

深圳市振业（集团）股份有限公司

2004年半年度报告

二〇〇四年八月十九日

【 重 要 提 示 】

公司董事会及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。

独立董事梅月欣因公出差未出席审议本报告的董事会会议，委托独立董事侯莉颖代行表决权。

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

公司半年度财务报告未经审计。

目 录

第一节	公司基本情况-----	第 3 页
第二节	股本变动和主要股东持股情况-----	第 5 页
第三节	董事、监事、高级管理人员情况-----	第 6 页
第四节	管理层讨论与分析-----	第 7 页
第五节	重要事项-----	第 11 页
第六节	财务报告-----	第 14 页

第一节 公司基本情况

一、公司概况

（一）公司名称

法定中文名称：深圳市振业（集团）股份有限公司

法定英文名称：SHENZHEN ZHENYE（GROUP）CO.,LTD.

（二）股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：深振业A

股票代码：000006

（三）公司注册及办公地址：深圳市宝安南路振业大厦27~32层

邮政编码：518008

公司电子信箱：szzygp@public.szptt.net.cn

（四）法定代表人：李永明

（五）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

（六）选定的中国证监会指定报纸：《证券时报》、《中国证券报》

指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

半年度报告备置地点：公司董事会办公室

（七）其他有关资料：

公司首次注册登记日期：1989年5月25日

地点：广东省深圳市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：4403011001133

税务登记号码：地税登字440303618831041

公司聘请的会计师事务所名称：深圳南方民和会计师事务所

办公地址：深圳市深南中路2072号电子大厦8楼

二、主要财务数据和指标

项 目	2004年6月30日	2003年12月31日
流动资产（元）	3,164,899,976.72	3,013,175,896.04
流动负债（元）	2,728,405,655.45	2,418,663,438.96
总资产（元）	4,105,003,944.29	3,968,241,655.76
股东权益（不含少数股东权益）（元）	900,349,409.12	949,014,959.72
每股净资产（元）	3.550	3.742
调整后每股净资产（元）	2.876	2.647

项 目	2004年1-6月	2003年1-6月
净利润(元)	-46,505,625.99	2,731,088.70
扣除非经常性损益后的净利润（元）	-55,304,189.12	18,913,323.56
每股收益（元）	-0.183	0.011
净资产收益率（%）	-5.165	0.220
经营活动产生的现金流量净额（元）	65,605,533.17	128,633,908.42

注：上述财务数据与指标根据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。非经常性损益项目扣除项目及相关金额包括：“营业外收入”385,509.37元，“营业外支出”-6,928,888.48元，冲回以前年度计提的减值准备15,341,942.24元，合计8,798,563.13元。

利润表附表：

报告期利润指标	净资产收益率（%）		每股收益（人民币元/股）	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	4.51	4.39	0.16	0.16
营业利润	-6.57	-6.39	-0.23	-0.23
净利润	-5.17	-5.02	-0.18.	--
扣除非经常性损益后的净利润	-6.14	-5.97	-0.22	-0.22

第二节 股本变动和主要股东持股情况

一、报告期公司股份总数及股本结构未发生变化。

二、报告期期末公司股东总数为94,897户。

三、股东持股情况：（截止2004年6月30日）

（一）前十名股东持股情况：

股东名称	报告期增减	年末持股数	持股比例	质押或冻结数	股份类别
深圳市建设投资控股公司	0	71,068,475	28.02%	0	国家股
深圳市长城地产（集团）股份有限公司	0	12,533,078	4.94%	0	法人股
深圳市建筑机械动力公司	0	7,597,525	3.00%	7,597,525	法人股
深圳市第五建筑工程公司	0	3,646,242	1.44%	0	法人股
全国社保基金一零七组合	未知	1,761,000	0.69%	未知	流通股
深圳市深安企业股份有限公司	0	939,271	0.37%	0	法人股
许凤兴	-80,743	444,470	0.18%	未知	流通股
中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金	166,970	414,837	0.16%	未知	流通股
沈翔	未知	345,100	0.14%	未知	流通股
罗舜乐	71,000	283,000	0.11%	未知	流通股

注1：表中所列示的前10名大股东中，深圳市长城地产（集团）股份有限公司系深圳市建设投资控股公司控股之子公司，深圳市建筑机械动力公司系深圳市建设投资控股公司参股之深圳市东部（集团）股份有限公司的控股子公司，深圳市深安企业股份有限公司系深圳市建设投资控股公司控股之深圳市建安（集团）股份有限公司的控股子公司，深圳市第五建筑工程公司系深圳市长城地产（集团）股份有限公司控股之子公司。

注2：未知其余流通股股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人，其年度内增减系二级市场买卖所致。

注3：深圳市建筑机械动力公司以持有我公司7,597,525股法人股份为质押向福建兴业银行深圳罗湖支行贷款人民币壹仟万元，贷款期限一年。该公司于2003年12月17日办理股票冻结手续。

（二）前十名流通股股东持股情况：

名称	年末持股数
全国社保基金一零七组合	1,761,000
许凤兴	444,470

中国工商银行-融通深证100指数证券投资基金	414,837
沈翔	345,100
罗舜乐	283,000
丁月嫦	271,934
安徽省粮食集团公司	259,730
于洪兴	250,000
杨亚光	221,700
姜韶辉	210,000

注：上述股东持有股票种类均为A股，未知流通股东之间是否存在关联关系。

四、报告期内，公司控股股东未发生变化。

第三节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事、高级管理人员持有公司股票变动情况：

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员均无持有公司股票情况。

二、董事、监事、高级管理人员任职情况：

报告期内，公司无董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况。

2004年3月，公司独立董事周道志先生因个人原因提出辞去独立董事职务。8月17日，经第五届董事会第五次会议审议通过，同意周道志先生辞去第五届董事会独立董事职务，待新提名独立董事候选人获股东大会选举通过后生效。董事会提名王方华先生为第五届董事会独立董事候选人，提请中国证监会对其任职资格审核通过后，提交下次股东大会选举。

第四节 管理层讨论与分析

一、讨论与分析

（一）重大事项分析

2004年2月，市政府召开国企改革与发展工作会议，本公司被纳入2004年市属国企战略性调整和改组工作计划，本公司及公司之控股子公司深圳市特皓股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司将根据有关计划安排进行企业改制。公司已于2月10日就有关事项在《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站进行了公开披露。2004年3月，特皓公司和建业公司就改制事项报控股股东-深圳市建设投资控股公司申请立项，并获批复同意。截止目前，改制有关工作尚未取得实质性进展。

（二）经营成果和财务状况分析

指标项目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月	增减(%)
主营业务收入	642,727,771.54	1,012,937,426.32	-36.55
主营业务利润	40,627,059.65	129,111,452.27	-68.53
其他业务利润	2,270,462.90	7,246,786.00	-68.67
营业外收入	385,509.37	3,899,129.33	-90.11
营业外支出	6,928,888.48	20,081,364.19	-65.50
净利润	-46,505,625.99	2,731,088.70	-1,802.82
现金及现金等价物净增加额	114,811,951.63	-35,758,041.57	421.08
	2004 年 6 月 30 日	2003 年 12 月 31 日	增减(%)
总资产	4,105,003,944.29	3,968,241,655.76	3.45
股东权益	900,349,409.12	949,014,959.72	-5.13

变动原因：

1、主营业务收入比上年同期减少 36.55%，主要系公司开发的星海名城二期和翠海花园二期销售情况不理想，且星海名城三期在报告期末达到销售收入结转条件，其预售楼款 21,712 万元未计入当期销售收入，以及施工行业竞争激烈，承接任务不足，低价中标取费类别低等因素影响所致。

2、主营业务利润比上年同期减少 68.53%，除受主营业务收入降低的影响外，还系房地产业和施工行业的毛利率同比大幅下降所致。报告期房地产业毛利率为 18.38%，比上年同期下降 9.17%，主要原因是本公司之控股子公司建业公司开发的雁田多层花园等毛利率较低，以至建业公司房地产毛利为-0.75%，而建业公司

房地产业收入占整个集团房地产业主营收入的 37.69%，从而影响了整个集团房地产业毛利；报告期本公司施工行业毛利率为 3.24%，同比下降 7.15%，主要原因是 2004 年钢材、水泥等材料价格上涨，成本上升以及低价中标取费类别低所致。

3、其他业务利润比上年同期减少 68.67%，主要系本公司之控股子公司建业、特皓公司的租金收入大幅减少所致，该项业务利润 165 万元，同比减少 488 万元，减幅 74.73%。

4、营业外收入比上年同期减少 90.11%，主要系本公司在上年同期收到深圳市金众（集团）股份有限公司因振业大厦施工质量补偿收入 306 万元所致。

5、营业外支出比上年同期减少 65.50%，主要系上年同期延迟办证赔偿大幅增加所致。

6、净利润比上年同期减少 1,802.82%，主要系前述 1-5 项原因影响所致。

7、现金及现金等价物净增加额比上年同期增加 15,057 万元，增幅 421.08%，主要系银行借款与应付票据总额比上年同期增加 26,650 万元，使筹资活动现金净流量比上年同期增加 19,414 万元所致。

