

深圳市振业（集团）股份有限公司
2002年半年度报告

二〇〇二年八月二十四日

【 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、准确性和完整性负个别及连带责任。公司董事邵湘华、马兴文因工作原因未出席审议本半年度报告的董事会会议，委托董事长范明月代行表决权。

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 6 页
第五节	重要事项-----	第 10 页
第六节	财务报告-----	第 11 页

第一节 公司基本情况

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29~32层

邮政编码：518008

公司电子信箱：szzygp@public.szptt.net.cn

四、法定代表人：范明月

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

八、主要财务数据和指标

项 目	2002年1-6月	2001年1-6月
净利润(元)	30,681,343.42	51,479,241.42
扣除非经常性损益后的净利润（元）	41,510,692.83	51,479,241.42
每股收益（元）	0.121	0.203
净资产收益率（%）	2.51	4.38
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.360	0.835
项 目	2002年6月30日	2001年12月31日
股东权益（不含少数股东权益）(元)	1,221,685,911.36	1,191,004,567.94
每股净资产（元）	4.82	4.70
调整后每股净资产(元)	3.80	3.36

注：以上财务数据与指标按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详见财务会计报告附注五之注释32、33。

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103,638户。

三、前10名股东持股情况（截止2002年6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	0.64%	社会公众股
汉盛证券投资基金	1,000,086	0.39%	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
金元证券投资基金	701,805	0.28%	社会公众股
北京亚商投资咨询有限公司	660,550	0.26%	社会公众股
上海华江石油有限公司	575,000	0.23%	社会公众股
合计	100,339,228	39.57%	

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。

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、报告期内董事、监事、高级管理人员持有公司股票无变化。

二、报告期内无新聘或解聘董事、监事、高级管理人员情况。

第四节 管理层讨论与分析

一、财务状况分析

指标项目	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月	增减（%）
主营业务收入	955,878,002.50	800,889,586.97	19.35
主营业务利润	156,456,094.64	159,888,856.60	-2.15
净利润	30,681,343.42	51,479,241.42	-40.40
现金及现金等价物净增加额	-7,695,213.09	152,283,887.37	-105.05

	2002 年 6 月 30 日	2001 年 12 月 31 日	增减（%）
总资产	4,561,749,969.06	4,218,937,390.09	8.13
股东权益	1,221,685,911.36	1,191,004,567.94	2.58

变动原因：

1、主营业务收入增加主要由于公司房地产业和建筑施工业收入增加及合并报表内部抵减数变化所致；

2、净利润减少主要由于支付景洲大厦等楼盘延期办理房产证违约金所致；

3、现金及现金等价物减少主要由于支付星海名城地价款3.1亿元所致；

4、总资产和股东权益增加主要由于新增利润及经营规模扩大所致。

二、公司主营业务经营情况

我公司是以房地产开发和建筑施工为主业，兼营物业管理、物业经营、建材工业的大型企业集团，具备开发、建筑施工、物业管理、建材供应的全方位综合开发能力。报告期内，公司投入开发资金 38,096 万元，实现主营业务收入 95,588 万元，主营业务利润 15,646 万元，主营业务收入 99%以上来自于广东省深圳地区。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：

行业	主营业务收入(RMB)		主营业务成本(RMB)	
	2002.01-06	2001.01-06	2002.01-06	2001.01-06
房地产业	365,161,688.61	309,347,465.95	240,808,213.44	192,906,355.59
施工行业	597,325,972.71	580,924,965.99	529,704,982.56	506,959,958.92
服务业及其他	26,516,987.31	26,751,225.55	17,803,343.82	12,686,361.17
工业	69,339,249.51	60,889,999.94	68,588,313.05	60,524,199.39
减合并范围内 行业间相互抵减	102,465,895.64	177,024,070.46	97,954,011.17	167,324,924.06
合计	<u>955,878,002.50</u>	<u>800,889,586.97</u>	<u>758,950,841.70</u>	<u>605,751,951.01</u>

1、报告期内，公司本部房地产开发主业实现销售收入 31,539 万元，实现主营业务利润 9,495 万元。上半年，翠海花园二期 C1-C4 栋主体 17 层梁板已顺利完工；星海名城二期 7 组团已经竣工，8 组团主体工程封顶并完成装饰工程的 70%，三期工程拟开发建筑面积 15 万平方米，目前已完成方案和扩初图纸的设计与报建工作，基础工程已经开工。报告期内，两项目实现销售面积共计 4.8 万平方米，销售金额 27,007 万元。其中，星海名城和翠海花园一期已基本销售完毕，星海名城二期住宅与商铺的销售率分别达到 41%和 95%。

2、报告期内，公司控股的深圳市特皓股份有限公司和深圳市建

业（集团）股份有限公司实现建筑施工收入共计 59,733 万元，主营业务利润 4,498 万元。其中，特皓公司承建的深圳市滨海大道 标段被评为广东省市政优质样板工程，并荣获中国市政工程金杯奖。

3、报告期内，公司积极开展横岗六约地块前期市场调查工作，成功组织了项目创意性规划草案的国际招标，目前已开始进行该项目的详规方案设计工作。

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

翠海花园计划分两期开发，一期已基本销售完毕，二期工程规划建设面积11.8万平方米，四栋主体的17层梁板已完工，计划下半年实现封顶并完成部分装饰安装工程，全面推向市场。报告期内，公司以自有资金和银行借款投入4,815万元，实现销售金额1,989万元。

星海名城首期已基本销售完毕，共实现销售面积12.2万平方米，销售金额58,836万元，销售率超过99%。二期7组团已经竣工，8组团主体工程封顶并完成大部分装饰工程，年底可望实现全部工程完工。三期工程的方案设计与报建工作已完成，目前已开始基础施工，计划年底工程进度可达地面一层。报告期内，公司以自有资金和银行借款投入33,281万元（其中，开发资金12,918万元，尚未开发土地地价款20,363万元），实现销售金额25,018万元。

四、下半年经营计划

（一）力争年底前完成星海名城二期8组团各项工程，实现翠海花园二期工程的主体封顶和部分装饰安装任务，并将星海名城三期工程进行到地面一层。同时做好横岗项目详规方案的定案报建工作，争取年底前完成一期工程的施工图设计。

（二）加大销售力度，拓宽营销渠道，全力做好翠海花园二期的开盘工作及星海名城二期剩余部分的促销工作，努力提高销售业绩。

（三）继续推行建筑施工行业项目管理施工试点，大力开展企业的管理创新和技术创新，切实提高市场竞争力和发展后劲，同时加大追收应收款工作力度，夯实企业资产。

（四）加强服务意识，积极整合资源，通过提供深层次、全方位、人性化、国际化的物业管理服务，提高物业经营管理水平，同时还要大胆创新，努力盘活存量资源，提高物业出租率，增强盈利能力。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，我公司根据有关法规文件要求，修订了公司章程，起草了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作细则》和《信息披露制度》等一系列规范性文件，并获2002年度股东大会审议通过，进一步完善了公司法人治理结构。

根据《上市公司治理准则》和公司章程的有关规定，经第四届董事会第四次会议审议通过，董事会于报告期向股东大会推荐两名独立董事被提名人。因本次独立董事被提名人未通过中国证监会深圳证管办审核，参会股东不同意该独立董事被提名人当选。经大会审议通过，决定待董事会重新推荐独立董事被提名人并经中国证监会审核后提交下次股东大会选举。

二、公司2002年度股东大会审议通过了2001年度分红方案，以2001年12月31日总股本253,591,631股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1.30元(含税)。目前，该方案已经实施完毕。2002年8月16日为股权登记日，8月19日为除息日。

三、公司 1999 年发行三年期 1 亿元企业债券募集资金已全部按计划投入使用，该债券将于 2002 年 10 月 11 日到期，到期后公司偿还债券本息总额为 11,134 万元。

四、报告期内，我公司支付景洲大厦等楼盘延期办理房产证违约金1,381万元，减少本期利润1,381万元。有关公告刊登于2002年4月20日的《证券时报》和《中国证券报》。

五、报告期内，公司无收购兼并及资产重组事项。

六、报告期内，公司无重大关联交易事项。

七、重大合同

（一）公司为控股股东——深圳市建设投资控股公司提供的延续以前年度贷款担保已全部解除。

（二）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2002年6月30日，尚未结清的担保金额计人民币31,713万元。

