



深圳市物业发展（集团）股份有限公司
一九九九年年报

2000年4月29日

深圳市物业发展(集团)股份有限公司 1999 年度报告

重要提示：本公司董事会保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

一、公司简介

- 1、公司中文名：深圳市物业（发展）集团股份有限公司（简称“物业集团”）
公司英文名：ShenZhen Properties & Resources Development (Group) Ltd
(PRD)
- 2、法定代表人：田承刚
- 3、董事会秘书：陈廷伟
电话：0755-2253020
传真：0755-2252043
注册地址：深圳市人民南路国贸大厦 42 层、39 层。
电子信箱：szwygf@sz.gd.cninfo.net
- 4、公司注册、办公地点：深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层。
邮政编码：518014
- 5、公司信息披露媒体：A 股：《证券时报》 B 股：《大公报》
登载年报指定网址：<http://www.cninfo.com.cn>
公司年报备置地点：深圳市国贸大厦 42 层董事会办公室
- 6、股票上市交易所：深圳证券交易所
简称：深物业 A（0011） 深物业 B（2011）

二、会计数据和业务数据摘要

（一）公司本年度会计数据（单位：人民币元）

利润总额	49,671,022.13
净利润	42,954,267.75
扣除非经常性损益的净利润	42,954,267.75
主营业务利润	194,302,749.33
其他业务利润	5,940,729.74
营业利润	37,855,990.43
投资收益	5,873,788.39
补贴收入	-
营业外收支净额	5,941,243.31
经营活动产生的现金流量净额	43,300,884.65
现金及现金等价物净增加额	38,489,905.81

（二）境内、外会计制度计算的净利润及其产生的差异如下：

1999 年度除税后溢利 于 1999 年 12 月 31
日之资产净值

	人民币千元	人民币千元
依据中国会计准则计算列报	42,954	167,307
为符合国际会计准则所作之调整		
销售成本结转差异	(2,999)	
应占联营公司利润差异	2,570	2,570
冲回于联营公司投资成本摊销		2,340
外币报表折算差额差异		(3,411)
其他	(731)	(1,022)
依据国际会计准则计算列报	41,799	167,784

(三) 公司前三年的主要会计数据和财务指标 (单位: 人民币元)

项 目	1999 年度	1998 年度		1997 年度	
		调整后	调整前	调整后	调整前
主营业务收入	549,238,262.97	649,382,629.53	642,541,185.86	705,921,461.41	705,921,461.41
净利润	42,954,267.75	10,991,675.11	12,840,735.40	-497,160,799.19	-415,150,779.19
总资产	2,373,639,836.36	2,307,083,079.26	2,731,125,719.71	2,268,708,734.30	2,693,171,614.46
股东权益(不含少数股东权益)	167,306,661.92	124,320,241.30	546,605,718.89	109,302,103.33	533,764,983.49
每股收益	0.079	0.020	0.024	-0.918	-0.766
每股收益(按月加权平均法)	0.079	0.020	0.024	-0.918	-0.766
扣除非经常性损益后的每股收益	0.079	0.020	0.024	-0.918	-0.766
每股净资产	0.309	0.229	1.01	0.202	0.985
调整后的每股净资产*	0.048	0.105	0.87	0.096	0.879
每股经营活动产生的现金流量净额	0.080	0.264	0.264	-	-
净资产收益率	25.67%	8.84%	2.35%	-	-

注: 主要财务指标的计算公式:

每股收益=净利润/年度末普通股股份总数

按月平均加权法计算的每股收益=当期净利润/[期末普通股股份总数/(1+配股比例或增发新股比例)+期末普通股股份总数/(1+配股比例或增发新股比例)]×缴款结束日下一月份至报告期末的月份数/12]

每股净资产=年度末股东权益/年度末普通股股份总数

调整后的每股净资产=(年度末股东权益-三年以上的应收款项净额-待摊费用-待处理(流动、固定)资产净损失-开办费-长期待摊费用-住房周转金负数余额)/年度末普通股股份总数

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/年度末普通股股份总额

净资产收益率=净利润/年度末股东权益×100%

* 由于本年度对部分三年以上应收款项计提了坏帐准备并因此而减少了净资产，因此在计算本年度调整后的每股净资产时，已提取坏帐准备的三年以上应收款项未作减项处理。

(四) 股东权益变动情况

单位：人民币元

项 目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	外币报表折	
						差额	股东权益合计
期初数	541,799,175.00	284,741,326.49	62,919,127.11	62,919,127.11	-769,165,850.16	4,026,462.86	124,320,241.30
本期增加					42,954,267.75	32,152.87	42,986,420.62
本期减少							
期末数	541,799,175.00	284,741,326.49	62,919,127.11	62,919,127.11	-726,311,582.41	4,058,615.73	167,306,661.92
变动原因					本年实现净利润	折算差额	

三、股本变动及股东情况介绍

(一) 股本变动情况

1999 年度公司股份变动情况(单位:股)

	期初数	本次变动增减(+ -)					期末数
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、尚未流通股份		无	无	无	无	无	
1、发起人股份	323,747,713						323,747,713
其中:							
国家拥有股份	323,747,713						323,747,713
境内法人持有股份	65,200,850						65,200,850
外资法人持有股份							
其他							
2、募集法人股							
3、内部职工股							
4、优先股或其他							
尚未流通股份合计	388,948,563						388,948,563
二、已流通股份		无	无	无	无	无	
1、境内上市的人民币普通股	91,355,000						91,355,000
2、境内上市的外资股	61,459,312						61,459,312
3、境外上市的外资股							
4、高管冻结股	36,300						36,300
已流通股份合计	152,850,612						152,850,612
三、股份总数	541,799,175	无	无	无	无	无	541,799,175

本公司报告期内公司股份总数及股本结构未发生变动。

本公司本报告年度期末为止的前三年内未发行股票及衍生证券。

(二) 股东情况介绍

1、截至 1999 年 12 月 31 日,本公司股东总户数 75350 户,其中 A 股 71436 户,B

股 3914 户;前十名股东为:

股东名称	持股数	比例(%)
深圳市建设投资控股公司	323,747,713	59.75
中国平安保险股份有限公司	56,628,000	10.45
深圳市国利实业公司	2,516,800	0.46
深圳经济特区免税商品公司	1,573,000	0.29
深圳万科财务顾问有限公司	1,573,000	0.29
上海香港万国证券	1,430,800	0.26
EARNGUARD LTD	1,160,540	0.21
正华实业有限公司	900,000	0.17
中国深圳国际合作股份有限公司	887,172	0.16
NORMURA INTERNATIONAL (HK) LTD	878,596	0.16

以上深圳市建设投资控股公司为国家股股东,以英文标明的及上海香港万国证券、正华实业有限公司为外资股东。

2、本公司第二大股东为中国平安保险股份有限公司,法人代表马明哲先生,公司为经营保险业之金融企业,迄今为止,平安保险公司未将该部分股份质押。

四、股东大会简介

本公司董事会于 1999 年 5 月 8 日在制定媒体《证券时报》、《香港商报》发布了召集年度股东大会的通知,并于 1999 年 6 月 18 日上午 9:00 在深圳国贸商业大厦 35 层召开,出席会议的股东及股东授权代表 5 名,代表股份 382,928,813 股,占总股本 70.68%,B 股 0 股。经深圳市公证处现场公证,本届股东大会符合《公司法》、《公司章程》的有关规定,大会真实有效,出席会议股东一致通过了《公司 1998 年度董事会工作报告》、《公司 1998 年度监事会工作报告》、《公司 1998 年度利润分配计划》、《授权公司董事会聘请 1999 年度财务审计师议案》;听取了《公司 1999 年度经营计划报告》;并于次日在指定媒体发布了决议公告。

五、董事会报告

(一)公司经营情况

1、所处行业及在本行业中的地位

本公司是深圳市最早、规模最大的专业房地产公司之一,也是深圳较早上市公司,1994 年曾被评为“中国房地产综合效益百强企业”第二名。由于 1996 年以前房地产投资过热时存在一些问题,以及近几年市场因素和国家会计政策变更,造成本公司的经营业绩和综合实力有所下降,但仍为深圳较有影响的房地产开发企业。

2、公司主营业务范围及其经营情况

①公司主营业务情况:本公司以房地产开发经营为主业,房地产租赁及管理、商业、交通运输业、旅游饮食服务业等为辅助。1999 年度,本公司实现营业收入 5.49 亿元。各主要行业营业收入构成详见会计报表附注七。

②主要行业情况

房地产业:1999 年度被列为本公司销售重点的物业时代新居、国贸广场二

期、皇城广场、国贸商业大厦等项目全年共计完成销售金额 1.91 亿元，福昌大厦微利房全部销售完毕，结算成交金额 4200 万元；福民大厦微利房项目目前销售进展良好。本公司还十分重视新开工项目的管理，对皇御苑、丰润花园二期、田园都市三期、海南新达大厦等项目，与所属公司分别签定了房地产项目经营责任书，在设计、成本管理、销售以及考核奖惩措施等各方面加强了过程控制，确保了项目的运行质量。

物业租赁和管理：1999 年度，本公司物业租赁率达到 91%，全年共收取租金 6357 万元。物业管理水平进一步发展，品牌效应逐步体现。所属国贸物业管理公司积极拓展对外业务，在深圳本地新签定了 3 万平方米的物业管理合同和 10.6 万平方米的物业管理顾问合同，在重庆也先后获得了 20.3 万平方米的物业管理权，公司本身也被评为“深圳市推行全面质量管理先进企业”。所属物业发展管理公司也积极推行目标责任制度，努力提高经济效益和社会效益，所管理的物业时代新居获“市优”称号，福莲花园获市“园林单位”称号。

商业：1999 年度，本公司经营商业的全资企业深圳国贸投资公司，积极调整经营策略，降低租金，稳定合作商；同时加强优质服务，改善经营环境，取得了较好的成绩，全年实现营业收入 4453 万元，实现利润 260 万元。

汽车运输：1999 年度，本公司所属全资子公司国贸汽车公司克服不利因素，挖潜增效，加强成本控制，取得了较好的经济效益。全年共实现营业收入 4627 万元，实现利润 401 万元。

3、主要全资附属企业及控股子公司经营业绩

公 司 名 称	本年实现营业收入
1 深圳市物业发展（集团）股份有限公司本部	125,694,482.24
2 深圳市皇城地产有限公司	94,654,658.84
3 深圳市工程开发公司	53,504,763.91
4 深圳市国贸汽车实业公司	46,265,604.76
5 深圳市国贸投资公司	44,533,308.10
6 深圳市国贸中心	43,591,923.63
7 深圳国贸广场物业发展有限公司	33,089,659.08
8 深圳市国贸物业管理公司	32,890,710.69
9 上海深圳物业发展有限公司	32,147,061.90
10 深圳市物业发展管理公司	18,274,014.74

