

深圳市振业（集团）股份有限公司

2003年半年度报告

二 三年八月十九日

【 重 要 提 示 】

公司董事会及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。

董事马兴文因公出差未出席审议本报告的董事会会议，委托董事长李永明代行表决权。

公司董事长李永明、总经理张发文、总会计师孙静亮及计划财务部经理刘采青声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

公司半年度财务报告未经审计。

目 录

第一节	公司基本情况-----	第 3 页
第二节	股本变动和主要股东持股情况-----	第 5 页
第三节	董事、监事、高级管理人员情况-----	第 6 页
第四节	管理层讨论与分析-----	第 7 页
第五节	重要事项-----	第 10 页
第六节	财务报告-----	第 12 页

第一节 公司基本情况

一、公司概况

（一）公司名称

法定中文名称：深圳市振业（集团）股份有限公司

法定英文名称：SHENZHEN ZHENYE（GROUP）CO.,LTD.

（二）股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：深振业A

股票代码：000006

（三）公司注册及办公地址：深圳市宝安南路振业大厦27~32层

邮政编码：518008

公司电子信箱：szzygp@public.szptt.net.cn

（四）法定代表人：李永明

（五）董事会秘书：李富川

董事会证券事务代表：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

（六）选定的中国证监会指定报纸：《证券时报》、《中国证券报》

指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

半年度报告备置地点：公司董事会办公室

（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

二、主要财务数据和指标

项 目	2003年6月30日	2002年12月31日
流动资产（元）	3,268,184,820.41	3,486,523,390.85
流动负债（元）	2,847,646,691.90	2,585,235,547.84
总资产（元）	4,260,142,484.10	4,490,880,117.33
股东权益（不含少数股东权益）(元)	1,238,577,538.31	1,235,846,449.61
每股净资产（元）	4.884	4.873
调整后每股净资产(元)	4.236	3.976

项 目	2003年1-6月	2002年1-6月
净利润(元)	2,731,088.70	30,681,343.42
扣除非经常性损益后的净利润（元）	18,913,323.56	41,510,692.83
每股收益（元）	0.011	0.121
净资产收益率（%）	0.22	2.51
经营活动产生的现金流量净额（元）	128,633,908.42	-91,218,720.82

注：上述财务数据与指标中国证监会颁布的有关信息披露规范的相关规定填列或计算。非经常性损益项目扣除项目包括：“营业外收入” 3,899,129.33元，“营业外支出” 20,081,364.19元，合计-16,182,234.86元。

第二节 股本变动和主要股东持股情况

一、报告期公司股份总数及股本结构未发生变化。

二、报告期期末公司股东总数为101,452户。

三、前10名股东持股情况（截止2003年6月30日）

股东名称	年末持股数(股)	持股比例	股份类别
深圳市建设投资控股公司	71,068,475	28.02%	国有法人股
深圳市长城地产（集团）股份有限公司	12,533,078	4.94%	法人股
深圳市建筑机械动力公司	7,597,525	3.00%	法人股
深圳市第五建筑工程公司	3,646,242	1.44%	法人股
深圳市深安企业股份有限公司	939,271	0.37%	法人股
北京亚商投资咨询有限公司	616,906	0.24%	社会公众股
上海华江石油有限公司	575,000	0.23%	社会公众股
李波	301,460	0.12%	社会公众股
李滢	294,400	0.12%	社会公众股
安徽省粮食集团公司	279,730	0.11%	社会公众股
合计	<u>97,852,087</u>	<u>38.59%</u>	

注1：深圳市建设投资控股公司（建设控股）代表国家持有股份，报告期内其所持股份无质押或冻结情况。

注2：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（长城地产）系建设控股控股之下属公司，深圳市第五建筑工程公司系长城地产控股之下属公司，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建设控股控股之深圳市东部（集团）股份有限公司和深圳市建安（集团）股份有限公司之下属公司。其余股东所持有的股份均为社会公众股，本年度增减部分系二级市场交易所致。

四、报告期内，公司控股股东未发生变化。

第三节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事、高级管理人员持有公司股票变动情况：

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、马穗来所持高管股将按规定于任期届满半年后办理解冻手续。

二、董事、监事、高级管理人员任职情况：

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、刘采青为计划财务部经理、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。

有关决议公告已于5月29日在《证券时报》、《中国证券报》和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。

第四节 管理层讨论与分析

一、报告期内的经营情况

（一）主营业务的范围及经营状况

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。报告期内，公司实现主营业务收入 101,294 万元，主营业务利润 12,911 万元。

按行业划分主营业务情况表：（单位：万元）

行 业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率
房地产业	32,063	23,230	27.5%
施工行业	64,226	57,554	10.39%
服务业	3,190	1,848	42.08%
工 业	3,964	4,074	-2.76%
减:行业内相互抵减	2,149	2,122	----
合 计	101,294	84,583	16.50%

公司主营业务收入 99% 以上来自于广东省深圳地区。

占公司主营业务收入或主营业务利润 10% 以上的业务经营活动及其所属行业情况如下：

1、房地产开发：翠海花园二期 4 栋 31-32 层高层住宅已于 6 月通过竣工验收；星海名城三期共 10 栋，其中 T1-T5 栋高层已完成地下室施工，T6-T10 栋小高层施工至主体 15 层左右；翠地星城已完成一期工程方案设计、施工图设计等前期准备工作，预计 9 月正式动工。报告期内，公司房地产开发主业销售收入 32,063 万元，销售成本 23,230 万元，毛利率 27.5%，可结转面积 5.65 万平方米。

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投入市场竞争，多渠道联系工程任务，报告期共完成施工产值 64,821 万元，实现施工经营收入 64,226 万元，主营业务成本 57,554 万元，毛利率 10.39%，收回拖欠工程款 6,118 万元，分别实现净利润 428.07 万元和 425.18 万元。

3、物业经营和管理：报告期内，公司所属的振业大厦公司和振业物业公司共计实现物业经营与管理收入 2,840 万元，分别实现净利润 484.71 万元和 13.55 万元。

（二）报告期内，公司利润构成、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，公司房产销售价格水平下降，成本控制难度加大，房地产业务利润率下降。

（三）经营中出现的问题与困难及解决方案

上半年，公司经营出现以下困难：一是房地产市场竞争日益激烈，公司房产销售价格下降，原材料价格上涨，成本增加，降低了主营业务利润空间；二是低价中标法的实行给施工企业带来新的经营压力；三是新城花园、振兴大厦合作建房纠纷、为董酒提供贷款担保纠纷及星海名城、翠海花园项目延期办证等诉讼事项影响了公司经营，并可能造成损失。

针对存在的问题，公司积极采取各项应对措施：一是加强基础管理，完善经营机制，健全激励约束机制，认真总结经营和管理工作中的不足，再造科学合理的组织机构和规范高效的业务运作流程，提高工作质量和内部协调能力，努力防范和减少损失；二是严格控制成本，加强预算管理和内部审计，千方百计促进销售，努力提高效益；三是慎重处理诉讼事项，精心准备，积极应对，尽可能减少乃至避免诉讼损失，同时计提必要的资产减值准备，防范财务风险。

（四）经营成果及财务状况分析

指标项目	2003 年 1-6 月	2002 年 1-6 月	增减（%）
主营业务收入	1,012,937,426.32	955,878,002.50	5.97
主营业务利润	129,111,452.27	156,456,094.64	-17.48
净利润	2,731,088.70	30,681,343.42	-91.10
现金及现金等价物净增加额	-35,758,041.57	-7,695,213.09	-364.68
	2003 年 6 月 30 日	2002 年 12 月 31 日	增减（%）
总资产	4,260,142,484.10	4,490,880,117.33	-5.14
股东权益	1,238,577,538.31	1,235,846,449.61	0.22

