

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

二 二年年度报告

二 三年四月二十六日

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。

董事马穗来因公出差未出席审议本报告的董事会会议，委托范明月董事长代行表决权。

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。

本公司董事长范明月、总经理杜海成、总会计师孙静亮及计划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 4 页
第二章	会计数据和业务数据摘要	第 5 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 7 页
第五章	公司治理结构	第 9 页
第六章	股东大会情况简介	第 10 页
第七章	董事会报告	第 11 页
第八章	监事会报告	第 14 页
第九章	重要事项	第 14 页
第十章	财务报告	第 15 页
第十一章	备查文件目录	第 62 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：范明月

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

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址：

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	103,425,892.10
其中：净利润	68,071,390.60
扣除非经常性损益后的净利润	89,405,085.36
主营业务利润	302,081,775.24
其他业务利润	23,753,183.44
营业利润	122,418,692.55
投资收益	(507,173.65)
补贴收入	389,200
营业外收支净额	(18,874,826.80)
经营活动产生的现金流量净额	141,034,366.83
现金及现金等价物净增加额	146,169,335.18

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涉及金额共计-21,333,694.76元，其中营业外收支净额-18,874,826.8元（具体内容见财务报告附注 六 32.33.），股权投资差额摊销2,458,867.96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	2002年	2001年	2000年
主营业务收入（元）	2,086,048,954.20	2,024,189,534.16	1,767,242,002.53
净利润（元）	68,071,390.60	119,148,923.92	117,777,604.13
总资产（元）	4,490,880,117.33	4,218,937,390.09	4,183,523,235.66
股东权益（元）	1,235,846,449.61	1,191,004,567.94	1,108,120,817.11
每股收益（元）	0.2684	0.4698	0.464
每股净资产（元）	4.873	4.696	4.37
调整后的每股净资产（元）	3.976	3.36	2.74
每股经营活动中产生的现金流量净额（元）	0.556	1.56	0.180
净资产收益率（%）	5.51	10.00	10.63
加权平均净资产收益率（%）	5.56	10.20	10.57

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	24.44	24.66	1.1912	1.1912
营业利润	9.91	9.99	0.4827	0.4827
净利润	5.51	5.56	0.2684	0.2684
扣除非经常性损益后的净利润	7.23	7.30	0.3526	0.3526

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	股东权益合计
期初数	253,591,631	589,296,435.33	268,949,314.46	56,533,820.12	79,167,187.15	1,191,004,567.94
本期增加			27,228,556.24	6,807,139.06	40,842,834.36	68,071,390.60
本期减少					23,229,508.93	23,229,508.93
期末数	253,591,631	589,296,435.33	296,177,870.70	63,340,959.18	96,780,512.58	1,235,846,449.61
变动原因			本年利润计提	本年利润计提	本年利润留存	本年度利润留存

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							
1、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
2、其他（高管股）	76,838						76,838
未上市流通股份合计	95,861,432						95,861,432
二、已上市流通股份	157,730,199						157,730,199
人民币普通股							
三、股份总数	253,591,631						253,591,631

注：高管股系公司董事、监事和高级管理人员在任职前从二级市场购入,其股份已按规定办理冻结手续。

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103,001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%	0	法人股
深圳市第五建筑工程公司	0	3,646,242	1.44%	0	法人股
景福证券投资基金	460,071	1,617,196	0.64%	未知	流通股
国泰金鹰增长证券投资基金	未知	1,282,190	0.51%	未知	流通股
深圳市深安企业股份有限公司	0	939,271	0.37%	0	法人股

北京亚商投资咨询有限公司	0	660,550	0.26%	未知	流通股
富国动态平衡证券投资基金	未知	599,944	0.24%	未知	流通股
上海华江石油有限公司	未知	575,000	0.23%	未知	流通股

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和深圳市深安企业股份有限公司分别系深圳市建设投资控股公司控股之深圳市东部（集团）股份有限公司和深圳市建安（集团）股份有限公司的子公司，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；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。

（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。

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

1、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
范明月	男	54岁	董事长	2000.5-2003.5	0	0
张 宝	男	60岁	董 事	2000.5-2003.5	0	0
杜海成	男	47岁	董事、总经理	2000.5-2003.5	0	0
邵湘华	男	52岁	董 事	2000.5-2003.5	1,006	1,006
董 礼	男	54岁	董事、副总经理	2000.5-2003.5	0	0
张发文	男	49岁	董事、副总经理	2000.5-2003.5	0	0
吴功成	男	50岁	董 事	2000.5-2003.5	0	0
马兴文	男	50岁	董 事	2000.5-2003.5	0	0
谢国辛	男	49岁	董 事	2001.6-2003.5	0	0
马穗来	男	51岁	董 事	2000.5-2003.5	75,830	75,830
漆云生	男	48岁	董 事	2000.5-2003.5	0	0
姚振球	男	59岁	监事会主席	2000.5-2003.5	0	0
张淑运	男	49岁	监 事	2000.5-2003.5	0	0
徐世祥	男	53岁	监 事	2000.5-2003.5	0	0
庄长彬	男	47岁	副总经理	2000.5-2003.5	0	0
黎家雄	男	47岁	副总经理	2000.5-2002.12	0	0

翁 翕	男	44岁	副总经理	2000.5-2003.5	0	0
林茂德	男	46岁	总经济师	2000.5-2003.5	0	0
孙静亮	男	46岁	总会计师	2000.5-2003.5	0	0
刘采青	女	42岁	计划财务部经理	2000.5-2003.5	0	0
李富川	男	43岁	董事会秘书	2000.5-2003.5	0	0

注：董事马兴文先生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；
董事谢国辛先生任公司法人股东深圳市建筑机械动力公司总经理；
监事张淑运先生任公司控股股东深圳市建设投资控股公司副总裁。

2、年度报酬情况

根据我公司第三届董事会第七次会议审议通过的《年度薪酬暂行办法》和第四届董事会第二次会议、2001年度股东大会审议通过的董事会基金提取及使用办法，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。

2002年度公司董事、监事及高级管理人员年度薪酬总额为309万元，其中，金额最高的前三名董事报酬总额为85万元，金额最高的前三名高级管理人员报酬总额为75万元。董事、监事及高级管理人员年度报酬在30万元以上的有3人，董事2人，监事1人；20-30万元的有8人，董事2人，监事1人，高级管理人员5人；20万元以下的有2人，均为高级管理人员。

张宝、邵湘华、马兴文、吴功成、谢国辛、马穗来、漆云生等七位董事和张淑运监事未在本公司领取报酬。其中：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，谢国辛董事在公司股东深圳市建筑机械动力公司领取报酬，吴功成董事在公司关联单位深圳市沙河集团股份有限公司领取报酬，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。

3、董事、监事、高级管理人员离任及聘任情况

张宝先生原任公司控股股东深圳市建设投资控股公司董事局主席、党委书记，2002年8月调任深圳市人大常委会经济工作委员会委员副主任，提出辞去公司董事职务。

邵湘华先生原任公司控股股东深圳市建设投资控股公司副总裁，2002年6月调任深圳市国有资产管理办公室副主任，提出辞去公司董事职务。

黎家雄先生于2002年12月调任深圳市城市建设投资发展公司总经理，不再担任公司副总经理职务。

二、公司员工情况

公司共有正式员工 3150 人，其中特皓、建业等所属公司 3058 人，公司本部 92 人。公司本部员工中，有中级以上专业技术职称的员工 53 人，占总数 58%，有大专以上学历的 80 人，占总数的 87%。其中：销售人员 14 人，工程技术人员 18 人，财务人员 14 人，行政人员 13 人，其他 31 人。目前公司本部有退休职工 4 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。报告期内，按照中国证监会和原国家经贸委要求，进行建立现代企业制度检查，认真检查公司经营独立性、三会建设、规范运作以及控股股东行为规范等，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《信息披露制度》等一批规范性文件，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。

（二）控股股东与上市公司：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”。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。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规定规范进行，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。公司董事会目前尚无独立董事，根据有关要求，在充分了解和征求本人同意的基础上，董事会已推荐独立董事被提名人，提请2003年度股东大会选举；

（四）监事和监事会：公司监事会成员构成合理，严格《监事会议事规则》，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：公司依据《年度薪酬暂行办法》及与之配套的《综合考评方法》对高级管理人员实施绩效考评和激励。

（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：董事会编制并审议通过《信息披露制度》，严格履行信息披露义务，能够真实、准确、完整、及时地披露各项重大信息。

二、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，公司以房地产开发、建筑施工和物业管理、物业经营为主业，具备开发、建筑施工、物业管理、工程监理和建材供应的全方位综合开发能力。

（二）人员方面，公司经理、三总师、财务负责人、董事会秘书等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，报告期内控股股东没有占用、支配公司资产和干预公司对资产经营管理的情况。

（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，控股股东未以其他形式影响公司经营管理的独立性。

（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，控股股东没有干预公司的财务、会计活动。

三、为充分调动高级管理人员积极性，强化激励约束机制，公司已制定实施了《年度薪酬暂行办法》。报告期内，公司薪酬委员会对2001年度经营目标责任指标完成情况进行了考评，拟订了年度薪酬兑现方案，经第四届董事会第五次会议审议通过后实施。

第六章 股东大会情况简介

根据《公司法》及公司章程的规定，经董事会审议通过，本公司于2002年5月18日在《证券时报》和《中国证券报》上刊登了《关于召开2002年度股东大会的通知》，于2002年6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2002年度股东大会。出席会议的股东及股东代表共14人，代表股份95,939,048股，占本公司总股本的37.83%。大会审议并通过了如下决议：

- (1) 审议通过董事会2001年度工作报告；
- (2) 审议通过监事会2001年度工作报告；
- (3) 审议通过2001年度财务决算报告；
- (4) 审议通过2001年度利润分配及分红预案，以2001年12月31日总股本253,591,631股为基数，向全体股东每10股派现金人民币1.30元（含税）；
- (5) 审议通过2001年年度报告；
- (6) 决定追认深圳南方民和会计师事务所担任我公司2001年度财务报告审计工作，并继续聘任该事务所担任我公司2002年度财务报告审计工作；
- (7) 审议通过《关于横岗地块投资的议案》：该项目计划分4-5期开发，2006年10月全部完工，预计总投资15.5亿元。
- (8) 审议通过《股东大会议事规则》；
- (9) 审议通过《董事会议事规则》；
- (10) 因本次独立董事候选人未通过中国证监会深圳证管办审核，大会决定在董事会重新推荐独立董事候选人并经中国证监会审核后提交下次股东大会选举。

