



ZHONG HUAN
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

地址：武汉国际大厦 B 座 16-18 层
邮编：430022 电话：027 85826771 传真：027 85424329

审 计 报 告

众环审字(2008)686 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（以下简称深振业）财务报表，包括 2002 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2002 年度的利润表和合并的利润表、现金流量表和合并的现金流量表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是深振业管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，深振业财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了深振业 2002 年 12 月 31 日的财务状况以及 2002 年度的经营成果和现金流量。

四、强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注（五）、2 所述，深振业对原经深圳南方民和会计师事务所有限责任公司“深南财审报字（2003）第 CA402 号”审计的财务报表进行了重大会计差错更正，本段内容不影响已发表的审计意见。

武汉众环会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国

武汉

2008 年 9 月 10 日

合并资产负债表

2002-12-31

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：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			
应收账款	(六) 4	613,961,785.91	842,987,770.61
其他应收款	(六) 5	199,617,335.46	210,272,240.00
预付帐款	(六) 6	110,852,708.37	122,278,042.94
应收补贴款			
存 货	(六) 7	1,768,721,454.58	1,581,217,692.18
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		3,394,343,094.15	3,310,681,426.20
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	(六) 10	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	(六) 10	188,559,704.14	192,911,864.71
工程物资			
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
递延税项			
递延税款借项			
资产总计		4,398,699,820.63	4,198,785,541.92

合并资产负债表（续）

2002-12-31

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：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
应付账款	(六) 16	432,616,369.42	570,165,369.59
预收账款	(六) 17	300,890,600.92	430,531,824.43
应付工资		98,938,087.99	78,197,697.89
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
应付利息			
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	547,325,409.70	434,175,447.42
预提费用	(六) 21	3,222,337.93	3,096,885.17
预计负债	(六) 22		
递延收益			
一内到期的长期负债			108,379,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,627,603,740.94	2,520,239,398.34
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
专项应付款			
其他长期负债			
长期负债合计		517,672,796.81	404,032,000.42
递延税项			
递延税项贷项			
负债合计		3,145,276,537.75	2,924,271,398.76
少数股东权益			
少数股东权益		143,642,794.23	134,157,224.01
股东权益			
股本	(六) 24	253,591,631.00	253,591,631.00
减：已归还投资			
股本净额		253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	(六) 25	589,296,435.33	589,296,435.33
盈余公积	(六) 26	258,819,784.70	258,819,784.70
其中：法定公益金	(六) 26	51,469,055.24	51,469,055.24
未分配利润	(六) 27	14,313,077.13	41,947,329.18
未确认的投资损失		(6,240,439.51)	-3,298,261.06
股东权益合计		1,109,780,488.65	1,140,356,919.15
负债及股东权益总计		4,398,699,820.63	4,198,785,541.92

合并资产减值准备明细表

2002-12-31

合并资产负债表附表1

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少			年末余额
			因资产价值 回升转回数	其他原因 转出数	小计	
一、坏账准备合计	75,515,253.86	21,036,839.58	×	×	-	96,552,093.44
其中：应收账款	49,701,416.41	-10,906,707.16	×	×		38,794,709.25
其他应收款	25,813,837.45	31,943,546.74	×	×		57,757,384.19
二、短期投资跌价准备合计	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、存货跌价准备合计	60,796,150.84	2,110,601.04	-	-	-	62,906,751.88
其中：原材料		138,998.62		-	-	138,998.62
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						-
四、长期投资减值准备合	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、固定资产减值准备合	18,588,857.83	-	-	57,410.72	57,410.72	18,531,447.11
其中：房屋建筑物	10,380,146.40		-	-	-	10,380,146.40
机器设备	8,208,711.43		-	57,410.72	57,410.72	8,151,300.71
六、无形资产减值准备合	-	-	-	-	-	-
其中：专有技术	-		-	-	-	-
商标权	-	-	-	-	-	-
七、在建工程减值准备	-	-	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备	-	-	-	-	-	-

合并股东权益增减变动表

2002年度

合并资产负债表附表2

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2002年度	2001年度
一、股本：		
期初余额	253,591,631.00	253,591,631.00
本期增加数	-	-
其中：资本公积转入	-	-
盈余公积转入	-	-
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	-	-
股权投资准备	-	-
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	207,350,729.46	172,303,455.27
本期增加数	-	35,047,274.19
其中：从净利润中提取数	-	35,047,274.19
其中：法定盈余公积	-	11,217,489.41
任意盈余公积	-	23,829,784.78
法定公益金转入数	-	-
本期减少数	-	-
其中：弥补亏损	-	-
转增股本	-	-
期末余额	207,350,729.46	207,350,729.46
其中：法定盈余公积	85,048,227.77	85,048,227.77
任意盈余公积	122,302,501.69	122,302,501.69
四、法定公益金：		
期初余额	51,469,055.24	40,251,565.83
本期增加数	-	11,217,489.41
其中：从净利润中提取数	-	11,217,489.41
本年减少数	-	-
其中：集体福利支出	-	-
期末余额	51,469,055.24	51,469,055.24
五、未分配利润：		
期初未分配利润	41,947,329.18	9,004,110.74
本期净利润	(7,346,921.57)	112,174,894.07
本期利润分配	20,287,330.48	79,231,675.63
期末未分配利润	14,313,077.13	41,947,329.18
六、未确认的投资损失：		
期初数	(3,298,261.06)	
本期增加数	(2,942,178.45)	(3,298,261.06)
本期减少数	-	-
期末数	(6,240,439.51)	(3,298,261.06)

