

深圳市鸿基(集团)股份有限公司 2003 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。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

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 独立董事鄢维民因出国学习，未能出席董事局会议。

1.4 深圳鹏城会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

1.5 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。

§2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	*ST 鸿基
股票代码	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 26 楼-27 楼
邮政编码	518001
公司国际互联网网址	www.0040.com.cn
电子信箱	szhkdb@yahoo.com.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 26 楼	深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 26 楼
电话	0755-82367726	0755-82367726
传真	0755-82367780	0755-82367780
电子信箱	yougaodeng@263.net	sherylsh@21cn.com

§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

	2003年(本年)	2002年(上年)	本年比上年增减(%)	2001年
主营业务收入	736,527,032.00	230,997,781.00	218.85%	314,770,398.00
利润总额	54,269,718.00	-242,046,305.00	--	-140,651,007.00
净利润	18,163,089.00	-244,964,038.00	--	-125,116,565.00
扣除非经常性损益的净利润	-70,710,878.00	-236,522,961.00	--	-120,622,584.00
	2003年末(本年末)	2002年末(上年末)	本年末比上年末增减(%)	2001年末
总资产	2,483,898,213.00	2,257,100,758.00	10.05%	1,986,164,418.00
股东权益(不含少数股东权益)	820,752,031.00	802,588,942.00	2.26%	1,044,714,512.00
经营活动产生的现金流量净额	-145,382,476.00	-216,012,947.00	--	42,732,996.00

3.2 主要财务指标

单位:(人民币)元

	2003年(本年)	2002年(上年)	本年比上年增减(%)	2001年
每股收益	0.04	-0.52	--	-0.27
每股收益(如果股本变化,按新股本计算)	0.04	--	--	--
净资产收益率	2.22%	-30.53%	--	-11.98%
扣除非经常性损益的净利润为基准计算的净资产收益率	-8.71%	-29.47%	--	-11.55%
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.31	-0.46	--	0.09
	2003年末(本年末)	2002年末(上年末)	本年末比上年末增减(%)	2001年末
每股净资产	1.75	1.71	2.22%	2.22
调整后的每股净资产	1.68	1.61	4.35%	2.15

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

4.1 股份变动情况表

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、前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数	161,277					
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	
深圳市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
黄凤英	1,091,500	1,091,500	0.23	已流通	0	
前十名股东关联关系或一致行动的说明	公司尚未获悉前十名股东存在关联关系或一致行动。					

前十名流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	年末持有流通股数量(股)	种类(A、B、H股或其它)
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
前十名流通股股东关联关系的说明	公司尚未获悉前十名流通股股东存在关联关系。	

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)
 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。

§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	57	2003.6-2006.6	182,702	182,702	
黄厚青	董事	男	59	2003.6-2006.6	182,702	182,702	
颜金辉	董事	男	50	2003.6-2006.6	140,688	140,688	
罗伟光	董事	男	50	2003.6-2006.6	140,540	140,540	
高文清	董事	男	51	2003.6-2006.6	173,034	173,034	
李建国	董事	男	47	2003.6-2006.6	0	0	
邓有高	董事	男	38	2003.6-2006.6	0	0	
罗竣	董事	男	48	2003.6-2006.6	0	0	
吕改秋	董事	女	48	2003.6-2006.6	0	0	
何建勤	独立董事	男	47	2003.6-2006.6	0	0	
鄢维民	独立董事	男	41	2003.6-2006.6	0	0	
张灵汉	独立董事	男	68	2003.6-2006.6	0	0	
郑丹	独立董事	女	38	2003.6-2006.6	0	0	
尤明天	监事	男	46	2003.6-2006.6	0	0	
陈婉笑	监事	女	48	2003.6-2006.6	0	0	
林引福	监事	男	36	2003.6-2006.6	0	0	
张骥	财务总监	男	32	2003.6-2006.6	0	0	
欧新民	财务经理	男	51	2003.6-2006.6	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(是或否)
邱瑞亨	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事	2003.9-2006.9	否

黄厚青	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事	2003.9-2006.9	否
李建国	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事	2003.9-2006.9	否
吕改秋	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事	2003.9-2006.9	否
尤明天	深圳市东鸿信投资发展有限公司	董事	2003.9-2006.9	否
高文清	深圳市东鸿信投资发展有限公司	监事	2003.9-2006.9	否
罗竣	深圳市东鸿信投资发展有限公司	监事	2003.9-2006.9	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	247.00
金额最高的前三名董事的报酬总额	86.00
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	86.00
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	3
17-23	2
24-30	5

§6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

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 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”、“丽景鸿都”(原名“新鸿花园”)两大地产楼盘,取得了理想的销售业绩

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“丽景鸿都”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。