公司2002年度股东大会决议公告刊登于6月22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。

第七章 董事会报告

一、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。2002 年，深圳房地产市场竞争更趋激烈，而低价中标办法的实施也给施工企业带来了极大的冲击，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 208,605 万元，主营业务利润 30,208 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	比 例
房地产业	74,108	22,919	58.62%
施工行业	139,684	12,061	30.85%
服务业	7,119	2,943	7.53%
工业	12,432	280	0.72%
减:行业内相互抵减	24,738	(892)	2.28%
合计	208,605	39,095	100%

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**：公司以市场为导向，在市场调研、项目规划、平面设计、施工组织、销售服务直至物业管理各个环节不断完善自身工作，努力改正存在的不足，坚持实施品牌战略。报告期内，公司房地产开发主业实现销售收入 74,108 万元，房地产销售成本 51,188 万元，毛利率 30.93%，全年结算销售面积 14.05 万平方米。公司本部开发的星海七、八组团分别于 5 月和 12 月通过竣工验收并达到优良工程标准，翠海二期主体结构 12 月封顶。同时，公司认真做好横岗翠地星城项目的前期工作，经认真调研，对项目客户群、价格、市场目标等进行了明确定位，现已完成系列设计招标工作和项目开工前准备工作。

(2) **建筑施工**：公司控股的深圳市特皓股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司两家施工企业积极推进产权结构和施工组织结构改革，大力推广应用新技术、新工艺。报告期内竣工项目 40 个，竣工面积 70 万平方米，单位工程质量优良率达到 97.5%，并有多个项目获得省市优质样板工程称号。报告期施工经营收入 139,684 万元，主营业务成本 127,622 万元，主营业务毛利 12,061 万元，毛利率 8.63%。

(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实现物业经营与管理收入 5,223 万元，经营成本 2,782 万元，毛利率 46.74%。物业公司通过 ISO9001：2000 质量认证改版升级，并获住宅局推荐报送省建委申报国家一级资质企业。

4、报告期内，公司主营业务及其结构未发生变化。

(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
深圳市特皓股份有限公司	建筑施工业	6,657	69.42	70,873	2,041
深圳市建业(集团)股份有限公司	建筑施工业	9,186	61.02	105,108	2,248
深圳市振业物业管理有限公司	物业管理	1,200	100	3,212	-75
深圳振业大厦投资发展有限公司	物业租赁	1,100	100	5,397	1,208

(三) 主要供应商、客户情况：

2002年度，我公司工程项目已总包给施工单位，主要建筑材料由其自行采购，公司本部仅负责配电设备的采购。承建商采购金额占采购总额的比例为98%。

主营业务收入前五名销售金额合计占全部收入的13.70%。

（四）经营中出现的困难与解决方案

2002年，公司经营面临以下困难：一是房地产市场竞争日益激烈，成本控制难度加大，房产价格回落，对公司经营产生影响；二是低价中标制的实行，降低了施工企业利润空间，拖欠工程款现象的普遍存在对建筑施工企业的资产质量和持续发展都具有非常不利的影响；三是由于迅速扩大的开发规模和土地储备占用了大量资金，增加了资金压力和财务费用。

针对上述问题，公司通过改革开发组织模式，强化现场施工管理，提高工作质量和产品质量，加强房产销售工作，保障资金及时回笼，控制开发节奏，优化融资结构，防范财务风险；进行施工组织结构改革，提高经营管理水平，努力增强施工企业的活力和市场竞争优势；认真做好横岗翠地星城项目的前期工作，寻求新的发展区域，进一步提高主导产业的经营水平和核心竞争力。

二、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、自有资金和银行借款投资情况

翠海花园分两期开发，一期工程及小区总体环境建设已全面完成，二期4栋31-32层住宅主体工程已经封顶。2002年，公司以自有资金、银行借款投入资金人民币7,141万元。报告期内，该项目一期实现销售面积达3,776.3平方米，销售金额2,556万元，住宅销售率已达97%；二期完成预售面积16,780.53平方米，预售率20%。

星海名城首期开发约16万平方米，二期七、八组团已通过竣工验收并达到优良工程标准。2002年，公司以自有资金和银行借款投入资金人民币55,288万元。报告期内，该项目一、二期住宅销售面积达到10.34万平方米，实际销售金额56,328万元。截止报告期末，星海名城一期住宅销售率已达99%，二期住宅销售率达到55%以上。

横岗翠地星城项目规划建筑总面积54万平方米，2002年，公司以自有资金和银行借款投入资金人民币1,632万元。报告期完成项目创意性规划草案国际招标和详细规划设计方案招标、项目环境评价招标、环境园林绿化设计招标、市政道路的设计招标及设计委托，并已完成学校、污水处理厂、健康中心、公交线路、燃气瓶组站等配套项目的开工前的准备工作。

2、公司1999年发行三年期1亿元企业债券募集资金已全部按计划投入使用，该债券已于2002年10月到期，到期后公司按期偿还本息10,929万元，代扣代缴个人所得税金205万元。

三、公司财务状况（单位：万元）

	2002 年	2001 年	变化幅度
总资产	449,088	421,894	+6.45%
股东权益	123,585	119,100	+3.77%
主营业务利润	30,208	36,290	-16.76%
净利润	6,807	11,915	-42.87%
现金及现金等价物净增加额	14,617	9,664	+51.25%

变化原因：

（一）净利润比上年同期减少 42.87%，主要原因是；

1、施工行业受低价中标政策的影响，施工利润空间变窄，毛利率下降。报告期，施工业实现毛利 12,061 万元，毛利率为 8.63%，较上年同期的 14.14%下降了 38.97%；

2、为稳定发展主营业务，公司非常重视可持续发展所需要的项目资源。截至期末，

项目资源储备投入资金 5.4 亿元，由于公司对项目采取分期开发的方式，项目储备占用资金较大，加上规模开发，资金需求量大，而融资渠道的单一，致使短期内对公司经营、盈利和成本产生了一定影响，导致母公司营业利润比上年同期下降 54.12%；

3、报告期内，公司开发的房产包括振业景洲大厦、振业梅苑、业城阁及星海名城等，由于延期办证等原因，被业主起诉，2002 年度已终审判决并支付的延期办证赔偿金额合计 1,419 万元。该部分支出导致非经常性损益增加，影响当期净利润。

（二）现金及现金等价物净增加额比上年增加 51.25%，主要是因为筹资活动产生的现金流入增加所致。

四、董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况及决议内容：

2002年，公司董事会共召开三次会议，内容如下：

4月12日召开了第四届董事会第四次会议，会议审议通过了董事会2001年度工作报告、2001年度财务决算报告、2001年年度报告及其摘要、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》、《信息披露制度》等报告和规范性文件，审议通过了修改公司章程、变更会计政策、2001年度利润分配及分红预案、2002年度利润分配政策、提取奖励基金、推荐独立董事候选人、聘任会计师事务所、聘任法律顾问和调整公司机构设置等各项议案，并对经营班子下达了2002年经营目标责任指标。会议决议公告刊登于2002年4月16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。

6月21日召开了第四届董事会第五次会议，会议审议通过了《上市公司建立现代企业制度自查报告》和关于发放2001年度薪酬的决议。会议决议公告刊登于2002年6月22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22日召开了第四届董事会第六次会议，会议审议通过了公司2002年半年度报告及其摘要，并决定中期不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。会议决议公告刊登于2002年8月24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。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会严格执行了2002年度股东大会做出的各项决议，于2002年8月顺利实施2001年度利润分配方案，即以2001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1.30元（含税），代扣税后，个人股东实际每10股派现金红利1.04元。股权登记日为2002年8月16日，除权除息日2002年8月19日。国有股、法人股和高管股红利已由公司自行派发完毕。

五、2002年度利润分配预案：

本公司2002年度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6,807,139.60元，加上年初未分配利润82,465,448.21元，可供分配的利润150,536,838.81元。董事会拟定2002年度利润分配预案为：提取10%法定公积金6,807,139.06元，提取10%法定公益金6,807,139.06元，提取20%任意公积金13,614,278.12元；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），共派现金红利20,287,330.48元（含税），余留未分配利润103,020,952.09元，转入以后年度分配。

第八章 监事会报告

一、监事会工作情况

2002 年，公司监事会共召开二次会议：

4 月 12 日召开第四届监事会第五次会议，审议通过监事会 2001 年度工作报告、2001 年年度报告及其摘要、《监事会议事规则（2002 年修订稿）》以及变更会计政策和推荐独立董事候选人的议案；8 月 22 日召开第四届监事会第六次会议，审议通过 2002 年半年度报告及其摘要，同时决定报告期不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。两次会议的决议公告分别刊登于 4 月 16 日和 8 月 24 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、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、检查公司财务情况：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无保留意见或解释性说明的审计报告。

第九章 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期内，公司开发的房产包括振业景洲大厦、振业梅苑、业城阁及星海名城等，由于延期办证等原因，被业主起诉，2002 年度已终审判决并支付的延期办证赔偿金金额合计 1,419 万元。截至 2002 年 12 月 31 日，上述房地产业主因延期办证等原因已起诉尚未终审判决的金额约为人民币 800 万元。

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

1、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 5,979 万元，占主营业务收入的 2.87%。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。

2、本公司之子公司深圳市建业（集团）股份有限公司为本公司股东深圳市建设投资控股公司提供贷款担保人民币 1,500 万元，详细情况见会计报表附注<八>.3。

四、重大合同：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 2002 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额计人民币 42,880 万元。

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2002年度财务审计工作报酬68万元。该事务所已连续两年为公司提供审计服务。

七、报告期内，公司、公司董事及高级管理人员无受监管部门处罚的情况。

八、公司1999年发行的三年期10,000万元企业债券于10月12日到期，公司如期支付债券本息10,929万元，代扣代缴个人所得税金205万元。《债券兑付公告》刊登于9月25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。

第十章 财务会计报告

审 计 报 告

深南财申报字(2003)第 CA402 号

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了 贵公司 2002 年 12 月 31 日的母公司及合并资产负债表及 2002 年度母公司及合并利润表、利润分配表和合并现金流量表。这些会计报表由 贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合 贵公司实际情况，实施了包括抽查会计记录、审核有关证据等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》和《企业会计制度》的有关规定，在所有重大方面公允地反映了 贵公司 2002 年 12 月 31 日母公司及合并财务状况及 2002 年度母公司及合并经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