二、报告期主要经营情况

（一）主营业务的范围及经营状况

我公司是以房地产开发、建筑施工和物业管理经营为主业的大型企业集团，具备房地产开发、建筑施工、工程监理、物业经营与管理的全方位综合开发能力。上半年，由于国家加强对土地和房地产信贷的宏观调控，房地产行业竞争加剧，再加上施工行业成本和低价中标取费类别低，对公司经营和当期业绩产生较大影响。报告期内，公司实现主营业务收入 64,273 万元，主营业务利润 4,063 万元。

占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的业务经营活动及其所属行业情况如下：（单位：人民币万元）

行 业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率（%）
房地产业	18,806.11	15,350.38	18.38
施工行业	40,742.37	39,421.30	3.24
服务业	4,725.43	3,054.93	35.35
工 业	5,376.30	4,953.62	7.86
减：行业内相互抵减	-5,377.44	-5,009.39	--
合 计	64,272.78	57,770.84	10.12

公司主营业务收入 99%以上来自于广东省深圳地区。

（二）报告期内，公司利润构成、主营业务及其结构未发生重大变化，主营业务盈利能力较上年同期下降，主要系国家加大对房地产行业的宏观调控力度，导致市场竞争加剧，房地产销售额减少，降低了房地产主业的利润空间，以及施工企业低价中标取费类别低和钢材、水泥等建材价格上涨导致成本上升，利润空间降低所致。

（三）报告期内，公司无对利润产生重大影响的其他经营业务活动。

（四）主要参股公司经营情况：（单位：人民币万元）

公司名称	主要产品或服务	持股比例	净利润	投资收益
深圳市特皓股份有限公司	建筑施工业	69.42%	-1,466.41	-1,017.98
深圳市建业(集团)股份有限公司	建筑施工业	61.02%	-2,813.78	-1,716.97
深圳市振业物业管理有限公司	物业管理	100%	12.70	12.70
深圳振业大厦投资发展有限公司	物业租赁	100%	320.60	320.60

（五）经营中的问题与困难：

上半年，公司经营出现以下困难：一是公司开发的星海名城二期和翠海花园二期销售情况不理想，未达到预期销售目标；二是施工行业竞争激烈，承接任务不足，低价中标取费类别低以及钢材、水泥等建材价格上涨等因素降低了建筑施工主业的利润空间。

针对存在的问题，公司积极采取各项应对措施：一是开展各种形式的促销活动，突出公司的品牌宣传，加大销售力度，千方百计加强销售，提高本公司产品的销售比率；二是深化项目开发体制改革，首先在产品开发设计上组织强大力量，下大功夫，设计出尽可能满足消费者需求的地产精品，其次加强预算管理和内部审计，想尽办法控制成本费用，努力提高企业的经济效益；三是尽快推进施工企业管理模式和组织结构改革，加大市场开拓力度，同时加快两家施工企业主辅分离改制进程，努力增强企业的活力和市场竞争优势。

三、公司投资情况

（一）募股资金使用情况

公司未有在报告期内募集资金或报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

（二）非募股资金投资情况

1、翠海花园分两期开发，现已全部完工，其中一期销售面积7.61万平方米已售罄；二期完成销售面积5.22万平方米，销售金额36,361万元，销售率达到55%。

截止报告期末，公司以发行债券募集资金、自有资金、银行借款等累计投入资金人民币87,671万元。

2、星海名城占地面积 29.24 万平方米，总建筑面积 78.45 万平方米，已完成两期开发，其中一期完成销售面积 14.74 万平方米，销售金额 71,487 万元；二期完成销售面积 14.83 万平方米，销售金额 78,076 万元，销售率达到 91%。截止报告期末，公司以自有资金、银行借款累计投入资金人民币 115,947 万元。

星海名城三期共 10 栋，开发面积 14.4 万平方米，可售面积 11.48 万平方米，已完成全部主体工程施工，其中 T8-10 栋室内装修工程已基本完工，T1-T7 栋室内装修工程已完成 80%，小区配套、绿化、智能化工程已分别完成 80%-90%，计划今年四季度竣工入伙。该项目于今年 3 月开始预售，报告期内预售楼款 21,712 万元。公司以自有资金、银行借款投入资金人民币 8,301 万元。

星海名城五期开发面积 8.41 万平方米，于 7 月底正式开工，现已完成场地平整和设备进场等前期准备工作。报告期内，公司以自有资金、银行借款投入资金人民币 240 万元。

3、横岗项目占地面积 41.68 万平方米，建筑总面积为 54.18 万平方米，计划分三期开发，首期开发包括独立别墅 13 套、联排别墅和多层洋房 594 套及酒店式公寓、会所、商业街、学校等配套设施在内共 22.34 万平方米。上半年，公司重新调整首期方案和总体规划，于 7 月初取得建设部住宅产业化促进中心组织的 3A 住宅评定，原定今年 7 月开工的首期工程延至 8 月底开工，预计 2005 年 7 月竣工。报告期内，公司以自有资金和银行借款投入资金人民币 1,099 万元。

4、惠阳项目占地面积 612,580 万平方米，公司于 2003 年度支付地价 3,364 万元，该项目现仍处于前期市场调研和策划阶段。

四、对下一报告期末经营情况预测

由于星海名城三期计划第四季度竣工入伙，报告期已实现和下一报告期将实现预售收入不具备参与结算的条件，再加上公司控股的特皓、建业两公司因承接任务不足、低价中标取费类别低以及钢材、水泥等建材价格上涨等原因将继续亏损，预计下一报告期末公司累计净利润可能亏损。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》及其他有关法律法规的要求，不断完善治理结构，坚持规范运作，及时修订《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等，并分别提交董事会、监事会和年度股东大会审议通过。

二、公司2004年度股东大会审议通过2003年度不进行利润分配和公积金转增股本。公司2004年半年度也不进行利润分配和公积金转增股本。

三、重大诉讼、仲裁事项

（一）本公司与雄丰集团有限公司（以下简称“雄丰公司”）、深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称“九州公司”）关于合作开发新城花园商住楼纠纷一案，2003年2月，深圳中级人民法院作出一审判决，判令雄丰公司偿还本公司已投入的投资款2,988万元以及本公司借给雄丰公司1,300万元及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提起上诉。2003年11月，广东省高级人民法院作出终审判决，判令对已建成的8栋商住楼本公司分得6栋（含雄丰公司以房产折抵其借款1,300万元），雄丰公司分得2栋，本公司尚需负责上述8栋房产的收尾工程（一审和终审详情参见2003年6月14日和2004年1月16日《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站）。根据上述判决，本公司2003年度计提1,816万元存货跌价准备，累计已计提3,843万元的跌价准备。

（二）本公司与中国工商银行遵义市京华支行（以下简称遵义工行）关于贵州遵义振业董酒（集团）有限公司（以下简称董酒公司）借款担保纠纷一案（详情参见2003年6月14日和12月19日《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站），我公司和工行遵义京华支行已分别向最高人民法院提起上诉，报告期内尚未开庭审理。本公司对董酒公司的初始投资为3200万元，公司于2003年度计提2,424万元减值准备。

（三）本公司与深圳市南洋贸易有限公司、广东省国际关系调研室驻深圳办事处（原广东省人民政府第五办公室驻深圳市办事处）、深圳市金龙房地产开发有限公司关于合作开发振兴大厦纠纷一案（详情参见2003年6月14日《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站），目前仍在审理过程中，未作出判决。2003年度公司已预计2,630万元的损失列入存货跌价准备。

（四）因星海名城、翠海花园等楼盘未按约定期限办理房产证被业主起诉，

要求赔偿延迟办证的损失，大部分已经和解或法院判决，截止 2003 年末，公司因延期办证原因已支付和预计支付赔偿金额合计 6,459 万元。报告期内，公司按和解金额或判决金额支付赔偿，减少预计负债 3,467.04 万元，截止报告期末，公司尚余预计赔偿金额 291 万元。

因振业大厦未按约定期限办理房产证，中国信达信托投资公司清算组、广华（远东）贸易发展有限公司分别起诉我公司，要求解除购房合同并返还购房款，购房合同涉及金额共计 3,908 万元，相关案件尚在审理过程中，对公司本期或期后利润的可能影响暂不能合理估计。

（五）本公司于 2004 年 5 月 8 日就与北大附中深圳南山分校房屋转让合同纠纷向深圳仲裁委员会提交了仲裁申请：1、请求判令北大附中支付所欠房屋转让款本金 22,575,884 元人民币；2、请求判令北大附中就其迟延支付两笔首期款，按银行逾期贷款利率赔付违约金 43,500 元人民币；3、请求判令北大附中就其支付转让款不足 60%部分，赔付违约金 2,582,517 元人民币（计算至 2004 年 9 月 5 日）；4、请求判令北大附中就其未付所剩余 40%的转让款，赔付违约金 4,892,532 元人民币；5、请求判令北大附中支付 1,200,000 元人民币赶工费、560,000 元人民币提前完工奖励金，并按银行逾期贷款利率赔付违约金 578,160 元人民币（计算至 2004 年 9 月 5 日）；6、请求判令北大附中支付本案全部仲裁费用。（详情参见 2004 年 5 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站）。目前本案尚在审理过程中，对公司本期利润或期后利润的可能影响暂不能合理估计。

