

深圳市振业（集团）股份有限公司 2003 年年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应阅读年度报告全文。

1.2 没有董事声明对年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

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

1.4 深圳南方民和会计师事务所为本公司出具了标准无保留审计意见的审计报告。

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

§2 上市公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	深振业 A
股票代码	000006
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址和办公地址	深圳市罗湖区宝安南路振业大厦 27-32 层
邮政编码	518008
公司国际互联网网址	
电子信箱	szzygp@public.szptt.net.cn

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李富川	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	深圳市宝安南路振业大厦 30 层董事会办公室
电话	0755-25863061	0755-25863061
传真	0755-25863012	0755-25863012
电子信箱	szzygp@public.szptt.net.cn	szzygp@public.szptt.net.cn

§3 会计数据和财务指标摘要

3.1 主要会计数据

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

单位：(人民币)元

	2003 年（本年）	2002 年（上年）	本年比上年增减 （%）	2001 年
主营业务收入	1,987,092,825.05	2,086,048,954.20	-4.74%	2,024,189,534.16
利润总额	-302,352,142.39	103,425,892.10	-392.34%	156,994,543.69
净利润	-292,049,900.11	68,071,390.60	-529.03%	119,148,923.92
扣除非经常性损益 的净利润	-289,714,012.45	89,405,085.36	-424.05%	115,415,863.58
	2003 年末 （本年末）	2002 年末 （上年末）	本年末比上年末 增减（%）	2001 年末
总资产	3,968,241,655.76	4,490,880,117.33	-11.64%	4,218,937,390.09
股东权益（不含少 数股东权益）	949,014,959.72	1,256,133,780.09	-24.45%	1,191,004,567.94
经营活动产生的现 金流量净额	8,848,284.25	141,034,366.83	-93.73%	395,339,158.60

3.2 主要财务指标

单位：(人民币)元

	2003 年（本年）	2002 年（上年）	本年比上年增减 （%）	2001 年
每股收益	-1.15	0.27	-529.21%	0.47
每股收益（如果股 本变化，按新股本 计算）	-1.15	--	--	--
净资产收益率	-30.77%	5.51%	-658.44%	10.00%
扣除非经常性损 益的净利润为基 础计算的净资产 收益率	-30.53%	7.23%	-522.27%	9.69%
每股经营活动产 生的现金流量净 额	0.04	0.56	-93.71%	1.56
	2003 年末 （本年末）	2002 年末 （上年末）	本年末比上年末 增减（%）	2001 年末
每股净资产	3.74	4.95	-24.44%	4.70
调整后的每股净 资产	2.65	3.98	-33.43%	3.36

3.3 国内外会计准则差异

☐ 适用 ☒ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前	本次变动增减（+，-）	本次变动后
一、未上市流通股份			
1、发起人股份	95,784,594	0	95,784,594
其中：国家持有股份	71,068,475	0	71,068,475

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

境内法人持有股份	24,716,119	0	24,716,119
境外法人持有股份		0	0
其他		0	0
2、募集法人股份		0	0
3、内部职工股		0	0
4、优先股或其他		0	0
未上市流通股份合计	95,784,594	0	95,784,594
二、已上市流通股份			
1、人民币普通股	157,807,037	0	157,807,037
2、境内上市的外资股		0	0
3、境外上市的外资股		0	0
4、其他		0	0
已上市流通股份合计	157,807,037	0	157,807,037
三、股份总数	253,591,631	0	253,591,631

