

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

2004 年年度报告

目 录

第一节	重要提示	2
第二节	公司基本情况简介	2
第三节	会计数据和业务数据摘要	3
第四节	股本变动和股东情况	5
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	7
第六节	公司治理结构	11
第七节	股东大会情况简介	12
第八节	董事局报告	13
第九节	监事会报告	21
第十节	重要事项	22
第十一节	财务报告	25
第十二节	备查文件目录	25

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：	50,719,617.54
2. 净利润：	27,954,758.75
3. 扣除非经常性损益后的净利润：	4,876,717.58
4. 主营业务利润：	206,500,420.71
5. 其他业务利润：	692,011.32
6. 营业利润：	27,031,542.33
7. 投资收益：	22,329,383.82
8. 补贴收入：	0
9. 营业外收支净额：	1,358,691.39
10. 经营活动产生的现金流量净额：	375,002,656.21
11. 现金及现金等价物净增加额：	17,845,475.06

非经常性损益金额为 23,078,041.17 元，具体项目如下：（单位：人民币元）

项 目	金 额
营业外收入	1,595,778.67
营业外支出	(237,087.28)
对非金融企业收取的资金占用费	200,000.00
坏帐准备转回	343,034.27
短期投资损失	(613,896.61)
处置长期股权投资收益	13,953,843.43
其他投资收益	7,880,250.00
所得税影响	(56,934.13)
少数股东应占份额影响	(13,052.82)
合 计	23,078,041.17

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	2004年	2003年	2002年
1. 主营业务收入(元)	850,792,318.72	736,527,031.52	230,997,781
2. 净利润(元)	27,954,758.74	18,163,089.04	-244,964,038
3. 总资产(元)	2,031,495,546.85	2,483,898,213.47	2,257,100,758
4. 股东权益			
(不含少数股东权益)	848,706,790.37	820,752,031.63	802,588,942
5. 每股收益(元/股)	0.060	0.039	-0.522
6. 每股净资产(元/股)	1.81	1.75	1.71
7. 调整后每股净资产(元/股)	1.61	1.68	1.61
8. 每股经营活动产生的现金流量净额	0.80	-0.31	-0.46
9. 净资产收益率(%)	3.29	2.22	-30.53
10. 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.58	-8.71	-29.47

公司报告期内净资产收益率和每股收益有关指标：

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	24.33%	24.74%	0.44	0.44
营业利润	3.19%	3.24%	0.06	0.06
净利润	3.29%	3.35%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后的利润	0.57%	0.58%	0.01	0.01

三、报告期内股东权益变动情况（单位：人民币元）

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	476,230,008	212,430,340	42,071,154	-337,501,680	820,752,031
本期增加		27,954,759				
本期减少						
期末数	469,593,364	476,230,008	212,430,340	42,071,154	-309,546,921	848,706,790

报告期内未分配利润与股东权益增加的原因：报告期内公司实现净利润 27,954,759 元。

第四节 股本变动及股东情况

一、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
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	小计	
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								
境内法人持有股份	137,890,896						0	137,890,896
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份	44,902,000						0	44,902,000
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
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								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
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

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 144,288 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)	持股比例
(1)深圳市东鸿信投资发展有限公司	0	137,890,896	未流通股	0	29.36%
(2)中国太平洋保险公司深圳分公司	0	15,730,000	未流通股	0	3.34%
(3)潮州市意溪工艺实业公司	0	10,010,000	未流通股	0	2.13%
(4)深圳市银信宝投资发展有限公司	0	4,400,000	未流通股	0	0.93%
(5)绍兴纺纱有限公司	0	3,575,000	未流通股	0	0.76%

(6)深圳丰华电子有限公司	0	3,003,000	未流通股	3,003,000	0.63%
(7)深圳奋高投资开发有限公司	0	2,860,000	未流通股	2,860,000	0.60%
(8)深圳机场候机楼有限公司	0	2,145,000	未流通股	0	0.45%
(9)深圳发展银行	0	1,430,000	未流通股	0	0.30%
(10)绍兴县宇华印染纺织有限公司	0	1,000,000	未流通股	0	0.21%

截止报告期末公司尚未获悉前 10 名股东之间存在关联关系。

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

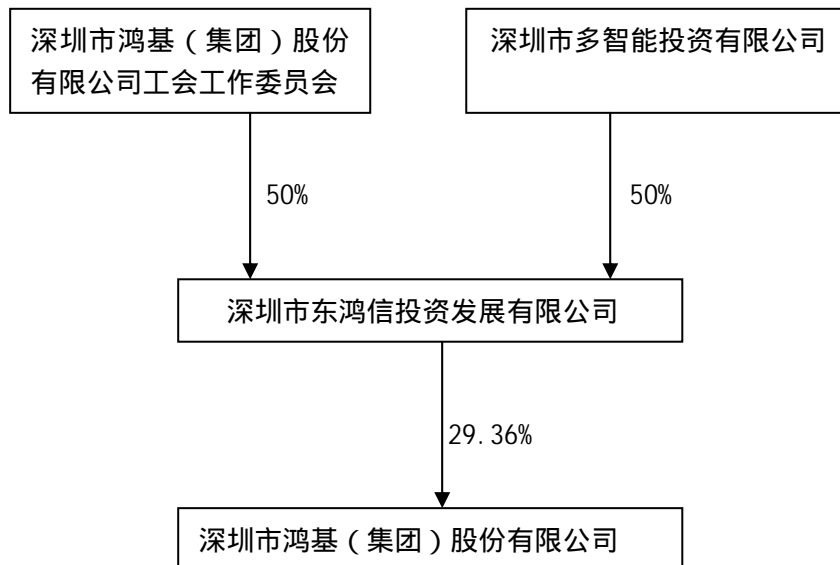
成立日期：1999 年 7 月 20 日

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. 公司与实际控制人之间的产权及控制关系方框图



5. 公司无其他持股 10%以上（含 10%）的法人股东。

6. 公司前 10 名流通股股东持股情况：

股东名称（全称）	年末持有流通股的数量	种类（A、B、H股或其它）
陈爱香	429,500	A股
余雄	368,997	A股
傅应增	353,399	A股

熊建社	349,500	A股
邹运娇	300,300	A股
郭淑范	284,700	A股
梁立国	279,000	A股
边佩珍	275,200	A股
钟超	262,500	A股
汪逢津	246,100	A股

截止报告期末，公司尚未获悉前十名流通股股东之间、前十名流通股股东与前十名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

(一) 董事、监事、高级管理人员基本情况

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	58	董事局主席、总裁	2003.6-2006.6	182702	182702
黄厚青	男	60	董事局副主席、常务副总裁	2003.6-2006.6	182702	182702
颜金辉	男	51	董事、副总裁	2003.6-2006.6	140688	140688
罗伟光	男	51	董事、副总裁	2003.6-2006.6	140540	140540
高文清	男	52	董事、副总裁	2003.6-2006.6	173034	173034
李建国	男	48	董事	2003.6-2006.6	0	0
邓有高	男	39	董事、总裁助理	2003.6-2006.6	0	0
罗竣	男	49	董事	2003.6-2006.6	0	0
吕改秋	女	49	董事	2003.6-2006.6	0	0
何建勤	男	48	独立董事	2003.6-2003.6	0	0
鄢维民	男	42	独立董事	2003.6-2006.6	0	0
张灵汉	男	69	独立董事	2003.6-2006.6	0	0
郑丹	女	39	独立董事	2003.6-2006.6	0	0
周可添	男	50	独立董事	2004.8-2006.6	0	0
尤明天	男	47	监事长	2003.6-2006.6	0	0
陈婉笑	女	49	监事	2003.6-2006.6	0	0
林引福	男	37	监事	2003.6-2006.6	0	0
沈蜀江	女	34	董事局秘书	2004.4-2006.6	0	0
张骥	男	33	财务总监	2003.6-2006.6	0	0
欧新民	男	52	财务经理	2003.6-2006.6	0	0

(二) 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	2003.9-2005.2
黄厚青	董事	2003.9-2005.2
尤明天	董事	2003.9-2005.2
李建国	董事	2003.9-2005.2
吕改秋	董事	2003.9-2005.2
高文清	监事	2003.9-2005.2
罗竣	监事	2003.9-2005.2

上述人员没有在东鸿信公司领取报酬。

(三) 现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

1、邱瑞亨：董事局主席，总裁、党委书记，东鸿信公司董事。1966年10月参加工作，经济师。曾任西安公路学院管理系兼职教授、公司生产经营管理部经理、公司副总经理等职务。

2、黄厚青：董事局副主席，常务副总裁、东鸿信公司董事、中国管理科学研究院企业家委员会研究员。1965年2月参加工作，经济师。曾任西安公路学院管理系兼职教授、公司安全技术部主任、生产经营管理部经理、公司工会主席、副总经理等职务。

3、颜金辉：董事，副总裁、深圳市深运工贸企业有限公司和深圳市鸿基酒店管理有限公司董事长、总经理。1970年10月参加工作，经济师。曾任公司下属单位经理等职务等职务。

4、高文清：董事，副总裁、东鸿信公司监事、鸿基物流董事长、深圳市迅达汽车运输企业公司总经理。1970年10月参加工作，经济师。曾任公司下属单位车队长、经理等职务。

5、罗伟光：董事，副总裁，深圳市鸿基房地产有限公司（以下简称“鸿基房地产公司”）董事长、总经理。1970年12月参加工作，经济师。曾任公司办公室主任、人事部经理、总经理助理等职务。

6、邓有高：董事，总裁助理。1988年参加工作，经济师。1994年加入公司，曾任公司总经理办公室秘书、财务部副经理、董事局秘书。

7、罗竣：董事、企业管理部经理，东鸿信公司监事。1973年3月参加工作，会计师。曾任四川峨眉山盐化工业（集团）股份有限公司经营开发处处长、董事会秘书、副总经理、副董事长，1997年加入公司，曾任公司投资部经理。

8、李建国：董事，东鸿信公司董事、福州开发区力普科技发展有限公司董事长。1987年参加工作，经济师。曾任东鸿信公司总经理。

9、吕改秋：董事，东鸿信公司董事、福建广播电视传播总公司总经理、福州开发区力普科技发展有限公司董事、总经理。曾任福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）董事、副总经理。

10、鄢维民，独立董事，深圳市证券业协会秘书长、中国社会科学院金融研究中心研究员。注册审计师。曾任职深圳市经济体制改革委员会副处长、深圳市证券管理办公室处长、招银证券公司（招商证券公司前身）副总经理。

11、何建勤，独立董事，成都菲斯特科技有限公司首席顾问、乐山菲斯特高分子光学材料有限

公司董事长、总经理。经济师。曾任四川省五通桥盐厂党委副书记、工会主席，四川峨眉山盐化工业（集团）股份有限公司总经济师、副董事长、董事长、总经理、党委书记，深圳蔚深证券有限责任公司实业发展部总经理、投资银行部常务副总经理，深圳特区证券公司投资银行部副总经理。

12、张灵汉，独立董事，律师、广东金地律师事务所顾问律师、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、深圳仲裁委员会专家咨询委员会委员，中教软件股份有限公司法律顾问。曾任北京政法学院教员，深圳市光明华侨畜牧场党委委员、党办主任，中共深圳市委立法工作组负责人，中共深圳市委政策研究室条法处处长，深圳市法制局局长，深圳市人民政府法律顾问室主任，深圳市人民政府行政复议办公室主任，深圳市人大常委会法工委主任，深圳市人大代表及常委会委员。

13、郑丹，独立董事，深圳赛格股份有限公司副总经理、董事会秘书、深圳市赛格宝华股份有限公司监事会主席。高级经济师。曾任深圳赛格股份有限公司股证事务代表、办公室副主任、主任，深圳市赛格信力德智能系统有限公司董事。

14、周可添，独立董事，深圳市和顺泰投资公司顾问。审计师、注册会计师。曾任广东省仁化县政府办公室副主任，韶关市市委宣传部副科长，深圳市福田区审计局办公室主任、助理调研员，深圳审计师事务所所长，深圳市审计局基建审计处副处长，深圳市会计师事务所所长，深圳市中审会计事务所首席合伙人，大鹏证券投资深圳有限责任公司副董事长，香港利生集团公司总裁，深圳市和顺泰投资有限公司董事长。

15、尤明天，监事长，党委副书记、工会主席、深圳市新鸿泰投资发展有限公司董事长、总经理，东鸿信公司董事。1976年4月参加工作，助理经济师。曾任深圳市鸿基集装箱运输公司总经理、公司人事部经理。

16、陈婉笑，监事，企业管理部副经理、审计部负责人。1974年4月参加工作，审计师。曾任深冶轧钢联合公司财务部副经理，公司证券部副主任。

17、林引福，监事，律师。公司法律事务部职员。1991年参加工作，曾任景德镇陶瓷学院社科系法学讲师。

18、沈蜀江，董事局秘书，董事局办公室主任。1994年参加工作，经济师。曾任公司总经理办公室秘书、董事局办公室副主任、证券事务代表。

19、张骥，财务总监。1993年参加工作，注册会计师。曾任蛇口中华会计师事务所主办，深圳中审会计师事务所部门经理，公司财务副总监。

20、欧新民，财务经理。1972年5月参加工作，助理会计师。曾任深圳迅达汽车运输公司财务经理。

（四）现任董事、监事、高级管理人员在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

姓名	任职单位	职务
邱瑞亨	深圳市鸿基物流有限公司	董事
	深圳市鸿基房地产有限公司	董事
	深圳市鸿基影视文化有限公司	董事
	深圳市深威驳运有限公司	董事
	深圳市凯方实业发展有限公司	董事长
	福建东南广播电视网络有限公司	董事

黄厚青	深圳市鸿基影视文化有限公司	董事
	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	董事
高文清	深圳市鸿基物流有限公司	董事长
	深圳市迅达汽车运输企业公司	法人代表、总经理
	香港鸿业发展有限公司	董事
罗伟光	深圳市鸿基房地产有限公司	董事长
	深圳市鸿基物业管理公司	董事
	深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	董事
	深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	董事
	深圳市深威驳运有限公司	董事
	深圳市凯方实业发展有限公司	董事
颜金辉	深圳市深运工贸企业有限公司	董事长
	深圳市鸿基酒店管理有限公司	董事长
尤明天	深圳市新鸿泰投资发展有限公司	董事长、总经理
	深圳市深运工贸企业有限公司	监事
	深圳市鸿基华辉运输有限公司	监事
	深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司	董事
	深圳市鸿基物流有限公司	监事
	深圳市鸿基房地产有限公司	董事
	深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	董事
	深圳市凯方实业发展有限公司	董事
	深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	董事
	深圳市鸿基物业管理公司	董事
	长沙鸿基运输实业有限公司	监事
	西安鸿基运输有限公司	董事
张骥	深圳市凯方实业发展有限公司	董事
林引福	西安鸿基运输有限公司	监事
陈婉笑	深圳市鸿基锦源运输有限公司	监事

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

公司高管人员年度报酬依据董事局会议审议通过的《工资分配制度》，其中，对经营班子成员（含总裁、常务副总裁、副总裁、总裁助理）实行年薪制，由董事局根据企业经济效益确定年薪工资基准并按月发放；其余高管人员（含财务总监、董事局秘书、财务经理）年度报酬即为年度工资（包括基本工资、工龄工资、效益工资及补贴）按月发放，其中效益工资部分按其岗位职务确定。

公司董事李建国、吕改秋不在公司领取除津贴外的报酬。

董事兼任经营班子成员的年度报酬包括董事津贴及经营班子成员年薪两部分，其余在公司任职的董事、监事年度报酬包括董事（或监事）津贴及年度工资两部分。

2. 董事津贴标准为每月 10,000 元（含税）、监事津贴标准为每月 5,000 元（含税）

3. 独立董事津贴标准为每月 10,000 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 2,551,391 元, 金额最高的前三名董事的报酬总额是 921,935 元, 金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额 921,935 元。

