

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

二〇〇三年年度报告

二〇〇四年四月二十一日

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。

董事郭元先、独立董事周道志因公未出席审议本报告的董事会会议，分别委托董事长李永明、独立董事梅月欣代行表决权。

深圳南方民和会计师事务所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、总会计师孙静亮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 10 页
第六章	股东大会情况简介	第 12 页
第七章	董事会报告	第 13 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 23 页
第十一章	备查文件目录	第 75 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：李富川

证券事务代表：李红光 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

四、注册及办公地址：深圳市罗湖区宝安南路振业大厦27-32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：2003年6月5日

地点：广东省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	-302,352,142.39
其中：净利润	-292,049,900.11
扣除非经常性损益后的净利润	-289,714,012.45
主营业务利润	44,662,111.77
其他业务利润	14,927,633.35
营业利润	-237,759,245.17
投资收益	-23,491,267.84
补贴收入	396,800.00
营业外收支净额	-41,498,429.38
经营活动产生的现金流量净额	8,848,284.25
现金及现金等价物净增加额	-325,304,830.58

注：以上数据以合并会计报表数计算填列。

扣除非经常性损益项目及涉及金额：处置投资收益7,660,629.08元；补贴收入396,800.00元；营业外收入16,303,380.80元；营业外支出扣除计提减值准备-57,091,608.18元；冲回以前年度计提的减值准备30,394,910.64元，以上共计-2,335,887.66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	2003年	2002年	2001年
主营业务收入（元）	1,987,092,825.05	2,086,048,954.20	2,024,189,534.16
净利润（元）	-292,049,900.11	68,071,390.60	119,148,923.92
总资产（元）	3,968,241,655.76	4,490,880,117.33	4,218,937,390.09
股东权益（元）	949,014,959.72	1,256,133,780.09	1,191,004,567.94
每股收益（元）	-1.152	0.2684	0.4698
每股净资产（元）	3.742	4.953	4.696
调整后的每股净资产（元）	2.647	3.976	3.36
每股经营活动中产生的			
现金流量净额（元）	0.035	0.556	1.56
净资产收益率（%）	-30.77	5.51	10.00
加权平均净资产收益率（%）	-26.51	5.56	10.20

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	4.71	4.05	0.18	0.18
营业利润	-25.05	-21.58	-0.94	-0.94
净利润	-30.77	-26.51	-1.15	-1.15
扣除非经常性损益后的净利润	-30.53	-26.30	-1.14	-1.14

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	法定公益金	未分配利润	未确认 投资损失	现金股利	股东权益合计
期初数	253,591,631	589,296,435.33	296,177,870.70	63,340,959.18	103,020,952.09	-6,240,439.51	20,287,330.48	1,256,133,780.09
本期增加	-	-	-	-	-	-	-	-
本期减少	-	-	-	-	292,049,900.11	-5,218,410.22	20,287,330.48	307,118,820.37
期末数	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

变动原因：未分配利润减少系本年度亏损所致；未确认投资损失减少系本年度实现利润转回3,348,337.52元以及本公司之控股子公司深圳市建业（集团）股份有限公司的子公司深圳浩科塑料制品有限公司进入清算程序，自2003年1月1日起未纳入合并范围，导致未确认投资损失减少1,870,072.70元所致。

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	
（一）未上市流通股份							
发起人股份							
其中：国家持有股份	71,068,475						71,068,475
境内法人持有股份	24,716,119						24,716,119
未上市流通股份合计	95,784,594						95,784,594
（二）已上市流通股份							
人民币普通股	157,807,037						157,730,199
（三）股份总数	253,591,631						253,591,631

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，公司股份总数及股本结构没有发生变动。
- （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98,106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
许凤兴	未知	525,213	0.21%	未知	流通股
北京亚商投资咨询有限公司	156,644	503,906	0.20%	未知	流通股
安徽省粮食集团公司	0	279,730	0.11%	未知	流通股
中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金	未知	247,867	0.10%	未知	流通股
王利得	未知	238,160	0.09%	未知	流通股

注1：表中所列示的前10名大股东中，深圳市长城地产（集团）股份有限公司系深圳市建设投资控股公司控股之子公司，深圳市建筑机械动力公司系深圳市建设投资控股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建设投资

控股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2：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3：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，贷款期限一年。该公司于2003年12月17日办理股票冻结手续。

（三）公司控股股东情况

公司控股股东——深圳市建设投资控股公司成立于1996年12月，是根据深圳市委、市政府深发[1996]32号文《关于调整和完善三家资产经营公司规模和运行机制的方案》，在原建设集团及所属企业的基础上与市属15家国有全资、控股的建筑施工、房地产企业共同组建的国有资产经营公司，其主要职能是代表市政府对授权范围内的国有资产行使出资者权利，确保国有资产保值增值。该公司注册资本人民币150000万元，法定代表人为张宜均。

该公司实际控制人为深圳市国有资产管理委员会的常设机构——深圳市国有资产管理办公室（以下简称国资办）。该办代表市政府对深圳市建设投资控股公司、深圳市商贸控股公司和深圳市投资管理公司等三家资产经营公司进行管理。市国资办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。

（四）前十名流通股股东持股情况

名称	年末持股数
许凤兴	525,213
北京亚商投资咨询有限公司	503,906
安徽省粮食集团公司	279,730
中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金	247,867
王利得	238,160
刘波	231,000
罗舜乐	212,000
姜韶辉	205,000
庞翠轻	200,000
北京大学教育基金会	190,033

注：上述股东持有股票种类均为A股，未知流通股股东之间是否存在关联关系。

第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、公司董事、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	48岁	董事长	2003.5-2006.5	0	0
张发文	男	50岁	董事、总经理	2003.5-2006.5	0	0
董 礼	男	55岁	董事、副总经理	2003.5-2006.5	0	0
郭元先	男	50岁	董事	2003.5-2006.5	0	0
李东明	男	33岁	董事	2003.5-2006.5	0	0
马兴文	男	51岁	董事	2003.5-2006.5	0	0
周道志	男	54岁	独立董事	2003.5-2006.5	0	0
侯莉颖	女	50岁	独立董事	2003.5-2006.5	0	0
梅月欣	女	40岁	独立董事	2003.5-2006.5	0	0
范明月	男	55岁	监事会主席	2003.5-2006.5	0	0
张淑运	男	50岁	监事	2003.5-2006.5	0	0
徐世祥	男	54岁	职工监事	2003.5-2006.5	0	0
庄长彬	男	48岁	副总经理	2003.5-2006.5	0	0
翁 翕	男	45岁	副总经理	2003.5-2006.5	0	0
侯建中	男	49岁	副总经理	2003.5-2006.5	0	0
李富川	男	44岁	副总经理、董事会秘书	2003.5-2006.5	0	0
林茂德	男	48岁	总经济师	2003.5-2006.5	0	0
孙静亮	男	47岁	总会计师	2003.5-2006.5	0	0
江 凯	男	52岁	总工程师	2003.5-2006.5	0	0
刘采青	女	43岁	财务部经理	2003.5-2006.5	0	0

注：报告期内，公司新任董事、监事、高级管理人员均无持有公司股票情况。原董事邵湘华、马穗来所持高管股已按规定于任期届满半年后办理解冻手续。

郭元先董事任控股股东深圳市建设投资控股公司副总裁，任职期间为2002年6月至今；

李东明董事任公司控股股东深圳市建设投资控股公司资产经营部副经理，任职期间为2003年1月至今；

马兴文董事任公司法人股东深圳市长城地产（集团）股份有限公司董事长，任职期间为2002年12月至2004年8月；

张淑运监事任控股股东深圳市建设投资控股公司副总裁，任职期间为2002年6月至今。

（二）年度报酬情况

1、决策程序和确定依据

我公司第三届董事会第七次会议审议通过《年度薪酬暂行办法》，规定在公司任职的董事、监事、高级管理人员年度报酬由基本薪酬、年功薪酬和激励薪酬三部分组成，年初由董事会下达经营目标责任指标，公司薪酬委员会对实际完成情况进行考核，拟定兑现方案，经董事会审议通过后实施；

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，其薪酬与企业经营业绩直接挂钩，从而实现了经营者短期经营目标与公司长期经营发展规划的有机结合。

2、2003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217万元；

金额最高的前三名董事报酬总额为58.5万元；

金额最高的前三名高级管理人员报酬总额为74.6万元。

2003年度股东大会审议通过独立董事津贴标准为4万元/人·年，独立董事为履行职责发生的交通、差旅等必要费用由公司承担；

董事、监事及高级管理人员年度报酬在30万元以上的有监事1人；20-30万元的有9人，董事2人，监事1人，高级管理人员6人；10-20万元的有高级管理人员1人；10万元以下的有2人，董事1人，高级管理人员1人（该两人从2003年5月开始领取薪酬）。

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：郭元先董事、李东明董事、张淑运监事在公司控股股东深圳市建设投资控股公司领取报酬；马兴文董事在公司股东深圳市长城地产（集团）股份有限公司领取报酬。

（三）董事、监事、高级管理人员离任及聘任情况

报告期内，公司第四届董事会、监事会任期届满。经年度股东大会选举，产生第五届董事会、监事会。其中：第五届董事会由李永明、张发文、董礼、郭元先、李东明、马兴文和独立董事周道志、侯莉颖、梅月欣等九人组成；第五届监事会由范明月、张淑运和职工代表监事徐世祥等三人组成。

经第五届董事会第一次会议审议通过，选举李永明为第五届董事会董事长，聘任张发文为总经理，聘任董礼、庄长彬、翁翕、李富川、侯建中为副总经理、林茂德为总经济师、孙静亮为总会计师、江凯为总工程师、刘采青为财务部经理、李富川为董事会秘书。

经第五届监事会第一次会议审议通过，选举范明月为第五届监事会主席。

二、公司员工情况

公司共有员工 3,106 人，其中特皓、建业等所属公司 3,018 人，公司本部正式员工 88 人。公司本部员工中，有中级以上专业技术职称的员工 61 人，占总数 69%，有大专以上学历的 77 人，占总数的 88%。其中：销售人员 14 人，工程技术人员 18 人，财务人员 12 人，行政人员 14 人，其他 30 人。目前公司本部有退休职工 5 名，其退休金由社会保险管理局统筹发放，公司不需承担养老费用。

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要求，多次就规范与关联方关系、贷款担保事项进行自查和整改，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》，制定《投资者关系管理制度》，进一步完善了公司治理结构：

（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：控股股东通过实行产权代表报告制度和行使股东权利对公司重大决策产生影响，但并不直接干预公司生产经营活动，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，及时向控股股东提供有关上市公司治理规定，规范股东行为，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。全体董事均能诚信、勤勉地履行职责。经2003年度股东大会选举通过，周道志、侯莉颖、梅月欣三人任第五届董事会独立董事，独立董事人数达到全体董事人数的1/3；任职至今，独立董事均能认真、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：公司第三届董事会第七次会议审议通过《年度薪酬暂行办法》，规定在公司任职的董事、监事、高级管理人员年度报酬由基本薪酬、年功薪酬和激励薪酬三部分组成，年初由董事会下达经营目标责任指标，公司薪酬委员会对实际完成情况进行考核，拟定兑现方案，经董事会审议通过后实施；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；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，其薪酬与企业经营业绩直接挂钩，从而实现了经营者短期经营目标与公司长期经营发展规划的有机结合。

（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《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：

公司独立董事侯莉颖、梅月欣任职至今参加任期内全部三次董事会会议，独立董事周道志任职至今参加一次董事会会议，其余两次会议均委托其他独立董事代为出席并表决。独立董事任职期间认真履行职责，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。

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2003年4月26日在《证券时报》和《中国证券报》上刊登了《关于召开2003年度股东大会的通知》，于2003年5月28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2003年度股东大会。出席会议的股东及股东代表共12人，代表股份95,866,461股，占本公司总股本的37.80%。

