

# 目 录

目 录	页 次
一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
合并及公司资产负债表	3-4
合并及公司利润表	5
合并及公司所有者权益变动表	6-9
合并及公司现金流量表	10
财务报表附注	11-73

## 审计报告

深鹏所股审字[2008]092 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“鸿基集团公司”）财务报表，包括 2007 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表，2007 年度合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是鸿基集团公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见

我们认为，鸿基集团公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了鸿基集团公司 2007 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2007 年度合并及公司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 · 深圳

2008 年 4 月 16 日

中国注册会计师

---

龙英

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  
 二零零七年十二月三十一日  
 （以人民币元为货币单位）

资产	附注八	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	1	187,516,607.09	70,769,130.04	252,058,161.02	5,085,651.76
交易性金融资产	2			2,733,073.14	2,347,793.39
应收账款	3	10,400,686.42		27,217,241.66	806,702.42
预付款项	4	62,845,353.15	13,309.80	91,521,196.44	51,418,906.10
应收股利	5	2,100,553.91	2,011,071.80	833,114.41	833,114.41
其他应收款	6、十.1	297,024,962.19	651,500,492.70	391,580,006.27	488,222,526.36
存货	7	538,563,819.17	1,896,985.29	175,696,247.14	92,785,345.18
其他非流动资产					
流动资产合计		1,098,451,981.93	726,190,989.63	941,639,040.08	641,500,039.62
非流动资产：					
可供出售金融资产	8	98,900,000.00	98,900,000.00	201,957,241.52	201,957,241.52
持有至到期投资					
长期股权投资	9、十.2	59,682,299.73	501,979,289.51	70,969,424.07	284,411,415.43
投资性房地产	10	447,338,183.40	219,438,614.88	469,997,135.16	226,865,243.44
固定资产	11	250,399,768.25	24,919,020.88	391,758,088.43	29,086,697.78
在建工程	12	657,541.80		80,000.00	
无形资产	13	181,324,419.24	15,660,131.72	114,566,453.72	16,073,011.88
长期待摊费用	14	12,777,670.88		15,615,983.06	
递延所得税资产	15	41,659,483.87	32,892,979.27	51,203,569.11	47,576,800.56
其他非流动资产	16	36,047,437.56		5,089,801.07	
非流动资产合计		1,128,786,804.73	893,790,036.26	1,321,237,696.14	805,970,410.61
资产合计		2,227,238,786.66	1,619,981,025.89	2,262,876,736.22	1,447,470,450.23

深圳市鸿基（集团）股份有限公司  
资产负债表（续）  
二零零七年十二月三十一日

（以人民币元为货币单位）

	附注八	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
<b>负债和股东权益</b>					
<b>流动负债：</b>					
短期借款	19	378,481,990.00	261,831,990.00	405,289,035.00	151,949,035.00
应付票据	20	8,784,000.00		5,000,000.00	
应付账款	21	17,495,828.12		41,932,758.11	
预收款项	22	22,946,442.85	19,430,000.00	26,855,237.68	5,400,000.00
应付职工薪酬	23	16,198,252.49	3,999,090.25	28,930,503.39	11,153,236.54
应交税费	24	35,004,439.09	12,517,893.78	30,760,088.49	1,948,192.02
应付利息		832,925.67	475,618.99		
应付股利	25	1,786,039.81	1,786,039.81	1,786,039.81	1,786,039.81
其他应付款	26	364,070,698.17	512,945,681.22	210,745,054.35	463,084,982.11
一年内到期的非流动负债		53,200,257.10		58,000,000.00	
其他流动负债					
流动负债合计		898,800,873.30	812,986,314.05	809,298,716.83	635,321,485.48
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	19	91,998,810.11	46,998,810.11	213,200,257.10	50,000,000.00
长期应付款	27	68,141,300.00		60,639,060.00	
递延收益					
递延所得税负债	15	17,352,720.00	17,352,720.00	28,782,155.24	28,782,155.24
其他非流动负债	28	33,848,599.96		34,828,497.98	
非流动负债合计		211,341,430.07	64,351,530.11	337,449,970.32	78,782,155.24
负债合计		1,110,142,303.37	877,337,844.16	1,146,748,687.15	714,103,640.72
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>					
实收资本（或股本）	29	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00	469,593,364.00
资本公积	30	555,489,927.00	480,120,803.84	638,646,902.29	563,277,779.13
减：库存股					
盈余公积	31	212,430,339.50	196,990,878.50	212,430,339.50	196,990,878.50
未分配利润	32	-241,154,608.60	-404,061,864.61	-318,090,158.43	-496,495,212.12
外币报表折算差额					
归属于母公司的所有者权益		996,359,021.90	742,643,181.73	1,002,580,447.36	733,366,809.51
少数股东权益		120,737,461.39		113,547,601.71	

所有者权益合计		1,117,096,483.29	742,643,181.73	1,116,128,049.07	733,366,809.51
负债和所有者权益合计		2,227,238,786.66	1,619,981,025.89	2,262,876,736.22	1,447,470,450.23

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**  
**利润表**  
**二零零七年十二月三十一日**

（以人民币元为货币单位）

项目		期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
<b>一、营业总收入</b>		533,090,599.10	204,512,663.92	633,121,768.66	44,173,796.37
其中：营业收入	33、十.3	533,090,599.10	204,512,663.92	633,121,768.66	44,173,796.37
<b>二、营业总成本</b>		624,190,346.14	274,294,142.08	643,884,617.73	137,409,866.63
其中：营业成本	33、十.3	310,366,195.39	118,950,906.85	385,889,221.48	47,337,162.52
营业税金及附加	34	25,631,370.56	10,611,501.76	41,435,329.43	3,661,535.91
销售费用		20,875,224.60	-	18,589,297.11	
管理费用		118,945,384.15	24,064,415.65	116,541,752.57	32,025,868.26
财务费用		34,155,132.21	31,866,030.44	55,004,556.90	29,975,239.29
资产减值损失	35	114,217,039.23	88,801,287.38	26,424,460.24	24,410,060.65
加：公允价值变动收益 （损失以“-”号填列）	36	110,006.86	-1,047,793.39	1,289,578.03	1,178,242.88
投资收益（损失以 “-”号填列）	37、十.4	171,877,644.05	167,995,117.12	-1,413,690.19	8,205,903.94
<b>二、营业利润（亏损以“-” 号填列）</b>		80,887,903.87	97,165,845.57	-10,886,961.23	-83,851,923.44
加：营业外收入	38	6,759,921.95	4,294,737.39	29,064,309.35	20,981.05
减：营业外支出	39	6,062,728.53	191,842.90	3,283,197.82	156,095.11
其中：非流动资产 处置损失			-	-	
<b>三、利润总额（亏损总额 以“-”号填列）</b>		81,585,097.29	101,268,740.06	14,894,150.30	-83,987,037.50
减：所有税费用	40	12,516,928.47	8,835,392.55	10,076,901.20	-10,685,852.26
<b>四、净利润（净亏损以“-” 号填列）</b>		69,068,168.82	92,433,347.51	4,817,249.10	-73,301,185.24
归属于母公司的所有		76,935,549.83	92,433,347.51	-5,422,391.00	-73,301,185.24

者的净利润						
少数股东损益		-7,867,381.01		-	10,239,640.10	
<b>五、每股收益：</b>						
（一）基本每股收益		0.16		0.20	-0.01	-0.16
（二）稀释每股收益		0.16		0.20	-0.01	-0.16

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  
所有者权益变动表  
二零零七年十二月三十一日

（以人民币元为货币单位）

项 目	2007 年度						2006 年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润			实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	469,593,364.00	476,438,647.00	212,430,339.50	-281,778,702.61	114,380,377.15	991,064,025.04	469,593,364.00	476,230,007.98	212,430,339.50	-293,980,962.07	95,726,281.65	959,999,031.06
加：会计政策变更	-	162,208,255.29	-	12,580,978.87	-1,005,480.28	173,783,753.88	-	-	-	1,381,313.06	4,740,419.04	6,121,732.10
前期差错更正	-	-	-	-48,892,434.69	172,704.84	-48,719,729.85	-	-	-	-20,068,118.42	2,841,260.92	-17,226,857.50
二、本年年初余额	469,593,364.00	638,646,902.29	212,430,339.50	-318,090,158.43	113,547,601.71	1,116,128,049.07	469,593,364.00	476,230,007.98	212,430,339.50	-312,667,767.43	103,307,961.61	948,893,905.66
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-83,156,975.29	-	76,935,549.83	7,189,859.68	968,434.22	-	162,416,894.31	-	-5,422,391.00	10,239,640.10	167,234,143.41
（一）净利润	-	-	-	76,935,549.83	-7,867,381.01	69,068,168.82	-	-	-	-5,422,391.00	10,239,640.10	4,817,249.10
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-83,156,975.29	-	-	-	-83,156,975.29	-	162,416,894.31	-	-	-	162,416,894.31
1、可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-94,429,241.52	-	-	-	-94,429,241.52	-	190,833,241.52	-	-	-	190,833,241.52
2、与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	11,272,266.23	-	-	-	11,272,266.23	-	-28,624,986.23	-	-	-	-28,624,986.23
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	208,639.02	-	-	-	208,639.02
上述（一）和（二）小计	-	-83,156,975.29	-	76,935,549.83	-7,867,381.01	-14,088,806.47	-	162,416,894.31	-	-5,422,391.00	10,239,640.10	167,234,143.41
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	15,057,240.69	15,057,240.69	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	15,057,240.69	15,057,240.69	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	469,593,364.00	555,489,927.00	212,430,339.50	-241,154,608.60	120,737,461.39	1,117,096,483.29	469,593,364.00	638,646,902.29	212,430,339.50	-318,090,158.43	113,547,601.71	1,116,128,049.07

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**  
**现金流量表**  
**二零零七年十二月三十一日**  
**（以人民币元为货币单位）**

项目	附注八	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	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		559,164,348.05	219,966,988.43	519,552,378.25	24,324,886.37
收到其他与经营活动有关的现金		228,506,355.65	54,280,203.35	72,805,201.84	356,717,283.13
经营活动现金流入小计		787,670,703.70	274,247,191.78	592,357,580.09	381,042,169.50
购买商品、接受劳务支付的现金		463,300,547.10	58,337,553.01	413,230,822.29	178,009,095.48
支付给职工以及为职工支付的现金		118,517,725.29	10,242,076.68	87,590,928.20	8,104,201.78
支付的各项税费		41,004,791.55	2,287,088.33	42,899,728.53	3,104,519.42
支付其他与经营活动有关的现金		103,260,269.55	169,099,775.72	74,453,756.69	13,541,117.12
经营活动现金流出小计		726,083,333.49	239,966,493.74	618,175,235.71	202,758,933.80
经营活动产生的现金流量净额	41	61,587,370.21	34,280,698.04	-25,817,655.62	178,283,235.70
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		26,233,076.10	12,424,000.00	4,697,802.81	-
取得投资收益收到的现金		158,419,889.61	166,693,746.61	-	3,188,664.96
处置固定资产等长期资产收回现金净额		9,326,390.13	-	96,468,085.00	115,460.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	2,409,238.12	52,414.87
投资活动现金流入小计		193,979,355.84	179,117,746.61	103,575,125.93	3,356,539.83
购建固定资产等长期资产支付的现金		133,022,333.97	880,931.00	53,074,301.28	5,148,268.47
投资支付的现金		-	221,249,384.21	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	14,246,753.66	-
投资活动现金流出小计		133,022,333.97	222,130,315.21	67,321,054.94	5,148,268.47
投资活动产生的现金流量净额		60,957,021.87	-43,012,568.60	36,254,070.99	-1,791,728.64
三、筹资活动产生的现金流量：					
取得借款收到的现金		453,852,955.00	292,202,955.00	655,710,637.07	223,971,075.09
收到其他与筹资活动有关的现金		42,555,613.12	-	-	-
筹资活动现金流入小计		496,408,568.12	292,202,955.00	655,710,637.07	223,971,075.09
偿还债务支付的现金		606,661,189.89	185,321,189.89	549,538,975.45	371,367,615.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,388,954.51	33,222,666.16	47,388,456.07	29,112,622.53
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	6,559,507.97	1,333,761.77
筹资活动现金流出小计		640,050,144.40	218,543,856.05	603,486,939.49	401,813,999.30
筹资活动产生的现金流量净额		-143,641,576.28	73,659,098.95	52,223,697.58	-177,842,924.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-888,756.61	756,249.89	439,696.03	672,280.18
五、现金及现金等价物净增加额	41	-21,985,940.81	65,683,478.28	63,099,808.98	-679,136.97
加：期初现金及现金等价物余额	42	169,941,529.66	5,085,651.76	106,841,720.68	5,764,788.73
六、期末现金及现金等价物余额	42	147,955,588.85	70,769,130.04	169,941,529.66	5,085,651.76

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

## 财务报表附注

2007年12月31日

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

#### 1. 公司基本情况

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，注册号为4403011002854号。公司注册地址及办公地址均位于深圳市罗湖区东门中路1011号鸿基大厦25—27楼。

#### 2. 公司经营范围

本公司及控股子公司（以下统称“本集团”）综合经营多种行业，主要包括：房地产开发及物业管理，运输、物流业务，酒店管理业务和其他业务。

#### 3. 母公司以及最终母公司

深圳市东鸿信投资发展有限公司为本公司实质控股股东，持有本公司13.17%股份。该公司股东为深圳市鸿基（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，各持该公司50%股份。

#### 4. 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告经本公司2008年4月16日第五届董事局第8次定期会议决议通过。

## 二、财务报表的编制基础

自 2007 年 1 月 1 日起，本公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁发的《企业会计准则》，以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项进行确认和计量。

本公司按照《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第四条规定，对期初资产负债表进行重新分类、确认和计量，并按第五条至第十九条的规定以及《企业会计准则解释第 1 号》和“企业会计准则实施问题专家工作组意见”等相关解释和说明，对上期比较数据进行了追溯调整（附注十六、十七）。

