深圳市鸿基（集团）股份有限公司

2007 年年度报告



目 录

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 第一节 | 重要提示 | 3 |
| 第二节 | 公司基本情况简介 | 3 |
| 第三节 | 会计数据和业务数据摘要 | 4 |
| 第四节 | 股本变动和股东情况 | 6 |
| 第五节 | 董事、监事、高级管理人员和员工情况 | 10 |
| 第六节 | 公司治理结构 | 15 |
| 第七节 | 股东大会情况简介 | 19 |
| 第八节 | 董事局报告 | 19 |
| 第九节 | 监事会报告 | 31 |
| 第十节 | 重要事项 | 32 |
| 第十一节 | 财务报告 | 43 |
| 第十二节 | 备查文件目录 | 43 |

## 第一节 重要提示

本公司董事局、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假 记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

董事吕改秋全权授权委托董事庄伟鑫代为行使表决权。 深圳鹏城会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。 公司董事局主席邱瑞亨、财务总监余毓凡、财务经理黄旭辉声明：保证本年度报告中财务

报告的真实、完整。

## 第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：深圳市鸿基（集团）股份有限公司 公司法定英文名称：SHENZHEN HONGKA I ( GROUP ) CO ., LTD .

二、公司法定代表人：邱瑞亨 三、公司董事局秘书: 沈蜀江

证券事务代表: 刘 莹

联系电话: 0755 - 82367753 传真：0755 -82367780 电子信箱 [szhkdb@yahoo.com.cn](mailto:szhkdb@yahoo.com.cn)

联系地址: 深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 26 楼 四、公司注册地址: 深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼

公司办公地址: 深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25—27 楼 公司邮政编码: 518001

公司互联网网址：[www . 0040 . com . cn](http://www.0040.com.cn/)

公司邮箱：szhkdb@yahoo . com . cn

五、公司选定的信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》 登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：h tt p :/ / www . cn i n fo . com . cn 公司年度报告备置地点: 公司董事局办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所 股票简称：深鸿基

股票代码：000040 七、其他有关资料

，1 公司变更注册日期： 2000 年 8 月 28 日

变更后注册地点： 深圳市罗湖区东门中路 1011 号鸿基大厦 25- 27 楼

．2 公司法人营业执照注册号: 4403011002854

．3 税务登记号码: 国税深字 440301192174418 号( 04002535 )

地税登字 440303192174418 号

．4 公司聘请的会计师事务所名称: 深圳鹏城会计师事务所

办公地址：深圳市东门南路 2006 号宝丰大厦 5 楼

### 第三节 会计数据和业务数据摘要 一、 本年度主要会计数据（单位：人民币元）

|  |  |
| --- | --- |
| 营业利润 | 80 , 887 , 903 . 87 |
| 利润总额 | 81 , 585 , 097 . 29 |
| 净利润 | 69 , 068 , 168 . 82 |
| 归属于上市公司股东（母公司所有者）的净利润 | 76 , 935 , 549 . 83 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | - 73 , 097 , 831 . 80 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | - 65 , 230 , 450 . 79 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 61 , 587 , 370 . 21 |

注：2007 年度非经常性损益金额为 142,166,000.62 元，具体项目如下:（单位：人民币元）

|  |  |
| --- | --- |
| 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 | 166,772,633.10 |
| 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 | -401,203.76 |
| 合 计 | 142,166,000.62 |

### 二、截止报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标（单位：人民币元）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2007 年 | 2006 年 | | 本年比 上年增 减% | 2005 年 | |
|  |  | 调整前 | 调整后 | 调整后 | 调整前 | 调整后 |
| 营业收入 | 533 , 090 , 599 . 10 | 572 , 307 , 092 . 70 | 633 , 121 , 768 . 66 | -15 . 8% | 519 , 913 , 352 . 01 | 520 , 063 , 352 . 01 |
| 利润总额 | 81 , 585 , 097 . 29 | 45 , 217 , 416 . 98 | 14 , 894 , 150 . 30 | 447 . 77% | 20 , 708 , 945 . 32 | -4 , 906 , 423 . 33 |
| 归属于上市公司 股东（母公司所有 | 76 , 935 , 549 . 83 | 12 , 202 , 259 . 46 | -5 , 422 , 391 . 00 | 1518 . 85% | 15 , 565 , 959 . 03 | -7 , 721 , 067 . 31 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 者）的净利润 |  |  |  |  |  |  |
| 归属于上市公司 股东的扣除非经 常性损益后的净 利润 | -65 , 230 , 450 . 79 | -21 , 811 , 552 . 27 | -39 , 436 , 202 . 73 | -65 . 41% | -35 , 115 , 902 . 10 | -58 , 402 , 928 . 44 |
|  | 2007 年 | 2006 年 | | 本年比 上年增 减% | 2005 年 | |
|  |  | 调整前 | 调整后 | 调整后 | 调整前 | 调整后 |
| 总资产 | 2 , 227 , 238 , 786 . 66 | 2 , 289 , 926 , 213 . 81 | 2 , 262 , 876 , 736 . 22 | -1 . 57% | 2 , 153 , 088 , 210 . 3 | 7 2 , 165 , 935 , 251 . 49 |
| 归属于上市公司 股东所有者权益 | 996 , 359 , 021 . 90 | 876 , 683 , 647 . 89 | 1 , 002 , 580 , 447 . 36 | -0 . 62% | 864 , 272 , 749 . 41 | 828 , 749 , 030 . 65 |
| 经营活动产生的 现金流量净额 | 61 , 587 , 370 . 21 | -27 , 620 , 298 . 28 | -25 , 817 , 655 . 62 | 338 . 55% | 258 , 871 , 937 . 24 | 258 , 871 , 937 . 24 |
| 归属于上市公司 股东的每股净资 产 | 2 . 122 | 1 . 867 | 2 . 135 | -0 . 61% | 1 . 84 | 1 . 76 |
| 基本每股收益 | 0 . 16 | 0 . 03 | -0 . 01 | 1700% | 0 . 03 | -0 . 02 |
| 稀释每股收益 | 0 . 16 | 0 . 03 | -0 . 01 | 1700% | 0 . 03 | -0 . 02 |
| 扣除非经常性损 益后的基本每股 收益 | -0 . 14 | -0 . 05 | -0 . 083 | -75% | -0 . 07 | -0 . 12 |
| 归属于上市公司 股东的全面摊薄 净资产收益率 | 7 . 72% | 1 . 39% | -0 . 54% | 8 . 26% | 1 . 80% | -0 . 93% |
| 归属于上市公司 股东的加权平均 净资产收益率 | 7 . 39% | 1 . 40% | -0 . 64% | 8 . 03% | 1 . 82% | -0 . 91% |
| 扣除非经常性损 益后归属于上市 公司股东的全面 摊薄净资产收益 率 | -6 . 55% | -2 . 49% | -3 . 93% | -3 . 18% | -4 . 06% | -7 . 05% |
| 扣除非经常性损 益后归属于上市 公司股东的的加 权平均净资产收 益率 | -6 . 27% | -2 . 51% | -4 . 68% | -1 . 59% | -4 . 10% | -7 . 13% |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 每股经营活动产 | 0 . 131 | -0 . 059 | -0 . 055 | 340% | 0 . 55 | 0 . 55 |
| 生的现金流量净 |  |  |  |  |  |  |
| 额 |  |  |  |  |  |  |

公司报告期内净资产收益率和每股收益有关指标：

净资产收益率

全面摊薄 加权平均

报告期利润 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%

每股收益（元）

基本每股收益 稀释每股收益

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 报告期利润 |  | 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 |

## 第四节 股本变动及股东情况

### 一、截止报告期末股份变动情况表：

单位： 股

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 本次变动前 | | 本次变动增减（+，-） | | | | | 本次变动后 | |
|  |  |  | 发行新  股 |  | 公积金  转股 |  |  |  |  |
| 数量 | 比例 | 送股 | 其他 | 小计 | 数量 | 比例 |
|  |
|  |  |  |  |  |  |  |
| 一、有限售条件股份 | 103,537,937 | 22.05% |  |  |  | -29,296,024 | -29,296,024 | 74,241,913 | 15.81% |
| 1、国家持股 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2、国有法人持股 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3、其他内资持股 | 103,537,937 | 22.05% |  |  |  | -29,296,024 | -29,296,024 | 74,241,913 | 15.81% |
| 其中：境内非国有法人持  股 | 102,488,765 | 21.83% |  |  |  | -28,895,837 | -28,895,837  （注 1） | 73,592,928 | 15.67% |
|  | 1,049,172 | 0.22% |  |  |  | -400,187 | -400,187 | 648,985  （注 2） | 0.14% |
| 境内自然人持股 |
|  |
| 4、外资持股 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 其中：境外法人持股 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 境外自然人持股 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二、无限售条件股份 | 366,055,427 | 77.95% |  |  |  | 29,296,024 | 29,296,024 | 395,351,451 | 84.19% |
| 1、人民币普通股 | 366,055,427 | 77.95% |  |  |  | 29,296,024 | 29,296,024 | 395,351,451 | 84.19% |
| 2、境内上市的外资股 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3、境外上市的外资股 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4、其他 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 三、股份总数 | 469,593,364 | 100.00% |  |  |  | 0 | 0 | 469,593,364 | 100.00% |

注 1、报告期内限售股份变动情况表

单位：股

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 股东名称 | 年初限售股 数 | 本年解除限售股 数 | 本年增加限 售 股数 | 年末限售股 数 | 限售原因 | 解除 限售 日期 |
| 深圳市东鸿信 投资发展有限 公司 | 57,586,765 | 23,479,668 | 4,243,831（股改代 垫对价获得偿还） | 38,350,928 |  | 2007 年 2 月  28 日 |
| 深圳市银信宝  投资发展有限 公司 | 4,400,000 | 扣除应偿还对价，共 2,466,992 股解除限 售 | 0 | 0 |  | 2007 年 6 月  13 日 |
| 绍兴纺纱有限 公司 | 3,575,000 | 扣除应偿还对价，共 2,004,431 股解除限 售 | 0 | 0 |  | 2007 年 6 月  13 日 |
| 绍兴县宇华印  染纺织有限公 司 | 1,000,000 | 扣除应偿还对价，共  560,680 股解除限售 | 0 | 0 | 注 3 | 2007 年 6 月  13 日 |
| 桂林市象山区  香桂苑酒楼 | 315,000 | 扣除应偿还对价，共  176614 股解除限售 | 0 | 0 |  | 2007 年 2 月  28 日 |
| 上海枫汇商贸  有限公司 | 250,000 | 扣除应偿还对价，共  140,170 股解除限售 | 0 | 0 |  | 2007 年 6 月  13 日 |
| 上海澄新贸易  发展有限公司 | 70,000 | 扣除应偿还对价，共  39,248 股解除限售 | 0 | 0 |  | 2007 年 6 月  13 日 |
| 上海世涛贸易 有限公司 | 50,000 | 扣除应偿还对价，共  28,034 股解除限售 | 0 | 0 |  | 2007 年 6 月  13 日 |
| 合计 |  | 28,895,837 |  |  |  |  |

注 2：境内自然人持股为高管持股, 变化原因：

（1）公司原董事、常务副总裁黄厚青先生于 2006 年 6 月 30 日因退休不再任职，2007 年 1 月 4

日起，其持有的本公司限售股份 233 , 858 股解除锁定。

（2）2007 年 4 月公司董事、副总裁邱圣凯增持 50 , 000 股。

（3）2007 年 6 月高管持股总数的 25％由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司解除限售 锁定，剩余高管持股 648 , 985 股继续锁定。

注 3：公司股改方案于 2006 年 2 月 28 日实施。股改方案实施之日起，原非流通股股东在 12 个 月内不得上市交易或者转让；12 个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份数 量占该公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，相关股东持有的有限售条件股份解除限 售时需首先偿还东鸿信公司代为垫付的股改对价或取得其同意。

### 二．股票发行与上市情况

1．截止报告期末前三年公司未有股票发行。

2．报告期内公司因股权分置改革相关股东所持限售股份解除限售，股本结构相应发生变化， 具体见前述。

3．公司无内部职工股。

### 三、截止报告期末股东数量与持股情况介绍 单位：股

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 股东总数 | **132679** 户 | | | | | |
| 前 **10** 名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性 质 | 持股比 例 | 持股总数 | | 持有有限售 条件股份数 | 质押或冻结 的股份数量 |
| 年初 | 年末 |
| 深圳市东鸿信投资发展有限 公司 | 境内非 国有法 人 | 13.17％ | 57,586,765 | 61,830,596 | 38,350,928 | 0 |
| 深圳市正中投资发展有限公 司 | 境内非 国有法 人 | 7.18％ | 51,623,488 | 33,726,240 | 28,743,000 | 0 |
| 深圳开道投资有限公司 | 境内非 国有法 人 | 0.61％ | 2,860,000 | 2,860,000 | 2,860,000 | 2,860,000 |
| 深圳机场候机楼有限公司 | 其他 | 0.46% | 2,145,000 | 2,145,000 | 2,145,000 | 0 |
| 深圳发展银行股份有限公司 | 其他 | 0.30％ | 1,430,000 | 1,430,000 | 1,430,000 | 0 |
| 陈臻 | 自然人 | 0.29% | ———— | 1,360,400 | 0 | 未知 |
| 张碧峰 | 自然人 | 0.24% | ———— | 1,140,200 | 0 | 未知 |
| 王建华 | 自然人 | 0.23% | ———— | 1,080,600 | 0 | 未知 |
| 江林泉 | 自然人 | 0.19% | ———— | 880,000 | 0 | 未知 |
| 代丽霞 | 自然人 | 0.11% | ———— | 538,608 | 0 | 未知 |
| 前 **10** 名无限售条件股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | | | 股份种类 | | |
| 深圳市东鸿信投资发展有限 公司 | 23,479,668 | | | 人民币普通股 | | |
| 深圳市正中投资发展有限公 司 | 4,983,240 | | | 人民币普通股 | | |
| 陈臻 | 1,360,400 | | | 人民币普通股 | | |
| 张碧峰 | 1,140,200 | | | 人民币普通股 | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 王建华 | 1,080,600 | 人民币普通股 |
| 江林泉 | 880,000 | 人民币普通股 |
| 代丽霞 | 538,608 | 人民币普通股 |
| 周锡明 | 502,638 | 人民币普通股 |
| 陈志强 | 500,000 | 人民币普通股 |
| 王蕾 | 405,800 | 人民币普通股 |
| 上述股东关联关系或一致  行动的说明 | 截止报告期末，公司尚未获悉前十名流通股股东之间，以及前十名流通股  股东和前十名股东之间是否存在关联关系，也未知是否属于《上市公司持 股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 | |