4.2 前十名股东、前十名流通股股东持股表

报告期末股东总数	98,106					
前十名股东持股情况						
股东名称(全称)	年度内增减（股）	年末持股数量（股）	比例（%）	股份类别（已流通或未流通）	质押或冻结的股份数量(股)	股东性质（国有股东或外资股东）
深圳市建设投资控股公司	0	71,068,475	28.02	未流通	0	国有股东
深圳市长城地产（集团）股份有限公司	0	12,533,078	4.94	未流通	0	
深圳市建筑机械动力公司	0	7,597,525	3.00	未流通	7,597,525	
深圳市第五建筑工程公司	0	3,646,242	1.44	未流通	0	
深圳市深安企业股份有限公司	0	939,271	0.37	未流通	0	
许凤兴	未知	525,213	0.21	已流通	未知	
北京亚商投资咨询有限公司	156,644	503,906	0.20	已流通	未知	
安徽省粮食集团公司	0	279,730	0.11	已流通	未知	
中国工商银行-融通深证 100 指数证券投资基金	未知	247,867	0.10	已流通	未知	
王利得	未知	238,160	0.09	已流通	未知	
前十名股东关联关系或一致行动的说明	注 1：深圳市长城地产（集团）股份有限公司系深圳市建设投资控股公司控股之子公司，深圳市建筑机械动力公司系深圳市建设投资控股公司参股之深圳市东部（集团）股份有限公司的控股子公司，深圳市深安企业股份有限公司系深圳市建设投资控股公司控股之深圳市建安（集团）股份有限公司的控股子公司，深圳市第五建筑工程公司系深圳市长城地产（集团）股份有限公司控股之子公司。 注 2：未知其余流通股股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人，其年度内增减系二级市场买卖所致。 注 3：深圳市建筑机械动力公司以持有我公司 7,597,525 股法人					

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

	股份为质押向福建兴业银行深圳罗湖支行贷款人民币壹仟万元，贷款期限一年。该公司于 2003 年 12 月 17 日办理股票冻结手续。
--	---

前十名流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	年末持有流通股数量(股)	种类(A、B、H股或其它)
许凤兴	525,213	A
北京亚商投资咨询有限公司	503,906	A
安徽省粮食集团公司	279,730	A
中国工商银行-融通深证 100 指数基金	247,867	A
王利得	238,160	A
刘波	231,000	A
罗舜乐	212,000	A
姜韶辉	205,000	A
庞翠轻	200,000	A
北京大学教育基金会	190,033	A
前十名流通股股东关联关系的说明	未知流通股股东之间是否存在关联关系。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4.3.2 控股股东和其他实际控制人具体情况介绍

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。

§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数(股)	年末持股数(股)	变动原因
李永明	董事长	男	48	2003.5-2006.5	0	0	
张发文	董事、总经理	男	50	2003.5-2006.5	0	0	
董 礼	董事、副总经理	男	55	2003.5-2006.5	0	0	
郭元先	董事	男	50	2003.5-2006.5	0	0	
李东明	董事	男	33	2003.5-2006.5	0	0	
马兴文	董事	男	51	2003.5-2006.5	0	0	
周道志	独立董事	男	54	2003.5-2006.5	0	0	
侯莉颖	独立董事	女	50	2003.5-2006.5	0	0	
梅月欣	独立董事	女	40	2003.5-2006.5	0	0	

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

范明月	监事会主席	男	55	2003.5-2006.5	0	0	
张淑运	监事	男	50	2003.5-2006.5	0	0	
徐世祥	职工监事	男	54	2003.5-2006.5	0	0	
庄长彬	副总经理	男	48	2003.5-2006.5	0	0	
翁 翕	副总经理	男	45	2003.5-2006.5	0	0	
侯建中	副总经理	男	49	2003.5-2006.5	0	0	
李富川	副总经理、董事会秘书	男	44	2003.5-2006.5	0	0	
林茂德	总经济师	男	48	2003.5-2006.5	0	0	
孙静亮	总会计师	男	47	2003.5-2006.5	0	0	
江 凯	总工程师	男	52	2003.5-2006.5	0	0	
刘采青	财务部经理	女	43	2003.5-2006.5	0	0	

5.2 在股东单位任职的董事监事情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间	是否领取报酬、津贴（是或否）
郭元先	深圳市建设投资控股公司	副总裁	2002 年 6 月至今	否
李东明	深圳市建设投资控股公司	资产经营部副经理	2003 年 1 月至今	否
马兴文	深圳市长城地产（集团）股份有限公司	董事长	2002 年 12 月-2004 年 8 月	否
张淑运	深圳市建设投资控股公司	副总裁	2002 年 6 月至今	否