八、报告期内，公司或持股5%以上的股东未在指定报纸和网站上披露承诺事项。

九、经2002年度股东大会审议通过，决定追认深圳南方民和会计师事务所担任我公司2001年度财务报告审计工作，并继续聘任该事务所担任2002年度财务报告审计工作。

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	2002.06.30	2001.12.31
流动资产			
货币资金	<五>.1	536,368,561.06	544,069,764.15
短期投资	<五>.2	3,049,207.40	3,043,217.40
应收票据		-	-
应收股利	<五>.3	6,930,294.34	5,787,348.15
应收利息		-	-
应收帐款	<五>.4	802,229,789.59	842,987,770.61
其他应收款	<五>.5	210,375,703.96	220,589,773.42
预付帐款	<五>.6	191,015,282.30	122,278,042.94
存货	<五>.7	1,718,951,264.51	1,591,052,006.93
待摊费用	<五>.8	1,106,069.54	1,025,350.77
待处理流动资产净损失	<五>.9	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		3,470,545,592.09	3,330,833,274.37
长期投资：			
长期股权投资	<五>.10	256,020,889.83	260,594,115.96
长期债权投资		-	-
长期投资合计		256,020,889.83	260,594,115.96
固定资产：			
固定资产原值	<五>.11	398,220,624.01	377,658,963.68
减：累计折旧	<五>.11	180,946,452.27	166,158,241.14
固定资产净值		217,274,171.74	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		198,742,724.36	192,911,864.71
在建工程	<五>.12	28,446,737.03	28,692,709.34
固定资产清理		72,720.45	30,667.50
固定资产合计		227,262,181.84	221,635,241.55
无形资产及其他资产：			
无形资产	<五>.13	596,044,740.86	394,990,073.18
长期待摊费用	<五>.14	11,876,564.44	10,884,685.03
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		607,921,305.30	405,874,758.21
资 产 总 计		4,561,749,969.06	4,218,937,390.09

(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	2002.06.30	2001.12.31
流动负债：			
短期借款	<五>.15	851,360,000.00	646,360,000.00
应付票据	<五>.16	152,000,000.00	123,000,000.00
应付帐款	<五>.17	516,460,962.88	539,093,100.37
预收帐款	<五>.18	452,753,685.73	430,531,824.43
应付工资		87,433,270.08	77,264,101.89
应付福利费		30,256,274.61	32,352,080.88
应付股利	<五>.19	71,338,553.21	69,565,040.81
应交税金	<五>.20	13,227,544.39	24,416,052.15
其他应交款		-	-
其他应付款	<五>.21	375,215,969.49	427,702,755.47
预提费用	<五>.22	5,940,668.85	3,096,885.17
预计负债		-	-
一年内到期的长期负债	<五>.23	110,269,000.00	108,379,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		2,666,255,929.24	2,481,760,841.17
长期负债：			
长期借款	<五>.24	513,000,000.00	400,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款		3,405,979.80	4,032,000.42
其他长期负债		189,578.62	-
长期负债合计		516,595,558.42	404,032,000.42
负债合计		3,182,851,487.66	2,885,792,841.59
少数股东权益		157,212,570.04	142,139,980.56
股东权益：			
股本	<五>.25	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	268,949,314.46	268,949,314.46
其中：法定公益金	<五>.27	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		113,146,791.63	82,465,448.21
股东权益合计		1,221,685,911.36	1,191,004,567.94
负债和股东权益总计		4,561,749,969.06	4,218,937,390.09

(所附附注系会计报表组成部分)

资 产 减 值 准 备 明 细 表

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司		2002年1-6月		资产负债表附表1
项 目	2001.12.31	本期增加	本期减少	单位：人民币元 2002.06.30
一、坏账准备合计	65,197,720.44	-	-	65,197,720.44
其中：应收账款	49,701,416.41		-	49,701,416.41
其他应收款	15,496,304.03		-	15,496,304.03
二、短期投资跌价准备	679,210.84	-	-	679,210.84
其中：股票投资	679,210.84		-	679,210.84
债券投资	-	-	-	-
三、存货跌价准备	60,796,150.84	-	-	60,796,150.84
其中：开发产品	25,272,509.04	-	-	25,272,509.04
开发成本	35,523,641.80		-	35,523,641.80
四、长期投资减值准备	28,094,907.54	-	-	28,094,907.54
其中：长期股权投资	28,094,907.54		-	28,094,907.54
长期债权投资	-	-	-	-
五、固定资产减值准备	18,588,857.83	-	57,410.45	18,531,447.38
其中：房屋及建筑物	10,380,146.40	-	57,410.45	10,322,735.95
机器设备	8,208,711.43	-	-	8,208,711.43
六、无形资产减值准备	-	-	-	-
其中：软件	-	-	-	-
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	2002年1-6月	2001年1-12月
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	-	-
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	268,949,314.46	221,289,744.90
本期增加数	-	47,659,569.56
其中：从净利润中提取数	-	47,659,569.56
其中：法定盈余公积	-	11,914,892.39
任意盈余公积	-	23,829,784.78
储备基金	-	-
企业发展基金	-	-
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	268,949,314.46	268,949,314.46
其中：法定盈余公积	78,198,100.26	78,198,100.26
储备基金	-	-
企业发展基金	-	-

股 东 权 益 增 减 变 动 表（续）

编制单位：深圳市振业(集团)股份有限公司		资产负债表附表2	
项 目		金额：人民币元	
	2002年1-6月	2001年1-12月	
四、法定公益金：	-	-	
期初余额	56,533,820.12	44,618,927.73	
本期增加数	-	11,914,892.39	
其中：从净利润中提取数	-	11,914,892.39	
本年减少数	-	-	
其中：集体福利支出	-	-	
期末余额	56,533,820.12	56,533,820.12	
五、未分配利润：			
期初未分配利润	82,465,448.21	43,943,005.88	
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	30,681,343.42	119,148,923.92	
本期利润分配	-	80,626,481.59	
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	113,146,791.63	82,465,448.21	

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	2002.01-06	2001.01-06
一、主营业务收入	<五>.28	955,878,002.50	800,889,586.97
减：主营业务成本	<五>.28	758,950,841.70	605,751,951.01
主营业务税金及附加		40,471,066.16	35,248,779.36
二、主营业务利润		156,456,094.64	159,888,856.60
加：其他业务利润	<五>.29	6,262,785.16	7,199,768.37
减：营业费用		9,623,915.91	11,931,908.70
管理费用		61,984,680.17	54,280,722.34
财务费用	<五>.30	33,692,257.58	33,587,304.87
三、营业利润		57,418,026.14	67,288,689.06
加：投资收益	<五>.31	1,152,989.58	1,595,200.00
补贴收入			
营业外收入	<五>.32	3,804,606.00	3,209,850.73
减：营业外支出	<五>.33	14,633,955.41	1,226,592.40
四、利润总额		47,741,666.31	70,867,147.39
减：所得税		9,686,524.81	11,517,168.98
少数股东损益		7,373,798.08	7,870,736.99
加：未确认的投资损失			-
五、净利润		30,681,343.42	51,479,241.42

补充资料：

项 目	2002.01-06	2001.01-06
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 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	2002.01-06	2001.01-06
一、净利润		30,681,343.42	51,479,241.42
加：年初未分配利润		82,465,448.21	52,786,029.60
二、可供分配的利润		113,146,791.63	104,265,271.02
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		-	-
三、可供投资者分配的利润		113,146,791.63	104,265,271.02
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		-	-
四、未分配利润		113,146,791.63	104,265,271.02

（所附注释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	2002.01-06
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		1,079,780,369.42
收到的税费返还		2,270,417.61
收到的其他与经营活动有关的现金	<五>.34	23,929,058.63
现金流入小计		1,105,979,845.66
购买商品、接受劳务支付的现金		959,882,712.59
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		86,825,204.38
支付的各项税费		58,111,036.66
支付的其他与经营活动有关的现金	<五>.35	92,379,612.85
现金流出小计		1,197,198,566.48
经营活动产生的现金流量净额		(91,218,720.82)
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		809,008.82
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		809,008.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		218,460,339.84
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		218,460,339.84
投资活动产生的现金流量净额		(217,651,331.02)
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		904,360,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		904,360,000.00
偿还债务所支付的现金		557,360,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		45,825,161.25
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		603,185,161.25
筹资活动产生的现金流量净额		301,174,838.75
四、汇率变动对现金的影响：		-
五、现金及现金等价物净增加额：		(7,695,213.09)