变动原因：

1、净利润比上年同期减少 91.10%，主要原因是房地产业务毛利率下降、营业费用和管理费用增加以及延期办理房产证诉讼的影响；

2、现金及现金等价物净增加额比上年同期减少 364.68%，主要原因是公司偿还银行贷款。

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

翠海花园二期开发面积11.3万平方米，报告期末已经竣工。报告期内，公司以自有资金、银行借款投入资金人民币5,471万元。截止报告期末，该项目一期住宅累计实现销售金额51,639万元，销售率已达99.4%；二期住宅累计实现销售面积达2.8万平方米，实现销售金额18,390万元。

星海名城三期开发面积14.4万平方米。报告期内，公司以自有资金和银行借款投入资金人民币8,618万元。截止期末，该项目一期已基本售罄，累计实现销售金额60,534万元；二期住宅及商铺累计实现销售面积11.6万平方米，实现销售金额61,611万元。

翠地星城一期开发面积约18万平方米，现基本完成前期准备工作，计划9月正式动工。报告期公司以自有资金和银行借款投入资金人民币513万元。

三、实际经营成果与上一报告期预测情况比较

公司在2003第一季度报告中预测半年度净利润可能为亏损。根据实际经营情况，公司于7月10日在《证券时报》、《中国证券报》和中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>刊登《2003半年度业绩预警公告》，预测半年度不会亏损，但报告期经营业绩仍较去年同期大幅下降。

四、对下一报告期末经营情况预测

由于房地产业务面临的不利局面短期内难以改观、诉讼事项对公司的影响较大以及可能计提部分减值准备，预计下一报告期公司可能出现亏损。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，根据中国证监会有关法规要求，公司及时修订公司章程，建立独立董事制度，经2003年度股东大会选举通过，周道志、侯莉颖、梅月欣三人当选为第五届董事会独立董事。

二、公司 2003 年度股东大会审议通过了 2002 年度分红派息方案，以 2002 年 12 月 31 日总股本 253,591,631 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.80 元(含税)，共计派发现金股利人民币 20,287,330.48 元（含税）。代扣个人所得税后，社会公众股中的个人股东、投资基金实际每 10 股派发现金红利人民币 0.64 元。本次派息股权登记日为 7 月 23 日，除息日为 7 月 24 日。有关派息公告刊登于 7 月 17 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、重大诉讼、仲裁事项

（一）本公司起诉香港雄丰集团有限公司（以下简称雄丰公司）和深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称九州公司）合作兴建“新城花园”纠纷一案，经深圳市中级人民法院一审判决：1、被告雄丰公司、被告九州公司返还本公司投资款人民币 29,882,520.91 元；2、被告雄丰公司返还本公司借款人民币 1,300 万元及占用该款期间的利息；3、诉讼费用（含案件受理费、保全费、工程造价审核费）共计 591,912 元，被告负担 399,730 元，其余由本公司承担。九州公司对上述判决不服，已提起上诉，公司将根据进展情况及时公告。目前暂不能就本次诉讼对公司本期或期后利润的可能影响进行合理估计。

（二）中国工商银行遵义市京华支行（以下简称遵义工行）起诉本公司为贵州遵义振业董酒（集团）有限公司（以下简称董酒公司）提供借款担保纠纷一案，报告期末尚未开庭审理，本公司将根据进展情况及时公告。目前暂不能就本次诉讼对公司本期或期后利润的可能影响进行合理估计。

（三）深圳市金龙房地产开发有限公司、广东省国际关系调研室驻深圳办事处共同起诉本公司与深圳市南洋贸易有限公司合作兴建“振兴大厦”纠纷一案，现仍在审理过程中，未作出判决，公司将根据进展情况及时公告。目前暂不能就本次诉讼对公司本期或期后利润的可能影响进行合理估计。

上述事项已于 6 月 14 日在《证券时报》、《中国证券报》和中国证监会指定国

际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>进行了公开披露。

（四）公司开发的星海名城、翠海花园由于延期办证等原因被业主起诉，报告期内已终审判决的延期办证赔偿金额合计 338 万元，报告期末未决诉讼涉及金额约 2,260 万元，本报告期对可能发生的赔偿已计入预计负债 1,876 万元。

四、报告期内，公司无收购兼并及资产重组事项。

五、重大关联交易事项：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。报告期内公司已结转该工程收入 6,050 万元，成本为 5,639 万元。

六、重大合同

（一）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 6 月 30 日，尚未结清的担保金额计人民币 14,138 万元。

（二）报告期内，公司为子公司深圳市建业（集团）股份有限公司提供担保人民币 26,035 万元；为子公司深圳市特皓股份有限公司之子公司第一建筑工程公司提供担保人民币 8,656 万元。

（三）报告期内，公司之子公司深圳市建业（集团）股份有限公司，因承接常兴广场工程，为该项目开发商深圳新常兴实业公司提供贷款担保人民币 5,000 万元，担保期限为 2003 年 3 月-2003 年 12 月。

（四）公司前期披露的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提供的人民币 1,500 万元贷款担保已解除。

七、报告期内，公司或持股 5%以上的股东未在指定报纸和网站上披露承诺事项。

八、经 2003 年度股东大会审议，决定继续聘任深圳南方民和会计师事务所担任 2003 年度财务报告审计工作。

九、报告期内，公司、公司董事会及董事无受中国证监会稽查、行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况；公司董事、管理层有关人员无被采取司法强制措施的情况。

第六节 财务报告（未经审计）

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	2003.06.30	2002.12.31
流动资产			
货币资金	<六>.1	654,481,057.76	690,239,099.33
短期投资	<六>.2	2,700,847.90	2,700,847.90
应收票据	<六>.3	20,000,000.00	224,930.00
应收股利	<六>.4	6,983,550.34	6,809,196.47
应收利息		-	-
应收帐款	<六>.5	507,686,639.86	613,961,785.91
其他应收款	<六>.6	182,844,123.41	182,637,091.04
预付帐款	<六>.7	158,775,033.13	141,052,708.37
存货	<六>.8	1,730,644,700.94	1,847,681,995.70
待摊费用	<六>.9	4,068,867.07	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		3,268,184,820.41	3,486,523,390.85
长期投资：			
长期股权投资	<六>.10	261,238,266.97	261,874,620.49
长期债权投资		-	-
长期投资合计		261,238,266.97	261,874,620.49
固定资产：			
固定资产原值	<六>.11	393,436,713.37	395,653,714.28
减：累计折旧	<六>.11	199,611,016.14	188,562,563.03
固定资产净值		193,825,697.23	207,091,151.25
减：固定资产减值准备		18,531,447.38	18,531,447.11
固定资产净额		175,294,249.85	188,559,704.14
在建工程	<六>.12	3,654,326.22	3,104,659.62
固定资产清理			
固定资产合计		178,948,576.07	191,664,363.76
无形资产及其他资产：			
无形资产	<六>.13	540,791,767.58	541,009,957.94
长期待摊费用	<六>.14	10,979,053.07	9,807,784.29
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		551,770,820.65	550,817,742.23
资 产 总 计		4,260,142,484.10	4,490,880,117.33