5. 董事、监事、高级管理人员年度报酬区间情况为: 6 万以下 1 人, 6-10 万 11 人, 11-16 万 1 人, 17-23 万 1 人, 24-30 万 5 人, 31-35 万 1 人。

三、报告期内董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内, 公司原董事局秘书邓有高因工作原因辞去董事局秘书职务, 经第四届董事局第四次会议审议通过聘任沈蜀江为董事局秘书。

经第四届董事局第六次会议审议, 并经 2004 年第一次临时股东大会通过, 增选周可添为独立董事。

四、员工情况

截止报告期末, 公司员工总数为 2622 人, 其中管理人员 167 人, 专业技术人员 110 人, 生产人员 2345 人; 具有硕士以上学历 11 人, 大学本科学历 49 人, 大专学历 73 人, 中专学历 27 人。公司实行全员聘用制度, 离退休职工费用由社保基金统筹解决。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况

报告期内, 公司按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所上市规则》等国家有关法律、法规要求, 不断完善公司治理, 并针对 2003 年 11 月经过接受巡检所发现的问题, 重新修订《公司章程》和《董事局议事规则》, 加强对全体董事勤勉尽责的监管和董事局会议议事的规范, 亦增补了会计专业的独立董事, 使公司独立董事人数达到董事人数的三分之一以上。针对经营中存在的管理体制相对滞后, 监控与约束、竞争与激励机制不够完善的问题, 公司按深圳证监局《加强上市公司内部控制工作指引》要求, 建立了《公司内部控制制度》, 进一步健全了股东大会、董事局、总裁经营班子三级决策与执行构架、以及监事会对董事局和总裁经营班子的监督机制, 按现代企业制度提出的科学管理要求规范公司运作。

2004 年度, 公司遵守信息披露法规, 履行上市公司信息披露义务, 并在信息披露工作中被深圳证券交易所评为良好。

二、公司独立董事履行职责情况

报告期内, 公司五位独立董事能依照《公司章程》及《公司独立董事工作制度》的要求履行职责, 按照有关法律法规及规范性文件等要求发表独立意见, 发挥了应有的作用。

1、2004 年独立董事出席董事会情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
何建勤	6	4	2	0	
鄢维民	6	3	2	1	因出国学习缺席
张灵汉	6	6	0	0	
郑丹	6	5	1	0	
周可添	2	2	0	0	2004年第一次临时股东大会增选

2、独立董事对公司事项提出异议的情况

报告期内，公司五位独立董事对历次董事局会议审议议案及公司其它事项均未提出异议，对公司发生的需独立董事发表意见的事项均认真审核并出具了书面的独立意见书。

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一贯实行业务、人员、资产、机构、财务等方面严格分开：公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司高级管理人员未在东鸿信担任除董事、监事之外的职务；东鸿信未占用公司资金，公司亦未向东鸿信提供任何贷款担保；东鸿信通过公司股东大会行使其股东权利，未直接或间接干预公司的决策及经营运作；公司与东鸿信各自独立核算，独立承担责任和风险。

第七节 股东大会情况简介

报告期内公司召开了2003年度（暨第十一届）股东大会和2004年第一次临时股东大会，会议情况如下：

（一）股东大会的通知、召集、召开情况

1. 2003年度股东大会

2004年4月24日，公司董事局在《中国证券报》、《证券时报》上刊登了《第四届董事局第四次会议决议公告及召开2003年年度股东大会的通知》，并于2004年5月31日上午9:00在公司总部25楼会议厅召开。出席会议股东（或委托代理人）8人，代表股份139,066,402股，占公司总股份的29.62%，符合《公司法》等法律法规及《公司章程》的规定。大会由董事局主席邱瑞亨先生授权董事局副局长黄厚青先生主持，由广东晟典律师事务所辛焕平律师见证并出具了法律意见书。

2. 2004年第一次临时股东大会

2004年8月20日，公司董事局在《中国证券报》、《证券时报》上刊登了《第四届董事局第六次会议决议公告及召开2004年第一次临时股东大会的通知》，并于2004年9月24日上午9:30在公司25楼会议厅召开。出席会议的股东（或委托代理人）8人，代表股份148,887,647股，占公司总股份的31.7%，大会由董事局主席邱瑞亨先生授权董事局副局长黄厚青先生主持。此次股东大会由广东晟典律师事务所辛焕平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

一、2003 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 2003 年年度报告及摘要
- 2、董事局 2003 年度工作报告
- 3、监事会 2003 年度工作报告
- 4、公司 2003 年度财务决算报告
- 5、公司 2004 年度财务预算报告
- 6、公司 2003 年度利润分配及弥补亏损议案
- 7、《公司章程》修改议案
- 8、《公司董事局议事规则》修改议案
- 9、关于聘请 2004 年度审计单位的议案
- 10、关于聘请 2004 年度法律顾问的议案

股东大会决议公告刊登在 2004 年 6 月 1 日的《中国证券报》、《证券时报》上。

二、2004 年第一次临时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. 增选公司第四届董事局独立董事的议案
2. 关于修订公司董事、监事津贴标准的议案
3. 修改《公司章程》的议案

股东大会决议公告刊登在 2004 年 9 月 25 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

2004 年第一次临时股东大会增选周可添为第四届董事局独立董事。

第八节 董事局报告

一、报告期内公司经营情况

(一) 主营业务的范围及其经营状况

1、主营业务范围：公司以装卸、运输、物流业为龙头，以房地产开发与经营为支柱、以物业管理、酒店经营为辅助。

2、主营业务收入及其构成情况

单位：万元

业务类别	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	毛利率
	总额	占总额比重	总额	占总额比重		
房地产	64,004	78.74%	47,665	82.72%	16,339	25.52%
运输、物流	15,148	18.63%	8,695	15.09%	6,453	42.59%
酒店经营	2,125	0.02%	1,261	2.18%	864	40.65%
合计	81,278		57,622		23,656	29.10%

报告期内，公司围绕“创收增盈”这一中心，强化“忧患、进取”两个意识，抓好“开源挖潜，发展生产；励精图治，强化管理；清资减债，盘活资产”三项工作，实现主营业务收入 85,079 万元，较去年同期增长 15.51%，实现主营业务利润 20,650 万元，较上年度增长 4.2%。报告期共实现净利润 2,795 万元，较上年度增长了 53.9%，每股收益 0.06 元。

3、主营业务经营状况

(1) 房地产业，虽受到国家宏观调控政策带来的影响，但公司下属各房地产企业主动把握市场商机，采取灵活有效的措施，加大现楼与尾盘的促销力度，取得了较理想的收益。房地产实现业务收入 64,004 万元，较去年同期增长了 19.48%。其中：鸿基房地产公司开发的总建筑面积达 12 万平方米的鸿业苑·名豪居，通过狠抓进度，严控成本，以及采取有效促销措施，销售率逐月上升，至报告期末销售率达 80%以上。

深圳市龙岗鸿基房地产公司借助 2004 年下半年龙岗中心区地产市道回升的有利商机，以及龙岗地铁口物业的地理优势，着力加大“丽景鸿都”7-10 号楼和新鸿花园西区尾盘与商铺的销售力度，创造了尾盘销售率达 95%的业绩，全年实现主营收入 7,460 万元，加快了资金的回笼。同时，新开发的总建筑面积达 2.8 万平米的“丽景鸿都”12 号商住楼，截止报告期末，亦如期完成地下桩基、地下室及地面六层框架建筑施工，预计 2005 年 5 月封顶。

深圳市凯方房地产公司开发的“骏皇名居”楼盘全部商铺业已售完，住宅销售率亦达 95%，在建总建筑面积 1.9 万平方米的“新洲骏皇嘉园”项目，截止报告期末，亦已完成地下桩基、地下室及地面一楼框架的建筑施工，预计将于 2005 年 8 月封顶。

报告期内，与公司房地产业配套的鸿基物业管理公司通过狠抓质量管理，苦练内功，提升服务质量，已取得国家一级物业管理资质证书，为鸿基地产管理品牌的提升提供了有力的保证。

(2) 运输、物流业务，通过挖潜增效，继续保持稳健发展。报告期内，公司下属 6 家装卸、运输企业有 5 家超额完成利润计划指标，超指标幅度分别为 16.2%至 50%。深圳市鸿基物流有限公司通过资源整合，初步形成以仓储、集装箱运输、集装箱堆场为主，国际货代、代理报关报检报验为辅的业务体系。同时 4.6 万平米的出口监管仓库和 0.8 万平米的进口保税仓库亦如期完工投产，并与多家战略合作伙伴实现强强联合。位于盐田港后域规模最大的综合物流园已初具雏形。

(3) 酒店旅业，通过固本培源，机制创新，进一步拓宽了利润空间。报告期内，四家连锁酒店——深运大酒店、振兴宾馆、上林苑大酒店、罗湖大酒店平均客房入住率达 75%，较全市旅业平均住房率高出 15 个百分点。

(二) 主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

主要控股公司

1. 运输业务

(1) 深圳市迅达汽车运输企业公司，为公司拥有 100%权益的全资子公司，于 1983 年成立，主要经营公路客运业务，注册资本 1,280 万元人民币，拥有深圳市出租车 605 辆。2004 年末总资产为 39,687 万元。2004 年度，实现主营业务收入 4,714 万元，比上年增长 11.83%，实现净利润 1,692 万元，比上年增长 21.1%。

(2) 长沙鸿基运输实业有限公司, 公司拥有 100% 权益的全资子公司, 于 1998 年成立, 注册资本 500 万元, 主要经营出租车运输业务, 拥有长沙市出租车 353 辆, 2004 年末总资产为 3,322 万元。2004 年度, 实现主营业务收入 1,963 万元, 比上年增长 6.22%。

2. 房地产业务

(1) 深圳市鸿基房地产有限公司, 为公司拥有 90% 权益的控股子公司, 于 1998 年成立, 注册资本为人民币 5,000 万元, 2004 年末总资产为 34,010 万元。2004 年度实现主营业务收入 46,823 万元, 净利润 7,079 万元, 比上年增长 975.03%。

(2) 深圳市龙岗鸿基房地产有限公司, 为公司拥有 95% 权益的控股子公司, 于 1993 年成立, 注册资本为人民币 3,168 万元, 2004 年末总资产为 27,738 万元。2004 年度实现主营业务收入 7,460 万元, 净利润 315 万元, 比上年增长 142.11%。

(3) 深圳市凯方实业发展有限公司, 为公司拥有 70% 权益的控股子公司, 于 1995 年成立, 注册资本为人民币 1,500 万元, 2004 年末总资产为 28,355 万元。由其属下控股子公司——深圳市凯方房地产开发有限公司开发的总建筑面积达 7.2 万平方米的“骏皇名居”项目于 2003 年 7 月竣工, 2004 年度, 主要销售该项目的商铺及尾盘住宅。实现主营业务收入 9,722 万元。

3. 酒店业务

深圳市深运工贸企业有限公司, 公司拥有 95% 权益的控股子公司, 于 1985 年成立, 注册资本为人民币 2,000 万元, 2004 年末总资产为 5,504 万元。该公司经营罗湖大酒店、上林苑酒店、振兴宾馆、深运大酒店等四家酒店。2004 年度实现主营业务收入 2,068 万元, 净利润 411 万元。

主要参股公司

1. 深圳市鸿基物流有限公司, 2002 年成立, 注册资本 11,250 万元, 公司原控股比例为 90%, 2004 年 7 月转让 50% 股权后, 目前持有 40% 的股权。该公司主营业务范围包括仓储、集装箱堆场、集装箱运输、国际货代、代理报关、报检、报验等, 是盐田港后域规模最大的综合物流园。2004 年末总资产为 35,187 万元, 随着物流公司 4.6 万平米出口监管仓库和 0.8 万平米进口保税仓库逐步投产运营, 2004 年度实现主营业务收入 1,240 万元, 业务利润 657 万元。

2. 深圳市深威驳运有限公司, 公司拥有 45% 权益的参股公司, 于 1989 年成立, 注册资本为人民币 1,200 万元。主要经营皇岗口岸海关监管场接驳运输、装卸搬运等业务, 2004 年末总资产为 3,337 万元, 2004 年度, 实现业务收入 2,575 万元, 净利润 699 万元。

(三) 经营中出现的问题困难与解决方案

1. 经营中出现的问题

- (1) 主导性业务不强, 规模效益难以体现;
- (2) 管理体制相对滞后, 监控与约束、竞争与激励机制不够完善;
- (3) 资债结构欠合理, 负债率偏高, 财务包袱重;
- (4) 沉淀资产(物业)较多, 清理、盘活措施力度不足。

2. 针对以上问题的解决方案:

- (1) 进一步优化企业组织结构和产业结构, 搞好出租运输和房地产业的规模扩充和延伸发展,

致力将此两大产业板块做实、做大、做强；

(2) 加大改革步伐和力度，继续搞好企业运营机制改革、创新，强化基础管理，优化经营环境，提升企业核心竞争力；

(3) 落实具体措施盘活企业存量资产，降债减负、挖潜创效，提高企业经营盈利水平。

二、公司投资情况

1. 报告期内没有募集资金，也没有报告期之前的募集资金使用情况。

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 30,058 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
鸿业苑名豪居	9,030 万元	已竣工销售	10,192 万元
俪景鸿都 12 号楼	4,890 万元	预计 2005 年 5 月完工	尚未产生收益
新洲花园	2,998 万元	已完成地下桩基、地下室及 地面一层框架建筑施工	尚未产生收益
盐田物流项目	5,400 万元	23 号区出口监管仓库及配套设施已完工	1,240 万元
出租车辆更新	5,940 万元	于 2004 年 9 月更新完毕	108 万元
罗湖大酒店改造	1,800 万元	于 2004 年 5 月改造完毕	123 万元

三、报告期内公司财务状况

(一) 公司财务状况变动及原因说明：

项目	2004. 12. 31	2003. 12. 31	单位：万元
			变动幅度(%)
预付账款	3,313	4,954	-33
在建工程	0	17,918	100
应付票据	0	1,200	100
预收账款	839	6,148	-86
应付股利	179	979	-82
应交税金	3,778	2,516	50
预提费用	2,877	403	614
短期借款	68,565	90,372	-24
一年内到期的长期负债	15,500	33,500	-54
长期借款	3,000	11,000	-73
递延收益	2,307	727	217
长期应付款	4,497	2,716	66
少数股东权益	3,135	4,715	-34
投资收益	2,333	5,679	-61

(二) 变动原因说明

1. 预付账款期末余额较期初减少 33%，主要原因是报告期公司因出售鸿基物流控股权而未将其

纳入合并报表范围减少合并款所致。

2.在建工程期末无余额，原因是报告期末将鸿基物流纳入合并报表范围转出原款项所致。

3.应付票据期末无余额，原因是公司报告期末采用应付票据融资。

4.预收账款期末余额较期初减少了 86%，主要原因是期末房地产楼盘竣工结转销售收入所致。

5.应付股利期末余额较期初减少了 82%，原因是本年度支付了欠付 93 年前老股东及募集法人股东的股利。

6.应交税金期末余额较期初增加了 50%，主要原因是公司控股子公司报告期销售楼盘增加税金所致。

7.预提费用期末余额较期初增加了 614%，主要原因是房地产项目完工未结算部分预提完工开发产品成本所致。

8.短期借款期末余额较期初减少 24%，一年内到期的长期负债期末余额较期初下降 54%，长期借款期末余额较期初减少了 73%，主要原因是公司楼盘销售回收资金偿还银行借款，及公司未合并鸿基物流报表减少合并借款所致。

