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	7-54
三、财务报告补充资料	55-58
四、会计师事务所有限公司执业许可证	

审 计 报 告

深鹏所股审字[2006]046 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”）2005 年 12 月31日合并与公司的资产负债表以及2005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 2005 年 12 月 31 日的财务状况以及 2005 年度的经营成果和现金流量。

深圳市鹏城会计师事务所有限公司　　中国注册会计师

中国　深圳

2006 年 4 月 20 日

陈爱容

中国注册会计师

侯立勋

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

资产负债表

2005年12月31日

金额单位:人民币元

资　产	附注	合并		母公司	
		2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
流动资产:					
货币资金	五.1	174,659,574.51	244,427,602.95	5,506,138.68	6,109,198.62
短期投资	五.2	1,503,493.20	3,730,268.76	1,131,145.85	1,170,652.94
应收股利	五.3	2,714,289.96	2,831,215.57	2,714,289.96	34,429,845.48
应收账款	五.4六.1	136,717,530.43	134,057,714.84	89,605,086.42	80,460,000.00
其他应收款	五.5六.2	259,275,147.18	241,110,072.41	513,632,858.16	504,742,849.63
预付账款	五.6	40,059,810.02	33,131,137.85	1,691,103.00	1,352,000.00
存货	五.7	377,259,781.81	629,308,221.40	37,958,782.10	135,316,493.91
待摊费用	五.8	2,462,626.88	2,067,348.35	66,746.16	-
流动资产合计		994,652,253.99	1,290,663,582.13	652,306,150.33	763,581,040.58
长期投资:					
长期股权投资	五.9六.3	225,079,336.74	235,231,758.89	574,041,892.37	582,719,517.75
长期债权投资		-	-	-	-
长期投资合计		225,079,336.74	235,231,758.89	574,041,892.37	582,719,517.75
固定资产:					
固定资产原价	五.10	701,959,848.10	417,180,084.38	212,021,226.42	205,040,068.34
减:累计折旧	五.10	188,857,321.94	160,149,543.85	86,189,629.59	78,218,330.07
固定资产净值		513,102,526.16	257,030,540.53	125,831,596.83	126,821,738.27
减:固定资产减值准备	五.11	7,879,447.00	7,879,447.00	6,100,000.00	6,100,000.00
固定资产净额		505,223,079.16	249,151,093.53	119,731,596.83	120,721,738.27
在建工程	五.12	59,977,897.59	-	-	-
固定资产合计		565,200,976.75	249,151,093.53	119,731,596.83	120,721,738.27
无形资产及其他资产:					
无形资产	五.13	74,829,167.78	105,096,729.39	14,084,814.82	30,576,746.65
长期待摊费用	五.14	219,992.00	2,591,560.06	-	-
其他长期资产	五.15	293,106,483.11	148,760,822.85	147,980,163.54	88,338,399.94
无形资产及其他资产合计		368,155,642.89	256,449,112.30	162,064,978.36	118,915,146.59
资产总计		2,153,088,210.37	2,031,495,546.85	1,508,144,617.89	1,585,937,443.19

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

资产负债表

2005年12月31日

金额单位:人民币元

负债和股东权益	附注	合并		母公司	
		2005-12-31	2004-12-31	2005-12-31	2004-12-31
流动负债:					
短期借款	五.16	563,117,373.38	685,650,406.28	349,345,574.91	406,487,500.00
应付账款	五.17	54,522,605.51	23,444,619.07	-	-
预收账款	五.18	134,253,894.66	8,387,067.61	5,400,000.00	-
应付工资		12,083,007.93	7,148,564.80	2,164,460.44	1,357,119.84
应付福利费		14,718,139.82	12,108,959.64	9,242,398.92	9,086,573.08
应付股利	五.19	2,767,789.81	1,786,039.81	1,786,039.81	1,786,039.81
应交税金	五.20	14,560,748.68	37,777,270.69	518,461.22	477,175.79
其他应交款		145,290.15	29,219.87	15,399.84	14,173.54
其他应付款	五.21	146,682,251.83	93,294,541.38	275,399,533.34	318,022,070.75
预提费用	五.22	2,937,532.91	28,768,912.39	-	-
一年内到期的长期负债	五.23	40,000,000.00	155,000,000.00	-	-
流动负债合计		985,788,634.68	1,053,395,601.54	643,871,868.48	737,230,652.81
长期负债:					
长期借款	五.24	137,200,257.10	30,000,000.00	-	-
长期应付款	五.25	58,736,135.00	44,974,000.00	-	-
递延收益	五.26	11,364,152.53	23,067,790.47	-	-
长期负债合计		207,300,544.63	98,041,790.47	-	-
负债合计		1,193,089,179.31	1,151,437,392.01	643,871,868.48	737,230,652.81
少数股东权益		95,726,281.65	31,351,364.46	-	-
股东权益:					
股本	五.27	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	五.28	476,230,007.98	476,230,007.98	476,230,007.98	476,230,007.98
盈余公积	五.29	212,430,339.50	212,430,339.50	196,990,878.50	196,990,878.50
其中:法定公益金		42,071,153.63	42,071,153.63	38,154,201.00	34,351,424.12
未分配利润	五.30	(293,980,962.07)	(309,546,921.10)	(278,541,501.07)	(294,107,460.10)
股东权益合计		864,272,749.41	848,706,790.38	864,272,749.41	848,706,790.38
负债和股东权益总计		2,153,088,210.37	2,031,495,546.85	1,508,144,617.89	1,585,937,443.19

(附注是会计报表的组成部分)

企业负责人：邱瑞亨　　主管会计工作的负责人：余毓凡　　机构负责人：黄旭辉

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

利润及利润分配表

2005年度

金额单位:人民币元

项　　目	附注	合并		母公司	
		2005年度	2004年度	2005年度	2004年度
一.主营业务收入	五.31六.4	519,913,352.01	850,792,318.72	52,765,299.02	8,762,776.45
减:主营业务成本	五.31六.4	348,590,251.92	603,121,160.46	39,134,565.77	5,070,650.52
主营业务税金及附加	五.32	25,160,211.16	41,170,737.55	1,665,488.80	455,070.23
二.主营业务利润		146,162,888.93	206,500,420.71	11,965,244.45	3,237,055.70
加:其它业务利润	五.33	480,943.80	692,011.32	-	-
减:营业费用		18,947,971.47	20,344,689.95	-	-
管理费用		102,118,395.01	112,892,583.42	34,516,420.71	41,036,972.34
财务费用	五.34	41,835,755.99	46,923,616.32	31,372,058.79	30,847,301.46
三.营业利润		(16,258,289.74)	27,031,542.34	(53,923,235.05)	(68,647,218.10)
加:投资收益	五.35六.5	36,349,706.74	22,329,383.82	69,489,533.50	96,608,346.32
营业外收入	五.36	705,707.07	1,595,778.67	-	-
减:营业外支出	五.37	88,178.76	237,087.28	339.42	6,369.47
四.利润总额		20,708,945.31	50,719,617.55	15,565,959.03	27,954,758.75
减:所得税		10,011,803.40	17,198,701.41	-	-
少数股东损益		(4,868,817.12)	5,566,157.39	-	-
五.净利润		15,565,959.03	27,954,758.75	15,565,959.03	27,954,758.75
加:年初未分配利润		(309,546,921.10)	(337,501,679.85)	(294,107,460.10)	(322,062,218.85)
六.可供分配的利润		(293,980,962.07)	(309,546,921.10)	(278,541,501.07)	(294,107,460.10)
减:提取法定盈余公积		-	-	-	-
提取法定公益金		-	-	-	-
七.可供股东分配的利润		(293,980,962.07)	(309,546,921.10)	(278,541,501.07)	(294,107,460.10)
八.未分配利润		(293,980,962.07)	(309,546,921.10)	(278,541,501.07)	(294,107,460.10)

(附注是会计报表的组成部分)

企业负责人：邱瑞亨　　主管会计工作的负责人：余毓凡　　机构负责人：黄旭辉

深圳市鸿基(集团)股份有限公司

现 金 流 量 表

2005年度

金额单位:人民币元

项　　目	附注	2005年度	
		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		630,633,938.06	34,846,787.00
收到的其他与经营活动有关的现金	五.38	28,461,544.01	5,400,000.00
现金流入小计		659,095,482.07	40,246,787.00
购买商品、接受劳务支付的现金		185,082,806.52	1,418,617.56
支付给职工以及为职工支付的现金		70,632,896.14	6,779,187.68
支付的各项税费		67,258,529.87	3,806,231.23
支付的其他与经营活动有关的现金	五.39	77,249,312.30	34,168,650.13
现金流出小计		400,223,544.83	46,172,686.60
经营活动产生的现金流量净额		258,871,937.24	(5,925,899.60)
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		88,439,546.12	44,860,216.00
取得投资收益所收到现金		5,843,827.27	69,659,746.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		821,046.40	-
收到的其他与投资活动有关的现金	五.40	31,044,834.36	43,239.24
现金流入小计		126,149,254.15	114,563,201.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		19,580,169.22	268,887.99
购买子公司所支付的现金净额	五.41	7,919,748.28	13,000,000.00
投资所支付的现金		12,100,000.00	-
支付的其他与投资活动有关的现金		3,641,751.00	3,641,751.00
现金流出小计		43,241,668.50	16,910,638.99
投资活动产生的现金流量净额		82,907,585.65	97,652,562.78
三、筹资活动产生的现金流量:			
借款所收到的现金		499,473,903.60	288,687,500.00
现金流入小计		499,473,903.60	288,687,500.00
偿还债务所支付的现金		826,718,033.40	344,771,075.09
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		54,921,999.14	36,240,120.24
支付的其他与筹资活动有关的现金		132,124.20	8,357.47
现金流出小计		881,772,156.74	381,019,552.80
筹资活动产生的现金流量净额		(382,298,253.14)	(92,332,052.80)
四、汇率变动对现金的影响		(442,041.61)	2,329.68
五、现金及现金等价物净增加额		(40,960,771.86)	(603,059.94)

