



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)687 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 2003 年 12 月 31 日的资产负债表和合并的资产负债表，2003 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 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。

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）、3 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（2004）第 CA370 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

2003-12-31

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	2003-12-31	2002-12-31
流动资产			
货币资金	(六) 1	392,934,268.75	690,239,099.33
短期投资	(六) 2	4,252,743.96	2,700,847.90
应收票据		-	224,930.00
应收股利	(六) 3	6,809,196.47	6,809,196.47
应收利息		-	-
应收账款	(六) 4	584,286,725.38	613,961,785.91
其他应收款	(六) 5	224,478,959.71	199,617,335.46
预付帐款	(六) 6	124,005,269.73	110,852,708.37
应收补贴款		-	-
存 货	(六) 7	1,668,967,270.54	1,768,721,454.58
待摊费用	(六) 8	600,241.03	1,215,736.13
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		3,006,334,675.57	3,394,343,094.15
长期投资			
长期股权投资	(六) 9	227,513,740.93	261,874,620.49
长期债权投资		-	-
长期投资合计		227,513,740.93	261,874,620.49
固定资产			
固定资产原值	(六) 10	393,106,957.10	395,653,714.28
减：累计折旧	(六) 10	190,680,667.13	188,562,563.03
固定资产净值	(六) 10	202,426,289.97	207,091,151.25
减：固定资产减值准备	(六) 10	18,917,868.93	18,531,447.11
固定资产净额	(六) 10	183,508,421.04	188,559,704.14
工程物资		-	-
在建工程	(六) 11	3,800,318.65	3,104,659.62
固定资产清理		-	-
固定资产合计		187,308,739.69	191,664,363.76
无形资产及其他资产			
无形资产	(六) 12	532,723,914.45	541,009,957.94
长期待摊费用	(六) 13	7,519,364.65	9,807,784.29
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		540,243,279.10	550,817,742.23
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		3,961,400,435.29	4,398,699,820.63

合并资产负债表（续）

2003-12-31

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	2003-12-31	2002-12-31
流动负债			
短期借款	(六) 14	923,000,000.00	961,300,000.00
应付票据	(六) 15	113,000,000.00	155,000,000.00
应付账款	(六) 16	596,154,742.55	432,616,369.42
预收账款	(六) 17	172,303,367.40	300,890,600.92
应付工资		95,882,394.64	98,938,087.99
应付福利费		35,196,541.30	37,679,773.07
应付股利	(六) 18	34,072,260.65	40,143,224.81
应付利息		-	-
应交税金	(六) 19	16,835,901.90	28,555,977.34
其他应付款		377,061.27	1,644,629.28
其他应付款	(六) 20	408,548,369.31	547,325,409.70
预提费用	(六) 21	4,773,275.00	3,222,337.93
预计负债	(六) 22	37,577,384.42	-
递延收益		-	-
一内到期的长期负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,437,721,298.44	2,607,316,410.46
长期负债			
长期借款	(六) 23	463,000,000.00	513,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款	(六) 24	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	517,672,796.81
递延税项			
递延税项货项		-	-
负债合计		2,906,472,999.72	3,124,989,207.27
少数股东权益			
少数股东权益		127,610,324.88	143,642,794.23
股东权益			
股本	(六) 25	253,591,631.00	253,591,631.00
减：已归还投资		-	-
股本净额		253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	(六) 26	589,296,435.33	589,296,435.33
盈余公积	(六) 27	258,819,784.70	258,819,784.70
其中：法定公益金	(六) 27	51,469,055.24	51,469,055.24
未分配利润	(六) 28	(173,368,711.05)	14,313,077.13
未确认的投资损失	(六) 29	(1,022,029.29)	(6,240,439.51)
现金股利		-	20,287,330.48
股东权益合计		927,317,110.69	1,130,067,819.13
负债及股东权益总计		3,961,400,435.29	4,398,699,820.63

合并资产减值准备明细表

2003-12-31

合并资产负债表附表1
金额单位：人民币元

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

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	96,552,093.44	24,218,852.50	×	×	4,273,411.01	116,497,534.93
其中：应收账款	38,794,709.25	13,440,373.83	×	×	3,255,809.74	48,979,273.34
其他应收款	57,757,384.19	10,778,478.67	×	×	1,017,601.27	67,518,261.59
二、短期投资跌价准备合计	1,058,510.34	-	1,058,510.34	-	1,058,510.34	-
其中：股票投资	1,058,510.34	-	1,058,510.34	-	1,058,510.34	-
债券投资	-	-	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	62,906,751.88	44,460,000.00	29,336,400.30	-	29,336,400.30	78,030,351.58
其中：原材料	138,998.62		1,023.98	-	1,023.98	137,974.64
开发产品	26,906,479.04	44,460,000.00	-	-	-	71,366,479.04
在建开发产品	35,861,274.22		29,335,376.32	-	29,335,376.32	6,525,897.90
四、长期投资减值准备合计	25,261,851.83	24,876,353.52	-	1,443,209.00	1,443,209.00	48,694,996.35
其中：长期股权投资	25,261,851.83	24,876,353.52	-	1,443,209.00	1,443,209.00	48,694,996.35
长期债权投资	-	-	-	-	-	-
五、固定资产减值准备合计	18,531,447.11	515,202.00	-	128,780.18	128,780.18	18,917,868.93
其中：房屋建筑物	10,380,146.40		-	-	-	10,380,146.40
机器设备	8,151,300.71	515,202.00	-	128,780.18	128,780.18	8,537,722.53
六、无形资产减值准备合计		195,000.00	-	-	-	195,000.00
其中：专有技术		195,000.00	-	-	-	195,000.00
商标权		-	-	-	-	-
七、在建工程减值准备		-	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备		-	-	-	-	-

合并股东权益增减变动表

2003年度

合并资产负债表附表2
金额单位：人民币元

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

项 目	2003年度	2002年度
一、股本：		
期初余额	253,591,631.00	253,591,631.00
本期增加数	-	-
其中：资本公积转入	-	-
盈余公积转入	-	-
利润分配转入	-	-
新增股本	-	-
本期减少数	-	-
期末余额	253,591,631.00	253,591,631.00
二、资本公积：		
期初余额	589,296,435.33	589,296,435.33
本期增加数	-	-
其中：股本溢价	-	-
接受捐赠非现金资产准备	-	-
接受现金捐赠	-	-
股权投资准备	-	-
拨款转入	-	-
关联交易价差	-	-
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	207,350,729.46	207,350,729.46
本期增加数	-	-
其中：从净利润中提取数	-	-
其中：法定盈余公积	-	-
任意盈余公积	-	-
法定公益金转入数	-	-
本期减少数	-	-
其中：弥补亏损	-	-
转增股本	-	-
分派现金股利或利润	-	-
分派股票股利	-	-
期末余额	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	51,469,055.24
本期增加数	-	-
其中：从净利润中提取数	-	-
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	14,313,077.13	41,947,329.18
本期净利润	(187,681,788.18)	(7,346,921.57)
本期利润分配	-	20,287,330.48
期末未分配利润	(173,368,711.05)	14,313,077.13
六、未确认的投资损失：		
期初数	(6,240,439.51)	(3,298,261.06)
本期增加数	-	(2,942,178.45)
本期减少数	(5,218,410.22)	-
期末数	(1,022,029.29)	(6,240,439.51)
七、现金股利：		
期初现金股利	20,287,330.48	32,966,912.03
本期分配现金股利	-	20,287,330.48
本期支付现金股利	20,287,330.48	32,966,912.03
期末现金股利	-	20,287,330.48

合并利润及利润分配表

2003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	2003年度	2002年度
一、主营业务收入	(六) 30	1,988,930,626.25	2,084,211,153.00
减：主营业务成本	(六) 30	1,791,990,204.78	1,757,344,623.39
主营业务税金及附加		77,780,053.56	88,871,795.20
二、主营业务利润		<u>119,160,367.91</u>	<u>237,994,734.41</u>
加：其他业务利润	(六) 31	14,927,633.35	23,753,183.44
减：营业费用		21,079,690.82	24,435,742.28
管理费用		189,527,717.33	163,407,226.91
财务费用	(六) 32	52,590,428.43	27,404,340.57
三、营业利润		<u>(129,109,835.32)</u>	<u>46,500,608.09</u>
加：投资收益	(六) 33	(23,491,267.84)	(507,173.65)
补贴收入		396,800.00	389,200.00
营业外收入	(六) 34	16,303,380.80	7,827,969.15
减：营业外支出	(六) 35	57,801,810.18	26,702,795.95
四、利润总额		<u>(193,702,732.54)</u>	<u>27,507,807.64</u>
减：所得税		2,001,997.83	24,892,359.67
少数股东损益		(11,371,279.71)	12,904,547.99
加：未确认的投资损失		(3,348,337.52)	2,942,178.45
五、净利润		<u>(187,681,788.18)</u>	<u>(7,346,921.57)</u>
加：年初未分配利润		14,313,077.13	41,947,329.18
其他转入		-	-
六、可供分配利润		<u>(173,368,711.05)</u>	<u>34,600,407.61</u>
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		-	-
七、可供股东分配的利润		<u>(173,368,711.05)</u>	<u>34,600,407.61</u>
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		-	20,287,330.48
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		<u>(173,368,711.05)</u>	<u>14,313,077.13</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		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		-	-