本公司于 2007 年 6 月 15 日至 8 月 13 日接受了财政部驻深圳市财政监察专员办事处的现场检查，并于 2007 年 9 月 30 日，收到《关于对深圳市鸿基（集团）股份有限公司 2006 年度会计信息质量检查的处理处罚决定书》（财驻深监（2007）99 号，以下简称“财专员办处理决定”）。

本公司于 2007 年 7 月 15 日至 8 月 3 日接受了中国证监会深圳证券监管局的现场检查，并于 2007 年 12 月 28 日，收到《关于要求深圳市鸿基（集团）股份有限公司限期整改的通知》（深证局公司字[2007]130 号，以下简称“深证局整改通知”）。

本公司按照财专员办处理决定和深证局整改通知中有关会计差错更正事项，同时结合本公司自查发现的其他会计差错事项，经本公司 2008 年 4 月 16 日第五届董事局第 8 次定期会议决议通过，本公司本期对会计差错进行更正，并采用追溯调整法调整了上期比较数据（附注十八）。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2007 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况，以及 2007 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

## 四、重要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

### 1. 会计年度

本公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 3. 会计确认、计量和报告基础及计量属性

本公司以权责发生制为基础、以持续经营为前提进行会计确认、计量和报告，分期结算账目和编制财务会计报告。

本公司一般采用历史成本计量模式，但在符合企业会计准则要求，且公允价值能够可靠取得的情况下，在金融工具、非同一控制下的企业合并、债务重组及非货币性资产交换等方面使用公允价值计量模式。

### 4. 现金流量表中现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为本公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

### 5. 外币交易

本公司发生外币交易时，采用交易日即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额记录；资产负债表日，对外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，除符合资本化条件的外币借款产生的汇兑差额以外的汇兑差额均计入当期损益。

### 6. 金融资产和金融负债

#### 金融资产和金融负债的分类

本公司持有的金融资产划分为四类，包括：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（2）持有至到期投资

（3）贷款和应收款项

（4）可供出售金融资产

本公司持有的金融负债为交易性金融负债和其他金融负债。

#### 金融工具的确认和后续计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认金融资产或金融负债，初始确认时以公允价值计量。

交易性金融资产和负债是指本公司持有目的为近期内出售或回购取得且公允价值可以可靠取得的投资，包括本公司于交易所购入股票、基金和以套期保值为目的持有的期货、期权合约等。交易性金融资产和负债以公允价值进行后续计量。

持有至到期投资是指本公司有明确意图和能力持有至到期、且其到期日和回收金额固定或可确定、公允价值可以可靠取得的投资。

贷款和应收款项指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。包括应收账款、其他应收款、发放的贷款和拆出资金等，贷款和应收款项初始确认后采用实际利率法按摊余成本进行计量。

可供出售金融资产是指其公允价值能够可靠取得，初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产和除上述三类金融资产以外的其他金融资产，包括尚处于限售期的上市公司股份。可供出售金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动计入资本公积。

其他金融负债指本公司除交易性金融负债以外的金融负债。其他金融负债初始确认后采用实际利率法按摊余成本进行计量。

#### 金融工具公允价值的确定

存在活跃市场的金融工具，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### 金融资产转移的确认和计量

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，则终止确认该金融资产；本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

本公司对于金融资产转移满足终止确认条件的，按照因转移而收到的对价，及原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和，与所转移金融资产的账面价值之间的差额计入当期损益。本公司对于金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。

本公司以承兑汇票贴现方式或其他应收账款抵押方式向银行融资时，不终止确认相关金融资产，取得的融资款项记录为本公司负债。

#### 金融资产减值

本公司于资产负债表日对交易性金融资产以外金融资产账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备并计入当期损益。

对于贷款和应收款项，本公司将单笔金额不低于 100 万元的款项单独进行减值测试。若有客观

证据表明某笔金额重大的应收账款未来现金流量的现值低于其账面价值，则将其差额确认为减值损失并计提坏账准备。对于经单独减值测试后未发生减值的单项金额重大款项和单项金额在 100 万元以下的款项，本公司按处于信用期内的未逾期款项以及不同账龄的已逾期款项进行组合，根据以前年度类似组合的实际损失率为基础，结合现时情况，按各组合的资产负债表日余额一定比例计算本期应计提的坏账准备。本期各组合计提坏账准备的比例如下：

组 合	计提比例
未逾期款项	0.5%
已逾期款项	
1 年以内	5%
1-2 年	15%
2-3 年	30%
3-4 年	50%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

#### 7. 存货核算方法

本公司存货分为原材料、在产品、产成品及库存商品、开发产品、开发成本等。

存货盘存制度采用永续盘存制。购入、自制的存货以实际成本入账，发出按加权平均法和个别认定法计价，低值易耗品和包装物领用时一次摊销。

资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，按单个存货项目计提存货跌价准备，计入当期损益。对于数量繁多且单价较低的或难以与其他项目分开计量的存货，则按其类别或合并计提存货跌价准备。

可变现净值根据存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。为执行确定的销售合同而持有的存货，其估计售价为合同价格。

#### 8. 长期股权投资核算方法

长期股权投资是指本公司对子公司、联营公司和合营公司的投资，以及在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资。

### 长期股权投资的计量

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并日取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付现金、转让非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减时，调整留存收益。

非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资初始投资成本。

除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照支付对价的公允价值作为长期股权投资的初始投资成本。

### 收益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资或本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益，但该投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回冲减投资的账面价值。

采用权益法核算的，以取得被投资单位股权后发生的净损益为基础，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。

处置股权投资时，将投资账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

## 9. 固定资产计价和折旧方法

本公司固定资产系使用寿命超过一个会计年度，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理所持有的房屋、建筑物、机器、机械、运输设备以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。固定资产按成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括买价、相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的其他支出，如运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等。确定固定资产成本时，需考虑弃置费用因素。与固定资产有关的后续支出，符合固定资产的确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

固定资产采用直线法计提折旧，按固定资产的类别、估计经济使用年限和估计残值确定分类折旧率如下：



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%

无法为本公司产生收益或暂时未使用（季节性停用除外）的固定资产，作为闲置固定资产。闲置固定资产需重新估计预计使用寿命和折旧率，折旧直接计入当期损益。

本公司至少于每年年度终了，对固定资产使用寿命和折旧进行复核，必要时进行调整。

#### 10. 在建工程核算方法

在建工程是指本公司购建固定资产或投资性房地产在达到预定可使用状态前所发生的必要支出，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用。在建工程按单项工程进行明细核算。在建工程达到预定可使用状态后，不论是否已办理竣工决算手续，均需转入固定资产或投资性房地产。

#### 11. 无形资产核算方法

无形资产按取得时的实际成本入账。

无形资产在取得时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产，自无形资产可供使用时起在预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定有效年限三者中最短者分期平均摊销。本公司的无形资产主要为土地使用权和出租汽车营运车牌，均按法律规定有效年限进行摊销。本公司至少于每年年度终了，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

#### 12. 资产减值准备确定方法和计提依据

本公司对除存货、金融资产、递延所得税资产外的资产减值，按以下方法确定：

资产负债表日，如果有证据表明资产被闲置、有终止使用计划或市价大幅下跌、外部环境发生重大变化时，需对资产进行减值测试，按资产的可收回金额低于其账面价值的差额，确认资产减值损失，计入当期损益，计提相应的资产减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额，如果难以对单项资产的可回收金额进行估计，以该资产所属资产组为基础确定资产组的可收回金额。本公司将能独立产生现金流入，且被管理层独立管理和监控的最小资产组合确定为资产组。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或摊销费用在未来期间作相应调整。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### 13. 收入确认原则

#### (1) 产品销售商品收入

本公司已将产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，经济利益很可能流入，且收入的金额和相关的成本能够可靠计量时确认商品销售收入的实现。

#### (2) 提供劳务收入

资产负债表日，本公司对提供的劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认收入实现，完工进度采用已完工作的测量确定。提供的劳务交易结果能够可靠估计，是指相关的合同总收入和实际发生以及将发生的成本能够可靠计量，与合同相关的经济利益很可能流入。

#### (3) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入在相关的经济利益很可能流入且收入的金额能够可靠地计量时确认。本公司让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，利息收入按照贷款企业使用本公司资金时间和实际利率计算确定，使用费收入包括出租车承包经营收入和租金收入等，按照合同约定收费时间和方法计算确定。

### 14. 借款费用

本公司借款费用计入当期损益，但可直接归属于符合资本化条件的资产购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本。符合资本化条件的资产，是指需要经过1年以上才能达到预定状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。借款费用资本化的期间为资产支出已经发生和借款费用已经发生以及相关生产或购建活动已经开始至相关资产达到预定预定状态时的期间，在此期间内，如相关生产或购建活动发生非正常的中断且时间超过3个月的，则暂停借款费用资本化。

### 15. 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

### 递延所得税资产确认

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

### 递延所得税负债确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

### 递延所得税资产减值

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### 16. 利润分配方法

根据《中华人民共和国公司法》，本公司税后净利润在弥补以前年度未弥补亏损后，提取法定盈余公积 10%，计入当期利润分配；剩余未分配的利润由董事会提出利润分配预案报股东大会批准后实施，计入实施当期的利润分配。

### 17. 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整母公司对子公司的长期股权投资后，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司合并编制。

### 18. 分部报告

本公司的风险和报酬主要受业务差异影响，因此将业务分部确定为主要分部形式，地区分部确定为次要分部形式。

## 五、会计政策变更、会计估计变更和会计差错

### 1. 会计政策变更

根据财政部财会[2006]3号文,本公司于2007年1月1日起开始执行企业会计准则及38项具体准则的新企业会计准则体系。有关会计政策变更的影响见附注十六、十七。

### 2. 会计估计变更

根据《企业会计准则第22号—金融工具确认与计量》对贷款和应收款项减值规定,本公司从本期变更了坏账准备计提方法,变更后坏账准备计提方法详见附注四.6。本公司对上述会计估计变更采用未来适用法。

### 3. 会计差错更正

根据财专员办处理决定和深证局整改通知(附注二)中涉及会计差错事项处理和整改事项要求,结合本公司本期发现的其他会计差错更正事项,经本公司2008年4月16日第五届董事局第8次定期会议决议通过,本公司对有关会计差错进行了更正。有关会计差错更正的影响见附注十八。

## 六、税项

### 1. 本集团承担的主要税种和税率

税种	税率	计税基础
企业所得税	15%、33%	应纳税所得额,注1
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,注2

1、根据新企业所得税法,自2008年1月1日起,企业所得税率统一为25%。

根据“国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知”自2008年1月1日起,原享受低税率优惠政策的企业,在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。其中:享受企业所得税15%税率的企业,2008年按18%税率执行,2009年按20%税率执行,2010年按22%税率执行,2011年按24%税率执行,2012年按25%税率执行;原执行24%税率的企业,2008年起按25%税率执行。

自 2008 年 1 月 1 日起，原享受企业所得税“两免三减半”、“五免五减半”等定期减免税优惠的企业，新税法施行后继续按原税收法律、行政法规及相关文件规定的优惠办法及年限享受至期满为止，但因未获利而尚未享受税收优惠的，其优惠期限从 2008 年度起计算。

2、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。

## 七、本公司合并范围及合并范围的确定

### 1. 本公司合并范围的确定依据

本公司合并财务报表的合并范围按以控制为基础加以确定。

控制，是指一个企业能够决定另一个企业的财务和经营政策，并能据以从另一个企业的经营活动中获取利益的权利。

### 2. 纳入合并报表范围的子公司概况

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	
<b>出租车行业：</b>						
深圳市迅达汽车运输企业公司	深圳	1,280	1,280	100%	-	公路运输
长沙鸿基运输实业有限公司	长沙	500	500	95%	5%	小汽车出租
西安鸿基运输有限公司	西安	2,000	1,600	80%	-	小汽车出租
<b>酒店管理、餐饮行业：</b>						
深圳市鸿基酒店管理有限公司	深圳	1,000	100	10%	90%	酒店管理
深圳市深运工贸企业有限公司	深圳	2,000	1,900	95%	-	贸易、旅店
西安海都饭店有限公司	西安	100	-	-	99%	饮食、酒水、烟
<b>房地产开发、物业管理行业：</b>						
深圳市鸿基房地产有限公司	深圳	5,000	4,500	90%	-	房地产开发
深圳市凯方实业发展有限公司	深圳	1,500	1,050	70%	-	物资供销、兴办实业

子公司名称	注册地	注册资本	本公司投资额	本公司占权益比例		主营业务
		(万元)	(万元)	直接	间接	
深圳市凯方房地产开发有限公司	深圳	3,000	-	-	95%	房地产开发、物业管理
深圳市鸿基物业管理有限公司	深圳	1,000	800	80%	-	自有物业管理
深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司	深圳	3,168	3,009.30	94.99%	-	房地产开发
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	深圳	870	826.20	94.97%	-	物业出租及管理
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	深圳	600	420	70%	-	装饰设计
西安新鸿业投资发展有限公司	西安	20,000	11,741.24	66.5%	-	房地产投资
西安深鸿基房地产开发有限公司	西安	10,000	6,000	60%	-	房地产开发销售
<b>物流及运输行业:</b>						
深圳市鸿基物流有限公司	深圳	11,250	11,822.63	100%	-	物流
物流下属公司:						
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	深圳	500	-	-	90%	集装箱运输
深圳市鸿基出口监管仓库有限公司	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	深圳	200	-	-	80%	外贸报关
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	深圳	500	-	-	90%	货运代理
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司	深圳	400	-	-	60%	堆场装卸
深圳市裕泰监管仓有限公司	深圳	600	-	-	70%	出口监管仓业务
深圳鸿基联丰仓储有限公司	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	深圳	200	-	-	90%	汽车租赁
<b>运输行业:</b>						
深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司	深圳	500	450	90%	-	大件运输
深圳市鸿基锦源运输有限公司	深圳	200	160	80%	-	装卸运输
深圳市鸿基华辉运输有限公司	深圳	200	160	80%	-	装卸运输
深圳市鸿基皇辉运输有限公司	深圳	200	160	80%	-	装卸运输
<b>其它</b>						
香港鸿业发展有限公司	香港	港币 1,000	港币 950	95%	-	运输、贸易
福建升通网络传媒有限公司	福州	1,600	1,600	90%	10%	增值电信服务
深圳市鸿基(集团)上海有限公司	上海	500	450	90%	-	商业服务

