

深圳市振业（集团）股份有限公司
2003年第一季度报告

§1 重要提示

本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

董事马穗来因公出差未出席审议本报告的董事会会议，委托范明月董事长代行表决权。

公司本季度财务会计报告未经审计。

公司董事长范明月、总经理杜海成、总会计师孙静亮及计划财务部经理刘采青声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 公司基本信息

股票简称	深振业 A	变更前简称（如有）	——
股票代码	000006		
	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	李富川	李红光 杜汛	
联系地址	深圳市宝安南路振业大厦 30 层董事会办公室		
电话	0755-25863061		
传真	0755-25863012		
电子邮箱	szzygp@public.szptt.net.cn		

2.2 财务资料

2.2.1 主要会计数据及财务指标

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产（元）	4,398,816,182.94	4,490,880,117.33	-2.05
股东权益（不含少数股东权益）（元）	1,220,576,593.71	1,235,846,449.61	-1.24
每股净资产（元）	4.813	4.873	-1.23
调整后的每股净资产（元）	3.91	3.976	-1.66
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减（%）
经营活动产生的现金流量	92,405,177.76	141,034,366.83	34.48

净额（元）			
每股收益（元）	-0.060	-0.060	-400
净资产收益率（%）	-1.25	-1.25	-397.62
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	-1.24	-1.24	-193.94
非经常性损益项目	-85,096.86		
其中：营业外收入	279,206.06		
营业外支出	-364,302.92		

2.2.2 利 润 表

深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项目	2003年1-3月		2002年1-3月	
	合 并	母公司	合 并	母公司
一、主营业务收入	410,857,881.08	73,861,322.00	457,784,391.17	118,203,947.00
减：主营业务成本	352,757,028.45	51,357,592.39	369,861,356.98	71,438,545.88
主营业务税金及附加	14,398,207.82	3,743,140.60	16,418,170.95	5,969,299.32
二、主营业务利润	43,702,644.81	18,760,589.01	71,504,863.24	40,796,101.80
加：其他业务利润	1,555,504.87		3,635,989.83	
减：营业费用	5,715,269.98	5,176,677.73	3,432,687.78	2,770,844.34
管理费用	27,953,025.86	11,686,606.34	26,356,996.59	8,748,769.14
财务费用	21,723,695.59	18,218,554.19	22,249,690.86	19,936,344.55
三、营业利润	(10,133,841.75)	(16,321,249.25)	23,101,477.84	9,340,143.77
加：投资收益	(2,150,034.52)	1,235,090.82	(1,280,858.99)	7,681,599.73
补贴收入				
营业外收入	279,206.60	7,100.00	1,412,752.05	42,225.00
减：营业外支出	364,302.92	190,797.47	12,160,787.74	12,052,999.07
四、利润总额	(12,368,972.59)	(15,269,855.90)	11,072,583.16	5,010,969.43
减：所得税	2,090,429.00		2,060,043.81	
减：少数股东损益	810,454.31		4,001,569.92	
五、净利润	(15,269,855.90)	(15,269,855.90)	5,010,969.43	5,010,969.43

2.3 报告期末股东总人数：102,635 户。

§3 管理层讨论与分析

3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

我公司是以房地产开发、建筑施工和物业管理经营为主业的大型企业集团，具备开发、建筑施工、工程监理、物业经营与管理的全方位综合开发能力。报告期内，公司各项业务平稳发展，房地产业投入开发资金 6,433 万元，实现销售收入 8,332 万元，建筑施工业完成产

值 27,188 万元。翠海花园二期预计 6 月竣工，已预售金额 14,983 万元未参与本期结算，对报告期利润形成较大影响。

3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额 10%以上的主营行业或产品情况

☒ 适用 ☐ 不适用

行 业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率
施工业	30,130	27,208	9.7%
房地产业	8,332	5,880	29.43%
物业管理	1,352	754	44.23%
工 业	1,016	1,434	-41.14%
小 计	41,086	35,276	14.14%