二、股东大会决议情况

本次股东大会审议通过以下决议：

- （一）2002年度董事会工作报告；
- （二）2002年度监事会工作报告；
- （三）2002年度财务决算报告；
- （四）2002年度利润分配及分红预案；
- （五）2002年年度报告；
- （六）《修改公司章程的议案》；
- （七）《聘任会计师事务所的议案》；
- （八）《惠阳项目投资的议案》；
- （九）选举产生公司第五届董事会，并确定独立董事报酬为4万元/人·年，且独立董事为履行职责发生的交通、差旅等必要费用由公司承担；
- （十）选举产生公司第五届监事会。

大会决议公告刊登于5月29日的《证券时报》和《中国证券报》，同时在中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了公开披露。

三、选举董事、监事情况

根据《公司法》及公司章程规定，第四届董事会在广泛听取股东意见基础上，经第四届董事会第七次会议审议通过和中国证监会独立董事任职资格审核通过，向2003年度股东大会推荐了第五届董事会人选（周道志、侯莉颖、梅月欣三人为独立董事）。经股东大会选举，李永明、张发文、董礼、郭元先、李东明、马兴文、周道志、侯莉颖、梅月欣九人当选为第五届董事会董事。经第五届董事会第一次会议选举，李永明任第五届董事会董事长。

根据《公司法》及公司章程规定，经第四届监事会第七次会议审议通过，向2003年度股东大会推荐第五届监事会人选。经股东大会选举，范明月、张淑运当选为第五届监事会监事（另有职工代表监事徐世祥由职工选举产生）。经第五届监事会第一次会议选举，范明月任第五届监事会主席。

第七章 董事会报告

一、讨论与分析

报告期内，深圳市政府组织召开一系列市属国有企业改革会议，对国企改革工作进行了总体规划 and 战略部署。2004年2月6日，市政府召开国企改革与发展工作会议，并提出2004年市属国企战略性调整和改组工作计划。根据市政府相关工作安排，本公司被纳入“进一步减持国有股”工作范畴，拟通过引进新的战略投资者，进一步降低国有股比例，完善法人治理结构，切实转变企业经营机制。在减持国有股权的同时，实行主辅分离辅业改制，分流安置富余人员。同时，根据市政府《关于建立经营者长效激励机制的工作意见》要求，我公司还被纳入“实施建立经营者长效激励机制”工作范畴。公司已于2004年2月10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。

根据上述安排，本公司及公司之控股子公司深圳市特皓股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司将进行改制，其中，特皓公司和建业公司已于2004年3月就经营者和员工持股改制事项报本公司控股股东-深圳市建设投资控股公司申请立项，并获批复同意。目前，公司正进一步展开企业改制与发展工作研究，并将根据进展情况及时公告。

二、报告期内的经营情况

（一）主营业务的范围及其经营状况

我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，具备房地产开发、建筑施工、工程监理、物业经营与管理的全方位综合开发能力。2003年，房地产和建筑施工行业竞争加剧，公司内部各种历史遗留问题集中突现，给公司经营造成了较大困难。报告期内，公司实现主营业务收入 198,709 万元，主营业务利润 4,466 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	55,233	4,580	8.29%
施工行业	147,230	7,984	5.42%
服务业	7,593	2,110	27.79%
工业	7,523	-672	-8.93%
减:行业内相互抵减	18,870	1,759	9.32%
合计	198,709	12,244	6.16%

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：**2003年，公司大力实行项目开发体制改革，成立星海名城三期项目部和横岗项目一期项目部，对项目的质量、成本和营销实行闭环式管理，对项目的市场定位、产品设计、成本控制等进行了战略性调整。目前，星海名城三期已完成主体工程施工，并进入装修阶段，计划2004年10月实现竣工验收；横岗项目总体规划设计方案已重新确定，首期工程计划于2004年7月开工，公司力争通过在建筑形态、户型结构以及规划理念上的大胆创新，提高项目附加值，使之成为公司新的开发亮点。报告期内，公司及时调整星海名城二期和翠海花园二期等已完工楼盘的销售策略，不断加大销售力度，房地产开发主业实现销售收入 55,233 万元，销售成本 50,653 万元，毛利率 8.29%，全年结算销售面积 8.88 万平方米。

(2) **建筑施工**：公司控股的特皓股份有限公司和建业（集团）股份有限公司两家施工企业努力克服各种不利影响，坚持以质量为本，积极处理好质量、成本、进度三者的关系，全年实现施工面积 195 万平方米，竣工面积 101 万平方米，完成产值近 11 亿元，创省优质样板工程一个、市优质样板工程三个。报告期实现施工经营收入 147,230 万元，主营业务成本 139,246 万元，主营业务毛利 7,984 万元，毛利率 5.42%。

(3) **物业经营与管理**：报告期内，公司全资控股的大厦管理公司和物业公司继续推动物业经营和管理与房地产开发主业经营的良性互动，坚持以客户为本，不断开创物业服务新局面，星海名城获得“市优秀住宅小区”称号，翠海花园获得“省优秀住宅小区”称号。报告期内，公司实现物业经营与管理收入 7,593 万元，经营成本 5,482 万元，毛利率 27.79%。

4、报告期内，公司主营业务及其结构未发生重大变化，主营业务盈利能力较上年同期下降，主要原因是深圳房地产市场竞争日趋激烈，房地产销售额减少，成本控制难度加大，房地产业务利润率下降。

(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	78,570.35	-1,016.20	-705.45
深圳市建业(集团)股份有限公司	建筑施工业	9,186	61.02	109,488.18	-3,622.45	-2,210.42
深圳市振业物业管理有限公司	物业管理	1,200	100	2,585.34	85.53	85.53
深圳振业大厦投资发展有限公司	物业租赁	1,100	100	2,328.24	478.27	478.27

(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3,413万元，占采购总额的比例为97%。

公司前五名客户销售金额合计1,871万元,占整个房地产业收入的3.39%。

(四) 经营中出现的問題与困难及解决方案

报告期内，公司经营出现较大困难：一是公司开发规模缩小，可供销售量减少，再加上星海名城二期成本结算超预算较多，对公司房地产主业经营产生了较大影响；二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；三是延期办证诉讼事项影响公司经营业绩；四是新城花园、振兴大厦的合作建房及董酒担保等纠纷，给公司带来巨大的损失。

针对上述问题，公司的解决方案是：1、通过实施项目开发体制改革，不断强化招投标管理、现场管理和预决算管理，全面加强成本控制，有效提高了产品质量和工程质量，同时努力做好营销工作，对营销策略进行了战略性调整，促进资金及时回笼；2、大力开展施工组织结构改革，提高项目管理水平，增强了施工企业的活力和市场竞争优势，同时抓紧追收施工企业拖欠工程款；3、积极防范财务风险，在加大资产清查力度的基础上，一方面对不良资产按会计准则要求计提减值准备，另一方面对部分闲置资产进行了有效利用；4、采取各种积极有效的法律手段，保全公司资产，最大限度地减少了损失；5、改革组织管理体系，重整组织机构，再造业务流程，明确分工，有效提高了内部管理效率。

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

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；二期实现销售面积4.04万平方米，销售率达到43%。2003年，公司以自有资金、银行借款投入资金人民币7,916万元。

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，其中一期实现销售面积达 14.79 万平方米，已基本售罄；二期实现销售面积 13.66 万平方米，销售率达到 84%。三期开发面积 14.4 万平方米，已完成主体工程施工，现正进入装修阶段，已于 2004 年 3 月开始预售，计划 10 月实现竣工验收。2003 年，公司以自有资金、银行借款投入资金人民币 10,112 万元。

3、横岗项目占地面积 41.68 万平方米，建筑总面积为 54 万平方米，总体规划设计方案已确定，首期工程计划于 2004 年 7 月开工，开发面积 16 万平方米，预计建筑投资总额为 25,760 万元。2003 年，公司以自有资金和银行借款投入资金人民币 1,049 万元。

4、惠阳项目占地面积 612,580 万平方米，报告期支付地价 3,364 万元，现处于前期市场调研和策划阶段。

四、公司财务状况（单位：万元）

	2003 年	2002 年	变化幅度
总资产	396,824	449,088	-11.64%
股东权益	94,901	125,613	-24.45%
主营业务利润	4,466	30,368	-85.29%
净利润	-29,205	6,807	-529.04%
现金及现金等价物净增加额	-32,530	14,617	-322.55%

（一）财务状况变动原因：

1、总资产比上年同期减少 11.64%，主要原因是：（1）因偿还债务、结转销售成本和提取存货跌价准备，报告期流动资产 301,318 万元，较去年同期下降 13.58%；（2）因提取投资减值准备，报告期长期投资 22,751.37 万元，较去年同期下降 13.12%。

2、净利润比上年同期减少 529.04%，主要原因是：（1）星海名城二期成本结算超过原预计成本 8,867 万元，以及振业大厦、星海名城因超面积和改变功能补交地价款 3,798 万元，导致房地产业毛利大幅下降；（2）施工行业受低价中标业务比例上升和建材价格持续上涨的影响，毛利减少 4,077 万元；（3）公司开发的星海名城、翠海花园等楼盘，因延期办证被业主起诉，报告期赔偿金 5,040 万元，导致营业外支出增加；（4）报告期公司加大资产清查力度，提取各项准备金合计 11,137 万元，对当期利润产生较大影响。

3、现金及现金等价物净增加额比上年下降 322.55%，主要是系归还银行借款所致。

（二）资产损失责任追究及处理情况

报告期，公司因延迟办理房产证导致诉讼赔偿损失共计5,040万元。公司对有关事项展开调查整顿，对主要责任人-原销售部经理予以行政开除处分，并对相关部门工作人员和分管领导处以相应的经济处罚和行政处分。

五、会计政策变更的说明

根据财政部财会[2003]12号文“关于印发《企业会计准则—资产负债表日后事项》的通知”规定“执行此项准则的企业在编制2003年年报时，对比较会计报表所属期间涉及现金股利分配（或分配给投资者利润）的事项应追溯调整”，本公司在编制2003年度财务报告时按上述要求对比较报表各期资产负债表日至财务报告批准报出日之间的现金股利在资产负债表所有者权益

中单独列示。上述会计政策变更并不影响本公司以前各年度的利润，但影响本公司期末净资产和加权净资产，因而会影响以前年度期末净资产和加权净资产为计算基础的净资产收益率指标。2002年原披露与重新计算的净资产收益率列示如下：

指标名称	2002 年度净资产收益率（%）			
	全面摊薄		加权平均	
	原披露	重新计算后	原披露	重新计算后
主营业务利润	24.44	24.05	24.66	24.22
营业利润	9.91	9.75	9.99	9.82
净利润	5.51	5.42	5.56	5.46
扣除非经常性损益后的净利润	7.23	7.12	7.30	7.17

本公司2003年度未发生重大会计估计变更或重大会计差错更正。

六、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三次会议，内容如下：

4月24日召开了第四届董事会第七次会议，会议审议通过2002年度董事会工作报告、2002年度财务决算报告、2002年年度报告及其摘要、2002年度利润分配及分红预案，以及惠阳项目投资、聘任会计师事务所、修改公司章程、推荐董事候选人等议案，上述议案已提交2003年度股东大会并获审议通过；会议还审议通过了2003一季度报告、聘任总经理议案、聘任法律顾问及2003年度股东大会安排意见等议案。会议决议公告刊登于4月26日的《中国证券报》、《证券时报》和中国证监会指定国际互联网网站。

5月28日召开了第五届董事会第一次会议，会议选举李永明为第五届董事会董事长，聘任张发文为公司总经理，聘任董礼、庄长彬、翁翕、李富川、侯建中五人为副总经理、林茂德为总经济师、孙静亮为总会计师、江凯为总工程师、刘采青为计划财务部经理，聘任李富川为董事会秘书、李红光、杜汛为证券事务代表。会议还授权董事长在一年内对于单笔金额不超过伍仟万元（含伍仟万元）人民币（包括外币折合金额）的本公司借款、开具银行承兑汇票和建设工程付款保函以及向控股子公司提供的单笔金额不超过伍仟万元（含伍仟万元）人民币（包括外币折合金额）的经济担保事项进行全权审批。会议决议公告刊登于5月29日的《中国证券报》、《证券时报》和中国证监会指定国际互联网网站。