合并利润及利润分配表

2002年度

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2002年度	2001年度
一、主营业务收入	(六) 28	2,084,211,153.00	2,024,189,534.16
减：主营业务成本	(六) 28	1,757,344,623.39	1,589,478,005.26
主营业务税金及附加		88,871,795.20	77,498,906.04
二、主营业务利润		237,994,734.41	357,212,622.86
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		163,407,226.91	173,029,679.71
财务费用	(六) 30	27,404,340.57	39,377,936.25
三、营业利润		46,500,608.09	145,193,264.43
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		27,507,807.64	147,983,977.09
减：所得税		24,892,359.67	27,916,765.03
少数股东损益		12,904,547.99	11,190,579.05
加：未确认的投资损失		2,942,178.45	3,298,261.06
五、净利润		(7,346,921.57)	112,174,894.07
加：年初未分配利润		41,947,329.18	9,004,110.74
其他转入		-	-
六、可供分配利润		34,600,407.61	121,179,004.81
减：提取法定盈余公积		-	11,217,489.41
提取法定公益金		-	11,217,489.41
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、可供股东分配的利润		34,600,407.61	98,744,025.99
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	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		-	-
八、未分配利润		14,313,077.13	41,947,329.18

补充资料

项 目	2003年度	2002年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益		
2、自然灾害发生的损失		
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额		
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额		
5、债务重组损失		
6、其他		

合并现金流量表

2002年度

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2002年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		2,177,401,642.80
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
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
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净额		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

合并现金流量表（补充资料）

2002年度

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目

2002年度

1、将净利润调节为经营活动的现金流量

净利润	(7,346,921.57)
加：少数股东本期损益	12,904,547.99
本期未确认的损失	(2,942,178.45)
计提的资产减值准备	24,853,405.69
固定资产折旧	34,366,528.30
无形资产摊销	12,875,442.24
长期待摊费用摊销	3,174,876.71
待摊费用的减少	
预提费用的增加	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	1,144,340.22
固定资产报废损失	
财务费用	27,404,340.57
投资损失	507,173.65
存货的减少	(187,503,762.40)
递延税款贷项	
经营性应收项目的减少	146,116,125.75
经营性应付项目的增加	75,480,448.13
其他	

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

债务转为股本
一年内到期的可转换债券
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	690,239,099.33
减：现金的期初余额	544,069,764.15
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

146,169,335.18

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2002年度

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	21.45	21.14	0.94	0.94
营业利润	4.19	4.13	0.18	0.18
净利润	(0.66)	(0.65)	(0.03)	(0.03)
扣除非经常性损益后的净利润	1.26	1.24	0.06	0.06

二. 计算方法

(1) 全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下:

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

(2) 加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下:

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

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

(3) 加权平均每股收益(EPS)的计算公式如下:

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

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

(4) 非经营性损益扣除项目为处置投资收益7,660,629.08元; 补贴收入396,800.00元; 营业外收入16,303,380.80元; 营业外支出扣除计提减值准备(57,091,608.18)元; 冲回以前年度计提的减值准备30,394,910.64元, 以上共计(2,335,887.66)元。

上述2003年度合并及母公司的会计报表和有关附注, 系我们按照企业会计准则、以及财政部颁布的《企业会计制度》及有关规定编制。

资产负债表

2002-12-31

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：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		-	-
应收账款	(七) 1	147,156,086.10	101,808,110.86
其他应收款	(七) 2	135,265,060.04	77,931,526.14
预付帐款		-	-
应收补贴款		-	-
存 货		1,230,727,050.36	1,115,469,178.04
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		2,019,886,895.61	1,654,384,572.81
长期投资			
长期股权投资	(七) 3	476,195,812.88	450,593,614.38
长期债权投资		-	-
长期投资合计		476,195,812.88	450,593,614.38
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
工程物资		-	-
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
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		3,018,740,091.23	2,476,794,174.71

资产负债表（续）

2002-12-31

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：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
应付账款		103,078,670.09	19,160,303.28
预收账款		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
应付利息		-	-
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		-	-
递延收益		-	-
一内到期的长期负债		-	108,379,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,411,725,077.97	935,812,963.92
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		-	-
专项应付款		-	-
其他长期负债		-	-
长期负债合计		513,000,000.00	400,000,000.00
递延税项			
递延税项货项		-	-
负债合计		1,924,725,077.97	1,335,812,963.92
少数股东权益			
少数股东权益		-	-
股东权益			
股本		253,591,631.00	253,591,631.00
减：已归还投资		-	-
股本净额		253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积		588,650,270.04	588,650,270.04
盈余公积		258,819,784.70	258,819,784.70
其中：法定公益金		63,340,959.18	56,533,820.12
未分配利润		(806,232.97)	43,217,786.11
未确认的投资损失		(6,240,439.51)	(3,298,261.06)
现金股利		-	-
股东权益合计		1,094,015,013.26	1,140,981,210.79
负债及股东权益总计		3,018,740,091.23	2,476,794,174.71

利润及利润分配表

2002年度

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附 注	2002年度	2001年度
一、主营业务收入	(七) 4	597,833,251.12	596,645,060.53
减：主营业务成本		469,909,287.63	389,448,714.52
主营业务税金及附加		32,419,470.69	30,507,437.10
二、主营业务利润		<u>95,504,492.80</u>	<u>176,688,908.91</u>
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		62,302,264.42	49,428,162.50
财务费用		43,555,490.03	22,733,279.31
三、营业利润		<u>(31,805,791.09)</u>	<u>88,105,457.20</u>
加：投资收益	(七) 5	35,170,332.93	33,818,645.79
补贴收入		0.00	0.00
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		<u>(16,554,339.30)</u>	<u>122,683,507.23</u>
减：所得税		7,182,349.30	15,081,099.64
少数股东损益		-	
五、净利润		<u>(23,736,688.60)</u>	<u>107,602,407.59</u>
加：年初未分配利润		43,217,786.11	14,847,054.15
其他转入		0.00	
六、可供分配利润		<u>19,481,097.51</u>	<u>122,449,461.74</u>
减：提取法定盈余公积		-	11,217,489.41
提取法定公益金		-	11,217,489.41
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、可供股东分配的利润		<u>19,481,097.51</u>	<u>100,014,482.92</u>
减：应付优先股股利		-	
提取任意盈余公积		-	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		-	
八、未分配利润		<u>(806,232.97)</u>	<u>43,217,786.11</u>