深圳市鸿基(集团)股份有限公司

现 金 流 量 表（续）

2005年度

金额单位:人民币元

项　　目	附注	2005年度	
		合并	母公司
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:			
净利润		15,565,959.03	15,565,959.03
加:少数股东本期损益		(4,868,817.12)	-
计提的资产减值准备		1,118,010.42	5,674,093.69
固定资产折旧		29,647,900.30	5,458,316.75
无形资产摊销		7,592,005.37	610,941.79
长期待摊费用摊销		2,633,118.06	-
其他长期资产摊销		8,362,785.74	4,272,809.47
待摊费用的减少（减:增加）		(395,278.53)	(66,746.16)
预提费用的增加（减:减少）		(25,831,379.48)	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失(减:收益)		(453,562.04)	-
固定资产报废损失		18,251.70	-
财务费用		41,835,755.99	31,372,058.79
投资损失(减:收益)		(36,349,706.74)	(69,489,533.50)
存货的减少(减:增加)		106,837,172.57	33,443,138.74
经营性应收项目的减少(减:增加)		23,662,780.75	(28,550,078.95)
经营性应付项目的增加(减:减少)		89,496,941.22	(4,216,859.25)
经营活动产生的现金流量净额		258,871,937.24	(5,925,899.60)
2.现金及现金等价物净增加情况			
现金的期末余额	五.1	106,789,696.81	5,506,138.68
减:现金的期初余额	五.1	147,750,468.67	6,109,198.62
现金及现金等价物的净增加额		(40,960,771.86)	(603,059.94)

（附注是会计报表的组成部分）

企业负责人：邱瑞亨　　主管会计工作的负责人：余毓凡　会计机构负责人：黄旭辉

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

会计报表附注

2005 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。

本公司及控股子公司（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。

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。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对其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、出租车营运车牌等。

(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会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，确认销售收入的实现。

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

在销售合同已签订，房产完工并验收合格，公司已将完工产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，取得了买方按合同约定交付房款的付款证明，相关的销售成本能可靠地计量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

本公司本年度无发生会计政策变更、会计估计变更和重大会计差错更正。

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、出租收入、劳务收入的 5%，运输及装卸收入的 3%
房产税	1.2%	房屋原值的 70%
土地增值税*	超率累进税率	房地产销售增值额

*根据深圳市地方税务局《深圳市房地产开发企业土地增值税征收管理暂行办法》（深地税发 [2005]521 号）和《深圳市地方税务局关于土地增值税征收的管理有关的通知》（深地税发 [2005] 522 号）文件的规定，自 2005 年 11 月 1 日起，凡在深圳市注册的房地产

开发企业，土地增值税征收采取“先预征、后清算、多退少补”的方式。对别墅、度假村、酒店式公寓按所取得的收入的 1%预征，其余的房地产收入按 0.5%预征。

四、控股子公司

1、本公司的子公司及其合并范围：

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	本公司投资额 (万元)	本公司占权益比例 直接	本公司占权益比例 间接	主营业务
(1)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	1,600	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

子公司名称	注册地	注册资本 (万元)	本公司投资额 (万元)	本公司占权益比例 直接	间接	主营业务
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	-	-	99%	饮食、酒水、烟
(2)本年新增纳入合并范围的子公司						
深圳市鸿基物流有限公司	中国 深圳	11,250	6,187.5	55%	10%	物流
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	中国 深圳	500	-	-	90%	集装箱运输
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
深圳市鸿基外贸报关有限公司	中国 深圳	200	-	-	80%	外贸报关
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
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
深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司	中国 深圳	200	-	-	90％	汽车租赁
(3)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	1,600	1,440	90％	-	增值电信服务
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

本公司本年度增持深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流”）15％的股权，使本公司拥有鸿基物流的股权从 40％增加至 55%，因而拥有对鸿基物流的控股权。有关收购股权情况、收购日的确定以及收购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(一)。

3、合并报表范围的变更

本年度因增持鸿基物流股权而增加的合并报表单位有：鸿基物流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、深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司。

4、未纳入合并会计报表范围的子公司的情况

福建升通网络传媒有限公司于 2004 年度设立，尚未正式开展业务，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

		2005-12-31		2004-12-31	
项　目	币种	原　币	折合人民币	原　币	折合人民币
现　金	RMB	3,202,229.33	3,202,229.33	2,608,181.91	2,608,181.91
	USD	24,136.00	194,795.22	24,080.00	199,864.00
	HKD	441,665.46	460,939.16	703,622.78	756,394.46
小　计			3,857,963.71		3,564,440.37
银行存款	RMB	129,641,645.56	129,641,645.56	187,691,152.08	187,691,152.08
	USD	76,569.88	620,230.75	102,506.93	850,806.97

项　目	币种	2005-12-31 原　币	2005-12-31 折合人民币	2004-12-31 原　币	2004-12-31 折合人民币
	HKD	1,898,219.72	1,976,408.97	3,569,635.59	3,837,358.27
小　计			132,238,285.28		192,379,317.32
其他货币资金*	RMB	38,476,968.74	38,476,968.74	48,334,825.59	48,334,825.59
	USD	6,144.39	49,586.46	5,974.96	49,592.17
	HKD	34,204.95	36,770.32	92,490.39	99,427.50
小　计			38,563,325.52		48,483,845.26
合　计			174,659,574.51		244,427,602.95

*于 2005 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 34,869,877.70 元（于 2004 年 12 月 31 日为 43,677,137.28 元），存出投资款 471,883.66 元（于 2004 年 12 月 31 日为 1,528,620.28 元），开立保函保证金 3,000,000 元（于 2004 年 12 月 31 日为 3,000,000 元）。

于 2005 年 12 月 31 日，本集团的银行存款中 30,000,000 元定期存款已用于短期借款质押（于 2004 年 12 月 31 日为 50,000,000 元）。

列示于现金流量表的现金及现金等价物金额：

项目	2005-12-31	2004-12-31
货币资金	174,659,574.51	244,427,602.95
减：已用于质押的定期存款	30,000,000.00	50,000,000.00
其他不能随时支用的存款	37,869,877.70	46,677,134.28
现金及现金等价物金额	106,789,696.81	147,750,468.67

2.短期投资

项目	2005-12-31 金　额	2005-12-31 跌价准备	2005-12-31 净　额	2004-12-31 金　额	2004-12-31 跌价准备	2004-12-31 净　额
股票投资	1,641,482.75	1,269,135.40	372,347.35	1,994,702.87	1,269,563.50	725,139.37
基金投资	1,300,000.00	168,854.15	1,131,145.85	3,230,010.00	224,880.61	3,005,129.39

合计	2,941,482.75	1,437,989.55	1,503,493.20	5,224,712.87	1,494,444.11	3,730,268.76

短期投资减值准备：

项　目	2004-12-31	本年增加	因资产价值回升转回	其他原因转出数	2005-12-31
股票投资	1,269,563.50	46,422.90	46,851.00	-	1,269,135.40
基金投资	224,880.61	39,507.09	-	95,533.55	168,854.15
合计	1,494,444.11	85,929.99	46,851.00	95,533.55	1,437,989.55

根据深圳证券交易所信息，于 2005 年 12 月 31 日，以上股票及基金投资的市值为 1,531,002.61 元。

3.应收股利

项目	2005-12-31	2004-12-31
深圳市深威驳运有限公司	2,714,289.96	2,831,215.57

4.应收账款

	2005-12-31			
账龄	金　额	比例	坏账准备	净　额
1 年以内	63,378,043.61	41%	2,989,457.00	60,388,586.61
1-2 年	27,825,179.09	18%	2,783,089.34	25,042,089.75
2-3 年	61,215,148.62	40%	10,186,558.14	51,028,590.48
3 年以上	1,561,547.48	1%	1,303,283.89	258,263.59
合计	153,979,918.80	100%	17,262,388.37	136,717,530.43

	2004-12-31			
账　龄	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	146,728,029.33	100%	12,670,314.49	134,057,714.84

(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)应收账款大额欠款情况列示如下：

单位名称	所欠金额	性质或内容
重庆国际信托投资有限公司	59,000,000.00	出售东南网络股权余款
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	17,151,260.00	出售广西经贸大厦余款
博华资产管理有限公司	14,400,000.00	出售鸿基物流股权余款
北京慧联信达科技发展有限公司	10,525,000.00	出售鸿基物流股权余款

(4)于 2005 年 12 月 31 日应收账款金额前五名的欠款金额总计为 102,562,163.12 元，占应收账款账面余额的 67%。

5.其他应收款

	2005-12-31			
账　龄	金额	比例	坏账准备	净额
1 年以内	53,863,459.55	16%	2,680,458.10	51,183,001.45
1-2 年	91,952,353.12	27%	9,708,015.26	82,244,337.86
2-3 年	56,461,834.17	16%	9,386,542.87	47,075,291.30
3 年以上	141,474,241.31	41%	62,701,724.74	78,772,516.57
合　计	343,751,888.15	100%	84,476,740.97	259,275,147.18

	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	318,137,393.36	100%	77,027,320.95	241,110,072.41