（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	2003.06.30	2002.12.31
流动负债：			
短期借款	<六>.15	1,100,000,000.00	961,300,000.00
应付票据	<六>.16	224,500,000.00	254,500,000.00
应付帐款	<六>.17	358,270,862.16	408,421,086.94
预收帐款	<六>.18	207,035,232.60	299,052,799.72
应付工资		66,641,565.52	89,990,810.99
应付福利费		34,652,259.10	37,679,773.07
应付股利	<六>.19	60,430,555.29	60,430,555.29
应交税金	<六>.20	17,445,323.04	28,555,977.34
其他应交款		149,096.50	1,644,629.28
其他应付款	<六>.21	442,762,857.67	440,437,577.28
预提费用	<六>.22	3,998,940.02	3,222,337.93
预计负债	<六>.23	18,760,000.00	-
一年内到期的长期负债	<六>.24	313,000,000.00	
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,847,646,691.90	2,585,235,547.84
长期负债：			
长期借款	<六>.25		513,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		5,141,949.78	4,672,796.81
其他长期负债			-
长期负债合计		5,141,949.78	517,672,796.81
负债合计		2,852,788,641.68	3,102,908,344.65
少数股东权益		168,776,304.11	152,125,323.07
股东权益：			
股本	<六>.26	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	<六>.27	589,296,435.33	589,296,435.33
盈余公积	<六>.28	296,177,870.70	296,177,870.70
其中：法定公益金	<六>.29	63,340,959.18	63,340,959.18
未确认的投资损失		(6,240,439.51)	(6,240,439.51)
未分配利润		105,752,040.79	103,020,952.09
股东权益合计		1,238,577,538.31	1,235,846,449.61
负债和股东权益总计		4,260,142,484.10	4,490,880,117.33

(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	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.06.30
一、坏账准备合计	83,332,337.86	10,292,456.23	754,059.08	92,870,735.01
其中：应收账款	38,794,709.25	3,340,511.39	80,786.93	42,054,433.71
其他应收款	44,537,628.61	6,951,944.84	673,272.15	50,816,301.30
二、短期投资跌价准备	1,058,510.34	-	-	1,058,510.34
其中：股票投资	1,058,510.34	-	-	1,058,510.34
债券投资	-	-	-	-
三、存货跌价准备	62,906,751.88	-	-	62,906,751.88
其中：开发产品	26,906,479.04	-	-	26,906,479.04
开发成本	36,000,272.84	-	-	36,000,272.84
四、长期投资减值准备	25,261,851.83	636,353.52	-	25,898,205.35
其中：长期股权投资	25,261,851.83	636,353.52	-	25,898,205.35
长期债权投资	-	-	-	-
五、固定资产减值准备	18,531,447.11	-	-	18,531,447.11
其中：房屋及建筑物	10,380,146.40	-	-	10,380,146.40
机器设备	8,151,300.71	-	-	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	2003年1-6月	2002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	296,177,870.70	268,949,314.46
本期增加数	-	27,228,556.24
其中：从净利润中提取数	-	27,228,556.24
其中：法定盈余公积	-	6,807,139.06
任意盈余公积	-	6,807,139.06
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	-	-

股东权益增减变动表（续）

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1-6月	2002年
期末余额	296,177,870.70	296,177,870.70
其中:法定盈余公积	93,516,562.18	93,516,562.18
储备基金	-	-
企业发展基金	-	-
	-	-
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）	2,731,088.70	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）	105,752,040.79	103,020,952.09

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	2003.01-06	2002.01-06
一、主营业务收入	<六>.30	1,012,937,426.32	955,878,002.50
减：主营业务成本	<六>.30	845,827,616.21	758,950,841.70
主营业务税金及附加		37,998,357.84	40,471,066.16
二、主营业务利润		129,111,452.27	156,456,094.64
加：其他业务利润	<六>.31	7,246,786.00	6,262,785.16
减：营业费用		10,465,793.53	9,623,915.91
管理费用		70,540,181.74	61,984,680.17
财务费用	<六>.32	32,244,452.81	33,692,257.58
三、营业利润		23,107,810.19	57,418,026.14
加：投资收益	<六>.33	1,115,715.60	1,152,989.58
补贴收入			
营业外收入	<六>.34	3,899,129.33	3,804,606.00
减：营业外支出	<六>.35	20,081,364.19	14,633,955.41
四、利润总额		8,041,290.93	47,741,666.31
减：所得税		2,334,652.41	9,686,524.81
少数股东损益		2,975,549.82	7,373,798.08
加：未确认的投资损失			
五、净利润		2,731,088.70	30,681,343.42

补充资料：

项目	2003.01-06	2002.01-06
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	2003.01-06	2002.01-06
一、净利润		2,731,088.70	30,681,343.42
加:年初未分配利润		103,020,952.09	82,465,448.21
二、可供分配的利润		105,752,040.79	113,146,791.63
减:提取法定盈余公积			
提取法定公益金			
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		105,752,040.79	113,146,791.63
减:应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积			
应付普通股股利			
转作股本的普通股股利		-	-
四、未分配利润		105,752,040.79	113,146,791.63

(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	2003.01-06
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			1,042,636,170.79
收到的税费返还			102,049.70
收到的其他与经营活动有关的现金		<六>.36	31,122,089.72
现金流入小计			1,073,860,310.21
购买商品、接受劳务支付的现金			722,634,870.95
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			111,789,091.61
支付的各项税费			45,696,626.20
支付的其他与经营活动有关的现金		<六>.37	65,105,813.03
现金流出小计			945,226,401.79
经营活动产生的现金流量净额			128,633,908.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金			264,600.00
取得投资收益所收到的现金			-
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			178,300.44
收到的其他与投资活动有关的现金			-
现金流入小计			442,900.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			15,093,248.61
投资所支付的现金			
支付的其他与投资活动有关的现金			-
现金流出小计			15,093,248.61
投资活动产生的现金流量净额			(14,650,348.17)
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			778,700,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			-
现金流入小计			778,700,000.00
偿还债务所支付的现金			870,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			58,441,601.82
支付的其他与筹资活动有关的现金			-
现金流出小计			928,441,601.82
筹资活动产生的现金流量净额			(149,741,601.82)
四、汇率变动对现金的影响：			-
五、现金及现金等价物净增加额：			(35,758,041.57)

(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	2003.01-06
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润		2,731,088.70
加:少数股东本期损益		2,975,549.82
计提的资产减值准备		10,292,456.23
固定资产折旧		15,488,198.29
无形资产摊销		3,705,876.68
开办费、长期待摊费用摊销		325,480.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)		598,369.78
待摊费用减少(减:增加)		(2,853,130.94)
预提费用的增加(减:减少)		776,602.09
财务费用		32,244,452.81
投资损失(减:收益)		(1,115,715.60)
递延税款贷项(减:借项)		-
存货的减少(减:增加)		117,037,294.76
经营性应收项目的减少(减:增加)		98,657,952.30
经营性应付项目的增加(减:减少)		(152,230,566.72)
经营活动产生的现金流量净额		128,633,908.42
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		654,481,057.76
减:现金的期初余额		690,239,099.33
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		(35,758,041.57)

(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	2003.06.30	2002.12.31
流动资产			
货币资金		323,115,876.04	464,320,989.61
短期投资		2,700,847.90	2,700,847.90
应收票据		-	-
应收股利		55,592,711.00	39,716,861.60
应收利息		-	-
应收帐款	<七>.1	78,761,882.02	147,156,086.10
其他应收款	<七>.2	132,884,276.98	118,284,815.62
预付帐款		30,200,000.00	30,200,000.00
存货		1,200,001,155.63	1,309,687,591.48
待摊费用		3,256,005.00	-
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,826,512,754.57	2,112,067,192.31
长期投资：			
长期股权投资	<七>.3	483,762,463.03	495,726,028.31
长期债权投资		-	-
长期投资合计		483,762,463.03	495,726,028.31
固定资产：			
固定资产原值		41,322,126.85	38,685,260.85
减：累计折旧		16,425,684.02	14,898,060.29
固定资产净值		24,896,442.83	23,787,200.56
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额		24,896,442.83	23,787,200.56
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		24,896,442.83	23,787,200.56
无形资产及其他资产：			
无形资产		505,328,036.29	497,942,591.27
长期待摊费用		1,350,534.06	927,590.91
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		506,678,570.35	498,870,182.18
资产总计		2,841,850,230.78	3,130,450,603.36