（六）本公司与秦皇岛泽昌房地产有限公司购买土地预付款纠纷一案（详情参见公司《2003 年年度报告》），目前暂无进展。公司已于 2003 年度将该预付款转入其他应收款，并计提 1,220 万元的专项准备。

四、报告期内，公司无收购兼并及资产重组事项。

五、关联交易或关联方往来事项：

（一）提供劳务

报告期内，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建筑工程有限公司于 2001 年 11 月承接本公司之关联方深圳市物业发展（集团）股份有限公司之全资子公司深圳市皇城地产有限公司开发的“皇御苑 B 区”高层住宅工程，合同成交价格 19,398 万元。报告期公司未结转该工程收入与成本。上年度结转该工程收入 7,450.00 万元，成本 6,237.67 万元。本次交易严格按照国家招投标有关法规进行，不存在损害中小股东利益的行为，交易对公

司整体经营成果无实质性影响。

（二）关联方往来（详情参见“财务报告”附注七.（三））

六、重大合同

（一）报告期内，公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

（二）重大担保

1、接受担保情况：本公司接受控股股东——深圳市建设投资控股公司提供的担保，截止报告期末，担保余额71,500万元，本公司报告期支付担保费34万元。

2、提供担保情况：报告期内，公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至报告期末，尚未结清的担保金额计人民币19,481万元。该担保事项系房地产开发商为小业主购买本公司商品房所提供的担保，属于行业内普遍现象。另外，本公司为控股子公司-深圳市特皓股份有限公司和深圳市建业（集团）股份有限公司提供连带责任担保，报告期担保金额为人民币41,028万元。

（三）报告期内，公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

七、承诺事项：报告期内，公司无需披露的承诺事项。

八、经2004年度股东大会审议，决定继续聘任深圳南方民和会计师事务所担任2004年度财务报告审计工作。

九、报告期内，公司、公司董事会及董事无受中国证监会稽查、行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况；公司董事、管理层有关人员无被采取司法强制措施的情况。

十、控股股东及其子公司占用公司资金情况的专项说明以及独立董事对公司担保情况的独立意见：

（一）截止报告期末，控股股东及其子公司无占用公司资金情况。

（二）独立董事对以下事项发表独立意见：截止报告期末，深圳市振业（集团）股份有限公司为控股子公司特皓公司和建业公司提供连带责任担保，担保金额为人民币41,028万元。鉴于建筑施工企业生产经营的特殊性，施工企业为承接施工任务必须提供资金证明，加上开发商拖欠施工单位工程款的现象普遍存在，故公司为支持所属企业发展为其提供融资担保。从风险角度看，公司持有两施工企业股权60%以上，在决策、资金、人事任免等方面完全由公司控制，能够将控股子公司的担保贷款使用额度控制在合理范围之内。故上述担保不构成实质性担保风险。

第六节 财务报告（未经审计）

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	2004-06-30	2003-12-31
流动资产			
货币资金	<五>.1	507,746,220.38	392,934,268.75
短期投资	<五>.2	510,000.86	4,252,743.96
应收票据		-	-
应收股利	<五>.3	6,809,196.47	6,809,196.47
应收利息		-	-
应收帐款	<五>.4	613,937,959.11	584,286,725.38
其他应收款	<五>.5	179,132,087.84	219,882,671.00
预付帐款	<五>.6	84,410,663.48	124,005,269.73
应收补贴款		-	-
存货	<五>.7	1,770,468,782.63	1,680,404,779.72
待摊费用	<五>.8	1,885,065.95	600,241.03
一年内到期的长期债权投资		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		3,164,899,976.72	3,013,175,896.04
长期投资			
长期股权投资	<五>.9	227,513,740.93	227,513,740.93
长期债权投资		-	-
长期投资合计		227,513,740.93	227,513,740.93
固定资产			
固定资产原值	<五>.10	378,310,776.93	393,106,957.10
减：累计折旧	<五>.10	180,622,982.62	190,680,667.13
固定资产净值	<五>.10	197,687,794.31	202,426,289.97
减：固定资产减值准备	<五>.10	18,805,033.48	18,917,868.93
固定资产净额	<五>.10	178,882,760.83	183,508,421.04
工程物资		-	-
在建工程	<五>.11	258,270.00	3,800,318.65
固定资产清理		-	-
固定资产合计		179,141,030.83	187,308,739.69
无形资产及其他资产			
无形资产	<五>.12	524,696,252.07	532,723,914.45
长期待摊费用	<五>.13	8,583,436.45	7,519,364.65
其他长期资产		169,507.29	-
无形资产及其他资产合计		533,449,195.81	540,243,279.10
递延税项			
递延税项借项		-	-
资 产 总 计		4,105,003,944.29	3,968,241,655.76

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	2004-06-30	2003-12-31
流动负债			
短期借款	<五>.14	1,128,000,000.00	923,000,000.00
应付票据	<五>.15	113,000,000.00	113,000,000.00
应付帐款	<五>.16	611,597,317.65	577,096,883.07
预收帐款	<五>.17	325,463,607.43	172,303,367.40
应付工资		100,399,872.95	95,882,394.64
应付福利费		35,981,583.90	35,196,541.30
应付股利	<五>.18	31,982,414.32	34,072,260.65
应付利息		-	-
应交税金	<五>.19	12,219,904.17	16,835,901.90
其他应交款		247,455.34	377,061.27
其他应付款	<五>.21	361,940,269.43	408,548,369.31
预提费用	<五>.22	4,665,621.39	4,773,275.00
预计负债	<五>.23	2,907,608.87	37,577,384.42
递延收益		-	-
一年内到期的长期负债	<五>.24	-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,728,405,655.45	2,418,663,438.96
长期负债			
长期借款	<五>.23	350,000,000.00	463,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款	<五>.24	5,770,866.71	5,751,701.28
专项应付款		-	-
其他长期负债		-	-
长期负债合计		355,770,866.71	468,751,701.28
递延税项			
递延税项贷项		-	-
负债合计		3,084,176,522.16	2,887,415,140.24
少数股东权益		120,478,013.01	131,811,555.80
股东权益			
股本	<五>.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	<五>.26	589,296,435.33	589,296,435.33
盈余公积	<五>.27	105,292,490.24	296,177,870.70
其中：法定公益金	<五>.27	63,340,959.18	63,340,959.18
未分配利润	<五>.28	(44,649,193.55)	(189,028,948.02)
未确认的投资损失	<五>.29	(3,181,953.90)	(1,022,029.29)
股东权益合计		900,349,409.12	949,014,959.72
负债和股东权益总计		4,105,003,944.29	3,968,241,655.76

合 并 利 润 及 利 润 分 配 表

编制单位:深圳市振业(集团)股份有限公司

单位:人民币元

项 目	附注	2004年1-6月	2003年1-6月
一、主营业务收入	<五>.30	642,727,771.54	1,012,937,426.32
减：主营业务成本	<五>.30	577,708,369.85	845,827,616.21
主营业务税金及附加	<五>.31	24,392,342.04	37,998,357.84
二、主营业务利润		40,627,059.65	129,111,452.27
加：其他业务利润	<五>.32	2,270,462.90	7,246,786.00
减：营业费用	<五>.33	16,667,901.45	10,465,793.53
管理费用		59,438,809.32	70,540,181.74
财务费用	<五>.34	25,902,563.13	32,244,452.81
三、营业利润		(59,111,751.35)	23,107,810.19
加：投资收益	<五>.35	2,464,139.62	1,115,715.60
补贴收入		-	-
营业外收入	<五>.36	385,509.37	3,899,129.33
减：营业外支出	<五>.37	6,928,888.48	20,081,364.19
四、利润总额		(63,190,990.84)	8,041,290.93
减：所得税		926,973.65	2,334,652.41
少数股东损益		(15,452,413.89)	2,975,549.82
加：未确认的投资损失		2,159,924.61	-
五、净利润		(46,505,625.99)	2,731,088.70
加：年初未分配利润		(189,028,948.02)	103,020,952.09
其他转入		190,885,380.46	-
六、可供分配的利润		(44,649,193.55)	105,752,040.79
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		(44,649,193.55)	105,752,040.79
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		-	-
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		(44,649,193.55)	105,752,040.79
补充资料：			
项 目		2004年1-6月	2003年1-6月
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

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	2004年1-6月
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		902,125,932.71
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金	<五> .38	75,296,490.62
现金流入小计		977,422,423.33
购买商品、接受劳务支付的现金		629,922,495.35
支付给职工以及为职工支付的现金		121,753,793.49
支付的各项税费		44,323,448.19
支付的其他与经营活动有关的现金	<五> .39	115,817,153.13
现金流出小计		911,816,890.16
经营活动产生的现金流量净额		65,605,533.17
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		4,252,743.96
取得投资收益所收到的现金		2,146,344.66
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		1,080.00
收到的其他与投资活动有关的现金		-
现金流入小计		6,400,168.62
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		753,570.18
投资所支付的现金		10,000.86
支付的其他与投资活动有关的现金		828,099.14
现金流出小计		1,591,670.18
投资活动产生的现金流量净额		4,808,498.44
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> .40	808,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		808,000,000.00
偿还债务所支付的现金	<五> .40	716,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		47,602,079.98
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		763,602,079.98
筹资活动产生的现金流量净额		44,397,920.02
四、汇率变动对现金的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		114,811,951.63