(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	24,650,808.58	17,000,000.00	3 年以上	该公司已资不抵债
惠阳县建筑公司第一施工队	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有限公司	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 2005 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	108,653,674.00	借款
北京慧联信达科技发展有限公司	28,450,800.00	借款
深圳市鸿基广源贸易有限公司	24,650,808.58	往来款
深圳市赛德隆投资有限公司	22,241,625.04	往来款
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	暂借款
深圳市鹏利泰实业发展有限公司	17,000,000.00	借款
深圳市它山之石投资顾问有限公司	15,000,000.00	协作购地款

(4)于 2005 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 202,585,729.52 元，占其他应收款余额的 59%。

6.预付账款

	2005-12-31		2004-12-31	
账　龄	金额	比例	金额	比例
1 年以内	16,370,555.12	41%	4,472,163.47	14%
1-2 年	1,073,346.52	3%	20,300,442.00	61%
2-3 年	15,274,802.00	38%	-	-
3 年以上	7,341,106.38	18%	8,358,532.38	25%

合　计	40,059,810.02	100%	33,131,137.85	100%

于 2005 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。

账龄 2 至 3 年的预付账款中，包含为本公司子公司西安鸿基运输有限公司预付的购买 267 辆出租汽车经营权保证金 1,335 万元，详见附注九.1。

本集团账龄已超过三年的预付账款 734 万元，主要是预付土地款 707 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。

7.存货

项　　目	2005-12-31	2004-12-31
已完工开发产品(1)	60,362,271.76	441,160,893.06
在建开发成本(2)	321,491,407.32	214,746,880.01
原材料	1,916,864.82	2,329,850.99
低值易耗品	1,708,315.43	2,341,525.98
在产品	4,279.84	4,279.84
产成品	260,335.02	282,259.89
库存商品	3,104,418.43	2,039,450.19
合计	388,847,892.62	662,905,139.96
减：存货跌价准备(3)	11,588,110.81	33,596,918.56
存货净额	377,259,781.81	629,308,221.40

(1)已完工开发产品

项目名称	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31	竣工时间
鸿业苑二期	1,428,753.54	-	1,428,753.54	-	1999 年
鸿基商业大厦	83,386,224.91	-	83,386,224.91	-	2000 年
鸿基花园	14,818,403.65	-	7,442,122.69	7,376,280.96	2001 年
广西经贸大厦二栋南座	69,930,269.00	1,418,617.56	33,390,104.46	37,958,782.10	2002 年

嘉宝田花园	10,177,630.00	-	10,177,630.00	-	2002 年
新鸿花园	14,501,070.72	-	13,789,508.31	711,562.41	2003 年
骏皇名居	11,720,364.88	199,204.02	11,174,429.11	745,139.79	2003 年
鸿业苑三期	235,198,176.36	3,109,227.27	224,736,897.13	13,570,506.50	2004 年
合　　计	441,160,893.06	4,727,048.85	385,525,670.15	60,362,271.76	

已完工开发产品本年减少额中，包括本年转作出租用途的开发产品（鸿基商业大厦等）金额合计 170,708,446 元，转出在其他长期资产中列示。

(2)在建开发成本

	2005-12-31		2004-12-31				
项目名称	金额	跌价准备	金额	跌价准备	开工时间	预计竣工时间	预计总投资
骏皇嘉园	64,093,169.37	-	29,982,197.29	-	2001 年	2006 年	8,300 万元
新鸿花园 12 号楼	122,885,525.99	-	60,480,151.99	-	2002 年	2006 年	13,000 万元
鸿基花园二期*1	92,195,894.18	-	87,800,001.95	-			
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	20,381,807.06	7,084,931.88	20,358,207.06	7,084,931.88	2000 年	暂停工	
西安新鸿基城*2	10,313,014.80	-	4,504,325.80	-			
其他	548,000.00	-	548,000.00	-			
合　计	321,491,407.32	10,932,020.88	214,746,880.01	10,932,020.88			

*1 鸿基花园二期为尚未开发的土地。

*2 西安新鸿基城尚未开工。

(3)存货跌价准备

项　目	2004-12-31	本年增加	因资产价值回升转回	其他原因转出数	2005-12-31
原材料	25,303.00	-	-	-	25,303.00

库存商品	639,594.68	-	-	8,807.75	630,786.93
已完工开发产品	22,000,000.00	-	4,000,000.00	18,000,000.00	-
在建开发成本	10,932,020.88	-	-	-	10,932,020.88
合计	33,596,918.56	-	4,000,000.00	18,008,807.75	11,588,110.81

(4)本集团本年度增加的在建开发成本中含资本化利息费用 276 万元。

(5)于 2005 年 12 月 31 日，本集团以上存货中的广西经贸大厦二栋四至十二层、在建开发项目骏皇嘉园之土地使用权已用于短期借款的抵押。

8.待摊费用

项　　目	2005-12-31	2004-12-31
财产保险费	1,533,654.67	1,460,717.37
交通管理费	492,042.39	-
养路费	214,147.00	41,871.73
其他	222,782.82	564,759.25
合　　计	2,462,626.88	2,067,348.35

待摊费用年末结余的原因是根据权责发生制应由 2006 年度承担的费用。

9.长期投资

项　　目	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31
未合并子公司	25,975,427.20	-	1,492,786.85	24,482,640.35
联营企业	60,663,151.71	58,530,513.74	60,656,669.77	58,536,995.68
其他投资	138,949,768.18	100,000.00	-	139,049,768.18
股权投资差额	15,300,000.00	11,820,515.95	2,092,310.99	25,028,204.96
股票投资	46,648,109.38	-	16,361,684.23	30,286,425.15
减：长期投资减值准备	52,304,697.58	-	-	52,304,697.58
合　　计	235,231,758.89	70,451,029.69	80,603,451.84	225,079,336.74

(1)未合并子公司

子公司名称	股权比例	投资额	2004-12-31	本年增(减)	本年权益调整	累计权益调整	2005-12-31

福建升通网络传媒有限公司	90%	14,400,000.00	14,273,678.52	-	(1,492,786.85)	(1,619,108.33)	12,780,891.67
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
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		39,040,000.00	25,975,427.20	-	(1,492,786.85)	(14,557,359.65)	24,482,640.35

未合并子公司的原因详见附注四.4。

(2)联营企业

联营企业名称	股权比例	初始投资额	2004-12-31	本年增加	本年减少	本年权益调整	累计权益调整	2005-12-31
深圳市深威驳运有限公司*1	45%	5,400,000.00	10,628,311.69	-	-	301,587.77	5,529,899.46	10,929,899.46
深圳市泉源实业发展有限公司	40%	16,000,000.00	5,947,653.74	-	-	(356,352.57)	(10,408,698.83)	5,591,301.17
深圳市鸿丰酒店管理有限公司*1	30%	5,000,000.00	7,161,106.16	12,000,000.00	-	3,018,593.59	17,179,699.75	22,179,699.75
深圳市鸿基物流有限公司*2	45%	39,898,041.96	36,926,080.12	-	22,510,130.59	(14,415,949.53)	(17,387,911.37)	-
深圳市南方鸿基物流有限公司*3	40%	8,000,000.00	-	7,638,107.09	-	(31,543.22)	(393,436.13)	7,606,563.87
深圳鸿基联丰物流有限公司*3	40%	5,680,000.00	-	11,268,815.68	-	960,715.75	6,549,531.43	12,229,531.43
深圳市中平实业有限公司*4	33.62%	23,342,693.86	-	23,342,693.86	23,342,693.86	-	-	-
合　　计		103,320,735.82	60,663,151.71	54,249,616.63	45,852,824.45	-10,522,948.21	1,069,084.31	58,536,995.68

*1 本年度对该等被投资单位的权益调整中，包含被投资单位本年度利润分配时，本公司按权益份额应收股利 4,875,396.11 元，冲减本公司对该等公司的长期投资金额。

*2 本年度本公司因增持物流股权而拥有鸿基物流控股权[详见附注十一(三)]，因而将其纳入合并报表范围。

*3 本年因将鸿基物流纳入合并报表范围，而转入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和深圳鸿基联丰物流有限公司。

*4 本年新增投资深圳市中平实业有限公司以及出售该公司的情况详见附注十一(三)。

(3)其他投资

被投资公司名称	股权比例	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31
(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
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
深圳市鸿丰旅行社有限公司	20%	-	100,000.00	-	100,000.00
小　　计		40,742,359.63	100,000.00	-	40,842,359.63
(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		138,949,768.18	100,000.00	-	139,049,768.18

*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	2004-12-31	本年增加	本年摊销	累计摊销	2005-12-31
深圳市泉源实业发展有限公司	溢价出资	10 年	17,000,000.00	15,300,000.00	-	1,700,000.04	3,400,000.04	13,599,999.96
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	-	5,961,458.92	238,459.75	3,815,390.83	5,722,999.17
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司*	溢价出资	10 年	623,488.00	-	467,616.03	15,587.20	171,459.17	452,028.83
深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司*	溢价出资	10 年	982,018.54	-	842,899.25	24,550.46	163,669.75	818,348.79
西安海都饭店有限公司	溢价出资	10 年	4,548,541.75	-	4,548,541.75	113,713.54	113,713.54	4,434,828.21
合　计			32,692,438.29	15,300,000.00	11,820,515.95	2,092,310.99	7,664,233.33	25,028,204.96