(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	2003.06.30	2002.12.31
流动负债：			
短期借款		825,000,000.00	766,300,000.00
应付票据		155,000,000.00	185,000,000.00
应付帐款		77,139,157.26	88,723,221.26
预收帐款		15,980,734.33	123,205,065.19
应付工资		1,216,964.00	3,553,589.00
应付福利费		1,815,265.06	2,251,051.14
应付股利		20,287,330.48	20,287,330.48
应交税金		13,740,020.07	13,254,247.76
其他应交款		-	-
其他应付款		176,828,283.23	194,795,124.31
预提费用		-	-
预计负债		18,760,000.00	-
一年内到期的长期负债		313,000,000.00	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,618,767,754.43	1,397,369,629.14
长期负债：			
长期借款		-	513,000,000.00
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
负债合计		1,618,767,754.43	1,910,369,629.14
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	296,177,870.70
其中：法定公益金		63,340,959.18	63,340,959.18
未确认的投资损失		(6,240,439.51)	(6,240,439.51)
未分配利润		90,903,144.12	87,901,641.99
		1,223,082,476.35	1,220,080,974.22
股东权益合计			
负债和股东权益总计		2,841,850,230.78	3,130,450,603.36

(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	2003.01-06	2002.01-06
一、主营业务收入	<七>.4	317,001,608.62	315,386,473.12
减：主营业务成本	<七>.4	229,182,051.61	204,440,874.99
主营业务税金及附加		16,008,581.24	15,993,524.36
二、主营业务利润		71,810,975.77	94,952,073.77
加：其他业务利润			2,100.00
减：营业费用		9,582,956.64	8,225,209.08
管理费用		27,923,996.43	21,145,145.04
财务费用		26,885,134.79	29,487,938.44
三、营业利润		7,418,887.91	36,095,881.21
加：投资收益	<七>.5	11,391,340.68	18,139,882.14
补贴收入		-	-
营业外收入		3,608,635.43	98,908.00
减：营业外支出		19,417,361.89	13,830,715.14
四、利润总额		3,001,502.13	40,503,956.21
减：所得税			5,427,691.38
少数股东损益		-	-
加：未确认的投资损失		-	-
五、净利润		3,001,502.13	35,076,264.83

补充资料：

项目	2003.06-30	2002.06-30
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	2003.01-06	2002.01-06
一、净利润		3,001,502.13	35,076,264.83
加：年初未分配利润		87,901,641.99	63,612,524.38
二、可供分配的利润		90,903,144.12	98,688,789.21
减：提取法定盈余公积			-
提取法定公益金			-
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		90,903,144.12	98,688,789.21
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积			-
应付普通股股利			-
转作股本的普通股股利		-	-
四、未分配利润		90,903,144.12	98,688,789.21

（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
		2003.01-06
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		258,999,383.96
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		5,515,647.19
现金流入小计		264,515,031.15
购买商品、接受劳务支付的现金		129,314,405.16
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		8,557,598.70
支付的各项税费		9,916,256.34
支付的其他与经营活动有关的现金		33,799,168.52
现金流出小计		181,587,428.72
经营活动产生的现金流量净额		82,927,602.43
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		6,000,000.00
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		6,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		12,268,320.00
投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		12,268,320.00
投资活动产生的现金流量净额		(6,268,320.00)
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		618,700,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		618,700,000.00
偿还债务所支付的现金		790,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		46,564,396.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		836,564,396.00
筹资活动产生的现金流量净额		(217,864,396.00)
四、汇率变动对现金的影响：		
五、现金及现金等价物净增加额：		
		(141,205,113.57)

(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	2003.01-06
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		3,001,502.13
加：少数股东本期损益		-
计提的资产减值准备		
固定资产折旧		758,202.07
无形资产摊销		2,478,428.57
开办费、长期待摊费用摊销		1,571,481.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		-
预提费用的增加(减：减少)		-
财务费用		26,885,134.79
投资损失(减：收益)		(11,391,340.68)
递延税款贷项(减：借项)		-
存货的减少(减：增加)		109,686,435.85
经营性应收项目的减少(减：增加)		53,794,742.72
经营性应付项目的增加(减：减少)		(103,856,984.37)
经营活动产生的现金流量净额		82,927,602.43
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		323,115,876.04
减：现金的期初余额		464,320,989.61
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		(141,205,113.57)

(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 2003 年 06 月 30 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》，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”。

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	否
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

广东振业资产管理有限公司因政策变化，该公司非持续经营，未纳入本期合并。

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，未纳入本期及比较期间合并范围；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，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

本公司报告期无会计政策、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	2003.06.30			2002.12.31		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
现金						
-RMB	4,383,615.12	1.0000	4,383,615.12	6,626,791.17	1.0000	6,626,791.17
-HKD	461,078.42	1.0637	490,449.12	559,387.81	1.0611	593,566.40
-USD	8,832.30	8.2727	73,067.00	2,188.25	8.2773	18,112.80
小计			4,947,131.24			7,238,470.37
银行存款						
-RMB	647,076,127.91	1.0000	647,076,127.91	597,510,889.67	1.0000	597,510,889.67
-HKD	2,123,292.36	1.0637	2,258,604.85	196,043.43	1.0611	208,021.68
-USD	573.89	8.2727	4,747.66	573.58	8.2773	4,747.66
小计			649,339,480.42			597,723,659.01
其他货币资金						
-RMB	194,446.10	1.0000	194,446.10	85,276,969.95	1.0000	85,276,969.95
合计			654,481,057.76			690,239,099.33

注释 2.短期投资

项目	2003.06.30		2002.12.31	
	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	3,759,358.24	1,058,510.34

注释 3.应收票据

出票单位	出票日期	到期日	2003.6.30	2002.12.31
深圳市皇城地产有限公司	2003.06.24	2003.12.24	20,000,000.00	224,930.00
合计			20,000,000.00	224,930.00

本期余额较年初增加系本公司所属建业股份公司增加的应收“皇御苑 B 区”高层住宅工程的工程款。

注释 4.应收股利

项目	2003.06.30	2002.12.31
长期股权投资股利		
--采用成本法核算公司	6,668,629.12	6,494,275.25
--采用权益法核算公司	314,921.22	314,921.22
合计	6,983,550.34	6,809,196.47

注释 5.应收账款

账龄	2003.06.30			2002.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	220,147,407.71	40.05%	7,139,438.78	291,825,203.72	44.71%	3,112,450.90
1-2 年	111,875,460.93	20.35%	6,977,826.16	114,303,624.48	17.51%	11,445,392.65
2-3 年	99,314,858.51	18.07%	7,659,343.12	117,734,687.19	18.04%	8,757,338.55
3 年以上	118,403,346.42	21.53%	20,277,825.65	128,892,979.77	19.75%	15,479,527.15
合计	549,741,073.57	100%	42,054,433.71	652,756,495.16	100%	38,794,709.25

欠款单位前五名金额合计 125,277,457.36 元，占应收账款年末余额的 24.68%。

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 6.其他应收款

账龄	2003.06.30			2002.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	99,798,071.61	42.71%	16,191,576.85	25,480,624.79	11.22%	2,409,174.47
1-2 年	43,119,374.17	18.45%	8,337,930.74	52,110,334.96	22.94%	2,914,758.96
2-3 年	14,454,358.26	6.19%	1,130,280.11	8,096,745.34	3.56%	764,703.14
3 年以上	76,288,620.67	32.65%	25,156,513.60	141,487,014.56	62.28%	38,448,992.04
合计	233,660,424.71	100%	50,816,301.30	227,174,719.65	100%	44,537,628.61

欠款单位前五名金额合计 55,720,352.00 元，占其他应收款余额的 30.47%。

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其他应收款共计 24,999,195.08 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
深圳冠锦实业公司	3,526,776.95	因多年未收回存在较大收不回可能
东北金城公司	2,570,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
合计	24,999,195.08	