3．公司控股股东情况介绍 名称：深圳市东鸿信投资发展有限公司( 以下简称“东鸿信公司”) 法定代表人：尤明天

成立日期：1999 年 7 月 20 日 经营范围：投资兴办实业；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；电脑及

外部设备、通讯设备、生物工程的技术开发（不含医药及限制项目）。 注册资本：1000 万元

股权结构：深圳市鸿基（集团）股份有限公司工会工作委员会和深圳市多智能投资有限公 司各持有东鸿信公司 50%股权。

4 . 公司与实际控制人之间的产权及控制关系方框图

黄小娅 张桂发

33.33% 66.67%

深圳市鸿基（集团）股份 有限公司工会工作委员会

深圳市多智能投资有限公司

％50 ％ 50

深圳市东鸿信投资发展有限公司

13 . 1％7

深圳市鸿基（集团）股份有限公司

5 . 公司无其他持股 10%以上（含 10%）的法人股东。

### 6、前10名股东中有限售条件股东持股数量及限售条件 单位：股

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序 号 | 有限售条件股东名称 | 持有的有限 | 可上市交易 | 新增可上市交 | 限售条件 |
|  | 售条件股份 | 时间 | 易股份数量 |  |
|  | 数量 |  |  |  |
| 1 | 深圳市东鸿信投资发展有限 公司 | 38,350,928 | 2008年2月、 | 4,243,831（获得股 | 同本节一、“报告期内限 |
|  |  |  | 2009年2月 | 改代垫对价偿还） | 售股份变动情况表”注3 |
| 2 | 深圳市正中投资发展有限公 司 | 28,743,000 | 2008 年 2 月 | 0 | 同上 |
| 3 | 深圳开道投资有限公司 | 2,860,000 | 2008 年 2 月 | 0 | 同上 |
| 4 | 深圳机场候机楼有限公司 | 2,145,000 | 2008 年 2 月 | 0 | 同上 |
| 5 | 深圳发展银行股份有限公司 | 1,430,000 | 2008 年 2 月 | 0 | 同上 |

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员

姓名 性别 年龄 职 务 任期起止日 年初持股数 年末持股数 报告期内在公司 备注

领取的报酬总额（元）

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 邱瑞亨 | 男 | 61 | 董事局主席、总裁 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 233859 | 233859 | 601 , 770 |
| 邓学勤 | 男 | 41 | 董事局副主席 | 2006－. 62009 . 6 | 0 | 0 | 120 , 000 |
| 颜金辉 | 男 | 54 | 董事、副总裁 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 180081 | 180081 | 524 , 510 |
| 罗伟光 | 男 | 54 | 董事、副总裁 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 179891 | 179891 | 523 , 630 |
| 高文清 | 男 | 55 | 董事、副总裁 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 221483 | 221483 | 523 , 140 |
| 邱圣凯 | 男 | 42 | 董事、副总裁 | 2006－. 62009 . 6 | 0 | 50000 | 520 , 875 |
| 庄伟鑫 | 男 | 41 | 董事 | 200－6.26009 . 6 | 0 | 0 | 120 , 000 |
| 吕 改秋 | 女 | 52 | 董事 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 0 | 0 | 120 , 000 |
| 周可添 | 男 | 54 | 独立董事 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 0 | 0 | 120 , 000 |
| 陈凤娇 | 女 | 44 | 独立董事 | 2006－. 62009 . 6 | 0 | 0 | 120 , 000 |
| 何祥增 | 男 | 45 | 独立董事 | 2006－. 62009 . 6 | 0 | 0 | 120 , 000 |
| 魏达志 | 男 | 55 | 独立董事 | 2006－. 62009 . 6 | 0 | 0 | 120 , 000 |
| 尤明天 | 男 | 50 | 监事会主席 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 0 | 0 | 465 , 065 |
| 李联添 | 男 | 40 | 监事 | 200－6.26009 . 6 | 0 | 0 | 560 , 602 |
| 林引福 | 男 | 40 | 监事 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 0 | 0 | 148 , 745 |
| 罗 竣 | 男 | 52 | 董事局主席助理、副总裁 | 2006 . 6－2009 . 6 | 0 | 0 | 476 , 095 |
| 余毓凡 | 男 | 37 | 财务总监 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 0 | 0 | 473 , 415 |
| 王迪新 | 男 | 56 | 总裁助理 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 0 | 0 | 429 , 517 |
| 沈蜀江 | 女 | 37 | 董事局秘书 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 0 | 0 | 293 , 600 |
| 黄旭辉 | 男 | 35 | 财务经理 | 2006 . 6 -2009 . 6 | 0 | 0 | 261 , 090 |

董事、监事、高级管理人员在控股股东单位(东鸿信公司)任职情况 董事任职

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓名 邱瑞亨 | 职务 董事 | 任期  2005.2-2008.2 |
| 颜金辉 | 董事 | 2005.2-2008.2 |
| 高文清 | 监事 | 2005.2-2008.2 |
| 吕改秋 | 董事 | 2005.2-2008.2 |
| 庄伟鑫  监事任职 | 董事、总经理 | 2005.2-2008.2 |
| 姓名 | 职务 | 任期 |
| 尤明天  高管任职 | 董事长 | 2005.2-2008.2 |
| 姓名 | 职务 | 任期 |
| 罗 竣 | 监事 | 2005.2-2008.2 |

上述人员除庄伟鑫外，其他人员均未在控股股东单位领取报酬、津贴。

### 二、年度报酬情况

1．董事、监事和高级管理人员在公司领取报酬的决策程序、报酬确定依据 公司董事（含独立董事）津贴由公司董事局提出议案提交股东大会审议决定；监事津贴由

由公司监事会提出议案提交股东大会审议决定； 公司高级管理人员年度报酬由董事局会议审议通过。2007 年 1-7 月，依据《工资分配制度》，

公司总裁、副总裁、总裁助理、财务总监实行年薪制，由董事局根据企业经济效益确定年薪工 资基准并按月发放；董事局秘书、财务经理的年度工资包括基本工资、工龄工资、效益工资及 补贴，其中效益工资部分按其岗位职务确定。2007 年 8 月始，根据公司新颁布的《薪酬制度》、

《绩效考核制度》，公司高级管理人员均实行年薪制，由董事局结合公司经营情况，同时参照同 类上市公司水平，核定年薪基准，并根据《高管绩效考核实施细则》进行考核后发放。

2．现任董事、监事和高级管理人员的年度报酬总额是 6,642,154 元。

### 三、现任董事、监事及其他高级管理人员的主要工作经历：

（一）董事局成员：

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

2、邓学勤：董事局副主席。1989 年参加工作，工程师。现任正中置业集团有限公司董事 长、深圳市正中投资发展有限公司董事长、深圳市富通科技开发有限公司总经理。曾任深圳市 宝安区建设局工程质量监督检验站副站长、宝安区城市建设投资发展公司总经理助理、宝安区

建设局副局长等职务。

3、高文清：董事，副总裁。1970 年 10 月参加工作，经济师。曾任公司下属单位车队长、 经理等职务。

4、罗伟光：董事，副总裁。1970 年 12 月参加工作，经济师。曾任公司办公室主任、人事 部经理、总经理助理等职务。

5、邱圣凯：董事、副总裁。1989 年参加工作，经济师，曾任中国工商银行股份有限公司 深圳罗湖支行信贷业务科科长、公司部经理、支行副行长；正中置业集团有限公司副总经理等 职务。

6、颜金辉：董事，副总裁。1970 年 10 月参加工作，经济师。曾任公司下属单位经理等职

务。

7、吕改秋：董事，东鸿信公司董事、福建广播电视传播总公司总经理。曾任福建东南广播 电视网络有限公司（以下简称“东南网络公司”）董事、副总经理。

8、庄伟鑫：董事。东鸿信公司董事、总经理，深圳市多智能投资发展有限公司董事。高级 经营师，获英国伦敦 C i t y&Gu i l ds 国际管理资格认证。曾任深圳市迅达汽车运输企业公司秘书， 深圳市沙头角东升运输实业公司办公室主任、总经理助理。

9、陈凤娇：独立董事。注册会计师、注册税务师、会计师。现任深圳市泓兴会计师事务所 所长，深圳市专家工作委员会金融联合会委员，广东阳江市宏大钢铁有限公司董事。曾任新加 坡罗敏娜家具公司及深圳市兰光科技公司等上市公司的财务顾问，深圳市鹏都机电公司财务经 理，深圳市福田审计师事务所项目经理、办事处主任，深圳市公平会计师事务所审计部长、所 长助理，深圳市北成会计师事务所合伙人、副所长等职务。

10、何祥增：独立董事。律师。现任广东伟强律师事务所律师、合伙人，广州罗兰德房地 产公司、香港德奥投资公司、惠州银基商贸城等企事业单位常年法律顾问。曾任惠东县律师事 务所、惠东县经济贸易律师所和广东粤惠律师事务所律师、合伙人、副主任、主任及惠东县青 联常委、惠州市公证律师初中级评委等职务。

11、魏达志：独立董事。经济学教授、国务院政府特殊津贴专家、博士生导师、高级经济 师。现任深圳大学产业经济研究中心主任，深圳市人大常委，深圳市决策咨询委员会委员，深 圳市市长质量奖评委会委员，深圳市城市化研究会会长，广东国际经济研究会副会长、广东省 产业与区域经济研究会副会长等。曾任上海复旦大学教师，深圳博物馆特区部负责人，深圳赛 格集团董事长秘书。

12、周可添：独立董事。审计师、注册会计师。曾任公司第四届董事局独立董事，广东省 仁化县政府办公室副主任，韶关市市委宣传部副科长，深圳市福田区审计局办公室主任、助理 调研员，深圳审计师事务所所长，深圳市审计局基建审计处副处长，深圳市会计师事务所所长， 深圳市中审会计事务所首席合伙人，大鹏证券投资深圳有限责任公司副董事长，香港利生集团 公司总裁，深圳市和顺泰投资有限公司董事长等职务。

（二）监事会成员：

1、尤明天：监事会主席，党委副书记、纪检书记、工会主席、深圳市新鸿泰投资发展有限 公司董事长、总经理、东鸿信公司董事长。1976 年 4 月参加工作，高级政工师。曾任深圳市鸿 基集装箱运输公司总经理、公司人事部经理。

2、林引福：监事，律师。现任公司总裁办公室副主任，1991 年参加工作，曾任景德镇陶 瓷学院社科系法学讲师，公司法律事务部职员。

3、李联添：监事，公司审计部部长，深圳市龙岗鸿基房地产有限公司副总经理。助理会计 师。曾任公司房地产开发部财务主管，深圳市龙岗鸿基房地产有限公司财务部经理、总经理助 理。

（三）其他高级管理人员：

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

2、王迪新：总裁助理。西安新鸿业投资发展有限公司常务副总经理。工程师。曾任武汉冶 金建筑专科学校汽车专业教师、基建工程兵二技校教师。1992 年加入公司，曾任深圳市鸿基大 型物件起重运输有限公司机务部主任、深圳市迅达汽车运输企业公司车辆部主任、深圳市鸿基 小汽车运输有限公司总经理助理、公司人力资源部部长。

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

4、余毓凡：财务总监，东南网络公司董事。1993 年参加工作，注册会计师。曾任深圳市 大华会计师事务所业务经理，中国和平深圳公司投资部经理，深圳市长雅投资公司副总裁，1999 年 7 月加入公司，曾任东南网络公司财务总监、公司董事局主席助理。