(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		附注	2002.01-06
项	目		
1、	将净利润调节为经营活动现金流量：		
	净利润		30,681,343.42
	加：少数股东本期损益		7,373,798.08
	计提的资产减值准备		-
	固定资产折旧		16,897,423.03
	无形资产摊销		2,573,083.60
	开办费、长期待摊费用摊销		78,204.58
	处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		42,052.95
	预提费用的增加（减：减少）		2,843,783.68
	财务费用		45,355,646.18
	投资损失（减：收益）		(1,152,989.58)
	递延税款贷项（减：借项）		-
	存货的减少（减：增加）		(138,106,476.79)
	经营性应收项目的减少（减：增加）		(38,418,301.24)
	经营性应付项目的增加（减：减少）		(19,386,288.73)

	经营活动产生的现金流量净额		(91,218,720.82)
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		539,417,768.46
	减：现金的期初余额		547,112,981.55
	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		(7,695,213.09)

（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	2002.06.30	2001.12.31
流动资产			
货币资金		384,177,130.01	326,141,149.14
短期投资		3,049,207.40	3,043,217.40
应收票据		-	-
应收股利		38,289,906.56	29,991,391.23
应收利息		-	-
应收帐款	<六>.1	95,448,015.46	101,808,110.86
其他应收款	<六>.2	129,865,424.15	88,249,059.56
预付帐款		-	-
存货		1,221,219,930.58	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		1,872,049,614.16	1,674,536,420.98
长期投资：			
长期股权投资	<六>.3	473,905,095.39	468,232,195.49
长期债权投资		-	-
长期投资合计		473,905,095.39	468,232,195.49
固定资产：			
固定资产原值		37,692,084.85	37,386,590.52
减：累计折旧		13,672,270.37	12,914,068.30
固定资产净值		24,019,814.48	24,472,522.22
减：固定资产减值准备		-	-
固定资产净额		24,019,814.48	24,472,522.22
在建工程		-	-
固定资产清理		-	-
固定资产合计		24,019,814.48	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		1,213,501.17	1,169,608.17
其他长期资产		-	-
无形资产及其他资产合计		548,533,347.67	347,343,465.30
资 产 总 计		2,918,507,871.70	2,514,584,603.99

（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	2002.06.30	2001.12.31
流动负债：			
短期借款		646,360,000.00	451,360,000.00
应付票据		145,000,000.00	50,000,000.00
应付帐款		6,798,528.77	6,303,083.77
预收帐款		60,914,724.52	96,694,419.11
应付工资		3,430,734.00	7,488,289.00
应付福利费		2,614,810.40	2,534,565.08
应付股利		32,966,912.03	32,966,912.03
应交税金		13,545,244.44	11,796,126.56
其他应交款		-	-
其他应付款		156,902,793.13	155,433,348.86
预提费用		-	-
预计负债		-	-
一年内到期的长期负债		110,269,000.00	108,379,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,178,802,747.29	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		1,691,802,747.29	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		118,812,169.97	83,735,905.14
股东权益合计		1,226,705,124.41	1,191,628,859.58
负债和股东权益总计		2,918,507,871.70	2,514,584,603.99

(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	2002.01-06	2001.01-06
一、主营业务收入	<六>.4	315,386,473.12	296,772,742.84
减：主营业务成本	<六>.4	204,440,874.99	185,452,117.24
主营业务税金及附加		15,993,524.36	14,989,043.46
二、主营业务利润		94,952,073.77	96,331,582.14
加：其他业务利润		2,100.00	300
减：营业费用		8,225,209.08	10,016,814.23
管理费用		21,145,145.04	18,564,442.63
财务费用		29,487,938.44	23,617,371.61
三、营业利润		36,095,881.21	44,133,253.67
加：投资收益	<六>.5	18,139,882.14	21,374,049.55
补贴收入		-	-
营业外收入		98,908.00	308,906.06
减：营业外支出		13,830,715.14	27,263.40
四、利润总额		40,503,956.21	65,788,945.88
减：所得税		5,427,691.38	6,662,234.45
少数股东损益		-	-
加：未确认的投资损失		-	-
五、净利润		35,076,264.83	59,126,711.43

补充资料：

项目	2002.06-30	2001.1-12
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）

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	2002.06-30	2001.06-30
一、净利润		35,076,264.83	59,126,711.43
加：年初未分配利润		83,735,905.14	63,612,524.38
二、可供分配的利润		118,812,169.97	122,739,235.81
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		-	-
三、可供投资者分配的利润		118,812,169.97	122,739,235.81
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		-	-
四、未分配利润		118,812,169.97	122,739,235.81

（所附注附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	2002.1-06
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		279,997,866.38
收到的税费返还		-
收到的其他与经营活动有关的现金		4,775,569.17
现金流入小计		284,773,435.55
购买商品、接受劳务支付的现金		291,609,654.08
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		9,037,045.45
支付的各项税费		16,389,598.31
支付的其他与经营活动有关的现金		69,410,594.19
现金流出小计		386,446,892.03
经营活动产生的现金流量净额		-101,673,456.48
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		1,800,000.00
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		1,800,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		203,933,245.61
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		203,933,245.61
投资活动产生的现金流量净额		-202,133,245.61
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		834,360,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流入小计		834,360,000.00
偿还债务所支付的现金		431,360,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		41,151,327.04
支付的其他与筹资活动有关的现金		-
现金流出小计		472,511,327.04
筹资活动产生的现金流量净额		361,848,672.96
四、汇率变动对现金的影响：		
五、现金及现金等价物净增加额：		58,041,970.87

（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

项 目	补充资料	附注	2002.01-06
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润			35,076,264.83
加：少数股东本期损益			-
计提的资产减值准备			-
固定资产折旧			628,651.54
无形资产摊销			2,478,428.57
开办费、长期待摊费用摊销			43,893.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）			-
预提费用的增加（减：减少）			-
财务费用			41,151,327.04
投资损失（减：收益）			(18,139,882.14)
递延税款贷项（减：借项）			-
存货的减少（减：增加）			(178,664,010.66)
经营性应收项目的减少（减：增加）			(31,000,111.86)
经营性应付项目的增加（减：减少）			46,751,983.20
经营活动产生的现金流量净额			(101,673,456.48)
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			387,226,337.41
减：现金的期初余额			329,184,366.54
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			58,041,970.87

（所附附注系会计报表组成部分）

深圳市振业（集团）股份有限公司
会计报表附注

截至 2002 年 6 月 30 日 单位：人民币元

<一>公司简介

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。本公司至本年度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>公司及附属子公司的主要会计政策、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》、《企业会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度

本公司以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 记账本位币

以人民币为记账本位币。

4. 记账基础和计价原则

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

5. 外币业务核算方法

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

6. 现金等价物的确定标准

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

7. 短期投资

短期投资系指公司购入能随时变现并且持有时间不准备超过一年（含一年）的投资。

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

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

8. 坏账核算方法

坏账确认的标准：因债务人破产或者死亡，以其财产或者遗产清偿后仍无法收回或者因债务人逾期未履行偿债义务超过三年仍然不能收回的应收款项确认为坏账损失，冲减坏账准备。

坏账核算采用备抵法。坏账准备按应收款项（应收账款、其他应收款）的年末余额（扣除关联公司欠款、职工借款）采用账龄分析法计提坏账准备。计提比例如下：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1 至 2 年	6%
2 至 3 年	8%
3 年以上	10%

对账龄较长(三年以上)且收回可能性较小的应收款项，全额计提坏账准备。

9. 存货核算方法

存货分为原材料、开发产品、在建开发产品、出租开发产品、工程施工等大类。

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

长期股权投资

长期股权投资包括对子公司投资、合营公司投资、联营公司投资和其他股权投资。

子公司是指被本公司持有 50%以上权益性资本或虽不持有 50%以上权益性资本但被本公司控制的公司。本公司对子公司的投资按权益法核算，并合并其会计报表。

合营公司是指按合同规定经营活动由投资双方或若干方共同控制的企业。本公司对合营公司具有重大影响的采用权益法核算，不具有重大影响的，采用成本法核算。

联营公司是指本公司持有 20%至 50%之间的权益性资本或虽持有不足 20%权益性资本，但对其具有重大影响，不是本公司的子公司或合营公司的公司。本公司对联营公司采用权益法核算。

其他股权投资是指本公司持有其 20%以下权益性资本或虽持有 20%以上权益性资本但对其不具有重大影响的公司。本公司对其他股权投资采用成本法核算。

股权投资差额

对采用权益法核算的长期股权投资，投资取得时的成本与在被投资单位所有者权

益中所占份额的差额以及对长期股权投资由按成本法核算改为按权益法核算时，投资成本与享有被投资单位所有者权益份额的差额，设置“股权投资差额”明细科目核算。年末，对借方差额按被投资单位经营期限平均摊销。