注释 7.预付账款

账龄	2003.06.30		2002.12.31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	112,739,015.98	71.01%	101,107,531.75	71.68%
1-2 年	9,944,929.00	6.26%	9,622,176.62	6.82%
2-3 年	5,470,976.00	3.45%	30,233,000.00	21.43%
3 年以上	30,620,112.15	19.29%	90,000.00	0.06%
合计	158,775,033.13	100%	141,052,708.37	100%

无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

注释 8. 存货

项目	2003.06.30		2002.12.31	
	存货	跌价准备	存货	跌价准备
原材料	16,484,300.83	138,998.62	39,656,400.70	138,998.62
在产品	163,025,329.22	—	179,221,809.07	—
产成品	562,177.00	—	26,860.37	—
分期收款发出商品	—	—	—	—
开发产品(1)	654,067,517.18	26,906,479.04	723,386,016.66	26,906,479.04
出租开发产品(2)	63,249,773.64	—	64,050,403.68	—
低值易耗品	501,079.60	—	485,718.47	—
在建物资	—	—	199,751.49	—
在建开发产品(3)	834,741,948.81	35,861,274.22	887,083,814.15	35,861,274.22
工程施工	48,198,825.54	—	14,989,960.97	—
周转材料	12,720,501.00	—	1,488,012.02	—
合计	1,793,551,452.82	62,906,751.88	1,910,588,747.58	62,906,751.88

(1) 开发产品

项目名称	竣工时间	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.06.30
景新花园	2000.03	1,992,830.26		33,500.00	1,959,330.26
景发高层	2000.02	29,198,820.12	267,404.00	3,002,937.84	26,463,286.28
雁田多层*1	2001	19,898,810.25			19,898,810.25
泥岗东村 D 栋	—	8,302.39			8,302.39
建业大厦	—	26,789,258.66	8,652,858.94	21,132,539.97	14,309,577.63
冠利达大厦*3	1995.09	18,956,011.32			18,956,011.32
振兴大厦	—	29,367,583.25			29,367,583.25
红围二巷	1996.05	20,081,117.05		251,013.97	19,830,103.08
龙岗花园*2	1995.04	34,287,516.06			34,287,516.06
翠海一期	2000.12	59,594,528.98	12,293.00	2,776,312.29	56,830,509.69
星海一期	2000.12	25,951,651.10		1,380,172.45	24,571,478.65
星海二期	2002.12	259,768,926.91	46,417,949.48	94,703,091.73	211,483,784.66
宝丽大厦*4	1994.06	52,997,956.08		662,474.45	52,335,481.63
振业大厦	1995.12	71,519,716.83	1,006,877.00	893,996.46	71,632,597.37
宝泉庄	1996.08	11,155,295.27	3,647.00	139,441.19	11,019,501.08
振业景洲	1998.06	39,526,302.98	75,318.00	494,078.79	39,107,542.19
振业梅苑	1998.01	7,102,966.79	89,325.00	217,328.48	6,974,963.31
业城阁	1998.07	15,188,422.36	563,483.00	720,767.28	15,031,138.08
合计		723,386,016.66	57,089,155.42	126,407,654.90	654,067,517.18

*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	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.06.30
桂园市场	18,786,048.11	--	234,825.60	18,551,222.51
振业大厦	45,264,355.57	--	565,804.44	44,698,551.13
合计	64,050,403.68	--	800,630.04	63,249,773.64

(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	2003.06.30	2002.12.31
欧景城华庭	1997.06	2003	5,000 万	5,435,737.50	4,903,796.00
GO1011-10 地块	—	—	—	50,209,031.85	50,209,031.85
荔珠大厦*1	1993.10	—	—	22,349,848.96	21,459,869.54
龙吉大厦*2	1999.09	停工	23,000 万	43,453,818.00	45,188,365.48
建信花园*3	1999.09	停工	—	337,632.42	337,632.42
东海花园 D 栋	1994	2002	12,000 万	128,404,188.10	130,432,432.95
翠海花园二期	2000.11	2003.6	45,663 万	234,856,932.07	307,027,339.86
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	2004.3	33,856 万	176,933,835.26	152,474,444.20
星海名城四期	待定	—	—	9,037,585.77	5,454,171.99
星海名城五期	待定	—	—	3,294,229.52	1,731,082.23
翠地星城一期	2003.9	2004.9	41,877 万	123,097,483.11	117,967,951.21
零星工程	—	—	—	1,649,210.60	1,480,274.59
合计				834,741,948.81	887,083,814.15

*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 该项工程已于以前年度计提跌价准备 337,632.42 元。

注释 9.待摊费用

项目	2002.12.31	本期增加	本期摊销	2003.06.30
保险养路费	929,783.95	744,149.25	989,726.71	684,206.49
房租费用	218,362.40		218,362.40	
报刊费及印刷品	21,764.78	12,825.00	3,759.50	30,830.28
广告费		4,666,142.50	1,430,387.50	3,235,755.00
其他	45,825.00	155,581.70	83,331.40	118,075.30
合计	1,215,736.13	5,578,698.45	2,725,567.51	4,068,867.07

期末余额较上年同期增长 234.68%，主要系加大星海名城二期及翠海花园二期销售力度，广告费投入增加所致。

注释 10.长期投资

项目	2002.12.31		本期增加	本期减少	2003.06.30	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	287,136,472.32	25,261,851.83	-	-	287,136,472.32	25,898,205.35

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	本期权益调整	累计权益调整	2003.06.30		
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	-	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	-	(620,563.09)	9,379,436.91	24%	-
天津众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%	-
武汉商汤股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	768,000.00	-	-	768,000.00	0.25%	-
深圳莫斯湖股份有限公司*	非上市公司法人股	714,000.00	636,353.52	-	-	636,353.52	7.14%	636,353.52
深圳市天健集团股份有限公司	上市公司法人股	8,400,000.00	8,400,000.00	-	-	8,400,000.00	5.08%	-
深圳佳士通股份有限公司	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
深圳市平安果业股份有限公司	非上市公司法人股	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	0.35%	-
贵州振业董盟股份有限公司	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%	-
合计			187,065,276.42	-	(3,187,674.46)	183,877,601.96		10,079,562.52

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	2003.06.30		
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)	--	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%	--
深圳市第一建筑劳务服务有限公司	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	--	(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。

3、股权投资差额

被投资单位名称	摊销年限	初始金额	2003.1.1	本期摊销	累计摊销	2003.06.30	形成原因
深圳市特皓股份有限公司	16	33,765,864.04	23,212,082.44	--	10,553,781.60	23,212,082.44	*
深圳市建业股份有限公司	50	17,405,581.79	15,665,023.59	--	1,740,558.20	15,665,023.59	*
合计		51,171,445.83	38,877,106.03	--	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 11. 固定资产及累计折旧

项目	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.06.30
原值				
房屋及建筑物	178,186,655.46	17,540.50		178,204,195.96
专用设备	2,238,263.40			2,238,263.40
生产设备	17,503,579.72			17,503,579.72
电子设备	7,586,001.18	182,535.00		7,768,536.18
运输设备	79,115,194.34	2,349,138.00	543,354.00	80,920,978.34
通用机械设备	104,551,151.73	11,328.00	4,707,144.41	99,855,335.32
其他工具	6,472,868.45	493,130.00	20,174.00	6,945,824.45
合计	395,653,714.28	3,053,671.50	5,270,672.41	393,436,713.37
累计折旧				
房屋及建筑物	52,231,498.05	3,416,517.97		55,648,016.02
专用设备	1,425,205.22	75,774.12		1,500,979.34
生产设备	9,965,985.79	2,128,359.36		12,094,345.15
电子设备	3,295,755.75	352,358.67		3,648,114.42
运输设备	55,926,122.68	5,785,324.67	320,609.02	61,390,838.33
通用机械设备	62,308,346.83	3,403,433.28	4,107,584.99	61,604,195.12
其他工具	3,409,648.71	326,430.22	11,551.17	3,724,527.76
合计	188,562,563.03	15,488,198.29	4,439,745.18	199,611,016.14
固定资产净值	207,091,151.25			193,825,697.23
减：固定资产减值准备	18,531,447.11			18,531,447.11
固定资产净额	188,559,704.14			175,294,249.85