5、黄旭辉：财务经理，1996 年参加工作，会计师。曾任深圳市鸿基小汽车运输有限公司 会计、财务部负责人、深圳市迅达汽车运输企业公司财务负责人。

### 四、截止报告期末，现任董事、监事、高级管理人员在除股东单位外的其他单位的 任职或兼职情况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 董事 | | | |
| 姓名 | 任职或兼职单位 | 与本公司的关系 | 职务 |
| 邱瑞亨 | 深圳市鸿基房地产有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 深圳市鸿基影视文化有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 深圳市深威驳运有限公司 | 本公司参股企业 | 董事 |
| 深圳市凯方实业发展有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事长 |
| 西安新鸿业投资发展有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 西安深鸿基房地产开发有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事长 |
| 福建东南广播电视网络有限公司 | 本公司参股企业 | 董事 |
| 邓学勤 | 正中置业集团有限公司 | 本公司第二大股东的控股 股东 | 董事长 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 深圳市富通科技开发有限公司 | 正中置业集团有限公司之 控股子公司 | 总经理 |
| 高文清 | 深圳市迅达汽车运输企业公司 | 本公司控股子公司 | 法定代表人、总经理 |
| 香港鸿业发展有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事长 |
| 罗伟光 | 深圳市鸿基房地产有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事长、总经理 |
| 深圳市鸿基物业管理公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 深圳市鸿基装饰设计工程有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 深圳市深威驳运有限公司 | 本公司参股企业 | 董事 |
| 深圳市凯方实业发展有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 西安新鸿业投资发展有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 邱圣凯 | 深圳市鸿基物流有限公司 | 本公司控股子公司 | 法定代表人、 总经 理、董事 |
| 西安深鸿基房地产开发有限公司 | 本公司控股子公司 | 法定代表人、总经理 |
| 西安新鸿业投资发展有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 颜金辉 | 深圳市深运工贸企业有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事长 |
| 吕改秋 | 福建广播电视传播总公司 | 持有本公司参股企业东南 网络公司 35 . 2%股权的企业 | 总经理 |
| 庄伟鑫 | 深圳市多智能投资发展有限公司 | 持有本公司控股股东 50％ 股权的企业 | 董事 |
| 陈凤娇 | 深圳市泓兴会计师事务所 | 无关联关系 | 所长 |
| 深圳市专家工作委员会金融联合会 | 无关联关系 | 委员 |
| 广东阳江市宏大钢铁有限公司 | 无关联关系 | 董事 |
| 何祥增 | 广东伟强律师事务所 | 无关联关系 | 律师、合伙人 |
| 广州罗兰德房地产公司 | 无关联关系 | 常年法律顾问 |
| 香港德奥投资公司 | 无关联关系 | 常年法律顾问 |
| 惠州银基商贸城 | 无关联关系 | 常年法律顾问 |
| 魏达志 | 深圳大学产业经济研究中心 | 无关联关系 | 主任 |
| 深圳市人大常委 | 无关联关系 |  |
| 深圳市决策咨询委员会、深圳市市长质量 奖评委会 | 无关联关系 | 委员 |
| 深圳市城市化研究会 | 无关联关系 | 会长 |
| 监事 | | | |
| 姓名 | 任职或兼职单位 | 与本公司的关系 | 职务 |
| 尤明天 | 深圳市新鸿泰投资发展有限公司 | 本公司工会之控股企业 | 董事长、总经理 |
| 深圳市深运工贸企业有限公司 | 本公司控股子公司 | 监事 |
| 深圳市鸿基华辉运输有限公司 | 本公司控股子公司 | 监事 |
| 深圳市鸿基大型物件起重运输有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 深圳市鸿基物流有限公司 | 本公司控股子公司 | 监事 |
| 深圳市鸿基房地产有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 深圳市鸿基装饰设计工程有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 深圳市凯方实业发展有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | 深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 深圳市鸿基物业管理公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 长沙鸿基运输实业有限公司 | 本公司控股子公司 | 监事 |
| 西安鸿基运输有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 林引福 | 西安鸿基运输有限公司 | 本公司控股子公司 | 监事 |
| 李联添 | 深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司 | 本公司控股子公司 | 副总经理 |
| 西安新鸿业投资发展有限公司 | 本公司控股子公司 | 监事 |
| 高级管理人员 | | | |
| 姓名 | 任职或兼职单位 | 与本公司的关系 | 职务 |
| 罗竣 | 深圳市鸿基物流有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 王迪新 | 西安新鸿业投资发展有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事、常务副总经理 |
| 西安深鸿基房地产开发有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |
| 余毓凡 | 福建东南广播电视网络有限公司 | 本公司参股企业 | 董事 |
| 深圳市鸿基物流有限公司 | 本公司控股子公司 | 董事 |

五、报告期内公司董事、监事、高级管理人员无变动 六、员工情况

截止 2007 年 12 月, 公司员工总数为 3168 人，其中管理人员 578 人，专业技术人员 232 人，

生产一线员工 2358 人；其中硕士以上学历 13 人，大学本科学历 96 人，大专学历 226 人，中专

学历 470 人，高中以下学历 2363 人。离退休员工 390 人，费用由社保基金统筹解决。

## 第六节 公司治理结构

### 一、公司治理情况

报告期内，公司积极开展“上市公司治理专项活动”，完成了自查、公众评议、整改提高 三个阶段的工作。同时公司利用深圳证监局现场检查工作的契机，对公司治理、信息披露、会 计核算、财务管理等方面作了全面梳理和检查，针对查出的问题按照相关法律、法规规定及公 司管理制度，逐项制定整改措施，明确整改责任人和整改时间，并于2008年2月21日公告了《公 司关于深圳证监局巡检问题的整改报告》。通过整改措施逐项落实，如修订公司于2007年7月对 内部管理制度作了全方位的修订，使之成为公司各项经营管理工作的行为准则和内部控制体系 的重要组成部分；加强合同管理和经营管理各环节的内部控制，规范公司运作；完善人力资源 和薪酬管理及绩效考核制度；加强员工培训，提高人员素质等；使公司规范运作水平明显提高。 公司将按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及相关法律法规要求，进一步健全公司治

理，提高公司治理水平，狠抓内部管理，严格执行公司各项内部管理规章制度，确保公司持续 稳定发展。

2007年，公司不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范情况。

### 二、公司独立董事履行职责情况

报告期内，公司独立董事均能依照《公司章程》和《独立董事工作制度》的要求认真履行 职责，谨慎、认真、勤勉地行使公司所赋予独立董事的权利，积极参与公司董事局重大事项的 决策，认真审议各项议案并按照有关法律法规要求对公司的运作发表独立意见，对完善公司治 理，促进董事局发挥在公司治理中的核心作用起到了应有作用。

1、2007年独立董事出席董事会情况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 独立董事姓名 | 本年应参加董事会次数 | 亲自出席(次) | 委托出席(次) | 缺席(次) | 备注 |
| 周可添 | 13 | 13 | 0 | 0 |  |
| 陈凤娇 | 13 | 13 | 0 | 0 |  |
| 何祥增 | 13 | 12 | 1 | 0 |  |
| 魏达志 | 13 | 11 | 1 | 1 | 因病缺席一次 |

2、独立董事对公司事项提出异议的情况 报告期内，公司独立董事对历次公司董事局会议审议的议案及其它相关事项均未提出异议，

对公司发生的需独立董事发表意见的事项均认真审核并出具了书面独立意见。

### 三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构与财务等方面分开的情况

公司与控股股东东鸿信公司在业务、人员、资产、机构与财务等方面均实行分开，确保公 司独立完整的业务及自主经营能力，其中：

1．资产独立：控股股东未占用公司资金，公司亦未向控股股东提供任何担保。

2．人员分开: 公司高级管理人员未在控股股东单位中担任除董事、监事之外的职务，同时 亦未在控股股东单位领取薪酬。

3．业务独立：公司的经营业务完全独立于控股股东，并拥有自身独立完整的业务和自主经 营权，不受控股股东的制约。

4．财务独立：公司与控股股东严格按照有关法律法规的要求建立独立的会计核算体系和财 务管理制度，各自进行独立核算。

5．机构分开：公司董事局、监事会及职能机构的设置与运作完全独立于控股股东。控股股 东除通过股东大会和有关法定程序向公司推荐董事候选人及行使其股东权利外，不干预公司日 常经营运作。

### 四、公司内部控制自我评价

依照深圳证券交易所《关于做好上市公司 2007 年年度报告工作的通知》及《上市公司内部 控制指引》相关要求，公司董事局审计委员会基于公司各相关部门提交的内部控制自我评价， 通过对公司内部控制制度的全面检查，了解公司及各职能部门、属下单位在内部控制方面所做 工作的基础上，对本公司的内部控制执行情况作出如下评价：

一、内部控制组织结构及制度建设 公司按照《公司法》、《证券法》等法律法规的要求，建立健全了以股东大会、董事局、监

事会等治理机构的议事规则和决策程序，制定了《公司章程》等各项规章制度及基本管理制度， 涵盖日常经营管理所有方面和所有过程，并以此为基础形成了公司内部控制制度体系；公司全 资和控股子公司根据所在行业特点及自身业务情况，以公司各项基本管理制度为基础，按照国 家相关法律、法规和规定，建立起适合其自身经营管理运作的制度体系。报告期内，公司结合 上市公司专项活动和深圳证监局现场检查，全面修订《公司章程》等各项规章制度及基本管理 制度，全资和控股子公司根据企业发展的实际情况，及时查找不完善和不适应部分，及时组织 修订完善。公司通过对内控体系各项基本制度的不断修订完善，使内部控制制度体系更加完整； 总体上保证了经营管理活动的正常进行，对经营风险具有控制与防范作用，公司内部控制体系 及运行不存在重大缺陷。

二、公司主要业务控制

（一）财务系统控制

1、2007 年，公司以财政部专员办检查和证监局现场检查为契机，针对检查中发现的公司 在会计核算和财务管理方面存在的问题，逐项制定了整改措施，明确了整改责任人和整改时间。 各项整改措施的落实，增强了公司财务系统的风险控制，如通过内部工作检查、专项审计及每 月业务例会等方式，加强与下属公司财务部门的工作规范指导和沟通，有助于及时掌握下属公 司财务状况、和重大业务事项对公司的影响；通过持续不定期的培训及考核，不断提高财务人 员素质。

（二）资金管理

1、对外担保的内部控制。公司重视对外担保的风险控制，严格执行《公司担保管理规定》 和相关法规的规定，履行对外担保审批程序，并定期对公司对外担保余额进行核查，防范对外 担保风险。

2、融资管理。公司以《公司融资管理规定》基础规范公司全资和控股子公司的融资行为， 保证融资决策的科学性、合理性，规避和降低风险。

（三）对重大投资的内部控制。 公司依据《公司章程》确定有关对外投资事项的审批权限和决策程序，由公司相关职能部

门根据《项目投资管理制度》做好对投资项目的可行性研究、投资回报预测等。

（四）对控股子公司的控制 公司以《全资及控股子公司管理制度》、《全资及控股子公司经营管理目标责任制度》确定

了集团核心母公司与控股子公司的管理关系，各二级企业在集团公司调控下履行独立法人职责，

根据以上两项管理制度，对照自身行业特点，根据自身需要，对自己的专业管理体系进行补充、 完善和加强。公司对子公司实施定期巡检活动，并出具定期或专项检查报告。最终检查结果作 为单位及个人评先、评优的参考依据。2007 年 10 月，由公司审计部等部门组成的专门小组对 公司各下属企业进行了内控制度执行与经营管理综合检查，通过检查——评估——建议——回 访的方式，推动公司对下属企业从事后监督象事前控制转变。

（四）信息披露控制 公司以《信息披露及管理制度》及《重大信息内部报告制度》为基础，通过《公司重大信

息内部报告暨信息披露呈递表》规范公司内部重大信息的传递、归集、审批、披露流程。强化 信息流程管理，做到内部重大信息归集及信息披露各环节留痕，保证信息披露相关管理制度落 实到位、责任落实到人。

（五）内部控制不足及改进 公司内部控制的薄弱环节主要表现在：

1、在内控制度建设方面：虽然目前公司的制度体系比较健全，但部分管理制度实施细则不 够完善。

2、在控制制度执行方面：公司对内部控制制度执行的力度不够，对某些业务和经营管理 环节的控制执行不到位；公司在项目进展情况的跟踪监督方面比较薄弱、导致部分项目进展 及突发情况难以及时、全面的向上级管理层报告。

3、在人员素质方面：个别员工责任感及履职意识较差，造成公司内部控制过程中的隐患。 针对上述不足，公司拟采取的改进措施和努力方向： 1、加强对与公司经营和证券管理有关的法律法规、制度的宣传和学习，增强全体员工依法

运作意识，为公司加强内部控制提供法律支持。

2、狠抓内控管理制度执行，突出抓好关键问题和关键环节的检查控制，认真整改检查过程 中发现的问题，并建立责任追究机制，对重大内控失误相关责任人进行责任追究。

3、加强内部控制检查监督，定期对公司内部控制体系运作及内控制度执行情况进行评估， 根据评估结果及时修正，查漏补缺，促进内部控制的持续有效进行。

独立董事意见：公司在 2007 年度进一步完善了内部控制制度体系，提高了经营决策科学性， 公司内部控制制度体系符合深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》的要求，总体符合当前 公司生产经营实际情况需要，不存在重大缺陷。公司应进一步强化内部控制各项管理制度的有 效执行，完善内部控制流程管理，更好地防范和化解经营风险，确保公司经营稳健发展。

监事会意见：公司内部控制自我评价真实地反映了公司内部控制的基本情况，以及在2007 年所做的工作及采取的主要措施，内控建设取得一定成效。

### 五、报告期内，公司高级管理人员绩效考核情况

根据公司《薪酬制度》、《绩效考核制度》及《高管绩效考核实施细则》（试行），公司自 2007 年度始由董事局对高级管理人员进行绩效考核，考核基础性管理工作由董事局下设的考核工作 组具体负责。根据“关键经营目标”与“管理与能力改进目标”的完成情况，将高管自我评分

与董事局考核评分加权合计，根据对高管考核确定的最终得分进行考核等级评定，以此确定绩 效考核系数，考核结果作为高管年终绩效年薪的发放依据。此事项，经公司第五届董事局第八 次会议审议确认。

## 第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司召开了2006年年度股东大会、2007年度第一次临时股东大会、2007年度第 二次临时股东大会。会议召开及信息披露情况如下：

1、2006年年度股东大会

2007年5月10日上午9：00，公司2006年年度股东大会在鸿基大厦25楼会议厅召开，会议决 议公告刊登于2007年5月11日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮网。

2、2007年度第一次临时股东大会

2007年6月21日上午9：30，公司2007年度第一次临时股东大会在鸿基大厦25楼会议厅召开， 会议决议公告刊登于2007年6月22日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮网。