5.3 董事、监事和高级管理人员年度报酬情况

单位：（人民币）万元

年度报酬总额	217.00
金额最高的前三名董事的报酬总额	58.50
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	74.60
独立董事津贴	4.00 万元/人.年
独立董事其他待遇	独立董事为履行职责发生的交通、差旅等必要费用由公司承担
不在公司领取报酬、津贴的董事、监事姓名	郭元先、李东明、马兴文、张淑运。
报酬区间	人数
30 万元以上	1
20-30 万元	9
10-20 万元	1
10 万元以下	2

§6 董事会报告

6.1 报告期内整体经营情况的讨论与分析

报告期内，深圳市政府组织召开一系列市属国有企业改革会议，对国企改革工作进行了总体规划

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

和战略部署。2004年2月6日，市政府召开国企改革与发展工作会议，并提出2004年市属国企战略性调整和改组工作计划。根据市政府相关工作安排，本公司被纳入“进一步减持国有股”工作范畴，拟通过引进新的战略投资者，进一步降低国有股比例，完善法人治理结构，切实转变企业经营机制。在减持国有股权的同时，实行主辅分离辅业改制，分流安置富余人员。同时，根据市政府《关于建立经营者长效激励机制的工作意见》要求，我公司还被纳入“实施建立经营者长效激励机制”工作范畴。公司已于2004年2月10日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。

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

我公司是以房地产开发、建筑施工和物业管理经营为主业的大型企业集团，具备房地产开发、建筑施工、工程监理、物业经营与管理的全方位综合开发能力。2003年，房地产和建筑施工行业竞争加剧，公司内部各种历史遗留问题集中突现，给公司经营造成了较大困难。报告期内，公司实现主营业务收入198,709万元，主营业务利润4,466万元。

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

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

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

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：(人民币)万元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年增减(%)	主营业务成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产开发与经营业	55,233.42	50,653.12	8.29	-25.47	-1.05	-73.20
土木工程建筑业	147,230.13	139,245.80	5.42	5.40	-9.11	-37.20
租赁服务业	7,592.90	5,482.46	27.79	6.65	31.27	-32.78
水泥制造业	7,523.07	8,194.68	-8.93	-39.49	-32.57	-496.89
其中：关联交易	7,450.00	6,237.67	16.27	24.60	20.73	19.72
其中：关联交易	7,450.00	6,237.67	16.27	24.60	20.73	19.72

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

关联交易的定价原则	本公司关联交易为本公司之子公司承建关联方工程项目及收入，该关联交易的招投标完全依照国家法定程序，由深圳市建设局专门机构依法主持和审定，关联交易价格根据深圳市建设局有关规定确定，不存在损害中小股东利益的行为。
关联交易必要性、持续性的说明	本公司关联交易为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2003年度结转该工程收入7,450.00万元，成本6,237.67万元；上年度结转该工程收入5,979.00万元，成本5,166.66万元。

6.3 主营业务分地区情况

单位：(人民币)万元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
广东深圳	196,722.19	-4.74

6.4 采购和销售客户情况

单位：(人民币)万元

前五名供应商采购金额合计	3,413.00	占采购总额比重	97.00%
前五名销售客户销售金额合计	1,871.00	占销售总额比重	3.39%

6.5 参股公司经营情况（适用投资收益占净利润10%以上的情况）

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

参股公司名称		深圳市振业物业管理有限公司	
本期贡献的投资收益		85.53	
占上市公司净利润的比重			
参股公司	经营范围	住宅区、工业区、高层楼宇及相配套的设施、设备的物业管理、维修，房屋租赁	
	净利润	85.53	
参股公司名称		深圳振业大厦投资发展有限公司	
本期贡献的投资收益		478.27	
占上市公司净利润的比重			
参股公司	经营范围	投资兴办实业、国内商业、物资供销业（不含国家专营、专控、专卖商品）、自有物业管理	
	净利润	478.27	

