

深圳市振业（集团）股份有限公司  
SHENZHEN ZHENYE（GROUP）CO.,LTD

二〇〇四年年度报告

二〇〇五年四月十五日

## 重要提示

本公司董事会及其董事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。

公司全体董事对本报告内容的真实性、准确性和完整性无异议。

董事郭元先、李东明因公未出席审议本报告的董事会会议，均委托董事长李永明代行表决权。

深圳南方民和会计师事务所有限责任公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

本公司董事长李永明、总经理张发文、财务总监周复申及财务部经理刘采青声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## 目 录

第一章	公司基本情况简介	第 3 页
第二章	会计数据和业务数据摘要	第 4 页
第三章	股本变动及股东情况	第 6 页
第四章	董事、监事、高级管理人员和员工情况	第 8 页
第五章	公司治理结构	第 11 页
第六章	股东大会情况简介	第 13 页
第七章	董事会报告	第 14 页
第八章	监事会报告	第 19 页
第九章	重要事项	第 20 页
第十章	财务报告	第 25 页
第十一章	备查文件目录	第 70 页

## 第一章 公司基本情况简介

### 一、公司法定名称

中文名称：深圳市振业（集团）股份有限公司

英文名称：SHENZHEN ZHENYE（GROUP） CO.,LTD.

### 二、公司法定代表人：李永明

### 三、公司董事会秘书：方东红

证券事务代表：杜汛

联系地址：深圳市宝安南路振业大厦30层董事会办公室

电 话：（0755）25863061

传 真：（0755）25863012

电子信箱：[szzygp@public.szptt.net.cn](mailto:szzygp@public.szptt.net.cn)

### 四、注册及办公地址：深圳市罗湖区宝安南路振业大厦29-32层 邮政编码：518008

### 五、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》、《中国证券报》

登载年度报告的中国证监会指定网站网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：董事会办公室

### 六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深振业A

股票代码：000006

### 七、其他有关资料：

公司首次注册登记日期：1989年5月25日

公司变更注册登记日期：2004年12月7日

地点：深圳市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：4403011001133

税务登记号码：地税登字440303618831041

公司聘请的会计师事务所名称：深圳南方民和会计师事务所

办公地址：深圳市深南中路2072号电子大厦7、8楼

## 第二章 会计数据和业务数据摘要

### 一、报告期内实现利润情况（单位：元）

利润总额	50,144,558.92
其中：净利润	53,722,292.75
扣除非经常性损益后的净利润	6,890,805.86
主营业务利润	245,522,895.17
其他业务利润	17,382,455.18
营业利润	30,188,020.52
投资收益	-9,775,544.59
补贴收入	351,700.00
营业外收支净额	29,380,382.99
经营活动产生的现金流量净额	245,192,755.34
现金及现金等价物净增加额	214,685,256.80

注：以上数据以合并会计报表数计算填列。

非经常性损益扣除项目及涉及金额包括：处置短期投资收益1,532,539.34元；补贴收入351,700.00元；营业外收入43,542,920.01元；营业外支出(14,162,537.02)元；转回的专项坏帐准备10,341,942.24元，转回存货减值准备5,137,974.64元，转回长期投资减值准备100,000.00元，上述非经常性收益所得税（13,052.32元），以上共计46,831,486.89元，其中公司拟改制的所属控股子公司特皓、建业公司非经常性损益项目涉及金额为52,662,696.52元，本公司合并净利润扣除特皓、建业公司的合并净利润后为65,848,047.96元。

### 二、截至报告期末公司前三年的主要会计数据及财务指标：

项 目	2004年	2003年	2002年
主营业务收入（元）	1,876,976,216.41	1,987,092,825.05	2,086,048,954.20
净利润（元）	53,722,292.75	-292,049,900.11	68,071,390.60
总资产（元）	4,020,543,824.74	3,968,241,655.76	4,490,880,117.33
股东权益（元）	1,002,727,444.54	949,014,959.72	1,256,133,780.09
每股收益（元）	0.212	-1.152	0.2684
每股净资产（元）	3.954	3.742	4.953
调整后的每股净资产（元）	3.353	2.647	3.976
每股经营活动中产生的现金流量净额（元）	0.967	0.035	0.556
净资产收益率（%）	5.36	-30.77	5.51
加权平均净资产收益率（%）	5.51	-26.51	5.56

注：以上数据以合并会计报表数计算填列。

#### 利润表附表：

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益（人民币元/股）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	24.49	25.16	0.97	0.97
营业利润	3.01	3.09	0.12	0.12
净利润	5.36	5.51	0.21	0.21
扣除非经常性损益后的净利润	0.69	0.71	0.03	0.03

三、报告期内股东权益变动情况如下（单位:元）:

项 目	股 本	资本公积	盈余公积	其中：法定公 益金	未分配利润	其中：拟分配 的现金股利	未确认 投资损失	股东权益合计
期初数	253,591,631	589,296,435.33	296,177,870.70	63,340,959.18	-189,028,948.02	-	-1,022,029.29	949,014,959.72
本期增加	-	374,479.94	18,802,802.48	2,686,114.64	244,607,673.21	19,019,372.33	-384,287.87	263,400,667.76
本期减少	-	-	190,885,380.46	-	18,802,802.48	-	-	209,688,182.94
期末数	253,591,631	589, 670, 915.27	124,095,292.72	66,027,073.82	36,775,922.71	19,019,372.33	-1,406,317.16	1,002,727,444.54

变动原因主要系报告期实现盈利及盈利转入所致。

### 第三章 股本变动及股东情况

#### 一、股份变动情况表（单位：股）

	期初数	本次变动增减（+，-）					期末数
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
<b>（一）未上市流通股份</b>							
<b>1、发起人股份</b>							
其中：（1）国家持有股份	71,068,475	-	-	-	-	-	71,068,475
（2）境内法人持有股份	24,716,119	-	-	-	-	-	24,716,119
<b>2、高管股</b>	-	-	-	-	40,000	40,000	40,000
<b>未上市流通股份合计</b>	<b>95,784,594</b>	-	-	-	<b>40,000</b>	<b>40,000</b>	<b>95,824,594</b>
<b>（二）已上市流通股份</b>							
<b>人民币普通股</b>	157,807,037	-	-	-	-40,000	-40,000	157,767,037
<b>已上市流通股份合计</b>	<b>157,807,037</b>	-	-	-	<b>-40,000</b>	<b>-40,000</b>	<b>157,767,037</b>
<b>（三）股份总数</b>	<b>253,591,631</b>	-	-	-	-	-	<b>253,591,631</b>

#### 二、股票发行与上市情况

（一）截止报告期末为止前三年，公司股份总数及股本结构没有发生变动。

（二）报告期内，公司股份总数没有发生变动。高管股系公司原总工程师江凯先生于报告期内从二级市场购买，已按规定办理冻结。江凯先生已提出辞职并于2005年1月经董事会审议通过离任，该部分高管股将于离任期满六个月后解冻。

（三）公司无内部职工股。

#### 三、股东情况

（一）报告期末本公司股东总数为90,117户。

（二）前十名股东持股情况表：

股东名称	年度内增减	年末持股数	持股比例	质押或冻结股份数	股份类别
深圳市建设投资控股公司	0	71,068,475	28.02%	0	国家股
深圳市长城地产（集团）股份有限公司	0	12,533,078	4.94%	0	法人股
深圳市建筑机械动力公司	0	7,597,525	3.00%	7,597,525	法人股
深圳市第五建筑工程公司	0	3,646,242	1.44%	0	法人股
深圳市深安企业股份有限公司	0	939,271	0.37%	0	法人股
刘平平	未知	473,513	0.19%	未知	流通A股
林海四	未知	464,396	0.18%	未知	流通A股
许凤兴	-110,743	414,470	0.16%	未知	流通A股
张秀凤	未知	401,424	0.16%	未知	流通A股
陈基山	未知	311,717	0.12%	未知	流通A股
罗舜乐	70,000	282,000	0.11%	未知	流通A股
丁月嫦	未知	271,934	0.11%	未知	流通A股
安徽省粮食集团公司	-20,000	259,730	0.10%	未知	流通A股

刘俊文	未知	205,100	0.08%	未知	流通A股
黄松	未知	205,007	0.08%	未知	流通A股

注1：根据深圳市委市政府关于国有资产管理体制调整工作的总体部署，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“深圳市国资委”）于报告期内下发《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》（深国资委[2004]223号文）和《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》（深国资委[2004]254号文）：我公司原控股股东-深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸投资控股公司合并，组建国有独资的深圳市投资控股有限公司，深圳市建设投资控股公司持有我公司国家股（持股数量：71,068,475股，持股比例：28.02%）划归深圳市国资委，深圳市国资委以该部分国有股权对我公司履行出资人职责。公司已于2004年11月4日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。目前，有关工商登记变更工作尚在办理过程中。

注2：表中所列示的其他股东中，深圳市长城地产（集团）股份有限公司与我公司同属深圳市国资委直管企业，深圳市建筑机械动力公司系深圳市投资控股有限公司参股之深圳市东部（集团）股份有限公司的控股子公司，深圳市深安企业股份有限公司系深圳市投资控股有限公司控股之深圳市建安（集团）股份有限公司的控股子公司，深圳市第五建筑工程公司系深圳市长城地产（集团）股份有限公司控股之子公司。

注3：未知其余流通股股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人，其年度内增减系二级市场买卖所致。

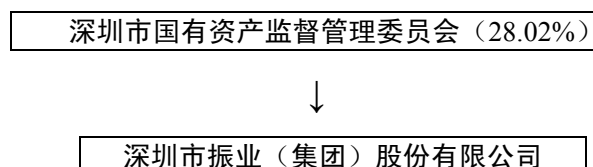
注4：股份质押或冻结情况：

（1）深圳市建设投资控股公司与安徽省皖北矿务局百善煤矿（以下简称百善煤矿）发生借贷纠纷，深圳市建设投资控股公司未履行广东省高级人民法院（1995）粤法经一初字第2号民事判决书确定的义务，百善煤矿向法院申请先后于2004年11月2日、11月16日、11月18日分别冻结深圳市建设投资控股公司持有的我公司国有股900万股、100万股、500万股，合计1500万股，占公司总股本的5.92%。深圳市建设投资控股公司相关债权债务已由新组建的深圳市投资控股有限公司承接，深圳市投资控股有限公司正就被冻结股票办理资产置换有关事宜。公司已于2004年12月9日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。

（2）深圳市建筑机械动力公司以持有我公司7,597,525股法人股份为质押向福建兴业银行深圳罗湖支行贷款人民币壹仟万元，并于2003年12月17日办理股票冻结手续。

### （三）公司控股股东情况

深圳市国资委代表深圳市政府对我公司行使出资人的义务，其办公地址位于深圳市福田区深南大道投资大厦，邮政编码：518026，负责人郭立民。深圳市国资委和我公司的产权控制关系如下图：





## 第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、公司现任董事、监事、高级管理人员情况

#### （一）基本情况

姓 名	性 别	年 龄	职 务	任 期 起止日期	年初 持股数	年末 持股数
李永明	男	49岁	董事长	2003.5-2006.5	0	0
张发文	男	51岁	董事、总经理	2003.5-2006.5	0	0
董 礼	男	56岁	董事（已请辞）	2003.5-今	0	0
郭元先	男	51岁	董事	2003.5-2006.5	0	0
李东明	男	34岁	董事	2003.5-2006.5	0	0
马兴文	男	52岁	董事	2003.5-2006.5	0	0
周道志	男	55岁	独立董事（已请辞）	2003.5-2006.5	0	0
侯莉颖	女	51岁	独立董事	2003.5-2006.5	0	0
梅月欣	女	41岁	独立董事	2003.5-2006.5	0	0
范明月	男	56岁	监事会主席（已请辞）	2003.5-今	0	0
张淑运	男	51岁	监事	2003.5-2006.5	0	0
罗 力	男	47岁	职工监事	2005.4-2006.5	0	0
翁 翕	男	46岁	副总经理	2003.5-2006.5	0	0
李富川	男	45岁	副总经理	2003.5-2006.5	0	0
林茂德	男	49岁	副总经理	2005.3-2006.5	0	0
周复申	女	51岁	财务总监	2005.3-2006.5	0	0
方东红	男	38岁	董事会秘书	2005.3-2006.5	0	0
刘采青	女	44岁	财务部经理	2003.5-2006.5	0	0
周复申	女	51岁	董事（侯任）	2005.4-2006.5	0	0
何万英	男	52岁	监事（侯任）	2005.4-2006.5	0	0
王方华	男	57岁	独立董事（侯任）	--	0	0

注1：报告期内，公司现任董事、监事、高级管理人员均无持有公司股票情况。

注2：董事李东明先生从2003年1月至今任深圳市建设投资控股公司资产经营部副经理；董事马兴文先生任深圳市长城地产（集团）股份有限公司党委书记、董事长，任职期间为2005年1月至2008年1月。

注3：独立董事周道志先生因工作繁忙提出辞去独立董事职务，经第五届董事会第五次会议审议通过，但因其辞职导致第五届董事会中独立董事所占比例低于中国证监会要求，董事会审议通过其辞职待新提名独立董事候选人获股东大会选举通过后生效。董事会同时提名王方华先生任第五届董事会独立董事，并提交股东大会选举。

注4：原董事董礼先生、原监事会主席、监事范明月先生因工作变动辞去相关职务，经2005年4月13日召开的第五届董事会第八次会议和第五届监事会第五次会议审议通过，同意其辞职并分别推荐周复申任第五届董事会董事、推荐何万英任第五届监事会监事，并提交股东大会选举。监事会还选举张淑运先生任监事会召集人。

注5：原职工监事徐世祥先生因工作变动辞去职务，经2005年4月8日召开的第二次会员代表暨职工代表大会审议通过，同意其辞职并推选罗力先生任职工监事。公司已于2005年4月12日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。

## （二）近年来主要工作经历

李永明：1996年7月至2000年4月任深圳市物业发展（集团）股份有限公司董事、总经理，2000年4月至2003年4月任深圳市建设投资控股公司副总裁，2003年4月至今任本公司党委书记，2003年5月起当选本公司第五届董事会董事长，同时兼任深圳市长城地产（集团）股份有限公司董事。

张发文：1998年4月至2003年4月任深圳市特皓股份有限公司董事长、总经理，并兼任本公司董事、副总经理，2003年4月起任本公司党委副书记、董事、总经理，并兼任深圳市特皓股份有限公司董事长。

郭元先：1997年3月至2001年6月南方证券有限公司副总裁，2001年6月至2002年6月任南方证券有限公司党委副书记、董事、总裁，2002年6月至2004年9月任深圳市建设投资控股公司副总裁，2004年9月至今任深圳市沙河实业（集团）有限公司党委书记、董事长，2003年5月起任本公司董事。

李东明：1997年10月至2003年1月任深圳市建设投资控股公司资产经营部经济师，2003年1月至今任深圳市建设投资控股公司资产经营部副经理，2003年5月起任本公司董事。

马兴文：1997年2月至2002年12月任深圳市长城地产（集团）股份有限公司党委副书记、总经理，2002年12月至2005年1月任深圳市长城地产（集团）股份有限公司党委副书记、董事长，2005年1月至今任深圳市长城地产（集团）股份有限公司党委书记、董事长，1997年5月起任本公司董事。

侯莉颖：1995年12月至今任深圳大学管理学院副教授、硕士生导师，2003年5月起任本公司独立董事。

梅月欣：1999年1月至2002年8月任深圳同人会计师事务所高级经理，2002年8月至今任深圳鹏城会计师事务所高级经理，2003年5月起任本公司独立董事。

周道志：1998年7月至2002年4月任博时基金管理公司董事长，2002年4月至今任博时基金管理公司党委书记、执行董事，2003年5月起任本公司独立董事，现已请辞。

张淑运：1996年9月至2002年6月任深圳市建设投资控股公司工会主席，2002年6月至2004年10月任深圳市建设投资控股公司副总裁，2004年10月至今任深圳市建设集团有限公司党委副书记、纪委书记，1997年5月起任本公司监事，2005年4月起任第五届监事会召集人。

罗力：1999年1月至2002年1月任深圳市振业物业管理有限公司总经理、党总支书记，2002年1月起担任本公司工会工作，2002年12月起任工会副主席，2003年9月起兼任人力资源部经理，2004年7月起兼任总经理助理，2005年3月起任本公司党委副书记、纪委书记，2005年4月起兼任公司工会主席并任第五届监事会职工监事。

翁翕：1996年3月至今任本公司副总经理。

李富川：1997年5月至2003年5月任公司董事会秘书，2003年5月起任公司副总经理兼董事会秘书，2005年3月辞去董事会秘书职务。

林茂德：1997年至2005年3月任本公司总经济师，2005年3月起任本公司副总经理。

周复申：1999年5月至2005年3月任深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司董事、财务总监，2005年3月起任本公司财务总监，2005年4月经第五届董事会第八次会议审议通过，提名为董事候选人。

方东红：1998年11月至2003年3月任深圳市物业（集团）股份有限公司财务部经理，2003

年3月至2003年12月任深圳市物业（集团）股份有限公司副总会计师，2004年1月至2005年3月任本公司董事会办公室主任，2005年3月起任本公司董事会秘书兼任董事会办公室主任。

刘采青：1996年6月至2000年5月任本公司财务部副经理，2000年5月至今任财务部经理。

何万英：1998年8月至2000年5月任本公司计划财务部经理，2000年5月至2003年9月任本公司副总会计师、结算中心主任；2003年9月至今任本公司副总会计师、审计部经理，2005年4月经第五届监事会第五次会议审议通过，提名为监事候选人。

王方华：1998年起任上海交通大学管理学院副院长、常务副院长，现任上海交通大学安泰管理学院院长，2004年8月经第五届董事会第五次会议审议通过，提名为独立董事候选人。

### （三）年度报酬情况

#### 1、决策程序和确定依据

公司第五届董事会第三次会议审议通过《员工薪酬管理办法》，从2004年1月1日起，除董事长、总经理外其他人员工资统一纳入该工资管理体系。董事长、总经理薪酬根据深圳市政府制订的《深圳市国有企业经营者年薪制实施办法》有关规定进行考评，其薪酬由基本薪酬、绩效薪酬和奖励薪酬组成，与企业经营业绩直接挂钩。经公司第四届董事会第二次会议、2001年度股东大会审议通过《关于提取董事会基金的议案》，规定可从董事会基金中提取对经营班子特别贡献的奖励。经2003年度股东大会审议通过，确定公司独立董事报酬为4万元/人·年，独立董事为履行职责发生的交通、差旅等费用由公司承担。

2、2004年度在公司任职的董事、监事及高级管理人员年度薪酬总额为161.08万元；

金额最高的前三名董事报酬总额为57.58万元；

金额最高的前三名高级管理人员报酬总额为54.13万元。

董事、监事及高级管理人员年度报酬在20万元以上的有3人，董事2人，监事1人；15-20万元的有8人，董事1人，监事1人，高级管理人员6人；10-15万元的有高级管理人员2人。

郭元先、李东明、马兴文等三位董事和张淑运监事未在本公司领取报酬。其中：李东明董事在深圳市建设投资控股公司领取报酬，马兴文董事在深圳市长城地产（集团）股份有限公司领取报酬，郭元先董事在深圳市沙河实业（集团）有限公司领取报酬，张淑运监事在深圳市建设集团有限公司领取报酬。