3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

☐ 适用 ☒ 不适用

3.1.3 报告期利润构成情况（单位：万元）

☒ 适用 ☐ 不适用

项 目	2003 年 1-3 月		2002 年	
	金 额	占利润总额比例	金 额	占利润总额比例
利润总额	-1,236.90	——	10,342.59	——
主营业务利润	4,370.26	——	30,208.18	292.08
其他业务利润	155.55	——	2,375.32	22.97
期间费用	5,539.20	——	20,341.63	196.68
投资收益	-215.00	——	-50.72	——
补贴收入	——	——	38.92	0.37
营业外收支净额	-8.51	——	-1,887.48	——

变化原因：由于本期利润总额为负数，未计算该指标。

3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

房地产业主营业务利润占整个主营业务利润的比例比前一报告期下降了 27.99%，主要是由于我公司开发的翠海花园二期预计 6 月份竣工，其预售楼款 14,983 万元未能参与本期结算所致。

3.1.5 主营业务盈利能力（毛利率）与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

工业毛利率为-41.14%，比前一报告期下降 1928.4%，主要是由于受建筑市场的影响，以我公司之子公司深圳市建业(集团)股份公司之子公司深圳市建业混凝土公司为主的工业收入较上年同期下降 65.6%，收不抵支，毛利率出现负数。

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

☐适用 ☒不适用

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

☐适用 ☒不适用

3.4 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

☐适用 ☒不适用

3.5 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

☒适用 ☐不适用

截止本报告期末，我公司开发的翠海花园二期已预售金额 14,983 万元，该项目计划 6 月竣工，如下一报告期末未能入伙，已实现预售收入及下一报告期将要实现预售收入均不能参与结算。目前公司经营活动正常，但由于上述因素影响，下一报告期末公司累计净利润可能为亏损。

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

☐适用 ☒不适用

深圳市振业（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇三年四月二十六日

合并资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：人民币元

资 产 类	附注	2003.03.31	2002.12.31
流动资产			
货币资金		714,658,785.92	690,239,099.33
短期投资		2,700,847.90	2,700,847.90
应收票据			224,930.00
应收股利		6,809,196.47	6,809,196.47
应收利息		-	-
应收帐款		574,996,034.54	613,961,785.91
其他应收款		172,636,561.25	182,637,091.04
预付帐款		117,256,276.50	141,052,708.37
存货		1,822,302,696.10	1,847,681,995.70
待摊费用	<四>1.	2,202,683.39	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		3,413,563,082.07	3,486,523,390.85
长期投资：			
长期股权投资		259,279,985.97	261,874,620.49
长期债权投资		-	-
长期投资合计		259,279,985.97	261,874,620.49
固定资产：			
固定资产原值		393,614,208.28	395,653,714.28
减：累计折旧		194,558,712.84	188,562,563.03
固定资产净值		199,055,495.44	207,091,151.25
减：固定资产减值准备		18,531,447.11	18,531,447.11
固定资产净额		180,524,048.33	188,559,704.14
在建工程		3,265,126.22	3,104,659.62
固定资产清理		-	-
固定资产合计		183,789,174.55	191,664,363.76
无形资产及其他资产：			
无形资产		531,690,366.77	541,009,957.94
长期待摊费用		10,493,573.58	9,807,784.29
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		542,183,940.35	550,817,742.23
资 产 总 计		4,398,816,182.94	4,490,880,117.33

(所附附注系会计报表组成部分)

合并资产负债表 (续)