3、2007年度第二次临时股东大会

2007 年 12 月 31 日上午 9：30，公司 2007 年度第二次临时股东大会在鸿基大厦 25 楼会议

厅召开，会议决议公告刊登于 2008 年 1 月 3 日的《证券时报》、《中国证券报》及巨潮网。

## 第八节 董事局报告

### 一、报告期内公司经营情况

（一）主营业务范围及其经营状况

1、主营业务范围：房地产开发及物业管理、出租车运输、物流及运输、酒店管理

2、各业务板块收入及其构成情况 单位：万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 业务类别 | 营业收入 | | | 营业成本（已扣除税费） | | | 营业利润率 | |
| **07** 年 | 占总额比重 | **06** 年 | **07** 年 | 占总额比重 | **06** 年 | **07** 年 | **06** 年 |
| 房 地 产开发  及物业管理 | 25218 | 47.35 | 36410 | 17225 | 48.6% | 25381 | 31.70% | 30.29% |
| 出租车运输 | 9260 | 17.4% | 9641 | 3468 | 12.1% | 3919 | 62.55% | 59.35% |
| 物流及运输 | 12771 | 24% | 11908 | 9110 | 26.6% | 8754 | 28.67% | 26.49% |
| 酒 店 管理及  餐饮 | 6210 | 11.6% | 5756 | 3646 | 12.5% | 3421 | 41.29% | 40.57% |

3、各业务板块经营状况

2007 年是公司实施第五届董事局提出的“四业并举、突出发展房地产业”发展战略目标和公 司三年经营发展规划承上启下的重要一年。报告期内公司在实施突出发展战略并进行相应产业

调整强化经营管理方面付出了艰苦努力，在国家宏观货币政策从紧、银根紧缩的大环境下，集 中一切资源进行了公司房地产项目的开发布局。报告期内，公司新开发楼盘皆处于筹备阶段， 因合作开发的龙岗鸿基花园三期项目确认固定收益，处置其他上市公司无限售条件流通股获得 投资收益，报告期实现营业收入 53309 万元，营业利润 8089 万元，净利润 7694 万元，每股收

益 0.16 元，

（1）房地产开发及物业管理 报告期内，公司房地产开发主要工作重点放在开发项目的规划布局上，房地产主营业务仅

以少量商铺尾盘销售和租赁为主。物业管理在继续巩固原有物业经营、不断提升服务品质的基 础上，利用国家一级资质的品牌，成功于 07 年 3 月、11 月两次获得深圳市政府储备土地共计

409 万平方米管理权；并于 2007 年成功在扬州取得约 60 万平米物业管理权。为扩大鸿基物管 品牌的对外影响与拓宽盈利空间打下良好的基础。2007 年度房地产开发及物业管理营业收入 25218（含合作开发龙岗鸿基花园三期项目确认收益）万元，较上年减少 31%，营业利润（含出 售限售流通股获得投资收益）4698 万元，较上年度大幅增加。

报告期内房地产项目进展情况：截至 2007 年 12 月 31 日，公司已按协议交付龙岗鸿基花园 三期项目建设用地，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。

公司于报告期内顺利完成草埔鸿基花园二期项目的规划、设计、报批等前期工作，07 年 8

月正式开工，年内完成了全部基坑工程和孔桩工程。预计该项目可于 2008 年底主体建筑结构工 程全面完工并进入销售。

公司报告期继续推动西安“鸿基新城“经济适用房一期项目 1053 亩土地的拆迁工作，已经 完成项目一期用地其中 594 亩的征地拆迁；并于 10 月获得首期 211 亩土地的《国有土地使用证》， 截止报告期末公司已经做好首期总建筑面积 118 万平米其中约 60 万平米的住宅开发全部开工前 的准备工作。2007 年 7 月公司以投标方式取得的西安曲江新区 102099 平方米土地进行“鸿基·紫 韵”住宅开发项目，并在年内作好了全面开工的相关准备工作，力争 2008 年上半年全面开工。

此外，公司加大力度狠抓俪景鸿都 12 号楼商铺场地租赁销售以及完善 12 号楼后期收尾工 作，并着手探讨了龙岗鸿基工业区改造方案与可能途径。

（2）出租车运输业 报告期内，公司出租车运输业保持较为稳定的运行态势。因对车辆的燃油补贴增加及承包

租金下调，整体运营成本提高，使出租车运输业务收入有所下降，但通过严控成本，开源节流， 及转让出租小汽车营运牌照，营业利润仍然增加。报告期内，出租车运输业实现营业收入 9260 万元，较上年减少 4%，实现营业利润（含转让出租小汽车营运牌照收入）3291 万元，较上年 增加 14%。

（3）物流、运输业务： 物流业通过产业整合、优化资源配置，业务能力得到提升，扭转了前期较为被动的经营局

面。同时因转让下属出口监管仓公司股权，获得收益。期内实现营业收入 12771 万元，比上年 同期 11908 万元增加 7.2％，营业利润 1287 万元，较上年同期-1885 万元大幅增加。

（4）酒店及餐饮业务 报告期内，因物价持续上涨，经营成本增加，导致酒店及餐饮业利润出现下滑。实现营业

收入 6210 万元，较上年 5756 万元增加 7.9%，营业利润 188 万元，较上年减少 59%。

（二）主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩 主要控股公司 1．房地产开发及物业管理业务

（1）深圳市鸿基房地产有限公司，为公司拥有 90%权益的控股子公司，于 1998 年成立， 注册资本为人民币 5000 万元，2007 年末总资产为 13272 万元，净资产 9820 万元。2007 年度， 实现主营业务收入 93 万元，比上年度 2381 万元增长- 103 . 9％，实现净利润-730 万元，比上年 度 546 万元减少 233 . 7%

（2）深圳市龙岗鸿基房地产有限公司，为公司拥有 95%权益的控股子公司，于 1993 年成 立，注册资本为人民币 3168 万元，自 1999 年始，开发龙岗“鸿基新城”、“俪景鸿都”项目。 2007 年末总资产为 49296 万元，净资产 6106 万元。2007 年度，实现主营业务收入 930 万元，

比上年度 12713 万元增长-92 . 7％，实现净利润-271 万元，比上年度 3401 万元减少 108%

（3）深圳市凯方实业发展有限公司，为公司拥有 70%权益的控股子公司，于 1995 年成立， 注册资本为人民币 1500 万元，自 2000 年始，开发“骏皇名居”、“骏皇嘉园”项目，2006 年末 总资产为 20147 万元。2007 年末总资产为 14445 万元，净资产 1702 万元。2007 年度，实现主 营业务收入 154 万元，比上年度 13117 万元增长-98 . 8％，实现净利润-1043 万元，比上年度 2471 万元减少 142 . 2%。

（4）西安新鸿业投资发展有限公司，于 2003 年 6 月成立，为公司持股 66.5％的控股子公 司，主要经营房地产投资业务，负责公司西安“鸿基新城“经济适用房项目的筹建开发工作。 报告期内，为保证项目投资规模与其注册资本匹配，新鸿业公司股东按出资比例对其增资，注 册资本由原 5000 万元增至 2 亿元。2007 年末总资产为 43452 万元，净资产 18215 万元。2007 年度，实现净利润-809 万元，比上年度- 610 万元减少 32 . 63%。

（5）西安深鸿基房地产开发有限公司，为公司持股 60%的控股子公司，于 2003 年 7 月成

立，注册资本为人民币 10000 万元。主要经营房地产投资业务，负责公司西安曲江新区“鸿基·紫 韵”项目开发。2007 年末总资产为 33071 万元，净资产 9615 万元。2007 年度实现净利润-337 万元，比上年度- 27 万元减少 1148%。

（6）深圳市鸿基物业管理有限公司，为公司拥有 80％权益的控股子公司，于 1997 年成立， 注册资本为人民币 1000 万元，主要经营物业管理业务。2007 年末总资产为 2615 万元，净资产

897 万元。2007 年度，实现主营业务收入 3454 万元，比上年度 3013 万元增长 14 . 6％，实现净

利润 800 万元，比上年度 696 万元增长 15%。

2．出租车运输业务

（1）深圳市迅达汽车运输企业公司，为公司全资控股子公司，于 1983 年成立，主要经营 公路客运业务，注册资本 1280 万元人民币，管理深圳市出租车 705 辆。2007 年末总资产为 48526 万元，净资产 22944 万元。2007 年度，实现主营业务收入 6953 万元，比上年度 5774 万元增长

20 . 4％，实现净利润 2565 万元，比上年度 2313 万元增长 10.9%。

（2）长沙鸿基运输实业有限公司，公司全资控股子公司，于 1998 年成立，注册资本 500

万元，主要经营出租车运输业务，拥有长沙市出租车 353 辆。2007 年末总资产为 2718 万元，

净资产 838 万元。2007 年度，经营稳定，通过降低成本，实现主营业务收入 1621 万元，比上

年度 1607 万元增长 0 . 8％，实现净利润 201 万元，比上年度 133 万元增长 51 . 2%。

（3）西安鸿基运输有限公司，为公司拥有 80％权益的控股子公司，于 2003 年成立，主要 经营出租车运输业务，注册资本 2000 万元，拥有西安市 300 辆出租车经营权，于 2006 年末正 式营运。2007 年末总资产为 6226 万元，净资产 1948 万元。2007 年度，出租车经营业务的规模 效益已逐步显现，实现主营业务收入 685 万元，比上年度 306 万元增长 123 . 8％，实现净利润

81 万元，比上年度-44 万元增长 284 . 1%

3、物流及运输业

深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流公司”），为公司于 2002 年整合旗下的监管 仓库、集装箱运输、集装箱堆场、国际贷物运输代理、报关代理等物流相关资源而设立，注册 资本 11250 万元，公司持股 100％。主营业务范围包括仓储、集装箱堆场、集装箱运输、国际 货代、代理报关、报检、报验等，为盐田港后域规模最大的综合物流园。2007 年末总资产为 21381 万元，净资产 5798 万元。2007 年度，因转让鸿基出口监管仓公司股权，实现主营业务收入 9348 万元，比上年度 8226 万元增长 13 . 6％，实现净利润 1376 万元，比上年度 283 万元增长 386%

4．酒店业务

深圳市深运工贸企业有限公司，为公司拥有 95%权益的控股子公司，于 1985 年成立，注册 资本为人民币 2000 万元，主要经营酒店管理业务。2007 年末总资产为 4719 万元，净资产 3413

万元。2007 年度，实现主营业务收入 1804 万元，比上年度 1475 万元增长 22 . 3％，实现净利润

-120 万元，比上年度 192 万元减少 162 . 5%。

主要参股公司

深圳市深威驳运有限公司，为公司拥有 45%权益的参股企业，于 1989 年成立，注册资本为 人民币 1200 万元。主要经营皇岗口岸海关监管场接驳运输、装卸搬运等业务，2007 年末总资 产为 2660 万元，净资产 2452 万元。2007 年度，实现主营业务收入 1127 万元，比上年度 1773

万元增长- 36 . 4％，实现净利润 27 万元，比上年度 205 万元减少 86 . 8%

（三）报告期公司资产主要构成变化情况及同比变动的主要原因 （单位：元）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 2007 年 | | 2006 年 | | 占总资产的比  重增减  （百分点） |
|  | 项目 | 金额 | 占总资产  比重(%) | 金额 | 占总资产  比重(%) |  |
| 1 | 资产总计 | 2,227,238,786.66 | 100 | 2,262,876,736.22 | 100 |  |
| 2 | 货币资金 | 187,516,607.09 | 8.42 | 252,058,161.02 | 11.14 | -2.34 |
| 3 | 应收账款 | 10,400,686.42 | 0.47 | 27,217,241.66 | 1.20 | -0.71 |
| 4 | 预付帐款 | 62,845,353.15 | 2.82 | 91,521,196.44 | 4.04 | -1.09 |
| 5 | 存货 | 538,563,819.17 | 24.18 | 175,696,247.14 | 7.76 | 17.51 |
| 6 | 固定资产 | 250,399,768.25 | 11.24 | 391,758,088.43 | 17.31 | -5.56 |
| 7 | 在建工程 | 657,541.80 | 0.03 | 80,000.00 | 0.004 | 0.027 |
| 8 | 无形资产 | 181,324,419.24 | 8.14 | 114,566,453.72 | 5.06 | 3.45 |
| 9 | 短期借款 | 378,481,990.00 | 16.99 | 405,289,035.00 | 17.91 | -0.15 |
| 10 | 应交税费 | 35,004,439.09 | 1.57 | 30,760,088.49 | 1.36 | 0.28 |
| 11 | 其他应付款 | 364,070,698.17 | 16.35 | 210,745,054.35 | 9.31 | 7.78 |
| 12 | 长期借款 | 91,998,810.11 | 4.13 | 213,200,257.10 | 9.42 | -5.1 |

变动原因：

1. 货币资金同比减少的主要原因是：本年度归还银行贷款所致。

2、应收账款同比减少的主要原因是：本期收回应收款项。

3、预付账款同比减少的主要原因是：上期预付物流公司股权收购款本期实施完毕转出所致。

4、存货同比增加的主要原因是：本年度开发草埔鸿基花园二期，西安鸿基新城，鸿基紫韵 项目所致。

5、固定资产净额同比减少的主要原因是：计提累计折旧所致。

6、无形资产同比增加的主要是：公司控股子公司购入 102 辆出租小汽车经营权所致。

7、短期借款同比减少的主要原因是：本年度归还银行贷款所致。

8、应交税金同比增加的主要原因是：本年末所得税未清算金额较上年末增加，以及增加应 交营业税款所致。

9、其他应付款同比增加的主要原因是：本期增加应付代持股票出售款所致。

10、长期借款同比减少主要原因是：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。

（四）报告期内公司利润构成等财务数据变动情况（单位：元）

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 项 目 | 2007 年度 | 2006 年度 | 变动幅度(%) |
| 1 | 财务费用 | 34 , 155 , 132 . 21 | 55 , 004 , 556 . 90 | - 37 . 90 |
| 2 | 营业税金及附 加 | 25 , 631 , 370 . 56 | 41 , 435 , 329 . 43 | - 38 . 14 |
| 3 | 投资收益 | 171 , 877 , 644 . 05 | - 1 , 413 , 690 . 19 | 12258 . 10 |
| 4 | 营业外收入 | 6 , 759 , 921 . 95 | 29 , 064 , 309 . 35 | - 76 . 74 |
| 5 | 所得税 | 12 , 516 , 928 . 47 | 10 , 076 , 901 . 20 | 24 . 21 |
| 6 | 少数股东损益 | - 7 , 867 , 381 . 01 | 10 , 239 , 640 . 10 | - 176 . 83 |

