

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

二 00 三年第三季度报告

一、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。

未出席董事局会议的董事：董事罗竣因公外出未出席会议，授权委托董事邱瑞亨代为行使表决权；董事吕改秋授权董事李建国按其授权委托书内容发表意见。

公司董事局主席邱瑞亨、财务总监张骥、财务经理欧新民声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

本公司本季度财务会计报告未经审计。

二、公司基本情况

（一）公司基本信息

股票简称：*ST 鸿基

股票代码：000040

	董事局秘书	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
联系电话	0755-82367555	0755-82367726
传真	0755-82367780	0755-82367780
电子信箱	yougaodeng@263.net	sherrysh@163.net

（二）财务资料（除注明外，单位为人民币元）

1. 主要会计数据及财务指标

	2003 年 9 月 30 日	2002 年 9 月 30 日	本报告期末比上年度期末增减 (%)
总资产	2,550,673,359	2,277,140,749	12.02
股东权益	856,645,225	814,536,994	5.17
(不含少数股东权益)			
每股净资产	1.82	1.73	5.21
调整后的每股净资产	1.77	1.58	12.03

	2003 年 7-9 月	2003 年 1-9 月	2002 年 1-9 月	2003 年 1-9 月比上年同期增减 (%)
经营活动产生的				
现金流量净额	-47,639,291	-326,605,299	-160,240,919	103.83
每股收益	0.0023	0.090	-0.129	---
净资产收益率 (%)	0.13	4.92	-6.0	---
扣除非经常性损益后的				
净资产收益率 (%)	0.17	-3.0	-6.1	-50.82

注：非经常性损益项目如下（2003 年 1-9 月，单位：万元）：

项目名称	金额
股权转让收益	5665
营业外收支净额	-56
合计	5609

二零零三年七至九月

	本集团		本公司	
	二零零三年 七至九月	二零零二年 七至九月	二零零三年 七至九月	二零零二年 七至九月
主营业务收入	223,082,049	80,589,726	2,162,961	1,832,811
减：主营业务成本	138,788,883	56,864,348		2,744,059
主营业务税金及附加	15,108,110	2,680,128	112,474	95,306
主营业务利润	69,185,056	21,045,250	2,050,487	-1,006,552
加：其他业务利润	161,768	603,605		
减：营业费用	9,381,162	463,392		
管理费用	23,344,662	20,072,360	7,542,842	7,054,916
财务费用	11,701,747	9,446,485	10,672,439	9,309,174
营业利润（亏损）	24,919,253	-8,333,381	-16,164,794	-17,370,642
加：投资收益	-6,119,100	-1,511,936	17,804,612	6,928,708
营业外收入	216,514	32,306	555,588	
减：营业外支出	589,594	19,087		
利润（亏损）总额	18,427,072	-9,832,098	1,084,230	-10,441,936
减：所得税	6,329,298	1,436,764		
少数股东损益	11,013,544	153,044		
净利润（亏损）	1,084,230	-11,421,906	1,084,230	-10,441,936
加：年初未分配利润	-346,466,503	-92,987,947	-331,027,042	-84,748,910
可供分配的利润	-345,382,273	-104,409,853	-329,942,812	-95,190,846
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
可供股东分配的利润	-345,382,273	-104,409,853	-329,942,812	-95,190,846
未分配利润（累计亏损）	-345,382,273	-104,409,853	-329,942,812	-95,190,846
补充资料：				
项 目		本期累计数	上年同期数	
1 出售处置部门或被投资单位所得收益		0	0	
2 自然灾害发生的损失		0	0	
3 会计政策变更增加或减少利润总额		0	0	
4 会计估计变更增加或减少利润总额		0	0	
5 债务重组损失		0	0	
6 其他		0	0	

（三）报告期末股东总人数为：166,140 户

三、管理层讨论与分析

（一）公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

报告期内，公司实现主营业务收入 55687 万元，主营业务利润 16087 万元，分别比上年同期增长 173%、149%。

公司采取有效措施加大房地产项目“骏皇名居”、“俪景鸿都”的销售力度，“骏皇名居”住宅及商铺的销售率达 70%，“俪景鸿都”住宅销售率达 70%，商铺已售完，两大房地产项目的销售收入合计为 41464 万元，实现销售毛利 12889 万元。此外，总建筑面积为 12 万 m² 的鸿业苑名豪居项目其主体工程亦于 8 月封顶，9 月始预售。