9.递延收益期末余额较期初增加了 217%，主要原因是公司控股客运企业提高出租车司机首期承包租赁金所致。

10.长期应付款期末余额较期初增长了 66%，主要原因是公司的控股客运企业更新出租车、增加保证金所致。

11.少数股东权益期末余额较期初减少了 34%，主要原因是公司未合并鸿基物流属下多家控股子公司所致。

12.投资收益期末较期初减少了 61%，主要原因是报告期股权转让收益减少所致。

四、董事局日常工作情况

（一）报告期内董事会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. 于 2004 年 2 月 17 日召开四届董事局第三次临时会议，11 名董事出席了会议。会议审议通过了《公司关于巡回检查的整改报告》。

相关公告刊登于 2004 年 2 月 20 日《中国证券报》、《证券时报》上。

2. 于 2004 年 4 月 21 日召开四届董事局第四次会议，12 名董事出席了会议。

会议审议通过了《关于 2003 年计提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》、《2003 年度利润分配及弥补亏损的预案》、《总裁 2003 年度工作报告》、《董事局 2003 年度工作报告》、《公司 2003 年年度报告及其摘要》、《公司 2003 年度财务决算报告》、《公司 2004 年度财务预算报告》、《公司章程 修改预案》、《董事局议事规则 修改预案》、《聘任公司董事局秘书的议案》、《关于聘任 2004 年度审计单位的议案》、《关于聘任 2004 年度法律顾问的议案》、《关于申请撤消公司股票交易退市风险警示的议案》、《关于召开 2003 年年度股东大会的议案》。

相关公告刊登于 2004 年 4 月 24 日《中国证券报》、《证券时报》上。

3. 于 2004 年 4 月 25 日召开四届董事局第五次会议，11 名董事出席了会议。会议审议通过了《公

司 2004 年第 1 季度报告》。

相关公告刊登于 2004 年 4 月 28 日《中国证券报》、《证券时报》上。

4. 于 2004 年 8 月 17 日召开四届董事局第六次会议，10 名董事出席了会议。

会议审议通过《公司 2004 年半年度报告及其摘要》、《关于增加提名第四届董事局独立董事候选人的议案》、《关于修订董事津贴标准的议案》、《关于聘任董事局主席助理、董事局办公室主任及证券事务代表的议案》、《关于制定 投资者关系管理制度 议案》、《关于修改 公司章程 的预案》、《关于召开公司 2004 年第一次临时股东大会的议案》。

相关公告刊登于 2004 年 8 月 20 日《中国证券报》、《证券时报》上。

5. 于 2004 年 10 月 25 日召开四届董事局第七次会议，12 名董事出席会议。会议审议通过了《公司 2004 年第三季度报告》、《关于在董事局下设内部控制审计工作部门的议案》。

相关公告刊登于 2004 年 10 月 28 日《中国证券报》、《证券时报》上。

6. 于 2004 年 12 月 28 日召开四届董事局临时会议，14 名董事出席会议，会议以通讯表决方式审议通过了《公司内部控制制度》。

（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；对临时股东大会的 3 项决议也执行落实。

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

五、2004 年度利润分配预案

经深圳鹏城会计师事务所审计确认，公司 2004 年度实现净利润 27,954,759 元。根据会计制度及《公司章程》的相关规定，董事局建议：2004 年度公司实现的净利润用于弥补年初未分配利润 -337,501,680 元，弥补后，可供分配的利润为 -309,546,921 元。同时建议公司 2004 年度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。

上述利润分配预案尚须经 2004 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 2004 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的“深鹏所特字[2005]233 号”专项审计说明：

深圳市鸿基（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受深圳市鸿基（集团）股份有限公司（以下简称“鸿基公司”）委托，依据中国注册会计师独立审计准则审计了鸿基公司 2004 年 12 月 31 日合并与公司的资产负债表以及 2004 年度合并与公司的利润及利润分配表和现金流量表，并于 2005 年 4 月 18 日签发了深鹏所股审字[2005]056

号无保留意见审计报告。

根据中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会《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》(证监发[2003]56号)的要求,鸿基公司编制了后附的“关联方占用上市公司资金情况表”(以下简称“资金占用表”),如实编制和对外披露资金占用表并确保其真实性、合法性和完整性是鸿基公司管理当局的责任,我们的责任是依据我们的专项审核对鸿基公司大股东及其他关联方资金占用情况提供审计说明。

我们对资金占用表所载资料与我们审计鸿基公司2004年度会计报表时所复核的会计资料和经审计的会计报表的相关内容进行了核对,在所有重大方面没有发现不一致。现将关联方占用鸿基公司资金的总体情况说明如下:

1、关联方占用鸿基公司资金余额

截至2004年12月31日止,关联方占用鸿基公司资金余额为17,272.47万元。其中:鸿基公司的大股东及其控制的企业无占用鸿基公司资金情况,未纳入合并报表范围的子公司占用鸿基公司资金余额为3,091.49万元,其他关联方占用鸿基公司资金余额为14,180.98万元。

2、关联方违规占用鸿基公司资金情况

(1)关联方违规占用鸿基公司资金余额

截至2004年12月31日止,关联方违规占用鸿基公司资金余额为14,180.98万元。

(2)大股东及其控制的企业违规占用鸿基公司资金的情况

截至2004年12月31日止,鸿基公司大股东及其控制的企业无违规占用鸿基公司资金的情况。

以上关联方占用鸿基公司资金的具体情况详见“关联方占用上市公司资金情况表”。

(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》(证监发[2003]56号)(以下简称“《通知》”)情况的专项说明及独立意见:

根据中国证监会《通知》(证监发[2003]56号)深圳证监局《关于加强上市公司资金占用和违规担保信息披露工作的通知》(深证局发字[2004]338号)要求,我们本着认真负责的态度,经对公司经审计的截止报告期末对外担保情况进行专项核查,作出如下说明:

1、截止报告期末,公司对外及控股子公司的累计和当期担保情况

(1)公司对外担保(不包括对控股子公司的担保)

公司对外担保累计发生额合计人民币45,258万元,当期发生额合计25,700万元,余额合计人民币31,171.31万元,报告期内,对外单位——深圳万基药业有限公司2500万元贷款担保已于本年度解除,对参股企业——东南网络担保4,200万元、余额4,671.31万元,对参股企业——鸿基物流担保16,000万元,余额16,000万元;公司控股子公司——鸿基房地产公司对参股企业——深圳市出口监管仓库有限公司担保3,000万元、余额4,500万元,公司控股子公司——迅达公司对参股企业监管仓公司担保余额6,000万元。

公司参股企业无对外担保的情况。

(2)公司对控股子公司担保累计发生额合计人民币82,047万元,当期发生额合计64,950万元,年末担保余额合计人民币40,350万元。

(3)公司担保总额合计为人民币71,521.31万元,占公司净资产的比例为84%。

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。

A、截止报告期末，公司为持股 18%的参股企业——东南网络提供贷款担保金额合计人民币 4,671.31 万元，其中：521.31 万元为银行短期贷款的担保，另 4150 万元原为对东南网络在交通银行福州分行三山支行的贷款担保。因 2004 年 5 月 31 日，交通银行将前述借款转让予中国信达资产管理公司福州办事处，公司继续承担东南网络对信达资产管理公司 4150 万元欠款的担保责任。

上述贷款担保余额是公司于 2003 年度转让原持有东南网络 60%控股股权时形成，属历史遗留问题。年初，公司对东南网络银行短期贷款的担保余额为人民币 16,258 万元，本年度内，经公司与东南网络其他股东及债权银行协商，已逐步解除了公司股权转让前对东南网络的大部分担保责任，解除金额为 11,586.69 万元，减少比例为 71%。截止 2005 年 3 月 29 日，公司又解除了对东南网络银行短期贷款的担保余额 521.31 万元。鉴于东南网络目前正与信达资产管理公司商议解决其债务的方案，预计 2005 年末，公司对其贷款担保余额将得到最终解决。

B、截止报告期末，公司及控股子公司为持股 40%的参股企业——鸿基物流及其属下子公司提供银行长期贷款担保余额合计 26,500 万元，这些担保款项为公司因转让所持鸿基物流股权变更合并报表范围，从而未将其及属下子公司并入合并报表，进而导致公司对外担保（不包括对控股子公司担保）增加。

根据公司与鸿基物流股权受让方签署的《股权转让协议》有关约定，受让方在正式成为鸿基物流股东后，公司不再承担鸿基物流银行贷款的担保责任，同时，受让方承诺对鸿基物流所有银行贷款（包括现有贷款到期之续贷或展期及新增银行贷款）提供担保。如因故需公司为鸿基物流公司的银行贷款提供担保，受让方同意为公司之银行贷款提供等额担保。

C、《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%。

截止报告期末，公司担保总额为人民币 71,521.31 万元，占公司 2004 年度经审计净资产 84,871 万元的比例为 84%，超过《通知》规定。虽然 2004 年度公司担保总额比上年度 88,950 万元下降了 20%，但下降比例仍未达到《通知》要求。

报告期内，我们已经关注到公司除加大力度清理历史形成的担保外，还通过控股的房地产业务收入逐步偿还银行贷款，相应减少了对控股子公司的经营性资金贷款担保。

D、报告期内，公司依照《通知》要求，在《公司章程》中增加有效控制对外担保风险的相关规定，经股东大会审议通过后严格执行。

3、独立意见

2004 年度末，公司合计对外担保余额占公司 2004 年度经审计净资产的比例超出《通知》规定的要求，尽管是因历史原因及合并报表范围变更所形成，且大部分亦为公司对控股子公司经营发展需要而提供的担保，但仍存在较大风险。我们建议，公司应有效控制经营风险，进一步加大违规担保的解决力度，尽最大可能将其降至最低限度，并达到《通知》规定的要求，从而规避和化解对外

担保风险。

第九节 监事会报告

一、监事会日常工作

本公司监事会 2004 年度共召开了 3 次会议，会议召开情况及决议内容如下：

1. 2004 年 2 月 17 日，召开了第四届监事会第三次会议，全体监事出席了会议，会议审议通过了公司《关于巡回检查的整改报告》。

相关公告刊登于 2004 年 2 月 20 日《中国证券报》、《证券时报》上。

2. 2004 年 4 月 21 日，召开了第四届监事会第四次会议，全体监事出席了会议，会议审议通过了《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》、《公司 2003 年年度报告》、《监事会 2003 年年度报告》。

相关公告刊登于 2004 年 4 月 24 日《中国证券报》、《证券时报》上。

3. 2004 年 8 月 17 日，召开了第四届监事会第五次会议，全体监事出席了会议，会议审议通过了《公司 2004 年度半年度报告》、《关于修订公司监事津贴标准的议案》。

相关公告刊登于 2004 年 8 月 20 日《中国证券报》、《证券时报》上。

二、监事会对公司 2004 年度相关事项的独立意见

报告期内，监事会通过参加股东大会，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，并对公司各项经营活动、投资决策、财务运作等重大经济活动提出了有关意见或建议，以及对公司董事、高级管理人员的履职与行为进行了有效约束与监督。监事会认为：

1、2004 年度公司的决策程序符合法律、法规和公司章程的要求。

2、公司董事及高级管理人员在履行职责时，无违反法律、法规或损害公司利益的行为。

3、深圳鹏城会计师事务所出具的公司 2004 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、报告期内，公司无内幕交易，无重大关联交易，也无损害股东权益或造成公司资产流失的情况。

第十节 重要事项

一、报告期内重大诉讼、仲裁事项

1. 公司诉广州金宇房地产开发公司（以下简称“金宇房地产”）合作开发纠纷案

2004 年 1 月 12 日，广东省高级人民法院（以下简称“省高院”）下达了“(2003)粤高法民一终字第 332 号”终审民事判决书，判决金宇房地产在判决发生法律效力之日起 30 日内向公司补偿 28,942,891.9 元，此判决自 2004 年 3 月 24 日送达金宇房地产始发生法律效力。公司于 2004 年 5 月向广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）申请上述判决的强制执行。

经公司向广州中院申请财产保全，该院裁定查封了金宇公司名下位于广州市芳村区东朗村东南

侧“金宇花园”27-32栋一、二楼的房地产。截止报告期末，前述财产拍卖正在进行中。（此案诉讼事由及相关进展已在《公司2003年年度报告》、《公司2004年第一季度报告》、《公司2003年半年度报告》中持续披露。）

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

2004年9月6日，省高院于下达了“(2004)粤高法民一终字第190号”终审民事判决书，判决主要内容如下：确认公司与海龙王房地产《合作开发“银湖别墅”房地产项目协议书》及相关的《关于具体实施“合作开发“银湖别墅”房地产项目协议书”的时间安排》和《和解协议书》无效，海龙王房地产自判决生效之日起15日内返还公司人民币49,755,000元，同时驳回海龙王房地产的其他上诉请求。此判决自2004年9月21日送达海龙王房地产始发生法律效力。

2004年9月27日，公司向深圳市中级人民法院（以下简称“深圳中院”）申请强制执行，深圳中院于11月15日下达了“(2004)深中法执字第40-1610-1号”民事裁定书裁定：一、冻结、划拨被执行人的银行存款；二、查封、扣押被执行人的财产；三、拍卖、变卖被执行人的财产。以上执行标的以人民币4975.5万元及相应利息为限。

公司于2003年10月向深圳中院申请了财产保全，该院裁定查封了海龙王房地产位于深圳银湖H402-43号地块68%的权益。鉴于该地块被其他抵押债权人于2004年7月13日申请拍卖，拍卖价款9500万元。公司现正在申请执行拍卖余款。（此案诉讼事由及相关进展已在《公司2003年年度报告》、《公司2003年半年度报告》、《公司2004年第三季度报告》中持续披露。）

二、报告期内公司出售资产事项

1. 公司关于出售70台融资租赁出租小汽车营运牌照的事项

鉴于公司原控股子公司——深圳市鸿基小汽车运输有限公司（以下简称“鸿基小汽车公司”）100%股权已于2003年3月25日转让（相关公告刊登于2003年4月5日《中国证券报》、《证券时报》上）。根据公司与鸿基小汽车公司股权受让方签订的《股权转让合同》及其补充合同，原鸿基小汽车公司名下的70台融资租赁出租车营运牌照未列入股权转让范围，同时根据鸿基小汽车公司2003年3月1日就出让其100%股权事项的股东会决议以及授权公司管理和处置其余70台融资租赁出租汽车的授权委托书相关内容，公司经2004年6月25日总裁办公会议决议，决定将前述70台出租小汽车营运牌照定向转让予原租赁经营者个人，并于2004年11月21日，与原租赁经营者个人签订了《出租小汽车营运牌照转让合同》。根据该转让合同，在扣除租赁经营者个人原取得出租小汽车营运牌照经营权所支付的价款外，公司转让每台出租车营运牌照所得的实际收入为12.5万元，扣除应交税费及原鸿基小汽车公司其他股东应取得权益后，此次转让收益为788万元。

本次转让，为公司接受原鸿基小汽车公司委托，处置其100%股权转让前的历史遗留问题，不构成关联交易。根据《公司章程》有关规定，本次转让事项所涉及金额为公司总裁办公会议决策权限范围内。

2. 公司转让深圳市鸿基物流有限公司股权事项

2004年7月5日，公司与博华资产管理有限公司（以下简称“博华公司”）、北京慧联信达科技

发展有限公司（以下简称“慧联信达公司”）签订了《股权转让协议》，公司将所持鸿基物流 90% 股份中的 30% 转让给博华公司，20% 转让给慧联信达公司；同日，鸿基房地产公司与慧联信达公司签订了《股权转让协议》，鸿基房地产公司将所持鸿基物流 10% 股份转让给慧联信达公司。上述股权转让以经北京中证评估有限责任公司评估后的鸿基物流资产净值 13,661.92 万元（调整后账面净值 10,280.63 万元）为基础，经四方协商确定，整体作价 12,000 万元，公司转让所持鸿基物流 90% 股权之 30% 予博华公司的价格为 3,600 万元，转让 20% 股权予慧联信达公司的价格为 2,400 万元，公司本次股权转让涉及金额为 6,000 万元。上述交易不构成关联交易，根据《公司章程》的有关规定，本次股权转让事项所涉及金额为公司总裁办公会议决策权限范围内。