4、经营中出现的问题及解决方案

1999 年度，本公司在整体经营中还面临着许多困难，主要表现在：房地产市场的持续低迷给本公司的房地产销售带来了较大的影响；历史上的投资决策失误造成了大量资金沉淀，至今仍给公司的发展造成了拖累和包袱；部分二级公司盈利能力不强，潜亏严重，历史遗留问题较多，严重影响了本公司的发展。针对以上问题，本公司董事会提出以下措施：

①加强现有楼盘销售，加快资金回笼。

②加大对二级企业“抓大放小”工作力度，积极调整产业结构，推动企业中长期发展规划的调整完善。

③不断强化主导产业，切实加强市场营销工作，真正培育企业核心增长能力。

④调整经营理念，加大生产经营向资产经营的转变力度。为了从根本上扭转公司目前的艰难处境，本公司董事会将积极寻求多种方式，改善公司资产负债比例，有效盘活资产，提高盈利能力。

(二)公司财务状况

1、主要财务指标变动情况

单位：人民币万元

项 目	本年数	上年数	增减额	增减率	主要原因
总资产	234,692.72	230,708.31	3,984.40	16.00%	本年利润导致
长期负债	10,291.22	6,857.86	3,433.36	50.06%	详见附注六(17)
股东权益	16,730.67	12,432.02	4,298.65	34.58%	本年利润导致
主营业务利润	19,430.27	20,209.10	-778.83	-3.85%	变动在正常范围内
净利润	4,295.43	1,099.17	3,196.26	290.79%	上年计提各项准备导致利润下降

2、对会计师事务所出具的有解释性说明报告的说明

本公司下属公司深圳国贸广场物业发展有限公司在 95 年、96 年先后与海艺实业（深圳）有限公司等 8 家公司签订国贸广场 35 个铺位销售合同，并已收取部分房款。后该 8 家公司以国贸广场未按期交房产为由，要求解除房地产买卖合同，并返还购房款及承担违约金 3 亿港元。本公司认为该 8 家公司未付清楼款违约在先，提起反诉，经深圳市中级人民法院判决本公司胜诉。后原告不服，向广东省高级人民法院上诉，经二审判决，本公司需向原告赔偿违约金 7900 万港元。本公司认为二审认定事实不清适用法律不当，向广东省高级人民法院申请再审，省高院已于 99 年 12 月正式受理，并通知深圳市中级人民法院对本案暂缓执行，目前本案正在受理中。

(三)公司投资情况

本公司本年对长期投资项目无重大增、减资变化，被投资企业情况详见会计报表附注四及附注六（8）。

本公司房地产业务增加对福昌大厦、福民大厦、皇御苑、丰润花园二期、田园都市三期和海南新达大厦等项目的投资。各项目运作顺利，其中福昌大厦微利房已竣工销售完毕，99 年结利润 1145 万。

(四)报告期内宏观政策、法规对公司产生的影响

1999 年国家第七次降低流动资金贷款利率和按揭贷款利率；出台了《关于调整房地产市场若干税收政策的通知》，对个人在二级市场销售住房减免营业税、契税、土地增值税，对发展商销售空置商品住宅减免营业税。政府一系列积极的财政措施必然会刺激房地产市场的复苏，为房地产开发商的发展提供了良好的机遇。

本公司根据《股份有限公司会计制度》、《企业会计准则——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》和财政部的其他有关规定，采用追溯调整调减年初未分配利润 426,311,940.45 元。具体情况详见会计报表附注三。

中国加入世界贸易组织，外销房特别是写字楼的需求会显著增加，这在一定程度上将对盘活本公司的存货具有积极影响。

(五)2000 年度业务发展计划

2000 年度，在做好各项工作的同时，本公司在主营地产业方面计划总投资 26500 万元，施工面积 348774 平方米，竣工面积 67180 平方米。其中主要项目：福民大厦计划投资 3500 万元，预计 2001 年 10 月竣工；皇御苑计划投资 15000 万元，预计 2001 年 6 月竣工；丰润花园二期计划投资 3000 万元，其中 A 组团 2000 年 10 月竣工；田园都市三期计划投资 2450 万元，预计 2000 年 6 月竣工；新达大厦计划投资 1000 万元，预计 2001 年 10 月竣工。

(六)董事会日常工作情况

1、1999 年度本公司董事会会议情况及决议内容如下：

会议时间	决议内容
99.1.27	审议通过 1998 年度工作总结及 1999 年度经营计划报告，通过总部机构调整方案；
99.4.16	审议通过 1998 年度报告；确定股东大会召开事宜；
99.5.31	讨论通过 1998 年度股东大会文件内容及有关二级公司改制问题；
99.8.16	审议通过 1999 年度中期报告。

2、1999 年度，本公司董事会严格执行股东大会通过的各项决议，根据 1999 年 6 月召开的股东大会授权，本公司董事会聘请深圳市华鹏会计师事务所（境内）、德勤·关黄陈方会计师行（境外）为 1999 年度财务审计师。

(七)公司管理层及员工情况

1、现任董事、监事、高级管理人员

姓名	性别	年龄	持股数量		任期	年度报酬
			期初	期末		
董 事						
田承刚	男	46	0	0	98/2001	88000
李永明	男	44	0	0	同上	88000
邵湘华	男	50	0	0	同上	未在本公司领薪
曹子杨	男	49	0	0	同上	74000
查生明	男	51	18150	18150	同上	75000
何文华	男	55	18150	18150	同上	76000
陈林范	男	46	0	0	同上	未在本公司领薪
李 真	男	37	0	0	同上	未在本公司领薪
监 事						
邓仁清	男	51	0	0	98/2001	未在本公司领薪
童庆火	男	36	0	0	同上	63000
李庆民	男	59	0	0	同上	65000
金臣贵	男	52	0	0	同上	52000
杨卫东	男	32	0	0	同上	43000
高级管理人员						
赵 宁	男	46	0	0	97/2000	74000
杨顺成	男	51	0	0	99/2002	74000
杨 斌	男	58	0	0	97/2000	75000
陈廷伟	男	38	0	0	98/2001	63000

1999 年度，根据工作需要，董事会聘请杨顺成先生任本公司副总经理。

2、截至 1999 年底，本公司正式员工 1200 余人，其中大专以上学历占 40%，近年，一些具有较高学历、较高层次的专业人才陆续加入本公司，不仅改善了公司人员的年龄结构，许多还成为管理队伍的骨干，为企业的发展提供了后劲。

(四)基于公司 1999 年度的经营业绩及实际情况，本公司董事会决定，不进行利润分配及资本公积金转增股本，此议案将提交年度股东大会审议。

(九)本公司董事会决定《证券时报》(境内)、《大公报》(境外)为指定信息披露刊物。

六、监事会报告

(一)1999 年度公司监事会举行了三次会议：第一次会议于 1999 年 1 月 15 日召开，会议总结了 1998 年监事会工作，并制订了 1999 年工作计划；第二次会议于 1999 年 3 月 30 日召开，会议听取并讨论了公司上年度的董事会报告、经营工作报告和财务报告；第三次会议于 1999 年 9 月 10 日召开，会议作出决定，聘任 14 名二级公司的监事会联络员，从而初步建立整个集团系统的监督网络。

(二)监事会依照《公司法》和《公司章程》所赋予的职责，列席了各次董事会会议，并重点对下列事项进行了监督：

1、对公司依法运作情况进行了监督。监事会认为，公司董事会的运作符合《公司法》、《公司章程》及有关法律、法规的规定。公司已建立健全的内部控制制度。董事会和经营班子在经营活动中能严格遵守国家有关法律、法规，认真贯彻执行股东大会决议。在 1999 年度，公司根据实际情况，进一步完善各项经营、激励机制，加强制度建设，规范和强化了房地产开发过程中重要环节的操作程序和内部控制制度，积极稳妥地处理历史遗留问题，在盘活存量资产方面做了大量工作，取得了较为显著的成效。

2、对公司董事和高级管理人员执行公司职务的活动进行了监督。根据有关资料反映，未发现董事和高级管理人员违反法律、法规、公司章程和损害公司利益的行为。

3、对公司收购、出售资产活动进行了监督。未发现不合理交易、内幕交易和其他损害部分股东权益或造成公司资产流失的行为。

4、对公司关联交易进行了监督。监事会认为有关交易皆遵循公平原则进行，符合公司及全体股东利益。

(三)利润完成情况的说明。1999 年度本公司实际实现净利润 4,295 万元，与利润预测数的差异在正常变动范围之内。本年度各项资产减值准备的计提，符合内部控制制度的规定。

七、重大事项

(一)重大诉讼、仲裁事项

1、1997 年 12 月，海艺实业（深圳）有限公司等八家业主以我方未按期交付房产为由，向深圳中级法院起诉本公司及本公司下属企业深圳国贸广场物业发展有限公司，要求解除房地产买卖合同，返购房款及承担违约金共计约 3 亿元港币。本公司以原告未付清房款为由提起反诉，结果深圳市中级法院判决本公司胜诉。原告不服向广东省高级人民法院上诉，广东省高级人民法院判决，双方签订的《深圳市房地产买卖合同》有效，判令本公司向对方承担违约金截止 1999 年底共 7900 万元港币。因二审判决认定事实不清，适用法律不当，本公司向广东省高级人民法院申请再审，广东省高级人民法院已于 1999 年 12 月正式受理本案，目前再审案件正

在审理之中。

2、本公司之下属公司深业地产发展有限公司于 1997 年 9 月 15 日将其下属公司汇恒发展有限公司 (WAYHANG DEVELOPMENT LIMITED) 持有的香港荃湾汀九地块项目转让, 1997 年 9 月 15 日与汇协有限公司 (LINK HARVEST LIMITED) 及金佳怡国际有限公司 (GOLDEASE INTERNATIONAL LIMITED) 签署正式买卖合同, 合同价格共计 6000 万港元, 同时收到买家共计 1200 万港元的定金及已交部分楼款, 成交完成日为 1997 年 12 月 5 日。其后, 香港地价大幅跌落, 因此买家找理由由不完成交易, 拒交余款, 并要求本公司退还其所付共计 1200 万港元的定金及部分楼款, 并向香港高等法院上诉 (1997 年第 A13971 宗)。本公司律师认为此案是买家违约, 本公司有充分理由胜诉。1999 年就该宗诉讼事宜, 本公司代表律师按照香港的法律程序与香港高等法院和对方代表律师进行了必要的文件往来, 目前此案正在审理之中。

