

深圳市鸿基（集团）股份有限公司 2002 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 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。

董事李建国授权委托董事邱瑞亨代为行使表决权，董事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，请投资者仔细阅读。

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。

1.2 没有董事声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

1.3 李建国、吕改秋、鄢维民未出席会议。

1.4 普华永道中天会计师事务所有限公司为本公司出具了有解释性说明的审计报告，本公司董事局、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者仔细阅读。

1.5 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：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

证券简称	深鸿基 A	
证券代码	000040	
上市交易所	深圳证券交易所	
注册地址和办公地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼 深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼	
邮政编码	518001	
公司国际互联网网址	www.0040.com.cn	
电子信箱	szhkxxzx@public.szptt.net.cn	

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	邓有高	沈蜀江
联系地址	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 27 楼	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 26 楼
电话	82367726	82367726

深圳市鸿基（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

传真	82367780	82367780
电子信箱	yougaodeng@263.net	cheryl@0040.com.cn

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

单位：(人民币)元

	2002年(本年)	2001年(上年)	本年比上年增减(%)	2000年
主营业务收入	230,997,781.00	314,770,398.00	-26.61%	374,323,531.00
利润总额	-243,532,805.00	-140,651,007.00	--	16,938,942.00
净利润	-246,278,131.00	-125,603,349.00	--	11,665,948.00
扣除非经常性损益的净利润	-237,790,248.00	-128,292,155.00	--	11,665,948.00
	2002年末(本年末)	2001年末(上年末)	本年末比上年末增减(%)	2000年末
总资产	2,277,140,749.00	1,999,913,348.00	13.86%	2,369,836,206.00
股东权益(不含少数股东权益)	814,536,994.00	1,058,648,318.00	-23.06%	1,208,530,510.00
经营活动产生的现金流量净额	-214,151,390.00	42,572,946.00	-603.02%	34,159,433.00

3.2 主要财务指标

单位：(人民币)元

	2002年(本年)	2001年(上年)	本年比上年增减(%)	2000年
每股收益	-0.52	-0.27	--	0.03
* 每股收益	-0.52	--	--	--
净资产收益率	-30.24%	-11.86%	--	0.97%
扣除非经常性损益的净利润为 基础计算的净资产收益率	-29.19%	-12.12%	--	0.97%
每股经营活动产生的现金流量 净额	-0.46	0.09	-601.10%	0.07
	2002年末(本年末)	2001年末(上年末)	本年末比上年末增减(%)	2000年末
每股净资产	1.73	2.25	-23.07%	2.57
调整后的每股净资产	1.58	2.18	-27.56%	2.42

3.3 国内外会计准则差异

适用 不适用

§4 股本变动及股东情况

深圳市鸿基（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

4.1 股份变动表

单位：股

	本次变动前	本次变动增减(+,-)	本次变动后
一、未上市流通股份			
1、发起人股份	137,890,896	0	137,890,896
其中：国家持有股份		0	0
境内法人持有股份	137,890,896	0	137,890,896
境外法人持有股份		0	0
其他		0	0
2、募集法人股份	44,902,000	0	44,902,000
3、内部职工股		0	0
4、优先股或其他		0	0
未上市流通股份合计	182,792,896	0	182,792,896
二、已上市流通股份			
1、人民币普通股	286,800,468	0	286,800,468
2、境内上市的外资股		0	0
3、境外上市的外资股		0	0
4、其他		0	0
已上市流通股份合计	286,800,468	0	286,800,468
三、股份总数	469,593,364	0	469,593,364

