

证券简称：深振业 A 证券代码：000006 编号：2002-012

深圳市振业（集团）股份有限公司

2002年第三季度报告

重要提示：本公司董事会保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。邵湘华董事因公出差未对本季度报告进行审议。公司本季度财务会计报告未经审计。

一、公司基本情况

1、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深振业A

股票代码：000006

2、公司董事会秘书：李富川

董事会证券事务代表：李红光 杜汛

联系地址：深圳市宝安南路振业大厦30层董事会办公室

电 话：(0755) 25863061

传 真：(0755) 25863012

电子信箱：szzygp@public.szptt.net.cn

3、主要财务数据和指标

项 目	2002年1-9月	
净利润（元）	44,627,316.22	
扣除非经常性损益后的净利润（元）	57,474,147.66	
每股收益（元）	0.176	
净资产收益率（%）	3.61	
项 目	2002年9月30日	2001年12月31日
股东权益（不含少数股东权益）（元）	1,235,631,884.16	1,191,004,567.94
每股净资产（元）	4.87	4.70
调整后每股净资产（元）	3.85	3.36

注：以上财务数据与指标中国证监会颁布的有关信息披露规范的相关规定填列或计算。

扣除非经常性损益项目涉及金额共计-12,846,831.44元，其中营业外收入5,238,785.80元，营业外支出18,085,617.24元。

二、股东变动和主要股东持股情况

1、报告期公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、报告期期末公司股东总数为103,619户。

3、前10名股东持股情况（截止2002年9月30日）

股东名称	年末持股数（股）	持股比例	股份类别
深圳市建设投资控股公司	71,068,475	28.02%	国有法人股
深圳市长城地产（集团）股份有限公司	12,533,078	4.94%	法人股
深圳市建筑机械动力公司	7,597,525	3.00%	法人股
深圳市第五建筑工程公司	3,646,242	1.44%	法人股
景福证券投资基金	1,617,196	0.63%	社会公众股
国泰金鹰增长证券投资基金	1,060,549	0.42%	社会公众股
深圳市深安企业股份有限公司	939,271	0.37%	法人股
开元证券投资基金	722,200	0.28%	社会公众股
汉盛证券投资基金	700,086	0.27%	社会公众股
金元证券投资基金	680,790	0.27%	社会公众股
合计	100,565,412	39.66%	

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

注2：表中所列示的前10名大股东中，深圳市长城地产（集团）股份有限公司系建设控股控股之下属公司，深圳市建筑机械动力公司和深圳市深安企业股份有限公司分别系建设控股控股之深圳市东部（集团）股份有限公司和深圳市建安（集团）股份有限公司的下属公司，深圳市第五建筑工程公司系深圳市长城地产（集团）股份有限公司控股之下属公司。其余股东所持有的股份均为社会公众股，本年度增减部分系二级市场交易所致。

4、报告期内，公司控股股东未发生变化。

三、经营情况阐述与分析

（一）报告期内公司经营情况

我公司以房地产开发和建筑施工为主业，兼营物业管理、物业经营和建材工业。1-9月份，公司实现主营业务收入151,398万元，主营业务利润22,901万元，净利润4,463万元。其中房地产收入44,260万元，建筑施工收入95,361万元，物业管理及经营收入3,466万元。

报告期内，公司所涉及主要行业无重大变化，

（二）报告期内公司主要投资项目进展情况

翠海花园二期工程4栋高层住宅工程25层梁板已完工，计划于11月底封顶。报告期内，该项目二期住宅实现预售金额3,603万元。

星海名城二期八组团已提前完工，三期工程前半段18层住宅及幼儿园工程已开始桩基施工，后半段30层住宅计划明年上半年动工。报

告期内,该项目一、二期住宅及商铺共计实现销售面积1.24万平方米,实现合同金额7,157万元。

横岗六约地块已完成项目详细规划设计方案招标工作,项目暂定名为“翠地星城”。预计年底完成项目工程方案设计工作,明年上半年可正式动工。

(三) 报告期内公司经营成果及财务状况

1、经营成果方面

A.表一(单位:人民币万元)

项目	2002.01-09	2001.01-09
主营业务收入	151,398.02	141,089.31
主营业务利润	22,900.75	22,762.52
净利润	4,462.73	6,495.90

B.表二(单位:人民币万元)