合并现金流量表

2003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	2003年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		2,188,476,137.51
收到的税费返还		396,800.00
收到的其他与经营活动有关的现金	(六) 36	47,117,482.53
现金流入小计		2,235,990,420.04
购买商品、接受劳务支付的现金		1,736,291,318.16
支付给职工以及为职工支付的现金		282,120,735.29
支付的各项税费		110,711,397.52
支付的其他与经营活动有关的现金	(六) 37	98,018,684.82
现金流出小计		2,227,142,135.79
经营活动产生的现金流量净额		8,848,284.25
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		9,183,200.00
取得投资收益所收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,264,600.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		11,447,800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		4,636,661.60
投资所支付的现金		505,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		28,346,108.01
现金流出小计		33,487,769.61
投资活动产生的现金流量净额		(22,039,969.61)
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金	五、38	1,540,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		1,540,000,000.00
偿还债务所支付的现金	五、38	1,772,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		76,463,145.22
支付的其他与筹资活动有关的现金		3,650,000.00
现金流出小计		1,852,113,145.22
筹资活动产生的现金流量净额		(312,113,145.22)
四、汇率变动对现金的影响		
		-
五、现金及现金等价物净增加额		
		(325,304,830.58)

合并现金流量表（续）

2003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	2003年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	(187,681,788.18)
加：少数股东本期损益	(11,371,279.71)
本期未确认的损失	3,348,337.52
计提的资产减值准备	59,083,607.53
固定资产折旧	27,086,032.07
无形资产摊销	8,091,043.49
长期待摊费用摊销	2,876,156.64
待摊费用的减少	615,495.10
预提费用的增加	1,550,937.07
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	533,302.45
固定资产报废损失	379,383.00
财务费用	64,466,492.76
投资收益	(1,385,085.68)
存货的减少	84,630,584.34
递延税款贷项	-
经营性应收项目的减少	(35,429,022.43)
经营性应付项目的增加	(7,945,911.72)
其他	
经营活动产生的现金流量净额	8,848,284.25
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为股本	-
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	364,934,268.75
减：现金的期初余额	690,239,099.33
现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	(325,304,830.58)

资产负债表

2003-12-31

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	2003-12-31	2002-12-31
流动资产			
货币资金		158,794,716.06	464,320,989.61
短期投资		3,747,743.96	2,700,847.90
应收票据		-	-
应收股利		29,097,587.88	39,716,861.60
应收利息		-	-
应收账款	六、1	78,746,364.09	147,156,086.10
其他应收款	六、2	133,900,378.46	135,265,060.04
预付帐款		-	-
应收补贴款		-	-
存 货		1,257,297,798.39	1,230,727,050.36
待摊费用		55,525.56	-
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,661,640,114.40	2,019,886,895.61
长期投资			
长期股权投资	六、3	408,311,766.01	476,195,812.88
长期债权投资		-	-
长期投资合计		408,311,766.01	476,195,812.88
固定资产			
固定资产原值		26,028,047.99	38,685,260.85
减：累计折旧		6,228,385.33	14,898,060.29
固定资产净值		19,799,662.66	23,787,200.56
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额		19,799,662.66	23,787,200.56
工程物资		-	-
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		19,799,662.66	23,787,200.56
无形资产及其他资产			
无形资产		490,706,814.68	497,942,591.27
长期待摊费用		1,067,912.59	927,590.91
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		491,774,727.27	498,870,182.18
递延税项			
递延税款借项		-	-
资产总计		2,581,526,270.34	3,018,740,091.23

资产负债表（续）

2003-12-31

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	2003-12-31	2002-12-31
流动负债			
短期借款		660,000,000.00	766,300,000.00
应付票据		-	70,000,000.00
应付账款		285,529,463.88	103,078,670.09
预收账款		5,990,062.50	123,205,065.19
应付工资		6,386,656.09	3,553,589.00
应付福利费		2,339,246.50	2,251,051.14
应付股利		-	-
应付利息		-	-
应交税金		8,343,803.36	13,254,247.76
其他应交款		-	-
其他应付款		187,545,140.63	309,795,124.31
预提费用		-	-
预计负债		37,577,384.42	-
递延收益		-	-
一内到期的长期负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,193,711,757.38	1,391,437,747.49
长期负债			
长期借款		463,000,000.00	513,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
其他长期负债		-	-
长期负债合计		463,000,000.00	513,000,000.00
递延税项			
递延税项贷项		-	-
负债合计		1,656,711,757.38	1,904,437,747.49
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	63,340,959.18
未分配利润		(175,225,143.49)	(806,232.97)
未确认的投资损失		(1,022,029.29)	(6,240,439.51)
现金股利		-	20,287,330.48
股东权益合计		924,814,512.96	1,114,302,343.74
负债及股东权益总计		2,581,526,270.34	3,018,740,091.23

利润及利润分配表 2003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	2003年度	2002年度
一、主营业务收入	六、4	511,111,025.36	597,833,251.12
减：主营业务成本		396,295,562.95	469,909,287.63
主营业务税金及附加		25,635,689.63	32,419,470.69
二、主营业务利润		89,179,772.78	95,504,492.80
加：其他业务利润		-	2,100.00
减：营业费用		17,801,892.66	21,454,629.44
管理费用		115,701,622.14	62,302,264.42
财务费用		41,941,552.56	43,555,490.03
三、营业利润		(86,265,294.58)	(31,805,791.09)
加：投资收益	六、5	(38,964,478.72)	35,170,332.93
补贴收入		-	-
营业外收入		3,645,475.80	237,456.00
减：营业外支出		52,834,613.02	20,156,337.14
四、利润总额		(174,418,910.52)	(16,554,339.30)
减：所得税		-	7,182,349.30
少数股东损益		-	-
五、净利润		(174,418,910.52)	(23,736,688.60)
加：年初未分配利润		(806,232.97)	43,217,786.11
其他转入		-	-
六、可供分配利润		(175,225,143.49)	19,481,097.51
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		-	-
七、可供股东分配的利润		(175,225,143.49)	19,481,097.51
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		-	20,287,330.48
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		(175,225,143.49)	(806,232.97)

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

2003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	2003年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		445,072,983.98
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		8,148,532.10
现金流入小计		453,221,516.08
购买商品、接受劳务支付的现金		285,119,886.38
支付给职工以及为职工支付的现金		15,742,428.20
支付的各项税费		28,623,392.69
支付的其他与经营活动有关的现金		42,594,442.88
现金流出小计		372,080,150.15
经营活动产生的现金流量净额		81,141,365.93
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		-
取得投资收益所收到的现金		13,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,062,500.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		15,062,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		1,832,349.86
投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		17,180.00
现金流出小计		1,849,529.86
投资活动产生的现金流量净额		13,212,970.14
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金		1,200,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		1,200,000,000.00
偿还债务所支付的现金		1,543,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		53,230,609.62
支付的其他与筹资活动有关的现金		3,650,000.00
现金流出小计		1,599,880,609.62
筹资活动产生的现金流量净额		(399,880,609.62)
四、汇率变动对现金的影响		
		-
五、现金及现金等价物净增加额		
		(305,526,273.55)

现金流量表（补充资料）

2003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	2003年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量	
净利润	(174,418,910.52)
加：计提的资产减值准备	59,083,607.53
固定资产折旧	3,354,121.17
无形资产摊销	7,225,776.62
长期待摊费用摊销	855,481.32
待摊费用的减少	(55,525.56)
预提费用的增加	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失	967,156.25
固定资产报废损失	-
财务费用	47,151,149.66
投资损失	38,964,478.72
存货的减少	(71,030,748.03)
递延税款贷项	-
经营性应收项目的减少	72,521,157.38
经营性应付项目的增加	96,523,621.39
其他	
经营活动产生的现金流量净额	81,141,365.93
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动	
债务转为股本	-
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	158,794,716.06
减：现金的期初余额	464,320,989.61
现金等价物的期末余额	-
减：现金等价物的期初余额	-
现金及现金等价物净增加额	(305,526,273.55)