补充资料

项 目	2003年度	2002年度
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	-	-
2、自然灾害发生的损失	-	-
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额	-	-
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额	-	-
5、债务重组损失	-	-
6、其他	-	-

现金流量表

2002年度

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2002年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		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
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
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净额		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

现金流量表（续）

2002年度

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2002年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	(23,736,688.60)
加：计提的资产减值准备	11,353,061.40
固定资产折旧	1,926,551.47
无形资产摊销	6,815,628.68
长期待摊费用摊销	41,810.11
待摊费用的减少	
预提费用的增加	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	403,306.28
固定资产报废损失	
财务费用	43,555,490.03
投资收益	(35,170,332.93)
存货的减少	(113,147,271.28)
递延税款贷项	
经营性应收项目的减少	(63,636,417.15)
经营性应付项目的增加	282,030,695.60
其他	
经营活动产生的现金流量净额	<u><u>110,435,833.61</u></u>
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为股本	
一年内到期的可转换债券	
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	464,320,989.61
减：现金的期初余额	326,141,149.14
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	<u><u>138,179,840.47</u></u>

会计报表附注

截至 2002 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

（一）公司简介

深圳市振业（集团）股份有限公司（以下简称“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，公司发行 A 股 25,311,320 股于深圳证券交易所上市。公司至本年度末注册资本为人民币 25,359.16 万元。

公司的主要经营范围：土地开发、房产销售及租赁、物业管理；各类工业与民用建设项目的建筑施工及装饰装修工程。

（二）公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度

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

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：

<u>账 龄</u>	<u>计提比率</u>
1 年以内	5%
1—2 年	6%
2—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。
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：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

①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公司控制的公司。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。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，不是公司的子公司或合营公司的公司。公司对联营公司采用权益法核算。

其他股权投资是指公司持有其 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。公司对其他股权投资采用成本法核算。

②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。

③长期投资减值准备

年末，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。

④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。

①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。

②固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值(原值的 5%)确定其折旧率。年分类折旧率如下：

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

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

①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。

②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。

③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，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：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。
- ④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

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 年度房地产企业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国税福征字 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 年度房地产企业减免税的销售比例为 87%，该公司 2002 年度房地产企业减免税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）控股子公司及合营企业

1、所控制的境内外所有子公司及合营公司情况及合并范围

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	实际投资额	持股比例	主营业务	是否合并
深圳市振业物业管理有限公司	深圳市	翁 翕	12,000,000.00	12,000,000.00	100%	*1	是
深圳振业大厦投资发展有限公司	深圳市	董 礼	11,000,000.00	11,000,000.00	100%	*2	是
深圳市特皓股份有限公司	深圳市	张发文	66,574,650.00	115,382,986.92	69.42%	*3	是
深圳市建业（集团）股份有限公司	深圳市	黎家雄	91,857,150.00	120,105,659.86	61.02%	*4	是
广东振业资产管理有限公司	广州市	杜海成	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	*5	是
深圳市振业贸易发展有限公司	深圳市	林茂德	2,000,000.00	2,000,000.00	100%	*6	否
深圳市建设（集团）公司金属结构厂	深圳市	张清泉	450,000.00	490,434.54	100%	*7	否
天津振业化工发展有限公司	深圳市	张清泉	4,500,000.00	4,500,000.00	100%	*8	否

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

2、本年度合并范围变化情况

公司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、会计估计变更以及重大会计差错的更正说明

1、公司本年度无会计政策、会计估计变更。

2、重大会计差错的更正说明

(1) 关于星海名城二期销售成本结转差错的更正说明

2002 年度，公司开发的星海名城二期因销售成本结转差错，造成 2002 年度少结转销售成本 67,523,031.94 元。公司依据相关会计准则，对公司 2002 年度财务报表进行了调整，调减了公司 2002 年度净利润及 2002 年末股东权益 67,523,031.94 元。

(2) 关于星海名城补交的地价尾款销售成本结转差错的更正说明

公司因未适当预计星海名城片区的土地补偿款，造成 2001 年度以前少结转销售成本 871,083.81 元，2001 年度少结转销售成本 1,228,910.14 元，2002 年度少结转销售成本 1,498,229.32 元。公司依据相关会计准则，对公司 2002 年度财务报表进行了追溯调整，调减了公司 2001 年初股东权益 871,083.81 元；调减了公司 2001 年度净利润 1,228,910.14 元，调减了公司 2001 年末股东权益 2,099,993.95 元；调减了公司 2002 年度净利润 1,498,229.32 元，调减了公司 2002 年末股东权益 3,598,223.27 元。

(3) 关于振业大厦因超面积建设补交的地价款销售成本结转差错的更正说明

公司开发建设的振业大厦项目因超面积建设，因未适当预计地价款，造成 2001 年以前少结转销售成本 10,757,225.56 元。公司依据相关会计准则，对公司 2002 年度财务报表进行了追溯调整，调减了公司 2001 年初股东权益 10,757,225.56 元；调减了公司 2001 年末、2002 年末股东权益 10,757,225.56 元。

(4) 关于出租开发产品-振业大厦摊销差错的更正说明

公司出租开发产品-振业大厦因摊销范围及摊销原值计量错误，造成 2001 年以前少摊销 8,231,120.32 元，2001 年少摊销 1,603,194.43 元，2002 年少摊销 1,603,194.43 元。公司依据相关会计准则，对公司 2002 年度财务报表进行了追溯调整，调减了公司 2001 年初股东权益 8,231,120.32 元；调减了公司 2001 年度净利润 1,603,194.43 元及 2001 年末股东权益 9,834,314.75 元；调减了公司 2002 年度净利润 1,603,194.43 元及 2002 年末股东权益 11,437,509.18 元；另公司对出租开发产品-振业大厦相关期间进行了重分类列报。