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
殷建明
中国注册会计师
鲍凯

2003 年 4 月 24 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	2002.12.31	2001.12.31
流动资产			
货币资金	<六>.1	690,239,099.33	544,069,764.15
短期投资	<六>.2	2,700,847.90	3,043,217.40
应收票据		224,930.00	-
应收股利	<六>.3	6,809,196.47	5,787,348.15
应收利息		-	-
应收帐款	<六>.4	613,961,785.91	842,987,770.61
其他应收款	<六>.5	182,637,091.04	190,389,773.42
预付帐款	<六>.6	141,052,708.37	152,478,042.94
存货	<六>.7	1,847,681,995.70	1,591,052,006.93
待摊费用	<六>.8	1,215,736.13	1,025,350.77
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		3,486,523,390.85	3,330,833,274.37
长期投资：			
长期股权投资	<六>.9	261,874,620.49	260,594,115.96
长期债权投资		-	-
长期投资合计		261,874,620.49	260,594,115.96
固定资产：			
固定资产原值	<六>.10	395,653,714.28	377,658,963.68
减：累计折旧	<六>.10	188,562,563.03	166,158,241.14
固定资产净值		207,091,151.25	211,500,722.54
减：固定资产减值准备	<六>.10	18,531,447.11	18,588,857.83
固定资产净额		188,559,704.14	192,911,864.71
在建工程	<六>.11	3,104,659.62	28,692,709.34
固定资产清理		-	30,667.50
固定资产合计		191,664,363.76	221,635,241.55
无形资产及其他资产：			
无形资产	<六>.12	541,009,957.94	394,990,073.18
长期待摊费用	<六>.13	9,807,784.29	10,884,685.03
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		550,817,742.23	405,874,758.21
资 产 总 计		4,490,880,117.33	4,218,937,390.09

（所附附注系会计报表组成部分）

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	2002.12.31	2001.12.31
流动负债：			
短期借款	<六>.14	961,300,000.00	646,360,000.00
应付票据	<六>.15	155,000,000.00	123,000,000.00
应付帐款	<六>.16	408,421,086.94	539,093,100.37
预收帐款	<六>.17	299,052,799.72	430,531,824.43
应付工资		89,990,810.99	77,264,101.89
应付福利费		37,679,773.07	32,352,080.88
应付股利	<六>.18	60,430,555.29	69,565,040.81
应交税金	<六>.19	28,555,977.34	24,416,052.15
其他应交款		1,644,629.28	-
其他应付款	<六>.20	539,937,577.28	427,702,755.47
预提费用	<六>.21	3,222,337.93	3,096,885.17
预计负债		-	-
一年内到期的长期负债	<六>.22	-	108,379,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,585,235,547.84	2,481,760,841.17
长期负债：			
长期借款	<六>.23	513,000,000.00	400,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		4,672,796.81	4,032,000.42
其他长期负债		-	-
长期负债合计		517,672,796.81	404,032,000.42
负债合计		3,102,908,344.65	2,885,792,841.59
少数股东权益		152,125,323.07	142,139,980.56
股东权益：			
股本	<六>.24	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	<六>.25	589,296,435.33	589,296,435.33
盈余公积	<六>.26	296,177,870.70	268,949,314.46
其中：法定公益金	<六>.26	63,340,959.18	56,533,820.12
未确认的投资损失		(6,240,439.51)	(3,298,261.06)
未分配利润	<六>.27	103,020,952.09	82,465,448.21
股东权益合计		1,235,846,449.61	1,191,004,567.94
负债和股东权益总计		4,490,880,117.33	4,218,937,390.09

(所附附注系会计报表组成部分)

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

单位：人民币元

项目	2002.1.1	本期增加	本期减少	2002.12.31
一、坏账准备合计	65,197,720.44	29,041,324.58	10,906,707.16	83,332,337.86
其中：应收账款	49,701,416.41	-	10,906,707.16	38,794,709.25
其他应收款	15,496,304.03	29,041,324.58	-	44,537,628.61
二、短期投资跌价准备	679,210.84	379,299.50	-	1,058,510.34
其中：股票投资	679,210.84	379,299.50	-	1,058,510.34
债券投资	-	-	-	-
三、存货跌价准备	60,796,150.84	2,110,601.04	-	62,906,751.88
其中：开发产品	25,272,509.04	1,633,970.00	-	26,906,479.04
开发成本	35,523,641.80	337,632.42	-	35,861,274.22
原材料	-	138,998.62	-	138,998.62
四、长期投资减值准备	23,877,775.54	1,384,076.29	-	25,261,851.83
其中：长期股权投资	23,877,775.54	1,384,076.29	-	25,261,851.83
长期债权投资	-	-	-	-
五、固定资产减值准备	18,588,857.83	-	57,410.72	18,531,447.11
其中：房屋及建筑物	10,380,146.40	-	-	10,380,146.40
机器设备	8,208,711.43	-	57,410.72	8,151,300.71
六、无形资产减值准备	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
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	2002年	2001年
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	268,949,314.46	221,289,744.90
本期增加数	27,228,556.24	47,659,569.56
其中：从净利润中提取数	27,228,556.24	47,659,569.56
其中：法定盈余公积	6,807,139.06	11,914,892.39
任意盈余公积	6,807,139.06	23,829,784.78
储备基金	-	-
企业发展基金	-	-
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	296,177,870.70	268,949,314.46
其中：法定盈余公积	93,516,562.18	90,112,992.65
储备基金	-	-
企业发展基金	-	-
四、法定公益金：		
期初余额	56,533,820.12	44,618,927.73
本期增加数	6,807,139.06	11,914,892.39
其中：从净利润中提取数	6,807,139.06	11,914,892.39
本年减少数	-	-
其中：集体福利支出	-	-
期末余额	63,340,959.18	56,533,820.12
五、未分配利润：		
期初未分配利润	82,465,448.21	43,943,005.88
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	68,071,390.60	119,148,923.92
本期利润分配	47,515,886.72	80,626,481.59
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	103,020,952.09	82,465,448.21

合并利润表

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	2002.1-12	2001.1-12
一、主营业务收入	<六>.28	2,086,048,954.20	2,024,189,534.16
减: 主营业务成本	<六>.28	1,695,095,383.76	1,583,794,355.17
主营业务税金及附加		88,871,795.20	77,498,906.04
二、主营业务利润		302,081,775.24	362,896,272.95
加: 其他业务利润	<六>.29	23,753,183.44	20,896,151.66
减: 营业费用		24,435,742.28	20,507,894.13
管理费用		151,576,183.28	171,202,763.20
财务费用	<六>.30	27,404,340.57	37,877,936.25
三、营业利润		122,418,692.55	154,203,831.03
加: 投资收益	<六>.31	(507,173.65)	(4,474,715.64)
补贴收入		389,200.00	1,073,500.00
营业外收入	<六>.32	7,827,969.15	9,762,009.01
减: 营业外支出	<六>.33	26,702,795.95	3,570,080.71
四、利润总额		103,425,892.10	156,994,543.69
减: 所得税		24,892,359.67	27,916,765.03
少数股东损益		13,404,320.28	13,227,115.80
加: 未确认的投资损失		2,942,178.45	3,298,261.06
五、净利润		68,071,390.60	119,148,923.92

补充资料:

项目	2002.1-12	2001.1-12
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	-	-

(所附附注系会计报表组成部分)

合并利润分配表

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	2002.1-12	2001.1-12
一、净利润		68,071,390.60	119,148,923.92
加:年初未分配利润		82,465,448.21	43,943,005.88
二、可供分配的利润		150,536,838.81	163,091,929.80
减:提取法定盈余公积		6,807,139.06	11,914,892.39
提取法定公益金		6,807,139.06	11,914,892.39
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		-	-
三、可供投资者分配的利润		136,922,560.69	139,262,145.02
减:应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		13,614,278.12	23,829,784.78
应付普通股股利		20,287,330.48	32,966,912.03
转作股本的普通股股利		-	-
四、未分配利润		103,020,952.09	82,465,448.21

(所附注释系会计报表组成部分)

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	2002.1-12
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		2,177,401,642.80
收到的税费返还		503,051.57
收到的其他与经营活动有关的现金	<六>.34	34,276,702.27
现金流入小计		2,212,181,396.64
购买商品、接受劳务支付的现金		1,433,758,655.51
经营租赁所支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		290,333,381.72
支付的各项税费		133,591,166.84
支付的其他与经营活动有关的现金	<六>.35	213,463,825.74
现金流出小计		2,071,147,029.81
经营活动产生的现金流量净额		141,034,366.83
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		2,600,000.00
取得投资收益所收到的现金		1,082,599.78
取得债券利息收入所收到的现金		-
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		183,111.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		3,865,710.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		339,407,441.11
投资所支付的现金		10,085,990.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		349,493,431.11
投资活动产生的现金流量净额		(345,627,720.33)
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		1,463,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		64,130.13
现金流入小计		1,463,064,130.13
偿还债务所支付的现金		1,002,250,290.94
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		110,051,150.51
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		1,112,301,441.45
筹资活动产生的现金流量净额		350,762,688.68
四、汇率变动对现金的影响：		-
五、现金及现金等价物净增加额：		146,169,335.18

（所附附注系会计报表组成部分）

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

补充资料

项目	附注	2002.1-12
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		68,071,390.60
加：少数股东本期损益		13,404,320.28
计提的资产减值准备		21,951,183.53
固定资产折旧		34,366,528.30
无形资产摊销		12,875,442.24
开办费、长期待摊费用摊销		3,174,876.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		1,144,340.22
财务费用		27,404,340.57
投资损失（减：收益）		(507,173.65)
递延税款贷项（减：借项）		-
存货的减少（减：增加）		(258,740,589.81)
经营性应收项目的减少（减：增加）		146,116,125.75
经营性应付项目的增加（减：减少）		71,773,582.09
经营活动产生的现金流量净额		141,034,366.83
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		690,239,099.33
减：现金的期初余额		544,069,764.15
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物的净增加额		146,169,335.18

（所附附注系会计报表组成部分）

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	2002.12.31	2001.12.31
流动资产			
货币资金		464,320,989.61	326,141,149.14
短期投资		2,700,847.90	3,043,217.40
应收票据		-	-
应收股利		39,716,861.60	29,991,391.23
应收利息		-	-
应收帐款	<七>.1	147,156,086.10	101,808,110.86
其他应收款	<七>.2	118,284,815.62	58,049,059.56
预付帐款		30,200,000.00	30,200,000.00
存货		1,309,687,591.48	1,125,303,492.79
待摊费用		-	-
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		2,112,067,192.31	1,674,536,420.98
长期投资：			
长期股权投资	<七>.3	495,726,028.31	468,232,195.49
长期债权投资		-	-
长期投资合计		495,726,028.31	468,232,195.49
固定资产：			
固定资产原值		38,685,260.85	37,386,590.52
减：累计折旧		14,898,060.29	12,914,068.30
固定资产净值		23,787,200.56	24,472,522.22
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额		23,787,200.56	24,472,522.22
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		23,787,200.56	24,472,522.22
无形资产及其他资产：			
无形资产		497,942,591.27	346,173,857.13
长期待摊费用		927,590.91	1,169,608.17
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		498,870,182.18	347,343,465.30
资 产 总 计		3,130,450,603.36	2,514,584,603.99

(所附附注系会计报表组成部分)