传统运输业务通过开源挖潜，继续保持稳定发展。新开拓的物流业务，充分利用盐田港后方储备的 25 万 m² 的仓储用地资源，兴建出口监管仓库和堆场，并将出口监管仓、国际货代、外贸报关、集装箱运输及堆场业务有机整合，实行统一管理，初步形成了综合物流体系和规模经营的态势，并与多家企业建立了长期、稳定的合作关系，以深圳为支点，辐射全省乃至全国的物流经营网络平台已逐步形成和展开，为传统物流产业向现代物流转型奠定了坚实的基础。

1. 占主营收入或主营业务利润总额 10% 以上的主营行业情况

适用 不适用

分行业	主营业务收入（万元）	主营业务成本（万元）	毛利率（%）
房地产	41464	28576	31
交通运输	10425	6477	38
其中：关联交易	0	0	0

2. 公司经营的季节性或周期性特征

适用 不适用

3. 报告期利润构成情况（主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明）

适用 不适用

单位：人民币万元

项目	2003 年 1~9 月		2003 年 1~6 月	
	金额	占利润总额比例%	金额	占利润总额比例%
利润总额	7419	100	5576	100
主营业务利润	16087	217	9168	164
其他业务利润	67	0.9	51	0.9
期间费用	11594	156	7151	128
投资收益	2926	39	3538	63
补贴收入	0	0	0	0
营业外收支净额	-67	-0.9	-30	-0.5

报告期利润构成在利润总额中所占比例与前一报告期相比发生重大变动的的原因说明：

(1) 公司主营业务利润比前一报告期增加 75% 的主要原因为房地产业务、交通运输业利润比前一报告期分别增长 99%、63% 所致。

(2) 公司期间费用比前一报告期增加 22%，其中营业费用、管理费用、财务费用分别比前一报告期增加 151%、54%、54%。营业费用增加的主要原因为公司增加楼盘销售费用所致；管理费用增加的

主要原因为公司正常运营增加费用所致；财务费用增加的主要原因为公司按期计付利息所致。

(3)投资收益比前一报告期减少 17%的原因为公司控股福建东南广播电视网络有限公司股权投资
的差额摊销所致。

4. 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因

适用 不适用

5. 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变动的情况及其原因说明

适用 不适用

(二) 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

1. 公司转让深圳市鸿基小汽车运输有限公司（以下简称“鸿基小汽车”）股权事项

2003 年 3 月 28 日，公司将所持鸿基小汽车 95%股权中的 90%转让给深圳市中技实业有限公司，
其余 5%股权转让给深圳市中技科技有限公司，公司本次股权转让涉及金额为 8295.4 万元。有关本次
股权转让公告刊登于 2003 年 4 月 5 日《中国证券报》、《证券时报》上。

2. 公司转让福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）股权事项

2003 年 9 月 26 日，公司与重庆国际信托投资有限公司（以下简称“重庆国投”）签订了东南网
络《股权转让合同书》，公司将所持东南网络 60%股权中的 42%转让给重庆国投，转让价格为 11900
万元。截止本报告期末，东南网络股权转让事项尚在报批过程中。有关本次股权转让公告刊登于 2003
年 9 月 30 日《中国证券报》、《证券时报》上。

3. 公司诉深圳市海龙王房地产开发有限公司（以下简称“海龙王房地产”）欠款纠纷案

2002 年 4 月，海龙王房地产与公司签订《合作开发银湖别墅房地产项目协议书》，公司将海龙王
房地产及其下属三家企业对本公司的欠款计人民币 2100 万元的债权转为合作开发项目保证金连同公
司垫借资金投入资金共计人民币 5265 万元，因海龙王房地产未能提供合作土地全部权益的合法手续，
开发工作无法如期开展，于 2003 年 6 月公司起诉海龙王房地产，要求解除《合作开发银湖别墅房地
产项目协议书》，返还保证金、垫借款及利息共计人民币 52,653,198.42 元。8 月，海龙王房地产向公
司提起反诉。本案于 2003 年 9 月 23 日经深圳市中级人民法院公开审理，尚未作出裁决。

(三) 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及其原因说明

适用 不适用

(四) 经审计且被出具“非标意见”情况下董事局和监事会出具的相关说明

适用 不适用

（五）公司 2002 年度被注册会计师出具非标准无保留审计意见的审计报告涉及事项的解决情况

公司2002年度财务报告被公司原审计单位--普华永道中天会计师事务所有限公司出具了有解释性说明段的无保留意见审计报告（详见公司2002年年度报告正文中财务报告），以下为“非标意见”涉及事项的解决情况：

