

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

2002 年年度报告

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

二 00 三年四月十六日

目 录

第一节	重要提示	3
第二节	公司基本情况简介	4
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	7
第六节	公司治理结构	9
第七节	股东大会情况简介	10
第八节	董事局报告	10
第九节	监事会报告	14
第十节	重要事项	15
第十一节	财务报告	17
第十二节	备查文件目录	71

第一节 重要提示

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

董事李建国、吕改秋授权委托董事邱瑞亨代为行使表决权。

独立董事鄢维民因出差外地未能出席会议。

普华永道中天会计师事务所有限公司对本公司出具了有解释性说明段无保留意见的审计报告，本公司董事局、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

公司董事局主席邱瑞亨、财务副总监张骥、财务经理欧新民声明：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

1. 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.
2. 公司法定代表人：邱瑞亨
3. 公司董事局秘书：邓有高
证券事务代表：沈蜀江
联系地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 26 楼
联系电话：0755-2367726
传真：0755-2367780
4. 公司注册地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼
公司办公地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼
公司邮政编码：518001
公司互联网网址：www.0040.com.cn
公司电子信箱：szhkxxzx@public.szptt.net.cn
5. 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
6. 公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：深鸿基 A
股票代码：000040
7. 其他有关资料
 - (1) 公司变更注册日期：2000 年 8 月 28 日
变更后注册地点：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼
 - (2) 公司法人营业执照注册号：4403011002854
 - (3) 税务登记号码：国税深字 440301192174418 号(04002535)
地税登字 440303192174418 号
 - (4) 公司聘请的会计师事务所名称：普华永道中天会计师事务所有限公司
办公地址：深圳市建设路 2022 号国际金融大厦 28-29 层

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）

1. 利润总额：	-243,532,805
2. 净利润：	-246,278,131
3. 扣除非经常性损益后的净利润：	-237,790,248
4. 主营业务利润：	78,033,055
5. 其他业务利润：	1,381,317

6. 营业利润：	-105,941,286
7. 投资收益：	-135,040,536
8. 补贴收入：	0
9. 营业外收支净额：	-2,550,983
10. 经营活动产生的现金流量净额：	-214,151,390
11. 现金及现金等价物净增（减）额：	-63,046,981

注：报告期内非经常性损益项目及金额

项 目	金 额
资产处置损失	-7,300,000
资金占用费	1,363,100
营业外收支净额	-2,550,983
以上项目涉及金额：	-8,487,883 元

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）

指标项目	2002 年	2001 年	2000 年	
			调整前	调整后
1. 主营业务收入(元)	230,997,781	314,770,398	374,323,531	374,323,531
2. 净利润(元)	-246,278,131	-125,603,349	11,665,948	15,538,138
3. 总资产(元)	2,277,140,749	1,999,913,348	2,369,836,206	2,345,652,361
4. 股东权益				
(不含少数股东权益)	814,536,994	1,058,648,318	1,208,530,510	1,184,251,667
5. 每股收益(元/股)	-0.524	-0.267	0.025	0.033
6. 每股净资产(元/股)	1.73	2.254	2.574	2.522
调整后每股净资产(元/股)	1.58	2.181	2.421	2.418
7. 每股经营活动产生				
的现金流量净额	-0.46	0.091	0.073	0.073
8. 净资产收益率(%)	-30.24	-11.86	0.96	1.31
9. 扣除非经常性损益后的				
加权平均净资产收益率(%)	-25.39	-11.44	0.97	1.33

三、利润表附表

	净资产收益率(%)				每股收益(元)			
	全面摊薄		加权平均		全面摊薄		加权平均	
报告期利润	二 00 二年	二 00 一年	二 00 二年	二 00 一年	二 00 二年	二 00 一年	二 00 二年	二 00 一年
主营业务利润	9.58	8.59	8.33	8.11	0.166	0.194	0.166	0.194
营业利润	-13.01	-8.91	-11.32	-8.14	-0.226	-0.201	-0.226	-0.201
净利润	-30.24	-11.86	-26.30	-11.20	-0.524	-0.267	-0.524	-0.267
扣除非经常性								
损益后的净利润	-29.19	-12.12	-25.39	-11.44	-0.506	-0.273	-0.506	-0.273

四、报告期内股东权益变动情况

项目	股本(股)	资本公积	盈余公积	其中：法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	469,593,364	474,063,200	207,979,701	39,845,835	-92,987,947	1,058,648,318
本期增加		2,166,807	7,200,425	3,600,212		
本期减少					253,478,556	244,111,324
期末数	469,593,364	476,230,007	215,180,126	43,446,047	-346,466,503	814,536,994

资本公积增加是因为本年度公司投资的福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东网公司”）接受捐赠设备计入资本公积，公司按所持东网公司股权比例增加相应权益所致。

盈余公积和法定公益金增加是因为本年度公司下属企业利润分配中计提法定盈余公积金、法定公益金所致。

未分配利润与股东权益减少是因为公司本年度经营亏损增加所致。

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况表：

	期初数	数量单位：股 期末数
一.尚未流通股份		
1.发起人股份	137,890,896	137,890,896
其中：		
境内法人持有股份	137,890,896	137,890,896
2.募集法人股	44,902,000	44,902,000
未上市流通股份合计	182,792,896	182,792,896
二.已流通股份		
境内上市的人民币普通股	286,800,468	286,800,468
其中（高管股）	1,348,644	1,348,644
已上市流通股份合计	286,800,468	286,800,468
三.股份总数	469,593,364	469,593,364

二. 股票发行与上市情况

1. 截止报告期末前三年公司未有股票发行
2. 报告期内公司股份总数及股本结构均未发生变化
3. 公司无内部职工股。

三、股东情况介绍

1. 报告期末本公司股东总数为 178,435 户。
2. 公司前十名股东持股情况：

股 东 名 称	年度内增减(股)	年末持股数(股)	股份类别	质押或冻结的数量(股)
(1)深圳市东鸿信投资发展有限公司	0	137,890,896	未流通股	68,945,448
(2)中国太平洋保险公司深圳分公司	0	15,730,000	未流通股	
(3)潮州市意溪工艺实业公司	0	10,010,000	未流通股	
(4)深圳银信宝投资发展有限公司	0	4,400,000	未流通股	
(5)绍兴纺纱有限公司	0	3,575,000	未流通股	
(6)深圳丰华电子有限公司	0	3,003,000	未流通股	3,003,000
(7)深圳奋高投资开发有限公司	0	2,860,000	未流通股	2,860,000
(8)深圳机场候机楼有限公司	0	2,145,000	未流通股	
(9)深圳发展银行	0	1,430,000	未流通股	
(10)隆元证券投资基金	1,054,446	1,054,446	流通股	

3. 公司控股股东情况介绍

公司控股股东：深圳市东鸿信投资发展有限公司(以下简称东鸿信公司)

成立日期：1999 年 7 月 20 日

法定代表人：郑健安

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

注册资本：1000 万元

股权结构：深圳市鸿基（集团）股份有限公司工会工作委员会和深圳市多智能投资有限公司各持有东鸿信公司 50%股权。

4. 公司无其他持股 10%以上（含 10%）的法人股东，报告期内公司控股股东未发生变更。

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

姓名	性别	年龄	职 务	任期起止日	年初持股数	年末持股数
邱瑞亨	男	56	董事局主席、总裁	2000.6-2003.6	182702	182702
郑健安	男	61	董事	2000.6-2003.6	182702	182702
黄厚青	男	57	董事、常务副总裁	2000.6-2003.6	182702	182702
颜金辉	男	48	董事、副总裁	2000.6-2003.6	140688	140688
罗伟光	男	48	董事、副总裁	2000.6-2003.6	140540	140540
高文清	男	48	董事、副总裁	2000.6-2003.6	173034	173034
李建国	男	46	董事	2000.6-2003.6	0	0
邓有高	男	37	董事、董事局秘书	2000.6-2003.6	0	0
罗 竣	男	47	董事	2000.6-2003.6	0	0
吕改秋	女	48	董事	2000.6-2003.6	0	0
王少军	男	38	董事	2000.6-2003.6	0	0
何建勤	男	46	独立董事	2002.6-2003.6	0	0
鄢维民	男	40	独立董事	2002.6-2003.6	0	0

尤明天	男	45	监事长	2000.6-2003.6	0	0
曾伟明	男	47	监事	2000.6-2003.6	173138	173138
黄文新	男	60	监事	2000.6-2003.6	173138	173138
张 骥	男	32	财务副总监	2000.8-2003.6	0	0
欧新民	男	50	财务部经理	2000.6-2003.6	0	0

董事、监事在股东单位(东鸿信公司)任职情况

姓名	职务	任期
郑健安	董事长	2000.12-2003-12
邱瑞亨	董事	2000.12-2003-12
黄厚青	董事	2000.12-2003-12
李建国	董事	2000.12-2003-12
吕改秋	董事	2000.12-2003-12
罗 竣	监事	2000.12-2003-12
黄文新	监事	2000.12-2003-12

上述人员未在股东单位领取报酬、津贴的情况。

二、年度报酬情况

1. 董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序、报酬确定依据

公司董事（含独立董事）监事的报酬由公司股东大会决定；公司总裁、副总裁等高级管理人员的报酬按董事局会议审议通过的工资分配制度，依行政职务不同分配。

2. 董事津贴标准为每月 6000 元（含税） 监事津贴标准为每月 3000 元（含税）

3. 独立董事津贴标准为每月 6000 元（含税），出席公司会议的交通、住宿等费用由公司实报实销。

2. 现任董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额是 222.2 万元，金额最高的前三名董事的报酬总额是 21.6 万元，金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额 73.8 万元。

4. 董事、监事、高级管理人员年度报酬区间情况为：6~10 万 8 人，11~16 万的 4 人，17~23 万的 5 人，24~30 万的 1 人。

三、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员未有变动情况。

四、员工情况

本公司截止 2002 年 12 月 31 日共有员工 3179 人,其中生产人员 2925 人,财务人员 80 人，行政人员 165 人；具有硕士以上学历 15 人，大学本科学历 172 人，大专学历 133 人，中专学历 42 人；退休职工 350 人（无需承担退休费用）。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况：

公司按照《公司法》和中国证监会发布的《上市公司治理准则》要求，不断完善公司法人治理结构，努力建立现代企业制度，规范公司经营运作行为。报告期内，公司还根据中国证监会和国家经贸委联合下发的《关于开展上市公司建立现代企业制度检查的通知》的要求，认真开展了建立现代企业制度的自查工作，并接受了深圳证管办的检查。

对照《上市公司治理准则》，公司法人治理基本达到规范要求：

1. 股东与股东大会：公司通过修订《公司章程》，完善《股东大会议事规则》，规范股东大会的召集与召开程序以及出席会议人员的资格和表决程序，确保了所有股东尤其是中小股东能依法享有及行使其合法权利。

2. 控股股东与上市公司：控股股东行为规范，不存在直接或间接干预公司的决策及损害公司与其他股东权益的行为。同时与控股股东在人员、资产、财务、机构等方面严格分开，独立核算、独立承担责任和风险。

3. 董事与董事局：公司根据有关法律法规，不断完善《公司章程》和《董事局议事规则》，规范董事局的议事和决策行为。公司董事局根据中国证监会发布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的规定要求，建立了《独立董事工作制度》；报告期内，公司股东大会增选了两名独立董事，独立董事选聘程序也严格执行《公司章程》的有关规定。

4. 监事与监事会：公司通过修订了《公司章程》和完善《监事会议事规则》，进一步规范了监事会的运作，同时保障了监事会依法独立行使监督权。

5. 绩效评价与激励约束机制：公司依各企业实际和职能分工，建立了任务具体、职责明确、程序规范、权限清晰的企业与职工岗位责任制，将工资薪酬直接与经营效益挂钩，同时制订了相应的绩效考评实施办法，成立了专职考评小组，定期组织考核与评价，但落实情况不太理想。

6. 利益相关者：公司尊重银行及其他债权人、职工、消费者、社区等利益相关者的合法权利，彼此紧密配合，通力合作，共同推动公司业务的发展。

7. 信息披露与透明度：报告期内，公司建立与健全了《信息披露与管理制度》。严格按照法律、法规和《公司章程》规定，认真履行信息披露义务。2002 年度，公司的信息披露工作经深圳证券交易所考核评为良好。

二、公司独立董事履行职责情况

公司两名独立董事均依照《公司章程》和《独立董事工作制度》的要求认真履行职责，积极参与公司董事局的决策，及发表独立意见。报告期内，两名独立董事共参加了公司三次董事局会议，履行独立董事的职责，发挥了独立董事的应有作用。

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构与财务等方面严格分开，并保持独立、完整的业务及自主经营权利，其中：

1. 资产独立：控股股东投入公司的资产独立完整，公司未向控股股东提供任何担保。

2. 人员分开：公司人员独立于控股股东，公司的总裁、副总裁等高级管理人员在公司领取薪酬，没有在控股股东及其关联单位中担任除董事之外的职务。

3. 业务独立：公司的经营业务完全独立于控股股东，控股股东及其关联单位没有从事与公司相同或相近的业务，公司拥有独立完整的业务和自主经营权利。

4. 财务独立：公司严格按照有关法律法规的要求建立独立的会计核算体系和财务管理

制度，独立核算。控股股东从无干预公司的财务运作与会计活动。

5．机构分开：公司董事局、监事会及职能机构的设置与其运作完全独立于控股股东。控股股东及其关联单位没有向公司及公司属机构下达过有关公司经营的计划或指令，也没有以其他任何形式影响公司经营管理的独立性。

第七节 股东大会情况简介

报告期内公司召开了 2001 年度股东大会，会议情况如下：

（一）股东大会的通知、召集、召开

本公司于 2002 年 4 月 17 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登了《深圳市鸿基（集团）股份有限公司第三届董事局第五次会议决议公告及召开二 00 一年度股东大会的通知》。公司 2001 年度股东大会于 2002 年 6 月 7 日上午 9：00 在公司 25 楼会议厅召开。出席会议的股东（或委托代理人）11 人，代表股份 150,679,540 股，占公司总股份的 32.08%，大会由董事局主席邱瑞亨先生授权董事黄厚青先生主持，公司董事、监事及高级管理人员均出席了会议。本次股东大会由广东华商律师事务所辛焕平律师见证并出具了法律意见书。