*本年度因将鸿基物流纳入合并报表范围，因而转入鸿基物流公司对外投资的股权投资

差额。

(5)股票投资

项　　目	股份类别	股票数量	股权比例	2004-12-31	本年减少	2005-12-31
深圳能源投资股份有限公司	法人股	762,300	0.90%	1,050,000.00	-	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	-	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	-	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	-	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	-	3,172,173.65
三九胃泰股份有限公司	法人股	400,000	0.47%	832,000.00	-	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	-	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	-	2,496,000.00
招商银行股份有限公司	法人股	18,208,755	0.03%	16,361,684.23	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	-	1,938,251.50
合　　计				46,648,109.38	16,361,684.23	30,286,425.15

2005 年 12 月 5 日，本公司与无锡市国联发展（集团）有限公司（以下简称“国联发展”）签定了《关于转让招商银行股份有限公司法人股的合同书》，本公司将所持招商银行股份有限公司 18,208,755 股法人股转让给国联发展，转让价格为 58,268,016 元。截至 2005 年 12 月 16 日，本公司已收到全部转让价款，并于 2005 年 12 月 15 日完成股权过户手续。

本公司账面成本 1,262.4 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	2004-12-31	本年增加	因资产价值回升转回	其他原因转出	2005-12-31
(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	27,909,281.51	-	-	-	27,909,281.51
小　　计	30,143,906.79	-	-	-	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	52,304,697.58	-	-	-	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	2004-12-31	其他转入*	本年增加	本年减少	2005-12-31
固定资产原值					
房屋及建筑物	254,360,318.66	254,650,901.99	-	-	509,011,220.65
机器设备	3,705,959.63	7,513,387.90	3,599,250.00	-	14,818,597.53
运输工具	109,943,401.62	19,358,124.66	8,346,476.00	16,725,682.61	120,922,319.67
电子及其他设备	19,130,130.81	1,156,085.64	1,289,277.80	1,330,325.47	20,245,168.78
固定资产装修	2,597,006.60	-	1,389,000.00	-	3,986,006.60
经营租入固定资产改良	27,443,267.06	-	5,533,267.81	-	32,976,534.87
合计	417,180,084.38	282,678,500.19	20,157,271.61	18,056,008.08	701,959,848.10
累计折旧					
房屋及建筑物	79,588,176.32	10,160,211.45	8,434,075.93	-	98,182,463.70
机器设备	3,478,519.48	1,451,956.69	289,492.64	-	5,219,968.81
运输工具	54,754,951.52	4,664,071.80	14,113,743.86	16,369,531.27	57,163,235.91

电子及其他设备	12,964,754.62	453,359.86	1,968,860.50	1,300,190.75	14,086,784.23
固定资产装修	1,341,124.03	-	322,682.12	-	1,663,806.15
经营租入固定资产改良	8,022,017.88	-	4,519,045.26	-	12,541,063.14
合　计	160,149,543.85	16,729,599.80	29,647,900.31	17,669,722.02	188,857,321.94
净　值	257,030,540.53				513,102,526.16

*本年度因增加合并报表单位鸿基物流，因而本年转入属鸿基物流公司及其控股子公司的固定资产和累计折旧。

本年度固定资产减少额为 18,056,008.08 元，其中：出售固定资产原值 10,515,381.72 元，该等固定资产已提累计折旧 10,506,143.76 元，报废固定资产原值 7,540,626.36 元，该等固定资产已提累计折旧 7,163,578.26 元。

于 2005 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 20,995.25 万元（净值为 15,068.14 万元）。

于 2005 年 12 月 31 日，本集团账面原值为 19,185.82 万元（净值为 14,115.40 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	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31
房屋及建筑物	5,892,511.29	-	-	5,892,511.29
运输工具	795,424.71	-	-	795,424.71
电子及其他设备	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	2004-12-31	其他转入*	本年转入固定资产	本年增加	2005-12-31	资金来源
6#地堆场工程	-	54,456,887.59	-	5,461,010.00	59,917,897.59	自筹

北山大道综合用地	-	60,000.00	-	-	60,000.00	自筹
合　计	-	54,516,887.59	-	5,461,010.00	59,977,897.59	

在建工程其他转入是本年度因增加合并报表单位鸿基物流，因而转入鸿基物流及其控股子公司的在建工程。

于 2005 年 12 月 31 日，本集团 6#地堆场工程中的土地(宗地号 J305-0004 号)已用于短期借款抵押。

13.无形资产

类　别	取得方式	原始金额	2004-12-31	本年增加	本年减少	本年摊销	累计摊销额	2005-12-31	剩余摊销年限
土地使用权	出让	44,178,182.09	39,682,707.12	9,030.00	25,093,933.86	712,988.45	5,199,433.42	13,884,814.81	40-45 年
出租车营运牌照	购买	104,789,335.70	67,165,262.27	428,000.00	-	6,867,362.28	44,063,435.71	60,725,899.99	1-38 年
其他	购买	230,107.62	-	230,107.62	-	11,654.64	11,654.64	218,452.98	5 年
合　计		149,197,625.41	106,847,969.39	667,137.62	25,093,933.86	7,592,005.37	49,274,523.77	74,829,167.78	

于 2005 年 12 月 31 日，本集团以自有出租小汽车营运牌照中的 106 个牌照用于短期借款质押。

无形资产减值准备：

项　目	2004-12-31	本年增加	因资产价值回升转回	其他原因转出	2005-12-31
龙岗桥背村土地	1,751,240.00	-	-	1,751,240.00	-

本年减少龙岗桥背村土地使用权情况详见附注十一(三)。

14.长期待摊费用

项　目	原始金额	2004-12-31	本年增加	本年摊销	累计摊销	2005-12-31	剩余摊销年限
个人融资车牌	25,035,574.80	2,438,165.46	-	2,438,165.46	25,035,574.80	-	-
其他	714,328.00	153,394.60	261,550.00	194,952.60	494,336.00	219,992.00	4.5 年
合　计	25,749,902.80	2,591,560.06	261,550.00	2,633,118.06	25,529,910.80	219,992.00	

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	2004-12-31	本年增加	本年摊销	2005-12-31
鸿基商业大厦	87,022,917.94	-	81,914,573.07	1,725,572.95	80,189,000.12
新风花园	101,889,460.00	91,818,399.94	-	2,547,236.52	89,271,163.42
鸿业苑二期	11,436,370.00	10,581,922.91	-	285,908.47	10,296,014.44
鸿业苑一期	5,520,000.00	5,244,000.00	-	138,000.00	5,106,000.00
新鸿花园	26,487,957.82	13,396,500.00	12,747,957.82	662,198.95	25,482,258.87
鸿基花园	3,393,018.36	-	3,393,018.36	84,825.46	3,308,192.90
名豪居商场	72,652,896.75	-	72,652,896.75	2,119,043.39	70,533,853.36
骏皇名居	32,000,000.00	31,200,000.00	-	800,000.00	30,400,000.00
合　　计	340,402,620.87	152,240,822.85	170,708,446.00	8,362,785.74	314,586,483.11

于 2005 年 12 月 31 日，本集团账面净值为 17,417.47 万元的出租开发产品已用于短期借款的抵押。

其他长期资产减值准备：

项　　目	2004-12-31	本年增加	因资产价值回升转回	其他原因转出	2005-12-31
鸿基商业大厦	-	18,000,000.00	-	-	18,000,000.00
新风花园	3,480,000.00	-	-	-	3,480,000.00
合　　计	3,480,000.00	18,000,000.00	-	-	21,480,000.00

本年新增其他长期资产及其减值准备均是因已完工开发产品于本年对外出租，因而从存货中转入其他长期资产核算。

16.短期借款

银行借款	2005-12-31	2004-12-31
抵押借款	309,049,223.38	244,762,906.28
保证借款	144,268,150.00	266,087,500.00
质押借款	109,800,000.00	144,800,000.00
信用借款	-	30,000,000.00
合　　计	563,117,373.38	685,650,406.28

于 2005 年 12 月 31 日，上述短期借款中 18,795 万元已逾期，截止本报告日，本集团已归还该等逾期借款 16,626 万元。

17.应付账款

于 2005 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 2005 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	2005-12-31	2004-12-31	预计竣工时间
鸿业苑三期	6,167,066.00	714,007.45	已竣工
骏皇名居	-	952,583.00	已竣工
新鸿花园 12 号楼	61,136,853.35	-	2006年6月
骏皇嘉园	58,522,550.00	-	2006 年 6 月

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	2005-12-31	2004-12-31
募集法人股东	1,781,627.50	1,781,627.50
子公司之其他股东	981,750.00	-
其他	4,412.31	4,412.31
合　　计	2,767,789.81	1,786,039.81

20.应交税金

项目	2005-12-31	2004-12-31
企业所得税	12,424,617.53	16,547,015.81
增值税	138,233.78	23,754.14
营业税	1,127,762.41	20,705,477.85
城市维护建设税	10,169.61	189,404.84
其他	859,965.35	311,618.05
合计	14,560,748.68	37,777,270.69

21.其他应付款

其他应付款年末余额 146,682,251.83 元，其中欠款金额较大的情况如下：

欠付单位名称	欠付金额	性质
正中置业集团有限公司*1	25,614,699.38	往来款
出租车司机	8,871,238.44	应退首期租赁款
深圳鸿基联丰物流有限公司	7,260,000.00	往来款
广东十六冶建设有限公司深圳公司	5,000,000.00	应付工程款
深圳市南方鸿基物流有限公司	4,900,000.00	往来款
深圳市深威驳运企业公司	4,500,000.00	借款
深圳市东鸿信投资发展有限公司*2	2,279,921.25	往来款

*1 正中置业集团有限公司的控股子公司深圳市正中投资发展有限公司通过与本公司第二和第三大股东协议转让本公司法人股及通过公开拍卖共持有本公司股份数量 28,743,000 股，占本公司总股本比例 6.12%，并于 2006 年 2 月完成股权过户手续。