(5) 关于坏账准备计提差错的更正说明

公司预付秦皇岛泽昌房地产有限公司土地款 3020 万元，因未及时重分类造成少计提坏账准备 302 万元；对满足专项计提坏账准备条件的债权计提不及时造成 2001 年前少计提坏账准备 7,297,533.42 元，2002 年前少计提坏账准备 2,902,222.16 元。公司依据相关会计准则，对公司 2002 年度财务报表进行了追溯调整，调减了公司 2001 年初股东权益 10,317,533.42 元；调减了公司 2001 年末股东权益 10,317,533.42 元；调减了公司 2002 年度净利润 2,902,222.16 元及 2002 年末股东权

益 13,219,755.58 元；另公司对其他应收款账龄进行了重新列报。

（6）关于公司子公司振业大厦投资发展有限公司收入确认差错的更正说明

公司子公司振业大厦投资发展有限公司（公司享有该公司 100% 的权益）将收到的 2003 年度租金 1,837,801.20 元误计入 2002 年度收入。公司依据相关会计准则，对公司 2002 年度财务报表进行了追溯调整，调减了公司 2002 年度净利润 1,837,801.20 元，调减了公司 2002 年末股东权益 1,837,801.20 元。

（7）关于公司子公司深圳市特皓股份有限公司会计差错的更正说明

深圳市第一建筑工程有限公司（深圳市特皓股份有限公司子公司）2002 年少计奖金费用 4,600,000.00 元；2001 年少摊销水电费 1,972,691.95 元，2002 年少摊销水电费 915,140.47 元；在相关期间承建施工的哈工大、桃花园、阳光棕榈、逸丽华庭、莲塘六期、百花二期、城建花园项目因未准确按照完工百分比法核算造成 2001 年以前少结转成本 15,363,504.19 元 2001 年少结转成本 2,851,545.52 元，2002 年度多结转成本 8,375,216.06 元。公司依据相关会计准则，对公司 2002 年度财务报表进行了追溯调整，调减了公司 2001 年初股东权益 11,666,055.83 元、少数股东权益 4,776,819.80 元；调减了公司 2001 年度净利润 2,656,945.00 元、2001 年末股东权益 14,323,000.83 元、少数股东权益 5,864,740.83 元；调增了公司 2002 年度净利润 2,029,195.03 元，调减了 2002 年末股东权益 12,293,805.80 元、少数股东权益 5,033,860.27 元。

（8）关于公司子公司深圳市建业（集团）股份有限公司会计差错的更正说明

深圳市建业建筑工程有限公司（深圳市建业（集团）股份有限公司子公司）少计 2001 年年年终奖 933,596.00 元和 2002 年年年终奖 3,413,681.00 元；少计 2001 年及以前深圳市建设集团财务公司借款利息 4,500,000.00 元。公司依据相关会计准则，对公司 2002 年度财务报表进行了追溯调整，调减了公司 2001 年初股东权益 1,830,600.00 元、少数股东权益 1,169,400.00 元；调减了公司 2001 年度净利润 1,484,980.28 元、2001 年末股东权益 3,315,580.28 元、少数股东权益 2,118,015.72 元；调减了公司 2002 年度净利润 2,083,028.15 元、2002 年末股东权益 5,398,608.43 元、少数股东权益 3,448,668.57 元。

上述事项更正后对公司相关会计期间净利润及股东权益影响为：调减了公司 2001 年初股东权益 43,673,618.94 元、少数股东权益 5,946,219.80 元；调减了公司 2001 年度净利润 6,974,029.85 元、2001 年末股东权益 50,647,648.79 元、少数股东权益 7,982,756.55 元；调减了公司 2002 年度净利润 75,418,312.17 元、2002 年末股东权益 126,065,960.96 元、少数股东权益 8,482,528.84 元。

（六）合并会计报表主要项目注释

1.货币资金

种类	2002.12.31			2001.12.31		
	原币金额	折合率	折人民币	原币金额	折合率	折人民币
现 金						
RMB	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
现金小计			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	
银行存款小计			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

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

*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。

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

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	423,420,720.34	47.43	11,526,364.93
1-2 年	114,303,624.48	17.51	11,445,392.65	230,691,986.50	25.84	13,841,519.19
2-3 年	117,734,687.19	18.04	8,757,338.55	82,938,276.38	9.29	6,635,062.11
3 年以上	128,892,979.77	19.74	15,479,527.15	155,638,203.81	17.43	17,698,470.18
合计	652,756,495.16	100	38,794,709.25	892,689,187.02	100.00	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，预计无法收回
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，预计无法收回
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，预计无法收回
深圳市道路工程有限公司	47,531.00	因多年未收回，预计无法收回
深圳市东海房地产开发有限公司	258,547.00	因多年未收回，预计无法收回
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，预计无法收回
合 计	2,371,833.11	

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	9.90	1,274,031.24	55,706,351.53	23.60	2,785,317.58
1-2 年	52,110,334.96	20.25	3,126,620.10	8,692,711.36	3.68	521,562.68
2-3 年	8,096,745.34	3.15	647,739.63	3,459,093.58	1.47	276,727.49
3 年以上	171,687,014.56	66.71	52,708,993.22	168,227,920.98	71.26	22,230,229.71
合计	257,374,719.65	100	57,757,384.19	236,086,077.45	100	25,813,837.45

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 41.24%。

持有公司 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 21,804,640.29 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	预计无法收回
广州世银外经投资有限公司	2,500,000.00	预计无法收回
深圳经济特区《广告世界》杂志社	1,000,000.00	预计无法收回
深圳市富程光电科技实业公司	2,000,000.00	预计无法收回
深圳市金鹏港特种电器材料有限公司	219,825.33	预计无法收回
深发贸易公司	2,902,222.16	预计无法收回
孙加传	85,654.44	预计无法收回
深圳市佛山实业开发公司	616,063.11	预计无法收回
合计	21,804,640.29	

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	91.21	99,503,106.95	81.37
1-2 年	9,622,176.62	8.68	11,151,946.70	9.12
2-3 年	33,000.00	0.03	4,696,970.10	3.84
3 年以上	90,000.00	0.08	6,926,019.19	5.66
合计	110,852,708.37	100	122,278,042.94	100