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

2003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	12.85	11.59	0.47	0.47
营业利润	(13.92)	(12.56)	(0.51)	(0.51)
净利润	(20.24)	(18.26)	(0.74)	(0.74)
扣除非经常性损益后的净利润	(19.99)	(18.03)	(0.73)	(0.73)

二. 计算方法

(1) 全面摊薄净资产收益率和每股收益的计算公式如下：

全面摊薄净资产收益率=报告期利润÷期末净资产

全面摊薄每股收益=报告期利润÷期末股份总数

(2) 加权平均净资产收益率 (ROE) 的计算公式如下：

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

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

(3) 加权平均每股收益 (EPS) 的计算公式如下：

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

其中：P为报告期利润；S₀为期初股份总数；S₁为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i为当期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j为当期因回购或缩股等减少股份数；M₀为报告期月份数；M_i为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；M_j为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数。

(4) 非经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。

会计报表附注

截至 2003 年 12 月 31 日止会计期间 金额单位：人民币元

（一）公司基本情况

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和《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础，资产取得时以历史成本为计价原则。其后定期或至少每年年度终了进行估价，合理预计可能发生的损失，并按规定计提减值准备。

5. 外币业务核算方法

会计年度内涉及外币的经济业务，按业务发生当月 1 日中国人民银行公布的市场汇率折合人民币记账。年末各外币货币性资产和负债项目按中国人民银行公布的年末市场汇率进行调整，汇兑损益计入当期损益；属筹建期间的，计入长期待摊费用，并在开始经营的当月计入当期损益；属于与购建固定资产有关的借款产生的汇兑损益，则将其资本化。

6. 现金等价物的确定标准

将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资等视为现金等价物。包括可在证券市场上流通的、购买日起三个月内到期的短期债券投资。

7. 短期投资核算

短期投资系指公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。

短期投资在取得时，以实际成本计价，即实际支付的全部价款扣除支出的价款中包含的已宣告或已到期尚未领取的现金股利或利息而确定的。短期投资持有期间收到的现金股利或利息，冲减投资的账面值，但已记入应收项目的现金股利或利息冲减原应收项目。

期末，短期投资采用成本与市价孰低法计价，以单项投资来计算并确定计提短期投资跌价损失准备。

8. 坏账核算方法

坏账确认标准：

- 债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回；
- 债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收款项。

坏账核算采用备抵法，坏账准备按期末应收款项余额（包括应收账款和其他应收款，但扣除应收按揭款项）与账龄分析法所确定的计提比率的乘积计提，各账龄段的计提比率为：

账 龄	计提比率
1 年以内	5%
1—2 年	6%
2—3 年	8%
3 年以上	10%

对账龄较长且收款风险较大的应收款项，计提专项准备，直至全额计提坏账准备。

9. 存货的核算方法

存货分为原材料、开发产品、在建开发产品、出租开发产品、工程施工等。

存货盘存制度采用永续盘存法，各类存货的购入与入库按实际成本计价，发出按加权平均法计价；低值易耗品领用按五五摊销法摊销。

年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格

低于成本等原因，按成本与可变现净值孰低的原则预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备。提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

开发用土地的核算方法：购买开发用的土地，根据“土地转让协议书”和“地价款呈批表”承付地价款，根据可售商品房应分摊的单位成本计入“在建开发产品”。

公共配套设施的核算方法：开发公共配套设施根据承包单位提出的“工程款呈批表”、“工程结算书”等承付工程款，计入“在建开发产品--公共配套费”科目。

出租开发产品、周转房的摊销方法：出租开发产品、周转房按直线法摊销。出租开发产品摊销年限为 40 年。

维修基金的核算方法：公司根据深住[1997]39 号《深圳市住宅区公共设施专用基金管理试行规定》和《深圳市房屋本体维修基金管理规定》，按各开发产品总投资的 2%提取公共设施专用基金计入“在建开发产品”；竣工期满一年，多层住宅按 0.15 元/平方米，高层住宅按 0.25 元/平方米向业主收取房屋本体维修基金。

质量保证金的核算方法：在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

开发项目发生借款利息及有关费用的会计处理：公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息及有关费用，在开发产品完工之前，计入“在建开发产品”。

10. 长期股权投资核算方法

初始投资成本的确定

长期股权投资在取得时按照初始投资成本入账。初始投资成本按以下方法确定：

以现金购入的长期股权投资，按实际支付的全部价款(包括支付的税金、手续费等相关费用)，作为初始投资成本；实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，按实际支付的价款减去已宣告但尚未领取的现金股利后的差额，作为初始投资成本。

接受的债务人以非现金资产抵偿债务方式取得或以应收债权换入的长期股权投资，按应收债权的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。收到补价的，按应收债权的账面价值减去补价加上应支付的相关税费，作为初始投资成本；支付补价的，按应收债权的账面价值加上支付的补价和应支付的相关税费，作为初始投资成本。

以非货币性交易换入的长期股权投资，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费，作为初始投资成本。收到补价的，按投出资产的账面价值加上应确认的收益和应支付的相关税费减去

补价后的余额，作为初始投资成本；支付补价的，按换出资产的账面价值加上应支付的相关税费和补价，作为初始投资金额。

股权投资差额

对采用权益法核算的长期股权投资，若长期股权投资取得时的成本与在被投资单位所有者权益中所占的份额有差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时，投资成本与享有被投资公司所有者权益份额的差额，则设置“股权投资差额”明细科目核算。年末，对股权投资差额按被投资单位经营期限平均摊销，没有经营期限的按十年的期限平均摊销。惟以非现金资产对外投资时，初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额计入资本公积股权投资准备明细项目。

收益确定方法

若母公司持有被投资单位有表决权资本总额 20%以下，或持有被投资公司有表决权资本总额 20%或以上但不具有重大影响的，按成本法核算；若母公司持有被投资单位有表决权资本总额 20%或以上，或虽投资不足 20%但有重大影响的，按权益法核算。采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益；采用权益法核算的，在各会计期末按应分享或应分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并调整长期股权投资的账面价值。处置股权投资时，将投资的账面价值与实际取得价款的差额，作为当期投资收益。

长期投资减值准备

对长期投资按单项项目提取长期投资减值准备。期末，对长期投资逐项进行检查，如果由于市价持续下跌、被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于其账面价值，则对可收回金额低于其账面价值的部分计提长期投资减值准备。对有确凿证据表明确实无法收回的长期投资，经适当程序批准后作为资产损失，冲销已计提的长期投资减值准备。

11. 长期债权投资核算方法

初始投资成本的确定

按实际支付的价款扣除支付的税金、手续费等各项附加费用，以及支付的自发行日起至购入债券日止的应计利息后的余额作为实际成本，实际成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价，债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销，摊销方法为直线法。

收益确认方法

债券投资按期计算应收利息。计算的债券投资利息收入，经调整债券投资溢价或折价摊销后的金额确认为当期投资收益。其他债权投资按期计算的应收利息，确认为当期投资收益。

长期投资减值准备

对长期投资提取长期投资减值准备。年末，对长期投资逐项进行检查，如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，则对可收回金额低于长期投资账面价值的部分计提长期投资减值准备，并确认为当期投资损失。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，则在原已确认的投资损失的数额内转回。

12. 固定资产计价及其折旧方法

固定资产的标准

固定资产是指使用期限超过 1 年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。不属于生产经营主要设备的物品，单位价值在 2000 元以上，并且使用年限超过 2 年的，亦作为固定资产。

固定资产的分类

公司的固定资产分为：房屋建筑物、机械设备、运输设备、电子设备、其他设备。

固定资产的计价

固定资产在取得时，按取得时的成本入账。购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金等计价；自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；投资者投入的固定资产，按评估确认的价值计价；在原有固定资产基础上进行改建、扩建的，按原有固定资产的价值，加上由于改建、扩建而发生的支出，减去改建、扩建过程中发生的变价收入计价；)盘盈的固定资产，按重置完全价值计价；接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价，接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

折旧方法

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

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	20-40 年	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%

固定资产后续支出

与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入企业的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则应当计入固定资产账面价值，其增计后的金额不应超过该固定资产的可收回金额。除此之外的后续支出，在实际发生的当确认为费用。

固定资产装修费用，符合上述原则可予资本化的，在“固定资产”科目下单设“固定资产装修”明细科目核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。如果在下次装修时，该项固定资产相关的“固定资产装修”明细科目仍有余额，将该余额一次全部计入当期营业外支出。