变动原因：

1、财务费用减少的主要原因是：归还银行贷款所致。

2、营业税金及附加较减少的主要原因：本期售楼收入减少，土地增值税相应减少。

3、投资收益大幅增加的主要原因是：本年度出售其他上市公司有限售条件流通股所致。

4、营业外收入减少的主要原因是：上期取得征地补偿金 2,637 万元，而本期无征地补偿金， 减少营业外收入所致。

5、少数股东损益减少的主要原因：上期本集团子公司开发的“骏皇嘉园”销售收入使其他 股东收益增加，而本期其他股东参股的子公司没有地产项目可供销售，收益较上年同期下降所 致。

（五）报告期内公司现金流量变动情况（单位：元）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 2007 年度 | 结构 比 | 2006 年度 | 结构 比 | 变动幅度  ( 百分点) |
| 经营活动产生的现金流入： | 787 , 670 , 703 . 70 |  | 592 , 257 , 580 . 09 |  |  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 559 , 164 , 348 . 05 | 71 | 519 , 552 , 378 . 25 | 87 . 8 | - 16 . 8 |
| 经营活动产生的现金流出： | 726 , 083 , 333 . 49 |  | 618 , 175 , 235 . 71 |  |  |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 463 , 300 , 547 . 10 | 63 . 8 | 413 , 230 , 822 . 29 | 66 . 9 | - 3 . 1 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 61 , 587 , 370 . 21 |  | - 25 , 817 , 655 . 62 |  |  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 60 , 957 , 021 . 87 |  | 36 , 254 , 070 . 99 |  |  |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | - 143 , 641 , 576 . 28 |  | 52 , 223 , 697 . 58 |  |  |

销售商品、提供劳务收到的现金结构比减少的主要原因是：因收到其他与经营活动有关的 现金较上期增加，使经营活动产生的现金流入增加所致。

购买商品、接受劳务支付的现金结构比增加的主要原因是：因支付其他与经营活动有关的 现金较上期增加，使经营活动产生的现金流出增加所致。

净利润与经营活动产生的现金流量净额产生重大差异的主要原因是：详见公司 2007 年度财 务报告附注八.41“净利润调节为经营活动的现金流量”。

（六）、公司存在的主要困难

（一）经营中的困难与问题

1、因房地产开发均衡程度较低，导致业绩周期性波动较大。2007 年公司对房地产业进行 了全面开发布局，面对 2008 年国家宏观货币政策从紧，继续保持对房地产进行政策严控的外部

环境，公司 2008 年大规模开发房地产面临较为严峻的挑战。

2、传统运输装卸业务因受政策变动和深圳西部通道建成启动的影响，经营形势日趋严峻； 对于传统行业经营效益较低的企业必须尽快寻找退出机制。

3、历史形成的沉淀资产的处置及债权追收力度不够，在较大程度上依赖金融机构融资，造 成财务成本压力较大。

（二）解决措施

1．根据公司第五届董事局确定的“四业并举，突出发展房地产业”的战略目标，公司将集 中力量加大力度，整合和集中更多的各种有效资源用于房地产务，力争获取较为理想的收益。 2、公司自 2007 年起逐步退出货运行业，以促进其他行业资源有效配置。对于那些仍然徘 徊在盈亏边缘的传统装卸企业，公司将努力寻找维护各方利益的退出机制。对于仍保持稳定发

展态势的客运业务，开源节流，谋求适度发展。

3、加大力度处置公司沉淀资产和催收债权，缓解经营性的资金矛盾，解决资金瓶颈问题。

### 二、公司未来发展的展望及经营计划

2007 年随着公司产业结构的逐步调整，公司集中资源突出发展房地产的目标得到了保证， 公司具有区位优势和政策优势的房地产开发项目前期准备工作基本完成，大规模开发建设工作 将在 2008 年全面展开。2008 年是公司实施“四业并举，突出发展房地产业”战略规划承上启 下的关键一年，国家宏观调控及从紧的货币政策，使公司继续实施突出发展房地产的战略规划 面临更为严峻的政策局面。传统产业上公司将遵循“调整中求稳定、稳定中求发展”的方针， 以便集中资源做好房地产项目开发；同时，加强公司内部控制制度的运作，优化企业经营管理， 提高经营管理效率和经济效益。

2008 年，公司将抓好以下各项经营工作：

房地产业，在 2007 年完成房地产开发总体布局的基础上，重点做好西安“鸿基新城”经济 适用房项目、西安“鸿基·紫韵”商品房项目、深圳草埔“鸿基花园二期”等项目的开发。西

安“鸿基新城”经济适用房项目 2008 年计划开工面积 60 万平米，年内完成 20 万平米住宅及先

期配套工程，并正式开始销售，力争年内完成第一期工程全部 1053 亩征地、拆迁工作，使一期

五个地块具备开工条件；西安“鸿基·紫韵”商品房项目一期工程于 2008 年 3 月开工，争取

10 月完成样板房及会所装修工程，并开始预售，同时做好二期工程开工准备；深圳草埔“鸿基 花园二期”项目力争 2008 年内主体工程完工并开始预售。除认真做好各房地产项目建设施工外， 公司还将继续跟踪协调合作开发的龙岗“鸿基花园三期”项目贷款和资金回收；同时继续做好 少量剩余商铺的租售工作以及龙岗五联村、银珠岭、梅林等历史用地的土地置换、开发等工作；

运输业，随着市政府逐步增加出租车运力投放，行业竞争加剧，同时出租车经营管理费下 调，油价持续高企，公司传统运输行业必须在开源节流、降低运营成本下功夫，以确保增加规 模得同时经济效益同步提升。装卸运输企业在巩固原有传统业务的基础上，做好员工结构调整， 努力开拓新的查验经营作业；

物流业，重点调整完善好 23 号地块的业务功能，抓好集装箱堆场业务调整和堆场增殖性业 务挖潜，利用保税仓功能，巩固现有以仓储业务为核心的其他配套报关、货代等相关业务；继 续精简调整人员，调整专业业务归口，为取消中间层次做准备；同时做好监管仓公司股权转让 后解除公司相关担保责任的协调、跟踪工作。

酒店业，抓好开源节流和现有市场的巩固，努力提升服务水平，做好营销创新和以绿色环 保为目的的节能降耗等重点工作；寻找新的投资机会，进一步调整酒店业区域布局和档次结构， 争创更好的经济效益。

公司上述主营业务经营运作，项目开发以及偿还银行贷款等方面对资金的需求约 99,711 万

元。

### 四、公司投资情况

1报. 告期内没有募集资金，也没有报告期前的募集资金延续到报告期内的投资项目使用。

2 . 报告期内非募集资金的投资情况

本年度，公司投资总额约为 47 , 958 万元，主要用于下列投资项目：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 西安鸿基新城项目 | 本年度投资金额  104 , 066 , 604 . 53 | 项目进度 征地拆迁 | 本年度收益情况 尚未产生收益 |
| 西安鸿基·紫韵项目 | 316 , 638 , 225 . 00 | 前期筹备 | 尚未产生收益 |
| 草埔鸿基花园 2 期 | 58 , 877 , 833 . 53 | 前期筹备 | 尚未产生收益 |

### 五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更 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如下：

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) |
| 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) |
| 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 | -48,892,434.69 | - | -48,892,434.69 | (4) |
| 少数股东权益 113,547,601.71 115,918,093.36 -2,370,491.65 (5) | | | | |
| 2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则） | 1,116,128,049.07 | 1,004,670,969.07 | 111,457,080.00 |  |

新旧会计准则股东权益差异调节表披露对比表说明

( 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 权转让书》。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：其一，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，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％。 其二，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，增加期初的递延所

得税资产。

( 4 ) 其他 其他是形成的原因是母公司对子公司采用成本法核算追溯调整，以及合并会计报表范围变

化等因素，造成合并会计报表抵消归属于母公司的权益影响数与上年不同形成。

( 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原因，影响子公司权益，少数股东权益计算结果

与年初计算不同。

利润表调整项目表

（2006.1.1—12.31）

单位：（人民币）元

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 调整前 | 调整后 |
| 营业成本 | 349,730,725.40 | 385,889,221.48 |
| 销售费用 | 18,589,297.11 | 18,589,297.11 |
| 管理费用 | 121,687,567.14 | 116,541,752.57 |
| 公允价值变动收益 | 0.00 | 1,289,578.03 |
| 投资收益 | 2,578,279.68 | -1,413,690.19 |
| 所得税 | 18,237,730.62 | 10,076,901.20 |
| 净利润 | 12,202,259.46 | -5,422,391.00 |

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 |  | -28,824,316.26 |
| 少数股东损益 |  | 10,239,640.10 |
| 2006 年度净利润（新会计准则） |  | 4,817,249.10 |

2、报告期内，会计估计变更情况 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《公司2007年度财务报告》附 注四.6。公司对上述会计估计变更采用未来适用法。

3、以前年度会计差错更正 为落实财政部驻深圳市财政监察专员办事处对公司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 及追溯调整。

详见公司于2008年4月19日在《中国证券报》、《证券时报》、巨潮网披露的《公司关于以前 年度会计差错更正及追溯调整的专项报告》。

### 六、董事局日常工作情况

（一）报告期内董事局的会议情况 报告期内公司董事局共召开 13 次会议，会议情况如下：

1、2007 年 4 月 18 日，召开了第五届董事局第四次定期会议，会议决议公告刊登于 2007

年 4 月 20 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

2、2007 年 4 月 20 日，以通讯方式召开了第五届董事局第三次临时会议，共 12 名董事参 与表决，审议通过了《关于处置公司拥有的相关上市公司无限售条件股份的的议案》。

3、2007 年 4 月 24 日，以通讯方式召开了第五届董事局第五次定期会议，会议决议公告刊

登于 2007 年 4 月 26 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

4、2006 年 5 月 21 日，以通讯方式召开了第五届董事局第四次临时会议，共 12 名董事参

与表决，审议通过了《关于公司向上海浦东发展银行深圳分行申请人民币 3000 万元贷款额度的 议案》。

5、2007 年 5 月 31 日，以通讯方式召开了第五届董事局第五次临时会议，会议决议公告刊

登于 2007 年 6 月 6 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

6、2007 年 6 月 28 日，以通讯方式召开了第五届董事局第六次临时会议，共 12 名董事参 与表决，审议通过了《公司信息披露及管理制度（修订稿）》、《公司董事、监事、高级管理人员 所持公司股份及其变动管理办法》、《公司内部控制管理制度（修订稿）》。

7、2007 年 7 月 31 日，召开了第五届董事局第七次临时会议，会议决议公告刊登于 2007

年 8 月 2 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

8、2007 年 8 月 15 日，以通讯方式召开了第五届董事局第六次定期会议，会议决议公告刊

登于 2007 年 8 月 17 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

9、2007 年 8 月 23 日，以通讯方式召开了第五届董事局第八次临时会议，会议决议公告刊

登于 2007 年 8 月 25 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

10、2007 年 10 月 11 日，以通讯方式召开了第五届董事局第九次临时会议，共 12 名董事 参与表决，审议通过了《关于公司向建设银行布吉支行申请转化贷款 6000 万元的议案》、《关于 公司向工商银行罗湖支行申请转化贷款人民币 2330 万元》、《关于下属控股企业增加注册资本金 的议案》。

11、2007 年 10 月 24 日，召开了第五届董事局第七次定期会议，会议决议公告刊登于 2007

年 10 月 26 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

12、2007 年 11 月 15 日，以通讯方式召开第五届董事局第十次临时会议，共 12 名董事参 与表决，审议通过了《关于公司向华夏银行上步支行申请贷款人民币 3000 万元的议案》、《关于 公司向浦发银行深圳分行申请贷款人民币 6000 万元的议案》。

13、2007 年 12 月 14 日，召开第五届董事局第十一次临时会议，会议决议公告刊登于 2007

年 12 月 15 日《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网上。

（二）报告期内董事局对股东大会决议的执行情况。

1．报告期内, 董事局对年度股东大会、临时股东大会通过的各项决议均已执行落实。

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

（三）董事局审计委员在公司 2007 年度审计工作中履职说明

审计委员会在 2007 年度审计工作中作了大量工作，2008 年 1 月 7 日审计委员会召开 2008

年第一次临时会议，就年度审计单位深圳市鹏城会计师事务所有限公司提交的《2007 年度财务

报表审计的沟通函》，与审计负责人作了充分沟通，对年报编制涉及的重大问题提出专业意见和 建议。2008 年 2 月 25 日，审计委员会在公司 27 楼会议室召开了第五届董事局审计委员会 2008

年第一次会议，审议了公司编制的 2007 年度财务会计报表（初稿）。2008 年 3 月 10 日，公司 年度审计单位正式进场开始审计工作。进场后，审计委员会与公司财务部、会计师事务所协商 确定了公司 2007 年审计工作安排，年审期间审计委员会不断加强与年审会计师的沟通，督促会

计师事务所按照审计总体工作计划完成审计工作，按时提交审计报告。2008 年 3 月 17 日审计

委员会召开 2008 年第二次临时会议，就 2007 年度报告审计过程中的相关问题再次进行了沟通。

2008 年 4 月 10、11 日，审计委员会召开 2008 年第二次会议审议通过了会计师事务所出具的公

司 2007 年财务报告初步审计意见，认为：公司 2007 年度财务报告相关数据反映了公司截至 2007

年 12 月 31 日的资产负债情况和 2007 年度的生产经营成果，同意提交公司董事局会议审议， 审计委员会还要求会计师事务所按照总体审计计划尽快完成全部审计工作；同时，根据《审计 委员会关于会计师事务所从事 2007 年度审计工作的总结报告》，审计委员会提议继续聘请深圳 鹏城会计师事务所为公司年度审计单位，聘期一年，同时提交董事局会议审议。