列入合并财务报表范围的子公司均为非同一控制下企业合并取得的子公司。

期初本公司通过西安新鸿业投资发展有限公司间接持有西安深鸿基房地产开发有限公司 95% 股权，本期西安新鸿业投资发展有限公司出售 55% 股权给深圳市百川盛业投资有限公司，之后本公司购买其剩余的 40% 股权和少数股东持有的 20% 股权，期末本公司直接持有西安深鸿基房地产开发有限公司公司股权比例为 60%。

期初本公司直接持有深圳市鸿基物流有限公司股权比例为 55%，本期本公司从少数股东购买剩余股权，期末股权比例为 100%。

本公司间接持有福建升通网络传媒有限公司 10% 股权和间接持有的长沙鸿基运输实业有限公司 5% 股权目前为其他单位和个人名义持有，本公司通过股东协议实质持股。

### 3. 拥有半数以上股权但未形成控制的公司情况及其原因

子公司名称	注册地	注册资本	投资额	占权益比例		主营业务
		(万元)	(万元)	直接	间接	
未纳入合并范围的子公司						
西安鸿腾生物科技有限责任公司	西安	200	420	70%	-	生物制药
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	深圳	360	324	90%	-	机械生产销售
深运工贸翠苑旅店	深圳	50	50	100%	-	旅店、服务
深圳市鸿侨实业有限公司	深圳	1,000	650	65%	35%	工商贸易
深圳市鸿基影视文化有限公司	深圳	300	270	90%	-	影视制作
深圳市鸿基广源贸易有限公司	深圳	500	400	80%	-	进出口及代理
广东天鸿经济技术开发区有限公司	广州	2,000	-	60%	-	房地产经营等

该等公司已停止经营多年，本公司依法设立了该等公司的清算组，并于 2007 年 12 月聘请了开元信德会计师事务所对上述公司的资产情况进行清算清查。根据目前清查结果，该等公司纳入清算范围的资产合计 7,076 万元，清算负债合计 4,229 万元。本公司预计清算结果对本公司财务状况无重大影响。清算组将继续履行清算程序。

### 4. 2007 年度合并范围的变化及其原因说明

上年度本公司财务报告未将福建升通网络传媒有限公司纳入合并范围，本年按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》规定，将福建升通网络传媒有限公司纳入合并财务报表。本期期初和上年比较报表据此重新合并编制（附注十八）。

本期深圳市鸿基物流有限公司将其持有的深圳市鸿基出口监管仓有限公司 90%股权转让给金丰物流有限公司。因此，深圳市鸿基出口监管仓有限公司及其控股子公司深圳鸿基联丰仓储有限公司不纳入期末合并财务报表范围。

#### 5. 境外子公司财务报表折算

香港鸿业发展有限公司注册于香港，采用人民币为记账本位币。

#### 6. 少数股东权益和少数股东损益

项目	少数股东 原始投资	少数股东损益 累计调整	期末少数股东 权益净额	母公司承担 超额亏损
龙岗鸿基房地产开发有限公司	1,587,000.00	1,472,024.87	3,059,024.87	-
深圳市鸿基房地产有限公司	5,000,000.00	4,820,589.66	9,820,589.60	-
深圳市凯方实业发展有限公司	4,500,000.00	-3,113,029.16	1,386,970.84	-
深圳市凯方房地产开发有限公司	1,500,000.00	-652,510.86	847,489.14	-
西安新鸿业投资发展有限公司	67,000,000.00	-11,192,975.03	55,807,024.97	-
西安海都饭店有限公司	10,000.00	-10,000.00	-	137,980.02
西安深鸿基房地产开发有限公司	40,000,000.00	-1,539,469.46	38,460,530.54	-
深圳市鸿基物业管理有限公司	2,000,000.00	-205,778.30	1,794,221.70	-
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	438,000.00	-52,736.53	385,263.47	-
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	1,800,000.00	61,766.80	1,861,766.80	-
深圳市鸿基（集团）上海有限公司	500,000.00	63,992.36	563,992.36	-
西安鸿基运输实业有限公司	4,000,000.00	-103,507.89	3,896,492.11	-
深圳市深运工贸企业有限公司	1,000,000.00	706,882.12	1,706,882.12	-
深圳市鸿基酒店管理有限公司	450,000.00	128,338.18	578,338.18	-
深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司	500,000.00	-500,000.00	-	227,989.92
深圳市鸿基锦源运输有限公司	400,000.00	-400,000.00	-	213,157.06
深圳市华辉运输有限公司	400,000.00	231,201.64	631,201.64	-
深圳市皇辉运输有限公司	400,000.00	584,098.72	984,098.72	-
香港鸿业发展有限公司	537,500.00	-289,321.57	248,178.43	-
深圳市鸿基集装箱运输有限公司	500,000.00	-500,000.00	-	571,164.22



项目	少数股东 原始投资	少数股东损益 累计调整	期末少数股东 权益净额	母公司承担 超额亏损
深圳市鸿基外贸报关有限公司	400,000.00	-138,536.04	261,463.96	-
深圳市鸿永通国际货运代理有限公司	500,000.00	-76,479.65	423,520.35	-
深圳市金鸿基集装箱堆场有限公司	1,600,000.00	-1,600,000.00	-	2,703,545.91
深圳市裕泰监管仓有限公司	1,800,000.00	-	1,800,000.00	-
深圳市鸿基恒安汽车租赁有限公司	200,000.00	-125,751.28	74,248.72	-
合计	<u>137,022,500.00</u>	<u>-12,431,201.48</u>	<u>124,591,298.52</u>	<u>3,853,837.13</u>

## 八、合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	1,609,600.68	3,562,994.24
银行存款	146,243,330.57	165,807,803.67
其他货币资金	<u>39,663,675.84</u>	<u>82,687,363.11</u>
合 计	<u>187,516,607.09</u>	<u>252,058,161.02</u>

其他货币资金明细如下

项 目	期末余额	期初余额
承兑汇票、信用证等银行保证金存款	-	5,000,000.00
按揭保证金	777,018.24	17,116,631.36
信用卡存款	102,557.30	102,245.23
存单质押	38,784,000.00	60,000,000.00
存出投资款	100.30	441,230.55
其他	-	<u>27,255.97</u>
合 计	<u>39,663,675.84</u>	<u>82,687,363.11</u>

本公司外币货币资金及其他外币货币性项目情况详见附注九、3。

## 2. 交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
交易性债券投资	-	-
交易性权益工具投资	-	2,733,073.14
衍生金融资产	-	-
合 计	-	2,733,073.14

交易性权益工具投资是本公司以前年度持有的基金和股票投资，以公允价值计量，按报告日收盘价确定公允价值；本期已售出，期末本公司无交易性金融资产投资。

## 3. 应收账款

### (1) 应收账款减值分析

应收账款类别	期末余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
单项金额重大	2,600,636.22	19.61%	1,409,105.16	1,191,531.06
单项金额不重大，其中：	10,659,613.13	80.39%	1,450,457.77	9,209,155.36
风险较大（已逾期款项）	9,371,132.59	70.67%	1,445,925.65	7,925,206.94
其他（未逾期款项）	1,288,480.54	9.72%	4,532.12	1,283,948.42
合 计	13,260,249.35	100%	2,859,562.93	10,400,686.42

单项金额重大应收账款的标准为 100 万元以上（含）。

(2) 本公司本年度无大额应收账款减值转回情况。

(3) 本公司本年度核销应收账款 2,196,142.62 元，核销应收账款中无应收关联方账款。核销的应收账款是因欠款时间较长，债务单位已无还款能力，经多次追收，确实难以收回。该事项业经本公司董事局审议通过。

(4) 2007 年 12 月 31 日，应收账款余额中无持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位欠款。应收账款余额中含应收其他关联方的款项情况详见附注十一。

(5) 应收账款前五名欠款单位情况

单位名称	所欠金额	账龄	坏账准备	经济内容
深圳昌信实业有限公司	1,346,393.00	1-2 年	1,346,393.00	运费
新显东物流公司	1,254,243.23	1 年以内	62,712.16	运费
梁全钦	877,800.00	1 年以内	43,890.00	购房款
招商局海运物流公司	680,142.00	1 年以内	34,007.10	装卸费
桂林漓佳金属公司	602,199.97	1 年以内	30,110.00	运费
合 计	<u>4,760,778.20</u>			

应收账款前五名欠款单位合计金额占应收账款的比例为 35.90%。

(6) 截至 2007 年 12 月 31 日，本公司无用于借款质押的应收账款。

(7) 应收账款期限分析

账 龄	期末余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
未逾期	1,291,206.72	9.74%	4,532.11	1,286,674.61
已逾期:	11,969,042.63	90.26%	2,855,030.82	9,114,011.81
1 年以内	7,426,316.28	56.00%	326,996.94	7,099,319.34
1-2 年	2,645,738.17	19.95%	1,531,343.97	1,114,394.20
2-3 年	583,336.00	4.40%	175,000.80	408,335.20
3-4 年	923,827.12	6.97%	461,913.56	461,913.56
4-5 年	150,247.54	1.13%	120,198.03	30,049.51
5 年以上	239,577.52	1.81%	239,577.52	-
合 计	<u>13,260,249.35</u>	<u>100%</u>	<u>2,859,562.93</u>	<u>10,400,686.42</u>

#### 4. 预付款项

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	48,909,950.15	77.83%	68,429,928.54	74.77%
1-2年	11,831,903.00	18.82%	10,544,313.00	11.52%
2-3年	-	-	4,007,225.52	4.38%
3年以上	2,103,500.00	3.35%	8,539,729.38	9.33%
合计	62,845,353.15	100%	91,521,196.44	100%

(1) 预付款项期末余额中无持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位及关联方的款项。

(2) 预付款项重要项目如下：

对方单位名称	金额	经济内容	未结算原因
北京建工集团西安分公司	10,000,000.00	工程款	待结算
西安创博实业有限公司	31,000,000.00	材料款	待结算

#### 5. 应收股利

账龄	期末余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
1年以内	2,100,553.91	100.00%	-	2,100,553.91

#### 6. 其他应收款

(1) 其他应收款减值分析

类别	期末余额			
	金额	比例	坏账准备	净额
单项金额重大	521,193,302.44	92.31%	253,823,811.72	267,369,490.72
单项金额不重大，其中：	43,396,501.60	7.69%	13,741,030.13	29,655,471.47
风险较大（已逾期款项）	38,742,249.47	6.87%	13,718,700.37	25,023,549.10
其他（未逾期款项）	4,654,252.13	0.82%	22,329.76	4,631,922.37
合计	564,589,804.04	100%	267,564,841.85	297,024,962.19

单项金额重大其他应收款的标准为 100 万元以上（含）。

(2) 本公司本期无大额其他应收款减值转回情况。

(3) 本公司本年度核销其他应收款 4,068,422.57 元，核销其他应收款中无应收关联方款项。核销的其他应收款是因欠款时间较长，债务单位已无还款能力，经多次追收，确实难以收回。该事项业经本公司董事局审议通过。

(4) 期末，持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位正中置业集团有限公司欠款 66,669,243.35 元，上述欠款情况以及应收其他关联方的款项情况见附注十一。

(5) 其他应收款大额欠款单位情况如下：

单位名称	所欠金额	欠款期限	坏账准备	注释
福建东南广播电视网络有限公司	132,039,924.00	5 年以上	63,759,288.14	1
正中置业集团有限公司	66,669,243.35	1 年以内	4,734,385.59	2
重庆国投有限公司	59,000,000.00	4-5 年	11,800,000.00	3
深圳市海龙王房地产开发有限公司	50,119,685.55	5 年以上	50,119,685.55	4
深圳市赛德隆投资发展有限公司	37,933,948.64	4 年以内	5,390,311.73	5
广州金宇房地产开发公司	25,719,188.50	5 年以上	25,719,188.50	6
深圳市鸿基广源贸易有限公司	24,619,004.02	5 年以上	24,619,004.02	7
深圳桂兴贸易发展公司	18,588,821.90	3 年以上	18,588,821.90	8
深圳市瑞赐实业有限公司	5,016,291.90	3-4 年	917,739.77	8

注释：

1、系福建东南广播电视网络有限公司历年累计欠付本公司款项，该公司原为本公司之子公司，现本公司持有该公司 18% 股权。该公司目前经营情况不佳，但预计未来有还款能力，本公司按预计的未来现金流量现值与期末账面价值的差额计提坏账准备。

2、正中置业集团有限公司系本公司第二大股东，该款系本公司与其合作开发房地产应收款项(附注十一)，所计提坏账准备系按合作项目付款期限现金流现值与期末账面价值的差额计提。

3、系本公司应收出售给该公司福建东南广播电视网络有限公司股权的应收款项，该公司以福建东南广播电视网络有限公司未取得有线电视传输经营权为由，一直未付该笔款项。本公司预计随着福建东南广播电视网络有限公司股权重整的完成，本公司有望收回该笔款项。

4、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4,975.50万元等。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4,975.50万元及相应利息为限。

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9,523.56万元成交价竞得。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。本期此案已中止执行。

本公司上年度对此款项计提了20%比例的坏账准备，本公司目前没有可靠掌握其他可追查的财产线索证据，根据财专员办处理决定（附注二），认定本公司应于2007年7月对该款项全额计提坏账准备，本公司执行该处理决定，于本期全额计提了该款项坏账准备。本公司仍将持续追索本笔债权。