（二）股东大会通过的决议及其披露情况

2001 年度股东大会采取记名投票表决的方式，依次逐项审议通过了如下议案：

- 1．董事局 2001 年度工作报告
- 2．监事会 2001 年度工作报告
- 3．公司 2001 年度财务决算报告
- 4．公司 2001 年度利润分配及分红派息议案
- 5．选举鄢维民先生、何建勤先生为公司第三届董事局独立董事
- 6．关于董事、监事津贴发放标准的议案
- 7．聘请公司 2002 年度审计单位和财务顾问的议案
- 8．聘请 2002 年度法律顾问的议案
- 9．公司章程（2002 年修正议案）
- 10．股东大会议事规则
- 11．董事局议事规则
- 12．独立董事工作制度
- 13．信息披露及管理制度
- 14．监事会议事规则

本次股东大会决议公告刊登在 2002 年 6 月 8 日的《中国证券报》、《证券时报》上。

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. 公司主营业务范围

装卸、运输、仓储，物资供销业（不含专营、专控、专卖项目），投资兴办实业，进出口贸易，房地产开发经营、物业管理，酒店旅业经营，有线电视光纤网络的建设、开发和经营。

2. 经营情况

运输、物流业务方面：运输业务通过开源挖潜，增效创收，使传统运输业保持了稳健发展；物流业务通过竞标、合作等方式，在盐田港区储备 25 万平方米的仓储土地资源，同时还通过整合内部资源、将出口监管仓、国际货代、外贸报关、集装箱运输及堆场等业务划归鸿基物流公司统一管理，使公司初步形成大型综合物流体系，以深圳为支点，辐射广东省乃至全国的物流经营网络平台已逐步形成和展开，为公司传统运输产业向现代物流业转型奠定了坚实的基础。本报告期，公司运输、物流业务实现了收入 14664 万元，较 2001 年度业务收入 12149 万元增长了 21%。

房地产业务方面：通过加大房地产投资与开发力度，在报告期内开发的三大房地产项目取得理想的进展，其中总建筑面积达 7 万平方米的骏皇名居，2002 年 7 月已开始预售，预计将 2003 年 6 月竣工；总建筑面积达 5.2 万平方米的锦景鸿都于 2002 年 10 月开始预售，预计 2003 年 8 月竣工；总建筑面积达 12 万平方米的鸿业苑名豪居，亦在报告期内已完成地下桩基、地下室及地面两层框架建筑施工，完成工程投资 1.1 亿元。由于大部分房地产项目于 2003 年竣工，预售收入不能计入 2002 年销售收入，故本报告期公司仅实现房地产营业收入 3599 万元，比 2001 年度营业收入 8567 万元减少 58%。

酒店旅业方面：通过对四家连锁酒店硬件改造和软件配套建设，经营环境与服务水准得以改善与提高，经营效益将进一步提高。

（二）主要控股子公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：人民币万元

公司名称	注册资本	总资产	净利润	经营范围
深圳市迅达汽车运输企业公司	1280	31762	1776	公路客运
深圳市鸿基小汽车运输有限公司	1416	5355	658	公路客运
深圳市深运工贸企业公司	2000	5036	-978	贸易、旅店
深圳市鸿基房地产有限公司	5000	35425	-808	房地产开发
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	3168	32427	662	房地产开发
深圳市凯方房地产开发有限公司	3000	29507	-1075	房地产开发
深圳市凯方实业发展有限公司	1500	28030	-768	房地产开发
长沙鸿基运输实业有限公司	500	4071	65	小汽车出租
深圳市鸿基出口监管仓库有限公司	9500	18165	111	出口货物 监管仓库
深圳市鸿基皇辉运输有限公司	200	581	173	装卸运输
深圳市鸿基大型物件起重运输公司	150	1899	86	大件运输

（三）在经营中出现的问题与困难及解决方案

1. 经营中出现的问题

- （1）产业结构调整期，公司营业收入与利润波动较大，经营活动现金净流入少。
- （2）房地产开发均衡性布局不合理，期间出现断层。

（3）人力资源开发滞后于企业发展，竞争、激励、监督、约束机制落实不力。

针对上述问题，公司将采取以下措施解决：

- 1．提高房地产专业化运作水平，合理、均衡开发房地产项目，以减少房地产业务收入的波动。
- 2．加快物流业相关资产的整合，带动传统产业升级，缩短产业结构调整过渡期。
- 3．加大人力资源的开发力度，进一步健全公司经营管理和激励制度，全面提升企业运营与员工素质。
- 4．盘活存量资产，增加现金流入，减轻项目投资上的资金压力。

二、公司经营成果分析

本报告期，公司全年仅实现主营业务收入 23099.8 万元，净利润-24627.8 万元，经营再度亏损，主要原因是：1、公司本年度房地产项目资金投入大，财务费用负担较重，同时虽有项目预售，但没有项目竣工，预售收入不能计入销售收入，致使房地产业务收入大幅减少；2、东网公司本年度亏损增加，导致公司形成投资损失加大；3、公司本年度计提了较大的资产减值准备，致使亏损增加。

三、公司投资情况

1.报告期内未募集资金，也未有报告期前募集资金的使用延续到报告期内的投资项目。

2.报告期内非募集资金的投资情况

本年度，本公司投资总额约为 30000 万元，主要用于下列投资项目：

项目名称	投资金额（万元）	项目进度
鸿业苑名豪居	9000	完成地下室及地面两层框架施工
骏皇名居	10500	已封顶，2003 年 6 月竣工
龙岗房地产	5000	已封顶，2003 年 10 月竣工
银湖别墅	2000	前期准备阶段

四、报告期内的财务状况(单位:人民币元)

项目	2002.12.31	2001.12.31	变动幅度(%)
预付帐款	23,994,180	70,321,046	-66
存货	980,497,426	473,800,792	107
长期投资	289,184,287	534,894,153	-46
在建工程	122,862,382	0	
无形资产	135,835,118	249,323,015	-46
长期借款	155,000,000	15,000,000	933
应付票据	100,000,000	21,240,000	371
预收账款	91,491,908	8,582,534	966
其他应付款	112,598,408	65,952,262	71
总资产：	2,277,140,749	1,999,913,348	14
股东权益：	814,536,994	1,058,648,318	-23

现金及现金等价物

净增加额	-63,046,981	-36,805,618	-71
------	-------------	-------------	-----

项 目	2002 年度	2001 年度	变动幅度(%)
主营业务收入	230,997,781	314,770,398	-27
主营业务利润：	78,033,055	90,989,892	-14
投资收益	-135,040,536	-49,055,502	-175
净利润：	-246,278,131	-125,603,349	-96

1、预付账款减少约 4,600 万元，主要是本公司 2001 年预付漓江春酒楼投资款 4,400 万元，本年度因有关产权手续完备已转入存货。

2、存货增加约 51,000 万元，主要是房地产开发项目投资增加，大部分项目处于在建过程中，尚未形成销售收入，故导致存货大幅增加。

3、长期投资减少约 24,000 万元，主要原因是东南网络股权投资价差摊销、东南网络按权益法调整减少及转让其他投资项目，致使投资减少以及合作项目-凯方房地产因纳入合并报表转为在存货中核算，从而减少长期投资。

4、在建工程增加约 12,000 万元，主要是子公司-深圳市鸿基出口监管仓库有限公司本年度建造监管仓库，从无形资产项目土地转入在建工程。

5、无形资产减少约 11,000 万元，主要是子公司-深圳市鸿基出口监管仓库有限公司本年度因建造仓库，将无形资产约 11,000 万元转入在建工程。

6、预收账款增加约 8,300 万元，主要是在建开发产品-骏皇名居预售形成的预收账款约 8,000 万元，因骏皇名居尚未完工，未结转收入。

7、其他应付款增加约 4,700 万元，主要是收购骏皇名居项目需支付给原项目控制方-深圳市能源（集团）股份有限公司约 4,500 万元前期垫付费用补偿及项目权益转让款，导致其他应付款增加。

8、长期借款增加约 14,000 万元，主要是房地产项目投资额加大，而目前尚未形成收入，导致资金需求量增加。

9、应付票据增加约 8,000 万元，主要是子公司-深圳市鸿基房地产有限公司向本公司开出应付票据 7,000 万元。

10、预收账款增加约 8,300 万元，主要是在建开发产品-骏皇名居预售形成的预收账款约 8,000 万元，因骏皇名居尚未完工，未结转收入。

11、其他应付款增加约 4,700 万元，主要是收购骏皇名居项目需支付给原项目控制方-深圳市能源（集团）股份有限公司约 4,500 万元前期垫付费用补偿及项目权益转让款，导致其他应付款增加。

12、总资产增加 27,723 万元，是因为本年度房地产开发力度加强，银行借款增加，主要用于房产开发项目工程建设，大部分项目处于工程在建期，因而导致存货增加。

13、股东权益减少 24,411 万元，是因为本年度公司亏损所致。

14、现金及现金等价物减少 3252 万元，主要是因为本年度公司经营活动产生的现金流出增加所致。

15、主营业务收入及主营业务利润减少，主要是本年度房地产项目大部分处于在建期，未形成销售收入所致。

16、投资收益减少约 8,600 万元，主要是未合并子公司-福建东南广播电视网络有限公司（"东南网络"）本年度亏损，导致公司投资损失加大。

17、净利润减少约 12,000 万元，主要是本年度房地产销售收入大幅下降，及投资收益

大幅减少所致。

五、对会计师事务所出具的带解释性说明段无保留意见审计报告的说明

1. 带解释性说明段无保留意见审计报告涉及事项的基本情况

负责公司 2002 年度会计报表审计的注册会计师关注到公司 2001 年及 2002 年度分别亏损 12,560 万元和 24,628 万元，且于 2002 年 12 月 31 日有短期银行借款 84,796 万元。根据《独立审计具体准则第 17 号--持续经营》，被审计单位财务方面存在以上迹象之一时，注册会计师应予以充分关注：（1）过度依赖短期借款筹资；（2）累计经营性亏损数额巨大。为此，注册会计师在公司 2002 年度审计报告中出具了带解释性说明段无保留意见，提请关注公司会计报表附注（二）有关公司会计报表编制基础所作的说明。

2. 注册会计师对该事项的基本意见；

注册会计师李丹、孔昱经过对他们认为必要的审计程序后，认为公司改善措施基本能够消除他们对公司持续经营假设合理性的疑虑，在公司于会计报表附注中有关改善措施进行充分披露的基础上，他们希望提请审计报告阅读者关注公司会计报表编制基础中关于持续经营改善措施的说明。

3. 董事局对该事项的意见

公司董事局认为：（1）公司每年度运输、物流业务营业收入相当稳定，现金流入均大大超过 1 亿元；（2）公司于 2003 年 3 月 25 日将所持子公司--深圳市鸿基小汽车有限公司 95% 股权中的 90% 转让给深圳市中技实业发展有限公司，另外 5% 转让给深圳市中技科技发展有限公司，可取得 8295 万元的现金（截止 2003 年 3 月 31 日已收到 6112 万元）；（3）公司目前在建房地产开发项目骏皇名居、鸿业苑三期名豪居及新鸿花园于 2003 年均进入销售高峰，将给公司带来巨额的现金流入；（4）公司于 2003 年将采取处置部分资产和投资的方式取得一定的现金流入。上述四项措施所产生的现金流入，完全能够维持公司的正常运作，并消除注册会计师对公司持续经营假设合理性的疑虑。

4. 该事项对上市公司的影响

该事项注册会计师意在提请公司审计报告阅读者关注公司会计报表编制基础中关于持续经营改善措施的说明，注意投资风险。其对公司的经营以及 2003 年度会计报表应不会产生影响。

六、董事局日常工作情况

（一）报告期内董事局的会议情况及决议内容

报告期内公司董事局共召开 5 次会议，会议情况及决议内容如下：

1. 2002 年 4 月 15 日，召开了第三届董事局第五次会议，10 名董事出席了会议。会议审议通过了：董事局 2001 年度工作报告；公司 2001 年年度报告正文及其摘要；公司 2001 年度财务决算报告；公司 2002 年度财务预算报告；公司 2001 年度利润分配、分红派息预案；公司 2002 年度利润分配政策预案；关于聘请 2002 年度公司审计单位和财务顾问的议案；关于聘请 2002 年度公司法律顾问的议案；关于提名公司第三届董事局独立董事候选人的议案；关于董事、监事津贴发放标准的议案；聘任公司总会计师的议案；公司章程（修正稿）、股东大会会议事规则、董事局议事规则、独立董事制度、信息披露及管理制度及关于召开 2001 年度股东大会的议案等。

2. 2002 年 4 月 28 日，召开了第三届董事局第六次会议，10 名董事出席了会议。会议审议通过了：公司 2002 年第一季度报告；公司总裁工作细则。

3. 2002 年 6 月 27 日，召开了第三届董事局临时会议，11 名董事出席了会议。会议审议通过了《公司建立现代企业制度的自查报告》。

4. 2002 年 8 月 19 日，召开了第三届董事局第七次会议，11 名董事出席了会议。会议审议通过了公司 2002 年半年度报告。

5. 2002 年 10 月 28 日，召开了第三届董事局第八次会议，12 名董事出席了会议。会议审议通过了公司 2002 年第三季度报告；公司建立现代企业制度的整改方案。

（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，董事局对股东大会通过的 14 项决议均已如期执行落实。

2. 报告期内，公司无分红派息、公积金转增股本以及配股、增发新股方案实施。

七、2002 年度利润分配及分红派息预案

经普华永道中天会计师事务所有限公司审计确认，本公司 2002 年度出现经营亏损，净利润为 -246,278,131 元，根据会计制度的相关规定，公司不计提法定盈余公积金和法定公益金，加上 2001 年度累计亏损 92,987,947 元，公司 2002 年度实际可供股东分配利润为 -346,466,503 元，公司董事局建议 2002 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本，累计亏损留待以后年度弥补。

上述利润分配及分红派息预案尚须经 2002 年度股东大会审议通过。

第九节 监事会报告

一、监事会日常工作

本公司第三届监事会 2002 年度共召开了 3 次会议，会议召开情况及决议内容如下：

1. 2002 年 4 月 15 日，召开了第三届监事会第五次会议，全体监事出席了会议，会议审议通过了：A. 监事会 2000 年度工作报告；B. 安达信·华强会计师事务所审计出具的无保留意见的公司 2000 年审计报告。

2. 2002 年 8 月 19 日，召开了第三届监事会第四次会议，全体监事出席了会议，会议审议通过了公司 2002 年半年度报告。

3. 2002 年 10 月 28 日，召开了第三届监事会第七次会议，全体监事出席了会议，会议审议通过了公司 2002 年第三季度报告、公司建立现代企业制度的整改方案。

二、监事会对公司 2002 年度有关事项的独立意见

报告期内，监事会通过列席董事局会议、总裁办公会议和出席股东大会，按《公司法》及《公司章程》的有关规定，对公司 2002 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. 2002 年度公司决策程序符合法律、法规和公司章程要求，建立了较为完善的内部控制制度，公司董事、总裁在履行公司职责时，无违反法律、法规、公司章程和损害公司利益