### 七、2007 年度利润分配及弥补亏损预案

经公司年度审计单位深圳鹏城会计师事务所审计确认 , 公司 2007 年度实现净利润

76 , 935 , 549 . 83 元。根据会计制度及《公司章程》的相关规定，2007 年度公司实现的净利润用

于弥补年初未分配利润-318 , 090 , 158 . 43 元（经执行新会计准则、以前年度会计差错更正并追

溯调整），弥补亏损后，可供分配的利润为- 241 , 154 , 608 . 60 元。公司 2007 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。

上述利润分配及弥补亏损预案尚须经 2007 年度股东大会审议通过。

### 七、其它事项

报告期内公司选定信息披露的报刊为《中国证券报》和《证券时报》，未发生变更。

## 第九节 监事会报告

### 一、监事会日常工作

本公司监事会 2007 年度共召开了 6 次会议，会议召开情况及决议内容如下：

1、2007 年 4 月 18 日召开了监事会第五届第四次会议，本次会议全体监事出席会议，审议 通过《监事会 2006 年度工作报告》，同时审核确认《公司 2006 年度报告》。

会议决议公告刊登于 2007 年 4 月 20 日《中国证券报》、《证券时报》上。

2、2007 年 4 月 25 日召开了监事会第五届第五次会议，全体监事出席会议，审核确认《公 司 2007 年第一季度报告》。

3、2007 年 5 月 31 日召开了监事会第五届第六次会议，全体监事出席会议，审议通过《公 司治理自查报告和整改计划》。

4、2007 年 8 月 15 日召开了监事会第五届第七次会议，全体监事出席会议，本次会议审议 并确认了《公司 2007 年半年度报告》。

会议决议公告刊登于 2007 年 8 月 17 日《中国证券报》、《证券时报》上。

5、2007 年 8 月 23 日召开了监事会第五届第八次会议，全体监事出席，本次会议审议并确 认了《公司治理自查报告和整改计划》（修订稿）。

会议决议公告刊登于 2007 年 8 月 25 日《中国证券报》、《证券时报》上。

6、2007 年 10 月 24 日召开了监事会第五届第九次会议，全体监事出席，本次会议审核确

认了公司 2007 年第三季度报告，并对公司治理专项活动总结整改报告提出来评价意见。

### 二、监事会对公司 2006 年度有关事项的独立意见

报告期内，在公司经营管理、投资决策、财务运作等重大经济活动方面，监事会进行了 有效的检查和监督，积极提出建设性意见。2007 年监事会就公司经营管理及相关事项发表以下 独立意见：

1、2007 年度公司经营决策，未违背法律法规和公司章程，经营活动按规定的权限和程序 进行运作。

2、董事及其它高管人员在履行工作职责时，无违反法律政法规和公司章程情形，未发生损 害公司利益行为。

3、报告期内监事会对公司财务和财务状况进行了认真检查，审核了公司 2006 年度报告、

2007 年第一季度、半年度、第三季度报告并出具确认意见书。

4、报告期内，公司无内幕交易，无损害公司股东权益或造成公司资产流失情况。

5、2007 年度公司无关联交易事项。

6、深圳市鹏城会计师事务所出具的公司 2007 年度审计报告真实、客观地反映了公司 2007

年度财务状况和经营成果。

## 第十节 重要事项

### 一、报告期内重大诉讼、仲裁事项

以前期间发生并延续至报告期内的诉讼事项及其对公司财务状况的影响 1、公司诉广州金宇房地产开发公司（以下简称“金宇房地产”）合作开发纠纷案 此案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，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，金宇房地产被查封的物业——广州市芳村区东塱村东南

侧的“金宇花园”27- 32栋首、二层商铺以569万元抵偿给公司，并已完成过户手续。因金宇房 地产公司无其他有效可执行财产，2005年6月27日，广州中院以“（2004）穗中法执字第1257号” 民事裁定书裁定中止执行“（2003）粤高法民一终字第332号”终审民事判决，目前公司正积极 追收金宇房地产所欠余款，待发现金宇房地产有可供执行的财产时再向广州中院申请追偿。

此事项，公司计提坏帐543万元 , 作会计差错处理，并追溯调整2006以前年度损益。

（此案诉讼事由及相关进展已在《公司 2003 年年度报告》至《公司 2006 年第三季度报告》 等定期报告中持续披露。）

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

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

（以下简称“深圳中院”）亦作出“（2004）深中法执字第 40 -1610- 1 号”民事裁定书，裁定执

行标的以人民币 4975 . 5 万元及相应利息为限。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。 目前此案仍在执行中。

此事项，公司已全额计提坏帐准备，本年度计提坏帐 4010 万元。

（此案诉讼事由及相关进展已在《公司 2005 年年度报告》至《公司 2006 年第三季度报告》 等定期报告中持续披露。）

3、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”）诉福建东南广播 电视网络有限公司（以下简称“东南网络”）、公司借款合同纠纷案。

2005年7月14日，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4,150万元的贷款逾期未还而承担连带担保责任。福建省高院于 9月28日下达民事判决书，判决公司对东南网络的借款本息及律师费承担连带清偿责任，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， 公司承担连带责任。本案诉讼期间，信达资产管理公司申请诉讼保全，福建省高院以“（2005） 闽民保字第2号”民事裁定书查封了我司4,300万元财产。2005年11月，公司向最高人民法院提 起上诉。2006年3月，公司收到最高人民法院“（2005）民二终字第235号”民事判决书，终审维 持原判。2006年5月，福建省高院以“（2006）闽执行字第13号”民事裁定书将此案移交福建省 南平市中级人民法院（以下简称“南平中院”）执行。2006年9月30日，信达资产管理公司和东 南网络及公司签订债务重组合同（执行和解协议），针对各方确认涉及的重组债务金额4882万元，

协议约定自2006年8月16日至2007年10月20日期间，东南网络和公司每月向信达资产管理公司按 时按还款计划偿还相应款项，共计人民币45,010,000元后，信达资产公司豁免重组债务中的其余 债务。

截至报告期末所欠信达资产管理公司款项已全部付清。2007年7月11日、11月29日南平中院 分别以“（2006）南执行字第19-22号”、“ （2006A）南执行字第19-28号”民事裁定书解除了我 司全部保全财产的查封、冻结。

（此案事项已在《公司 2005 年第三季度报告》至《公司 2007 年第三季度报告》等定期报 告中披露）

### 二、报告期内持有、出售其他上市公司股权、参股金融企业股权情况：

**1**、持有其他上市公司股权情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 证券代码 | 证券简称 | 初始投资金 额 | 占该公 司股权 比例 | 期末账面值 | 报告期损益 | 报告期所有者权 益变动 | 会计核算 科目 | 股份来源 |
| 000027 | 深能源 | 1,050,000 | 0.08% | 0 | 21,444,728.60 | -16,018,065.21 | 可供出售  金融资产 | 社会法人  股 |
| 000509 | S\*ST 华塑 | 1,500,000 | 0.33% | 1,500,000.00 | 0.00 | 0 . 00 | 长期投资 | 社会法人  股 |
| 000031 | 中粮地 | 10,074,000 | 1.02% | 0 | 136,356,574.60 | -146,190,190.08 | 可供出售  金融资产 | 社会法人  股 |
| 000506 | s\*ST 东泰 | 3,172,173.65 | 0.27% | 3,172,173.65 | 0.00 | 0 . 00 | 长期投资 | 社会法人  股 |
| 601601 | 中国太保 | 2,496,000 | 0.01% | 98,900,000.00 | 0.00 | 79 , 051 , 280 . 00 | 可供出售  金融资产 | 社会法人  股 |

**2**、出售其他上市公司股权情况：

详见本节“三、2 公司出售持有的“中粮地”及“深能源 A”无限售条件流通股事项”

**3**、持有非上市金融企业、拟上市公司股权情况

单位：（人民币）元

（股）

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 所持对象名称 | 初始投资金额 | 持有数量 | 占该公司股权  比例 | 期末账面值 | 报告期损益 | 报告期所有者权  益变动 |
| 招商证券股份有  限公司 | 1,938,251.50 | 1,328,155 | 0.08% | 1,938,251.50 | 0.00 | 0.00 |

### 三、报告期内，公司出售资产情况：

1、深圳市迅达汽车运输企业公司（以下简称“迅达公司”）转让租赁出租小汽车牌照产权事

项

为明确公司下属全资企业——深圳市迅达汽车运输企业公司（以下简称“迅达公司”）334 台租赁经营出租小汽车营运牌照的权属关系，根据国务院办公厅《关于进一步规范出租车行业 管理有关问题的通知》[“国办发（2004）81 号文”] 和深圳市交通局《关于印发〈清理规范出租 小汽车营运牌照产权（权属）关系工作要求〉的通知》[“深交（2005）537 号文”] 要求，公司自 2006 年 3 月 1 日，经公司总裁办公会议和董事局会议审议决定，同意迅达公司将 334 个租赁出

租小汽车牌照产权转让给原租赁经营者。本报告期内，迅达公司又与原租赁经营者签订 36 个车 牌转让合同并完成产权变更手续。报告期内，迅达公司出售出租车营运牌照实际收入 13,288,000 元，为公司带来其他营业利润 11,846,781 元。

（此事项相关内容已在《公司 2006 年第三季度报告》至今的历次定期报告中持续披露。）

2、公司出售持有的“中粮地”及“深能源 A”无限售条件流通股事项

根据公司 2007 年 4 月 20 日第五届董事局第三次临时会议决议，董事局授权公司经营班子

根据市场情况择机减持持有的其他上市公司无限售条件股份。公司自 2007 年 4 月 24 日始至 2007

年 5 月 8 日，通过深圳证券交易所系统累计出售公司持有的全部“中粮地”无限售条件流通股

711 . 5625 万股，实现投资收益 1 . 37 亿元。2007 年 9 月 21 日，公司通过深圳证券交易所系统累

计出售持有的全部“深能源 A”无限售条件流通股 83 . 0903 万股，实现投资收益 2144 . 5 万元。 出售后，公司不再持有上述公司股票。

（上述事项已在公司 2007 年定期报告及 2007 年 5 月 10 日、9 月 27 日的《中国证券报》、《证 券时报》和巨潮网公告。）

3、公司下属企业深圳市鸿基物流有限公司（以下简称“鸿基物流”）转让所持深圳市鸿基 出口监管仓库有限公司（以下简称“监管仓公司”）90％股权事项

2007 年 3 月 13 日，鸿基物流（时公司持股 55%）、深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以 下简称“新鸿泰公司”）与金丰物流有限公司（以下简称“金丰物流公司”）签订了《股权转让 协议》及《股权转让补充协议》，鸿基物流、新鸿泰公司分别以人民币 11700 万元、1300 万元 将所持有的监管仓公司 90%、10%的股权转让给金丰物流公司。根据转让协议约定本次转让的监

管仓公司 100%股权所涉及的资产为：位于盐田港后方 15 号宗地号 J308－0034 土地使用权、监 管仓公司持有的深圳鸿基联丰仓储有限公司 52％的股权及深圳鸿基联丰物流有限公司 40％的 股权等三项资产；负债为监管仓公司 9000 万元中国银行股份有限公司深圳分行贷款及受让方认 可的债务。根据转让协议的相关条款，股权转让方对监管仓公司的除上述资产与负债以外的其 他资产与负债须进行分割剥离（分割基准日为 2007 年 6 月 30 日），并以分割后的前述三项资产

经具有证券从业资格的会计师事务所评估验证后的资产净值 10706 万元为基础，协商确定转让

总价款基数为人民币 13000 万元。金丰物流以现金支付 4000 万元，其余转让款项由金丰物流公 司以承接监管仓公司向中国银行深圳市分行 9000 万元贷款抵付。股权转让在金丰物流完成承接 原监管仓公司前述 9000 万元银行贷款后即履行完毕。转让完成后监管仓公司原在中国银行的

9000 万元贷款仍以监管仓公司为贷款主体，在 J308 -0034 土地上盖建筑物办理房产证的过渡期 间，继续由公司及下属企业鸿基房地产提供担保，金丰物流公司以其持有的监管仓公司 100%股 权及产生的所有权益提供反担保。待土地上盖建筑物房产证办理完毕后，金丰物流将前述土地 及上盖物用于 9000 万元银行贷款抵押，以解除公司及下属企业的担保责任。

2007 年 7 月 9 日，本次股权转让工商变更登记手续办理完毕。本次转让，有利于公司物流

产业资产结构和资源配置的战略调整，改善财务状况。本次交易产生投资收益约 674 万元。

（上述事项已于《公司 2007 年度第三季度报告》、2007 年 12 月 22 日的《中国证券报》、《证 券时报》和巨潮网披露）

4、公司下属企业出售资产事项

2007 年 11 月 5 日，公司总裁办公会议决定对公司持股 90%的下属控股子公司深圳市鸿基大 型物件起重运输有限公司（以下简称"大件公司"）相关资产进行清理处置，2007 年 11 月 29 日， 大件公司与受让方张永光签署《车辆转让协议书》，将 10 辆重型牵引汽车（含拖挂车）、1 辆全 油压吊臂车（50 吨）、1 辆叉车（6 吨）转让给张永光。本次转让以该批车辆经货运车辆专业估 价机构估价 187 . 9 万元为参考，经双方协商确定转让总价为 233 万元。

本次交易不构成关联交易，根据《公司章程》，本次资产出售事项涉及金额为公司总裁办公 会议决策权限。

因近年来货运行业运价低迷，油价及其他运营成本持续上升等原因，大件公司经营出现连 续亏损，为有效控制经营风险，公司对货运行业相关资产进行清理处置，本次转让有利于公司 盘活存量资产，促进资源有效配置。本次资产出售造成公司损失约 225 万元。