8月15日召开了第五届董事会第二次会议，会议审议通过公司2003年半年度报告及其摘要。会议决议公告刊登于8月19日的《中国证券报》、《证券时报》和中国证监会指定国际互联网网站。

（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2003年度股东大会做出的各项决议，于2003年7月顺利实施2002年度利润分配方案，即以2002年12月31日总股本253,591,631股为基数，向全体股东每10股派现金红利0.80元（含税），代扣税后，个人股东实际每10股派现金红利0.64元。股权登记日为2003年7月23日，除权除息日2003年7月24日。国有股、法人股和高管股红利已

由公司自行派发完毕。

七、2003 年度弥补亏损预案

我公司 2003 年财务决算已经深圳南方民和会计师事务所审计，2003 年末本公司未弥补的亏损为 190,885,380.46 元（母公司数）。公司董事会根据未来经营情况的预测，充分考虑股东的根本利益，以及本公司发展的需要，依据《公司法》及公司章程的有关规定，拟用任意盈余公积金 135,916,779.81 元和法定盈余公积金 54,968,600.65 元弥补亏损，弥补后未分配利润为 0，任意盈余公积金为 0，法定盈余公积金为 41,951,531.06 元。本年度不分红、也不作资本公积金转增股本。此预案将提交下次股东大会审议。

八、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（2004）第ZA067号）：我们接受委托，根据中国注册会计师独立审计准则审计了深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“振业公司”）2003年12月31日公司及合并的资产负债表、2003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”），签发了深南财审报字（2004）第CA370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，振业公司编制了后附的2003年度贵公司与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“专项说明”）。编制和对外披露专项说明，并确保其真实性、合法性及完整性是振业公司的责任。我们对专项说明所载资料与我们审计振业公司2003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。除了对振业公司实施于2003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2003年度振业公司与控股股东及其他关联方占用上市公司资金及担保情况，专项说明应当与已审计的会计报表一并阅读。

2003 年度控股股东及其他关联方占用资金情况汇总表（单位：人民币元）

资金占用性质	资金占用方名称	资金占用方式	资金占用时点金额			全年累计金额		备 注
			科目名称	年初余额	年末余额	借方总计	贷方总计	
其他关联方占用	深圳市长城（地产）集团股份有限公司	非经营性占用	其他应收款	2,541,755.27	3,018,165.59	1,479,056.56	1,002,646.24	
			应付股利	(2,410,390.24)	(2,271,151.59)	139,238.65	--	
			合计	131,365.03	747,014.00	1,618,295.21	1,002,646.24	
	深圳市天健（集团）股份有限公司	非经营性占用	应收股利	3,233,750.00	3,233,750.00	--	--	
	深圳市深安股份有限公司	非经营性占用	其他应收款	1,900,216.74	1,825,075.06	--	75,141.68	
			应付股利	(75,141.68)	--	75,141.68	--	
			合 计	1,825,075.06	1,825,075.06	75,141.68	75,141.68	
		经营性占用	预付帐款	1,989,008.00	--	--	1,989,008.00	工程已结算,已转入存货
	深圳市越众股份有限公司	经营性占用	预付帐款	9,891,232.04	--	--	9,891,232.04	工程已结算,已转入存货
	深圳市机电设备安装股份有限公司	经营性占用	预付帐款	19,774,902.23	--	--	19,774,902.23	工程已结算,已转入存货
	深圳市金众股份有限公司	经营性占用	预付帐款	19,908,325.01	--	--	19,908,325.01	工程已结算,已转入存货
		非经营性占用	应收股利	1,021,848.32	1,021,848.32	--	--	
			其他应付款	(1,395,413.13)	(1,687,112.49)	--	291,699.36	
			应付股利	(4,848,099.36)	(5,068,207.50)	--	220,108.14	
		合计		14,686,660.84	(5,733,471.67)	--	20,420,132.51	

本公司之子公司深圳市建业(集团)股份有限公司为本公司控股股东-深圳市建设投资控股公司担保 1500 万元，2003 年已解除担保。本公司占用其他关联方的资金以“（）”表示。

九、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

截止 2003 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 13,150.53 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。

截止 2003 年 12 月 31 日，公司为控股子公司深圳市特皓股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司提供连带责任担保，担保额度合计人民币 58,000 万元，两公司实际使用金额为人民币 39,549.28 万元，分别占 2002 年度经审计合并净资产的 46.93%和 32%。截止公告日，公司为上述两公司提供担保额度金额为 58,000 万元，实际使用额度金额为 30,673.28 万元，分别占 2003 年经审计合并净资产的 61.11%和 32.32%。鉴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。因此，上述担保不构成实质性担保风险。

公司前期披露的控股子公司建业（集团）股份有限公司为项目开发商深圳新常兴实业公司提供的人民币 5,000 万元贷款担保和为本公司控股股东深圳市建设投资控股公司提供的人民币 1,500 万元贷款担保已解除。

第八章 监事会报告

一、监事会工作情况

2003 年，公司监事会共召开三次会议：

4 月 24 日召开第四届监事会第七次会议，审议通过 2002 年度监事会工作报告、2002 年度财务决算报告、2002 年度利润分配及分红预案、2002 年年度报告及其摘要和推荐第五届监事会监事候选人的议案。

5 月 28 日召开第五届监事会第一次会议，选举范明月为第五届监事会主席。

8 月 15 日召开第五届监事会第二次会议，审议通过 2003 年半年度报告及其摘要。

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，公司决策程序合法，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，公司提取各项资产减值准备及资产核销情况的报告和弥补亏损预案依据充分，计提合理，符合公司的实际情况，并对有效防范化解资产损失风险具有积极意义。同意有关会计处理方法。监事会认为，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，公司无募集资金使用情况。

4、报告期内，公司无收购、出售资产事项。

5、报告期内，公司关联交易严格按照国家法规进行，公平合理，没有损害公司利益。

6、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

因公司开发的星海名城、翠海花园等楼盘未按约定期限办理房产证，2003 年度被业主起诉，要求赔偿延迟办证的损失，大部分已经和解或法院判决。本公司按和解金额或判决金额已支付和预计应支付赔偿损失 5,040 万元。截止报告期末，公司因延期办证原因已支付和预计支付赔偿金额合计 6,459 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、广华（远东）贸易发展有限公司分别起诉我公司，要求解除购房合同并返还购房款，购房合同涉及金额共计 3,908 万元，相关案件对公司本期或期后利润的可能影响暂不能合理估计。

（二）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。公司已于 2003 年 6 月 14 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 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，本公司已预计 2,630 万元的损失列入存货跌价准备。（详情参阅附注八.1）

（三）董酒贷款担保纠纷

本公司于 1998 年为董酒公司向工商银行遵义京华支行人民币 8,350 万元借款提供担保，截止 2002 年已归还 900 万元。2003 年 3 月，工商银行遵义京华支行起诉本公司要求偿还贷款本息。2003 年 12 月，贵州省高级人民法院一审判决本公司对其中 1,100 万元贷款本息在原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。公司已分别于 2003 年 6 月 14 日和 12 月 19 日就本案的诉讼和一审判决情况在《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。本公司对董酒公司的初始投资为 3200 万元，2003 年 3 月开始，董酒公司已处于停业状态，2003 年度公司计提 2,424 万元减值准备。我公司和工行遵义京华支行已分别于上诉期内向最高人民法院提起上诉（最高人民法院尚未将对方上诉状送达我公司）。（详情参阅附注八.2）

（四）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”）合作开发新城花园商住楼产生纠纷。2003 年 2 月，深圳中级人民法院作出一审判决，判令雄丰公司偿还本公司已投入的投资款 2,988 万元以及本公司借给雄丰公司 1,300 万元及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提起上诉。2003 年 11 月，广东省高级人民法院作出终审判决，判令对已建成的 8 栋商住楼本公司分得 6 栋（含雄丰公司以房产折抵其借款 1,300 万元），雄丰公司分得 2 栋，本公司尚需负责上述 8 栋房产的收尾工程。公司已分别于 2003 年 6 月 14 日和 2004 年 1 月 16 日就本案一审和终审情况在《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。根据上述判决，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。（详情参阅附注八.3）

（五）秦皇岛土地纠纷

本公司于 1993 年预付秦皇岛泽昌房地产有限公司（以下简称“泽昌公司”）3,020 万元的购买土地预付款，因秦皇岛泽昌房地产有限公司已无法履行其约定义务，我公司于 1999 年向河北省高级人民法院提起诉讼，要求返还预付购买土地款本息，经河北省高级人民法院判决并由执行庭的裁定本公司拥有泽昌公司 90 亩土地，但秦皇岛市政府未执行上述裁定。2003 年 12 月，秦皇岛市政府对本公司表示只能支付 1,800 万元，根据公司聘请的律师意见，本公司将该预付款转入其他应收款，并计提 1,220 万元的专项准备。

二、报告期内，公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

三、重大关联交易事项

报告期内，公司之子公司深圳市建业（集团）股份有限公司之子公司深圳市建业建筑工程有限公司于 2001 年 11 月承接本公司之关联方深圳市物业发展（集团）股份有限公司之全资子公司深圳市皇城地产有限公司开发的“皇御苑 B 区”高层住宅工程，合同成交价格 19,398 万元。公司本年度已结转该工程收入 7,450.00 万元，占主营业务收入的 3.75%，成本 6,237.67 万元；上年度结转该工程收入 5,979.00 万元，成本 5,166.66 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：

（一）报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

（二）重大担保

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 2003 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额计人民币 13,150.53 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，公司为控股子公司深圳市特皓股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司提供连带责任担保，担保额度合计人民币 58,000 万元，两公司实际使用金额合计人民币 39,549 万元，分别占公司 2002 年度经审计合并净资产的 46.93% 和 32%。截止公告日，子公司实际使用金额减少到 30,673 万元，较年初减少 22.44%，占公司 2003 年度经审计合并净资产的 32.32%。上述担保事项中，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。

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。公司将严格按照《通知》要求，对以前年度已发生的担保，按每年 30% 的比例递减。

3、公司前期披露的控股子公司深圳市建业（集团）股份有限公司为项目开发商深圳新常兴实业公司提供的人民币 5,000 万元贷款担保和为本公司控股股东深圳市建设投资控股公司提供的人民币 1,500 万元贷款担保已解除。

（三）报告期内，公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

五、承诺事项：报告期内，公司无需披露的承诺事项。

六、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2003年度财务审计工作报酬68万元。该事务所已连续三年为公司提供审计服务。

七、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。

八、本公司2002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、鲍凯，2003年度审计报告签字会计师为该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（2004）第 CA370 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”）2003 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表以及 2003 年度的合并及公司利润及利润分配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 2003 年 12 月 31 日的财务状况以及 2003 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

2004 年 4 月 19 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	2003.12.31	2002.12.31
流动资产：			
货币资金	<五>.1	392,934,268.75	690,239,099.33
短期投资	<五>.2	4,252,743.96	2,700,847.90
应收票据		-	224,930.00
应收股利	<五>.3	6,809,196.47	6,809,196.47
应收利息		-	-
应收帐款	<五>.4	584,286,725.38	613,961,785.91
其他应收款	<五>.5	219,882,671.00	182,637,091.04
预付帐款	<五>.6	124,005,269.73	141,052,708.37
应收补贴款		-	-
存货	<五>.7	1,680,404,779.72	1,847,681,995.70
待摊费用	<五>.8	600,241.03	1,215,736.13
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		3,013,175,896.04	3,486,523,390.85
长期投资：			
长期股权投资	<五>.9	227,513,740.93	261,874,620.49
长期债权投资			-
长期投资合计		227,513,740.93	261,874,620.49
固定资产：			
固定资产原值	<五>.10	393,106,957.10	395,653,714.28
减：累计折旧	<五>.10	190,680,667.13	188,562,563.03
固定资产净值	<五>.10	202,426,289.97	207,091,151.25
减：固定资产减值准备	<五>.10	18,917,868.93	18,531,447.11
固定资产净额	<五>.10	183,508,421.04	188,559,704.14
工程物资		-	-
在建工程	<五>.11	3,800,318.65	3,104,659.62
固定资产清理		-	-
固定资产合计		187,308,739.69	191,664,363.76
无形资产及其他资产：			
无形资产	<五>.12	532,723,914.45	541,009,957.94
长期待摊费用	<五>.13	7,519,364.65	9,807,784.29
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		540,243,279.10	550,817,742.23
递延税项：			
递延税项借项		-	-
资 产 总 计		3,968,241,655.76	4,490,880,117.33