长期投资减值准备

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

收益确认方法

采用成本法核算的，在被投资单位宣告发放现金股利或分派利润时确认投资收益；采用权益法核算的，在各会计年末按分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资收益，并相应调整长期股权投资的账面价值。

11. 长期债权投资核算方法

长期债权投资按实际支付的全部价款（包括税金、手续费等相关费用）减去已到付息期但尚未领取的债券利息，作为初始投资成本，初始投资成本与债券票面价值的差额，作为溢价或折价；债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销，摊销方法为直线法。

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

12. 固定资产计价及其折旧方法

固定资产标准：是指使用期限超过一年的房屋建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；单位价值在 2,000.00 元以上，并且预计使用期超过两年的，不属于生产、经营主要设备的物品。

固定资产的计价方法

(1) 购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金等计价；

(2) 自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；

(3) 投资者投入的固定资产，按评估确认的原价入账；

(4) 在原有固定资产基础上进行改建、扩建的，按原有固定资产的价值，加上由于改建、扩建而发生的支出，减去改建、扩建过程中发生的变价收入计价；

(5) 盘盈的固定资产，按重置完全价值计价；

(6) 接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

(7) 年末，对由于技术陈旧、损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于账面价值的固定资产，将其可收回金额低于其账面价值的差额作为固定资产减值准备，并计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

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	2.375-4.75%
机器设备	10	9.5%
电子设备	5	19%
运输工具	5	19%
其他设备	5	19%

13. 在建工程

(1) 在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产，并按实际成本入账。此项目包括直接建筑及安装成本，以及于兴建、安装及测试期间的有关专门借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在达到预定可使用状态时，确认为固定资产，并截止利息资本化。

(2) 在建工程减值准备

期末，对在建工程进行全面检查，若在建工程长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工，所建项目在性能上、技术上已经落后并且所带来的经济利益具有很大的不确定性，或其他足以证明在建工程已经发生减值的，按可收回金额低于账面价值的差额计提在建工程减值准备。

14. 借款费用

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

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

其他的借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，在发生当期确认为费用。

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. 长期待摊费用核算方法

长期待摊费用有明确受益期的，按受益期平均摊销，其他项目按 5 年平均摊销。开办费自开始经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

17. 预计负债的确认原则

若与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：

- 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。

计量：确认的预计负债金额是清偿该负债所需支出的最佳估计数。

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

18. 收入确认原则

按以下原则确认营业收入实现，并按已实现的收入记账，计入当期损益。

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

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

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

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

19. 企业所得税的会计处理方法

企业所得税费用的会计处理采用应付税款法。

20. 合并会计报表的编制方法

合并会计报表编制原则是对本公司持有被投资公司有表决权资本总额 50%以上，或虽不超过 50%但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。

会计报表合并方法系根据《合并会计报表暂行规定》以本公司和纳入合并范围的子公司的会计报表以及其他有关资料编制而成。合并会计报表对集团内部权益性投资与所有者权益、集团内部投资收益与子公司利润分配、集团内部交易事项、集团内部债权债务进行抵销，并计算少数股东权益。

<三> 税项

纳入合并会计报表的各公司适用的主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
营业税	房产销售收入	5%
	施工劳务收入	3%
增值税*1	商品或建筑产品销售收入	6%
城市维护建设税	应交增值税营业税合计	1%
教育费附加	应交增值税营业税合计	3%
企业所得税*2	应纳税所得额	15%

*1 深圳市国家税务局福田征收分局以深税福征字 2001 年 1224 号《特区房地产企业资格和年度减免税销售比例批复书》同意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浩科塑料制品有限公司 2001 年度房地产企业资格和年度减免税销售比例批复书》同意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混凝土有限公司 2001 年度房地产企业资格和年度减免税销售比例批复书》同意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从开

*2 深圳市地方税务局第二检查分局以深地税二函[2001]46 号文件批准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从开

始获利的年度起，第 1 年和第 2 年免缴企业所得税，第 3 年至第 5 年减半缴纳企业所得税，但在上述减免期内，生产性经营收入未超过全部业务收入 50% 的年度，不得享受该年度相应的减免税待遇；深圳市地方税务局福田征收分局以深地税福函[1998]177 号文件同意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混凝土有限公司从开始获利的年度起，第 1 年和第 2 年免缴企业所得税，第 3 年至第 5 年减半缴纳企业所得税，但在上述减免期内，生产性经营收入未超过全部业务收入 50% 的年度，不得享受该年度相应的减免税待遇。

<四>子公司及合营公司

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

被投资单位名称	注册地	法定代 表人	注册资本(RMB)	股权 比例	投资额(RMB)	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	100%	12,000,000.00	*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	100%	11,000,000.00	*2	是
深圳市特发股份有限公司	深圳市	张发文	66,574,650.00	69.42%	115,382,986.92	*3	是
深圳市建业（集团）股份有限公司	深圳市	黎家雄	91,857,150.00	61.02%	120,105,659.86	*4	是
广东振业资产管理有限公司	广州市	杜海成	10,000,000.00	100%	10,000,000.00	*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	100%	2,000,000.00	*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	100%	490,434.54	*7	否
天津振业化工发展有限公司	深圳市	张清泉	4,500,000.00	100%	4,500,000.00	*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、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和深圳市建设（集团）公司金属结构厂已停业且本公司对其已计提全额减值准备，深圳市振业贸易发展有限公司由于经营状况不佳，已暂停营业并进行资产清理，上述三家子公司均未纳入本期及比较期间合并范围。

<五>合并会计报表主要项目注释

注释 1. 货币资金

项目	2002.06.30			2001.12.31		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
现金						
--RMB	4,695,624.65	1.0000	4,695,624.65	7,836,909.89	1.0000	7,836,909.89
--HKD	380,614.61	1.0614	403,984.35	565,122.53	1.0614	599,821.05
--USD	1,923.76	8.2767	15,922.40	15,922.40	8.2767	131,784.93
小计			5,115,531.40			8,568,515.87
银行存款						
--RMB	511,825,568.19	1.0000	511,825,568.19	533,580,565.02	1.0000	533,580,565.02
--HKD	110,974.20	1.0614	117,788.02	608,375.33	1.0614	645,729.58
--USD	571.81	8.2767	4,732.72	--	8.2767	--
小计			511,948,088.93			534,226,294.60
其他货币资金						
--RMB	19,304,940.73	1.0000	19,304,940.73	1,274,953.68	1.0000	1,274,953.68
合计			536,368,561.06			544,069,764.15

注释 2. 短期投资

项目	2002.06.30		2001.12.31	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资*	3,728,418.24	679,210.84	3,722,428.24	579,210.84

*本公司于 2001 年 7 月申购并获配中国石油化工股份有限公司发行的人民币普通股 882,092.00 股，每股发行价 4.22 元，金额合计 3,722,428.24 元。本期余额比年初余额增加 5,990.00 元，为 2002 年 6 月 20 日申购并获配安源实业股份公司发行的人民币普通股 1,000.00 股，每股发行价 5.99 元，金额合计 5,990.00 元。

注释 3. 应收股利

项目	2002.06.30	2001.12.31
长期股权投资股利		
--采用成本法核算公司	6,615,373.12	5,472,426.93
--采用权益法核算公司	314,921.22	314,921.22
合计	6,930,294.34	5,787,348.15

注释 4. 应收账款

账龄	2002.06.30			2001.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	355,683,512.43	41.75%	11,526,364.93	385,993,491.81	43.24%	11,526,364.93
1-2 年	223,227,549.21	26.20%	13,841,519.19	206,534,416.18	23.14%	13,841,519.19
2-3 年	102,566,416.32	12.04%	6,635,062.11	90,877,484.75	10.18%	6,635,062.11
3 年以上	170,453,728.04	20.01%	17,698,470.18	209,283,794.28	23.44%	17,698,470.18
合计	851,931,206.00	100%	49,701,416.41	892,689,187.02	100%	49,701,416.41

欠款单位前五名金额合计 148,949,826.32 元，占应收账款期末余额的 17.49%。

无持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款。

全额计提坏账准备的应收账款共计 2,371,833.11 元，详细情况如下：

债务人名称	金额	计提原因
深圳市第一建筑工程有限公司武汉工程处	550,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市第一建筑工程有限公司河源分公司	600,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市宝安区布吉华侨新村筹备办公室	200,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市道路工程有限公司	47,531.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市东海房地产开发有限公司	258,547.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市第一建筑工程有限公司维修队	715,755.11	因多年未收回存在较大收不回可能
合计	2,371,833.11	