（上述事项已于 2007 年 12 月 1 日的《中国证券报》、《证券时报》和巨潮网披露）

### 四、报告期内，公司无重大资产收购、及资产重组事项 五、报告期内，公司与关联方资金往来情况 公司控股股东及其他关联方占用公司资金的情况：

1．截止报告期期末，公司控股股东——深圳市东鸿信投资发展有限公司（以下简称“东鸿 信公司”）及其子公司无占用公司资金的情况。

2．其他关联方与公司债权债务往来情况

（1）关联债权 （单位：元）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 关联方 | 与上市公司的关系 | 期初数 | 期末余额 |
| 福建东南广播电视网络有限公 司 | 公司持有18%股权之参股企业 | 108,653,674.00 | 132,039,924.00 |
| 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 | 0 | 66,669,243.35 |
| 深圳市赛德隆投资有限公司 | 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 | 22,718,818.64 | 37,933,948.64 |
| 深圳市鸿基广源贸易有限公司 | 未纳入公司合并报表范围的控 股子公司 | 24,619,004.02 | 24,619,004.02 |
| 深圳市鸿基影视文化有限公司 | 未纳入公司合并报表范围的控 股子公司 | 6,238,491.81 | 6,238,491.81 |
| 深圳市鸿丰酒店管理有限公司 | 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 | 19,559,161.69 | 16,109,750.66 |
| 深圳市泉源实业发展有限公司 | 公司子公司深圳市凯方实业发 展有限公司之联营企业 | 2,900,000.00 | 3,400,000.00 |
| 广东深圳迅环旅运有限公司 | 本公司控股子公司之合作企业 | 19,293,634.44 | 682,685,.53 |
| 深圳市新鸿泰投资发展有限公 司 | 本公司工会之子公司 | 85,683.50 | 0 |
| 合计 | | 204,068,048.10 | 287,639,048.01 |

（2）其他关联债务

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 关联方 | 与上市公司的关系 | 关联方向上市公司提供资金 |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | 期初数 | 期末余额 |
| 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 | 0 | 23,000,000.00 |
| 深圳市新鸿泰投资发展有限公司 | 本公司工会之子公司 | 0 | 15,179,873.09 |
| 深圳市深威驳运企业公司 | 公司联营企业 | 4,500,000.00 | 4,500,000.00 |
| 深圳市鸿基(集团)股份有限公司 工会工作委员会 | 持有本公司控股股东50％股 权 | 13,796,847.36 | 3,296,847.36 |
| 深圳市东鸿信投资发展有限公司 | 公司控股股东 | 2,111,066.98 | 1,726,205.84 |
| 深运工贸翠苑旅店 | 公司全资子公司，已于2002年 度始停业清算 | 1,302,602.68 | 1,302,602.68 |
| 福建东南广播电视网络有限公司 | 公司持有18%股权之参股企业 | 1,700,000.00 | 850,000.00 |
| 深圳市赛德隆投资有限公司 | 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 | 6,389,900.00 | 0- |
| 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 | 60,673,354.38 | 0- |
| 深圳市鸿丰酒店管理有限公司 | 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 | 433,835.52 | 0- |
| 合计 | | 90,907,606.92 | 49,855,528.97 |

上述关联债权债务成因及对公司的影响：

1、截止 2007 年 12 月 31 日，公司对持股 18%的福建东南广播电视网络有限公司（以下简

称“东南网络”）其他应收帐款余额为 132,037,191.00 元。该款项主要为公司自 1999 年作为东 南网络控股股东，为其所开发的福建省有线干线网络建设投资垫付的工程款项以及在业务运营 发展所提供的流动资金的借款而形成，本年新增 2338 万元是代东南网络归还福建信达资产管理 公司款项。

2、截至 2007 年 12 月 31 日，公司对正中置业集团有限公司（以下简称“正中公司”）其他 应收帐款余额为 66,669,243.35 元。主要原因详见公司 2007 年度财务报告会计报表附注八、6（5）、 2 及附注十一、关联方关系及交易 4、（1）“鸿基花园三期”合作开发事项。

3、截止 2007 年 12 月 31 日，公司对深圳市赛德隆投资发展有限公司（以下简称“赛德隆 公司”）其他应收帐款余额为 37,933,948.64 元。赛德隆公司系公司的控股企业——深圳市凯方 实业发展有限公司（以下简称“凯方实业”）以及西安新鸿业投资发展有限公司（以下简称“西 安新鸿业”）的股东之一。该款项主要是 2003 年度凯方实业在销售“骏皇名居”楼盘，赛德隆

公司对该房地产项目的销售利润进行预分配时与公司现审计单位计算得实际应得利润存有差 异，故将赛德隆公司的差异利润部份列入其他应收帐款余额项目（即为会计师事务所对该项目 利润分配的调整数）。2007 年凯方实业将西安新鸿业公司的 30％股权转让予赛德隆公司的股权 转让款以及赛德隆公司与西安新鸿业公司往来款形成其他应收款。

4、截止 2007 年 12 月 31 日，公司对深圳市鸿基广源贸易有限公司（以下简称“广源公司”）

其他应收帐款余额为 24,619,004.02 元。该款项是广源公司在 2002 年以前年度因资金周转困难， 公司作为控股股东为其代垫的流动资金所形成。

5、截止 2007 年 12 月 31 日，公司对深圳市鸿基影视文化有限公司（以下简称“影视公司”）

其他应收帐款余额为 6,238,491.81 元。该款项是影视公司在 2002 年度以前因拍摄电视连续剧， 资金周转困难，公司作为控股股东为其代垫的流动资金所形成。

6、截止 2007 年 12 月 31 日，公司对深圳市鸿丰酒店管理有限公司（以下简称“鸿丰酒店

管理公司”）其他应收帐款余额为 16,109,750.66 元。该款项主要是 2006 年度公司出售广西经贸 大厦南座予鸿丰酒店管理公司的售楼余款（2008 年 3 月公司已收回该售楼余款），及公司对鸿 丰酒店管理公司的应收投资收益和为鸿丰酒店管理公司代垫的日常经营资金。

7、截至 2007 年 12 月 31 日，公司对深圳市泉源实业发展有限公司（以下简称“泉源公司”）

其他应收款余额为 3,400,000.00 元。泉源公司是公司控股企业——深圳市凯方实业发展有限公 司的联营公司，该款是公司与泉源公司的往来款项。

8、截止 2007 年 12 月 31 日，公司对深圳市百川盛业投资有限公司（以下简称“百川盛业”）

其他应付款余额为 23,000,000.00 元。该款项主要是 2007 年度公司收购西安深鸿基房地产凯方 有限公司 20％股权所欠的股权转让款。

9、截止 2007 年 12 月 31 日，公司对深圳市新鸿泰投资发展有限公司（以下简称“新鸿泰 公司”）其他应付款余额为 15,179,873.09 元。2007 年度深圳市鸿基出口监管仓库有限公司 100% 股权转让价格 1.3 亿元，该款项主要是公司欠新鸿泰公司的股权转让款（新鸿泰公司占深圳市 鸿基出口监管仓库有限公司 10％股权）。

10、截止 2007 年 12 月 31 日，公司对深圳市深威驳运企业公司（以下简称“深威公司”）

其他应付款余额为 4,500,000.00 元。该款项是公司对深威公司的借款。

11、截止 2007 年 12 月 31 日，深圳市鸿基（集团）股份有限公司工会工作委员会（以下简 称“鸿基工会”）其他应付款余额为 3,296,847.36 元。该款项是公司对鸿基工会的往来款。

12、截止 2007 年 12 月 31 日，公司对深圳市东鸿信投资发展有限公司（以下简称“东鸿信 公司”）其他应付帐款余额为 1,741,676.38 元。该款项是公司与东鸿信公司的往来款。

13、截止 2007 年 12 月 31 日，公司对深运工贸翠苑旅店（以下简称“翠苑旅店”）其他应

付帐款余额为 1,302,602.68 元。该款项是公司与翠苑旅店的往来款。

14、截止 2007 年 12 月 31 日，公司对福建东南广播电视网络有限公司（以下简称“东南网 络”）其他应付款余额为 850,000.00 元。该款项是公司下属福建升通网络传媒有限公司与东南网

### 络的往来款。 六、报告期内公司无重大关联交易事项 七、报告期内公司重大合同及其履行情况

1．公司无重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事

项。

2．重大担保事项

（1）公司对外担保情况 根据证监会、银监会发布的《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发 [ 2005 ] 120

号）（以下简称“120 号文”）及证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外 担保若干问题的通知》（证监发【2003】56 号）（以下简称“56 号文”）要求，经公司自查，截 至报告期末，对外担保情况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保） | | | | | | |
| 担保对象名称 | 发生日期（协议  签署日） | 担保金额  （万元） | 担保  类型 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关 联 方担保  （是或否） |
| 福建东南广 播电视 网络有限公司 | 2003 年 12 月 30  日 | 4150 | 连带责任 保证担保 | 至 2004 年 9  月 15 日 | 是 | 是 |
| 深圳市鸿基 出口监 管仓库有限公司 | 2006 年 10 月 10  日 | 9000 | 连带责任 保证担保 | 至 2013 年  10 月 10 日 | 否 | 否 |
| 报告期内担保发生额合计 | | | 0 | | | |
| 报告期末担保余额合计（注 1） | | | 8000 | | | |
| 公司对控股子公司的担保情况 | | | | | | |
| 报告期内对控股子公司担保发生额合计 | | | 5755 | | | |
| 报告期末对控股子公司担保余额合计（注 2） | | | 32075 | | | |
| 公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保） | | | | | | |
| 担保总额 | | | 40075 | | | |
| 担保总额占公司净资产（归属以母公司所有者 权益）的比例 | | | 40.2% | | | |
| 其中： | | | | | | |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金  额 | | | 0 | | | |

|  |  |
| --- | --- |
| 直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保 对象提供的债务担保金额 | 0 |
| 担保总额超过净资产 50%部分的金额 | 0 |
| 上述三项担保金额合计 | 0 |

注 1：

（1）截止报告期末，公司对外单位——深圳市鸿基出口监管仓库有限公司（以下简称“监管 仓公司”）以前年度提供的长期贷款担保余额 8000 万元。监管仓公司原作为下属公司企业鸿基 物流公司的控股子公司（持股比例 90%），以其拥有的 15#宗地号 J308-0034 土地抵押向中国银 行申请长期贷款 9000 万元，由公司及下属控制企业鸿基房地产公司同时为其该笔贷款提供担

保。2007 年 3 月鸿基物流公司将所持监管仓公司 90％股权转让给金丰物流公司，于 7 月 9 日办 理完毕工商变更登记手续。根据股权转让协议，经中国银行同意并确认，转让完成后监管仓公 司原在中国银行的 9000 万元贷款仍以监管仓公司为贷款主体，在 J308-0034 土地上盖建筑物办 理房产证的过渡期间，继续由公司及下属企业鸿基房地产提供担保，金丰物流公司以其持有的 监管仓公司 100%股权及产生的所有权益提供反担保。待土地上盖建筑物房产证办理完毕后，金 丰物流将前述土地及上盖物用于 9000 万元银行贷款抵押，以解除公司及下属企业的担保责任。

截止 2007 年 12 月 31 日，监管仓公司已偿还贷款人民币 1000 万元，前述抵押土地及上盖物的 房产证尚未办理完毕。公司及下属鸿基房地产公司继续为监管仓公司贷款余额 8000 万元提供担 保。

（有关事项详见本报告第十节“重要事项”三、3 之相关内容）。

（2）报告期内，公司解除以前年度历史遗留的对持股 18％的参股企业——福建东南广播 电视网络有限公司 4150 万元贷款担保责任，截至报告期末，担保余额为 0。

（有关事项详见本报告第十节“重要事项”一、3 之相关内容）

注 2：截止报告期末，公司为控股子公司——深圳市迅达汽车运输企业公司提供担保余额 5755

万元；为深圳市龙岗鸿基房地产开发有限公司提供担保余额 21000 万元；为深圳市鸿基物流有

限公司提供担保余额 5320 万元。

（2）独立意见： 根据56号文和120号文，作为公司独立董事，本着对全体股东负责的态度，经对公司截止报

告期末的对外担保情况核查，核查情况如下：

①公司对外担保中没有为股东、实际控制人及其关联方提供担保。

②公司通过控股子公司的业务收入逐步偿还银行贷款，公司对控股子公司的担保余额较上 年度大幅降低，且不存在为资产负债率超过70％的控股子公司提供担保。③公司对外担保总额 占2007年末经审计净资产（归属于母公司所有者权益）的比例为40.22%，较上年同期降低27.1 个百分点。④因公司下属鸿基物流公司转让监管仓公司90%股权，公司不再持有监管仓公司股

权，使公司产生对外单位担保余额8000万元。 我们认为：①报告期内，公司对控股子公司的担保均为公司主营业务经营需要而提供，相

关担保已按相关法律法规要求履行了相应的审批程序，不存在违规担保情况。②要求公司对于 龙岗房地产公司因房地产项目合作而产生的贷款担保，制定切实有效的措施，完善项目管理的 内部控制流程。③公司应尽快完成监管仓公司股权转让后 8000 万元银行贷款余额承接及相应资 产的反担保抵押手续，以解除公司担保责任，防范经营风险。

3．报告期内公司无委托他人进行现金资产管理事项。

### 七、报告期内公司或持股 **5%**以上股东承诺事项：

报告期内，公司或持股5%以上（含5%）股东没有发生或以前发生但延续到报告期的对公 司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