公司与鸿基房地产分别于 2004 年 7 月 5 日、8 日收到受让方第一期转让价款 4,350 万元。并于 2004 年 8 月 3 日，鸿基物流办理完毕有关本次股权转让的工商变更登记手续。通过本次转让后，公司持有鸿基物流 40% 股权，故鸿基物流未并入公司合并报表范围。根据《股权转让协议》有关约定，博华公司在正式成为鸿基物流股东后，公司不再承担鸿基物流银行贷款担保责任，鸿基物流所有银行贷款（包括现有贷款到期之续贷或展期及新增银行贷款）由博华公司负责提供担保。

公司本次股权转让，旨在引入新的战略合作伙伴，提升鸿基物流管理水平，同时，减轻公司后续投资的资金压力，改善公司财务结构，确保公司相关产业持续稳健的发展。

三、报告期内公司无重大关联交易事项

四、报告期内公司重大合同及其履行情况

（一）报告期内公司无重大托管、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。

（二）重大担保事项

1. 公司于 2004 年 6 月 28 日向深圳万基药业有限公司提供短期借款的连带责任担保，金额为 2,500 万元，有效期为 2004.6.28---2004.10.28，现已履行完毕。

2. 截止报告期末，公司为东南网络短期借款提供担保累计发生额为 16,258 万元，担保余额为 4671.31 万元，是由于公司 2003 年度转让原持有东南网络控股股权遗留形成。

报告期内，公司为鸿基物流提供短期借款担保发生额为 16,000 万元，截止报告期末担保余额为 16,000 万元，是由于公司转让所持鸿基物流公司股权变更合并报表范围，未将其并入合并报表所致。

4. 报告期内，公司对控股子公司的担保发生额为 64,950 万元，截止报告期末担保余额为 40,350 万元。

截止报告期末，公司上述担保余额总计为 71,521.31 万元，占 2004 年度经审计净资产的比例为 84%。报告期末的担保总额比上年同期 88,950 万元下降了 20%。

（三）报告期内公司无委托他人进行现金资产管理事项。

五、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内无重大承诺事项

六、报告期内公司聘任会计师事务所情况

报告期内，公司聘任深圳鹏城会计师事务所为 2004 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 2004 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两年。

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

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 2004 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 2004 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 00 五年四月十八日

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	7-52
三、财务报告补充资料	53-56
四、会计师事务所执业许可证	

审计报告

深鹏所股审字[2005]056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”）2004年12月31日合并与公司的资产负债表以及2004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2004年12月31日的财务状况以及2004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

2005年4月18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

2004年12月31日

单位：（人民币）元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	244,427,602.95	6,109,198.62	338,586,824.31	72,198,779.94
短期投资	3,730,268.76	1,170,652.94	2,931,258.75	1,300,000.00
应收票据				
应收股利	2,831,215.57	34,429,845.48	0.00	31,598,629.91
应收利息				
应收账款	134,057,714.84	80,460,000.00	113,791,140.62	56,050,000.00
其他应收款	241,110,072.41	504,742,849.63	201,327,956.92	543,076,914.14
预付账款	33,131,137.85	1,352,000.00	49,542,981.01	18,067,924.18
应收补贴款				
存货	629,308,221.40	135,316,493.91	885,509,353.47	134,599,037.58
待摊费用	2,067,348.35	0.00	2,213,788.19	0.00
一年内到期的长期 债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	1,290,663,582.13	763,581,040.58	1,593,903,303.27	856,891,285.75
长期投资：				
长期股权投资	235,231,758.89	582,719,517.75	204,765,237.02	547,518,445.20
长期债权投资				
长期投资合计	235,231,758.89	582,719,517.75	204,765,237.02	547,518,445.20
合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	417,180,084.38	205,040,068.34	418,339,823.09	205,159,868.34
减：累计折旧	160,149,543.85	78,218,330.07	171,152,406.03	72,991,858.25
固定资产净值	257,030,540.53	126,821,738.27	247,187,417.06	132,168,010.09
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	249,151,093.53	120,721,738.27	239,307,970.06	126,068,010.09
工程物资				
在建工程			179,182,055.94	
固定资产清理				
固定资产合计	249,151,093.53	120,721,738.27	418,490,026.00	126,068,010.09
无形资产及其他资 产：				
无形资产	105,096,729.39	30,576,746.65	107,374,475.60	31,303,384.75

长期待摊费用	2,591,560.06	0.00	5,243,375.41	
其他长期资产	148,760,822.85	88,338,399.94	154,121,796.17	92,131,964.01
无形资产及其他资产合计	256,449,112.30	118,915,146.59	266,739,647.18	123,435,348.76
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	2,031,495,546.85	1,585,937,443.19	2,483,898,213.47	1,653,913,089.80
流动负债：				
短期借款	685,650,406.28	406,487,500.00	903,716,080.04	457,287,500.00
应付票据			12,000,000.00	
应付账款	23,444,619.07		22,016,489.79	
预收账款	8,387,067.61		61,480,629.07	
应付工资	7,148,564.80	1,357,119.84	6,181,075.59	1,238,262.22
应付福利费	12,108,959.64	9,086,573.08	11,462,680.96	8,372,459.22
应付股利	1,786,039.81	1,786,039.81	9,787,564.82	9,787,564.82
应交税金	37,777,270.69	477,175.79	25,164,810.26	34,034.54
其他应交款	29,219.87	14,173.54	19,615.67	1,010.93
其他应付款	93,294,541.38	318,022,070.75	80,707,685.33	356,440,226.44
预提费用	28,768,912.39		4,029,221.37	
预计负债				
一年内到期的长期负债	155,000,000.00		335,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	1,053,395,601.54	737,230,652.81	1,471,565,852.90	833,161,058.17
长期负债：				
长期借款	30,000,000.00		110,000,000.00	
应付债券				
长期应付款	44,974,000.00		27,157,661.00	
专项应付款				
其他长期负债	23,067,790.47		7,273,059.77	
长期负债合计	98,041,790.47		144,430,720.77	
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,151,437,392.01	737,230,652.81	1,615,996,573.67	833,161,058.17
少数股东权益	31,351,364.46		47,149,608.17	
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	476,230,007.98	476,230,007.98	476,230,007.98	476,230,007.98
盈余公积	212,430,339.50	196,990,878.50	212,430,339.50	196,990,878.50
其中：法定公益	42,071,153.63	34,351,424.12	42,071,153.63	34,351,424.12

金				
未分配利润	-309,546,921.10	-294,107,460.10	-337,501,679.85	-322,062,218.85
其中：现金股利				
未确认的投资损失				
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	848,706,790.38	848,706,790.38	820,752,031.63	820,752,031.63
负债和所有者权益（或股东权益）合计	2,031,495,546.85	1,585,937,443.19	2,483,898,213.47	1,653,913,089.80

利润及利润分配表

2004年度

单位：（人民币）元

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	850,792,318.72	8,762,776.45	736,527,031.52	7,779,098.56
减：主营业务成本	603,121,160.46	5,070,650.52	504,973,897.93	3,824,322.95
主营业务税金及附加	41,170,737.55	455,070.23	33,376,297.44	404,513.17
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)	206,500,420.71	3,237,055.70	198,176,836.15	3,550,262.44
加：其他业务利润(亏损以“-”号填列)	692,011.32		900,312.99	
减：营业费用	20,344,689.95		26,902,581.92	
管理费用	112,892,583.42	41,036,972.34	137,128,035.37	73,927,601.23
财务费用	46,923,616.32	30,847,301.46	35,997,948.13	24,246,355.43
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	27,031,542.34	-68,647,218.10	-951,416.28	-94,623,694.22
加：投资收益(亏损以“-”号填列)	22,329,383.82	96,608,346.32	56,786,937.98	111,677,311.24
补贴收入				
营业外收入	1,595,778.67		708,444.75	
减：营业外支出	237,087.28	6,369.47	2,274,247.84	948,570.79
四、利润总额(亏损以“-”号填列)	50,719,617.55	27,954,758.75	54,269,718.61	16,105,046.23
减：所得税	17,198,701.41		14,560,232.40	-2,058,042.81
少数股东损益	5,566,157.39		21,546,397.17	
加：未确认的投资损失本期发生额				
五、净利润(亏损以“-”号填列)	27,954,758.75	27,954,758.75	18,163,089.04	18,163,089.04
加：年初未分配利润	-337,501,679.85	-322,062,218.85	-355,664,768.89	-340,225,307.89
其他转入				
六、可供分配的利润	-309,546,921.10	-294,107,460.10	-337,501,679.85	-322,062,218.85
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
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	-309,546,921.10	-294,107,460.10	-337,501,679.85	-322,062,218.85
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	-309,546,921.10	-294,107,460.10	-337,501,679.85	-322,062,218.85
利润表（补充资料）				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益	13,953,843.43	13,953,843.43	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				

现金流量表

2004年度

单位：（人民币）元

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售产品、提供劳务收到的现金	814,114,916.71	8,762,776.45
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	18,609,634.68	
现金流入小计	832,724,551.39	8,762,776.45
购买商品、接受劳务支付的现金	233,165,523.14	278,618.60
支付给职工以及为职工支付的现金	56,152,314.94	6,235,568.25
支付的各项税费	54,112,217.66	2,948,522.34
支付的其他与经营活动有关的现金	123,603,467.88	31,255,274.24
现金流出小计	467,033,523.62	40,717,983.43
经营活动产生的现金流量净额	365,691,027.77	-31,955,206.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	7,070,000.00	6,770,000.00
取得投资收益所收到的现金	5,622,190.29	5,617,453.06
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	2,565,000.00	
出售子公司所收到的现金	43,200,000.00	43,200,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金	2,212,105.34	113,978.13
现金流入小计	60,669,295.63	55,701,431.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	104,560,236.40	73,000.00
投资所支付的现金	15,921,634.12	
支付的其他与投资活动有关的现金	1,503,528.28	
现金流出小计	121,985,398.80	73,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-61,316,103.17	55,628,431.19
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	20,048,229.00	
借款所收到的现金	914,246,059.42	419,987,500.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	934,294,288.42	419,987,500.00
偿还债务所支付的现金	1,144,244,196.40	470,787,500.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	76,412,000.77	38,955,048.86
支付的其他与筹资活动有关的现金	142,163.09	7,756.67
现金流出小计	1,220,798,360.26	509,750,305.53
筹资活动产生的现金流量净额	-286,504,071.84	-89,762,805.53

四、汇率变动对现金的影响	-25,377.70	
五、现金及现金等价物净增加额	17,845,475.06	-66,089,581.32
现金流量表补充资料		
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	27,954,758.75	27,954,758.75
加：计提的资产减值准备	18,870,874.26	12,837,298.25
固定资产折旧	23,578,258.21	5,403,328.57
无形资产摊销	7,559,082.49	726,638.10
长期待摊费用摊销	2,651,815.35	
其他长期资产摊销	4,114,645.75	3,793,564.07
待摊费用减少（减：增加）	146,439.80	
预提费用增加（减：减少）	24,827,238.77	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-730,449.03	1,910.00
固定资产报废损失	93,656.45	
财务费用	47,011,164.07	30,847,301.46
投资损失（减：收益）	-22,329,383.82	-96,608,346.32
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	276,807,362.79	-717,456.33
经营性应收项目的减少（减：增加）	-149,313,685.61	31,288,269.51
经营性应付项目的增加（减：减少）	102,274,564.63	-47,482,473.04
其他	-3,391,472.48	
少数股东损益	5,566,157.39	0.00
经营活动产生的现金流量净额	365,691,027.77	-31,955,206.98
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	147,750,468.67	6,109,198.62
减：现金的期初余额	243,413,218.31	72,198,779.94
加：现金等价物期末余额		
减：现金等价物期初余额		
加：被出售子公司于出售日现金余额	113,508,224.70	
现金及现金等价物净增加额	17,845,475.06	-66,089,581.32

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

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 2004 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成本，按实际开发产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转入可销售物业的成本；能够有偿转让或拥有收益权的部分单独计入完工开发商品。

根据财政部于 2004 年 5 月颁布的《关于执行 企业会计制度 和相关会计准则有关问题解答（四）》（财会[2004]3 号）的有关规定，对于以出租为目的的出租开发产品在资产负债表的“其他长期资产”项目中列示（为了可比性，本年会计报表存货项目的年初对比数也作了相应的重分类）。并按出租开发产品账面原值和预计的使用年限平均摊销。对于意图出售而暂时出租的开发产品，作为存货核算。

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

房地产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

固定资产指为生产商品、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实际成本作为入账价值。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：

类别	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,具体摊销方法如下:

(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、在建工程、其他长期资产等项目)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.会计政策和会计估计的变更及重大会计差错更正

(1)会计政策的变更

本公司本年度无发生会计政策变更。

(2)会计估计变更

本公司本年度无发生会计估计变更。

(3)重大会计差错更正

本公司本年度无发生重大会计差错更正。

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	6%、17%	销售收入、修理修配劳务收入
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	
一、纳入合并报表范围的子公司						
深圳市迅达汽车运输有限公司	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
西安鸿基运输有限公司	中国 西安	2,000	-	-	80%	小汽车出租
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
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
西安海都饭店有限公司	中国 西安	100	60	-	60%	饮食、酒水、烟
二、未纳入合并范围的子公司						
福建升通网络传媒有限公司	中国 福州	1600	1440	90%	-	增值电信业务
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、本年度增加的子公司情况

本年度新增的子公司福建升通网络传媒有限公司(以下简称“福建升通”),系本公司联合其他股东投资设立,福建升通注册资本 1,600 万元,本公司投资 1,440 万元,占 90%的股权。

本年度新增的子公司西安海都饭店有限公司(以下简称“海都饭店”),系本公司之间接控股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”)联合其他股东投资设立,海都饭店注册资本 100 万元,西安新鸿业投资 60 万元,占海都饭店 60%的股权。

3、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物流有限公司(以下简称“鸿基物流”)100%股权中的 60%,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。

深圳市新鸿龙汽车维修服务有限公司由于已停业未年检,于本年度被吊销营业执照。

4、合并报表范围的变更

(1)本年度新增合并报表单位

本年度因开始经营运作而增加的合并报表单位有:深圳市鸿基酒店管理有限公司。

本年度因新成立而增加的合并报表单位有:西安海都饭店有限公司。

(2)本年度减少的合并报表单位

本年度因转让股权而减少的合并报表单位有:鸿基物流公司及其直接或间接控制的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、深圳市裕泰监管仓有限公司、深圳鸿基联丰仓储有限公司。该等公司于出售日前的利润表和现金流量表已包含在本年度的合并利润表和合并现金流量表中。

本年度因被吊销营业执照而减少的合并报表单位有：深圳市新鸿龙汽车维修服务有限公司。

5、未纳入合并会计报表范围的子公司的情况

福建升通本年度新设立，处于筹建期，本公司未将其纳入合并范围。

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。
- (5)西安鸿腾生物科技有限责任公司项目投资失败，不打算继续经营，准备清算。
- (6)深圳市鸿基广源贸易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	2004-12-31		2003-12-31	
		原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
现 金	RMB	2,608,181.91	2,608,181.91	2,242,252.40	2,242,252.40
	USD	24,080.00	199,864.00	24,136.00	200,328.80
	HKD	703,622.78	756,394.46	694,412.81	746,493.01
小 计			3,564,440.37		3,189,074.21
银行存款	RMB	187,691,152.08	187,691,152.08	258,777,220.88	258,777,220.88
	USD	102,506.93	850,806.97	82,023.45	681,258.20
	HKD	3,569,635.59	3,837,358.27	8,164,859.39	8,713,463.04
小 计			192,379,317.32		268,171,942.12
其他货币资金*	RMB	4,657,691.31	48,334,825.59	66,676,816.37	66,676,816.37