4.2 前十名股东持股表

报告期末股东总数		178,435				
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	年度内增减(股)	年末持股数量(股)	比例(%)	股份类别(已流通或未流通)	质押或冻结的股份数量(股)	股东性质(国有股东或外资股东)
深圳市东鸿信投资发展有限公司	0	137,890,896	29.36	未流通	68,945,448	
中国太平洋保险公司深圳分公司	0	15,730,000	3.35	未流通	0	国有股东
潮州市意溪工艺实业公司	0	10,010,000	2.13	未流通	0	
深圳银信宝投资发展有限公司	0	4,400,000	0.94	未流通	0	
绍兴纺纱有限公司	0	3,575,000	0.76	未流通	0	
深圳丰华电子有限公司	0	3,003,000	0.64	未流通	3,003,000	
深圳奋高投资开发有限公司	0	2,860,000	0.61	未流通	2,860,000	
深圳机场候机楼有限公司	0	2,145,000	0.46	未流通	0	国有股东
深圳发展银行	0	1,430,000	0.30	未流通	0	国有股东
隆元证券投资基金	1,054,446	1,054,446	0.22	已流通	0	国有股东
前十名股东关联关系或一致行动的说明	截止本报告期末本公司尚未获悉前十名股东之间存在关联关系或一致行动。					

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

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。

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数(股)	年末持股数(股)	变动原因
邱瑞亨	董事长	男	56	2000.6-2003.6	182,702	182,702	
郑健安	董事	男	61	2000.6-2003.6	182,702	182,702	
黄厚青	董事	男	57	2000.6-2003.6	182,702	182,702	
颜金辉	董事	男	48	2000.6-2003.6	140,688	140,688	
罗伟光	董事	男	48	2000.6-2003.6	140,540	140,540	
高文清	董事	男	48	2000.6-2003.6	173,034	173,034	
李建国	董事	男	46	2000.6-2003.6	0	0	
邓有高	董事	男	37	2000.6-2003.6	0	0	
罗竣	董事	男	47	2000.6-2003.6	0	0	
吕改秋	董事	女	48	2000.6-2003.6	0	0	
王少军	董事	男	38	2000.6-2003.6	0	0	
何建勤	独立董事	男	46	2002.6-2003.6	0	0	
鄢维民	独立董事	男	40	2002.6-2003.6	0	0	
尤明天	监事	女	45	2000.6-2003.6	0	0	
曾伟明	监事	男	47	2000.6-2003.6	173,138	173,138	
黄文新	监事	男	60	2000.6-2003.6	173,138	173,138	
张骥	财务副总监	男	32	2000.8-2003.6	0	0	
欧新民	财务经理	男	50	2000.6-2003.6	0	0	

5.2 在股东单位任职的董事监事情况

适用 不适用

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否领取报酬、津贴
邱瑞亨	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事	2000.12-2003.12	否
郑健安	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事长	2000.12-2003.12	否
黄厚青	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事	2000.12-2003.12	否
李建国	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事	2000.12-2003.12	否
吕改秋	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事	2000.12-2003.12	否

深圳市鸿基（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

罗竣	深圳市东鸿信投资发展有限公司	监事	2000.12-2003.12	否
黄文新	深圳市东鸿信投资发展有限公司	监事	2000.12-2003.12	否

5.3 董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

单位：(人民币) 万元

年度报酬总额	222.20
金额最高的前三名董事的报酬总额	21.60
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	73.80
独立董事津贴	7.20 万元/人·年
独立董事其他待遇	出席公司会议的交通、住宿等费用由公司实报实销。
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	无
报酬区间	人数
6-10	8
11-16	4
17-23	5
24-30	1

§6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

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 万平米的佰景鸿都于 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。

6.2 主营业务分行业或产品情况表

单位：(人民币) 万元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	3,599.38	2,583.01	28.24	-58.00	-65.00	13.58
交通运输	14,663.99	8,421.73	42.57	21.00	25.00	-8.00
物业租赁	1,690.46	330.83	80.43	-2.00	-1.00	-0.21
旅游饮食	2,547.10	2,843.98	-11.66	-10.00	47.00	-43.51
其他	963.36	98.78	89.75	-85.00	-98.00	74.25

