

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

2003 年年度报告

目 录

第一节	重要提示	3
第二节	公司基本情况简介	3
第三节	会计数据和业务数据摘要	4
第四节	股本变动和股东情况	6
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	8
第六节	公司治理结构	10
第七节	股东大会情况简介	11
第八节	董事局报告	12
第九节	监事会报告	18
第十节	重要事项	19
第十一节	财务报告	22
第十二节	备查文件目录	22

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。

独立董事鄢维民因出国学习，未能出席董事局会议。

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：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

第二节 公司基本情况简介

- 一、公司法定中文名称：深圳市鸿基（集团）股份有限公司
公司法定英文名称：SHENZHEN HONGKAI (GROUP) CO., LTD.
- 二、公司法定代表人：邱瑞亨
- 三、公司董事局秘书：邓有高
联系电话：0755-82367726
电子信箱：yougaodeng@263.net
联系地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 26 楼
传真：0755-82367780
- 四、公司注册地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼
公司办公地址：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼
公司邮政编码：518001
公司互联网网址：www.0040.com.cn
公司邮箱：szhkdb@yahoo.com.cn
- 五、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》
登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司董事局办公室
- 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
股票简称：*ST 鸿基
股票代码：000040
- 七、其他有关资料
 1. 公司变更注册日期：2000 年 8 月 28 日
变更后注册地点：深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25-27 楼
 2. 公司法人营业执照注册号：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：深圳鹏城会计师事务所
办公地址：深圳市东门南路 2006 号宝丰大厦 5 楼

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、 本年度主要会计数据（单位：人民币元）

1. 利润总额：	54,269,718
2. 净利润：	18,163,089
3. 扣除非经常性损益后的净利润：	-70,710,878
4. 主营业务利润：	198,176,837
5. 其他业务利润：	900,313
6. 营业利润：	-951,416
7. 投资收益：	56,786,937
8. 补贴收入：	0
9. 营业外收支净额：	-1,565,803
10. 经营活动产生的现金流量净额：	-117,473,067
11. 现金及现金等价物净增加额：	76,783,030

注：报告期内非经常性损益项目及涉及金额

项 目	金 额
股权投资转让收益	89,769,785
营业外收支净额	-1,565,803
短期投资收益	129,777
计提各项资产减值准备转回	634,115
所得税影响金额	-74,198
少数股东承担非经常性损益金额	-19,709

以上项目涉及金额：88,873,967 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	2003 年	2002 年		2001 年	
		调整前	调整后	调整前	调整后
1. 主营业务收入(元)	736,527,032	230,997,781	230,997,781	314,770,398	314,770,398
2. 净利润(元)	18,163,089	-246,278,131	-244,964,038	-125,603,349	-125,116,565
3. 总资产(元)	2,483,898,213	2,277,140,749	2,257,100,758	1,999,913,348	1,986,164,418
4. 股东权益					
(不含少数股东权益)	820,752,031	814,536,994	802,588,942	1,058,648,318	1,044,714,512
5. 每股收益(元/股)	0.039	-0.524	-0.522	-0.267	-0.267

6. 每股净资产(元/股)	1.75	1.73	1.71	2.254	2.22
调整后每股净资产(元/股)	1.68	1.58	1.61	2.181	2.15
7. 每股经营活动产生的现金流量净额	-0.31	-0.46	-0.46	0.091	0.091
8. 净资产收益率(%)	2.22	-30.24	-30.53	-11.86	-11.98
9. 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-8.71	-25.39	-29.47	-11.44	-11.55

三、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	476,230,007	212,527,696	42,119,832	-355,762,125	802,588,942
本期增加					18,163,089	18,163,089
本期减少						
期末数	469,593,364	476,230,007	212,527,696	42,119,832	-337,599,036	820,752,031

未分配利润与股东权益增加原因为公司本年度实现净利润 18,163,089 元所致。

本年度，公司及控股子公司发生了重大会计差错更正，并进行了会计处理。会计差错更正及追溯调整如下：

1. 公司以前年度把与“金宇花园”房地产项目发生纠纷相关诉讼费用 2,163,755 元计入该项目的成本，列入“长期投资”。该等诉讼费用不应资本化处理，而应计入发生当期的费用项目。公司于本年度对此会计差错进行了更正，调减年初未分配利润 2,163,756 元。

2. 本年度，公司与深圳市蔡屋围实业股份有限公司（以下简称“蔡屋围实业”）承包经营合同纠纷一案经广东省高级人民法院民事调解，公司应支付承包金总额为 12,800,000 元。蔡屋围大酒店之承包经营单位——公司控股子公司深圳市深运工贸企业有限公司（以下简称“深运工贸”）于 2002 年度计提预计负债 11,954,782 元，未考虑在“预提费用”中已提取的相关承包金 8,255,000 元；且于本年度支付了承包金总额和相关律师费用合计 13,060,800 元，差异 7,148,982 元。深运工贸作为会计差错处理，调增年初未分配利润 7,148,982 元。公司按所持 95% 股权，对此会计差错相应进行会计处理，调增年初未分配利润 6,791,533 元。

3. 公司之控股子公司深圳市鸿基房地产有限公司（以下简称“鸿基房地产”）以前年度将鸿业苑一期及二期的设备房分摊了开发成本 9,125,537 元，列入了“存货—出租开发产品”核算，设备房属公共配套设施，不能为公司带来经济利益，不能确认资产。鸿基房地产于本年度对此会计差错进行更正，相应调减年初未分配利润 8,131,896 元。公司按所持鸿基房地产 90% 股权，对此会计差错相应进行会计处理，调减年初未分配利润 7,318,706 元。

4. 公司之控股子公司深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司（以下简称“龙岗房地产”）开发的房地产项目在以前年度结转商品房销售成本时，对土地成本按估算数核算，没有按全部土地成本为基数进行结转，致使以前年度少结转商品房销售成本 9,744,339 元，龙岗房

地产于本年度对此会计差错进行更正，相应调减年初未分配利润 9,744,339 元。公司按所持龙岗房地产公司 95% 股权，对此会计差错相应进行了会计处理，调减年初未分配利润 9,257,123 元。

上述追溯调整事项对各年度利润、利润分配及年初未分配利润影响情况：

(1) 上述追溯调整事项对各年度利润影响情况如下：

项 目	2002 年度	2002 年度以前	合 计
金宇花园以前年度诉讼费用调整	(1,961,642)	(202,114)	(2,163,756)
预计负债追溯调整	6,791,533	-	6,791,533
鸿基房地产以前年度少结转销售成本调整	-	(7,318,706)	(7,318,706)
龙岗房地产以前年度少结转销售成本调整	(3,515,798)	(5,741,325)	(9,257,123)
合 计	1,314,093	(13,262,145)	(11,948,052)

(2) 上述追溯调整对各年度利润分配的影响情况如下：

项 目	2002 年度	2002 年度以前	合 计
提取法定盈余公积	-	1,374,893	1,374,893
提取法定公益金	-	1,374,893	1,374,893
合 计	-	2,749,786	2,749,786

(3) 对年初未分配利润的影响

项 目	2003 年度	2002 年度
年初未分配利润(追溯调整前)	(346,466,503)	(92,987,947)
追溯调整利润数	(11,948,052)	(13,262,145)
追溯调整利润分配数	2,749,786	2,749,786
年初未分配利润(追溯调整后)	(355,664,769)	(103,500,306)

第四节 股本变动及股东情况

一、股份变动情况表：

	数量单位: 股	
	期初数	期末数
一. 未上市流通股份		
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. 已上市流通股份		
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. 报告期末公司股东总数为 161,277 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)潮洲市意溪工艺实业公司	0	10,010,000	未流通股	
(4)深圳市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)黄凤英	1,091,500	1,091,500	流通股	

3. 公司控股股东情况介绍

名称：深圳市东鸿信投资发展有限公司(以下简称东鸿信公司)

法定代表人：郑健安

成立日期：1999年7月20日

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。

5. 公司前 10 名流通股股东持股情况：

股东名称	年末持股数量（股）	持股种类
黄凤英	1,091,500	A 股
林立群	574,650	A 股
洪新赐	477,401	A 股
许少冲	444,691	A 股
樊崇娇	428,551	A 股
傅应增	353,399	A 股
熊建社	349,500	A 股
王顺建	322,050	A 股
桂林市象山区香桂苑酒楼	315,000	A 股
张德忠	300,000	A 股

公司尚未获悉前十名股东及流通股股东之间存在关联关系。

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	57	董事局主席、总裁	2003.6-2006.6	182702	182702
黄厚青	男	59	董事局副主席、常务副总裁	2003.6-2006.6	182702	182702
颜金辉	男	50	董事、副总裁	2003.6-2006.6	140688	140688
罗伟光	男	50	董事、副总裁	2003.6-2006.6	140540	140540
高文清	男	51	董事、副总裁	2003.6-2006.6	173034	173034
李建国	男	47	董事	2003.6-2006.6	0	0
邓有高	男	38	董事、总裁助理、董事局秘书	2003.6-2006.6	0	0
罗 竣	男	48	董事	2003.6-2006.6	0	0
吕改秋	女	48	董事	2003.6-2006.6	0	0
何建勤	男	47	独立董事	2003.6-2003.6	0	0
鄢维民	男	41	独立董事	2003.6-2006.6	0	0
张灵汉	男	68	独立董事	2003.6-2006.6	0	0
郑 丹	女	38	独立董事	2003.6-2006.6	0	0
尤明天	男	46	监事长	2003.6-2006.6	0	0
陈婉笑	女	48	监事	2003.6-2006.6	0	0
林引福	男	36	监事	2003.6-2006.6	0	0
张 骥	男	32	财务总监	2003.6-2006.6	0	0
欧新民	男	51	财务经理	2003.6-2006.6	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
邱瑞亨	董事	2003.9-2006.9
黄厚青	董事	2003.9-2006.9
李建国	董事	2003.9-2006.9
吕改秋	董事	2003.9-2006.9
尤明天	董事	2003.9-2006.9
高文清	监事	2003.9-2006.9
罗竣	监事	2003.9-2006.9

上述人员没有在股东单位领取报酬、津贴。

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)、监事的报酬由公司董事局提交股东大会审议决定;公司总裁、常务副总裁、副总裁、总裁助理、财务总监、董事局秘书、财务经理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。

4. 现任董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额是 2,465,068 元,金额最高的前三名董事的报酬总额是 861,905 元,金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额 861,905 元。

5. 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 3 人,17~23 万的 2 人,24~30 万的 5 人。

三、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内,公司原董事局董事郑健安因退休原因辞去董事职务,董事王少军因工作调动原因辞去董事职务。原监事会监事黄文新因退休原因辞去监事职务,监事曾伟明因工作变动辞去监事职务。

四、员工情况

本公司截止 2003 年 12 月 31 日,公司员工总数为 2633 人,其中管理人员 165 人,专业技术人员 108 人,生产人员 2360 人;具有硕士以上学历 11 人,大学本科学历 47 人,大专学历 71 人,中专学历 27 人。

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，公司接受中国证监会南宁证券监管特派员办事处的巡回检查，并于限期内对公司存在的问题按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《公司章程》等有关法律、法规和规定的要求，逐项制定和落实整改措施。报告期内公司治理的具体情况如下：

1. 公司股东大会的通知、召集、召开程序符合《公司章程》、《股东大会议事规则》等有关法律、法规规定，确保所有股东尤其是中小股东能依法享有及行使其合法权利，股东大会的表决程序合法有效。

2. 公司与控股股东在资产、人员、财务方面完全独立，实行了“三分开”，且在机构设置、运作体系和会计核算等方面均保持独立。

3. 公司董事局执行股东大会决议的情况较好，董事（含独立董事）在实际履职过程中，基本都能按上述制度的要求履行职责。但存在个别董事多次未亲自出席董事会会议，不够勤勉尽责；个别董事在授权委托书中存在对审议事项设置前置条件的不规范的授权情况；少数董事会会议记录或决议签名不全、不规范；个别董事局会议未按照《公司章程》规定的时间通知；独立董事在董事局成员中所占比例未达到《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》规定的三分之一等问题。

4. 公司强化监事会监事成员的专业构成，监事通过列席董事局会议、总裁办公会议，及时了解掌握公司运作和财务情况，并对董事局、董事及高管人员行为、公司各项经营活动、投资决策、财务运作等重大经济活动进行了有效的检查和监督。

5. 公司建立了经济责任制和职员履职考评制度，对公司及属下企业的经营活动实施指标、责任、管理、分配等约束和行为、效益、审计、民主等监督，对各级管理职员的履职进行定期考核、考评。为使公司管理逐步制度化和规范化，保证经营有序、有效地运作，公司制定了各项管理制度及实施细则，但仍存在部分管理制度未能严格执行的问题。

6. 公司及时组织学习有关法律、法规和规范性文件，并按照要求进行自查，公司信息披露工作被深圳证券交易所评价为良好。公司信息披露事项除少数诉讼事项未及时履行信息披露义务外，基本做到按中国证监会法规、深圳证券交易所《上市规则》、《公司章程》、《信息披露工作制度》等规定，及时、准确、完整地在公司指定报刊上进行披露。

二、公司独立董事履行职责情况

报告期内，公司增设两名独立董事，使独立董事人数达到四名。公司独立董事均依照《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重大事项的决策并发表独立意见，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、机构与财务等方面分开的情况

公司与控股股东东鸿信公司在业务、人员、资产、机构与财务等方面严格分开，并保证独立完整的业务及自主经营能力，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、常务副总裁、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、监事之外的职务。
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在同一区域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能力。
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。控股股东主要是通过股东大会和通过法定程序对公司推荐董事，行使其股东权利，没有干预公司日常经营运作、占有公司资产。

第七节 股东大会情况简介

报告期内公司召开了 2002 年度股东大会，会议情况如下：

（一）股东大会的通知、召集、召开情况

本公司于 2003 年 5 月 27 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十次会议决议公告及召开 2002 年度股东大会的通知》。公司 2002 年度股东大会于 2003 年 6 月 27 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 149,249,540 股，占公司总股份的 31.78%，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出席了会议。本次股东大会由广东华商律师事务所赖伟文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

2002 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. 公司 2002 年年度报告及摘要
2. 董事局 2002 年度工作报告
3. 监事会 2002 年度工作报告
4. 公司 2002 年度财务决算报告
5. 公司 2002 年度利润分配及弥补亏损议案
6. 公司第三届董事局换届选举议案
7. 公司第三届监事会换届选举议案
8. 《公司章程》修改预案
9. 关于聘请 2003 年度审计单位和财务顾问的议案
10. 关于聘请 2003 年度法律顾问的议案

本次股东大会决议公告刊登在 2003 年 6 月 28 日的《中国证券报》、《证券时报》上。

（三）选举、更换公司董事、监事情况

选举邱瑞亨、黄厚青、高文清、颜金辉、罗伟光、邓有高、罗竣、李建国、吕改秋、鄢维民、何建勤、张灵汉、郑丹等十三人为公司第四届董事局董事，其中：鄢维民、何建勤、张灵汉、郑丹等四人为第四届董事局独立董事。原董事局董事郑健安因退休原因辞去董事职务，董事王少军因工作调动原因辞去董事职务。

选举林引福、陈婉笑为公司第四届监事会股东代表出任的监事，另一名职工代表出任的监事尤明天由公司工会工作委员会第二届会员代表大会第一次会议推荐产生。原监事会监事黄文新因退休原因辞去监事职务，监事曾伟明因工作变动辞去监事职务。

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

2003 年度，公司以运输，物流，房地产开发经营，物业管理，酒店业为主营业务。报告期内，公司在激烈的市场竞争、“非典”肆虐和经营连续两年亏损面临退市风险等巨大困难和压力下，通过开源挖潜，顽强拼搏，实现了创收扭亏。报告期内，公司实现主营业务收入 73,653 万元，较上年度增长了 219%；实现主营业务利润 19,818 万元，较上年度增长 167%；实现净利润 1816 万元，每股收益为 0.039 元。

报告期内，公司围绕“一个中心（扭亏增盈），抓好三项工作（开源节流，励精图治，盘活资产），加大三个力度（房地产开发，大物流拓展，东南网络股权转让），搞好三个调整（领导机构，经济结构，资债结构），办好三件实事（薪酬制度改革，社保缴费调升，下岗职工安置）的总体工作思路，抓管理，深挖潜，广开源，拓市场，成功实现创收扭亏。具体表现在：