*2 该欠款是欠本公司控股股东单位的款项。

22.预提费用

项　目	2005-12-31	2004-12-31
租金及水电费	853,466.14	788,036.93
工程成本	259,274.65	27,153,709.65
借款利息	114,419.50	67,607.50
效益工资	1,210,015.00	513,515.00
其他	500,357.62	246,043.31
合　计	2,937,532.91	28,768,912.39

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

银行借款	2005-12-31	2004-12-31
保证借款	30,000,000.00	155,000,000.00

质押借款	10,000,000.00	-
合　计	40,000,000.00	155,000,000.00

24.长期借款

银行借款	2005-12-31	2004-12-31
保证借款	30,000,000.00	30,000,000.00
抵押借款	19,000,000.00	-
质押借款	88,200,257.10	-
合　计	137,200,257.10	30,000,000.00

25.长期应付款

项　　目	2005-12-31	2004-12-31
安全生产保证金	58,736,135.00	44,974,000.00

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

26.递延收益

项　　目	2005-12-31	2004-12-31
出租汽车承包租金	11,364,152.53	23,067,790.47

递延收益系本公司控股子公司长沙鸿基运输实业有限公司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）

项　　目	2005-12-31	2004-12-31
尚未流通股份		
发起人股份	182,792,896	182,792,896

项　　目	2005-12-31	2004-12-31
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
已流通股份		
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。本公司已于 2006 年 1 月完成股权分置改革，详见附注十.1。

28.资本公积

项　目	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31
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	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31
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	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31
未分配利润	(309,546,921.10)	15,565,959.03	-	(293,980,962.07)

本公司第四届董事局第十二次会议审议通过了 2005 年度利润分配及弥补亏损的预案，详见附注十.2。

31.主营业务收入及主营业务成本

(1)按业务分部列示

	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
行　　业	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度
公路运输	93,676,631.01	117,541,464.92	45,060,956.10	65,125,064.21	48,615,674.91	52,416,400.71
交通运输辅助业	31,280,528.71	29,193,656.81	20,734,569.28	19,652,617.27	10,545,959.43	9,541,039.54
仓储业	7,750,140.77	4,746,296.71	6,724,746.92	2,173,970.88	1,025,393.85	2,572,325.83
批发和零售业	8,377,073.24	10,738,232.02	7,480,867.68	8,641,967.07	896,205.56	2,096,264.95
房地产开发与经营业	304,818,706.00	648,807,471.15	219,297,159.30	481,723,620.10	85,521,546.70	167,083,851.05
房地产管理	21,634,507.64	15,258,085.70	12,116,527.06	10,389,279.11	9,517,980.58	4,868,806.59
装修装饰业	3,215,477.00	5,570,286.44	2,830,349.64	5,118,378.76	385,127.36	451,907.68
旅馆业	20,357,680.13	20,619,712.70	11,962,172.73	11,727,852.00	8,395,507.40	8,891,860.70
饮食业	36,926,911.87	633,073.27	25,436,003.21	884,372.06	11,490,908.66	(251,298.79)
集团内行业间相互抵减	(8,124,304.36)	(2,315,961.00)	(3,053,100.00)	(2,315,961.00)	(5,071,204.36)	-
合　　计	519,913,352.01	850,792,318.72	348,590,251.92	603,121,160.46	171,323,100.09	247,671,158.26

(2)按地区分部列示

	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
地区分部	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度
广东地区	456,018,501.97	819,749,157.24	304,617,646.29	579,960,663.46	151,400,855.68	239,788,493.78
湖南地区	17,505,070.54	19,628,449.72	10,537,214.15	13,393,561.96	6,967,856.39	6,234,887.76
西安地区	37,976,106.26	695,627.61	25,926,933.67	1,111,882.37	12,049,172.59	(416,254.76)
其他	8,413,673.24	10,719,084.15	7,508,457.81	8,655,052.67	905,215.43	2,064,031.48

合　　计	519,913,352.01	850,792,318.72	348,590,251.92	603,121,160.46	171,323,100.09	247,671,158.26

2005 年度，本集团向前五名客户销售总额为 59,267,058 元，占本集团全部销售收入的 11%（2004 年度为 26,090,000 元，占 3%）。

32.主营业务税金及附加

项　　目	计缴标准	2005 年度	2004 年度
营业税	3%或 5%	24,120,321.46	40,393,771.89
城市维护建设税	1%或 7%	457,916.41	489,065.37
教育费附加	3%或 5%	489,727.36	284,841.60
其他		92,245.93	3,058.69
合　　计		25,160,211.16	41,170,737.55

33.其他业务利润

	其他业务收入		其他业务成本		其他业务利润	
业务项目	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度
房屋出租	273,869.20	916,000.00	23,215.58	343,797.25	250,653.62	572,202.75
供水供电	1,409,070.13	1,400,284.11	1,268,345.77	1,280,475.54	140,724.36	119,808.57
其他	233,655.00	-	144,089.18	-	89,565.82	-
合　　计	1,916,594.33	2,316,284.11	1,435,650.53	1,624,272.79	480,943.80	692,011.32

34.财务费用

项　　目	2005 年度	2004 年度
利息支出	48,330,017.96	48,968,181.67
减：利息收入	6,010,077.78	2,212,105.34
汇兑损失	444,020.66	36,082.14
减：汇兑收益	1,060,329.05	10,704.44
其他	132,124.20	142,162.29
合　　计	41,835,755.99	46,923,616.32

35.投资收益

项　　目	2005 年度	2004 年度
短期投资收益	(201,362.74)	9,727.50
年末调整被投资公司所有者权益净增(减)额	(7,140,338.95)	2,413,509.95
股权投资转让收益*	42,810,186.91	13,953,843.43
股权投资差额摊销	(2,092,310.99)	(1,700,000.00)
计提短期投资跌价准备	(39,078.99)	(623,624.11)
计提长期投资减值准备	-	(4,179,258.55)
其他投资收益	3,012,611.50	12,455,185.60
合　　计	36,349,706.74	22,329,383.82

*本年度股权转让收益包括转让深圳市中平实业有限公司股权收益 4,545,606.14 元[详见附注十一(三)]，以及转让招商银行股份有限公司法人股收益 38,264,580.77 元[详见附注五.9(5)]。

36.营业外收入

项　　目	2005 年度	2004 年度
处理固定资产收入	464,895.06	802,482.99
罚没收入	-	9,711.00
零星工程收入	-	26,200.00
其它	240,812.01	757,384.68
合　　计	705,707.07	1,595,778.67

37.营业外支出

项　　目	2005 年度	2004 年度
处理固定资产损失	29,584.72	165,690.41
罚款支出	31,369.04	27,909.01

捐赠支出	1,011.05	5,000.00
其他支出	26,213.95	38,487.86
合　计	88,178.76	237,087.28

38.收到的其它与经营活动有关的现金

项　　目	2005 年度
收取出租车司机安全生产保证金净额	13,762,134.00
收到出租车司机首期承包租赁金	9,058,598.00
收到合作开发定金	5,400,000.00
其他收入	240,812.01
合　　计	28,461,544.01

39.支付其他与经营活动有关的现金

项目	2005 年度
支付的各项经营、管理费用(不含支付职工相关费用等)	53,732,915.69
支付其他单位暂借款或往来款净额	23,457,802.58
其他支出	58,594.03
合计	77,249,312.30

40.收到其他与投资活动有关的现金

项目	2005 年度
不能随时支用的存款本年减少数	28,807,256.58
其他	2,237,577.78
合计	31,044,834.36

41.购买子公司所支付的现金净额

项目	2005 年度
购买鸿基物流 15％股权所支付的现金	13,000,000.00
减：鸿基物流于被收购日的现金余额	5,080,251.72

合计	7,919,748.28

六、母公司会计报表主要项目注释

1.应收账款

	2005-12-31			
账龄	金　额	比例	坏账准备	净　额
1 年以内	17,918,512.02	18%	895,925.60	17,022,586.42
1-2 年	24,925,000.00	24%	2,492,500.00	22,432,500.00
2-3 年	59,000,000.00	58%	8,850,000.00	50,150,000.00
3 年以上	503,000.00	-	503,000.00	-
合计	102,346,512.02	100%	12,741,425.60	89,605,086.42

	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	88,303,000.00	100%	7,843,000.00	80,460,000.00

(1)于 2005 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)应收账款大额欠款参见附注五 4(3)。

(4)于 2005 年 12 月 31 日应收账款金额前五名的欠款金额总计为 101,579,260 元，占应收账款账面余额的 99%。

2.其他应收款

	2005-12-31			
账龄	金　额	比例	坏账准备	净　额

1 年以内	53,621,998.91	9%	572,672.27	53,049,326.64
1-2 年	110,933,098.89	19%	1,071,085.07	109,862,013.82
2-3 年	160,939,846.07	28%	7,185,072.43	153,754,773.64
3 年以上	255,559,922.42	44%	58,593,178.36	196,966,744.06
合计	581,054,866.29	100%	67,422,008.13	513,632,858.16

	2004-12-31			
账龄	金　额	比例	坏账准备	净　额
1 年以内	98,412,576.47	17%	751,455.43	97,661,121.04
1-2 年	198,054,623.69	35%	7,197,048.29	190,857,575.40
2-3 年	143,324,041.36	25%	2,414,723.07	140,909,318.29
3 年以上	131,597,948.15	23%	56,283,113.25	75,314,834.90
合计	571,389,189.67	100%	66,646,340.04	504,742,849.63