3、1993 年本公司与深圳市海滨物业发展公司 (现名: 深圳市基永物业发展有限公司) 合作开发“嘉宾大厦”, 并签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》。1999 年 1 月, 基永公司以房产面积等理由向广东省高级人民法院起诉本公司, 要求解除转让合同, 对此, 本公司反诉对方要求支付剩余转让款, 并申请法院查封了对方 2.8 万平方米的房产。1999 年 11 月, 基永公司向省高院申请撤回了诉讼。目前基永公司与本公司正在进行和解。

此外, 深圳三九总利实业公司于 1999 年 9 月向广东省高级人民法院起诉基永公司, 要求解除其与基永公司签订的《合作兴建嘉宾大厦合同》, 要求基永公司返还投资款及利息 5 亿多元人民币, 并将本公司列为第三人, 目前本案正在审理之中。

(二) 报告期内本公司及管理层无受监管部门处罚的情况。

(三) 报告期内本公司无出售资产、吸收合并事项情况。

(四) 报告期内本公司无重大关联交易事项。

(五) 本公司与控股股东——深圳市建设投资控股公司人员独立、资产完整、财务独立。

(六) 根据年度股东大会授权, 本公司聘请聘请深圳市华鹏会计师事务所 (境内)、德勤·关黄陈方会计师行 (境外) 为 1999 年度财务审计师。

(七) 重大担保情况

本报告期内本公司根据与深圳金田实业 (集团) 股份有限公司达成的互相等额担保协议, 为对方提供 6760 万元银行贷款担保。

八、财务报告 (附后)

九、公司的其它资料

(一) 公司变更注册登记日期: 1997 年 10 月 5 日

地点: 深圳市工商行政管理局

(二) 企业法人营业执照注册号: 19217413-5

(三) 税务登记号: 440301192174135

(四) 公司未流通股股票托管机构: 深圳证券交易所结算公司

(五) 境内审计会计师事务所: 深圳市华鹏会计师事务所

地址: 深圳市特区报业大厦 26 层

境外审计会计师事务所: 德勤·关黄陈方会计师行

地址: 香港中环干诺道中 111 号永安中心 26 层

十、备查文件目录

- (一)载有法定代表人、主管会计工作负责人、签名盖章的会计报表。
- (二)载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三)报告期内在中国证监会指定报纸公开披露本公司文件的正本及公告原稿。

深圳市物业发展(集团)股份有限公司
董 事 会
2000年4月29日

关于深圳市物业发展（集团）股份有限公司会计报表的

审计报告

一九九九年年度

目 录	页 次
一、 审计报告	1-2
二、 已审会计报表	
1. 资产负债表	3-4
（一九九九年十二月三十一日）	
2. 利润及利润分配表	5
（一九九九年年度）	
3. 现金流量表	6-7
（一九九九年年度）	
4. 会计报表附注	8-30

华鹏股上字[2000]001号

审计报告

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了 贵公司(集团)一九九九年十二月三十一日的合并资产负债表及该年度的合并利润及利润分配表、合并现金流量表。这些会计报表由 贵公司(集团)负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中，我们结合 贵公司(集团)的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》的有关规定，在所有重大方面公允地反映了 贵公司(集团)一九九九年十二月三十一日的财务状况及一九九九年度的经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

我们了解到 贵公司下属之深圳国贸广场物业发展有限公司（以下简称“国贸广场”）于一九九五年和一九九六年先后与海艺实业（深圳）有限公司等八家公司（买方）签订国贸广场三十五个商业铺位的房地产买卖合同，并收取了部分房款。一九九七年十二月，该等八家公司以国贸广场未按期交付房产为由，向深圳市中级人民法院提出起诉，要求解除房地产买卖合同，返还购房款及承担违约金约三亿元港币。 贵公司(集团)以原告未付清房款为由提起反诉，经深圳市中级人民法院判决 贵公司（集团）胜诉。原告不服，向广东省高级人民法院上诉，广东省高级人民法院判决，双方签订的《深圳市房地产买卖合同》有效，判令 贵公司(集团)向原告承担违约金，截止一九九九年底共约 7,900 万港元。 贵公司

(集团)以二审认定事实不清适用法律不当为由，向广东省高级人民法院申请再审，广东省高级人民法院已于一九九九年十二月正式受理，并通知深圳市中级人民法院对本案暂缓执行，目前本案正在审理之中。因 贵公司(集团)认为存在以下认定事实主要证据不足：1、按双方合同约定原告所有楼款必须存入深圳发展银行罗湖支行指定帐户，经银行转帐凭证加总，能证明原告未付清楼款，原告提供的《付清楼款证明书》和发票是采取欺诈方式骗取的。2、对房产未交付的认定判断不足，贵公司(集团)已向原告发出《入伙通知书》并办理了《房产证》。出于上述原因 贵公司(集团)对广东省高级人民法院判决的应承担违约金约 7,900 万港元未确认损失。

深圳华鹏会计师事务所

中国 • 深圳

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇〇〇年三月二十四日

资产负债表

1999年12月31日

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

资产	母公司		合 并		注释
	期初数	期末数	期初数	期末数	
流动资产:					
货币资金	37,200,390.11	62,337,676.35	122,417,393.86	160,907,299.67	1
短期投资	6,583,641.84	6,153,041.84	41,522,483.95	32,152,182.97	2
减: 短期投资跌价准备	0.00	0.00	12,163,559.21	7,152,445.38	
短期投资净额	6,583,641.84	6,153,041.84	29,358,924.74	24,999,737.59	
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00	
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00	
应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00	
应收帐款	200,844,046.68	226,567,279.72	224,714,264.58	243,678,369.77	3
其他应收款	1,032,527,411.35	963,680,932.66	353,966,284.92	323,112,416.66	4
减: 坏帐准备	220,923,934.47	221,193,934.47	245,330,714.84	235,088,923.93	5
应收款项净额	1,012,447,523.56	969,054,277.91	333,349,834.66	331,701,862.50	
预付帐款	5,544,733.06	5,815,735.49	30,942,367.25	20,981,677.03	6
应收补贴款	0.00	0.00	0.00	0.00	
存货	332,340,222.22	367,292,012.28	1,549,401,920.87	1,626,348,625.03	7
减: 存货跌价准备	21,542,394.17	21,542,394.17	256,208,190.19	251,515,466.17	
存货净额	310,797,828.05	345,749,618.11	1,293,193,730.68	1,374,833,158.86	
待摊费用	0.00	0.00	846,790.06	1,609,161.68	
待处理流动资产净损失	0.00	0.00	0.00	290,475.09	
一年内到期的长期债券投资	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
流动资产合计	1,372,574,116.62	1,389,110,349.70	1,810,109,041.25	1,915,323,372.42	
长期投资:		0.00			
长期股权投资	45,852,397.91	78,906,340.35	309,669,035.63	286,975,730.24	8
长期债权投资	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	
长期投资合计	55,852,397.91	88,906,340.35	319,669,035.63	296,975,730.24	
减: 长期投资减值准备	75,341,217.49	75,341,217.49	96,452,012.49	93,822,012.49	
长期投资净额	(19,488,819.58)	13,565,122.86	223,217,023.14	203,153,717.75	
固定资产:					
固定资产原价	187,358,722.49	187,685,637.47	335,837,257.91	331,739,138.22	9
减: 累计折旧	56,887,040.82	64,818,394.26	125,361,372.30	137,907,449.39	
固定资产净值	130,471,681.67	122,867,243.21	210,475,885.61	193,831,688.83	
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00	
在建工程	0.00	0.00	51,058.00	0.00	
固定资产清理	776,382.95	0.00	776,382.95	0.00	
待处理固定资产净损失	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产合计	131,248,064.62	122,867,243.21	211,303,326.56	193,831,688.83	
无形资产及其他资产					
无形资产	0.00	0.00	58,486,172.35	57,623,432.35	10
开办费	0.00	0.00	829,123.20	432,319.77	
长期待摊费用	0.00	0.00	3,138,392.76	3,275,305.24	
其他长期资产	0.00	0.00	0.00	0.00	
无形资产和其他资产合计	0.00	0.00	62,453,688.31	61,331,057.36	
递延税项:					
递延税款借项	0.00	0.00	0.00	0.00	
资产总计	1,484,333,361.66	1,525,542,715.77	2,307,083,079.26	2,373,639,836.36	

法定代表人:

总会计师:

会计主管人员:

(所附注释系合并会计报表的组成部分)

资产负债表(续)

1999年12月31日

编制单位:深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位:人民币元

负债及所有者权益	母 公 司		合 并		注释
	期初数	期末数	期初数	期末数	
流动负债:					
短期借款	944,701,042.20	969,548,135.00	1,063,108,104.42	1,108,276,921.65	11
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00	
应付帐款	63,078,889.56	75,871,579.52	308,234,591.67	267,142,254.60	12
预收帐款	101,356,571.12	80,771,282.30	181,352,030.46	161,391,740.16	
应付工资	0.00	0.00	0.00	1,673,204.25	
应付福利费	4,017,004.52	208,789.93	10,306,135.28	6,876,171.33	
应付股利	29,453,647.24	29,453,647.24	29,453,647.24	29,453,647.24	
其他应付款	89,996,619.75	35,030,708.55	298,827,752.12	262,662,261.57	13
未交税金	39,946,324.10	35,396,354.26	60,004,063.59	62,528,925.95	14
其他应交款	430,213.99	431,404.34	499,514.13	485,556.60	
预提费用	94,366,715.87	135,066,715.87	126,719,782.77	165,399,076.47	15
一年内到期的长期负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
流动负债合计	1,367,347,028.35	1,361,778,617.01	2,078,505,621.68	2,065,889,759.82	
长期负债:					
长期借款	0.00	0.00	7,407,150.80	5,995,319.30	16
应付债券	0.00	0.00	0.00	0.00	
长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他长期负债	0.00	0.00	61,014,340.35	96,451,647.98	17
住房周转金	(3,307,445.13)	516,052.57	157,140.33	465,219.08	
长期负债合计	(3,307,445.13)	516,052.57	68,578,631.48	102,912,186.36	
递延税款:					
递延税款贷项	0.00	0.00	0.00	0.00	
负债合计	1,364,039,583.22	1,362,294,669.58	2,147,084,253.16	2,168,801,946.18	
少数股东权益	0.00	0.00	35,678,584.80	37,531,228.26	18
股东权益:					
股本	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00	541,799,175.00	19
资本公积	284,741,326.49	284,741,326.49	284,741,326.49	284,741,326.49	20
盈余公积	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	21
其中:公益金	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	62,919,127.11	
未分配利润	(769,165,850.16)	(726,211,582.41)	(769,165,850.16)	(726,211,582.41)	
外币报表折算差额	0.00	0.00	4,026,462.86	4,058,615.73	
股东权益合计	120,293,778.44	163,248,046.19	124,320,241.30	167,306,661.92	
负债及所有者权益总计	1,484,333,361.66	1,525,542,715.77	2,307,083,079.26	2,373,639,836.36	
法定代表人:	总会计师:		会计主管人员:		