运输业通过开源挖潜，继续保持了稳健发展。公司旗下 8 家运输企业，其中 7 家基本完成和超额完成公司下达的全年利润计划指标；同时，公司通过参与西市安出租汽车经营权竞拍，获得 300 辆出租车经营权，扩充了客运的经营规模；物流业通过资源整合，基本形成规模经营格局，同时，报告期内重点开发的公路干线运输和海运项目，亦取得了顺利进展。在盐田港后方新建的 2.1 万平方米出口监管仓库于 2003 年 11 月投产运营，并与境外一批物流大户建立了长期、稳定的合作关系，为今后的业务拓展开辟了广阔的空间。报告期内，运输、物流业务收入 13,279 万元，利润 5630 万元。

房地产业通过铸塑精品，取得较好收益。报告期内，由公司属下的凯方房地产公司、龙岗鸿基房地产公司开发的“骏皇名居”、“俪景鸿都”（原名“新鸿花园”）两大地产楼盘，取得了理想的销售业绩和利润回报。其中，建筑面积 5.2 万平方米，地处龙岗中心城的“俪景鸿都”7—10 号楼盘于年内分期推出后，销售情况良好；建筑面积 7.2 万平方米的“骏皇名居”楼盘因地处皇岗地铁口，得天独厚，同时在环境规划、户型设计、建筑工艺及功能配套、物业管理等方面均达到置业者期望的要求，销售率亦达 85%；报告期内，建筑面

积达 12 万平方米的由鸿基房地产公司开发的“鸿业苑·名豪居”楼盘，已于 2003 年 11 月开始预售，至 2003 年 12 月底，销售单位 175 套，销售率达 30%。本报告期，公司房地产业务收入实现 53,567 万元，比 2002 年度增加 1,388%，业务利润实现 14,876 万元，比 2002 年度增长 2,202%。

此外，与房地产开发相配套的鸿基物业管理通过实施 ISO9002 国际管理标准体系和管理创新、服务创新，管理与服务品质得到进一步提升，并为鸿基物业管理树立起良好的形象与品牌。

酒店旅业通过固本培源，服务要素与绩效得到进一步提升。4 家连锁酒店在“非典”期间，战胜重重困难，站稳了脚跟，并保持了稳健发展。全年盈利 467 万元。同时，还于 2003 年 11 月成功租赁接收了罗湖大酒店，并将按四星标准定位经营，以进一步铸塑鸿基酒店管理的品牌。

(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	35985	1397	公路客运
深圳市深运工贸企业公司	2000	5285	467	贸易、酒店
深圳市鸿基房地产有限公司	5000	62281	-1021	房地产开发
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	3168	26490	-748	房地产开发
深圳市凯方实业发展有限公司	1500	26539	7613	投资兴办实业
长沙鸿基运输实业有限公司	500	3430	-104	公路客运
深圳市鸿基物流有限公司	11250	22564	-386	物流
深圳市鸿基皇辉运输有限公司	200	596	158	装卸运输
深圳市深威驳运有限公司	1200	3144	572	接驳运输
福建东南广播电视网络有限公司	4160	48014	-4352	有线网络开发经营

(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) 产业主导性不强，规模效益无法体现。
- (2) 管理机制相对滞后，绩效考评和激励制度未能有效发挥。
- (3) 资债结构欠合理，较多依赖短期借款筹资，负债比率偏高。

2、针对上述问题，公司将采取以下措施解决：

(1) 加大公司各业资源整合力度，加强房地产项目营销统筹规划，扩大房地产项目资源储备，保证项目的可持续开发；继续以收购、收编、兼并等方式扩充客运规模，使之逐步形成规模效益；加大物流业基础设施建设的投资力度，加快出口监管仓、进口保税仓的施工进程及航空快递监管仓库的规划筹建。同时，积极引入战略合作伙伴，将现代物流业务做大做强。

(2) 改革薪酬制度、工资分配制度、绩效考评制度，加强对公司高级管理人员的监督与激励，进一步健全和完善法人治理结构。

(3)清资减债，盘活存量资产，加速现金回流，减轻项目投资的资金压力，同时偿还部分负债，减少财务费用负担，提高企业盈利水平。

二、公司投资情况

1. 报告期内没有募集资金，也没有报告期前的募集资金延续到报告期内的投资项目使用。

2. 报告期内非募集资金的投资情况

本年度，公司投资总额约为 53954 万元，主要用于下列投资项目：

项目名称	本年度投资金额	项目进度	本年度收益情况
骏皇名居	9970 万元	全部竣工	实现主营利润 11407 万元
郦景鸿都	7780 万元	7、8、11 栋已竣工， 9、10、12 栋预计 2004 年竣工	实现主营利润 938 万元
鸿业苑名豪居	30144 万元	主体已封顶，预计 2004 年 5 月完工	
盐田物流项目	6060 万元	15 号仓库已竣工、23 号堆场预计 2004 年竣工	

三、报告期内的财务状况(单位:人民币元)

1. 公司财务状况变动及原因：

项目	2003. 12. 31	2002. 12. 31	变动幅度(%)
应收账款	113, 791, 140	16, 459, 393	591
预付账款	49, 542, 981	23, 994, 180	106
其他应收款	201, 327, 957	141, 467, 361	42
在建工程	179, 182, 056	122, 862, 382	46
长期待摊费用	5, 243, 375	20, 015, 131	-74
应付票据	12, 000, 000	100, 000, 000	-88
应付账款	22, 016, 490	15, 425, 208	43
预收账款	61, 480, 629	91, 491, 908	33
应交税金	25, 164, 810	6, 872, 283	266
预提费用	4, 029, 221	11, 362, 934	65
长期借款	110, 000, 000	155, 000, 000	29
递延收益	7, 273, 060	18, 796, 559	61
少数股东权益	47, 149, 608	25, 451, 619	85
项目	2003 年度	2002 年度	变动幅度(%)
主营业务收入	736, 527, 032	230, 997, 781	219
主营业务成本	504, 973, 898	144, 972, 827	248
主营业务税金及附加	33, 376, 297	11, 692, 739	185
所得税	14, 560, 232	6, 525, 053	123
投资收益	56, 786, 937	-135, 040, 536	

变动原因：

1. 应收账款年末余额较年初余额增长 591%，主要原因是本年度转让所持福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）股权的应收款项余额所致。

2. 预付账款年末余额较年初余额增长 106%，主要原因是本年度预付 300 辆西安市出租汽车经营权款项所致。

3. 其他应收款年末余额较年初余额增长 42%，主要原因是本年度增加对东南网络、深圳大富豪投资发展有限公司借款以及控股公司深圳市凯方实业发展有限公司增加对深圳市赛德龙投资有限公司往来款所致。

4. 在建工程年末余额较年初余额增长 46%，主要原因是本年度增加在盐田港 15 号、23 号地兴建仓库的投资款项所致。

5. 长期待摊费用年末余额较年初余额下降 74%，主要原因是将符合资本化条件的固定资产装修费用转入固定资产核算所致。

6. 应付票据年末余额较年初余额下降 88%，主要原因是本年度减少应付票据融资所致。

7. 应付账款年末余额较年初余额增加 43%，主要原因是骏皇名居项目完工尚未结算欠付工程款所致。

8. 预收账款年末余额较年初余额下降了 33%，主要原因是骏皇名居项目完工结转销售收入所致。

9. 应交税金年末余额较年初余额上升了 266%，主要原因是骏皇名居项目完工核算所涉及的应付相关税项所致。

10. 预提费用年末余额较年初余额下降 65%，主要原因是根据与蔡屋围实业承包经营合同纠纷一案终审民事调解书，公司将预提承包金转入“其他应付款”核算所致。

11. 长期借款年末余额较年初余额下降 29%，主要原因是本年度部分长期借款到期所致。

12. 递延收益年末余额较年初余额下降 61%，主要原因是本年度因出售深圳市鸿基小汽车运输有限公司（以下简称“鸿基小汽车”）股权而转出司机的首期承包租赁金所致。

13. 少数股东权益年末余额较年初余额增长 85%，主要原因是控股子公司盈利相应增加少数股东损益及本年度新增控股子公司相应增加少数股东权益所致。

14. 主营业务收入、主营业务成本、主营业务税金及附加本年度较上年度分别增长了 219%、248%、185%，主要原因是本年度房地产项目竣工增加销售收入、结转销售成本所致。

15. 所得税本年度较上年度增长了 123%，主要原因是本年度控股子公司盈利所致。

16. 投资收益本年度较上年度大幅增长，主要原因是本年度股权转让收益所致。

四、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 6 次会议，会议情况及决议内容如下：

1. 2003 年 4 月 14 日，召开了第三届董事局第九次会议，10 名董事出席了会议。

会议审议通过了：公司关于计提 2002 年度各项资产减值准备的专项报告；公司 2002 年年度报告正文及其摘要；公司 2002 年度利润分配及弥补亏损预案；公司 2003 年第一季度报告；关于对公司股票交易实施特别处理的议案。

会议决议公告刊登于 2003 年 4 月 17 日《中国证券报》、《证券时报》上。

2. 2003 年 5 月 23 日，召开了第三届董事局第十次会议，12 名董事出席了会议。

会议审议通过了：2002 年度董事局工作报告；公司 2002 年度财务决算报告；公司 2003 年度财务预算报告；2002 年度总裁工作报告；公司章程修改预案；关于提名第四届董事局董事候选人的议案；关于聘请公司 2003 年度审计单位和财务顾问的议案；关于聘请公司 2003 年度法律顾问的议案；关于召开 2002 年度股东大会的议案。

会议决议公告刊登于 2003 年 5 月 27 日《中国证券报》、《证券时报》上。

3. 2003 年 6 月 27 日，召开了第四届董事局第一次会议，11 名董事出席了会议。

会议审议通过了：选举公司第四届董事局主席、副主席；聘任公司董事局秘书及证券事务代表；聘任董事局办公室主任、副主任；聘任公司财务总监。

会议决议公告刊登于 2003 年 6 月 28 日《中国证券报》、《证券时报》上。

4. 2003 年 8 月 21 日，召开了第四届董事局第二次会议，11 名董事出席了会议。

会议审议通过了公司 2003 年半年度报告。

会议决议公告刊登于 2003 年 8 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》上。

5. 2003 年 9 月 25 日，召开第四届董事局临时会议，10 名董事出席了会议。

会议审议通过了公司关于转让福建东南广播电视网络有限公司股权的议案。

会议决议公告刊登于 2003 年 9 月 30 日《中国证券报》、《证券时报》上。

6. 2003 年 10 月 28 日，召开了第四届董事局第三次会议，11 名董事出席了会议。会议审议通过了公司 2003 年第三季度报告。

(二) 报告期内董事局对股东大会决议的执行情况。

1. 报告期内，董事局对年度股东大会通过的 10 项决议均已执行落实。

2. 报告期内，公司无利润分配、公积金转增股本以及配股、增发新股等方案的实施。

五、2003 年度利润分配及弥补亏损预案

经深圳鹏城会计师事务所审计确认，公司 2003 年度实现净利润 18,163,089 元。根据会计制度和《公司章程》的相关规定，董事局建议：2003 年度公司实现的净利润用于弥补年

初未分配利润-355,664,769元;可供分配的利润-337,501,680元,不计提法定盈余公积金和法定公益金,也不进行资本公积金转增股本。

上述利润分配及弥补亏损预案尚须经 2003 年度股东大会审议通过。

六、其它事项

(一) 注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明:

公司 2003 年度审计单位——深圳鹏城会计师事务所注册会计师陈爱容、侯立勋对公司控股股东及其他关联方占用资金的情况出具了“深鹏所特字[2004]218号”专项审计说明,有关内容如下:

1. 截至 2003 年 12 月 31 日,公司控股股东无占用公司资金的情况。

2. 其他关联方资金占用情况

项 目	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31	占用原因	偿还方式
其他应收款:						
福建东南广播电视网络有限公司	77,837,674	28,216,000	-	106,053,674	借款	
深圳市鸿基广源贸易有限公司	26,364,356		60,151	26,304,205	往来款	应付款项冲抵
深圳市赛德龙投资有限公司	7,273,000	27,700,100	16,542,270	18,430,830	往来款	应付股利抵付
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	-	219,115	-	219,115	往来款	
深圳市鸿基影视文化有限公司	7,764,902	-	1,525,980	6,238,922	往来款	货币资金
合 计	119,239,932	56,135,215	18,128,401	157,246,746		

上述其他关联方占用资金均为非经营性占用。

(二) 独立董事对公司累计和当期对外担保情况、执行《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(以下简称“《通知》”)情况的专项说明及独立意见:

1. 关于公司累计和当期对外担保情况及执行《通知》专项说明

截止 2003 年 12 月 31 日,公司(含全资企业)累计对外担保(含对控股企业担保)金额人民币 95,075 万元,对外担保余额人民币 88,950 万元。其中:公司为控股企业担保金额人民币 83,075 万元,余额人民币 76,950 万元;公司为外单位担保金额(余额)人民币 5,000 万元,且为互保;公司全资企业对控股企业的担保金额人民币 7,000 万元。对外担保中,短期贷款担保余额人民币 58,950 万元,长期贷款担保余额人民币 30,000 万元,皆为连带责任担保,且均无逾期贷款担保。

2. 执行《通知》的情况

(1) 公司对外担保中没有为公司的控股股东、实际控制人、控股股东或实际控制人的全资或控股企业、任何非法人单位或个人提供担保。

(2)《通知》规定，上市公司不得为本公司持股 50% 以下的其他关联方提供担保。

截止 2003 年 12 月 31 日，公司为持股 18% 的参股企业—福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）提供银行短期贷款担保余额 16258 万元，虽不符合《通知》规定，但是由于历史原因造成的。

鉴于东南网络股权转让事项于 2004 年 1 月 31 日办理完工商变更登记手续，公司将于 2004 年度与东南网络其他各方股东及其各债权银行协商解决通过以东南网络自身资产抵押或其他途径解除公司股权转让前对东南网络的担保责任。截止 2004 年 3 月 30 日，东南网络其他股东已承接 4200 万元东南网络贷款的担保责任。

(3)《通知》规定，上市公司对外担保总额不得超过最近一个会计年度净资产的 50%。

截止 2003 年 12 月 31 日，公司（含全资企业）累计对外担保（含对控股企业担保）余额为人民币 88,950 万元，占 2003 年末净资产 82,075 万元的 108%，超过《通知》规定。

鉴于公司对外担保中除对东南网络 16,258 万元及对深圳万基药业有限公司 5,000 万元短期贷款担保外，其余 67,692 万元皆为对公司控股企业的经营性资金提供担保，2004 年度，公司将通过控股的房地产企业逐步以业务收入偿还银行贷款，从而适当减少公司对控股企业经营性资金贷款的担保，加之随着公司对东南网络贷款担保责任的逐步解除，公司 2004 年度累计担保余额将比 2003 年度降低 30%。

(4) 根据《通知》规定要求，为严格控制对外担保风险，从而降低公司财务风险，公司已针对《公司章程》有关条款作出修订，提交董事局会议和股东大会审议，并落实。

3. 独立董事意见

独立董事认为：公司虽对外担保比例超出《通知》规定要求，但是由于历史原因形成的，且大部分对外担保是为控股企业业务发展需要而提供，没有造成对公司股东利益的损害，但存在一定的财务风险；为此要求公司严格按《通知》的有关规定，采取有效措施，解决与《通知》规定不符的对外担保事项。

第九节 监事会报告

一、监事会日常工作

本公司监事会 2003 年度共召开了 4 次会议，会议召开情况及决议内容如下：

1. 2003 年 4 月 14 日，召开了第三届监事会第八次会议，全体监事出席了会议，会议审议通过了：公司 2002 年年度报告中《监事会报告》。

会议决议公告刊登于 2003 年 4 月 17 日《中国证券报》、《证券时报》上。

2. 2003 年 5 月 23 日，召开了第三届监事会第九次会议，全体监事出席了会议，会议审议通过了关于推荐第四届监事会股东代表出任监事候选人的议案。

会议决议公告刊登于 2003 年 5 月 27 日《中国证券报》、《证券时报》上。

3. 2003 年 6 月 27 日，召开了第四届监事会第一次会议，全体监事出席了会议，会议审议通过了关于选举第四届监事会监事长的议案。

会议决议公告刊登于 2003 年 6 月 28 日《中国证券报》、《证券时报》上。

4. 2003 年 8 月 21 日，召开了第四届监事会第二次会议，全体监事出席了会议，会议

审议通过了公司 2003 年半年度报告。

会议决议公告刊登于 2003 年 8 月 23 日《中国证券报》、《证券时报》上。

二、监事会对公司 2003 年度有关事项的独立意见

报告期内，监事会通过出席股东大会，列席董事局会议、总裁办公会议，及时了解掌握公司运作和财务情况，并对董事局、董事及高管人员行为、公司各项经营活动、投资决策、财务运作等重大经济活动进行了有效的检查和监督。监事会认为：