深圳市鸿基（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

其中：关联交易金额	22.91	22.68	1.00	0.00	-9.70	0.00
其中：关联交易金额			--			
关联交易的定价原则	本公司与关联方的交易以市场价作为定价基础。					
关联交易必要性、持续性的说明	无					

6.3 主营业务分地区情况

单位：(人民币)万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
广东地区	21,719.09	-26.82
湖南地区	1,745.20	18.47
其他地区	0.00	-100.00

6.4 采购和销售客户情况

单位：(人民币)万元

前五名供应商采购金额合计	0.00	占采购总额比重	0.00%
前五名销售客户销售金额合计	389.99	占销售总额比重	1.69%

6.5 参股公司经营情况 (适用投资收益占净利润 10%以上的情况)

适用 不适用

单位：(人民币)万元

参股公司名称	福建东南广播电视网络有限公司		
本期贡献的投资收益	-7,659.60		
占上市公司净利润的比重	31.10%		
10 参股公司	经营范围	全省有线电视网络规划、建设、营运的多功能开发应用；电视节目、信息、网络多媒体传输、数据信息软件研制、推广；通信设备，电子计算机及配件，广播电视设备的批发、零售。电视剧，电视综艺，电视专题节目制作；代理国内电视广告的设计、制作、发布。	
	净利润	-17,150.11	

6.6 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

适用 不适用

6.7 主营业务盈利能力 (毛利率) 与上年相比发生重大变化的原因说明

适用 不适用

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；房地产开发均衡性布局不合理，期间出现断层。

6.8 经营成果和利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

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。

整体财务状况与上年度相比发生重大变化的原因分析

深圳市鸿基（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

适用	不适用			
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
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>13、股东权益减少 24,411 万元，是因为本年度公司亏损所致。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>				

6.9 对生产经营环境以及宏观政策、法规产生重大变化已经、正在或将要对公司的财务状况和经营成果产生重要影响的说明

适用 不适用

6.10 完成盈利预测的情况

适用 不适用

6.11 完成经营计划情况

适用 不适用

6.12 募集资金使用情况

适用 不适用

变更项目情况

适用 不适用

6.13 非募集资金项目情况

适用 不适用

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
鸿业苑名豪居	9,000.00	完成地下室及地面两层 框架施工	0
骏皇名居	10,500.00	已封顶,2003年6月 竣工	0
龙岗房地产项目	5,000.00	已封顶,2003年10 月竣工	0
银湖别墅项目	1,812.00	前期准备阶段	0
合计	26,312.00	--	--

6.14 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

适用 不适用

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

深圳市鸿基（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

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。

6.15 董事会新年度的经营计划

适用 不适用

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,缩短产业结构调整的调整过渡期。
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。

新年度盈利预测

? 适用 v 不适用

6.16 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

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 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。

§7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

7.2 出售资产

适用 不适用

7.3 重大担保

适用 不适用

单位:(人民币)万元

担保对象名称	发生日期	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳万基药业有限公司	2002年02月05日	5,000.00	连带责任担保	2002年2月5日--2003年2月5日	是	否
担保发生额合计						5,000.00
担保余额合计						5,000.00
其中:关联担保余额合计						0.00

7.4 关联债权债务往来

适用 不适用

单位:(人民币)万元

关联方	向关联方提供资金	关联方向上市公司提供资金

深圳市鸿基（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

	发生额	余额	发生额	余额
深圳市鸿基影视文化发展公司	776.49	776.49	0.00	0.00
深圳市鸿基广源贸易有限公司	2,636.44	2,636.44	0.00	0.00
福建东南广播电视网络有限公司	0.27	7,783.77	0.00	0.00
深圳市鸿侨实业有限公司	0.00	0.00	679.85	679.85
深运工贸翠苑旅店	0.00	0.00	47.70	47.70
深圳市东鸿信投资发展有限公司	0.00	0.00	98.17	277.86
深圳市深威驳运企业公司	0.00	0.00	0.00	450.00
深圳市深冶轧钢联合公司	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	3,413.20	11,196.70	825.72	1,455.41