	USD	5,974.96	49,592.17	-	-
	HKD	92,490.39	<u>99,427.50</u>	510,689.87	<u>548,991.61</u>
小 计			<u>48,483,845.26</u>		<u>67,225,807.98</u>
合 计			<u><u>244,427,602.95</u></u>		<u><u>338,586,824.31</u></u>

*于 2004 年 12 月 31 日，本集团其他货币资金中包括房地产销售之银行按揭保证金 43,677,137.28 元(于 2003 年 12 月 31 日为 53,173,606 元)，存出投资款 1,528,620.28 元(于 2003 年 12 月 31 日为 2,001,370 元)，开立保函保证金 3,000,000 元。

于 2004 年 12 月 31 日，本集团的银行存款中 5,000 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	2004-12-31	2003-12-31
货币资金	244,427,602.95	338,586,824.31
减：已用于质押的定期存款	50,000,000.00	30,000,000.00
其他不能随时支用的存款	<u>46,677,134.28</u>	<u>65,173,606.00</u>
现金及现金等价物金额	<u><u>147,750,468.67</u></u>	<u><u>243,413,218.31</u></u>

2.短期投资

项目	2004-12-31			2003-12-31		
	金 额	跌价准备	净 额	金 额	跌价准备	净 额
股票投资	1,994,702.87	1,269,563.50	725,139.37	1,782,048.75	870,820.00	911,228.75
基金投资	<u>3,230,010.00</u>	<u>224,880.61</u>	<u>3,005,129.39</u>	<u>2,020,030.00</u>	-	<u>2,020,030.00</u>
合计	<u><u>5,224,712.87</u></u>	<u><u>1,494,444.11</u></u>	<u><u>3,730,268.76</u></u>	<u><u>3,802,078.75</u></u>	<u><u>870,820.00</u></u>	<u><u>2,931,258.75</u></u>

短期投资减值准备：

项目	2003-12-31	本年增加	本年转回	2004-12-31
股票投资	870,820.00	398,743.50	-	1,269,563.50
基金投资	-	224,880.61	-	224,880.61
合计	<u>870,820.00</u>	<u>623,624.11</u>	<u>-</u>	<u>1,494,444.11</u>

根据深圳证券交易所信息，于 2004 年 12 月 31 日，本集团以上股票及基金投资的市值 3,732,319.40 元。

3. 应收股利

项目	2004-12-31	2003-12-31
深圳市深威驳运有限公司	2,831,215.57	-

4. 应收账款

账龄	2004-12-31			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	84,979,607.75	58%	4,247,601.33	80,732,006.42
1-2 年	60,227,281.50	41%	7,127,280.16	53,100,001.34
2-3 年	62,270.60	-	300.00	61,970.60
3 年以上	1,458,869.48	1%	1,295,133.00	163,736.48
合 计	<u>146,728,029.33</u>	<u>100%</u>	<u>12,670,314.49</u>	<u>134,057,714.84</u>

账 龄	2003-12-31			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
1 年以内	116,924,614.98	96%	5,835,631.32	111,088,983.66
1-2 年	642,343.66	1%	55,544.32	586,799.34
2-3 年	2,303,000.00	2%	345,450.00	1,957,550.00
3 年以上	1,773,129.52	1%	1,615,321.90	157,807.62
合 计	<u>121,643,088.16</u>	<u>100%</u>	<u>7,851,947.54</u>	<u>113,791,140.62</u>

(1) 本公司于本年末对账龄超过三年且回收困难的应收账款全额计提坏账准备，其余的账龄超过三年的应收账款按 20% 的比例计提坏账准备。

(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) 应收账款大额欠款参见附注六 1(3)。

(4) 于 2004 年 12 月 31 日应收账款金额前五名的欠款金额总计为 91,233,297 元，占应收

账款账面余额的 62%。

5.其他应收款

2004-12-31				
账龄	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	74,102,940.77	23%	4,013,568.58	70,089,372.19
1-2 年	100,390,316.88	32%	10,055,945.09	90,334,371.79
2-3 年	5,064,133.22	1%	2,799,128.40	2,265,004.82
3 年以上	138,580,002.49	44%	60,158,678.88	78,421,323.61
合 计	<u>318,137,393.36</u>	<u>100%</u>	<u>77,027,320.95</u>	<u>241,110,072.41</u>
2003-12-31				
账龄	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	106,725,439.08	40%	5,479,081.27	101,246,357.81
1-2 年	18,404,050.32	7%	2,982,877.21	15,421,173.11
2-3 年	66,113,031.00	25%	17,054,003.00	49,059,028.00
3 年以上	75,361,883.00	28%	39,760,485.00	35,601,398.00
合 计	<u>266,604,403.40</u>	<u>100%</u>	<u>65,276,446.48</u>	<u>201,327,956.92</u>

(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	24,676,058.74	17,000,000.00	3 年以上	该公司已资不抵债
惠阳建筑公司第一队	9,200,000.00	9,200,000.00	3 年以上	年限较长，难以收回
深圳市鸿基影视文化发展公司	6,238,921.81	6,238,921.81	3 年以上	该公司已停止经营
深圳丰华电子有限公司	2,691,859.01	2,691,859.01	3 年以上	年限较长，难以收回

(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 2004 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	109,499,388.77	借款
深圳大富豪投资发展有限公司	25,000,000.00	暂借款
深圳市鸿基广源贸易有限公司	24,676,058.74	往来款
深圳市赛德隆投资有限公司	23,241,725.04	往来款
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	暂借款

(4)于 2004 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 200,005,994.45 元，占其他应收款余额的 63%。

6. 预付账款

账 龄	2004-12-31		2003-12-31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	4,472,163.47	14%	40,185,220.11	81%
1-2 年	20,300,442.00	61%	994,946.52	2%
2-3 年	-	-	1,270,000.00	3%
3 年以上	8,358,532.38	25%	7,092,814.38	14%
合 计	33,131,137.85	100%	49,542,981.01	100%

于 2004 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 836 万元，主要是预付土地款 709 万元，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；以及预付购买车牌使用权 100 万元。

7. 存货

项 目	2004-12-31	2003-12-31
已完工开发产品(1)	441,160,893.06	309,101,669.40
在建开发成本(2)	214,746,880.01	609,468,302.26
原材料	2,329,850.99	79,555.88
低值易耗品	2,341,525.98	106,782.19
在产品	4,279.84	11,522.56
产成品	282,259.89	287,115.05
库存商品	2,039,450.19	1,569,595.75
合计	662,905,139.96	920,624,543.09
减：存货跌价准备(3)	33,596,918.56	36,255,189.62
存货净额	629,308,221.40	884,369,353.47

(1)已完工开发产品

项目名称				2004-12-31		竣工时间
	2003-12-31	本年增加	本年减少	金额	跌价准备	
鸿业苑二期	2,841,261.28	-	1,412,507.74	1,428,753.54	-	1999年
鸿基商业大厦	82,668,768.58	1,994,542.78	1,277,086.45	83,386,224.91	18,000,000.00	2000年
鸿基花园	41,198,862.96	2,836,733.48	29,217,192.79	14,818,403.65	-	2001年
广西经贸大厦二栋南座	69,930,269.00	-	-	69,930,269.00	-	2002年
嘉宝田花园	10,000,000.00	177,630.00	-	10,177,630.00	-	2002年
新鸿花园	17,014,560.70	29,478,719.45	31,992,209.43	14,501,070.72	4,000,000.00	2003年
骏皇名居	85,447,946.88	1,428,249.94	75,155,831.94	11,720,364.88	-	2003年
鸿业苑三期	-	577,024,743.91	341,826,567.55	235,198,176.36	-	2004年
合计	309,101,669.40	612,940,619.56	480,881,395.90	441,160,893.06	22,000,000.00	

(2)在建开发成本

项目名称	2004-12-31		2003-12-31		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	-	-	425,674,091.03	-	2001年	2004年	54,950万元
新洲花园	29,982,197.29	-	28,586,240.42	-	2002年	2006年	8,300万元
新鸿花园*1	61,028,151.99	-	43,363,121.64	3,200,000.00	2002年	2005年	
鸿基花园二期*2	87,800,001.95	-	79,139,207.19	-			
农贸市场	3,847,089.00	3,847,089.00	3,847,089.00	3,847,089.00	1996年	已停工	
草埔工地	7,226,906.92	-	7,226,906.92	-	2000年	暂停工	
梅林工地	20,358,207.06	7,084,931.88	20,254,804.06	7,084,931.88	2000年	暂停工	
其他项目	4,504,325.80	-	1,376,842.00	-			
合计	214,746,880.01	10,932,020.88	609,468,302.26	14,132,020.88			

*1 本年度新鸿花园第九栋、第十栋已竣工转入完工开发产品核算，剩余在建开发产品是第十二栋。

*2 鸿基花园二期为尚未开发的土地。

(3)存货跌价准备

项目	2003-12-31	本年增加	本年减少	2004-12-31
原材料	25,303.00	-	-	25,303.00
库存商品	797,865.74	-	158,271.06	639,594.68
已完工开发产品	21,300,000.00	740,000.00	40,000.00	22,000,000.00
在建开发成本	14,132,020.88	-	3,200,000.00	10,932,020.88
合计	36,255,189.62	740,000.00	3,398,271.06	33,596,918.56

(4)本集团本年度增加的存货中含资本化利息费用 1,910 万元。

(5)于 2004 年 12 月 31 日 ,本集团账面净值为 6,740 万元的存货已用于短期借款的抵押。

8.待摊费用

项 目	2004-12-31	2003-12-31
财产保险费	1,460,717.37	1,103,717.96
交通管理费	-	145,612.50
养路费	41,871.73	95,942.74
其他	564,759.25	868,514.99
合 计	2,067,348.35	2,213,788.19

待摊费用年末结余的原因是根据权责发生制应由 2005 年度承担的费用。

9.长期投资

项 目	2003-12-31	本年增加	本年减少	2004-12-31
未合并子公司	21,701,748.68	14,400,000.00	10,126,321.48	25,975,427.20
联营企业	36,283,651.18	37,059,148.12	12,679,647.59	60,663,151.71
其他投资	140,049,768.18	-	1,100,000.00	138,949,768.18
股权投资差额	8,207,398.63	17,000,000.00	9,907,398.63	15,300,000.00
股票投资	46,648,109.38	-	-	46,648,109.38
减：长期投资减值准备	48,125,439.03	4,179,258.55	-	52,304,697.58
合 计	204,765,237.02	64,279,889.57	33,813,367.70	235,231,758.89

(1)未合并子公司

子公司名称	股权比例	投资额	2003-12-31	本年增(减)	本年权益调整	累计权益调整	2004-12-31
福建升通网络传媒有限公司*1	90%	14,400,000.00	-	14,400,000.00	(126,321.48)	(126,321.48)	14,273,678.52
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	90%	3,240,000.00	1,856,025.17	-	-	(1,383,974.83)	1,856,025.17
深圳市鸿基酒店管理有限公司*2	100%	10,000,000.00	10,000,000.00	(10,000,000.00)	-	-	-
西安鸿腾生物科技有限责任公司	70%	4,200,000.00	4,200,000.00	-	-	-	4,200,000.00
深运工贸翠苑旅店	100%	500,000.00	785,377.30	-	-	285,377.30	785,377.30
深圳市鸿侨实业有限公司	100%	10,000,000.00	4,860,346.21	-	-	(5,139,653.79)	4,860,346.21
深圳市鸿基广源贸易有限公司	80%	4,000,000.00	-	-	-	(4,000,000.00)	-
深圳市鸿基影视文化有限公司	90%	2,700,000.00	-	-	-	(2,700,000.00)	-
合 计		49,040,000.00	21,701,748.68	4,400,000.00	(126,321.48)	(13,064,572.80)	25,975,427.20

***1 本年新增对福建升通网络传媒有限公司投资，有关投资详情**

见附注四.2 及附注七(二)4。

*2 深圳市鸿基酒店管理有限公司因本年度开始经营运作而纳入合并报表范围。

未合并子公司的原因详见附注四.5。

(2)联营企业

联营企业名称	股权比例	初始投资额	2003-12-31	本年增(减)	本年权益调整	累计权益调整	2004-12-31
深圳市深威驳运有限公司*1	45%	5,400,000.00	12,371,638.18	-	(1,743,326.49)	5,228,311.69	10,628,311.69
深圳市南方鸿基物流有限公司*2	40%	8,000,000.00	7,912,013.00	(7,912,013.00)	-	-	-
深圳市泉源实业发展有限公司*3	40%	16,000,000.00	16,000,000.00	(10,000,000.00)	(52,346.26)	(52,346.26)	5,947,653.74
深圳市鸿丰酒店管理有限公司*4	50%	5,000,000.00	-	5,000,000.00	2,161,106.16	-	7,161,106.16
深圳市鸿基物流有限公司*5	40%	39,898,041.96	-	39,898,041.96	(2,971,961.84)	(2,971,961.84)	36,926,080.12
合 计		74,298,041.96	36,283,651.18	26,986,028.96	(2,606,528.43)	2,204,003.59	60,663,151.71

*1 本年度对深圳市深威驳运有限公司的权益调整中，含该公司本年度利润分配时，应分配本公司利润 5,146,359.86 元，冲减本公司对该公司的长期投资金额。

*2 本年度因出售鸿基物流的控股权而不将其纳入合并报表范围，因而本年转出原属鸿基物流公司的联营投资企业深圳市南方鸿基物流有限公司。

*3 本年减少对深圳市泉源实业发展有限公司的投资，是将溢价出资部分转入股权投资差额核算。

*4 本年新增投资深圳市鸿丰酒店管理有限公司，原因是本年将深圳市鸿基酒店管理有限公司纳入合并报表范围而并入其联营投资单位。

*5 本年增加联营企业鸿基物流的原因是本公司将其拥有 90% 股权中的 50% 出售后，将其剩余投资余额转入联营投资核算，参见附注十一(一)。

本公司以鸿基物流 20% 的股权作质押，取得短期银行借款 1,880 万元。

(3) 其他投资

被投资公司名称	股权比例	2003-12-31	本年增加	本年减少	2004-12-31
(a) 参股投资					
福建东南广播电视网络有限公司	18%	38,507,734.35	-	-	38,507,734.35
深圳深冶轧钢联合公司	15.63%	1,100,000.00	-	1,100,000.00	-
贵州证券公司		2,184,625.28	-	-	2,184,625.28
平顶山蝶王酒业公司		50,000.00	-	-	50,000.00
小 计		41,842,359.63	-	1,100,000.00	40,742,359.63
(b) 房地产投资					
广州金宇花园*		30,792,585.50	-	-	30,792,585.50
广州天鸿花园		11,539,000.00	-	-	11,539,000.00
广州太和镇楼宇		3,556,137.50	-	-	3,556,137.50
深圳银湖别墅项目*		50,119,685.55	-	-	50,119,685.55

云南灵昭寺项目	2,200,000.00			2,200,000.00
小 计	98,207,408.55	-	-	98,207,408.55
合 计	140,049,768.18	-	1,100,000.00	138,949,768.18

*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

(二)。

(4)股权投资差额

被投资单位名称	形成原因	摊销期限	初始金额	2003-12-31	本年增加	本年摊销	其他转出*	累计摊销	2004-12-31
深圳市鸿基出口监管仓库有限公司	溢价增资	10年	9,538,390.00	7,630,672.20	-	953,839.00	6,676,833.20	2,861,556.80	-
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司	溢价出资	10年	623,488.00	576,726.43	-	62,348.80	514,377.63	109,110.37	-
深圳市泉源实业发展有限公司	溢价出资	10年	17,000,000.00	-	17,000,000.00	1,700,000.00	-	1,700,000.00	15,300,000.00
合 计			27,161,878.00	8,207,398.63	17,000,000.00	2,716,187.80	7,191,210.83	4,670,667.17	15,300,000.00

