

## 深圳市鸿基（集团）股份有限公司

### 关于以前年度会计差错更正及追溯调整的专项报告

本公司及董事局全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

为落实财政部驻深圳市财政监察专员办事处（以下简称“财政部专员办”）对公司 2006 年度会计信息质量检查结论及深圳证监局现场检查有关公司会计核算存在问题的整改措施，同时结合公司自查发现的其他会计差错更正事项，根据《企业会计准则》的相关规定，公司对以前年度发生的会计差错进行了更正并采用追溯调整法调整上期比较数据。具体内容如下：

#### 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
2006 年 12 月 31 日更正前	876,683,647.89	12,202,259.46		
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：				

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
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	-12,361,900.29	4,377,548.85	(4)
合 计	-50,730,690.41	-33,503,832.90	-17,226,857.51	
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	
2006 年 12 月 31 日更正后	827,791,213.20	-16,622,056.80		
新会计准则调整	288,336,835.87	21,439,305.90		
2007 年 1 月 1 日披露数	1,116,128,049.07	4,817,249.10		

注 1：执行新会计准则对期初净资产影响数详见公司 2007 年度财务报告附注十六；

2：执行新会计准则对期初净利润影响数详见公司 2007 年度财务报告附注十七；

3：会计差错追溯调整对 2005 年度净利润影响数为：22,676,677.64 元。

## 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

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），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。

根据财政部专员办处理决定，本公司应于 2006 年度确认剩余销售收入，据此，公司根据协议约定，于 2006 年度确认剩余收入 39,848,910.00 元（扣除由本公司承担的电梯工程款 700 万元），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

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。根据财政部专员办处理决定，车库应转入固定资产中核算，公司以前年度结转收入时多结转车库成本，据此，公司对实际拥有收益权的车库，会所等未在账面反映配套设施进行了清理，将鸿业苑、龙岗鸿基花园等的车库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如下：

①深圳市鸿基广源贸易有限公司系本公司子公司已停业清理多年，公司上年度对该款计提了 69%比例坏账准备，根据深圳证监局整改通知，认定公司上年度提取的减值准备不够稳健，因此，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。

②1994 年 2 月，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，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公司对外销售的名义和权利，致使公司无法实现合同的预期目的，并蒙受一定的经济损失。2002 年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

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。

公司上年度对此款项计提了 78%比例坏账准备，公司目前没有可靠掌握其他可追查的财产线索证据，根据深圳证监局整改通知，认定公司上年度提取的减值准备不够稳健，因此，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。

③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 年度间公司为该等公司垫付款项形成的债权。深圳桂兴贸易发展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款项为担保承诺偿还公司款项，但款项一直未偿还公司。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，但已用于取得银行贷款抵押给工商银行。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，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。

#### ④广州天鸿公司股权投资有关会计差错说明

广东天鸿经济技术开发区有限公司投资是公司 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，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。根据深证局整改通知要求，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，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。

⑤上年度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。

升通公司资产主要包括网络设备如路由器等，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。按深圳证监局整改通知，认为该资产未提取减值准备不稳健，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。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，公司对此进行作为会计差错进行调整。

其他会计差错更正是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。

同时，根据财政部 2006 年 2 月 15 日发布的财会[2006]3 号《关于印发<企业会计准则第 1 号—存货>等 38 项具体准则的通知》规定，公司于 2007 年 1 月 1 日起执行新企业会计准则，并根据新准则对股东权益差异调节表等数据进行调整，具体内容详见《公司 2007 年年度报告全文》第八节董事局报告之五、1 会计政策变更。

特此公告。

深圳市鸿基（集团）股份有限公司董事局

二〇〇八年四月二十二日