的行为；

2. 普华永道中天会计师事务所有限公司的审计报告真实、客观地反映了公司财务状况和经营成果。

3. 董事局对有解释性说明的无保留审计意见的说明真实、客观。

4. 公司最近一次于 1998 年度增资配股所募集的资金，其中投资湖南长沙出租车经营项目的与《配股说明书》承诺投入的项目一致；原承诺投资深圳龙岗区平湖上李朗仓储基地项目后更改为用于受让东南网络公司股权，其变更程序合理、合法；

第十节 重要事项

一、报告期内重大诉讼、仲裁事项

2002 年 7 月 2 日，深圳市蔡屋围实业股份有限公司（以下简称“蔡屋围实业”、“原告”）向深圳市中级人民法院递交民事诉状，请求法院判令本公司支付欠付的承包金人民币 1,553.52 万元及逾期付款违约金人民币 681 万元并承担案件诉讼费。

有关诉讼事由如下：1995 年 7 月，本公司全面承包经营下属的蔡屋围大酒店，承包期限为八年。但自 1997 年 1 月，蔡屋围大酒店原有的停车场、商铺被政府征用拆除，承包经营面积因此减少了 1453 平方米，给酒店经营造成严重影响。为此，1998 年 9 月 15 日，在桂园街道办事处的主持下，双方达成《关于协调蔡屋围实业股份有限公司与鸿基（集团）公司就拖欠承包经营蔡屋围大酒店承包金的会议纪要》，之后，本公司依会议纪要规定支付租金至 2001 年 2 月。2001 年 3 月开始，由于解放路地铁施工，又严重影响了蔡屋围大酒店的经营。本公司要求蔡屋围实业协商处理地铁施工给酒店造成的损失问题，因蔡屋围实业拒绝本公司的合理要求，本公司因此延缓交付租金。

本案经深圳市中级人民法院审理，于 2003 年 2 月 26 日出具了“（2002）深中法经一初字第 337 号一审判决书”，判决结果为：本公司向原告支付拖欠的承包费人民币 1121.4 万元及逾期付款违约金人民币 675984.4 元且承担案件受理费人民币 64768 元。本公司于 2003 年 3 月 7 日收到上述民事判决书。本公司对一审判决不服，已向广东省高级人民法院提出上诉，现正在审理之中。

报告期，公司已计提预计负债 11,954,782 元。

二、报告期内公司无收购及出售、吸收合并事项：

三、报告期内公司无重大关联交易事项发生。

四、报告期内公司重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

公司自 2001 年 12 月 30 日，有条件授权中广媒体传播有限公司（以下称中广媒体公司）代表公司按所持东网公司股权行使经营权、管理权（相关内容公告于 2002 年 2 月 4 日《中国证券报》、《证券时报》上）。由于中广媒体公司与东网公司其他股东的因素，中广媒体公司认购东网公司增资扩股的资金虽已到位，但截止 2003 年 4 月 12 日仍未能取得东网公司股权。东网公司在征得中广媒体公司的同意前提下形成股东会决议，将已使用的 6500 万元资金转为对中广媒体的债务。由于授权条件发生变化，公司在东网公司股东会决议将中广媒体公司的出资转为债务的同时，亦终止了对中广媒体公司的授权经营委托。

五、报告期内公司重大担保事项

本年度内，公司继续与深圳万基药业有限公司签定了银行信贷互保协议，互保金额 5,000 万元，期限为 2002 年 2 月 5 日—2003 年 2 月 5 日，已发生担保金额 5,000 万。

六、报告期内公司无委托他人进行现金资产管理事项。

七、报告期内公司聘任审计单位事项。

报告期内，公司续聘安达信·华强会计师事务所（已更名为：普华永道中天会计师事务所有限公司）为公司 2002 年度审计单位和财务顾问。公司支付给普华永道中天会计师事务所有限公司 2002 年度审计费用为人民币 50 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七年。

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

报告期内，公司接受了深圳证管办对公司建立现代企业制度的检查，按照深圳证管办下发的“深证办发字[2002]271 号文《关于要求深圳市鸿基（集团）股份有限公司限期整改的通知》”的要求，公司董事、监事及高级管理人员专门召开了董事局会议和监事会会议，并对通知中指出的有关《公司章程》、董事局规范运作、信息披露等方面的问题进行了认真的研究，且提出了整改措施，制定了整改方案。有关董事局和监事会的决议公告刊登于 2002 年 10 月 29 日的《中国证券报》和《证券时报》上。

第十一节 财务报告

一、审计报告[普华永道审字（2003）第 1388 号]

深圳鸿基（集团）股份有限公司：

我们接受委托，审计了贵公司和贵集团（包括贵公司及合并子公司）2002 年 12 月 31 日的母公司及合并资产负债表和 2002 年度的母公司及合并利润及利润分配表和母公司及合并现金流量表。这些会计报表由贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是根据中国注册会计师独立审计准则进行的。在审计过程中，我们结合贵公司和贵集团的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述贵公司和贵集团会计报表符合中华人民共和国企业会计准则和企业会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司和贵集团 2002 年 12 月 31 日的财务状况及 2002 年度的经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

我们提请关注上述会计报表附注（二）有关贵公司和贵集团会计报表编制基础所作的说明。

普华永道中天会计师事务所有限公司

注册会计师 李 丹

注册会计师 孔 昱

2003 年 4 月 15 日

二、会计报表

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
2002 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	附注	合并		母公司	
		2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
流动资产					
货币资金	六(1)	284,171,309	223,997,196	22,013,289	46,543,465
短期投资	六(2)	4,032,861	8,918,146	1,400,000	-
应收股利		2,044,926	680,614	2,044,926	680,614
应收账款	六(3)、七(1)	16,459,393	19,162,270	-	312,155
其他应收款	六(3)、七(1)	141,467,361	133,557,878	201,124,058	238,987,824
预付账款	六(4)	23,994,180	70,321,046	3,073,173	53,894,818
存货	六(5)、七(2)	980,497,426	473,800,792	230,242,909	144,791,064
待摊费用	六(6)	1,868,080	2,356,856	-	105,723
一年内到期的长期债权投资		-	200,000	-	200,000
流动资产合计		1,454,535,536	932,994,798	459,898,355	485,515,663
长期投资					
长期股权投资	六(7)、七(3)	289,184,287	534,894,153	693,798,640	955,403,766
其中：合并价差		5,091,889	4,964,890	-	-
固定资产					
固定资产原价		416,161,389	391,191,990	204,583,868	195,804,846
减：累计折旧		(153,573,647)	(134,081,717)	(66,530,327)	(57,188,364)
固定资产净值		262,587,742	257,110,273	138,053,541	138,616,482
减：固定资产减值准备		(7,879,447)	(6,738,335)	(6,100,000)	(4,500,000)
固定资产净额	六(8)	254,708,295	250,371,938	131,953,541	134,116,482
在建工程	六(9)	122,862,382	-	-	-
固定资产合计		377,570,677	250,371,938	131,953,541	134,116,482
无形资产及其他资产					
无形资产	六(10)	135,835,118	249,323,015	30,006,877	31,501,586
长期待摊费用	六(11)	20,015,131	30,929,444	-	7,041,512
其他长期资产		-	1,400,000	-	-
无形资产及其他资产合计		155,850,249	281,652,459	30,006,877	38,543,098
资产总计		2,277,140,749	1,999,913,348	1,315,657,413	1,613,579,009

后附会计报表附注为本会计报表的组成部分。

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
2002 年 12 月 31 日资产负债表(续)

金额单位：人民币元

负债和股东权益	附注	合并		母公司	
		2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
流动负债					
短期借款	六(12)	847,965,804	687,878,360	459,863,550	499,088,360
应付票据	六(13)	100,000,000	21,240,000	-	-
应付账款	六(14)	15,425,208	6,421,240	-	-
预收账款	六(15)	91,491,908	8,582,534	-	-
应付工资		6,886,020	4,921,678	1,213,115	300,000
应付福利费		10,033,895	8,401,644	7,713,276	7,056,859
应付股利	六(17)	9,882,498	20,605,109	9,787,565	19,800,665
应交税金	六(18)	6,872,283	4,432,495	(3,576,855)	(3,433,378)
其他应交款		29,625	37,768	1,102	4,572
其他应付款	六(16)	112,598,408	65,952,262	25,493,166	31,745,025
预提费用	六(19)	11,362,934	12,648,769	625,500	368,588
预计负债	六(20)	11,954,782	-	-	-
流动负债合计		<u>1,224,503,365</u>	<u>841,121,859</u>	<u>501,120,419</u>	<u>554,930,691</u>
长期负债					
长期借款	六(21)	155,000,000	15,000,000	-	-
长期应付款	六(22)	37,909,255	37,107,823	-	-
递延收益	六(23)	18,796,559	24,565,115	-	-
长期负债合计		<u>211,705,814</u>	<u>76,672,938</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
负债合计		<u>1,436,209,179</u>	<u>917,794,797</u>	<u>501,120,419</u>	<u>554,930,691</u>
少数股东权益		<u>26,394,576</u>	<u>23,470,233</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
股东权益					
股本	六(24)	469,593,364	469,593,364	469,593,364	469,593,364
资本公积	六(25)	476,230,007	474,063,200	476,230,007	474,063,200
盈余公积	六(26)	215,180,126	207,979,701	199,740,665	199,740,665
其中：法定公益金		43,446,047	39,845,835	35,726,317	35,726,317
累计亏损	六(27)	(346,466,503)	(92,987,947)	(331,027,042)	(84,748,911)
股东权益合计		<u>814,536,994</u>	<u>1,058,648,318</u>	<u>814,536,994</u>	<u>1,058,648,318</u>
负债和股东权益总计		<u>2,277,140,749</u>	<u>1,999,913,348</u>	<u>1,315,657,413</u>	<u>1,613,579,009</u>

后附会计报表附注为本会计报表的组成部分。

企业负责人:邱瑞亨	主管会计工作的负责人:张骥	会计机构负责人:欧新民
-----------	---------------	-------------

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
2002 年度利润及利润分配表

金额单位：人民币元

项目	附注	合并		母公司	
		2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度
一、主营业务收入	六(28)、七(4)	230,997,781	314,770,398	7,603,731	9,119,364
减：主营业务成本	六(28)、七(4)	(141,271,987)	(211,248,940)	(3,322,224)	(4,087,536)
主营业务税金及附加	六(29)	(11,692,739)	(12,531,566)	(394,455)	(447,379)
二、主营业务利润		78,033,055	90,989,892	3,887,052	4,584,449
加：其他业务利润	六(30)	1,381,317	3,497,833	-	1,059,914
减：营业费用		(4,638,508)	(4,921,728)	-	(20,000)
管理费用		(134,806,753)	(138,779,661)	(71,261,366)	(40,653,183)
财务费用-净额	六(31)	(45,910,397)	(45,070,647)	(38,311,136)	(33,402,372)
三、营业亏损		(105,941,286)	(94,284,311)	(105,685,450)	(68,431,192)
加：投资损失	六(32)、七(5)	(135,040,536)	(49,055,502)	(138,192,681)	(57,172,157)
营业外收入		387,800	3,668,554	-	-
减：营业外支出		(2,938,783)	(979,748)	(2,400,000)	-
四、亏损总额		(243,532,805)	(140,651,007)	(246,278,131)	(125,603,349)
减：所得税		(6,525,053)	(6,876,902)	-	-
少数股东损益		3,779,727	21,924,560	-	-
五、净亏损		(246,278,131)	(125,603,349)	(246,278,131)	(125,603,349)
加：年初未分配利润		(92,987,947)	40,854,438	(84,748,911)	40,854,438
六、可供分配的利润		(339,266,078)	(84,748,911)	(331,027,042)	(84,748,911)
减：提取法定盈余公积	六(26)	(3,600,213)	(4,119,518)	-	-
提取法定公益金	六(26)	(3,600,212)	(4,119,518)	-	-
七、累计亏损	六(27)	(346,466,503)	(92,987,947)	(331,027,042)	(84,748,911)

补充资料：

项 目	2002 年度累计数		2001 年度累计数	
	合并	母公司	合并	母公司
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益	-	-	-	-
2. 自然灾害发生的损失	-	-	-	-
3. 会计政策变更增加（或减少）利润总额	-	-	-	-
4. 会计估计变更增加（或减少）利润总额	-	-	-	-
5. 债务重组损失	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-

后附会计报表附注为本会计报表的组成部分。

企业负责人：邱瑞亨

主管会计工作的负责人：张骥

会计机构负责人：欧新民

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
2002 年度现金流量表

金额单位：人民币元

项目	附注	合并 2002 年度	母公司 2002 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		261,346,363	7,947,091
收到的其他与经营活动有关的现金		46,745,972	52,886,991
现金流入小计		308,092,335	60,834,082
购买商品、接受劳务支付的现金		(414,853,880)	(37,854,069)
支付给职工以及为职工支付的现金		(34,097,659)	(5,274,743)
支付的各项税费		(13,525,522)	(537,932)
支付的其他与经营活动有关的现金		(59,766,664)	(9,433,682)
现金流出小计		(522,243,725)	(53,100,426)
经营活动产生的现金流量净额		(214,151,390)	7,733,656
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		10,200,000	10,200,000
取得投资收益所收到的现金		4,063,957	2,395,857
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所 收回的现金净额		120,000	-
收到的其他与投资活动有关的现金		1,940,841	1,348,787
现金流入小计		16,324,798	13,944,644
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所 支付的现金		(33,505,040)	(4,750)
投资所支付的现金		(89,407,191)	(42,487,171)
现金流出小计		(122,912,231)	(42,491,921)
投资活动产生的现金流量净额		(106,587,433)	(28,547,277)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		3,500,000	-
其中：子公司吸引少数股东权益性投资收到 的现金		3,500,000	-
借款所收到的现金		1,076,057,584	526,863,550
收到的其他与筹资活动有关的现金		68,132,794	68,132,794
现金流入小计		1,147,690,378	594,996,344
偿还债务所支付的现金		(835,970,140)	(566,088,360)
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		(53,479,629)	(38,457,871)
其中：子公司支付少数股东股利		(455,812)	-
现金流出小计		(889,449,769)	(604,546,231)
筹资活动产生的现金流量净额		258,240,609	(9,549,887)
四、汇率变动对现金的影响		(548,767)	(166,668)
五、现金及现金等价物净减少额		(63,046,981)	(30,530,176)

后附会计报表附注为本会计报表的组成部分。

企业负责人：邱瑞亨

主管会计工作的负责人：张骥

会计机构负责人：欧新民

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
2002 年度现金流量表(续)