6.6 主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

□ 适用 √ 不适用

6.7 主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

√ 适用 □ 不适用

深圳房地产市场竞争日趋激烈，房地产销售额减少，成本控制难度加大，房地产业务利润率下降。

6.8 经营成果和利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析

√ 适用 □ 不适用

净利润比上年同期减少529.04%，主要原因是：（1）星海名城二期成本结算超过原预计成本8,867万元，以及振业大厦、星海名城因超面积和改变功能补交地价款3,798万元，导致房地产业务毛利大幅下降；（2）施工行业受低价中标业务比例上升和建材价格持续上涨的影响，毛利减少4,077万元；

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

(3) 公司开发的星海名城、翠海花园等楼盘，因延期办证被业主起诉，报告期赔偿金 5,040 万元，导致营业外支出增加；(4) 报告期公司加大资产清查力度，提取各项准备金合计 11,137 万元，对当期利润产生较大影响。

整体财务状况与上年度相比发生重大变化的原因分析

☒ 适用 ☐ 不适用

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

股东权益比上年同期减少 22.70%，主要系净利润减少所致。

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

6.9 对生产经营环境以及宏观政策、法规产生重大变化已经、正在或将要对公司的财务状况和经营成果产生重要影响的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.10 完成盈利预测的情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.11 完成经营计划情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.12 募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

6.13 非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：(人民币) 万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
翠海花园二期	7,183.00	已完工，正在销售	结 转 销 售 收 入 27,786.63
星海名城二期	960.00	已完工，正在销售	结 转 销 售 收 入 22,346.84
星海名城三期	9,152.00	已完成主体工程施工， 现正进入装修阶段，已 于 2004 年 3 月开始预售	合同金额 7,616 万元
横岗项目	1,049.00	已确定总体规划设计方案， 首期工程计划于 2004 年 7 月开工	0
惠阳项目	3,364.00	前期市场调研和策划	0
合计	21,708.00	--	--

6.14 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

6.15 董事会新年度的经营计划（如有）

☐ 适用 ☒ 不适用

新年度盈利预测（如有）

☒ 适用 ☐ 不适用

6.16 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

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

§7 重要事项

7.1 收购资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.2 出售资产

☐ 适用 ☒ 不适用

7.3 重大担保

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：（人民币）万元

担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
深圳市第一建筑工程公司	2003 年 06 月 19 日	6,000.00	连带责任担保	2003 年 6 月 19 日--2004 年 6 月 18 日	否	是
深圳市第一建筑工程公司	2003 年 03 月 15 日	2,000.00	连带责任担保	2003 年 3 月 15 日--2004 年 3 月 14 日	是	是
深圳市第一建筑工程公司	2003 年 04 月 18 日	15,000.00	连带责任担保	2003 年 4 月 18 日--2004 年 4 月 17 日	否	是
深圳市建业（集团）股份有限公司	2003 年 06 月 29 日	11,000.00	连带责任担保	2003 年 6 月 20 日--2004 年 6 月 29 日	否	是
深圳市建业（集团）股份有限公司	2003 年 09 月 26 日	12,500.00	连带责任担保	2003 年 9 月 26 日--2004 年 9 月 26 日	否	是

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

深圳市建 业(集团) 股份有限 公司	2003 年 07 月 24 日	5,000.00	连带责任 担保	2003 年 7 月 24 日--2004 年 7 月 24 日	否	是
深圳市建 业(集团) 股份有限 公司	2003 年 05 月 06 日	3,000.00	连带责任 担保	2003 年 5 月 6 日--2004 年 5 月 6 日	否	是
深圳市建 业建筑工 程公司	2003 年 11 月 03 日	3,000.00	连带责任 担保	2003 年 11 月 3 日--2004 年 11 月 3 日	否	是
深圳市建 业建筑工 程公司	2000 年 07 月 01 日	500.00	连带责任 担保	2000 年 7 月 1 日--2001 年 7 月 1 日	否	是
担保发生额合计						58,000.00
担保余额合计						58,000.00
其中：关联担保余额合计						58,000.00
上市公司对控股子公司担保发生 额合计						58,000.00
违规担保总额						0.00
担保总额占公司净资产的比例						60.71