经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出，单设“经营租入固定资产改良”科目核算，并在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

固定资产减值准备

年末，对固定资产逐项进行检查，如果由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致其可收回金额低于期末账面价值的，则对可收回金额低于其账面价值的部分按单项项目计提固定资产减值准备。

13. 在建工程

在建工程是指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，在发生时按实际成本入账。其中包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益，在建工程在完工并交付使用时，确认固定资产，并截止利息资本化。每年年度终了，对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已发生了减值，则计提相应的减值准备。

14. 借款费用的会计处理方法

资本化的条件

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，因专门借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在同时具备下列三个条件时，借款费用予以资本化：

- 资产支出已经发生;
- 借款费用已经发生;
- 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认费用。

资本化金额的确定

至当期末止购建固定资产资本化利息的资本化金额，等于累计支出加权平均数乘以资本化率，资本化率按以下原则确定：

- 为购建固定资产只借入一笔专门借款，资本化率为该项借款的利率；
- 为购入固定资产借入一笔以上的专门借款，资本化率为这些借款的加权平均利率。

暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且时间连续超过 3 个月，则暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

停止资本化

当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化，以后发生的借款费用于发生当期确认费用。

15. 无形资产计价和摊销方法

对购入或按法律程序申请取得的无形资产，按实际支付金额入账；对接受投资转入的无形资产，按合同约定或评估确认的价值入账；购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，在开发商品房时，将土地使用权的账面价值全部转入在建开发产品，因利用土地建造自用项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。各种无形资产在其受益期限内按直线法摊销，其中：“横岗六约地块”土地使用权按 70 年摊销；其他土地使用权按 50 年摊销。

年末，公司对各项无形资产预计带来未来经济利益的能力进行检查，对预计可收回金额低于其账面价值的，按单项资产计提减值准备。

16. 研究开发费核算方法

研究开发费直接计入当期损益。

17. 其他资产核算方法

开办费：在公司开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

长期待摊费用：有明确受益期的，按受益期平均摊销，其他项目按 5 年平均摊销。

18. 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

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

预计负债的金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。如果所需支出存在一个金额范围，则最佳估计数按该范围的上、下限金额的平均数确定；如果所需支出不存在一个金额范围，则最佳估计数按如下方法确定：

- 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定；
- 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

19. 收入确认原则

按以下原则确认营业收入实现，并按已实现的收入记账，计入当期损益。

商品销售：已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

提供劳务：按照完工百分比法确认相关的劳务收入，在确认劳务收入时，以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提。

提供他人使用本企业的无形资产等而应收的使用费收入：按有关合同、协议规定的收费时间和方法计算确认营业收入的实现。

出租物业、物业管理收入：按出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费按期确认营业收入。

20. 所得税的会计处理方法

公司的所得税费用系采用应付税款法核算。

21. 合并会计报表的编制方法

合并会计报表原则:对持有被投资单位有表决权资本总额 50%以上, 或虽不超过 50%但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。

合并会计报表编制方法:以母公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据,合并时将母公司与各子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并,并计算少数股东权益和少数股东损益;对符合比例合并法的合营公司的资产、负债、收入、费用、利润等亦按所占比例份额予以合并。

(三) 税项

公司适用的主要税种和税率

税种	计税依据	税率
营业税	房产销售收入	5%
	施工劳务收入	3%
增值税	商品或产品销售收入	6%
城市维护建设税	应交增值税营业税合计	1%
教育费附加	应交增值税营业税合计	3%
企业所得税*	应纳税所得额	15%

* 公司之子公司深圳市建业(集团)股份有限公司之子公司深圳市建业墙体制品有限公司(以下简称“墙体公司”)2001 年经深地税二函[2001]46 号文批复:公司自获利年度起,第 1-2 年减免第 3-5 年减半征收企业所得税。墙体公司 2001 年开始获利,2003 年执行 7.5%的税率;深圳市建业(集团)股份有限公司之子公司深圳市建业混凝土股份有限公司以前年度获得的税收优惠政策 2002 年度已到期,2003 年度已执行 15%的所得税税率。

(四) 控股子公司及合营企业

1. 所控制的境内外所有子公司及合营公司情况及合并范围

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	实际投资额	总持股比例	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

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

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

2. 本年度合并范围变化情况

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 2002 年末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

项 目	2002 年 12 月 31 日
净资产	(4,705,493.84)
主营业务收入	12,575,066.72
主营业务利润	(2,133,571.41)
利润总额	(3,182,787.76)
所得税	
净利润	(3,182,787.76)

3. 未纳入合并范围的子公司情况

天津振业化工发展有限公司、深圳市建设(集团)公司金属结构厂及深圳市振业贸易发展有限公司已停业且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) 重要会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正的说明

1、重要会计政策变更的说明

根据财政部财会[2003]12 号文“关于印发《企业会计准则—资产负债表日后事项》的通知”规定“执行此项准则的企业在编制 2003 年年报时,对比较会计报表所属期间涉及现金股利分配(或分配给投资者利润)的事项应追溯调整”,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公司以前各年度的利润,但影响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。

2、公司本年度未发生会计估计变更。

3、重大会计差错更正的说明

(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) 会计报表主要项目注释

1. 货币资金

种类	2003.12.31			2002.12.31		
	原币金额	折合率	折人民币	原币金额	折合率	折人民币
现 金						
RMB	4,600,506.63	1.0000	4,600,506.63	6,626,791.17	1.0000	6,626,791.17
HKD	558,274.67	1.0674	595,898.24	559,387.81	1.0611	593,566.40
USD	8,827.70	8.2793	73,086.95	2,188.25	8.2773	18,112.80
现金小计			5,269,491.82			7,238,470.37

种类	2003.12.31			2002.12.31		
	原币金额	折合率	折人民币	原币金额	折合率	折人民币
银行存款						
RMB	338,869,928.57		338,869,928.57	597,510,889.67	1.0000	597,510,889.67
HKD	1,769,143.88	1.0674	1,888,384.18	196,043.43	1.0611	208,021.68
USD				573.58	8.2773	4,747.66
银行存款小计			340,758,312.75			597,723,659.01
其他货币资金						
RMB	46,906,464.18	1.0000	46,906,464.18	85,276,969.95	1.0000	85,276,969.95
合 计			392,934,268.75			690,239,099.33

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

2. 短期投资

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

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

公司上述股票投资不存在变现的重大限制。

3. 应收股利

项 目	2003.12.31	2002.12.31
长期股权投资股利		
--采用成本法核算公司	6,494,275.25	6,494,275.25
--采用权益法核算公司	314,921.22	314,921.22
合 计	6,809,196.47	6,809,196.47

4. 应收账款

账 龄	2003.12.31			2002.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	283,932,490.25	44.84	12,155,401.52	291,825,203.72	44.71	5,029,209.02
1-2 年	124,253,775.87	19.62	7,455,226.55	114,303,624.48	17.51	6,858,217.47
2-3 年	76,169,675.15	12.03	6,093,574.01	117,734,687.19	18.04	9,418,774.98
3 年以上	148,910,057.45	23.51	23,275,071.26	128,892,979.77	19.74	17,488,507.78
合 计	633,265,998.72	100	48,979,273.34	652,756,495.16	100	38,794,709.25

应收账款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

期末应收账款中前五名欠款单位欠款合计 15,343.57 万元，占应收账款总额的 24.23%。

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

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

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

5. 其他应收款

账龄	2003.12.31			2002.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	138,260,672.38	47.35	6,913,033.62	25,480,624.79	9.90	1,274,031.24
1-2 年	20,935,943.88	7.17	1,256,156.63	52,110,334.96	20.25	3,126,620.10
2-3 年	12,054,788.81	4.13	964,383.10	8,096,745.34	3.15	647,739.63
3 年以上	120,745,816.23	41.35	58,384,688.24	171,687,014.56	66.71	52,708,993.22
合计	291,997,221.30	100	67,518,261.59	257,374,719.65	100	57,757,384.19

期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

期末其他应收款中前五名欠款单位欠款合计 9,287.51 万元，占其他应收款总额的 31.81 %。

本年度计提全额和专项坏账准备 2,055.59 万元（截止 2003 年 12 月 31 日计提全额和专项坏账准备 5,420.53 万元），详细情况如下：

债务人名称	金额	计提原因
深圳市冠锦实业公司	3,526,776.95	因多年未收回，预计无法收回
204 队	1,861,871.64	因多年未收回，预计无法收回
装饰分公司	1,699,921.96	因多年未收回，预计无法收回
深圳市易同贸易发展有限公司	600,000.00	因多年未收回，预计无法收回
其他	667,376.00	因多年未收回，预计无法收回
秦皇岛泽昌房地产有限公司	12,200,000.00	注
合 计	20,555,946.55	