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		2003.12.31	2002.12.31
流动负债：			
短期借款	<五>.14	923,000,000.00	961,300,000.00
应付票据	<五>.15	113,000,000.00	155,000,000.00
应付帐款	<五>.16	577,096,883.07	408,421,086.94
预收帐款	<五>.17	172,303,367.40	299,052,799.72
应付工资		95,882,394.64	89,990,810.99
应付福利费		35,196,541.30	37,679,773.07
应付股利	<五>.18	34,072,260.65	40,143,224.81
应付利息		-	-
应交税金	<五>.19	16,835,901.90	28,555,977.34
其他应交款		377,061.27	1,644,629.28
其他应付款	<五>.20	408,548,369.31	539,937,577.28
预提费用	<五>.21	4,773,275.00	3,222,337.93
预计负债		37,577,384.42	-
一年内到期的长期负债	<五>.22	-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,418,663,438.96	2,564,948,217.36
长期负债：			
长期借款	<五>.23	463,000,000.00	513,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款	<五>.24	5,751,701.28	4,672,796.81
其他长期负债		-	-
长期负债合计		468,751,701.28	517,672,796.81
递延税项：			
递延税项贷项		-	-
负债合计		2,887,415,140.24	3,082,621,014.17
少数股东权益		131,811,555.80	152,125,323.07
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	589,296,435.33	589,296,435.33
盈余公积	<五>.27	296,177,870.70	296,177,870.70
其中：法定公益金	<五>.27	63,340,959.18	63,340,959.18
未分配利润	<五>.28	(189,028,948.02)	103,020,952.09
未确认的投资损失	<五>.29	(1,022,029.29)	(6,240,439.51)
现金股利		-	20,287,330.48
股东权益合计		949,014,959.72	1,256,133,780.09
负债和股东权益总计		3,968,241,655.76	4,490,880,117.33

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	2003 年度	2002 年度
一、主营业务收入	<五>.30	1,987,092,825.05	2,086,048,954.20
减：主营业务成本	<五>.30	1,864,650,659.72	1,695,095,383.76
主营业务税金及附加		77,780,053.56	88,871,795.20
二、主营业务利润		44,662,111.77	302,081,775.24
加：其他业务利润	<五>.31	14,927,633.35	23,753,183.44
减：营业费用		21,079,690.82	24,435,742.28
管理费用	<五>.32	219,178,871.04	151,576,183.28
财务费用	<五>.33	57,090,428.43	27,404,340.57
三、营业利润		(237,759,245.17)	122,418,692.55
加：投资收益	<五>.34	(23,491,267.84)	(507,173.65)
补贴收入		396,800.00	389,200.00
营业外收入	<五>.35	16,303,380.80	7,827,969.15
减：营业外支出	<五>.36	57,801,810.18	26,702,795.95
四、利润总额		(302,352,142.39)	103,425,892.10
减：所得税		2,001,997.83	24,892,359.67
少数股东损益		(15,652,577.63)	13,404,320.28
加：未确认的投资损失		(3,348,337.52)	2,942,178.45
五、净利润		(292,049,900.11)	68,071,390.60
加：年初未分配利润		103,020,952.09	82,465,448.21
其他转入		-	-
六、可供分配的利润		(189,028,948.02)	150,536,838.81
减：提取法定盈余公积		-	6,807,139.06
提取法定公益金		-	6,807,139.06
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		-	-
七、可供投资者分配的利润		(189,028,948.02)	136,922,560.69
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	13,614,278.12
应付普通股股利		-	20,287,330.48
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		(189,028,948.02)	103,020,952.09
补充资料：			
项 目		2003 年度	2002 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、会计政策变更增加（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	2003 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		2,188,476,137.51
收到的税费返还		396,800.00
收到的其他与经营活动有关的现金	<五>.37	47,117,482.53
现金流入小计		2,235,990,420.04
购买商品、接受劳务支付的现金		1,736,291,318.16
支付给职工以及为职工支付的现金		282,120,735.29
支付的各项税费		110,711,397.52
支付的其他与经营活动有关的现金	<五>.38	98,018,684.82
现金流出小计		2,227,142,135.79
经营活动产生的现金流量净额		8,848,284.25
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		9,183,200.00
取得投资收益所收到的现金		-
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		2,264,600.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		11,447,800.00
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		4,636,661.60
投资所支付的现金		505,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		28,346,108.01
现金流出小计		33,487,769.61
投资活动产生的现金流量净额		(22,039,969.61)
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	1,540,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		1,540,000,000.00
偿还债务所支付的现金	<五>.39	1,772,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		76,463,145.22
支付的其他与筹资活动有关的现金		3,650,000.00
现金流出小计		1,852,113,145.22
筹资活动产生的现金流量净额		(312,113,145.22)
四、汇率变动对现金的影响：		
		-
五、现金及现金等价物净增加额：		
		(325,304,830.58)

合 并 现 金 流 量 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

项 目	2003 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	(292,049,900.11)
加:少数股东本期损益	(15,652,577.63)
本期未确认的损失	(3,348,337.52)
计提的资产减值准备	57,868,698.49
固定资产折旧	27,086,032.07
无形资产摊销	8,091,043.49
长期待摊费用摊销	2,876,156.64
待摊费用的减少	615,495.10
预提费用的增加	1,550,937.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	533,302.45
固定资产报废损失	379,383.00
财务费用	64,466,492.76
投资损失	23,491,267.84
存货的减少	152,153,616.28
递延税款贷项	-
经营性应收项目的减少	(35,429,022.43)
经营性应付项目的增加	16,215,696.75
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	8,848,284.25
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为资本	-
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	364,934,268.75
减:现金的期初余额	690,239,099.33
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	(325,304,830.58)

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	2003.12.31	2002.12.31
流动资产：			
货币资金		158,794,716.06	464,320,989.61
短期投资		3,747,743.96	2,700,847.90
应收票据		-	-
应收股利		29,097,587.88	39,716,861.60
应收利息		-	-
应收帐款	<六>.1	78,746,364.09	147,156,086.10
其他应收款	<六>.2	133,900,378.46	118,284,815.62
预付帐款		-	30,200,000.00
应收补贴款		-	-
存货		1,268,735,307.57	1,309,687,591.48
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		-	-
流动资产合计		1,673,077,623.58	2,112,067,192.31
长期投资：			
长期股权投资	<六>.3	418,572,105.86	495,726,028.31
长期债权投资		-	-
长期投资合计		418,572,105.86	495,726,028.31
固定资产：			
固定资产原值		26,028,047.99	38,685,260.85
减：累计折旧		6,228,385.33	14,898,060.29
固定资产净值		19,799,662.66	23,787,200.56
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额		19,799,662.66	23,787,200.56
工程物资		-	-
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		19,799,662.66	23,787,200.56
无形资产及其他资产：			
无形资产		490,706,814.68	497,942,591.27
长期待摊费用		1,067,912.59	927,590.91
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		491,774,727.27	498,870,182.18
递延税项：			
递延税项借项		-	-
资 产 总 计		2,603,224,119.37	3,130,450,603.36

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	2003.12.31	2002.12.31
流动负债：			
短期借款		660,000,000.00	766,300,000.00
应付票据		-	70,000,000.00
应付帐款		285,529,463.88	88,723,221.26
预收帐款		5,990,062.50	123,205,065.19
应付工资		6,386,656.09	3,553,589.00
应付福利费		2,339,246.50	2,251,051.14
应付股利		-	-
应付利息		-	-
应交税金		8,343,803.36	13,254,247.76
其他应交款		-	-
其他应付款		187,545,140.63	309,795,124.31
预提费用		-	-
预计负债		37,577,384.42	-
递延收益		-	-
一年内到期的长期负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,193,711,757.38	1,377,082,298.66
长期负债：			
长期借款		463,000,000.00	513,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
其他长期负债		-	-
长期负债合计		463,000,000.00	513,000,000.00
递延税项：			
递延税项贷项		-	-
负债合计		1,656,711,757.38	1,890,082,298.66
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		588,650,270.04	588,650,270.04
盈余公积		296,177,870.70	296,177,870.70
其中：法定公益金		63,340,959.18	63,340,959.18
未分配利润		(190,885,380.46)	87,901,641.99
未确认的投资损失		(1,022,029.29)	(6,240,439.51)
现金股利		-	20,287,330.48
股东权益合计		946,512,361.99	1,240,368,304.70
负债和股东权益总计		2,603,224,119.37	3,130,450,603.36

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	2003 年度	2002 年度
一、主营业务收入	<六>.4	511,111,025.36	597,833,251.12
减：主营业务成本		478,174,043.72	399,284,831.94
主营业务税金及附加		25,635,689.63	32,419,470.69
二、主营业务利润		7,301,292.01	166,128,948.49
加：其他业务利润		-	2,100.00
减：营业费用		17,801,892.66	21,454,629.44
管理费用		128,921,377.72	59,400,042.26
财务费用		41,941,552.56	43,555,490.03
三、营业利润		(181,363,530.93)	41,720,886.76
加：投资收益	<六>.5	(48,234,354.30)	37,061,967.25
补贴收入		-	-
营业外收入		3,645,475.80	237,456.00
减：营业外支出		52,834,613.02	20,156,337.14
四、利润总额		(278,787,022.45)	58,863,972.87
减：所得税		-	7,182,349.30
少数股东损益		-	-
五、净利润		(278,787,022.45)	51,681,623.57
加：年初未分配利润		87,901,641.99	83,735,905.14
其他转入		-	-
六、可供分配的利润		(190,885,380.46)	135,417,528.71
减：提取法定盈余公积		-	6,807,139.06
提取法定公益金		-	6,807,139.06
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		-	-
七、可供投资者分配的利润		(190,885,380.46)	121,803,250.59
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	13,614,278.12
应付普通股股利		-	20,287,330.48
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		(190,885,380.46)	87,901,641.99
补充资料：			
项 目		2003 年度	2002 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、会计政策变更增加（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	2003 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		445,072,983.98
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		8,148,532.10
现金流入小计		453,221,516.08
购买商品、接受劳务支付的现金		285,119,886.38
支付给职工以及为职工支付的现金		15,742,428.20
支付的各项税费		28,623,392.69
支付的其他与经营活动有关的现金		42,594,442.88
现金流出小计		372,080,150.15
经营活动产生的现金流量净额		81,141,365.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		-
取得投资收益所收到的现金		13,000,000.00
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		2,062,500.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		15,062,500.00
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		1,832,349.86
投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		17,180.00
现金流出小计		1,849,529.86
投资活动产生的现金流量净额		13,212,970.14
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		1,200,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		1,200,000,000.00
偿还债务所支付的现金		1,543,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		53,230,609.62
支付的其他与筹资活动有关的现金		3,650,000.00
现金流出小计		1,599,880,609.62
筹资活动产生的现金流量净额		(399,880,609.62)
四、汇率变动对现金的影响：		
		-
五、现金及现金等价物净增加额：		
		(305,526,273.55)