(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 2005 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	159,673,272.73	子公司借款及往来款
福建东南广播电视网络有限公司	108,653,674.00	借款
深圳市凯方实业发展有限公司	100,434,590.17	子公司借款及往来款
深圳市鸿基物流有限公司	56,517,255.06	子公司借款及往来款
深圳市鸿基房地产有限公司	26,064,628.77	子公司往来款
深圳市鸿基广源贸易有限公司	24,650,808.58	子公司往来款
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	暂借款

(4)于 2005 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 451,343,420.73 元，占其他应收款余额的 78%。

3.长期投资

项　　目	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31

对子公司投资	399,471,945.96	69,084,386.61	24,775,835.41	443,780,497.16
联营企业投资	47,554,391.81	16,382,577.81	53,007,070.16	10,929,899.46
其他投资	136,749,768.18	-	-	136,749,768.18
股票投资	46,648,109.38	-	16,361,684.23	30,286,425.15
减：长期投资减值准备	47,704,697.58	-	-	47,704,697.58
合　　计	582,719,517.75	85,466,964.42	94,144,589.80	574,041,892.37

(1)对子公司投资

被投资单位名称	股权比例	投资额	2004-12-31	本年增(减)	本年权益调整	累计权益调整	2005-12-31
深圳市迅达汽车运输有限公司	100%	13,458,650.00	162,652,533.03	-	15,857,612.61	165,051,495.64	178,510,145.64
深圳市深运工贸企业有限公司	95%	19,000,000.00	28,953,869.44	-	6,494,389.50	16,448,258.94	35,448,258.94
深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司	90%	1,500,000.00	4,569,802.48	-	(1,251,786.12)	1,818,016.36	3,318,016.36
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	70%	2,700,000.00	4,323,704.56	-	460.71	1,624,165.27	4,324,165.27
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	95%	30,100,000.00	25,403,038.35	-	4,665,381.62	(31,580.03)	30,068,419.97
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	95%	8,260,000.00	9,780,828.33	-	(187,375.61)	1,333,452.72	9,593,452.72
深圳市鸿基房地产有限公司*1	90%	45,000,000.00	92,729,223.17	-	(8,566,029.47)	39,163,193.70	84,163,193.70
深圳市鸿基（集团）上海有限公司	90%	4,500,000.00	4,358,953.98	-	(325,748.30)	(466,794.32)	4,033,205.68
深圳市鸿基锦源运输有限公司	80%	1,600,000.00	(387,127.41)	-	171,531.63	(1,815,595.78)	(215,595.78)
深圳市鸿基华辉运输有限公司	80%	1,600,000.00	2,685,220.37	-	200,034.17	1,285,254.54	2,885,254.54
深圳市鸿基皇辉运输有限公司*1	80%	1,600,000.00	3,756,277.46	-	(67,287.48)	2,088,989.98	3,688,989.98
深圳市鸿基物业管理有限公司	80%	2,400,000.00	(5,622,219.95)	-	(524,893.63)	(8,547,113.58)	(6,147,113.58)
香港鸿业发展有限公司	95%	10,212,500.00	6,943,442.22	-	953,958.51	(2,315,099.27)	7,897,400.73
长沙鸿基运输实业有限公司	100%	5,000,000.00	3,674,566.13	-	1,047,782.32	(277,651.55)	4,722,348.45
深圳市凯方实业发展有限公司	70%	10,500,000.00	16,659,384.88	-	(9,016,163.10)	(2,856,778.22)	7,643,221.78
深圳市鸿基物流有限公司*2	55%	56,773,041.96	-	39,385,130.59	(3,318,179.93)	(20,706,091.30)	36,066,950.66
西安鸿基运输有限公司	80%	16,000,000.00	15,315,877.05	-	(25,584.92)	(709,707.87)	15,290,292.13
深圳市鸿基酒店管理有限公司	10%	1,000,000.00	1,199,144.67	-	308,104.95	507,249.62	1,507,249.62
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

被投资单位名称	股权比例	投资额	2004-12-31	本年增(减)	本年权益调整	累计权益调整	2005-12-31
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	90%	14,400,000.00	14,273,678.52	-	(1,492,786.85)	(1,619,108.33)	12,780,891.67
合　计		266,744,191.96	399,471,945.96	39,385,130.59	4,923,420.61	177,036,305.20	443,780,497.16

*1 本年度对该等被投资单位的权益法调整数中，含该等被投资单位本年利润分配时，本公司按权益份额应收股利 33,620,164.35 元，冲减本公司对该公司的长期投资金额。

*2 本年度本公司增持鸿基物流 15％股权，使本公司拥有鸿基物流股权从 40%增加到 55％，有关收购情况详见附注十一(一)。

本公司以鸿基物流 50％的股权用作长期及短期借款质押。

(2)联营企业

被投资单位称名称	股权比例	投资额	2004-12-31	本年增加	本年减少	本年权益调整	累计权益调整	2005-12-31
深圳市深威驳运有限公司*1	45%	5,400,000.00	10,628,311.69	-		301,587.77	5,529,899.46	10,929,899.46
深圳市鸿基物流有限公司*2	40％	39,898,041.96	36,926,080.12	-	22,510,130.59	(14,415,949.53)	(17,387,911.37)	-
深圳市中平实业有限公司*3	22.42%	16,080,990.04	-	16,080,990.04	16,080,990.04	-	-	-
合计		61,379,032.00	47,554,391.81	16,080,990.04	38,591,120.63	(14,114,361.76)	(11,858,011.91)	10,929,899.46

*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的本公司利润 2,714,289.96 元，冲减本公司对该公司的长期投资金额。

*2 本年度本公司增持鸿基物流 15％股权，使鸿基物流为本公司联营企业变为控股子公司。有关购买情况详见附注十一(一)。

*3 本公司本年新增投资深圳市中平实业有限公司以及出售该公司的情况详见附注十一(三)。

(3)其他投资

被投资公司名称	股权比例	2004-12-31	本年增加	本年减少	2005-12-31
(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
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		40,742,359.63	-	-	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		136,749,768.18	-	-	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	2004-12-31	本年减少	2005-12-31
深圳能源投资股份有限公司	法人股	762,300	0.90%	1,050,000.00	-	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	-	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	-	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	-	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	-	3,172,173.65
三九胃泰股份有限公司	法人股	400,000	0.47%	832,000.00	-	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	-	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	-	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	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	-	1,938,251.50

合　　计	46,648,109.38	16,361,684.23	30,286,425.15

本公司本年度转让招商银行股份有限公司法人股详情参见附注五.9(5)。

本公司账面成本 1,262.4 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	2004-12-31	本年增加	因资产价值回升转回	其他原因转出	2005-12-31
(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	26,809,281.51	-	-	-	26,809,281.51
小　　计	29,043,906.79	-	-	-	29,043,906.79
(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	4,200,000.00	-	-	-	4,200,000.00
小　　计	7,416,371.38	-	-	-	7,416,371.38
合　　计	47,704,697.58	-	-	-	47,704,697.58

4.主营业务收入

	主营业务收入		主营业务成本		主营业务毛利	
项目	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度
房地产开发与经营业	52,765,299.02	8,762,776.45	39,134,565.77	5,070,650.52	13,630,733.25	3,692,125.93

本年度本公司向前五名客户销售总额为 44,711,184.02 元，占本公司全部销售收入的 85%（2004 年度为 3,180,322.80 元，占 36%）。

5.投资收益

项　　目	2005 年度	2004 年度
短期投资收益	-	(129,347.06)

年末调整的被投资公司所有者权益净增(减)额	27,143,513.16	75,729,995.13
股权投资转让收益	40,775,790.73	13,953,843.43
计提短期投资减值准备	(39,507.09)	-
计提长期投资减值准备	-	(3,079,258.55)
其他投资收益	1,609,736.70	10,133,113.37
合　　计	69,489,533.50	96,608,346.32

本年度股权转让收益包括转让深圳市中平实业有限公司股权收益 2,511,209.96 元[详见附注十一(三)]，以及转让招商银行股份有限公司法人股收益 38,264,580.77 元[详见附注五.9(5)]。

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

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

存在控制关系的关联方注册资本如附注四.1 及附注七(一)1 所述，存在控制关系的关联方注册资本年度无变化。

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股份如附注四.1 及附注七(一)1 所述，本公司对存在控制关系的关联方所持股份除本公司间接控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司对西安海都饭店有限公司所持股份从 60％增加到 99％外，其余存在控制关系的关联方所持股份本

年度无变化。

4、不存在控制关系但有交易往来的关联方

关联方名称	与本集团的关系
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*1	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	本公司间接控股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
北京慧联信达科技发展有限公司*2	拥有本公司子公司鸿基物流 15％的股权
深圳市南方鸿基物流有限公司	本公司间接控股子公司深圳鸿基联丰仓储有限公司之联营企业
深圳鸿基联丰物流有限公司	本公司间接控股子公司深圳鸿基联丰仓储有限公司之联营企业

*1 本公司于 2003 年度将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％转让予重庆国际信托投资有限公司，股权转让后本公司拥有东南网络 18％的股权。

*2 北京慧联信达科技发展有限公司（以下简称“北京慧联”）原拥有本公司子公司鸿基物流 30%的股权，本年度北京慧联将拥有鸿基物流 15％的股权转让予本公司，转让后，北京慧联拥有鸿基物流 15％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	2005 年度	2004 年度
深圳市鸿基影视文化有限公司	38,500.00	64,680.00
深圳市鸿基广源贸易有限公司	28,215.00	53,100.00
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	45,012.00	59,892.00
合　　计	111,727.00	177,672.00