无持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

7. 存货

项目	2002.12.31		2001.12.31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	39,656,400.70	138,998.62	40,926,965.10	
库存商品	26,860.37		63,944,609.22	
低值易耗品	485,718.47		916,522.10	
在途物资	199,751.49		128,105.09	
开发产品（1）	745,318,547.22	26,906,479.04	746,844,634.44	25,272,509.04
出租开发产品（2）	270,184,671.86		270,534,340.92	
在建开发产品（3）	580,056,474.29	35,861,274.22	475,906,435.32	35,523,641.80
工程施工	194,211,770.04		37,581,167.44	
周转物料	1,488,012.02		5,231,063.39	
合计	1,831,628,206.46	62,906,751.88	1,642,013,843.02	60,796,150.84

(1)开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
景新花园	2,000.03	2,119,559.74	122,360.00	249,089.48	1,992,830.26
景发高层	2,000.02	38,901,298.94	7,621,921.09	17,324,399.91	29,198,820.12
雁田多层*1	2,001.00	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	1,995.09	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
龙岗花园*2	1,995.04	33,787,516.06	500,000.00		34,287,516.06
翠海一期	2,000.12	79,403,271.31	16,597,462.67	36,406,205.00	59,594,528.98
翠海二期	2,002.12		307,027,339.86		307,027,339.86
星海一期	2,000.12	-	72,942,096.34	46,990,445.24	25,951,651.10
星海二期	2,002.12	462,470,655.15	89,298,852.66	359,523,612.84	192,245,894.97
合 计		746,844,634.44	554,364,105.90	555,890,193.12	745,318,547.22

*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。

(2)出租开发产品

项目名称	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
桂园市场	18,540,513.02	946,155.07	700,619.98	18,786,048.11
宝丽大厦*1	43,119,443.82	11,188,757.72	1,310,245.46	52,997,956.08
振业大厦	128,514,593.35	1,838,317.06	4,925,230.14	125,427,680.27
宝泉庄	11,242,660.11	15,500.00	102,864.84	11,155,295.27
振业景洲	47,123,600.49	988,494.55	8,585,792.06	39,526,302.98
振业梅苑	5,899,820.27	5,932,631.00	4,729,484.48	7,102,966.79
业城阁	16,093,709.86	71,308.01	976,595.51	15,188,422.36
合 计	270,534,340.92	20,981,163.41	21,330,832.47	270,184,671.86

* 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。

(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
GO1011-10 地块				50,209,031.85	65,424,966.00
荔珠大厦*1	1993.1			21,459,869.54	21,459,869.54
龙吉大厦*2	1999.09		23,000 万	45,188,365.48	42,691,617.48
宝鹏二期	2003.01				
建信花园*3	1999.09	停工		337,632.42	6,279,932.42
东海花园 D 栋	1994.01	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		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	2004.1	33,856 万	152,474,444.20	11,175,871.98
星海名城四期				5,454,171.99	
星海名城五期				1,731,082.23	
星海名城六期					
翠地星城一期			41,877 万	117,967,951.21	11,539.70
零星工程				1,480,274.59	1,444,924.00
合 计				580,056,474.29	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。

(4) 房地产存货跌价准备

项目名称	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
雁田多层	5,000,000.00			5,000,000.00
冠利达大厦		1,633,970.00		1,633,970.00
龙岗花园	20,272,509.04			20,272,509.04
荔珠大厦	5,423,641.80			5,423,641.80
龙吉大厦	30,100,000.00			30,100,000.00
建信花园		337,632.42		337,632.42
合计	60,796,150.84	1,971,602.42	0.00	62,767,753.26

8.待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
保险养路费	688,828.00	942,090.67	701,134.72	929,783.95
预付租金	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

9.长期投资

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期股权投资*	284,471,891.50	10,103,099.50	7,438,518.68	287,136,472.32
减：长期投资减值准备***	23,877,775.54	1,384,076.29		25,261,851.83
长期投资净额	260,594,115.96	8,719,023.21	7,438,518.68	261,874,620.49

长期股权投资

1、股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	投资比例	初始投资成本	期末余额	减值准备
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	上 市 公 司 法人股	18,488,207.00	7.72%	75,443,493.90	78,090,297.90	
深圳市金众股份有限公司	非 上 市 公 司 法人股	14,504,085.40	13.23%	24,369,220.00	24,369,220.00	
广西振业(北海)股份有限公司	非 上 市 公 司 法人股	6,300,000.00	19.26%	7,875,000.00	8,178,678.31	
振业(合肥)股份有限公司	非 上 市 公 司 法人股	4,800,000.00	24%	10,000,000.00	9,379,436.91	
天津轮船实业股份有限公司	非 上 市 公 司 法人股	2,500,000.00	1.67%	3,375,000.00	3,375,000.00	
武汉商场股份有限公司	上 市 公 司 法人股	420,000.00	0.25%	768,000.00	768,000.00	
深圳莫斯科股份有限公司	非 上 市 公 司 法人股	714,000.00	7.14%	636,353.52	636,353.52	
深圳市天健(集团)股份有限公司	上 市 公 司 法人股	8,400,000.00	5.08%	8,400,000.00	8,400,000.00	
深圳矩键股份有限公司	非 上 市 公 司 法人股	2,000,000.00	3.4%	3,000,000.00	3,000,000.00	1,500,000.00