现金流量表(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

项 目	2003 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	(278,787,022.45)
加:计提的资产减值准备	69,134,590.35
固定资产折旧	3,354,121.17
无形资产摊销	7,225,776.62
长期待摊费用摊销	855,481.32
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	967,156.25
固定资产报废损失	-
财务费用	47,151,149.66
投资损失	48,234,354.30
存货的减少	(3,507,716.09)
递延税款贷项	-
经营性应收项目的减少	72,521,157.38
经营性应付项目的增加	114,047,842.98
其他	-
经营活动产生的现金流量净额	81,141,365.93
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为资本	-
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	158,794,716.06
减:现金的期初余额	464,320,989.61
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	(305,526,273.55)

资产减值准备明细表

资产负债表附表 1

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	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
一、坏帐准备合计	83,332,337.86	42,034,896.79	×	×	4,273,411.01	121,093,823.64
其中:应收帐款	38,794,709.25	13,440,373.83	×	×	3,255,809.74	48,979,273.34
其他应收款	44,537,628.61	28,594,522.96	×	×	1,017,601.27	72,114,550.30
二、短期投资跌价准备合计	1,058,510.34	-	1,058,510.34	-	1,058,510.34	-
其中:股票投资	1,058,510.34	-	1,058,510.34	-	1,058,510.34	-
债券投资	-	-	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	62,906,751.88	44,460,000.00	29,336,400.30	-	29,336,400.30	78,030,351.58
其中:原材料	138,998.62	-	1,023.98	-	1,023.98	137,974.64
开发产品	26,906,479.04	44,460,000.00	-	-	-	71,366,479.04
在建开发产品	35,861,274.22	-	29,335,376.32	-	29,335,376.32	6,525,897.90
四、长期投资减值准备合计	25,261,851.83	24,876,353.52	-	1,443,209.00	1,443,209.00	48,694,996.35
其中:长期股权投资	25,261,851.83	24,876,353.52	-	1,443,209.00	1,443,209.00	48,694,996.35
长期债权投资	-	-	-	-	-	-
五、固定资产减值准备合计	18,531,447.11	515,202.00	-	128,780.18	128,780.18	18,917,868.93
其中:房屋建筑物	10,380,146.40	-	-	-	-	10,380,146.40
机器设备	8,151,300.71	515,202.00	-	128,780.18	128,780.18	8,537,722.53
六、无形资产减值准备合计	-	195,000.00	-	-	-	195,000.00
其中:专有技术	-	195,000.00	-	-	-	195,000.00
商标权	-	-	-	-	-	-
七、在建工程减值准备	-	-	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	-	-	-	-	-	-

股 东 权 益 增 减 变 动 表

资产负债表附表 2

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

金额：人民币元

项 目	2003 年度	2002 年度
一、股本：		
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	-	-
期末余额	253,591,631.00	253,591,631.00
二、资本公积：		
期初余额	589,296,435.33	589,296,435.33
本期增加数	-	-
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	-	-
拨款转入	-	-
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	-	-
期末余额	589,296,435.33	589,296,435.33
三、法定和任意盈余公积：		
期初余额	232,836,911.52	212,415,494.34
本期增加数	-	20,421,417.18
其中：从净利润中提取数	-	20,421,417.18
其中：法定盈余公积	-	6,807,139.06
任意盈余公积	-	13,614,278.12
法定公益金转入数	-	-
本期减少数	-	-
其中：弥补亏损	-	-
转增股本	-	-
分派现金股利或利润	-	-
分派股票股利	-	-
期末余额	232,836,911.52	232,836,911.52
其中：法定盈余公积	96,920,131.71	96,920,131.71
任意盈余公积	135,916,779.81	135,916,779.81

四、法定公益金：

期初余额	63,340,959.18	56,533,820.12
本期增加数	-	6,807,139.06
其中：从净利润中提取数	-	6,807,139.06
本年减少数	-	-
其中：集体福利支出	-	-
期末余额	63,340,959.18	63,340,959.18

五、未分配利润：

期初未分配利润	103,020,952.09	82,465,448.21
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	(292,049,900.11)	68,071,390.60
本期利润分配	-	47,515,886.72
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	(189,028,948.02)	103,020,952.09

六、未确认的投资损失：

期初数	(6,240,,439.51)	(3,298,261.06)
本期增加数	-	(2,942,178.45)
本期减少数	(5,218,410.22)	-
期末数	(1,022,029.29)	(6,240,439.51)

七、现金股利：

期初现金股利	20,287,330.48	32,966,912.03
本期分配现金股利	-	20,287,330.48
本期支付现金股利	20,287,330.48	32,966,912.03
期末现金股利	-	20,287,330.48

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2003 年 12 月 31 日

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。

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。其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,则将其资本化。

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。

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”。

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。惟以非现金资产对外投资时，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，或持有被投资单位有表决权资本总额 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	.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。各种无形资产在其受益期限内按直线法摊销，其中：“横岗六约地块”土地使用权按 70 年摊销；其他土地使用权按 50 年摊销。

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[2003]12号文“关于印发《企业会计准则 - 资产负债表日后事项》的通知”规定“执行此项准则的企业在编制 2003 年年报时，对比较会计报表所属期间涉及现金股利分配（或分配给投资者利润）的事项应追溯调整”，本公司在编制 2003 年度财务报告时按上述要求对比较报表各期资产负债表日至财务报告批准报出日之间的现金股利在资产负债表所有者权益中单独列示。上述会计政策变更并不影响本公司以前各年度的利润，但影响本公司期末净资产和加权净资产，因而会影响以前年度期末净资产和加权净资产为计算基础的净资产收益率指标。2002 年原披露与重新计算的净资产收益率列示如下：

指标名称	2002 年度净资产收益率（%）			
	全面摊薄		加权平均	
	原披露	重新计算后	原披露	重新计算后
主营业务利润	24.44	24.05	24.66	24.22
营业利润	9.91	9.75	9.99	9.82
净利润	5.51	5.42	5.56	5.46
扣除非经常性损益后的净利润	7.23	7.12	7.30	7.17

本公司 2003 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 2003 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	15%

* 本公司之子公司深圳市建业(集团)股份有限公司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 年执行 7.5%的税率；深圳市建业(集团)股份有限公司之子公司深圳市建业混凝土股份有限公司以前年度获得的税收优惠政策 2002 年度已到期，2003 年度已执行 15%的所得税税率。

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	翁 翕	12,000,000.00	12,000,000.00	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	69.42%	*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

本公司之子公司深圳市建业（集团）股份有限公司的子公司——深圳浩科塑料制品有限公司 2003 年度已进入清算程序，自 2003 年 1 月 1 日起未纳入合并范围，深圳浩科塑料制品有限公司 2003 年度的有关财务数据列示如下：

项 目	2002 年 12 月 31 日
流动资产	6,467,700.37
长期投资	--
固定资产	6,099,423.94
无形资产	--
其他资产	--
资产总额	12,567,124.31
流动负债	17,272,618.15
长期负债	--
递延税款贷项	--
负债总额	17,272,618.15
净资产	(4,705,493.84)
主营业务收入	12,575,066.72
主营业务利润	(2,133,571.41)
利润总额	(3,182,787.76)
所得税	--
净利润	(3,182,787.76)

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,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,上述四公司均未纳入本期及比较期间合并范围。

五、 会计报表主要项目注释

1. 货币资金

种类	2003.12.31			2002.12.31		
	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	4,600,506.63	1.0000	4,600,506.63	6,626,791.17	1.0000	6,626,791.17
HKD	558,274.67	1.0674	595,898.24	559,387.81	1.0611	593,566.40
USD	8,827.70	8.2793	73,086.95	2,188.25	8.2773	18,112.80
现金小计			5,269,491.82			7,238,470.37
银行存款						
RMB	338,869,928.57		338,869,928.57	597,510,889.67	1.0000	597,510,889.67
HKD	1,769,143.88	1.0674	1,888,384.18	196,043.43	1.0611	208,021.68
USD	--		--	573.58	8.2773	4,747.66
银行存款小计			340,758,312.75			597,723,659.01
其他货币资金						
RMB	46,906,464.18	1.0000	46,906,464.18	85,276,969.95	1.0000	85,276,969.95
合计			392,934,268.75			690,239,099.33

货币资金年末较年初减少 29,730.48 万元, 减幅 43.07%, 主要原因是本公司在 2003 年度归还了较多的融资借款所致。其他货币资金中 2,800 万元系质押在银行的定期存款(现金流量表中不作为现金或现金等价物), 其他系保证金。

2. 短期投资

项 目	2003.12.31		2002.12.31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	4,252,743.96	--	3,759,358.24	1,058,510.34

本公司于 2002 年 12 月 31 日对中国石油化工股份有限公司的短期投资计提 1,058,510.34 元的跌价准备。截止 2003 年 12 月 31 日本公司投资的单位成本 4.13 元, 市价 4.95 元, 本年度已冲回 2002 年度已计提的跌价准备。

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	2003.12.31	2002.12.31
长期股权投资股利		
--采用成本法核算公司	6,494,275.25	6,494,275.25
--采用权益法核算公司	314,921.22	314,921.22
合计	<u>6,809,196.47</u>	<u>6,809,196.47</u>

4. 应收账款

账龄	2003.12.31			2002.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	283,932,490.25	44.84	12,155,401.52	291,825,203.72	44.71	3,112,450.90
1-2 年	124,253,775.87	19.62	7,455,226.55	114,303,624.48	17.51	11,445,392.65
2-3 年	76,169,675.15	12.03	6,093,574.01	117,734,687.19	18.04	8,757,338.55
3 年以上	<u>148,910,057.45</u>	<u>23.51</u>	<u>23,275,071.26</u>	<u>128,892,979.77</u>	<u>19.74</u>	<u>15,479,527.15</u>
合计	<u>633,265,998.72</u>	<u>100</u>	<u>48,979,273.34</u>	<u>652,756,495.16</u>	<u>100</u>	<u>38,794,709.25</u>

应收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。

期末应收账款中前五名欠款单位欠款合计 15343.57 万元，占应收账款总额的 24.23%。

本年度全额计提坏账准备 108 万元(截止 2003 年 12 月 31 日全额计提坏账准备 820.66 万元)，系本公司应收宝泉庄的售房款，因超过诉讼时效无法收回。

本年度实际冲销的应收账款 273.84 万元，系本公司应收宝泉庄的售房款因在诉讼时效内未主张权利，经法院判决败诉无法收回。

根据本公司的会计政策，一年以内的应收按揭款 4,082.45 万元未计提坏账准备。

5. 其他应收款

账龄	2003.12.31			2002.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	138,260,672.38	47.35	6,913,033.62	25,480,624.79	11.22%	2,409,174.47
1-2 年	20,935,943.88	7.17	1,256,156.63	52,110,334.96	22.94%	2,914,758.96
2-3 年	12,054,788.81	4.13	964,383.10	8,096,745.34	3.56%	764,703.14
3 年以上	120,745,816.23	41.35	62,980,976.95	141,487,014.56	62.28%	38,448,992.04
合计	291,997,221.30	100	72,114,550.30	227,174,719.65	100%	44,537,628.61

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 9,287.51 万元，占其他应收款总额的 31.81 %。

本年度计提全额和专项坏账准备 3,075.57 万元（截止 2003 年 12 月 31 日计提全额和专项坏账准备 5,880.16 万元），详细情况如下：

债务人名称	金额	计提原因
深圳市冠锦实业公司	3,526,776.95	因多年未收回，预计无法收回
204 队	1,861,871.64	因多年未收回，预计无法收回
装饰分公司	1,699,921.96	因多年未收回，预计无法收回
深圳市易同贸易发展有限公司	600,000.00	因多年未收回，预计无法收回
深发贸易公司	5,345,539.76	公司已停业，资不抵债，预计无法收回
大亚湾建材公司	1,500,000.00	公司已不存在，预计无法收回
大亚湾振业公司	1,151,909.63	公司已不存在，预计无法收回
大鹏海关	1,601,166.25	因多年未收回，预计无法收回
建材贸易公司	200,000.00	公司已不存在，预计无法收回
其他	1,068,515.94	因多年未收回，预计无法收回
秦皇岛泽昌房地产有限公司	12,200,000.00	详见注释 6.预付账款
合计	30,755,702.13	