注释 5. 其他应收款

账龄	2002.06.30			2001.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	49,528,489.04	21.93%	2,482,108.98	58,294,419.14	24.69%	2,482,108.98
1-2 年	27,495,800.13	12.17%	769,997.44	8,692,711.36	3.68%	769,997.44
2-3 年	45,651,753.88	20.21%	1,359,785.74	31,071,025.97	13.16%	1,359,785.74
3 年以上	103,195,964.94	45.69%	10,884,411.87	138,027,920.98	58.47%	10,884,411.87
合计	225,872,007.99	100%	15,496,304.03	236,086,077.45	100%	15,496,304.03

欠款单位前五名金额合计 75,724,170.02 元，占其他应收款期末余额的 33.53%。

持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位欠款，其明细资料在附注<七>.2 中披露。

全额计提坏账准备的其他应收款共计 6,421,542.88 元，详细情况如下：

债务人名称	金额	计提原因
广州世银外经投资有限公司	2,500,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳经济特区《广告世界》杂志社	1,000,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市富程光电科技实业公司	2,000,000.00	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市金鹏港特种电器材料有限公司	219,825.33	因多年未收回存在较大收不回可能
孙加传	85,654.44	因多年未收回存在较大收不回可能
深圳市佛山实业开发公司	616,063.11	因多年未收回存在较大收不回可能
合计	6,421,542.88	

注释 6. 预付账款

账龄	2002.06.30		2001.12.31	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	82,808,022.99	43.35%	99,503,106.95	81.37%
1-2 年	100,541,585.11	52.64%	11,151,946.70	9.12%
2-3 年	7,138,674.00	3.74%	4,696,970.10	3.84%
3 年以上	527,000.20	0.27%	6,926,019.19	5.67%
合计	191,015,282.30	100%	122,278,042.94	100%

本年末余额较上年余额上升了 55.80%，主要系增加预付分包款所致。

持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项，其明细资料在附注<七>.2 中披露。

注释 7. 存货

项目	2002.06.30		2001.12.31	
	存货	跌价准备	存货	跌价准备
原材料	11,899,037.43	--	40,926,965.10	--
产品	--	--	--	--
产成品	4,080,998.00	--	957,762.07	--
分期收款发出商品	--	--	4,175,790.65	--
开发产品(1)	446,041,911.79	25,272,509.04	496,444,771.98	25,272,509.04
出租开发产品(2)	66,705,644.82	--	68,297,862.88	--
低值易耗品	625,337.33	--	916,522.10	--
在建物资	--	--	128,105.09	--
在建开发产品(3)	1,063,707,768.27	35,523,641.80	938,377,090.57	35,523,641.80
工程施工	162,411,435.01	--	96,392,223.94	--
周转材料	24,275,282.70	--	5,231,063.39	--
合计	1,779,747,415.35	60,796,150.84	1,651,848,157.77	60,796,150.84

(1)开发产品

项目名称	竣工时间	2001.12.31	本期增加	本期减少	2002.06.30
景新花园	2000.03	2,119,559.74	107,121.26		2,226,681.00
景发高层	2000.02	38,901,298.94	--	35,373,476.00	3,527,822.94
雁田多层*1	2001	18,857,458.25		--	18,857,458.25
泥岗东村 D 栋	—	603,742.39	--	516,976.39	86,766.00
建业大厦	—	62,408,620.59	24,431,597.82	34,912,819.54	51,927,398.87
冠利达大厦*3	1995.09	18,926,013.76			18,926,013.76
振兴大厦	—	29,366,498.25	1,085.00	--	29,367,583.25
红围二巷	1996.05	20,081,117.05	--	--	20,081,117.05
龙岗花园*2	1995.04	33,787,516.06	--	--	33,787,516.06
翠海一期	2000.12	79,403,271.31	--	13,460,982.96	65,942,288.35
星海一期	2000.12	--	17,118,789.02	5,866,162.00	11,252,627.02
宝丽大厦	1994.06	43,119,443.82	239,290.00	655,122.73	42,703,611.09
振业大厦	1995.12	68,510,441.09	388,946.00	--	68,899,387.09
宝泉庄	1996.08	11,242,660.11	15,500.00	51,432.42	11,206,727.69
振业景洲	1998.06	47,123,600.49	292,311.55	1,778,871.03	45,637,041.01
振业梅苑	1998.01	5,899,820.27	2,220,778.02	1,369,346.04	6,751,252.25
业城阁	1998.07	16,093,709.86	--	1,233,089.75	14,860,620.11
合计		496,444,771.98	44,815,418.67	95,218,278.86	446,041,911.79

*1 该楼盘已于以前年度计提跌价准备 5,000,000.00 元。

*2 该楼盘已于以前年度计提跌价准备 20,272,509.04 元。

*3 详细情况见附注<八>、2。

(2)出租开发产品

项目名称	2001.12.31	本期增加	本期减少	2002.06.30
桂园市场	20,432,823.16	--	291,875.99	20,140,947.17
振业大厦	47,865,039.72	--	1,300,342.07	46,564,697.65
合计	68,297,862.88	--	1,592,218.06	66,705,644.82

(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	2001.12.31	2002.06.30
欧景城华庭	1997.06	2003	5,000 万	4,797,017.00	4,891,496.00
G01011-10 地块	—	—	—	65,424,966.00	65,424,966.00
荔珠大厦*1	1993.10	—	—	21,459,869.54	21,459,869.54
龙吉大厦*2	1999.09	停工	23,000 万	42,691,617.48	42,785,392.51
建信花园	1999.09	停工	—	6,279,932.42	247,632.42
东海花园 D 栋	1994	2002	12,000 万	82,509,919.73	103,382,839.23
翠海花园二期	2000.11	2003.6	45,663 万	218,226,445.27	266,378,122.36
星海名城二期	2000.12	2002.12	57,525 万	462,470,655.25	406,955,209.17
星海北大附中	2001.6	2002.6	6,143 万	15,131,752.00	18,059,326.20
龙华土地	—	—	—	6,752,580.20	6,752,580.20
星海名城三期	2002.4	2003.10	33,856 万	11,175,871.98	123,234,708.94
零星工程	—	—	—	1,456,463.70	4,135,625.70
合计				713,079,230.54	1,063,707,768.27

*1 该项工程位于广西北海，已于 1999 年度计提跌价准备 5,423,641.80 元。

*2 该项工程已于以前年度计提跌价准备 30,100,000.00 元。

注释 8. 待摊费用

项目	2001.12.31	本期增加	本期摊销	2002.06.30
保险养路费	688,828.00	—	324,414.00	364,414.00
房租费用	138,172.16	—	104,375.16	33,797.00
报刊费及印刷品	30,161.57	17,590.36	9,901.46	37,850.47
其他	168,189.04	517,989.73	16,170.70	670,008.07
合计	1,025,350.77	535,580.09	454,861.32	1,106,069.54

注释 9. 待处理流动资产净损失

本期余额 519,419.39 元，主要系本公司之子公司建业股份公司之下属建业建筑工程有限公司对以前外趴架配件、零星耗料的清理损失。

注释 10. 长期投资

项目	2001.12.31		本期增加	本期减少	2002.06.30	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	284,471,891.50	23,877,775.54	-	4,573,226.13	279,898,665.37	23,877,775.54

1、股票投资

被投资单位名称	股份性质	股票数量	投资金额				占被投资单位 注册资本比例	减值准备
			初始金额	本年权益调整	累计权益调整	2002.06.30		
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	14,504,085.40	24,369,220.00	--	--	24,369,220.00	13.23%	--
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	--	280,578.81	8,155,578.81	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	--	(595,767.11)	9,404,232.89	24%	--
天津创业实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00	1.67%	--
武汉都市圈股份有限公司	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%	--
深圳市天建(集团)股份有限公司	上市公司法人股	8,400,000.00	8,400,000.00	--	--	8,400,000.00	5.08%	--
深圳康建股份有限公司	非上市公司法人股	2,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	3.4%	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	3,750,000.00	--	--	3,750,000.00	2.52%	--
深圳市越众股份有限公司	非上市公司法人股	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	5%	--
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	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	2.51%	6,500,000.00
珠海中珠置业股份有限公司	非上市公司法人股	1,448,209.00	1,448,209.00	--	--	1,448,209.00	20%	1,443,209.00
深圳市平安果业股份有限公司	非上市公司法人股	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	0.35%	--
贵州振业董盟股份有限公司	非上市公司法人股	32,000,000.00	32,000,000.00	(1,973,226.13)	(5,135,965.07)	26,864,034.93	40%	--
合 计			187,065,276.42	(1,973,226.13)	(2,804,349.37)	184,260,927.05		9,443,209.00