1. 2003 年度公司的决策程序符合法律、法规和《公司章程》的要求，建立了较为完善的内部控制制度，公司董事及高管人员在履行公司职责时，无违反法律、法规或损害公司利益的行为，但存在个别董事不够勤勉尽责；

2 《公司关于计提 2003 年度各项资产减值准备及以前年度会计差错追溯调整的专项报告》合理地反映了公司的实际情况；

3. 深圳鹏城会计师事务所出具的公司 2003 年度审计报告真实、客观地反映了公司财务状况和经营成果。

4. 公司出售资产经具有证券从业资格的资产评估事务所评估或会计师事务所审计，符合公司决策程序，交易价格合理，无内幕交易，无损害部分股东的权益或造成公司资产流失。

5. 报告期内，公司无关联交易。

第十节 重要事项

一、报告期内重大诉讼、仲裁事项

1. 公司与蔡屋围实业（以下简称“原告”）承包经营合同纠纷一案

公司已于 2003 年 3 月 7 日收到深圳市中级人民法院“（2002）深中法经一初字第 337 号一审判决书”民事判决书，判决结果为：公司向原告支付拖欠的承包费人民币 1,121.4 万元（截止 2001 年 3 月）及逾期付款违约金人民币 675,984.4 元且承担案件受理费人民币 64,768 元。公司对一审判决不服，向广东省高级人民法院提出上诉（上述事项已刊登于公司 2003 年半年度报告之“报告期内，公司重大诉讼、仲裁事项”）。经广东省高级人民法院主持调解，并于 2003 年 12 月 20 日下达了“（2003）粤高法民二终字第 141 号”民事调解书，公司与蔡屋围实业自愿达成协议如下：

（1）双方履行 1995 年 7 月 21 日签订的《蔡屋围大酒店承包经营合同书》，双方确认公司至合同期满（截止 2003 年 11 月）仍应支付的承包费总额人民币 1,280 万元。此款由公司在签收调解书之日起 15 日内支付 640 万元，其余 640 万元在付清第一期 640 万元后的 30 日内全部付清给蔡屋围实业。

（2）一审案件受理费 121,745 元由蔡屋围实业负担。二审案件受理费 121,745 元由公司负担。蔡屋围实业预交的二审案件受理费 121,745 元由二审法院清退。

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

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(上述事项已刊登于公司 2003 年第三季度报告之“重大事项及其影响和解决方案的分析说明”)。2003 年 10 月,深圳市中级人民法院(以下简称“深圳中院”)下达财产保全民事裁定书,冻结海龙王房地产名下相应的财产。本案经公开审理,并于 2003 年 11 月 29 日下达了“(2003)深中法民五初字第 159 号”民事判决书,判决如下:

(1)解除原、被告双方于 2002 年 4 月 17 日签订的《合作开发 银湖别墅 房地产项目协议书》;

(2)被告自判决书生效之日起 15 日内返还原告人民币 49,755,000 元及利息;

(3)驳回被告的反诉请求。

本案一审本诉及反诉案件受理费人民币 532,651.26 元由被告负担。

海龙王房地产对一审判决不服,于 2004 年 3 月向广东省高级人民法院提起上诉。目前上诉正在审理中。

3.公司(以下简称“原告”)诉广州金宇房地产开发公司(以下简称“金宇房地产”、“被告”)合作开发纠纷案

有关诉讼事由如下:1994 年 2 月,公司与金宇房地产签订了《合作开发合同书》,约定双方合作开发广州东沙经济区 B-07 号地块内九层以下商住楼 5 栋。公司向其支付土地综合开发费,并取得以金宇房地产名义销售楼房的自主销售权。合同生效后,公司依约投资开发商住楼,并以金宇房地产名义销售及履行合同约定的付款义务。1999 年 12 月,金宇房地产单方面违约收回公司对外销售的名义和权利,致使公司无法实现合同的预期目的,并蒙受一定的经济损失。2002 年 7 月,公司向广州市中级人民法院(以下简称“广州中院”)提起诉讼,诉请解除与金宇房地产签订的《合作开发合同书》,并追究金宇房地产违约责任,要求对方向公司支付投资款项及利息等费用共计人民币 4,117 万元。而金宇房地产则提出反诉。2002 年 8 月,广州中院下达财产保全民事裁定书,冻结金宇房地产价值 41,181,865 元的银行存款或查封其他等值财产。

本案经审理,于 2003 年 8 月 8 日下达“(2002)穗中法民二初字第 101 号”民事判决书,判决如下:

(1)解除原告与被告于 1994 年 2 月 2 日签订的《合作开发合同书》;

(2)金宇房地产向公司补偿 30,942,891.1 元;

(3)金宇房地产赔偿公司损失 556,597.98 元;

(4)驳回公司的其它诉讼请求;

(5)驳回金宇房地产的反诉请求。

金宇房地产不服本案的一审判决,向广东省高级人民法院提起上诉。经审理,于 2004 年 1 月 12 日下达了“(2003)粤高法民一终字第 332 号”民事判决书,判决如下:

(1)维持广州市中级人民法院民事判决第 1、第 3、第 4、第 5 项。

(2)变更广州市中级人民法院民事判决第 2 项判决:金宇房地产在本判决发生法律效力之日起 30 日内向公司补偿 28,942,891.9 元。

此民事判决书于 2004 年 3 月 24 日送达金宇房地产,并于该送达日起发生法律效力,目前正在执行中。

二、报告期公司出售资产事项的简要情况及进程:

1. 公司转让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（相关公告刊登于 2003 年 4 月 5 日《中国证券报》、《证券时报》上）。本次股权转让已于 2003 年 8 月 7 日办理完工商变更登记手续，截止 2003 年 9 月 30 日，公司已收到全部股权转让款项。

本次股权转让事项是公司调整资债结构，增加现金流入、减少银行负债和财务费用所需。报告期，本次股权转让为公司带来收益 6062 万元。

2. 公司转让东南网络股权事项

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。本次股权转让事项经东南网络的福建省行业主管部门同意及东南网络股东会议同意（相关公告刊登于 2003 年 9 月 30 日、2003 年 12 月 30 日《中国证券报》、《证券时报》上），于 2004 年 1 月 31 日，东南网络股权转让事项已办理完工商变更登记手续。

公司本次股权转让是为减轻项目投资上的资金压力，减少投资损失，回笼资金，减轻公司传统业务经营的压力，有利于企业持续稳步的发展。本次股权转让，为公司带来收益 2915 万元。

三、报告期内公司无重大关联交易事项发生。

四、报告期内公司重大合同及其履行情况

1. 公司无重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

2. 重大担保事项

（1）公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，于 2003 年 12 月 31 日累计担保余额人民币 45,620 万元，其中承担阶段性担保额为人民币 28,185 万元，承担全程性担保额为人民币 17,435 万元。

（2）公司于 2003 年 2 月 8 日与深圳万基药业有限公司签订了银行信贷互保协议，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）截止 2003 年 12 月 31 日，公司为东南网络 16,258 万元的短期银行借款提供担保。

3. 报告期内公司无委托他人进行现金资产管理事项。

五、报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5% 以上股东无承诺事项。

六、报告期内公司聘任会计师事务所情况。

报告期内，公司首次聘任深圳鹏城会计师事务所为 2003 年度审计单位和财务顾问。公司支付给深圳鹏城会计师事务所 2003 年度审计费用为人民币 40 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一年。

七、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，公司接受了中国证监会南宁证券监管特派员办事处（以下简称“南宁特派办”）对公司进行的例行合规性检查，针对南宁特派办的巡检结果，中国证监会深圳证券监管办公室于2004年1月15日发出了“深证办发字[2004]5号”《关于要求深圳市鸿基（集团）股份有限公司限期整改的通知》（以下简称“《整改通知》”）。公司于2004年2月17日分别召开董事局、监事会会议，组织公司董事、监事和高级管理人员认真学习和研究《整改通知》精神，并对《整改通知》提出的公司在公司治理、信息披露、会计处理方面存在的一些问题，按照《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《公司章程》等有关法律、法规和规定的要求，逐项制定和落实整改措施。有关董事局会议决议公告及《公司关于巡回检查的整改报告》刊登于2004年2月20日的《中国证券报》和《证券时报》上。

第十一节 财务报告（附后）

第十二节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、财务总监、财务经理签名并盖章的2003年度会计报表。
- 二、载有深圳鹏城会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的2003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：

二〇〇四年四月二十一日

审计报告

深鹏所股审字[2004]62号

深圳市鸿基（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市鸿基（集团）股份有限公司（以下简称“鸿基公司”）2003年12月31日合并与公司的资产负债表以及2003年度合并与公司的利润及利润分配表和现金流量表。这些会计报表的编制是鸿基公司管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的《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反映了鸿基公司2003年12月31日的财务状况以及2003年度的经营成果和现金流量。

深圳鹏城会计师事务所

中国 深圳

2004年4月21日

中国注册会计师

陈爱容

中国注册会计师

侯立勋

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

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产:				
货币资金	338,586,824.00	72,198,780.00	284,171,309.00	22,013,289.00
短期投资	2,931,259.00	1,300,000.00	4,032,861.00	1,400,000.00
应收票据				
应收股利		31,598,630.00	2,044,926.00	2,044,926.00
应收利息				
应收账款	113,791,140.00	56,050,000.00	16,459,393.00	
其他应收款	201,327,957.00	543,076,914.00	141,467,361.00	201,124,058.00
预付账款	49,542,981.00	18,067,924.00	23,994,180.00	3,073,173.00
应收补贴款				
存货	1,039,631,150.00	226,731,002.00	959,374,388.00	230,242,909.00
待摊费用	2,213,788.00		1,868,080.00	
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	1,748,025,099.00	949,023,250.00	1,433,412,498.00	459,898,355.00
长期投资:				
长期股权投资	204,765,237.00	547,518,445.00	287,020,531.00	681,850,588.00
长期债权投资				
长期投资合计	204,765,237.00	547,518,445.00	287,020,531.00	681,850,588.00
其中：合并价差			0.00	
固定资产:				
固定资产原价	418,339,823.00	205,159,868.00	419,909,374.00	204,583,868.00
减：累计折旧	171,152,406.00	72,991,858.00	154,074,829.00	66,530,327.00
固定资产净值	247,187,417.00	132,168,010.00	265,834,545.00	138,053,541.00
减：固定资产减值准备	7,879,447.00	6,100,000.00	7,879,447.00	6,100,000.00
固定资产净额	239,307,970.00	126,068,010.00	257,955,098.00	131,953,541.00
工程物资				
在建工程	179,182,056.00		122,862,382.00	
固定资产清理				
固定资产合计	418,490,026.00	126,068,010.00	380,817,480.00	131,953,541.00
无形资产及其他资产:				
无形资产	107,374,476.00	31,303,385.00	135,835,118.00	30,006,877.00
长期待摊费用	5,243,375.00		20,015,131.00	
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	112,617,851.00	31,303,385.00	155,850,249.00	30,006,877.00
递延税项:				
递延税款借项				

资产总计	2,483,898,213.00	1,653,913,090.00	2,257,100,758.00	1,303,709,361.00
流动负债:				
短期借款	903,716,080.00	457,287,500.00	847,965,804.00	459,863,550.00
应付票据	12,000,000.00		100,000,000.00	
应付账款	22,016,490.00		15,425,208.00	
预收账款	61,480,629.00		91,491,908.00	
应付工资	6,181,076.00	1,238,261.00	6,886,020.00	1,213,115.00
应付福利费	11,462,681.00	8,372,459.00	10,033,895.00	7,713,276.00
应付股利	9,787,565.00	9,787,565.00	9,882,498.00	9,787,565.00
应交税金	25,164,810.00	34,035.00	6,872,283.00	-3,576,855.00
其他应付款	19,616.00	1,011.00	29,625.00	1,102.00
其他应付款	80,707,685.00	356,440,228.00	112,598,408.00	25,493,166.00
预提费用	4,029,221.00		11,362,934.00	625,500.00
预计负债			4,805,800.00	
一年内到期的长期负债	335,000,000.00			
其他流动负债				
流动负债合计	1,471,565,853.00	833,161,059.00	1,217,354,383.00	501,120,419.00
长期负债:				
长期借款	110,000,000.00		155,000,000.00	
应付债券				
长期应付款	27,157,661.00		37,909,255.00	
专项应付款				
其他长期负债	7,273,060.00		18,796,559.00	
长期负债合计	144,430,721.00		211,705,814.00	
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计	1,615,996,574.00	833,161,059.00	1,429,060,197.00	501,120,419.00
少数股东权益	47,149,608.00		25,451,619.00	
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	476,230,007.00	476,230,007.00
盈余公积	212,430,340.00	196,990,879.00	212,430,340.00	196,990,879.00
其中: 法定公益金	42,071,154.00	34,351,424.00	42,071,154.00	34,351,424.00
未分配利润	-337,501,680.00	-322,062,219.00	-355,664,769.00	-340,225,308.00
其中: 现金股利	0.00	0.00	0.00	0.00
外币报表折算差额				
所有者权益 (或股东权益) 合计	820,752,031.00	820,752,031.00	802,588,942.00	802,588,942.00
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计	2,483,898,213.00	1,653,913,090.00	2,257,100,758.00	1,303,709,361.00

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

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	736,527,032.00	7,779,099.00	230,997,781.00	7,603,731.00
减：主营业务成本	504,973,898.00	3,824,323.00	144,972,827.00	3,322,224.00
主营业务税金及附加	33,376,297.00	404,513.00	11,692,739.00	394,455.00
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	198,176,837.00	3,550,263.00	74,332,215.00	3,887,052.00
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	900,313.00		1,381,317.00	
减：营业费用	26,902,582.00		4,638,508.00	
管理费用	137,128,036.00	73,927,602.00	129,619,413.00	73,223,008.00
财务费用	35,997,948.00	24,246,355.00	45,910,397.00	38,311,136.00
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-951,416.00	-94,623,694.00	-104,454,786.00	-107,647,092.00
加：投资收益(损失以“-”号填列)	56,786,937.00	111,677,311.00	-135,040,536.00	-134,916,946.00
补贴收入				
营业外收入	708,445.00		387,800.00	
减：营业外支出	2,274,248.00	948,571.00	2,938,783.00	2,400,000.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	54,269,718.00	16,105,046.00	-242,046,305.00	-244,964,038.00
减：所得税	14,560,232.00	-2,058,043.00	6,525,053.00	
减：少数股东损益	21,546,397.00		-3,607,320.00	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	18,163,089.00	18,163,089.00	-244,964,038.00	-244,964,038.00
加：年初未分配利润	-355,664,769.00	-340,225,308.00	-103,500,306.00	-95,261,270.00
其他转入				
六、可供分配的利润	-337,501,680.00	-322,062,219.00	-348,464,344.00	-340,225,308.00
减：提取法定盈余公积			3,600,213.00	
提取法定公益金			3,600,212.00	
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	-337,501,680.00	-322,062,219.00	-355,664,769.00	-340,225,308.00
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	-337,501,680.00	-322,062,219.00	-355,664,769.00	-340,225,308.00
补充资料:				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益	89,769,785.00	89,769,785.00		
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	89,769,785.00	89,769,785.00		

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

境内报表

项目	本期	
	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	660,694,624.00	7,779,099.00
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	6,320,832.00	5,671,949.00
经营活动产生的现金流入小计	667,015,456.00	13,451,048.00
购买商品、接受劳务支付的现金	501,401,603.00	307,167.00
支付给职工以及为职工支付的现金	59,924,527.00	5,898,017.00
支付的各项税费	46,641,260.00	3,790,607.00
支付的其他与经营活动有关的现金	204,430,542.00	50,424,760.00
经营活动产生的现金流出小计	812,397,932.00	60,420,551.00
经营活动产生的现金流量净额	-145,382,476.00	-46,969,503.00
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金	151,479,559.00	150,875,928.00
取得投资收益所收到的现金	2,923,809.00	2,794,032.00
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	681,387.00	
收到的其他与投资活动有关的现金	22,320,878.00	349,077.00
投资活动产生的现金流入小计	177,405,633.00	154,019,037.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	97,293,642.00	17,577,551.00
投资所支付的现金	43,315,010.00	12,115,010.00
支付的其他与投资活动有关的现金	2,078,866.00	
投资活动产生的现金流出小计	142,687,518.00	29,692,561.00
投资活动产生的现金流量净额	34,718,115.00	124,326,476.00
三、筹资活动产生的现金流量:		