6. 预付账款

账龄	2003.12.31		2002.12.31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	89,269,862.76	71.99	101,107,531.75	71.68
1-2 年	34,279,406.97	27.64	9,622,176.62	6.82
2-3 年	333,000.00	0.27	30,233,000.00	21.43
3 年以上	123,000.00	0.10	90,000.00	0.06
合计	124,005,269.73	100	141,052,708.37	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。

本公司预付秦皇岛泽昌房地产有限公司（以下简称“泽昌公司”）3020 万元的购买土地预付款，因秦皇岛泽昌房地产有限公司已无法履行其约定义务，后经河北省高级人民法院判决并由执行庭的裁定本公司拥有泽昌公司 90 亩土地，但秦皇岛市未执行上述裁定。2003 年 12 月，秦皇岛市政府对本公司表示只能支付 1800 万元，根据本公司聘请的律师的意见，本公司将该预付款转入其他应收款，并计提 1220 万元的专项准备。

7. 存货

项目	2003.12.31		2002.12.31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	8,524,021.88	137,974.64	39,656,400.70	138,998.62
库存商品	1,249,130.09	--	26,860.37	--
低值易耗品	547,635.97	--	485,718.47	--
在途物资	38,000.00	--	199,751.49	--
开发产品（1）	664,766,923.51	71,366,479.04	812,841,579.16	26,906,479.04
出租开发产品（2）	298,162,111.27	--	281,622,181.04	--
在建开发产品（3）	699,472,123.09	6,525,897.90	580,056,474.29	35,861,274.22
工程施工	74,845,333.65	--	194,211,770.04	--
周转物料	10,829,851.84	--	1,488,012.02	--
合计	1,758,435,131.30	78,030,351.58	1,910,588,747.58	62,906,751.88

(1) 开发产品

项目名称	竣工 时间	2003.1.1	本年增加	本年减少	2003.12.31
景新花园	2000.03	1,992,830.26	6,800.00	1,353,792.00	645,838.26
景发高层	2000.02	29,198,820.12	430,253.00	553,099.99	29,075,973.13
雁田多层	2001	19,898,810.25	--	7,990,338.00	11,908,472.25
泥岗东村 D 栋	--	8,302.39	2,185.60	10,487.99	--
建业大厦	--	26,789,258.66	700,578.08	10,699,701.32	16,790,135.42
冠利达大厦	1995.09	18,956,011.32	6,224,207.47	--	25,180,218.79
振兴大厦	--	29,367,583.25	--	--	29,367,583.25
龙岗花园	1995.04	34,287,516.06	13,000,000.00	--	47,287,516.06
翠海一期	2000.12	59,594,528.98	--	10,077,928.39	49,516,600.59
翠海二期	2002.12	307,027,339.86	148,656,195.66	185,648,968.81	270,034,566.71
星海一期	2000.12	25,951,651.10	16,524,765.95	18,441,825.39	24,034,591.66
星海二期	2002.12	259,768,926.91	149,001,468.36	247,844,967.88	160,925,427.39
合 计		812,841,579.16	334,546,454.12	482,621,109.77	664,766,923.51

(2) 出租开发产品

项目名称	2003.1.1	本年增加	本年减少	2003.12.31
桂圆市场	18,786,048.11	--	557,176.40	18,228,871.71
宝丽大厦	52,997,956.08	940,183.85	1,544,990.32	52,393,149.61
振业大厦	136,865,189.45	32,465,296.52	14,961,105.57	154,369,380.40
宝泉庄	11,155,295.27	--	403,076.28	10,752,218.99
振业景洲	39,526,302.98	1,006,919.70	1,067,682.40	39,465,540.28
振业梅苑	7,102,966.79	1,438,718.38	318,084.48	8,223,600.69
业城阁	15,188,422.36	485,796.41	944,869.18	14,729,349.59
合 计	281,622,181.04	36,336,914.86	19,796,984.63	298,162,111.27

本公司已将宝丽大厦裙楼二、三层账面价值 2,668 万元，抵押给银行作为 2000 万元银行借款的抵押物。

(3) 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	2003.12.31	2002.12.31
欧景城华庭	1997.06	2003	5,000 万	5,706,792.50	4,903,796.00
GO1011-10 地块	--	--	--	50,209,031.85	50,209,031.85
荔珠大厦	1993.10	--	--	41,509,654.29	21,459,869.54
龙吉大厦	1999.09	--	23,000 万	112,152,657.76	45,188,365.48
宝鹏二期	2003.01			35,014,448.47	--
建信花园	1999.09	停工	--	337,632.42	337,632.42
东海花园 D 栋	1994.01	2002	12,000 万	--	130,432,432.95
星海北大附中	2001.6	2002.6	6,143 万	28,929,835.45	41,664,841.63
龙华土地	--	--	--	6,752,580.20	6,752,580.20
星海名城三期	2002.4	2004.10	33,856 万	264,507,561.45	152,474,444.20
星海名城四期	--	--	--	13,060,447.70	5,454,171.99
星海名城五期	--	--	--	9,058,042.90	1,731,082.23
星海名城六期	--	--	--	2,224,303.55	--
翠地星城一期	--	--	41,877 万	128,454,913.56	117,967,951.21
零星工程	--	--	--	1,554,220.99	1,480,274.59
合 计				699,472,123.09	580,056,474.28

(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	2003.12.31
雁田多层	5,000,000.00	--	--	5,000,000.00
冠利达大厦	1,633,970.00	--	--	1,633,970.00
龙岗花园	20,272,509.04	18,160,000.00	--	38,432,509.04
振兴大厦	--	26,300,000.00	--	26,300,000.00
荔珠大厦	5,423,641.80	--	5,423,641.80	--
龙吉大厦	30,100,000.00	--	23,911,734.52	6,188,265.48
建信花园	337,632.42	--	--	337,632.42
合计	62,767,753.26	44,460,000.00	29,335,376.32	77,892,376.94

根据年末房地产存货项目完工、在建、出租等实际情况，对年初数进行适当的分类。

荔珠大厦因重新开工及功能改变等原因价值恢复；龙吉大厦因重新开工及功能改变且与潜在的买家达成合作意向，恢复部分价值。

8. 待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
保险养路费	929,783.95	439,653.54	1,105,365.54	264,071.95
预付租金	218,362.40	360,000.00	337,812.40	240,550.00
报刊费及印品	21,764.78	66,153.08	21,764.78	66,153.08
其 他	45,825.00	37,863.00	54,222.00	29,466.00
合 计	1,215,736.13	903,669.62	1,519,164.72	600,241.03

9. 长期投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资*	287,136,472.32	--	10,927,735.04	276,208,737.28
减：长期投资减值准备***	25,261,851.83	24,876,353.52	1,443,209.00	48,694,996.35
长期投资净额	261,874,620.49	(24, 876,353.52)	9,484,526.04	227,513,740.93

* 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	期末余额	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	18,488,207.00	7.72%	75,443,493.90	78,090,297.90	--
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	8,145,249.22	--
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	9,392,207.92	--
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	1,500,000.00
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	6,500,000.00
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				182,617,067.42	179,408,734.88	32,876,353.52

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	2003.12.31		
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	--	--
九江宏发房地产开发有限公司	1993	3,716,700.00	--	(2,242,830.48)	1,473,869.52	30%	--
深圳弘深精细化工有限公司*2	--	600,000.00	--	754,377.99	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%	--
深圳亚通建筑材料设备公司*2	--	2,800,000.00	--	(1,376,853.57)	1,423,146.43	100%	--
深圳市金鹏港特种电器材料有限公司*1	--	1,285,000.00	--	--	1,285,000.00	--	1,285,000.00
深圳侨光海外咨询服务公司	1993	150,000.00	--	--	150,000.00	23%	150,000.00
北京华施国际工程开发咨询有限公司* 1	1993	200,000.00	--	--	200,000.00	40%	200,000.00
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
深圳市科翼电子有限公司*1	--	6,017,132.00	--	--	6,017,132.00	90%	6,017,132.00
深圳凌科电子有限公司 *3	--	5,298,065.10	--	(2,320,656.28)	2,977,408.82	100%	--
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
特皓建设基础工程有限公司	1986	23,880,000.00	--	26,648,481.26)	(2,768,481.26)	100%	--
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*4	2002	9,400,000.00	--	--	9,400,000.00	47%	--
深圳市建业建筑劳务服务有限公司*4	2002	180,000.00	--	--	180,000.00	15%	--
深圳市第一建筑劳务服务有限公司*4	2002	500,000.00	--	--	500,000.00	50%	--
深圳市龙岗房地产公司	1998	2,050,000.00	--	--	2,050,000.00	9.1%	--
合 计		92,832,131.64	--	32,450,367.31)	60,381,764.33		15,818,642.83

*1 该等公司已停业清算，本公司已对其作全额减值准备；

*2 该等公司已对外承包，不予合并其会计报表；

*3 该等公司拟停业清算；

*4 该等公司 2003 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	本期摊销金额	期末余额
深圳市特皓股份有限公司	13,765,864.04	购买股权	16	直线法	2,110,756.32	21,101,326.12
深圳市建业股份有限公司	7,405,581.79	购买股权	50	直线法	348,111.64	15,316,911.95
合 计	21,171,445.83				2,458,867.96	36,418,238.07

* 长期减值准备 本期长期投资减值准备增加 2,467.84 万元 ,其中对贵州振业董酒股份有限公司计提 2,424.00 万元 , 详见 “ 附注八、或有事项.2 ” ; 因深圳莫斯科股份有限公司已停业计提 63.64 万元。

10. 固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值				
房屋及建筑物	178,186,655.46	20,958,573.05	550,307.40	198,594,921.11
机械设备	124,292,994.85	5,502,988.90	14,714,516.30	115,081,467.45
运输设备	79,115,194.34	4,500,411.10	17,944,864.42	65,670,741.02
电子设备	7,586,001.18	687,711.86	2,022,902.20	6,250,810.84
其他设备	6,472,868.45	578,048.00	1,465,833.77	5,585,082.68
固定资产装修	--	1,923,934.00	--	1,923,934.00
合计	395,653,714.28	34,151,666.91	36,698,424.09	393,106,957.10
累计折旧				
房屋及建筑物	52,231,498.05	6,308,337.07	550,307.40	57,989,527.72
机械设备	73,699,537.84	10,796,753.55	10,799,913.24	73,696,378.15
运输设备	55,926,122.68	7,818,176.57	11,951,918.93	51,792,380.32
电子设备	3,295,755.75	1,454,676.08	1,075,289.64	3,675,142.19
其他设备	3,409,648.71	515,695.40	590,498.76	3,334,845.35
固定资产装修	--	192,393.40	--	192,393.40
合计	188,562,563.03	27,086,032.07	24,967,927.97	190,680,667.13
净值	207,091,151.25			202,426,289.97
减：固定资产减值准备*	18,531,447.11	512,202.00	128,780.18	18,917,868.93
净额	188,559,704.14			183,508,421.04

本期减少数中包括因未合并深圳浩科塑料制品有限公司的年初数 , 其中原值 1,486.66 万元 , 折旧 876.72 万元。

11. 在建工程

工程名称	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产	其他减少额	期末余额	资金来源
红岗大厦	2,434,659.62	477,389.03	--	--	2,912,048.65	自筹
其他	670,000.00	218,270.00	--	--	888,270.00	自筹
合计	3,104,659.62	--	--	--	3,800,318.65	
减：在建工程减值准备*	--	--	--	--	--	
净额	3,104,659.62	695,659.03	--	--	3,800,318.65	

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	295,000.00	--	--	100,000.00	195,000.00
软件	20,000.00	13,333.31	--	--	13,333.31	--
土地使用权	658,354,446.07	540,701,624.63	--	--	7,977,710.18	532,723,914.45
合计	658,674,446.07	541,009,957.94	--	--	8,091,043.49	532,918,914.45
减：无形资产减值准备*	--	--	--	--	--	195,000.00
净额		541,009,957.94				532,723,914.45