7.4 关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

单位：(人民币)万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
深圳市建设投资控股公 司	0.00	0.00	1,425.02	3,994.38
深圳市长城地产(集团) 股份有限公司	47.64	301.82	0.00	0.00
深圳市深安股份有限公 司	-206.41	182.51	0.00	0.00
深圳市金众股份有限公 司	-1,990.83	0.00	29.17	168.71
深圳市越众股份有限公 司	-989.12	0.00	0.00	0.00
深圳市机电设备安装股 份有限公司	-1,977.49	0.00	0.00	0.00
合计	-5,116.21	484.33	1,454.19	4,163.09

7.5 委托理财

□ 适用 √ 不适用

7.6 承诺事项履行情况

？ 适用 v 不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

(一) 延期办证纠纷

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

（二）振兴大厦合作建房纠纷

本公司与深圳市南洋贸易有限公司（以下简称南洋公司）、广东省国际关系调研室驻深圳办事处（原广东省人民政府第五办公室驻深圳市办事处，以下简称省五办）、深圳市金龙房地产开发有限公司（以下简称金龙公司）就合作开发振兴大厦事项产生纠纷，2002 年 6 月，金龙公司与省五办起诉我公司及南洋公司未履行出资义务，造成工程停工，要求我公司履行出资义务并赔偿经济损失共计人民币 6,589 万元，南洋公司对此承担连带责任。公司已于 2003 年 6 月 14 日就有关事项在《中国证券报》《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。截止 2003 年 12 月 31 日，法院尚未作出判决，法院指定的中介机构所作的审计报告认为后续收尾工程尚需 3,400 万元，根据承办律师的法律意见，本公司已预计 2,630 万元的损失列入存货跌价准备。（详情参阅附注八.1）

（三）董酒贷款担保纠纷

本公司于 1998 年为董酒公司向工商银行遵义京华支行人民币 8,350 万元借款提供担保，截止 2002 年已归还 900 万元。2003 年 3 月，工商银行遵义京华支行起诉本公司要求偿还贷款本息。2003 年 12 月，贵州省高级人民法院一审判决本公司对其中 1,100 万元贷款本息在原最高额抵押合同项下设定的抵押物优先受偿后对不足部分向京华支行承担连带担保责任。公司已分别于 2003 年 6 月 14 日和 12 月 19 日就本案的诉讼和一审判决情况在《中国证券报》《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。本公司对董酒公司的初始投资为 3200 万元，2003 年 3 月开始，董酒公司已处于停业状态，2003 年度公司计提 2,424 万元减值准备。我公司和工行遵义京华支行已分别于上诉期内向最高人民法院提起上诉（最高人民法院尚未将对方上诉状送达我公司）。（详情参阅附注八.2）

（四）新城花园合作建房纠纷

本公司与雄丰集团有限公司（以下简称“雄丰公司”）、深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称“九州公司”）合作开发新城花园商住楼产生纠纷。2003 年 2 月，深圳中级人民法院作出一审判决，判令雄丰公司偿还本公司已投入的投资款 2,988 万元以及本公司借给雄丰公司 1,300 万元及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提起上诉。2003 年 11 月，广东省高级人民法院作出终审判决，判令对已建成的 8 栋商住楼本公司分得 6 栋（含雄丰公司以房产折抵其借款 1,300 万元），雄丰公司分得 2 栋，本公司尚需负责上述 8 栋房产的收尾工程。公司已分别于 2003 年 6 月 14 日和 2004 年 1 月 16 日就本案一审和终审情况在《中国证券报》《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。根据上述判决，本公司 2003 年度计提 1,816 万元存货跌价准备，累计已计提 3,843 万元的跌价准备。（详情参阅附注八.3）