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2003.03.31	2002.12.31
流动负债：			
短期借款		971,300,000.00	961,300,000.00
应付票据	<四>2.	247,500,000.00	155,000,000.00
应付帐款		312,980,807.04	408,421,086.94
预收帐款		342,871,301.57	299,052,799.72
应付工资		78,447,991.38	89,990,810.99
应付福利费		35,151,174.77	37,679,773.07
应付股利		57,210,252.30	60,430,555.29
应交税金		25,944,512.31	28,555,977.34
其他应交款		168,082.43	1,644,629.28
其他应付款		432,804,035.27	539,937,577.28
预提费用		4,198,590.69	3,222,337.93
预计负债		-	-
一年内到期的长期负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,508,576,747.76	2,585,235,547.84
长期负债：			
长期借款		513,000,000.00	513,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		4,753,019.08	4,672,796.81
其他长期负债		-	-
长期负债合计		517,753,019.08	517,672,796.81
负债合计		3,026,329,766.84	3,102,908,344.65
少数股东权益		151,909,822.39	152,125,323.07
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		296,177,870.70	296,177,870.70
其中：法定公益金		63,340,959.18	63,340,959.18
未确认的投资损失		(6,240,439.51)	(6,240,439.51)
未分配利润		87,751,096.19	103,020,952.09
股东权益合计		1,220,576,593.71	1,235,846,449.61
负债和股东权益总计		4,398,816,182.94	4,490,880,117.33

(所附附注系会计报表组成部分)

合并利润表

编制单位:深圳市振业(集团)股份有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2003.1-3	2002.1-3
一、主营业务收入		410,857,881.08	457,784,391.17
减: 主营业务成本		352,757,028.45	369,861,356.98
主营业务税金及附加		14,398,207.82	16,418,170.95
二、主营业务利润	<四>3.	43,702,644.81	71,504,863.24
加: 其他业务利润		1,555,504.87	3,635,989.83
减: 营业费用	<四>4.	5,715,269.98	3,432,687.78
管理费用		27,953,025.86	26,356,996.59
财务费用		21,723,695.59	22,249,690.86
三、营业利润		(10,133,841.75)	23,101,477.84
加: 投资收益	<四>5.	(2,150,034.52)	(1,280,858.99)
补贴收入			
营业外收入		279,206.60	1,412,752.05
减: 营业外支出		364,302.92	12,160,787.74
四、利润总额		(12,368,972.59)	11,072,583.16
减: 所得税		2,090,429.00	2,060,043.81
少数股东损益		810,454.31	4,001,569.92
加: 未确认的投资损失			
五、净利润		(15,269,855.90)	5,010,969.43

补充资料:

项目	2003.1-3	2002.1-3
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	-	-
2、自然灾害发生的损失	-	-
3、会计政策变更增加(或减少)利润总额	-	-
4、会计估计变更增加(或减少)利润总额	-	-
5、债务重组损失	-	-
6、其他	-	-

(所附附注系会计报表组成部分)

合并现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2003.1-3
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		544,909,346.61
收到的税费返还		102,049.70
收到的其他与经营活动有关的现金		22,654,875.54
现金流入小计		567,666,271.85
购买商品、接受劳务支付的现金		363,875,452.75
经营租赁所支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		50,413,615.70
支付的各项税费		22,217,304.88
支付的其他与经营活动有关的现金		59,475,365.86
现金流出小计		495,981,739.19
经营活动产生的现金流量净额		71,684,532.66
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		264,600.00
取得投资收益所收到的现金		
取得债券利息收入所收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		178,300.44
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		442,900.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,908,907.60
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		1,908,907.60
投资活动产生的现金流量净额		(1,466,007.16)
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		125,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计		125,000,000.00
偿还债务所支付的现金		137,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		33,298,838.91
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		170,798,838.91
筹资活动产生的现金流量净额		(45,798,838.91)
四、汇率变动对现金的影响：		-
五、现金及现金等价物净增加额：		24,419,686.59

（所附附注系会计报表组成部分）

合并现金流量表（续）

编制单位:深圳市振业(集团)股份有限公司

单位：人民币元

补充资料

项目	附注	2003.1-3
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		(15,269,855.90)
加：少数股东本期损益		810,454.31
计提的资产减值准备		
固定资产折旧		2,841,435.99
无形资产摊销		7,177,185.37
开办费、长期待摊费用摊销		156,203.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		177,699.56
财务费用		21,723,695.59
投资损失（减：收益）		2,150,034.52
递延税款贷项（减：借项）		-
存货的减少（减：增加）		30,381,912.00
经营性应收项目的减少（减：增加）		71,146,264.39
经营性应付项目的增加（减：减少）		(49,610,496.88)
经营活动产生的现金流量净额		71,684,532.66
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		-
一年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
3、现金和现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额		714,658,785.92
减：现金的期初余额		690,239,099.33
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物的净增加额		24,419,686.59