本公司于 2002 年 3 月 29 日向中国工商银行深圳市上步支行借款人民币 113,000,000.00 元，以本公司所有之横岗六约土地使用权中宗地号 G07209-12，宗地面积 177,927.70 平方米的土地使用权作为抵押物，抵押物账面价值为人民币 14,355.09 万元。

* 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

本公司子公司—深圳市建业（集团）股份有限公司的外爬架结构件附属技术，因 2003 年度决定不再开展该项业务，同时市场已有新技术代替，2003 年度全额计提减值准备。

13. 长期待摊费用

项目	原始发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额
机械化设备工程款	574,811.13	489,438.99	--	489,438.99	574,811.13	--
装修费	11,089,205.04	8,361,641.87	--	1,510,886.38	4,238,449.55	6,850,755.49
样板房装修	1,652,576.00	873,631.20	560,537.00	778,944.80	997,352.60	655,223.40
其他	395,581.74	83,072.23	27,200.00	96,886.47	382,195.98	13,385.76
合计	13,712,173.91	9,807,784.29	587,737.00	2,876,156.64	6,192,809.26	7,519,364.65

14. 短期借款

借款条件及币种	2003.12.31		2002.12.31	
	原币	折人民币	原币	折人民币
信用借款：				
人民币	135,000,000.00	135,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款：				
人民币	110,800,000.00	110,800,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
保证借款：				
人民币	677,200,000.00	677,200,000.00	850,000,000.00	850,000,000.00
港币	--	--	20,000,000.00	21,300,000.00
合计		923,000,000.00		961,300,000.00

本公司借款中无逾期借款。

15. 应付票据

票据种类	2003.12.31	2002.12.31
银行承兑汇票	113,000,000.00	155,000,000.00

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。

应付账款期末余额 57,709.69 万元，较期初增加 16,867.58 万元，增幅 41.30%，主要原因系本公司星海二期、翠海二期完成竣工决算，其应付工程款入账以及深圳市特皓（集团）股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司因上述项目结算分包工程款入账所致。

17. 预收账款

本项目无欠付持有本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

预收账款年末余额 17,230.34 万元，较年初减少 12,674.94 万元，减幅 42.38%，主要原因系本公司星海二期、翠海二期大部分在 2003 年度完成交楼，实现销售结转收入所致。

18. 应付股利

应付投资者名称	2003.12.31	2002.12.31
深圳市建设投资控股公司	16,667,080.00	23,842,218.00
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,271,151.59	2,410,390.24
深圳市建筑机械动力公司	--	607,802.00
深圳市金众股份公司	5,068,207.50	4,848,099.36
深圳市深安股份有限公司	--	75,141.68
其他法人股股东	10,065,821.56	16,022,340.81
社会公众股股东	--	12,624,563.20
合 计	34,072,260.65	40,143,224.81

19. 应交税金

税种	税率	2003.12.31	2002.12.31
增值税		780,828.45	696,072.50
企业所得税	15%	203,957.71	11,419,962.70
城市维护建设税	1%	209,275.75	(722,133.83)
个人所得税		1,552,061.83	6,273,105.22
营业税	5%	14,071,477.51	10,808,534.29
其他		18,300.65	80,436.46
合计		16,835,901.90	28,555,977.34

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	2003.12.31	2002.12.31
房租及水电费	152,280.00	1,676,176.30
垃圾清运费	60,000.00	524,442.00
修理费	--	1,021,719.63
借款利息	4,500,000.00	--
其 他	60,995.00	--
合 计	<u>4,773,275.00</u>	<u>3,222,337.93</u>

22. 预计负债

项 目	2003.12.31	2002.12.31
预计延迟办证赔偿	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，本公司按和解金额或判决金额预计应支付的赔偿损失。

23. 长期借款

借款条件 及币种	年利 率%	2003.12.31		2002.12.31	
		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	113,000,000.00	113,000,000.00
担保：					
RMB	5.32%	350,000,000.00	<u>350,000,000.00</u>	400,000,000.00	<u>400,000,000.00</u>
合计			<u>463,000,000.00</u>		<u>513,000,000.00</u>

24. 长期应付款

项 目	2003.12.31	2002.12.31
本体维修基金	3,126,276.28	1,889,055.81
递延租金	<u>2,625,425.00</u>	<u>2,783,741.00</u>
合计	<u>5,751,701.28</u>	<u>4,672,796.81</u>

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								
其中：								
境内法人持有股份	95,784,594	--	--	--	--	--	--	95,784,594
尚未流通股份合计	95,784,594	--	--	--	--	--	--	95,784,594
二、已流通股份								
1. 境内上市的人 民币普通股	157,730,201	--	--	--	--	--	--	157,730,201
2. 内部职工股(高管股)	76,836	--	--	--	--	--	--	76,836
已流通股份合计	157,807,037	--	--	--	--	--	--	157,807,037
三、股份总数	253,591,631	--	--	--	--	--	--	253,591,631

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	--	--	646,165.29
合 计	589,296,435.33	--	--	589,296,435.33

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	--	--	96,920,131.71
任意盈余公积	135,916,779.81	--	--	135,916,779.81
法定公益金	63,340,959.18	--	--	63,340,959.18
合计	296,177,870.70	--	--	296,177,870.70

28. 未分配利润

本公司董事会于 2004 年 4 月 日作出决议：2003 年度亏损不分配；截止 2003 年末本公司累计未弥补的亏损 190,885,380.46 元（公司数），用任意盈余公积 135,916,779.81 元和法定盈余公积 54,968,600.65 元弥补该亏损，该事项作为非调整事项。本公司合并未分配利润变动如下：

	2003 年度
净利润	(292,049,900.11)
加：期初未分配利润	103,020,952.09
减：提取法定盈余公积	--
提取公益金	--
提取任意盈余公积金	--
分配股利	--
期末余额	<u>(189,028,948.02)</u>

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	(6,240,439.51)	--	(5,218,410.22)	(1,022,029.29)

本期减少数中包括本期实现利润转回 3,348,337.52 元以及未合并深圳浩科塑料制品有限公司减少 1,870,072.70 元。

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	552,334,200.92	741,075,082.79	506,531,179.96	511,884,488.70	45,803,020.96	229,190,594.09
施工行业	1,472,301,265.97	1,396,837,516.02	1,392,457,959.76	1,276,223,069.86	79,843,306.21	120,614,446.16
服务业	75,928,950.49	71,194,358.02	54,824,641.63	41,765,602.26	21,104,308.86	29,428,755.76
工业	75,230,683.01	124,318,883.52	81,946,839.95	121,521,385.22	(6,716,156.94)	2,797,498.30
公司内部行业 间相互抵销	(188,702,275.34)	(247,376,886.15)	(171,109,961.58)	(256,299,162.28)	(17,592,313.76)	8,922,276.13
合计	<u>1,987,092,825.05</u>	<u>2,086,048,954.20</u>	<u>1,864,650,659.72</u>	<u>1,695,095,383.76</u>	<u>122,442,165.33</u>	<u>390,953,570.44</u>

本公司主营业务收入 99% 以上来自于广东省深圳地区。

本公司主营业务收入房地产业来自前五名客户收入合计 1,871 万元,占整个房地产业收入的 3.39%,施工工业来自前五名客户收入合计 51,243 万元,占整个施工行业收入的 34.80%。

本公司的房地产业毛利率下降较大,主要原因是本公司星海二期 2003 年成本结算超过原预计成本较多所致。施工行业毛利率下降主要原因是 2003 年钢材、水泥等材料价格上涨以及 2003 年低价中标的业务比例上升所致。

31. 其他业务利润

项目	2003 年度	2002 年度
其他业务收入	24,583,035.63	31,778,767.88
减:其他业务成本	<u>9,655,402.28</u>	<u>8,025,584.44</u>
其他业务利润	<u>14,927,633.35</u>	<u>23,753,183.44</u>

32. 管理费用

管理费用本年度较上年度增加 6,760.27 万元,增幅 44.60%,主要原因是本年度处理坏账和计提坏账准备金 4,641.25 万元较上年增加 2,827.79 万元,计提存货跌价准备金 1,512.36 万元较上年增加 1,301.30 万元以及其他管理费用上升较多所致。

33. 财务费用

项目	2003 年度	2002 年度
利息支出	64,466,492.76	56,494,224.70
减：利息收入	11,494,486.20	33,832,811.07
汇兑损失	29,265.23	--
减：汇兑收益	40,934.35	8,638.20
其他	4,130,090.99	4,751,565.14
合计	57,090,428.43	27,404,340.57

财务费用本年增加 2,968.61 万元，增幅 108.33%，主要原因是本公司子公司—深圳市特皓（集团）股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司于 2002 年度收到拖欠工程款利息 2,735.10 万元。

34. 投资收益

项 目	2003 年度	2002 年度
短期投资收益	1,058,510.34	(278,062.97)
长期投资收益		
- 处置股权投资收益	7,660,629.08	--
- 联营或合营企业分配来的利润	2,289,928.16	5,970,384.79
- 年末调整的被投资公司权益净增减的金额	(20,658.08)	(2,356,551.22)
- 股权投资差额摊销	(2,458,867.96)	(2,458,867.96)
- 计提减值准备	(24,876,353.52)	(1,384,076.29)
项目投资损失	(7,144,455.86)	--
合 计	(23,491,267.84)	(507,173.65)

投资收益减少 2,298.42 万元，主要原因是本公司对贵州振业董酒股份有限公司计提减值准备 2,424.00 万元详见“附注八、或有事项.2”。

35. 营业外收入

项 目	2003 年度	2002 年度
拆迁补偿收入	11,758,983.86	--
处置固定资产净收益	668,721.14	159,777.00
地产地销销项税额转入	--	7,188,564.42
补偿收入	3,060,000.00	
罚款净收入	665,703.38	240,150.09
其 他	149,972.42	239,477.64
合 计	16,303,380.80	7,827,969.15

营业外收入本年较上年增加 847.54 万元，增幅 108.27%，主要原因是本公司子公司深圳市特皓(集团)股份有限公司于 2003 年度收到市政拆迁补偿收入 1,175.90 万元。以及 2003 年度收到深圳金众(集团)股份有限公司因振业大厦施工质量补偿收入 306 万元。

36. 营业外支出

项 目	2003 年度	2002 年度
地产地销进项税额转入	--	1,066,500.06
固定资产盘亏	65,000.00	--
处置固定资产净损失	1,210,922.45	1,144,340.22
固定资产减值准备	515,202.00	--
罚款支出	104,159.62	3,909,300.74
捐赠支出	50,000.00	305,000.00
延迟办证及其他赔偿	55,854,332.43	17,841,047.34
员工违法损失	--	1,989,957.59
其 他	2,193.68	446,650.00
合 计	57,801,810.18	26,702,795.95

营业外支出本年较上年增加 3,109.90 万元，增幅 116.46%，主要原因如注释 22 预计负债所述 2003 年度延迟办证赔偿大幅增加所致。本项目中延迟办证及其他赔偿中延迟办证赔偿为 5,039.58 万元。

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 47,117,482.53 元 ,具体情况如下 :

项 目	2003 年度
拆迁补偿	11,375,018.00
保证金	9,400,000.00
收回往来款及押金	7,777,710.66
利息收入	6,650,495.32
罚款收入	3,016,609.05
质保金	972,551.66
本体维修基金	1,495,790.22
其他	6,429,307.62
合 计	47,117,482.53

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 98,018,684.82 元 ,具体情况如下 :

项 目	2003 年度
销售广告费	15,493,968.60
办公费	11,149,613.44
诉讼费	8,000,839.86
招待费	7,361,829.76
维修费	5,776,848.73
职工暂借款及押金	6,870,199.00
保险费	5,532,692.66
车辆费用	4,348,659.45
罚款支出	2,741,353.43
退砵集资款	2,596,500.00
董事会费	2,465,857.81
业务费	1,339,339.87
保证金	797,124.99
审计费	680,000.00
卫生费	571,730.20
土地租金	360,000.00
其 他	21,932,127.02
合 计	98,018,684.82