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	2002.12.31	2001.12.31
流动负债：			
短期借款		766,300,000.00	451,360,000.00
应付票据		70,000,000.00	50,000,000.00
应付帐款		88,723,221.26	6,303,083.77
预收帐款		123,205,065.19	96,694,419.11
应付工资		3,553,589.00	7,488,289.00
应付福利费		2,251,051.14	2,534,565.08
应付股利		20,287,330.48	32,966,912.03
应交税金		13,254,247.76	11,796,126.56
其他应交款		-	-
其他应付款		309,795,124.31	155,433,348.86
预提费用		-	-
预计负债		-	-
一年内到期的长期负债		-	108,379,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,397,369,629.14	922,955,744.41
长期负债：			
长期借款		513,000,000.00	400,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
其他长期负债		-	-
长期负债合计		513,000,000.00	400,000,000.00
负债合计		1,910,369,629.14	1,322,955,744.41
股东权益：			
股本		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	268,949,314.46
其中：法定公益金		63,340,959.18	56,533,820.12
未确认的投资损失		(6,240,439.51)	(3,298,261.06)
未分配利润		87,901,641.99	83,735,905.14
股东权益合计		1,220,080,974.22	1,191,628,859.58
负债和股东权益总计		3,130,450,603.36	2,514,584,603.99

(所附附注系会计报表组成部分)

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	2002.1-12	2001.1-12
一、主营业务收入	<七>.4	597,833,251.12	596,645,060.53
减：主营业务成本	<七>.4	399,284,831.94	386,616,609.95
主营业务税金及附加		32,419,470.69	30,507,437.10
二、主营业务利润		166,128,948.49	179,521,013.48
加：其他业务利润		2,100.00	-
减：营业费用		21,454,629.44	16,422,009.90
管理费用		59,400,042.26	49,428,162.50
财务费用		43,555,490.03	22,733,279.31
三、营业利润		41,720,886.76	90,937,561.77
加：投资收益	<七>.5	37,061,967.25	37,960,571.07
补贴收入		-	-
营业外收入		237,456.00	1,142,419.94
减：营业外支出		20,156,337.14	383,015.70
四、利润总额		58,863,972.87	129,657,537.08
减：所得税		7,182,349.30	15,081,099.64
少数股东损益		-	-
加：未确认的投资损失		-	-
五、净利润		51,681,623.57	114,576,437.44

补充资料：

项目	2002.1-12	2001.1-12
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	-	-

（所附附注系会计报表组成部分）

利 润 分 配 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	2002.1-12	2001.1-12
一、净利润		51,681,623.57	114,576,437.44
加：年初未分配利润		83,735,905.14	49,785,949.29
二、可供分配的利润		135,417,528.71	164,362,386.73
减：提取法定盈余公积		6,807,139.06	11,914,892.39
提取法定公益金		6,807,139.06	11,914,892.39
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		-	-
三、可供投资者分配的利润		121,803,250.59	140,532,601.95
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		13,614,278.12	23,829,784.78
应付普通股股利		20,287,330.48	32,966,912.03
转作股本的普通股股利		-	-
四、未分配利润		87,901,641.99	83,735,905.14

（所附注附系会计报表组成部分）

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	2002.1-12
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		554,393,334.73
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		8,643,064.36
现金流入小计		563,036,399.09
购买商品、接受劳务支付的现金		255,647,520.48
经营租赁所支付的现金		-
支付给职工以及为职工支付的现金		20,663,267.15
支付的各项税费		43,599,769.25
支付的其他与经营活动有关的现金		132,690,008.60
现金流出小计		452,600,565.48
经营活动产生的现金流量净额		110,435,833.61
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		7,409,124.30
取得债券利息收入所收到的现金		-
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		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		7,409,124.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		325,491,670.33
投资所支付的现金		9,405,990.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		334,897,660.33
投资活动产生的现金流量净额		(327,488,536.03)
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		1,448,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		1,448,000,000.00
偿还债务所支付的现金		985,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		107,767,457.11
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		1,092,767,457.11
筹资活动产生的现金流量净额		355,232,542.89
四、汇率变动对现金的影响：		
五、现金及现金等价物净增加额：		
		138,179,840.47

（所附附注系会计报表组成部分）

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

补充资料

项目	附注	2002.1-12
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		51,681,623.57
加：少数股东本期损益		-
计提的资产减值准备		8,450,839.24
固定资产折旧		1,926,551.47
无形资产摊销		6,815,628.68
开办费、长期待摊费用摊销		41,810.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		403,306.28
预提费用的增加(减:减少)		-
财务费用		43,555,490.03
投资损失（减：收益）		37,061,967.25
递延税款贷项（减：借项）		-
存货的减少（减：增加）		(80,735,880.87)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(75,383,731.30)
经营性应付项目的增加（减：减少）		116,618,229.15
经营活动产生的现金流量净额		110,435,833.61
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		464,320,989.61
减：现金的期初余额		326,141,149.14
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物的净增加额		138,179,840.47

（所附附注系会计报表组成部分）

深圳市振业（集团）股份有限公司

会计报表附注

截至 2002 年 12 月 31 日

单位：人民币元

<一>、公司简介

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>、公司及附属子公司的主要会计政策、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》、《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度

本公司以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

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

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。

短期投资成本系根据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。

年末，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

坏账确认的标准：因债务人破产或者死亡，以其财产或者遗产清偿后仍无法收回或者因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确认为坏账损失，冲减坏账准备。

坏账核算采用备抵法。坏账准备按应收款项（应收账款、其他应收款）的年末余额（扣除应收按揭款项）采用账龄分析法计提坏账准备。计提比例如下：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1 至 2 年	6%
2 至 3 年	8%
3 年以上	10%

对账龄较长(三年以上)且收回可能性较小的应收款项，全额计提坏账准备。

9. 存货核算方法

存货分为原材料、开发产品、在建开发产品、出租开发产品、工程施工等大类。

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

长期股权投资

长期股权投资包括对子公司投资、合营公司投资、联营公司投资和其他股权投资。

子公司是指被本公司持有 50% 以上权益性资本或虽不持有 50% 以上权益性资本但被本公司控制的公司。本公司对子公司的投资按权益法核算，并合并其会计报表。

合营公司是指按合同规定经营活动由投资双方或若干方共同控制的企业。本公司对合营公司具有重大影响的采用权益法核算，不具有重大影响的，采用成本法核算。

联营公司是指本公司持有 20% 至 50% 之间的权益性资本或虽持有不足 20% 权益性资本，但对其具有重大影响，不是本公司的子公司或合营公司的公司。本公司对联营公司采用权益法核算。

其他股权投资是指本公司持有其 20% 以下权益性资本或虽持有 20% 以上权益性资本但对其不具有重大影响的公司。本公司对其他股权投资采用成本法核算。

股权投资差额

对采用权益法核算的长期股权投资，投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占份额的差额以及对长期股权投资由按成本法核算改为按权益法核算时，投资成本与享有被投资单位所有者权益份额的差额，设置“股权投资差额”明细科目核算。年末，对借方差额按被投资单位经营期限平均摊销。

长期投资减值准备

年末，本公司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差额作为长期投资减值准备，确认当期损失。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。

收益确认方法

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利或分派利润时确认投资收益；采用权益法核算的，在各会计年末按分享或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，并相应调整长期股权投资的账面价值。

11. 长期债权投资核算方法

长期债权投资按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的债券利息，作为初始投资成本，初始投资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。

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。

12. 固定资产计价及其折旧方法

固定资产标准：是指使用期限超过一年的房屋建筑物、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；单位价值在 2,000.00 元以上，并且预计使用期超过两年的，

不属于生产、经营主要设备的物品。

固定资产的计价方法

(1)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；

(2)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；

(3)投资者投入的固定资产，按评估确认的原价入账；

(4)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；

(5)盘盈的固定资产，按重置完全价值计价；

(6)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。

(7)年末，对由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的固定资产，将其可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备，并计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

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	2.375-4.75%
机器设备	10	9.5%
电子设备	5	19%
运输工具	5	19%
其他设备	5	19%

13. 在建工程

(1) 在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，并按实际成本入账。此项目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专门借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认为固定资产，并停止利息资本化。

(2) 在建工程减值准备

期末，对在建工程进行全面检查，若在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济利益具有很大的不确定性，或其他足以证明在建工程已经发生减值的，按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

14. 借款费用

借款费用包括因借款而发生的利息、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：

- a. 资产支出已经发生；
- b. 借款费用已经发生；
- c. 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，在发生当期确认为费用。

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. 长期待摊费用核算方法

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。

开办费自开始经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

17. 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。

计量：确认的预计负债金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。

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，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。

18. 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。

19. 企业所得税的会计处理方法

企业所得税费用的会计处理采用应付税款法。

20. 合并会计报表的编制方法

合并会计报表编制原则是对本公司持有被投资公司有表决权资本总额 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。

会计报表合并方法系根据《合并会计报表暂行规定》以本公司和纳入合并范围的子公司的会计报表以及其他有关资料编制而成。合并会计报表对集团内部权益性投资与所有者权益、集团内部投资收益与子公司利润分配、集团内部交易事项、集团内部债权债务进行抵销，并计算少数股东权益。

<三>、 税项

纳入合并会计报表的各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*1	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*2	应纳税所得额	15%

*1 深圳市国家税务局福田征收分局以深国税福征字 2002 年 1098 号《特区房地产企业资格和年度减免税销售比例批复书》同意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浩科塑料制品有限公司 2002 年度房地产销减免税的销售比例为 56%；深圳市国家税务局福田征收分局以深税福征字 2001 年 26 号《特区房地产企业资格和年度减免税销售比例批复书》同意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混凝土有限公司 2001 年度房地产销减免税的销售比例为 87%，该公司 2002 年度房地产销比例税务局尚无核定批示，暂按 80%执行。2002 年 11 月 23 日，财政部及国家税务总局联合下发财税[2002]164 号文件，规定自 2003 年 1 月 1 起“关于经济特区的税收优惠政策停止执行，在经济特区范围内生产并销售的货物，恢

复按照规范办法征收增值税。”该两公司的该项税收优惠自 2003 年 1 月 1 日起被取消。

*2 深圳市地方税务局第二检查分局以深地税二函[2001]46 号文件批准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从开始获利的年度起,第 1 年和第 2 年免缴企业所得税,第 3 年至第 5 年减半缴纳企业所得税,但在上述减免期内,生产性经营收入未超过全部业务收入 50%的年度,不得享受该年度相应的减免税待遇;深圳市地方税务局福田征收分局以深地税福函[1998]177 号文件同意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混凝土有限公司从开始获利的年度起,第 1 年和第 2 年免缴企业所得税,第 3 年至第 5 年减半缴纳企业所得税,但在上述减免期内,生产性经营收入未超过全部业务收入 50%的年度,不得享受该年度相应的减免税待遇。