(所附注释系合并会计报表的组成部分)

利润及利润分配表

1999年度

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	母 公 司		合 并		注 释
	上年同期数	本期累计数	上年同期数	本期累计数	
一、主营业务收入：	254,825,544.11	149,026,698.44	649,382,629.53	549,238,262.97	
减：折扣与折让	0.00	0.00	0.00	0.00	
主营业务收入净额	254,825,544.11	149,026,698.44	649,382,629.53	549,238,262.97	
减：主营业务成本	144,051,073.01	62,949,405.47	418,794,554.64	335,041,003.22	
主营业务税金及附加	10,567,576.83	2,756,871.49	28,497,123.35	19,894,510.42	22
二、主营业务利润	100,206,894.27	83,320,421.48	202,090,951.54	194,302,749.33	
加：其他业务利润	0.00	0.00	12,006,601.51	5,940,729.74	23
减：存货跌价损失	0.00	0.00	799,163.50	1,491,038.74	
营业费用	2,371,943.40	912,841.90	16,522,767.92	17,655,664.68	
管理费用	29,827,136.99	29,021,102.74	93,088,494.26	93,631,958.33	
财务费用	(9,679,522.27)	36,079,652.78	61,613,087.25	49,608,826.89	24
三、营业利润：	77,687,336.15	17,306,824.06	42,074,040.12	37,855,990.43	
加：投资收益	(65,839,575.59)	24,683,664.10	(40,487,557.44)	5,873,788.39	25
补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	
营业外收入	1,134,755.50	1,020,534.47	7,008,829.88	10,689,166.47	26
减：营业外支出	4,522,820.00	56,754.88	5,714,503.52	4,747,923.16	27
四、利润总额：	8,459,696.06	42,954,267.75	2,880,809.04	49,671,022.13	
减：所得税	0.00	0.00	5,117,678.80	5,096,673.99	
少数股东损益	0.00	0.00	(13,228,544.87)	1,620,080.39	
五、净利润	8,459,696.06	42,954,267.75	10,991,675.11	42,954,267.75	
加：年初未分配利润	(1,218,623,721.70)	(769,165,850.16)	(1,221,155,700.75)	(769,165,850.16)	
盈余公积转入	440,998,175.48	0.00	440,998,175.48	0.00	
六、可供分配的利润：	(769,165,850.16)	(726,211,582.41)	(769,165,850.16)	(726,211,582.41)	
减：提取法定盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	
提取法定公益金	0.00	0.00	0.00	0.00	
七、可供股东分配的利润：	(769,165,850.16)	(726,211,582.41)	(769,165,850.16)	(726,211,582.41)	
减：应付优先股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	
提取任意盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	
应付普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	
转作股本的普通股股利	0.00	0.00	0.00	0.00	
八、未分配利润	(769,165,850.16)	(726,211,582.41)	(769,165,850.16)	(726,211,582.41)	

法定代表人：

总会计师：

会计主管人员：

(所附注释系合并会计报表的组成部分)

现金流量表

1999年度

编制单位:深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位:人民币元

项 目	母公司	合并
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	57,271,384.00	481,048,742.96
收取的租金	54,034,341.03	103,865,124.52
收到的税费返还	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	68,846,478.69	59,746,144.70
现金流入小计	180,152,203.72	644,660,012.18
购买商品、接受劳务支付的现金	55,919,419.19	392,097,688.19
经营租赁所支付的现金	1,831,321.96	40,982,356.26
支付给职工以及为职工支付的现金	5,519,032.08	53,190,278.98
实际缴纳的增值税款	0.00	6,780,249.36
支付的所得税款	4,500,000.00	6,341,981.36
支付的除增值税、所得税以外的其他税费	3,157,032.31	17,913,697.80
支付的其他与经营活动有关的现金	78,626,702.02	84,052,875.58
现金流出小计	149,553,507.56	601,359,127.53
经营活动产生的现金流量净额	30,598,696.16	43,300,884.65
二、投资活动产生的现金流量净额		
收回投资所收到的现金	430,600.00	9,370,300.98
分得股利或利润所收到的现金	11,814,495.89	0.00
取得债券利息收入所收到的现金	254,912.02	254,912.02
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	1,270.00	984,670.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
现金流入小计	12,501,277.91	10,609,883.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	673,494.98	10,183,178.44
债权性投资所支付现金	0.00	0.00
权益性投资所支付的现金	0.00	0.00
购买子公司所支付的现金	0.00	0.00
支付的其他投资活动有关的现金	0.00	0.00
现金流出小计	673,494.98	10,183,178.44
投资活动产生的现金流量净额	11,827,782.93	426,704.56
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收权益性投资所收到的现金	0.00	0.00
发行债券所收到的现金	0.00	0.00
借款所收到的现金	543,936,075.00	633,370,827.80
收到的其他与筹资活动有关的现金	972,409.13	972,409.13
现金流入小计	544,908,484.13	634,343,236.93
偿还债务所支付的现金	519,088,982.20	589,613,842.07
发生筹资费用所支付的现金	582,134.96	602,312.56
分配股利或利润所支付的现金	0.00	0.00
偿付利息所支付的现金	42,266,579.52	49,104,785.70
融资租赁所支付的现金	0.00	0.00
减少注册资本所支付的现金	0.00	0.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	259,980.30	259,980.00
现金流出小计	562,197,676.98	639,580,920.33
筹资活动产生的现金流量净额	(17,289,192.85)	(5,237,683.40)
四、汇率变动对现金的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	25,137,286.24	38,489,905.81

法定代表人:

总会计师:

会计主管人员:

(所附注释系合并会计报表的组成部分)

附注:

补 充 资 料

	母 公 司	合 并
1、不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
以固定资产偿还债务	0.00	0.00
以投资偿还债务	0.00	0.00
以固定资产进行长期投资	0.00	0.00
以存货偿还债务	0.00	0.00
2、将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	42,954,267.75	42,954,267.75
加:计提的坏帐准备或转销的坏帐	0.00	0.00
存货跌价损失	0.00	1,491,038.77
少数股东损益	0.00	1,620,080.39
固定资产折旧	7,964,067.46	19,315,005.04
无形资产摊销	0.00	862,740.00
待摊费用的减少(减增加)	0.00	(762,371.62)
预提费用的增加(减减少)	40,700,000.00	38,679,293.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)	777,382.95	1,007,548.13
固定资产报废损失	0.00	0.00
财务费用	41,876,305.03	48,994,669.13
投资损失(减收益)	(40,487,557.44)	(5,873,788.39)
递延税款贷项(减借项)	0.00	0.00
存货的减少(减增加)	(34,951,790.06)	(76,946,704.16)
经营性应收项目的减少(减:增加)	43,122,243.22	41,710,463.73
经营性应付项目的增加(减:减少)	(71,356,222.75)	(69,751,357.82)
其他	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额	30,598,696.16	43,300,884.65
3、现金及现金等价物净增加情况:	0.00	
现金的期末余额	62,337,676.35	160,907,299.67
减:现金的期初余额	37,200,390.11	122,417,393.86
加:现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减:现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	25,137,286.24	38,489,905.81

法定代表人:

总会计师:

会计主管人员:

(所附注释系合并会计报表的组成部分)

财务报表附注

1999 年度

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司 金额单位：人民币元

附注一、公司简介

本公司系经中华人民共和国（以下简称“中国”）深圳市人民政府深府办复[1991]831号文批准，在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司。持深企法字00166号企业法人营业执照，注册资本为541,799,175元。本公司及附属公司（“本集团”）经营范围为：房地产开发及商品房销售，商品楼宇的建筑、管理，房屋租赁，建设监理，国内商业，物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。

附注二、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（集团）执行《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》。

2、 会计年度

采用公历年度，即从一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

3、 记帐原则和计价基础

以权责发生制为会计记帐原则，以历史成本为计价基础。

4、 记帐本位币和外币业务核算

本公司（集团）以人民币为记帐本位币。年度内发生的以非记帐本位币计价的经济业务，按年初中国人民银行公布的市场汇价中间价折合为记帐本位币。决算日，货币性项目中的非记帐本位币余额按当日中国人民银行公布的市场汇价中间价进行调整，由此产生的汇兑损益计入当年财务费用。

5、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指本公司（集团）的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

6、 合并会计报表的编制方法

本公司（集团）对拥有被投资单位50%以上表决权资本，或虽不足50%但具有实际控制权的子公司及共同控制的合营企业，纳入合并会计报表的合并范围。

合并会计报表系以本公司（集团）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，将它们相互之间的投资、往来、资产购销和其他重大交易及其未实现利润全部抵销，逐项合并，并计算少数股东权益。

境内外子公司外币会计报表折算，资产负债表中所有资产、负债类项目，按合并会计报表结算日的市场汇率折算，股东权益类项目除“未分配利润”外，均按发生时的市场汇率折算，利润表所有项目按本年平均汇率折算，由于汇率不同产生的折算差异，以“外币报表折算差额”列入资产负债表“未分配利润”项目之后。

7、短期投资核算

(1) 本集团对短期投资采用成本与市价孰低法计价，按短期投资的市价低于成本的差额计提短期投资跌价准备，并计入当年损益类帐项。

(2) 短期投资的股利或利息，先冲投资成本，直到该投资成本为零时，再确认为当期投资收益；处置短期投资时，投资成本与实际取得收入的差额确认为当期投资收益。

8、坏帐核算方法

于决算日按照本公司董事会认为不能收回的应收款项金额计提坏帐准备，并计入当年损益类帐项。

9、存货核算

存货分为原材料、库存商品、在建开发产品、已完工开发产品、出租开发产品以及低值易耗品等六大类。

房地产类存货按实际成本归集，包括开发产品完工前用于房地产开发的借款利息支出，已完工销售房地产类存货按个别认定法结转成本。其他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。低值易耗品领用时按五五摊销法摊销。