被投资单位名称	股份类别	股票数量	投资比例	初始投资成本	期末余额	减值准备
深圳市机电设备安装股份有限公司	非上市公司法人股	2,760,000.00	2.52%	3,750,000.00	3,750,000.00	--
深圳市越众股份有限公司	非上市公司法人股	3,000,000.00	5%	3,000,000.00	3,000,000.00	--
深圳天极光光电技术实业股份有限公司	非上市公司法人股	10,000,000.00	2.51%	10,000,000.00	10,000,000.00	6,500,000.00
贵州振业董酒股份有限公司	非上市公司法人股	32,000,000.00	40%	32,000,000.00	26,482,406.32	
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	0.35%	3,000,000.00	3,000,000.00	
珠海中珠置业股份有限公司	非上市公司法人股	1,448,,209.00	20%	1,448,209.00	1,448,209.00	1,443,209.00
合 计				187,065,276.42	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	期末余额		
天津振业化工实业有限公司*1	1995	4,500,000.00			4,500,000.00	100%	4,500,000.00
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*1	1989	490,434.54			490,434.54	100%	490,434.54
深圳建设集团财务有限公司	1996	21,000,000.00			21,000,000.00	21%	
高尔夫球会员证	1994	1,200,000.00			1,200,000.00	--	
九江宏发房地产开发有限公司	1993	3,716,700.00			1,473,869.52	30%	
深圳弘深精细化工有限公司*2	--	600,000.00			1,354,377.99	50%	
深圳市必安建筑器材实业有限公司	1996	4,958,800.00			4,958,800.00	23%	
深圳亚通建筑材料设备公司*2	--	2,800,000.00			1,423,146.43	100%	
深圳市金鹏港特种电器材料有限公司*1	--	1,285,000.00			1,285,000.00	--	1,285,000.00
深圳侨光海外咨询服务公司*1	1993	150,000.00			150,000.00	23%	150,000.00
北京华施国际工程开发咨询有限公司*1	1993	200,000.00			200,000.00	40%	200,000.00

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	期末余额		
赛格培训中心招待所*1	1993	300,000.00			300,000.00	25%	300,000.00
联华公司* 1	1987	772,000.00			772,000.00	15%	772,000.00
美益塑料五金模具公司* 1	1991	720,000.00			720,000.00	50%	720,000.00
深圳市科翼电子有限公司*1	--	6,017,132.00			6,017,132.00	90%	6,017,132.00
深圳凌科电子有限公司*3	--	5,298,065.10		(2,320,656.28)	2,977,408.82	100%	
深圳市富士实业有限公司*5		2,600,000.00	(2,600,000.00)	(2,600,000.00)			
深圳市深发贸易公司	2000	208,000.00			208,000.00	10%	
深圳市振业贸易发展有限公司*1	1997	2,000,000.00		(615,923.71)	1,384,076.29	100%	1,384,076.29
特皓建设基础工程有限公司	1986	23,880,000.00		(26,648,481.26)	(2,768,481.26)	100%	
深圳市振业建设监理公司	2001	606,000.00			606,000.00	30%	
惠阳市振业创新发展有限公司*4	2002	9,400,000.00			9,400,000.00	47%	
深圳市建业建筑劳务服务有限公司*4	2002	180,000.00			180,000.00	15%	
深圳市第一建筑劳动服务有限公司*4	2002	500,000.00			500,000.00	50%	
深圳市龙岗房地产公司	1998	2,050,000.00			2,050,000.00	9.1%	
合 计		99,432,131.64	(2,600,000.00)	(35,050,367.31)	64,381,764.33		15,818,642.83

*1 该等公司已停业清算，公司已对其作全额减值准备；

*2 该等公司已对外承包，其经营成果对公司无影响，不予合并其会计报表；

*3 该等公司已停业清算；

*4 该等公司系公司本年度新增投资公司，其中：

① 惠阳市振业创新发展有限公司系公司（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%，丙方出资人民币 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。

② 深圳市建业建筑劳务服务有限公司系公司之子公司深圳建业（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。

③ 深圳市第一建筑劳务服务有限公司系公司之子公司深圳特皓股份有限公司（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。

*5 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	初始金额	形成原因	摊销 期限	摊销方 法	本期摊销金 额	期末余额
深圳市特皓股份有限公司	33,765,864.04	购买股权	16	直线法	2,110,756.32	23,212,082.44
深圳市建业股份有限公司	17,405,581.79	购买股权	50	直线法	348,111.64	15,665,023.59
合 计	51,171,445.83				2,458,867.96	38,877,106.03

本股权投资差额系公司 1997 年 2 月与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有所占份额的差额。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。

10. 固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值				
房屋及建筑物	158,860,846.32	19,325,809.14		178,186,655.46
机械设备	129,729,856.49	3,283,311.39	8,720,173.03	124,292,994.85

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输设备	75,808,089.57	11,325,012.55	8,017,907.78	79,115,194.34
电子设备	7,593,315.95	54,761.23	62,076.00	7,586,001.18
其他设备	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
机械设备	65,245,566.63	13,379,379.25	4,925,408.04	73,699,537.84
运输设备	49,970,754.69	12,424,437.41	6,469,069.42	55,926,122.68
电子设备	2,646,938.30	702,263.45	53,446.00	3,295,755.75
其他设备	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
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
净额	192,911,864.71			188,559,704.14

11. 在建工程

工程名称	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产	其他减少额	期末余额	资金来源
红岗大厦	2,576,479.60			141,819.98	2,434,659.62	自筹
其 他	492,953.22	177,046.78			670,000.00	自筹
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		233,3181.80		自筹
特皓山庄	23,282,978.29	4,199,820.46		27,482,798.75		集资
合 计	28,692,709.34	5,040,886.03	--	30,628,935.75	3,104,659.62	
减：在建工程						
减值准备*		--	--	--	--	
净 额	28,692,709.34	5,040,886.03	--	30,628,935.75	3,104,659.62	

本年末余额较年初余额下降 89.18%，主要系公司为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。

12.无形资产

类别	原值	期初余额	本期增加额	本期转出额	本期摊销额	期末余额
专有技术	300,000.00	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	658,674,446.07	394,990,073.18	260,532,312.57	101,636,985.57	12,875,442.24	541,009,957.94
减：无形资产减值准备*						
净额		394,990,073.18				541,009,957.94

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 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成本转入存货项目。

13.长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
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	1,759,552.91	662,364.01	8,361,641.87
样板房装修	1,092,039.00		218,407.80	873,631.20
其他	601,198.44		541,076.78	60,121.66
软件	73,104.72		50,154.15	22,950.57
合计	10,884,685.03	2,097,975.97	3,174,876.71	9,807,784.29