2、其他股权投资

被投资单位名称	投资起止期	投资金额				占被投资单位 注册资本比例	减值准备
		初始金额	本期权益调整	累计权益调整	2002.06.30		
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
上海中大房地产公司	1992	4,000,000.00	--	--	4,000,000.00	2%	--
深圳市建设(集团)公司金属结构厂*	1989	490,434.54	--	--	490,434.54	100%	490,434.54
深圳建设集团财务有限公司	1996	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**	--	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**	--	2,800,000.00	--	(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*	--	1,285,000.00	--	--	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*	1993	200,000.00	--	--	200,000.00	40%	200,000.00
赛格培训中心招待所*	1993	300,000.00	--	--	300,000.00	25%	300,000.00
联华公司*	1987	772,000.00	--	--	772,000.00	15%	772,000.00
美益塑料五金模具公司*	1991	720,000.00	--	--	720,000.00	50%	720,000.00
深圳市科翼电子有限公司*	--	6,017,132.00	--	--	6,017,132.00	90%	6,017,132.00
深圳凌科电子有限公司***	--	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***	1997	2,000,000.00	--	(615,923.71)	1,384,076.29	100%	--
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	10%	--
深圳市龙岗房地产公司	1998	2,050,000.00	--	--	2,050,000.00	9.1%	--
合 计		86,752,131.64	--	(32,450,367.31)	54,301,764.33		14,434,566.54

*该等公司已停业清算，本公司已对其作全额减值准备；

**该等公司已对外承包，其经营成果对本公司无影响，不予合并其会计报表；

***该等公司已停业清算；

3、股权投资差额

被投资单位名称	摊销年限	初始金额	2001.12.31	本期摊销	累计摊销	2002.06.30	形成原因
深圳市特皓股份有限公司	16	33,765,864.04	25,322,838.76	—	8,443,025.28	25,322,838.76	*
深圳市建业股份有限公司	50	17,405,581.79	16,013,135.23	-	1,392,446.56	16,013,135.23	*
合计		51,171,445.83	41,335,973.99	—	9,835,471.84	41,335,973.99	

*本股权投资差额系本公司 1997 年 2 月与本公司控股股东深圳市建设投资控股公司进行资产重组时，取得该两项长期投资成本与在该两公司所有者权益中所占份额的差额。根据深圳市特皓股份有限公司与深圳市建业股份有限公司的经营期限，自 1998 年 1 月起，分别按 16 年和 50 年摊销。

注释 11. 固定资产及累计折旧

项目	2001.12.31	本期增加	本期减少	2002.06.30
原值				
房屋及建筑物	158,860,846.32	14,827,930.00	--	173,688,776.32
专用设备	1,807,364.37	--	--	1,807,364.37
生产设备	17,503,579.72	--	--	17,503,579.72
电子设备	7,593,315.95	319,894.33	--	7,913,210.28
运输设备	75,808,089.57	2,426,580.00	190,000.00	78,044,669.57
通用机械设备	110,418,912.40	2,866,323.00	17,500.00	113,267,735.40
其他工具	5,666,855.35	328,433.00	--	5,995,288.35
合计	377,658,963.68	20,769,160.33	207,500.00	398,220,624.01
累计折旧				
房屋及建筑物	43,950,800.89	6,130,940.59	177,833.07	49,903,908.41
专用设备	1,579,166.95	1,000.00	--	1,580,166.95
生产设备	8,357,186.26	--	--	8,357,186.26
电子设备	2,865,568.63	96,847.99	2,672.21	2,959,744.41
运输设备	50,592,836.84	4,588,730.79	66,471.37	55,115,096.26
通用机械设备	56,073,432.58	4,817,165.51	810,818.06	60,079,780.03
其他工具	2,739,248.99	1,262,738.15	1,051,417.19	2,950,569.95
合计	166,158,241.14	16,897,423.03	2,109,211.90	180,946,452.27
净值	211,500,722.54			217,274,171.74

注释 12. 在建工程

工程名称	实际支出					资金来源
	2001.12.31	本期增加	本期转入固定资产	其他减少	2002.06.30	
办公楼工程	671,135.22	--	--	--	671,135.22	自筹
爬升架工程	1,669,163.01	--	1,669,163.01	--	--	自筹
特皓山庄	23,282,978.29	469,742.70	--	--	23,752,720.99	自筹
扩建及改造工程	--	577,608.27	--	--	577,608.27	自筹
红岗大厦	2,576,479.60	220,000.00	--	--	2,796,479.60	自筹
其他	492,953.22	155,839.73	--	--	648,792.95	自筹
合计	28,692,709.34	1,423,190.70	1,669,163.01	--	28,446,737.03	

本期无利息资本化金额。

注释 13. 无形资产

项目	原始金额	2001.12.31	本期增加	本期摊销	2002.06.30
专有技术	300,000.00	200,000.00			200,000.00
软件	20,000.00	19,999.99		3,333.34	16,666.65
土地使用权	398,126,431.00	394,770,073.19	203,627,751.28	2,569,750.26	595,828,074.21
合计	398,446,431.00	394,990,073.18	203,627,751.28	2,573,083.60	596,044,740.86

* 本期余额较年初余额增加了 50.9%，主要系本期支付的星海名城尚未开发土地的地价款。

注释 14. 长期待摊费用

项目	2001.12.31	本期增加	本期摊销	2002.06.30
机械化设备工程款	236,388.07	17,250.99	--	253,639.06
工地工厂工程款	1,617,501.83	--	--	1,617,501.83
装修费	7,264,452.97	1,038,833.00	--	8,303,285.97
其他	601,198.44	--	78,204.58	522,993.86
软件	73,104.72	14,000.00	--	87,104.72
样板房装修	1,092,039.00	--	--	1,092,039.00
合计	10,884,685.03	1,070,083.99	78,204.58	11,876,564.44

注释 15. 短期借款

借款单位	2002.06.30					2001.12.31	
	原币	折合人民币	到期期限	月利率‰	借款条件	原币	折人民币
银行借款							
--担保RMB	830,000,000.00	830,000,000.00	2001.7.31- 2003.06.25	4.875-6.435	担保*	625,000,000.00	625,000,000.00
--担保HKD	20,000,000.00	21,360,000.00	2002.5.31- 2003.5.31	4.1333	担保*	20,000,000.00	21,360,000.00
--抵押RMB	--	--	--	--	--	--	--
--信用RMB	--	--	--	--	--	--	--
合计		851,360,000.00					646,360,000.00

*其中 521,360,000.00 由本公司之股东深圳市建设控股公司提供担保。

本期余额比年初余额增加了 31.72%，主要系增加流动资金借款所致。

注释 16 应付票据

项目	2001.12.31	2002.06.30
银行承兑汇票	123,000,000.00	152,000,000.00

注释 17 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。

注释 18 预收账款

账龄	2001.12.31	2002.06.30
1 年以内	392,760,886.31	387,498,114.84
1-2 年	35,386,125.31	63,899,583.55
2-3 年	2,329,812.81	1,302,987.34
3 年以上	55,000.00	53,000.00
合计	430,531,824.43	452,753,685.73

超过一年以上的预收账款主要系本公司收到的分包工程款，尚未与分包商结算所致。

无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

其中：主要预售房款

项目名称	2001-12-31	2002-06-30	预计竣工时间	预售比例
建业大厦	34,996,030.99	--	--	--
欧景城	--	13,740,000.00	2003 年 8 月	25%
星海名城二期	74,933,693.00	29,664,638.00	2002 年 11 月	10.2%
合计	109,929,723.99	43,404,638.00		

注释 19 应付股利

投资者名称	2001.12.31	2002.06.30
深圳市建设投资控股公司	27,395,641.75	27,395,641.75
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,789,372.14	2,789,372.14
深圳市建筑机械动力公司	987,678.25	987,678.25
深圳市金众股份有限公司	5,030,411.46	5,030,411.46
深圳市深安股份有限公司	122,105.23	122,105.23
其他法人股股东	12,724,816.78	14,498,329.18
社会公众股股东	20,515,015.20	20,515,015.20
合计	69,565,040.81	71,338,553.21

注释 20. 应交税金

税种	2001.12.31	2002.06.30
增值税	367,369.84	(339,527.54)
企业所得税	18,439,298.97	6,998,970.76
城市维护建设税	70,971.87	192,006.70
个人所得税	39,899.89	26,073.03
营业税	5,419,631.91	6,491,987.38
价格调控基金	57,462.36	--
教育费附加	21,417.31	(141,965.94)
合计	24,416,052.15	13,227,544.39