*本年度因出售鸿基物流控股权而不将其纳入合并报表范围，因而本年转出原属鸿基物流公司的股权投资差额。

(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%	1,050,000.00
同人华塑股份有限公司	法人股	825,000	0.38%	1,500,000.00
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%	8,724,000.00
深圳市宝恒(集团)股份有限公司	法人股	4,743,750	1.40%	10,074,000.00
四川东泰产业(控股)股份有限公司	法人股	899,808	0.43%	3,172,173.65
三九胃泰股份有限公司	法人股	400,000	0.47%	832,000.00
四川通产物业股份有限公司	法人股	500,000	1.00%	500,000.00
中国太平洋保险(集团)股份有限公司	法人股	2,000,000	0.01%	2,496,000.00
招商银行股份有限公司	法人股	10,115,975	0.03%	16,361,684.23
招商证券股份有限公司	法人股	1,692,000	0.08%	1,938,251.50
合 计				46,648,109.38

本集团账面成本约 2,899 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	2003-12-31	本年增加	因资产价值		2004-12-31
			回升转回	其他原因转出	
(a)股票投资					
法人股投资	11,244,419.41	-	-	-	11,244,419.41
(b)其他投资					
贵州证券公司	2,184,625.28	-	-	-	2,184,625.28
平顶山蝶王酒业公司	50,000.00	-	-	-	50,000.00
房地产投资	23,730,022.96	4,179,258.55	-	-	27,909,281.51
小 计	25,964,648.24	4,179,258.55	-	-	30,143,906.79
(c)未合并子公司					
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	1,856,025.17	-	-	-	1,856,025.17
深圳市鸿侨实业有限公司	4,860,346.21	-	-	-	4,860,346.21
西安鸿腾生物科技有限责任公司	4,200,000.00	-	-	-	4,200,000.00
小 计	10,916,371.38	-	-	-	10,916,371.38
合 计	48,125,439.03	4,179,258.55	-	-	52,304,697.58

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,估计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。

10.固定资产及累计折旧

类 别	2003-12-31	本年增加	本年减少	其他转出*	2004-12-31
固定资产原值					
房屋及建筑物	254,362,818.25	132,455,975.28	-	132,458,475.28	254,360,318.25
机器设备	8,605,442.91	-	-	4,874,419.68	3,731,023.23
电子设备	7,803,912.42	781,600.53	379,895.00	794,217.30	7,411,400.65

运输工具	120,912,143.64	32,094,313.78	29,066,568.65	14,730,334.66	109,209,554.11
其他设备	7,975,229.03	2,601,554.71	1,811,280.57	111,607.72	8,653,895.45
固定资产装修	5,564,677.35	381,496.60	-	-	5,946,173.95
经营租入固定资产改良	13,115,599.49	14,752,119.25	-	-	27,867,718.74
合计	418,339,823.09	183,067,060.15	31,257,744.22	152,969,054.64	417,180,084.38
累计折旧					
房屋及建筑物	73,431,100.40	6,846,826.89	-	689,751.38	79,588,175.91
机器设备	4,325,622.98	345,352.35	-	1,173,991.85	3,496,983.48
电子设备	5,989,398.17	526,279.62	202,739.78	242,150.82	6,070,787.19
运输工具	72,940,737.70	11,579,115.09	27,211,802.91	3,219,679.35	54,088,370.53
其他设备	5,232,642.94	3,794,098.76	1,758,937.62	82,066.68	7,185,737.40
固定资产装修	2,929,626.28	486,585.50	-	-	3,416,211.78
经营租入固定资产改良	6,303,277.56	-	-	-	6,303,277.56
合计	171,152,406.03	23,578,258.21	29,173,480.31	5,407,640.08	160,149,543.85
净值	247,187,417.06				257,030,540.53

*本年度因出售鸿基物流股权而不将鸿基物流纳入合并报表范围，因而本年转出原属鸿基物流公司及其控股子公司的固定资产和累计折旧。

本年度固定资产增加额为 183,067,060.15 元，其中从在建工程转入固定资产 132,455,975.28 元，是本公司转让鸿基物流控股权之前（2004 年 8 月 3 日前）鸿基物流的完工工程结转固定资产，该等固定资产在本公司出售鸿基物流控股权后转出本集团。

本年度固定资产较少额为 31,257,744.22 元，其中：出售固定资产原值 29,176,884.16 元，该等固定资产已提累计折旧 27,395,238.70 元，报废固定资产原值 2,080,860.06 元，该等固定资产已提累计折旧 1,778,241.61 元。

于 2004 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 16,301 万元（净值为 10,598 万元）。

于 2004 年 12 月 31 日，本集团账面原值为 15,687 万元（净值为 10,570 万元）的固定资产已用于短期借款抵押。

11. 固定资产减值准备

项 目	2003-12-31	本年增加	本年减少	2004-12-31
房屋及建筑物	5,892,511.29	-	-	5,892,511.29
运输工具	795,424.71	-	-	795,424.71
其他设备	1,191,511.00	-	-	1,191,511.00
合 计	7,879,447.00	-	-	7,879,447.00

12. 在建工程

工程名称	2003-12-31	本年增加	本年转入 固定资产	其他减少	2004-12-31	资金 来源
15#地仓库工程	117,244,459.05	15,211,516.23	132,455,975.28	-	-	自有
6#地堆场工程	51,001,057.59	260,140.49	-	51,261,198.08	-	自有
23#地堆场工程	10,906,539.30	49,539,363.47	-	60,445,902.77	-	自有
综合用地	30,000.00	-	-	30,000.00	-	自有
合 计	179,182,055.94	65,011,020.19	132,455,975.28	111,737,100.85	-	

以上在建工程反映的是鸿基物流自年初至被出售日的增减变动情况,其他转出是于出售日转出原属鸿基物流公司的在建工程。

13. 无形资产

类 别	取得 方式	原始金额	取得				累计摊销额	2004-12-31	剩余摊销 年限
			2003-12-31	本年增加	本年转出	本年摊销			
土地使用权	出让	44,169,152.09	40,562,415.21	-	-	879,708.09	4,486,444.97	39,682,707.12	41-64 年
出租车营运牌照	购买	104,361,335.70	68,521,538.13	5,316,300.00	-	6,672,575.86	37,196,073.43	67,165,262.27	2-39 年
其他	购买	58,273.00	41,762.26	-	34,963.72	6,798.54	23,309.28	-	2.5 年
合 计		148,588,760.79	109,125,715.60	5,316,300.00	34,963.72	7,559,082.49	41,705,827.68	106,847,969.39	
减：无形资产减值准备			1,751,240.00					1,751,240.00	
合 计			107,374,475.60					105,096,729.39	

于 2004 年 12 月 31 日 ,本集团以自有出租小汽车营运牌照中的 106 个牌照用于长期借款
 质押。

无形资产减值准备：

项目	2003-12-31	本年增加	本年减少	2004-12-31
龙岗桥背村土地	1,751,240.00	-	-	1,751,240.00

14.长期待摊费用

项 目	原始金额	2003-12-31	本年增加	本年摊销	累计摊销	2004-12-31	剩余摊销年限
个人融资车牌	25,035,574.80	4,941,722.94	-	2,503,557.48	22,597,409.34	2,438,165.46	1 年
其他	452,778.00	301,652.47	-	148,257.87	299,383.40	153,394.60	1-1.5 年
合 计	25,488,352.80	5,243,375.41	-	2,651,815.35	22,896,792.74	2,591,560.06	

15.其他长期资产

其他长期资产为出租开发产品，具体明细列示如下：

项目名称	原始金额	2003-12-31	本年减少	本年摊销	2004-12-31	
					金额	跌价准备
新风花园	101,889,460.00	95,611,964.01	1,246,327.57	2,547,236.50	91,818,399.94	3,480,000.00
鸿业苑二期	11,436,370.00	10,867,832.16	-	285,909.25	10,581,922.91	-
鸿业苑一期	5,520,000.00	5,382,000.00	-	138,000.00	5,244,000.00	-
新鸿花园	14,880,000.00	14,880,000.00	1,140,000.00	343,500.00	13,396,500.00	-
骏皇名居	32,000,000.00	32,000,000.00	-	800,000.00	31,200,000.00	-

合 计	165,725,830.00	158,741,796.17	2,386,327.57	4,114,645.75	152,240,822.85	3,480,000.00
-----	----------------	----------------	--------------	--------------	----------------	--------------

于 2004 年 12 月 31 日，本集团账面净值为 8,452 万元的出租开发产品已用于短期借款的抵押。

16.短期借款

银行借款	2004-12-31	2003-12-31
抵押借款	244,762,906.28	160,246,080.04
保证借款	266,087,500.00	577,470,000.00
质押借款	144,800,000.00	166,000,000.00
信用借款	30,000,000.00	-
合 计	685,650,406.28	903,716,080.04

于 2004 年 12 月 31 日，上述短期借款中 3,700 万元已逾期，本公司已于 2005 年 2 月归还该借款。

17.应付账款

于 2004 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。

18.预收账款

于 2004 年 12 月 31 日，预收账款中属预收房地产项目的款项列示如下：

项目名称	2004-12-31	2003-12-31	预计竣工时间
鸿业苑三期	714,007.45	41,118,366.00	已完工
骏皇名居	952,583.00	7,403,484.00	已完工
新鸿花园	-	7,633,555.00	已完工
鸿基花园	-	1,564,482.00	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。

19.应付股利

投 资 者	2004-12-31	2003-12-31
93 年前老股东	-	6,142,769.79
募集法人股东	1,781,627.50	3,640,382.72
其他	4,412.31	4,412.31
合 计	<u>1,786,039.81</u>	<u>9,787,564.82</u>

20.应交税金

项目	2004-12-31	2003-12-31
企业所得税	16,547,015.81	12,798,287.46
增值税	23,754.14	(109,124.84)
营业税	20,705,477.85	12,224,869.73
城市维护建设税	189,404.84	112,075.06
其他	311,618.05	138,702.85
合计	<u>37,777,270.69</u>	<u>25,164,810.26</u>

21.其他应付款

于 2004 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。

22.预提费用

项目	2004-12-31	2003-12-31
租金及水电费	788,036.93	1,943,109.32
工程成本	27,153,709.65	273,764.65
借款利息	67,607.50	155,155.25
奖金	513,515.00	641,545.00
保险费	-	262,256.88
其他	246,043.31	753,390.27
合计	<u>28,768,912.39</u>	<u>4,029,221.37</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。

23.一年内到期的长期负债

<u>银行借款</u>	<u>2004-12-31</u>	<u>2003-12-31</u>
保证借款	155,000,000.00	285,000,000.00
抵押借款	-	50,000,000.00
合 计	<u>155,000,000.00</u>	<u>335,000,000.00</u>

24.长期借款

<u>银行借款</u>	<u>2004-12-31</u>	<u>2003-12-31</u>
保证借款	-	40,000,000.00
抵押借款	30,000,000.00	70,000,000.00
合 计	<u>30,000,000.00</u>	<u>110,000,000.00</u>

25.长期应付款

<u>项 目</u>	<u>2004-12-31</u>	<u>2003-12-31</u>
租车保证金	44,974,000.00	27,157,661.00

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。

26.递延收益

<u>项 目</u>	<u>2004-12-31</u>	<u>2003-12-31</u>
出租汽车承包租金	23,067,790.47	7,273,059.77

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。

27.股本

本 公 司 的 股 本 情 况 列 示 如 下 ：

(数量单位：股)

<u>项 目</u>	<u>2004-12-31</u>	<u>2003-12-31</u>
------------	-------------------	-------------------

<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。

28.资本公积

项 目	2003-12-31	本年增加	本年减少	2004-12-31
股本溢价	286,649,534.63	-	-	286,649,534.63
资产评估增值准备	187,413,665.65	-	-	187,413,665.65
股权投资准备	2,166,807.70	-	-	2,166,807.70
合 计	476,230,007.98	-	-	476,230,007.98

29.盈余公积

项 目	2003-12-31	本年增加	本年减少	2004-12-31
法定盈余公积金	119,077,822.30	-	-	119,077,822.30
法定公益金	42,071,153.63	-	-	42,071,153.63
任意盈余公积金	51,281,363.57	-	-	51,281,363.57
合 计	212,430,339.50	-	-	212,430,339.50

30.未分配利润

项 目	2003-12-31	本年增加	本年减少	2004-12-31
-----	------------	------	------	------------

未分配利润	(337,501,679.85)	27,954,758.75	-	(309,546,921.10)
-------	------------------	---------------	---	------------------

本公司第四届董事局第八次会议审议通过了 2004 年度利润分配及弥补亏损的预案，详见附注十。

31. 主营业务收入及主营业务成本

(1) 按业务分部列示

行 业	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
公路运输	117,541,464.92	118,705,329.46	65,125,064.21	68,587,159.97	52,416,400.71	50,118,169.49
交通运输辅助业	11,694,252.34	28,092,465.45	6,199,666.76	16,212,790.89	5,494,585.58	11,879,674.56
仓储业	22,245,701.18	1,007,748.00	15,626,921.39	289,151.00	6,618,779.79	718,597.00
批发和零售业	10,738,232.02	10,912,448.53	8,641,967.07	8,443,070.80	2,096,264.95	2,469,377.73
房地产开发与经营业	640,044,694.70	535,667,091.03	476,652,969.58	386,909,760.71	163,391,725.12	148,757,330.32
房地产管理	24,020,862.15	20,009,389.89	15,459,929.63	11,184,137.20	8,560,932.52	8,825,252.69
装修装饰业	5,570,286.44	7,538,321.80	5,118,378.76	6,861,317.78	451,907.68	677,004.02
旅馆业	21,252,785.97	25,153,135.40	12,612,224.06	14,024,831.38	8,640,561.91	11,128,304.02
集团内行业间相互抵减	(2,315,961.00)	(10,558,898.04)	(2,315,961.00)	(7,538,321.80)	-	(3,020,576.24)
合 计	850,792,318.72	736,527,031.52	603,121,160.46	504,973,897.93	247,671,158.26	231,553,133.59

(2) 按地区分部列示

地区分部	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
广东地区	819,749,157.24	707,136,159.58	579,960,663.46	483,010,753.93	239,788,493.78	224,125,405.65
湖南地区	19,628,449.72	18,478,423.57	13,393,561.96	13,520,073.42	6,234,887.76	4,958,350.15
其他	11,414,711.76	10,912,448.37	9,766,935.04	8,443,070.58	1,647,776.72	2,469,377.79
集团内地区间相互抵减	-	-	-	-	-	-
合 计	850,792,318.72	736,527,031.52	603,121,160.46	504,973,897.93	247,671,158.26	231,553,133.59

2004 年度，本集团向前五名客户销售总额为 26,090,000 元，占本集团全部销售收入的 3%（2003 年度为 24,072,365 元，占 3%）。

32. 主营业务税金及附加

项 目	计缴标准	2004 年度	2003 年度
营业税	3%或 5%	40,393,771.89	32,691,619.42
城市维护建设税	1%或 7%	489,065.37	414,401.90
教育费附加	3%或 5%	284,841.60	270,276.12
其他		3,058.69	-
合 计		<u>41,170,737.55</u>	<u>33,376,297.44</u>

33. 其他业务利润

业务项目	其他业务收入		其他业务成本		其他业务利润	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
房屋出租	916,000.00	465,500.00	343,797.25	326,784.78	572,202.75	138,715.22
供水供电	1,400,284.11	1,354,974.10	1,280,475.54	1,212,536.83	119,808.57	142,437.27
其他	-	619,160.50	-	-	-	619,160.50
合计	<u>2,316,284.11</u>	<u>2,439,634.60</u>	<u>1,624,272.79</u>	<u>1,539,321.61</u>	<u>692,011.32</u>	<u>900,312.99</u>

34. 财务费用

项 目	2004 年度	2003 年度
利息支出	48,968,181.67	37,404,858.72
减：利息收入	2,212,105.34	2,032,228.62
汇兑损失	36,082.14	517,148.34
减：汇兑收益	10,704.44	17,998.06
	<u>142,162.29</u>	<u>126,167.75</u>
合 计	<u>46,923,616.32</u>	<u>35,997,948.13</u>