金额单位：人民币元

项目	附注	合并 2002 年度	母公司 2002 年度
1. 将净亏损调节为经营活动的现金流量			
净亏损		(246,278,131)	(246,278,131)
加：少数股东损益		(3,779,727)	-
计提的资产减值准备		51,766,819	42,208,578
固定资产折旧		16,519,781	5,876,443
无形资产摊销		7,400,312	694,709
长期待摊费用摊销		14,080,375	7,041,512
递延收益摊销		(5,768,556)	-
待摊费用的减少(减：增加)		391,719	-
预提费用的增加(减：减少)		(2,198,957)	256,912
处置固定资产、无形资产和其他长期资产 的损失(减：收益)		150,984	-
财务费用(减：收入)		47,217,606	38,255,951
投资损失(减：收益)		135,040,536	138,192,681
存货的减少(减：增加)		(418,231,596)	(34,531,845)
经营性应收项目的减少(减：增加)		53,849,367	60,846,120
经营性应付项目的增加(减：减少)		135,688,078	(4,829,274)
经营活动产生的现金流量净额		<u>(214,151,390)</u>	<u>7,733,656</u>
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动			
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		-	-
3. 现金及现金等价物净减少情况：			
现金的年末余额	六(1)	168,709,054	16,013,289
合并报表单位减少所减少的年末现金	五	15,560,335	-
减：现金的年初余额	六(1)	(206,875,523)	(46,543,465)
合并报表单位增加所增加的年初现金	五	<u>(40,440,847)</u>	<u>-</u>
现金及现金等价物净减少额		<u>(63,046,981)</u>	<u>(30,530,176)</u>

后附会计报表附注为本会计报表的组成部分。

企业负责人：邱瑞亨	主管会计工作的负责人：张骥	会计机构负责人：欧新民
-----------	---------------	-------------

2002 年 12 月 31 日资产减值准备明细表

项 目	金额单位：人民币元							
	2002 年 1 月 1 日		本年增加		本年转回		2002 年 12 月 31 日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、坏账准备合计	27,986,264	16,581,300	24,686,009	18,359,783	(7,334,770)*	(31,205)	45,337,503	34,909,878
其中：应收账款	2,346,535	534,205	429,062	-	-	(31,205)	2,775,597	503,000
其他应收款	25,639,729	16,047,095	24,256,947	18,359,783	(7,334,770)*	-	42,561,906	34,406,878
二、短期投资跌价准备合计	2,581,854	-	245,730	-	-	-	2,827,584	-
其中：股票投资	2,581,854	-	245,730	-	-	-	2,827,584	-
三、存货跌价准备合计	7,931,453	3,847,089	28,426,196	21,480,000	(3,286,498)	-	33,071,151	25,327,089
其中：库存商品	1,107,022	-	-	-	(309,156)	-	797,866	-
原材料	-	-	25,303	-	-	-	25,303	-
已完工开商品	2,977,342	-	18,000,000	18,000,000	(2,977,342)	-	18,000,000	18,000,000
出租开发商品	-	-	3,480,000	3,480,000	-	-	3,480,000	3,480,000
在建开发商品	3,847,089	3,847,089	6,920,893	-	-	-	10,767,982	3,847,089
四、长期投资减值准备合计	36,586,103	36,586,103	28,167,961	27,867,961	-	-	64,754,064	64,454,064
其中：长期股权投资	9,450,534	9,450,534	28,167,961	27,867,961	-	-	37,618,495	37,318,495
其他投资	27,135,569	27,135,569	-	-	-	-	27,135,569	27,135,569
五、固定资产减值准备合计	6,738,335	4,500,000	1,600,000	1,600,000	(458,888)	-	7,879,447	6,100,000
其中：房屋、建筑物	4,972,584	4,500,000	1,600,000	1,600,000	(458,888)	-	6,113,696	6,100,000
运输设备	574,240	-	-	-	-	-	574,240	-
其他	1,191,511	-	-	-	-	-	1,191,511	-
六、无形资产减值准备	951,240	951,240	800,000	800,000	-	-	1,751,240	1,751,240
其中：土地使用权	951,240	951,240	800,000	800,000	-	-	1,751,040	1,751,040

* 本年转回系本年增加未合并子公司（详见会计报表附注五）而转出的坏账准备。

企业负责人：邱瑞亨

主管会计工作的负责人：张骥

会计机构负责人：欧新民

全面摊薄和加权平均计算的净资产收益率及每股收益

利润项目	报告期亏损	净资产收益率		金额单位：人民币元	
		每股收益			
		全面摊薄法	加权平均法	全面摊薄法	加权平均法
		%	%	RMB	RMB
主营业务利润	78,033,055	9.58%	8.33%	0.166	0.166
营业亏损	-105,941,286	-13.01%	-11.32%	-0.226	-0.226
净亏损	-246,278,131	-30.24%	-26.30%	-0.524	-0.524
扣除非经常性损益 后的净亏损*	-237,790,248	-29.19%	-25.39%	-0.506	-0.506

企业负责人：邱瑞亨

主管会计工作的负责人：张骥

会计机构负责人：

三、会计报表附注（附后）

（一）公司简介

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 2002 年 12 月 31 日止，总股本为 469,593,364 元。本公司持有深司字 N24470 号企业法人营业执照。

本公司及合并子公司（以下统称“本集团”）经营范围包括：土地开发、商品房经营、投资兴办实业；国内商业；物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；装卸运输货物；仓储；自有物业管理；自营进出口业务（按深贸管审证字第 249 号规定执行）。

（二）编制基础

本集团于 2001 及 2002 年度分别亏损 12,560 万元和 24,628 万元，且于 2002 年 12 月 31 日有短期银行借款 84,796 万元。截至 2003 年 4 月 10 日止，本集团与银行已签订的银行借款的续借金额为 23,079 万元，新取得的银行短期借款为 7,000 万元，新取得的银行长期借款为 22,000 万元，取得尚未使用的银行授信额度共 8,000 万元。此外，本公司于 2003 年 3 月 25 日将所持子公司——深圳市鸿基小汽车运输有限公司 95% 股权中的 90% 转让给深圳市中技实业发展有限公司，另外 5% 转让给深圳市中技科技发展有限公司，可取得 8,295 万元的现金，

截至 2003 年 4 月 10 日已收到 6,112 万元；本集团于 2003 年将会采取处置部分资产和投资（包括福建东南广播电视网络有限公司的股权）的方式取得持续经营所必须的现金流量；另外本集团目前的在建开发产品-骏皇名居、鸿业苑三期及新鸿花园于 2003 年均有销售，预计这些措施将提供足以维持本集团正常营运所必须的现金。因此本公司及本集团 2002 年度的会计报表继续以持续经营的假设来编制。

（三） 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

（1） 会计报表的编制基准

本会计报表按照中华人民共和国财政部发布的企业会计准则、企业会计制度及相关规定编制。

(三) 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(2) 会计年度

公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(3) 记账本位币

以人民币为记账本位币。本会计报表的编制金额单位为人民币元。

(4) 记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础。资产于取得时按实际成本入账；如果以后发生资产减值，则计提相应的资产减值准备。

(5) 外币业务核算方法

外币业务按业务发生当日中国人民银行公布的基准汇价折合为人民币入账。于资产负债表日以外币为单位的货币性资产和负债按中国人民银行公布的该日基准汇价折算为人民币，所产生的汇兑损益除了和固定资产购建期间因专门外币资金借贷相关的汇兑损益将资本化外，直接记入当期损益。

(6) 现金及现金等价物

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的银行存款，现金等价物是指持有的不超过三个月、流动性强、易于转换为已知金额、价值变动风险很小的投资。

三个月以上的定期存款及受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

(7) 短期投资

短期投资是指能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的股票、债券及基金投资，于取得时以实际发生的投资成本扣除已宣告但尚未领取的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息后计价。短期投资持有期间所收到的股利利息等收益除已计入应收项目的现金股利或利息外，均直接冲减投资成本。短期投资的期末计价按成本与市价孰低法核算，对市价低于成本的部分，予以计提短期投资跌价准备。

(三) 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(8) 应收款项及坏账准备

应收款项指应收账款及其他应收款。

本集团对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

坏账准备在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提，本集团对回收有困难的应收款项（包括与关联方之间的应收款项），结合实际情况和经验相应计提专项坏账准备。对于其余的应收款项按账龄分析法以下列比例计提一般坏账准备：

账龄	比例
1 年以内	5%
1-2 年以内	10%
2-3 年以内	15%
3 年以上	20%

对于有确凿证据表明应收款项确实无法收回时，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，确认为坏账，并冲销已提取的相应坏账准备。

(9) 存货

存货包括原材料、在产品、产成品、库存商品、在建开发商品、已完工开发商品、出租开发商品和低值易耗品等。存货于取得时按实际成本入账。原材料和产成品发出时的成本按加权平均法核算，低值易耗品在领用时采用一次摊销法核算成本。产成品和在产品成本包括原材料、直接人工及按正常生产能力下适当百分比分摊的所有间接生产费用。

房地产开发用土地在未开发前作为无形资产核算，并按规定摊销；开发时转入在建开发商品，按实际开发商品所占面积计入完工开发产品成本。房地产开发项目的公共配套设施费用按实际成本计入开发成本，完工时，不能有偿转让的部分摊销转入可销售物业的成本；能够有偿转让的公共配套设施，单独计入完工开发商品。房地产出租开发商品是指以出租方式经营的物业，按预计可使用年限分期摊销。

(三) 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(9) 存货（续）

期末存货按成本与可变现净值孰低计量。对存货成本高于可变现净值的，按可变现净值低于存货成本部分提取存货跌价准备。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计销售费用及相关税金后的金额确定。

(10) 公共维修基金的核算方法

开发单位按项目当地政府规定计提的公共维修基金，计入开发成本。

(11) 质量保证金的核算方法

根据施工合同规定应对施工单位留置的质量保证金，列入“应付帐款”，待保证期满后根据实际情况和合同约定支付。

(12) 长期投资

长期投资包括准备持有超过一年的股权投资、不能变现或不准备随时变现的股票和其它债权投资。

长期股权投资的成本按投资时实际支付的价款或按投出非现金资产的账面价值加上相关税费入账。本集团对被投资单位的投资占该被投资单位有表决权资本总额的 20%或 20%以上、或虽投资不足 20%但对其财务和经营决策有重大影响的，采用权益法核算；对被投资单位的投资占该被投资单位有表决权资本总额 20%以下的、或对被投资单位的投资虽占该被投资单位有表决权资本总额 20%或 20%以上但对其财务和经营决策不具有重大影响的，采用成本法核算。

长期股权投资采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，作为股权投资差额，采用直线法按 10 年摊销。

(三) 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(12) 长期投资（续）

采用权益法核算的被投资单位包括子公司、合营企业及联营企业；子公司是指本公司直接或间接拥有其 50%以上的表决权资本，或虽拥有其 50%以下的表决权资本但有权决定其财务和经营政策，并能据此从其经营活动中获取利益的被投资单位；合营企业是指本公司与其它合营者能共同控制的被投资单位；联营企业是指本公司对其具有重大影响的被投资单位。

(13) 固定资产计价和折旧

固定资产为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用期限在一年以上且单位价值较高的房屋、建筑物、与生产经营有关的设备。

购置或新建的固定资产按取得时的成本作为入账价值。对本集团在改制时进行评估的固定资产，按其经国有资产管理部门确认后的评估值作为入账价值。

固定资产折旧采用直线法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用年限内计提。如已对固定资产计提了减值准备，则按该固定资产的账面价值及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

对固定资产的重大改建、扩建或改良而发生的后续支出予以资本化；对固定资产的修理及维护而发生的后续支出，于发生时计入当期费用。

固定资产的预计使用年限、残值及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10 至 40 年	5%	2.38%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%

(三) 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(14) 在建工程

在建工程指正在兴建中或安装中的资本性资产，以实际发生的支出作为工程成本入账。成本的计价包括建筑费用及其他直接费用、机器设备原价、安装费用，还包括在达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

(15) 借款费用

为购建固定资产而发生专门借款所产生的利息、折溢价摊销、辅助费用及外币汇兑差额等借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、并且为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化，计入该资产的成本。当购建的固定资产达到预定可使用状态时停止资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

借款费用中的每期利息费用，按当期购建固定资产累计支出加权平均数与相关借款的加权平均利率，在不超过当期专门借款实际发生的利息费用的范围内，确定资本化金额。为开发房地产而借入的资金所发生的借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本；在开发产品完工之后，计入当期损益。

其它借款发生的借款费用，于发生时确认为当期财务费用。

(16) 无形资产计价和摊销

无形资产包括土地使用权、营运车牌、电视剧著作权等。

土地使用权

- 以支付土地出让金方式取得的土地使用权或购入的土地使用权，按照实际支付的价款作为实际成本，于开始建造项目前作为无形资产核算。并采用直线法按规定使用年限摊销。2001 年 1 月 1 日起，利用土地建造项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程或存货成本。

营运车牌

- 按实际支付的价款计价，并以直线法按规定使用年限摊销。

电视剧著作权

- 按实际支付的价款计价，并采用直线法按预计受益期摊销。

(三) 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(17) 长期待摊费用

长期待摊费用包括租入固定资产的改良支出及已经支出但摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。

其它长期待摊费用采用直线法在受益期限内分期平均摊销。

所有筹建期间所发生的费用，先在长期待摊费用中归集待企业开始生产经营当月起计入开始生产经营当月的损益。

如长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，尚未摊销的该项目的摊余价值予以全部转入当期损益。

(18) 资产减值

除短期投资、应收款项及存货减值准备的计提方法已在上述相关的会计政策中说明外，其余资产项目如果有迹象或环境变化显示其单项资产账面价值可能超过可收回金额时，本公司将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失并计入当期损益。

单项资产的可收回金额是指其销售净价与其使用价值两者之中的较高者。销售净价是指在熟悉交易情况的交易各方之间自愿进行的公平交易中，通过销售该项资产而取得的、扣除处置费用后的金额。使用价值指预期从资产的持续使用和使用年限结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值。

当以前期间导致该项资产发生减值的迹象可能已经全部或部分消失时，则依据重新计算的可收回金额并在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。

(19) 预计负债

当因过去的经营行为而需在当期承担某些现时义务，同时该义务的履行很可能会导致经济利益的流出，且对金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

(三) 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(20) 职工社会保障

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括养老及医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度。除此之外，本公司并无其它重大职工福利承诺。

根据有关规定，保险费及公积金按工资总额的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期生产成本或费用。

(21) 收入确认

主营业务收入系指商品销售收入和劳务收入。商品销售收入包括产品销售收入和房地产销售收入。劳务收入主要包括运输业务收入、物业管理收入和其他劳务收入。

(1) 产品销售收入

在已将产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该产品实施继续管理和控制，与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入和成本能够可靠计量时确认。