存货跌价准备，分单项以可变现净值低于成本的差额提取，并计入当年损益类帐项。

10、长期投资核算

长期债券投资：按实际支付的价款计价，其应计利息按权责发生制计入当期损益。

长期股权投资：以实际支付的价款或确定的价值记帐。公司对其他单位的投资额占被投资单位资本总额 20%以下的或虽拥有 20%及以上，但不具有重大影响，按成本法核算；投资额占被单位资本总额 20%以上的或虽不足 20%，但有重大影响，采用权益法核算；投资额占被投资单位资本总额超过 50%或虽不超过 50%，但对其拥有控制权的长期投资按权益法核算，并对其会计报表予以合并，如未合并报表则仅采用权益法核算。

长期投资减值准备，分单项以可收回金额低于其帐项价值的差额提取，并计入当年损益类帐项。

11、 固定资产与折旧

固定资产标准为使用年限超过一年的房屋、 建筑物、 机器、 机械、 运输工具和其他与生产经营有关的设备、 器具、 工具， 以及不属于主要生产的经营设备， 使用年限超过一年并且单位价值在 2000 元以上的实物资产。

固定资产按实际成本或重估价值计价。 固定资产折旧采用平均年限法计算， 并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除估计残值（原值的 5%） 制定其分类折旧率， 各类固定资产的估计使用年限及年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	25 年	3.8%
机器设备	10 年	9.5%
运输设备	5 年	19%
电子及其他设备	5 年	19%

12、 在建工程

在建工程指购建中的房屋与设备及其他固定资产， 按实际成本计价， 包括直接建筑及安装成本， 以及于建造、 安装及测试期间发生的有关借款利息支出和汇兑损益。

在建工程在工程完工并可投入使用时依据工程决算或暂估价值结转为固定资产。

13、 无形资产

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帐， 对接受投资转入的无形资产按合同约定或评估确认价值入帐。 对购入的营运车牌按 50 年平均摊销。

14、 开办费、 长期待摊费用

开办费及长期待摊费用以实际发生额入帐。 开办费是从开始营业之日起分 5 年平均摊销。 长期待摊费用按受益期限摊销。

15、 收入确认

商品、 劳务销售： 本公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方， 公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权或劳务已提供， 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或提供劳务的成本能够可靠计量时， 确认营业收入的实现。

房地产开发产品销售：以商品房已移交，结算帐单提交买方并得到认可时，确认收入的实现；其中以分期收款方式销售的开发产品，按本年收到的价款或按合同约定的本年应收价款确认营业收入的实现。

房屋出租：按合同约定的本年应收租金，确认营业收入的实现。

16、所得税的会计处理方法

本公司（集团）根据会计报告的基准，经不需缴纳或不得用以扣除所得税的收入及支出项目作出调整后，计提所得税。

本公司（集团）所得税采用应付税款法核算。

17、利润分配

<u>项 目</u>	<u>比 例</u>	<u>依 据</u>
弥补亏损		公司法及公司章程
法定盈余公积	10%	公司法及公司章程
法定公益金	5-10%	公司法及公司章程
任意公积金		股东大会决议
股 利		股东大会决议

附注三、会计政策变更、会计差错及其影响

财政部 1998 年颁布的《股份有限公司会计制度》附件三“房地产开发业务会计处理规定”中规定：公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品销售之前，计入开发成本或开发产品成本。财政部财基字[1999]94 号文“关于印发《房地产开发企业财务管理若干问题的补充规定》的通知”中规定：房地产开发企业为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。基于这一会计政策变更，本公司（集团）经董事会决议，将开发产品完工之后发生的利息等借款费用原计入开发成本部分，采用追溯法调整一九九九年度会计报表的年初未分配利润以及其他相关项目的年初数或上年对比数，即假设有关会计政策于整个报告期间已存在。

由于执行《股份有限公司会计制度》及财政部有关规定，本集团变更有关短期投资跌价准备、坏帐准备、存货跌价准备及长期投资减值准备等会计政策。该等会计政策变更，按财政部财会字[1998]29号文《关于贯彻实施〈股份有限公司会计制度——会计科目和会计报表〉有关政策衔接问题的通知》及中国证券监督管理委员会证监会字[1998]4号《关于执行股份有限公司会计制度有关问题的通知》的规定执行，本公司（集团）由于在一九九八年执行变更后的上述会计政策时对计提短期投资跌价准备、坏帐准备、存货跌价准备及长期投资减值准备存在计提不足，因此本公司（集团）对此产生的会计差错采用追溯法调整一九九九年度会计报表的年初未分配利润以及其他相关项目的年初数或上年对比数。

上述会计制度变更、会计差错对本集团截至一九九九年十二月三十一日及一九九八年十二月三十一日止年度的财务状况和截至该日止 1999 年度、1998 年度经营成果的影响列示如下：

1、对年初未分配利润影响

	<u>一九九九年度</u>	<u>一九九八年度</u>
年初未分配利润（原报表数）	(342,853,909.71)	(796,692,820.59)
追溯调整影响数	<u>(426,311,940.45)</u>	<u>(424,462,880.16)</u>
调整后年初未分配利润	<u><u>(769,165,850.16)</u></u>	<u><u>(1,221,155,700.75)</u></u>

2、对各年度利润影响

	<u>一九九八年</u>	<u>一九九八年以前</u>	<u>合 计</u>
1. 房地产开发计息方法变更	----	(112,101,835.90)	(112,101,835.90)
2. 坏帐准备	----	(81,864,635.81)	(81,864,635.81)
3. 存货跌价准备	----	(191,035,834.33)	(191,035,834.33)
4. 长期投资减值准备	----	(40,233,079.96)	(40,233,079.96)
5. 其他	<u>(1,849,060.29)</u>	<u>772,505.84</u>	<u>(1,076,554.45)</u>
合 计	<u><u>(1,849,060.29)</u></u>	<u><u>(424,462,880.16)</u></u>	<u><u>(426,311,940.45)</u></u>

附注四、控股子公司及合营企业

1、于一九九九年十二月三十一日，本公司有下列在中国境内外注册的纳入合并会计报表范围的子公司及合营企业：

公司名称	注册地	法定代表人	注册资本	占权益比例		主营业务
				直接	间接	
深圳市国际贸易中心	深圳	赵国顺	17,000,000.00	100%	-	商品进出口、补偿贸易
深圳市国贸汽车实业公司	深圳	胡建	29,850,000.00	100%	-	汽车客运、汽车出租
深圳市国贸投资公司	深圳	尼和平	12,000,000.00	100%	-	投资商贸企业、物资、供应业
深圳市房地产交易所	深圳	方碧佳	1,380,000.00	100%	-	提供房产信息及房地产代租、代销、评估业务
海南新达开发总公司	海口	赵生福	12,000,000.00	100%	-	房地产开发、装饰工程、种养、进出口业务
深圳市物业工程开发公司	深圳	李骏	30,050,000.00	100%	-	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
上海深圳物业发展有限公司	上海	朱从满	50,000,000.00	100%	-	物业管理、建筑材料
深圳皇城地产有限公司	深圳	方一兵	25,000,000.00	100%	-	从事为皇岗口岸配套的商业服务设施的开发、建设、经营、管理
深圳市国贸旅游公司	深圳	贾忠	10,000,000.00	100%	-	住宿、饮食、娱乐、写字楼租赁等
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳	闫立盛	3,500,000.00	100%	-	房屋租赁、楼宇管理
深圳市物业发展管理公司	深圳	王晓绿	5,930,000.00	100%	-	房屋租赁、楼宇管理
深圳市国贸广告文化有限公司	深圳	刘汇川	3,000,000.00	100%	-	设计制作、代理广告业务、企业形象设计、信息咨询等
深圳市物业建筑设计公司	深圳	杨斌	460,000.00	100%	-	建筑工程设计
深业地产发展有限公司	香港	田承刚	HKD 20,000,000.00	100%	-	土地开发、房地产经营、工程监理、物业管理
深圳国贸广场物业发展有限公司	深圳	李永明	60,000,000.00	50%	-	建设和经营“国贸广场”
南京深圳物业发展有限公司	南京	朱从满	15,000,000.00	40%	60%	房地产开发及商品房销售、租赁等
深圳建侨设计装饰工程公司	深圳	杨斌	5,000,000.00	70%	30%	建设工程设计、装饰
南京同仁大厦有限公司	南京	朱从满	USD 3,000,000.00	30%	25%	开发建设、销售、出租商品房及配套服务
深圳市国利实业公司	深圳	王智勇	1,000,000.00	100%	-	物业租赁
湛江深圳物业发展有限公司	湛江	陈镜德	2,530,000.00	100%	-	房地产开发及商品房销售
深圳物业工程建设监理有限公司	深圳	刘胤华	2,000,000.00	100%	-	一般工业与民用建筑工程建设管理业务

2、于一九九九年十二月三十一日，本公司有下列在中国境内注册的未纳入合并会计报表范围的子公司及合营企业：

名称	注册地	法定	注册资本(万元)	本公司持股比例	主营业务
		代表人			
深圳市龙耀房地产开发公司	深圳	孙田生	13,150,000.00	100%	土地开发，房地产经营，工程监理，物业管理
大连深圳物业发展有限公司	大连	李庆明	20,000,000.00	100%	土地开发，工程监理，物业管理

3、会计报表合并范围的变化。

(1) 本年度较上年度新增合并单位：

由本集团工会管理的公司转入而增加的单位：深圳市国利实业公司

(2) 本年无减少合并单位。

4、本公司没有合营企业。

附注五、税项

税种	计税依据	税率
增值税	产品(商品)销售收入	17%、13%
营业税	销售、出租房屋及其他业务收入	5%、3%
城市维护建设税	应纳增值税、营业税额	1%
教育费附加	应纳增值税、营业税额	3%
企业所得税	应纳所得税额	33%、15%、16.5%

附注六、会计报表主要项目注释(单位:人民币元)

1、货币资金

项目	期初数			期末数		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
现金						
其中:人民币	9,078,544.28		9,078,544.28	2,433,799.92		2,443,799.92
港币	294,310.05		314,264.21	156,062.78	1.0635	165,972.77
美元	15,719.23		130,134.78	863.58	8.2793	7,149.84
小计			<u>9,522,943.27</u>			<u>2,616,922.53</u>
银行存款						
其中:人民币	87,057,900.23		87,057,900.23	142,504,137.20		142,504,137.20
港币	21,424,193.00		22,876,753.28	8,340,347.19	1.0635	8,869,959.24
美元	229,585.60		1,900,670.30	217,234.10	8.2739	1,798,546.28
小计			111,835,323.81			153,172,642.72
其他货币资金	1,059,126.78		<u>1,059,126.78</u>			<u>5,117,734.42</u>
合计			<u>122,417,393.86</u>			<u>160,907,299.67</u>