35.投资收益

项 目	2004 年度	2003 年度
短期投资收益	9,727.50	129,777.12
年末调整被投资公司所有者权益净增减额	2,413,509.95	2,227,157.43
股权投资转让收益*1	13,953,843.43	89,769,785.16
股权投资差额摊销	(1,700,000.00)	(28,211,711.93)
计提短期投资跌价准备	(623,624.11)	(387,971.12)
计提长期投资减值准备	(4,179,258.55)	(7,509,335.01)
其他投资收益*2	12,455,185.60	769,236.33
合 计	<u>22,329,383.82</u>	<u>56,786,937.98</u>

*1 本年度股权转让收益是本公司出售鸿基物流盈利 12,152,937.06 元[有关转让详情见附注十(一)], 以及出售参股公司深圳深冶轧钢联合公司盈利 1,800,906.37 元。

*2 本年度其他投资收益中含出售原属深圳市鸿基小汽车运输有限公司(以下简称“鸿基小汽车”)的 70 个经营租赁出租车营运牌照收益 7,880,250 元,具体情况如下: 本公司曾于 2003 年出售所持鸿基小汽车 95%的股权, 根据与受让方签订的股权转让合同和补充合同, 原属鸿基小汽车所有的 70 个融资租赁出租车营运牌照未列入股权转让范围, 根据 2003 年 3 月 1 日鸿基小汽车股东会决议, 鸿基小汽车授权本公司管理和处置上述 70 台租赁经营出租汽车牌照, 本公司于本年度分别与原租赁经营上述出租车的个人签订《出租小汽车营运牌照转让合同》, 每台转让价格扣除原每个租赁经营者个人原为取得出租小汽车营运牌照经营权而支付的金额后, 本公司出售每个融资租赁出租车营运牌照实际收入 125,000 元, 扣除应交相关税费及应分给原鸿基小汽车的另一小股东后余 7,880,250 元, 计入投资收益。

36.营业外收入

项 目	2004 年度	2003 年度
处理固定资产收入	802,482.99	59,562.52
罚没收入	9,711.00	33,516.00

零星工程收入	26,200.00	381,500.00
其 它	<u>757,384.68</u>	<u>233,866.23</u>
合 计	<u><u>1,595,778.67</u></u>	<u><u>708,444.75</u></u>

37.营业外支出

<u>项 目</u>	<u>2004 年度</u>	<u>2003 年度</u>
处理固定资产损失	165,690.41	376,944.33
罚款支出	27,909.01	971,133.71
捐赠支出	5,000.00	620,000.00
其他支出	<u>38,487.86</u>	<u>306,169.80</u>
合 计	<u><u>237,087.28</u></u>	<u><u>2,274,247.84</u></u>

38.收到的其它与经营活动有关的现金

<u>项 目</u>	<u>2004 年度</u>
收取出租车司机租车保证金净额	17,816,339.00
其他收入	<u>793,295.68</u>
合 计	<u><u>18,609,634.68</u></u>

39.支付其他与经营活动有关的现金

<u>项 目</u>	<u>2004 年度</u>
支付的各项经营、管理费用(不含支付职工相关费用等)	77,574,683.62
支付其他单位暂借款或往来款净额	45,957,387.39
其他支出	<u>71,396.87</u>
合 计	<u><u>123,603,467.88</u></u>

六、母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

2004-12-31				
账龄	金 额	比例	坏账准备	净 额
1 年以内	28,800,000.00	32%	1,440,000.00	27,360,000.00
1-2 年	59,000,000.00	67%	5,900,000.00	53,100,000.00
3 年以上	503,000.00	1%	503,000.00	-
合 计	<u>88,303,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>7,843,000.00</u>	<u>80,460,000.00</u>

2003-12-31				
账 龄	金 额	比例	坏账准备	净 额
1 年以内	59,000,000.00	99%	2,950,000.00	56,050,00.00
3 年以上	503,000.00	1%	503,000.00	-
合 计	<u>59,503,000.00</u>	<u>100%</u>	<u>3,453,000.00</u>	<u>56,050,000.00</u>

(1)于 2004 年 12 月 31 日，账龄为三年以上的应收账款余额 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 2004 年 12 月 31 日，应收账款余额中只有 4 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；应收博华资产管理有限公司 2,400 万元及应收北京慧联信达科技发展有限公司 480 万元为出售鸿基物流股权余款。

2. 其他应收款

2004-12-31				
账龄	金 额	比例	坏账准备	净 额
1 年以内	85,197,691.18	15%	751,455.43	84,446,235.75

1-2 年	352,136,420.83	62%	7,197,048.29	344,939,372.54
2-3 年	6,387,967.40	1%	2,414,723.07	3,973,244.33
3 年以上	<u>127,667,110.26</u>	<u>22%</u>	<u>56,283,113.25</u>	<u>71,383,997.01</u>
合计	<u>571,389,189.67</u>	<u>100%</u>	<u>66,646,340.04</u>	<u>504,742,849.63</u>

2003-12-31

账龄	金 额	比例	坏账准备	净 额
1 年以内	459,440,023.09	76%	3,150,918.13	456,289,104.96
1-2 年	13,640,595.78	2%	2,479,119.69	11,161,476.09
2-3 年	58,070,152.26	10%	15,224,748.97	42,845,403.29
3 年以上	<u>70,125,184.80</u>	<u>12%</u>	<u>37,344,255.00</u>	<u>32,780,929.80</u>
合计	<u>601,275,955.93</u>	<u>100%</u>	<u>58,199,041.79</u>	<u>543,076,914.14</u>

(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 5(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 2004 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	167,403,993.34	子公司借款及往来款
福建东南广播电视网络有限公司	109,014,388.77	借款
深圳市凯方实业发展有限公司	101,835,932.66	子公司借款及往来款
深圳市鸿基房地产有限公司	36,026,281.25	子公司往来款
深圳市鸿基广源贸易有限公司	24,676,058.74	子公司往来款
深圳大富豪投资发展有限公司	24,000,000.00	暂借款
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	暂借款

(4)于 2004 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 438,956,654.76 元，占其他应收款余额的 77%。

3.长期投资

项 目	2003-12-31	本年增加	本年减少	2004-12-31
对子公司投资	395,274,368.49	88,690,462.53	84,492,885.06	399,471,945.96
联营企业投资	12,371,638.18	39,898,041.96	4,715,288.33	47,554,391.81
其他投资	137,849,768.18	-	1,100,000.00	136,749,768.18
股票投资	46,648,109.38	-	-	46,648,109.38
减：长期投资减值准备	44,625,439.03	3,079,258.55	-	47,704,697.58
合 计	547,518,445.20	125,509,245.94	90,308,173.39	582,719,517.75

(1)对子公司投资

被投资单位名称	股权比例	投资额	2003-12-31	本年增(减)	本年权益调整	累计权益调整	2004-12-31
深圳市迅达汽车运输有限公司	100%	13,458,650.00	145,732,159.03	-	16,920,374.00	149,193,883.03	162,652,533.03
深圳市深运工贸企业有限公司	95%	19,000,000.00	25,045,229.71	-	3,908,639.73	9,953,869.44	28,953,869.44
深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司	90%	1,500,000.00	4,500,859.41	-	68,943.07	3,069,802.48	4,569,802.48
深圳市新鸿龙汽车维修服务有限公司*1	90%	2,520,000.00	(4,043,204.18)	4,043,204.18	-	(2,520,000.00)	-
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	70%	2,700,000.00	4,316,517.04	-	7,187.52	1,623,704.56	4,323,704.56
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	95%	30,100,000.00	22,408,634.12	-	2,994,404.23	(4,696,961.65)	25,403,038.35
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	95%	8,260,000.00	9,710,560.30	-	70,268.03	1,520,828.33	9,780,828.33
深圳市鸿基房地产有限公司	90%	45,000,000.00	29,015,088.33	-	63,714,134.84	47,729,223.17	92,729,223.17
深圳市鸿基(集团)上海有限公司	90%	4,500,000.00	4,385,497.55	-	(26,543.57)	(141,046.02)	4,358,953.98
深圳市鸿基锦源运输有限公司	80%	1,600,000.00	(79,120.76)	-	(308,006.65)	(1,987,127.41)	(387,127.41)
深圳市鸿基华辉运输有限公司	80%	1,600,000.00	2,388,657.12	-	296,563.25	1,085,220.37	2,685,220.37
深圳市鸿基皇辉运输有限公司*2	80%	1,600,000.00	3,883,217.75	-	(126,940.29)	2,156,277.46	3,756,277.46
深圳市鸿基物业管理有限公司	80%	2,400,000.00	(2,801,327.01)	-	(2,820,892.94)	(8,022,219.95)	(5,622,219.95)

香港鸿业发展有限公司	95%	10,212,500.00	8,490,357.01	-	(1,546,914.79)	(3,269,057.78)	6,943,442.22
长沙鸿基运输实业有限公司	100%	5,000,000.00	3,850,716.63	-	(176,150.50)	(1,325,433.87)	3,674,566.13
深圳市凯方实业发展有限公司	70%	10,500,000.00	16,076,228.81	-	583,156.07	6,159,384.88	16,659,384.88
深圳市鸿基物流有限公司*3	90%	101,250,000.00	97,192,548.95	(88,536,089.24)	(8,656,459.71)	(12,713,910.76)	-
西安鸿基运输有限公司	80%	16,000,000.00	16,000,000.00	-	(684,122.95)	(684,122.95)	15,315,877.05
深圳市鸿基酒店管理有限公司	10%	1,000,000.00	1,000,000.00	-	199,144.67	199,144.67	1,199,144.67
西安鸿腾生物科技有限责任公司	70%	4,200,000.00	4,200,000.00	-	-	-	4,200,000.00
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	90%	3,240,000.00	1,856,025.17	-	-	(1,383,974.83)	1,856,025.17
深运工贸翠苑旅店	100%	500,000.00	785,377.30	-	-	285,377.30	785,377.30
深圳市鸿侨实业有限公司	65%	6,500,000.00	1,360,346.21	-	-	(5,139,653.79)	1,360,346.21
深圳市鸿基影视文化有限公司	90%	2,700,000.00	-	-	-	(2,700,000.00)	-
深圳市鸿基广源贸易有限公司	80%	4,000,000.00	-	-	-	(4,000,000.00)	-
福建升通网络传媒有限公司*4	90%	14,400,000.00	-	14,400,000.00	(126,321.48)	(126,321.48)	14,273,678.52
合计		313,741,150.00	395,274,368.49	(70,092,885.06)	74,290,462.53	174,266,885.20	399,471,945.96

*1 深圳市新鸿龙汽车维修服务有限公司由于已停业未年检，于本年度被吊销营业执照。

*2 本年度对深圳市鸿基皇辉运输有限公司的权益法调整数中，含该公司本年利润分配时，本公司按权益份额应收股利 1,008,461.07 元，冲减本公司对该公司的长期投资金额。

*3 本年度本公司出售拥有鸿基物流公司 90%股权中的 50%，有关转让情况详见附注十一(一)。

*4 本年度新增对福建升通网络传媒有限公司投资，有关投资详情见附注四.2 及附注七(二)4。

(2)联营企业

被投资单位名称	股权比例	投资额	2003-12-31	本年增(减)	本年权益调整	累计权益调整	2004-12-31
深圳市深威骏运有限公司	45%	5,400,000.00	12,371,638.18	-	(1,743,326.49)	5,228,311.69	10,628,311.69
深圳市鸿基物流有限公司	40%	39,898,041.96	-	39,898,041.96	(2,971,961.84)	(2,971,961.84)	36,926,080.12
合计		45,298,041.96	12,371,638.18	39,898,041.96	(4,715,288.33)	2,256,349.85	47,554,391.81

本年度对深圳市深威驳运有限公司的权益调整中,含该公司本年度利润分配时应分配的
 本公司利润 5,146,359.86 元,冲减本公司对该公司的长期投资金额。

(3)其他投资

被投资公司名称	股权比例	2003-12-31	本年增加	本年减少	2004-12-31
(a)参股投资					
福建东南广播电视网络有限公司	18%	38,507,734.35	-	-	38,507,734.35
深圳深冶轧钢联合公司	15.63%	1,100,000.00	-	1,100,000.00	-
贵州证券公司		2,184,625.28	-	-	2,184,625.28
平顶山蝶王酒业公司		50,000.00	-	-	50,000.00
小 计		41,842,359.63	-	1,100,000.00	40,742,359.63
(b)房地产投资					
广州金宇花园*		30,792,585.50	-	-	30,792,585.50
广州天鸿花园		11,539,000.00	-	-	11,539,000.00
广州太和镇楼宇		3,556,137.50	-	-	3,556,137.50
深圳银湖别墅*		50,119,685.55	-	-	50,119,685.55
小 计		96,007,408.55	-	-	96,007,408.55
合 计		137,849,768.18	-	1,100,000.00	136,749,768.18

*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

(二)。

(4)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%	1,050,000.00
同人华塑股份有限公司	法人股	825,000	0.38%	1,500,000.00
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%	8,724,000.00

深圳市宝恒（集团）股份有限公司	法人股	4,743,750	1.40%	10,074,000.00
四川东泰产业（控股）股份有限公司	法人股	899,808	0.43%	3,172,173.65
三九胃泰股份有限公司	法人股	400,000	0.47%	832,000.00
四川通产物业股份有限公司	法人股	500,000	1.00%	500,000.00
中国太平洋保险（集团）股份有限公司	法人股	2,000,000	0.01%	2,496,000.00
招商银行股份有限公司	法人股	10,115,975	0.03%	16,361,684.23
招商证券股份有限公司	法人股	1,692,000	0.08%	1,938,251.50
合 计				<u>46,648,109.38</u>

本公司账面成本 2,899 万元的法人股已用于短期借款质押。

(5)长期投资减值准备

项 目	2003-12-31	本年增加	因资产价值		其他原因	2004-12-31
			回升转回	转出		
(a)股票投资						
法人股投资	<u>11,244,419.41</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11,244,419.41</u>
(b)其他投资						
贵州证券公司	2,184,625.28	-	-	-	-	2,184,625.28
平顶山蝶王酒业公司	50,000.00	-	-	-	-	50,000.00
房地产投资	<u>23,730,022.96</u>	<u>3,079,258.55</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>26,809,281.51</u>
小 计	<u>25,964,648.24</u>	<u>3,079,258.55</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29,043,906.79</u>
(c)子公司投资						
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	1,856,025.17	-	-	-	-	1,856,025.17
深圳市鸿侨实业有限公司	1,360,346.21	-	-	-	-	1,360,346.21
西安鸿腾生物科技有限责任公司	<u>4,200,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,200,000.00</u>
小 计	<u>7,416,371.38</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,416,371.38</u>
合 计	<u>44,625,439.03</u>	<u>3,079,258.55</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>47,704,697.58</u>

4.主营业务收入

项目	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
房地产经营管理	8,762,776.45	7,779,098.56	5,070,650.52	3,824,322.95	3,692,125.93	3,954,775.61

本年度本公司向前五名客户销售总额为 3,180,322.80 元 ,占本公司全部销售收入的 36% (2003 年度为 3,024,947 元 , 占 39%)。

5. 投资收益

项 目	2004 年度	2003 年度
短期投资收益	(129,347.06)	(14,950.00)
年末调整的被投资公司所有者权益净增减额	75,729,995.13	51,943,580.03
股权投资转让收益*1	13,953,843.43	89,769,785.16
股权投资差额摊销	-	(26,753,721.68)
计提长期投资减值准备	(3,079,258.55)	(4,309,335.58)
其他投资收益*2	10,133,113.37	1,041,953.31
合 计	96,608,346.32	111,677,311.24