### （四）离任、聘任和解聘情况

1、董事、监事离任情况参见本章第一条第（一）款相关内容。

2、聘任和解聘高级管理人员情况：

（1）公司总工程师江凯先生因个人原因提出辞职并于2005年1月经董事会审议通过后离任。

（2）董事会于2005年3月30日召开的第五届董事会第七次会议上审议通过聘任和解聘部分高级管理人员的相关议案，决定根据深圳市国资委推荐，聘任林茂德先生任公司副总经理，聘任周复申女士任公司财务总监，同时解聘董礼、庄长彬、侯建中先生担任的公司副总经理职务，解聘林茂德先生担任的公司总经济师职务，解聘孙静亮先生担任的公司总会计师职务。另根据工作需要和个人请求，同意李富川先生辞去公司董事会秘书职务，并聘任方东红先生担任董事会秘书职务。公司已于2005年4月1日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。

## 二、公司员工情况

目前，公司本部正式员工94人，其中有中级以上专业技术职称的员工64人，占总数68%，有大专以上学历的86人，占总数的91%。其中：销售人员16人，工程技术人员21人，财务人员13人，行政人员11人，其他33人。另有退休职工5名，由社保局负责。

## 第五章 公司治理结构

### 一、公司治理结构现状

公司始终坚持按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律法规的要求，不断完善治理结构，坚持规范运作，积极建立健全现代企业制度。报告期内，公司按照中国证监会及其派驻机构对上市公司规范治理的最新要求，针对股权托管情况、诚信情况、委托理财和担保情况、委托资产管理情况、投资者关系管理情况等展开深入检查并全面落实相关治理要求，及时修订公司章程、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《投资企业管理制度》等规范性文件，认真起草《投资者关系管理制度》、《内部控制工作规范》，分别按要求提交董事会、监事会、股东大会审议通过或直接纳入公司规范化管理系统，为完善公司治理和各项机制的规范运作提供了有力的制度保障。

（一）股东与股东大会：公司股东大会的筹备、召开及会议决议的披露均按规定规范进行，所有股东均处于平等地位，可充分行使合法权利。公司关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿原则合法进行。

（二）控股股东与上市公司：本公司国有股权划归深圳市国有资产监督管理委员会后，公司已停止执行产权代表报告制度，控股股东与本公司实现了业务、资产、机构、人员和财务的“五分开”。公司将进一步完善法人治理结构，保障公司决策程序由董事会、股东大会按法律法规和公司章程规定规范进行，同时在关联交易中严格执行回避制度。

（三）董事与董事会：公司董事会会议的筹备、召开及会议决议的披露均按公司章程和《董事会议事规则》的规定进行，董事会决策权力正常行使。全体董事和独立董事均能诚信、勤勉地履行职责。

（四）监事和监事会：公司监事会成员构成合理，严格按照《监事会议事规则》规定，对公司重要事项进行监督检查，有效行使职责，充分发挥监督功能。

（五）关于绩效评价与激励约束机制：公司绩效评价和激励约束机制严格按照第五届董事会第三次会议审议通过《员工薪酬管理办法》的要求执行，董事长、总经理薪酬根据深圳市政府制订的《深圳市国有企业经营者年薪制实施办法》有关规定进行考评，目前执行情况良好。

（六）关于利益相关者：公司尊重银行及其他债权人、职工、消费者、供应商、社区等相关利益者的合法权利，在经济往来中诚信守法。

（七）关于信息披露与透明度：董事会严格按照有关法律、法规及公司章程和《信息披露制度》有关规定，认真履行信息披露义务，能够真实、准确、完整、及时地披露各项重大信息。

### 二、独立董事履行职责情况：

报告期内，公司独立董事充分发表独立意见，依法进行表决，并就公开披露的重大事项进行了审签，其中，独立董事侯莉颖参加任期内全部四次董事会会议，梅月欣参加三次董事会会议（因公出差未出席第五届董事会第五次会议，委托侯莉颖代出席会议并行使表决权），周道志参加一次董事会会议（因公出差未出席第五届董事会第三、四、六次会议，均委托梅月欣代出席会议并行使表决权）。报告期内，独立董事分别对公司2003年度会计政策变更情况、当期和累计对外担保情况等发表了独立意见，未对公司任何事项提出异议。

**三、公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东完全独立，具有面向市场自主经营的能力：**

- （一）业务方面，公司具有独立的产、供、销系统。
- （二）人员方面，公司劳动、人事、工资管理完全独立，公司高级管理人员不在控股股东单位担任职务和领取报酬。
- （三）资产方面，控股股东投入公司的资产独立完整、权属清晰。
- （四）机构方面，公司董事会、监事会及其他内部机构独立运作，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门间无上下级关系。
- （五）财务方面，公司独立核算，具有独立的财务部门，依法独立纳税，建立独立的财务核算体系、财务会计制度和财务管理制度，开设独立的银行帐户。

## **第六章 股东大会情况简介**

### **一、股东大会的通知、召集、召开情况**

根据《公司法》及公司章程的规定，经董事会审议通过，公司于2004年4月21日在《证券时报》、《中国证券报》和中国证监会指定网站上刊登了《关于召开2004年度股东大会的通知》，于2004年5月21日上午在深圳市宝安南路振业大厦B座12楼会议室召开了2004年度股东大会。出席会议的股东及股东代表共11人，代表股份95,961,368股，占本公司总股本的37.84%。

### **二、股东大会决议情况**

2004年度股东大会审议通过以下决议：

- （一）2003年度董事会工作报告；
- （二）2003年度监事会工作报告；
- （三）2003年度财务决算报告；
- （四）2003年度弥补亏损方案；
- （五）2003年年度报告；
- （六）《修改公司章程的议案》；
- （七）《股东大会议事规则（2004年修订）》；
- （八）《董事会议事规则（2004年修订）》；
- （九）《监事会议事规则（2004年修订）》；
- （十）《聘任会计师事务所的议案》；

大会决议公告刊登于5月22日的《证券时报》、《中国证券报》和中国证监会指定网站。

## 第七章 董事会报告

### 一、讨论与分析

报告期内，根据深圳市政府国有企业改革与发展工作部署，本公司与所属建筑施工企业将实行“主辅分离辅业改制”，本公司之控股子公司深圳市特皓（集团）股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司以经营者和员工持股的方式进行改制立项。目前有关工作尚在进行当中，公司将根据进展情况及时公告。改制工作完成后，将有利于公司集中优势，做大做强房地产开发主业。随着两家公司改制工作的完成，建筑施工行业对公司经营的影响将大大降低。

### 二、报告期内的经营情况

#### （一）主营业务的范围及其经营状况

本公司是以房地产开发、建筑施工和物业管理经营为主业的大型企业集团，报告期充分把握房地产市场需求增长带来的机遇，努力克服宏观调控对行业金融环境带来的影响，全面扭转去年经营亏损的不利局面，全年实现主营业务收入 187,698 万元，主营业务利润 24,552 万元。

#### 1、按行业划分公司主营业务收入和主营业务毛利构成情况如下：（单位：万元）

行业	主营业务收入	主营业务毛利	毛利率
房地产业	93,778.37	23,655.47	25.22%
施工行业	96,458.57	5,129.65	5.32%
服务业	7,646.88	2,349.41	30.72%
工业	9,922.30	911.75	9.19%
减：行业内相互抵减	-20,108.50	865.41	-
合计	187,697.62	32,911.69	17.88%

#### 2、我公司主营业务收入 99%以上来自于广东省深圳地区。

#### 3、报告期内主营业务经营情况：

（1）**房地产开发**：报告期公司重点开发项目和主要利润来源是星海名城三期，该项目于 9 月底提前竣工，11 月正式入伙；经过充分的市场调研，公司对振业城一期重新进行定位和规划调整，拟将其建成深圳最大规模的独院住宅小区，该项目现已通过建设部 3A 住宅资格预审，目前工程施工进展顺利，预计各组团从 2005 年 5 月底开始陆续实现竣工验收；星海名城五期主体结构施工进展顺利，预计 2005 年 9 月底实现封顶。2004 年公司充分把握市场机遇，加大项目开发和销售力度，全年结转房地产主营业务收入 9.38 亿元，较去年同期增长 69.79%。

（2）**建筑施工**：由于建筑市场激烈竞争带来的不利影响，给公司控股的特皓公司和建业公司承揽业务带来困难，报告期完成竣工面积仅 68 万平方米，较去年同期下降 33%。另外，建业公司改变了主营业务收入的核算口径，影响主营业务收入，全年建筑施工工业完成收入 9.65 亿元，同比下降 34.48%。

（3）**物业经营与管理**：报告期内，随着星海名城、翠海花园项目入伙率的增长，振业大厦出租率的提高，以及盘活了宝丽大厦负二层、宝泉庄负一层、星海肉菜市场、景洲大厦一层等闲置资产，所属物业公司和大厦公司的管理费和租金收入相应增加。物业公司还获得“国家一级资质”，并建立起 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 三合一的质量管理体系。2004 年，公司物业经营管理实现营业毛利 2,349.41 万元，较去年同期增长 11.32%。

4、报告期内，公司主营业务及其结构未发生重大变化，房地产主业盈利能力较上年同期增



加，主要是由于 2003 年度星海二期结算成本超预算成本较多，2004 年度公司致力于房地产开发创新，加强项目部制管理，严格控制开发成本，房地产毛利率达到 25.22%，较上年同期增加 16.93%。

## （二）主要控股公司及参股公司的经营情况和业绩（单位：万元）

公司名称	主要产品或服务	注册资本	持股比例	总资产	净利润	投资收益
深圳市特皓股份有限公司	建筑施工业	6,657	69.42	73,777.07	-475.24	-329.91
深圳市建业(集团)股份有限公司	建筑施工业	9,186	61.02	102,950.25	-960.70	-586.22
深圳市振业物业管理有限公司	物业管理	1,200	100	2,781.09	23.61	23.61
深圳振业大厦投资发展有限公司	物业租赁	1,100	100	2,518.57	561.80	561.80

## （三）主要供应商、客户情况：

公司工程项目总体发包给施工单位，主要建筑材料由其自行采购。前五名供应商采购金额合计 1,161.69 万元，占采购总额的比例为 75.84%。

公司主营业务收入来自前五名客户收入合计 32,307.98 万元，占整个主营业务收入的 17.12%。

## （四）经营中出现的問題与困难及解决方案

一是由于国家宏观调控的影响，增加了企业的融资成本和融资难度，再加上融资渠道单一，资金压力日益紧张；二是土地市场竞争加剧，获得土地的成本大幅增加，影响了公司增加土地储备的进程；三是低价中标业务比例上升和建材价格持续上涨，降低了施工企业利润空间，拖欠工程款现象的普遍存在严重影响了建筑施工企业的资产质量、经营能力和财务状况。

针对上述问题，公司的解决方案是：1、全力推进重点项目的开发和销售工作，全面加强成本控制，采取及时有效的措施，及时回笼资金；2、积极拓宽融资渠道，改善负债结构，努力提高资金的运作效率；3、在立足本地市场的基础上，积极寻找外地土地储备，增强发展后劲，做大做强房地产主业；4、力争年内完成特皓、建业公司的改制工作，为今后专注和突出房地产主业发展奠定基础。

## 三、公司投资情况

### （一）募股资金使用情况

公司未有在报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

（二）非募股资金投资情况：报告期公司实现房地产开发投资总额 20,454.43 万元，较上年同期减少 1,253.57 万元，下降幅度为 5.77%。

1、翠海花园分两期开发，现已全部完工，其中一期实现销售面积达 7.61 万平方米，已基本售罄；截止报告期末二期结转销售金额 47,627 万元，截止本报告披露之日结转销售金额 51,376 万元，销售率达到 85%。报告期公司未增加投资。

2、星海名城占地面积 29.24 万平方米，总建筑面积 78.45 万平方米，已完成两期开发，其中一期可售面积 14.79 万平方米，二期可售面积 13.66 万平方米，已基本售罄。三期可售面积 11.64 万平方米，于 2004 年 9 月竣工，截止报告期末结转销售金额 47,170 万元，截止本报告披露之日结转销售金额 62,379 万元，销售率超过 95%，报告期公司以自有资金、银行借款投入资金人民币 15,249 万元。五期计划开发面积 11 万平方米，于 2005 年 1 月开工，预计 2006 年 3 月竣工，预计总投资 3.66 亿元，报告期投入资金人民币 884.68 万元。六期规划开发面积 18.3 万平方米，计划 2005 年 4 月底动工，报告期投入资金人民币 113.32 万元。

3、振业城占地面积 41.68 万平方米，建筑总面积为 54 万平方米，计划分三期开发，报告期公司调整规划设计方案，拟将其建成并深圳最大规模的独院住宅小区。其中一期工程开发面积 20 万平方米，包括 600 余套独院住宅及学校、公寓、商业等综合配套，预计投资总额 64,420



万元，计划 2005 年 9 月竣工。报告期内，公司以自有资金和银行借款投入资金人民币 4,207.54 万元。

4、惠阳项目占地面积 612,580 平方米，公司 2003 年支付地价 3,364 万元，经对当地市场综合分析，并结合公司实际资金状况，决定暂不启动该项目。2004 年，公司未对该项目增加投资。

#### 四、公司财务状况（单位：万元）

	2004 年	2003 年	变化幅度
总资产	402,054	396,824	1.32%
股东权益	100,273	94,901	5.66%
主营业务利润	24,552	4,466	449.73%
净利润	5,372	-29,205	--
营业外收支净额	2,938	-4,150	--
现金及现金等价物净增加额	21,469	-32,530	--

变动原因说明：

1、股东权益比年初增长5.66%，主要系报告期盈利转入所致。

2、主营业务利润较上年同期上升449.75%，净利润较上年同期增加34,576万元，主要是因为：（1）报告期公司全力推进房地产项目的销售，房产销售收入占主营业务收入总额的49.96%，较上年同期增长69.79%；（2）报告期公司积极推进房地产开发项目部制，加强开发成本管理，项目开发成本得到了较好的控制，房产销售毛利率较上年提高16.93%。

3、营业外收支净额较上年同期增加 7,087.88 万元，主要系报告期公司支付延期办证赔偿金较上年同期减少 77.89%，以及报告期公司之控股子公司特皓、建业公司因出售东海 D 座、泥岗单身宿舍等固定资产取得收益 4,240.47 万元所致。

4、现金及现金等价物净增加额比上年同期增加 53,999 万元，主要系报告期房产销售及资金回笼情况良好所致。

#### 五、董事会日常工作情况

（一）报告期内董事会的会议情况及决议内容：

报告期内公司董事会共召开四次会议，内容如下：

1月7日召开第五届董事会第三次会议，审议通过《员工薪酬管理办法》和聘任方东红为董事会办公室主任的议案。

4月19日召开了第五届董事会第四次会议，审议通过 2003 年度董事会工作报告、2003 年度财务决算报告、2003 年度弥补亏损预案、2003 年年度报告及其摘要、修改章程议案、《股东大会议事规则》（2004 年修订）、《董事会议事规则》（2004 年修订）、聘任会计师事务所等议案（以上事项已提请 2004 年度股东大会审议通过），还审议通过 2003 年度总经理工作报告、提取各项资产减值准备及资产核销情况的报告、会计政策变更的议案、《投资者关系管理制度》、向经营班子下达经营目标的议案以及 2004 年度股东大会的安排意见等议案。会议决议公告刊登于 4 月 21 日的《中国证券报》、《证券时报》和中国证监会指定网站。

8月17日召开了第五届董事会第五次会议，审议通过公司 2004 年半年度报告及报告摘要，还审议通过关于同意周道志先生辞去第五届董事会独立董事职务，待新提名独立董事候选人获股东大会选举通过后生效以及提名王方华先生为第五届董事会独立董事候选人，提请中国证监会对其任职资格进行审核并获通过后，提交下次股东大会选举的议案。会议决议公告刊登于 8 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》和中国证监会指定网站。

12月24日召开第五届董事会第六次会议，审议通过关于盘活董酒公司资产及对其实施资产重组的议案，并审议通过《总经理工作细则》（2004年修订）和《内部控制工作规范》。会议决议公告刊登于12月29日的《中国证券报》、《证券时报》和中国证监会指定网站。

另外，董事会以通讯表决的方式审议通过2004年第一季度报告、第三季度报告和为控股子公司提供借款担保的决议，并分别刊登于4月28日、10月23日的《中国证券报》、《证券时报》和中国证监会指定网站。董事会还以通讯表决方式审议通过向银行申请融资的决议共计18项，审议通过参加深圳市产权交易中心组织的土地使用权拍卖的决议共计2项。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况：报告期内，董事会严格执行2004年度股东大会各项决议，实施了2003年度弥补亏损方案。

## **六、2004年度利润分配预案**

我公司2004年财务决算已经深圳南方民和会计师事务所审计，全年实现净利润53,722,292.75元，董事会拟定2004年度利润分配预案为：以2004年度税后利润提取10%的法定盈余公积和5%的法定公益金合计8,058,343.92元，提取20%的任意盈余公积10,744,458.56元，每10股分配现金股利0.75元，共派现19,019,372.33元(含税)，剩余未分配利润17,756,550.38元计划投入公司星海名城五期项目开发。此预案将提交下次股东大会审议。

**七、深圳南方民和会计师事务所注册会计师殷建民、田景亮对公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项意见（深专审报字（2005）第ZA085号）：**我们接受深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“振业集团”）委托，根据中国注册会计师独立审计准则审计了深振业2004年12月31日公司及合并的资产负债表、2004年度公司及合并的利润表及利润分配表和现金流量表（以下简称“会计报表”），并于2005年4月13日签发了深南财审报字（2005）第CA416号无保留意见的审计报告。根据中国证券监督管理委员会、国务院国有资产监督管理委员会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的要求，振业集团编制了本专项说明后附的2004年度控股股东及其他关联方占用上市公司资金情况汇总表（以下简称“资金占用表”）。编制和对外披露资金占用表，并确保其真实性、合法性及完整性是振业集团管理当局的责任。我们对资金占用表所载资料与我们审计振业集团2004年度会计报表时所复核的会计资料和经审计的会计报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对振业集团实施于2004年度会计报表审计中所执行的对关联方往来的相关审计程序外，我们并未对专项说明所载资料执行额外的审计或其他程序。为了更好地理解2004年度振业集团与控股股东及其他关联方占用上市公司资金情况，本专项说明应当与已审计的会计报表一并阅读。

（附：深圳市振业（集团）股份有限公司2004年度大股东及其他关联方占用上市公司资金情况汇总表）

2004 年度大股东及其他关联方占用上市公司资金情况汇总表

关联方名称	关联方关系	会计报表科目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额	已计提坏帐准备金额	占用方式和原因	偿还方式	是否属于56号文禁止的违规资金占用	备注
深圳市建设投资控股公司	本公司控股股东	应收帐款	-40,160,000.00	27,843,800.00	12,316,200.00	615,810.00	工程结算款	现金偿还	--	否	
		应付股利	(16,667,080.00)	-	744,920.00	(17,412,000.00)	-	本公司子公司以前年度应付利润			
		其他应付款	(39,943,835.63)	25,031,257.30	-	(14,912,578.33)	-	-			
		合计	(56,610,915.63)	65,191,257.30	28,588,720.00	(20,008,378.33)	615,810.00	--			
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	本公司股东、本公司控股股东之子公司	其他应收款	3,018,165.59	478,164.82	3,496,330.41	-	-	相互持股形成互相支付股利	部分现金偿还、部分往来结算	否	
		应付股利	(2,271,151.59)	1,103,988.58	-	(1,167,163.01)	-	-	-		
		合计	747,014.00	1,582,153.40	3,496,330.41	(1,167,163.01)	-	-	-		
深圳市金众(集团)股份有限公司	本公司股东、本公司股东之子公司	应收股利	1,021,848.32	-	-	1,021,848.32	-	相互持股形成互相支付股利	--	否	
		应付股利	(5,068,207.50)	-	158,700.00	(5,226,907.50)	-	-	-		
		合计	(4,046,359.18)	-	158,700.00	(4,205,059.18)	-	-	-		
深圳市深安企业股份有限公司	本公司股东、本公司控股股东之子公司	其他应收款	1,825,075.06	-	-	1,825,075.06	182,507.51	以前年度往来	--	是	
深圳市天健(集团)股份有限公司	本公司控股股东之子公司	应收股利	3,233,750.00	564,480.00	-	3,798,230.00	-	宣告发放股利	--	否	
惠阳振业创新投资发展有限公司	本公司联营公司	其他应收款	21,525,820.00	1,218,876.89	-	22,744,696.89	1,352,493.04	资金周转	--	否	
		其他应付款	(4,863,889.00)	-	-	(4,863,889.00)	-				
		合计	16,661,931.00	1,218,876.89	-	17,880,807.89	1,352,493.04				
合 计			(38,189,504.75)	68,556,767.59	32,243,750.41	(1,876,487.57)	2,150,810.55	--	--	--	