吸收投资所收到的现金	14,900,000.00	
借款所收到的现金	1,300,915,070.00	457,711,450.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动产生的现金流入小计	1,315,815,070.00	457,711,450.00
偿还债务所支付的现金	1,043,164,794.00	460,287,500.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	86,656,433.00	24,166,478.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	126,168.00	5,004.00
筹资活动产生的现金流出小计	1,129,947,395.00	484,458,982.00
筹资活动产生的现金流量净额	185,867,675.00	-26,747,532.00
四、汇率变动对现金的影响	-499,150.00	-423,950.00
五、现金及现金等价物净增加额	74,704,164.00	50,185,491.00
补充资料:		
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	18,163,089.00	18,163,089.00
加:计提的资产减值准备	34,454,929.00	26,742,164.00
固定资产折旧	27,308,963.00	6,461,531.00
无形资产摊销	7,555,835.00	705,043.00
长期待摊费用摊销	3,904,540.00	
待摊费用减少(减:增加)	-345,708.00	
预提费用增加(减:减少)	-7,333,713.00	-625,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	317,382.00	
固定资产报废损失		
财务费用	35,997,948.00	24,246,355.00
投资损失(减:收益)	-56,786,938.00	-111,677,311.00
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	-56,361,272.00	3,511,907.00
经营性应收项目的减少(减:增加)	-129,489,807.00	-365,739,771.00
经营性应付项目的增加(减:减少)	-44,314,121.00	351,242,990.00
其他	0.00	
少数股东本期收益	21,546,397.00	
经营活动产生的现金流量净额	-145,382,476.00	-46,969,503.00
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	243,413,218.00	72,198,780.00
减:现金的期初余额	168,709,054.00	22,013,289.00
加:现金等价物的期末余额	0.00	
减:现金等价物的期初余额	0.00	
现金及现金等价物净增加额	74,704,164.00	50,185,491.00

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

会计报表附注

金额单位：人民币元

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 2003 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、会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 目前执行的会计准则和会计制度

执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度

以公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

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。

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,由此产生的折算差额除筹建期间及固定资产购建期间有关借款发生的汇兑差额资本化外,作为汇兑损益记入当年度财务费用。

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。

不能随时用于支付的存款,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。

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、低值易耗品、在建开发成本、已完工开发产品、出租开发产品等。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。

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

开发单位按房地产项目所在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“应付账款”,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。

对采用权益法核算的长期股权投资,若长期投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额,以及对长期股权投资由成本法改为权益法时,投资成本与享有被投资单位所有者权益份额的差额,作为股权投资差额,分别情况进行会计处理:初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额,设置“股权投资差额”明细科目核算,期末对股权投资差额按 10 年的期限平均摊销;初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额,记入“资本公积——股权投资准备”科目。

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。

与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，则应当计入固定资产账面价值，其增计金额不应超过该固定资产的可收回金额。其余的后续支出，应当确认为当期费用。

固定资产折旧采用直线法，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。符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧；经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。

固定资产的预计使用年限、预计残值率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%	2.375% 至 9.50%
机器设备	6 至 10 年	5%	9.50% 至 15.83%
运输设备	5 至 10 年	5%	9.50% 至 19%
电子设备	5 年	5%	19%
其他设备	5 年	5%	19%

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。

(1)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。在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。

(2)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。

17.长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，具体待摊方法如下：

(1)开办费：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。

(2)其他长期待摊费用：自受益日起在受益期间内平均摊销。

不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

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（长期投资、固定资产、无形资产等项目）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。

20. 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公司，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

已与承包方签订合同，且相关的经济利益能够流入公司，按合同约定期限分期平均确认收入。

(4) 物业管理收入

在物业管理服务已经提供，且相关的经济利益能够流入公司，相关的收入和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,且相关的经济利益能够流入公司,相关的收入和成本能够可靠地计量时,确认营业收入。

(6)其他收入

利息收入在相关经济利益能够流入公司时,按存款的存期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,相关的经济利益能够流入公司时,采用直线法将租金在租赁期内确认收入。

21.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。

22.重大会计差错更正

本公司本年度发生的重大会计差错的内容和更正金额、原因及影响详见附注五 29。

23.合并会计报表的编制方法

合并会计报表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。

三、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%、33%	应纳税所得额
增值税	13%、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%、5%	房地产销售收入、劳务收入的 5%, 运输及装卸收入的 3%

四、控股子公司

1、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		主营业务
		(万元)	(万元)	直接	间接	
深圳市迅达汽车运输企业公司	中国 深圳	1,280	1,280	100%	-	公路运输
深圳市深运工贸企业有限公司	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有限公司	中国 深圳	500	450	90%	-	大件运输
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	中国 深圳	500	450	90%	-	集装箱运输
深圳市新鸿龙汽车维修服务有限公司	中国 深圳	280	252	90%	10%	汽车修理
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	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	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	中国 深圳	870	826	95%	-	物业出租及管理
深圳市鸿基房地产有限公司	中国 深圳	5,000	4,500	90%	-	房地产开发
深圳市鸿基(集团)上海有限公司	中国 上海	500	450	90%	-	商业服务
深圳市鸿基锦源运输有限公司	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	中国 深圳	9,500	-	-	90%	出口货物监管仓库
深圳市鸿基华辉运输有限公司	中国 深圳	200	160	80%	-	装卸运输
深圳市鸿基皇辉运输有限公司	中国 深圳	200	160	80%	-	装卸运输
深圳市鸿基外贸报关有限公司	中国 深圳	200	-	-	80%	外贸报关
深圳市鸿基物业管理有限公司	中国 深圳	300	240	80%	-	自有物业管理
香港鸿业发展有限公司	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	中国 长沙	500	500	100%	-	小汽车出租
深圳市凯方实业发展有限公司	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	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	中国 深圳	11,250	10,125	90%	10%	物流
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	中国 深圳	500	-	-	90%	货运代理
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司	中国 深圳	400	-	-	60%	堆场装卸

新增合并子公司名称							
西安鸿基运输有限公司	中国 西安	2,000	-	-	80%		小汽小出租
深圳市裕泰监管仓有限公司	中国 深圳	600	-	-	70%		出口监管仓业务
深圳鸿基联丰仓储有限公司	中国 深圳	2,000	-	-	52%		经营仓储业务
西安新鸿业投资发展有限公司	中国 西安	5,000	-	-	95%		房地产投资
西安新鸿基房地产开发有限公司	中国 西安	2,000	-	-	95%		房地产开发销售
未合并子公司名称							
深圳市鸿基酒店管理有限公司	中国 深圳	1,000	100	10%	90%		酒店管理
西安鸿腾生物科技有限责任公司	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	中国 深圳	360	324	90%	-		机械生产销售
深运工贸翠苑旅店	中国 深圳	50	50	100%	-		旅店、服务
深圳市鸿侨实业有限公司	中国 深圳	1,000	650	65%	35%		工商贸易
深圳市鸿基影视文化有限公司	中国 深圳	300	270	90%	-		影视制作
深圳市鸿基广源贸易有限公司	中国 深圳	500	400	80%	-		进出口及代理

2、本年度子公司注册资本变更情况

本年度深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流”）注册资本从 1,000 万元增加至 11,250 万元，其中本公司增加投资 9,225 万元，本公司控股子公司深圳市鸿基房地产有限公司（以下简称“鸿基房地产”）以 100 万元的价格向深圳市新鸿泰投资发展有限公司收购鸿基物流增资前的 10% 的股权，并向鸿基物流增加投资 1,025 万元。

本年度本公司与鸿基物流签订股权转让协议，本公司将所拥有的五家物流行业子公司（深圳市鸿基集装箱运输有限公司、深圳市鸿基出口监管仓库有限公司、深圳市鸿基外贸报关有限公司、深圳市鸿永通国际货运代理有限公司、深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司）的全部股权按账面投资成本作价转让予鸿基物流。

本年度深圳市鸿基酒店管理有限公司（以下简称“鸿基酒店管理”）注册资本从 200 万元增加至 1,000 万元，其中由本公司增加投资 80 万元，本公司控股子公司深圳市深运工贸企业有限公司增加投资 720 万元。

3、本年度增加的子公司情况

本年度新增的子公司西安鸿基运输有限公司(以下简称“西安鸿基运输”),系本公司联合其他股东投资设立,西安鸿基运输注册资本 2,000 万元,本公司投资 1,600 万元,占西安鸿基运输 80%的股权。

本年度新增的子公司深圳市裕泰监管仓有限公司(以下简称“裕泰监管仓”),系本公司之控股子公司鸿基物流联合其他股东投资设立,裕泰监管仓注册资本 600 万元,鸿基物流投资 420 万元,占裕泰监管仓 70%的股权。

本年度新增的子公司深圳鸿基联丰仓储有限公司(以下简称“联丰仓储”),系本公司之间接控股公司深圳市鸿基出口监管仓库有限公司(以下简称“出口监管仓”)联合其他股东投资设立,联丰仓储注册资本 2,000 万元,出口监管仓投资 1,040 万元,占联丰仓储 52%的股权。

本年度新增的子公司西安新鸿业投资发展有限公司(以下简称“西安新鸿业”),系本公司之间接控股子公司深圳市凯方房地产开发有限公司(以下简称“凯方房地产”)联合其他股东投资设立,西安新鸿业注册资本 5,000 万元,凯方房地产投资 4,750 万元,占西安新鸿业 95%的股权。

本年度新增的子公司西安新鸿基房地产开发有限公司(以下简称“西安新鸿基”),系本公司之间接控股公司西安新鸿业联合其他股东投资设立,西安新鸿基注册资本 2,000 万元,西安新鸿业投资 1,900 万元,占西安新鸿基 95%的股权。

4、本年度减少的子公司情况

本公司本年度出售所持深圳市鸿基小汽车运输有限公司(以下简称“鸿基小汽车”)95%的股权、出售所持福建东南广播电视网络有限公司(以下简称“东南网络”)60%股权中的 42%,有关出售情况、出售日的确定以及出售子公司对本公司本年度财务状况和经营成果的影响详见附注十一。

5、合并报表范围的变更

(1)本年度因新成立而增加的合并报表单位有：西安鸿基运输、裕泰监管仓、联丰仓储、西安新鸿业、西安新鸿基。

(2)本年度因转让股权而减少的合并报表单位有：鸿基小汽车。

6、未纳入合并会计报表范围的子公司的情况

本公司未将深圳市鸿基酒店管理有限公司、深圳市鸿基广源贸易有限公司、西安鸿腾生物科技有限责任公司纳入合并范围的原因是：根据财政部财会二字[1996]2 号文《关于合并会计报表合并范围请示的复函》的有关规定，当子公司资产总额占母公司及子公司合并资产总额的比率、子公司销售收入占母公司及子公司合并销售收入的比率、子公司净利润占母公司及子公司合并净利润的比率均在 10% 以下时，该等子公司可以不纳入合并报表范围。截至 2003 年 12 月 31 日止，该等子公司的以上各项财务指标均在 10% 以下，因此本公司未将上述子公司的会计报表纳入合并报表范围。

此外，本公司根据《合并会计报表暂行规定》，未将下述子公司纳入合并会计报表范围之内。

- (1) 深圳鸿南建筑机械工程有限公司处于停业清算状态。
- (2) 深运工贸翠苑旅店已停业，准备清算。
- (3) 深圳市鸿侨实业有限公司因代本公司开发的项目已完工，准备清算。
- (4) 深圳市鸿基影视文化有限公司因净资产为负数不打算继续经营，准备清算。

五、合并会计报表主要项目注释

1. 货币资金

项 目	币种	2003-12-31		2002-12-31	
		原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
现 金	RMB	2,242,252	2,242,252	1,934,677	1,934,677
	USD	24,136	200,329	-	-
	HKD	694,413	746,493	-	-
小 计			3,189,074		1,934,677
银行存款	RMB	258,777,221	258,777,221	214,867,624	214,867,624
	USD	82,023	681,258	1,251	10,385
	HKD	8,164,859	8,713,463	1,649,206	1,772,896
小 计			268,171,942		216,650,905
其他货币资金*	RMB	66,676,816	66,676,816	65,585,727	65,585,727
	HKD	510,690	548,992	-	-
小 计			67,225,808		65,585,727
合 计			338,586,824		284,171,309

*于 2003 年 12 月 31 日 本集团其他货币资金中包括银行承兑汇票保证金 12,000,000 元(于 2002 年 12 月 31 日为 50,000,000 元), 房地产销售之银行按揭保证金 53,173,606 元(于 2002 年 12 月 31 日为 15,462,255 元), 存出投资款 2,001,370 元。

于 2003 年 12 月 31 日, 本集团的银行存款中 3,000 万元定期存款已用于短期借款质押。

列示于现金流量表的现金及现金等价物金额:

项 目	2003-12-31	2002-12-31
货币资金	338,586,824	284,171,309
减: 已用于质押的定期存款	30,000,000	50,000,000
其他不能随时支用的存款	65,173,606	65,462,255

现金及现金等价物金额	243,413,218	168,709,054
------------	-------------	-------------

2. 短期投资

项 目	2003-12-31			2002-12-31		
	金 额	跌价准备	净 额	金 额	跌价准备	净 额
股票投资	1,782,049	870,820	911,229	3,315,710	482,849	2,832,861
基金投资	2,020,030	-	2,020,030	1,200,000	-	1,200,000
合 计	3,802,079	870,820	2,931,259	4,515,710	482,849	4,032,861

短期投资减值准备：

项 目	2002-12-31	本年增加	本年转回	2003-12-31
股票投资	482,849	387,971	-	870,820

根据深圳证券交易所信息，于 2003 年 12 月 31 日，本集团以上股票及基金投资的市价为 3,000,656 元。

短期投资不存在对投资变现的重大限制。

3. 应收账款

账 龄	2003-12-31			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	116,924,615	96%	5,835,632	111,088,983
1-2 年	642,343	1%	55,544	586,799
2-3 年	2,303,000	2%	345,450	1,957,550
3 年以上	1,773,130	1%	1,615,322	157,808
合 计	121,643,088	100%	7,851,948	113,791,140

账 龄	2002-12-31			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	15,921,277	83%	1,105,991	14,815,286
1-2 年	1,685,916	9%	210,606	1,475,310
2-3 年	146,000	1%	146,000	-
3 年以上	1,481,797	7%	1,313,000	168,797

合 计	19,234,990	100%	2,775,597	16,459,393
-----	------------	------	-----------	------------

(1)于 2003 年 12 月 31 日，账龄三年以上的应收账款主要是有五笔金额合计 1,459,000 元的欠款，估计难以回收，本集团对该等应收账款计提全额的坏账准备。

(2)应收账款年末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

(3)于 2003 年 12 月 31 日应收账款金额前五名的欠款金额总计为 67,375,644 元，占应收账款账面余额的 55%。

4.其他应收款

2003-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	106,725,438	40%	5,479,081	101,246,357
1-2 年	18,404,051	7%	2,982,877	15,421,174
2-3 年	66,113,031	25%	17,054,003	49,059,028
3 年以上	75,361,883	28%	39,760,485	35,601,398
合 计	266,604,403	100%	65,276,446	201,327,957

2002-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	26,865,747	15%	2,783,274	24,082,473
1-2 年	79,628,170	42%	11,678,586	67,949,584
2-3 年	26,883,430	15%	2,771,148	24,112,282
3 年以上	50,651,920	28%	25,328,898	25,323,022
合 计	184,029,267	100%	42,561,906	141,467,361

(1)其他应收款年末计提坏账准备比例较大的(40%或以上)主要明细如下：

债务人名称	年末余额	计提坏账准备	账龄	计提原因
深圳市鸿基广源贸易有限公司	26,304,205	17,000,000	3 年以上	该公司已资不抵债
深圳市鸿基影视文化发展公司	6,238,922	6,238,922	2-3 年	该公司已停止经营
惠阳建筑公司第一队			3 年以上	年限较长，难以收回

