新鸿业投资发展有限公司，深圳市鸿基房地产有限公司、深圳市深运工贸企业有限公司、深圳市迅达汽车运输企业公司等五家控股子公司进行了考察、调研，了解了企业历史沿革、近年来的经营管理情况、队伍建设现状，薪酬考核制度，重大投资、开发项目的具体进展、担保事项的风险控制，剥离企业涉及的前期准备工作等，为公司非房地产企业的剥离工作提出了意见和建议。

2011年，本着进一步谨慎、勤勉、忠实的原则，我们将不断加强学习，提高专业水平，作好上市公司内部控制规范试点有关工作，促进公司不断完善内部控制体系，加大内部控制制度的执行力度，加强与公司管理层的沟通，提高董事局的决策能力，积极有效地履行独立董事的职责，更好的维护公司和中小股东的合法权益。为促进公司稳健发展，树立公司诚实、守信的良好形象，发挥积极作用。

特此报告！

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

独立董事：陈凤娇、何祥增、徐志新、陈伟强

二〇一一年三月十九日