说明：本公司占用关联方资金以（）表示。

## 八、独立董事对公司累计和当期对外担保情况的专项说明及独立意见

根据中国证监会《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》要求，现对以下事项发表独立意见：

截止2004年12月31日，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保尚未结清的担保金额计人民币43,497万元。该担保事项为房地产开发商为小业主购买本公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。公司对控股子公司特皓、建业公司提供连带责任担保，担保额度合计人民币38,331万元，实际发生担保责任的金额为人民币26,296万元，分别占公司2004年度经审计合并净资产的38.23%和26.22%，并较上年同期分别减少33.91%和33.51%。上述担保事项均为以前年度担保的续保，符合公司生产经营和资金安排的需要，担保决策程序合法、合理，没有损害公司及公司股东的利益。

另外，公司之控股子公司深圳市特皓股份有限公司的全资子公司深圳市特皓建设基础工程有限公司（以下简称基础公司）尚有未解除担保责任的贷款担保2,330万元，占公司2004年度经审计合并净资产的2.72%。该等担保均已逾期，截至2000年12月31日，基础公司净资产为负数，2001年度因涉及诉讼，财务资料已被法院封存，2001—2003年度未合并其报表，2004年度特皓股份对其追加投资3000万元，2004年度重新合并其报表。

## **第八章 监事会报告**

### **一、监事会工作情况**

2004 年，公司监事会共召开两次会议：

4 月 19 日召开第五届监事会第三次会议，审议通过 2003 年度监事会工作报告、《监事会议事规则》（2004 年修订）、2003 年度财务决算报告、2003 年度弥补亏损预案、2003 年年度报告及其摘要、提取各项资产减值准备及资产核销情况的报告以及会计政策变更等议案。会议决议公告刊登于 4 月 21 日的《中国证券报》、《证券时报》和中国证监会指定网站。

8 月 17 日召开了第五届监事会第四次会议，审议通过公司 2004 年半年度报告及报告摘要。会议决议公告刊登于 8 月 19 日的《中国证券报》、《证券时报》和中国证监会指定网站。

### **二、监事会对有关事项的独立意见**

1、公司依法运作情况：监事会认为，报告期内公司各项决策程序合法，建立了完善的内部控制制度，公司董事、经理执行职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、公司财务情况：监事会认为，公司提取的各项资产减值准备计提合理，依据充分，符合公司的实际情况。经深圳南方民和会计师事务所审计的财务报告真实反映公司财务状况和经营成果。

3、报告期内，公司所属的特皓、建业公司被列入深圳市国有企业改制范畴，其资产核销符合相关法律、法规要求。

4、报告期内，公司无募集资金使用情况。

5、报告期内，公司增持贵州振业董酒股份有限公司股份，增持程序符合国家法律、法规要求。

6、报告期内，公司关联交易严格按照国家法规进行，公平合理，没有损害公司和股东利益的情形。

7、报告期内，深圳南方民和会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。

## 第九章 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁事项

#### （一）延期办证纠纷

因星海名城、翠海花园等楼盘未按约定期限办理房产证被业主起诉，要求赔偿延迟办证的损失，大部分已经和解或法院判决。本公司 2004 年度按和解金额或判决金额已支付和预计应支付赔偿损失 756 万元。

因振业大厦未按约定期限办理房产证，中国信达信托投资公司清算组起诉我公司，要求解除购房合同并返还购房款，2004 年 10 月 8 日由深圳市中级人民法院作出民事调解，令我公司向清算组支付人民币 502,400 元补偿金。公司已在 2004 年半年度报告中就有关事项进行了公开披露。

因振业大厦未按约定期限办理房产证，广华（远东）贸易发展有限公司起诉我公司，要求解除购房合同并返还购房款，诉讼涉及金额共计 1,404 万元，深圳市罗湖区人民法院应香港光华的申请，强制执行扣划本公司银行存款 719.14 万元，经过双方协商，于 2005 年 1 月 6 日达成《执行和解协议》，双方约定香港广华向本公司支付 45.81 万元和交付价值 369.98 万元的“长江”牌家私，香港广华保证配合法院将该笔款项退转至本公司原来的帐户，本公司为香港广华办出房地产证。截至本报告披露之日，本公司已为香港广华办妥房产证。

#### （二）董酒担保诉讼纠纷

本公司与工商银行遵义京华支行就董酒借款担保事项产生纠纷，经与红花岗区政府、董酒公司股东及主要债权人（税务部门、社保局、京华支行等）多方协商，我公司与董酒厂、董酒公司、红花岗区政府、京华支行、相关税务部门、社保局等各方就董酒厂和董酒公司的资产负债分割达成协议，并就董酒贷款担保诉讼纠纷的解决达成和解。根据最高人民法院于 2005 年 1 月 5 日下达《民事调解书》调解，我公司与京华支行、董酒厂、董酒公司四方于就有关诉讼纠纷达成以下和解：

1、董酒集团实际尚欠京华支行贷款 7450 万元人民币及相应利息，该利息均为表外利息，京华支行按规定同意免除该表外利息，就剩余债务部分，四方同意由董酒厂承担 2950 万元人民币，董酒公司承担 4500 万元人民币。董酒厂和董酒公司债务各自独立，各自以《贵州振业董酒股份有限公司与贵州遵义董酒厂资产负债分割协议书》所确认的资产履行还款义务，双方之间不存在任何形式和实质上的连带关系。

2、因董酒公司无力支付其承担的人民币 4500 万元的债务，京华支行、我公司、董酒公司三方同意董酒公司将其拥有的位于遵义市开发区董公寺地号分别为 9-14-11、9-14-12、9-14-13、9-14-14、9-14-15 的五宗约 233 亩土地（用途为工业用地）的使用权，以及 9-14-8、9-14-31、9-14-30、9-14-29、9-14-29-1 的五宗约 70 亩土地（用途为商住用地）的使用权，转让给我公司所有，转让双方同意转让价格为 4500 万元，此款用于董酒公司归还所欠京华支行债务。

3、最高人民法院根据和解协议制作的《民事调解书》生效后的三个工作日内，董酒厂承担的 2950 万元人民币应予履行。在京华支行向我公司提供董酒厂所承担的 2950 万元人民币债务已得到清结的书面通知或人民法院下达本次执行程序终结的书面裁定后的十个工作日内，由我公司一次性将 4500 万元以电汇方式汇入董酒公司在京华支行开立的由京华支行指定的帐户，用于董酒公司偿还所欠京华支行债务 4500 万元人民币。京华支行应在最高人民法院制作的《民事调解书》生效后三个月内向我公司提供本条所规定的书面通知或裁定，否则，我公司可以不再

按和解协议的规定支付 4500 万元。

4、京华支行保证，在对董酒厂债务进行追索包括强制执行过程中，不以任何理由和任何方式连带追究我公司、董酒公司以及董酒集团的责任。

5、最高人民法院就本案制作的《民事调解书》生效后，有关上述 8350 万元借款的一系列合同中所有涉及到我公司和董酒公司的部分，以及京华支行与我公司签订的《承担债务及归还贷款协议》和《关于〈承担债务及归还贷款协议〉的补充协议》均告解除。京华支行与董酒厂签订的（96）遵工商高抵字（012）号最高额抵押合同设定的抵押关系仅对董酒公司支付 4500 万元有效。董酒公司支付 4500 万元完毕后，上述最高额抵押关系解除。

6、和解协议签订后，京华支行与我公司、董酒厂、董酒公司三方再无任何除和解协议规定以外的其他债权债务关系。

7、关于案件诉讼费，四方一致同意按照“谁缴付，谁承担”的原则予以处理，但京华支行支付的诉讼费及律师代理费由董酒厂承担。

截止本报告审议之日，本公司已按调解书要求支付 4500 万元人民币给董酒公司履行偿还借款的义务，有关主管部门已完成前款所列地块使用权过户的受理工作。本公司与红花岗区政府签订《股权转让协议》，公司增持董酒公司股份 2240 万股，持股比例由原来的 40%增加到 68%，并开始启动董酒公司经营的各项工作。公司已分别于 2003 年 6 月 14 日、12 月 19 日、2004 年 12 月 29 日和 2005 年 2 月 4 日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。

### （三）冠利达大厦合作建房纠纷

本公司之子公司深圳市建信房地产公司（以下简称建信公司）与深圳市宝安冠利达企业有限公司（以下简称冠利达公司）就合作开发冠利达大厦产生纠纷，由于冠利达公司将该大厦所有房产登记于自己名下，且该公司因涉及诉讼，所有冠利达大厦未售房产均被查封。建信公司认为由于深圳市规划国土局错误地登记了冠利达大厦的产权，导致自身权益受到侵害，在向深圳市规划国土局要求撤销原产权登记行为未获同意的情况下，向深圳市人民政府提起行政复议，深圳市人民政府分别以深府复决[2000]02 号及深府复决[2000]62 号文件决定，撤销深圳市规划国土局对冠利达大厦的产权登记，并要求深圳市规划国土局重新作出具体行政行为。在行政复议决定未得到履行的情况下，建信公司提起行政诉讼，经广东省高级人民法院(2002)粤高法行终字第 4690 号行政判决书判决深圳市人民政府依法履行责令深圳市规划与国土资源局履行深府复决[2000]62 号《行政复议决定书》。公司已分别在 2003 年年度报告和 2004 年半年度报告中就有关事项进行了公开披露。

2004 年建信公司向深圳市中级人民法院申请强制执行，深圳市中级人民法院于 2004 年 4 月 6 日向深圳市人民政府送达执行令。2004 年 7 月 8 日深圳市国土资源和房产管理局深国房[2004]32 号《关于冠利达大厦产权核准登记有关问题的决定》，该决定称：经核查该局没有发现冠利达大厦的产权初始登记具有《深圳经济特区房地产登记条例》第五十一条所列的可以撤销核准登记事项的情形。该局依法不能撤销冠利达大厦的核准登记。另该局在核准了冠利达大厦的初始登记后，冠利达大厦的部分房产已被四川省高级人民法院查封或裁定转移给第三方。2004 年 12 月 15 日深圳市中级人民法院（2004）深中法执二字第 21-42 号结案通知书，法院认为深圳市人民政府已履行了法定义务，深圳市国土资源和房产管理局已履行深府复决[2000]62 号《行政复议决定书》的法定职责。广东省高级人民法院（2002）粤高法行终字第 4690 号行政判决书和深圳市中级人民法院（2002）深中法行初字第 20 号行政判决书执行完毕。

建信公司向深圳市中级人民法院提起民事诉讼，请求法院判令：1、双方合作建房合同有效；2、冠利达大厦 13,446.75 平米的房屋产权属于建信公司所有；3、冠利达公司承担本案诉讼费。

经深圳市中级人民法院 2004 年 8 月 30 日（2003）深中法民五初字第 188 号民事判决书判决：双方 1992 年 3 月 3 日签订的《合作投资兴建“冠利达商业大厦”合同书》及 1994 年 11 月 16 日的补充合同有效，鉴于涉案房产绝大部分已被查封，建信公司客观上无法取得产权，驳回建信公司其他诉讼请求，双方应根据合作合同和委托销售合同另行解决双方的债权债务关系。截至 2004 年 12 月 30 日止，冠利达大厦成本为 17,841,782.72 元，建信公司的净资产为-487.54 万元。

#### （四）振兴大厦合作建房纠纷

本公司与深圳市南洋贸易有限公司（以下简称南洋公司）、广东省国际关系调研室驻深圳办事处（原广东省人民政府第五办公室驻深圳市办事处，以下简称省五办）、深圳市金龙房地产开发有限公司（以下简称金龙公司）就合作开发振兴大厦事项产生纠纷，2002年6月，金龙公司与省五办起诉我公司及南洋公司未履行出资义务，造成工程停工，要求我公司履行出资义务并赔偿经济损失共计人民币6,589万元，南洋公司对此承担连带责任。2004年10月，深圳市中级人民法院对本案作出一审判决，判令我公司履行对合作建设“金龙大厦”项目的出资义务和作为建设方的管理职责，出资人民币1359.51万元使合作建设的“金龙大厦”项目尽快竣工，并负担案件受理费、审计费等合计人民币31.79万元。根据法院一审判决前指定中介机构所作的审计报告，认为完成“金龙大厦”后续收尾工程尚需3,400万元，根据本案承办律师的法律意见，我公司2003年度预计2,630万元的损失列入存货跌价准备。公司已分别于2003年6月14日和2004年10月28日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。本公司已向广东省高级人民法院上诉，截止本报告披露之日，法院尚无二审判决。

#### （五）北大附中房屋转让纠纷

本公司与北大附中深圳南山分校就房屋转让产生纠纷，并向深圳仲裁委员会提交了仲裁申请，深圳仲裁委员会于2004年底对本案作出终局裁决，判令北大附中向我公司支付购房款本金、赶工费及奖励金、违约金合计人民币3028.6万元，并承担律师费人民币48万元，返还我公司预交仲裁费23万元，其中购房本金人民币2257.6万元已计入以前年度结算。公司已于分别2004年5月12日和2005年1月7日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。截止本报告披露之日，原定计入公司2004年度结算的剩余款项842万元尚未收到，公司将待该笔款项实际到帐后结算。

#### （六）新城花园合作建房纠纷

本公司与雄丰集团有限公司（以下简称“雄丰公司”）、深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称“九州公司”）关于合作开发新城花园商住楼纠纷一案，根据广东省高级人民法院于2003年11月作出的终审判决，本公司2003年度计提1,816万元存货跌价准备，累计已计提3,843万元的跌价准备。公司已分别于2003年6月14日和2004年1月16日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。

#### （七）秦皇岛土地纠纷

本公司与秦皇岛泽昌房地产有限公司的购买土地预付款纠纷，公司已于2003年度计提1,220万元的专项准备，截止本报告披露之日，该案无重大进展。

**二、重大出售资产事项：**本公司2004年度处置固定资产收益，主要是拟改制的特皓公司和建业公司出售房产实现的收益。其中：1、特皓公司出售资产为万象新圆商业群楼1-4层面积6,923平米和红岗大厦17套房面积合计1,643平米，万象新圆的商业群楼的成交价4,931万元（单价7,122元/平米）红岗大厦的成交价741万元（单价4510元/平米）。上述两个项目的成交总价5,672万元，成本2,451万元，税金169万元，收益3,052万元；2、建业公司转让红岗花园单身楼（集体宿舍）7,249.11平方米，转让价1,618万元，成本374.6万元，税金54.93万元，转让收益1,188.47



万元。上述房屋是以前年度特皓公司或建业公司合作建房分得的房产或自建房产，成本较低。截止本报告披露之日，上述处置资产过户手续均已全部完成。

**三、重大关联方交易事项：**报告期内，公司之控股子公司特皓公司和建业公司承接本公司控股股东深圳市建设投资控股公司开发的“东方沁园”工程，合同成交价格6,597万元，2004年度已结转该工程收入4,016万元，占主营业务收入的2.14%，成本4,091万元。本次交易严格按照国家招投标有关法规进行，不存在损害中小股东利益的行为，交易对公司整体经营成果无实质性影响。

#### **四、重大合同：**

1、报告期内，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至2004年12月31日，尚未结清的担保金额计人民币43,497万元。该担保事项系房地产开发商为小业主购买本公司商品房所提供的担保，属于行业内普遍现象。单笔担保金额超过人民币伍仟万元的，由董事会全体成员2/3以上审核通过，单笔担保金额不超过人民币伍仟万元（含伍仟万），由董事会授权董事长全权审批。

2、截止报告期末，公司为控股的特皓股份有限公司和建业（集团）股份有限公司及其控股子公司提供连带责任担保，担保额度合计人民币38,331万元，实际发生担保责任的金额为人民币26,296万元，分别占公司2004年度经审计合并净资产的38.23%和26.22%，并较上年同期分别减少33.91%和33.51%。上述担保事项均为以前年度担保的续保，其中单笔担保金额超过人民币伍仟万元的，由董事会审议通过并经全体成员2/3以上签署意见，单笔担保金额不超过人民币伍仟万元（含伍仟万），由董事会授权董事长全权审批。

根据《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》（以下简称《通知》）要求，不得直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供债务担保。由于建筑施工企业生产经营的特殊性，施工企业为承接施工任务必须提供资金证明，加上开发商拖欠施工单位工程款的现象普遍存在，故公司为支持所属企业发展为其提供融资担保。从风险角度看，公司持有两施工企业股权60%以上，在决策、资金、人事任免等方面完全由公司控制，能够将控股子公司的担保贷款使用额度控制在合理范围之内。

3、深圳市特皓建设基础工程有限公司（以下简称基础公司）系本公司之控股子公司特皓公司的全资子公司，截至2000年12月31日，该公司净资产为负数，2001年度因涉及诉讼，财务资料已被法院封存，2001—2003年度未合并其报表，2004年度特皓股份对其追加投资3000万元，2004年度重新合并其报表。截止2004年12月31日，基础公司尚有未解除担保责任的贷款担保2,330万元，占公司2004年度经审计合并净资产的2.32%。该等担保均已逾期。该等担保的情况列示如下：

被担保单位	贷款机构	担保金额	担保期限	担保类型
深圳市富程光电科技实业公司	深圳市建行上步支行	5,000,000.00	1996.12-1997.05	连带担保
深圳市富程光电科技实业公司	深圳市建行上步支行	3,000,000.00	1991.01-1996.07	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	招商银行蛇口支行	1,000,000.00	1995.04-1996.04	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	招商银行蛇口支行	港币 1,000,000.00	1995.06-1996.12	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	招商银行蛇口支行	美元 150,000.00	1995.11-1996.08	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	深圳市工行沙头角支行	港币 1,800,000.0	1995.09-1996.04	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	深圳市农行福田支行	美元 500,000.00	1995.12-1996.11	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	中信银行上步支行	1,000,000.00	1995.05-1996.02	连带担保



深圳市万仕佳实业有限公司	发展银行罗湖支行	港币 1,500,000.00	1995.09-1996.06	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	东莞银通	2,808,023.73	1994.10	连带担保
深圳市科兰达工贸有限公司	山东省鱼台农村信用社	500,000.00		连带担保
合计(折合人民币)		23,304,023.73		

**五、承诺事项：**本公司因与董酒股份公司签署土地使用权转让协议以及与红花岗区政府、董酒厂以及贵州省遵义董酒厂工会签署《股权转让合同》，承诺支付4,500万元取得300亩土地使用权，并支付1,171.98万元增持董酒公司股份。截至本报告披露之日，上述款项已按约定支付完毕。