（五）秦皇岛土地纠纷

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

7.8 独立董事履行职责的情况

公司独立董事侯莉颖、梅月欣任职至今参加任期内全部三次董事会会议，独立董事周道志任职至今参加一次董事会会议，其余两次会议均委托其他独立董事代为出席并表决。独立董事任职期间认真履行职责，充分发表独立意见，依法进行表决，并就公开披露的重大事项进行了审签。

§8 监事会报告

一、监事会工作情况

2003年，公司监事会共召开三次会议：

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

5月28日召开第五届监事会第一次会议，选举范明月为第五届监事会主席。

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

二、监事会对有关事项的独立意见

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

2、公司财务情况：监事会认为，公司提取各项资产减值准备及资产核销情况的报告和弥补亏损预案依据充分，计提合理，符合公司的实际情况，并对有效防范化解资产损失风险具有积极意义。同意有关会计处理方法。监事会认为，经深圳南方民和会计师事务所审计的财务报告真实反映公司财务状况和经营成果。

3、报告期内，公司无募集资金使用情况。

4、报告期内，公司无收购、出售资产事项。

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

6、报告期内，深圳南方民和会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。

§9 财务报告

9.1 审计意见

审 计 报 告

深南财审报字（2004）第CA370号

深圳市振业（集团）股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“振业集团”）2003年12月31日的合并及公司资产负债表以及2003年度的合并及公司利润及利润分配表和合并及公司现金流量表。这些会计报表的编制是振业集团管理当局的责任，我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

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

我们认为，上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，在所有重大方面公允反映了振业集团2003年12月31日的财务状况以及2003年度的经营成果和现金流量。

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

深圳南方民和会计师事务所
有限责任公司

中国．深圳

中国注册会计师
殷建民
中国注册会计师
田景亮
2004年4月19日

9.2

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

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	392,934,268.75	158,794,716.06	690,239,099.33	464,320,989.61
短期投资	4,252,743.96	3,747,743.96	2,700,847.90	2,700,847.90
应收票据			224,930.00	0.00
应收股利	6,809,196.47	29,097,587.88	6,809,196.47	39,716,861.60
应收利息				
应收账款	584,286,725.38	78,746,364.09	613,961,785.91	147,156,086.10
其他应收款	219,882,671.00	133,900,378.46	182,637,091.04	118,284,815.62
预付账款	124,005,269.73		141,052,708.37	30,200,000.00
应收补贴款				
存货	1,680,404,779.72	1,268,735,307.57	1,847,681,995.70	1,309,687,591.48
待摊费用	600,241.03	55,525.56	1,215,736.13	
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	3,013,175,896.04	1,673,077,623.58	3,486,523,390.85	2,112,067,192.31
长期投资：				
长期股权投资	227,513,740.93	418,572,105.86	261,874,620.49	495,726,028.31
长期债权投资				
长期投资合计	227,513,740.93	418,572,105.86	261,874,620.49	495,726,028.31
其中：合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	393,106,957.10	26,028,047.99	395,653,714.28	38,685,260.85
减：累计折旧	190,680,667.13	6,228,385.33	188,562,563.03	14,898,060.29
固定资产净值	202,426,289.97	19,799,662.66	207,091,151.25	23,787,200.56
减：固定资产减值准备	18,917,868.93		18,531,447.11	
固定资产净额	183,508,421.04	19,799,662.66	188,559,704.14	23,787,200.56
工程物资				
在建工程	3,800,318.65		3,104,659.62	
固定资产清理				
固定资产合计	187,308,739.69	19,799,662.66	191,664,363.76	23,787,200.56
无形资产及其他资产：				
无形资产	532,723,914.45	490,706,814.68	541,009,957.94	497,942,591.27
长期待摊费用	7,519,364.65	1,067,912.59	9,807,784.29	927,590.91
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	540,243,279.10	491,774,727.27	550,817,742.23	498,870,182.18
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	3,968,241,655.76	2,603,224,119.37	4,490,880,117.33	3,130,450,603.36
流动负债：				