（所附附注系会计报表组成部分）

资产负债表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(母公司)

单位：人民币元

资 产 类	附注	2003.03.31	2002.12.31
流动资产			
货币资金		477,308,492.48	464,320,989.61
短期投资		2,700,847.90	2,700,847.90
应收票据		-	-
应收股利		35,716,861.60	39,716,861.60
应收利息		-	-
应收帐款		154,738,611.75	147,156,086.10
其他应收款		127,913,364.50	118,284,815.62
预付帐款		30,200,000.00	30,200,000.00
存货		1,319,674,427.63	1,309,687,591.48
待摊费用		1,325,637.50	-
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		2,149,578,243.36	2,112,067,192.31
长期投资：			
长期股权投资		496,961,119.13	495,726,028.31
长期债权投资		-	-
长期投资合计		496,961,119.13	495,726,028.31
固定资产：			
固定资产原值		38,695,920.85	38,685,260.85
减：累计折旧		15,157,992.53	14,898,060.29
固定资产净值		23,537,928.32	23,787,200.56
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额		23,537,928.32	23,787,200.56
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		23,537,928.32	23,787,200.56
无形资产及其他资产：			
无形资产		496,135,313.78	497,942,591.27
长期待摊费用		850,785.63	927,590.91
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		496,986,099.41	498,870,182.18
资 产 总 计		3,167,063,390.22	3,130,450,603.36

(所附附注系会计报表组成部分)

资产负债表(续)

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司(母公司)

单位：人民币元

负债及股东权益	附注	2003.03.31	2002.12.31
流动负债：			
短期借款		766,300,000.00	766,300,000.00
应付票据		205,000,000.00	70,000,000.00
应付帐款		78,091,393.26	88,723,221.26
预收帐款	<五>1.	173,535,923.40	123,205,065.19
应付工资		3,553,589.00	3,553,589.00
应付福利费		2,217,672.31	2,251,051.14
应付股利		20,287,330.48	20,287,330.48
应交税金		12,805,200.97	13,254,247.76
其他应交款		-	-
其他应付款		187,461,162.48	309,795,124.31
预提费用		-	-
预计负债		-	-
一年内到期的长期负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,449,252,271.90	1,397,369,629.14
长期负债：			
长期借款		513,000,000.00	513,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
其他长期负债		-	-
长期负债合计		513,000,000.00	513,000,000.00
负债合计		1,962,252,271.90	1,910,369,629.14
股东权益：			
股本		253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积		588,650,270.04	588,650,270.04
盈余公积		296,177,870.70	296,177,870.70
其中：法定公益金		63,340,959.18	63,340,959.18
未确认的投资损失		(6,240,439.51)	(6,240,439.51)
未分配利润		72,631,786.09	87,901,641.99
股东权益合计		1,204,811,118.32	1,220,080,974.22
负债和股东权益总计		3,167,063,390.22	3,130,450,603.36

(所附附注系会计报表组成部分)

利 润 表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司（母公司）

单位：人民币元

项 目	附注	2003.1-3	2002.1-3
一、主营业务收入	<五>2.	73,861,322.00	118,203,947.00
减：主营业务成本		51,357,592.39	71,438,545.88
主营业务税金及附加		3,743,140.60	5,969,299.32
二、主营业务利润		18,760,589.01	40,796,101.80
加：其他业务利润		-	-
减：营业费用		5,176,677.73	2,770,844.34
管理费用		11,686,606.34	8,748,769.14
财务费用		18,218,554.19	19,936,344.55
三、营业利润		(16,321,249.25)	9,340,143.77
加：投资收益		1,235,090.82	7,681,599.73
补贴收入		-	-
营业外收入		7,100.00	42,225.00
减：营业外支出		190,797.47	12,052,999.07
四、利润总额		(15,269,855.90)	5,010,969.43
减：所得税		-	-
少数股东损益		-	-
加：未确认的投资损失		-	-
五、净利润		(15,269,855.90)	5,010,969.43