<四>、子公司及合营公司

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

被投资单位名称	注册地	法定代 表人	注册资本(RMB)	股权 比例	投资额(RMB)	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	100%	12,000,000.00	*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	100%	11,000,000.00	*2	是
深圳市特皓股份有限公司	深圳市	张发文	66,574,650.00	69.42%	115,382,986.92	*3	是
深圳市建业(集团)股份有限公司	深圳市	黎家雄	91,857,150.00	61.02%	120,105,659.86	*4	是
广东振业资产管理有限公司	广州市	杜海成	10,000,000.00	100%	10,000,000.00	*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	100%	2,000,000.00	*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	100%	490,434.54	*7	否
天津振业化工发展有限公司	深圳市	张清泉	4,500,000.00	100%	4,500,000.00	*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

本公司本年度合并范围未发生变化。

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>、主要会计政策、会计估计变更的说明

本公司本年度无会计政策、会计估计变更。

<六>、合并会计报表主要项目注释

注释 1. 货币资金

项目	2002. 12. 31			2001. 12. 31		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
现金						
--RMB	6,626,791.17	1.0000	6,626,791.17	7,836,909.89	1.0000	7,836,909.89
--HKD	559,387.81	1.0611	593,566.40	565,122.53	1.0614	599,821.05
--USD	2,188.25	8.2773	18,112.80	15,922.40	8.2767	131,784.93
小计			7,238,470.37			8,568,515.87
银行存款						
--RMB	597,510,889.67	1.0000	597,510,889.67	533,580,565.02	1.0000	533,580,565.02
--HKD	196,043.43	1.0611	208,021.68	608,375.33	1.0614	645,729.58
--USD	573.58	8.2773	4,747.66	--	8.2767	--
小计			597,723,659.01			534,226,294.60
其他货币资金						
--RMB	85,276,969.95	1.0000	85,276,969.95	1,274,953.68	1.0000	1,274,953.68
合计			690,239,099.33			544,069,764.15

注释 2. 短期投资

项目	2002. 12. 31		2001. 12. 31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	3,759,358.24	1,058,510.34*	3,722,428.24	679,210.84

*本公司于 2001 年 7 月申购并获配中国石油化工股份有限公司发行的人民币普通股 882,092.00 股，每股发行价 4.22 元，金额合计 3,722,428.24 元。截至 2002 年 12 月 31 日，该股票每股市价为 3.02 元。

注释 3. 应收股利

项目	2002. 12. 31	2001. 12. 31
长期股权投资股利		
--采用成本法核算公司	6,494,275.25	5,472,426.93
--采用权益法核算公司	314,921.22	314,921.22
合计	6,809,196.47	5,787,348.15

注释 4. 应收账款

账龄	2002. 12. 31			2001. 12. 31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	291,825,203.72	44.71%	3,112,450.90	385,993,491.81	43.24%	11,526,364.93
1-2 年	114,303,624.48	17.51%	11,445,392.65	206,534,416.18	23.14%	13,841,519.19
2-3 年	117,734,687.19	18.04%	8,757,338.55	90,877,484.75	10.18%	6,635,062.11
3 年以上	128,892,979.77	19.75%	15,479,527.15	209,283,794.28	23.44%	17,698,470.18
合计	652,756,495.16	100%	38,794,709.25	892,689,187.02	100%	49,701,416.41

欠款单位前五名金额合计 158,318,921.65 元，占应收账款年末余额的 24.25%。

无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

全额计提坏账准备的应收账款共计 2,371,833.11 元，详细情况如下：

债务人名称	金额	计提原因
深圳市第一建筑工程有限公司武汉工程处	550,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市第一建筑工程有限公司河源分公司	600,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市宝安区布吉华侨新村筹备办公室	200,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市道路工程有限公司	47,531.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市东海房地产开发有限公司	258,547.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市第一建筑工程有限公司维修队	715,755.11	因多年未收回存在较大收不回可能
合计	2,371,833.11	

注释 5. 其他应收款

账龄	2002. 12. 31			2001. 12. 31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	25,480,624.79	11.22%	2,409,174.47	28,094,419.14	24.69%	2,482,108.98
1-2 年	52,110,334.96	22.94%	2,914,758.96	8,692,711.36	3.68%	769,997.44
2-3 年	8,096,745.34	3.56%	764,703.14	31,071,025.97	13.16%	1,359,785.74
3 年以上	141,487,014.56	62.28%	38,448,992.04	138,027,920.98	58.47%	10,884,411.87
合计	227,174,719.65	100%	44,537,628.61	205,886,077.45	100%	15,496,304.03

欠款单位前五名金额合计 106,134,425.36 元，占其他应收款余额的 46.72%。

持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款，其明细资料在附注<八>.2 中披露。

全额计提坏账准备的其他应收款共计 18,902,418.13 元，详细情况如下：

债务人名称	金额	计提原因
深圳市特皓建设基础工程有限公司	12,480,875.25	因多年未收回存在较大收不回可能
广州世银外经投资有限公司	2,500,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳经济特区《广告世界》杂志社	1,000,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市富程光电科技实业公司	2,000,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市金鹏港特种电器材料有限公司	219,825.33	因多年未收回存在较大收不回可能
孙加传	85,654.44	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市佛山实业开发公司	616,063.11	因多年未收回存在较大收不回可能
合计	18,902,418.13	

注释 6. 预付账款

账龄	2002.12.31		2001.12.31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	101,107,531.75	71.68%	99,503,106.95	65.26%
1-2 年	9,622,176.62	6.82%	41,351,946.70	27.12%
2-3 年	30,233,000.00	21.43%	4,696,970.10	3.08%
3 年以上	90,000.00	0.06%	6,926,019.19	4.54%
合计	141,052,708.37	100%	152,478,042.94	100%

无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

注释 7. 存货

项目	2002.12.31		2001.12.31	
	存货	跌价准备	存货	跌价准备
原材料	39,656,400.70	138,998.62	40,926,965.10	--
在产品	179,221,809.07	--	58,811,056.50	--
产成品	26,860.37	--	957,762.07	--
分期发出商品	--	--	4,175,790.65	--
开发产品(1)	723,386,016.66	26,906,479.04	958,915,427.23	25,272,509.04
出租开发产品(2)	64,050,403.68	--	68,297,862.88	--
低值易耗品	485,718.47	--	916,522.10	--
在建物资	199,751.49	--	128,105.09	--
在建开发产品(3)	887,083,814.15	35,861,274.22	475,906,435.32	35,523,641.80
工程施工	14,989,960.97	--	37,581,167.44	--
周转材料	1,488,012.02	--	5,231,063.39	--
合计	1,910,588,747.58	62,906,751.88	1,651,848,157.77	60,796,150.84

(1)开发产品

项目名称	竣工时间	2002. 1. 1	本年增加	本年减少	2002. 12. 31
景新花园	2000. 03	2, 119, 559. 74	122, 360. 00	249, 089. 48	1, 992, 830. 26
景发高层	2000. 02	38, 901, 298. 94	7, 621, 921. 09	17, 324, 399. 91	29, 198, 820. 12
雁田多层*1	2001	18, 857, 458. 25	1, 341, 352. 00	300, 000. 00	19, 898, 810. 25
泥岗东村 D 栋	—	603, 742. 39	--	595, 440. 00	8, 302. 39
建业大厦	—	62, 408, 620. 59	58, 881, 638. 72	94, 501, 000. 65	26, 789, 258. 66
冠利达大厦*3	1995. 09	18, 926, 013. 76	29, 997. 56	--	18, 956, 011. 32
振兴大厦	—	29, 366, 498. 25	1, 085. 00	--	29, 367, 583. 25
红围二巷	1996. 05	20, 081, 117. 05	--	--	20, 081, 117. 05
龙岗花园*2	1995. 04	33, 787, 516. 06	500, 000. 00	--	34, 287, 516. 06
翠海一期	2000. 12	79, 403, 271. 31	16, 597, 462. 67	36, 406, 205. 00	59, 594, 528. 98
星海一期	2000. 12	--	72, 942, 096. 34	46, 990, 445. 24	25, 951, 651. 10
星海二期	2002. 12	462, 470, 655. 25	89, 298, 852. 56	292, 000, 580. 90	259, 768, 926. 91
宝丽大厦*4	1994. 06	43, 119, 443. 82	11, 188, 757. 72	1, 310, 245. 46	52, 997, 956. 08
振业大厦	1995. 12	68, 510, 441. 09	5, 333, 821. 73	2, 324, 545. 99	71, 519, 716. 83
宝泉庄	1996. 08	11, 242, 660. 11	15, 500. 00	102, 864. 84	11, 155, 295. 27
振业景洲	1998. 06	47, 123, 600. 49	988, 494. 55	8, 585, 792. 06	39, 526, 302. 98
振业梅苑	1998. 01	5, 899, 820. 27	5, 932, 631. 00	4, 729, 484. 48	7, 102, 966. 79
业城阁	1998. 07	16, 093, 709. 86	71, 308. 01	976, 595. 51	15, 188, 422. 36
合计		<u>958, 915, 427. 23</u>	<u>270, 867, 278. 95</u>	<u>506, 396, 689. 52</u>	<u>723, 386, 016. 66</u>

*1 该楼盘已于以前年度计提跌价准备 5, 000, 000. 00 元。

*2 该楼盘已于以前年度计提跌价准备 20, 272, 509. 04 元。

*3 该楼盘已于以前年度计提跌价准备 1, 633, 970. 00 元, 详细情况见附注<九>、2。

*4 本公司于 2002 年 8 月 29 日向中国银行深圳市分行沙头角支行借款人民币 20, 000, 000. 00 元, 以本公司所有之物业宝丽大厦裙楼二、三层作为抵押物, 价值合计为人民币 29, 449, 368. 00 元。

(2)出租开发产品

项目名称	2002. 1. 1	本年增加	本年减少	2002. 12. 31
桂园市场	20, 432, 823. 16	--	1, 646, 775. 05	18, 786, 048. 11
振业大厦	47, 865, 039. 72	--	2, 600, 684. 15	45, 264, 355. 57
合计	<u>68, 297, 862. 88</u>	<u>--</u>	<u>4, 247, 459. 20</u>	<u>64, 050, 403. 68</u>