#### **六、资产负债表日后事项：**

（一）2005年4月13日，经本公司董事会审议通过，决定对本公司之子公司特皓公司已全额计提减值准备的应收债权和长期投资1,676万元予以核销，对本公司之控股子公司建业公司已全额计提减值准备的应收债权和长期投资1,614万予以核销，本公司2004年度财务报告将该事项作为资产负债表日后调整事项处理。

（二）根据第五届董事会第六次会议决议，2005年2月1日，本公司、本公司工会以及张家驹、谢向荣（董酒股份公司之管理人员）联合与红花岗区政府、董酒厂以及贵州省遵义董酒厂工会签署《股权转让合同》，约定本公司、本公司工会以及张家驹、谢向荣收购红花岗区政府、董酒厂以及贵州省遵义董酒厂工会持有董酒股份公司47,400,000股（占董酒股份80,000,000股的59.25%）股权，交易价格为24,800,000.00元，其中本公司收购22,400,000股，应出资人民币11,719,831元，本次交易完成后，本公司持有董酒股份公司股权54,400,000股，占董酒股份公司总股本的68%。本次股权转让不构成关联交易。公司已于2005年2月4日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。

**七、报告期内，公司继续聘任深圳南方民和会计师事务所担任财务审计工作，并支付2004年度财务审计工作报酬68万元。该所已连续四年为公司提供审计服务。**

**八、报告期内，公司、公司董事会及董事无受监管部门处罚的情况。**

**九、本公司2004年度审计报告签字会计师为深圳南方民和会计师事务所注册会计师殷建民、田景亮。**

## 第十章 财务会计报告

### 审 计 报 告

深南财审报字（2005）第 CA416 号

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“振业集团”）2004 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2004 年度的合并及公司利润表和合并及公司现金流量表。这些会计报表的编制是振业集团管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作，以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据，评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计，以及评价会计报表的整体反映。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了振业集团 2004 年 12 月 31 日的财务状况以及 2004 年度的经营成果和现金流量。

深圳南方民和会计师事务所

有限责任公司

中国 · 深圳

中国注册会计师

殷建民

中国注册会计师

田景亮

2005 年 4 月 13 日

## 合 并 资 产 负 债 表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：人民币元

资 产 类	附注	2004.12.31	2003.12.31
流动资产：			
货币资金	<五>.1	579,619,525.55	392,934,268.75
短期投资	<五>.2	507,000.00	4,252,743.96
应收票据		-	-
应收股利	<五>.3	7,373,676.47	6,809,196.47
应收利息		-	-
应收帐款	<五>.4	721,022,632.52	584,286,725.38
其他应收款	<五>.5	229,623,763.37	219,882,671.00
预付帐款	<五>.6	89,177,700.95	124,005,269.73
应收补贴款		-	-
存货	<五>.7	1,492,089,918.36	1,680,404,779.72
待摊费用	<五>.8	1,363,225.59	600,241.03
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>3,120,777,442.81</b>	<b>3,013,175,896.04</b>
长期投资：			
长期股权投资	<五>.9	224,393,884.49	227,513,740.93
长期债权投资		-	-
<b>长期投资合计</b>		<b>224,393,884.49</b>	<b>227,513,740.93</b>
固定资产：			
固定资产原值	<五>.10	451,611,753.26	393,106,957.10
减：累计折旧	<五>.10	212,201,570.24	190,680,667.13
固定资产净值	<五>.10	239,410,183.02	202,426,289.97
减：固定资产减值准备	<五>.10	16,000,081.48	18,917,868.93
固定资产净额	<五>.10	223,410,101.54	183,508,421.04
工程物资		-	-
在建工程	<五>.11	258,270.00	3,800,318.65
固定资产清理		-	-
<b>固定资产合计</b>		<b>223,668,371.54</b>	<b>187,308,739.69</b>
无形资产及其他资产：			
无形资产	<五>.12	444,439,019.96	532,723,914.45
长期待摊费用	<五>.13	7,265,105.94	7,519,364.65
其他长期资产		-	-
<b>无形资产及其他资产合计</b>		<b>451,704,125.90</b>	<b>540,243,279.10</b>
递延税项：			
递延税项借项		-	-
<b>资 产 总 计</b>		<b>4,020,543,824.74</b>	<b>3,968,241,655.76</b>

## 合 并 资 产 负 债 表 (续)

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2004.12.31	2003.12.31
流动负债：			
短期借款	<五>.14	931,500,000.00	923,000,000.00
应付票据	<五>.15	85,000,000.00	113,000,000.00
应付帐款	<五>.16	683,822,534.62	577,096,883.07
预收帐款	<五>.17	140,741,174.31	172,303,367.40
应付工资		87,618,255.87	95,882,394.64
应付福利费		39,448,135.00	35,196,541.30
应付股利	<五>.18	33,444,477.83	34,072,260.65
应付利息		-	-
应交税金	<五>.19	25,941,524.98	16,835,901.90
其他应交款		553,015.78	377,061.27
其他应付款	<五>.20	546,973,221.23	408,548,369.31
预提费用	<五>.21	4,816,671.95	4,773,275.00
预计负债	<五>.22	3,352,940.87	37,577,384.42
递延收益		-	-
一年内到期的长期负债		300,000,000.00	113,000,000.00
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>2,883,211,952.44</b>	<b>2,531,663,438.96</b>
长期负债：			
长期借款	<五>.23	-	350,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款	<五>.24	7,555,051.72	5,751,701.28
专项应付款		-	-
其他长期负债		-	-
<b>长期负债合计</b>		<b>7,555,051.72</b>	<b>355,751,701.28</b>
递延税项：			
递延税项贷项		-	-
<b>负债合计</b>		<b>2,890,767,004.16</b>	<b>2,887,415,140.24</b>
少数股东权益：			
<b>少数股东权益</b>		<b>127,049,376.04</b>	<b>131,811,555.80</b>
股东权益：			
股本	<五>.25	253,591,631.00	253,591,631.00
减：已归还投资		-	-
股本净额		253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	<五>.26	589,670,915.27	589,296,435.33
盈余公积	<五>.27	124,095,292.72	296,177,870.70
其中：法定公益金	<五>.27	66,027,073.82	63,340,959.18
未分配利润	<五>.28	36,775,922.71	(189,028,948.02)
其中：拟分配的现金股利	<五>.28	19,019,372.33	-
未确认的投资损失	<五>.29	(1,406,317.16)	(1,022,029.29)
<b>股东权益合计</b>		<b>1,002,727,444.54</b>	<b>949,014,959.72</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>4,020,543,824.74</b>	<b>3,968,241,655.76</b>

## 合并利润及利润分配表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2004 年度	2003 年度
<b>一、主营业务收入</b>	<五>.30	<b>1,876,976,216.41</b>	<b>1,987,092,825.05</b>
减：主营业务成本	<五>.30	1,547,859,331.30	1,864,650,659.72
主营业务税金及附加		83,593,989.94	77,780,053.56
<b>二、主营业务利润</b>		<b>245,522,895.17</b>	<b>44,662,111.77</b>
加：其他业务利润	<五>.31	17,382,455.18	14,927,633.35
减：营业费用		35,948,547.00	21,079,690.82
管理费用	<五>.32	145,708,529.77	219,178,871.04
财务费用	<五>.33	51,060,253.06	57,090,428.43
<b>三、营业利润</b>		<b>30,188,020.52</b>	<b>(237,759,245.17)</b>
加：投资收益	<五>.34	(9,775,544.59)	(23,491,267.84)
补贴收入		351,700.00	396,800.00
营业外收入	<五>.35	43,542,920.01	16,303,380.80
减：营业外支出	<五>.36	14,162,537.02	57,801,810.18
<b>四、利润总额</b>		<b>50,144,588.92</b>	<b>(302,352,142.39)</b>
减：所得税		1,758,052.55	2,001,997.83
少数股东损益		(4,951,498.51)	(15,652,577.63)
加：未确认的投资损失		384,287.87	(3,348,337.52)
<b>五、净利润</b>		<b>53,722,292.75</b>	<b>(292,049,900.11)</b>
加：年初未分配利润		(189,028,948.02)	123,308,282.57
其他转入		190,885,380.46	-
<b>六、可供分配利润</b>		<b>55,578,725.19</b>	<b>(168,741,617.54)</b>
减：提取法定盈余公积		5,372,229.28	-
提取法定公益金		2,686,114.64	-
提取职工奖励及福利基金		-	-
提取储备基金		-	-
提取企业发展基金		-	-
利润归还投资		-	-
<b>七、可供股东分配的利润</b>		<b>47,520,381.27</b>	<b>(168,741,617.54)</b>
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		10,744,458.56	-
应付普通股股利		-	20,287,330.48
转作股本的普通股股利		-	-
<b>八、未分配利润</b>		<b>36,775,922.71</b>	<b>(189,028,948.02)</b>
补充资料：			
项 目		2004 年度	2003 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		-	7,660,629.08
2、自然灾害发生的损失		-	-
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		-	-
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		-	-
5、债务重组损失		-	-
6、其他		-	-

## 合并现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附 注	2004 年度
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		1,843,808,078.84
收到的税费返还		351,700.00
收到的其他与经营活动有关的现金	<五>.37	58,275,026.45
<b>现金流入小计</b>		<b>1,902,434,805.29</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,081,430,112.28
支付给职工以及为职工支付的现金		306,782,939.09
支付的各项税费		118,529,665.47
支付的其他与经营活动有关的现金	<五>.38	150,499,333.11
<b>现金流出小计</b>		<b>1,657,242,049.95</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>245,192,755.34</b>
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		4,352,743.96
取得投资收益所收到的现金		3,276,591.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		18,618,675.28
收到的其他与投资活动有关的现金		-
<b>现金流入小计</b>		<b>26,248,010.64</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		12,198,668.15
投资所支付的现金		1,007,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-
<b>现金流出小计</b>		<b>13,205,668.15</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>13,042,342.49</b>
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金	<五>.39	1,169,021,695.99
收到的其他与筹资活动有关的现金		28,000,000.00
<b>现金流入小计</b>		<b>1,197,021,695.99</b>
偿还债务所支付的现金	<五>.39	1,191,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		48,593,343.25
支付的其他与筹资活动有关的现金		978,193.77
<b>现金流出小计</b>		<b>1,240,571,537.02</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(43,549,841.03)</b>
四、汇率变动对现金的影响：		
		-
五、现金及现金等价物净增加额：		214,685,256.80

## 合 并 现 金 流 量 表 (补充资料)

编制单位:深圳市振业(集团)股份有限公司

单位:人民币元

项 目	2004 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	53,722,292.75
加:少数股东本期损益	(4,951,498.51)
本期未确认的损失	384,287.87
计提的资产减值准备	19,156,017.47
固定资产折旧	35,296,324.14
无形资产摊销	8,939,348.69
长期待摊费用摊销	1,600,068.80
待摊费用的减少	(762,984.56)
预提费用的增加	43,396.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	(41,752,368.56)
固定资产报废损失	-
财务费用	53,422,610.24
投资损失	(2,768,140.25)
存货的减少	193,452,836.00
递延税款贷项	-
经营性应收项目的减少	(53,659,145.25)
经营性应付项目的增加	(16,930,290.44)
其他	-
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>245,192,755.34</b>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为股本	-
一年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-
3、现金和现金等价物净增加情况	
现金的期末余额	579,619,525.55
减:现金的期初余额	364,934,268.75
现金等价物的期末余额	-
减:现金等价物的期初余额	-
<b>现金及现金等价物的净增加额</b>	<b>214,685,256.80</b>

## 资 产 负 债 表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司（母公司）

单位：人民币元

资 产 类	附注	2004.12.31	2003.12.31
流动资产：			
货币资金		384,079,291.08	158,794,716.06
短期投资		7,000.00	3,747,743.96
应收票据		-	-
应收股利		4,633,757.99	29,097,587.88
应收利息		-	-
应收帐款	<六>.1	144,263,205.54	78,746,364.09
其他应收款	<六>.2	69,953,427.01	133,900,378.46
预付帐款		-	-
应收补贴款		-	-
存货		1,092,029,036.49	1,268,735,307.57
待摊费用		-	55,525.56
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		1,694,965,718.11-	-
<b>流动资产合计</b>			<b>1,673,077,623.58</b>
长期投资：			
长期股权投资	<六>.3	408,672,737.46	418,572,105.86
长期债权投资		-	-
<b>长期投资合计</b>		<b>408,672,737.46</b>	<b>418,572,105.86</b>
固定资产：			
固定资产原值		26,835,045.99	26,028,047.99
减：累计折旧		7,368,603.08	6,228,385.33
固定资产净值		19,446,442.91	19,799,662.66
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额		19,446,442.91	19,799,662.66
工程物资		-	-
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
<b>固定资产合计</b>		<b>19,446,442.91</b>	<b>19,799,662.66</b>
无形资产及其他资产：			
无形资产		434,732,211.59	490,706,814.68
长期待摊费用		714,682.64	1,067,912.59
其他长期资产		-	-
<b>无形资产及其他资产合计</b>		<b>435,446,894.23</b>	<b>491,774,727.27</b>
递延税项：			
递延税项借项		-	-
<b>资 产 总 计</b>		<b>2,558,551,792.71</b>	<b>2,603,224,119.37</b>



## 资 产 负 债 表 (续)

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(母公司)

单位：人民币元

负债及股东权益	附 注	2004.12.31	2003.12.31
流动负债：			
短期借款		805,000,000.00	660,000,000.00
应付票据		-	-
应付帐款		200,464,816.38	285,529,463.88
预收帐款		19,534,436.45	5,990,062.50
应付工资		19,650,103.59	6,386,656.09
应付福利费		1,726,758.94	2,339,246.50
应付股利		-	-
应付利息		-	-
应交税金		10,325,867.90	8,343,803.36
其他应交款		-	-
其他应付款		195,131,459.66	187,545,140.63
预提费用		-	-
预计负债		3,352,940.87	37,577,384.42
递延收益		-	-
一年内到期的长期负债		300,000,000.00	113,000,000.00
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>1,555,186,383.79</b>	<b>1,306,711,757.38</b>
长期负债：			
长期借款		-	350,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
其他长期负债		-	-
<b>长期负债合计</b>		<b>-</b>	<b>350,000,000.00</b>
递延税项：			
递延税项贷项		-	-
<b>负债合计</b>		<b>1,555,186,383.79</b>	<b>1,656,711,757.38</b>
少数股东权益			
少数股东权益		-	-
股东权益：			
股本		253,591,631.00	253,591,631.00
减：已归还投资		-	-
股本净额		253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积		589,024,749.98	588,650,270.04
盈余公积		124,095,292.72	296,177,870.70
其中：法定公益金		66,027,073.82	63,340,959.18
未分配利润		38,060,052.38	(190,885,380.46)
其中：拟分配的现金股利		19,019,372.33	-
未确认的投资损失		(1,406,317.16)	(1,022,029.29)
<b>股东权益合计</b>		<b>1,003,365,408.92</b>	<b>946,512,361.99</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>2,558,551,792.71</b>	<b>2,603,224,119.37</b>

## 利 润 表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司（母公司）

单位：人民币元

项 目	附注	2004 年度	2003 年度
<b>一、主营业务收入</b>	<六>.4	<b>779,471,407.00</b>	<b>511,111,025.36</b>
减：主营业务成本		553,985,214.26	478,174,043.72
主营业务税金及附加		39,363,306.06	25,635,689.63
<b>二、主营业务利润</b>		<b>186,122,886.68</b>	<b>7,301,292.01</b>
加：其他业务利润		-	-
减：营业费用		22,255,716.68	17,801,892.66
管理费用		54,314,176.09	128,921,377.72
财务费用		41,521,323.53	41,941,552.56
<b>三、营业利润</b>		<b>68,031,670.38</b>	<b>(181,363,530.93)</b>
加：投资收益	<六>.5	(3,783,530.89)	(48,234,354.30)
补贴收入		-	-
营业外收入		709,637.04	3,645,475.80
减：营业外支出		8,094,921.67	52,834,613.02
<b>四、利润总额</b>		<b>56,862,854.86</b>	<b>(278,787,022.45)</b>
减：所得税		-	-
少数股东损益		-	-
<b>五、净利润</b>		<b>56,862,854.86</b>	<b>(278,787,022.45)</b>
加：年初未分配利润		(190,885,380.46)	108,188,972.47
其他转入		190,885,380.46	-
<b>六、可供分配的利润</b>		<b>56,862,854.86</b>	<b>(170,598,049.98)</b>
减：提取法定盈余公积		5,372,229.28	-
提取法定公益金		2,686,114.64	-
提取职工奖励及福利基金		-	-
提取储备基金		-	-
提取企业发展基金		-	-
利润归还投资		-	-
<b>七、可供股东分配的利润</b>		<b>48,804,510.94</b>	<b>(170,598,049.98)</b>
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		10,744,458.56	-
应付普通股股利		-	20,287,330.48
转作股本的普通股股利		-	-
<b>八、未分配利润</b>		<b>38,060,052.38</b>	<b>(190,885,380.46)</b>
补充资料：			
项 目		2004 年度	2003 年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		-	-
2、自然灾害发生的损失		-	-
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		-	-
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		-	-
5、债务重组损失		-	-
6、其他		-	-

## 现 金 流 量 表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司（母公司）

单位：人民币元

项 目	附 注	2004 年度
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		727,267,479.43
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		72,636,729.65
<b>现金流入小计</b>		<b>799,904,209.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		396,755,014.94
支付给职工以及为职工支付的现金		16,967,739.35
支付的各项税费		42,588,543.39
支付的其他与经营活动有关的现金		94,241,511.46
<b>现金流出小计</b>		<b>550,552,809.14</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>249,351,399.94</b>
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		3,747,743.96
取得投资收益所收到的现金		31,903,497.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
<b>现金流入小计</b>		<b>35,651,241.43</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		669,998.00
投资所支付的现金		7,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-
<b>现金流出小计</b>		<b>676,998.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>34,974,243.43</b>
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金		960,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
<b>现金流入小计</b>		<b>960,000,000.00</b>
偿还债务所支付的现金		978,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		40,062,974.58
支付的其他与筹资活动有关的现金		978,093.77
<b>现金流出小计</b>		<b>1,019,041,068.35</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(59,041,068.35)</b>
四、汇率变动对现金的影响：		
		-
五、现金及现金等价物净增加额：		
		225,284,575.02

## 现 金 流 量 表 (补充资料)

编制单位:深圳市振业(集团)股份有限公司(母公司)

单位:人民币元

项 目	2004 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	56,862,854.86
加:计提的资产减值准备	(4,954,017.66)
固定资产折旧	1,581,176.13
无形资产摊销	8,756,705.29
长期待摊费用摊销	1,077,434.54
待摊费用的减少	55,525.56
预提费用的增加	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	10,609.00
固定资产报废损失	-
财务费用	43,381,055.58
投资损失	3,783,530.89
存货的减少	176,706,271.08
递延税款贷项	-
经营性应收项目的减少	(3,384,127.66)
经营性应付项目的增加	(34,525,617.67)
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	<b>249,351,399.94</b>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为股本	-
一年内到期的可转换公司债券	-
融资租入固定资产	-
3、现金和现金等价物净增加情况	
现金的期末余额	384,079,291.08
减:现金的期初余额	158,794,716.06
现金等价物的期末余额	-
减:现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物的净增加额	<b>225,284,575.02</b>