5、深圳市赛德隆投资发展有限公司系本公司关联公司（附注十一），该款项为本公司应收2006年度转让本公司之子公司西安新鸿业公司部分股权的款项和其他往来款项。深圳市赛德隆投资发展有限公司已承诺，以其所持有的本公司之子公司少数股权为担保及时偿还该等欠款。本公司按预计的未来现金流量现值与期末账面价值的差额计提坏账准备。

6、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本公司 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塍村东南侧的“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本公司。

本公司上年度对此款项计提了 78%比例坏账准备,本公司目前没有可靠掌握其他可追查的财产线索证据,根据深证局整改通知(附注二),认定本公司上年度提取的减值准备不够稳健,因此,本公司本期全额计提该款项坏账准备,由于该事项于 2005 年以来一直没有发生明显变化,因此本调整作为会计差错,采用追溯调整法进行更正,调整期初未分配利润和以前年度损益。

本公司正采取相应措施积极追收金宇房地产所欠余款,待发现金宇房地产其他可供执行的财产,再向广州中院申请追偿。

7、深圳市鸿基广源贸易有限公司系本公司之子公司(附注七、3),已停业清理多年,本公司上年度对该款计提了 69%比例坏账准备,根据深证局整改通知(附注二),认定本公司上年度提取的减值准备不够稳健,因此,本公司本期全额计提该款项坏账准备,由于该事项于 2005 年以来一直没有发生明显变化,因此本调整作为会计差错,采用追溯调整法进行更正,调整期初未分配利润和以前年度损益。

8、深圳桂兴贸易发展公司、深圳市瑞赐实业有限公司欠款均为 2003 至 2004 年度间本公司为该等公司垫付款项形成的债权。本公司与深圳桂兴贸易发展公司协议,该公司以其拥有的广西经贸大厦北座转让给深圳市瑞赐实业有限公司收取的款项用来偿还欠款,但款项一直未偿还本公司。为保证本公司债权利益,本公司于 2005 年 10 月指派本公司原员工刘之一担任深圳市瑞赐实业有限公司法定代表人,持有该公司 70%股权,但该员工于 2006 年 8 月擅自从本公司离职,且于 2006 年 8 月将所持股权转让给他方。目前深圳市瑞赐实业有限公司实际拥有广西经贸大厦北座所有权,但经查询已被刘之一个人用于取得银行贷款抵押给工商银行。本公司已于 2007 年 8 月向深圳市罗湖法院起诉深圳市瑞赐实业有限公司,请求归还其欠款,并于 2008 年 3 月查封了广西经贸大厦北座共三层房屋,该案尚待法院判决。

鉴于本公司未有效追查掌握深圳桂兴贸易发展公司其他财产线索,本公司本期按会计核算的稳健性原则,对深圳桂兴贸易发展公司债权提取全额准备,同时鉴于上述财产流失风险的事实发生于 2006 年度,本调整作为会计差错,采用追溯调整法进行更正,调整期初未分配利润和 2006 年度损益。

本公司董事局督促公司管理层提高规范经营意识，加强风险控制，采取措施保全该笔债权，并依法追究个人应承担的法律责任。

(6) 其他应收款期限分析

账 龄	期末余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
未逾期	51,092,308.70	9.05%	4,798,157.61	46,294,151.09
已逾期:	513,497,495.34	90.95%	262,766,684.24	250,730,811.10
1 年以内	103,208,989.37	18.28%	7,099,092.37	96,109,897.00
1-2 年	18,138,242.38	3.22%	3,773,918.18	14,364,324.20
2-3 年	19,780,418.56	3.50%	7,205,806.94	12,574,611.62
3-4 年	49,518,426.44	8.77%	11,174,896.27	38,343,530.17
4-5 年	112,006,486.69	19.84%	23,746,424.44	88,260,062.25
5 年以上	210,844,931.90	37.34%	209,766,546.04	1,078,385.86
合 计	564,589,804.04	100%	267,564,841.85	297,024,962.19

7. 存货

存货种类	期末余额	期初余额
原材料	3,261,040.27	2,807,533.59
低值易耗品	125,437.90	947,763.86
库存商品	4,476,926.52	6,240,102.38
已完工开发产品	-	1,509,697.65
其中：利息资本化	-	-
在建开发成本（1）	535,178,290.41	168,694,328.59
其中：利息资本化	-	-
合 计	543,041,695.10	180,199,426.07
减：存货跌价准备（2）	4,477,875.93	4,503,178.93
净 额	538,563,819.17	175,696,247.14



(1) 在建开发成本

项目名称	2007-12-31		2006-12-31		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			
鸿基花园三期*	-	-	92,756,894.18	-	2006年	2009年	40,000万元
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	66,599,478.45	-	7,721,644.92	-	2000年	2009年	-
梅林工地*	-	-	20,381,807.06	-	2000年	-	-
西安新鸿基城	146,843,448.96	-	42,776,844.43	-	2007年	2012年	700,000万元
鸿基紫韵	316,638,225.00	-	-	-	2007年	2010年	80,000万元
其他	1,250,049.00	-	1,210,049.00	-			
合计	535,178,290.41	3,847,089.00	168,694,328.59	3,847,089.00			

\*鸿基花园三期是本公司与关联公司正中置业集团有限公司合作开发的房地产项目，详见附注十一。梅林工地为自用综合用地，项目一直未启动，本年转入无形资产核算。

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提	本期减少		期末余额
			本期转回数	本期转销数	
原材料	25,303.00	-	-	25,303.00	-
库存商品	630,786.93	-	-	-	630,786.93
在建开发成本	3,847,089.00	-	-	-	3,847,089.00
合计	4,503,178.93	-	-	25,303.00	4,477,875.93

8. 可供出售金融资产

项目	期末余额	期初余额
可供出售权益工具	98,900,000.00	201,957,241.52

本公司可供出售金融资产均是持有的已经股改上市公司股份，以公允价值入账，按期末收市价确定其公允价值。

## 9. 长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期权益 调整	现金红利	本期增减 (减为“-”)	期末余额
一.权益法核算单位:						
深圳市深威驳运有限公司	5,400,000.00	11,022,467.73	123,413.12	111,071.81	-	11,034,809.04
深圳市鸿基吉达有限公司	400,000.00	400,000.00	-8,010.17	-	-	391,989.83
深圳市泉源实业发展有限公司	23,000,000.00	17,115,055.58	-653,229.31	-	-	16,461,826.27
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	17,000,000.00	26,540,209.98	6,157,581.97	4,442,368.86	-	28,255,423.09
深圳鸿基联丰物流有限公司*1	5,680,000.00	8,705,685.04	-	-	-8,705,685.04	-
小 计	51,480,000.00	63,783,418.33	5,619,755.61	4,553,440.67	-8,705,685.04	56,144,048.23
二.成本法核算单位:						
贵州证券公司	2,184,625.28	2,184,625.28	-	-	-2,184,625.28	-
福建东南广播电视网络有限公司	-	-	-	-	-	-
平顶山蝶王酒业公司	50,000.00	50,000.00	-	-	-50,000.00	-
三九胃泰股份有限公司	832,000.00	832,000.00	-	-	-	832,000.00
同人华塑股份有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-	-	1,500,000.00
四川通产物业股份有限公司	500,000.00	500,000.00	-	-	-	500,000.00
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	8,724,000.00	8,724,000.00	-	-	-	8,724,000.00
四川东泰产业(控股)股份有限公司	3,172,173.65	3,172,173.65	-	-	-	3,172,173.65
招商证券股份有限公司	1,938,251.50	1,938,251.50	-	-	-	1,938,251.50
中国太平洋保险(集团)股份有限公司	2,496,000.00	2,496,000.00	-	-	-2,496,000.00	-
深圳市鸿丰旅行社有限公司	100,000.00	100,000.00	-	-	-	100,000.00
小 计	21,497,050.43	21,497,050.43	-	-	-4,730,625.28	16,766,425.15
三、进入清算程序的公司						
深运工贸翠苑旅店	500,000.00	785,377.30	-	-	-	785,377.30
深圳鸿侨实业有限公司	10,000,000.00	4,860,346.21	-	-	-	4,860,346.21
深圳鸿南建筑机械工程公司	3,240,000.00	1,856,025.17	-	-	-1,856,025.17	-
西安鸿腾生物科技有限责任公司	4,200,000.00	4,200,000.00	-	-	-4,200,000.00	-

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期权益 调整	现金红利	本期增减 (减为“-”)	期末余额
深圳市鸿基影视文化有限公司	2,700,000.00	-	-	-	-	-
深圳市鸿基广源贸易有限公司	4,000,000.00	-	-	-	-	-
广东天鸿经济技术开发区有限公司	15,095,137.50	15,095,137.50	-	-	-	15,095,137.50
小 计	39,735,137.50	26,796,886.18	-	-	-6,056,025.17	20,740,861.01
合 计	112,712,187.93	112,077,354.94	5,619,755.61	4,553,440.67	-19,492,335.49	93,651,334.39
减：长期股权投资减值准备	-	41,107,930.87	-	-	-7,138,896.21	33,969,034.66
净 额	112,712,187.93	70,969,424.07	5,619,755.61	4,553,440.67	-12,353,439.28	59,682,299.73

\*1、深圳鸿基联丰物流有限公司投资减少系本期深圳市鸿基物流有限公司将其持有的深圳市鸿基出口监管仓有限公司 90% 股权出售而转出。

(1) 长期股权投资减值准备情况如下

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	注释
深运工贸翠苑旅店	785,377.30	-	-	785,377.30	1
深圳鸿侨实业有限公司	4,860,346.21	-	-	4,860,346.21	1
深圳鸿南建筑机械工程有限公司	1,856,025.17	-	1,856,025.17	-	1
西安鸿腾科技有限责任公司	4,200,000.00	-	4,200,000.00	-	1
贵州证券公司	2,184,625.28	-	2,184,625.28	-	2
平顶山蝶王酒业公司	50,000.00	-	50,000.00	-	2
广东天鸿经济技术开发区有限公司	15,095,137.50	-	-	15,095,137.50	3
三九胃泰股份有限公司	832,000.00	-	-	832,000.00	2
四川通产物业股份有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	2
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	8,724,000.00	-	-	8,724,000.00	2
四川东泰产业（控股）股份有限公司	2,020,419.41	1,151,754.24	-	3,172,173.65	2
合 计	41,107,930.87	1,151,754.24	8,290,650.45	33,969,034.66	

注释：

1、该等公司系本公司原子公司，目前已进入清算程序（附注七、3），投资回收希望低微，全额计提减值准备。转出的减值准备系本年核销该等投资而转出。

2、该等股权投资已回收希望低微，全额计提减值准备。转出的减值准备系本年核销该等投资而转出。

3、广东天鸿经济技术开发区有限公司投资系本公司 1997 年前对广州“天鸿花园”、“太和镇楼宇”项目投资转入，广东天鸿经济技术开发区有限公司是该等项目的项目公司，本公司占广东天鸿经济技术开发区有限公司 60% 股权，因该等楼宇属“集资房”建设，违反广州市政府的有关规定，属责令停止或清拆范围，该公司经营已因此停顿。该等项目尚余部分住宅和商铺，办理产权证明手续存在法律障碍。根据深证局整改通知要求，本公司对该公司和上述项目进行了专项清理调查。本年按稳健性原则，本公司对该公司的投资款项提取全额减值准备。因上述风险事实在以前年度已发生，并一直没有明显变化，上述调整作为会计差错进行更正，调整期初未分配利润。上述事项已经本公司董事局审议。

4、本公司已成立投资清理小组，负责以上全额计提减值准备投资的清理，努力减少未来实际损失。

(2) 联营企业及合营企业情况如下

被投资单位名称	注册地	业务性质	持股比例	表决权比例	2007年12月31日净资产	2007年度营业收入	2007年度净利润
深圳市深威驳运有限公司	深圳市	联营	45%	45%	24,521,797.88	11,277,811.10	274,251.37
深圳市鸿基吉达有限公司	深圳市	联营	40%	40%	979,974.57	804,381.2	-20,025.43
深圳市泉源实业发展有限公司	深圳市	联营	50%	50%	9,957,908.02	-	-807,203.31
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	深圳市	联营	30%	30%	66,937,841.97	46,978,445.68	16,262,214.15

10. 投资性房地产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值	584,917,529.93	5,279,223.25	16,217,600.46	573,979,152.72
减：累计摊销	93,440,394.77	12,793,014.56	1,072,440.01	105,160,969.32
减值准备	21,480,000.00	-	-	21,480,000.00
净值	469,997,135.16			447,338,183.40

(1) 本公司投资性房地产均为已出租的房屋、已出租拥有收益权的房地产配套设施如车位等。减值准备是本公司以前年度提取固定资产减值准备转入。

(2) 本公司投资性房地产抵押情况详见附注八、18。

#### 11. 固定资产

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
固定资产原值:				
房屋及建筑物	374,551,565.79	10,939,809.82	161,593,506.46	223,897,869.15
机器设备	17,259,976.16	165,093.00	2,517,272.40	14,907,796.76
运输工具	125,322,883.04	34,108,430.86	35,707,358.30	123,723,955.60
电子及其他设备	35,267,145.75	1,996,040.74	4,269,675.86	32,993,510.63
固定资产装修	1,688,496.60	160,884.60	-	1,849,381.20
合 计	554,090,067.34	47,370,259.02	204,087,813.02	397,372,513.34
累计折旧:				
房屋及建筑物	57,556,764.64	10,142,935.83	17,047,815.68	50,651,884.79
机器设备	7,776,495.51	1,210,347.65	2,310,480.18	6,676,362.98
运输工具	63,979,824.43	15,272,241.69	25,520,196.72	53,731,869.40
电子及其他设备	15,568,060.30	2,866,801.57	3,173,940.45	15,260,921.42
固定资产装修	1,571,387.03	128,552.94	-	1,699,939.97
合 计	146,452,531.91	29,620,879.68	48,052,433.03	128,020,978.56
折旧后净值	407,637,535.43	17,749,379.34	156,035,379.99	269,351,534.78
减值准备:	15,879,447.00	4,263,830.53	1,191,511.00	18,951,766.53
净 值	391,758,088.43			250,399,768.25