项目	2002.01-2002.09		2002.01-2002.06		增(+)减(-) 幅度%
	金额	占利润总额比例	金额	占利润总额比例	
利润总额	6,731.83	100%	4,774.17	100%	--
主营业务利润	22,900.75	340.19%	15,645.61	327.71%	3.81%
其他业务利润	674.81	10.02%	626.28	13.12%	-23.63%
期间费用	15,740.07	233.82%	10,530.09	220.56%	6.01%
投资收益	181.01	2.69%	115.30	2.42%	11.16%
补贴收入	--	--	--	--	
营业外收支净额	-1,284.68	-19.08%	-1,082.93	-22.68%	-15.87%

分析: 1-9月份,公司各项业务收入均比上年同期有所增长,其中房地产业收入较上年同期增长0.92%,建筑施工业收入较上年同期增长14.3%,物业管理收入较上年同期增长18.5%,综合反映为主营业务收入与主营业务利润分别比上年同期增长7.31%和6.07%。

由于支付景洲大厦等楼盘延期办理房产证违约金,公司1-9月营业外收支净额为-1284.68万元,使净利润比上年同期降低31.3%。

C. 报告期内公司无重大季节性收入及支出。

D. 报告期内 ,扣除非经常性损益项目涉及金额共计-2,017,482.03元 , 其中营业外收入1,434,179.80元 , 营业外支出3,451,661.83元。 1-9月份累计扣除非经常性损益项目涉及金额共计-12,846,831.44元 ,其中营业外收入5,238,785.80元 , 营业外支出18,085,617.24元。

2、财务状况方面

A.表一（单位：人民币万元）

项目	2002. 09.30		2001.12.31		增(+)减(-) 幅度%
	金额	占资产总额比例	金额	占资产总额比例	
总资产	464,823.86	100%	421,893.74	100%	--
货币资金	71,152.32	15.31%	54,406.98	12.90%	18.68%
应收帐款	76,268.36	16.41%	84,298.78	19.98%	-17.87%
其他应收款	23,064.49	4.96%	22,058.98	5.23%	-5.16%
存货	167,753.95	36.09%	159,105.20	37.71%	7.32%

分析： 由于公司1999年发行的1亿元企业债券于2002年10月中旬到期，公司于9月底提前准备债券兑付资金，使货币资金增加；该债券目前正在各代理网点进行集中兑付，有关兑付款已全部支付。

公司采取多种措施追收拖欠工程款，加大按揭力度，报告期末应收帐款占比较年初降低了17.87%。

B.报告期内，公司无重大委托理财和资金借贷行为。

C.报告期内，公司无重大逾期债务。

3、或有事项与期后事项

A.报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

B.重大对外担保情况

报告期内，公司为本公司商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至2002年9月30日，尚未结清的担保金额计人民币26,613万元。

C.报告期内，公司无重大资产负债表日后事项。

4、报告期内，公司无重大关联交易事项、重大合同履行事项和股东承诺事项。

（四）报告期内，公司未做出会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正。

四、财务会计报告（未经审计）

简要合并资产负债表

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	2001.12.31	2002.09.30	项 目	2001.12.31	2002.09.30
流动资产	333,083.33	355,165.66	流动负债	248,176.08	274,222.00
长期投资	26,059.41	26,542.09	长期负债	40,403.20	51,776.11
固定资产净值	22,163.52	22,293.83	少数股东权益	14,214.00	15,262.56
无形资产及其他资产	40,587.48	60,822.28	股东权益	119,100.46	123,563.19
资产总计	421,893.74	464,823.86	负债与所有者权益合计	421,893.74	464,823.86

简要合并利润表

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	2002 年 07-09 月	2002 年 01-09 月
主营业务收入	55,810.22	151,398.02
主营业务利润	7,255.14	22,900.75
其他业务利润	48.54	674.81
期间费用	5,209.98	15,740.07
投资收益	65.71	181.01
营业外收支净额	-201.75	-1,284.68
所得税	210.08	1,178.74
净利润	1,394.60	4,462.73

财务报表注释:

(一) 与 2001 年年度报告相比,本报告期内公司所执行的会计政策、会计估计无重大变化。

(二) 报告期财务报告采用的会计政策与 2001 年年度财务报告无重大差异。

(三) 报告期无应纳入财务报表合并范围而未予合并的子公司。

深圳市振业(集团)股份有限公司

董 事 会

二〇〇二年十月三十日

附录：

合并资产负债表		
编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司		单位：人民币元
资 产 类	2002.09.30	2001.12.31
流动资产		
货币资金	711,523,249.38	544,069,764.15
短期投资	3,049,207.40	3,043,217.40
应收票据	-	-
应收股利	6,930,294.34	5,787,348.15
应收利息	-	-
应收帐款	762,683,634.56	842,987,770.61
其他应收款	230,644,918.42	220,589,773.42
预付帐款	157,007,896.92	122,278,042.94
存货	1,677,539,520.34	1,591,052,006.93
待摊费用	1,758,468.85	1,025,350.77
待处理流动资产净损失	519,419.39	
一年内到期的长期债权投资	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	3,551,656,609.60	3,330,833,274.37
长期投资：		
长期股权投资	265,420,889.83	260,594,115.96
长期债权投资	-	-
长期投资合计	265,420,889.83	260,594,115.96
固定资产：		
固定资产原值	387,915,152.25	377,658,963.68
减：累计折旧	180,001,931.85	166,158,241.14
固定资产净值	207,913,220.40	211,500,722.54
减：固定资产减值准备	18,531,447.38	18,588,857.83
固定资产净额	189,381,773.02	192,911,864.71
在建工程	32,374,098.88	28,692,709.34
固定资产清理	1,182,420.74	30,667.50
固定资产合计	222,938,292.64	221,635,241.55
无形资产及其他资产：		
无形资产	596,049,038.36	394,990,073.18
长期待摊费用	12,173,727.71	10,884,685.03
其他长期资产	-	-
无形资产及其他资产合计	608,222,766.07	405,874,758.21
资 产 总 计	4,648,238,558.14	4,218,937,390.09

合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

单位：人民币元

负债及股东权益	2002.09.30	2001.12.31
流动负债：		
短期借款	938,360,000.00	646,360,000.00
应付票据	255,000,000.00	123,000,000.00
应付帐款	516,668,733.02	539,093,100.37
预收帐款	404,924,277.13	430,531,824.43
应付工资	74,333,242.27	77,264,101.89
应付福利费	32,384,455.70	32,352,080.88
应付股利	52,300,873.72	69,565,040.81
应交税金	6,132,644.95	24,416,052.15
其他应交款	-	-
其他应付款	341,577,366.70	427,702,755.47
预提费用	9,324,363.02	3,096,885.17
预计负债	-	-
一年内到期的长期负债	111,214,000.00	108,379,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	2,742,219,956.51	2,481,760,841.17
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	4,761,098.13	4,032,000.42
其他长期负债	-	-
长期负债合计	517,761,098.13	404,032,000.42
负债合计	3,259,981,054.64	2,885,792,841.59
少数股东权益	152,625,619.34	142,139,980.56
股东权益：		
股本	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	589,296,435.33	589,296,435.33
盈余公积	268,949,314.46	268,949,314.46
其中：法定公益金	56,533,820.12	56,533,820.12
未确认的投资损失	-3,298,261.06	-3,298,261.06
未分配利润	127,092,764.43	82,465,448.21
股东权益合计	1,235,631,884.16	1,191,004,567.94
负债和股东权益总计	4,648,238,558.14	4,218,937,390.09

合 并 利 润 表

编制单位:深圳市振业(集团)股份有限公司

单位:人民币元

项 目	2002.01-09	2002.07-09
一、主营业务收入	1,513,980,221.66	558,102,219.16
减:主营业务成本	1,228,760,900.47	469,810,058.77
主营业务税金及附加	56,211,779.95	15,740,713.79
二、主营业务利润	229,007,541.24	72,551,446.60
加:其他业务利润	6,748,145.35	485,360.19
减:营业费用	17,029,387.14	7,405,471.23
管理费用	93,929,319.44	31,944,639.27
财务费用	46,441,960.26	12,749,702.68
三、营业利润	78,355,019.75	20,936,993.61
加:投资收益	1,810,104.82	657,115.24
补贴收入		
营业外收入	5,238,785.80	1,434,179.80
减:营业外支出	18,085,617.24	3,451,661.83
四、利润总额	67,318,293.13	19,576,626.82
减:所得税	11,787,361.24	2,100,836.43
少数股东损益	10,903,615.67	3,529,817.59
加:未确认的投资损失	-	
五、净利润	44,627,316.22	13,945,972.80