注：公司预付秦皇岛泽昌房地产有限公司（以下简称“泽昌公司”）3020 万元的购买土地预付款，因秦皇岛泽昌房地产有限公司已无法履行其约定义务，后经河北省高级人民法院判决并由执行庭的裁定公司拥有泽昌公司 90 亩土地，但秦皇岛市未执行上述裁定。2003 年 12 月，秦皇岛市政府对公司表示只能支付 1800 万元，根据公司聘请的律师的意见，公司计提 1220 万元的专项准备（原按账龄分析按 10%计提）。

6. 预付账款

账 龄	2003.12.31		2002.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	89,269,862.76	71.99	101,107,531.75	91.21
1-2 年	34,279,406.97	27.64	9,622,176.62	8.68
2-3 年	333,000.00	0.27	33,000.00	0.03
3 年以上	123,000.00	0.10	90,000.00	0.08
合 计	124,005,269.73	100	110,852,708.37	100

预付账款期末余额中无持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

7. 存货

项 目	2003.12.31		2002.12.31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	8,524,021.88	137,974.64	39,656,400.70	138,998.62
库存商品	1,249,130.09		26,860.37	

项 目	2003.12.31		2002.12.31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
低值易耗品	547,635.97		485,718.47	
在途物资	38,000.00		199,751.49	
开发产品（1）	664,766,923.51	71,366,479.04	745,318,547.22	26,906,479.04
出租开发产品（2）	286,724,602.09		270,184,671.86	
在建开发产品（3）	699,472,123.09	6,525,897.90	580,056,474.29	35,861,274.22
工程施工	74,845,333.65		194,211,770.04	
周转物料	10,829,851.84		1,488,012.02	
合 计	1,746,997,622.12	78,030,351.58	1,831,628,206.46	62,906,751.88

（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	2000.03	1,992,830.26	6,800.00	1,353,792.00	645,838.26
景发高层	2000.02	29,198,820.12	430,253.00	553,099.99	29,075,973.13
雁田多层	2001	19,898,810.25		7,990,338.00	11,908,472.25
泥岗东村 D 栋		8,302.39	2,185.60	10,487.99	0.00
建业大厦		26,789,258.66	700,578.08	10,699,701.32	16,790,135.42
冠利达大厦	1995.09	18,956,011.32	6,224,207.47		25,180,218.79
振兴大厦		29,367,583.25			29,367,583.25
龙岗花园	1995.04	34,287,516.06	13,000,000.00		47,287,516.06
翠海一期	2000.12	59,594,528.98		10,077,928.39	49,516,600.59
翠海二期	2002.12	307,027,339.86	148,656,195.66	185,648,968.81	270,034,566.71
星海一期	2000.12	25,951,651.10	16,524,765.95	18,441,825.39	24,034,591.66
星海二期	2002.12	192,245,894.97	149,001,468.36	180,321,935.94	160,925,427.39
合 计		745,318,547.22	334,546,454.12	415,098,077.83	664,766,923.51

（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
桂圆市场	18,786,048.11		557,176.40	18,228,871.71
宝丽大厦	52,997,956.08	940,183.85	1,544,990.32	52,393,149.61
振业大厦	125,427,680.27	32,465,296.52	14,961,105.57	142,931,871.22
宝泉庄	11,155,295.27		403,076.28	10,752,218.99
振业景洲	39,526,302.98	1,006,919.70	1,067,682.40	39,465,540.28
振业梅苑	7,102,966.79	1,438,718.38	318,084.48	8,223,600.69
业城阁	15,188,422.36	485,796.41	944,869.18	14,729,349.59
合 计	270,184,671.86	36,336,914.86	19,796,984.63	286,724,602.09

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

(3) 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2003.12.31	2002.12.31
欧景城华庭	1997.06	2003	5,000 万	5,706,792.50	4,903,796.00
GO1011-10 地块				50,209,031.85	50,209,031.85
荔珠大厦	1993.10			41,509,654.29	21,459,869.54
龙吉大厦	1999.09		23,000 万	112,152,657.76	45,188,365.48
宝鹏二期	2003.01			35,014,448.47	
建信花园	1999.09	停工		337,632.42	337,632.42
东海花园 D 栋	1994.01	2002	12,000 万		130,432,432.95
星海北大附中	2001.6	2002.6	6,143 万	28,929,835.45	41,664,841.63
龙华土地				6,752,580.20	6,752,580.20
星海名城三期	2002.4	2004.10	33,856 万	264,507,561.45	152,474,444.20
星海名城四期				13,060,447.70	5,454,171.99
星海名城五期				9,058,042.90	1,731,082.23
星海名城六期				2,224,303.55	--
翠地星城一期			41,877 万	128,454,913.56	117,967,951.21
零星工程				1,554,220.99	1,480,274.59
合 计				699,472,123.09	580,056,474.29

(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	18,160,000.00		38,432,509.04
振兴大厦		26,300,000.00		26,300,000.00
荔珠大厦	5,423,641.80		5,423,641.80	
龙吉大厦	30,100,000.00		23,911,734.52	6,188,265.48
建信花园	337,632.42			337,632.42
合 计	62,767,753.26	44,460,000.00	29,335,376.32	77,892,376.94

根据年末房地产存货项目完工、在建、出租等实际情况，对年初数进行适当的分类。

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

8. 待摊费用

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

9. 长期投资

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

*** 长期股权投资**

股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	投资比例	初始投资成本	期末余额	减值准备
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	上市公司法人股	18,488,207.00	7.72%	75,443,493.90	78,090,297.90	
深圳市金众股份有限公司	非上市公司法人股	14,504,085.40	13.23%	24,369,220.00	24,369,220.00	
广西振业(北海)股份有限公司	非上市公司法人股	6,300,000.00	19.26%	7,875,000.00	8,145,249.22	
振业(合肥)股份有限公司	非上市公司法人股	4,800,000.00	24%	10,000,000.00	9,392,207.92	
天津轮船实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	1.67%	3,375,000.00	3,375,000.00	
武汉商场股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	0.25%	768,000.00	768,000.00	
深圳莫斯科股份有限公司	非上市公司法人股	714,000.00	7.14%	636,353.52	636,353.52	636,353.52
深圳市天健(集团)股份有限公司	上市公司法人股	8,400,000.00	5.08%	8,400,000.00	8,400,000.00	
深圳矩键股份有限公司	非上市公司法人股	2,000,000.00	3.4%	3,000,000.00	3,000,000.00	1,500,000.00
深圳市机电设备安装股份有限公司	非上市公司法人股	2,760,000.00	2.52%	3,750,000.00	3,750,000.00	
深圳市越众股份有限公司	非上市公司法人股	3,000,000.00	5%	3,000,000.00	3,000,000.00	
深圳天极光电技术实业股份有限公司	非上市公司法人股	10,000,000.00	2.51%	10,000,000.00	10,000,000.00	6,500,000.00
贵州振业董酒股份有限公司	非上市公司法人股	32,000,000.00	40%	32,000,000.00	26,482,406.32	24,240,000.00
合 计				182,617,067.42	179,408,734.88	32,876,353.52

其他股权投资

被投资单位名称	投资起止期	投资金额				占被投资单位注册资本比例	减值准备
		初始金额	本年权益调整	累计权益调整	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
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%	

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		
高尔夫球会员证	1994	1,200,000.00			1,200,000.00		
九江宏发房地产开发 有限公司	1993	3,716,700.00		(2,242,830.48)	1,473,869.52	30%	
深圳弘深精细化工有 限公司*2		600,000.00		754,377.99	1,354,377.99	50%	
深圳市必安建筑器材 实业有限公司	1996	4,958,800.00			4,958,800.00	23%	
深圳亚通建筑材料设 备公司*2		2,800,000.00		(1,376,853.57)	1,423,146.43	100%	
深圳市金鹏港特种电 器材料有限公司*1		1,285,000.00			1,285,000.00		1,285,000.00
深圳侨光海外咨询服 务公司	1993	150,000.00			150,000.00	23%	150,000.00
北京华施国际工程开 发咨询有限公司* 1	1993	200,000.00			200,000.00	40%	200,000.00
赛格培训中心招待所 *1	1993	300,000.00			300,000.00	25%	300,000.00
联华公司* 1	1987	772,000.00			772,000.00	15%	772,000.00
美益塑料五金模具公 司* 1	1991	720,000.00			720,000.00	50%	720,000.00
深圳市科翼电子有限 公司*1		6,017,132.00			6,017,132.00	90%	6,017,132.00
深圳凌科电子有限公 司 *3		5,298,065.10		(2,320,656.28)	2,977,408.82	100%	
深圳市深发贸易公司	2000	208,000.00			208,000.00	10%	
深圳市振业贸易发展 有限公司*1	1997	2,000,000.00		(615,923.71)	1,384,076.29	100%	1,384,076.29
特皓建设基础工程有 限公司	1986	23,880,000.00		(26,648,481.26)	(2,768,481.26)	100%	
深圳市振业建设监理 公司	2001	606,000.00			606,000.00	30%	
惠阳市振业创新发展 有限公司*4	2002	9,400,000.00			9,400,000.00	47%	
深圳市建业建筑劳务 服务有限公司*4	2002	180,000.00			180,000.00	15%	
深圳市第一建筑劳动 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		92,832,131.64		(32,450,367.31)	60,381,764.33		15,818,642.83