注释 12.在建工程

工程名称	实际支出					资金来源
	2002.12.31	本期增加	本期转入固定资产	其他减少	2003.06.30	
生产基地1#3#厂房	-	670,000.00	-		670,000.00	自筹
特皓梅苑阁	-	218,270.00			218,270.00	自筹
特皓山庄	-	183,396.22			183,396.22	自筹
红岗大厦	2,434,659.62				2,434,659.62	自筹
其他	670,000.00			521,999.62	148,000.38	自筹
合计	3,104,659.62	1,071,666.22		521,999.62	3,654,326.22	

本期无利息资本化金额。

注释 13.无形资产

项目	原始金额	2003.1.1	本期增加	本期转出	本期摊销	2003.06.30
专有技术	300,000.00	295,000.00		-		295,000.00
软件	20,000.00	13,333.31	-	-	3,333.34	9,999.97
土地使用权*	658,354,446.07	540,701,624.63	11,000,000.00	7,512,313.68	3,702,543.34	540,486,767.61
合计	51,466,431.00	541,009,957.94	11,000,000.00	7,512,313.68	3,705,876.68	540,791,767.58

*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。

注释 14.长期待摊费用

项目	2003.1.1	本期增加	本期摊销	2003.06.30
机械化设备工程款	489,438.99	-	96,598.08	392,840.91
装修费	7,391,487.81	1,402,530.00	34,953.73	8,759,064.08
其他	1,030,275.72	94,219.00	84,724.51	1,039,770.21
软件	22,950.57	-	-	22,950.57
样板房装修	873,631.20	-	109,203.90	764,427.30
合计	9,807,784.29	1,496,749.00	325,480.22	10,979,053.07

注释 15.短期借款

借款单位	2003.06.30					2002.12.31	
	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	920,000,000.00	920,000,000.00	2003.7.31-20 04.6.25	4.779%-6 4.8%	担保*	850,000,000.00	870,000,000.00
-抵押RMB	20,000,000.00	20,000,000.00	2003.9.09	5.841%	抵押 **	20,000,000.00	20,000,000.00
-信用RMB	160,000,000.00	160,000,000.00	2003.11.12-20 04.6.29	4.779%-5 .58%	--	50,000,000.00	50,000,000.00
合计		<u>1,100,000,000.00</u>					<u>961,300,000.00</u>

*其中 480,000,000.00 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 8. 。

注释 16.应付票据

项目	2003.06.30	2002.12.31
银行承兑汇票	224,500,000.00	235,000,000.00

注释 17.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 18.预收账款

账龄	2003.06.30	2002.12.31
1 年以内	172,030,100.59	292,204,395.33
1-2 年	35,005,132.01	6,848,404.39
2-3 年	--	--
3 年以上	--	--
合计	<u>207,035,232.60</u>	<u>299,052,799.72</u>

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。

本期余额比年初减少 30.77%，主要系结转商品房预收楼款所致。

注释 19.应付股利

投资者名称	2003.06.30	2002.12.31
深圳市建设投资控股公司	23,842,218.00	23,842,218.00
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,410,390.24	2,410,390.24
深圳市建筑机械动力公司	607,802.00	607,802.00
深圳市金众股份有限公司	4,848,099.36	4,848,099.36
深圳市深安股份有限公司	75,141.68	75,141.68
其他法人股股东	16,022,340.81	16,022,340.81
社会公众股股东	12,624,563.20	12,624,563.20
合计	<u>60,430,555.29</u>	<u>60,430,555.29</u>

注释 20.应交税金

税种	2003.06.30	2002.12.31
增值税	1,547,957.38	696,072.50
企业所得税	5,646,547.75	11,419,962.70
城市维护建设税	(778,800.09)	(722,133.83)
个人所得税	5,506,772.69	6,273,105.22
营业税	5,496,098.90	10,808,534.29
房产税		58,492.92
其他	25,605.70	-
教育费附加	1,140.71	21,943.54
合计	<u>17,445,323.04</u>	<u>28,555,977.34</u>

本期余额比年初减少 38.91% ,主要系报告期清算并交纳上年度企业所得税及报告期营业税增加应缴税金相应增加所致。

注释 21.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 22.预提费用

项目	2003.06.30	2002.12.31
职工工资	1,020,000.00	-
房租及水电费	-	1,676,176.30
垃圾清运费	-	524,442.00
修理费	110,000.00	1,021,719.63
工程预结款	2,537,519.32	-
其他	331,420.70	-
合计	3,998,940.02	3,222,337.93

注释 23.预计负债

项目	2003.06.30	2002.12.31
延期办证赔偿金	18,760,000.00	-

详细情况见附注<九>、3

注释 24.一年内到期的长期负债

项目	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.06.30
工商银行借款	-	313,000,000.00	-	313,000,000.00*

本期增加 313,000,000.00 元，由长期借款转入，详细情况见注释 25.

注释 25.长期借款

借款单位	2003.06.30					2002.12.31	
	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
深圳市工商	-	-		-	-	113,000,000.00	113,000,000.00*
银行上步支行	-	-		-	-	200,000,000.00	200,000,000.00*
	-	-		-	-	200,000,000.00	200,000,000.00**
合计							513,000,000.00

*该两笔借款期限分别为 2002.3.29-2004.3.29 与 2001.10.26-2003.8.16 其中 200,000,000.00 元为控股公司担保，该两笔借款均于一年内到期，已调入一年内到期的长期负债。

**该笔借款于 2003 年 6 月 18 日到期，已归还。

注释 26.股本

项目	2003.06.30	2002.12.31
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 27.资本公积

项目	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.06.30
股本溢价	588,650,270.04	-	-	588,650,270.04
股权投资准备	646,165.29	-	-	646,165.29
接受捐赠非现金资产准备	-	-	-	-
外币资本折算差额	-	-	-	-
合计	589,296,435.33	-	-	589,296,435.33

注释 28.盈余公积

项目	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.06.30
法定盈余公积	96,920,131.71	-	-	96,920,131.71
法定公益金	63,340,959.18	-	-	63,340,959.18
任意盈余公积	135,916,779.81	-	-	135,916,779.81
合计	296,177,870.70	-	-	296,177,870.70

注释 29. 未分配利润

项目	2003 年 6 月
年初未分配利润	103,020,952.09
加:本年净利润	2,357,331.24
减:提取法定盈余公积	
减:提取公益金	
减:提取任意盈余公积金	
减:提取应付普通股股利	
年末未分配利润	105,378,283.33

注释 30. 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)	
	2003.01-06	2002.01-06	2003.01-06	2002.01-06	2003.01-06	2002.01-06
房地产业	320,628,296.62	365,161,688.61	232,296,157.61	240,808,213.44	88,332,139.01	124,353,475.17
施工行业	642,256,905.00	597,325,972.71	575,536,760.54	529,704,982.56	66,720,144.46	67,620,990.15
服务业	31,900,801.35	26,516,987.31	18,478,008.76	17,803,343.82	13,422,792.59	8,713,643.49
工业	39,641,423.35	69,339,249.51	40,736,275.87	68,588,313.05	(1,094,852.52)	750,936.46
减:合并范围内行业间相互抵减	21,490,000.00	102,465,895.64	21,219,586.57	97,954,011.17	270,413.43	4,511,884.47
合计	1,012,937,426.32	955,878,002.50	845,827,616.21	758,950,841.70	167,109,810.11	196,927,160.80

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 273,345,686.00 元,占全部收入的 26.99%。