现金折扣在实际发生时作为当期财务费用，销售折让在实际发生时冲减当期收入。

(2) 房地产销售收入

房地产销售是于房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方按合同约定的交付房款的付款证明时确认销售收入的实现。

(3) 运输业务收入

按与承包方签订的经营合同约定期限分期平均结转。

(4) 物业管理收入

在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入公司，与物业管理服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(5) 其他劳务收入

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在劳务完成时确认营业收入。

(三) 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(21) 收入确认(续)

其他收入按下列基础确认：

利息收入 - 按存款的存期时间比例和实际利率计算确认。

物业租赁收入 - 按与承租方签订的合同采用直线法将租金在租赁期内确认。

(22) 所得税的会计处理方法

本集团企业所得税费用的会计处理采用应付税款法。

(23) 会计政策变更

本集团于 2002 年 1 月 1 日起施行企业会计准则 - 固定资产和存货，此项会计政策变更对本集团 2002 年度的经营成果和 2002 年 12 月 31 日的财务状况无重大财务影响。

(24) 合并会计报表的编制方法

合并会计报表包括本公司及纳入合并范围的子公司，系根据中华人民共和国财政部财会字(1995)11 号文《关于印发合并会计报表的暂行规定》及相关规定编制。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其相应期间的收入、成本、利润纳入合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。本公司和子公司之间所有重大往来余额、交易及未实现利润已在合并会计报表编制时予以抵销。在合并会计报表中，少数股东权益指纳入合并范围的子公司的所有者权益中不属于本集团所拥有的部分。当纳入合并范围的子公司与本公司采用的会计政策不一致，且由此产生的差异对合并报表影响较大时，按本公司执行的会计政策予以调整。

根据财政部财会二字(1996)2 号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件，对于主营业务收入少于本公司主营业务收入 10%、资产总额少于本公司资产总额 10%、且利润总额少于本公司利润总额 10%的子公司可以不予合并。

(三) 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(24) 合并会计报表的编制方法（续）

根据《合并会计报表暂行规定》，在母公司编制合并会计报表时，下列子公司可以不包括在合并会计报表的合并范围之内：

- (1)已关停并转的子公司；
- (2)按照破产程序，已宣告被清理整顿的子公司；
- (3)已宣告破产的子公司；
- (4)准备近期售出而短期持有其半数以上的权益性资本的子公司；
- (5)非持续经营的所有者权益为负数的子公司；
- (6)受所在国外汇管制及其他管制，资金调度受到限制的境外子公司。

(四) 税项

本集团承担的主要税项列示如下：

税种	税率	计税基础
企业所得税	15 或 33%	应纳税所得额
增值税	13 或 17%	按应纳税销售额计征销项税扣除当期允许抵扣的进项税后的余额
营业税	3%或 5%	房地产销售收入、劳务收入的 5%，运输及装卸收入的 3%

(五) 控股子公司

- 本公司的子公司及其合并范围：

合并子公司名称	注册地	注册资本	本公司投资额	本公司占权益比例		经营范围
		(万元)	(万元)	直接	间接	
深圳市迅达运输企业公司(迅达运输)	中国 深圳	880	880	100%	-	公路运输
深圳市深运工贸企业公司(深运工贸)	中国 深圳	2,000	1,900	95%	-	贸易、旅店
深圳市鸿基大型物件起重运输公司(大型物件)	中国 深圳	500	450	90%	-	大件运输
深圳市鸿基集装箱运输公司(集装箱)	中国 深圳	421	421	100%	-	集装箱运输
深圳市新鸿龙汽车服务公司(新鸿龙)	中国 深圳	280	252	90%	10%	汽车修理
深圳市新鸿基装饰设计工程有限公司(装饰设计)	中国 深圳	600	420	70%	-	装饰设计
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司(龙岗房地产)	中国 深圳	3,168	3,010	95%	-	房地产开发
深圳市龙岗鸿基发展有限公司(龙岗发展)	中国 深圳	870	826	95%	-	工业开发
深圳市鸿基房地产有限公司(鸿基房地产)	中国 深圳	5,000	4,500	90%	-	房地产开发
鸿基集团上海有限公司(上海公司)	中国 上海	500	450	90%	-	商业服务
深圳市鸿基小汽车运输有限公司(小汽车)	中国 深圳	1,416	1,345	95%	-	公路客运
深圳市鸿基锦源运输有限公司(锦源运输)	中国 深圳	200	160	80%	-	装卸运输
深圳市鸿基出口监管仓库有限公司(出口监管仓)	中国 深圳	9,500	9,273	90%	-	出口货物监管仓库
深圳市鸿基华辉运输有限公司(华辉运输)	中国 深圳	200	160	80%	-	装卸运输
深圳市鸿基皇辉运输有限公司(皇辉运输)	中国 深圳	200	160	80%	-	装卸运输
深圳市鸿基外贸报关有限公司(外贸报关)	中国 深圳	200	160	80%	-	外贸报关
深圳市鸿基物业管理有限公司(物业公司)	中国 深圳	300	240	80%	-	自有物业管理
香港鸿业发展有限公司(香港鸿业)	中国 香港	港币 1,000	港币 950	95%	-	运输、贸易
长沙鸿基运输实业有限公司(长沙鸿基运输)	中国 长沙	500	500	100%	-	小汽车出租
新增合并子公司名称 (I)						
深圳市凯方实业发展有限公司(凯方实业)	中国 深圳	1,500	1,050	70%	-	物资供销、兴办实业
深圳市凯方房地产开发有限公司(凯方房地产)	中国 深圳	3,000	-	-	95%	房地产开发、物业管理
深圳市鸿基物流有限公司(鸿基物流)	中国 深圳	1,000	900	90%	-	物流
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司(鸿永通)	中国 深圳	500	450	90%	-	货运代理
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司(金鸿基)	中国 深圳	400	240	60%	-	堆场装卸
未合并子公司名称 (II)						
深圳市鸿基酒店管理有限公司(鸿基酒店管理)	中国 深圳	200	200	10%	90%	酒店管理
西安鸿腾生物科技有限公司(西安鸿腾科技)	中国 西安	200	420	70%	-	生物制药
深圳鸿南建筑机械工程有限公司(鸿南建筑)	中国 深圳	360	324	90%	-	机械生产销售
深运工贸翠苑旅店(翠苑旅店)	中国 深圳	50	50	100%	-	旅店、服务
深圳市鸿侨实业有限公司(鸿侨实业)	中国 深圳	1,000	650	65%	35%	工商贸易
深圳市鸿基影视文化发展公司(影视文化)	中国 深圳	300	270	90%	-	影视制作
深圳市鸿基广源贸易有限公司(广源贸易)	中国 深圳	500	400	80%	-	进出口及代理
福建东南广播电视网络有限公司(东南网络)	中国 福建	4,160	6,000	60%	-	电视、网络

(五) 控股子公司(续)

(I) 合并报表范围的变更：

凯方房地产原系凯方实业下属的房地产项目公司，由本公司和深圳市能源（集团）股份有限公司（“深能源”）合作开发，所承建的项目-骏皇名居由深能源报建和控制。于 2001 年 4 月，凯方房地产由项目公司转为法人主体公司，同时合作方深能源将项目合作权益于 2001 年底转让给本公司，并由本公司控制整个项目，故 2002 年度本公司将凯方房地产和凯方实业纳入合并报表范围。

因新成立而增加的合并报表单位有：鸿基物流，鸿永通。

本年度收购而增加的合并报表单位：金鸿基。

(II) 未纳入合并会计报表范围的子公司的情况(其中第 4 至第 7 为本年度减少的合并报表单位)：

根据《合并会计报表暂行规定》，下述子公司未纳入合并会计报表范围之内。

1. 鸿基酒店管理于 2000 年 10 月成立，至今尚未开始经营。
2. 西安鸿滕科技于 2001 年 9 月成立，尚处于筹备期，未开始经营。
3. 鸿南建筑处于停业清算状态。
4. 翠苑旅店于本年度停业，准备清算。
5. 鸿侨实业因代本公司开发的项目已完工，准备清算。
6. 影视文化因净资产为负数不打算继续经营，准备于 2003 年进行清算。
7. 广源贸易因净资产为负数不打算继续经营，准备于 2003 年进行清算。

(五) 控股子公司(续)

8. 东南网络原已于 2001 年 12 月经股东大会决议通过，引进第三方投资者，使本公司所享有东南网络的权益由 60%降为 47.91%，同时本公司在东南网络董事会的成员少于半数（董事会由 9 人组成），故于 2001 年度其相关资产负债未纳入合并报表。后因东南网络的另一股东不同意办理产权变更手续，因此本公司于 2002 年度仍然持有东南网络 60%的股权，于 2002 年度本公司在东南网络的董事会成员仍维持不变。基于本公司的经营决策，并经本公司董事会讨论通过，本公司决定出售东南网络的部分或全部股权，并已于 2003 年 3 月与购买方签订了股权转（受）让的意向书。

基于以上因素，本公司认为东南网络为准备近期售出而短期持有其半数以上的权益性资本的子公司，根据《合并会计报表暂行规定》，可以不包括在合并报表范围内，故本公司 2002 年度未将东南网络纳入合并报表范围。

东南网络于 2002 年及 2001 年 12 月 31 日的财务状况以及 2002 年度及 2001 年度的经营成果简要列示如下：

项 目	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
资产总额	618,602,415	784,065,405
其中：流动资产	152,343,610	262,883,739
固定资产	461,753,165	514,119,014
其他长期资产	4,505,640	7,062,652
负债总额	658,832,352	656,405,498
其中：流动负债	651,154,810	640,633,748
长期负债	7,677,542	15,771,750
净资产	<u>(40,229,937)</u>	<u>127,659,907</u>

项 目	2002 年度	2001 年度
主营业务收入	16,189,097	6,134,320
主营业务成本	7,266,329	329,399
营业利润	(130,994,422)	(52,736,721)
净亏损	(171,501,190)	(52,704,045)

在母公司及合并利润表中已对东南网络 2002 年度的经营成果按 60%的比例进行权益法调整投资成本为零，由于东南网络的净资产已为负数，本公司对东南网络超额亏损部分计提长期投资减值准备。

(五) 控股子公司(续)

于 2002 年 12 月 31 日，本公司对东南网络的投资、往来及银行贷款担保情况汇总如下：

长期投资帐面价值	附注六、7	179,250,800
减：长期投资减值准备	附注六、7(f)	(24,137,961)
长期投资账面净值		<u>154,882,839</u>
其他应收款	附注八	77,837,674
减：计提的一般坏账准备		(10,567,535)
其他应收款，净额		<u>67,270,139</u>
银行借款担保	附注九	<u>176,333,300</u>

本公司于 2003 年 3 月与购买方签订有关东南网络股权转让（受）让的意向书。根据本公司与购买方达成的初步意向，股权转让的价格高于本公司对东南网络的投资账面净值和对东南网络的债权额（其中账龄在 3 年以上的为 27,837,674 元）并解除本公司对东南网络银行借款的担保。故本公司对东南网络的其他应收款仅按账龄计提了一般坏账准备，而未对其账龄 3 年以上的应收款项计提全额坏账准备，同时对本公司为东南网络提供的银行借款担保未计提预计负债。

(六) 合并会计报表主要项目注释

1 货币资金

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
现金	1,934,677	1,212,369
银行存款	216,650,905	183,556,053
其他货币资金	65,585,727	39,228,774
	<u>284,171,309</u>	<u>223,997,196</u>

2002 年末货币资金中包括以下外币余额：

外币名称	外币金额	汇率	折合人民币元
美元	1,251	8.3	10,385
港元	1,649,206	1.075	<u>1,772,896</u>
			<u>1,783,281</u>

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

1 货币资金(续)

于 2002 年 12 月 31 日,本集团其他货币资金中包括银行承兑汇票及信用证保证金 50,000,000 元(2001 年:12,219,000 元),房地产销售之银行按揭保证金 15,462,255 元(2001 年:26,927,123 元)。3 个月以上的定期存款 50,000,000 元(2001 年:无),其中 600 万元用于短期借款质押(详见附注六、12)。

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括

货币资金	284,171,309
减:3 个月以上的定期存款	(50,000,000)
受到限制的银行存款	(65,462,255)
	<u>168,709,054</u>

2 短期投资

	2001 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
投资金额 -		
股票投资	5,000,000	5,660,445
其他债券投资	-	1,200,000
其他投资	6,500,000	-
	<u>11,500,000</u>	<u>6,860,445</u>

短期投资跌价准备 -	本年增加	本年转回
股票投资	<u>(2,581,854)</u>	<u>(245,730)</u>
		<u>-</u>
		<u>(2,827,584)</u>

根据深圳证券交易所信息,于 2002 年 12 月 31 日,股票投资的市价为 3,949,934 元。

短期投资不存在对投资变现的重大限制。

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

3 应收账款及其他应收款

(1) 应收账款

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
应收账款	19,234,990	21,508,805
减：坏账准备	(2,775,597)	(2,346,535)
	<u>16,459,393</u>	<u>19,162,270</u>

(1) 应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄 -	2002 年 12 月 31 日			2001 年 12 月 31 日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	15,921,277	83%	(1,105,991)	16,093,010	75%	(721,483)
1-2 年	1,685,916	9%	(210,606)	3,607,221	17%	(229,217)
2-3 年	146,000	1%	(146,000)	405,592	2%	(60,839)
3 年以上	1,481,797	7%	(1,313,000)	1,402,982	6%	(1,334,996)
	<u>19,234,990</u>	<u>100%</u>	<u>(2,775,597)</u>	<u>21,508,805</u>	<u>100%</u>	<u>(2,346,535)</u>

于 2002 年 12 月 31 日，无应收持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

于 2002 年 12 月 31 日，本集团应收账款前五名金额合计为 6,388,907 元（2001 年：6,797,375 元），占应收账款的 33%（2001 年：32%）。

(2) 其他应收款

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
其他应收款	184,029,267	159,197,607
减：坏账准备	(42,561,906)	(25,639,729)
	<u>141,467,361</u>	<u>133,557,878</u>

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

3 应收账款及其他应收款(续)

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄 -	2002 年 12 月 31 日			2001 年 12 月 31 日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	60,934,854	33%	(8,483,274)	87,889,027	55%	(1,724,881)
1-2 年	71,863,268	39%	(8,678,586)	1,256,517	1%	(66,052)
2-3 年	579,225	0%	(71,148)	43,479,290	27%	(1,596,636)
3 年以上	50,651,920	28%	(25,328,898)	26,572,773	17%	(22,252,160)
	<u>184,029,267</u>	<u>100%</u>	<u>(42,561,906)</u>	<u>159,197,607</u>	<u>100%</u>	<u>(25,639,729)</u>