14.短期借款

借款条件及币种	借款条件	2002.12.31		2001.12.31	
		原币	折人民币	原币	折人民币
信用借款：					
人民币		50,000,000.00	50,000,000.00		
抵押借款：					
人民币	抵押*	20,000,000.00	20,000,000.00		
保证借款：					
人民币	担保**	850,000,000.00	850,000,000.00	625,000,000.00	625,000,000.00
港币	担保	20,000,000.00	21,300,000.00	20,000,000.00	21,360,000.00
合计			961,300,000.00		646,360,000.00

*抵押情况见注释 7.（1）。

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

年末余额较年初余额增加 48.73%，系本年为支付星海名城地价款借款所致。

15.应付票据

票据种类	2002.12.31	2001.12.31
银行承兑汇票	155,000,000.00	123,000,000.00

16.应付账款

无应付持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

17.预收账款

账龄	2002.12.31	2001.12.31
1 年以内	294,042,196.53	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	300,890,600.92	430,531,824.43

本年末余额较上年余额减少 30.11%，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公司收到的分包工程款，尚未与分包商结算所致。

无预收持有公司 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%

18.应付股利

应付投资者名称	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
深圳市金众股份公司	4,848,099.36	5,030,411.46

应付投资者名称	2002.12.31	2001.12.31
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

19.应交税金

税种	税率	2002.12.31	2001.12.31
增值税		696,072.50	367,369.84
企业所得税	15%	11,419,962.70	18,439,298.97
城市维护建设税	1%	(722,133.83)	70,971.87
个人所得税		6,273,105.22	39,899.89
营业税	5%	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

20.其他应付款

应付持有公司 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。

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	
借款利息	--	
其 他	--	156,741.70
合 计	3,222,337.93	3,096,885.17

22.一年内到期的长期负债

项 目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
1998 年深振业债券	108,379,000.00		108,379,000.00	

*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 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，债券担保单位深圳建设投资控股公司。本年度公司已经将该应付债券归还完毕。

23.长期借款

借款条件及币种	年利率%	2002.12.31		2001.12.31	
		原 币	折人民币	原 币	折人民币
抵押：					
RMB	5.7645	113,000,000.00	113,000,000.00		
担保：					
RMB	6.534	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00
合计			513,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00

借款行为深圳市工商银行上步支行，由公司之股东深圳市建设投资控股公司提供担保。抵押情况见附注（六）、12。

24.股本

项 目	期初余额	本期增（减）变动						期末余额
		增发	配股	送股	公积金 转 股	其他	小计	
一. 尚未流通股份								
1. 发起人股份								
其中：								
境内法人持有股份	95,784,594							95,784,594
尚未流通股份合计	95,784,594							95,784,594
二. 已流通股份								

项 目	期初余额	本期增（减）变动						期末余额
		增发	配股	送股	公积金 转 股	其他	小计	
1.境内上市的人民币普通股	157,730,201							157,730,201
2.内部职工股(高管股)	76,836							76,836
已流通股份合计	157,807,037							157,807,037
三. 股份总数	253,591,631							253,591,631

25.资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	588,650,270.04			588,650,270.04
股权投资准备	646,165.29			646,165.29
合 计	589,296,435.33			589,296,435.33

26.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	85,048,227.77			85,048,227.77
任意盈余公积	122,302,501.69			122,302,501.69
法定公益金	51,469,055.24			51,469,055.24
合计	258,819,784.70			258,819,784.70

27.未分配利润

项目	2002 年度
净利润	(7,346,921.57)
加：期初未分配利润	41,947,329.18
减：提取法定盈余公积	
提取公益金	
提取任意盈余公积金	
分配股利	20,287,330.48
2002.12.31	14,313,077.13

28. 主营业务收入及成本

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数
房地产业	741,075,082.79	646,943,882.58	580,905,749.96	420,864,525.33	160,169,332.83	226,079,357.25
施工行业	1,396,837,516.02	1,293,505,437.23	1,267,847,853.80	1,110,610,456.51	128,989,662.22	182,894,980.72
服务业	69,356,556.82	62,560,839.03	43,368,796.69	32,060,817.98	25,987,760.13	30,500,021.05
工业	124,318,883.52	137,623,285.56	121,521,385.22	136,597,991.19	2,797,498.30	1,025,294.37
公司内部行业						
间相互抵销	(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	2,084,211,153.00	2,024,189,534.16	1,757,344,623.39	1,589,478,005.26	326,866,529.61	434,711,528.90

公司主营业务收入 99%以上来自于广东省深圳地区。

公司主营业务收入前五名销售金额合计 285,687,246.00 元,占全部收入的 13.71%。

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

30. 财务费用

项目	2002 年度	2001 年度
利息支出	56,494,224.70	46,839,188.25
减：利息收入	33,832,811.07	7,592,101.03
汇兑损失	--	
减：汇兑收益	8,638.20	56,598.24
其他	4,751,565.14	187,447.27
合计	27,404,340.57	39,377,936.25

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。

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		
- 处置股权投资收益	--	
- 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)
- 计提减值准备	(1,384,076.29)	(4,217,132.00)
项目投资损失	--	
合 计	(507,173.65)	(4,474,715.64)

32. 营业外收入

项 目	2002 年度	2001 年度
拆迁补偿收入	--	
处置固定资产净收益	159,777.00	7,300.00
房地产销项税额转入	7,188,564.42	8,516,125.38
补偿收入		
罚款净收入	240,150.09	1,131,507.59
其 他	239,477.64	107,076.04
合 计	7,827,969.15	9,762,009.01

33. 营业外支出

项 目	2002 年度	2001 年度
房地产销进项税额转入	1,066,500.06	224,086.32
固定资产盘亏	--	
处置固定资产净损失	1,144,340.22	2,196,224.39
固定资产减值准备	--	
罚款支出	3,909,300.74	70,232.70

项 目	2002 年度	2001 年度
捐赠支出	305,000.00	205,000.00
延迟办证及其他赔偿	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。

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
保证金	8,046,786.84
代收代付款	24,106,215.73
其他	2,123,699.70
合 计	34,276,702.27