39. 借款收到的现金以及偿还债务支付的现金

本公司 2003 年度净偿还债务支付的现金 23,200.00 万元 , 其中反映在借款的减少 8,830 万元 , 反映在应付票据的减少 2,700 万元 , 反映在其他应付款的减少 11,670 万元。

六、 母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

账龄	2003.12.31			2002.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	40,813,778.84	49.37	80,853.38	108,431,127.32	71.90	1,195,605.21
1-2 年	25,029,627.22	30.27	1,468,326.25	19,478,142.87	12.92	1,090,824.89
2-3 年	8,466,552.82	10.24	669,506.06	10,454,106.87	6.93	178,429.77
3 年以上	8,366,490.06	10.12	1,711,399.16	12,450,575.57	8.25	1,193,006.66
合计	82,676,448.94	100	3,930,084.85	150,813,952.63	100	3,657,866.53

本公司应收账款中应收客户的按揭款 4,082 万元，未计提坏账准备。

2. 其他应收款

账龄	2003.12.31			2002.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	37,649,780.56	22.56	1,882,489.03	76,089,100.13	58.70	6,295,542.17
1-2 年	7,126,831.19	4.27	3,907,698.70	6,817,918.36	5.26	409,075.10
2-3 年	3,400,293.60	2.04	1,783,875.68	2,238,432.39	1.73	179,074.59
3 年以上	118,718,145.29	71.13	25,420,608.77	44,470,062.89	34.31	4,447,006.29
合计	166,895,050.64	100	32,994,672.18	129,615,513.77	100	11,330,698.15

3. 长期投资

项 目	2003.1.1		本年增加	本年减少	2003.12.31	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	502,100,539.14	6,374,510.83	5,650,765.26	57,928,334.19	449,822,970.21	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	2003.12.31		
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	75,443,493.90	--	2,646,804.00	78,090,297.90	7.72%	--
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	(33,429.09)	270,249.22	8,145,249.22	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	12,771.01	(607,792.08)	9,392,207.92	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			143,527,067.42	(20,658.08)	(3,208,332.54)	140,318,734.88		24,876,353.52

* 计提长期投资减值准备的原因,详见“附注、五.9”。

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	2003.12.31		
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	--	--
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	2003.12.31		
深圳市振业贸易发展有限公司	1997	2,000,000.00	--	(615,923.71)	1,384,076.29	100%	1,384,076.29
深圳市特皓股份有限公司	1997	81,617,538.68	(6,952,826.26)	17,393,129.56	99,010,668.24	68.42%	--
深圳市建业(集团)股份有限公司	1997	102,700,078.07	(22,104,209.63)	3,529,135.53	106,229,213.60	61.02%	--
深圳市振业大厦投资发展有限公司	1996	11,000,000.00	4,782,679.65	4,782,679.65	15,782,679.65	100%	--
深圳市振业物业发展公司	1993	12,000,000.00	855,314.56	(169,075.10)	11,830,924.90	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	--	--	9,400,000.00	47%	--
深圳市龙岗房地产公司	1998	2,050,000.00	--	--	2,050,000.00	9.1%	--
合 计		248,166,051.25	(23,419,041.64)	24,919,945.97	273,085,997.20		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	2003.1.1	本年摊销	2003.12.31	形成原因
深圳市特皓股份有限公司	16	直线法	33,765,864.04	23,212,082.44	(2,110,756.32)	21,101,326.12	购买股权
深圳市建业股份有限公司	50	直线法	17,405,581.79	15,665,023.59	(348,111.64)	15,316,911.95	购买股权
合计			51,171,445.83	38,877,106.03	(2,458,867.96)	36,418,238.07	

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)	
	2003年度	2002年度	2003年度	2002年度	2003年度	2002年度
房地产销售收入	511,111,025.36	597,833,251.12	478,174,043.72	399,284,831.94	32,936,981.64	198,548,419.18

5. 投资收益

项 目	2003 年度	2002 年度
短期投资收益	1,058,510.34	(278,062.97)
长期投资收益		
--联营或合营企业分配来的利润	1,479,056.56	4,522,205.24
--股权投资差额摊销	(2,458,867.96)	(2,458,867.96)
--权益法调整	(23,439,699.72)	36,660,769.23
--处置投资收益	3,000.00	--
--提取减值准备	(24,876,353.52)	(1,384,076.29)
合 计	(48,234,354.30)	37,061,967.25

投资收益减少 8,529.63 万元，主要原因是对贵州振业董酒股份有限公司计提减值准备 2,424.00 万元，对深圳市特皓（集团）股份有限公司投资收益减少 1,579.35 万元，对深圳市建业（集团）股份有限公司投资收益减少 3,155.30 万元，对深圳市振业大厦投资发展有限公司的投资收益减少 730.23 万元。

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	*

*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

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。

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
深圳市机电设备安装股份有限公司	本公司控股股东之子公司
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
深圳市越众(集团)股份有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市建筑机械动力公司	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
深圳市物业发展(集团)股份有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市天地实业股份有限公司	本公司控股股东之子公司

（二）关联方交易

1、提供担保及收取担保费

本公司子公司深圳建业（集团）股份有限公司为本公司的股东深圳市建设控股公司贷款担保 1500 万元，截止 2003 年 12 月 31 日，上述担保业已解除。

2、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 2003 年 12 月 31 日为本公司担保余额为 72,500 万元。本公司 2003 年度支付的担保费 3,650,000.00 元，2002 年度支付担保费 4,435,600.00 元。

3、提供劳务

本公司之子公司深圳市建业股份有限公司之子公司深圳市建业建筑工程有限公司于 2001 年 11 月承接本公司之关联方深圳市物业发展(集团)股份有限公司之全资子公司深圳市皇城地产有限公司开发的“皇御苑 B 区”高层住宅工程，合同成交价格 19,398.00 万元。本公司 2003 年度结转该工程收入 7,450.00 万元，成本 6,237.67 万元；上 2002 度结转该工程收入 5,979.00 万元，成本 5,166.66 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	
		2003.12.31	2002.12.31	2003.12.31	2002.12.31
其他应收款	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	3,018,165.59	2,541,755.27	1.03	1.12
	深圳市深安股份有限公司	1,825,075.06	1,900,216.74	0.63	0.84
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	15.01	15.01
	深圳市天健（集团）股份有限公司	3,233,750.00	3,233,750.00	47.49	47.49
预付账款	深圳市深安股份有限公司	--	1,989,008.00	--	1.41
	深圳市越众（集团）股份有限公司	--	9,891,232.04	--	7.01
	深圳市机电设备安装股份有限公司	--	19,774,902.23	--	14.01
	深圳市金众（集团）股份有限公司	--	19,908,325.01	--	14.02
其他应付款	深圳市建设投资控股公司	39,943,835.63	25,693,678.08	9.78	4.13
	深圳市金众（集团）股份有限公司	1,687,112.49	1,395,413.13	0.41	0.22
应付股利	深圳市建设投资控股公司	16,667,080.00	23,842,218.00	48.92	39.45
	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,271,151.59	2,410,390.24	6.67	3.99
	深圳市建筑机械动力公司	--	607,802.00	--	1.01
	深圳市金众（集团）股份有限公司	5,068,207.50	4,848,099.36	14.87	8.02
	深圳市深安股份有限公司	--	75,141.68	--	0.12

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“丝网公司”）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，本公司已预计 2,630 万元的损失列入存货跌价准备。

- 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，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。

- 3、1993 年 7 月 1 日，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”）《合作开发新城花园商住楼合同书》，三方约定由雄丰公司、九州公司提供土地以及负责项目的报建手续，本公司负责资金。2003 年 2 月 20 日深圳中级人民法院作出一审判决，确认上述开发合同无效，雄丰公司偿还本公司已投入的投资款 2,988 万元以及本公司借给雄丰公司 1,300 万元及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提取上诉，在上诉期间有关各方达成的一致意见，2003 年 11 月 16 日广东省高级人民法院作出终审判决，确认上述开发合同有效但终止其履行，对已建成的 8 栋商住楼本公司分得 6 栋（含雄丰公司以房产折抵其借款 1,300 万元），雄丰公司分得 2 栋，本公司尚需负责上述 8 栋房产的收尾工程。

根据上述判决，本公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司，预计已经发生减值，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。

- 4、本公司之子公司深圳市特皓股份有限公司之全资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消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，并经深圳市人民政府深府复决[2000]02 号及深府复决[2000]62 号文件决定，撤消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，但该行政复议决定仍未得到履行。建信公司提取行政诉讼，经深圳市中级人民法院和广东省高级人民法院判决要求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》法定职责。截至 2003 年 12 月 31 日，“冠利达”大厦的产权尚未登记于建信公司名下，“冠利达”大厦成本 2,518.02 万元。
- 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 2003 年 12 月 31 日尚有未解除担保责任的贷款 13,150.53 万元。
- 6、截止 2003 年 12 月 31 日，本公司子公司深圳市特皓（集团）股份有限公司的子公司——深圳市第一建筑工程有限公司已贴现尚未到期的商业承兑汇票 1,958.88 万元。

九、承诺事项

本公司没有需要披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

- 1、2004 年 4 月 日，本公司董事会作出决议：截止 2003 年末本公司累计未弥补的亏损 190,885,380.46 元（公司数），用任意盈余公积 135,916,779.81 元和法定盈余公积 54,968,600.65 元弥补该亏损，该事项作为非调整事项，弥补后未分配利润为 0，任意盈余公积为 0，法定盈余公积为 41,951,531.06 元。
- 2、如附注十一中所述本公司及本公司的子公司深圳市特皓（集团）股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司改制。

十一、其他重要事项

- 1、2004 年 2 月 6 日，深圳市政府组织召开市属国有企业改革与发展工作会议，并提出 2004 年市属国有企业战略性调整和改组工作计划。根据深圳市政府相关工作安排，本公司被纳入“进一步减持国有股”工作范畴，拟通过“引进新的战略投资者，进一步降低国有股比例，完善法人治理结构，切实转变企业经营机制。在减持国有股权的同时，实行主辅分离辅业改制，分流安置富余人员。”同时，根据深圳市政府《关于建立经营者长效激励机制的工作意见》要求，本公司还被纳入“实施建立经营者长效激励机制”工作范畴，“拟在引进战略投资者的同时，用适当的方式让经营者间接购买一定的股份。”目前，本公司正围绕该次会议要求展开研究，截止本财务报告批准日，尚未有经批准的具体实施方案。
- 2、2004 年 3 月 11 日，深圳市建设投资控股公司分别以“深建控产批字[2004]11 号”和“深建控产批字[2004]12 号”批复，同意本公司子公司深圳市特皓（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。

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2003年度

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

报告期利润	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	4.71	4.05	0.18	0.18
营业利润	(25.05)	(21.58)	(0.94)	(0.94)
净利润	(30.77)	(26.51)	(1.15)	(1.15)
扣除非经常性损益后的净利润	(30.53)	(26.30)	(1.14)	(1.14)

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:

P

ROE=-----

$$E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0$$

其中：P为报告期利润；NP为报告期净利润；E₀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；M₀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：

P

EPS=-----

$$S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0$$

其中：P为报告期利润；S₀为期初股份总数；S₁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；M₀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) 非经营性损益扣除项目为处置投资收益7,660,629.08元；补贴收入396,800.00元；营业外收入16,303,380.80元；营业外支出扣除计提减值准备(57,091,608.18)元；冲回以前年度计提的减值准备30,394,910.64元，以上共计(2,335,887.66)元。

上述 2002 年度母公司及合并的会计报表和有关注释 ,系我们按照中华人民共和国《企业会计准则》以及《企业会计制度》及有关规定编制。

法定代表人： 李永明

主管会计工作负责人： 张发文

日 期： 2004 年 4 月 19 日

日 期： 2004 年 4 月 19 日

总会计师： 孙静亮

会计机构负责人： 刘采青

日 期： 2004 年 4 月 19 日

日 期： 2004 年 4 月 19 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、总会计师、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
二〇〇四年四月二十一日