于 2002 年 12 月 31 日，无应收持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款，其中关联公司往来见附注八。

于 2002 年 12 月 31 日，本集团其他应收款前五名金额合计为 148,746,960 元（2001 年：110,685,052 元），占其他应收款的 81%（2001 年：70%），其中含为东南网络垫付的工程款 7,783 万元，其中账龄在 3 年以上的为 2,784 万元（详见附注五）。

应收惠阳建筑一队 920 万元，账龄超过 3 年，本公司认为该款项确实无法收回，已于 2001 年计提了全额坏账准备。

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

4 预付账款

	2002 年 12 月 31 日		2001 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
预付账款账龄 -				
1 年以内	14,214,997	59%	61,209,740	87%
1-2 年	1,000,000	4%	43,494	-
2-3 年	6,102	0%	-	-
3 年以上	8,773,081	37%	9,067,812	13%
	<u>23,994,180</u>	<u>100%</u>	<u>70,321,046</u>	<u>100%</u>

于 2002 年 12 月 31 日，无预付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

本集团预付土地款 877 万元，帐龄已超过三年。由于征用农村土地手续较复杂，土地使用证尚未办理，因此暂未转入无形资产，不存在回收风险。

5 存货

	2001 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
成本 -		
原材料	1,047,612	298,420
低值易耗品	35,954	117,156
在产品	582,799	45,327
产成品	233,155	193,853
库存商品	1,835,220	4,630,013
已完工开发商品(1)	96,010,731	211,536,080
出租开发商品(2)	152,269,342	126,206,320
在建开发商品(3)	<u>229,717,432</u>	<u>670,541,408</u>
	<u>481,732,245</u>	<u>1,013,568,577</u>

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

5 存货(续)

	2001 年 12 月 31 日	本年增加	本年转回	2002 年 12 月 31 日
存货跌价准备 -				
原材料	-	25,303	-	25,303
库存商品	1,107,022	-	(309,156)	797,866
已完工开发商品	2,977,342	18,000,000	(2,977,342)	18,000,000
出租开发商品	-	3,480,000	-	3,480,000
在建开发商品	3,847,089	6,920,893	-	10,767,982
	<u>7,931,453</u>	<u>28,426,196</u>	<u>(3,286,498)</u>	<u>33,071,151</u>

本集团账面净值为 6,929 万元的存货已用于短期借款的抵押(详见附注六、12), 账面净值为 3,370 万元的存货用于长期借款的抵押(详见附注六、21)。

本集团本年度增加的存货中含资本化利息费用 964 万元。

(1) 已完工开发商品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
鸿基商业大厦	2000 年	22,216,569	61,729,285*	-	83,945,854	(18,000,000)
鸿基花园	2001 年	69,290,628	-	(24,329,944)	44,960,684	-
新鸿花园大亨阁	1998 年	1,417,670	-	(1,417,670)	-	-
鸿业苑二期	1999 年	2,699,273	-	-	2,699,273	-
鸿怡阁	2001 年	386,591	-	(386,591)	-	-
漓江村酒楼	2002 年	-	69,930,269	-	69,930,269	-
嘉宝田	2002 年	-	10,000,000	-	10,000,000	-
		<u>96,010,731</u>	<u>141,659,554</u>	<u>(26,134,205)</u>	<u>211,536,080</u>	<u>(18,000,000)</u>

* 其中 48,529,285 元为出租开发商品转入, 如对外出售尚需补交约 3,000 万元的地价款。

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

5 存货(续)

(2) 出租开发商品

项目名称	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额	跌价准备
新风花园	72,768,123	27,100,000	(2,021,337)	97,846,786	(3,480,000)
鸿基商业大厦地下车库*	49,806,372	-	(1,277,087)	-	-
鸿业苑车库	18,956,949	-	(1,064,609)	17,892,340	-
鸿怡阁一、二层商场	10,737,898	-	(270,704)	10,467,194	-
	<u>152,269,342</u>	<u>27,100,000</u>	<u>(4,633,737)</u>	<u>126,206,320</u>	<u>(3,480,000)</u>

* 本公司于年末将其转入已完工开发商品核算。

(3) 在建开发商品

项目名称	开工时间	年初余额	本年增加	年末余额	跌价准备	竣工时间
农贸市场	1996 年	3,847,089	-	3,847,089	(3,847,089)	暂停
新鸿花园	2001 年	168,288,076	70,477,653	238,765,729	-	2003 年
草埔工地	2000 年	7,226,907	-	7,226,907	-	暂停
梅林工地	2000 年	20,090,793	-	20,090,793	(6,920,893)	暂停
鸿业苑三期	2001 年	30,264,567	93,535,109	123,799,676	-	2004 年
新州花园	2002 年	-	27,876,094	27,876,094	-	2004 年
骏皇名居	2002 年	-	248,935,120	248,935,120	-	2003 年
		<u>229,717,43</u>			<u>(10,767,982</u>	
		<u>2</u>	<u>440,823,976</u>	<u>670,541,408</u>	<u>)</u>	

6 待摊费用

	2001 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2002 年 12 月 31 日	年末结存原因
财产保险费	1,119,760				以后期间受益
		2,893,320	(2,780,622)	1,232,458	
装修费	787,249				以后期间受益
		200,577	(833,057)	154,769	
交通管理费	124,989				以后期间受益
		158,850	(138,225)	145,614	
养路费	28,020				以后期间受益
		338,663	(134,984)	231,699	

其他	296,838				以后期间受
		972,902	(1,166,200)	103,540	益
	<u>2,356,856</u>	<u>4,564,312</u>	<u>(5,053,088)</u>	<u>1,868,080</u>	

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

7 长期投资

	2001 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2002 年 12 月 31 日
长期股权投资 -				
未合并子公司	84,651,968	12,444,254	(76,595,944)	20,500,278
未合并子公司股权投资差	205,772,400	-	(26,521,600)	179,250,800
联营企业	9,829,280	2,272,140	(2,044,926)	10,056,494
其他投资	219,613,608	21,087,171	(148,309,999)	92,390,780
合并价差	4,964,890	623,488	(496,489)	5,091,889
股票投资	46,648,110	-	-	46,648,110
长期投资减值准备	(36,586,103)	(28,167,961)	-	(64,754,064)
	<u>534,894,153</u>	<u>8,259,092</u>	<u>(253,968,958)</u>	<u>289,184,287</u>

本集团的长期投资无投资变现及收益汇回的限制。

(a) 未合并子公司

	注册资本比例		投资金额		累计权益变动		账面余额		
	2002 年	2002 年	2002 年	2002 年	2002 年	本年增	2002 年	2002 年	2002 年
	1 月 1 日	12 月 31 日	1 月 1 日	12 月 31 日	1 月 1 日	减额	12 月 31 日	1 月 1 日	12 月 31 日
鸿南建筑	3,240,000	3,240,000	3,240,000	3,240,000	1,856,025	-	1,856,025	1,856,025	1,856,025
鸿基酒店管理	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	-	2,000,000	2,000,000	2,000,000
西安鸿腾科技	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	4,200,000	-	4,200,000	4,200,000	4,200,000
翠苑旅馆*	500,000	500,000	500,000	500,000	785,378	-	785,378	785,378	785,378
鸿侨实业*	9,825,000	9,825,000	9,825,000	9,825,000	11,540,976	117,899	11,658,875	11,540,976	11,658,875
广源贸易*	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	(7,462,378)	7,462,378	-	(7,462,378)	-
影视文化*	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	(282,334)	282,334	-	(282,334)	-
东南网络	24,960,000	24,960,000	60,000,000	60,000,000	76,595,944	(76,595,944)	-	76,595,944	-
			86,465,000	86,465,000	89,233,611	(68,733,333)	20,500,278	89,233,611	20,500,278

未合并子公司股权投资差额

	初始金额	形成原因	摊销期限	年初余额	本年摊销	累计摊销	摊余价值
东南网络	265,216,000	溢价收购	10 年	205,542,400	(26,521,600)	(86,195,200)	179,020,800
西安鸿腾科技	230,000	溢价出资	10 年	230,000	-	-	230,000
	<u>265,446,000</u>			<u>205,772,400</u>	<u>(26,521,600)</u>	<u>(86,691,689)</u>	<u>179,250,800</u>

*为本年度增加的未合并子公司，详见附注五。上述投资不存在变现的重大限制。

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

7 长期投资(续)

(b) 联营公司

投资于联营企业	初始投资额	追加投资额	2001 年 12 月 31 日	本年被投资单位权益增减数	追加投资额	分得现金红利	累计权益增 (减)金额	2002 年 12 月 31 日
深圳市深威驳运 企业公司	900,000	-	9,829,280	2,272,140	-	(2,044,926)	9,156,494	10,056,494

(c) 其他投资

被投资公司名称	投资期限	占被投资公司 注册资本比例	年末投资金额
参股投资			
深冶公司	无约定期限	15.63%	1,100,000
贵州证券公司		-	2,184,625
平顶山蝶王酒业公司		-	50,000
			<u>3,334,625</u>
房地产投资			
广州金宇花园			32,956,341
广州天鸿花园			11,539,000
广州太和镇楼宇			3,556,138
深圳银湖别墅项目			38,804,676
云南灵昭寺项目			2,200,000
			<u>89,056,155</u>
			<u>92,390,780</u>

房地产投资为房地产合作项目，采用成本法核算。

(d) 合并价差

	初始金额	形成原因	摊销期限	年初余额	本年摊销	累计摊销	摊余价值
出口监管仓	4,964,890	溢价增资	10 年	4,964,890	(496,489)	(496,489)	4,468,401
金鸿基	623,488	溢价出资	10 年	-	-	-	623,488
	<u>5,588,378</u>			<u>4,964,890</u>	<u>(496,489)</u>	<u>(496,489)</u>	<u>5,091,889</u>

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

7 长期投资(续)

(e) 股票投资

长期股票投资明细	股份类别	股票数量	占被投资公司 注册资本的比例	初始投资 成本
深能源	法人股	762,300	0.90%	1,050,000
天歌科技	法人股	825,000	0.38%	1,500,000
ST 高斯达	法人股	2,100,000	1.27%	8,724,000
深宝恒	法人股	4,743,750	1.40%	10,074,000
东泰控股	法人股	899,808	0.43%	3,172,174
深圳三九胃泰	法人股	400,000	0.47%	832,000
四川通产物业	法人股	500,000	1.00%	500,000
太平洋保险公司	法人股	2,000,000	0.01%	2,496,000
招商银行	法人股	10,115,975	0.03%	16,361,684
国通证券	法人股	1,692,000	0.08%	1,938,252
				<u>46,648,110</u>

法人股 3,771 万元用于短期借款质押（详见附注六、12）。

(f) 长期投资减值准备

长期股权投资减值准备	2001 年 12 月 31 日	本年增加数	本年减少数	2002 年 12 月 31 日
<u>长期股票投资</u>				
法人股票投资	<u>9,450,534</u>	<u>500,000</u>	<u>-</u>	<u>9,950,534</u>
<u>其他投资</u>				
贵州证券公司	2,184,625	-	-	2,184,625
平顶山蝶王酒业公司	50,000	-	-	50,000
房地产投资	<u>23,044,919</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,044,919</u>
	<u>25,279,544</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,279,544</u>
<u>未合并子公司</u>				
鸿南建筑	1,856,025	-	-	1,856,025
东南网络	-	24,137,961	-	24,137,961
鸿基酒店管理	-	500,000	-	500,000
西安鸿腾科技	<u>-</u>	<u>3,030,000</u>	<u>-</u>	<u>3,030,000</u>
	<u>1,856,025</u>	<u>27,667,961</u>	<u>-</u>	<u>29,523,986</u>
	<u>36,586,103</u>	<u>28,167,961</u>	<u>-</u>	<u>64,754,064</u>

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

8 固定资产及累计折旧

	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
原值						
2002 年 1 月 1 日	238,845,346	5,228,409	129,317,153	9,081,965	8,719,117	391,191,990
本年增加	10,464,024	5,061,121	20,171,470	-	547,455	36,244,070
本年减少	-	-	(9,923,265)	(1,347,906)	(3,500)	(11,274,671)
2002 年 12 月 31 日	249,309,370	10,289,530	139,565,358	7,734,059	9,263,072	416,161,389
累计折旧						
2002 年 1 月 1 日	57,144,273	3,672,785	61,519,994	5,674,647	6,070,018	134,081,717
本年计提	9,158,306	870,290	17,199,248	736,263	685,004	28,649,111
本年减少	-	-	(8,323,433)	(831,813)	(1,935)	(9,157,181)
2002 年 12 月 31 日	66,302,579	4,543,075	70,395,809	5,579,097	6,753,087	153,573,647
净值						
2002 年 12 月 31 日	183,006,791	5,746,455	69,169,549	2,154,962	2,509,985	262,587,742
2001 年 12 月 31 日	181,701,073	1,555,624	67,797,159	3,407,318	2,649,099	257,110,273
减值准备						
2002 年 1 月 1 日	4,972,584	-	574,240	-	1,191,511	6,738,335
本年增加	1,141,112	-	-	-	-	1,141,112
2002 年 12 月 31 日	6,113,696	-	574,240	-	1,191,511	7,879,447
净额						
2002 年 12 月 31 日	176,893,095	5,746,455	68,595,309	2,154,962	1,318,474	254,708,295
2001 年 12 月 31 日	176,728,489	1,555,624	67,222,919	3,407,318	1,457,588	250,371,938

本集团固定资产中账面原值为 13,610 万元（净值为 9,655 万元）已用于短期借款和长期借款的抵押（详见附注六、12 及 21）。

于 2002 年 12 月 31 日，本集团经营租赁租出的固定资产的账面原值为 11,722 万元（净值为 7,526 万元），其中：房屋建筑物原值 4,754 万元（净值 3,646 万元），运输设备原值 6,968 万元（净值 3,880 万元）。

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

9 在建工程

工程名称	预算数	2002 年 1 月 1 日	本年增加	本年转入 固定资产	其他减少数	2002 年 12 月 31 日	资金来源	工程投入占 预算的比例
15#地仓库工程	89,066,146	-	72,111,875	-	-	72,111,875	自有	81%
6#地堆场工程	51,076,743	-	50,750,507	-	-	50,750,507	自有	99%
		-	122,862,382	-	-	122,862,382		
其中：土地使用权		-	111,297,390	-	-	111,297,390		
		-	122,862,382	-	-	122,862,382		