(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	2002. 12. 31	2001. 12. 31
欧景城华庭	1997. 06	2003	5,000 万	4,903,796.00	4,797,017.00
G01011-10 地块	—	—	—	50,209,031.85	65,424,966.00
荔珠大厦*1	1993. 10	—	—	21,459,869.54	21,459,869.54
龙吉大厦*2	1999. 09	停工	23,000 万	45,188,365.48	42,691,617.48
建信花园*3	1999. 09	停工	—	337,632.42	6,279,932.42
东海花园 D 栋	1994	2002	12,000 万	130,432,432.95	82,509,919.73
翠海花园二期	2000. 11	2003. 6	45,663 万	307,027,339.86	218,226,445.27
星海北大附中	2001. 6	2002. 6	6,143 万	41,664,841.63	15,131,752.00
龙华土地	—	—	—	6,752,580.20	6,752,580.20
星海名城三期	2002. 4	2004. 3	33,856 万	152,474,444.20	11,175,871.98
星海名城四期	待定	—	—	5,454,171.99	--
星海名城五期	待定	—	—	1,731,082.23	--
翠地星城一期	2003. 5	2003. 12	41,877 万	117,967,951.21	11,539.70
零星工程	—	—	—	1,480,274.59	1,444,924.00
合计				887,083,814.15	475,906,435.32

*1 该项工程位于广西北海，已于 1999 年度计提跌价准备 5,423,641.80 元。

*2 该项工程已于以前年度计提跌价准备 30,100,000.00 元。

*3 该项工程已于本年度计提跌价准备 337,632.42 元。

注释 8. 待摊费用

项目	2002. 1. 1	本年增加	本年摊销	2002. 12. 31
保险养路费	688,828.00	942,090.67	701,134.72	929,783.95
房租费用	138,172.16	396,000.00	315,809.76	218,362.40
报刊费及印刷品	30,161.57	21,764.78	30,161.57	21,764.78
其他	168,189.04	104,799.43	227,163.47	45,825.00
合计	1,025,350.77	1,464,654.88	1,274,269.52	1,215,736.13

注释 9. 长期投资

项目	2002.1.1		本年增加	本年减少	2002.12.31	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	284,471,891.50	23,877,775.54	10,103,099.50	7,438,518.68	287,136,472.32	25,261,851.83

1、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	2002.12.31		
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	14,504,085.40	24,369,220.00	--	--	24,369,220.00	13.23%	--
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	23,099.50	303,678.31	8,178,678.31	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	(24,795.98)	(620,563.09)	9,379,436.91	24%	--
天津创能实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00	1.67%	--
武汉海翔股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	768,000.00	--	--	768,000.00	0.25%	--
深圳莫斯利股份有限公司	非上市公司法人股	714,000.00	636,353.52	--	--	636,353.52	7.14%	--
深圳市天建集团股份有限公司	上市公司法人股	8,400,000.00	8,400,000.00	--	--	8,400,000.00	5.08%	--
深圳陆建股份有限公司	非上市公司法人股	2,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	3.4%	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	3,750,000.00	--	--	3,750,000.00	2.52%	--
深圳市越众股份有限公司	非上市公司法人股	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	5%	--
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	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	2.51%	6,500,000.00
珠海中珠置业股份有限公司	非上市公司法人股	1,448,209.00	1,448,209.00	--	--	1,448,209.00	20%	1,443,209.00
深圳市平安保险股份有限公司	非上市公司法人股	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	0.35%	--
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	(2,354,854.74)	(5,517,593.68)	26,482,406.32	40%	--
合 计			187,065,276.42	(2,356,551.22)	(3,187,674.46)	183,877,601.96		9,443,209.00

2、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	2002.12.31		
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
上海中大房地产公司	1992	4,000,000.00	--	--	4,000,000.00	2%	--
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	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**	--	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**	--	2,800,000.00	--	(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*	--	1,285,000.00	--	--	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*	1993	200,000.00	--	--	200,000.00	40%	200,000.00
赛格培训中心招待所*	1993	300,000.00	--	--	300,000.00	25%	300,000.00
联华公司*	1987	772,000.00	--	--	772,000.00	15%	772,000.00
美益塑料五金模具公司*	1991	720,000.00	--	--	720,000.00	50%	720,000.00
深圳市科翼电子有限公司*	--	6,017,132.00	--	--	6,017,132.00	90%	6,017,132.00
深圳凌科电子有限公司***	--	5,298,065.10	--	(2,320,656.28)	2,977,408.82	100%	--
深圳市富士实业有限公司*****	--	2,600,000.00	(2,600,000.00)	(2,600,000.00)	--	52%	--
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*	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****	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****	2002	180,000.00	--	--	180,000.00	15%	--
深圳市第一建筑劳动服务有限公司****	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		99,432,131.64	(2,600,000.00)	(35,050,367.31)	64,381,764.33		15,818,642.83

*该等公司已停业清算，本公司已对其作全额减值准备；

**该等公司已对外承包，其经营成果对本公司无影响，不予合并其会计报表；

***该等公司已停业清算；

****该等公司系本公司本年度新增投资公司，其中：

惠阳市振业创新发展有限公司系本公司（以下简称甲方）于2002年8月21日与深圳市振业（集团）股份有限公司工会工作委员会（以下简称乙方）及惠阳市名豪木业有限公司（以下简称丙方）共同投资设立的有限责任公司。该公司注册资本人民币20,000,000.00元，其中，甲方出资人民币9,400,000.00元，占注册资本的47%，乙方出资人民币8,000,000.00元，占注册资本的40%，丙方出资2,600,000.00元，占注册资本的13%。该公司经营范围为房地产开发、销售，物业管理（持资质证书经营）；兴办酒店、投资兴办实业（具体项目另行审批）。该公司尚未正式营业。

深圳市建业建筑劳务服务有限公司系本公司之子公司深圳市建业（集团）股份有限公司于2002年7月与彭书宝等9人共同设立的有限责任公司。该公司申请设立的注册资本为人民币1,200,000.00元，其中本公司出资人民币180,000.00元，占注册资本的15%，彭书宝等9人合计出资人民币1,020,000.00元，占注册资本的85%。该公司尚未正式设立。

深圳市第一建筑劳动服务有限公司系本公司之子公司深圳市特皓股份有限公司（以下简称特皓公司）及其子公司深圳市第一建筑工程有限公司、深圳市特皓建设基础工程有限公司（以下简称基础公司）、深圳市同大机电设备安装有限公司和深圳市特皓股份有限公司工会（以下简称特皓工会）共同出资设立的有限责任公司，该公司注册资本人民币1,000,000.00元，其中特皓公司及其子公司合计出资人民币650,000.00元（基础公司出资150,000.00元），占注册资本的65%，特皓工会出资人民币350,000.00元，占注册资本的35%。该公司尚未正式设立。

*****本公司之子公司深圳市建业股份有限公司（以下简称建业公司）与深圳市鹰山实业有限公司（以下简称鹰山公司）于2001年5月31日签订股权转让合同，将建业公司持有的深圳市富士实业有限公司52%的股权全部转让给鹰山公司，该股权转让行为于2002年完成。

3、股权投资差额

被投资单位名称	摊销年限	初始金额	2002.1.1	本年摊销	累计摊销	2002.12.31	形成原因
深圳市特皓股份有限公司	16	33,765,864.04	25,322,838.76	2,110,756.32	10,553,781.60	23,212,082.44	*
深圳市建业股份有限公司	50	17,405,581.79	16,013,135.23	348,111.64	1,740,558.20	15,665,023.59	*
合计		51,171,445.83	41,335,973.99	2,458,867.96	12,294,339.80	38,877,106.03	

*本股权投资差额系本公司1997年2月与本公司控股股东深圳市建设投资控股公司进行资产重组时，取得该两项长期投资成本与在该两公司所有者权益中所占份额的差额。根据深圳市特皓股份有限公司与深圳市建业股份有限公司的经营期限，自1998年1月起，分别按16年和50年摊销。

注释 10. 固定资产及累计折旧

项目	2002. 1. 1	本年增加	本年减少	2002. 12. 31
原值				
房屋及建筑物	158,860,846.32	19,325,809.14	--	178,186,655.46
专用设备	1,807,364.37	570,899.03	140,000.00	2,238,263.40
生产设备	17,503,579.72	--	--	17,503,579.72
电子设备	7,593,315.95	54,761.23	62,076.00	7,586,001.18
运输设备	75,808,089.57	11,325,012.55	8,017,907.78	79,115,194.34
通用机械设备	110,418,912.40	2,712,412.36	8,580,173.03	104,551,151.73
其他工具	5,666,855.35	1,397,127.10	591,114.00	6,472,868.45
合计	377,658,963.68	35,386,021.41	17,391,270.81	395,653,714.28
累计折旧				
房屋及建筑物	45,163,488.47	7,068,009.58	--	52,231,498.05
专用设备	954,139.13	529,373.09	58,307.00	1,425,205.22
生产设备	8,357,186.26	1,608,799.53	--	9,965,985.79
电子设备	2,646,938.30	702,263.45	53,446.00	3,295,755.75
运输设备	49,970,754.69	12,424,437.41	6,469,069.42	55,926,122.68
通用机械设备	55,934,241.24	11,241,206.63	4,867,101.04	62,308,346.83
其他工具	3,131,493.05	792,438.61	514,282.95	3,409,648.71
合计	166,158,241.14	34,366,528.30	11,962,206.41	188,562,563.03
固定资产净值	211,500,722.54			207,091,151.25
减：固定资产减值准备	18,588,857.83			18,531,447.11
固定资产净额	192,911,864.71			188,559,704.14

注释 11. 在建工程

工程名称	实际支出				2002. 12. 31	资金来源
	2002. 1. 1	本年增加	本年转入固定资产	其他减少		
办公楼工程	671,135.22	--	--	671,135.22	--	自筹
爬升架工程	1,669,163.01	664,018.79	--	2,333,181.80	--	自筹
特皓山庄	23,282,978.29	4,199,820.46	--	27,482,798.75	--	集资
红岗大厦	2,576,479.60	--	--	141,819.98	2,434,659.62	自筹
其他	492,953.22	177,046.78	--	--	670,000.00	自筹
合计	28,692,709.34	5,040,886.03	--	30,628,935.75	3,104,659.62	

年末余额较年初余额下降了 89.18%，主要系本公司为本公司职工代建的房产特皓山庄本年结转所致。

本年无利息资本化金额。

注释 12. 无形资产

项目	原始金额	2002. 1. 1	本年增加	本年转出	本年摊销	2002. 12. 31
专有技术	300,000.00	200,000.00	300,000.00	--	205,000.00	295,000.00
软件	20,000.00	19,999.99	--	--	6,666.68	13,333.31
土地使用权*	658,354,446.07	394,770,073.19	260,232,312.57	101,636,985.57	12,663,775.56	540,701,624.63
合计	51,466,431.00	394,990,073.18	260,532,312.57	101,636,985.57	12,875,442.24	541,009,957.94

*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，抵押价值为人民币 148,213,774.10 元。