	9,200,000	9,200,000	
			3 年以上 年限较长, 难以收回
深圳丰华电子有限公司	2,691,859	2,691,859	

(2)其他应收款年末余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

(3)于 2003 年 12 月 31 日较大金额的欠款单位情况如下：

单位名称	所欠金额	性质或内容
福建东南广播电视网络有限公司	106,053,674	借款
深圳大富豪投资发展有限公司	28,000,000	暂借款
深圳市鸿基广源贸易有限公司	26,304,205	往来款
深圳市赛德龙投资有限公司	18,430,830	往来款
深圳桂兴贸易发展公司	18,184,483	暂借款

(4)于 2003 年 12 月 31 日其他应收款中欠款金额前五名的欠款金额合计 196,973,092 元，占其他应收款余额的 74%。

5. 预付账款

账 龄	2003-12-31		2002-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	40,185,220	81%	14,214,997	59%
1-2 年	994,947	2%	1,000,000	4%
2-3 年	1,270,000	3%	6,102	0%
3 年以上	7,092,814	14%	8,773,081	37%
合 计	49,542,981	100%	23,994,180	100%

于 2003 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。

本集团账龄已超过三年的预付账款 709 万元，为预付的土地款。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。

6. 存货

项 目	2003-12-31	2002-12-31
已完工开发产品(1)	309,101,668	216,910,238
出租开发产品(2)	158,741,796	114,685,633
在建开发成本(3)	609,468,303	655,564,899
原材料	79,556	298,420
低值易耗品	106,783	117,156
在产品	11,523	45,327
产成品	287,115	193,853
库存商品	<u>1,569,596</u>	<u>4,630,013</u>
合计	<u>1,079,366,340</u>	<u>992,445,539</u>
减：存货跌价准备(4)	<u>39,735,190</u>	<u>33,071,151</u>
存货净额	<u>1,039,631,150</u>	<u>959,374,388</u>

(1) 已完工开发产品

项目名称	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31		
				金额	跌价准备	竣工时间
鸿业苑二期	2,841,261	-	-	2,841,261	-	1999 年
鸿基商业大厦	83,945,854	-	1,277,086	82,668,768	18,000,000	2000 年
鸿基花园	50,192,854	-	8,993,991	41,198,863	-	2001 年
广西经贸大厦二栋南座	69,930,269	-	-	69,930,269	-	2002 年
嘉宝田花园	-	-	-	-	-	2002 年
	10,000,000	-	-	10,000,000	-	

新鸿花园	-	157,005,063	139,990,502	17,014,561	3,300,000	2003 年
骏皇名居	-	316,715,613	231,267,667	85,447,946	-	2003 年
合 计	<u>216,910,238</u>	<u>473,720,676</u>	<u>381,529,246</u>	<u>309,101,668</u>	<u>21,300,000</u>	

(2)出租开发产品

项目名称	2003-12-31				
	2002-12-31	本年增加	本年摊销	金额	跌价准备
新风花园	97,846,786	312,415	2,547,237	95,611,964	3,480,000
鸿怡阁一、二层商场	11,318,847	-	451,015	10,867,832	-
鸿业苑地下车库	5,520,000	-	138,000	5,382,000	-
新鸿花园车库	-	14,880,000	-	14,880,000	-
骏皇名居车库	-	32,000,000	-	32,000,000	-
合计	<u>114,685,633</u>	<u>47,192,415</u>	<u>3,136,252</u>	<u>158,741,796</u>	<u>3,480,000</u>

(3)在建开发成本

项目名称	2003-12-31		2002-12-31		开工时间	预计竣工时间	预计总投资
	金额	跌价准备	金额	跌价准备			
鸿业苑三期	425,674,091	-	123,799,676	-	2001 年	2004 年	54,950 万元
新洲花园	28,586,240	-	27,876,095	-	2002 年	2006 年	8,300 万元
新鸿花园*1	43,363,122	3,200,000	142,083,073	-	2002 年	2004 年	
鸿基花园二期*2	79,139,208	-	81,158,146	-			
骏皇名居	-	-	248,935,120	-	2002 年	已完结	
农贸市场	3,847,089	3,847,089	3,847,089	3,847,089	1996 年	已停工	
草埔工地	7,226,907	-	7,226,907	-	2000 年	暂停工	
梅林工地	20,254,804	7,084,932	20,090,793	6,920,893	2000 年	暂停工	
其他项目	1,376,842	-	548,000	-			

合	14,132,021		
计	<u>609,468,303</u>	<u>655,564,899</u>	<u>10,767,982</u>

*1 本年度新鸿花园第七栋、第八栋及第十一栋已竣工转入完工开发产品核算，剩余在建开发产品是第九栋、第十栋和第十二栋。

*2 鸿基花园二期为尚未开发的土地。

(4)存货跌价准备：

项目	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
原材料	25,303	-	-	25,303
库存商品	797,866	-	-	797,866
已完工开发产品	18,000,000	3,300,000	-	21,300,000
出租开发产品	3,480,000	-	-	3,480,000
在建开发成本	<u>10,767,982</u>	<u>3,364,039</u>	-	<u>14,132,021</u>
合计	<u>33,071,151</u>	<u>6,664,039</u>	-	<u>39,735,190</u>

(5)本集团本年度增加的存货中含资本化利息费用 3,056 万元。

(6)于 2003 年 12 月 31 日，本集团账面净值为 10,517 万元的存货已用于短期借款的抵押，账面净值为 6,239 万元的存货已用于长期借款的抵押。

7.待摊费用

项 目	2003-12-31	2002-12-31
财产保险费	1,103,717	1,232,458
装修费	-	154,769
交通管理费	145,613	145,613
养路费	95,943	231,699
其他	868,515	103,541
合 计	<u>2,213,788</u>	<u>1,868,080</u>

待摊费用年末结余的原因是根据权责发生制应由 2004 年度承担的费用。

8.长期投资

项目	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
未合并子公司	20,500,278	8,000,000	6,798,530	21,701,748
联营企业	10,056,494	26,315,144	87,987	36,283,651
其他投资	90,227,024	49,822,744	-	140,049,768
股权投资差额	184,342,689	4,573,500	180,708,791	8,207,398
股票投资	46,648,110	-	-	46,648,110
减：长期投资减值准备	64,754,064	8,143,449	24,772,075	48,125,438
合 计	287,020,531	80,567,939	162,823,233	204,765,237

本集团的长期投资无投资变现及收益汇回的限制。

(1)未合并子公司

子公司名称	股权比例	投资额	2002-12-31	本年增(减)	本年权益调整	累计权益调整	2003-12-31
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	90%	3,240,000	1,856,025	-	-	(1,383,975)	1,856,025
深圳市鸿基酒店管理有限公司	100%	10,000,000	2,000,000	8,000,000	-	-	10,000,000
西安鸿腾生物科技有限责任公司	70%	4,200,000	4,200,000	-	-	-	4,200,000
深运工贸翠苑旅店	100%	500,000	785,378	-	-	285,378	785,378
深圳市鸿侨实业有限公司	100%	3,201,470	11,658,875	(6,798,530)	-	1,658,875	4,860,345
深圳市鸿基广源贸易有限公司	80%	4,000,000	-	-	-	(4,000,000)	-
深圳市鸿基影视文化有限公司	90%	2,700,000	-	-	-	(2,700,000)	-
合 计		27,841,470	20,500,278	1,201,470	-	(6,139,722)	21,701,748

未合并子公司的原因详见附注四 6。

(2)联营企业

联营企业名称	股权比例	初始投资额	2002-12-31	本年增加	本年权益调整	累计权益调整	2003-12-31
深圳市深威驳运企业公司	45%	5,400,000	10,056,494	-	2,315,144	6,971,638	12,371,638
深圳市南方鸿基物流有限公司	40%	8,000,000	-	8,000,000	(87,987)	(87,987)	7,912,013
深圳市泉源实业发展有限公司	50%	16,000,000	-	16,000,000	-	-	16,000,000
合 计		29,400,000	10,056,494	24,000,000	2,227,157	6,883,651	36,283,651

(3)其他投资

被投资公司名称	股权比例	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
(a)参股投资					
福建东南广播电视网络有限公司*1	18%	-	38,507,734	-	38,507,734
深圳深冶轧钢联合公司	15.63%	1,100,000	-	-	1,100,000
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
小 计		3,334,625	38,507,734		41,842,359
(b)房地产投资					
广州金宇花园*2		30,792,585	-	-	30,792,585
广州天鸿花园		11,539,000	-	-	11,539,000
广州太和镇楼宇		3,556,138	-	-	3,556,138
深圳银湖别墅项目*2		38,804,676	11,315,010	-	50,119,686
云南灵昭寺项目		2,200,000	-	-	2,200,000
小 计		86,892,399	11,315,010	-	98,207,409
合 计		90,227,024	49,822,744	-	140,049,768

*1 本公司本年度出售所持福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）60% 股权中的 42%，有关出售情况详见附注十一(二)。本公司将出售东南网络后剩余 18% 股权成本转入参股投资项目按成本法核算。

*2 房地产投资中广州金宇花园和深圳银湖别墅项目与合作方发生纠纷，详情见附注十一(三)。

(4)股权投资差额

被投资单位名称	形成原因	期限	初始金额	摊 销					2003-12-31
				2002-12-31	本年增加	本年摊销	其他转出*	累计摊销	
福建东南广播电视网络有限公司	溢价收购	10 年	265,216,000	179,020,800	-	26,523,721	152,497,079	112,718,921	-

西安鸿腾生物科技有限责任公司

溢价出资	10 年	230,000	230,000	-	230,000	-	230,000	-
------	------	---------	---------	---	---------	---	---------	---

深圳市鸿基出口监管仓库有限公司

溢价增资	10 年	9,538,390	4,468,401	4,573,500	1,411,229	-	1,907,718	7,630,672
------	------	-----------	-----------	-----------	-----------	---	-----------	-----------

深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司

溢价出资	10 年	623,488	623,488	-	46,762	-	46,762	576,726
------	------	---------	---------	---	--------	---	--------	---------

合 计

		<u>275,607,878</u>	<u>184,342,689</u>	<u>4,573,500</u>	<u>28,211,712</u>	<u>152,497,079</u>	<u>114,903,401</u>	<u>8,207,398</u>
--	--	--------------------	--------------------	------------------	-------------------	--------------------	--------------------	------------------

本年度因出售东南网络股权而转出东南网络股权投资差额，详情见附注五 8(3)及附注十一

(二)。

(5)股票投资

项 目	股份类别	股票数量	股权比例	初始投资成本
深圳能源投资股份有限公司	法人股	762,300	0.90%	1,050,000
同人华塑股份有限公司	法人股	825,000	0.38%	1,500,000
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	法人股	2,100,000	1.27%	8,724,000
深圳市宝恒（集团）股份有限公司	法人股	4,743,750	1.40%	10,074,000
四川东泰产业（控股）股份有限公司	法人股	899,808	0.43%	3,172,174
三九胃泰股份有限公司	法人股	400,000	0.47%	832,000
四川通产物业股份有限公司	法人股	500,000	1.00%	500,000
中国太平洋保险（集团）股份有限公司	法人股	2,000,000	0.01%	2,496,000
招商银行股份有限公司	法人股	10,115,975	0.03%	16,361,684
招商证券股份有限公司	法人股	1,692,000	0.08%	1,938,252
合 计				<u>46,648,110</u>

本集团账面成本约 3,771 万元的法人股用于短期借款质押。

(6)长期投资减值准备

项 目	因资产价值				2003-12-31
	2002-12-31	本年增加	回升转回	其他原因转出	
(a)股票投资					
法人股投资	<u>9,950,534</u>	<u>1,428,000</u>	<u>134,114</u>	<u>-</u>	<u>11,244,420</u>
(b)其他投资					

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>685,104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,730,023</u>
小 计	<u>25,279,544</u>	<u>685,104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,964,648</u>
(c)未合并子公司					
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	1,856,025	-	-	-	1,856,025
深圳市鸿侨实业有限公司	-	4,860,345	-	-	4,860,345
福建东南广播电视网络有限公司*	24,137,961	-	-	24,137,961	-
深圳市鸿基酒店管理有限公司	500,000	-	500,000	-	-
西安鸿腾生物科技有限责任公司	<u>3,030,000</u>	<u>1,170,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,200,000</u>
小 计	<u>29,523,986</u>	<u>6,030,345</u>	<u>500,000</u>	<u>24,137,961</u>	<u>10,916,370</u>
合 计	<u>64,754,064</u>	<u>8,143,449</u>	<u>634,114</u>	<u>24,137,961</u>	<u>48,125,438</u>

*本年转出东南网络公司投资减值准备原因详见附注五 8 (3) 及附注十一 (二)。

本集团期末对长期投资逐项进行检查，对长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备。其中深圳鸿南建筑机械工程有限公司和深圳市鸿侨实业有限公司均已资不抵债，西安鸿腾生物科技有限责任公司项目投资失败，致使本集团对该等子公司投资难以回收，因此，本集团对该等子公司投资全额计提减值准备。

9. 固定资产及累计折旧

类 别	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
固定资产原值				
房屋及建筑物	252,247,236	2,115,582	-	254,362,818
机器设备	9,570,560	-	965,117	8,605,443

电子设备	7,619,405	372,802	188,295	7,803,912
运输工具	140,151,404	5,697,608	2,4936,869	120,912,143
其他设备	9,508,149	413,635	1,946,558	7,975,230
固定资产装修	812,620	4,752,057	-	5,564,677
经营租入固定资产改良	-	13,115,600	-	13,115,600
合计	<u>419,909,374</u>	<u>26,467,288</u>	<u>28,036,839</u>	<u>418,339,823</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	66,649,336	6,781,765	-	73,431,101
机器设备	4,283,192	767,655	725,224	4,325,623
电子设备	5,673,820	492,524	176,946	5,989,398
运输工具	70,518,684	15,632,048	13,209,995	72,940,737
其他设备	6,787,273	279,308	1,833,938	5,232,643
固定资产装修	162,524	2,767,102	-	2,929,626
经营租入固定资产改良	-	6,303,278	-	6,303,278
合计	<u>154,074,829</u>	<u>33,023,680</u>	<u>15,946,103</u>	<u>171,152,406</u>
净值	<u>265,834,545</u>			<u>247,187,417</u>

本年度新增固定资产装修和经营租入固定资产改良是从长期待摊费用转入，原因详见附注五 13。

于 2003 年 12 月 31 日，本集团经营租赁租出的房屋建筑物账面原值为 15,295 万元（净值为 10,265 万元）。

于 2003 年 12 月 31 日，本集团账面原值为 12,562 万元（净值为 8,662 万元）的固定资产已用于短期借款的抵押，账面原值为 2,917 万元（净值为 2,369 万元）的固定资产已用于长期借款的抵押。

10. 固定资产减值准备

项 目	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
房屋建筑物	5,892,511	-	-	5,892,511
运输工具	795,425	-	-	795,425
其他设备	1,191,511	-	-	1,191,511

合 计	7,879,447	-	-	7,879,447
-----	-----------	---	---	-----------

11.在建工程

工程名称	2002-12-31		本年转入		2003-12-31	资金来源
	2002-12-31	本年增加	固定资产	其他减少		
15#地仓库工程*	72,111,875	49,706,084	-	4,573,500	117,244,459	自有
6#地堆场工程*	50,750,507		-	-	51,001,058	自有
		250,551				
23#地堆场工程	-	10,906,539	-	-	10,906,539	自有
综合用地	-	30,000	-	-	30,000	自有
合 计	122,862,382	60,893,174	-	4,573,500	179,182,056	

*该等工程中含账面价值合计为 11,130 万元的土地使用权已用于短期借款抵押。

本年度在建工程增加数含利息资本化金额为 5,149,776 元。

12.无形资产

项 目	2002-12-31			本年增加	本年转出*	本年摊销	2003-12-31	剩余摊	
	原始金额	累计摊销额	2002-12-31					销期限	取得方式
土地使用权	44,169,152	2,785,984	38,892,358	2,490,810	-	820,753	40,562,415	42-65 年	出让
出租车营运牌照	127,385,036	28,759,653	98,625,383	-	23,429,418	6,674,426	68,521,539	3-40 年	购买
其他	107,273	4,856	68,617	33,800	-	60,655	41,762	3.5 年	购买
合 计	171,661,461	31,550,493	137,586,358	2,524,610	23,429,418	7,555,834	109,125,716		
减：无形资产									
减值准备			1,751,240				1,751,240		
合 计			135,835,118				107,374,476		