6.2 主营业务分行业、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(%)
房地产开发与经营业	53,567.00	38,691.00	27.77	13.88	1,210.23	54.71
公路运输业	13,279.00	7,648.00	42.41	-0.45	2.10	-3.29
租赁服务业	2,989.00	1,184.00	60.39	76.87	237.77	-24.91
旅馆业	1,509.00	1,393.00	7.69	-40.76	-51.02	165.96
其他建筑业	754.00	686.00	9.02	493.70	6,760.00	-60.23
商业经纪与代理业	866.00	844.00	2.54	65.90	241.70	-95.18
其他行业	1,746.00	870.00	50.17	-0.40	12.55	-10.27
其中：关联交易	23.00	9.00	60.87			
			--			
			--			
			--			
其中：关联交易			--			
关联交易的定价原则	物业租赁以市场价格为基准，经双方协议作价。					
关联交易必要性、持续性的说明	公司之下属企业租用公司物业作办公场地。					

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	70,714.00	231.14
湖南地区	1,848.00	5.91
其他地区	1,091.00	

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	2,407.00	占销售总额比重	3.00%
---------------	----------	---------	-------

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		深圳市深威驳运有限公司
本期贡献的投资收益		232.00
占上市公司净利润的比重		12.77%
参股公司	经营范围	经营皇岗口岸海关监管场接驳运输业务、装卸搬运；购销百货、建筑材料、五金交电、饮料、日用杂品、针棉织品、副食品、汽车零配件。道路集装箱运输。
	净利润	572.00
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		-2,675.00
占上市公司净利润的比重		-147.28%
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	-4,352.00

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

主营业务盈利能力与上年相比大幅增长的主要原因是：公司下属房地产公司开发的商住小区因完工与促销导致房地产销售收入较上年度大幅度增加，主营业务利润相应大幅度增长。

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

经营成果和利润构成与上年度相比发生重大变化的原因：公司下属房地产公司销售收入较上年度大幅增加、公司本年度转让股权收益及本年度减少计提各项资产减值准备所致。

整体财务状况与上年度相比发生重大变化的原因分析

适用 不适用

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。

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

单位:(人民币)万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
骏皇名居	9,970.00	全部竣工	实现主营利润 11407 万元
郦景鸿都	7,780.00	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	30,144.00	主体已封顶, 预计 2004 年 5 月完工	0
盐田物流项目	6,060.00	15 号仓库已竣工、23 号堆场预计 2004 年竣工	0
合计	53,954.00	--	--

6.14 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

适用 不适用

6.15 董事会新年度的经营计划(如有)

适用 不适用

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、绩效考核制度, 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。

新年度盈利预测(如有)

? 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。

§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

单位:(人民币)万元

交易对方及被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)
出售深圳市鸿基小汽车运输有限公司 95% 股权给深圳市中技实业有限公司、深圳市中技科技有限公司	2003 年 03 月 28 日	8,295.40	449.00	6,062.00	否
出售福建东南广播电视网络有限公司 60% 股权中的 42% 给重庆国际信托投资有限公司	2003 年 09 月 26 日	11,900.00	-4,352.00	2,915.00	否

收购、出售所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响

公司转让鸿基小汽车股权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。

公司转让东南网络股权事项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。

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(协议签署日)	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(是或否)
深圳万基药业有限公司	2003 年 02 月 08 日	5,000.00	连带责任担保	2003 年 2 月 8 日--2004 年 2 月 8 日	否	否

福建东南广播电视网络有限公司	2003年05月19日	16,258.00	连带责任担保	2003年5月19日--2004年12月30日	否	是
担保发生额合计						95,075.00
担保余额合计						88,950.00
其中：关联担保余额合计						83,950.00
上市公司对控股子公司担保发生额合计						83,075.00
违规担保总额						16,258.00
担保总额占公司净资产的比例						108.00

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	
	发生额	余额	发生额	余额
福建东南广播电视网络有限公司	2,822.00	10,605.00	0.00	0.00
深圳市鸿基广源贸易有限公司	-6.00	2,630.00	0.00	0.00
深圳市赛德龙投资有限公司	1,116.00	1,843.00	0.00	0.00
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	22.00	22.00	345.00	345.00
深圳市鸿基影视文化有限公司	-153.00	624.00	0.00	0.00
深圳市鸿基酒店管理有限公司	0.00	0.00	150.00	300.00
深运工贸翠苑旅店	0.00	0.00	0.00	83.00
深圳市东鸿信投资发展有限公司	0.00	0.00	51.00	389.00
深圳市深威驳运有限公司	0.00	0.00	0.00	450.00
合计	3,801.00	15,724.00	546.00	1,567.00

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

? 适用 v 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

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。

7.8 独立董事履行职责的情况

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。

§8 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。

§ 9 财务报告

9.1 审计意见

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 中国注册会计师

中国 深圳
2004 年 4 月 21 日

陈爱容

中国注册会计师

侯立勋

9.2

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				

2002年年度报告摘要

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

9.3 与最近一期年度报告相比,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,合并范围发生变化的说明。

本年度因新成立而增加的合并报表单位:西安鸿基运输有限公司、深圳市裕泰监管仓有限公司、深圳市鸿基联丰仓储有限公司、西安新鸿业投资发展有限公司、西安新鸿基房地产开发有限公司

本年度因转让股权而减少的合并报表单位:深圳市鸿基小汽车运输有限公司。