## 资产减值准备明细表

资产负债表附表 1

单位：人民币元

项 目	年初余额	本期增加数	固定资产价值 回升转回数	本期减少数 其他原因 转出数	小计	年末余额
<b>一、坏帐准备合计</b>	<b>121,093,823.64</b>	<b>22,092,249.51</b>	<b>×</b>	<b>×</b>	<b>41,667,880.85</b>	<b>101,518,192.30</b>
其中：应收帐款	48,979,273.34	17,876,106.43	×	×	22,454,899.37	44,400,480.40
其他应收款	72,114,550.30	4,216,143.08	×	×	19,212,981.48	57,117,711.90
<b>二、短期投资跌价准备合计</b>	-	-	-	-	-	-
其中：股票投资	-	-	-	-	-	-
债券投资	-	-	-	-	-	-
<b>三、存货跌价准备合计</b>	<b>78,030,351.58</b>	-	<b>5,137,974.64</b>	-	<b>5,137,974.64</b>	<b>72,892,376.94</b>
其中：原材料	137,974.64	-	137,974.64	-	137,974.64	-
开发产品	71,366,479.04	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00	66,366,479.04
在建开发产品	6,525,897.90	-	-	-	-	6,525,897.90
<b>四、长期投资减值准备合计</b>	<b>48,694,996.35</b>	<b>12,643,684.84</b>	<b>100,000.00</b>	<b>15,095,816.84</b>	<b>15,195,816.84</b>	<b>46,142,864.35</b>
其中：长期股权投资	<b>48,694,996.35</b>	<b>12,643,684.84</b>	100,000.00	<b>15,095,816.84</b>	<b>15,195,816.84</b>	<b>46,142,864.35</b>
长期债权投资	-	-	-	-	-	-
<b>五、固定资产减值准备合计</b>	<b>18,917,868.93</b>	-	-	<b>2,917,787.45</b>	<b>2,917,787.45</b>	<b>16,000,081.48</b>
其中：房屋建筑物	10,380,146.40	-	-	2,565,551.00	2,565,551.00	7,814,595.40
机器设备	8,537,722.53	-	-	352,236.45	352,236.45	8,185,486.08
<b>六、无形资产减值准备合计</b>	<b>195,000.00</b>	-	-	-	-	<b>195,000.00</b>
其中：专有技术	195,000.00	-	-	-	-	195,000.00
商标权	-	-	-	-	-	-
<b>七、在建工程减值准备</b>	-	-	-	-	-	-
<b>八、委托贷款减值准备</b>	-	-	-	-	-	-

## 股 东 权 益 增 减 变 动 表

资产负债表附表 2

单位：人民币元

项 目	2004 年度	2003 年度
<b>一、股本：</b>		
期初余额	253,591,631.00	253,591,631.00
本期增加数	-	-
其中：资本公积转入	-	-
盈余公积转入	-	-
利润分配转入	-	-
新增股本	-	-
本期减少数	-	-
<b>期末余额</b>	<b>253,591,631.00</b>	<b>253,591,631.00</b>
<b>二、资本公积：</b>		
期初余额	589,296,435.33	589,296,435.33
本期增加数	374,479.94	-
其中：股本溢价	-	-
接受捐赠非现金资产准备	-	-
接受现金捐赠	-	-
股权投资准备	374,479.94	-
拨款转入	-	-
关联交易价差	-	-
外币资本折算差额	-	-
其他资本公积	-	-
本期减少数	-	-
其中：转增股本	-	-
<b>期末余额</b>	<b>589,670,915.27</b>	<b>589,296,435.33</b>
<b>三、法定和任意盈余公积：</b>		
期初余额	232,836,911.52	232,836,911.52
本期增加数	16,116,687.84	-
其中：从净利润中提取数	16,116,687.84	-
其中：法定盈余公积	5,372,229.28	-
任意盈余公积	10,744,458.56	-
法定公益金转入数	-	-
本期减少数	190,885,380.46	-
其中：弥补亏损	190,885,380.46	-
转增股本	-	-
分派现金股利或利润	-	-
分派股票股利	-	-
<b>期末余额</b>	<b>58,068,218.90</b>	<b>232,836,911.52</b>
其中：法定盈余公积	47,323,760.34	96,920,131.71
任意盈余公积	10,744,458.56	135,916,779.81

**四、法定公益金：**

期初余额	63,340,959.18	63,340,959.18
本期增加数	2,686,114.64	-
其中：从净利润中提取数	2,686,114.64	-
本年减少数	-	-
其中：集体福利支出	-	-
<b>期末余额</b>	<b>66,027,073.82</b>	<b>63,340,959.18</b>

**五、未分配利润：**

期初未分配利润	(189,028,948.02)	123,308,282.57
本期净利润	53,722,292.75	(292,049,900.11)
弥补亏损	190,885,380.46	-
本期利润分配	18,802,802.48	20,287,330.48
<b>期末未分配利润</b>	<b>36,775,922.71</b>	<b>(189,028,948.02)</b>

**六、未确认的投资损失：**

期初数	(1,022,029.29)	(6,240,439.51)
本期增加数	(384,287.87)	-
本期减少数	-	(5,218,410.22)
<b>期末数</b>	<b>(1,406,317.16)</b>	<b>(1,022,029.29)</b>

# 深圳市振业（集团）股份有限公司

## 会计报表附注

截止 2004 年 12 月 31 日止会计期间

单位人民币元

### 一、 公司基本情况

本公司根据国家有关法律、法规的规定,经深圳市人民政府批准,于 1989 年 5 月 25 日成立,领取深司字 N23093 号企业法人营业执照。1992 年 4 月 27 日,经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992)第 059 号文批准,本公司发行 A 股 25,311,320 股于深圳证券交易所上市。本公司至本年度末注册资本为人民币 25,359.16 万元。

2004 年 10 月 13 日,根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会(以下简称“深圳国资委”)深国资委(2004)223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》,本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。2004 年 10 月 26 日,深圳国资委以“深国资委(2004)254 号”《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定,将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳国资委持有,由深圳国资委直接监管,并履行出资人的职责。划转后,深圳国资委持有本公司 71,068,475 股国家股(占本公司总股本 28.02%)。截至 2004 年 12 月 31 日止,本次股权划转的过户手续尚未完成,工商变更登记手续亦未办理。本公司的主要经营范围:土地开发、房产销售及租赁、物业管理;各类工业与民用建设项目的建筑施工及装饰装修工程。

### 二、 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

#### 1. 会计制度

本公司执行中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定。

#### 2. 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

#### 3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

#### 4. 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础,资产取得时以历史成本为计价原则。期后定期或至少每年年度终了进行估价,合理预计可能发生的损失,并按规定计提减值准备。

#### 5. 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务,按业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇率折合人民币记账。年末各外币货币性资产和负债项目按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整,汇兑损益计入当期损益;属筹建期间的,计入长期待摊费用,并在开始经营的当月计入当期损益;属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损



益，按借款费用处理。

#### 6. 现金等价物的确定标准

将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资等视为现金等价物。包括可在证券市场上流通的、购买日起三个月内到期的短期债券投资。

#### 7. 短期投资核算

短期投资系指公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。短期投资在取得时，以实际成本计价，即实际支付的全部价款扣除支出的价款中包含的已宣告或已到期尚未领取的现金股利或利息而确定的。短期投资持有期间收到的现金股利或利息，冲减投资的账面值，但已记入应收项目的现金股利或利息冲减原应收项目。

期末，短期投资采用成本与市价孰低法计价，以单项投资来计算并确定计提短期投资跌价损失准备。

#### 8. 坏账核算方法

坏账确认标准：

- 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回；
- 债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收款项。

坏账核算采用备抵法，坏账准备按期末应收款项余额（包括应收账款和其他应收款，但扣除应收按揭款项）与账龄分析法所确定的计提比率的乘积计提，各账龄段的计提比率为：

账 龄	计提比率
1 年以内	5%
1—2 年	6%
2—3 年	8%
3 年以上	10%

对账龄较长且收款风险较大的应收款项，计提专项准备，直至全额计提坏账准备。

#### 9. 存货的核算方法

存货分为原材料、开发产品、在建开发产品、出租开发产品、工程施工等。

存货盘存制度采用永续盘存法，各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按加权平均法计价；低值易耗品领用按五五摊销法摊销。

年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，按成本与可变现净值孰低的原则预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

开发用土地的核算方法：购买开发用的土地，根据“土地转让协议书”和“地价款呈批表”承付地价款，根据可售商品房应分摊的单位成本计入“在建开发产品”。

公共配套设施的核算方法：开发公共配套设施根据承包单位提出的“工程款呈批表”、“工程结算书”等承付工程款，计入“在建开发产品--公共配套费”科目。

出租开发产品、周转房的摊销方法：出租开发产品、周转房按直线法摊销。出租开发产品摊销年限为 40 年。唯以出租为目的的开发产品，期末列示于资产负债表“其他长期资产”项目中。

维修基金的核算方法：本公司根据深住[1997]39号《深圳市住宅区公共设施专用基金管理试行规定》和《深圳市房屋本体维修基金管理规定》，按各开发产品总投资的2%提取公共设施专用基金计入“在建开发产品”；竣工期满一年，多层住宅按0.15元/平方米，高层住宅按0.25元/平方米向业主收取房屋本体维修基金。

质量保证金的核算方法：在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

开发项目发生借款利息及有关费用的会计处理：公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息及有关费用，在开发产品完工之前，计入“在建开发产品”，完工之后计入财务费用。

## **10. 长期股权投资核算方法**

### **初始投资成本的确定**

长期股权投资在取得时按照初始投资成本入账。初始投资成本按以下方法确定：

以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款(包括支付的税金、手续费等相关费用)，作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得或以应收债权换入的长期股权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。收到补价的，按应收债权的账面价值减去补价加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。收到补价的，按投出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去补价后的余额，作为初始投资成本；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资金额。

### **股权投资差额**

对采用权益法核算的长期股权投资，若长期股权投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资公司所有者权益份额的差额，则设置“股权投资差额”明细科目核算。年末，对股权投资差额按被投资单位经营期限平均摊销，没有经营期限的按十年的期限平均摊销。初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额计入资本公积股权投资准备明细项目。

### **收益确定方法**

若母公司持有被投资单位有表决权资本总额20%以下，或持有被投资公司有表决权资本总额20%或以上但不具有重大影响的，按成本法核算；若母公司持有被投资单位有表决权资本总额20%或以上，或虽投资不足20%但有重大影响的，按权益法核算。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；采用权益法核算的，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，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

### **长期投资减值准备**

对长期投资按单项项目提取长期投资减值准备。期末，对长期投资逐项进行检查，如果由于市价持续下跌、被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值，则对可收回金额低于其账面价值的部分计提长期投资减值准备。对有确凿证据表明确实无法收回的长期投资，经适当程序批准后作为资产损失，冲销已计提的长期投资减值准备。

## **11. 长期债权投资核算方法**

### **初始投资成本的确定**

按实际支付的价款扣除支付的税金、手续费等各项附加费用，以及支付的自发行日起至购入债券日止的应计利息后的余额作为实际成本，实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销，摊销方法为直线法。

### **收益确认方法**

债券投资按期计算应收利息。计算的债券投资利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认为当期投资收益。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益。

### **长期投资减值准备**

对长期投资提取长期投资减值准备。年末，对长期投资逐项进行检查，如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备，并确认为当期投资损失。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

## **12. 固定资产计价及其折旧方法**

### **固定资产的标准**

固定资产是指使用期限超过 1 年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，亦作为固定资产。

### **固定资产的分类**

本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机械设备、运输设备、电子设备、其他设备。

### **固定资产的计价**

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金等计价；自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；投资者投入的固定资产，按评估确认的价值计价；在原有固定资产基础上进行改建、扩建的，按原有固定资产的价值，加上由于改建、扩建而发生的支出，减去改建、扩建过程中发生的变价收入计价；)盘盈的固定资产，按重置完全价值计价；接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价，接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

### **折旧方法**

固定资产折旧采用直线法平均计算,并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值(原值的 5%)确定其折旧率,年分类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	20-40 年	2.375-4.75%
机械设备	10 年	9.5%
运输工具	5 年	19%
电子设备	5 年	19%
其他设备	5 年	19%

#### **固定资产后续支出**

与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则应当计入固定资产账面价值，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。除此之外的后续支出，在实际发生的当确认为费用。

固定资产装修费用，符合上述原则可予资本化的，在“固定资产”科目下单设“固定资产装修”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修”明细科目仍有余额，将该余额一次全部计入当期营业外支出。

经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，单设“经营租入固定资产改良”科目核算，并在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

#### **固定资产减值准备**

年末，对固定资产逐项进行检查，如果由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致其可收回金额低于期末账面价值的，则对可收回金额低于其账面价值的部分按单项项目计提固定资产减值准备。

### **13. 在建工程**

在建工程是指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，在发生时按实际成本入账。其中包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益，在建工程在完工并交付使用时，确认固定资产，并截止利息资本化。每年年度终了，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已发生了减值，则计提相应的减值准备。

### **14. 借款费用的会计处理方法**

#### **资本化的条件**

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- 资产支出已经发生；
- 借款费用已经发生；
- 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

#### **资本化金额的确定**

至当期末止购建固定资产资本化利息的资本化金额，等于累计支出加权平均数乘以资本化率，资本化率按以下原则确定：

- 为购建固定资产只借入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；
- 为购入固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

### **暂停资本化**

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

### **停止资本化**

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

## **15. 无形资产计价和摊销方法**

对购入或按法律程序申请取得的无形资产，按实际支付金额入账；对接受投资转入的无形资产，按合同约定或评估确认的价值入账；购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，在开发商品房时，将土地使用权的账面价值全部转入在建开发产品，因利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。各种无形资产按法定受益期限以直线法摊销。

年末，本公司对各项无形资产预计带来未来经济利益的能力进行检查，对预计可收回金额低于其账面价值的，按单项资产计提减值准备。

## **16. 研究开发费核算方法**

研究开发费直接计入当期损益。

## **17. 其他资产核算方法**

开办费：在公司开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

长期待摊费用：有明确受益期的，按受益期平均摊销，其他项目按 5 年平均摊销。

## **18. 预计负债的确认原则**

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- 该义务是企业承担的现时义务；
- 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- 该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债的金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：

- 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
  - 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。
- 确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## **19. 收入确认原则**

按以下原则确认营业收入实现，并按已实现的收入记账，计入当期损益。

商品销售：已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

提供劳务：按照完工百分比法确认相关的劳务收入，在确认劳务收入时，以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提。

提供他人使用本企业的无形资产等而应收的使用费收入：按有关合同、协议规定的

收费时间和方法计算确认营业收入的实现。

出租物业、物业管理收入：按出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费按期确认经营收入。

#### 20. 所得税的会计处理方法

本公司的所得税费用系采用应付税款法核算。

#### 21. 重要会计政策、会计估计变更的说明

根据财政部财会[2004]3 号文“关于印发《关于执行<企业会计制度>和相关会计准则有关问题解答（四）》的通知”规定：期末，对于意图出售而暂时出租的开发产品的账面价值，应在资产负债表的“存货”项目内列示；对于以出租为目的的出租开发产品的账面价值，在资产负债表的“其他长期资产”项目中列示。房地产开发企业对于本问题解答发布之前对外出租的自行开发房地产，未按照本规定原则进行处理的，应进行追溯调整。本公司执行上述会计政策变更，对本年度及以前年度的利润没有影响。

本公司 2004 年度未发生重大会计估计变更。

#### 22. 重大会计差错更正的说明

本公司 2004 年度未发现重大会计差错。

#### 23. 合并会计报表的编制方法

合并会计报表原则：对持有被投资单位有表决权资本总额 50%以上，或虽不超过 50%但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。

合并会计报表编制方法：以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据，合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益和少数股东损益；对符合比例合并法的合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等亦按所占比例份额予以合并。

### 三、税 项

本公司适用的主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
营业税	房产销售收入	5%
	施工劳务收入	3%
增值税	商品或产品销售收入	6%
城市维护建设税	应交增值税营业税合计	1%
教育费附加	应交增值税营业税合计	3%
企业所得税*	应纳税所得额	7.5%、15%

\* 本公司之子公司深圳市建业(集团)股份有限公司（以下简称“建业集团”）之子公司深圳市建业墙体制品有限公司（以下简称“墙体公司”）2001 年经深地税二函[2001]46 号文批复：公司自获利年度起，第 1-2 年减免第 3-5 年减半征收企业所得税。墙体公司 2001 年开始获利，2003 年—2005 年开始执行 7.5%的税率。

#### 四、 控股子公司及合营企业

##### 1. 所控制的境内外所有子公司及合营公司情况及合并范围

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	实际投资额	持股比例	主营业务	是否合并
深圳市振业物业管理有限公司	深圳市	林茂德	6,000,000.00	6,000,000.00	100%	*1	是
深圳振业大厦投资发展有限公司	深圳市	董 礼	11,000,000.00	11,000,000.00	100%	*2	是
深圳市特皓股份有限公司	深圳市	张发文	66,574,650.00	115,382,986.92	68.42%	*3	是
深圳市建业(集团)股份有限公司	深圳市	陈生富	91,857,150.00	120,105,659.86	61.02%	*4	是
广东振业资产管理有限公司	广州市	杜海成	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	*5	是
深圳市振业贸易发展有限公司	深圳市	林茂德	2,000,000.00	2,000,000.00	100%	*6	否
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	深圳市	张清泉	450,000.00	490,434.54	100%	*7	否
天津振业化工发展有限公司	深圳市	张清泉	4,500,000.00	4,500,000.00	100%	*8	否

\*1 物业管理；\*2 物业管理及兴办实业；\*3 建筑施工及各类实业；\*4 建筑施工及各类实业；\*5 资产管理；\*6 国内商业及物资供销业；\*7 金属物件制造；\*8 化工生产。

##### 2. 本年度合并范围变化情况

公 司 名 称	变化情况	原 因
深圳市特皓建设基础工程有限公司	新 增	详见下述说明

深圳市特皓建设基础工程有限公司系本公司之子公司深圳市特皓股份有限公司(以下简称“特皓股份”)的全资子公司,截至2000年12月31日,该公司净资产为负数,2001年度因涉及诉讼,财务资料已被法院封存,2001—2003年度未合并其报表,2004年度特皓股份对其追加投资3000万元,2004年度重新合并其报表。

##### 3. 未纳入合并范围的子公司情况

天津振业化工发展有限公司、深圳市建设(集团)公司金属结构厂及深圳市振业贸易发展有限公司已停业且本公司对其已计提全额减值准备。

#### 五、 会计报表主要项目注释

##### 1. 货币资金

种 类	2004.12.31			2003.12.31		
	原币金额	折合率	折人民币	原币金额	折合率	折人民币
现 金						
RMB	4,511,703.67	1.0000	4,511,703.67	4,600,506.63	1.0000	4,600,506.63
HKD	550,090.34	1.0649	585,780.29	558,274.67	1.0674	595,898.24
USD	9,080.00	8.2672	75,066.15	8,827.70	8.2793	73,086.95
现金小计			5,172,550.11			5,269,491.82
银行存款						
RMB	520,692,490.83		520,692,490.83	338,869,928.57		338,869,928.57
HKD	5,061,375.88		5,391,215.31	1,769,143.88	1.0674	1,888,384.18
USD	609.24		5,014.04	--		--
银行存款小计			526,088,720.18			340,758,312.75
其他货币资金			48,358,255.26			
RMB			48,358,255.26	46,906,464.18	1.0000	46,906,464.18
合计			579,619,525.55			392,934,268.75