其中帐面净值为 10,629 万元的土地使用权用于短期借款抵押(详见附注六、12)。

10 无形资产

	原始金额	2002 年 1 月 1 日 累计摊销额	2002 年 1 月 1 日	本年增加	本年转出	本年摊销	2002 年 12 月 31 日	剩余摊 销期限	取得方式
土地使用权	195,397,735	(50,018,528)	145,379,207	520,450	(106,297,390)	(694,709)	38,907,558	43-65 年	出让
营运车牌	117,302,128	(16,425,998)	100,876,130	4,508,273	-	(6,705,603)	98,678,800	4-42 年	购买
电视剧著作权	4,667,131	(648,213)	4,018,918	-	(4,018,918)	-	-		
	317,366,994	(67,092,739)	250,274,255	5,028,723	(110,316,308)	(7,400,312)	137,586,358		
减：无形资产减值准备		(951,240)	(800,000)	-	-	-	(1,751,240)		
		249,323,015					135,835,118		

11 长期待摊费用

	原始发生额	2002 年 1 月 1 日 累计摊销额	2002 年 1 月 1 日	本年增加	本年摊销	2002 年 12 月 31 日	剩余摊销年限
个人融资车牌	25,035,574	(15,086,736)	9,948,838	-	(2,503,557)	7,445,281	3 年
装修费	65,609,534	(45,199,692)	20,409,842	2,644,823	(10,937,370)	12,117,295	1-4 年
其他	1,346,536	(775,772)	570,764	521,239	(639,448)	452,555	1-2 年
	91,991,644	(61,062,200)	30,929,444	3,166,062	(14,080,375)	20,015,131	

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

12 短期借款

银行借款	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
抵押借款(1)	337,141,550	124,426,300
担保借款(2)	510,824,254	456,452,060
信用借款	-	107,000,000
	<u>847,965,804</u>	<u>687,878,360</u>

于 2002 年 12 月 31 日，短期借款的年利率为 5.31%至 6.90%（于 2001 年 12 月 31 日：6.435%）。

(1) 本集团抵押借款中有 5,054 万元系以本集团固定资产作抵押；7,260 万元以存货作抵押，5,800 万元以本集团持有的法人股作质押，15,000 万元以土地使用权作抵押，600 万元以 600 万元人民币定期存单作质押。

(2) 担保借款系由深圳万基药业有限公司担保 5,000 万元，由深圳市东鸿信投资发展有限公司担保 10,000 万元，其余由集团内公司相互担保。

13 应付票据

	票据期限	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	一年内	<u>100,000,000</u>	<u>21,240,000</u>

银行承兑汇票全部系本公司子公司向本公司开具的承兑汇票，截止 2002 年 12 月 31 日本公司已将票据贴现。

14 应付账款

于 2002 年 12 月 31 日，应付帐款余额中并无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项，亦无账龄超过三年的大额应付账款。

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

15 预收账款

于 2002 年 12 月 31 日，预收账款主要为房地产项目预售款，其余额中并无预收持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

项目名称	2002 年 1 月 1 日	2002 年 12 月 31 日	预计竣工时间	预售比例
骏皇名居	-	80,451,844	2003年6月	23%
新鸿花园	-	6,930,325	2003年6月	12%
鸿基花园	3,742,419	1,517,070	已完工	-
	<u>3,742,419</u>	<u>88,899,239</u>		

16 其他应付款

于 2002 年 12 月 31 日，其他应付款主要是应付深能源骏皇名居项目权益转让的补偿费及其他资金往来款，其中应付持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款及关联公司往来见附注八。

17 应付股利

项 目	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
<u>未付股利</u>		
<u>流通股</u>		
- 93 年前老股东(a)	6,142,770	16,155,870
- 高级管理人员	4,412	4,412
募集法人股东	3,640,383	3,640,383
	<u>9,787,565</u>	<u>19,800,665</u>
<u>未付利润 (b)</u>	<u>94,933</u>	<u>804,444</u>
	<u>9,882,498</u>	<u>20,605,109</u>

(a) 应付 93 年前老股东股利为原公司股份制改制时资产评估增值，属于老股东分享的部分。

(b) 为子公司宣派但未支付予少数股东的 2002 年度利润。

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

18 应交税金

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
应交企业所得税	708,521	1,134,393
应交增值税	(194,208)	396,324
应交营业税	6,154,425	2,812,677
应交城市维护建设税	42,741	15,978
其他	160,804	73,123
	<u>6,872,283</u>	<u>4,432,495</u>

19 预提费用

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
租金及水电费	8,859,835	7,784,270
工程成本	341,423	3,218,885
借款利息	84,398	505,145
奖金	892,934	373,700
其他	1,173,451	766,769
保险费	10,893	-
	<u>11,362,934</u>	<u>12,648,769</u>

20 预计负债

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
诉讼损失	<u>11,954,782</u>	<u>-</u>

本公司于 1995 年向深圳市蔡屋围实业股份有限公司（“蔡屋围实业”）承包经营其下属的蔡屋围大酒店，后因双方就承包金产生分歧，蔡屋围实业于 2002 年起诉本公司，要求支付欠付的承包金 1,553 万元及违约金 681 万元。经深圳市中级人民法院 2003 年 2 月下达的（2002）深中法经一初字第 337 号民事判决书判决，本公司须支付拖欠蔡屋围实业的承包费 11,214,000 元，违约金 675,984 元，案件受理费 64,768 元，共计 11,954,752 元。

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

21 长期借款

银行借款	金额	到期日	年利率	备注
抵押借款	40,000,000	2005 年 9 月	6.039%	抵押物为鸿基大厦三、四、六层商铺，26、27 层写字楼
担保借款	115,000,000	2004 年 9 月	5.737% 至 7.50%	担保人为本公司(子公司借款)
	<u>155,000,000</u>			

22 长期应付款

项目	期限	初始金额	应计利息	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
司机保证金	1-7 年	36,212,937	不计息	36,396,937	34,662,148
预收租金	3-6 年	<u>2,445,675</u>	不计息	<u>1,512,318</u>	<u>2,445,675</u>
		<u>38,658,612</u>	-	<u>37,909,255</u>	<u>37,107,823</u>

司机保证金系出租车子公司按租车合同规定向租车司机收取的保证金，合同期满后根据合同规定视具体情况退还给司机。预收租金系签订合同时向租车司机多收取一个月租金，待合同到期时抵交合同到期当月租金。

23 递延收益

项目	2001 年 12 月 31 日	本年增加	本年结转收入	2002 年 12 月 31 日
出租汽车租金	<u>24,565,115</u>	<u>-</u>	<u>(5,768,556)</u>	<u>18,796,559</u>

递延收益系出租车子公司按合同规定向租车司机收取的首期租包金，并于租车合同期限内分期结转收入。

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

24 股本

2002 年度，本公司的股本情况如下表：(数量单位：股)

项目	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
<u>尚未流通股份</u>		
发起人股份	182,792,896	182,792,896
其中：境内法人持有股份	137,890,896	137,890,896
募集法人股	44,902,000	44,902,000
尚未流通股份合计	182,792,896	182,792,896
<u>已流通股份</u>		
境内上市的人民币普通股	286,800,468	286,800,468
其中：高级管理人员持股	1,522,698	1,522,698
已流通股份合计	286,800,468	286,800,468
股份总额	469,593,364	469,593,364

上述股份面值均为 1 元。

25 资本公积

	2002 年 1 月 1 日	本年增加数	本年减少数	2002 年 12 月 31 日
股本溢价	286,649,534	-	-	286,649,534
资产评估增值准备	187,413,666	-	-	187,413,666
股权投资准备*	-	2,166,807	-	2,166,807
	474,063,200	2,166,807	-	476,230,007

* 股权投资准备本年增加系东南网络接受捐赠设备形成资本公积 3,611,345 元，本公司按比例应享有权益增加部分。

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

26 盈余公积

	法定盈余公积金	法定公益金	任意盈余公积金	合计
2002 年 1 月 1 日	116,852,502	39,845,835	51,281,364	207,979,701
本年增加	3,600,213	3,600,212	-	7,200,425
2002 年 12 月 31 日	120,452,715	43,446,047	51,281,364	215,180,126

根据《中华人民共和国公司法》、本公司章程及董事会的决议，本公司按年度净利润（弥补以前年度亏损后）的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经有关部门批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。除了用于弥补亏损外，法定盈余公积金于增加股本后，其余额不得少于股本的 25%。

另外按年度净利润（弥补以前年度亏损后）的 10%提取法定公益金，用于员工的集体福利而不用于股东分配；实际使用时，从法定公益金转入任意盈余公积。其支出金额于发生时作为本公司的资产或费用核算。本公司 2002 年末提取法定公益金（2001 年：无）。

本公司任意公积金的提取额由董事会提议，并经股东大会批准。在得到相应的批准后，任意公积金方可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2002 年末提取任意公积金（2001 年：无）。

盈余公积本年增加为盈利的子公司根据其公司章程计提的金额。

本公司于 2003 年 4 月 14 日召开董事会，由于本公司本年度经营亏损，决定 2002 年度利润不分配不转增，累计亏损留待以后年度弥补。该利润分配预案尚待股东大会审议通过。

27 累计亏损

2002 年 1 月 1 日余额	(92,987,947)
加：本年净亏损	(246,278,131)
减：提取法定盈余公积	(3,600,213)
提取法定公益金	(3,600,212)
2002 年 12 月 31 日余额	(346,466,503)

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

28 主营业务收入及主营业务成本

(1) 按业务分部列示

业务类别	2002 年度		2001 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产	35,993,755	25,830,116	85,669,811	73,109,811
交通运输	146,639,934	84,217,337	121,494,773	67,339,147
物业租赁	16,904,598	3,308,265	17,312,433	3,350,843
旅游饮食	25,471,045	28,439,768	28,455,200	19,394,971
其他	9,633,559	987,763	66,435,838	50,015,244
	<u>234,642,891</u>	<u>142,783,249</u>	<u>319,368,055</u>	<u>213,210,016</u>
各业务分部间相互抵销	(3,645,110)	(1,511,262)	(4,597,657)	(1,961,076)
	<u>230,997,781</u>	<u>141,271,987</u>	<u>314,770,398</u>	<u>211,248,940</u>

(2) 按地区分部列示

业务类别	2002 年度		2001 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广东地区	217,190,927	131,509,011	296,807,756	203,658,596
湖南地区	17,451,964	11,274,238	14,731,493	9,169,601
其他地区	-	-	7,828,806	381,819
	<u>234,642,891</u>	<u>142,783,249</u>	<u>319,368,055</u>	<u>213,210,016</u>
各地区分部间相互抵销	(3,645,110)	(1,511,262)	(4,597,657)	(1,961,076)
	<u>230,997,781</u>	<u>141,271,987</u>	<u>314,770,398</u>	<u>211,248,940</u>

2002 年度，本集团向前五名客户销售总额为 3,899,902 元，占本集团全部销售收入的 1.69%。（2001 年度：43,544,243 元，占 14%）。

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

29 主营业务税金及附加

	计缴标准	2002 年度	2001 年度
营业税	3%或 5%	11,241,775	12,048,533
城市维护建设税	1%或 7%	172,042	217,482
教育费附加	3%或 5%	278,922	246,224
土地增值税		-	19,327
		<u>11,692,739</u>	<u>12,531,566</u>

30 其他业务利润

	2002 年度	2001 年度
其他业务收入	3,192,532	5,691,086
其他业务成本	<u>(1,811,215)</u>	<u>(2,193,253)</u>
其他业务利润	<u>1,381,317</u>	<u>3,497,833</u>

31 财务费用

	2002 年度	2001 年度
利息支出	48,536,045	47,654,816
减：利息收入	(3,303,941)	(2,156,647)
汇兑损失	590,618	-
减：汇兑收益	(41,851)	(649,495)
其他	129,526	221,973
	<u>45,910,397</u>	<u>45,070,647</u>

(六) 合并会计报表主要项目注释(续)

32 投资收益（损失）

	2002 年度	2001 年度
股票投资收益	2,046,313	132,000
其他投资损失	(5,282,357)	1,878,745
年末调整被投资公司所有者权益净增 减的金额	(76,372,712)	1,082,126
股权投资差额摊销	(27,018,089)	(26,521,600)
投资减值损失	(28,413,691)	(25,626,773)
	<u>(135,040,536)</u>	<u>(49,055,502)</u>

本集团的投资收益汇回不存在重大限制。

(七) 母公司会计报表主要项目注释

1 应收账款及其它应收款

(1) 应收账款

于 2002 年 12 月 31 日，应收账款余额 503,000 元为 3 年以上应收款项，估计无法收回，本公司已于 2001 年计提了全额坏账准备。

(2) 其他应收款

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
其他应收款	235,530,936	255,034,919
减：坏账准备	(34,406,878)	(16,047,095)
	<u>201,124,058</u>	<u>238,987,824</u>

(3) 其他应收账款龄及相应的坏账准备分析如下：

	2002 年 12 月 31 日			2001 年 12 月 31 日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
账龄 -						
1 年以内	138,993,048	59%	(7,278,612)	57,966,159	23%	(398,308)
1-2 年	51,514,873	22%	(6,433,873)	47,910,426	19%	(2,310)
2-3 年	89,119	0%	(13,368)	131,383,051	51%	(825,000)
3 年以上	<u>44,933,896</u>	<u>19%</u>	<u>(20,681,025)</u>	<u>17,775,283</u>	<u>7%</u>	<u>(14,821,477)</u>
	<u>235,530,936</u>	<u>100%</u>	<u>(34,406,878)</u>	<u>255,034,919</u>	<u>100%</u>	<u>(16,047,095)</u>

于 2002 年 12 月 31 日，本公司其他应收款前五名金额合计为 131,443,258 元（2001 年：108,569,152 元），占其他应收款的 56%（2001 年：45%）。其中含为东南网络垫付的工程款 7,783 万元，其中账龄在 3 年以上的为 2,784 万元（详见附注五）；应收其他内部子公司款项 91,231,838 元。

(七) 母公司会计报表主要项目注释(续)

2 存货

	2001 年 12 月 31 日	2002 年 12 月 31 日
成本 -		
已完工开发商品(1)	22,216,569	153,876,123
出租开发商品(2)	122,574,495	97,846,786
在建开发商品(3)	3,847,089	3,847,089
	<u>148,638,153</u>	<u>255,569,998</u>
	本年增加	本年转回
存货跌价准备 -		
已完工开发商品	- 18,000,000	- 18,000,000
出租开发商品	- 3,480,000	- 3,480,000
在建开发商品	3,847,089 -	3,847,089 -
	<u>3,847,089</u>	<u>25,327,089</u>
	<u>21,480,000</u>	<u>-</u>

(1) 已完工开发商品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
鸿基商业大厦	2000 年	22,216,569	61,729,285 *	-	83,945,854	(18,000,000)
漓江村酒楼	2002 年	-	69,930,269	-	69,930,269	-
		<u>22,216,569</u>	<u>131,659,554</u>	<u>-</u>	<u>153,876,123</u>	<u>(18,000,000)</u>