*1 该等公司已停业清算，公司已对其作全额减值准备；

*2 该等公司已对外承包，不予合并其会计报表；

*3 该等公司拟停业清算；

*4 该等公司 2003 年度仍未正式开业经营。

股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	摊销方法	本期摊销金额	期末余额
深圳市特皓股份有限公司	33,765,864.04	购买股权	16	直线法	2,110,756.32	21,101,326.12
深圳市建业股份有限公司	17,405,581.79	购买股权	50	直线法	348,111.64	15,316,911.95
合 计	51,171,445.83				2,458,867.96	36,418,238.07

* **长期减值准备** 本期长期投资减值准备增加 2,487.64 万元，其中对贵州振业董酒股份有限公司计提 2,424.00 万元，详见“附注（九）、2”；因深圳莫斯科股份有限公司已停业计提 63.64 万元。

10. 固定资产及累计折旧

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值				
房屋及建筑物	178,186,655.46	20,958,573.05	550,307.40	198,594,921.11
机械设备	124,292,994.85	5,502,988.90	14,714,516.30	115,081,467.45
运输设备	79,115,194.34	4,500,411.10	17,944,864.42	65,670,741.02
电子设备	7,586,001.18	687,711.86	2,022,902.20	6,250,810.84
其他设备	6,472,868.45	578,048.00	1,465,833.77	5,585,082.68
固定资产装修		1,923,934.00		1,923,934.00
合计	395,653,714.28	34,151,666.91	36,698,424.09	393,106,957.10
累计折旧				
房屋及建筑物	52,231,498.05	6,308,337.07	550,307.40	57,989,527.72
机械设备	73,699,537.84	10,796,753.55	10,799,913.24	73,696,378.15
运输设备	55,926,122.68	7,818,176.57	11,951,918.93	51,792,380.32
电子设备	3,295,755.75	1,454,676.08	1,075,289.64	3,675,142.19
其他设备	3,409,648.71	515,695.40	590,498.76	3,334,845.35

固定资产类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
固定资产装修		192,393.40		192,393.40
合计	188,562,563.03	27,086,032.07	24,967,927.97	190,680,667.13
净值	207,091,151.25			202,426,289.97
减：固定资产 减值准备*	18,531,447.11	512,202.00	128,780.18	18,917,868.93
净额	188,559,704.14			183,508,421.04

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

11. 在建工程

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

公司上述在建工程项目中本年度以及以前年度均无资本化利息金额。

12. 无形资产

类别	原值	期初余额	本期增 加额	本期转 出额	本期摊销额	期末余额
专有技术	300,000.00	295,000.00			100,000.00	195,000.00
软件	20,000.00	13,333.31			13,333.31	
土地使用权	658,354,446.07	540,701,624.63			7,977,710.18	532,723,914.45
合计	658,674,446.07	541,009,957.94			8,091,043.49	532,918,914.45
减：无形资产 减值准备*						195,000.00
净额		541,009,957.94				532,723,914.45

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，抵押物账面价值为人民币 14,355.09 万元。

*** 无形资产减值准备**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
专利权		195,000.00		195,000.00

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

13. 长期待摊费用

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

14. 短期借款

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

公司借款中无逾期借款。

15. 应付票据

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

16. 应付账款

无应付持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

应付账款期末余额 59,615.47 万元，较期初增加 16,353.84 万元，增幅 37.80%，主要原因系公司星海二期、翠海二期完成竣工决算，其应付工程款入账以及深圳市特皓（集团）股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司因上述项目结算分包工程款入账所致。

17. 预收账款

本项目无欠付持有公司 5%以上表决权资本的股东款项。

预收账款年末余额 17,230.34 万元，较年初减少 12,858.72 万元，减幅 42.74%，主要原因系公司星海二期、翠海二期大部分在 2003 年度完成交楼，实现销售结转收入所致。

18. 应付股利

应付投资者名称	2003.12.31	2002.12.31
深圳市建设投资控股公司	16,667,080.00	23,842,218.00
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,271,151.59	2,410,390.24
深圳市建筑机械动力公司		607,802.00
深圳市金众股份公司	5,068,207.50	4,848,099.36
深圳市深安股份有限公司		75,141.68
其他法人股股东	10,065,821.56	8,359,573.53
合 计	34,072,260.65	40,143,224.81

19. 应交税金

税 种	税率	2003.12.31	2002.12.31
增值税		780,828.45	696,072.50
企业所得税	15%	203,957.71	11,419,962.70
城市维护建设税	1%	209,275.75	-722,133.83
个人所得税		1,552,061.83	6,273,105.22
营业税	3%、5%	14,071,477.51	10,808,534.29
其他		18,300.65	80,436.46
合 计		16,835,901.90	28,555,977.34

20. 其他应付款

应付持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项，明细资料在附注（八）中披露。

21. 预提费用

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

22. 预计负债

项 目	2003.12.31	2002.12.31
预计延迟办证赔偿	37,577,384.42	

公司开发的星海、翠海等楼盘，因公司未按约定期限办理房产证，2003 年度部分业主起诉公司，要求公司赔偿延迟办证的损失，大部分经和解或法院判决，公司按和解金额或判决金额预计应支付的赔偿损失。

23. 长期借款

借款条件 及币种	年利 率%	2003.12.31		2002.12.31	
		原 币	折人民币	原 币	折人民币
抵押： RMB	4.91%	113,000,000.00	113,000,000.00	113,000,000.00	113,000,000.00
担保： RMB	5.32%	350,000,000.00	350,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00
合计			463,000,000.00		513,000,000.00

24. 长期应付款

项 目	2003.12.31	2002.12.31
维修基金	3,126,276.28	1,889,055.81
递延租金	2,625,425.00	2,783,741.00
合 计	5,751,701.28	4,672,796.81

25. 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								
1. 境内上市的人 民币普通股	157,730,201							157,730,201
2. 内部职工股(高管 股)	76,836							76,836
已流通股份合计	157,807,037							157,807,037
三. 股份总数	253,591,631							253,591,631

26. 资本公积

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

27. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	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

28. 未分配利润

	2003 年度
净利润	(187,681,788.18)
加：期初未分配利润	14,313,077.13
减：提取法定盈余公积	
提取公益金	
提取任意盈余公积金	
分配股利	
期末余额	(173,368,711.05)

29. 未确认的投资损失

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
未确认的投资损失	(6,240,439.51)		(5,218,410.22)	(1,022,029.29)

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

30. 主营业务收入及成本

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数
房地产业	552,334,200.92	741,075,082.79	435,409,924.75	580,905,749.96	116,924,276.17	160,169,332.83
施工行业	1,472,301,265.97	1,396,837,516.02	1,401,675,985.59	1,267,847,853.80	70,625,280.38	128,989,662.22
服务业	77,766,751.69	69,356,556.82	44,067,416.07	43,368,796.69	33,699,335.62	25,987,760.13
工业	75,230,683.01	124,318,883.52	81,946,839.95	121,521,385.22	(6,716,156.94)	2,797,498.30
公司内部行业						
间相互抵销	(188,702,275.34)	(247,376,886.15)	(171,109,961.58)	(256,299,162.28)	(17,592,313.76)	8,922,276.13
合计	1,988,930,626.25	2,084,211,153.00	1,791,990,204.78	1,757,344,623.39	196,940,421.47	326,866,529.61