*1 本年股权投资转让收益具体情况详见附注五 35 和附注十一(一)。

*2 其他投资收益主要内容及成因详见附注五 35。

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 :

公司

企业名称	注册地址	拥有本公司		主 营 业 务	与本公司 关系	经济性质	法定代 表人
		注册资本	股份比例				
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

存在控制关系的关联方的注册资本本年度均无变化。

(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，本年度没有变化。

(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
深圳市鸿基物流有限公司*1	本公司之联营企业
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	本公司工会之子公司
福建东南广播电视网络有限公司 *2	本公司拥有其 18%的股权
深圳市赛德隆投资发展有限公司	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
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	本公司子公司深圳市鸿基酒店管理有限公司之联营企业
深圳市泉源实业发展有限公司	本公司子公司深圳市凯方实业发展有限公司之联营企业

*1 本公司于本年度转让深圳市鸿基物流有限公司的控股权，股权转让后本公司拥有鸿基物流 40%的股权，详见附注十一(一)。

*2 本公司于 2003 年度将所持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，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、物业出租及管理

关联方名称	2004 年度	2003 年度
-------	---------	---------

深圳市鸿基影视文化有限公司	64,680.00	111,053.00
深圳市鸿基广源贸易有限公司	53,100.00	59,841.00
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	59,892.00	59,892.00
合 计	177,672.00	230,786.00

3、担保事项

(1)为关联方提供担保

截至 2004 年 12 月 31 日止，本集团为关联方银行借款提供担保事项如下：

关联方名称	借款类别	金 额
深圳市鸿基物流有限公司	短期借款	50,000,000.00
深圳市鸿基物流有限公司	一年内到期长期借款	6,000,000.00
深圳市鸿基物流有限公司	长期借款	104,000,000.00
深圳市鸿基出口监管仓库有限公司	一年内到期长期借款	40,000,000.00
深圳市鸿基出口监管仓库有限公司	长期借款	20,000,000.00
深圳市鸿基出口监管仓库有限公司*1	一年内到期长期借款	20,000,000.00
深圳市鸿基出口监管仓库有限公司*1	长期借款	30,000,000.00
福建东南广播电视网络有限公司*2	短期借款	46,713,100.00

*1 该等借款由本集团以自有房产（账面净值 3,822 万元）提供抵押担保。

*2 本公司对福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）的借款担保年末余额 46,713,100 元，其中的 41,500,000 元原是东南网络在交通银行福州分行三山支行的借款，于 2004 年 5 月 31 日，交通银行将该等借款转让予中国信达资产管理公司福州办事处，目前东南网络公司正与信达资产管理公司协商解决债务的方式，因此本公司认为无需为东南网络公司的借款担保计提预计负债。

(2)关联方为本集团借款提供抵押

截至 2004 年 12 月 31 日止，深圳市鸿基出口监管仓库有限公司以其拥有的土地使用权

为本集团 7,000 万元短期借款提供抵押担保。

4、2004 年 11 月 30 日，本公司与东南网络签订《设备购买协议》，本公司向东南网络购买 IP 数据网设备一批，购买价格 1,300 万元（该等设备经福州闽都有限责任会计师事务所评估，评估值为 1,301.89 万元），根据该协议，东南网络同意从本公司实际使用该设备运营之日起免收本公司 SDH155M 传输费一年。本公司将上述设备中的 1,170 万元用于对福建升通网络传媒有限公司增资。

2004 年 12 月 15 日，经本公司与东南网络协议，上述本公司应付的购买设备款抵扣东南网络欠付本公司的债务。

5、根据本公司与深圳市深威驳运有限公司于 2004 年 1 月 1 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 2004 年 1 月 1 日至 2004 年 12 月 31 日。

(三)与关联方往来款项余额

1. 其他应收款

关联方名称	2004-12-31	2003-12-31
福建东南广播电视网络有限公司	109,014,388.77	106,053,674.00
深圳市鸿基广源贸易有限公司	24,676,058.74	26,304,205.00
深圳市赛德隆投资有限公司	23,241,725.04	18,430,830.04
深圳市鸿基影视文化有限公司	6,238,921.81	6,238,921.81
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	7,804,337.56	219,115.16
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	849,355.69	818,964.70
深圳市泉源实业发展有限公司	900,000.00	600,000.00
合 计	<u>172,724,787.61</u>	<u>158,665,710.71</u>

2. 其他应付款

关联方名称	2004-12-31	2003-12-31
深圳市深威驳运有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00
深圳市东鸿信投资发展有限公司	3,151,692.80	3,892,425.92
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	-	3,446,000.00
深圳市鸿基物流有限公司	1,313,263.10	521,472.60
深运工贸翠苑旅店	831,000.00	831,000.00
福建升通网络传媒有限公司	2,700,000.00	-
合 计	<u>12,495,955.90</u>	<u>13,190,898.52</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2004年12月31日累计担保余额人民币43,691万元，其中承担阶段性担保额为人民币28,824万元，承担全程性担保额为人民币14,867万元。

2.于2004年12月31日，本公司为深圳市鸿基物流有限公司16,000万元的银行借款提供担保，为深圳市鸿基出口监管仓库有限公司11,000万元的银行借款提供担保，为东南网络公司4,671.31万元的借款提供担保，详见附注七(二)3。

九、承诺事项

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，共取得300辆出租汽车经营权。本公司本年度以每辆161,100元购入33辆出租汽车经营权，截至2004年12月31日，本公司对剩余的267辆出租汽车经营权已预付每台50,000元的保证金，合计13,350,000元。

十、资产负债表日后事项

于 2005 年 4 月 18 日，本公司召开了第四届董事局第八次会议，审议通过了关于 2004 年度利润分配及弥补亏损的预案：2004 年度公司实现的净利润用于弥补亏损后，可供分配利润为 -309,546,921.10 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。

十一、其他重要事项

(一)出售深圳市鸿基物流有限公司的情况

1、出售股权概述

于 2004 年 7 月 5 日，本公司与博华资产管理有限公司（以下简称“乙方”）、北京慧联信达科技有限公司（以下简称“丙方”）签定了《股权转让协议》，本公司将所持深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流”）90%的股权中的 30%转让给乙方，20%股权转让予丙方，转让价格分别为 3,600 万元和 2,400 万元；同日，本公司属下深圳市鸿基房地产有限公司（以下简称“鸿基房地产”）与丙方签订了《股权转让协议》，鸿基房地产将所持鸿基物流 10%的股权转让予丙方，转让价格为 1,200 万元，本集团分别于 2004 年 7 月 5 日和 8 日共收到受让方转让价款 4,320 万元。

2、股权出售日的确定

本集团于 2004 年 7 月累计收到股权转让款占股权转让总价的 60%，并于 2004 年 8 月 3 日完成了鸿基物流相关工商变更手续，因此本公司以 2004 年 8 月 3 日作为该股权出售日。

3、出售鸿基物流对本年度财务状况和经营成果的影响

(1)鸿基物流于出售日及上年末的财务状况

项目	2004-8-3	2003-12-31
资产：		
流动资产	218,563,389.92	74,644,620.72
长期投资	22,349,205.91	16,119,411.33
固定资产	259,063,811.58	197,543,771.47
无形资产及其它资产	34,963.72	41,762.26
资产合计	500,011,371.13	288,349,565.78
负债：		
流动负债	105,232,343.45	55,127,654.47
长期负债	260,067,537.15	100,000,000.00
负债合计	365,299,880.60	155,127,654.47
少数股东权益	34,966,385.64	24,820,346.71
股东权益	99,745,104.89	108,401,564.60

(2)鸿基物流自年初至出售日及 2003 年度的经营成果

项目	2004.1.1-2004.8.3	2003 年度
主营业务收入	22,245,701.18	26,827,131.52
主营业务利润	5,817,990.48	7,023,102.48
利润总额	(7,680,783.77)	(2,772,416.77)
所得税费用	242,752.48	-
少数股东损益	732,923.46	1,089,096.92
净利润	(8,656,459.71)	(3,861,513.69)

(3)出售鸿基物流的收益

项 目	2004-8-3
出售前长期投资账面净值(100%股权比例)	99,745,104.89
出售成本(60%股权比例)	59,847,062.93
出售价格	72,000,000.00
出售股权收益	12,152,937.07

(4)关于本公司对鸿基物流的借款担保处理

根据上述股权转让协议，乙方同意在乙方正式成为物流公司股东后，本公司不再承担物流公司银行贷款担保责任，乙方承诺负责对物流公司所有银行贷款（包括现有贷款到期之续贷或展期及新增银行贷款）提供贷款担保。

(二)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。本公司于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。海龙王房地产不服深圳中院的判决，向广东省高级人民法院提起上诉，2004年9月6日，广东省高级人民法院经审理下达了“（2004）粤高法民——终字第190号”民事判决书，判决如下：确认《合作开发“银湖别墅”房地产项目协议书》及相关的《关于具体实施《合作开发“银湖别墅”房地产项目协议》的时间安排》和《和解协议书》无效；海龙王房地产自判决书生效之日起15日内返还原告人民币49,755,000元；驳回海龙王房地产的其他上诉请求。截止2004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。截止2004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。

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

1、本公司 2004 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	24.33%	24.74%	0.44	0.44
营业利润	3.19%	3.24%	0.06	0.06
净利润	3.29%	3.35%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后的利润	0.57%	0.58%	0.01	0.01

2、2004 年度非经常性损益金额为 23,078,041.17 元，具体项目如下：

项 目	2004 年度
营业外收入	1,595,778.67
营业外支出	(237,087.28)
对非金融企业收取的资金占用费	200,000.00
坏账准备转回	343,034.27
短期投资损失	(613,896.61)
处置长期股权投资收益*1	13,953,843.43
其他投资收益*2	7,880,250.00
所得税影响	(56,934.13)
少数股东应占份额影响	13,052.82
合 计	<u>23,078,041.17</u>

*1 处置长期股权投资收益包括出售鸿基物流盈利 12,152,937.06 元[有关转让详情见附注十一(一)]，以及出售参股公司深圳深冶轧钢联合公司盈利 1,800,906.37 元。

*2 其他投资收益是出售原属鸿基小汽车的 70 个经营租赁出租车营运牌照收益(本公司于 2003 年度已出售鸿基小汽车，原属鸿基小汽车的 70 个融资租赁出租车营运牌照未列入股

权转让范围)。详见附注五.35。

二、资产减值准备明细表

项 目	2003-12-31	本年增加	因资产价值	其他原因	2004-12-31
			回升转回	转出数	
一、坏账准备	73,128,394.02	18,473,908.54	343,034.27	1,561,632.85	89,697,635.44
其中：应收账款	7,851,947.54	5,430,364.37	343,034.27	268,963.15	12,670,314.49
其他应收款	65,276,446.48	13,043,544.17	-	1,292,669.70	77,027,320.95
二、短期投资跌价准备	870,820.00	623,624.11	-	-	1,494,444.11
其中：股票投资	870,820.00	398,743.50	-	-	1,269,563.50
基金投资	-	224,880.61	-	-	224,880.61
三、存货跌价准备	36,255,189.62	740,000.00	-	3,398,271.06	33,596,918.56
其中：原材料	25,303.00	-	-	-	25,303.00
库存商品	797,865.74	-	-	158,271.06	639,594.68
已完工开发产品	21,300,000.00	740,000.00	-	40,000.00	22,000,000.00
在建开发成本	14,132,020.88	-	-	3,200,000.00	10,932,020.88
四、长期投资减值准备	48,125,439.03	4,179,258.55	-	-	52,304,697.58
其中：股票投资	11,244,419.41	-	-	-	11,244,419.41
其他投资	25,964,648.24	4,179,258.55	-	-	30,143,906.79
未合并子公司投资	10,916,371.38	-	-	-	10,916,371.38
五、固定资产减值准备	7,879,447.00	-	-	-	7,879,447.00
其中：房屋建筑物	5,892,511.29	-	-	-	5,892,511.29
运输工具	795,424.71	-	-	-	795,424.71
其他设备	1,191,511.00	-	-	-	1,191,511.00
六、无形资产减值准备	1,751,240.00	-	-	-	1,751,240.00
其中：土地使用权	1,751,240.00	-	-	-	1,751,240.00
七、在建工程减值准备	-	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	-	-	-	-	-
九、其他长期资产	3,480,000.00	-	-	-	3,480,000.00
其中：出租开发产品	3,480,000.00	-	-	-	3,480,000.00
合计	171,490,529.79	24,016,791.20	343,034.27	4,959,903.91	190,204,382.81

企业负责人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

三、利润表补充资料

项 目	合 并		母 公 司	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
出售、处置部门或被投资单位所得收益	13,953,843.43	89,769,785.16	13,953,843.43	89,769,785.16
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>13,953,843.43</u>	<u>89,769,785.16</u>	<u>13,953,843.43</u>	<u>89,769,785.16</u>

四、年度间报表项目变动异常原因说明

1. 预付账款年末余额较年初下降 33% ,主要原因是本年度本公司因出售鸿基物流控股权而不将其纳入合并报表范围,而减少了合并其预付账款所致。

2. 在建工程年初余额 1.79 亿元而年末无余额 ,原因是本年度出售鸿基物流股权而不将其报表纳入合并范围,因而转出原属鸿基物流公司的在建工程。

3. 应付票据年初余额 1,200 万元而年末无余额 ,原因是本公司本年无采用应付票据融资。

4. 预收账款年末余额较年初下降了 86% ,原因主要是本公司子公司深圳市鸿基房地产有限公司(以下简称“鸿基房地产”)开发的房地产项目“鸿业苑三期”上年末预售的楼款,本年因楼宇竣工交付业主而结转销售收入。

5. 应付股利年末余额较年初下降了 82% ,原因是本年度支付了欠付 93 年前老股东及募集法人股东的股利。

6. 应交税金年末余额较年初上升了 50% ,主要原因是鸿基房地产本年销售商品房而增加的应交营业税和城建税 2,369 万元及实现其利润应交的企业所得税 832 万元。

7. 预提费用年末余额较年初增加 614% ,主要原因是“鸿业苑三期”本年完工未决算部

分工程按预结算成本预提完工开发产品成本 2,715 万元。

8.年末本集团银行借款规模较年初大幅下降，其中短期借款年末余额较年初下降 24%，一年内到期的长期负债年末余额较年初下降 54%，长期借款年末余额较年初下降 73%，原因是本年鸿基房地产公司销售商品房回收资金而偿还银行长短期借款合计 3.8 亿元，此外本年因不合并鸿基物流报表致使减少合并其借款（鸿基物流年初借款余额 1 亿元）。

9.长期应付款年末余额较年初增长 66%，主要原因是本公司的子公司深圳市迅达汽车运输有限公司本年度更新出租车向承包出租车司机收取的租车保证金增加。

10.递延收益年末余额较年初增加 217%，主要原因是本公司的子公司深圳市迅达汽车运输有限公司和长沙鸿基运输实业有限公司对本年度新承包的出租车司机收取首期承包租赁金，将在承包合同期限内分期结转收入。

11.少数股东权益年末余额较年初减少 34%，主要原因是本年不合并鸿基物流报表致使本年度较少合并鸿基物流公司的多家控股子公司相应减少了少数股东权益。

12.本年度财务费用较上年度增加了 30%，主要原因是本年开发产品资本化利息金额较上年度减少 1,146 万元。

13.本年度投资收益较上年度减少了 61%，主要原因是本年股权转让收益较上年度减少 7,582 万元（上年度出售鸿基小汽车公司和东南网络公司股权共盈利 8,977 万元，而本年出售鸿基物流股权及处置其他股权共盈利 1,395 万元）。

14.本年度少数股东损益较上年度减少了 74%，主要原因本公司间接控股公司深圳市凯方房地产开发有限公司本年盈利较上年减少，使其控股股东深圳市凯方实业发展有限公司（本公司拥有其 70%的股权）的少数股东（拥有凯方实业 30%股权）收益较上年相应减少。