* 其中 48,529,285 元为出租开发商品转入，如对外出售尚需补交约 3,000 万元的地价款。

(2) 出租开发商品

项目名称	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额	跌价准备
新风花园	72,768,123	27,100,000	(2,021,337)	97,846,786	(3,480,000)
鸿基商业大厦地下车库*	49,806,372	-	(1,277,087)	-	-
	<u>122,574,495</u>	<u>27,100,000</u>	<u>(3,298,424)</u>	<u>97,846,786</u>	<u>(3,480,000)</u>

* 本公司于年末将其转入已完工开发商品核算。

(3) 在建开发商品

项目名称	开工时间	年初余额	年末余额	跌价准备
农贸市场	1996 年	<u>3,847,089</u>	<u>3,847,089</u>	<u>(3,847,089)</u>

(七) 母公司会计报表主要项目注释(续)

3 长期投资

	2002 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2002 年 12 月 31 日
长期股权投资 -				
子公司	506,361,581	(44,937,245)	(34,409,705)	427,014,631
联营企业	9,829,280	2,272,140	(2,044,926)	10,056,494
其他投资	218,413,608	20,087,171	(148,309,999)	90,190,780
股权投资差额	210,737,290	623,488	(27,018,089)	184,342,689
股票投资	46,648,110	-	-	46,648,110
长期投资减值准备	(36,586,103)	(27,867,961)	-	(64,454,064)
	<u>955,403,766</u>	<u>(49,822,407)</u>	<u>(211,782,719)</u>	<u>693,798,640</u>

(a) 子公司

投资于子公司	初始投资额	追加 投资额	2001 年 12 月 31 日	本年被投资单 位权益增减数	追加投资额	分得现金 红利	累计权益增 (减)金额	2002 年 12 月 31 日
迅达运输	8,800,000	-	130,820,880	17,760,018	-	(16,820,480)	122,960,418	131,760,418
深运工贸	19,000,000	-	23,292,780	(9,295,589)	-	(178,099)	(5,180,908)	13,819,092
大型物件	1,500,000	-	16,047,940	853,449	(1,450,650)	(10,898,030)	4,503,359	4,552,709
集装箱	4,210,000	-	10,077,857	(235,626)	-	-	5,632,231	9,842,231
新鸿龙	2,520,000	-	(3,284,190)	(169,211)	-	-	(5,973,401)	(3,453,401)
装饰设计	2,700,000	-	2,658,140	45,051	1,500,000	-	3,191	4,203,191
龙岗房地产	30,100,000	-	32,490,098	6,284,404	-	-	8,674,502	38,774,502
龙岗发展	8,260,000	-	8,768,424	106,425	-	-	614,849	8,874,849
鸿基房地产	45,000,000	-	52,804,686	(7,278,450)	-	-	526,236	45,526,236
上海公司	4,500,000	-	4,438,114	(17,056)	-	-	(78,942)	4,421,058
小汽车	13,450,000	-	24,073,411	6,255,480	-	(5,156,122)	11,722,769	25,172,769
锦源运输	1,600,000	-	2,274,964	(748,966)	-	-	(74,002)	1,525,998
出口监管仓	1,600,000	90,735,110	94,931,311	1,071,560	-	(735,785)	2,931,976	95,267,086
华辉运输	1,600,000	-	2,092,207	107,061	-	-	599,268	2,199,268
皇辉运输	1,600,000	-	2,966,309	1,386,267	-	(621,189)	2,131,387	3,731,387
外贸报关	1,600,000	-	1,673,186	(136,239)	-	-	(63,053)	1,536,947
物业公司	2,400,000	-	1,701,492	(1,991,335)	-	-	(2,689,843)	(289,843)
香港鸿业	10,212,500	-	10,156,441	1,140,389	-	-	1,084,330	11,296,830
长沙鸿基运输	5,000,000	-	4,443,920	394,429	-	-	(161,651)	4,838,349
凯方实业	10,500,000	-	-	(16,114,120)	10,500,000	-	(16,114,120)	(5,614,120)
鸿基物流	9,000,000	-	-	(213,230)	9,000,000	-	(213,230)	8,786,770
鸿永通	4,500,000	-	-	8,982	4,500,000	-	8,982	4,508,982
金鸿基	1,776,512	-	-	(1,243,467)	1,776,512	-	(1,243,467)	533,045
鸿基酒店管理	200,000	-	200,000	-	-	-	-	200,000
西安鸿腾科技	4,200,000	-	4,200,000	-	-	-	-	4,200,000
鸿南建筑	3,240,000	-	1,856,025	-	-	-	(1,383,975)	1,856,025
翠苑旅店	500,000	-	785,378	-	-	-	285,378	785,378
鸿侨实业	6,500,000	-	8,040,976	117,899	-	-	1,658,875	8,158,875
影视文化	2,700,000	-	(282,334)	-	282,334	-	(2,700,000)	-
广源贸易	4,000,000	-	(7,462,378)	-	7,462,378	-	(4,000,000)	-
东南网络	60,000,000	-	76,595,944	(76,595,944)	-	-	(60,000,000)	-
	<u>272,769,012</u>	<u>90,735,110</u>	<u>506,361,581</u>	<u>(78,507,819)</u>	<u>33,570,574</u>	<u>(34,409,705)</u>	<u>117,461,159</u>	<u>427,014,631</u>

本公司的长期股权投资不存在变现的重大限制。

(七) 母公司会计报表主要项目注释(续)

3 长期投资(续)

(b) 联营公司

投资子联营企业	初始投资额	追加投资额	2001 年 12 月 31 日	本年被投资单 位权益增减数	追加投资额	分得现 金红利	累计权益增 (减)金额	2002 年 12 月 31 日
深圳市深威驳运 企业公司	900,000	-	9,829,280	2,272,140	-	(2,044,926)	9,156,494	10,056,494

(c) 其他投资

被投资公司名称	投资期限	占被投资公司 注册资本比例	年末投资金额
<u>参股投资</u>			
深冶公司	无约定期限	15.63%	1,100,000
贵州证券公司		-	2,184,625
平顶山蝶王酒业公司		-	50,000
			<u>3,334,625</u>
<u>房地产投资</u>			
广州金宇花园			32,956,341
广州天鸿花园			11,539,000
广州太和镇楼宇			3,556,138
深圳银湖别墅项目			38,804,676
			<u>86,856,155</u>
			<u>90,190,780</u>

房地产投资为房地产合作项目，采用成本法核算。

(七) 母公司会计报表主要项目注释(续)

3 长期投资(续)

(d) 股权投资差额

	初始金额	形成原因	摊销期限	年初余额	本年摊销	累计摊销	摊余价值
东南网络	265,216,000	溢价收购	10 年	205,542,400	(26,521,600)	(86,195,200)	179,020,800
出口监管仓	4,964,890	溢价增资	10 年	4,964,890	(496,489)	(496,489)	4,468,401
西安鸿腾科技公司	230,000	溢价出资	10 年	230,000	-	-	230,000
金鸿基	623,488	溢价出资	10 年	-	-	-	623,488
	<u>271,034,378</u>			<u>210,737,290</u>	<u>(27,018,089)</u>	<u>(86,691,689)</u>	<u>184,342,689</u>

(e) 股票投资

长期股票投资明细	股份类别	股票数量	占被投资公司 注册资本的比例	初始投资 成本
深能源	法人股	762,300	0.90%	1,050,000
天歌科技	法人股	825,000	0.38%	1,500,000
ST 高斯达	法人股	2,100,000	1.27%	8,724,000
深宝恒	法人股	4,743,750	1.40%	10,074,000
东泰控股	法人股	899,808	0.43%	3,172,174
深圳三九胃泰	法人股	400,000	0.47%	832,000
四川通产物业	法人股	500,000	1.00%	500,000
太平洋保险公司	法人股	2,000,000	0.01%	2,496,000
招商银行	法人股	10,115,975	0.03%	16,361,684
国通证券	法人股	1,692,000	0.08%	1,938,252
				<u>46,648,110</u>

法人股 3,771 万元用于短期借款质押（详见附注六、12）。

(七) 母公司会计报表主要项目注释(续)

3 长期投资(续)

(f) 长期投资减值准备

长期股权投资减值准备	2001 年 12 月 31 日	本年增加数	本年减少数	2002 年 12 月 31 日
<u>长期股票投资</u>				
法人股股票投资	9,450,534	500,000	-	9,950,534
<u>其他投资</u>				
贵州证券公司	2,184,625	-	-	2,184,625
平顶山蝶王酒业公司	50,000	-	-	50,000
房地产投资	23,044,919	-	-	23,044,919
	25,279,544	-	-	25,279,544
<u>未合并子公司</u>				
鸿南建筑	1,856,025	-	-	1,856,025
鸿基酒店管理	-	200,000	-	200,000
西安鸿腾科技	-	3,030,000	-	3,030,000
东南网络		24,137,961	-	24,137,961
	1,856,025	27,367,961	-	29,223,986
	36,586,103	27,867,961	-	64,454,064

(七) 母公司会计报表主要项目注释(续)

4 主营业务收入

(1) 按业务分部列示

业务类别	2002 年度		2001 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产	-	-	754,943	827,257
物业租赁	7,529,902	3,258,224	8,354,671	3,260,279
其他	73,829	64,000	9,750	-
	<u>7,603,731</u>	<u>3,322,224</u>	<u>9,119,364</u>	<u>4,087,536</u>

(2) 按地区分部列示

本公司的业务收入均来源于广东地区。

2002 年度，本公司向前五名客户销售总额为 3,002,338 元，占本公司全部销售收入的 39%（2001 年度：3,564,000 元，占 39%）。

5 投资收益

	2002 年度	2001 年度
股票投资收益	2,046,312	132,000
其他股权投资收益	(6,950,457)	-
年末按权益法调整的被投资公司所有者		
权益净增减的金额	(78,402,486)	(7,737,638)
股权投资差额摊销	(27,018,089)	(26,521,600)
投资减值损失	(27,867,961)	(23,044,919)
	<u>(138,192,681)</u>	<u>(57,172,157)</u>

本公司的投资收益汇回不存在重大限制。

(八) 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

与本公司存在控制关系的关联公司（均为子公司）的资料已于附注五披露。

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

除下列公司外，存在控制关系的关联方的注册资本本年度均无变化。

企业名称	2002 年			2002 年
	1 月 1 日	本年增加数	本年减少数	12 月 31 日
鸿基物流	-	10,000,000	-	10,000,000
鸿永通	-	5,000,000	-	5,000,000
装饰设计	3,000,000	3,000,000	-	6,000,000
大型物件	4,500,000	500,000	-	5,000,000

(3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

详见附注七、3(a)。

(4) 不存在控制关系的关联方的性质

公司名称	与本集团的关系
深圳市东鸿信投资发展有限公司(“东鸿信”)	本公司第一大股东
深圳市深威驳运企业公司(“深威驳运”)	本公司之联营企业
深圳市新鸿泰投资发展有限公司(“新鸿泰”)	本公司第一大股东之关联公司
东南网络	未合并之子公司
广源贸易	未合并之子公司
鸿侨实业	未合并之子公司
影视文化	未合并之子公司

(八) 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易

(i) 定价政策

本公司与关联方的交易以市场价作为定价基础。

(ii) 物业出租

关联方名称	2002 年度金额	2001 年度金额
影视文化	151,134	-
广源贸易	77,943	-
	<u>229,077</u>	<u>-</u>

(iii) 支付利息

关联方名称	2002 年度金额	2001 年度金额
深威驳运	<u>226,800</u>	<u>251,100</u>

(iv) 接受担保

于 2002 年度，东鸿信为本集团 10,000 万元短期借款以其持有的本公司法人股中的 68,945,448 股提供质押担保。

(v) 其他交易

本集团于 2002 年度支付给关键管理人员的报酬（包括采用货币、实物形式以及其他形式支付的工资、福利、奖金、特殊待遇及有价值证券等）总额为 222.2 万元（2001 年度为 167.8 万元）。

(八) 关联方关系及其交易(续)

(vi) 关联方应收应付款项余额

(a) 其他应收款

关联方名称	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
影视文化	7,764,903	-
广源贸易	26,364,356	-
东南网络	77,837,674	77,834,941
新鸿泰	-	7,150,111
	<u>111,966,933</u>	<u>84,985,052</u>

(b) 其他应付款

关联方名称	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
鸿侨实业	6,798,530	-
翠苑旅店	477,005	-
东鸿信	2,778,605	1,796,910
深威驳运	4,500,000	4,500,000
	<u>14,554,140</u>	<u>6,296,910</u>

(九) 或有事项

于 2002 年 12 月 31 日，本集团及本公司需说明之重大或有事项如下：

- 1、本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，至 2002 年 12 月 31 日止，累计担保余额人民币 133,624,000 元，其中承担阶段性担保额为人民币 48,554,000 元，承担全程性担保额为人民币 85,070,000 元。
- 2、本公司于 2002 年 2 月 5 日与深圳市万基药业有限公司签订了银行信贷互保协议，同意互保金额为 5,000 万元，有效期一年，已发生担保金额 5,000 万元。
- 3、本公司为东南网络提供借款信用担保，累计担保余额为 176,333,300 元（详见附注五）。

(十) 承诺事项

经营性承诺事项 -

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在会计报表上确认的经营支出承诺：

	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
鸿业苑三期地价款	<u>140,488,784</u>	<u>-</u>

(十一) 资产负债表日后事项

1、于 2003 年 2 月 8 日，本公司与深圳市万基药业有限公司续签了银行信贷互保协议，双方互保的银行借款额度为 5,000 万元，担保期限为一年，自 2003 年 2 月 8 日至 2004 年 2 月 8 日止。

2、本公司于 2003 年 3 月 25 日将所持子公司 - 深圳市鸿基小汽车运输有限公司 95%股权中的 90%转让给深圳市中技实业发展有限公司，另外 5%转让给深圳市中技科技发展有限公司，转让价为 8,295 万元，截至 2003 年 3 月 31 日已收到 6,112 万元。

3、本公司于 2003 年 3 月 26 日签订了关于东南网络的股权转(受)让的意向书，同意转让东南网络至少 51%的股权，同时东南网络经 2003 年 4 月 12 日第二次临时股东大会决议通过，同意本公司将所持有的东南网络的全部或部分股权转让给新的投资者。

第十二节 备查文件目录

- (一)载有公司法定代表人、财务副总监、财务部经理签名并盖章的 2002 年度会计报表。
- (二)载有普华永道中天会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的 2002 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

董事局主席：邱瑞亨

二 00 三年四月十六日