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

短期借款	923,000,000.00	660,000,000.00	961,300,000.00	766,300,000.00
应付票据	113,000,000.00		155,000,000.00	70,000,000.00
应付账款	577,096,883.07	285,529,463.88	408,421,086.94	88,723,221.26
预收账款	172,303,367.40	5,990,062.50	299,052,799.72	123,205,065.19
应付工资	95,882,394.64	6,386,656.09	89,990,810.99	3,553,589.00
应付福利费	35,196,541.30	2,339,246.50	37,679,773.07	2,251,051.14
应付股利	34,072,260.65		40,143,224.81	0.00
应交税金	16,835,901.90	8,343,803.36	28,555,977.34	13,254,247.76
其他应付款	377,061.27		1,644,629.28	
其他应付款	408,548,369.31	187,545,140.63	539,937,577.28	309,795,124.31
预提费用	4,773,275.00		3,222,337.93	
预计负债	37,577,384.42	37,577,384.42	0.00	
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	2,418,663,438.96	1,193,711,757.38	2,564,948,217.36	1,377,082,298.66
长期负债：				
长期借款	463,000,000.00	463,000,000.00	513,000,000.00	513,000,000.00
应付债券				
长期应付款	5,751,701.28		4,672,796.81	
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	468,751,701.28	463,000,000.00	517,672,796.81	513,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	2,887,415,140.24	1,656,711,757.38	3,082,621,014.17	1,890,082,298.66
少数股东权益	131,811,555.80		152,125,323.07	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	589,296,435.33	588,650,270.04	589,296,435.33	588,650,270.04
盈余公积	296,177,870.70	296,177,870.70	296,177,870.70	296,177,870.70
其中：法定公益金	63,340,959.18	63,340,959.18	63,340,959.18	63,340,959.18
未分配利润	-189,028,948.02	-190,885,380.46	103,020,952.09	87,901,641.99
其中：现金股利			0.00	0.00
现金股利			20,287,330.48	20,287,330.48
未确认的投资损失	-1,022,029.29	-1,022,029.29	-6,240,439.51	-6,240,439.51
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	949,014,959.72	946,512,361.99	1,256,133,780.09	1,240,368,304.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,968,241,655.76	2,603,224,119.37	4,490,880,117.33	3,130,450,603.36

利润及利润分配表

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

单位：（人民币）元

境内报表

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	1,987,092,825.05	511,111,025.36	2,086,048,954.20	597,833,251.12
减：主营业务成本	1,864,650,659.72	478,174,043.72	1,695,095,383.76	399,284,831.94
主营业务税金及附加	77,780,053.56	25,635,689.63	88,871,795.20	32,419,470.69
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	44,662,111.77	7,301,292.01	302,081,775.24	166,128,948.49
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	14,927,633.35		23,753,183.44	2,100.00
减：营业费用	21,079,690.82	17,801,892.66	24,435,742.28	21,454,629.44

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

管理费用	219,178,871.04	128,921,377.72	151,576,183.28	59,400,042.26
财务费用	57,090,428.43	41,941,552.56	27,404,340.57	43,555,490.03
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-237,759,245.17	-181,363,530.93	122,418,692.55	41,720,886.76
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-23,491,267.84	-48,234,354.30	-507,173.65	37,061,967.25
补贴收入	396,800.00		389,200.00	
营业外收入	16,303,380.80	3,645,475.80	7,827,969.15	237,456.00
减：营业外支出	57,801,810.18	52,834,613.02	26,702,795.95	20,156,337.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-302,352,142.39	-278,787,022.45	103,425,892.10	58,863,972.87
减：所得税	2,001,997.83		24,892,359.67	7,182,349.30
减：少数股东损益	-15,652,577.63		13,404,320.28	
加：未确认的投资损失	-3,348,337.52		2,942,178.45	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-292,049,900.11	-278,787,022.45	68,071,390.60	51,681,623.57
加：年初未分配利润	103,020,952.09	87,901,641.99	82,465,448.21	83,735,905.14
其他转入				
六、可供分配的利润	-189,028,948.02	-190,885,380.46	150,536,838.81	135,417,528.71
减：提取法定盈余公积			6,807,139.06	6,807,139.06
提取法定公益金			6,807,139.06	6,807,139.06
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	-189,028,948.02	-190,885,380.46	136,922,560.69	121,803,250.59
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积			13,614,278.12	13,614,278.12
应付普通股股利			20,287,330.48	20,287,330.48
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	-189,028,948.02	-190,885,380.46	103,020,952.09	87,901,641.99
补充资料：				
1.出售、处置部门或被投资单位所得收益	7,660,629.08			
2.自然灾害发生的损失				
3.会计政策变更增加（或减少）利润总额				
4.会计估计变更增加（或减少）利润总额				
5.债务重组损失				
6.其他				