备注:货币资金比上年增加 31.44%,主要系母公司本年度贷款增加银行存款所致。

2、 短期投资

类 别	期初数		期末数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
股票投资	34,527,524.63	8,198,559.21	32,082,182.97	7,152,445.38
其中:上市股票	34,527,524.63	8,198,559.21	32,082,182.97	7,152,445.38
债券投资	862,005.08	----	70,000.00	----
其他投资	6,132,954.24	3,965,000.00	----	----
合 计	<u>41,522,483.95</u>	<u>12,163,559.21</u>	<u>32,152,182.97</u>	<u>7,152,445.38</u>

3、 应收帐款

帐龄	期初数			期末数		
	金额	比例%	坏帐准备	金额	比例%	坏帐准备
1年以内	35,429,034.83	15.76	----	38,682,485.95	15.87	----
1-2年	44,038,451.29	19.60	----	35,779,785.32	14.68	----
2-3年	107,004,650.81	47.62	38,707,828.56	40,267,379.14	16.54	----
3年以上	<u>38,242,127.65</u>	<u>17.02</u>	<u>11,145,819.08</u>	<u>128,948,719.36</u>	<u>52.91</u>	<u>46,666,432.17</u>
合 计	<u>224,714,264.58</u>	<u>100.00</u>	<u>49,853,647.64</u>	<u>243,678,369.77</u>	<u>100.00</u>	<u>46,666,432.17</u>

前 5 名欠款单位	所欠金额	所欠时间	欠款原因
深圳市海滨物业发展公司	95,357,737.05	96.1	售楼款
深圳市晋嘉物业发展公司	41,994,793.67	96.6	售楼款
香港联发行	21,058,560.00	92.10	转让土地款
深圳市检察院	12,250,000.00	97.6	转让款
奇虹贸易公司	4,914,481.63	93.6	售楼款

集团本部应收帐款

帐龄	期初数			期末数		
	金额	比例%	坏帐准备	金额	比例%	坏帐准备
1年以内	33,218,653.22	16.54	----	34,623,128.73	15.28	----
1-2年	36,654,123.62	18.25	----	31,356,655.45	13.84	----
2-3年	96,212,653.44	47.90	8,085,904.18	36,265,123.44	16.01	----
3年以上	<u>34,758,616.40</u>	<u>17.31</u>	<u>33,360,000.00</u>	<u>124,322,372.10</u>	<u>54.87</u>	<u>41,445,904.18</u>
合 计	<u>200,844,046.68</u>	<u>100.00</u>	<u>41,445,904.18</u>	<u>226,567,279.72</u>	<u>100.00</u>	<u>41,445,904.18</u>

备注:应收帐款中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

4、其他应收款

帐龄	期初数			期末数		
	金额	比例%	坏帐准备	金额	比例%	坏帐准备
1年以内	17,968,292.20	5.08	----	18,254,205.27	5.65	----
1-2年	53,812,038.31	15.20	----	15,271,366.14	4.73	----
2-3年	168,671,521.22	47.65	113,799,917.76	53,812,038.31	16.65	----
3年以上	113,514,433.19	32.07	81,677,149.44	235,774,806.94	72.97	188,422,491.76
合计	353,966,284.92	100.00	195,477,067.20	323,112,416.66	100.00	188,422,491.76

前5名欠款单位	所欠金额	所欠时间	欠款原因
为美林公司担保负连带责任款	37,166,872.77	93-96	贷款担保
国贸发展公司	37,060,077.12	93-96	往来
深惠公司债权	42,525,927.58	94-96	借款本金及利息
罗湖大酒店股份有限公司	16,422,357.02	95	暂借款
安徽南鹏造纸公司	11,597,408.00	92	承包利润

备注：关联方往来详见附注八

5、坏帐准备（比例高于40%）

经本公司董事会分析，估计应收下列公司款项存在的坏帐损失：

欠款单位	欠款金额	计提坏帐	原因
深惠公司债权	42,525,927.58	42,525,927.58	该公司经营困难，帐龄时间长
美林公司担保连带款	37,166,872.77	37,166,872.77	该公司已清算
国贸发展公司	37,060,077.12	37,060,077.12	该公司已清算
安徽南鹏造纸公司	11,597,408.00	11,597,408.00	该厂连年亏损，应收利润无法收回
旧贸易部亏损	14,405,270.76	14,405,270.76	该部门已清算
基永公司	33,360,000.00	33,360,000.00	无法收回
大连公司	29,749,539.04	29,749,539.04	该公司投资项目存在跌价
国贸中心	10,470,471.90	10,470,471.90	该公司资不抵债
国贸饮食	5,540,000.00	5,540,000.00	该公司资不抵债
五粮液酒家	5,523,057.70	5,523,057.70	该酒家已清算
鲁南公司	1,894,025.59	1,894,025.59	经营欠状况欠佳
免税	1,491,546.89	1,491,546.89	经营欠状况欠佳
其他	4,304,726.58	4,304,726.58	

6、预付帐款

帐龄	期初数			期末数		
	金额	比例%	坏帐准备	金额	比例%	坏帐准备
1年以内	20,771,672.29	67.13	----	11,842,261.49	56.44	----
1-2年	2,739,421.09	8.85	----	516,810.00	2.46	----
2-3年	3,621,541.90	11.70	----	2,289,882.16	10.92	----
3年以上	3,809,731.97	12.32	----	6,332,723.38	30.18	----
合计	<u>30,942,367.25</u>	<u>100.00</u>	<u>----</u>	<u>20,981,677.03</u>	<u>100.00</u>	<u>----</u>

前5名欠款单位	所欠金额	所欠时间	欠款原因
邯郸印刷有限公司	2,787,388.86	99.3	货款
深圳市供电局	1,085,903.28	93.7	电费按金
陈永平	1,169,500.00	98.3	装修费
上海警虹公司	880,000.00	95	工程款
韶关第一棉纺厂	734,897.40	99	货款

7、存货

项 目	期初数		期末数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	2,053,232.06	780,932.34	5,418,663.47	356,523.46
库存商品	6,215,454.79	2,345,895.55	89,954.27	1,878,584.58
在建开发产品	691,877,875.27	105,278,704.79	568,960,208.86	101,477,700.62
已完工开发产品	846,019,279.71	147,802,657.51	1,048,509,180.85	147,802,657.51
低值易耗品	<u>3,236,079.04</u>	<u>----</u>	<u>3,370,617.58</u>	<u>----</u>
合计	<u>1,549,401,920.87</u>	<u>256,208,190.19</u>	<u>1,626,348,625.03</u>	<u>251,515,466.17</u>

其中：用于抵押的存货

名 称	抵押贷款金额
国贸商业大厦 10 层 CDEFGI 座	5,500,000.00
皇城广场写字楼	92,828,000.00
合 计	<u>98,328,000.00</u>

8、 长期投资

项目	期初数		本期增加	本期减少	期末数	
	金 额	减值准备			金 额	减值准备
长期股权投资	309,669,035.63	96,452,012.49	1,212,292.20	23,905,597.59	286,975,730.24	93,822,012.49
长期债券投资	10,000,000.00	----	----	----	10,000,000.00	----
合 计	<u>319,669,035.63</u>	<u>96,452,012.49</u>	<u>1,212,292.20</u>	<u>23,905,597.59</u>	<u>296,975,730.24</u>	<u>93,822,012.49</u>

(1)长期股权投资

①股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	投资金额
长城特殊钢(集团)股份有限公司	法人股	2,153,709	7,753,350.20
海南三亚东方旅业股份有限公司	法人股	500,000	1,350,000.00
四川天歌轻工(集团)股份有限公司	法人股	550,000	2,962,500.00
广东省华粤房地产股份有限公司	法人股	8,780,645	8,780,645.20
北方机械(集团)股份有限公司	法人股	3,465,000	3,954,340.00
合 计			<u>24,800,835.40</u>

②其他股权投资

被投资单位名称	所占股权 比例	原始投资额	本年权益增减	累计权益增减	年末数	长期投资减值准备
一 母公司其他股权投资						
深圳市龙耀房地产开发公司	100%	13,150,000.00	-	(2,001,252.02)	11,148,747.98	-
深杉公司	100%	17,695.09	-	-	17,695.09	-
深圳市国贸发展公司	100%	50,050,574.12	-	(50,050,574.12)	-	-
深圳美林合成纤维有限公司	75%	11,233,433.89	-	(11,233,433.89)	-	-
深圳国贸天安物业有限公司	50%	23,186,124.00	4,241,397.37	18,914,907.19	42,101,031.19	7,540,000.00
深圳物业吉发仓储有限公司	50%	30,645,056.04	(369,547.69)	(4,093,225.44)	26,551,830.60	-
深圳太阳海岸国际旅游发展有限公司	50%	34,051,141.88	-	(5,964,348.35)	28,086,793.53	28,086,793.53
安徽南鹏造纸有限公司	30%	13,824,000.00	-	-	13,824,000.00	13,824,000.00
深圳物方陶瓷工业有限公司	26%	18,983,614.14	-	-	18,983,614.14	-
深圳华晶玻璃瓶有限公司	15.83%	7,600,000.00	-	-	7,600,000.00	6,608,139.00
惠阳市深惠发展公司	30%	3,000,000.00	-	(3,000,000.00)	-	-
大连深圳物业发展有限公司	100%	20,000,000.00	-	(4,139,539.04)	15,860,460.96	15,860,460.96
深圳国贸实业发展有限公司	38.33%	20,154,840.79	-	(16,733,016.79)	3,421,824.00	3,421,824.00
深圳开利空调有限公司	40%	3,257,431.78	-	385,937.02	3,643,368.80	-
深圳罗湖大酒店有限公司	50%	22,479,228.50	(2,650,738.09)	(6,055,008.64)	16,424,219.86	-
深圳富临大酒店	15%	21,181,026.36	-	(21,041,506.00)	139,520.36	-
物业公司设计室	-	72,952.20	-	-	72,952.20	-
物业设计公司	100%	600,000.00	-	(493,579.43)	106,420.57	-
小计		<u>293,487,118.79</u>	<u>1,221,111.59</u>	<u>(105,504,639.51)</u>	<u>187,982,479.28</u>	<u>75,341,217.49</u>
二 下属并表单位其他股权投资						
四会市建业皇江开发公司	100%	7,989,869.20	-	-	7,989,869.20	-
国贸青岛分公司	100%	6,151,800.00	-	(5,514,148.63)	637,651.37	-
深圳国际贸易中心上海分公司	100%	1,515,633.75	-	-	1,515,633.75	-
五粮液酒家	80%	5,275,289.79	-	(5,275,289.79)	-	-
华深企业有限公司	50%	1,414,756.49	-	-	1,414,756.49	-
苏州富达置业发展有限公司	25%	9,180,000.00	-	-	9,180,000.00	-
上海裕通房地产开发有限公司	20%	13,410,795.00	-	-	13,410,795.00	13,410,795.00
龙华地产公司	20%	200,000.00	-	-	200,000.00	-
兴宁第二水泥厂	25%	3,000,000.00	-	(3,000,000.00)	-	-
上海深汇公司	48%	200,000.00	-	(200,000.00)	-	-
青岛金龙门金鹰制品有限公司	15%	300,000.00	-	(300,000.00)	-	-
ChatswoodInvestment Development Co Pty.ltd	45%	13,478,819.80	-	(184,735.21)	13,294,084.59	-
塞班岛投资公司	30%	2,347,719.02	-	-	2,347,719.02	2,340,000.00
晓晖发展有限公司	10%	106,990.00	-	-	106,990.00	-
重庆广发房屋开发有限公司	25%	3,044,916.14	-	-	3,044,916.14	2,730,000.00
广州利士风汽车有限公司	30%	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00	-
深圳皇和房地产开发有限公司	合作	15,000,000.00	-	-	15,000,000.00	-
海口美华实业发展公司	合作	1,000,000.00	-	(1,000,000.00)	-	-
黄山人人快餐公司	合作	50,000.00	-	-	50,000.00	-
小计		<u>89,666,589.19</u>	<u>-</u>	<u>(15,474,173.63)</u>	<u>74,192,415.56</u>	<u>16,374,295.00</u>
合计		<u><u>383,153,707.98</u></u>	<u><u>1,221,111.59</u></u>	<u><u>(120,978,813.14)</u></u>	<u><u>262,174,894.84</u></u>	<u><u>93,822,012.49</u></u>