本期余额较年初余额下降 45.82%，主要系本公司本期缴纳上年所得税所致。

注释 21. 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<八>.2 中披露。

注释 22. 预提费用

项目	2001.12.31	2002.06.30
职工工资	309,073.15	250,000.00
房租及水电费	2,631,070.32	1,924,291.63
工程	--	3,157,748.32
其他	156,741.70	608,628.90
合计	3,096,885.17	5,940,668.85

本期余额比年初余额增加 91.83%，主要系本公司之子公司振业大厦投资发展有限公司预提的应付振业大厦 B 座租金。

注释 23. 一年内到期的长期负债

项目	2001.12.31	本期增加	本期减少	2002.06.30
1998 年深振业债券*	108,379,000.00	1,890,000.00	--	110,269,000.00
合计	108,379,000.00	1,890,000.00	--	110,269,000.00

注释 24. 长期借款

借款单位	2002.06.30					2001.12.31	
	原币	折合人民币	借款期限	年利率	借款条件	原币	折合人民币
深圳市工商银行	200,000,000.00	200,000,000.00	2001.6.18-2003.6.18	6.534%	担保	200,000,000.00	200,000,000.00
上步支行	200,000,000.00	200,000,000.00	2001.10.26-2003.8.16	6.534%	担保	200,000,000.00	200,000,000.00
	60,000,000.00	60,000,000.00	2002.03.29-2004.3.29	5.764%	抵押**		
	53,000,000.00	53,000,000.00	2002.05.27-2004.3.29	5.49%	抵押**		
合计		513,000,000.00					400,000,000.00

* 由本公司之股东深圳市建设投资控股公司提供担保。

** 见附注<十二>

注释 25. 股本

项目	2001.12.31	2002.06.30
一、未上市流通股份（股）		
1、发起人股份		
其中：		
境内法人持有股份	95,784,594.00	95,784,594.00
未上市流通股份合计	95,784,594.00	95,784,594.00
二、已上市流通股份（股）		
1、人民币普通股	157,730,201.00	157,730,201.00
2、董事、监事、高级管理人员持有股份	76,836.00	76,836.00
已上市流通股份合计	157,807,037.00	157,807,037.00
三、股份总数（股）	253,591,631.00	253,591,631.00

注释 26. 资本公积

项目	2001.12.31	本期增加	本期减少	2002.06.30
股本溢价	588,650,270.04	--	--	588,650,270.04
股权投资准备	646,165.29	--	--	646,165.29
接受捐赠非现金资产准备	--	--	--	--
外币资本折算差额	--	--	--	--
合计	589,296,435.33	--	--	589,296,435.33

注释 27. 盈余公积

项目	2001.12.31	本期增加	本期减少	2002.06.30
法定盈余公积	90,112,992.65	--	--	90,112,992.65
法定公益金	56,533,820.12	--	--	56,533,820.12
任意盈余公积	122,302,501.69	--	--	122,302,501.69
合计	268,949,314.46	--	--	268,949,314.46

注释 28. 主营业务收入及成本

行业	主营业务收入(RMB)		主营业务成本(RMB)		主营业务毛利(RMB)	
	2002.01-06	2001.01-06	2002.01-06	2001.01-06	2002.01-06	2001.01-06
房地产业	365,161,688.61	309,347,465.95	240,808,213.44	192,906,355.59	124,353,475.17	116,441,110.36
施工行业	597,325,972.71	580,924,965.99	529,704,982.56	506,959,958.92	67,620,990.15	73,965,007.07
服务业及其他	26,516,987.31	26,751,225.55	17,803,343.82	12,686,361.17	8,713,643.49	14,064,864.38
工业	69,339,249.51	60,889,999.94	68,588,313.05	60,524,199.39	750,936.46	365,800.55
减:合并范围内行 间相互抵减	102,465,895.64	177,024,070.46	97,954,011.17	167,324,924.06	4,511,884.47	9,699,146.40
合计	955,878,002.50	800,889,586.97	758,950,841.70	605,751,951.01	196,927,160.80	195,137,635.96

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前五名销售金额合计为 173,279,408.00 元,占全部收入的 18.13%。

注释 29. 其他业务利润

项目	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
其他业务收入	9,936,044.14	12,056,130.81
减:其他业务成本	3,673,258.98	4,856,362.44
其他业务利润	6,262,785.16	7,199,768.37

注释 30. 财务费用

项目	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
利息支出	33,246,730.77	35,453,958.30
减:利息收入	6,398,548.74	1,906,344.75
汇兑损益	(631.36)	123.70
其他	6,844,706.91	39,567.62
合计	33,692,257.58	33,587,304.87

注释 31. 投资收益

项 目	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
短期投资收益		--
长期投资收益		
-- 联营或合营企业分配来的利润	3,212,475.73	1,595,200.00
-- 年末调整的被投资公司权益净增减 的金额	(2,059,486.15)	--
-- 股权投资差额摊销		--
-- 提取减值准备		--
小计	1,152,989.58	1,595,200.00
合计	1,152,989.58	1,595,200.00

注释 32. 营业外收入

项目	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
罚款收入	197,260.49	403,979.72
房地产销项税额转入	3,349,590.05	2,583,139.52
处置固定资产净收益	106,777.00	--
其他	150,978.46	222,731.49
合计	<u>3,804,606.00</u>	<u>3,209,850.73</u>

注释 33. 营业外支出

项目	2002 年 1-6 月	2001 年 1-6 月
房地产销进项税额转出	147,393.95	85,547.40
处置固定资产净损失	--	407,462.00
罚款支出	13,814,822.01	15,430.00
捐赠支出	105,000.00	215,000.00
其他	566,739.45	503,153.00
合计	<u>14,633,955.41</u>	<u>1,226,592.40</u>

本期发生额较上年同期增加了 13,407,363.01 元，主要系支付的景洲大厦延期办证赔款。

注释 34. 收到的其他与经营活动有关的现金

本期收到的其他与经营活动有关的现金计人民币 23,929,058.63 元，具体情况如下：

项目	2002 年 1-6 月
租金收入	6,420,458.74
代收代付款项	12,559,193.31
其他	4,949,406.58
合计	<u>23,929,058.63</u>

注释 35. 支付的其他与经营活动有关的现金

本期支付的其他与经营活动有关的现金计人民币 92,379,612.85 元，具体情况如下：

项目	2002 年 1-6 月
个人按揭借款、保证金等	31,309,954.00
销售费用	8,325,633.91
各项管理费用	46,338,863.21
其他	6,405,161.73
合计	<u>92,379,612.85</u>

<六>、母公司会计报表主要项目注释

注释 1. 应收账款

账龄	2002.06.30			2001.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	29,031,936.00	28.85%	1,508,520.41	61,731,008.01	57.70%	1,508,520.41
1-2 年	42,676,861.66	42.41%	1,002,472.44	20,041,207.28	18.73%	1,002,472.44
2-3 年	13,121,084.05	13.04%	208,090.87	2,601,135.91	2.43%	208,090.87
3 年以上	15,798,755.62	15.70%	2,461,538.15	22,615,381.53	21.14%	2,461,538.15
合计	100,628,637.33	100%	5,180,621.87	106,988,732.73	100%	5,180,621.87

本公司应收账款前五名合计为 9,825,790.50 元, 占全部应收账款余额的 9.76%。

持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款, 其明细资料在附注<七>.2 中披露。

注释 2. 其他应收款

账龄	2002.06.30			2001.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	34,888,594.71	26.31%	572,036.47	38,119,690.05	41.89%	572,036.47
1-2 年	7,135,582.05	5.38%	142,541.35	4,097,962.59	4.50%	142,541.35
2-3 年	33,750,068.84	25.45%	198,600.31	3,336,200.00	3.67%	198,600.31
3 年以上	56,832,358.41	42.86%	1,828,001.73	45,436,386.78	49.94%	1,828,001.73
合计	132,606,604.01	100%	2,741,179.86	90,990,239.42	100%	2,741,179.86

本期末余额较年初增加了 45.74%, 主要系增加对所属子公司深圳市特皓股份有限公司的往来款。

本公司其他应收款前五名合计为 61,865,085.54 元, 占全部其他应收款余额的 46.65%。

持有本公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位欠款, 其明细资料在附注<七>.2 中披露。

注释 3. 长期投资

项目	2001.12.31		本期增加	本期减少	2002.06.30	
	金额	减值准备			金额	减值准备
长期股权投资	473,222,630.03	4,990,434.54	12,719,206.82	12,036,741.46	473,905,095.39	4,990,434.54