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

境内报表

项目	本期	
	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,188,476,137.51	445,072,983.98
收到的税费返还	396,800.00	
收到的其他与经营活动有关的现金	47,117,482.53	8,148,532.10
经营活动产生的现金流入小计	2,235,990,420.04	453,221,516.08
购买商品、接受劳务支付的现金	1,736,291,318.16	285,119,886.38
支付给职工以及为职工支付的现金	282,120,735.29	15,742,428.20
支付的各项税费	110,711,397.52	28,623,392.69
支付的其他与经营活动有关的现金	98,018,684.82	42,594,442.88

深圳市振业（集团）股份有限公司2003年年度报告摘要

经营活动产生的现金流出小计	2,227,142,135.79	372,080,150.15
经营活动产生的现金流量净额	8,848,284.25	81,141,365.93
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金	9,183,200.00	
取得投资收益所收到的现金		13,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	2,264,600.00	2,062,500.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动产生的现金流入小计	11,447,800.00	15,062,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	4,636,661.60	1,832,349.86
投资所支付的现金	505,000.00	
支付的其他与投资活动有关的现金	28,346,108.01	17,180.00
投资活动产生的现金流出小计	33,487,769.61	1,849,529.86
投资活动产生的现金流量净额	-22,039,969.61	13,212,970.14
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	1,540,000,000.00	1,200,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动产生的现金流入小计	1,540,000,000.00	1,200,000,000.00
偿还债务所支付的现金	1,772,000,000.00	1,543,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	76,463,145.22	53,230,609.62
支付的其他与筹资活动有关的现金	3,650,000.00	3,650,000.00
筹资活动产生的现金流出小计	1,852,113,145.22	1,599,880,609.62
筹资活动产生的现金流量净额	-312,113,145.22	-399,880,609.62
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-325,304,830.58	-305,526,273.55
补充资料:		
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-292,049,900.11	-278,787,022.45
加:计提的资产减值准备	57,868,698.49	69,134,590.35
固定资产折旧	27,086,032.07	3,354,121.17
无形资产摊销	8,091,043.49	7,225,776.62
长期待摊费用摊销	2,876,156.64	855,481.32
待摊费用减少(减:增加)	615,495.10	-55,525.56
预提费用增加(减:减少)	1,550,937.07	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	533,302.45	967,156.25
固定资产报废损失	379,383.00	
财务费用	64,466,492.76	47,151,149.66
投资损失(减:收益)	23,491,267.84	48,234,354.30
递延税款贷项(减:借项)		
存货的减少(减:增加)	152,153,616.28	-3,507,716.09
经营性应收项目的减少(减:增加)	-35,429,022.43	72,521,157.38
经营性应付项目的增加(减:减少)	16,215,696.75	114,047,842.98
其他		
少数股东本期收益	-15,652,577.63	
本期未确认的损失	-3,348,337.52	
经营活动产生的现金流量净额	8,848,284.25	81,141,365.93
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净增加情况:		
现金的期末余额	364,934,268.75	158,794,716.06
减:现金的期初余额	690,239,099.33	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		
现金及现金等价物净增加额	-325,304,830.58	-305,526,273.55

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的说明。

1、会计政策发生变更的具体说明。

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

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

2、会计估计未发生变更。

3、核算方法未发生变更。

9.4 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的说明。

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

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

2、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。