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

v 适用？ 不适用

经营性承诺事项为：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：

鸿业苑三期地价款 140,488,784 元

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

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681万元并承担案件受理费。

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。

截止报告期末，公司已计预计负债 11,954,782 元。

7.8 独立董事履行职责的情况

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，独立履行职责，积极参与公司董事局的决策。报告期内，两名独立董事共参加了公司的三次董事局会议，认真履行了独立董事的职责，发挥了独立董事的作用。

§8 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；

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

审计报告

普华永道审字(2003)第 1388 号

深圳市鸿基（集团）股份有限公司全体股东：

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 注册会计师 李丹
会计师事务所有限公司

2003 年 4 月 15 日 注册会计师 孔昱

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。

9.2 会计报表

资产负债表

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项目	2002.12.31		2001.12.31	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	284,171,309.00	22,013,289.00	223,997,196.00	46,543,465.00
短期投资	4,032,861.00	1,400,000.00	8,918,146.00	
应收票据				
应收股利	2,044,926.00	2,044,926.00	680,614.00	680,614.00
应收利息				
应收账款	16,459,393.00		19,162,270.00	312,155.00
其他应收款	141,467,361.00	201,124,058.00	133,557,878.00	238,987,824.00
预付账款	23,994,180.00	3,073,173.00	70,321,046.00	53,894,818.00
应收补贴款				
存货	980,497,426.00	230,242,909.00	473,800,792.00	144,791,064.00
待摊费用	1,868,080.00		2,356,856.00	105,723.00
一年内到期的长期债权投资			200,000.00	200,000.00
其他流动资产				
流动资产合计	1,454,535,536.00	459,898,355.00	932,994,798.00	485,515,663.00
长期投资：				
长期股权投资	289,184,287.00	693,798,640.00	534,894,153.00	955,403,766.00
长期债权投资				
长期投资合计	289,184,287.00	693,798,640.00	534,894,153.00	955,403,766.00
其中：合并价差	5,091,889.00		4,964,890.00	
固定资产：				
固定资产原价	416,161,389.00	204,583,868.00	391,191,990.00	195,804,846.00
减：累计折旧	153,573,647.00	66,530,327.00	134,081,717.00	57,188,364.00
固定资产净值	262,587,742.00	138,053,541.00	257,110,273.00	138,616,482.00
减：固定资产减值准备	7,879,447.00	6,100,000.00	6,738,335.00	4,500,000.00
固定资产净额	254,708,295.00	131,953,541.00	250,371,938.00	134,116,482.00
工程物资				
在建工程	122,862,382.00			
固定资产清理				
固定资产合计	377,570,677.00	131,953,541.00	250,371,938.00	134,116,482.00
无形资产及其他资产：				
无形资产	135,835,118.00	30,006,877.00	249,323,015.00	31,501,586.00
长期待摊费用	20,015,131.00		30,929,444.00	7,041,512.00
其他长期资产			1,400,000.00	
无形资产及其他资产合计	155,850,249.00	30,006,877.00	281,652,459.00	38,543,098.00
递延税项：				
递延税款借项	0.00		0.00	
资产总计	2,277,140,749.00	1,315,657,413.00	1,999,913,348.00	1,613,579,009.00
流动负债：				
短期借款	847,965,804.00	459,863,550.00	687,878,360.00	499,088,360.00
应付票据	100,000,000.00		21,240,000.00	
应付账款	15,425,208.00		6,421,240.00	
预收账款	91,491,908.00		8,582,534.00	
应付工资	6,886,020.00	1,213,115.00	4,921,678.00	300,000.00
应付福利费	10,033,895.00	7,713,276.00	8,401,644.00	7,056,859.00
应付股利	9,882,498.00	9,787,565.00	20,605,109.00	19,800,665.00
应交税金	6,872,283.00	-3,576,855.00	4,432,495.00	-3,433,378.00
其他应交款	29,625.00	1,102.00	37,768.00	4,572.00
其他应付款	112,598,408.00	25,493,166.00	65,952,262.00	31,745,025.00