*本年转出数系本年度出售鸿基小汽车公司而转出其营运车牌摊余价值。

于 2003 年 12 月 31 日，本集团拥有 267 个出租小汽车营运牌照，其中 100 个已用于长期借款质押。

无形资产减值准备：

项目	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
----	------------	------	------	------------

龙岗桥背村土地	1,751,240	-	-	1,751,240
---------	-----------	---	---	-----------

13. 长期待摊费用

项 目	2002-12-31						剩余摊	
	原始金额	累计摊销额	2002-12-31	本年增加	本年转出*	本年摊销	2003-12-31	销年限
个人融资车牌	25,035,574	17,590,293	7,445,281	-	-	2,503,558	4,941,723	2 年
装修费	17,232,567	5,714,717	11,517,850	-	11,517,850	-	-	
其他	1,968,083	265,449	1,052,000	650,634	-	1,400,982	301,652	2-2.5 年
合 计	44,236,224		20,015,131		11,517,850	3,904,540		
		23,570,459		650,634			5,243,375	

* 根据财政部关于印发《关于执行<企业会计制度>和相关会计准则有关问题解答(二)》的通知(财会[2003]10号)有关规定,将符合资本化条件的固定资产装修费用,转入“固定资产”科目下单设“固定资产装修”明细科目核算。经营租赁租入的固定资产发生的改良支出,应转入“固定资产”科目下单设“经营租入固定资产改良”科目核算。

14. 短期借款

银行借款	2003-12-31	2002-12-31
抵押借款	160,246,080	337,141,550
保证借款	577,470,000	510,824,254
质押借款	166,000,000	-
合 计	903,716,080	847,965,804

15. 应付票据

应付票据年末余额 12,000,000 元, 票据种类均为银行承兑汇票。

16.应付账款

于 2003 年 12 月 31 日，应付账款余额中无欠持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

17.预收账款

于 2003 年 12 月 31 日，预收账款主要为房地产项目预售款，其项目列示如下：

项目名称	2003-12-31	2002-12-31	预计竣工时间	预售比例
鸿业苑三期	41,118,366	-	2004 年 5 月	17%
骏皇名居	7,403,484	80,451,844	已完工	
新鸿花园	7,633,555	6,930,325	已完工	
鸿基花园	1,564,482	1,517,070	已完工	

预收账款年末余额中无预收持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

18.应付股利

投资者	2003-12-31	2002-12-31
93 年前老股东*	6,142,770	6,142,770
募集法人股东	3,640,383	3,640,383
其他	4,412	99,345
合 计	9,787,565	9,882,498

*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。

19.应交税金

项 目	2003-12-31	2002-12-31
企业所得税	12,798,287	708,521
增值税	(109,125)	(194,208)
营业税	12,224,870	6,154,425
城市维护建设税	112,075	42,741
其他	138,703	160,804

合 计	25,164,810	6,872,283
-----	------------	-----------

20.其他应付款

于 2003 年 12 月 31 日，其他应付款余额中应付持本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款详见附注七(三)2。

21.预提费用

项 目	2003-12-31	2002-12-31
租金及水电费	1,943,109	8,859,835
工程成本	273,765	341,423
借款利息	155,155	84,398
奖金	641,545	892,934
保险费	262,257	1,173,451
其他	753,390	10,893
合 计	4,029,221	11,362,934

预提费用年末结余是按权责发生制预提的应由本年度承担的费用。

22.一年内到期的长期负债

银行借款	2003-12-31	2002-12-31
保证借款	285,000,000	-
抵押借款	50,000,000	-
合 计	335,000,000	-

23.长期借款

银行借款	2003-12-31	2002-12-31
抵押借款	40,000,000	40,000,000

担保借款	70,000,000	115,000,000
合 计	<u>110,000,000</u>	<u>155,000,000</u>

24.长期应付款

项 目	2003-12-31	2002-12-31
司机保证金	27,157,661	36,644,437
预收租金	-	1,264,818
合 计	<u>27,157,661</u>	<u>37,909,255</u>

司机保证金系按租车合同规定向承包出租车的司机收取的租车保证金，待合同期满后根据合同规定退还给司机。

25.递延收益

项 目	2003-12-31	2002-12-31
出租汽车承包租金	7,273,060	18,796,559

递延收益系按租车合同规定向承包出租车的司机收取的首期承包租赁金，于承包合同期限内分期结转收入。

26.股本

本 公 司 的 股 本 情 况 列 示 如 下：
(数量单位：股)

项 目	2003-12-31	2002-12-31
<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	<u>44,902,000</u>	<u>44,902,000</u>
尚未流通股份合计	<u>182,792,896</u>	<u>182,792,896</u>
<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	<u>1,522,698</u>	<u>1,522,698</u>
已流通股份合计	<u>286,800,468</u>	<u>286,800,468</u>
股份总额	<u>469,593,364</u>	<u>469,593,364</u>

上述股份面值均为 1 元。

27.资本公积

项 目	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
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
合 计	476,230,007	-	-	476,230,007

28.盈余公积

项 目	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
法定盈余公积金	119,077,822	-	-	119,077,822
法定公益金	42,071,154	-	-	42,071,154
任意盈余公积金	51,281,364	-	-	51,281,364
合 计	212,430,340	-	-	212,430,340

因更正会计差错原因对盈余公积的追溯调整见附注五.29。

29.未分配利润

项 目	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
未分配利润	(355,664,769)	18,163,089	-	(337,501,680)

本年度发生以下会计差错更正：

(1) 本公司以前年度把与“金宇花园”房地产项目纠纷[详见附注十一(三)]的诉讼费用 2,163,756 元计入该项目的成本，列入“长期投资”。根据《企业会计制度》规定，该等诉讼费用不应资本化处理，而应计入发生当期的费用项目。本公司于本年度对此会计差错进行了更正，调减年初未分配利润 2,163,756 元。

(2) 本公司与深圳市蔡屋围实业股份有限公司（以下简称“蔡屋围实业公司”）就蔡屋围大酒店承包金产生分歧，蔡屋围实业公司于 2002 年起诉本公司，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

蔡屋围实业公司的承包费等共计 11,954,752 元；双方均不服上述判决，2003 年 11 月，经广东省高级人民法院（2003）粤高法民二终字第 141 号民事调解书调解，本公司应支付承包金总额为 12,800,000 元。

蔡屋围大酒店实际由本公司控股子公司深圳市深运工贸企业有限公司（以下简称“深运工贸”）承包经营，深运工贸根据 2003 年 2 月深圳市中级人民法院的判决，于 2002 年度会计报表中计提预计负债 11,954,782 元。但在计提预计负债时，没有考虑在“预提费用”中已提取的相关承包金 8,255,000 元。深运工贸本年度应支付承包金总额和相关律师费用合计 13,060,800 元，与上述预提费用和预计负债金额合计数 20,209,782 元差异 7,148,982 元，深运工贸作为会计差错处理，调增年初未分配利润 7,148,982 元。

本公司持有深运工贸公司 95% 股权，对此会计差错相应进行了会计处理，调增本公司年初未分配利润 6,791,533 元。

(3) 本公司之控股子公司深圳市鸿基房地产有限公司（以下简称“鸿基房地产”）以前年度将鸿业苑一期及二期的设备房分摊了开发成本 9,125,537 元，列入了“存货—出租开发产品”核算，设备房属公共配套设施，不能为公司带来经济利益，不能确认为资产。鸿基房地产于本年度对此会计差错进行更正，将上述成本在已售商品房（均在以前年度销售）和未售商品房之间按面积比例进行分配，相应调减年初未分配利润 8,131,896 元。

本公司持有鸿基房地产公司 90% 股权，对此会计差错相应进行了会计处理，调减本公司年初未分配利润 7,318,706 元。

(4) 本公司之控股子公司深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司（以下简称“龙岗房地产”）开发的房地产项目在以前年度结转商品房销售成本时，没有按全部成本（主要是土地成本）为基数进行结转，致使以前年度少结转商品房销售成本 9,744,339 元。龙岗房地产于本年度对此会计差错进行更正，相应调减年初未分配利润 9,744,339 元。

本公司持有龙岗房地产公司 95% 股权，对此会计差错相应进行了会计处理，调减本公司年初未分配利润 9,257,123 元。

(5) 上述追溯调整事项对各年度利润影响情况如下：

项 目	2002 年度	2002 年度以前	合 计
金宇花园以前年度诉讼费用调整	(1,961,642)	(202,114)	(2,163,756)
预计负债追溯调整	6,791,533	-	6,791,533
鸿基房地产以前年度少结转销售成本调整	-	(7,318,706)	(7,318,706)

龙岗房地产以前年度少结转销售成本调整	(3,515,798)	(5,741,325)	(9,257,123)
合 计	1,314,093	(13,262,145)	(11,948,052)

(6)上述追溯调整对各年度利润分配的影响情况如下：

项 目	2002 年度	2002 年度以前	合 计
提取法定盈余公积	-	1,374,893	1,374,893
提取法定公益金	-	1,374,893	1,374,893
合 计	-	2,749,786	2,749,786

(7)对年初未分配利润的影响

项 目	2003 年度	2002 年度
年初未分配利润(追溯调整前)	(346,466,503)	(92,987,947)
追溯调整利润数	(11,948,052)	(13,262,145)
追溯调整利润分配数	2,749,786	2,749,786
年初未分配利润(追溯调整后)	(355,664,769)	(103,500,306)

30.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	2003 年度		2002 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	535,667,091	386,909,761	35,993,755	29,530,956
交通运输	132,786,174	76,482,874	133,393,619	74,905,978
物业租赁	29,887,078	11,184,137	16,904,598	3,308,265
旅游饮食	15,087,082	13,929,801	25,471,045	28,439,768
商贸	8,656,561	8,443,071	5,220,033	2,468,492
建筑安装	7,538,322	6,861,318	126,833	98,078
提供劳务	16,856,601	8,427,840	15,150,274	6,744,789

其他	607,021	273,418	2,382,734	987,763
小 计	747,085,930	512,512,220	234,642,891	146,484,089
各业务分部间相互抵销	(10,558,898)	(7,538,322)	(3,645,110)	(1,511,262)
合 计	736,527,032	504,973,898	230,997,781	144,972,827

(2)按地区分部列示

业务类别	2003 年度		2002 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	707,136,159	483,010,753	213,545,817	133,698,589
湖南地区	18,478,424	13,520,074	17,451,964	11,274,238
其他地区	10,912,449	8,443,071	-	-
合 计	736,527,032	504,973,898	230,997,781	144,972,827
各地区分部间相互抵销	-	-	-	-
净 额	736,527,032	504,973,898	230,997,781	144,972,827

2003 年度,本集团向前五名客户销售总额为 24,072,365 元,占本集团全部销售收入的 3%。
(2002 年度为 3,899,902 元,占 2%)。

31.主营业务税金及附加

项 目	计缴标准	2003 年度	2002 年度
营业税	3%或 5%	32,691,619	11,241,775
城市维护建设税	1%或 7%	414,402	172,042
教育费附加	3%或 5%	270,276	278,922
合 计		33,376,297	11,692,739

32.其他业务利润

项 目	2003 年度	2002 年度
其他业务收入	2,439,635	3,192,532
减：其他业务成本	1,539,322	1,811,215
其他业务利润	<u>900,313</u>	<u>1,381,317</u>

业务项目	2003 年度			2002 年度
	收入	成本	利润	利润
房屋出租	465,500	326,785	138,715	739,327
供水供电	1,354,974	1,212,537	142,437	165,973
其他	619,161	-	619,161	476,017
合 计	<u>2,439,635</u>	<u>1,539,322</u>	<u>900,313</u>	<u>1,381,317</u>

33.财务费用

项 目	2003 年度	2002 年度
利息支出	37,404,859	48,536,045
减：利息收入	2,032,229	3,303,941
汇兑损失	517,148	590,618
减：汇兑收益	17,998	41,851
其他	126,168	129,526
合 计	<u>35,997,948</u>	<u>45,910,397</u>

34.投资收益

项 目	2003 年度	2002 年度
-----	---------	---------

短期投资收益	129,777	2,046,313
年末调整被投资公司所有者权益净增减额	2,227,157	(76,372,712)
股权投资转让收益*	89,769,785	-
股权投资差额摊销	(28,211,712)	(27,018,089)
计提短期投资跌价准备	(387,971)	(245,730)
计提长期投资减值准备	(7,509,335)	(28,167,961)
其他投资收益	<u>769,236</u>	<u>(5,282,357)</u>
合 计	<u>56,786,937</u>	<u>(135,040,536)</u>

*本年度股权转让收益是本公司出售鸿基小汽车公司盈利 6,062 万元，以及出售东南网络公司盈利 2,915 万元。详见附注十一(一)及(二)。

本集团的投资收益汇回不存在重大限制。

35. 营业外收入

项 目	2003 年度	2002 年度
处理固定资产收入	59,563	-
罚没收入	33,516	186,836
零星工程收入	381,500	200,964
其 它	233,866	-
合 计	<u>708,445</u>	<u>387,800</u>

36. 营业外支出

项 目	2003 年度	2002 年度
处理固定资产损失	376,944	-
罚款支出	971,134	-
捐赠支出	620,000	-
计提固定资产减值准备	-	1,600,000
计提无形资产减值准备	-	800,000
其他	<u>306,170</u>	<u>538,783</u>
合 计	<u>2,274,248</u>	<u>2,938,783</u>

37.支付其他与经营活动有关的现金

项 目	2003 年度
支付的各项经营、管理费用	67,950,798
支付出租车司机承包押金净额	2,080,594
支付其他单位暂借款或往来款	132,501,846
其他	1,897,304
合 计	<u>204,430,542</u>

38.收到的其它与投资活动有关的现金

项 目	2003 年度
不能随时支用的存款本年减少数	20,288,649
其他	2,032,229
合 计	<u>22,320,878</u>

六、母公司会计报表主要项目注释

1.应收账款

2003-12-31				
账 龄	金 额	比例	坏账准备	净 额
1 年以内	59,000,000	99%	2,950,000	56,050,000
3 年以上	503,000	1%	503,000	-
合 计	59,503,000	100%	3,453,000	56,050,000

2002-12-31				
账 龄	金 额	比例	坏账准备	净 额
3 年以上	503,000	100%	503,000	-

(1)于 2003 年 12 月 31 日，账龄为三年以上的应收账款余额为 503,000 元，估计难以回收，本公司对其计提了全额的坏账准备。

(2)应收账款年末余额无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

(3)于 2003 年 12 月 31 日，应收账款余额中只有 2 户欠款单位，其中应收重庆国际信托投资有限公司 5,900 万元，为应收出售东南网络股权余款。

2.其他应收款

2003-12-31				
账 龄	金 额	比例	坏账准备	净 额
1 年以内	459,440,023	76%	3,150,918	456,289,105
1-2 年	13,640,596	2%	2,479,120	11,161,476
2-3 年	58,070,152	10%	15,224,749	42,845,403
3 年以上	70,125,185	12%	37,344,255	32,780,930
合 计	601,275,956	100%	58,199,042	543,076,914

2002-12-31				
账 龄	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	104,923,941	45%	1,578,612	103,345,329
1-2 年	59,279,775	25%	9,433,873	49,845,902
2-3 年	26,393,324	11%	2,713,368	23,679,956
3 年以上	44,933,896	19%	20,681,025	24,252,871
合 计	235,530,936	100%	34,406,878	201,124,058

(1)其他应收款年末计提坏账准备比例较大的(40%或以上)主要明细参见附注五4(1)。

(2)其他应收款年末余额中无持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。

(3)于 2003 年 12 月 31 日较大金额的欠款单位情况如下：

单位名称	所欠金额	性质或内容
深圳市龙岗鸿基房地产开发公司	212,776,282	子公司借款及往来款 子公司借款及往来款
深圳市凯方实业发展有限公司	115,835,933	
福建东南广播电视网络有限公司	106,053,674	借款
深圳市鸿基物流有限公司	33,793,522	子公司往来款
深圳市鸿基广源贸易有限公司	26,304,205	子公司往来款
深圳大富豪投资发展有限公司	26,000,000	暂借款
深圳桂兴贸易发展公司	18,184,483	暂借款