工业毛利为负值主要系报告期收入大幅下降,无法弥补固定费用支出所致。

注释 31. 其他业务利润

项目	2003.01-06	2002.01-06
其他业务收入	16,411,580.78	9,936,044.14
减:其他业务成本	9,164,794.78	3,673,258.98
其他业务利润	7,246,786.00	6,262,785.16

注释 32. 财务费用

项目	2003.01-06	2002.01-06
利息支出	36,948,689.52	33,246,730.77
减：利息收入	5,792,449.67	6,398,548.74
汇兑损益	(68,153.05)	(631.36)
其他	1,156,366.01	6,844,706.91
合计	<u>32,244,452.81</u>	<u>33,692,257.58</u>

注释 33. 投资收益

项 目	2003.01-06	2002.01-06
短期投资收益		
长期投资收益		
--联营或合营企业分配来的利润	1,752,069.12	3,212,475.73
--年末调整的被投资公司权益净增减的金额		(2,059,486.15)
--股权投资差额摊销		
--提取减值准备	(636,353.52)	
小计	<u>1,115,715.60</u>	<u>1,152,989.58</u>
合计	<u>1,115,715.60</u>	<u>1,152,989.58</u>

注释 34. 营业外收入

项目	2003.01-06	2002.01-06
罚款收入	3,631,881.81	197,260.49
房地产销项税额转入		3,349,590.05
处置固定资产净收益	253,753.44	106,777.00
其他	13,494.08	150,978.46
合计	<u>3,899,129.33</u>	<u>3,804,606.00</u>

注释 35. 营业外支出

项目	2003.01-06	2002.01-06
房地产销进项税额转入	--	147,393.95
处置固定资产净损失	566,390.39	
罚款支出	34,336.43	-
捐赠支出	-	105,000.00
诉讼赔偿金	19,235,216.47	13,814,822.01
其他	245,420.90	566,739.45
合计	<u>20,081,364.19</u>	<u>14,633,955.41</u>

本期发生额较上年同期增加了 37.22%，主要系本期因房产延期办证预计诉讼损失计入预计负债所致。

注释 36. 收到的其他与经营活动有关的现金

报告期收到的其他与经营活动有关的现金计人民币 31,122,089.72 元，具体情况如下：

项目	2003.01-06
押金及保证金	18,002,429.93
代收代付款项	11,595,946.28
其他	1,523,713.51
合计	<u>31,122,089.72</u>

注释 37. 支付的其他与经营活动有关的现金

报告期支付的其他与经营活动有关的现金计人民币 65,105,813.03 元，具体情况如下：

项目	2003.01-06
广告费用	8,472,129.04
诉讼费、赔偿金及罚款等	3,756,262.67
支付的各种往来款项	18,096,071.84
各项管理费用	29,758,967.89
其他	5,022,381.59
合计	<u>65,105,813.03</u>

<七>、母公司会计报表主要项目注释

注释 1. 应收账款

账龄	2003.06.30			2002.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	52,960,057.23	68.54%	1,195,605.21	108,431,127.32	71.90%	1,195,605.21
1-2 年	13,758,773.02	14.69%	1,090,824.89	19,478,142.87	12.92%	1,090,824.89
2-3 年	5,803,441.65	6.20%	178,429.77	10,454,106.87	6.93%	178,429.77
3 年以上	9,897,476.65	10.57%	1,193,006.66	12,450,575.57	8.25%	1,193,006.66
合计	82,419,748.55	100%	3,657,866.53	150,813,952.63	100%	3,657,866.53

本公司应收账款前五名合计为 70,267,427.36 元,占全部应收账款余额的 81.55%。

期末余额较年初余额下降了 46.48%，主要系本期收回房屋销售款所致。

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	2003.06.30			2002.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	36,742,780.02	25.48%	6,295,542.17	76,089,100.13	58.70%	6,295,542.17
1-2 年	6,834,484.65	4.74%	409,075.10	6,817,918.36	5.26%	409,075.10
2-3 年	2,562,789.32	1.77%	179,074.59	2,238,432.39	1.73%	179,074.59
3 年以上	98,074,921.14	68.01%	4,447,006.29	44,470,062.89	34.31%	4,447,006.29
合计	144,214,975.13	100%	11,330,698.15	129,615,513.77	100%	11,330,698.15

本公司其他应收款前五名合计为 97,419,816.12 元，占全部其他应收款余额的 73.31%。

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	2002.12.31		本期增加	本期减少	2003.06.30	
	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	10,548,637.64	21,875,849.40	490,773,327.38	7,010,864.35

1、股票投资

被投资单位名称	股份性质	股票数量	投资金额			2003.06.30	占被投资单位 注册资本比例	减值准备
			初始金额	本期权益调整	累计权益调整			
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	--	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	--	(620,563.09)	9,379,436.91	24%	--
天津徐海实业股份有限公司	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%	636,353.52
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	--	(5,517,593.68)	26,482,406.32	40%	--
合计			143,527,067.42	--	(3,187,674.46)	140,339,392.96		636,353.52

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	本期权益调整	累计权益调整	2003.06.30		
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	2,971,637.73	32,045,385.54	113,662,924.22	68.42%	--
深圳市建业（集团）股份有限公司	1997	102,700,078.07	2,594,427.11	24,003,132.13	126,703,210.20	61.02%	--
振业大厦投资发展有限公司	1996	11,000,000.00	4,847,070.13	4,847,070.13	15,847,070.13	100%	--
深圳市振业物业发展公司	1993	12,000,000.00	135,502.67	(888,886.99)	11,111,113.01	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		252,166,051.29	10,548,637.64	59,390,777.10	311,556,828.39		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；

3、股权投资差额

被投资单位名称	摊销年限	初始金额	2002.12.31	本期摊销	累计摊销	2003.06.30	形成原因
深圳市特润股份有限公司	16	33,765,864.04	23,212,082.44		10,553,781.60	23,212,082.44	*
深圳市建业股份有限公司	50	17,405,581.79	15,665,023.59		1,740,558.20	15,665,023.59	*
合计		51,171,445.83	38,877,106.03		12,294,339.80	38,877,106.03	

*详细情况见附注<六>10.3。

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)	
	2003.01-06	2002.01-06	2003.01-06	2002.01-06	2003.01-06	2002.01-06
房地产销售收入	317,001,608.62	315,386,473.12	229,182,051.61	204,440,874.99	87,819,557.01	110,945,598.13

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 11,655,967.00 元,占全部收入的 3.68%。

注释 5. 投资收益

项 目	2003.01-06	2002.01-06
短期投资收益		
长期投资收益		
- 联营或合营企业分配来的利润	1,479,056.56	2,403,466.91
- 期末调整的被投资公司权益净增减的金额	10,548,637.64	15,736,415.23
- 股权投资差额摊销		
- 提取减值准备	(636,353.52)	-
小计	11,391,340.68	18,139,882.14
合计	11,391,340.68	18,139,882.14

期末余额较上年同期下降 37.2%，主要系所属特皓、建业两家施工企业受低价中标及建材价格上涨的影响，报告期利润均较上年同期下降。

<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
深圳市第四建筑工程公司	本公司控股股东之子公司的子公司
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的子公司
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的子公司
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的子公司

<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期如附注<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期无变化。