1. 截止2003年9月30日，本集团与银行已签订的银行借款续借金额为31428万元，新取得的银行短期借款为9000万元，新取得的银行长期借款为33000万元，取得尚未使用的银行授信额度3000万元。

2. 公司于2003年3月28日转让所持鸿基小汽车95%股权，转让金额为人民币8295.4万元，截止2003年9月30日，公司已收到人民币8112万元。

3. 公司的房地产开发项目“骏皇名居”、“郦景鸿都”销售情况良好，为公司本报告期带来大量的现金流入。鸿业苑名豪居项目已于9月始预售，预计为本公司第四季度带来一定的现金流入。

4. 公司于2003年9月26日与重庆国投签订了东南网络股权转让合同书，公司将所持东南网络股权中的42%转让给重庆国投，转让价格为11900万元。本次股权转让尚需东南网络股东会审议通过并报福建省行业主管部门批复后方可生效。

5. 公司在盐田港后方 21000 m² 的出口监管仓库的正式投产运营，将带动公司物流业务的利润增长。

上述事项可以维持公司正常营运所必须的现金流，保证公司的持续经营。

（六）预测年初至下一报告期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及其原因说明

√ 适用

不适用

基于公司房地产项目销售进展理想，物流运输业务稳步增长及东南网络部份股权的转让，预计年初至下一报告期末的累计净利润将比上年同期有大幅增长，预计可能为盈利。

（七）公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

适用

√ 不适用

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

董事局主席：邱瑞亨

二〇〇三年十月二十八日

附录

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
资产负债表
二零零三年九月三十日

（以人民币元为货币单位）

	本集团		本公司	
	二零零三年 九月三十日	二零零二年 十二月三十一日	二零零三年 九月三十日	二零零二年 十二月三十一日
资产				
流动资产：				
货币资金	262,172,115	284,171,309	24,696,744	22,013,28
短期投资	4,432,871	4,032,8	1,300,000	1,400,0
应收股利		2,044,9		2,044,9
应收帐款	56,085,324	16,459,39		
其他应收款	241,815,462	141,467,36	209,006,115	201,124,058
预付帐款	14,084,481	23,994,18	3,219,975	3,073,1
存货	1,156,413,882	980,497,42	230,555,325	230,242,909
待摊费用	1,836,578	1,868,0	537,024	
一年内到期的长期债权投资				
流动资产合计	1,736,840,713	1,454,535,536	469,315,183	459,898,355
长期投资：				
长期股权投资	298,484,300	289,184,28	712,317,544	693,798,640
长期债权投资				
长期投资合计	298,484,300	289,184,28	712,317,544	693,798,640
固定资产：				
固定资产原价	397,754,100	416,161,389	205,150,868	204,583,868
减：累计折旧	159,740,563	153,573,64	71,427,804	66,530,32
固定资产净值	238,013,537	262,587,74	133,723,064	138,053,54
减：固定资产减值准备	7,879,447	7,879,4	6,100,000	6,100,0
固定资产净额	230,134,090	254,708,29	127,623,064	131,953,54
在建工程	160,176,344	122,862,38		
固定资产合计	390,310,434	377,570,67	127,623,064	131,116,48
无形资产及其他资产：				
无形资产	108,467,879	135,835,118	30,841,526	30,006,87
长期待摊费用	16,570,033	20,015,13		
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	125,037,912	155,850,249	30,841,526	30,006,87
资产总计	2,550,673,359	2,277,140,749	1,340,097,317	1,315,657,413

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
资产负债表（续）
二零零三年九月三十日

（以人民币元为货币单位）

	本集团		本公司	
	二零零三年 九月三十日	二零零二年 十二月三十一日	二零零三年 九月三十日	二零零二年 十二月三十一日
负债和股东权益				
流动负债：				
短期借款	886,578,533	847,965,800	427,287,500	459,863,550
应付票据	12,000,000	100,000,000		
应付帐款	8,758,727	15,425,200		
预收帐款	12,369,674	91,491,900		
应付工资	5,961,556	6,886,000	1,055,349	1,213,000
应付福利费	10,900,733	10,033,800	8,289,779	7,713,000
应付股利	9,882,498	9,882,000	9,787,565	9,787,000
应交税金	21,013,683	6,872,000	-3,571,647	-3,576,000
其他应交款	48,878		23,928	
其他应付款	85,694,361	112,598,400	39,619,962	25,493,100
预提费用	101,317,735	11,362,900	959,656	62,000
预计负债	11,954,782	11,954,700		
流动负债合计	1,166,481,160	1,224,503,365	483,452,092	501,120,410
长期负债：				
长期借款	445,000,000	155,000,000		
长期应付款	25,551,286	37,909,200		
递延收益	11,440,092	18,796,500		
长期负债合计	481,991,378	211,705,800		
负债合计	1,648,472,538	1,436,209,179	483,452,092	501,120,410
少数股东权益	45,555,596	26,394,500		
股东权益：				
股本	469,593,364	469,593,360	469,593,364	469,593,360
资本公积	476,230,007	476,230,000	476,230,007	476,230,000
盈余公积	215,180,126	215,180,120	199,740,665	199,740,660
其中：法定公益金	43,446,047	43,446,000	35,726,317	35,726,300
未分配利润（累计亏损）	-304,358,272	-346,466,503	-288,918,811	-331,027,042
股东权益合计	856,645,225	814,536,990	856,645,225	814,536,990
负债和股东权益总计	2,550,673,359	2,277,140,749	1,340,097,317	1,315,657,413