合 并 现 金 流 量 表 （ 补 充 资 料 ）

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	2004年1-6月
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润		(46,505,625.99)
加：少数股东本期损益		(15,452,413.89)
本期未确认的投资损失		2,159,924.61
计提的资产减值准备		317,400.06
固定资产折旧		11,697,963.65
无形资产摊销		3,711,248.70
长期待摊费用摊销		848,589.68
待摊费用的减少		(467,201.42)
预提费用的增加		(107,653.61)
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		2,358,518.45
固定资产报废损失		131,000.00
财务费用		25,919,157.55
投资损失		(2,464,139.62)
存货的减少		(93,389,076.75)
递延税款贷项		-
经营性应收项目的减少		50,693,955.68
经营性应付项目的增加		134,968,707.95
其他		(8,814,821.88)
经营活动产生的现金流量净额		65,605,533.17
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、现金和现金等价物净增加情况		
现金的期末余额		507,746,220.38
减：现金的期初余额		392,934,268.75
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		114,811,951.63

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	2004-6-30	2003-12-31
流动资产			
货币资金		280,667,923.19	158,794,716.06
短期投资		10,000.86	3,747,743.96
应收票据		-	-
应收股利		4,633,757.99	29,097,587.88
应收利息		-	-
应收帐款	<六>.1	77,197,744.74	78,746,364.09
其他应收款	<六>.2	95,553,236.38	133,900,378.46
预付帐款		-	-
应收补贴款		-	-
存货		1,290,371,981.40	1,268,735,307.57
待摊费用		27,762.78	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		1,748,462,407.34	1,673,077,623.58
长期投资			
长期股权投资	<六>.3	383,781,012.80	418,572,105.86
长期债权投资		-	-
长期投资合计		383,781,012.80	418,572,105.86
固定资产			
固定资产原值		26,640,757.99	26,028,047.99
减：累计折旧		7,122,304.72	6,228,385.33
固定资产净值		19,518,453.27	19,799,662.66
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额		19,518,453.27	19,799,662.66
工程物资		-	-
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		19,518,453.27	19,799,662.66
无形资产及其他资产			
无形资产		489,524,387.68	490,706,814.68
长期待摊费用		874,778.17	1,067,912.59
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		490,399,165.85	491,774,727.27
递延税项			
递延税款借项		-	-
资 产 总 计		2,642,161,039.26	2,603,224,119.37

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	2004-6-30	2003-12-31
流动负债			
短期借款		845,000,000.00	660,000,000.00
应付票据		-	-
应付帐款		204,692,650.76	285,529,463.88
预收帐款		170,663,325.23	5,990,062.50
应付工资		3,209,910.59	6,386,656.09
应付福利费		2,301,676.42	2,339,246.50
应付股利		-	-
应付利息		-	-
应交税金		8,411,985.90	8,343,803.36
其他应交款		-	-
其他应付款		153,008,199.00	187,545,140.63
预提费用		-	-
预计负债		2,907,608.87	37,577,384.42
递延收益		-	-
一年内到期的长期负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,390,195,356.77	1,193,711,757.38
长期负债			
长期借款		350,000,000.00	463,000,000.00
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		350,000,000.00	463,000,000.00
递延税项			
递延税款贷项		-	-
负债合计		1,740,195,356.77	1,656,711,757.38
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		105,292,490.24	296,177,870.70
其中：法定公益金		63,340,959.18	63,340,959.18
未分配利润		(44,546,679.50)	(190,885,380.46)
未确认的投资损失		(1,022,029.29)	(1,022,029.29)
现金股利		-	-
股东权益合计		901,965,682.49	946,512,361.99
负债和股东权益总计		2,642,161,039.26	2,603,224,119.37

利 润 及 利 润 分 配 表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司（母公司）

单位：人民币元

项 目	附注	2004年1-6月	2003年1-6月
一、主营业务收入	<六>.4	117,180,493.00	317,001,608.62
减：主营业务成本		82,089,220.73	229,182,051.61
主营业务税金及附加		5,955,237.08	16,008,581.24
二、主营业务利润		29,136,035.19	71,810,975.77
加：其他业务利润		-	-
减：营业费用		10,304,000.00	9,582,956.64
管理费用		20,687,003.41	27,923,996.43
财务费用		19,623,191.81	26,885,134.79
三、营业利润		(21,478,160.03)	7,418,887.91
加：投资收益	<六>.5	(22,203,386.86)	11,391,340.68
补贴收入		-	-
营业外收入		46,592.09	3,608,635.43
减：营业外支出		911,724.70	19,417,361.89
四、利润总额		(44,546,679.50)	3,001,502.13
减：所得税		-	-
少数股东损益		-	-
五、净利润		(44,546,679.50)	3,001,502.13
加：年初未分配利润		(190,885,380.46)	87,901,641.99
其他转入		190,885,380.46	-
六、可供分配的利润		(44,546,679.50)	90,903,144.12
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		(44,546,679.50)	90,903,144.12
减：应付优先股股利		-	-
提取任意盈余公积		-	-
应付普通股股利		-	-
转作股本的普通股股利		-	-
八、未分配利润		(44,546,679.50)	90,903,144.12
补充资料：			
项 目		2004年1-6月	2003年1-6月
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

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	2004年1-6月
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			322,285,968.46
收到的税费返还			-
收到的其他与经营活动有关的现金			38,660,269.27
现金流入小计			360,946,237.73
购买商品、接受劳务支付的现金			191,959,251.47
支付给职工以及为职工支付的现金			5,101,218.05
支付的各项税费			13,951,381.96
支付的其他与经营活动有关的现金			73,548,238.52
现金流出小计			284,560,090.00
经营活动产生的现金流量净额			76,386,147.73
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			3,747,743.96
取得投资收益所收到的现金			1,480,111.90
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			5,227,855.86
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			215,710.00
投资所支付的现金			10,000.86
支付的其他与投资活动有关的现金			328,099.14
现金流出小计			553,810.00
投资活动产生的现金流量净额			4,674,045.86
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			625,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金			-
现金流入小计			625,000,000.00
偿还债务所支付的现金			553,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			31,186,986.46
支付的其他与筹资活动有关的现金			-
现金流出小计			584,186,986.46
筹资活动产生的现金流量净额			40,813,013.54
四、汇率变动对现金的影响			
			-
五、现金及现金等价物净增加额			
			121,873,207.13

现 金 流 量 表（补充资料）

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	2004年1-6月
1、将净利润调节为经营活动现金流量	
净利润	(44,546,679.50)
加：计提的资产减值准备	39,550.00
固定资产折旧	440,484.39
无形资产摊销	3,619,927.00
长期待摊费用摊销	387,534.42
待摊费用的减少	27,762.78
预提费用的增加	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	251,763.10
固定资产报废损失	-
财务费用	19,623,219.12
投资损失	22,203,386.86
存货的减少	(21,636,673.83)
递延税款贷项	-
经营性应收项目的减少	84,925,301.42
经营性应付项目的增加	11,039,962.97
其他	10,609.00
经营活动产生的现金流量净额	76,386,147.73
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、现金和现金等价物净增加情况	
现金的期末余额	280,667,923.19
减：现金的期初余额	158,794,716.06
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	121,873,207.13

资产减值准备明细表

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

单位：人民币元

项 目	2003-12-31	本期增加数	本期减少数		小计	2004-6-30
			固定资产价值 回升转回数	其他原因 转出数		
一、坏帐准备合计	121,093,823.64	-	10,341,942.24	6,793,753.23	17,135,695.47	103,958,128.17
其中：应收帐款	48,979,273.34	-	4,596,288.71	2,081,186.38	6,677,475.09	42,301,798.25
其他应收款	72,114,550.30	-	5,745,653.53	4,712,566.85	10,458,220.38	61,656,329.92
二、短期投资跌价准备合计	-	-	-	-	-	-
其中：股票投资	-	-	-	-	-	-
债券投资	-	-	-	-	-	-
三、存货跌价准备合计	78,030,351.58	6,525,897.90	5,000,000.00	6,663,872.54-	11,663,872.54	72,892,376.94
其中：原材料	137,974.64	-	-	137,974.64-	137,974.64	-
开发产品	71,366,479.04	6,525,897.90	5,000,000.00	-	5,000,000.00-	72,892,376.94
在建开发产品	6,525,897.90	-	-	6,525,897.90-	6,525,897.90	-
四、长期投资减值准备合计	48,694,996.35	-	-	1,285,000.00	1,285,000.00	47,409,996.35
其中：长期股权投资	48,694,996.35	-	-	1,285,000.00	1,285,000.00	47,409,996.35
长期债权投资	-	-	-	-	-	-
五、固定资产减值准备合计	18,917,868.93	-	-	112,835.45	112,835.45	18,805,033.48
其中：房屋建筑物	10,380,146.40	-	-	-	-	10,380,146.40
机器设备	8,537,722.53	-	-	112,835.45	112,835.45	8,424,887.08
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	-	-	-	-	-	-