### 八、公司股权分置改革原非流通股股东承诺及履行情况：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 股东名称 | 承诺事项 | 承诺履行情况 |
|  | 为未明确表示同意进行股权分置改革的非流通股股 |  |
|  | 东垫付其持有的非流通股份获得上市流通权所需执 |  |
|  | 行的对价安排。深圳市东鸿信投资发展有限公司代为 |  |
| 深圳市东鸿信投资发展  有限公司 | 垫付后，未明确表示同意进行股权分置改革的非流通  股股东所持股份如上市流通，应当向代为垫付的深圳 | 代垫承诺履行完毕 |
|  | 市东鸿信投资发展有限公司偿还代为垫付的款项，或 |  |
|  | 者取得代为垫付的深圳市东鸿信投资发展有限公司 |  |
|  | 的同意。 |  |
| 深圳市东鸿信投资发展  有限公司 | 承诺人保证其不履行或者不完全履行承诺的，赔偿其  他股东因此而遭受的损失。 | 未达到履约条件 |

十、公司接待投资者调研及采访情况

2007年度，公司接受投资者电话咨询，就公司经营情况与投资者进行了沟通。公司按照《深 圳证券交易所上市公司公平信息披露指引》规定，未发生私下、提前或选择性的向特定对象单 独披露、透露公司非公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。公司在2008年度将 按照《公司信息披露管理制度》及其他相关要求，切实做好证券市场相关信息的公平披露。

### 十一、报告期内公司聘任会计师事务所情况。

报告期内公司聘任深圳市鹏城会计师事务所有限公司为2007年度审计单位。2007年度审计 费人民币45万元。截止本报告期该会计师事务所已为公司提供审计服务的连续年限为五年。

### 十二、报告期内，公司接受中国证监会及其派出机构对公司检查情况

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，收到深圳证监局下发的“深证局公司字[2007]130 号”《关于要求深圳市鸿 基（集团）股份有限公司限期整改的通知》（以下简称“《整改通知》”）。公司按照相关法律、法 规规定及公司管理制度，逐项制定了整改措施，明确整改责任人和整改时间。《公司巡检整改报 告》经总裁办公会议审议通过，并 2008 年 1 月 29 日第五届董事局第十三次临时会议、第五届

监事会第十一次临时会议审议通过，于 2008 年 2 月 21 日公告了《公司关于深圳证监局巡检问 题的整改报告》。

### 十三、报告期内公司、公司董事局及董事无受中国证监会稽查、行政处罚、通报批 评以及深圳证券交易所公开谴责的情形。

第十一节 财务报告（附后）

第十二节 备查文件目录

一、载有公司法定代表人、财务总监、财务经理签名并盖章的 2007 年度会计报表。

二、载有深圳鹏城会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的 2007 年度审计报告原件。 三、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告原

稿。

深圳市鸿基（集团）股份有限公司董事局

董事局主席：邱瑞亨

二 OO 八年四月二十二日

审 计 目 录

目 录 页 次

一、审计报告 45-46

二、已审财务报表

合并及公司资产负债表 47-48

合并及公司利润表 49

合并及公司所有者权益变动表 50

合并及公司现金流量表 51

[财务报表附注 52-115](#_TOC_250000)

深圳市鹏城会计师事务所有限公司 电话：82207928

中国深圳市东门南路 2006 号宝丰大厦五楼 传真：82237549

# 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 中国注册会计师 中国 深圳

2008 年 4 月 16 日

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）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 期末余额 | | |  | 期初余额 | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 资产 | 附注八 | 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）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 期末余额 | | |  | 期初余额 | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 负债和股东权益 | 附注八 | 合并 |  | 公司 |  | 合并 |  | 公司 |
| 流动负债： |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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 |
| 非流动负债： |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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 |
| 所有者权益（或股东权益）： |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 期末余额 | | |  | 期初余额 | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目 |  | 合并 |  | 公司 |  | 合并 |  | 公司 |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 一、营业总收入 |  | 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 |
| 二、营业总成本 |  | 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 |
| 二、营业利润（亏损以“**-**”  号填列） |  | 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 |  | - |  | - |  | - |  | - |
| 三、利润总额（亏损总额  以“**-**”号填列） |  | 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 |
| 四、净利润（净亏损以“**-**”  号填列） |  | 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  者的净利润 |  | 76,935,549.83 |  | 92,433,347.51 |  | -5,422,391.00 |  | -73,301,185.24 |
| 少数股东损益 |  | -7,867,381.01 |  | - |  | 10,239,640.10 |  | - |
| 五、每股收益： |  |  |  |  |  |  |  |  |
| （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

51

### 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）

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  | 本期金额 | | |  | 上期金额 | | |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目 | 附注八 | 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 已逾期款项 |  | 0.5% |
| 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  土地增值税 |  | 1.2%  超率累进税率 |  | 房屋原值的 70%  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

注册资本 本公司投资额 本公司占权益比例

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 子公司名称 |  | 注册地 |  | (万元) |  | (万元) |  | 直接 |  | 间接 |  | 主营业务 |
| **出租车行业：** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 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 |

注册资本 本公司投资额 本公司占权益比例

子公司名称 注册地 (万元) (万元) 直接 间接 主营业务

**酒店管理、餐饮行业：**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| **房地产开发、物业管理行业：** |  |  |  |  |  |  |
| 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 |
| 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 |
| **物流及运输行业：** |  |  |  |  |  |  |
| 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 |
| **运输行业：** |  |  |  |  |  |  |
| 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 | |

注册资本 本公司投资额 本公司占权益比例

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 子公司名称 |  | 注册地 |  | (万元) |  | (万元) |  | 直接 |  | 间接 | | 主营业务 |
| 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 | |  |
| **其它** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | |  |
| 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

注册资本 投资额 占权益比例

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 子公司名称 |  | 注册地 |  | (万元) |  | (万元) |  | 直接 |  | 间接 |  | 主营业务 |
| 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）。

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

注册资本 投资额 占权益比例

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 子公司名称 |  | 注册地 |  | (万元) |  | (万元) |  | 直接 |  | 间接 |  | 主营业务 |
| 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 |  | 少数股东 |  | 少数股东损益 |  | 期末少数股东 |  | 母公司承担 |
| 项目 |  | 原始投资 |  | 累计调整 |  | 权益净额 |  | 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 |  | - |

少数股东

项目 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 |
| 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 | 137,022,500.00 | -12,431,201.48 |  | 124,591,298.52 |  | 3,853,837.13 |

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 |  |  |  | 39,663,675.84 |  | 82,687,363.11 |
|  | 合 | 计 |  | 187,516,607.09 |  | 252,058,161.02 |

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 |  |  | - | 27,255.97 |
|  | 合 | 计 | 39,663,675.84 | 82,687,363.11 |

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 |  | | | | | | |
|  |  |  |  |  | 期末余额 |  |  |
| 应收账款类别 |  | 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 |  | 4,760,778.20 |  |  |  |  |  |  |

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 |  |  | 期末余额 |  | |
| 账 龄 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  4. 预付款项 | 13,260,249.35 | 100% | 2,859,562.93 | 10,400,686.42 |

期末余额 期初余额

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 账 龄 |  | 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

期末余额

账 龄 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

期末余额

类别 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  注释： |  | 5,016,291.90 |  | 3-4 年 |  | 917,739.77 |  | 8 |

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等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 |  |  | 期末余额 |  | |
| 账 龄 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） 其中：利息资本化 | 535,178,290.41  - | 168,694,328.59  - |
| 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 |  |  |

2007-12-31 2006-12-31

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

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

本期转回数 本期转销数

期末余额

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 |  |  |  |  | 本期权益 本期增减 |
| 被投资单位名称 |  | 初始投资额 |  | 期初余额 | 现金红利 期末余额  调整 (减为“-”) |
| 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 - |

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 - |
| 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 |
| 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公司 |  | 1,856,025.17 |  |  | - 1,856,025.17 - 1 |
| 西安鸿腾生物科技有限责任公司 |  | 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有限公司 |  | 15,095,137.50 |  |  | - - 15,095,137.50 3 |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 |
| 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 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | | | | 业务 |  | 持股 |  | 表决权 |  | 2007 年 12 月 31 日 |  | 2007 年度 |  | 2007 年度 |
| 被投资单位名称 |  | 注册地 |  | 性质 |  | 比例 |  | 比例 |  | 净资产 |  | 营业收入 |  | 净利润 |

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  累计折旧： |  | 554,090,067.34 |  | 47,370,259.02 |  | 204,087,813.02 |  | 397,372,513.34 |
| 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

因资产价值回 其他原因

项 目 期初余额 本期增加

升转回

转出数 期末余额

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

实际投入

预算数

本期 本期转入

资金 投入占预算

工程项目名称

(万元) 期初余额 本期增加

其他减少

固定资产 期末余额 来源 比例

实际投入

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 工程项目名称 | 预算数  (万元) | 期初余额 | 本期增加 | 本期  其他减少 | 本期转入  固定资产 | 期末余额 | 资金  来源 | 投入占预算  比例 |
| 北山大道综合 - 80,000.00 50,000.00  用地 | | | | - - 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 70.00 - 164,029.80 | | | | - - 164,029.80 | | | 自筹 | 23% |

配套设施

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. 递延所得税资产及递延所得税负债 | | |  | 15,615,983.06 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 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 | | | | | |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 项 | 目 |  | 期末余额 期初余额 |
| 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 46,998,810.11 103,200,257.10

合 计 91,998,810.11 213,200,257.10

（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

项 目 期末余额 期初余额 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  2-3 年 |  | -  527,700.00 |  | 7,664,061.78  - |
| 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  非货币性福利 |  | 2,262,496.77  - |  | 1,385,763.11  - |  | 1,535,484.19  - |  | 2,112,775.69  - |
| 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 | | 28,930,503.39 |  | 105,785,474.39 |  | 118,517,725.29 |  | 16,198,252.49 |

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 |  | 35,004,439.09 |  | 30,760,088.49 |

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 |  | -241,154,608.60 |  | -318,090,158.43 |

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 |  | 533,090,599.10 |  | 633,121,768.66 |
| 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 |  | 310,366,195.39 |  | 385,889,221.48 |
| 其中：主营业务成本 |  | 189,891,905.93 |  | 373,989,028.34 |
| 其他业务成本 |  | 120,474,289.46 |  | 11,900,193.14 |
| 营业毛利 |  | 222,724,403.71 |  | 247,232,547.18 |

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 |  |  | 8,123.86 |  | 4,505.71 |
| 合 | 计 |  | 25,631,370.56 |  | 41,435,329.43 |

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）  其他 |  | 126,798,360.69  - |  | 42,376,507.68  - |
| 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 加:现金等价物的期末余额  减:现金等价物的期初余额 |  | 169,941,529.66  -  - |  | 106,841,720.68  -  - |
| 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  现金等价物 |  | 38,784,000.00  - |  | 60,000,000.00  - |
| 列示于现金流量表的现金及现金等价物 |  | 147,955,588.85 |  | 169,941,529.66 |

九、分部报告

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. 业务分部 | |  |  | 2007 年度 |  | | |
| 房地产开发及 | |  |  |  |
| 项目 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 | 合并 |
| 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 250,540,826.86  易收入 | | 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

房地产开发及

项目

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 合并

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

营业收入 营业成本 营业毛利

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 地区分部 |  | 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 |  | 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 |  | 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 |  | 40,046,589.17 |
| 其他 |  | 141,525.00 |  | 77,243,730.19 |  | - |  | 27,627,476.92 |  | 141,525 |  | 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 |  | 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 |  | | | | | |
|  |  |  |  | 期末余额 |  |  |
| 其他应收款类别 | 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 |  |  | 期末余额 |  | |
| 账 龄 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 |  |  |  |  |  | 本期权益 本期增减 |
| 被投资单位名称 |  | 初始投资额 |  | 期初余额 |  | 现金红利 期末余额  调整 (减为“-”) |
| 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 本期增减  现金红利  调整 (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 | 458,788,416.89 | | 330,019,346.30 123,413.12 111,071.80 210,416,636.55 540,448,324.17 | | | | | |

减：长期股权投资减值准备 45,607,930.87 - - -7,138,896.21 38,469,034.66

净 额 458,788,416.89 284,411,415.43 123,413.12 111,071.80 217,555,532.76 501,979,289.51

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 |  | 114,783,522.74 |  | 7,426,628.56 |
| 营业毛利 |  | 85,561,757.07 |  | -3,163,366.15 |

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

拥有本公司

与本公司

法定代

企业名称 注册地址 注册资本

股份比例 主 营 业 务

关系 经济性质 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：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目资产 |  | 金额 |  | 项目负债 |  | 金额 |
| 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 |  | 685,049.88 |  | 已实现盈亏 |  | -19,158,504.25 |
| 资产合计 |  | 470,743,223.01 |  | 负债合计 |  | 470,743,223.01 |

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项 目 |  | 期末余额 |  | 期初余额 |
| 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 |
| 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 深圳市鸿丰酒店管理有限公司 |  | 15,179,873.09  - |  | -  433,835.52 |
| 合 计 |  | 49,855,528.97 |  | 90,907,606.92 |

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

合同总金额 预计租金支出

项 目 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：

净资产收益率

全面摊薄 加权平均

报告期利润 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%

每股收益（元）

基本每股收益 稀释每股收益

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 报告期利润 |  | 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 |  | 166,772,633.10 |
| 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 |  | -401,203.76 |
| 合 计 |  | 142,166,000.62 |

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 |  | 113,547,601.71 115,918,093.36 -2,370,491.65 | 5 |
| 2007 年 1 月 1 日股东权益（新会计准则） |  | 1,116,128,049.07 1,004,670,969.07 111,457,080.00 |  |

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 权转让书》。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 |  | -28,824,316.26 |
| 少数股东损益 |  | 10,239,640.10 |
| 2006 年度净利润（新会计准则） |  | 4,817,249.10 |

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 | -1,639,344.85 | -1,639,344.85 - （1） |
| 及税金 |  |  |
| 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 | -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 |

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息及律

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。

主管会计工作的

公司法定代表人：邱瑞亨 企业负责人： 余毓凡 会计机构负责人：黄旭辉

日 期： 日 期： 日 期：