补充资料:

项 目	2002.01-09	2002.07-09
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	-	-

资 产 负 债 表

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司（母公司）

单位：人民币元

资 产 类	2002.09.30	2001.12.31
流动资产		
货币资金	485,829,081.56	326,141,149.14
短期投资	3,049,207.40	3,043,217.40
应收票据	-	-
应收股利	38,219,846.56	29,991,391.23
应收利息	-	-
应收帐款	98,355,791.09	101,808,110.86
其他应收款	120,630,324.48	88,249,059.56
预付帐款	-	-
存货	1,254,129,943.18	1,125,303,492.79
待摊费用	-	-
一年内到期的长期债权投资	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	2,000,214,194.27	1,674,536,420.98
长期投资：		
长期股权投资	498,173,832.19	468,232,195.49
长期债权投资	-	-
长期投资合计	498,173,832.19	468,232,195.49
固定资产：		
固定资产原值	38,250,928.85	37,386,590.52
减：累计折旧	14,447,487.05	12,914,068.30
固定资产净值	23,803,441.80	24,472,522.22
减：固定资产减值准备	-	-
固定资产净额	23,803,441.80	24,472,522.22
在建工程	-	-
固定资产清理	-	-
固定资产合计	23,803,441.80	24,472,522.22
无形资产及其他资产：		
无形资产	547,319,846.50	346,173,857.13
长期待摊费用	1,227,001.17	1,169,608.17
其他长期资产	-	-
无形资产及其他资产合计	548,546,847.67	347,343,465.30
资 产 总 计	3,070,738,315.93	2,514,584,603.99

资 产 负 债 表（续）		
编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司（母公司）		单位：人民币元
负债及股东权益	2002.09.30	2001.12.31
流动负债：		
短期借款	716,360,000.00	451,360,000.00
应付票据	195,000,000.00	50,000,000.00
应付帐款	6,725,452.77	6,303,083.77
预收帐款	107,829,143.43	96,694,419.11
应付工资	3,553,589.00	7,488,289.00
应付福利费	2,305,507.67	2,534,565.08
应付股利		32,966,912.03
应交税金	10,471,290.28	11,796,126.56
其他应交款	-	-
其他应付款	168,023,156.98	155,433,348.86
预提费用	-	-
预计负债	-	-
一年内到期的长期负债	111,214,000.00	108,379,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	1,321,482,140.13	922,955,744.41
长期负债：		
长期借款	513,000,000.00	400,000,000.00
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
其他长期负债	-	-
长期负债合计	513,000,000.00	400,000,000.00
负债合计	1,834,482,140.13	1,322,955,744.41
股东权益：		
股本	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	588,650,270.04	588,650,270.04
盈余公积	268,949,314.46	268,949,314.46
其中：法定公益金	56,533,820.12	56,533,820.12
未确认的投资损失	-3,298,261.06	-3,298,261.06
未分配利润	128,363,221.36	83,735,905.14
股东权益合计	1,236,256,175.80	1,191,628,859.58
负债和股东权益总计	3,070,738,315.93	2,514,584,603.99

利 润 表

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司（母公司）

单位：人民币元

项 目	2002.01-09	2002.07-09
一、主营业务收入	393,594,814.12	78,208,341.00
减：主营业务成本	247,868,880.58	43,428,005.59
主营业务税金及附加	19,964,483.85	3,970,959.49
二、主营业务利润	125,761,449.69	30,809,375.92
加：其他业务利润	2,100.00	
减：营业费用	14,519,215.93	6,294,006.85
管理费用	36,071,308.22	14,926,163.18
财务费用	37,533,287.17	8,045,348.73
三、营业利润	37,639,738.37	1,543,857.16
加：投资收益	28,627,308.70	10,487,426.56
补贴收入	-	-
营业外收入	135,305.00	36,397.00
减：营业外支出	16,108,779.34	2,278,064.20
四、利润总额	50,293,572.73	9,789,616.52
减：所得税	5,666,256.51	238,565.13
少数股东损益	-	-
加：未确认的投资损失	-	-
五、净利润	44,627,316.22	9,551,051.39
补充资料：	2002.01-09	2002.07-09
项目		
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	-	-