货币资金年末较年初增加18,668.53万元,增幅47.51%,主要原因是本公司在2004年度房屋销售增加所致。其他货币资金主要是存放在银行的保证金。

## 2. 短期投资

项 目	2004.12.31		2003.12.31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	507,000.00	--	4,252,743.96	--

本公司短期投资减少 374.57 万元，降幅 88.08%，主要原因是本公司于 2004 年度出售了本公司持有的股票，实现收益 153.25 万元，详见“附注五.35”。

本公司上述股票投资不存在变现的重大限制。

## 3. 应收股利

项 目	2004.12.31	2003.12.31
长期股权投资股利		
--采用成本法核算公司	7,058,755.25	6,494,275.25
--采用权益法核算公司	314,921.22	314,921.22
合 计	7,373,676.47	6,809,196.47

## 4. 应收账款

账 龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	492,760,260.06	64.38	19,356,230.53	283,932,490.25	44.84	12,155,401.52
1-2 年	83,020,963.30	10.85	5,433,639.92	124,253,775.87	19.62	7,455,226.55
2-3 年	83,180,612.72	10.86	6,143,649.81	76,169,675.15	12.03	6,093,574.01
3 年以上	106,461,276.84	13.91	13,466,960.14	148,910,057.45	23.51	23,275,071.26
合 计	765,423,112.92	100	44,400,480.40	633,265,998.72	100	48,979,273.34

应收账款期末余额中持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款详见“附注七”。

期末应收账款中前五名欠款单位欠款合计 12,664.67 万元，占应账款总额的 16.55%。

本公司 2004 年度计提全额或专项准备 1,665.42 万元(截至 2004 年 12 月 31 日止，本公司

应收帐款余额中全额和专项计提坏账准备 133.80 万元)，详细情况列示如下：

欠款单位（个人）名称	欠款金额	计 提 原 因
大地房地产公司	2,049,239.11	该公司无财产，法院中止执行
金田房地产公司	2,520,041.00	该公司无财产，法院中止执行
仙湖植物园	5,779,919.00	该公司无财产，法院中止执行
北海来华玻璃纤纬厂	800,000.00	该公司营业执照已吊销。
深圳市大众建设监理有限公司	2,827,000.00	达成和解协议，豁免部分债权
深圳市锋振实业发展有限公司	2,678,000.00	达成和解协议，豁免部分债权
	16,654,199.11	



本年度实际冲销应收账款 1,785.86 万元，系本公司之子公司特皓股份及建业集团于 2004 年度核销，特皓股份 2004 年度收回特皓基础公司欠款冲减准备 459.63 万元。根据本公司的会计政策，一年以内的应收按揭款 11,121.38 万元未计提坏账准备。

## 5. 其他应收款

账 龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	122,533,268.96	42.73	5,603,525.68	138,260,672.38	47.35	6,913,033.62
1-2 年	56,638,584.31	19.75	3,167,181.18	20,935,943.88	7.17	1,256,156.63
2-3 年	12,815,055.91	4.47	4,417,726.69	12,054,788.81	4.13	964,383.10
3 年以上	94,754,566.09	33.05	43,929,278.35	120,745,816.23	41.35	62,980,976.95
合 计	286,741,475.27	100	57,117,711.90	291,997,221.30	100	72,114,550.30

期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

期末其他应收款中前五名欠款单位欠款合计 17,154.01 万元，占其他应收款总额的 59.82 %。

本年度计提全额和专项坏账准备 209.39 万元（截止 2004 年 12 月 31 日止，其他应收款余额中计提全额和专项坏账准备 4,248.14 万元），详细情况如下：

债务人名称	金 额	计提原因
王诚	564,360.00	无可执行财产，法院裁定中止执行
深圳世泰公司	763,586.00	营业执照已吊销，预计无法收回
叶青	250,000.00	无可执行财产，法院裁定中止执行
其他	515,936.51	因多年未收回，预计无法收回
合 计	2,093,882.51	

本年度实际冲销其他应收款 1346.73 万元，系本公司子公司特皓股份及建业集团于 2004 年度核销，特皓股份 2004 年度收回特皓基础公司欠款冲减准备 574.57 万元。

## 6. 预付账款

账 龄	2004.12.31		2003.12.31	
	金 额	比例	金 额	比 例
1 年以内	55,202,023.72	61.90	89,269,862.76	71.99
1-2 年	2,057,697.20	2.31	34,279,406.97	27.64
2-3 年	31,907,980.03	35.78	333,000.00	0.27
3 年以上	10,000.00	0.01	123,000.00	0.10
合 计	89,177,700.95	100	124,005,269.73	100

预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欠款。

## 7. 存 货

项 目	2004.12.31		2003.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
原材料	20,375,118.86	--	8,524,021.88	137,974.64
库存商品	5,047,143.37	--	1,249,130.09	--
低值易耗品	1,410,115.31	--	547,635.97	--
在途物资	41,622.07	--	38,000.00	--
开发产品（1）	569,249,564.85	66,366,479.04	1,060,080,442.07	71,366,479.04
在建开发产品（2）	555,072,504.74	6,525,897.90	304,158,604.53	6,525,897.90
出租开发产品（3）	289,274,979.19	--	298,162,111.27	--
工程施工	110,865,117.34	--	74,845,333.65	--
周转物料	13,646,129.57	--	10,829,851.84	--
合 计	<u>1,564,982,295.30</u>	<u>72,892,376.94</u>	<u>1,785,435,131.30</u>	<u>78,030,351.58</u>

### （1） 开发产品

项目名称	竣工 时间	2003.1.1	本年增加	本年减少	2004.12.31
景新花园	2000.03	645,838.20	780,336.00	1,426,174.20	-
景发高层	2000.02	29,075,973.11	2,010,547.64	13,793,012.40	17,293,508.35
雁田多层	2001	11,908,472.21	328,661.00	9,478,011.81	2,759,121.40
建业大厦	2002	16,790,135.41	1,601,154.71	2,938,787.61	15,452,502.51
欧景华庭	2004.02	5,706,792.50	16,154,029.00	21,860,821.50	-
G01011-10 地块	2004.02	50,209,031.81	22,146,921.50	72,355,953.31	-
荔珠大厦	2004.04	41,509,654.21	28,800,611.31	70,310,265.61	-
宝鹏二期	2004.04	35,014,448.41	13,284,048.70	48,135,171.31	163,325.81
冠利达大厦	1995.09	23,546,248.71	-	5,734,984.01	17,811,264.71
振兴大厦	--	29,367,583.21	-	-	29,367,583.21
龙岗花园	1995.04	47,287,516.00	3,855,047.00	-	51,142,563.00
翠海一期	2000.12	49,516,600.51	-	5,456,648.51	44,059,952.01
翠海二期	2002.12	270,034,566.71	-	124,980,872.01	145,053,694.68
星海一期	2000.12	24,034,591.60	-	774,358.08	23,260,233.52
星海二期	2002.12	160,925,427.31	-	94,257,296.21	66,668,131.11
星海三期	2004.08	264,507,561.41	232,790,107.98	341,079,985.11	156,217,684.31
合 计		<u>1,060,080,442.01</u>	<u>321,751,464.81</u>	<u>812,582,342.01</u>	<u>569,249,564.81</u>

## (2) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2004.12.31	2003.12.31
东方御花园	2004.12	2005.12	5,000 万	36,533,102.51	--
龙西土地	--	--	--	1,633,970.00	1,633,970.00
龙吉大厦	1999.09	--	23,000 万	156,300,544.90	112,152,657.76
建信花园	1999.09	停工	--	--	337,632.42
星海北大附中	2001.6	2002.6	6,143 万	19,313,408.53	28,929,835.45
龙华土地	--	--	--	6,752,580.20	6,752,580.20
星海名城五期	2005.1	2006.3	36,580 万	110,886,053.98	13,060,447.70
星海名城六期	--	--	--	14,091,646.03	9,058,042.90
星海名城七期	--	--	--	1,344,303.55	2,224,303.55
振业城一期	2004.9	2005.9	64,420 万	208,196,895.04	128,454,913.56
零星工程	--	--	--	--	1,554,220.99
合 计				555,072,504.74	304,158,604.53

## (3) 出租开发产品

项目名称	2003.1.1	本年增加	本年减少	2004.12.31
桂圆市场	18,228,871.71	--	440,308.42	17,788,563.29
宝丽大厦	52,393,149.61	--	1,544,990.30	50,848,159.31
振业大厦	154,369,380.40	--	4,190,743.54	150,178,636.86
宝泉庄	10,752,218.99	--	373,294.80	10,378,924.19
振业景洲	39,465,540.28	--	1,069,282.38	38,396,257.90
振业梅苑	8,223,600.69	--	356,427.48	7,867,173.21
业城阁	14,729,349.59	--	912,085.16	13,817,264.43
合 计	298,162,111.27	--	8,887,132.08	289,274,979.19

本公司已将宝丽大厦裙楼二、三层，作为向中行沙头角支行 2000 万元借款的抵押物。

截至 2004 年 12 月 31 日止，本公司持有上述物业的目的是为了出售，在未售出之前出租以获取租金收益。

## (4) 房地产存货跌价准备

项目名称	2003.1.1	本年增加	本年减少	2004.12.31
雁田多层	5,000,000.00	--	5,000,000.00	--
龙西土地	1,633,970.00	--	--	1,633,970.00
龙岗花园	38,432,509.04	--	--	38,432,509.04
振兴大厦	26,300,000.00	--	--	26,300,000.00
荔珠大厦	--	--	--	--
龙吉大厦	6,525,897.90	--	--	6,525,897.90
合 计	77,892,376.94	--	5,000,000.00	72,892,376.94

房地产存货项目根据年末完工、在建的实际状况，对年初数进行适当的重新分类。

雁田多层因销售情况好转，已恢复价值。

## 8. 待摊费用

项 目	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
保险养路费	264,071.95	2,103,152.78	1,345,410.83	1,021,813.90
预付租金	240,550.00	--	240,550.00	--
报刊费及印刷品	66,153.08	18,939.60	66,153.08	18,939.60
低值易耗品摊销	--	665,993.37	374,199.67	291,793.70
其 他	29,466.00	38,200.50	36,988.11	30,678.39
合 计	600,241.03	2,826,286.25	2,063,301.69	1,363,225.59

## 9. 长期投资

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长期股权投资*	276,208,737.28	10,711,626.50	16,383,614.94	270,536,748.84
减：长期投资减值准备**	48,694,996.35	12,643,684.84	15,195,816.84	46,142,864.35
长期投资净额	227,513,740.93			224,393,884.49

### \* 长期股权投资

#### 股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	投资比例	初 始 投资成本	年末余额	减值准备
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	上市公司法人股	19,750,451.00	8.25%	82,777,131.90	85,423,935.90	--
深圳市金众股份有限公司	非上市公司法人股	14,504,085.40	13.23%	24,369,220.00	24,369,220.00	--
广西振业(北海)股份有限公司	非上市公司法人股	6,300,000.00	19.26%	7,875,000.00	7,892,504.04	--
振业(合肥)股份有限公司	非上市公司法人股	4,800,000.00	24%	10,000,000.00	9,412,096.73	--
天津轮船实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	1.67%	3,375,000.00	3,375,000.00	--
武汉商场股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	0.25%	768,000.00	768,000.00	--
深圳莫斯科股份有限公司	非上市公司法人股	714,000.00	7.14%	636,353.52	636,353.52	636,353.52
深圳市天健(集团)股份有限公司	上市公司法人股	8,400,000.00	5.08%	8,400,000.00	8,400,000.00	--
深圳矩键股份有限公司	非上市公司法人股	2,000,000.00	3.4%	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
深圳市机电设备安装股份有限公司	非上市公司法人股	2,760,000.00	2.52%	3,750,000.00	3,750,000.00	--
深圳市越众股份有限公司	非上市公司法人股	3,000,000.00	5%	3,000,000.00	3,000,000.00	--
深圳天极光电技术实业股份有限公司	非上市公司法人股	10,000,000.00	2.51%	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
贵州振业董酒股份有限公司	非上市公司法人股	32,000,000.00	40%	32,000,000.00	26,482,406.32	24,240,000.00
合 计				189,950,705.42	186,509,516.51	37,876,353.52

## 其他股权投资

被投资单位名称	投 资 起止期	投资金额				占被投 资单位 注册资 本比例	减值准备
		初始金额	本年权 益调整	累计权 益调整	2004.12.31		
天津振业化工实业有限公司*1	1995	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	100%	4,500,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂*1	1989	490,434.54	--	--	490,434.54	100%	490,434.54
深圳建设集团财务有限公司	1996	21,000,000.00	--	--	21,000,000.00	21%	--
高尔夫球会员证	1994	1,200,000.00	--	--	1,200,000.00	--	--
深圳弘深精细化工有限公司*2	--	600,000.00	--	754,377.95	1,354,377.99	50%	--
深圳市必安建筑器材实业有限公司	1996	4,958,800.00	--	--	4,958,800.00	23%	--
北京华施国际工程开发咨询有限公司* 1	1993	100,000.00	--	--	100,000.00	40%	100,000.00
赛格培训中心招待所*1	1993	300,000.00	--	--	300,000.00	25%	300,000.00
联华公司* 1	1987	772,000.00	--	--	772,000.00	15%	772,000.00
美益塑料五金模具公司*1	1991	720,000.00	--	--	720,000.00	50%	720,000.00
深圳市深发贸易公司	2000	208,000.00	--	--	208,000.00	10%	--
深圳市振业贸易发展有限公司*1	1997	2,000,000.00	--	(615,923.71)	1,384,076.29	100%	1,384,076.29
深圳市振业建设监理公司	2001	606,000.00	--	--	606,000.00	30%	--
惠阳市振业创新发展有限公司	2002	9,400,000.00	(625,826.60)	(625,826.60)	8,774,173.40	47%	--
深圳市特皓工程检测有限公司*3	2004	1,000,000.00	--	--	1,000,000.00	68.42	--
深圳市第一建筑劳动服务有限公司*3	2002	650,000.00	--	--	650,000.00	50%	--
深圳市龙岗房地产公司	1998	2,050,000.00	--	--	2,050,000.00	9.1%	--
合 计		50,555,234.54	(625,826.60)	(487,372.32)	50,067,862.22		8,266,510.83

\*1 该等公司已停业清算，本公司已对其计提全额准备；

\*2 该公司已对外承包，不予合并其会计报表；

\*3 该公司 2004 年度仍未正式开业经营。

## 股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销 期限	摊销方法	本年摊 销金额	年末余额
深圳市特皓股份有限公司	33,765,864.04	购买股权	16	直线法	2,110,756.32	18,990,569.80
深圳市建业股份有限公司	17,405,581.79	购买股权	50	直线法	348,111.64	14,968,800.31
合 计	51,171,445.83				2,458,867.96	33,959,370.11

## \*\* 长期减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
深圳莫斯科股份有限公司	636,353.52	--	--	636,353.52
深圳矩键股份有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	--	3,000,000.00
深圳天极光电技术实业股份有限公司	6,500,000.00	3,500,000.00	--	10,000,000.00
贵州振业董酒股份有限公司	24,240,000.00	--	--	24,240,000.00
天津振业化工实业有限公司	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	490,434.54	--	--	490,434.54
九江宏发房地产开发有限公司	--	4,666,276.02	4,666,276.02	--
深圳市金鹏港特种电器材料有限公司	1,285,000.00	--	1,285,000.00	--
深圳侨光海外咨询服务有限公司	150,000.00	--	150,000.00	--
北京华施国际工程开发咨询有限公司	200,000.00	--	100,000.00	100,000.00
赛格培训中心招待所	300,000.00	--	--	300,000.00
联华公司	772,000.00	--	--	772,000.00
美益塑料五金模具公司	720,000.00	--	--	720,000.00
深圳凌科电子有限公司	--	2,977,408.82	2,977,408.82	--
深圳科翼电子有限公司	6,017,132.00	--	6,017,132.00	--
深圳市振业贸易发展有限公司	1,384,076.29	--	--	1,384,076.29
合 计	48,694,996.35	12,643,684.84	15,195,816.84	46,142,864.35

## 10. 固定资产及累计折旧

固定资产类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
原 值				
房屋及建筑物	198,594,921.11	93,536,037.51	49,223,075.13	242,907,883.49
机械设备	115,081,467.45	7,693,377.76	678,226.25	122,096,618.96
运输设备	65,670,741.02	6,696,912.15	2,949,156.30	69,418,496.87
电子设备	6,250,810.84	1,175,443.61	1,041,688.40	6,384,566.05
其他设备	5,585,082.68	910,897.70	251,152.29	6,244,828.09
固定资产装修	1,923,934.00	2,635,425.80	--	4,559,359.80
合 计	393,106,957.10	112,648,094.53	54,143,298.37	451,611,753.26
累计折旧				
房屋及建筑物	57,989,527.72	14,196,043.92	8,933,901.27	63,251,670.37
机械设备	73,696,378.15	10,193,845.11	495,394.05	83,394,829.21
运输设备	51,792,380.32	7,475,635.23	2,562,464.50	56,705,551.05
电子设备	3,675,142.19	1,653,902.36	866,259.09	4,462,785.46
其他设备	3,334,845.35	636,431.95	917,402.12	3,053,875.18
固定资产装修	192,393.40	1,140,465.57	--	1,332,858.97
合 计	190,680,667.13	35,296,324.14	13,775,421.03	212,201,570.24
净 值	202,426,289.97			239,410,183.02
减：固定资产 减值准备*	18,917,868.93		2,917,787.45	16,000,081.48
净 额	183,508,421.04			223,410,101.54

### 11. 在建工程

工程名称	年初余额	本年增加额	本年转入固定资产	其他减少额	年末余额	资金来源
红岗大厦	2,912,048.65	18,244,095.75	8,815,168.40	12,340,976.00	--	自筹
其他	888,270.00	40,000.00	670,000.00	--	258,270.00	自筹
合计	3,800,318.65	18,284,095.75	9,485,168.40	12,340,976.00	258,270.00	
减：在建工程减值准备*	--	--	--	--	--	
净 额	3,800,318.65				258,270.00	

本公司上述在建工程项目中本年度以及以前年度均无资本化利息金额。

### 12. 无形资产

类 别	原值	期初余额	本期增加额	本期转出额	本期摊销额	期末余额
专有技术	300,000.00	195,000.00	--	--	--	195,000.00
土地使用权	658,354,446.07	532,723,914.45	35,972,033.94	115,317,579.74	8,939,348.69	444,439,019.96
合计	658,654,446.07	532,918,914.45	35,972,033.94	115,317,579.74	8,939,348.69	444,634,019.96
减：无形资产减值准备*	--	195,000.00	--	--	--	195,000.00
净额		532,723,914.45				444,439,019.96

本公司横岗地块之土地使用权(证号:6000054145 和 6000054144)已作为本公司向交通银行新洲支行 10000 万元借款的抵押物。

#### \* 无形资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
专利权	195,000.00	--	--	195,000.00

### 13. 长期待摊费用

项 目	原始发生额	年初余额	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	年末余额
装修费	11,089,205.04	6,850,755.49	--	641,225.95	4,879,675.50	6,209,529.54
样板房装修	1,652,576.00	655,223.40	--	655,223.40	1,652,576.00	--
其他	395,581.74	13,385.76	--	13,385.76	395,581.74	--
对讲机	168,880.00	--	168,880.00	25,489.85	25,489.85	143,390.15
服装费	320,569.00	--	320,569.00	51,375.75	51,375.75	269,193.25
工具材料	326,556.50	--	326,556.50	36,766.56	36,766.56	289,789.94
局域网系统软件	529,804.59	--	529,804.59	176,601.53	176,601.53	353,203.06
合 计	14,483,172.87	7,519,364.65	1,345,810.09	1,600,068.80	7,218,066.93	7,265,105.94