(1) 固定资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	因资产价值回		其他原因	期末余额
			升转回	转出数		
房屋建筑物	6,100,000.00	-	-	-	-	6,100,000.00
机器设备	128,000.00	-	-	128,000.00	-	-
运输设备	587,936.00	4,263,830.53	-	-	-	4,851,766.53
电子及其他设备	9,063,511.00	-	-	1,063,511.00	-	8,000,000.00
合 计	15,879,447.00	4,263,830.53	-	1,191,511.00	-	18,951,766.53

(2) 本期固定资产减少额为 204,087,813.02 元，其中：本公司原子公司深圳市鸿基出口监管仓有限公司因出售转出固定资产原值 148,186,765.65 元，该等固定资产已计提累计折旧 12,547,368.59 元；出售固定资产原值 37,002,664.14 元，该等固定资产已计提累计折旧 22,971,181.56 元；报废固定资产原值 18,898,383.23 元，该等固定资产已累计折旧 12,533,882.88 元。

(3) 本公司暂时闲置固定资产的账面原值 55,326,823.81 元、累计折旧 19,786,059.85 元、折旧后净值 35,540,763.96 元，该暂时闲置固定资产计提减值准备为 12,263,830.53 元。

(4) 本公司未办妥产权证书的固定资产的账面原值 20,483,963.85 元、累计折旧 2,701,779.06 元、账面净值 17,782,184.79 元。

(5) 本公司固定资产抵押情况详见附注八、18。

(6) 除投资性房地产外，本公司无通过经营租赁租出的其他固定资产。

12. 在建工程

工程项目名称	预算数 (万元)	实际投入					资金 来源	投入占预算 比例
		期初余额	本期增加	其他减少	本期转入 固定资产	期末余额		
北山大道综合 用地	-	80,000.00	50,000.00	-	-	130,000.00	自筹	-
23 号地二期仓库	-	-	35,800.00	-	-	35,800.00	自筹	-
售楼部空调及 配套设施	70.00	-	164,029.80	-	-	164,029.80	自筹	23%
简易办公室工程	51.80	-	327,712.00	-	-	327,712.00	自筹	63%
合 计		80,000.00	577,541.80	-	-	657,541.80		

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司在建工程不存在减值情况，上述在建工程无借款利息资本化。其中，北山大道综合用地工程和 23 号地二期仓库工程系前期费用，该等工程尚未取得建筑许可。

### 13. 无形资产

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值：				
土地使用权	21,372,403.23	20,396,807.06	-	41,769,210.29
出租汽车营运车牌	150,675,257.70	56,257,619.00	-	206,932,876.70
其他	427,273.00	46,800.00	-	474,073.00
合 计	172,474,933.93	76,701,226.06	-	249,176,159.99
累计摊销：				
土地使用权	5,542,446.93	1,542,825.70	-	7,085,272.63
出租汽车营运车牌	52,206,980.88	8,275,069.90	-	60,482,050.78
其他	159,052.40	125,364.94	-	284,417.34
合 计	57,908,480.21	9,943,260.54	-	67,851,740.75
净 值	114,566,453.72			181,324,419.24
减值准备：				
	-			-
净值	114,566,453.72			181,324,419.24

本期新增出租汽车营运车牌主要是本公司之子公司深圳市迅达汽车运输企业公司本年购入 102 辆出租汽车经营权。

截至 2007 年 12 月 31 日，本集团以自有出租汽车营运车牌中的 169 个车牌用于借款质押。

本期新增土地使用权是子公司深圳市鸿基房地产有限公司梅林土地由存货转入无形资产核算。

### 14. 长期待摊费用

项 目	期末余额	期初余额
租入固定资产改良支出	12,158,222.64	15,457,132.26
其他	619,448.24	158,850.80
合 计	12,777,670.88	15,615,983.06

15. 递延所得税资产及递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异：		
计提减值准备的资产	159,089,533.27	64,764,596.08
可弥补亏损	27,586,320.77	240,243,609.98
可抵扣暂时性差异合计	186,675,854.04	305,008,206.06
递延所得税资产	41,659,483.87	51,203,569.11
应纳税暂时性差异：		
按公允价值或摊余成本计量的负债	96,404,000.00	191,881,034.91
递延所得税负债	17,352,720.00	28,782,155.24

16. 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
原制度下长期股权投资差额转入	4,209,076.63	5,089,801.07
商誉	31,838,360.93	-
合 计	36,047,437.56	5,089,801.07

原制度下长期股权投资差额转入系本公司上期末对子公司投资溢价的摊余价值。该等子公司可辨认净资产公允价值难于分摊至各项资产负债，因此转入本项目反映，按原剩余摊销期限逐年分摊。

本公司上期持有子公司深圳市鸿基物流有限公司（物流公司）55%股权，本期本公司进一步收购物流公司45%股权，收购完成后本公司持物流公司股权比例100%。由于无法可靠确定物流公司可辨认净资产公允价值，因此，收购价与取得的账面净资产间差额列示为商誉反映。本公司期末对该商誉资产进行了减值测试分析，认为港口土地存在稀缺性，盐田港口物流业将进一步发展，该商誉不会出现减值。



### 17. 资产减值准备明细表

项 目	期初余额	本期计提	本期转入	本期转销	期末余额
一、坏账准备	168,212,715.53	108,801,454.46	-	6,589,765.21	270,424,404.78
二、存货跌价准备	4,503,178.93	-	-	25,303.00	4,477,875.93
三、长期股权投资减值准备	41,107,930.87	1,151,754.24	-	8,290,650.45	33,969,034.66
四、投资性房地产减值准备	21,480,000.00	-	-	-	21,480,000.00
五、固定资产减值准备	15,879,447.00	4,263,830.53	-	1,191,511.00	18,951,766.53
合 计	251,183,272.33	114,217,039.23	-	16,097,229.66	349,303,081.90

### 18. 所有权受到限制的资产

资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
用于贷款担保资产：				
固定资产抵押	89,509,127.76	-	66,435,890.00	23,073,237.76
投资性房地产	253,971,149.71	175,771,709.77	71,703,461.15	358,039,398.33
无形资产抵押	33,997,806.90	14,380,222.00	-	48,378,028.90
定期存单质押	60,000,000.00	8,784,000.00	30,000,000.00	38,784,000.00
鸿基物流股权质押	51,611,856.33	7,501,308.15	-	59,113,164.48
存货抵押	37,958,782.10	-	-	37,958,782.10
合 计	527,048,722.80	206,437,239.92	168,139,351.15	565,346,611.57

### 19. 短期借款和长期借款

#### (1) 短期借款

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	102,550,000.00	28,000,000.00
抵押借款	216,831,990.00	228,189,035.00
质押借款	59,100,000.00	149,100,000.00
合 计	378,481,990.00	405,289,035.00

(2) 长期借款

<u>项 目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
保证借款	-	55,000,000.00
抵押借款	-	55,000,000.00
质押借款	45,000,000.00	-
以上两种或两种以上条件取得的借款	<u>46,998,810.11</u>	<u>103,200,257.10</u>
合 计	<u>91,998,810.11</u>	<u>213,200,257.10</u>

(3) 本公司无已到期未偿还借款。除上述银行借款外，本公司一年内到期的长期借款 53,200,257.10 元列示于“一年内到期的非流动负债”项目，该借款为抵押借款。

20. 应付票据

<u>项 目</u>	<u>期末余额</u>	<u>期初余额</u>
银行承兑汇票	8,784,000.00	5,000,000.00

截至 2007 年 12 月 31 日，应付票据余额中无欠付持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

本公司上述应付票据期限为 6 个月，2008 年 5 月 30 日到期。

## 21. 应付账款

(1) 2007年12月31日前五名欠款单位情况如下:

单位名称	金额	欠款时间	欠款内容
江苏省华建建设股份有限公司深圳分公司	6,169,927.31	2006年	工程款、保修款
深圳市裕泰实业股份有限公司	2,992,344.00	2007年	固定回报及地租
深圳新鹏都装饰设计工程有限公司	1,055,034.56	2006年	工程款
西安市雁塔区光华水产经销部	717,760.00	2007年	货款
陕西隆盛祥商贸有限公司	574,520.00	2007年	货款
合 计	11,509,585.87		

截至2007年12月31日,应付账款前五名单位余额合计11,509,585.87元,占应付账款总额的65.78%。

(2) 应付账款期末余额中无持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的欠款。

## 22. 预收账款

(1) 预收账款期限

项 目	期末余额	期初余额
已预收1年以内	20,351,522.51	13,253,538.00
已预收1年以上,其中:	2,594,920.34	13,601,699.68
1-2年	-	7,664,061.78
2-3年	527,700.00	-
3年以上	2,067,220.34	5,937,637.90
合 计	22,946,442.85	26,855,237.68

(2) 截至2007年12月31日,预收账款余额中无预收持本公司5%(含5%)以上股份的股东单位及其他关联方的款项。

### 23. 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期支付	期末余额
工资奖金、津贴和补贴	12,587,945.02	91,446,680.56	92,705,309.44	11,329,316.14
职工福利费	13,923,086.70	-5,785,026.03	8,085,199.67	52,861.00
社会保险费	76,725.90	13,455,412.85	13,322,132.34	210,006.41
其中：1.医疗保险费	22,766.34	3,179,974.28	3,157,519.96	45,220.66
2.基本养老保险费	50,889.46	9,240,741.19	9,133,523.73	158,106.92
3.失业保险费	391.70	261,951.61	259,144.82	3,198.49
4.工伤保险费	1,339.20	569,132.01	568,731.04	1,740.17
5.生育保险费	1,339.20	203,613.76	203,212.79	1,740.17
住房公积金	80,249.00	205,112.60	205,112.60	80,249.00
工会经费和职工教育经费	2,262,496.77	1,385,763.11	1,535,484.19	2,112,775.69
非货币性福利	-	-	-	-
解除劳动关系给予的补偿	-	177,110.00	177,110.00	-
其他	-	4,900,421.30	2,487,377.05	2,413,044.25
合 计	<u>28,930,503.39</u>	<u>105,785,474.39</u>	<u>118,517,725.29</u>	<u>16,198,252.49</u>

### 24. 应交税费

税 种	期末余额	期初余额
增值税	-67,800.42	186,103.92
营业税	18,191,744.67	7,194,189.53
企业所得税	13,951,235.66	21,142,193.19
土地增值税	294.25	179,573.58
城市维护建设税	186,132.99	91,730.95
其他税费	2,742,831.94	1,966,297.32
合 计	<u>35,004,439.09</u>	<u>30,760,088.49</u>

25. 应付股利

投资者名称	期末余额	期初余额
募集法人股东	1,781,627.50	1,781,627.50
其他	4,412.31	4,412.31
合 计	1,786,039.81	1,786,039.81

26. 其他应付款

(1) 2007年12月31日前五名欠款单位情况如下:

单位名称	金额	欠款时间	欠款内容
潮州市意溪工艺实业公司	52,487,700.06	2007年	出售代持股票款
深圳金特汇通投资发展有限公司	29,120,000.00	2007年	往来款
东莞正鸿物业投资有限公司	27,560,645.56	2007年	押金
中国建设集团有限公司第五建设公司	25,000,000.00	2007年	保证金
深圳龙岗爱侨实业有限公司	23,334,098.58	2007年	出售股票款
合 计	157,502,444.20		

截至2007年12月31日,其他应付款前五名单位余额合计157,502,444.20元,占其他应付款总额的43.26%。

(2) 其他应付款期末余额中无持有本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的欠款。

(3) 其他应付关联方的款项见附注十一。

27. 长期应付款

单位名称及内容	期末余额	期初余额
安全生产保证金	67,941,300.00	60,439,060.00
其他	200,000.00	200,000.00
合 计	68,141,300.00	60,639,060.00

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

28. 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
出租汽车承包租金	33,848,599.96	34,828,497.98

其他非流动负债系按租车合同规定向承包出租车的司机收取的承包租赁金,于承包合同期内分期结转收入。

29. 股本

项 目	2007 年度	2006 年度
期初余额	469,593,364.00	469,593,364.00
本期发行新股增加	-	-
本期送股增加	-	-
本期公积金转股增加	-	-
期末余额	469,593,364.00	469,593,364.00

30. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	292,623,699.06	-	-	292,642,560.06
新准则前资本公积转入	181,439,501.22	-	-	181,439,501.22
可供出售金融资产公允价值变动	162,208,255.29	79,051,280.00	162,208,255.29	79,051,280.00
其他	2,375,446.72	-	-	2,375,446.72
合 计	638,646,902.29	79,051,280.00	162,208,255.29	555,489,927.00

31. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	161,148,975.93	-	-	161,148,975.93
任意盈余公积	51,281,363.57	-	-	51,281,363.57
合 计	212,430,339.50	-	-	212,430,339.50

### 32. 未分配利润

项 目	期末余额	期初余额
母公司股东未分配利润期初余额	-318,090,158.43	-312,667,767.43
加：归属于母公司股东的净利润	76,935,549.83	-5,422,391.00
母公司股东未分配利润期末余额	<u>-241,154,608.60</u>	<u>-318,090,158.43</u>

期初未分配利润调整详见附注十六、十七、十八。

### 33. 营业收入及营业成本

项 目	2007 年度	2006 年度
营业收入	<u>533,090,599.10</u>	<u>633,121,768.66</u>
其中：主营业务收入	315,014,355.27	607,640,539.82
其他业务收入	218,076,243.83	25,481,228.84
营业成本	<u>310,366,195.39</u>	<u>385,889,221.48</u>
其中：主营业务成本	189,891,905.93	373,989,028.34
其他业务成本	<u>120,474,289.46</u>	<u>11,900,193.14</u>
营业毛利	<u>222,724,403.71</u>	<u>247,232,547.18</u>