补充资料：

项目	2003.1-3	2002.1-3
1、出售、处置部门或被投资单位所得收益	-	-
2、自然灾害发生的损失	-	-
3、会计政策变更增加（或减少）利润总额	-	-
4、会计估计变更增加（或减少）利润总额	-	-
5、债务重组损失	-	-
6、其他	-	-

（所附附注系会计报表组成部分）

现金流量表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司（母公司）

单位：人民币元

项 目	附注	2003.1-3
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		109,237,169.89
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		10,423,014.32
现金流入小计		119,660,184.21
购买商品、接受劳务支付的现金		66,158,009.06
经营租赁所支付的现金		-
支付给职工以及为职工支付的现金		3,233,084.50
支付的各项税费		7,374,864.35
支付的其他与经营活动有关的现金		27,416,656.33
现金流出小计		104,182,614.24
经营活动产生的现金流量净额		15,477,569.97
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		4,000,000.00
取得债券利息收入所收到的现金		-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		4,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		18,728.00
投资所支付的现金		-
支付的其他与投资活动有关的现金		-
现金流出小计		18,728.00
投资活动产生的现金流量净额		3,981,272.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		-
借款所收到的现金		95,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		95,000,000.00
偿还债务所支付的现金		75,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		26,471,339.10
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		101,471,339.10
筹资活动产生的现金流量净额		(6,471,339.10)
四、汇率变动对现金的影响：		
五、现金及现金等价物净增加额：		
		12,987,502.87

（所附附注系会计报表组成部分）

现金流量表（续）

编制单位:深圳市振业(集团)股份有限公司(母公司)

单位：人民币元

补充资料

项目	附注	2003.1-3
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润		(15,269,855.90)
加：少数股东本期损益		-
计提的资产减值准备		
固定资产折旧		388,111.78
无形资产摊销		1,805,610.82
开办费、长期待摊费用摊销		76,805.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		(1,325,637.50)
预提费用的增加(减:减少)		-
财务费用		18,218,554.19
投资损失（减：收益）		(1,235,090.82)
递延税款贷项（减：借项）		-
存货的减少（减：增加）		(9,986,836.15)
经营性应收项目的减少（减：增加）		(17,211,074.53)
经营性应付项目的增加（减：减少）		40,016,982.80
经营活动产生的现金流量净额		15,477,569.97
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		-
一年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
3、现金和现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额		477,308,492.48
减：现金的期初余额		464,320,989.61
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		-
现金及现金等价物的净增加额		12,987,502.87

（所附附注系会计报表组成部分）

财务报表注释

(一)、与 2002 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 2002 年年度财务报告无重大差异。

(三)、与 2002 年年度报告相比，本报告期财务报告合并范围无重大变化。

(四)、合并会计报表主要项目注释

1、待摊费用期末余额较年初余额上升 81.2%，主要系本期支付的 2003 年度的广告费。

2、应付票据期末余额较年初余额上升 59.68%，主要系本期欠付的工程款增加所致。

3、主营业务利润比上年同期下降 38.9%，主要系本期房地产销售收入比上年同期下降 29.5%，导致总体毛利率下降所致。

4、销售费用比上年同期上升 66.76%，主要系本年度我公司加大星海名城二期、翠海花园二期两个重点房产项目的销售力度，销售费用增加所致。

5、投资收益比上年同期下降 67.86%，主要系贵州振业董酒股份有限公司亏损所致。

(五)、母公司会计报表主要项目注释

1、预收帐款期末余额较年初余额上升 40.85%，主要系翠海花园二期预售楼款增加所致。

2、主营业务收入比上年同期下降 37.51%，主要系我公司开发的翠海花园二期尚未达到竣工入伙条件，其预售楼款 14,983 万元未能参与本期结算所致。