同时：母公司长期投资非并表部分已于上表单独列示，另母公司并表单位长期投资价值详见附注八④

(2)长期债权投资

①债权投资

债权种类	金 额
深圳证券市场调节基金	10,000,000.00
合 计	10,000,000.00

9、固定资产及累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
固定资产原值				
房屋及建筑物	222,783,617.62	14,596.81	----	222,798,214.43
电器设备	3,672,230.66	44,368.00	37,410.89	3,679,187.77
运输设备	90,991,412.36	5,860,256.45	7,444,366.66	89,407,302.15
电子及其他设备	18,389,997.27	3,051,664.98	5,587,228.38	15,854,433.87
合 计	335,837,257.91	8,970,886.24	13,069,005.93	331,739,138.22
累计折旧				
房屋及建筑物	57,732,453.05	8,533,340.43	----	66,265,793.48
电器设备	2,817,576.85	201,236.17	9,036.32	3,009,776.70
运输设备	53,450,988.66	8,507,909.89	6,215,173.59	55,743,724.96
电子及其他设备	11,360,353.74	2,072,518.55	544,718.04	12,888,154.25
合 计	125,361,372.30	19,315,005.04	6,768,927.95	137,907,449.39
固定资产净值	210,475,885.61			193,831,688.83

用于抵押的固定资产：

固定资产名称	抵押贷款原币	贷款金额
国际贸易大厦 A 区二层		80,000,000.00
国际贸易大厦 A 区 103 房		13,000,000.00
国际贸易大厦 A 区 101, 104 房		35,000,000.00
国际贸易大厦 B 区 1-02 房, 1 至 42 层观景电梯		10,000,000.00
国际贸易大厦 A 区 3 层, A401 号		114,300,000.00
国际贸易大厦 B 区 39, 42, 48 层 B 区 2-07, 16, 49 层	HKD40,000,000.00	42,748,000.00
国际贸易大厦 A 区 5 层, B 区 2-07, 16, 49 层		40,000,000.00
国际贸易大厦 B 区 2-13, 3-11, 4-05, 4-20 房	USD3,000,000.00	24,848,100.00
美林综合楼, 美林一号厂房	USD1,300,000.00	10,767,510.00
合 计		370,663,610.00

10、无形资产

种类	初始金额	期初数	本期转销	期末数
土地使用权	4,084,485.00	3,630,672.35	136,140.00	3,494,532.35
营运车牌	59,742,663.69	54,855,500.00	726,600.00	54,128,900.00
合计	63,827,148.69	58,486,172.35	862,740.00	57,623,432.35

备注:营运车牌中有 25,740,000.00 元,作为短期借款之抵押物。

11、短期借款

借款类别	期初数	期末数
抵押贷款	370,530,000.00	540,939,235.00
担保贷款	634,878,104.42	539,390,900.00
信用贷款	57,700,000.00	27,946,786.65
合计	1,063,108,104.42	1,108,276,921.65

注:短期借款已逾期金额为 525,447,525.00 元,由于资金困难,难以按时归还。逾期借款明细如下:

逾期借款	借款日期	金额	
		原币	折人民币
中信实业银行红岭支行	98.11.18-99.11.16		10,000,000.00
中信实业银行红岭支行	98.08.27-99.08.26	HKD 10,000,000.00	10,682,000.00
招商银行总行营业部	98.12.23-99.03.23		80,000,000.00
招商银行总行营业部	98.12.23-99.03.23		50,000,000.00
招商银行总行营业部	97.03.19-99.03.19		40,000,000.00
招商银行总行营业部	94.04.30-99.04.30		80,000,000.00
招商银行总行营业部	98.10.28-99.10.28		10,000,000.00
工商银行国贸支行	98.08.31-99.05.31		8,500,000.00
中国银行深圳分行	97.11.18-99.11.18		25,000,000.00
中国银行深圳分行	98.11.10-99.09.30	HKD 40,000,000.00	42,728,000.00
建设银行罗湖支行	98.12.31-99.10.31		5,000,000.00
建设银行罗湖支行	98.11.16-99.08.09		40,000,000.00
建设银行罗湖支行	98.11.16-99.08.09		40,000,000.00
中信实业红岭支行	98.08.26-99.08.25	HKD 7,000,000.00	7,477,400.00
中信实业红岭支行	98.11.18-99.11.17	USD 3,000,000.00	24,848,100.00
中信实业红岭支行	98.10.15-99.09.29	USD 750,000.00	6,212,025.00
建设银行宝安支行	97.09.30-98.07.30		15,000,000.00
深圳建设投资控股公司	98.09.09-99.09.08		26,000,000.00
建设银行海南分行直属秀英支行	98.05.05-99.05.05		4,000,000.00
合计			525,447,525.00

12、应付款项

应付帐款无欠持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。

13、其他应付款，

其他应付款无欠持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位的款项。关联方往来详见附注八。

14、未交税金

税 种	期初数	期末数
增值税	(191,843.89)	(4,547.56)
营业税	22,308,713.87	26,405,247.61
城市维护建设税	219,244.19	270,944.75
企业所得税	37,635,298.49	35,792,073.59
其他	32,650.93	65,207.56
合 计	60,004,063.59	62,528,925.95

15、预提费用

项 目	期初数	期末数
利息	280,896.74	40,735,321.61
房租	----	3,027,272.21
土地增值税	111,412,277.30	107,921,893.69
水电费	----	244,392.38
国贸设备维修费	4,006,954.20	3,323,059.78
工程成本	5,927,096.38	1,801,709.23
员工奖金	3,656,359.30	5,420,128.28
其它	1,436,198.85	2,925,299.29
合 计	126,719,782.77	165,399,076.47

备注：预提费用期末数比期初数增加了 30%是由于母公司预计未支付财务费用所致。

16、长期借款

项 目	期初数	期末数
银行抵押借款	7,407,150.80	5,995,319.30
合 计	7,407,150.80	5,995,319.30

17、其他长期负债

项 目	期初数	期末数
出租车保证金	10,145,035.35	6,523,289.23
待转销营运车牌出租收益*	50,869,305.00	60,495,743.00
电器设备维护金	----	2,788,404.53
房屋本体金	----	1,490,763.47
代管维修费	----	23,799,392.46
其他	----	1,354,055.29
合 计	<u>61,014,340.35</u>	<u>96,451,647.98</u>

备注：长期负债较上年度增长了 58.08%，主要系要公司（集团）下属子公司深圳市物业发展管理公司收取的代管物业维修费所致

*待转销营运车牌出租收益是本公司(集团)下属子公司深圳市同贸汽车实业公司收取的营运车长期租赁收益。在受益期间摊入收益。

18、少数股东权益

项 目	期初数	期末数
深圳市国贸实业发展有限公司	13,897,307.55	14,638,360.57
香港亨辉发展有限公司	20,845,961.33	21,957,540.85
Chiet Link Properties Limited	467,657.96	467,663.42
Syndis Investment Company Limited	467,657.96	467,663.42
合 计	<u>35,678,584.80</u>	<u>37,531,228.26</u>

19、股 本

	期初数	期末数
一.尚未流通股份		
1.发起人股份		
其中：国家拥有股份	323,747,713	323,747,713
募集法人股	<u>65,200,850</u>	<u>65,200,850</u>
尚未流通股份合计	<u>388,948,563</u>	<u>388,948,563</u>
二.已流通股份		
1.境内上市的人民币普通股	91,391,300	91,391,300
2.境内上市的外资股	<u>61,459,312</u>	<u>61,459,312</u>
已流通股份合计	<u>152,850,612</u>	<u>152,850,612</u>
三.股份总数	<u>541,799,175</u>	<u>541,799,175</u>

20、资本公积

项 目	期初数	期末数
股票溢价	255,306,263.00	255,306,263.00
资产评估增值	29,435,063.49	29,435,063.49
合计	<u>284,741,326.49</u>	<u>284,741,326.49</u>

21、盈余公积

项 目	期初数	期末数
法定盈余公积	----	----
公益金	62,919,127.11	62,919,127.11
任意盈余公积	----	----
合计	<u>62,919,127.11</u>	<u>62,919,127.11</u>

22、营业税金及附加本年度较上年度减少了 30%，主要系收入下降以及按广东省地方税务局相关规定对销售积压房地产免税所致。

23、其他业务利润

项 目	收入	成本	税金	利润
租赁收入	11,689,600.44	5,208,170.37	604,381.77	5,877,048.30
其他	<u>197,562.00</u>	<u>126,995.36</u>	<u>6,885.20</u>	<u>63,681.44</u>
合 计	<u>11,887,162.44</u>	<u>5,335,165.73</u>	<u>611,266.97</u>	<u>5,940,729.74</u>