年末余额较年初余额增加了 36.97%，本年增加额主要为支付星海名城地价款，本年减少额主要为将翠地星城一期地价款成本转入存货项目。

注释 13. 长期待摊费用

项目	2002. 1. 1	本年增加	本年摊销	2002. 12. 31
机械化设备工程款	236,388.07	338,423.06	85,372.14	489,438.99
工地工厂工程款	1,617,501.83	--	1,617,501.83	--
装修费	7,264,452.97	1,038,833.00	911,798.16	7,391,487.81
其他	601,198.44	720,719.91	291,642.63	1,030,275.72
软件	73,104.72	--	50,154.15	22,950.57
样板房装修	1,092,039.00	--	218,407.80	873,631.20
合计	10,884,685.03	2,097,975.97	3,174,876.71	9,807,784.29

注释 14. 短期借款

借款单位	2002. 12. 31					2001. 12. 31	
	原币	折合人民币	到期期限	年利率	借款条件	原币	折人民币
银行借款							
--担保RMB	850,000,000.00	870,000,000.00	2002. 3. 11-2003. 11. 12	5.841%-6.435%	担保*	625,000,000.00	625,000,000.00
--担保HKD	20,000,000.00	21,300,000.00	2002. 5. 31-2003. 5. 31	4.9596%	担保*	20,000,000.00	21,360,000.00
--抵押RMB	20,000,000.00	20,000,000.00	2002. 8. 28-2003. 8. 28	5.841%	抵押**	--	--
--信用RMB	50,000,000.00	50,000,000.00	2002. 11. 12-2003. 11. 12	--	--	--	--
合计		961,300,000.00					646,360,000.00

*其中 621,300,000.00 元由本公司之股东深圳市建设投资控股公司提供担保。

**抵押情况见注释 7。

年末余额较年初余额增加了 48.73%，系本年为支付星海名城地价款借款所致。

注释 15. 应付票据

项目	2002. 12. 31	2001. 12. 31
银行承兑汇票	155,000,000.00	123,000,000.00

注释 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。

注释 17. 预收账款

账龄	2002. 12. 31	2001. 12. 31
1 年以内	292, 204, 395. 33	392, 760, 886. 31
1-2 年	6, 848, 404. 39	35, 386, 125. 31
2-3 年	--	2, 329, 812. 81
3 年以上	--	55, 000. 00
合计	299, 052, 799. 72	430, 531, 824. 43

本年末余额较上年余额减少 30.54%，主要系本年将上年预收款项结转收入所致。

超过一年以上的预收账款主要系本公司收到的分包工程款，尚未与分包商结算所致。

无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

其中：主要预售房款

项目名称	2002. 12. 31	预计竣工时间	预售比例
翠海花园二期	89, 071, 198. 00	2003 年 6 月	20%

注释 18. 应付股利

投资者名称	2002. 12. 31	2001. 12. 31
深圳市建设投资控股公司	23, 842, 218. 00	27, 395, 641. 75
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2, 410, 390. 24	2, 789, 372. 14
深圳市建筑机械动力公司	607, 802. 00	987, 678. 25
深圳市第五建筑工程公司	4, 848, 099. 36	5, 030, 411. 46
深圳市深安股份有限公司	75, 141. 68	122, 105. 23
其他法人股股东	16, 022, 340. 81	12, 724, 816. 78
社会公众股股东	12, 624, 563. 20	20, 515, 015. 20
合计	60, 430, 555. 29	69, 565, 040. 81

注释 19. 应交税金

税种	2002. 12. 31	2001. 12. 31
增值税	696, 072. 50	367, 369. 84
企业所得税	11, 419, 962. 70	18, 439, 298. 97
城市维护建设税	(722, 133. 83)	70, 971. 87
个人所得税	6, 273, 105. 22	39, 899. 89
营业税	10, 808, 534. 29	5, 419, 631. 91
房产税	58, 492. 92	--
价格调控基金	--	57, 462. 36
教育费附加	21, 943. 54	21, 417. 31
合计	28, 555, 977. 34	24, 416, 052. 15

注释 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<八>. 2 中披露。

注释 21. 预提费用

项目	2002. 12. 31	2001. 12. 31
职工工资	--	309,073.15
房租及水电费	1,676,176.30	2,631,070.32
垃圾清运费	524,442.00	--
修理费	1,021,719.63	--
其他	--	156,741.70
合计	<u>3,222,337.93</u>	<u>3,096,885.17</u>

注释 22. 一年内到期的长期负债

项目	2002. 1. 1	本年增加	本年减少	2002. 12. 31
1998 年深振业债券*	108,379,000.00	--	108,379,000.00	--

*本公司经深圳市计划局深计产业[1999]106 号文件及中国人民银行深圳市中心支行深人银复[1999]116 号文件批准，于 1999 年 10 月 12 日按债券面额平价发行实名制记账式“1998 深振业债券”，债券面额总计人民币 100,000,000.00 元，债券期限三年，自 1999 年 10 月 12 日起至 2002 年 10 月 11 日止，年利率为 3.78%（单利，到期一次还本付息，逾期部分不另计息），债券信用等级 AA，债券担保单位深圳市建设投资控股公司。本年度本公司已经将该应付债券归还完毕。

注释 23. 长期借款

借款单位	2002. 12. 31					2001. 12. 31	
	原币	折合人民币	借款期限	年利率	借款条件	原币	折合人民币
	113,000,000.00	113,000,000.00	2002.3.29 -2004.3.29	5.7645%	抵押**	--	--
深圳市工商银行上步支行	200,000,000.00	200,000,000.00	2001.6.18 -2003.6.18	6.534%	担保*	200,000,000.00	200,000,000.00
	200,000,000.00	200,000,000.00	2001.10.26 -2003.8.16	6.534%	担保*	200,000,000.00	200,000,000.00
合计		<u>513,000,000.00</u>					<u>400,000,000.00</u>

*由本公司之股东深圳市建设投资控股公司提供担保。

**抵押情况见注释 12 说明。

注释 24. 股本

项目	2002. 12. 31	2001. 12. 31
一、未上市流通股份（股）		
1、发起人股份		
其中：		
境内法人持有股份	95,784,594	95,784,594
未上市流通股份合计	95,784,594	95,784,594
二、已上市流通股份（股）		
1、人民币普通股	157,730,201	157,730,201
2、董事、监事、高级管理人员持有股份	76,836	76,836
已上市流通股份合计	157,807,037	157,807,037
三、股份总数（股）	253,591,631	253,591,631

注释 25. 资本公积

项目	2002. 1. 1	本年增加	本年减少	2002. 12. 31
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

注释 26. 盈余公积

项目	2002. 1. 1	本年增加	本年减少	2002. 12. 31
法定盈余公积	90,112,992.65	6,807,139.06	--	96,920,131.71
法定公益金	56,533,820.12	6,807,139.06	--	63,340,959.18
任意盈余公积	122,302,501.69	13,614,278.12	--	135,916,779.81
合计	268,949,314.46	27,228,556.24	--	296,177,870.70

*本年增加情况见注释 27。

注释 27. 未分配利润

项目	2002 年
年初未分配利润	82,465,448.21
加：本年净利润	68,071,390.60
减：提取法定盈余公积 *	6,807,139.06
减：提取公益金 *	6,807,139.06
减：提取任意盈余公积金 *	13,614,278.12
减：提取应付普通股股利 *	20,287,330.48
年末未分配利润	103,020,952.09

*经董事会决议，2002 年度的利润预分配方案为：提取 10%法定盈余公积金，提取 10%法定公益金，提取 20%任意盈余公积金，派发普通股股利每股人民币 0.08 元（含税）。上述利润预分配方案尚需报本公司股东大会批准。

注释 28. 主营业务收入及成本

行业	主营业务收入(RMB)		主营业务成本(RMB)		主营业务毛利(RMB)	
	2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度
房地产业	741,075,082.79	646,943,882.58	511,884,488.70	419,635,615.19	229,190,594.09	227,308,267.39
施工行业	1,396,837,516.02	1,293,505,437.23	1,276,223,069.86	1,110,610,456.51	120,614,446.16	182,894,980.72
服务业	71,194,358.02	62,560,839.03	41,765,602.26	30,457,623.55	29,428,755.76	32,103,215.48
工业	124,318,883.52	137,623,285.56	121,521,385.22	133,746,445.67	2,797,498.30	3,876,839.89
减：合并范围内 行业间相互抵减	247,376,886.15	116,443,910.24	256,299,162.28	110,655,785.75	(8,922,276.13)	5,788,124.49
合计	2,086,048,954.20	2,024,189,534.16	1,695,095,383.76	1,583,794,355.17	390,953,570.44	440,395,178.99

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前五名销售金额合计为 285,687,246.00 元，占全部收入的 13.70%。

注释 29. 其他业务利润

项目	2002 年度	2001 年度
其他业务收入	31,778,767.88	30,094,882.46
减：其他业务成本	8,025,584.44	9,198,730.80
其他业务利润	23,753,183.44	20,896,151.66

注释 30. 财务费用

项目	2002 年度	2001 年度
利息支出	60,929,824.70	45,339,188.25
减：利息收入	33,832,811.07*	7,592,101.03
汇兑损益	(8,638.20)	(56,598.24)
其他	315,965.14	187,447.27
合计	27,404,340.57	37,877,936.25

*本公司之子公司深圳市特皓股份有限公司及深圳市建业(集团)股份有限公司因法律诉讼本年度收到工程款利息分别为 7,590,993.00 元及 19,760,000.00 元。

注释 31. 投资收益

项 目	2002 年度	2001 年度
短期投资收益	(278,062.97)	(679,210.84)
长期投资收益		
--联营或合营企业分配来的利润	5,970,384.79	5,735,231.49
--年末调整的被投资公司权益净增减的金额	(2,356,551.22)	(2,854,736.33)
--股权投资差额摊销	(2,458,867.96)	(2,458,867.96)
--提取减值准备	(1,384,076.29)	(4,217,132.00)
小计	(229,110.68)	(3,795,504.80)
合计	(507,173.65)	(4,474,715.64)

注释 32. 营业外收入

项目	2002 年度	2001 年度
罚款收入	240,150.09	1,131,507.59
地产地销销项税额转入	7,188,564.42	8,516,125.38
处置固定资产净收益	159,777.00	7,300.00
其他	239,477.64	107,076.04
合计	7,827,969.15	9,762,009.01

注释 33. 营业外支出

项目	2002 年度	2001 年度
地產地销进项税额转入	1,066,500.06	224,086.32
处置固定资产净损失	1,144,340.22	2,196,224.39
罚款支出	3,909,300.74	70,232.70
捐赠支出	305,000.00	205,000.00
诉讼赔偿金	17,841,047.34	--
员工违法损失	1,989,957.59	--
其他	446,650.00	874,537.30
合计	26,702,795.95	3,570,080.71