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

二零零三年一至九月现金流量表

(以人民币元为货币单位)

项目	本公司	本集团
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		496,480,672
收取的租金	5,837,237	18,187,536
收到的增值税销项税额和退回的增值税款		1,035,148
收到的除增值税以外的其他税费返还	333,635	362,154
收到的其他与经营活动有关的现金	27,283,764	25,242,678
经营现金流入小计	33,454,636	541,308,188
购买商品、接受劳务支付的现金	1,915,013	748,254,125
经营租赁所支付的现金		5,215,483
支付给职工以及为职工支付的现金	5,158,340	24,864,575
支付的增值税款		
支付的所得税款		
支付的除增值税、所得税以外的其他税费	2,291,218	14,313,095
支付的其他与经营活动有关的现金	29,458,929	75,266,209
经营现金流出小计	38,823,500	867,913,487
经营活动产生的现金流量净额	-5,368,864	-326,605,299
二. 投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金	82,105,050	82,105,050
分得股利或利润所收到的现金	2,372,193	4,336,706
取得债券利息收入所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		263,612
收到的其他与投资有关的现金		
投资现金流入小计	84,477,243	86,705,368
购建固定资产、无形资产和其他长期资产而支付的现金净额	1,019,758	18,601,740
权益性投资所支付的现金	18,571,148	18,571,149
债权性投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资现金流出小计	19,590,906	37,172,889
投资活动产生的现金流量净额	64,886,337	49,532,479

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

二零零三年一至九月现金流量表（续）

（以人民币元为货币单位）

项目	本公司	本集团
三. 筹资活动产生的现金流量净额:		
吸收权益性投资所收到的现金		
发行债券所收到的现金		
借款所收到的现金	195,914,879	707,160,000
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资现金流入小计	195,914,879	707,160,000
偿还债务所支付的现金	223,548,500	417,499,468
发生筹资费用所支付的现金		
分配股利或利润所支付的现金		
偿付利息所支付的现金	29,200,397	34,586,906
融资租赁所支付的现金		
减少注册资本所支付的现金		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资现金流出小计	252,748,897	452,086,374
筹资活动产生的现金流量净额	-56,834,018	255,073,626
四. 汇率变动对现金的影响		
五. 现金及现金等价物净增加额	2,683,455	-21,999,194

深圳市鸿基（集团）股份有限公司
二零零三年一至九月现金流量表（续）
（以人民币元为货币单位）

项目	本公司	本集团
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	42,108,231	42,108,231
加: 计提的坏帐准备或转销的坏帐		
计提的资产减值准备或坏账准备	5,270,646	4,000,041
固定资产折旧	4,464,286	13,251,542
无形资产摊销	958,978	8,515,532
长期待摊费用摊销		3,445,097
处置固定资产, 无形资产和其他长期资产的损失 (减收益)		-58,000
待摊费用的减少 (减: 增加)	-537,025	31,502
预提费用的增加 (减: 减少)		89,954,801
固定资产报废损失		
财务费用	29,028,880	33,383,255
投资损失 (减收益)	-91,608,062	-29,261,272
递延收益摊销		-7,356,467
存货的减少 (减增加)	-312,415	-175,916,456
经营性应收项目的减少 (减增加)	-6,336,235	-148,889,962
经营性应付项目的增加 (减减少)	11,593,852	-180,716,369
少数股东本期收益		20,903,226
其他项目		
经营活动中产生的现金流量净额	-5,368,864	-326,605,299
2. 现金及现金等价物净增加情况:		
货币资金的期末余额	24,696,744	262,172,115
减: 货币资金的期初余额	22,013,289	284,171,309
现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,683,455	-21,999,194