公司主营业务收入 99%以上来自于广东省深圳地区。

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

31. 其他业务利润

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

32. 财务费用

项目	2003 年度	2002 年度
利息支出	59,966,492.76	56,494,224.70
减: 利息收入	11,494,486.20	33,832,811.07
汇兑损失	29,265.23	
减: 汇兑收益	40,934.35	8,638.20
其他	4,130,090.99	4,751,565.14
合计	52,590,428.43	27,404,340.57

财务费用本年增加 2,518.61 万元, 增幅 91.91%, 主要原因是公司子公司—深圳市特皓(集团)股份有限公司和深圳市建业(集团)股份有限公司于 2002 年度收到拖欠工程款利息 2,735.10 万元。

33. 投资收益

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

投资收益减少 2,298.42 万元, 主要原因是公司对贵州振业董酒股份有限公司计提减值准备 2,424.00 万元详见“附注(九)、2”。

34. 营业外收入

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

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

35. 营业外支出

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

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

36. 收到的其他与经营活动有关的现金

本年度收到的其他与经营活动有关的现金计人民币 47,117,482.53 元，具体情况如下：

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

37. 支付的其他与经营活动有关的现金

本年度支付的其他与经营活动有关的现金计人民币 98,018,684.82 元，具体情况如下：

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

项 目	2003 年度
土地租金	360,000.00
其 他	21,932,127.02
合 计	98,018,684.82

38. 借款收到的现金以及偿还债务支付的现金

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

（七）母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

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

公司应收账款中应收客户的按揭款 4,082 万元，未计提坏账准备。

2. 其他应收款

账龄	2003.12.31			2002.12.31		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	29,604,260.56	17.74	1,480,213.03	36,474,094.71	22.82	1,823,704.74
1-2 年	33,424,609.03	20.03	2,005,476.54	3,817,918.36	2.39	229,075.10
2-3 年	1,756,976.00	1.05	140,558.08	2,238,432.39	1.40	179,074.59
3 年以上	102,109,205.05	61.18	29,368,424.53	117,285,068.31	73.39	22,318,599.30
合计	166,895,050.64	100.00	32,994,672.18	159,815,513.77	100.00	24,550,453.73

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	482,570,323.71	6,374,510.83	14,920,640.84	57,928,334.19	439,562,630.36	31,250,864.35

股票投资

被投资单位名称	股份性质	股票数量	投资金额				占被投资单位注册资本比例	减值准备
			初始金额	本年权益调整	累计权益调整	2003.12.31		
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	上市公司法人股	18,488,207.00	75,443,493.90		2,646,804.00	78,090,297.90	7.72%	
深圳市金众股份有限公司	非上市公司法人股	5,288,456.00	13,429,220.00			13,429,220.00	4.53%	
广西振业(北海)股份有限公司	非上市公司法人股	6,300,000.00	7,875,000.00	(33,429.09)	270,249.22	8,145,249.22	19.26%	
振业(合肥)股份有限公司	非上市公司法人股	4,800,000.00	10,000,000.00	12,771.01	(607,792.08)	9,392,207.92	24%	
天津轮船实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	3,375,000.00			3,375,000.00	1.67%	
武汉商场股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	768,000.00			768,000.00	0.25%	
深圳莫斯科股份有限公司*	非上市公司法人股	714,000.00	636,353.52			636,353.52	7.14%	636,353.52
贵州振业董酒股份有限公司*	非上市公司法人股	32,000,000.00	32,000,000.00		(5,517,593.68)	26,482,406.32	40%	24,240,000.00
合 计			143,527,067.42	(20,658.08)	(3,208,332.54)	140,318,734.88		24,876,353.52

* 计提长期投资减值准备的原因,详见“附注(六)、9”。

其他股权投资

被投资单位名称	投资 起止 期	投资金额				占被投资 单位注册 资本比例	减值准备
		初始金额	本年权益调整	累计权益调 整	2003.12.31		
天津振业化工实业有限公司	1995	4,500,000.00			4,500,000.00	100%	4,500,000.00
深圳市建设(集团)公司金属结构厂	1989	490,434.54			490,434.54	100%	490,434.54
深圳建设集团财务有限公司	1996	15,000,000.00			15,000,000.00	15%	
高尔夫球会员证	1994	1,200,000.00			1,200,000.00		
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	(4,919,360.31)	7,132,789.71	88,750,328.39	69.42%	
深圳市建业(集团)股份有限公司	1997	102,700,078.07	(16,705,601.20)	3,529,135.53	106,229,213.60	61.02%	
深圳市振业大厦投资发展有限公司	1996	11,000,000.00	6,620,480.89	4,782,679.69	15,782,679.69	100%	
深圳市振业物业发展有限公司	1993	12,000,000.00	855,314.56	(169,075.10)	11,830,924.90	100%	
广东振业资产管理有限公司	2000	6,000,000.00			6,000,000.00	60%	
深圳市深发贸易公司	2000	208,000.00			208,000.00	10%	
惠阳市振业创新发展有限公司	2002	9,400,000.00			9,400,000.00	47%	
深圳市龙岗房地产公司	1998	2,050,000.00			2,050,000.00	9.1%	
合 计		248,166,051.29	(14,149,166.06)	14,659,606.12	262,825,657.41		6,374,510.83

股权投资差额

被投资单位名称	摊销 年限	摊销 方法	初始金额	期初余额	本年摊销	期末余额	形成原因
深圳市特皓股份有限公司	16	直线 法	33,765,864.04	23,212,082.44	(2,110,756.32)	21,101,326.12	购买股权
深圳市建业股份有限公司	50	直线 法	17,405,581.79	15,665,023.59	(348,111.64)	15,316,911.95	购买股权
合计			51,171,445.83	38,877,106.03	(2,458,867.96)	36,418,238.07	

4. 主营业务收入及成本

项目	主营业务收入(RMB)		主营业务成本(RMB)		主营业务毛利(RMB)	
	2003年度	2002年度	2003年度	2002年度	2003年度	2002年度
房地产销售收入	511,111,025.36	597,833,251.12	396,295,562.95	469,909,287.63	114,815,462.41	127,923,963.49

5. 投资收益

项 目	2003 年度	2002 年度
短期投资收益	1,058,510.34	(278,062.97)
长期投资收益		
--联营或合营企业分配来的利润	1,479,056.56	4,522,205.24
--股权投资差额摊销	(2,458,867.96)	(2,458,867.96)
--权益法调整	(14,169,824.14)	34,769,134.91
--处置投资收益	3,000.00	
--提取减值准备	(24,876,353.52)	(1,384,076.29)
合 计	(38,964,478.72)	35,170,332.93

投资收益减少 7,413.49 万元，主要原因是对贵州振业董酒股份有限公司计提减值准备 2,424.00 万元，对深圳市特皓（集团）股份有限公司、深圳市建业（集团）股份有限公司及深圳市振业大厦投资发展有限公司按权益法核算的投资收益减少 4,955.51 万元。

（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	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）存在控制关系的公司的子公司

存在控制关系的公司子公司的有关情况详见“附注四、控股子公司及合营企业”。

(3) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

存在控制关系的关联方注册资本本年度无变化，注册资本金额详见附注四和附注七。

(4) 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

存在控制关系的关联方所持股份本年度无变化。

(5) 不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本企业的关系
深圳市机电设备安装股份有限公司	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(集团)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
深圳市深安股份有限公司	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
深圳市天地实业股份有限公司	公司控股股东之子公司

2、关联方交易

(1) 提供担保及收取担保费

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

(2) 接受担保及支付担保费

公司接受深圳市建设控股公司提供的担保，截止 2003 年 12 月 31 日为公司担保余额为 72,500 万元。公司 2003 年度支付的担保费 3,650,000.00 元，2002 年度支付担保费 4,435,600.00 元。

(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 2003 年度结转该工程收入 7,450.00 万元，成本 6,237.67 万元；2002 年度结转该工程收入 5,979.00 万元，成本 5,166.66 万元。

3、 关联方应收应付款项

项目	关联方名称	年末余额		占全部应收（付） 款项余额的比重	
		2003.12.31	2002.12.31	2003.12.31	2002.12.31
其他应收款	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	3,018,165.59	2,541,755.27	1.03	1.12
	深圳市深安股份有限公司	1,825,075.06	1,900,216.74	0.63	0.84
应收股利	深圳市金众（集团）股份有限公司	1,021,848.32	1,021,848.32	15.01	15.01
	深圳市天健（集团）股份有限公司	3,233,750.00	3,233,750.00	47.49	47.49
预付账款	深圳市深安股份有限公司		1,989,008.00		1.41
	深圳市越众（集团）股份有限公司		9,891,232.04		7.01
	深圳市机电设备安装股份有限公司		19,774,902.23		14.01
	深圳市金众（集团）股份有限公司		19,908,325.01		14.02
其他应付款	深圳市建设投资控股公司	39,943,835.63	25,693,678.08	9.78	4.13
	深圳市金众（集团）股份有限公司	1,687,112.49	1,395,413.13	0.41	0.22
应付股利	深圳市建设投资控股公司	16,667,080.00	23,842,218.00	48.92	39.45
	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,271,151.59	2,410,390.24	6.67	3.99
	深圳市建筑机械动力公司		607,802.00		1.01
	深圳市金众（集团）股份有限公司	5,068,207.50	4,848,099.36	14.87	8.02
	深圳市深安股份有限公司		75,141.68		0.12