备注：其他业务利润较上年度减少了 50.52%，主要系租金收入减少及相关成本上升所致。

24、财务费用

类 别	上年实际	本年实际
利息支出	92,218,187.03	90,540,507.54
减：利息收入	30,631,438.28	41,545,838.41
汇兑损失	884,681.77	171,708.56
减：汇兑收益	1,487,009.72	515,078.24
其他	<u>628,666.45</u>	<u>957,527.44</u>
合 计	<u>61,613,087.25</u>	<u>49,608,826.89</u>

25、投资收益

项 目	上年实际	本年实际
年末调整被投资单位权益增减	(31,644,921.92)	1,278,845.61
股权投资收益	(8,842,635.52)	2,901,085.79
债权投资收益	----	165,615.72
联营合营公司分配利润	----	1,528,241.27
合 计	<u>(40,487,557.44)</u>	<u>5,873,788.39</u>

备注：投资收益较上年增长了 114.51%，主要系本公司被投资单位盈利增加所致。

同时：母公司投资收益

项 目	上年实际	本年实际
股权投资收益	(65,839,575.59)	24,576,292.94
债权投资收益	----	107,371.16
联营合营公司分配利润	----	----
合 计	<u>(65,839,575.59)</u>	<u>24,683,664.10</u>

26、营业外收入

项 目	上年实际	本年实际
罚没收入	522,636.67	1,100,958.90
处理固定资产收益	590,191.31	1,037,694.33
无法支付的应付款	735,727.70	----
滞纳金收入	123,982.24	263,233.81
拆迁补偿收入	4,758,081.00	----
电费节余收入	----	2,121,231.66
土地增值费收入	----	5,513,605.21
其他	278,210.96	652,442.56
合 计	<u>7,008,829.88</u>	<u>10,689,166.47</u>

备注：营业外收入较上年增长了 52.51%，主要系本公司(集团)确认不需上交土地增值税所致。

27、营业外支出

项 目	上年实际	本年实际
法院扣款支出	4,000,000.00	----
罚没支出	186,665.61	891,347.93
诉讼损失	----	2,785,500.00
捐赠支出	502,000.00	19,376.00
固定资产盘亏	9,692.41	----
处理固定资产损失	640,656.50	30,146.20
滞纳金支出	100.00	----
赔偿支出	334,947.00	----
其他	40,442.00	1,021,553.03
合 计	<u>5,714,503.52</u>	<u>4,747,923.16</u>

附注七：分行业资料

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	一九九八年度	一九九九年度	一九九八年度	一九九九年度	一九九八年度	一九九九年度
旅游餐饮服务	22,391,061.69	28,968,434.03	8,184,161.90	10,607,024.23	14,206,899.79	18,361,409.80
房地产	399,739,938.16	297,597,121.00	275,233,626.62	181,639,571.44	124,506,311.54	115,957,549.56
交通运输	51,956,717.25	24,743,384.48	33,421,068.01	9,260,441.74	18,535,649.24	15,482,942.74
商业	73,138,714.13	109,647,452.01	51,263,591.07	72,599,931.56	21,875,123.06	37,047,520.45
房屋租赁和管理	125,936,020.70	112,780,107.55	50,692,107.04	60,934,034.25	75,243,913.66	51,846,073.30
公司内行业间抵销	<u>(23,779,822.40)</u>	<u>(24,498,236.10)</u>	----	----	<u>(23,779,822.40)</u>	<u>(24,498,236.10)</u>
合 计	<u>649,382,629.53</u>	<u>549,238,262.97</u>	<u>418,794,554.64</u>	<u>335,041,003.22</u>	<u>230,588,074.89</u>	<u>214,197,259.75</u>

集团本部分行业资料

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	一九九八年度	一九九九年度	一九九八年度	一九九九年度	一九九八年度	一九九九年度
房地产	182,160,360.58	97,058,553.50	135,094,264.43	57,077,887.58	47,066,096.15	39,980,665.92
房屋租赁和管理	72,665,183.53	51,968,144.94	8,956,808.58	5,871,517.89	63,708,374.95	46,096,627.05
合计	<u>254,825,544.11</u>	<u>149,026,698.44</u>	<u>144,051,073.01</u>	<u>62,949,405.47</u>	<u>110,774,471.10</u>	<u>86,077,292.97</u>

附注八：关联方关系及其交易

1. 存在控制关系的关联方情况

(1) 存在控制关系的关联方

与本公司存在控制关系的关联方,包括已于附注四列示的子公司及本公司的母公司—深圳市建设投资控股公司。

深圳市建设投资控股公司持本公司 59.75%的股份。该公司经济性质为全民所有制,注册地点在中国深圳市,注册资本为 1,500,000,000.00 元,法定代表人张宝,主营工业与民用建筑项目的总承包、建筑施工、设计、地盘管理、房地产开发、商品房经营等。

(2) 不存在控制关系的关联方情况

公司名称	与本公司关系
深圳市罗湖大酒店有限公司	合营企业
深圳市国贸实业发展有限公司	联营企业
安徽南鹏造纸有限公司	联营企业
惠阳市深惠发展公司	联营企业
深圳岭南吉发仓储有限公司	合营企业
香港亨辉有限公司	本公司联营公司深圳国贸广场物 业发展有限公司之另一股东
广州利士风汽车有限公司	系本公司下属深圳国贸汽车实 业公司之联营企业

(3) 存在控制关系的关联方注册资本本年无变化。

(4) 存在控制关系的关联方所持权益及其变化。

公司名称	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
深圳市国际贸易中心	(26,504,504.58)	100		100	5,452,088.98	100	(31,956,593.56)	100
深圳市国贸汽车实业公司	15,760,566.72	100	3,369,607.36	100		100	19,130,174.08	100
深圳市国贸投资公司	15,540,169.60	100	471,182.00	100		100	16,011,351.60	100
海南新达开发总公司	(30,677,467.96)	100	28,359.34	100		100	(30,649,108.62)	100
深圳市物业工程开发公司	(85,895,869.76)	100	411,216.42	100		100	(85,484,653.34)	100
上海深圳物业发展有限公司	(25,995,027.33)	100	1,682,289.18	100		100	(24,312,738.15)	100
深圳市皇城地产有限公司	(3,950,677.32)	100	20,817,448.58	100		100	16,866,771.26	100
南京深圳物业发展有限公司	14,438,675.82	100		100	169,020.43	100	14,269,655.39	100
深圳市国贸旅游公司	2,374,041.44	100	13,260.14	100		100	2,387,301.58	100
深圳市国贸物业管理有限公司	12,850,444.09	100	423,958.84	100		100	13,274,402.93	100
深圳市物业发展管理公司	14,026,863.61	100	3,051,386.58	100		100	17,078,250.19	100
深圳市国贸广告文化有限公司	1,057,394.33	100		100	202,704.33	100	854,690.00	100
香港深业地产有限公司	(58,199,643.73)	100		100	3,175,339.48	100	(61,374,983.21)	100
深圳建侨设计装饰工程有限公司	6,476,266.10	100	177,572.88	100		100	6,653,838.98	100
南京同仁大厦有限公司	(33,769,857.82)	55	1,121,106.19	55		55	(32,648,751.63)	55
深圳市房产交易所	1,270,052.24	100	23,305.22	100		100	1,293,357.46	100
深圳国贸广场物业发展有限公 司	21,243,100.65	50	702,800.77	50		50	21,945,901.42	50
深圳市龙耀房地产有限公司	11,148,747.98	100		100			11,148,747.98	100
深圳物业工程建设监理有限公 司	2,075,713.50	100	59,957.25	100		100	2,135,670.75	100
深圳市国利实业公司	1,486,728.98	100	82,701.51	100		100	1,569,430.49	100

2、 关联交易

(1) 本年度本公司与关联公司交易中无任何高于或低于正常售价及买价的情况。

(2) 销售开发产品和销售服务

本年度向关联方销售开发产品和提供服务的有关明细资料如下：

项 目	一九九八年 十二月三十一日	一九九九年 十二月三十一日
深圳国贸实业发展有限公司	5,380,000.00	5,981,821.43

(3) 关联方往来款项余额

项 目	一九九八年 十二月三十一日	一九九九年 十二月三十一日	业务内容
其他应收款：			
深圳国贸实业发展有限公司	14,316,817.20	10,460,333.70	借款及往来款
深圳罗湖大酒店有限公司	16,456,919.55	16,422,357.02	借款
安徽南鹏造纸有限公司	11,597,408.00	11,597,408.00	承包款
广州利士风汽车有限公司	11,199,170.00	3,000,000.00	借款
惠阳市深惠发展公司	42,675,331.50	45,909,397.13	借款
短期借款：			
深圳市建设投资控股公司	26,000,000.00	26,000,000.00	
其他应付款：			
深圳岭南吉发仓储有限公司	5,630,331.00	5,630,331.00	往来款

(4) 于一九九九年十二月三十一日，本公司之下属深圳市国贸汽车实业公司为关联单位提供借款担保情况如下：

被担保单位名称	期限	期末金额
深圳罗湖大酒店有限公司	1999.8.31-2000.7.31	2,000,000.00

附注九：承诺事项

1. 截止一九九九年十二月三十一日，本公司之下属深圳市国贸汽车实业公司为深圳罗湖大酒店有限公司提供 200 万元贷款担保。

2. 截止一九九九年十二月三十一日，本公司（集团）为金田实业（集团）股份有限公司提供 6,760 万元借款等额互保。

附注十：或有事项

本公司下属之深业地产发展有限公司之下属公司汇恒发展有限公司（以下简称“汇恒公司”），于一九九七年九月十五日将其持有的香港汀九土地与香港金佳怡国际有限公司及汇轩有限公司签署正式土地买卖合同书，合同价款共港币 60,000,000 元，同时收到对方按金及部分楼款共港币 12,000,000 元。一九九八年，因香港地价下跌，土地受让方的两家公司分别就该土地转让事项向香港高等法院上诉（1997 年第 A13971 宗），要求取消合同及退还按金及部分楼款共港币 12,000,000 元。本公司认为此属买方违约。目前此案正在审理中。

附注十一：期后事项

本公司（集团）截止审计报告日无期后事项。

附注十二：其他事项

上年度本公司对欠缴的税金中 30,460,000 元作出分阶段性缴款计划，依据缴款计划，本年度需支付 22,000,000.00 元，并于 2000 年全部缴清。本年度实际支付计划部分税金 5,500,000.00 元，实际支付税金数占计划总数的 20.45%。未完成清缴任务，将给下一年度带来付税的压力。