#### 14. 短期借款

借款条件及币种	2004.12.31		2003.12.31	
	原 币	折人民币	原 币	折人民币
<b>信用借款：</b>				
人民币	230,000,000.00	230,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00
<b>抵押借款：</b>				
人民币	120,000,000.00	120,000,000.00	110,800,000.00	110,800,000.00
<b>保证借款：</b>				
人民币	581,500,000.00	581,500,000.00	577,200,000.00	677,200,000.00
合 计		<u>931,500,000.00</u>		<u>923,000,000.00</u>

本公司借款中无逾期借款。

#### 15. 应付票据

票据种类	2004.12.31	2003.12.31
银行承兑汇票	85,000,000.00	113,000,000.00

#### 16. 应付账款

无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

#### 17. 预收账款

账 龄	2004.12.31		2003.12.31	
	金 额	比 例	金 额	比 例
1 年以内	137,889,424.63	97.97	161,711,203.48	93.85
1-2 年	2,835,749.68	2.01	4,061,460.97	2.36
2-3 年	--		6,530,702.95	3.79
3 年以上	16,000.00	0.02	--	--
合 计	<u>140,741,174.31</u>	<u>100</u>	<u>172,303,367.40</u>	<u>100</u>

本项目无欠付持有本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

本公司预收帐款年末余额中有预收房款 1,953.44 万元,有关情况如下：

项目名称	2004-12-31	竣工时间	备注
星海名城三期	13,166,995.14	2004 年 8 月	未入伙,未结转收入
翠海花园二期	3,087,710.31	2003 年 6 月	未入伙,未结转收入
其 他	3,279,731.00	--	--
合 计	<u>19,534,436.45</u>		



### 18. 应付股利

应付投资者名称	2004.12.31	2003.12.31
深圳市建设投资控股公司	17,412,000.0	16,667,080.0
	0	0
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	1,167,163.01	2,271,151.59
深圳市建安集团有限公司	3,415,500.00	3,415,500.00
深圳市金众股份公司	5,226,907.50	5,068,207.50
深圳市东部开发(集团)有限公司	1,259,025.00	1,259,025.00
深圳市天健(集团)股份有限公司	902,250.00	902,250.00
自然人股东	940,138.84	2,011,687.54
社团法人股东	3,121,493.48	2,477,359.02
合 计	<u>33,444,477.83</u>	<u>34,072,260.65</u>

### 19. 应交税金

税 种	税率	2004.12.31	2003.12.31
增值税		622,403.16	780,828.45
企业所得税	15%	327,075.54	203,957.71
城市维护建设税	1%	301,264.24	209,275.75
个人所得税		449,694.91	1,552,061.83
营业税	3%、5%	20,587,469.99	14,071,477.51
房产税		3,626,737.58	--
其 他		26,879.56	18,300.65
合 计		<u>25,941,524.98</u>	<u>16,835,901.90</u>

### 20. 其他应付款

应付持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位款项, 明细资料在附注七中披露。

### 21. 预提费用

项 目	2004.12.31	2003.12.31
借款利息	4,615,975.25	4,500,000.00
垃圾清运费	60,000.00	60,000.00
房租及水电费	76,944.90	152,280.00
燃汽费	31,855.80	--
其 他	31,896.00	60,995.00
合 计	<u>4,816,671.95</u>	<u>4,773,275.00</u>

## 22. 预计负债

项 目	2004.12.31	2003.12.31
预计延迟办证赔偿	3,352,940.87	37,577,384.42

本公司开发的星海、翠海等楼盘，因本公司未按约定期限办理房产证，2003 年度部分业主起诉本公司，要求本公司赔偿延迟办证的损失，大部分经和解或法院判决，本公司于 2003 年度按和解金额或判决金额预计应支付的赔偿损失，本年减少 3,422.44 万元，降幅 91.08%，主要原因是本公司于 2004 年支付了大部分赔款。

## 23. 长期借款

借款条件及币种	年利 率%	2004.12.31		2003.12.31	
		原 币	折人民币	原 币	折人民币
抵 押：					
RMB	4.91%	--	--	113,000,000.00	113,000,000.00
担 保：					
RMB	5.32%	300,000,000.00	300,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
合 计			300,000,000.00		463,000,000.00
其中：长期借款			--		350,000,000.00
一年内到期长期负债			300,000,000.00		113,000,000.00

## 24. 长期应付款

项 目	2004.12.31	2003.12.31
本体维修基金	4,257,153.77	3,126,276.28
递延租金	3,297,897.95	2,625,425.00
合 计	7,555,051.72	5,751,701.28

## 25. 股 本

项 目	期初余额	本期增（减）变动					小计	期末余额
		增发	配股	送股	公积金 转 股	其他		
一、尚未流通股份								
1.发起人股份	95,784,594	--	--	--	--	--	--	95,784,594
其中：国家股*	71,068,475	--	--	--	--	--	--	71,068,475
境内法人持有股份	24,716,119	--	--	--	--	--	--	24,716,119
2. 高管股	--	--	--	--	--	40,000	40,000	40,000
未流通股份合计	95,784,594	--	--	--	--	40,000	40,000	95,824,594
二、已流通股份								
1.境内上市的人 民币普通股	157,807,037	--	--	--	--	(40,000)	(40,000)	157,767,037
已流通股份合计	157,807,037	--	--	--	--	(40,000)	(40,000)	157,767,037
三、股份总数	253,591,631	--	--	--	--	--	--	253,591,631

\* 本公司之国家股由深圳市建设投资控股公司持有，深圳国资委将该国家股划归深圳国资委直接持有，详见附注一。

## 26. 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	588,650,270.04	--	--	588,650,270.04
股权投资准备	646,165.29	374,479.94	--	1,020,645.23
合 计	589,296,435.33	374,479.94	--	589,670,915.27

## 27. 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	96,920,131.71	5,372,229.28	54,968,600.65	47,323,760.34
任意盈余公积	135,916,779.81	10,744,458.56	135,916,779.81	10,744,458.56
法定公益金	63,340,959.18	2,686,114.64	--	66,027,073.82
合 计	296,177,870.70	18,802,802.48	190,885,380.46	124,095,292.72

\* 2004 年 5 月 21 日，本公司 2004 年度股东大会通过弥补亏损方案：2003 年末公司未弥补的亏损为 190,885,380.46 元（母公司数），用任意盈余公积金 135,916,779.81 元和法定盈余公积金 54,968,600.65 元弥补亏损，弥补后未分配利润（母公司数）为 0，任意盈余公积金为 0，法定盈余公积金为 41,951,531.06 元。

## 28. 未分配利润

本公司董事会于 2005 年 4 月 13 日通过 2004 年度利润分配预案：2004 年度税后利润提取 10% 的法定盈余公积、5% 的法定公益金合计 8,058,343.92 元，提取 20% 的任意盈余公积 10,744,458.56 元，每 10 股分配现金股利 0.75 元，该利润分配预案尚须本公司股东大会批准。本公司合并未分配利润变动如下：

项 目	2004 年度
净利润	53,722,292.75
加：期初未分配利润	(189,028,948.02)
其他转入*	190,885,380.46
减：提取法定盈余公积	5,372,229.28
提取公益金	2,686,114.64
提取任意盈余公积	10,744,458.56
期末余额	36,775,922.71
其中：拟分配的现金股利	19,019,372.33

\* 详见盈余公积说明。

## 29. 未确认的投资损失

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
未确认的投资损失	(1,022,029.29)	(384,287.87)	--	(1,406,317.16)

## 30. 主营业务收入及成本

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数
房地产业	937,783,720.91	552,334,200.92	701,229,087.47	506,531,179.96	236,554,633.44	45,803,020.96
施工行业	964,585,683.04	1,472,301,265.97	913,289,187.56	1,392,457,959.76	51,296,495.48	79,843,306.21
服务业	76,468,795.63	75,928,950.49	52,974,653.71	54,824,641.63	23,494,141.92	21,104,308.86
工业	99,223,026.22	75,230,683.01	90,105,522.54	81,946,839.95	9,117,503.68	(6,716,156.94)
公司内部行业 间相互抵销	(201,085,009.39)	(188,702,275.34)	(209,739,119.98)	(171,109,961.58)	8,654,110.59	(17,592,313.76)
合计	1,876,976,216.41	1,987,092,825.05	1,547,859,331.30	1,864,650,659.72	329,116,885.11	122,442,165.33

本公司主营业务收入 99%以上来自于广东省深圳地区。

本年度施工业务收入下降 50,771.56 万元，降幅 34.48%，主要原因系本公司子公司建业集团于 2004 年改变分包业务的核算方法，2004 年度仅将管理费确认为收入，而 2004 年以前是将收到开发商款项和支付分包施工方的款项分别确认为收入和成本。

本年度房地产业收入增加 38,544.95 万元，增幅 69.79%，主要原因系 2004 年度房地产业整体景气；本年度工业收入增加 2,399.23 万元，增幅 31.89%，主要原因系本公司子公司建业集团之子公司深圳市建业混凝土有限公司随着房地产行业景气销售混凝土较多所致。

本公司主营业务收入来自前五名客户收入合计 32,307.98 万元，占整个主营业务收入的 17.12%。本公司的 2004 年房地产业毛利率较 2003 年上升较大，主要原因是本公司 2003 年星海二期成本结算超过原预计成本较多所致。施工行业毛利率 2004 年较 2003 下降主要原因是 2004 年钢材、水泥等材料价格仍在上涨以及 2004 年低价中标的业务比例上升所致。

## 31. 其他业务利润

项 目	2004 年度	2003 年度
其他业务收入	27,277,893.17	24,583,035.63
减：其他业务成本	9,895,437.99	9,655,402.28
其他业务利润	17,382,455.18	14,927,633.35

## 32. 管理费用

管理费用 2004 年度较 2003 年度减少 7,347.03 万元，下降 33.52%，主要原因是 2003 年度发生坏账损失而计提坏账准备金、发生存货跌价损失而计提存货跌价准备较多所致。

## 33. 财务费用

项 目	2004 年度	2003 年度
利息支出	53,422,610.24	64,466,492.76
减：利息收入	4,580,358.71	11,494,486.20
汇兑损失	--	29,265.23
减：汇兑收益	238,065.55	40,934.35
其 他	2,456,067.08	4,130,090.99
合 计	54,122,610.17	57,090,428.43

### 34. 投资收益

项 目	2004 年度	2003 年度
短期投资收益	1,532,539.34	1,058,510.34
长期投资收益		
- 处置股权投资收益	--	7,660,629.08
- 成本法核算企业分配来的利润	3,036,995.94	2,289,928.16
- 年末调整的被投资公司权益净增减的金额	(858,682.97)	(20,658.08)
- 股权投资差额摊销	(2,458,867.96)	(2,458,867.96)
- 计提减值准备	(12,543,684.84)	(24,876,353.52)
- 其 他	1,516,155.90	--
项目投资损失	--	(7,144,455.86)
合 计	<u>(9,775,544.59)</u>	<u>(23,491,267.84)</u>

投资收益增加 1,371.57 万元，主要原因是本公司 2003 年度发生长期投资减值损失较多所致。

### 35. 营业外收入

项 目	2004 年度	2003 年度
拆迁补偿收入	--	11,758,983.86
处置固定资产净收益	42,404,780.72	668,721.14
违约金收入	307,362.34	--
补偿收入	--	3,060,000.00
罚款净收入	555,288.89	665,703.38
其 他	275,488.06	149,972.42
合 计	<u>43,542,920.01</u>	<u>16,303,380.80</u>

公司特皓股份和建业集团出售房产实现收益 4,240.47 万元所致。营业外收入 2004 年度较 2003 年度年增加 2,723.95 万元，增幅 167.08%，主要原因是本公司子

### 36. 营业外支出

项 目	2004 年度	2003 年度
固定资产盘亏	--	65,000.00
处置固定资产净损失	652,412.16	1,210,922.45
固定资产减值准备	--	515,202.00
罚款支出	140,855.48	104,159.62
捐赠支出	--	50,000.00
延迟办证及其他赔偿	12,348,252.81	55,854,332.43
其 他	1,021,016.57	2,193.68
合 计	<u>14,162,537.02</u>	<u>57,801,810.18</u>

营业外支出 2004 年度较 2003 年度减少 4,363.93 万元，降幅 75.50%，主要原因如注释 22 预计负债所述 2003 年度延迟办证赔偿损失较大所致。

### 37. 收到的其他与经营活动有关的现金

本年度收到的其他与经营活动有关的现金计人民币 58,275,026.45 元，具体情况如下：

项 目	2004 年度
收到各种保证金及押金	19,381,490.43
收回往来款	8,269,604.12
收回惠阳财政局款	5,000,000.00
利息收入	4,451,727.69
收职工补地价款	4,356,640.07
代收职工保险金	3,638,016.65
收职工住房补差款	2,566,706.57
收回工会借款	1,528,321.29
本体维修基金	1,525,563.09
收代收代付费用	1,517,238.82
罚款收入	555,288.89
其 他	5,484,428.83
合 计	58,275,026.45

### 38. 支付的其他与经营活动有关的现金

本年度支付的其他与经营活动有关的现金计人民币 150,499,333.11 元，具体情况如下：

项 目	2004 年度
支付各种赔偿	44,717,147.03
垫付甲方材料款	15,000,000.00
退股集资款及集资利息	13,500,944.30
律师费及诉讼费	13,541,924.47
广告宣传费	13,083,297.50
办公费	8,144,685.39
法院扣款	7,583,716.53
业务招待费	6,279,092.33
代理费	4,963,924.61
押 金	4,218,841.77
差旅费	3,112,417.82
其 他	16,353,341.36
合 计	150,499,333.11

### 39. 借款收到的现金以及偿还债务支付的现金

本公司 2004 年度借款余额减少 2,198 万元，资产负债表上长短期借款减少 15,450 万元，差异 13,252 万元，主要原因系特皓股份之子公司深圳市建信房地产公司向深圳国际信托投资有限公司借款列入其他应付款。

## 六、 母公司会计报表主要项目注释

### 1. 应收账款

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	112,112,661.47	75.18	44,941.87	40,813,778.84	49.37	80,853.38
1-2 年	1,545,146.32	1.04	92,708.78	25,029,627.22	30.27	1,468,326.25
2-3 年	21,240,000.00	14.24	1,699,200.00	8,466,552.82	10.24	669,506.06
3 年以上	14,227,009.69	9.54	3,024,761.29	8,366,490.06	10.12	1,711,399.16
合计	149,124,817.48	100	4,861,611.94	82,676,448.94	100	3,930,084.85

本公司应收账款中应收客户一年以内的按揭款 11,121.38 万元，未计提坏账准备。

### 2. 其他应收款

账龄	2004.12.31			2003.12.31		
	金 额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	13,738,086.25	14.15	686,904.31	37,649,780.56	22.56	1,882,489.03
1-2 年	30,017,080.74	30.93	1,801,024.84	7,126,831.19	4.27	3,907,698.70
2-3 年	3,707,222.16	3.82	3,702,622.16	3,400,293.60	2.04	1,783,875.68
3 年以上	49,600,165.29	51.10	20,918,576.1	118,718,145.2	71.13	25,420,608.77
			2	9		
合计	97,062,554.44	100	27,109,127.4	166,895,050.6	100	32,994,672.18
			3	4		

### 3. 长期投资

项 目	2003.1.1		本年增加	本年减少	2004.12.31	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	449,822,970.21	31,250,864.35	7,333,638.00	17,233,006.40	439,923,601.81	31,250,864.35

## 股票投资

被投资单位名称	股份性质	股票数量	投资金额				占被投资单位注册资本比例	减值准备
			初始金额	本年权益调整	累计权益调整	2004.12.31		
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	上市公司法人股	18,488,207.00	82,777,131.90	--	2,646,804.00	85,423,935.90	8.25%	--
深圳市金众股份有限公司	非上市公司法人股	5,288,456.00	13,429,220.00			13,429,220.00	4.53%	--
广西振业(北海)股份有限公司	非上市公司法人股	6,300,000.00	7,875,000.00	(252,745.18)	17,504.04	7,892,504.04	19.26%	--
振业(合肥)股份有限公司	非上市公司法人股	4,800,000.00	10,000,000.00	19,888.81	(587,903.27)	9,412,096.73	24%	--
天津轮船实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00	1.67%	--
武汉商场股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	768,000.00	--	--	768,000.00	0.25%	--
深圳莫斯科股份有限公司	非上市公司法人股	714,000.00	636,353.52	--	--	636,353.52	7.14%	636,353.52

贵州振业董酒股份有限公司	非上市公司法人股	32,000,000.00	32,000,000.00	--	(5,517,593.68)	26,482,406.32	40%	24,240,000.00
合 计			150,860,705.42	(232,856.37)	(3,441,188.91)	147,419,516.51		24,876,353.52

## 其他股权投资

被投资单位名称	投资起止期	投资金额				占被投资单位注册资 本比例	减值准备
		初始金额	本年权益调整	累计权益调整	2004.12.31		
天津振业化工实业有限公司	1995	4,500,000.00	--	--	4,500,000.00	100%	4,500,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	1989	490,434.54	--	--	490,434.54	100%	490,434.54
深圳建设集团财务有限公司	1996	15,000,000.00	--	--	15,000,000.00	15%	--
高尔夫球会员证	1994	1,200,000.00	--	--	1,200,000.00	--	--
深圳市振业贸易发展有限公司	1997	2,000,000.00	--	(615,923.71)	1,384,076.25	100%	1,384,076.25
深圳市特皓股份有限公司	1997	81,617,538.68	(3,123,020.27)	14,163,683.12	95,781,221.80	68.42%	--
深圳市建业(集团)股份有限公司	1997	102,700,078.07	(5,862,172.83)	(2,236,419.06)	100,463,659.01	61.02%	--
深圳市振业大厦投资发展有限公司	1996	11,000,000.00	5,617,956.59	5,626,107.66	16,626,107.66	100%	--
深圳市振业物业发展有限公司	1993	6,000,000.00	236,117.59	67,042.49	6,067,042.45	100%	--
广东振业资产管理有限公司	2000	6,000,000.00	--	--	6,000,000.00	60%	--
深圳市深发贸易公司	2000	208,000.00	--	--	208,000.00	10%	--
惠阳市振业创新发展有限公司	2002	9,400,000.00	(625,826.60)	(625,826.60)	8,774,173.40	47%	--
深圳市龙岗房地产公司	1998	2,050,000.00	--	--	2,050,000.00	9.1%	--
合 计		242,166,051.25	(3,756,945.52)	16,378,663.90	258,544,715.15		6,374,510.83

## 股权投资差额

被投资单位名称	摊销年限	摊销方法	初始金额	2004.1.1	本年摊销	2004.12.31	形成原因
深圳市特皓股份有限公司	16	直线法	33,765,864.04	21,101,326.12	2,110,756.32	18,990,569.80	购买股权
深圳市建业股份有限公司	50	直线法	17,405,581.79	15,316,911.95	348,111.64	14,968,800.31	购买股权
合计			51,171,445.83	36,418,238.07	2,458,867.96	33,959,370.11	

## 4. 主营业务收入及成本

项目	主营业务收入(RMB)		主营业务成本(RMB)		主营业务毛利(RMB)	
	2004年度	2003年度	2004年度	2003年度	2004年度	2003年度
房地产销售收入	779,471,407.00	511,111,025.36	553,985,214.26	478,174,043.72	225,486,192.74	32,936,981.64