股东权益增减变动表		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：人民币元	
项 目	2004年1-6月	2003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	232,836,911.52	232,836,911.52	
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	190,885,380.46	-	
其中：弥补亏损	190,885,380.46	-	
转增股本	-	-	
分派现金股利或利润	-	-	
分派股票股利	-	-	
期末余额	41,951,531.06	232,836,911.52	
其中：法定盈余公积	41,951,531.06	96,920,131.71	
任意盈余公积	-	135,916,779.81	
四、法定公益金：			
期初余额	63,340,959.18	63,340,959.18	
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	63,340,959.18	63,340,959.18	
五、未分配利润：			
期初未分配利润	(189,028,948.02)	103,020,952.09	
本期净利润	(46,505,625.99)	(292,049,900.11)	
本期利润分配	(190,885,380.46)	-	
期末未分配利润	(44,649,193.55)	(189,028,948.02)	
六、未确认的投资损失：			
期初数	(1,022,029.29)	(6,240,439.51)	
本期增加数	(2,159,924.61)	-	
本期减少数	-	(5,218,410.22)	
期末数	(3,181,953.90)	(1,022,029.29)	
七、现金股利：			
期初现金股利	-	20,287,330.48	
本期分配现金股利	-	-	
本期支付现金股利	-	20,287,330.48	
期末现金股利	-	-	

深圳市振业（集团）股份有限公司 会计报表附注

截至 2004 年 06 月 30 日

单位：人民币元

一、 公司基本情况

本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,本公司发行 A 股 25,311,320 股于深圳证券交易所上市。本公司至本报告期末注册资本为人民币 25,359.16 万元。

本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

本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：本公司根据深住[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

本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	.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及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，本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经营收入。

20. 所得税的会计处理方法

本公司的所得税费用系采用应付税款法核算。

21. 重要会计政策、会计估计变更的说明

本公司报告期末发生重大会计政策、会计估计变更。

22. 重大会计差错更正的说明

本公司报告期末未发现重大会计差错。

23. 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

本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%

* 本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，2004 年执行 7.5%的税率。

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	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	林茂德	6,000,000.00	6,000,000.00	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	68.42%	*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	否
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. 报告期合并范围变化情况

报告期合并范围没有发生变化。

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本公司对其已计提全额减值准备，广东振业资产管理有限公司因已停业非持续经营，深圳市特皓建设基础工程有限公司系本公司之子公司深圳市特皓股份有限公司的全资子公司，截至 2000 年 12 月 31 日，该公司净资产为负数，2001 年度因涉及诉讼，财务资料已被法院封存，上述五公司均未纳入本期及比较期间合并范围。

五、会计报表主要项目注释

1. 货币资金

种类	2004.06.30			2003.12.31		
	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	3,938,943.91	1.0000	3,938,943.91	4,600,506.63	1.0000	4,600,506.63
HKD	450,293.57	1.0674	480,643.36	558,274.67	1.0674	595,898.24
USD	8,827.70	8.2793	73,092.19	8,827.70	8.2793	73,086.95
现金小计			4,492,679.46			5,269,491.82
银行存款						
RMB	449,076,977.22		449,076,977.22	338,869,928.57	1.0000	338,869,928.57
HKD	5,048,106.64	1.0674	5,388,349.03	1,769,143.88	1.0674	1,888,384.18
USD	573.85		4,751.08	--		--
银行存款小计			454,470,077.33			340,758,312.75
其他货币资金						
RMB	48,783,463.59	1.0000	48,783,463.59	46,906,464.18	1.0000	46,906,464.18
合计			507,746,220.38			392,934,268.75

货币资金期末较年初增加 114,811,951.63 万元，增幅 29.22%，主要原因是本公司在报告期增加了融资借款以及回笼预售楼款所致。其他货币资金系保证金。

2. 短期投资

项 目	2004.06.30		2003.12.31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	510,000.86	--	4,252,743.96	--

本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	2004.06.30	2003.12.31
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	2004.6.30			2003.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	321,362,447.29	48.97	8,458,139.87	283,932,490.25	44.84	12,155,401.52
1-2 年	113,359,261.88	17.27	5,674,853.42	124,253,775.87	19.62	7,455,226.55
2-3 年	96,240,895.93	14.67	8,979,774.59	76,169,675.15	12.03	6,093,574.01

3 年以上	125,277,152.26	19.09	19,189,030.37	148,910,057.45	23.51	23,275,071.26
合计	656,239,757.36	100	42,301,798.25	633,265,998.72	100	48,979,273.34

应收账款期末余额中无持有本公司 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 15902.97 万元，占应收账款总额的 24.23%。

报告期内应收特皓建设基础公司款项 4,596,288.71 元全额收回，冲回以前年度计提的坏帐准备 4,596,288.71 元，报告期末全额计提坏账准备（截止 2004 年 6 月 30 日全额计提坏账准备 361.03 万元）。

报告期实际冲销的应收账款 20 万元，系本公司应收宝安华侨新村款项因该公司已注销而无法收回。

根据本公司的会计政策，一年以内的应收按揭款 4,299.16 万元未计提坏账准备。

5. 其他应收款

账龄	2004.6.30			2003.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	98,512,447.75	40.91	6,794,162.55	138,260,672.38	47.35	6,913,033.62
1-2 年	35,517,753.66	14.75	7,557,004.75	20,935,943.88	7.17	1,256,156.63
2-3 年	8,543,832.50	3.55	1,100,572.47	12,054,788.81	4.13	964,383.10
3 年以上	98,214,383.85	40.79	46,204,590.15	120,745,816.23	41.35	62,980,976.95
合计	240,788,417.76	100	61,656,329.92	291,997,221.30	100	72,114,550.30

期末余额中无持有本公司 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 7,612.13 万元，占其他应收款总额的 31.61 %。

报告期内应收特皓建设基础公司款项 5,745,653.53 元全额收回，冲回以前年度计提的坏帐准备 5,745,653.53 元，报告期末全额计提坏账准备（截止 2004 年 6 月 30 日全额计提坏账准备 5,305.59 万元）。

6. 预付账款

账龄	2004.6.30		2003.12.31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	47,906,431.97	56.75	89,269,862.76	71.99

1-2 年	36,504,231.51	43.25	34,279,406.97	27.64
2-3 年	--	--	333,000.00	0.27
3 年以上	--	--	123,000.00	0.10
合计	<u>84,410,663.48</u>	<u>100</u>	<u>124,005,269.73</u>	<u>100</u>

预付账款期末余额中无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

预付账款期末余额较年初减少 3959.46 万元，减幅 31.93%，主要是报告期布吉沃尔玛购物广场工程完工，预付款转入存货。

7. 存货

项目	2004.06.30		2003.12.31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	9,893,432.69	--	8,524,021.88	137,974.64
库存商品	26,860.37	--	1,249,130.09	--
低值易耗品	2,269,694.30	--	547,635.97	--
在途物资	--	--	38,000.00	--
开发产品（1）	815,981,709.41	72,892,376.94	664,766,923.51	71,366,479.04
出租开发产品（2）	294,027,735.47	--	298,162,111.27	--
在建开发产品（3）	581,847,400.90	--	699,472,123.09	6,525,897.90
工程施工	113,668,441.70	--	74,845,333.65	--
周转物料	13,159,638.39	--	10,829,851.84	--
其他	12,486,246.34	--	--	--
合计	<u>1,843,361,159.57</u>	<u>72,892,376.94</u>	<u>1,758,435,131.30</u>	<u>78,030,351.58</u>

（1）开发产品

项目名称	竣工 时间	2003.12.31	本年增加	本年减少	2004.06.30
景发高层	2000.02	29,075,973.13	42,209.00	8,741,021.38	20,377,160.75
景新花园	2000.03	645,838.26	--	645,838.26	--
雁田多层	2001	11,908,472.25	315,700.00	9,627,700.04	2,596,472.21
建业大厦	--	16,790,135.42	857,756.68	2,320,858.15	15,662,405.98
欧景城华庭	2003.05		54,073,860.31		54,073,860.31
冠利达大厦	1995.09	25,180,218.79	519,741.40	--	25,699,960.19
布吉沃尔玛广场	2004.05		170,268,008.33		170,268,008.33
振兴大厦	--	29,367,583.25	--	--	29,367,583.25
龙岗花园	1995.04	47,287,516.06	--	--	47,287,516.06
翠海一期	2000.12	49,516,600.59	--	617,915.70	48,898,684.89
翠海二期	2002.12	270,034,566.71	--	44,573,343.12	225,461,223.59
星海一期	2000.12	24,034,591.66	--	291,935.04	23,742,656.62

星海二期	2002.12	160,925,427.39	--	37,309,085.61	123,616,341.78
星海北大附中			28,929,835.45		28,929,835.45
合 计		664,766,923.51	255,007,111.17	103,792,325.27	815,981,709.41