深圳市鸿基（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

预提费用	11,362,934.00	625,500.00	12,648,769.00	368,588.00
预计负债	11,954,782.00			
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	1,224,503,365.00	501,120,419.00	841,121,859.00	554,930,691.00
长期负债:				
长期借款	155,000,000.00		15,000,000.00	
应付债券				
长期应付款	37,909,255.00		37,107,823.00	
专项应付款				
其他长期负债				
递延收益	18,796,559.00		24,565,115.00	
长期负债合计	211,705,814.00		76,672,938.00	
递延税项:				
递延税款贷项	0.00			
负债合计	1,436,209,179.00	501,120,419.00	917,794,797.00	554,930,691.00
少数股东权益	26,394,576.00		23,470,233.00	
所有者权益（或股东权益）:				
实收资本（或股本）	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	476,230,007.00	476,230,007.00	474,063,200.00	474,063,200.00
盈余公积	215,180,126.00	199,740,665.00	207,979,701.00	199,740,665.00
其中：法定公益金	43,446,047.00	35,726,317.00	39,845,835.00	35,726,317.00
未分配利润	-346,466,503.00	-331,027,042.00	-92,987,947.00	-84,748,911.00
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	814,536,994.00	814,536,994.00	1,058,648,318.00	1,058,648,318.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,277,140,749.00	1,315,657,413.00	1,999,913,348.00	1,613,579,009.00

利润及利润分配表

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项目	2002 年度		2001 年度	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	230,997,781.00	7,603,731.00	314,770,398.00	9,119,364.00
减：主营业务成本	141,271,987.00	3,322,224.00	211,248,940.00	4,087,536.00
主营业务税金及附加	11,692,739.00	394,455.00	12,531,566.00	447,379.00
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	78,033,055.00	3,887,052.00	90,989,892.00	4,584,449.00
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	1,381,317.00		3,497,833.00	1,059,914.00
减：营业费用	4,638,508.00		4,921,728.00	20,000.00
管理费用	134,806,753.00	71,261,366.00	138,779,661.00	40,653,183.00
财务费用	45,910,397.00	38,311,136.00	45,070,647.00	33,402,372.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-105,941,286.00	-105,685,450.00	-94,284,311.00	-68,431,192.00
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-135,040,536.00	-138,192,681.00	-49,055,502.00	-57,172,157.00
补贴收入				
营业外收入	387,800.00		3,668,554.00	
减：营业外支出	2,938,783.00	2,400,000.00	979,748.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-243,532,805.00	-246,278,131.00	-140,651,007.00	-125,603,349.00
减：所得税	6,525,053.00		6,876,902.00	
减：少数股东损益	-3,779,727.00		-21,924,560.00	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-246,278,131.00	-246,278,131.00	-125,603,349.00	-125,603,349.00
加：年初未分配利润	-92,987,947.00	-84,748,911.00	40,854,438.00	40,854,438.00
其他转入				
六、可供分配的利润	-339,266,078.00	-331,027,042.00	-84,748,911.00	-84,748,911.00
减：提取法定盈余公积	3,600,213.00		4,119,518.00	
提取法定公益金	3,600,212.00		4,119,518.00	
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	-346,466,503.00	-331,027,042.00	-92,987,947.00	-84,748,911.00
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	-346,466,503.00	-331,027,042.00	-92,987,947.00	-84,748,911.00
补充资料：				
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				

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	
		全面摊薄法	加权平均法	每股收益	
		%	%	全面摊薄法 RMB	加权平均法 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