本公司前五名客户销售收入总额为 254,765,937.36 元，占全部营业收入 47.79%。

### 34. 营业税金及附加

类 别	2007 年度	2006 年度
营业税	24,396,194.06	29,688,000.68
城市维护建设税	504,440.67	520,988.86
教育费附加	702,689.63	765,802.62
土地增值税	19,922.34	10,456,031.56
其他	<u>8,123.86</u>	<u>4,505.71</u>
合 计	<u>25,631,370.56</u>	<u>41,435,329.43</u>

### 35. 资产减值损失

项 目	2007 年度	2006 年度
坏账损失	108,801,454.46	23,409,804.64
长期股权投资减值损失	1,151,754.24	3,014,655.60
固定资产减值损失	4,263,830.53	-
合 计	114,217,039.23	26,424,460.24

坏账损失与上年比较大幅增加的原因是本公司本期对应收东南网络公司、深圳海龙王公司等大额应收款项（附注八、6（5））增加计提坏账准备所致。

### 36. 公允价值变动收益

公允价值变动内容	2007 年度	2006 年度
交易性权益工具投资公允价值变动	110,006.86	1,289,578.03

### 37. 投资收益

产生投资收益的来源	2007 年度	2006 年度
处置长期股权投资收益	6,470,060.69	-6,417,037.86
处置权益性金融资产收益	159,605,378.99	107,372.81
联营、合营公司分来的利润	5,619,755.61	7,690,843.67
股利收益	1,063,173.20	474,375.00
其他非流动资产摊销	-880,724.44	-3,269,243.81
合 计	171,877,644.05	-1,413,690.19

本公司报告期内享有的投资收益汇回本公司不存在重大限制。



### 38. 营业外收入

项 目	2007 年度	2006 年度
非流动资产处置利得合计	5,392,745.89	1,899,923.57
其中：固定资产处置利得	5,392,745.89	1,899,923.57
盘盈利得	-	11,550.00
罚款收入	1,535.48	9,729.00
其他	1,365,640.58	27,143,106.78
合 计	6,759,921.95	29,064,309.35

### 39. 营业外支出

项 目	2007 年度	2006 年度
非流动资产处置损失合计	4,274,674.83	43,809.81
其中：固定资产处置损失	4,274,674.83	43,809.81
公益性捐赠支出	136,884.00	50,000.00
罚款支出	270,894.34	46,469.69
其他	1,380,275.36	3,142,918.32
合 计	6,062,728.53	3,283,197.82

### 40. 所得税费用

项 目	2007 年度	2006 年度
利润总额	91,862,790.12	14,894,150.30
调整	-58,107,409.78	113,102,718.17
应纳税所得额	33,755,380.34	127,996,868.47
按适用税率计算本期应交所得税	7,442,241.81	20,566,077.11
递延所得税费用调整	5,074,686.66	-10,489,175.91
所得税费用	12,516,928.47	10,076,901.20

#### 41. 净利润调节为经营活动的现金流量

项 目	2007 年度	2006 年度
净利润	69,068,168.82	4,817,249.10
资产减值准备	114,217,039.23	26,424,460.24
投资性房地产摊销、固定资产折旧	42,413,894.24	40,582,083.13
无形资产摊销	9,943,260.54	17,319,500.99
长期待摊费用摊销	5,499,136.87	-
处置长期资产的损失	-2,926,085.81	-28,229,455.70
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	4,044,156.87	-
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-110,006.86	1,289,578.03
财务费用（收益以“－”号填列）	36,465,679.46	50,004,556.90
投资损失（收益以“－”号填列）	-171,877,644.05	-1,413,690.19
递延税款资产的减少（增加以“－”号填列）	9,544,085.24	10,489,175.91
递延税款负债的增加（减少以“－”号填列）	-	28,782,155.24
存货的减少（增加以“－”号填列）	-362,867,572.03	-105,239,601.24
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	181,374,897.00	-113,020,175.71
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	126,798,360.69	42,376,507.68
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	61,587,370.21	-25,817,655.62
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	147,955,588.85	169,941,529.66
减: 现金的期初余额	169,941,529.66	106,841,720.68
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物的净增加额	-21,985,940.81	63,099,808.98

#### 42. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	期初余额
列示于资产负债表的货币资金	187,516,607.09	252,058,161.02
减：银行保证金	-	5,000,000.00
按揭保证金	777,018.24	17,116,631.36
存单质押	38,784,000.00	60,000,000.00
现金等价物	-	-
列示于现金流量表的现金及现金等价物	<u>147,955,588.85</u>	<u>169,941,529.66</u>

## 九、分部报告

### 1. 业务分部

项目	2007 年度						合并
	房地产开发及 物业管理	出租车运输	酒店及餐饮	物流及运输	其他	业务间抵销	
营业收入	252,177,036.86	92,597,222.22	62,097,036.26	127,713,988.76	141,525.00	-1,636,210.00	533,090,599.10
其中：对外交易收入	250,540,826.86	92,597,222.22	62,097,036.26	127,713,988.76	141,525.00	-	533,090,599.10
分部间交易收入	1,636,210.00	-	-	-	-	-1,636,210.00	-
营业成本、税金和费用	247,869,543.11	61,727,854.13	63,566,793.48	135,623,123.25	2,822,202.94	-1,636,210.00	509,973,306.91
资产减值损失	102,092,717.24	-2,040,451.01	3,940,770.87	6,103,140.74	4,120,861.39	-	114,217,039.23
公允价值变动收益	-1,047,793.39	-	845,800.25	-	312,000.00	-	110,006.86
投资收益	145,809,389.86	-	6,443,996.38	26,885,886.64	242,090.85	-7,503,719.68	171,877,644.05
营业利润	46,976,372.98	32,909,819.10	1,879,268.54	12,873,611.41	-6,247,448.48	-7,503,719.68	80,887,903.87
资产总额	2,443,247,013.30	574,713,916.60	87,492,678.33	185,472,490.40	15,520,380.90	-1,079,207,692.87	2,227,238,786.66
负债总额	1,206,237,463.88	317,406,697.42	44,301,078.78	122,762,783.74	3,309,076.47	-583,874,796.92	1,110,142,303.37
补充信息：							
折旧与摊销费用	20,549,356.38	14,550,022.44	6,003,138.90	16,753,773.93	-	-	57,856,291.65
其他重大非现金费用	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	14,410,667.68	85,750,944.48	2,317,125.01	3,012,571.00	-	-	105,491,308.17

## 2006 年度

项目	房地产开发及						合并
	物业管理	出租车运输	酒店及餐饮	物流及运输	其他	业务间抵销	
营业收入	364,104,098.35	96,414,908.85	57,561,102.65	119,077,945.77	1,099,875.04	-5,136,162.00	633,121,768.66
其中：对外交易收入	358,967,936.35	96,414,908.85	57,561,102.65	119,077,945.77	1,099,875.04	-	633,121,768.66
分部间交易收入	5,136,162.00	-	-	-	-	-5,136,162.00	-
营业成本、税金和费用	356,474,889.58	66,173,378.11	58,106,960.31	138,870,932.04	2,970,159.45	-5,136,162.00	617,460,157.49
资产减值损失	24,985,181.99	1,393,318.78	-210,086.41	256,045.88	-	-	26,424,460.24
公允价值变动收益	1,178,242.88	-	108,897.65	-	2,437.50	-	1,289,578.03
投资收益	-6,511,431.75	-	4,829,878.00	1,203,140.67	30,091.00	-965,368.11	-1,413,690.19
营业利润	-22,689,162.09	28,848,211.96	4,603,004.40	-18,845,891.48	-1,837,755.91	-965,368.11	-10,886,961.23
资产总额	1,614,663,052.74	624,299,523.09	127,037,793.67	475,712,044.23	23,396,417.80	-602,232,095.32	2,262,876,736.22
负债总额	610,605,305.28	395,475,827.74	85,695,145.90	356,834,455.57	4,622,261.89	-306,484,299.23	1,146,748,697.15
补充信息：		-	-	-	-	-	-
折旧与摊销费用	9,121,627.23	17,073,734.44	6,468,900.90	15,720,661.92	167,180.45	-	48,552,104.94
其他重大非现金费用	-	-	-	-	-	-	-
资本性支出	6,555,702.66	49,433,143.00	3,738,208.53	6,305,866.28	-	-	66,032,920.47

## 2. 地区分部

地区分部	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
广东地区	465,833,658.47	463,972,293.48	273,483,095.14	307,110,947.66	192,350,563.33	156,861,345.82
湖南地区	16,214,111.93	3,055,972.25	8,490,082.89	2,347,613.33	7,724,029.04	708,358.92
西安地区	50,901,303.70	88,849,772.74	28,393,017.36	48,803,183.57	22,508,286.34	40,046,589.17
其他	141,525.00	77,243,730.19	-	27,627,476.92	141,525.00	49,616,253.27
合 计	533,090,599.10	633,121,768.66	310,366,195.39	385,889,221.48	222,724,403.71	247,232,547.18

## 3. 币种分部

本公司持有的外币货币资金或将以固定或可确定的，以外币货币资金收取的资产或者偿付的负债的外币货币性项目情况如下：

项 目	美元	港币	其他外币折美元	外币折合人民币
货币资金	15,003.77	3,966,811.66	214,225.99	3,613,815.12
应收账款	78,316.13	-	-	572,068.00
其他应收款	-20,000.00	671,400.00	86,067.07	482,593.53
外币货币性资产总计	73,319.90	4,638,211.66	300,293.06	4,668,476.65
短期借款	-	10,500,000.00	1,345,999.78	9,831,990.00
外币货币性负债总计	-	10,500,000.00	1,345,999.78	9,831,990.00
净差额	73,319.90	-5,861,788.34	-1,045,706.72	-5,163,513.35

## 十、母公司财务报表主要项目附注

### 1. 其他应收款

#### (1) 其他应收款减值分析

其他应收款类别	期末余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
单项金额重大	876,197,769.10	99.24%	227,033,771.62	649,163,997.48
单项金额不重大，其中：	6,726,395.07	0.76%	4,389,899.85	2,336,495.22
风险较大（已逾期款项）	6,236,487.11	0.70%	4,389,899.85	1,846,587.26
其他（未逾期款项）	489,907.96	0.06%	-	489,907.96
合 计	882,924,164.17	100%	231,423,671.47	651,500,492.70

#### (2) 其他应收款期限分析

账 龄	期末余额			
	金 额	比 例	坏账准备	净 额
未逾期	34,315,740.00	3.89%	4,715,288.69	29,600,451.31
已逾期：	848,608,424.17	96.11%	226,708,382.78	621,900,041.39
1年以内	357,571,941.31	40.49%	72,020.86	357,499,920.45
1-2年	63,717,397.73	7.22%	62,361.90	63,655,035.83
2-3年	42,879,046.82	4.86%	1,263,328.85	41,615,717.97
3-4年	46,744,012.40	5.29%	2,157,951.63	44,586,060.77
4-5年	136,109,922.32	15.42%	22,645,001.81	113,464,920.51
5年以上	201,586,103.59	22.83%	200,507,717.73	1,078,385.86
合 计	882,924,164.17	100%	231,423,671.47	651,500,492.70

(3) 应收本公司子公司的大额其他应收款如下:

单位名称	所欠金额
西安新鸿业投资发展有限公司	120,733,640.20
深圳市凯方实业发展有限公司	119,496,242.43
深圳市鸿基房地产有限公司	82,458,265.37
西安新鸿基房地产开发有限公司	50,500,000.00
龙岗房地产开发有限公司	43,867,856.96
深圳市鸿基广源贸易有限公司	24,619,004.02
西安鸿基运输实业有限公司	16,930,000.00
深圳市深运工贸企业有限公司	5,781,503.87

(4) 本公司其他应收款的其他重要事项见附注八、6。

## 2. 长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期权益 调整	现金红利	本期增减 (减为“-”)	期末余额
一.权益法核算单位:						
深圳市深威驳运有限公司	5,400,000.00	11,022,467.73	123,413.12	111,071.80	-	11,034,809.05
二.成本法核算单位:						
1、子公司						
深圳市迅达汽车运输企业公司	12,800,000.00	12,800,000.00	-	-	-	12,800,000.00
长沙鸿基运输实业有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00
西安鸿基运输实业有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	-	-	-	16,000,000.00
深圳市鸿基物流有限公司	118,226,328.96	56,773,041.96	-	-	61,453,287.00	118,226,328.96
深圳市鸿基锦源运输有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00	-	-	-	1,600,000.00
深圳市华辉运输有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00	-	-	-	1,600,000.00
深圳市皇辉运输有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00	-	-	-	1,600,000.00
深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	-	-	-	4,500,000.00