本年度发生额较上年同期增加了 647.96%，主要系本年度支付房产延期办证等诉讼赔偿金所致，详细情况见附注九.3。

注释 34. 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 34,276,702.27 元，具体情况如下：

项目	2002 年度
个人保证金	8,046,786.84
代收代付款项	24,106,215.73
其他	2,123,699.70
合计	34,276,702.27

注释 35. 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 213,463,825.74 元，具体情况如下：

项目	2002 年度
个人按揭借款、保证金等	22,102,699.89
广告费用	14,646,886.30
诉讼费、赔偿金及罚款等	25,096,809.19
支付的各种往来款项	76,650,831.20
各项管理费用	65,056,967.89
其他	9,909,631.27
合计	213,463,825.74

<七>、母公司会计报表主要项目注释

注释 1. 应收账款

账龄	2002. 12. 31			2001. 12. 31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	108,431,127.32	71.90%	1,195,605.21	61,731,008.01	57.70%	1,508,520.41
1-2 年	19,478,142.87	12.92%	1,090,824.89	20,041,207.28	18.73%	1,002,472.44
2-3 年	10,454,106.87	6.93%	178,429.77	2,601,135.91	2.43%	208,090.87
3 年以上	12,450,575.57	8.25%	1,193,006.66	22,615,381.53	21.14%	2,461,538.15
合计	150,813,952.63	100%	3,657,866.53	106,988,732.73	100%	5,180,621.87

本公司应收账款前五名合计为 108,546,160.64 元, 占全部应收账款余额的 71.97%。

本年末余额较年初余额增加了 40.96%, 主要系本年房屋销售销货款回笼较少所致。

无持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款。

注释 2. 其他应收款

账龄	2002. 12. 31			2001. 12. 31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	76,089,100.13	58.70%	6,295,542.17	7,919,690.05	13.03%	572,036.47
1-2 年	6,817,918.36	5.26%	409,075.10	4,097,962.59	6.74%	142,541.35
2-3 年	2,238,432.39	1.73%	179,074.59	3,336,200.00	5.49%	198,600.31
3 年以上	44,470,062.89	34.31%	4,447,006.29	45,436,386.78	74.74%	1,828,001.73
合计	129,615,513.77	100%	11,330,698.15	60,790,239.42	100%	2,741,179.86

本公司其他应收款前五名合计为 99,886,729.36 元, 占全部其他应收款余额的 77.06%。

本年末余额较年初余额增加了 113.20%, 主要系本年内部往来款项增加所致。

持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款, 其明细资料在附注<八>.2 中披露。

注释 3. 长期投资

项目	2002.1.1		本年增加	本年减少	2002.12.31	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	473,222,630.03	4,990,434.54	34,474,920.33	5,597,011.22	502,100,539.14	6,374,510.83

1、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	2002.12.31		
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	23,099.50	303,678.31	8,178,678.31	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	(24,795.98)	(620,563.09)	9,379,436.91	24%	--
天津创业实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00	1.67%	--
武汉商羽股份有限公司	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%	--
贵州振业董醇股份有限公司	非上市公司法人股	32,000,000.00	32,000,000.00	(2,354,854.74)	(5,517,593.68)	26,482,406.32	40%	--
合 计			143,527,067.42	(2,356,551.22)	(3,187,674.46)	140,339,392.96		--

3、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	减值准备
		初始金额	本年权益调整	累计权益调整	2002.12.31	注册资本比例	
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
上海中大房地产公司	1992	4,000,000.00	--	--	4,000,000.00	2%	--
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)	1,384,076.29	100%	1,384,076.29
深圳市特皓股份有限公司	1997	81,617,538.68	8,840,642.98	35,167,325.53	116,784,864.21	68.42%	--
深圳市建业(集团)股份有限公司	1997	102,700,078.07	9,448,801.88	25,105,997.56	127,806,075.63	61.02%	--
振业大厦投资发展有限公司	1996	11,000,000.00	12,084,979.14	12,084,979.14	23,084,979.14	100%	--
深圳市振业物业发展公司	1993	12,000,000.00	(745,873.69)	(1,024,389.66)	10,975,610.34	100%	--
广东振业资产管理有限公司	2000	6,000,000.00	(12,618.85)	--	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		252,166,051.29	29,615,931.46	70,717,988.86	322,884,040.15		6,374,510.83

*该等公司已停业清算，本公司已对其作全额减值准备；

**该公司情况见附注六.9.2 说明。

3、股权投资差额

被投资单位名称	摊销年限	初始金额	2002.1.1	本年摊销	累计摊销	2002.12.31	形成原因
深圳市特发股份有限公司	16	33,765,864.04	25,322,838.76	2,110,756.32	10,553,781.60	23,212,082.44	*
深圳市建业股份有限公司	50	17,405,581.79	16,013,135.23	348,111.64	1,740,558.20	15,665,023.59	*
合计		51,171,445.83	41,335,973.99	2,458,867.96	12,294,339.80	38,877,106.03	

*详细情况见附注<六>.9.3。

注释 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)	
	2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度	2002 年度	2001 年度
房地产销售收入	597,833,251.12	596,645,060.53	399,284,831.94	386,616,609.95	198,548,419.18	210,028,450.58

本公司房地产销售收入全部来自广东省深圳地区。

本公司主营业务收入前五名销售金额合计为 21,092,583.00 元, 占全部收入的 3.53%。

注释 5. 投资收益

项 目	2002 年度	2001 年度
短期投资收益	(278,062.97)	(679,210.84)
长期投资收益		
--联营或合营企业分配来的利润	4,522,205.24	3,463,149.54
--年末调整的被投资公司权益净增减的金额	36,660,769.23	37,635,500.33
--股权投资差额摊销	(2,458,867.96)	(2,458,867.96)
--提取减值准备	(1,384,076.29)	--
小计	37,340,030.22	38,639,781.91
合计	37,061,967.25	37,960,571.07

<八>、关联方关系及其交易

1、关联方关系

与本公司存在关联关系的关联方, 包括已于<四>.1 列示的存在控制关系的关联公司及下列存在控制关系的本公司股东和不存在控制关系的关联各方。

<1> 存在控制关系的本公司股东

企业名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	注册资本 (RMB)	拥有本公司股份	经济性质或类型	法定代表人
深圳市建设投资控股公司	深圳市	*	本公司控股股东	150,000 万元	28.02%	全民	张宜均

*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> 不存在控制关系的关联方关系的性质

公司名称	与本公司关系
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
深圳市第五建筑工程公司	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

<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的注册资本本年度如附注<四>. 1、附注<八>1. <1>项列示无变化。

<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。

2、关联方往来

科目名称	企业名称	年末余额		占全部应收（付） 款项余额的比重	
		2002. 12. 31	2001. 12. 31	2002. 12. 31	2001. 12. 31
其他应收款	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,541,755.27	1,767,588.50	1.12%	0.63%
	深圳市深安股份有限公司	1,900,216.74	2,022,321.97	0.84%	0.72%
	深圳市建设投资控股公司*	--	1,378,081.80	--	0.49%
预付账款	深圳市越众股份有限公司	9,891,231.94	10,181,441.04	7.01%	8.33%
	深圳市第五建筑工程公司	19,908,325.01	19,608,325.01	14.11%	16.04%
	深圳市深安股份有限公司	1,989,008.00	1,989,008.00	1.41%	1.63%
	深圳市机电设备安装股份有限公司	19,774,902.23	18,552,702.23	13.5%	6.63%
其他应付款	深圳市建设投资控股公司	24,705,909.83	24,467,098.08	3.97%	0.52%
	深圳市建筑机械动力公司	987,768.25	--	0.16	--
	深圳市第五建筑工程公司	1,395,413.13	--	0.22	--
应付股利	深圳市建设投资控股公司	23,842,218.00	28,106,326.50	39.45%	38.98%
	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,410,390.24	2,914,702.92	3.99%	4.04%
	深圳市建筑机械动力公司	607,802.00	1,519,505.00	1.01%	2.11%
	深圳市第五建筑工程公司	4,848,099.36	5,066,873.88	8.02%	7.03%
	深圳市深安股份有限公司	75,141.68	122,105.23	0.12%	0.18%

3、关联方交易事项

<1> 担保

本公司之子公司深圳市建业(集团)股份有限公司为本公司股东深圳市建设投资控股公司贷款担保情况如下：

担保金额	担保期限
15,000,000.00	2002.5.24-2003.5.23

本公司股东深圳市建设投资控股公司截至 2002 年 12 月 31 日为本公司担保余额为 1,021,300,000.00 元，见附注<六>.14、22 及 23。

<2>施工劳务

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 193,980,000.00 元。本公司本年度已结转该工程收入 59,790,000.00 元，成本为 51,666,586.61 元。

<九>、或有事项

1、本公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债如下：

如附注<八>.3.<1>. 列示的本公司之子公司深圳市建业(集团)股份有限公司为本公司股东深圳市建设投资控股公司贷款担保情况；

本公司为本公司之商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2002 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计 428,804,686.67 元。

2、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，但截至 2002 年 12 月 31 日，该行政复议决定仍未得到履行。截至 2002 年 12 月 31 日，“冠利达”大厦成本为 18,956,011.32 元。

3、本公司所开发的房产包括星海名城、振业梅苑、业城阁及振业景洲大厦等，由于延期办证等原因，被业主起诉，2002 年度已终审判决并支付的延期办证赔偿金金额合计为 14,193,091.75 元。截至 2002 年 12 月 31 日，上述房产产业主因延期办证等原因已起诉尚未终审判决的金额约为人民币 800 万元。

<十>、承诺事项

本公司无需披露的承诺事项。

<十一>、资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

<十二>、债务重组事项

本公司无需披露的债务重组事项。

<十三>、抵押事项

本公司本年度抵押事项见附注六.7 及 12。

除上述抵押事项外，本公司无需要披露的抵押事项。

<十四>、比较会计报表之说明

为遵循一贯性原则，本公司对上年比较数据作适当重分类。

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： 范明月

主管会计工作负责人： 杜海成

日 期： 2003 年 4 月 24 日

日 期： 2003 年 4 月 24 日

总会计师： 孙静亮

会计机构负责人： 刘采青

日 期： 2003 年 4 月 24 日

日 期： 2003 年 4 月 24 日

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2002年

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	24.44%	24.66%	1.1912	1.1912
营业利润	9.91%	9.99%	0.4827	0.4827
净利润	5.51%	5.56%	0.2684	0.2684
扣除非经常性损益后的净利润	7.23%	7.30%	0.3526	0.3526

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；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：

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

其中：P为报告期利润；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) 非经常性损益扣除项目包括“营业外收入”7,827,969.15元，“营业外支出”26,702,795.95元，“股权投资差额摊销”2,458,867.96元，合计-21,333,694.76元。

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 三年四月二十六日