2、关联方往来

科目名称	企业名称	期末余额		占全部应收（付） 款项余额的比重	
		2003.06.30	2002.12.31	2003.06.30	2002.12.31
其他应收款	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	4,020,811.83	2,541,755.27	2.20%	1.12%
	深圳市深安股份有限公司	1,900,216.74	1,900,216.74	1.04%	0.84%
预付账款	深圳市越众股份有限公司	9,891,231.94	9,891,231.94	6.23%	7.01%
	深圳市金众股份有限公司	19,908,325.01	19,908,325.01	12.54%	14.11%
	深圳市深安股份有限公司	1,989,008.00	1,989,008.00	1.25%	1.41%
其他应付款	深圳市机电设备安装股份有限公司	19,774,902.23	19,774,902.23	12.45%	13.5%
	深圳市建设投资控股公司	15,467,008.08	24,705,909.83	3.49%	3.97%
	深圳市建筑机械动力公司	987,768.25	987,768.25	0.22%	0.16%
应付股利	深圳市金众股份有限公司	1,395,413.13	1,395,413.13	0.32%	0.22%
	深圳市建设投资控股公司	23,842,218.00	23,842,218.00	39.45%	39.45%
	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,410,390.24	2,410,390.24	3.99%	3.99%
	深圳市建筑机械动力公司	607,802.00	607,802.00	1.01%	1.01%
	深圳市金众股份有限公司	4,848,099.36	4,848,099.36	8.02%	8.02%
	深圳市深安股份有限公司	75,141.68	75,141.68	0.12%	0.12%

3、关联方交易事项

<1> 担保

本公司股东深圳市建设投资控股公司截至 2003 年 6 月 30 日为本公司担保余额为 680,000,000.00 元，见附注<六>.15、25。

<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。本公司本期已结转该工程收入 60,500,000.00 元，成本为 56,387,009.83 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：

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 2003 年 06 月 30 日尚未结清的担保金额计 14,138 万元。

本公司之子公司建业股份有限公司，因承接常兴广场工程，为该项目开发商深圳新常兴实业公司提供 5000 万人民币担保，担保期限为 2003 年 3 月-2003 年 12 月。

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 2003 年 06 月 30 日，该行政复议决定仍未得到履行。截至 2003 年 06 月 30 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、翠海花园，因延期办证原因已被业主起诉，截止 2003 年 6 月 30 日，上述房产因延期办证起诉的金额约为人民币 2,260 万元，预计赔偿损失 1,876 万元。

4、新城花园合作建房纠纷

我公司(以下简称乙方)与香港雄丰集团有限公司、深圳市九州房地产开发有限公司(以下简称甲方)于 1993 年 7 月 1 日签订了《合作开发合同》，合同约定：甲、乙方在深圳市龙岗区龙岗镇合作兴建“新城花园”，甲方以该项目的征地、立项等有关合法手续及土地有偿使用，土地平整，政府批文，红线图，小区整体规划和小区外市政建设等项费用作为一次性投资；我公司在此基础上提供该项目的建设费用及小区内市政建设的全部资金，所有项目的施工管理由我公司负责；我公司另向甲方提供 2,000 万元人民币流动资金，甲方对该借款不以现金方式返还，在甲方所得的房产中扣给我公司。我公司于 1993 年 7 月起陆续投入项目建设资金 4,100 万元，并依约于 1997 年 7 月向甲方提供了 1,300 万元流动资金。由于甲方未履行其合同义务，合作开发至今尚未得到政府主管部门的批准。我公司已对该投资项目计提跌价准备 2,027 万元。

目前该案一审已判决，判决情况为：判决《合作开发新城花园商住楼合同书》无效；甲方雄丰公司、甲方九州公司返还我公司投资款人民币 29,882,520.91 元；甲方雄丰公司返还我公司借款人民币 1,300 万元及占用该款期间的利息；诉讼费用(含案件受理费、保全费、工程造价审核费)共计 591,912 元，甲方负担 399,730 元，其余由我公司承担。

由于上述判决为一审判决，截止 2003 年 6 月 30 日，甲方尚未上诉，本次诉讼对本公司本期利润或期后利润的可能影响要根据终审判决及执行情况测算确定，目前暂不能合理估计。

5、董酒贷款担保纠纷

贵州省遵义董酒厂（以下简称董酒厂）在 1997 年以前向中国工商银行遵义市支行累计流动资金贷款 6,350 万元，技术改造贷款 2,000 万元，合计 8,350 万元。截止 2002 年已归还 900 万元，现有余额 7,450 万元。根据双方签订的最高额一亿元抵押合同，上述借款以最高额抵押合同项下的董酒厂抵押物作抵押。1997 年 8 月，本公司与遵义市红花岗区人民政府签订协议，以 13,219 万元整体兼并董酒厂并改组为贵州遵义振业董酒（集团）有限公司。2000 年 12 月，我公司和遵义市红花岗区人民政府决定终止兼并协议并共同组建振业董酒股份有限公司。1998 年 9 月 17 日，根据国务院国发[1997]10 号文件和全国企业兼并破产和职工再就业工作领导小组[1998]6 号文件精神，我公司与中国工商银行遵义市京华支行签订了承担债务及归还贷款协议及补充协议，我公司作为担保方负连带责任。由于贵州遵义振业董酒（集团）有限公司未按协议约定按时还款，中国工商银行遵义市京华支行提起诉讼，诉讼请求为：A、判令贵州遵义振业董酒（集团）有限公司立即偿还借款 7,450 万元及其相应利息（利息暂算至 2002 年 12 月 20 日为 19,510,744.79 元）；B、判令本公司对上述借款本金及利息承担连带偿还责任；C、判决确认“(96)遵工商高抵字 12 号”抵押合同项下的抵押物合法有效；D、本案的诉讼费用及实现债权的费用由董酒厂和本公司承担。

由于本次诉讼存在诸多不确定因素且尚未开庭，对本公司本期利润或期后利润的可能影响目前暂不能合理估计。

6、振兴大厦合作建房纠纷

1989 年 9 月，深圳市规划国土局将振兴大厦项目用地一次性划拨出让给省五办、南洋公司共同使用。省五办、南洋公司占有比例分别为 37.5%和 62.5%。1992 年 5 月 30 日，南洋公司与我公司签订合作开发合同，对其在振兴大厦项目中拥有的 62.5%份额约定由我公司投入建设资金进行开发建设，并对建成后的房产分配进行了约定。1993 年底，振兴大厦动工建设。在投资过程中，金凯利公司、明珠宝玉公司和广信深圳公司先后与我公司建立合作关系，共同以我公司名义向大厦建设投入建设资金。省五办也先后通过德兴房地产公司、金龙公司投入项目建设资金。1995 年 1 月，工程停工。1995 年 10 月 26 日，省五办与金龙公司签订合作开发协议，对其在振兴大厦项目中拥有的 37.5%份额约定由金龙公司投入建设资金进行开发建设，并对建成后的房产分配进行了约定。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，造成工程停工并提出诉讼请求。

省五办、金龙公司与我公司、南洋公司之间无书面合作开发合同。截止 2003 年 6 月 30 日，我公司与南洋公司实际已经出资 6,224 万元并在举证期限内提供了证据，法院至今尚未做出判决，本次诉讼对本公司本期利润或期后利润的可能影响目前暂不能合理估计。

<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六.8 及 13。

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。

述 2003 年 1-6 月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。

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司	2003年1-6月				
	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	10.42%	10.44%	0.5091	0.5091	
营业利润	1.87%	1.87%	0.0911	0.0911	
净利润	0.22%	0.22%	0.0108	0.0108	
扣除非经常性损益后的净利润	1.53%	1.53%	0.0746	0.0746	

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:

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP_2 + E_i \cdot \frac{M_i}{M_0} - E_j \cdot \frac{M_j}{M_0}}$$

其中：P为报告期利润；NP为报告期净利润；E0为期初净资产；Ei为当期发行新股或债转股等新增净资产；Ej为当期回购或现金分红等减少净资产；M0为报告期月份数；Mi为新增净资产下一月份至报告期期末的月份数；Mj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：

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

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；Si为当期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为当期因回购或缩股等减少股份数；M0为报告期月份数；Mi为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；Mj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”3,899,129.33元，“营业外支出”20,081,364.19元,合计-16,182,234.86元。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董 事 会

二 三 年八月十九日