被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期权益 调整	现金红利	本期增减 (减为“-”)	期末余额
深圳市鸿基房地产有限公司	45,000,000.00	45,000,000.00	-	-	-	45,000,000.00
龙岗鸿基房地产开发有限公司	30,093,000.00	30,093,000.00	-	-	-	30,093,000.00
深圳市鸿基物业管理有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00	-	-	-	8,000,000.00
深圳市凯方实业发展有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00	-	-	-	10,500,000.00
西安新鸿业投资发展有限公司	17,662,400.00	17,662,400.00	-	-	99,750,000.00	117,412,400.00
西安新鸿基房地产开发有限公司	60,000,000.00	-	-	-	60,000,000.00	60,000,000.00
深圳市鸿基装饰设计工程有限公司	4,200,000.00	4,200,000.00	-	-	-	4,200,000.00
深圳市龙岗鸿基发展有限公司	8,262,000.00	8,262,000.00	-	-	-	8,262,000.00
深圳市深运工贸企业有限公司	19,000,000.00	19,000,000.00	-	-	-	19,000,000.00
深圳市鸿基酒店管理有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
西安海都饭店有限公司	-	-	-	-	-	-
香港鸿业发展有限公司	10,212,500.00	10,212,500.00	-	-	-	10,212,500.00
深圳市鸿基(集团)上海有限公司	4,500,000.00	4,500,000.00	-	-	-	4,500,000.00
福建升通网络传媒有限公司	16,000,000.00	16,000,000.00	-	-	-	16,000,000.00
2、其他长期股权投资			-	-		
贵州证券公司	2,184,625.28	2,184,625.28	-	-	-2,184,625.28	-
福建东南广播电视网络有限公司	-	-	-	-	-	-
平顶山蝶王酒业公司	50,000.00	50,000.00	-	-	-50,000.00	-
三九胃泰股份有限公司	832,000.00	832,000.00	-	-	-	832,000.00
同人华塑股份有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	-	-	-	1,500,000.00
四川通产物业股份有限公司	500,000.00	500,000.00	-	-	-	500,000.00
长春高斯达生物科技集团股份有限公司	8,724,000.00	8,724,000.00	-	-	-	8,724,000.00
四川东泰产业(控股)股份有限公司	3,172,173.65	3,172,173.65	-	-	-	3,172,173.65
招商证券股份有限公司	1,938,251.50	1,938,251.50	-	-	-	1,938,251.50
中国太平洋保险(集团)股份有限公司	2,496,000.00	2,496,000.00	-	-	-2,496,000.00	-
小 计	417,153,279.39	295,699,992.39			216,472,661.72	512,172,654.11

被投资单位名称	初始投资额	期初余额	本期权益 调整	现金红利	本期增减 (减为“-”)	期末余额
被清算公司						
深运工贸翠苑旅店	500,000.00	785,377.30	-	-	-	785,377.30
深圳鸿侨实业有限公司	6,500,000.00	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	-	-	-4,200,000.00	-
深圳市鸿基影视文化有限公司	2,700,000.00	-	-	-	-	-
深圳市鸿基广源贸易有限公司	4,000,000.00	-	-	-	-	-
广东天鸿经济技术开发有限公司	15,095,137.50	15,095,137.50	-	-	-	15,095,137.50
鸿南建筑机械工程公司	3,240,000.00	1,856,025.17	-	-	-1,856,025.17	-
小 计	36,235,137.50	23,296,886.18	-	-	-6,056,025.17	17,240,861.01
合 计	<u>458,788,416.89</u>	<u>330,019,346.30</u>	<u>123,413.12</u>	<u>111,071.80</u>	<u>210,416,636.55</u>	<u>540,448,324.17</u>
减：长期股权投资减值准备		<u>45,607,930.87</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-7,138,896.21</u>	<u>38,469,034.66</u>
净 额	<u>458,788,416.89</u>	<u>284,411,415.43</u>	<u>123,413.12</u>	<u>111,071.80</u>	<u>217,555,532.76</u>	<u>501,979,289.51</u>

### 3. 营业收入和营业成本

项 目	2007 年度	2006 年度
营业收入	204,512,663.92	44,173,796.37
其中：主营业务收入	5,643,263.92	44,173,796.37
其他业务收入	198,869,400.00	-
营业成本	118,950,906.85	47,337,162.52
其中：主营业务成本	4,167,384.11	39,910,533.96
其他业务成本	<u>114,783,522.74</u>	<u>7,426,628.56</u>
营业毛利	<u>85,561,757.07</u>	<u>-3,163,366.15</u>

本公司前五名客户销售收入总额为 202,649,400.00 元，占全部营业收入的 99%。

#### 4. 投资收益

产生投资收益的来源	2007 年度	2006 年度
处置权益性金融资产收益	159,076,873.73	71,280.00
联营、合营公司权益调整	123,413.12	925,682.68
股利收益	1,063,173.20	474,375.00
子公司分来的利润	7,731,657.07	6,734,566.26
合 计	167,995,117.12	8,205,903.94

### 十一、关联方关系及交易

#### 1. 母公司

企业名称	注册地址	注册资本	拥有本公司	主 营 业 务	与本公司	经济性质	法定代
			股份比例		关系		表人
深圳市东鸿信投资发展有限公司	深圳市	1000 万元	13.17%	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	尤明天

深圳市东鸿信投资发展有限公司持有本公司股份比例 13.17%，有同等的表决权，该公司股东为深圳市鸿基（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，各持该公司 50% 股份。

#### 2. 子公司情况和联营企业及合营企业情况见附注七.2 及八.9(2)。

### 3. 其他关联方

企业名称	与本公司的关系
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	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% 股权及本公司控股子公司西安新鸿业投资发展有限公司 33.50% 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
正中置业集团有限公司	持有本公司 7.18% 股份的第二大股东——深圳市正中投资发展有限公司之控股企业
广东深圳迅环旅运有限公司	本公司子公司深圳迅达汽车运输企业公司之合作企业
深圳市百川盛业投资有限公司	拥有本公司控股子公司西安深鸿基房地产开发有限公司 40% 股权的股东
梁全钦	本公司子公司深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司之法定代表人
邓学勤	正中置业集团有限公司董事长

### 4. 关联方交易

#### (1) “鸿基花园三期”合作开发事项

经本公司 2006 年 6 月 2 日第四届董事局临时会议决议和本公司 2005 年度股东大会决议通过，本公司与正中置业集团有限公司（以下简称“正中置业”）合作开发本公司地处深圳市龙岗中心城吉祥路与深惠路交汇处宗地号为 G01004-3 地块三期项目（以下简称“合作项目”），合作项目的面积为 85,229 平方米。2006 年 7 月 3 日，本公司与正中置业签订了《关于鸿基花园三期合作开发协议书》。

#### 关联交易的定价依据

根据具有证券从业资格的中磊会计师事务所有限责任公司出具的“中磊评报字（2006）第 6003 号”《资产评估报告书》，上述土地使用权帐面价值合计 75,372,643 元，调整后帐面值 106,621,543 元，评估值为 193,729,684 元，评估增值 87,108,141 元。同时，参考深圳市政府于 2006 年 5 月公布的龙岗中心城片区商业用地的基准地价每平米 2,258 元，以及龙岗区政府于 2005 年底拍卖的完整、独立、五通一平齐备的商业用地的拍卖价每平方米 2,998 元等市场因素。

## 主要权利与义务

本公司作为发展商，负责自筹资金约 3,500 万元完成项目三个分区用地上盖建筑物的拆迁及所有租户的拆迁补偿工作及支付合作项目延长 15 年地价款共计 31,248,900 元；由本公司下属公司深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司向银行申请项目开发贷款 2.2 亿元，提供项目使用，贷款风险及责任由正中置业承担。

正中置业作为投资商，负责项目全程开发、投资建设及销售等工作，且按合作项目面积 85,229 平方米，以每平方米 2,700 元的单价分期支付本公司固定收益，合计 230,118,300 元。正中置业根据公司提供的各分区可开发建设用地，分期支付公司固定收益，分别为：五日内支付各分区固定收益的 50%，于三个月内支付 40%，并自完成合作项目的建设，取得各分区工程竣工验收备案证明后五日内支付 10%。

## 风险与报酬

截至 2007 年 12 月 31 日，本公司已按协议交付本项目建设用地，本公司按协议交付供开发土地后以及取得固定收益后，不承担本合作项目开发、建设、销售等后续的风险和报酬。

## 项目现况

本项目由正中置业管理和控制；截至 2007 年 12 月 31 日，已完成部分楼宇的建设和销售，其资产负债情况如下：

<u>项目资产</u>	<u>金额</u>	<u>项目负债</u>	<u>金额</u>
存货资产	183,132,749.71	银行借款	210,000,000.00
现金及银行存款	1,040,353.15	预收楼款	279,342,318.00
预付款项	285,885,070.27	其他负债	559,409.26
其他资产	<u>685,049.88</u>	已实现盈亏	<u>-19,158,504.25</u>
资产合计	<u>470,743,223.01</u>	负债合计	<u>470,743,223.01</u>

存货资产为目前楼盘的建造成本，不包括列示本公司账面的土地成本。

银行借款是该项目以本公司下属公司深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司名义借入项目借款，系从工商银行华城支行借入的两年期长期借款，借款期限为 2006 年 8 月 30 日到 2008 年 8 月 29 日。该贷款由本公司、正中置业及邓学勤提供担保。

本项目作为本公司特殊目的主体单独核算，由于本公司对本项目不具备控制权，也不享受本项目未来收益或损失，根据财务报表合并的控制原则，本公司不合并本项目单独报表。

## 风险因素

作为发展商，本公司拥有本项目资产负债的法律名义上权利和义务，本公司提供发展商名下配合，如正中置业在本项目开发、销售等过程中出现合同或债务纠纷等事项时，本公司作为发展商将承担法律义务，经济实质上，本公司系为该项目提供总担保。另，截至 2007 年 12 月 31 日本公司承担了其售楼按揭阶段性担保额人民币 150,603,403.86 元。

为控制本项目可能会给本公司带来的或有风险，本公司将持续监控项目风险情况。按协议规定，当该项目出现逾期未偿还债务时，本公司拥有处置该项目资产以偿还该逾期债务权利。作为承担售楼按揭担保风险的反保证，依照合作协议，正中公司应向本公司支付本公司承担该项目担保额 10% 比例的按揭担保保证金。

根据目前房地产开发环境和本项目实际实施情况以及正中置业经营情况等，本公司认为该项目未来对本公司的或有风险实际发生概率微小。但本公司仍将严格监控项目风险，防止风险发生或扩大。

## 项目合作收益

对于本公司来说，本合作项目的主要风险和报酬均已转移至正中置业，本公司对该项目没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，项目控制权和管理均实际转移至正中置业，因此，本公司本期确认了项目合作固定收益，扣除本公司土地成本和拆迁费用、税金等成本费用后，本项目本期实现营业利润 8,117.13 万元。

截至 2007 年 12 月 31 日，正中置业按协议已支付本公司款项 12,367.33 万元，余款按协议规定期限陆续支付。截至本报告日，本公司取得的现金流收入总额为 16,390.29 万元。

### (2) 物业出租及管理服务

关联方名称	2007 年度	2006 年度
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	59,892.00	45,012.00

### (3) 销售商铺

本期销售新鸿花园 12 号楼 1 层商铺 116、117 号予梁全钦，合同总价 2,677,800.00 元。

#### (4) 高管报酬

本公司本年度支付给高级管理人员的报酬（包括采用货币、实物形式及其他形式支付的工资、福利、奖金、特殊待遇及有价证券等）总额为 6,642,154.00 元。

#### 5. 关联方应收应付款项余额

项 目	期末余额	期初余额
应收账款		
梁全钦	877,800.00	-
合 计	877,800.00	-
其他应收款		
福建东南广播电视网络有限公司	132,039,924.00	108,653,674.00
深圳市鸿基广源贸易有限公司	24,619,004.02	24,619,004.02
深圳市赛德隆投资有限公司	37,933,948.64	22,718,818.64
广东深圳迅环旅运有限公司	628,685.53	19,293,634.44
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	16,109,750.66	19,559,161.69
深圳市鸿基影视文化有限公司	6,238,491.81	6,238,491.81
深圳市泉源实业发展有限公司	3,400,000.00	2,900,000.00
正中置业集团有限公司*	66,669,243.35	-
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	-	85,683.50
合 计	287,639,048.01	204,068,468.10

\*截至本报告日，正中置业已按协议付款期限继续支付本公司 40,229,500.00 元。

#### 其他应付款

正中置业集团有限公司	-	60,673,354.38
深圳市鸿基(集团)股份有限公司 工会工作委员会	3,296,847.36	13,796,847.36
深圳市赛德隆投资有限公司	-	6,389,900.00
深圳市深威驳运企业公司	4,500,000.00	4,500,000.00

项 目	期末余额	期初余额
深圳市东鸿信投资发展有限公司	1,726,205.84	2,111,066.98
深运工贸翠苑旅店	1,302,602.68	1,302,602.68
深圳市百川盛业投资有限公司	23,000,000.00	-
福建东南广播电视网络有限公司	850,000.00	1,700,000.00
深圳市新鸿泰投资发展有限公司	15,179,873.09	-
深圳市鸿丰酒店管理有限公司	-	433,835.52
合 计	<u>49,855,528.97</u>	<u>90,907,606.92</u>

上述与关联方的往来款项均无需支付利息、无抵押及无固定还款日期。

## 十二、或有事项

### 1、按揭贷款担保

本公司为公司售出的商品房之承购人提供按揭贷款担保，期末累计担保余额人民币 158,185,403.86 元（2006 年 12 月 31 日：118,053,048.75 元），其中承担阶段性担保额为人民币 150,603,403.86 元（2006 年 12 月 31 日：6,503,500.00 元），承担全程性担保额为人民币 7,582,000.00 元（2006 年 12 月 31 日：111,549,548.75 元）。本公司承担全程性担保额较上年大幅减少的原因是银行方面改变按揭担保方式，业主取得房地产证后即可解除担保，因此本公司本期解除了大部份全程性担保。期末本公司承担阶段性担保额人民币 150,603,403.86 元为对鸿基花园三期承担的售楼按揭担保。

### 2、贷款担保

本公司为原子公司深圳市鸿基出口监管仓有限公司（附注七、4）提供了 8,000 万元贷款担保，期限为 2006 年 11 月 1 日至 2013 年 10 月 26 日。

### 3、其他

如附注十一、4（1）所述，本公司在鸿基花园三期开发、销售等过程中出现合同或债务纠纷等事项时，本公司作为发展商将承担法律义务，经济实质上，本公司系为该项目提供总担保。



### 十三、租赁承诺

项 目	合同总金额	预计租金支出		
		2008 年内支付	2009 年支付	2009 年以后
办公房租入	63,829,400.82	6,143,282.31	5,839,144.01	33,917,651.42
经营场所租入	37,333,296.00	2,076,063.00	-	-
土地租入	87,802,558.32	10,479,276.00	10,479,276.00	40,739,979.85
合 计	188,965,255.14	18,698,621.31	16,318,420.01	74,657,631.27