（2）出租开发产品

项目名称	2003.12.31	本年增加	本年减少	2004.06.30
桂园市场	18,228,871.71	--	278,588.20	17,950,283.51
宝丽大厦	52,393,149.61	--	772,495.16	51,620,654.45
振业大厦	154,369,380.40	--	2,101,939.28	152,267,441.12
宝泉庄	10,752,218.99	--	145,761.64	10,606,457.35
振业景洲	39,465,540.28	--	533,841.20	38,931,699.08
振业梅苑	8,223,600.69	--	94,771.74	8,128,828.95
业城阁	14,729,349.59	--	206,978.58	14,522,371.01
合 计	298,162,111.27	--	4,134,375.80	294,027,735.47

本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	2004.06.30	2003.12.31
欧景城华庭	1997.06	2003	5,000 万	--	5,706,792.50
GO1011-10 地块	--	--	--	--	50,209,031.85
荔珠大厦	1993.10	--	--	50,596,905.37	41,509,654.29
龙吉大厦	1999.09	--	23,000 万	--	112,152,657.76
宝鹏二期	2003.01			--	35,014,448.47
建信花园	1999.09	停工	--	429,825.25	337,632.42
星海北大附中	2001.6	2002.6	6,143 万	--	28,929,835.45
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	347,523,190.96	264,507,561.45
星海名城四期	--	--	--	23,413,887.05	13,060,447.70
星海名城五期	2004.7	2005.12	--	11,459,850.20	9,058,042.90
星海名城六期	--	--	--	2,224,303.55	2,224,303.55
翠地星城一期	2004.8	2005.7	41,877 万	139,446,858.32	128,454,913.56
零星工程	--	--	--	--	1,554,220.99
合 计				581,847,400.90	699,472,123.09

（4）房地产存货跌价准备

项目名称	2003.12.31	本年增加	本年减少	2004.06.30
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	38,432,509.04	--	--	38,432,509.04
振兴大厦	26,300,000.00	--	--	26,300,000.00
龙吉大厦	6,188,265.48	--	--	6,188,265.48
建信花园	337,632.42	--	--	337,632.42
合计	77,892,376.94	--	5,000,000.00	72,892,376.94

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。

雁田多层因重新开工并发售，价值得以恢复。

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	264,071.95	--	264,071.95	--
预付租金	240,550.00	503,081.80	240,550.00	503,081.80
报刊费及印刷品	66,153.08	12,962.00	30,003.90	49,111.18
其 他	29,466.00	1,850,652.88	547,245.91	1,332,872.97
合 计	600,241.03	2,366,696.68	1,081,871.76	1,885,065.95

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*	276,208,737.28	--	1,285,000.00	274,923,737.28
减：长期投资减值准备**	48,694,996.35	--	1,285,000.00	47,409,996.35
长期投资净额	227,513,740.93	--	0.00	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	本期权 益调整	累计权益调整	2004.06.30		
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%	--
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%	--
深圳市第一建筑劳务服务有限公司*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		91,547,131.64	--	32,450,367.31)	59,096,764.33		14,533,642.83

*1 该等公司已停业清算，本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 该等公司报告期仍未正式开业经营。

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	3,765,864.04	购买股权	16	直线法	--	21,101,326.12
深圳市建业股份有限公司	7,405,581.79	购买股权	50	直线法	--	15,316,911.95
合 计	11,171,445.83				--	36,418,238.07

**长期投资减值准备：报告期减少 1,285,000.00 元，是因为本公司投资的深圳市金鹏港特种电器材料有限公司破产清算，核销已提取的减值准备金。

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	198,594,921.11	8,740,033.88	2,168,260.78	205,166,694.21
机械设备	115,081,467.45	494,793.48	17,083,816.43	98,492,444.50
运输设备	65,670,741.02	2,824,058.48	7,074,687.22	61,420,112.28
电子设备	6,250,810.84	128,454.20	467,025.00	591,2240.04
其他设备	5,585,082.68	2,474,333.00	740,129.78	7,319,285.90
固定资产装修	1,923,934.00	--	1,923,934.00	--
合计	393,106,957.10	16,585,607.04	29,457,853.21	378,310,776.93
累计折旧				
房屋及建筑物	57,989,527.72	6,280,545.89	513,950.40	63,756,123.21
机械设备	73,696,378.15	4,355,222.35	14,651,657.86	63,399,942.64
运输设备	51,792,380.32	3,191,131.23	8,219,292.16	46,764,219.39
电子设备	3,675,142.19	100,848.34	401,632.01	3,374,358.52
其他设备	3,334,845.35	625,588.93	632,095.42	3,328,338.86
固定资产装修	192,393.40	--	192,393.40	--
合计	190,680,667.13	27,086,032.07	24,967,927.97	180,622,982.62
净值	202,426,289.97			197,687,794.31
减：固定资产减值准备	18,917,868.93	--	112,835.45	18,805,033.48
净额	183,508,421.04			178,882,760.83

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	2,912,048.65	5,233,119.75	8,145,168.40	--	--	自筹
其他	888,270.00	40,000.00	--	670,000.00	258,270.00	自筹
合计	3,800,318.65	--	--	--	258,270.00	
减：在建工程减值准备	--	--	--	--	--	
净额	3,800,318.65	5,273,119.75	8,145,168.40	670,000.00	258,270.00	

本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。

在建工程期末余额较年初减少 354.17 万元，减幅 93.2%，主要是红岗大厦物业转入固定资产所致。

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	195,000.00	--	--	--	195,000.00
土地使用权	658,354,446.07	532,723,914.45	2,437,500.00	6,753,913.68	3,711,248.70	24,696,252.07
合计	658,674,446.07	532,918,914.45	2,437,500.00	6,753,913.68	3,711,248.70	24,891,252.07
减：无形资产 减值准备	--	195,000.00	--	--	--	195,000.00
净额		532,723,914.45				24,696,252.07

本公司于 2004 年 6 月 17 日向交行新洲支行借款人民币 20,000,000.00 元，以本公司所有之横岗六约土地使用权中宗地号 G07202-16，宗地面积 41,163.50 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 3457.62 万元。

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
装修费	11,089,205.04	6,850,755.49	1,627,465.48	455,546.93	4,693,996.48	8,022,674.04
样板 房装修	1,652,576.00	655,223.40	0.00	193,134.42	1,190,487.02	462,088.98
其他	395,581.74	13,385.76	90,796.00	5,508.33	387,704.31	98,673.43
合计	13,712,173.91	7,519,364.65	1,718,261.48	654,189.68	6,272,187.81	8,583,436.45

14. 短期借款

借款条件及 币种	2004.06.30		2003.12.31	
	原币	折人民币	原币	折人民币
信用借款：				
人民币	200,000,000.00	200,000,000.00	135,000,000.00	135,000,000.00
抵押借款：				
人民币	40,000,000.00	40,000,000.00	110,800,000.00	110,800,000.00
保证借款：				
人民币	888,000,000.00	888,000,000.00	677,200,000.00	677,200,000.00
合计		1,128,000,000.00		923,000,000.00

本公司借款中无逾期借款。

15. 应付票据

票据种类	2004.06.30	2003.12.31
银行承兑汇票	113,000,000.00	113,000,000.00

16. 应付账款

无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

17. 预收账款

本项目无欠付持有本公司 5%以上表决权资本的股东款项。

预收账款期末余额 32,546.36 万元，较年初增加 15,316.02 万元，增幅 88.89%，主要原因系本公司星海三期在报告期推出预售，取得预售收入，因报告期尚未达到销售收入的确认条件，而未结转销售收入所致。

18. 应付股利

应付投资者名称	2004.06.30	2003.12.31
深圳市建设投资控股公司	16,667,080.00	16,667,080.00
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,271,151.59	2,271,151.59
深圳市建筑机械动力公司	--	--
深圳市金众股份公司	5,068,207.50	5,068,207.50
深圳市深安股份有限公司	--	--
其他法人股股东	7,975,975.23	10,065,821.56
社会公众股股东	--	--
合 计	31,982,414.32	34,072,260.65

19. 应交税金

税种	税率	2004.06.30	2003.12.31
增值税		404,834.20	780,828.45
企业所得税	15%	39,008.71	203,957.71
城市维护建设税	1%	128,202.22	209,275.75
个人所得税		219,267.90	1,552,061.83
营业税	5%	11,426,431.14	14,071,477.51
其他		2,160.00	18,300.65
合计		12,219,904.17	16,835,901.90

20. 其他应付款

应付持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项，明细资料在附注七中披露。

21. 预提费用

项 目	2004.06.30	2003.12.31
房租及水电费	--	152,280.00
垃圾清运费	--	60,000.00
修理费	--	--
借款利息	4,500,000.00	4,500,000.00
其 他	165,621.39	60,995.00

合 计	4,665,621.39	4,773,275.00
-----	--------------	--------------

22. 预计负债

项 目	2004.06.30	2003.12.31
预计延迟办证赔偿	2,907,608.87	37,577,384.42

预计负债较年初减少 3,467.04 万元，减幅达 92.26%，主要是由于本公司开发的星海、翠海等楼盘，因本公司未按约定期限办理房产证，报告期本公司按和解金额或法院判决金额支付了业主的赔偿金。