3、担保事项

截至 2005 年 12 月 31 日止，本公司为东南网络 4,150 万元借款提供担保，该借款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（以下简称“信达资产管理公司”），本年度信达资产管理公司起诉东南网络及本公司借款合同纠纷案详见附注八.2。

4、2005 年 6 月 28 日，本公司与深圳市鸿丰酒店管理有限公司（以下简称“鸿丰酒店”）签订房屋买卖协议书，本公司将广西经贸大厦二栋南座（建筑面积总计 14,987.82 平方米），以 9,000 万元的价格转让给鸿丰酒店，本年度本公司已将该大厦交付鸿丰酒店，并将大厦负一层至三层（建筑面积 7,014.05 平方米，销售价格为 4,315 万元）过户至鸿丰酒店，本公司本年度已收到鸿丰酒店 2,600 万元，鉴于大厦第四层至十二层用于本公司银行借款抵押，暂未能办理过户手续，因此本公司本年度未将大厦四至十二层销售结转收入。

5、2005 年 8 月 3 日，本公司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”）与深圳市赛德龙投资发展有限公司（以下简称“赛德龙公司”）签订股东转让出资协议，西安新鸿业以 39 万元受让赛德龙公司所持西安海都饭店有限公司（以下简称“西安饭店”）39％的股权，并于 2005 年 9 月 15 日办妥工商变更手续。股权转让后，西安新鸿业拥有海都饭店的股权从 60％增加到 99％。

(三)与关联方往来款项余额

1．应收帐款

关联方名称	2005-12-31	2004-12-31
北京慧联信达科技发展有限公司	10,525,000.00	14,400,000.00
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	17,151,260.00	-

2．其他应收款

关联方名称	2005-12-31	2004-12-31
福建东南广播电视网络有限公司	108,653,674.00	109,014,388.77
深圳市鸿基广源贸易有限公司	24,650,808.58	24,676,058.74
深圳市赛德隆投资有限公司	23,241,625.04	23,241,625.04
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	219,115.16	8,608,512.76
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	3,466,614.04	5,249,355.69
深圳市泉源实业发展有限公司	2,900,000.00	900,000.00
北京慧联信达科技发展有限公司	28,450,800.00	-
深圳市南方鸿基物流有限公司	72,116.55	-
福建升通网络传媒有限公司	200,000.00	-

3．其他应付款

关联方名称	2005-12-31	2004-12-31
深运工贸翠苑旅店	1,302,602.68	831,000.00
深圳市赛德隆投资有限公司	389,900.00	-
深圳市东鸿信投资发展有限公司	2,279,921.25	3,151,692.80
深圳市深威驳运企业公司	4,500,000.00	4,500,000.00
福建升通网络传媒有限公司	2,700,000.00	2,700,000.00
深圳市南方鸿基物流有限公司	4,900,000.00	-
深圳鸿基联丰物流有限公司	7,260,000.00	-

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 2005 年 12 月 31 日累计担保余额人民币 281,139,074.36 元，其中承担阶段性担保额为人民币 266,120,074.36 元，承担全程性担保额为人民币 15,019,000 元。

2、2005 年 7 月 14 日，本公司收到福建省高级人民法院（以下简称“福建省高院”）的应诉通知书，因东南网络欠信达资产管理公司 4150 万元的贷款逾期未还而承担连带担保责任。涉诉期间，本公司于 7 月 21 日委托法律顾问广东晟典律师事务所向东南网络发出律师函，请求作为第一债务人的东南网络尽快与公司商谈还款和应对诉讼的方案，妥善解决债务问题。东南网络亦于 8 月 9 日召开临时董事会会议及复函公司，决定加大对其房产及光缆网络的处置变现力度，积极筹措资金，解决债务问题。8 月 19 日，福建省高院开庭审理此案，要求债权债务方调解并于十日内确定方案。8 月 26 日，东南网络致函公司表示，经与债权人信达资产管理公司多次协商，确定以处置 44 个基站大楼所得的款项，自 2006 年 1 月始以 18 个月时间分期归还信达资产管理公司 4150 万元的欠款。后因双方调解未达成一致，福建省高院于 9 月 28 日下达民事判决书，判决：一、东南网络偿还信达资产管理公司 4150 万元本金及利息。二、东南网络支付信达资产管理公司律师费 4 万元。三、本公司对东南网络的上述借款本息及律师费承担连带清偿责任，本公司清偿上述债务后有权向东南网络追偿。案件受理费及诉讼保全费共计 440,010 元由东南网络负担，

本公司承担连带责任。

本公司不服上述判决，已于 2005 年 10 月向最高人民法院提出上诉，目前此案正在审理中。

本公司对东南网络公司的现状及前景分析如下：

东南网络公司经过前几年的资产和业务结构的调整，培育了新的利润增长点，经营状况已逐步好转。

目前全国范围内的数字化电视改造已成为发展趋势，东南网络公司作为一家拥有福建全省干线网络的公司，其处于连接节目公司与接入网公司的中间平台，将在福建省数字化电视改造中，基于付费电视的开通获得直接收益，届时东南网络公司的业务收入和现金流将发生根本性好转。

福建省相关产业部门正计划以全省有线电视数字化改造为锲机，以东南网络公司及 400 万接入网用户数字电视业务为平台，积极推进有线数字电视资源整合。目前东南网络的各方股东正在商讨对东南网络的资产、债务及股权的重组计划。

鉴于东南网络公司有良好的经营条件和发展前景，将有能力承担上述债务，本公司董事会认为，上述诉讼事项不会给本公司带来实质的经济利益流出，因此无需对以上连带担保责任预计负债。

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》，本公司子公司西安鸿基运输有限公司在西安市 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。该公司 2004 年度以每辆 161,100 元购入 33 辆出租汽车经营权，截至 2005 年 12 月 31 日，该公司对剩余的 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。

2．于 2005 年 12 月 31 日，本集团已签定的不可撤销的经营租赁合同约定租金支出情况如下：

项目	金额

资产负债表日后第 1 至第 3 年内支付	34,311,649.45
以后年度支付	41,926,742.56
合计	76,238,392.01

以上约定租金支出金额中，包含本公司之子公司鸿基物流承租的深圳市盐田区盐田坳 139,161 平方米的土地 2006 年及 2007 年的租金合计 17,618,688 元。根据租赁双方于 2002 年 11 月 20 日签订的租赁合同约定，租赁期限为 20 年（自 2002 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 31 日止），租金自合同签订之日起五年内不变，以后每五年对租金重新商讨，因此以上约定租金支出仅计算至 2007 年 12 月 31 日。

十、资产负债表日后事项

1、2006 年 1 月 23 日，本公司股权分置改革相关股东会会议审议通过了《深圳市鸿基（集团）股份有限公司股权分置改革方案》，2006 年 2 月 28 日，公司股权分置改革方案实施股份变更登记日登记在册的全体流通股股东每持有 10 股流通股份获得非流通股股东支付的 2.8 股对价。本次股权分置改革方案实施后，本公司股份总数不变。

2、于 2006 年 4 月 20 日，本公司召开了第四届董事局第十二次会议，审议通过了关于 2005 年度利润分配及弥补亏损的预案：2005 年度公司实现的净利润用于弥补亏损后，可供分配的利润为-293,980,962.07 元。本公司 2005 年度不计提法定盈余公积金，也不进行资本公积金转增股本。

十一、其他重要事项

(一)增持深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流”）15%股权的情况

1、购买股权概述

2004年7月，本公司为引入新的战略合作伙伴，减轻对鸿基物流的后续投资资金压力，将原所持鸿基物流100%股权中的30%转让给博华资产管理公司，30%转让给北京慧联信达科技发展有限公司（以下简称“慧联信达公司”）。鉴于股权转让后，受让方的资金优势未

得以充分体现，债权银行对此亦持有不同意见，为确保鸿基物流产业健康稳健发展，经公司2005年5月总裁办公会议研究决定，以及2005年7月物流公司股东会决议通过，同意本公司增持鸿基物流15%的股权，本公司与慧联信达公司签订股权转让合同，本公司以1,687.5万元受让慧联信达公司所持鸿基物流15％的股权，本公司于2005年9月向慧联信达公司支付了股权转让价款1,300万元，并于2005年9月30日完成工商变更登记手续。股权转让后，本公司拥有鸿基物流55％的股权，实施了对鸿基物流的控股权。

本公司以2005年9月30日作为该股权购买日。

2、购买鸿基物流股权对本年度财务状况和经营成果的影响

(1)鸿基物流于购买日及上年末的财务状况

项目	2005-9-30	2004-12-31
资产：		
流动资产	62,437,139.92	219,064,032.02
长期投资	26,178,896.96	23,635,100.24
固定资产	320,402,585.48	179,558,318.45
无形资产及其它资产	21,366.00	109,524,618.06
资产合计	409,039,988.36	531,782,068.77
负债：		
流动负债	111,593,554.73	183,035,908.31
长期负债	188,721,810.29	220,051,067.75
负债合计	300,315,365.02	403,086,976.06
少数股东权益	37,115,295.00	36,379,892.40
股东权益	71,609,328.34	92,315,200.31

(2)鸿基物流购买日至年末及 2004 年度的经营成果

项目	2005.9.30-2005.12.31	2004 年度
主营业务收入	20,611,863.96	48,617,890.91

主营业务利润	1,524,218.35	16,066,939.34
利润总额	(4,106,156.50)	(13,418,100.39)
所得税费用	243,798.22	675,254.89
少数股东损益	1,683,099.69	1,993,009.01
净利润	(6,033,054.41)	(16,086,364.29)

