

目 录

目 录	页 次
一、审计报告	1
二、已审会计报表	
资产负债表	2-3
利润及利润分配表	4
现金流量表	5-6
会计报表附注	7-55
三、财务报告补充资料	56-59
四、会计师事务所执业许可证	

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

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

填列)				
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、或对被投资单位的投资虽占该被投资单位有表决权资本总额 20%或 20%以上但对其财务和经营决策不具有重大影响的，采用成本法核算。

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：

注册资本 本公司投资额 本公司占权益比例

合并子公司名称	注册地	(万元)	(万元)	直接	间接	主营业务
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
<u>未合并子公司名称</u>						
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	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	3 年以上	年限较长，难以收回

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><u>1,039,631,150</u></u>	<u><u>959,374,388</u></u>

(1)已完工开发产品

项目名称	2003-12-31					
	2002-12-31	本年增加	本年减少	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	216,910,238	473,720,676	381,529,246	309,101,668	21,300,000
-----	-------------	-------------	-------------	-------------	------------

(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	114,685,633	47,192,415	3,136,252	158,741,796	3,480,000	

(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	已完工	
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 计	609,468,303	14,132,021	655,564,899	10,767,982			

*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	10,767,982	3,364,039	-	14,132,021
合计	33,071,151	6,664,039	-	39,735,190

(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	2,213,788	1,868,080

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

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				46,648,110

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	2002-12-31	本年增加	因资产价值		2003-12-31
			回升转回	其他原因转出	
(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	23,044,919	685,104	-	-	23,730,023
小 计	25,279,544	685,104	-	-	25,964,648
(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	3,030,000	1,170,000	-	-	4,200,000
小 计	29,523,986	6,030,345	500,000	24,137,961	10,916,370
合 计	64,754,064	8,143,449	634,114	24,137,961	48,125,438

*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	<u>1,191,511</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,191,511</u>
合计	<u>7,879,447</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,879,447</u>

11.在建工程

工程名称	2002-12-31	本年增加	本年转入		2003-12-31	资金来源
			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 销期限	取得方式
	原始金额	累计摊销额	2002-12-31						
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	<u>4,029,221</u>	<u>11,362,934</u>

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	<u>335,000,000</u>	<u>-</u>

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	27,157,661	37,909,255

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	44,902,000	44,902,000
尚未流通股份合计	182,792,896	182,792,896
<u>已流通股份</u>		
境内上市的人民币普通股	286,800,468	286,800,468
其中：高级管理人员持股	1,522,698	1,522,698
已流通股份合计	286,800,468	286,800,468
股份总额	469,593,364	469,593,364

上述股份面值均为 1 元。

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 月下发的（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	<u>736,527,032</u>	<u>504,973,898</u>	<u>230,997,781</u>	<u>144,972,827</u>

(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	<u>736,527,032</u>	<u>504,973,898</u>	<u>230,997,781</u>	<u>144,972,827</u>
各地区分部间相互抵销	-	-	-	-
净 额	<u>736,527,032</u>	<u>504,973,898</u>	<u>230,997,781</u>	<u>144,972,827</u>

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		<u>33,376,297</u>	<u>11,692,739</u>

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	<u>1,539,322</u>	<u>1,811,215</u>
其他业务利润	<u><u>900,313</u></u>	<u><u>1,381,317</u></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	<u>619,161</u>	<u>-</u>	<u>619,161</u>	<u>476,017</u>
合 计	<u><u>2,439,635</u></u>	<u><u>1,539,322</u></u>	<u><u>900,313</u></u>	<u><u>1,381,317</u></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	<u>126,168</u>	<u>129,526</u>
合 计	<u><u>35,997,948</u></u>	<u><u>45,910,397</u></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		<u>410,377,662</u>	<u>417,230,335</u>	<u>(38,876,761)</u>	<u>16,920,793</u>	<u>132,823,466</u>	<u>395,274,367</u>

*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								
		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	23,044,919	685,104	-	-	23,730,023

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	<u>1,041,952</u>	<u>(6,950,457)</u>

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		经济性质	法定代表人
			股份比例	主 营 业 务	关 系	关系		
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	<u>157,246,746</u>	<u>119,239,932</u>

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	<u>15,669,425</u>	<u>17,010,200</u>

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

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	89,769,785	-	89,769,785	-

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务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。