## 5. 投资收益

项 目	2004 年度	2003 年度
短期投资收益	1,480,111.90	1,058,510.34
--联营或合营企业分配来的利润	1,185,027.06	1,479,056.56
--股权投资差额摊销	(2,458,867.96)	(2,458,867.96)
--权益法调整	(3,989,801.89)	(23,439,699.72)
--处置投资收益	--	3,000.00
--提取减值准备	--	(24,876,353.52)
合 计	(3,783,530.89)	(48,234,354.30)

投资收益 2004 年度较 2003 年度增加 4,445.08 万元，增幅 92.16%，主要原因是本公司 2003 年度



对贵州振业董酒股份有限公司计提减值准备 2,424.00 万元，以及本公司子公司深圳市建业（集团）股份有限公司 2003 年度发生较大亏损所致。

## 七、 关联方关系及其交易

### （一） 关联方关系

#### 1、 存在控制关系的本公司股东

关联方名称	经济性质 或类型	法 定 代表人	注册 地址	与本公司关系	主营 业务
深圳市建设投资控股公司	全民	张宜均	深圳市	本公司控股股东*	**

\* 本公司控股股东在 2004 年度发生变化，详见附注一之说明，唯相关手续尚未办理完毕，本公司 2004 年度财务报告仍将深圳市建设投资控股公司列为控股股东，其他关联方关系也以此标准判断之。深圳市建设投资控股公司的注册资本为 150,000.00 万元，持有本公司 28.02%的股份。

\*\* 建设施工、设计、地盘管理、房地产开发、商品房经营、物业管理、投资开发及商贸、进出口业务等。

#### 2、 存在控制关系的本公司的子公司

存在控制关系的本公司子公司的有关情况详见“附注四、控股子公司及合营企业”。

#### 3、 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

存在控制关系的关联方注册资本本年度无变化，注册资本金额详见附注四和附注七。

#### 4、 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

存在控制关系的关联方所持股份本年度无变化。

#### 5、 不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本企业的关系
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	本公司股东、本公司控股股东之子公司
深圳市深安股份有限公司	本公司股东、本公司控股股东之子公司
深圳市金众(集团)股份有限公司	本公司股东、本公司控股股东之子公司
深圳市天健(集团)股份有限公司	本公司控股股东之子公司
惠阳市振业创新发展有限公司	本公司联营公司

### （二） 关联方交易

#### 1、 接受担保及支付担保费

本公司接受深圳市建设控股公司提供的担保，截止 2004 年 12 月 31 日为本公司担保余额为 65,500 万元。本公司 2004 年度支付担保费 1,525,000.00 元，2003 年度支付的担保费 3,650,000.00 元。

#### 2、 提供劳务

本公司之子公司特皓股份和建业集团于 2004 年承接本公司控股股东深圳市建设投资控股公司开发的“东方沁园”工程，合同成交价格 6,597 万元。本公司合并报表 2004 年度确认该工程收入 4,016.00 万元，结转成本 4,091 万元。

### (三) 关联方应收应付款项

项 目	关联方名称	年末余额		占全部应收（付） 款项余额的比重	
		2004.12.31	2003.12.31	2004.12.31	2003.12.31
应收帐款	深圳市建设投资控股公司	12,316,200.00	--	1.61	--
其他应收款	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	--	3,018,165.59	--	1.03
	深圳市深安股份有限公司	1,825,075.06	1,825,075.06	0.64	0.63
	惠阳市振业创新发展有限公司	22,744,696.89	21,525,820.00	7.93	7.37
应收股利	深圳市金众（集团）股份有限公司	1,021,848.32	1,021,848.32	13.86	15.01
	深圳市天健（集团）股份有限公司	3,798,230.00	3,233,750.00	51.51	47.49
其他应付款	深圳市建设投资控股公司	14,912,578.33	39,943,835.63	2.73	9.78
	深圳市金众（集团）股份有限公司	1,687,112.49	1,687,112.49	0.31	0.41
	惠阳市振业创新发展有限公司	4,863,889.00	4,863,889.00	0.89	1.19
应付股利	深圳市建设投资控股公司	17,412,000.00	16,667,080.00	52.06	48.92
	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	1,167,163.01	2,271,151.59	3.49	6.67
	深圳市金众（集团）股份有限公司	5,226,907.50	5,068,207.50	15.63	14.87

## 八、或有事项

- 1、本公司于 1992 年 5 月 30 日与深圳市南洋贸易有限公司（以下简称“南洋公司”）签署《合作兴建华润综合楼合同书》，就南洋公司在华润综合楼中所占 62.5%的产权部分合作开发（华润综合楼原由南洋公司与广东省第五办公室（以下简称“省五办”）合作开发，南洋公司占 62.5%，省五办占 37.5%），双方约定本公司出资南洋公司出地，建成后本公司获得 70%的面积，南洋公司获得 30%面积，该合作合同业经深圳市规划国土局批准。1995 年 10 月 26 日，深圳市金龙房地产开发有限公司（以下简称“金龙公司”）与省五办签署合作开发合同，约定就省五办在该项目中所占 37.5%的产权部分合作开发，至此该项目就成为一个以本公司和金龙公司出资，南洋公司和省五办出地的四方合作开发的项目，四方的比例分别为 43.75%、26.25%、18.75%、11.25%。

1992 年 9 月 5 日，本公司与深圳明珠宝玉钟表有限公司（以下简称“明珠公司”）签署《合作兴建华润综合楼合同书》，就本公司在该项目中的 43.75%的权益中的 90%转由明珠公司投资，双方按投资比例分配利润。1993 年 1 月 15 日，本公司、明珠公司、深圳银光金属丝网有限公司（以下简称“银光公司”）签署协议，由银光公司承继明珠公司的合同权利及义务。1993 年 9 月 3 日，银光公司更名为深圳金凯利实业发展有限公司（以下简称“金凯利公司”）。1995 年 4 月 18 日，本公司和金凯利公司将在振兴大厦中的房产合计 8232 平方米转让给广东国际信托投资公司深圳公司。

后因工程拖欠工程款一直未能办理竣工手续,金龙公司与省五办起诉我公司未履行出资义务,提出诉讼请求要求本公司履行 2,115 万元的出资义务,并赔偿 4,474 万元的经济损失。截止 2003 年 12 月 31 日,法院尚未作出判决,法院指定的中介机构所作的审计报告认为后续收尾工程尚需 3,400 万元,根据承办律师的法律意见,本公司已于 2003 年度预计 2,630 万元的损失列入存货跌价准备。

2004 年 10 月 11 日,深圳市中级人民法院作出“(2002)深中法房初字第 55 号”民事判决书,要求本公司履行作为建设方的管理职责并应出资人民币 1359.51 万元,使项目尽快竣工。本公司已向广东省高级人民法院上诉,截止本财务报告批准日,对此二审尚未有判决。

- 2、1997 年 8 月 31 日,本公司与贵州遵义市红花岗区政府(以下简称“红花岗区政府”)签署《关于深圳市振业股份有限公司兼并贵州省遵义董酒厂的协议》约定本公司整体兼并的方式兼并、重组贵州省遵义董酒厂(以下简称“董酒厂”),同年 11 月 21 日双方确定最终兼并价格为 13,219 万元。2000 年 12 月 1 日,本公司与红花岗区政府签署《关于终止 关于深圳市振业股份有限公司兼并贵州省遵义董酒厂的协议 并实施控股式兼并贵州遵义董酒厂的协议》,红花岗区政府同意本公司对董酒厂的兼并由购买式改为控股式,组建贵州振业董酒股份有限公司(以下简称“董酒股份公司”),股本 8,000 万股,本公司认购 3,200 万股。

董酒厂 1993 年至 1996 年 12 月期间向工商银行遵义市支行(以下简称“遵义工行”)累计借款 8,350 万元,截止 2002 年已归还 900 万元,尚欠 7,450 万元。1996 年遵义工行与董酒厂签署“(96)尊工商抵字(012)号”最高额抵押合同,为保证上述债权的实现,董酒厂提供自有资产建筑物、土地、机器设备、运输工具等合计价值 15,129 万元抵押给遵义工行。1998 年 3 月 10 日遵义工行对董酒厂的贷款转由工商银行遵义市京华支行(以下简称“京华支行”)接管。

1998 年 9 月 17 日,本公司与京华支行签署《承担债务及归还贷款协议》,约定原遵义工行对董酒厂的 8,350 万元的借款,由京华支行承继,本公司保证承担债务。同日,京华支行与本公司签署《关于 承担债务及归还贷款协议 的补充协议》,约定本公司作为担保方负连带责任,直到清偿为止。

2003 年 3 月 28 日,京华支行向贵州省高级人民法院起诉本公司要求本公司偿还 7,450 万元及利息。2003 年 12 月 15 日,贵州省高级人民法院作出初审判决本公司对其中 1,100 万元贷款本息在上述最高额抵押合同项下设定的抵押物优先受偿后对不足部分向京华支行承担连带担保责任。2003 年 3 月董酒股份公司已处于停业状态,如按该判决执行,董酒股份公司的净资产将大幅贬值,本公司预计该项投资已发生较大损失,2003 年度计提了 2,424 万元减值准备。在最高人民法院主持下,本公司、京华支行、董酒厂、董酒股份达成和解,其要点如下:1、京华支行同意免除上述贷款的利息,各方同意董酒厂承担 2,950 万元,董酒股份公司承担 4,500 万元,双方的债务各自独立,不存在任何形式和实质上的连带关系;2、本公司同意以 4500 万元购买董酒股份公司位于遵义市开发区董公寺约 303 亩土地使用权,此款用于董酒股份公司归还京华支行的借款;3、民事调解书生效后,本公司与京华支行签署的《承担债务及归还贷款协议》和《关于 承担债务及归还贷款协议 的补充协议》均告解除。2005 年 1 月 5 日,最高人民法院根据上述和解作出“(2004)民二终字第 165 号”民事调解书,并明确调节书与判决书具有同等法律效力。截止本财务报告批准日,本公司购买上述土地使用权的 4500 万元已付出。

- 3、 本公司之子公司深圳市建信房地产公司（以下简称建信公司）与深圳市宝安冠利达企业有限公司（以下简称冠利达公司）于 1992 年 3 月 3 日签订协议，合作开发冠利达大厦，并约定由冠利达公司出地，建信公司负责投资。冠利达大厦建成后，由双方按产权分成，其中建信公司占 75%。由于冠利达公司将该大厦所有房产登记于自己名下，且该公司因涉及诉讼，所有冠利达大厦未售房产均被查封。

建信公司认为由于深圳市规划国土局错误地登记了冠利达大厦的产权，导致自身权益受到侵害，在向深圳市规划国土局要求撤销原产权登记行为未获同意的情况下，向深圳市人民政府提起行政复议，深圳市人民政府分别以深府复决[2000]02 号及深府复决[2000]62 号文件决定，撤销深圳市规划国土局对冠利达大厦的产权登记，并要求深圳市规划国土局重新作出具体行政行为。在行政复议决定未得到履行的情况下，建信公司提起行政诉讼，经广东省高级人民法院(2002)粤高法行终字第 4690 号行政判决书判决深圳市人民政府依法履行责令深圳市规划与国土资源局履行深府复决[2000]62 号《行政复议决定书》。截止 2004 年 12 月 30 日，冠利达大厦成本为 17,841,782.72 元。2004 年建信公司向深圳市中级人民法院申请强制执行，深圳市中级人民法院于 2004 年 4 月 6 日向深圳市人民政府送达执行令。2004 年 7 月 8 日深圳市国土资源和房产管理局深国房[2004]32 号《关于冠利达大厦产权核准登记有关问题的决定》，该决定称：经核查该局没有发现冠利达大厦的产权初始登记具有《深圳经济特区房地产登记条例》第五十一条所列的可以撤销核准登记事项的情形。该局依法不能撤销冠利达大厦的核准登记。另该局在核准了冠利达大厦的初始登记后，冠利达大厦的部分房产已被四川省高级人民法院查封或裁定转移给第三方。2004 年 12 月 15 日深圳市中级人民法院（2004）深中法执二字第 21-42 号结案通知书，法院认为深圳市人民政府已履行了法定义务，深圳市国土资源和房产管理局已履行深府复决[2000]62 号《行政复议决定书》的法定职责。广东省高级人民法院（2002）粤高法行终字第 4690 号行政判决书和深圳市中级人民法院（2002）深中法行初字第 20 号行政判决书执行完毕。

建信公司向深圳市中级人民法院提起民事诉讼，请求法院判令：一、双方合作建房合同有效；二、冠利达大厦 13,446.75 平米的房屋产权属于建信公司所有；三、冠利达公司承担本案诉讼费。经深圳市中级人民法院 2004 年 8 月 30 日（2003）深中法民五初字第 188 号民事判决书判决：双方 1992 年 3 月 3 日签订的《合作投资兴建“冠利达商业大厦”合同书》及 1994 年 11 月 16 日的补充合同有效，鉴于涉案房产绝大部分已被查封，建信公司客观上无法取得产权，驳回建信公司其他诉讼请求，双方应根据合作合同和委托销售合同另行解决双方的债权债务关系。截至 2004 年 12 月 30 日止，建信公司的净资产为-487.54 万元。

- 4、 本公司与香港广华（远东）贸易发展公司（以下简称“香港广华”）因购房款和延迟办证发生纠纷，本公司要求香港广华履行付款义务并承担延期付款责任，香港广华要求本公司承担延迟办证的责任。深圳市罗湖区人民法院应香港广华的申请，强制执行扣划本公司银行存款 719.14 万元，经过双方协商，于 2005 年 1 月 6 日达成《执行和解协议》，双方约定香港广华向本公司支付 45.81 万元和交付价值 369.98 万元的“长江”牌家私，香港广华保证配合法院将该笔款项退转至本公司原来的帐户，本公司为香港广华办出房地产证。截至本财务报告批准日，本公司已为香港广华办妥房产证。

5、本公司为购买本公司商品房的买收人的按揭贷款提供担保，截止 2004 年 12 月 31 日尚有未解除担保责任的贷款担保 43,497 万元。

6、本公司子公司特皓股份之子公司特皓基础公司，因特皓股份 2004 年重新合并特皓基础公司（其原因详见附注四之说明），特皓基础公司截止 2004 年 12 月 31 日尚有未解除担保责任的贷款担保 2,330 万元，该等担保均已逾期，有关该等担保的情况列示如下：

被担保单位	贷款机构	担保金额	担保期限	担保类型
深圳市富程光电科技实业公司	深圳市建行上步支行	5,000,000.00	96.12-97.5	连带担保
深圳市富程光电科技实业公司	深圳市建行上步支行	3,000,000.00	91.1-96.7	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	招商银行蛇口支行	1,000,000.00	95.4-96.4	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	招商银行蛇口支行	港币 1,000,000.00	95.6-96.12	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	招商银行蛇口支行	美元 150,000.00	95.11-96.8	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	深圳市工行沙头角支行	港币 1,800,000.0	95.9-96.4	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	深圳市农行福田支行	美元 500,000.00	95.12-96.11	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	中信银行上步支行	1,000,000.00	95.5-96.2	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	发展银行罗湖支行	港币 1,500,000.00	95.9-96.6	连带担保
深圳市万仕佳实业有限公司	东莞银通	2,808,023.73	94.10	连带担保
深圳市科兰达工贸有限公司	山东省鱼台农村信用社	500,000.00		连带担保
合计(折合人民币)		23,304,023.73		

## 九、 承诺事项

本公司因与董酒股份公司签署土地使用权转让协议(详见附注八之 2)以及与红花岗区政府、董酒厂以及贵州省遵义董酒厂工会签署《股权转让合同》(详见附注十之 2)，承诺支付 5,671.98 万元。截至本财务报告批准日止，上述款项已按约定支付完毕。

## 十、 资产负债表日后事项

- 1、 2005 年 4 月 13 日，本公司董事会通过决议，决定本公司之子公司特皓股份已全额计提减值准备的应收债权和长期投资 1,676 万元予以核销，本公司之控股子公司建业集团已全额计提减值准备的应收债权和长期投资 1,614 万予以核销，本公司 2004 年度财务报告将该事项作为资产负债表日后调整事项处理。
- 2、 2005 年 2 月 1 日，本公司、本公司工会以及张家驹、谢向荣（董酒股份公司之管理人员）联合与红花岗区政府、董酒厂以及贵州省遵义董酒厂工会签署《股权转让合同》，约定本公司、本公司工会以及张家驹、谢向荣收购红花岗区政府、董酒厂以及贵州省遵义董酒厂工会持有董酒股份公司 47,400,000 股（占董酒股份 80,000,000 股的 59.25%）股权，交易价格为 24,800,000.00 元，其中本公司收购 22,400,000 股，应出资人民币 11,719,831 元，本次交易完成后，本公司持有董酒股份公司股权 54,400,000 股，占董酒股份公司总股本的 68%。

## 十一、 其他重要事项

报告期内，根据深圳市政府国有企业改革与发展工作部署，本公司与所属建筑施工企业将实行“主辅分离辅业改制”，本公司之控股子公司特皓股份和建业集团以经营者和员工持股的方式进行改制立项，目前有关工作尚在进行当中。

深圳市振业（集团）股份有限公司  
净资产收益率和每股收益有关指标计算表

报告期利润	2004年度 净资产收益率%		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
一、相关指标:				
主营业务利润	24.49	25.16	0.97	0.97
营业利润	3.01	3.09	0.12	0.12
净利润	5.36	5.51	0.21	0.21
扣除非经常性损益后的净利润	0.69	0.71	0.03	0.03

## 二.计算方法

(1) 全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下:

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

(2) 加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下:

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}$$

其中: P为报告期利润; NP为报告期净利润;  $E_0$ 为期初净资产;  $E_i$ 为当期发行新股或债转股等新增净资产;  $E_j$ 为当期回购或现金分红等减少净资产;  $M_0$ 为报告期月份数;  $M_i$ 为新增净资产下一月份至报告期期末的月份数;  $M_j$ 为自减少净资产下一月份至报告期期末的月份数.

(3) 加权平均每股收益 (EPS) 的计算公式如下:

$$EPS = \frac{P}{S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}$$

其中: P为报告期利润;  $S_0$ 为期初股份总数;  $S_1$ 为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数;  $S_i$ 为当期因发行新股或债转股等增加股份数;  $S_j$ 为当期因回购或缩股等减少股份数;  $M_0$ 为报告期月份数;  $M_i$ 为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数;  $M_j$ 为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数.

(4) 非经常性损益扣除项目为处置短期投资收益1,532,539.34元; 补贴收入351,700.00元; 营业外收入43,542,920.01元; 营业外支出(14,162,537.02)元; 转回的专项坏帐准备10,341,942.24元, 转回存货减值准备5,137,974.64元, 转回长期投资减值准备100,000.00元, 上述非经常性收益所得税(13,052.32元), 以上共计46,831,486.89元。

上述 2004 年度母公司及合并的会计报表和有关附注,系我们按照企业会计准则、以及财政部颁布的《企业会计制度》及有关规定编制。

法定代表人: 李永明  
日 期: 2005 年 4 月 13 日  
财务总监: 周复申  
日 期: 2005 年 4 月 13 日

主管会计工作负责人: 张发文  
日 期: 2005 年 4 月 13 日  
会计机构负责人: 刘采青  
日 期: 2005 年 4 月 13 日

## 第十一章 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《中国证券报》和《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

深圳市振业（集团）股份有限公司董事会  
二〇〇五年四月十五日