现金流量表

编制单位：深圳市鸿基（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

项目	2002 年度	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	261,346,363.00	7,947,091.00
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	46,745,972.00	52,886,991.00
经营活动产生的现金流入小计	308,092,335.00	60,834,082.00
购买商品、接受劳务支付的现金	414,853,880.00	37,854,069.00
支付给职工以及为职工支付的现金	34,097,659.00	5,274,743.00
支付的各项税费	13,525,522.00	537,932.00
支付的其他与经营活动有关的现金	59,766,664.00	9,433,682.00
经营活动产生的现金流出小计	522,243,725.00	53,100,426.00
经营活动产生的现金流量净额	-214,151,390.00	7,733,656.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	10,200,000.00	10,200,000.00
取得投资收益所收到的现金	4,063,957.00	2,395,857.00
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	120,000.00	
收到的其他与投资活动有关的现金	1,940,841.00	1,348,787.00
投资活动产生的现金流入小计	16,324,798.00	13,944,644.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	33,505,040.00	4,750.00
投资所支付的现金	89,407,191.00	42,487,171.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动产生的现金流出小计	122,912,231.00	42,491,921.00
投资活动产生的现金流量净额	-106,587,433.00	-28,547,277.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	3,500,000.00	
借款所收到的现金	1,076,057,584.00	526,863,550.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	68,132,794.00	68,132,794.00
筹资活动产生的现金流入小计	1,147,690,378.00	594,996,344.00
偿还债务所支付的现金	835,970,140.00	566,088,360.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	53,479,629.00	38,457,871.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动产生的现金流出小计	889,449,769.00	604,546,231.00
筹资活动产生的现金流量净额	258,240,609.00	-9,549,887.00
四、汇率变动对现金的影响	-548,767.00	-166,668.00
五、现金及现金等价物净增加额	-63,046,981.00	-30,530,176.00
补充资料：		
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-246,278,131.00	-246,278,131.00
加：计提的资产减值准备	51,766,819.00	42,208,578.00
固定资产折旧	16,519,781.00	5,876,443.00
无形资产摊销	7,400,312.00	694,709.00
长期待摊费用摊销	14,080,375.00	7,041,512.00
待摊费用减少（减：增加）	391,719.00	
预提费用增加（减：减少）	-2,198,957.00	256,912.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	150,984.00	
固定资产报废损失		
财务费用	47,217,606.00	38,255,951.00
投资损失（减：收益）	135,040,536.00	138,192,681.00
递延税款贷项（减：借项）	-5,768,556.00	
存货的减少（减：增加）	-418,231,596.00	-34,531,845.00

深圳市鸿基（集团）股份有限公司2002年年度报告摘要

经营性应收项目的减少（减：增加）	53,849,367.00	60,846,120.00
经营性应付项目的增加（减：减少）	135,688,078.00	-4,829,274.00
其他		
少数股东本期收益	-3,779,727.00	
经营活动产生的现金流量净额	-214,151,390.00	7,733,656.00
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增加情况:		
现金的期末余额	168,709,054.00	16,013,289.00
合并报表单位所减少的年末现金	15,560,335.00	
减：现金的期初余额	206,875,523.00	46,543,465.00
加：现金等价物的期末余额		0.00
减：现金等价物的期初余额		
合并报表单位增加所增加的年初现金	-40,440,847.00	
现金及现金等价物净增加额	-63,046,981.00	-30,530,176.00

2002年12月31日资产减值准备明细表

金额单位：人民币元

项 目	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

9.3 与最近一期年度报告相比，本报告期会计政策、会计估计和核算方法均未发生变化。

9.4 与最近一期年度报告相比，本报告期合并范围发生变化的说明。

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。

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. 西安鸿腾科技于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能持续经营，准备于2003年进行清算。
7. 广源贸易因净资产为负数不能持续经营，准备于2003年进行清算。
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从4人降为2人（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。基于本公司的经营决策，于2002年度本公司在东南网络的董事会成员仍然维持2人，且无意对东南网络的资产和经营决策实施控制，同时本公司打算于近期出售东南网络的部分或全部股权，并已与购买方签订股权转让（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。

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
董事局主席：邱瑞亨
二〇〇三年四月十七日