23. 长期借款

借款条件 及币种	年利 率%	2004.06.30		2003.12.31	
		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
担保：					
RMB	5.32%	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00	350,000,000.00
合计			350,000,000.00		463,000,000.00

本公司于 2002 年 3 月 29 日以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，向中国工商银行深圳市上步支行借款人民币 11,300 万元，于 2004 年 3 月 29 日到期，本公司到期归还该借款，抵押担保解除。在本公司的借款中，无逾期借款。

24. 长期应付款

项 目	2004.06.30	2003.12.31
本体维修基金	3,145,441.71	3,126,276.28
递延租金	2,625,425.00	2,625,425.00
合计	5,770,866.71	5,751,701.28

25. 股 本

项 目	期初余额	本期增（减）变动					小计	期末余额
		增发	配股	送股	公积金 转 股	其他		
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	96,920,131.71	--	54,968,600.65	41,951,531.06
任意盈余公积	135,916,779.81	--	135,916,779.81	--
法定公益金	63,340,959.18	--	--	63,340,959.18
合计	296,177,870.70	--	190,885,380.46	105,292,490.24

报告期本公司实施 2004 年度股东大会作出的弥补亏损决议，即：截止 2003 年末本公司累计未弥补的亏损 190,885,380.46 元（母公司数），决定用任意盈余公积 135,916,779.81 元和法定盈余公积 54,968,600.65 元弥补该亏损。

28. 未分配利润

本公司合并未分配利润变动原因见附注五.27，变动情况如下：

	2004 年 1-6 月
净利润	(46,505,625.99)
加：期初未分配利润	(189,028,948.02)
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	--
其他转入	(190,885,380.46)
期末余额	(44,649,193.55)

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	(1,022,029.29)	(2,159,924.61)	--	(3,181,953.90)

本期增加 2,159,924.61 元是因为本公司之子公司特皓股份有限公司的所属公司特皓物业及深镐公司经营亏损资不抵债所致。

30. 主营业务收入及成本

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
房地产业	188,061,079.55	320,628,296.62	153,503,776.58	232,296,157.61	34,557,302.97	88,332,139.01
施工行业	407,423,715.90	642,256,905.00	394,212,986.58	575,536,760.54	13,210,729.32	66,720,144.46
服务业	47,254,313.38	31,900,801.35	30,549,277.29	18,478,008.76	16,705,036.09	13,422,792.59
工业	53,763,032.96	39,641,423.35	49,536,236.75	40,736,275.87	4,226,796.21	(1,094,852.52)
公司内部行业 间相互抵销	(53,774,370.25)	(21,490,000.00)	(50,093,907.35)	(21,219,586.57)	(3,680,462.90)	(270,413.43)
合计	642,727,771.54	1,012,937,426.32	577,708,369.85	845,827,616.21	65,019,401.69	167,109,810.11

本公司主营业务收入 99%以上来自于广东省深圳地区。

本公司主营业务收入房地产业来自前五名客户收入合计 1,103 万元,占整个房地产业收入的 5.87%,施工行业来自前五名客户收入合计 11,852 万元,占整个施工行业收入的 29.09%。

本公司报告期房地产业毛利率为 18.38%,比上年同期下降 9.17%,主要原因是本公司子公司建业公司开发的雁田多层花园等毛利率较低,以致建业公司的房地产业毛利是 -0.75%,而建业公司房地产业收入占整个集团房地产业主营收入的 37.69%,从而拖低了整个集团房地产业的毛利;报告期本公司的施工行业毛利率为 3.24%,同比下降 7.15%,主要原因是 2004 年钢材、水泥等材料价格上涨,成本上升以及低价中标的业务比例上升所致。

31. 主营业务税金及附加

主营业务税金及附加比上年同期减少 1360.60 万元,减幅为 35.81%,主要原因是主营业务收入同比减少约 36%。

32. 其他业务利润

项目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
其他业务收入	7,209,234.42	16,411,580.78

减：其他业务成本	4,938,771.52	9,164,794.78
其他业务利润	<u>2,270,462.90</u>	<u>7,246,786.00</u>

其他业务利润比上年同期减少 497.63 万元，减幅 68.67%，主要原因是本公司之子公司建业、特皓公司的租金收入大幅减少，该项业务利润 165 万元，同比减少 488 万元，减幅 74.73%。

33. 营业费用

营业费用报告期累计支出 1666.79 万元，比上年同期增加 620.21 万元，增幅 59.26%，主要原因是本公司子公司建业股份公司所属建业房地产公司比上年同期增加了雁田多层花园的销售费用 462 万元。

34. 财务费用

项目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
利息支出	25,457,800.70	36,948,689.52
减：利息收入	2,215,905.36	5,792,449.67
汇兑损失	194,767.80	--
减：汇兑收益	1,906.90	68,153.05
其他	<u>2,467,806.89</u>	<u>1,156,366.01</u>
合计	<u>25,902,563.13</u>	<u>32,244,452.81</u>

35. 投资收益

项 目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
短期投资收益	1,532,539.34	--
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	931,600.28	1,752,069.12
- 年末调整的被投资公司权益净增减的金额	--	--
- 股权投资差额摊销	--	--
- 计提减值准备	--	(636,353.52)
项目投资损失	--	--
合 计	<u>2,464,139.62</u>	<u>1,115,715.60</u>

投资收益同比增加 134.84 万元，主要原因是报告期本公司收回短期股票投资，取得 153 万元收益。

36. 营业外收入

项 目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
处置固定资产净收益	78,261.25	253,753.44
罚款净收入	75,345.00	3,631,881.81
其 他	231,903.12	13,494.08
合 计	385,509.37	3,899,129.33

营业外收入同比减少 351.36 万元，减幅 90.11%，主要原因是本公司在上年同期收到深圳市金众（集团）股份有限公司因振业大厦施工质量补偿收入 306 万元。

37. 营业外支出

项 目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
处置固定资产净损失	1,767,798.26	566,390.39
罚款支出	17,782.05	34,336.43
延迟办证及其他赔偿	2,440,154.81	19,235,216.47
其 他	2,703,153.36	245,420.90
合 计	6,928,888.48	20,081,364.19

营业外支出同比减少 1,315.25 万元，减幅 65.50%，主要原因是上年同期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 156.23 万元。

38. 收到的其他与经营活动有关的现金

报告期收到的其他与经营活动有关的现金计人民币 75,296,490.62 元，具体情况如下：

项 目	2004 年 1-6 月
保证金	10,197,824.45
收回往来款及押金	33,506,933.83
利息收入	2,215,905.36
罚款收入	75,345.00
本体维修基金	8,886,178.70
其他	20,414,303.28
合 计	75,296,490.62

39. 支付的其他与经营活动有关的现金

报告期支付的其他与经营活动有关的现金计人民币 115,817,153.13 元，具体情况如下：

项 目	2004 年 1-6 月
销售广告费	16,075,460.03
办公费	13,250,393.37
诉讼费	5,647,108.05

业务招待费	3,782,418.70
维修费	221,340.00
车辆费用	593,941.10
保险费	2,298,301.00
职工暂借款及押金	1,381,535.56
审计费	949,000.00
董事会费	710,480.80
罚款支出	17,782.05
退股集资款	6,594,726.30
付押金与往来款	39,785,795.60
其 他	24,508,870.57
合 计	<u>115,817,153.13</u>

40. 借款收到的现金以及偿还债务支付的现金

本公司 2004 年 1-6 月净偿还债务支付的现金 71,600 万元，其中反映在借款的减少 51,300 万元，反映在应付票据的减少 19,300 万元。

六、 母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

账龄	2004.6.30			2003.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金 额	比例	坏账准备
1 年以内	44,804,491.01	55.22	80,853.38	40,813,778.84	49.37	80,853.38
1-2 年	23,593,205.84	29.08	1,468,326.25	25,029,627.22	30.27	1,468,326.25
2-3 年	7,776,486.43	9.59	669,506.06	8,466,552.82	10.24	669,506.06
3 年以上	<u>4,953,646.31</u>	<u>6.11</u>	<u>1,711,399.16</u>	<u>8,366,490.06</u>	<u>10.12</u>	<u>1,711,399.16</u>
合计	<u>81,127,829.59</u>	<u>100</u>	<u>3,930,084.85</u>	<u>82,676,448.94</u>	<u>100</u>	<u>3,930,084.85</u>

本公司应收账款中应收客户的按揭款 4,299.16 万元，未计提坏账准备。

2. 其他应收款

账龄	2004.6.30			2003.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	25,393,662.90	20.25	1,882,489.03	37,649,780.56	22.56	1,882,489.03
1-2 年	26,162,763.21	20.86	3,907,698.70	7,126,831.19	4.27	3,907,698.70
2-3 年	1,999,507.00	1.59	283,875.68	3,400,293.60	2.04	1,783,875.68
3 年以上	<u>71,846,053.29</u>	<u>57.30</u>	<u>23,774,686.61</u>	<u>118,718,145.29</u>	<u>71.13</u>	<u>25,420,608.77</u>
合计	<u>125,401,986.40</u>	<u>100</u>	<u>29,848,750.02</u>	<u>166,895,050.64</u>	<u>100</u>	<u>32,994,672.18</u>