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

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

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货款回笼较少所致。

无持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

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	36,474,094.71	22.82	1,823,704.74	7,919,690.05	8.70	572,036.47
1-2 年	3,817,918.36	2.39	229,075.10	4,097,962.59	4.50	142,541.35
2-3 年	2,238,432.39	1.40	179,074.59	3,336,200.00	3.67	198,600.31
3 年以上	117,285,068.31	73.39	22,318,599.30	75,636,386.78	83.13	12,145,535.15
合计	159,815,513.77	100.00	24,550,453.73	90,990,239.42	100.00	13,058,713.28

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 62.50%。

本年末余额较年初余额增加 75.64%，主要系本年内部往来款项增加所致。

持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款，其明细资料在附注（八）、2 披露。

3. 长期投资

项 目	期初余额		本年增加	本年减少	期末余额	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	455,584,048.92	4,990,434.54	34,474,920.33	7,488,645.54	482,570,323.71	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	期末余额		
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%	
天津轮船实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00	1.67%	
武汉商场股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	768,000.00	--	--	768,000.00	0.25%	
深圳莫斯科股份有限公司*	非上市公司法人股	714,000.00	636,353.52	--	--	636,353.52	7.14%	
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			143,527,067.42	(2,356,551.22)	(3,187,674.46)	140,339,392.96		

(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	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	16,004,086.33	22,873,519.73	104,491,058.41	69.42%	
深圳市建业(集团)股份有限公司	1997	102,700,078.07	11,632,944.40	19,707,389.13	122,407,467.20	61.02%	

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		
深圳市振业大厦投资发展有限公司	1996	11,000,000.00	10,247,177.94	10,247,177.94	21,247,177.94	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	-12,648.85		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	37,125,686.13	51,187,773.43	303,353,824.72		6,374,510.83

*该等公司已停业清算，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	摊销 方法	初始金额	2001.12.31	本年摊销	2002.12.31	形成原因
深圳市特皓股份有限公司	16	直线 法	33,765,864.04	25,322,838.76	(2,110,756.32)	23,212,082.44	购买股权
深圳市建业股份有限公司	50	直线 法	17,405,581.79	16,013,135.23	(348,111.64)	15,665,023.59	购买股权
合计			51,171,445.83	41,335,973.99	(2,458,867.96)	38,877,106.03	

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	469,909,287.63	389,448,714.52	127,923,963.49	207,196,346.01

公司房地产销售收入全部来自广东省深圳地区。

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%。

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
--股权投资差额摊销	(2,458,867.96)	(2,458,867.96)
--权益法调整	34,769,134.91	33,493,575.05
--处置投资收益		
--提取减值准备	(1,384,076.29)	
合 计	35,170,332.93	33,818,645.79

(八) 关联方关系及其交易

1、 关联方关系

(1) 存在控制关系的公司股东

关联方名称	经济性质 或类型	法定代 表人	注册地址	与公司关系	主营业务
深圳市建设投资控股公司	全民	张宜均	深圳市	公司控股股东	*

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

深圳市建设投资控股公司的注册资本为 150,000.00 万元，持有公司 28.02%的股份。

(2) 不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本企业的关系
深圳市机电设备安装股份有限公司	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	公司股东、公司控股股东之子公司
深圳市越众股份有限公司	公司控股股东之子公司
深圳市建筑机械动力公司	公司股东、公司控股股东之子公司
深圳市金众(集团)股份有限公司	公司股东、公司控股股东之子公司
深圳市天健(集团)股份有限公司	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	公司控股股东之子公司
深圳市深安股份有限公司	公司股东、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

项目	关联方名称	年末余额		占全部应收（付）款项余额的比重	
		2002.12.31	2001.12.31	2001.12.31	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	深圳市深安股份有限公司	1,989,008.00	1,989,008.00	1.41	1.63
	深圳市越众（集团）股份有限公司	9,891,232.04	10,181,441.04	7.01	8.33
	深圳市机电设备安装股份有限公司	19,774,902.23	18,552,702.23	13.50	6.63
	深圳市金众（集团）股份有限公司	19,908,325.01	19,608,325.01	14.11	16.04
其他 应付款	深圳市建设投资控股公司	25,693,678.08	24,467,098.08	4.13	0.52
	深圳市金众（集团）股份有限公司	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
	深圳市金众（集团）股份有限公司	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

①公司之子公司深圳建业（集团）股份有限公司为公司股东深圳市建设控股公司贷款担保 1500 万元，担保期限为 2002 年 5 月 24 日至 2003 年 5 月 23 日。

②公司股东深圳市建设控股公司截至 2002 年 12 月 31 日为公司担保余额为 102,130 万元，见附注（六）。14、22、及 23。

(2) 提供劳务

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 月承接公司之关联方深圳市物业发展(集团)股份有限公司之全资子公司深圳市皇城地产有限公司开发的“皇御苑 B 区”高层住宅工程，合同成交价格 19,398.00 万元。公司本年度结转该工程收入 5,979.00 万元，成本 5,166.66 万元。

(九) 或有事项

1、公司与其他单位提供债务担保形成的或有负债

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

②公司为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、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销原产权登记行为未获同意的情况下，向深圳市人民政府提起行政复议，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，撤销深圳市规划国土局对“冠利达”大厦的产权登记，并要求深圳市规划国土局重新作出具体行政行为，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、公司开发的房产星海名城、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，2003 年度已终审判决并支付的延期办证赔偿金额合计为 14,193,091.75 元截至 2002 年 12 月 31 日，上述房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

公司没有需要披露的重大承诺事项。

（十一）资产负债表日后事项

1、2003 年，公司董事会原决议及股东大会同意，已提取 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股利人民币 0.08 元（含税）。因 2002 年度追溯调整后当期亏损，因此，未提取 10%的法定盈余公积金、10%的法定公益金和 20%的任意盈余公积金。

2、2003 年 4 月 24 日之后的除利润分配外的其他资产负债表日后事项见公司各期定期报告及临时公告。

（十二）其他重要事项

截至报告日，公司无需披露的其他重要事项。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

财务总监：

会计机构负责人：