(4) 于 2003 年 12 月 31 日其他应收款中欠款金额前五名的欠款金额合计 494,763,616 元，占其他应收款余额的 82%。

3.长期投资

项 目	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
对子公司投资	417,230,335	44,106,403	66,062,371	395,274,367
联营企业投资	10,056,494	2,315,144	-	12,371,638
其他投资	88,027,024	49,822,744	-	137,849,768
股权投资差额	184,342,689	-	184,342,689	-
股票投资	46,648,110	-	-	46,648,110
减：长期投资减值准备	64,454,064	4,643,449	24,472,075	44,625,438

合 计	681,850,588	91,600,842	225,932,985	547,518,445
-----	-------------	------------	-------------	-------------

本公司的长期股权投资不存在变现的重大限制。

(1)对子公司投资

被投资单位名称	股权比例	投资额	2002-12-31	本年增(减)	本年权益调整	累计权益调整	2003-12-31
深圳市迅达汽车运输企业公司	100%	13,458,650	131,760,418	-	13,971,739	132,273,507	145,732,157
深圳市深运工贸企业有限公司	95%	19,000,000	20,610,625	-	4,434,604	6,045,229	25,045,229
深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司	90%	1,500,000	4,552,709	-	(51,849)	3,000,860	4,500,860
深圳市鸿基集装箱运输有限公司*1	100%	4,210,000	9,842,231	(9,842,231)	-	5,632,231	-
深圳市新鸿龙汽车维修服务有限公司	90%	2,520,000	(3,453,401)	-	(589,803)	(6,563,204)	(4,043,204)
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	70%	2,700,000	4,203,191	-	113,326	1,616,517	4,316,517
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	95%	30,100,000	29,517,380	-	(7,108,743)	(7,691,363)	22,408,637
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	95%	8,260,000	8,874,848	-	835,713	1,450,561	9,710,561
深圳市鸿基房地产有限公司	90%	45,000,000	38,207,530	-	(9,192,442)	(15,984,912)	29,015,088
深圳市鸿基(集团)上海有限公司	90%	4,500,000	4,421,058	-	(35,562)	(114,504)	4,385,496
深圳市鸿基小汽车运输有限公司	95%	13,450,000	25,172,769	(29,439,940)	4,267,171	15,989,940	-
深圳市鸿基锦源运输有限公司	80%	1,600,000	1,525,998	-	(1,605,119)	(1,679,121)	(79,121)
深圳市鸿基出口监管仓库有限公司*1	90%	85,500,000	95,267,086	(95,267,086)	-	9,767,086	-
深圳市鸿基华辉运输有限公司	80%	1,600,000	2,199,268	-	189,390	788,658	2,388,658
深圳市鸿基皇辉运输有限公司*2	80%	1,600,000	3,731,387	-	151,829	2,283,216	3,883,216
深圳市鸿基外贸报关有限公司*1	80%	1,600,000	1,536,947	(1,536,947)	-	(63,053)	-
深圳市鸿基物业管理有限公司	80%	2,400,000	(289,843)	-	(2,511,484)	(5,201,327)	(2,801,327)
香港鸿业发展有限公司	95%	10,212,500	11,296,830	-	(2,806,473)	(1,722,143)	8,490,357
长沙鸿基运输实业有限公司	100%	5,000,000	4,838,349	-	(987,632)	(1,149,283)	3,850,717
深圳市凯方实业发展有限公司*2	70%	10,500,000	(5,614,120)	-	21,690,349	5,576,229	16,076,229
深圳市鸿基物流有限公司	90%	101,250,000	8,786,770	92,250,000	(3,844,221)	(4,057,451)	97,192,549
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司*1	90%	4,500,000	4,508,982	(4,508,982)	-	8,982	-

深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司*1	60%	1,776,512	533,045	(533,045)	-	(1,243,467)	-
西安鸿基运输有限公司	80%	16,000,000	-	16,000,000	-	-	16,000,000
深圳市鸿基酒店管理有限公司	10%	1,000,000	200,000	800,000	-	-	1,000,000
西安鸿腾生物科技有限责任公司	70%	4,200,000	4,200,000	-	-	-	4,200,000
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	90%	3,240,000	1,856,025	-	-	(1,383,975)	1,856,025
深运工贸翠苑旅店	100%	500,000	785,378	-	-	285,378	785,378
深圳市鸿桥实业有限公司	65%	6,500,000	8,158,875	(6,798,530)	-	1,658,875	1,360,345
深圳市鸿基影视文化有限公司	90%	2,700,000	-	-	-	(2,700,000)	-
深圳市鸿基广源贸易有限公司	80%	4,000,000	-	-	-	(4,000,000)	-
合 计		410,377,662	417,230,335	(38,876,761)	16,920,793	132,823,466	395,274,367

*1 本年度本公司与控股子公司鸿基物流公司签定股权转让协议，本公司将所拥有的五家物流行业子公司（深圳市鸿基集装箱运输有限公司、深圳市鸿基出口监管仓库有限公司、深圳市鸿基外贸报关有限公司、深圳市鸿永通国际货运代理有限公司、深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司）的全部股权按账面投资成本作价转让予鸿基物流公司。

*2 本年对深圳市鸿基皇辉运输有限公司和深圳市凯方实业发展有限公司的权益法调整数中，含该等公司本年利润分配时，本公司按权益份额应收股利共计 32,707,643 元，冲减本公司对该等公司的长期投资金额。

(2) 联营企业

被投资单位名称	股权比例	投资额	2002-12-31	本年增(减)	本年权益调整	累计权益调整	2003-12-31
深圳市深威驳运企业公司	45%	5,400,000	10,056,494	-	2,315,144	6,971,638	12,371,638

(3) 其他投资

被投资公司名称	股权比例	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
---------	------	------------	------	------	------------

(a) 参股投资

福建东南广播电视网络有限公司*1	18%			-	
------------------	-----	--	--	---	--

			-	38,507,734			38,507,734	
深圳深冶轧钢联合公司	15.63%	1,100,000					1,100,000	
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	
小 计		3,334,625					3,334,625	
				38,507,734				41,842,359
(b)房地产投资								
广州金宇花园*2		30,792,585					30,792,585	
广州天鸿花园		11,539,000					11,539,000	
广州太和镇楼宇		3,556,138					3,556,138	
深圳银湖别墅*2		38,804,676	11,315,010				50,119,686	
小 计		84,692,399	11,315,010				96,007,409	
合 计		88,027,024	49,822,744				137,849,768	

*1 本年增加参股投资单位东南网络的原因详见附注五 8(3)及附注十一(二)。

*2 房地产投资中广州金宇花园和深圳银湖别墅项目与合作方发生纠纷，详情见附注十一(三)。

(4)股权投资差额

被投资单位	形成原因	摊销期限	初始金额	2002-12-31	本年增加	本年摊销	其他转出	累计摊销	2003-12-31
福建东南广播电视网									
络有限公司*1	溢价收购	10 年	265,216,000	179,020,800	-	26,523,721	152,497,079	112,718,921	-
西安鸿腾生物科技有									
限责任公司	溢价出资	10 年	230,000	230,000	-	230,000	-	230,000	-
深圳市鸿基出口监管仓									
库有限公司*2	溢价增资	10 年	4,964,890	4,468,401	-	-	4,468,401	496,489	-
深圳市金鸿基集装箱									
堆场有限公司*2	溢价出资	10 年	623,488	623,488	-	-	623,488	-	-

合 计	271,034,378	184,342,689	-	26,753,721	157,588,968	113,445,410	-
-----	-------------	-------------	---	------------	-------------	-------------	---

*1 本年转出东南网络公司股权投资差额原因详见附注五 8(3)及附注十一(二)。

*2 本年转出该等公司股权投资差额原因是本公司将拥有该等公司全部股权转让予鸿基物流公司，参见附注六 3(1)。

(5)股票投资

项 目	股份类别	股票数量	股权比例	初始投资成本
深圳能源投资股份有限公司	法人股	762,300	0.90%	1,050,000
同人华塑股份有限公司	法人股	825,000	0.38%	1,500,000
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	法人股	2,100,000	1.27%	8,724,000
深圳市宝恒（集团）股份有限公司	法人股	4,743,750	1.40%	10,074,000
四川东泰产业（控股）股份有限公司	法人股	899,808	0.43%	3,172,174
三九胃泰股份有限公司	法人股	400,000	0.47%	832,000
四川通产物业股份有限公司	法人股	500,000	1.00%	500,000
中国太平洋保险（集团）股份有限公司	法人股	2,000,000	0.01%	2,496,000
招商银行股份有限公司	法人股	10,115,975	0.03%	16,361,684
招商证券股份有限公司	法人股	1,692,000	0.08%	1,938,252
合 计				46,648,110

本公司账面成本约 3,771 万元的法人股已用于短期借款质押。

(6)长期投资减值准备

项 目	2002-12-31	本年增加	因资产价值回升转回	其他原因转出	2003-12-31
(a)股票投资					
法人股投资	9,950,534	1,428,000	134,114	-	11,244,420
(b)其他投资					
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>685,104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,730,023</u>
小 计	<u>25,279,544</u>	<u>685,104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,964,648</u>
(c)子公司投资					
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	1,856,025	-	-	-	1,856,025
深圳市鸿侨实业有限公司		1,360,345	-	-	1,360,345
福建东南广播电视网络有限公司	24,137,961	-	-	24,137,961	-
深圳市鸿基酒店管理有限公司	200,000	-	200,000	-	-
西安鸿腾生物科技有限责任公司	<u>3,030,000</u>	<u>1,170,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,200,000</u>
小 计	<u>29,223,986</u>	<u>2,530,345</u>	<u>200,000</u>	<u>24,137,961</u>	<u>7,416,370</u>
合 计	<u>64,454,064</u>	<u>4,643,449</u>	<u>334,114</u>	<u>24,137,961</u>	<u>44,625,438</u>

本年计提和转出长期投资减值准备原因详见附注五 8(6)。

4.主营业务收入

业务类别	2003 年度		2002 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
物业租赁	7,779,099	3,824,323	7,529,902	3,258,224
其他	-	-	73,829	64,000
合 计	<u>7,779,099</u>	<u>3,824,323</u>	<u>7,603,731</u>	<u>3,322,224</u>

本公司的业务收入均来源于广东地区。

本年度本公司向前五名客户销售总额为 3,024,947 元，占本公司全部销售收入的 39%（2002 年度为 3,002,338 元，占 39%）。

5.投资收益

项 目	2003 年度	2002 年度
短期投资收益	(14,950)	2,046,312
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	51,943,580	(75,126,751)
股权投资转让收益*	89,769,785	-
股权投资差额摊销	(26,753,721)	(27,018,089)
计提长期投资减值准备		(27,867,961)

	(4,309,335)	
其他股权投资收益	1,041,952	(6,950,457)
合 计	111,677,311	(134,916,946)

*本年股权投资转让收益具体情况详见附注五 34、附注十一(一)及(二)。

本公司的投资收益汇回不存在重大限制。

七、关联方关系及其交易

(一)关联方关系

(1)存在控制关系的关联方

与本公司存在关联关系的关联方，包括已于附注四.1 列示的存在控制关系的本公司之子公司及下列存在控制关系的本公司股东：

企业名称	注册地址	注册资本	拥有本公司		与本公司		
			股份比例	主 营 业 务	关 系	经济性质	法定代表人
深圳市东鸿信投资发展有限公司	深圳市	1000 万元	29.36%	投资兴办实业；国内商业、物资供销业；电脑及外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发。	本公司控股股东	有限责任公司	郑健安

(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，其余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	2002-12-31	本年增加	本年减少	2003-12-31
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	4,210,000	790,000	-	5,000,000
深圳市鸿基物流有限公司	10,000,000	102,500,000	-	112,500,000
深圳市鸿基酒店管理有限公司	2,000,000	8,000,000	-	10,000,000
深圳市裕泰监管仓有限公司	-	6,000,000	-	6,000,000
深圳鸿基联丰仓储有限公司	-	20,000,000	-	20,000,000
西安新鸿业投资发展有限公司	-	50,000,000	-	50,000,000
西安新鸿基房地产开发有限公司	-	20,000,000	-	20,000,000

(3)存在控制关系的关联方所持股份及其变化

存在控制关系的关联方所持有股份如附注四.1 所述，除下列公司外，其余存在控制关系的关联方所持股份本年度没有变化。

关联方名称	2002-12-31		本年增加		本年减少		2003-12-31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	4,210,000	100%	290,000	-10%	-	-	4,500,000	90%
深圳市鸿基物流有限公司	9,000,000	90%	103,500,000	10%	-	-	112,500,000	100%
深圳市鸿基酒店管理有限公司	2,000,000	100%	8,000,000	-	-	-	10,000,000	100%
深圳市裕泰监管仓有限公司	-	-	4,200,000	70%	-	-	4,200,000	70%
深圳鸿基联丰仓储有限公司	-	-	10,400,000	52%	-	-	10,400,000	52%
西安新鸿业投资发展有限公司	-	-	47,500,000	95%	-	-	47,500,000	95%
西安新鸿基房地产开发有限公司	-	-	19,000,000	95%	-	-	19,000,000	95%

(4)不存在控制关系但有交易往来的关联方

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	本公司第一大股东
深圳市深威驳运企业公司	本公司之联营企业
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	本公司第一大股东之关联公司
福建东南广播电视网络有限公司	本公司拥有其 18%的股权*
深圳市赛德龙投资发展有限公司	拥有本公司控股子公司深圳市凯方实业发展有限公司 30%股权的股东

*本公司本年度将所持东福建东南广播电视网络有限公司 60%股权中的 42%转让给重庆国际信托投资有限公司[详见附注十一(二)]，股权转让后本公司拥有福建东南广播电视网络有限公司 18%的股权。

(二)关联交易

(1)定价政策

本公司与关联方的交易以市场价作为定价基础。

(2)物业出租

关联方名称	2003 年度	2002 年度
深圳市鸿基影视文化有限公司	111,053	151,134
深圳市鸿基广源贸易有限公司	59,841	77,943
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	59,892	-
合 计	230,786	229,077

(3)支付利息

关联方名称	2003 年度	2002 年度
深圳市深威驳运企业公司	-	226,800

本公司与深圳市深威驳运企业公司于 2003 年 1 月 20 日签订的《借款延期合同》约定，本公司向该公司借款 450 万元为免息借款，期限为 2003 年 1 月 1 日至 2003 年 12 月 31 日。

(4)担保事项

(a)接受担保

于 2003 年 12 月 31 日，深圳市东鸿信投资发展有限公司以其持有的本公司法人股中的 68,945,448 股为本集团 10,000 万元短期借款提供质押担保。

(b)提供担保

于 2003 年 12 月 31 日，本公司为福建东南广播电视网络有限公司 162,575,572 元的短期银行借款提供担保。

(三)与关联方往来款项余额

1. 其他应收款

关联方名称	2003-12-31	2002-12-31
深圳市赛德龙投资发展有限公司	18,430,830	7,273,000

深圳市鸿基影视文化有限公司	6,238,922	7,764,902
深圳市鸿基广源贸易有限公司	26,304,205	26,364,356
福建东南广播电视网络有限公司	106,053,674	77,837,674
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	219,115	-
合 计	157,246,746	119,239,932

2. 其他应付款

关联方名称	2003-12-31	2002-12-31
深圳市鸿基酒店管理有限公司	3,000,000	1,500,000
深圳市鸿侨实业有限公司	-	6,798,530
深运工贸翠苑旅店	831,000	831,000
深圳市东鸿信投资发展有限公司	3,892,425	3,380,670
深圳市深威驳运企业公司	4,500,000	4,500,000
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	3,446,000	-
合 计	15,669,425	17,010,200

八、或有事项

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，于 2003 年 12 月 31 日累计担保余额人民币 45,620 万元，其中承担阶段性担保额为人民币 28,185 万元，承担全程性担保额为人民币 17,435 万元。

2. 本公司于 2003 年 2 月 8 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. 于 2003 年 12 月 31 日，本公司为福建东南广播电视网络有限公司 162,575,572 元的短期银行借款提供担保。

九、承诺事项

1、根据《2003 年西安市出租汽车经营权有偿出让中标确认书》，本公司在西安市 2003 年 12 月 12 日的出租汽车经营权有偿出让会议上，以每辆出租车经营权有偿转让价 179,000 元中标，共取得 300 辆出租汽车经营权，共计 53,700,000 元，每辆车经营权期限为 10 年，截至 2003 年 12 月 31 日，本公司已支付上述转让价款 15,000,000 元。