（九）或有事项

- 1、公司于 1992 年 5 月 30 日与深圳市南洋贸易有限公司（以下简称“南洋公司”）签署《合

作兴建华润综合楼合同书》，就南洋公司在华润综合楼中所占 62.5%的产权部分合作开发（华润综合楼原由南洋公司与广东省第五办公室（以下简称“省五办”）合作开发，南洋公司占 62.5%，省五办占 37.5%），双方约定公司出资南洋公司出地，建成后公司获得 70%的面积，南洋公司获得 30%面积，该合作合同业经深圳市规划国土局批准。1995 年 10 月 26 日，深圳市金龙房地产开发有限公司（以下简称“金龙公司”）与省五办签署合作开发合同，约定就省五办在该项目中所占 37.5%的产权部分合作开发，至此该项目就成为一个以公司和金龙公司出资，南洋公司和省五办出地的四方合作开发的项目，四方的比例分别为 43.75%、26.25%、18.75%、11.25%。

1992 年 9 月 5 日，公司与深圳明珠宝玉钟表有限公司（以下简称“明珠公司”）签署《合作兴建华润综合楼合同书》，就公司在该项目中的 43.75%的权益中的 90%转由明珠公司投资，双方按投资比例分配利润。1993 年 1 月 15 日，公司、明珠公司、深圳银光金属丝网有限公司（以下简称“丝网公司”）签署协议，由银光公司承继明珠公司的合同权利及义务。1993 年 9 月 3 日，银光公司更名为深圳金凯利实业发展有限公司（以下简称“金凯利公司”）。1995 年 4 月 18 日，公司和金凯利公司将在振兴大厦中的房产合计 8232 平方米转让给广东国际信托投资公司深圳公司。

后因工程拖欠工程款一直未能办理竣工手续，金龙公司与省五办起诉我公司未履行出资义务，提出诉讼请求要求公司履行 2,115 万元的出资义务，并赔偿 4,474 万元的经济损失。截止 2003 年 12 月 31 日，法院尚未作出判决，法院指定的中介机构所作的审计报告认为后续收尾工程尚需 3,400 万元，根据承办律师的法律意见，公司已预计 2,630 万元的损失列入存货跌价准备。

2、1997 年 8 月 31 日，公司与贵州遵义市红花岗区政府（以下简称“红花岗区政府”）签署《关于深圳市振业股份有限公司兼并贵州省遵义董酒厂的协议》，约定公司整体兼并的方式兼并、重组贵州省遵义董酒厂（以下简称“董酒厂”），同年 11 月 21 日双方确定最终兼并价格为 13,219 万元。2000 年 12 月 1 日，公司与红花岗区政府签署《关于终止〈关于深圳市振业股份有限公司兼并贵州省遵义董酒厂的协议〉并实施控股式兼并贵州遵义董酒厂的协议》，红花岗区政府同意公司对董酒厂的兼并由购买式改为控股式，组建贵州振业董酒股份有限公司（以下简称“董酒股份公司”），股本 8,000 万股，公司认购 3,200 万股。

董酒厂 1993 年至 1996 年 12 月期间向工商银行遵义市支行（以下简称“遵义工行”）累计借款 8,350 万元，截止 2002 年已归还 900 万元，尚欠 7,450 万元。1996 年遵义工行与董酒厂签署“（96）尊工商抵字（012）号”最高额抵押合同，为保证上述债权的实现，董酒厂提供自有资产建筑物、土地、机器设备、运输工具等合计价值 15,129 万元抵押给遵义工行。1998 年 3 月 10 日遵义工行对董酒厂的贷款转由工商银行遵义市京华支行（以下简称“京华支行”）接管。

1998 年 9 月 17 日，公司与京华支行签署《承担债务及归还贷款协议》，约定原遵义工行对

董酒厂的 8,350 万元，由京华支行承继，公司保证承担债务。同日，京华支行与公司签署《关于〈承担债务及归还贷款协议〉的补充协议》，约定公司作为担保方负连带责任，直到清偿为止。

2003 年 3 月 28 日，京华支行向贵州省高级人民法院起诉公司要求公司偿还 7,450 万元及利息。2003 年 12 月 15 日，贵州省作出初审判决公司对其中 1,100 万元贷款本息在上述最高额抵押合同项下设定的抵押物优先受偿后对不足部分向京华支行承担连带担保责任。2003 年 3 月董酒股份公司已处于停业状态，如按该判决执行，董酒股份的净资产将大幅贬值，公司预计该项投资已发生较大损失，2003 年度计提了 2,424 万元减值准备。

3、1993 年 7 月 1 日，公司与雄丰集团有限公司（以下简称“雄丰公司”）、深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称“九州公司”）《合作开发新城花园商住楼合同书》，三方约定由雄丰公司、九州公司提供土地以及负责项目的报建手续，公司负责资金。2003 年 2 月 20 日深圳中级人民法院作出一审判决，确认上述开发合同无效，雄丰公司偿还公司已投入的投资款 2,988 万元以及公司借给雄丰公司 1,300 万元及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提取上诉，在上诉期间有关各方达成的一致意见，2003 年 11 月 16 日广东省高级人民法院作出终审判决，确认上述开发合同有效但终止其履行，对已建成的 8 栋商住楼公司分得 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，公司尚需负责上述 8 栋房产的收尾工程。

根据上述判决，公司经咨询深圳市尊地地产咨询有限公司，预计已经发生减值，2003 年度计提 1,816 万元存货跌价准备，累计已计提 3,843 万元的跌价准备。

4、公司之子公司深圳市特皓股份有限公司之全资子公司深圳市建信房地产公司（以下简称建信公司）与深圳市宝安冠利达企业有限公司（以下简称冠利达公司）于 1992 年 3 月 3 日签订协议，合作开发“冠利达”大厦，并约定由冠利达公司出地，建信公司负责投资。“冠利达”大厦建成后，由双方按产权分成，其中建信公司占 75%。由于冠利达公司将该大厦所有房产登记于自己名下，且该公司因涉及诉讼，所有冠利达大厦未售房产均被查封。建信公司认为由于深圳市规划国土局错误地登记了“冠利达”大厦的产权，导致自身权益受到侵害，在向深圳市规划国土局要求撤消原产权登记行为未获同意的情况下，向深圳市人民政府提起行政复议，并经深圳市人民政府深府复决[2000]02 号及深府复决[2000]62 号文件决定，撤消深圳市规划国土局对“冠利达”大厦的产权登记，并要求深圳市规划国土局重新作出具体行政行为，但该行政复议决定仍未得到履行。建信公司提取行政诉讼，经深圳市中级人民法院和广东省高级人民法院判决要求深圳市人民政府依法履行职责令深圳市规划与国土资源局履行深府复决[2000]62 号《行政复议决定书》法定职责。截至 2003 年 12 月 31 日，“冠利达”大厦的产权尚未登记于建信公司名下，“冠利达”大厦成本 2,518.02 万元。

5、公司为购买公司商品房的买受人的按揭贷款提供担保，截止 2003 年 12 月 31 日尚有未解除担保责任的贷款余额 13,150.53 万元。

6、截止 2003 年 12 月 31 日，公司子公司深圳市特皓（集团）股份有限公司的子公司—深圳市第一建筑工程有限公司已贴现尚未到期的商业承兑汇票 1,958.88 万元。

（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、2004 年，经董事会作出决议和股东大会同意后，公司用任意盈余公积 135,916,779.81 元和法定盈余公积 54,968,600.65 元弥补亏损 190,885,380.46 元。

2、如附注（十二）中所述公司及公司的子公司深圳市特皓（集团）股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司改制。

3、2004 年 4 月 19 日之后的除弥补亏损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

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

2、2004 年 3 月 11 日，深圳市建设投资控股公司分别以“深建控产批字[2004]11 号”和“深建控产批字[2004]12 号”批复，同意公司子公司深圳市特皓（集团）股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司以经营者和员工持股的方式进行改制立项。

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：