1、股票投资

被投资单位名称	股份性质	股票数量	投资金额				占被投资单位 注册资本比例	减值准备
			初始金额	本期权益调整	累计权益调整	2002.06.30		
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	--	280,578.81	8,155,578.81	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	--	(595,767.11)	9,404,232.89	24%	--
天津创实实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	3,375,000.00	--	--	3,375,000.00	1.67%	--
武汉商厦股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	768,000.00	--	--	768,000.00	0.25%	--
深圳莫斯科股份有限公司	非上市公司法人股	714,000.00	636,353.52	--	--	636,353.52	7.14%	--
贵州振业董酒股份有限公司	非上市公司法人股	32,000,000.00	32,000,000.00	(1,973,226.13)	(5,135,965.07)	26,864,034.93	40%	--
合 计			143,527,067.42	(1,973,226.13)	(2,804,349.30)	140,722,718.05		--

2、其他股权投资

被投资单位名称	投资起止期	投资金额				占被投资单位 注册资本比例	减值准备
		初始金额	本期权益调整	累计权益调整	2002.06.30		
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
上海中大房地产公司	1992	4,000,000.00	--	--	4,000,000.00	2%	--
深圳市建设(集团)公司金属结构厂*	1989	490,434.54	--	--	490,434.54	100%	490,434.54
深圳建设集团财务有限公司	1996	10,000,000.00	--	--	10,000,000.00	10%	--
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%	--
深圳市特皓股份有限公司	1997	81,617,538.68	6,339,721.82	32,666,404.37	114,283,943.05	68.42%	--
深圳市建业（集团）股份有限公司	1997	102,700,078.07	6,508,014.58	22,165,210.26	124,865,288.33	61.02%	--
振业大厦投资发展有限公司	1996	11,000,000.00	4,690,065.93	4,690,065.93	15,690,065.93	100%	--
深圳市振业物业发展公司	1993	12,000,000.00	140,995.09	121,566.96	12,121,566.96	100%	--
广东振业资产管理有限公司	2000	6,000,000.00	30,843.94	43,462.79	6,043,462.79	60%	--
深圳市深发贸易公司	2000	208,000.00	--	--	208,000.00	10%	--
深圳市龙岗房地产公司	1998	2,050,000.00	--	--	2,050,000.00	9.1%	--
合 计		237,766,051.29	17,709,641.36	59,070,786.60	296,836,837.89		4,990,434.54

*该等公司已停业清算，本公司已对其作全额减值准备；

**该等公司已停业清算

3、股权投资差额

被投资单位名称	摊销年限	初始金额	2001.12.31	本期摊销	累计摊销	2002.06.30	形成原因
深圳市特发股份有限公司	16	33,765,864.04	25,322,838.76		8,443,025.28	25,322,838.76	*
深圳市建业股份有限公司	50	17,405,581.79	16,013,135.23		1,392,446.56	16,013,135.23	*
合计		51,171,445.83	41,335,973.99		9,835,471.84	41,335,973.99	

*详细情况见附注<五>10.3。

注释 4. 主营业务收入及成本

项目	主营业务收入(RMB)		主营业务成本(RMB)		主营业务毛利(RMB)	
	2002 年1-6 月	2001 年1-6 月	2002 年1-6 月	2001 年1-6 月	2002 年1-6 月	2001 年1-6 月
房地产销售收入	315,386,473.12	296,772,742.84	204,440,874.99	185,452,117.24	110,945,598.13	111,320,625.60

本公司房地产销售收入全部来自广东省深圳地区。

本公司主营业务收入前五名销售金额合计为 6,503,231.00 元, 占全部收入的 2.06%。

注释 5. 投资收益

项 目	2002 年1-6 月	2001 年1-6 月
短期投资收益	--	--
长期投资收益		
-- 联营或合营企业分配来的利润	2,403,466.91	1,200,000.00
-- 期末调整的被投资公司权益净增减的金额	15,736,415.23	20,174,049.55
-- 股权投资差额摊销	--	--
小计	18,139,882.14	21,374,049.55
合计	18,139,882.14	21,374,049.55

<七>、关联方关系及其交易

1、关联方关系

与本公司存在关联关系的关联方, 包括已于<四>.1 列示的存在控制关系的关联公司及下列存在控制关系的本公司股东和不存在控制关系的关联各方。

<1> 存在控制关系的本公司股东

企业名称	注册 地址	主营 业务	与本公司关系	注册资本 (RMB)	拥有本公 司股份	经济性质或 类型	法定代表人
深圳市建设投资控股公司	深圳市	*	本公司控股股东	150,000 万元	28.02%	全民	张宝

* 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

<2> 不存在控制关系的关联方关系的性质

公司名称	与本公司关系
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
深圳市第四建筑工程公司	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

<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的注册资本本期如附注<四>.1、附注<七>1. <1>项列示无变化。

<4> 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

存在控制关系的关联方所持股份本期无变化。

2、关联方往来

科目名称	企业名称	期末余额		占全部应收（付） 款项余额的比重	
		2002.06.30	2001.12.31	2002.06.30	2001.12.31
其他应收款	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	4,045,724.63	1,642,257.72	1.92%	0.74%
	深圳市深安股份有限公司	2,022,321.97	2,022,321.97	0.96%	0.92%
	深圳市建设投资控股公司*	1,378,081.80	1,378,081.80	0.66%	0.62%
预付账款	深圳市第四建筑工程公司	10,181,441.04	10,181,441.04	5.33%	8.33%
	深圳市金众股份有限公司	19,608,325.01	19,608,325.01	10.27%	16.04%
	深圳市深安股份有限公司	1,989,008.00	1,989,008.00	1.04%	1.63%
	深圳市机电设备安装股份有限公司	18,552,702.23	18,552,702.23	9.74%	6.63%
其他应付款	深圳市建设投资控股公司	18,087,691.38	25,709,609.58	4.82%	6.01%
应付股利	深圳市建设投资控股公司	27,395,641.75	27,395,641.75	38.40%	39.38%
	深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,789,372.14	2,789,372.14	3.91%	4.01%
	深圳市建筑机械动力公司	987,678.25	987,678.25	1.38%	1.42%
	深圳市金众股份有限公司	5,030,411.46	5,030,411.46	7.05%	7.23%

3、关联方交易事项

<1> 担保

本公司股东深圳市建设投资控股公司为本公司担保情况见附注<五>.15、24。

<2>施工劳务

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 193,980,000.00 元。本公司本期未结转工程收入，且本公司“存货-工程施工”中尚包括“皇御苑 B 区”工程未完工程成本 33,342,967.99 元。

<八>、或有事项

1、本公司为其他单位提供债务担保形成的或有负债如下：

本公司为本公司之商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2002 年 06 月 30 日尚未结清的担保金额计 31,713 万元。

2、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，但截至 2002 年 6 月 30 日，该行政复议决定仍未得到履行。截至 2002 年 6 月 30 日，“冠利达”大厦成本为 18,926,013.76 元。

<九>、承诺事项

本公司无需披露的承诺事项。

<十>、资产负债表日后事项

本公司无需披露的资产负债表日后事项。

<十一>、债务重组事项

本公司无需披露的债务重组事项。

<十二>、抵押事项

本公司将无形资产“横岗六约地块”（房地产证号：深房地字第 6000054144 号，面积：177,927.7 平方米，原价值：14,821.38 万元）作为抵押，向工商银行深圳市上步支行取得流动资金借款人民币 11,300 万元，其中人民币 6,000 万元借款期限为 2002 年 3 月 29 日至 2004 年 3 月 29 日，年利率为 5.764%；人民币 5,300 万元借款期限为 2002 年 5 月 27 日至 2004 年 5 月 27 日，年利率为 5.49%。

净资产收益率和每股收益有关指标计算表（2002年1-6月）

编制单位：深圳市振业（集团）股份有限公司

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	12.81%	12.97%	0.617	0.617
营业利润	4.70%	4.76%	0.2264	0.2264
净利润	2.51%	2.54%	0.121	0.121
扣除非经常性损益后的净利润	3.40%	3.44%	0.1637	0.1637

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：

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_1 \times M_1 \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}$$

其中，P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E₀ 为期初净资产；E₁ 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；M₁ 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：

$$EPS = \frac{P}{S_0 + S_1 + S_2 \times M_1 \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}$$

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；S₂ 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；M₁ 为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；M_j 为自减少股份数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”3,804,606.00元；“营业外支出”14,633,955.41元，合计-10,829,349.41元。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇〇二年八月二十四日