3. 长期投资

项 目	2003.12.31		本年增加	本年减少	2004.6.30	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	449,822,970.21	31,250,864.35	3,332,975.53	38,124,068.59	415,031,877.15	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	2004.6.30		
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		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		(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		(3,208,332.54)	140,318,734.88		24,876,353.52

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	2004.6.30		
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	(10,033,204.27)	7,359,925.25	88,977,463.97	68.42%	--
深圳市建业（集团）股份有限公司	1997	102,700,078.07	(17,169,694.30)	(13,640,558.77)	89,059,519.30	61.02%	--
深圳市振业大厦投资发展有限公司	1996	11,000,000.00	(1,568,508.41)	3,214,171.28	14,214,171.28	100%	--
深圳市振业物业管理公司	1993	6,000,000.00	126,955.32	(42,119.78)	5,957,880.22	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		242,166,051.29	(28,644,451.66)	(6,938,676.97)	238,441,545.66		6,374,510.82

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	2003.12.31	本年摊销	2004.6.30	形成原因
深圳市特皓股份有限公司	16	直线法	33,765,864.04	21,101,326.12	--	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	15,316,911.95	--	15,316,911.95	购买股权
合计			51,171,445.83	36,418,238.07	--	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)	
	2004年1-6月	2003年1-6月	2004年1-6月	2003年1-6月	2004年1-6月	2003年1-6月
房地产销售收入	117,180,493.00	317,001,608.62	82,089,220.73	229,182,051.61	35,091,272.27	87,819,557.01

5. 投资收益

项 目	2004 年 1-6 月	2003 年 1-6 月
短期投资收益	1,480,111.90	--
长期投资收益		
--联营或合营企业分配来的利润	333,065.68	1,479,056.56
--股权投资差额摊销	--	--
--权益法调整	(24,016,564.44)	10,548,637.64
--处置投资收益	--	--
--提取减值准备	--	(636,353.52)
合 计	(22,203,386.86)	11,391,340.68

投资收益减少 3,359.47 万元，主要原因是对深圳市特皓（集团）股份有限公司投资收益减少 1,300.48 万元，对深圳市建业（集团）股份有限公司投资收益减少 1,976.41 万元，对深圳市振业大厦投资发展有限公司的投资收益减少 164.11 万元。

七、 关联方关系及其交易**（一） 关联方关系****1、 存在控制关系的本公司股东**

关联方名称	经济性质或类型	法 定 代表人	注册地址	与本公司关系	主营业务
深圳市建设投资控股公司	全民	张宜均	深圳市	本公司控股股东	*

*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，持有本公司 28.02% 的股

份。

2、存在控制关系的本公司的子公司

存在控制关系的本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

存在控制关系的本公司子公司深圳市振业物业管理有限公司注册资本在报告期根据该公司股东会决议减少 600 万元，关联方的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	本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	本公司股东、本公司控股股东之子公司
深圳市越众(集团)股份有限公司	本公司控股股东之子公司
深圳市建筑机械动力公司	本公司股东、本公司控股股东之子公司
深圳市深安股份有限公司	本公司股东、本公司控股股东之子公司
深圳市金众(集团)股份有限公司	本公司股东、本公司控股股东之子公司
深圳市天健(集团)股份有限公司	本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	本公司控股股东之子公司
深圳市天地实业股份有限公司	本公司控股股东之子公司

(二) 关联方交易

1、接受担保及支付担保费

本公司接受深圳市建设控股公司提供的担保，截止 2004 年 6 月 30 日为本公司担保余额为 71,500 万元。本公司报告期支付的担保费 340,000 元。

2、提供劳务

本公司之子公司深圳市建业股份有限公司之子公司深圳市建业建筑工程有限公司于 2001 年 11 月承接本公司之关联方深圳市物业发展(集团)股份有限公司之全资子公司深圳市皇城地产有限公司开发的“皇御苑 B 区”高层住宅工程，合同成交价格 19,398.00 万元。本公司报告期末结转该工程收入与成本，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。

(三) 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	
		2004.6.30	2003.12.31	2004.6.30	2003.12.31
其他应收款	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	1,109,292.42	3,018,165.59	0.46	1.03
	深圳市深安股份有限公司	1,825,075.06	1,825,075.06	0.76	0.63
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
其他应付款	深圳市建设投资控股公司	14,912,578.33	39,943,835.63	4.12	9.78
	深圳市金众（集团）股份有限公司	1,687,112.49	1,687,112.49	0.47	0.41
应付股利	深圳市建设投资控股公司	16,667,080.00	16,667,080.00	52.11	48.92
	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,271,151.59	2,271,151.59	7.10	6.67
	深圳市金众（集团）股份有限公司	5,068,207.50	5,068,207.50	15.85	14.87

八、或有事项

1、本公司于 2004 年 5 月 8 日就与北大附中深圳南山分校房屋转让合同纠纷向深圳仲裁委员会提交了仲裁申请：1、请求判令北大附中支付所欠房屋转让款本金 22,575,884 元人民币；2、请求判令北大附中就其迟延支付两笔首期款，按银行逾期贷款利率赔付违约金 43,500 元人民币；3、请求判令北大附中就其支付转让款不足 60%部分，赔付违约金 2,582,517 元人民币（计算至 2004 年 9 月 5 日）；4、请求判令北大附中就其未付所剩余 40%的转让款，赔付违约金 4,892,532 元人民币；5、请求判令北大附中支付 1,200,000 元人民币赶工费、560,000 元人民币提前完工奖励金，并按银行逾期贷款利率赔付违约金 578,160 元人民币（计算至 2004 年 9 月 5 日）；6、请求判令北大附中支付本案全部仲裁费用。（详情参见 2004 年 5 月 12 日《中国证券报》、《证券时报》及中国证监会指定网站）。目前本案尚在审理过程中，对公司本期利润或期后利润的可能影响暂不能合理估计。

2、本公司于 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%），双方约定本公司出资南洋公司出地，建成后本公司获得 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本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，本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》，就本公司在该项目中的 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，本公司、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，本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，提出诉讼请求要求本公司履行 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，本公司已预计 2,630 万元的损失列入存货跌价准备。

3、1997 年 8 月 31 日，本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》，约定本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，本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》，红花岗区政府同意本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，本公司认购 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）遵工商抵字（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，本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，本公司保证承担债务。同日，京华支行与本公司签署《关于 承担债务及归还贷款协议 的补充协议》，约定本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本公司要求本公司偿还 7,450 万元及利息。2003 年 12 月 15 日，贵州省作出初审判决本公司对其中 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，本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。

4、1993 年 7 月 1 日，本公司与雄丰集团有限公司（以下简称“雄丰公司”）、深圳市九州房地产开发有限公司（以下简称“九州公司”）《合作开发新城花园商住楼合同书》，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，本公司负责资金。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，雄丰公司偿还本公司已投入的投资款 2,988 万元以及本公司借给雄丰公司 1,300 万元及利息。九州公司不服一审判决，向广东省高级人民法院提取上诉，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 栋商住楼本公司分得 6 栋（含雄丰公司以房产折抵其借款 1,300 万元），雄丰公司分得 2 栋，本公司尚需负责上述 8 栋房产的收尾工程。

根据上述判决，本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。

5、本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 2004 年 6 月 30 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 2,570 万元。

6、本公司为购买本公司商品房的买收人的按揭贷款提供担保，截止 2004 年 6 月 30 日尚有未解除担保责任的贷款 19,481 万元。

7、截止 2004 年 6 月 30 日，本公司子公司深圳市建业（集团）股份有限公司有已贴现尚未到期的商业承兑汇票 9,400 万元以及其子公司—深圳市建业建筑工程有限公司有已贴现尚未到期的商业承兑汇票 1,900 万元。

九、承诺事项

本公司没有需要披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

如附注十一中所述本公司及本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。

十一、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，本公司被纳入“进一步减持国有股”工作范畴，拟通过“引进新的战略投资者，进一步降低国有股比例，完善法人治理结构，切实转变企业经营机制。在减持国有股权的同时，实行主辅分离辅业改制，分流安置富余人员。”同时，根据深圳市政府《关于建立经营者长效激励机制的工作意见》要求，本公司还被纳入“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，本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，同意本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。

净资产收益率和每股收益有关指标计算表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司

2003年1-6月

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：	4.51	4.39	0.16	0.16
主营业务利润				
营业利润	(6.57)	(6.39)	(0.23)	(0.23)
净利润	(5.17)	(5.02)	(0.18)	--
扣除非经常性损益后的净利润	(6.14)	(5.97)	(0.22)	(0.22)

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)非经常性损益扣除项目包括“营业外收入”385,509.37元，“营业外支出”-6,928,888.48元，冲回以前年度计提的减值准备15,341,942.24元，合计8,798,563.13元。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇四年八月十九日