(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。此案，已由广东省高院于2004年9月6日作出“（2004）粤高法民一终字第190号”终审判决书，判决海龙王房地产返还公司4975.5万元等。2004年11月15日深圳市中级人民法院亦作出“（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。

2004年7月13日，被查封的海龙王房地产其中位于深圳银湖的H402-43号地块的68%权益在深圳市土地房产交易中心进行拍卖，并被深圳市福浩铭实业有限公司以9523.56万元成交价竞得。后因在支付拍卖权益的补地价款问题上出现异议，使上述拍卖的兑现受到阻滞，并引至省高院执行局于2004年8月及2005年2月将此案执行材料调卷审查与监督。公司于2005年7月10日向省高院提出申请，要求对此案尽快执行和处理。2005年8月16日和8月25日公司分别收到深圳中院“（2004）深中法执行字第40-1610号”通知书和广东省汕尾市中级人民法院（以下简称“汕尾中院”）“（2005）汕中法执二字第72-1号”通知书，获悉此案已转由汕尾中院负责执行。目前此案正在执行中。

2、关于合作开发“金宇花园”项目发生纠纷的情况

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年本公司起诉金宇房地产，此案已由广东省高级人民法院（以下简称“省高院”）于2004年1月12日作出“（2003）粤高法民一终字第332号”终审民事判决书，判决金宇房地产应补偿公司2,894.29万元，赔偿公司损失55.66万元，且承担相应的诉讼费用，并于2004年5月8日在广州市中级人民法院（以下简称“广州中院”）立案执行。在执行过程中，广州中院查封了金宇房地产所有位于广州市芳村区东塱村东南侧的“金宇花园”27-32栋首、二层商铺，经委托中介机构评估、拍卖，并以最后一次拍卖流拍的价格569万元将上述物业抵偿给公司。本公司正采取相应措施积极追收金宇房地产所欠余款，目前，本公司已发现金宇房地产其他可供执行的财产，正向广州中院申请追偿。

(三)关于出售深圳市中平实业有限公司（以下简称“中平实业”）的情况

2005年6月13日，本公司及本公司控股子公司香港鸿业发展有限公司（以下简称“香港鸿业”）与深圳市正中实业有限公司（以下简称“正中实业”，该公司于2005年10月更名为正中置业集团有限公司）、深圳市富通科技开发有限公司（以下简称“富通科技”）签订《合资经营深圳市中平实业有限公司合同》，合同约定本公司以龙岗区龙岗镇龙东桥背村14,058平方米土地使用权（账面净额16,080,990.04元，评估价值13,470,645元）出资13,467,776元，占中平实业22.42％股权，香港鸿业以龙岗区龙岗镇龙东桥背村7,043.5平方米土地使用权（账面净额7,261,703.82元，评估价值6,735,169元）出资6,733,888元，占中平实业11.20％股权。2005年7月，相关的工商登记已办理完毕。

2005 年 8 月，本公司和香港鸿业分别与正中实业和富通科技签订股权转让协议，本公司将拥有中平实业 22.42％的股权，香港鸿业将所持中平实业 11.20％股权分别转让予正中实业和富通科技，合计转让价款为 27,888,300 元，并于 2005 年 8 月 29 日完成相关工商变更登记手续。

本集团在以上交易中实现收益合计 4,545,606.14 元。

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 2005 年度净资产收益率和每股收益有关指标如下：

	净资产收益率		每股收益	
报告期利润	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	17.03%	17.18%	0.31	0.31
营业利润	(1.88%)	(1.90%)	(0.03)	(0.03)
净利润	1.80%	1.82%	0.03	0.03
扣除非经常性损益后的利润	(4.06%)	(4.10%)	(0.07)	(0.07)

2、2005 年度非经常性损益金额为 50,681,861.13 元，具体项目如下：

项　　目	2005 年度
营业外收入	705,707.07
营业外支出	(88,178.76)
对非金融企业收取的资金占用费	4,005,500.00
存货跌价准备转回	4,000,000.00
短期投资损失	(240,441.73)
处置长期股权投资收益	42,810,186.91
所得税影响	(199,657.32)
少数股东应占份额影响	(311,255.04)
合　　计	50,681,861.13

二、资产减值准备明细表

项　目	2004-12-31	本年增加	因资产价值回升转回	其他原因转出数	2005-12-31
一、坏账准备	89,697,635.44	12,041,493.90	-	-	101,739,129.34
其中：应收账款	12,670,314.49	4,592,073.88	-	-	17,262,388.37
其他应收款	77,027,320.95	7,449,420.02	-	-	84,476,740.97
二、短期投资跌价准备	1,494,444.11	85,929.99	46,851.00	95,533.55	1,437,989.55
其中：股票投资	1,269,563.50	46,422.90	46,851.00	-	1,269,135.40
基金投资	224,880.61	39,507.09	-	95,533.55	168,854.15
三、存货跌价准备	33,596,918.56	-	4,000,000.00	18,008,807.75	11,588,110.81
其中：　原材料	25,303.00	-	-	-	25,303.00
库存商品	639,594.68	-	-	8,807.75	630,786.93
已完工开发产品	22,000,000.00	-	4,000,000.00	18,000,000.00	-
在建开发成本	10,932,020.88	-	-	-	10,932,020.88
四、长期投资减值准备	52,304,697.58	-	-	-	52,304,697.58
其中：股票投资	11,244,419.41	-	-	-	11,244,419.41
其他投资	30,143,906.79	-	-	-	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：房屋及建筑物	5,892,511.29	-	-	-	5,892,511.29
运输工具	795,424.71	-	-	-	795,424.71
电子及其他设备	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	18,000,000.00	-	-	21,480,000.00
其中：出租开发产品	3,480,000.00	18,000,000.00	-	-	21,480,000.00
合计	190,204,382.69	30,127,423.89	4,046,851.00	19,855,581.30	196,429,374.28

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	
	2005 年度	2004 年度	2005 年度	2004 年度
出售、处置部门或被投资单位所得收益	42,810,186.91	13,953,843.43	40,775,790.73	13,953,843.43
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	42,810,186.91	13,953,843.43	40,775,790.73	13,953,843.43

四、年度间报表项目变动异常原因说明

1.存货年末余额较年初下降 40%，主要原因是本年度完工开发产品销售畅旺，此外鸿基商业大厦等开发产品因出租而从存货中转入其他长期资产核算。

2.固定资产及在建工程年末余额较年初大幅增加，主要是因本公司本年增持鸿基物流股权而拥有对其控股权，并将其会计报表纳入合并范围，因而并入了鸿基物流及其控股子公司的固定资产 28,790 万元及在建工程 5,998 万元。

3.其他长期资产年末余额较年初增长了 97%，主要原因是本年增加鸿基商业大厦、名豪居商场等从存货中转入的出租开发产品。

4.应付账款年末余额较年初增加 133％，主要原因是从本年增加合并报表单位鸿基物流而并入鸿基物流及其子公司的其应付账款 2,018 万元所致。

5.预收账款年末余额较年初增加了 1500%，主要原因是本公司子公司开发的房地产项目“新鸿花园 12 号楼”和“骏皇嘉园”本年新增预售的楼款，因楼宇未竣工交付业主而未结转销售收入。

6.应交税金年末余额较年初下降了 61%，主要原因是本年较上年减少了商品房销售从

而减少了应交的营业税和城建税，以及利润总额下降而减少了应交企业所得税。

7.其他应付款年末余额较年初增加 57％，主要原因是本年增加合并报表单位鸿基物流而并入了鸿基物流及其控股子公司的其他应付款，以及增加了欠付正中置业集团有限公司款项 2,561 万元等单位的欠款。

8.预提费用年末余额较年初下降了 90％，主要原因是上年预提的“鸿业苑三期”已完工未决算工程成本 2,715 万元，因本年决算后转出预提费用。

9.一年内到期长期负债年末余额较年初下降 74％，主要原因是本集团本年偿还了一年内到期长期负债所致。

10.长期借款年末余额较年初增长 357％，主要原因是增加了合并报表单位鸿基物流而并入鸿基物流及其子公司的长期借款合计 13,720 万元。

11.长期应付款年末余额较年初增长 31％，主要原因是本公司的子公司深圳市迅达汽车运输企业公司（以下简称“迅达公司”）向承包出租车司机收取的安全生产保证金较年初租车押金增加了 1,754 万元。

12.递延收益年末余额较年初下降了 51％，主要原因是本公司子公司迅达公司根据深圳市交通局出租小汽车管理分局《关于印发深圳市出租小汽车行业清理整顿工作验收标准的通知》（深交 81 号办[2005]1 号），出租小汽车行业原收取首期租赁金摊销截止时间为 2005 年 9 月 30 日，自 2005 年 10 月 1 日起需向承包出租车司机清退首期租赁金，因此，迅达公司报表年末无递延收益余额。

13.少数股东权益年末余额较年初增加 205%，主要原因是本年增加合并鸿基物流报表而致使本年度增加合并鸿基物流公司的多家控股子公司相应增加了少数股东权益。

14.本年度主营业务收入、主营业务成本和主营业务税金及附加分别较上年度下降了 39%、42%和 39%，主要原因是本年房地产开发产品销售较上年度大幅下降，其销售成本和税金均相应下降。

15.本年度投资收益较上年度增加了 63%，主要原因是本年股权转让收益较上年度增加 2,886 万元，本年股权转让收益主要是转让招商银行股份有限公司法人股收益 3,826 万元。

16.本年度所得税较上年度下降了 42％，主要是本集团本年利润总额较上年度下降所

致。

17.本年度少数股东损益较上年度减少了 187％，主要原因本公司子公司利润下降，致使子公司的其他股东享有的本年利润相应下降。