以上约定租金支出金额中,包括本公司之子公司物流公司承租的深圳市盐田区田坳 139,161 平方米的土地 2008 年的租金计 10,497,276.00 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。2008 年 3 月 7 日签订补充协议,约定租金标准在 2002 年 11 月 20 日签订的租赁合同约定的租金基础上每平方米增加 1 元,租金自协议签订之日起五年内不变,因此本次约定租金支出仅计算至 2012 年 11 月 20 日。

### 十四、资产负债表日后事项

经本公司 2008 年 4 月 18 日第五届董事局第 8 次定期会议决议通过,2007 年度实现的利润用于弥补以前年度亏损。

本公司无其他应披露的重大资产负债日后事项。

### 十五、净资产收益率和每股收益

根据《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2007 年修订)》规定,本公司净资产收益率和每股收益情况如下:

报告期利润	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
归属于公司普通股股东净利润	7.72%	-0.54%	7.39%	-0.64%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-6.55%	-3.93%	-6.27%	-4.68%

  

报告期利润	每股收益 (元)			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	2007 年度	2006 年度	2007 年度	2006 年度
归属于公司普通股股东净利润	0.16	-0.01	0.16	-0.01
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.14	-0.08	-0.14	-0.08

根据《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 1 号——非经常性损益（2007 年修订）》规定，扣除的非经常性损益计算如下：

项 目	2007 年度
处置固定资产损益	1,118,071.06
处置长期股权投资收益	6,470,060.69
处置权益性金融资产收益	159,605,378.99
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-420,877.64
非经常性损益合计	<u>166,772,633.10</u>
扣除：非经常性损益所得税	25,007,836.24
非经常性损益少数股东应占份额	<u>-401,203.76</u>
合 计	<u><u>142,166,000.62</u></u>

## 十六、执行新会计准则追溯调整对上期比较数据的影响

新旧会计准则股东权益差异调节表披露对比表

项 目	2007 年报披露数	2006 年报披露数	差异	说明
2006 年 12 月 31 日股东权益（原会计准则）	876,683,647.89	876,683,647.89	-	
执行新准则调整事项：	-	-	-	
同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-38,507,734.35	-	-38,507,734.35	1
其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	-	-	-	
长期股权投资（子公司）按权益法确认的损益调整	-	-	-	
拟以公允价值模式计量的投资性房地产等	-	-	-	
符合预计负债确认条件的辞退补偿	-	-	-	
股份支付	-	-	-	
符合预计负债确认条件的重组义务	-	-	-	
同一控制下企业合并商誉的账面价值	-	-	-	
根据新准则计提的商誉减值准备	-	-	-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	163,256,048.68	1,047,817.77	162,208,230.91	2
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	
金融工具分拆增加的权益	-	-	-	
衍生金融工具	-	-	-	
所得税费用	50,040,919.83	11,021,410.05	39,019,509.78	3
加：会计差错调整（附注二、附注十八）	-48,892,434.69	-	-48,892,434.69	4
少数股东权益	<u>113,547,601.71</u>	<u>115,918,093.36</u>	<u>-2,370,491.65</u>	5
2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则）	<u>1,116,128,049.07</u>	<u>1,004,670,969.07</u>	<u>111,457,080.00</u>	

### 1、同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额

本公司 1999 年与本公司的第一大股东深圳市东鸿信投资发展有限公司签订协议，以现金 16,260.80 万元及作价为 16,260.80 万元的资产（含公司长期投资的部分股权、债权及部分待售楼宇）置换方式取得福建东南广播电视网络有限公司（东南网络）60%比例股权。收购日东南网络账面净资产为 10,000 万元，60%股权对应的净资产为 6,000 万元，股权投资差额为 26,521.6 万元。2003 年 9 月 26 日，公司与重庆国际信托投资有限公司（重庆国投）签订东南网络《股权转让数》。公司将所持东南网络 60%股权中的 42%转让给重庆国投。此前，本公司对东南网络长期股权投资成本已按权益法调整至零，账面剩余投资成本为对其的股权投资差额。

公司收购东南网络股权属企业会计准则规定的“同一控制下企业合并”情形，根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第五条规定，于期初，尚未摊销完毕的股权投资差额全额冲销，调整留存收益。

本公司年初编制差异调节表时，忽略了东南网络投资的历史形成过程，没有计算本调整。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产

本公司年初编制差异调节表时，未将本公司持有的已股改处于限售期的中粮地产、深能源股票投资计入可供出售金融资产并按公允价值计量，仅计算了本公司期初持有的基金投资公允价值，根据《企业会计准则解释第 1 号》第八条规定，该等股票投资应计入可供出售金融资产，公允价值变动计入资本公积。根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》第十五条规定，本公司对此进行了追溯调整。

### 3、所得税费用

所得税费用较上年披露数差异原因主要包括：计算递延所得税资产和负债时，由于新所得税法实施，采用的所得税税率较上年计算时发生变化（附注六）；本期会计差错调整，以前年度少提的资产减值进行了追溯调整，增加期初递延所得税资产。

所得税费用调整影响期初净资产 51,046,400.11 元,归属于母公司净资产调整为 50,040,919.83 元,归属于少数股东权益调整 1,005,480.28 元。

#### 4、会计差错调整

本公司本期进行了会计差错更正（附注二），为恰当反映上年年报披露的期末净资产和本期披露的期初净资产差异，本公司在本附注中增加“会计差错更正”项目列示。有关会计差错更正的情况详见附注十八。

#### 5、少数股东权益

少数股东权益披露差异原因是因上述差异，计算结果与年初计算不同。

#### 十七、新旧会计准则净利润差异情况说明

项 目	金 额
2006 年度净利润（原会计准则）	12,202,259.46
同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以及可供出售金融资产	1,009,388.73
所得税	10,190,277.07
加：会计差错调整	<u>-28,824,316.26</u>
少数股东损益	<u>10,239,640.10</u>
2006 年度净利润（新会计准则）	<u><u>4,817,249.10</u></u>

本公司经分析认为，假如全面执行新会计准则进行追溯调整与上述按《企业会计准则第 38 号——首次执行企业会计准则》进行追溯调整对 2006 年度的利润情况影响无重大差异。

#### 十八、会计差错更正

本公司按照财专员办处理决定和深证局整改通知中有关会计差错更正事项（附注二），同时结合本公司自查发现的其他会计差错事项，经本公司 2008 年 4 月 16 日第五届董事局第 8 次会议决议通过，本公司本期进行会计差错更正，并采用追溯调整法调整上期比较数据。

## 1、会计差错更正对期初净资产和以前年度损益影响

会计差错更正事项	对期初净资产 影响	2006 年度利润 影响	2006 以前年度利 润影响	说明 2
收入成本会计差错更正：				
少确认广西经贸大厦销售收入和相关成本及税金	-1,639,344.85	-1,639,344.85	-	(1)
多结转车库等成本	18,219,271.32	5,967,117.19	12,252,154.13	(2)
资产减值会计差错：				
少计应收广源贸易款坏账准备	-7,619,004.02	-	-7,619,004.02	(3)
少计应收广州金宇房地产公司款坏账准备	-5,426,585.50	-	-5,426,585.50	(3)
少计应收桂兴贸易公司款坏账准备	-14,891,274.47	-14,891,274.47	-	(3)
少计广州天鸿公司股权投资减值准备	-15,095,137.50	-	-15,095,137.50	(3)
子公司升通公司少计固定资产减值准备	-8,000,000.00	-	-8,000,000.00	(3)
补缴税金和其他会计差错更正：				
少计应交营业税、所得税等税金	-8,294,263.95	-10,578,430.49	2,284,166.54	(4)
其他会计差错	-7,984,351.44	-12,361,900.28	4,377,548.84	(4)
合 计	<u>-50,730,690.41</u>	<u>-33,503,832.90</u>	<u>-17,226,857.51</u>	
以上会计差错调整归属于母公司的影响	-48,892,434.69	-28,824,316.26	-20,068,118.43	
以上会计差错调整归属于少数股东的影响	-1,838,255.72	-4,679,516.64	2,841,260.92	

## 2、重要的会计差错更正事项说明

### (1) 少确认广西经贸大厦销售收入和相关成本及税金

本公司于 2005 年与参股企业深圳市鸿丰酒店管理有限公司签订协议，约定将广西经贸大厦南座以 9000 万元出售，其中，2005 年已实际产权过户负一层到三层，本公司于 2005 年度确认了 4315 万元营业收入，余四至十二层因被本公司用于银行抵押无法过户（于 2007 年度，该银行借款已到期偿还，已解除抵押手续）。本公司在当年度和 2006 年度均未确认剩余未过户楼层收入。深圳市鸿丰酒店管理有限公司收到该楼后进行了装修改建，并于 2006 年度投入使用。

根据财专员办处理决定，本公司应于 2006 年度确认剩余销售收入，据此，本公司根据协议约定，于 2006 年度确认剩余收入 39,848,910.00 元，结转销售成本 37,958,782.10 元，同时补记和补缴应交税金 3,529,427.75 元（包括营业税金附加、土地增值税等）。

#### （2）多结转车库等成本

本公司以前年度销售楼盘结转成本时，将车库成本视为配套设施成本予以结转，该等车库本公司拥有实际使用和收益权，但基于目前法律限制，无法办理房地产证，不能自由转让。根据财专员办处理决定，本公司以前年度结转收入时多结转车库成本，据此，本公司对实际拥有收益权的车库、会所等未在账面反映的配套设施进行了清理，将该等资产调入固定资产反映（已出租且拥有明确产权证明（包括房地产证、合同约定），重分类到投资性房地产），冲减相应楼盘销售当年度的成本，并补提相关折旧。

#### （3）资产减值会计差错

应收广源贸易、广州金宇房地产公司、桂兴贸易等公司款项的有关会计差错说明见附注八、6（5）。

广州天鸿公司股权投资有关会计差错说明见附注八、9（1）。

上年度本公司财务报告未将福建升通网络传媒有限公司纳入合并范围，本年按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》规定，将福建升通网络传媒有限公司纳入合并财务报表，本期期初和上年比较报表据此重新合并编制。升通公司资产主要为网络设备，该公司没有实际运作，主要资产闲置，但保管良好，于 2006 年 12 月 31 日，其固定资产账面原值 1,305 万元，折旧 325 万元，净值 980 万元。本公司以前年度仅对该资产计提折旧，未进行减值测试，按深证局整改通知，认为该资产未提取减值准备不稳健，本公司本期按其可回收金额与账面价值差额计算提取了减值准备 800 万元。本公司实际拥有福建升通网络传媒有限公司 100% 权益，因此，对应本公司的对其长期股权投资计提了 800 万元长期股权投资减值准备。由于福建升通网络传媒有限公司自成立以来一直没有实际经营，因此，本事项作为会计差错进行调整。

#### （4）补缴税金和其他会计差错更正

根据财专员办处理决定，对本公司收入漏记税金，成本费用票据不规范等情况补记税金和进行财政处罚，本公司对此作为会计差错进行调整。

其他会计差错更正是本公司本期发现一些会计差错更正事项，其中包括以前年度少计成本，未按实际拥有权益比例合并子公司报表等事项。

## 十九、其他重要事项

福建省高院于 2005 年 9 月 28 日下达民事判决书，判决本公司对东南网络的借款本金及律师费承担连带清偿责任。2006 年 9 月 30 日，信达资产管理公司和东南网络及本公司签订执行和解协议，协议主要内容如下：

重组债务：双方确认涉及的重组债务为 48,817,499.36 元。

债务豁免：如债务人东南网络和本公司共同筹集资金按还款计划（自 2006 年 8 月 16 日至 2007 年 10 月 20 日期间，每月偿还一定金额款项），向信达资产管理公司按时足额偿还相应款项，共计人民币 45,010,000 元，其中本金 41,500,000 元，利息 2,900,000 元，律师费 610,000 元，则信达资产公司豁免重组债务中的其余债务。

截至 2007 年 12 月 31 日，本事项已履行完毕。福建省南平市中级人民法院已于 2007 年 11 月 29 日解除因本事项而对本公司位于深圳市罗湖区翠山路鸿基花园裙楼第 1-2 层房产及位于深圳市北环路的一宗土地的查封。

## 二十、年度间报表项目变动异常原因说明

1. 应收账款期末余额较期初减少 62%，原因是本期收回。
2. 预付账款期末余额较期初余额减少 31%，原因是上期预付物流公司股权收购款本期实施完毕转出。
3. 存货期末净额较期初净额增加 207%，原因是增加西安房地产项目投资。
4. 可供出售金融资产期末余额较期初减少 51%，原因是本期售出。
5. 固定资产期末净额较期初减少 36%，原因是本期出售鸿基出口监管仓公司股权，期末未合并该公司报表减少固定资产。
6. 无形资产期末净额较期初净额增加 58%，原因是本期增加出租车牌和梅林土地使用权转入。
7. 其他非流动资产期末余额较期初增加 608%，原因是本期增加收购物流公司股权商誉。
8. 应付账款期末余额较期初余额减少 58%，原因是本期支付。
9. 应付职工薪酬期末余额较期初余额减少 44%，原因是本期支付。



10.其他应付款期末余额较期初余额增加 73%，原因是本期增加应付代持股票出售款。

11.长期借款期末余额较期初余额减少 57%，原因是本期出售鸿基出口监管仓公司股权，期末未合并该公司报表减少长期借款。

12. 营业税金及附加本期较上期减少 38%，原因是本期售楼收入减少，土地增值税相应减少。

13. 财务费用本期较上期减少 38%，原因是本期借款减少。

14. 资产减值损失本期较上期增加 332%，原因是本期计提坏账准备增加。

15. 投资收益本期较上期增加 12258%，原因是本期出售股票收益增加。

16. 营业外收入本期较上期减少 77%，原因是上期取得征地补偿金 2,637 万元。

公司法定代表人：邱瑞亨  
主管会计工作的  
企业负责人：余毓凡  
会计机构负责人：黄旭辉

日 期： 日 期： 日 期：