2、2002 年 11 月 20 日，本公司之子公司鸿基物流公司和深圳市鸿泰实业股份有限公司、深圳市裕宏实业股份有限公司、深圳市裕泰实业股份有限公司（以下简称“出租方”）签订《土地使用权租赁合同书》，出租方将所拥有的坐落于深圳市盐田区盐田坳约 163,458.8 平方米土地租赁予鸿基物流公司，租赁期限为 20 年（自 2002 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日止），鸿基物流公司开发的第一期建设及仓库用地面积 95,345 平方米，从签订合同之日起 20 个月内免交租金；从第 21 个月起，每月按每平方米 6 元交付租金。第二期开发用地，在鸿基物流公司第一期仓库开业后一年内，由鸿基物流向出租方全部租用完毕，租金按每月每平方米 4 元计算，第二期开发用地租金开始计算时间另行商定。

十、资产负债表日后事项

于 2004 年 4 月 21 日，本公司召开了第四届董事局第四次会议，审议通过了关于 2003 年度利润分配及弥补亏损的预案：本公司 2003 年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

十一、其他重要事项

（一）出售鸿基小汽车公司的情况

1、出售股权概述

于 2003 年 3 月 25 日，本公司与深圳市新鸿泰投资发展有限公司、深圳市中技实业发展有限公司（以下简称“中技实业公司”）及深圳市中技科技发展有限公司（以下简称“中技科技公司”）四方共同签定了《深圳市鸿基小汽车运输有限公司股权转让合同书》，本公司将所持鸿基小汽车公司 95%的股权中的 90%转让给中技实业公司，其余 5%股权转让给中技科技公司，转让价格为 8,295.4 万元。按转让合同约定，本公司在签订转让合同后三个工作日内（即 2003 年 3 月 28 日之前）已收到受让方转让价款 6,112 万元，并于 2003 年 3 月 31 日之前办理资产交付手续。

2、股权出售日的确定

截至 2003 年 3 月 31 日止，本公司对鸿基小汽车股权所有权上的风险和报酬实质上已经转移给购买方，并且相关的经济利益很可能流入企业（本公司于本年度已收到全部转让价款），因此本公司以 2003 年 3 月 31 日作为该股权转让日。

3、出售鸿基小汽车公司对本年度财务状况和经营成果的影响

(1)鸿基小汽车公司于出售日及上年末的财务状况

项目	2003-3-31	2002-12-31
资产：		
流动资产	8,073,952	18,208,293
固定资产	11,077,807	11,769,559
无形资产及其它资产	23,429,418	23,569,714
资产合计	42,581,177	53,547,566
负债：		
流动负债	3,731,099	7,169,718
长期负债	15,341,833	19,880,196
负债合计	19,072,932	27,049,914
所有者权益	23,508,245	26,497,652

(2)鸿基小汽车公司自年初至出售日及 2002 年度的经营成果

项目	2003.1.1-2003.3.31	2002 年度
主营业务收入	6,706,874	16,853,667
主营业务利润	5,903,066	13,638,435
利润总额	5,235,310	7,872,807
所得税费用	743,551	1,288,092
净利润	4,491,759	6,584,715

(3)出售鸿基小汽车公司收益

项目	2003-3-31
出售前长期投资账面价值	22,332,833

出售价格	82,954,000
出售股权收益	60,621,167

(二)关于出售东南网络公司的情况

1、出售股权概述

2003 年 9 月 26 日，本公司与重庆国际信托投资有限公司（以下简称“重庆国投”）签订东南网络公司《股权转让合同书》。本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 11,900 万元，本公司分别于 2003 年 12 月 23 日和 30 日共收到股权转让价款 6,000 万元。

2、股权转让日的确定

本公司以 2003 年 12 月 31 日作为该股权转让日，是基于以下条件的判断：

(1)本次股权转让事项业经本公司 2003 年 9 月 25 日召开的第四届董事局临时会议审议通过。

(2)本次股权转让事项业经东南网络 2003 年 12 月 23 日召开的股东会议通过，并获得东南网络的福建省行业主管部门同意。

(3)东南网络 2003 年 12 月 23 日召开的股东会议，进行了新一届的董事会董事选举，本公司派向东南网络的三名董事中的两名被免去了董事职务，由此本公司已不能对东南网络实施控制。

(4)截至 2003 年 12 月 31 日止，本公司已收到的股权转让款超过全部价款的 50%。

(5)于 2003 年 12 月 30 日，福建省福州市工商行政管理局已受理东南网络变更股东的申请，截至本报告日，东南网络已完成工商变更手续。

根据上述条件判断，于 2003 年 12 月 31 日，本公司对东南网络 42% 股权的所有权上的风险和报酬实质上已经转移给购买方，并且相关的经济利益很可能流入企业，因此本公司以 2003 年 12 月 31 日作为该股权转让日。

3、出售东南网络对本年度财务状况和经营成果的影响

(1)东南网络于出售日及上年末的财务状况

项目	2003-12-31	2002-12-31
资产：		
流动资产	38,443,254	152,343,610
长期投资	156,849	156,849
固定资产	441,539,660	466,101,956
无形资产及其它资产	-	-

资产合计	480,139,763	618,602,415
负债：		
流动负债	563,717,652	651,154,810
长期负债	-	7,677,542
负债合计	563,717,652	658,832,352
所有者权益	(83,577,889)	(40,229,937)

(2)东南网络公司自年初至出售日及 2002 年度的经营成果

项目	2003 年度	2002 年度
主营业务收入	22,172,032	16,189,097
主营业务利润	16,257,935	8,062,888
利润总额	(43,515,689)	(171,501,190)
所得税费用	-	-
净利润	(43,515,689)	(171,501,190)

(3)出售东南网络收益

项 目	2003-12-31
出售前长期投资账面净值(60%股权比例)	128,359,118
出售成本(42%股权比例)	89,851,382
出售价格	119,000,000
出售股权收益	29,148,618

出售前长期投资账面净值是本公司对东南网络之股权投资差额年初余额 179,020,800 元 ,扣除本年摊销数 26,523,721 元及上年已计提的减值减备 24,137,961 元后净额 128,359,118 元。

4、 关于本公司对东南网络的投资余额、债权及银行贷款担保情况

于 2003 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 :

项目	附注	2003-12-31
长期投资账面净值	附注五 8	38,507,736
其他应收款	附注五 4	106,053,674
减：计提的一般坏账准备		14,478,335
其他应收款净额		91,575,339
银行借款担保	附注九	162,575,572

根据本公司与重庆国投公司签订的《股权转让合同书》，重庆国投公司正式成为东南网络公司股东，取得东南网络公司经营管理权后，负责对本公司已为东南网络公司提供银行贷款的担保，通过以东南网络公司自身资产抵押或其他途径等方式解除本公司对上述贷款的担保责任；此外重庆国投负责对本公司对东南网络公司的所有融资借款作出还款安排（还款协议由本公司与东南网络公司另行签订），并通过东南网络公司以后年度取得的收入和盈利或者其他方式偿还本公司。因此，本公司董事会认为，对东南网络公司的其他应收款按账龄比例计提的一般坏账准备是足够的，而无需计提额外的专项坏账准备，同时亦无需对本公司为东南网络公司提供的银行借款担保计提预计负债。

5、关于东南网络公司股权托管

根据本公司与重庆国投公司签订的《股权转让合同书》，本公司同意在重庆国投公司取得上述股权后，将本公司所持东南网络公司18%股权交由重庆国投公司托管，本公司在东南网络公司的股东会表决以及经营管理权等权力均由重庆国投公司代为行使。在托管期间，重庆国投公司作出任何有损于本公司利益的决定时，本公司有权无条件收回委托重庆国投公司行使的所有权利，并有权向重庆国投公司追索由此造成本公司的所有经济损失。

(三) 重大的诉讼事项

1、关于合作开发“银湖别墅”项目发生纠纷的情况

2002 年4 月，本公司与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”）就合作开发“银湖别墅”（地块编号为：H402-43）签订了合作开发协议书及相关补充协议，后因海龙王房地产未能提供合作土地全部权益的合法手续，导致合作开发项目无法进行。公司于2003 年6 月对海龙王房地产提起诉讼。而后，于2003 年8 月，海龙王房地产又对本公司提起反诉。2003年11 月29 日深圳中院下达了“(2003)深中法民五初字第159 号”民事判决书，判

决如下：解除原、被告双方于2002 年4 月17 日签订的《合作开发 银湖别墅 房地产项目协议书》；被告自判决书生效之日起15 日内返还原告人民币49,755,000元及利息；驳回被告的反诉请求。截止2003年12月31日，该公司未执行判决，本公司已采取了相应的资产保全措施。

2、关于合作开发“金宇花园”项目发生纠纷案的情况

1994 年2 月，本公司与广州金宇房地产开发公司（以下简称“金宇房地产”）签订了《合作开发合同书》，约定双方合作开发广州东沙经济区B-07 号地块内九层以下商住楼5栋。本公司向其支付土地综合开发费，并取得以金宇房地产名义销售楼房的自主销售权。合同生效后，本公司依约投资开发商住楼，并以金宇房地产名义销售及履行合同约定的付款义务。1999 年12 月，金宇房地产单方面违约收回本公司对外销售的名义和权利，致使本公司无法实现合同的预期目的，并蒙受一定的经济损失。2002 年7 月，本公司向广州中院提起诉讼，而金宇房地产则提出反诉。本案经广州中院审理，于2003 年8 月8 日下达“(2002)穗中法民二初字第101 号”民事判决书，金宇房地产不服本案的一审判决，向广东省高级人民法院（以下简称“省高院”）提起上诉。省高院经审理于2004 年1 月12 日下达了“(2003)粤高法民一终字第332 号”民事判决书，根据该判决书，解除本公司与金宇房地产签订的《合作开发合同书》；金宇房地产补偿本公司28,942,892元，并赔偿本公司损失556,598元。截至本报告日该公司未执行判决，本公司已采取了相应的资产保全措施。

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

财务报告补充资料

一、相关指标计算表

本公司 2003 年度净资产收益率和每股收益有关指标如下：

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	24.15%	24.42%	0.42	0.42
营业利润	(0.12%)	(0.12%)	0	0
净利润	2.21%	2.24%	0.04	0.04
扣除非经常性损益后的利润	(8.62%)	(8.71%)	(0.15)	(0.15)

二、利润表补充资料

项 目	合 并		母 公 司	
	2003 年度	2002 年度	2003 年度	2002 年度
出售、处置部门或被投资单位所得收益	89,769,785	-	89,769,785	-
自然灾害发生的损失	-	-	-	-
会计政策变更增加（或减少）利润总额	-	-	-	-
会计估计变更增加（或减少）利润总额	-	-	-	-
债务重组损失	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合 计	<u>89,769,785</u>	<u>-</u>	<u>89,769,785</u>	<u>-</u>

三、资产减值准备明细表

项 目	2002-12-31	本年增加	因资产价值 回升转回	其他原因 转出数	2003-12-31
一、坏账准备	45,337,503	27,790,891	-	-	73,128,394
其中：应收账款	2,775,597	5,076,351	-	-	7,851,948
其他应收款	42,561,906	22,714,540	-	-	65,276,446
二、短期投资跌价准备	482,849	387,971	-	-	870,820
其中：股票投资	482,849	387,971	-	-	870,820
三、存货跌价准备	33,071,151	6,664,039	-	-	39,735,190
其中：原材料	25,303	-	-	-	25,303
库存商品	797,866	-	-	-	797,866
已完工开发产品	18,000,000	3,300,000	-	-	21,300,000
出租开发产品	3,480,000	-	-	-	3,480,000
在建开发成本	10,767,982	3,364,039	-	-	14,132,021
四、长期投资减值准备	64,754,064	8,143,449	634,114	24,137,961	48,125,438
其中：股票投资	9,950,534	1,428,000	134,114	-	11,244,420
其他投资	25,279,544	685,104	-	-	25,964,648
未合并子公司投资	29,523,986	6,030,345	500,000	24,137,961	10,916,370
五、固定资产减值准备	7,879,447	-	-	-	7,879,447
其中：房屋建筑物	5,892,511	-	-	-	5,892,511
运输工具	795,425	-	-	-	795,425

其他设备	1,191,511	-	-	-	1,191,511
					-
六、无形资产减值准备	1,751,240	-	-	-	1,751,240
其中：土地使用权	1,751,240	-	-	-	1,751,240
七、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	-	-	-	-	-
合 计	153,276,254	42,986,350	634,114	24,137,961	171,490,529
企业负责人：	主管会计工作的负责人：		会计机构负责人：		

四、年度间报表项目变动异常原因说明

1. 应收账款年末余额较年初增长 591%，主要原因是本公司本年度新增应收重庆国际信托投资有限公司欠付的股权转让款 5,900 万元，详情见附注十一（二）。

2. 其他应收款年末余额较年初增长 42%，主要原因是本集团本年度借款给深圳大富豪投资发展有限公司 2,800 万元、及增加对东南网络公司借款 2,822 万元，以及本公司子公司深圳市凯方实业发展有限公司增加应收深圳市赛德龙投资有限公司的往来款 1,116 万元所致。

3. 预付账款年末余额较年初增长 106%，主要原因是公司本年预付西安市 300 辆出租汽车经营权 1,500 万元，详见附注九.1。

4. 在建工程年末余额较年初增长 46%，主要原因是本年度本集团增加在盐田港兴建仓库工程的投资。

5. 长期待摊费用年末余额较年初下降 74%，主要原因是本公司根据财政部关于印发《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答（二）》的通知（财会[2003]10 号）有关规定，将符合资本化条件的固定资产装修费用及经营租赁租入固定资产改良支出，转入固定资产核算。

6. 应付票据年末余额较年初下降 88%，主要原因是本公司本年减少了应付票据融资。

7. 应付账款年末余额较年初增加 43%，主要原因是本公司子公司深圳市凯方房地产开发有限公司（以下简称“凯方地产”）开发项目“骏皇名居”项目已竣工，但未与承建商结算而

欠付工程款。

8.预收账款年末余额较年初下降了 33%，原因主要是上年末“骏皇名居”等房地产预售的楼款本年竣工而结转销售收入。

9.应交税金年末余额较年初上升了 266%，主要原因是凯方房地产本年销售商品房而增加的应交营业税、城建税 1,099 万元及实现其利润应交的企业所得税 1,213 万元。

10.预提费用年末余额较年初下降 65%，主要原因是有关蔡屋围大酒店纠纷本年度终审[详见附注五 29(2)]，本公司子公司深运工贸根据民事调解书将预提的蔡屋围大酒店承包金转入“其他应付款”核算。

11.预计负债年末无余额，原因详见附注五 29(2)。

12.一年内到期的长期负债本年末余额为 33,500 万元，而上年余额为零，原因是本年末 33,500 万元长期借款在一年内到期。

13.递延收益年末余额较年初下降 61%，主要原因是本年度因出售鸿基小汽车而年末报表未合并该公司的出租车司机首期承包租赁金。

14.少数股东权益年末余额较年初增长 85%，主要原因是子公司凯方房地产因房地产项目竣工销售盈利，相应增加少数股东损益，以及本年度新增多家控股子公司（参见附注四 3）相应增加少数股东权益。

15.本年度主营业务收入和营业成本较上年度分别增长了 219%和 248%，主要原因是本年度本集团房地产项目“骏皇名居”、“新鸿花园”竣工，使商品房销售收入较上年度增加 49,967 万元，相应结转销售成本较上年度增加 35,738 万元。

16.本年度主营业务税金及附加较上年度增长了 185%，原因主要是主营业务收入增加所致。

17.本年度营业费用较上年度增长了 480%，主要原因是房地产收入增加相应增加营业费用。

18.本年度投资收益较上年度大幅增长，主要原因是本年度出售鸿基小汽车公司盈利 6,062 万元，以及出售东南网络公司盈利 2,915 万元。

19.本年度所得税较上年度增长了 123%，主要原因是子公司凯方地产因房地产项目竣工销售盈利，相应增加所得税费用 1,213 万元。

20.本年度少数股东损益较上年度大幅增长，主要原因是凯方地产因房地产项目竣工销售盈利，使其控股股东凯方实业的少数股东（拥有凯方实业 30%股权）增加收益。

