

# 上海兴业房产股份有限公司

1999年年度报告

# 年度报告正文（境内）

上海兴业房产股份有限公司  
一九九九年年度报告

## 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。立信会计师事务所有限公司为本公司出具了有解释性说明段的报告，本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

## 一、公司简介

上海兴业房产股份有限公司是经上海市人民政府批准，由上海颇具实力的四家房地产企业：中华企业股份有限公司、上海纺织住宅开发总公司、上海房地产经营（集团）有限公司、上海城开集团有限公司（原徐汇区城市建设开发总公司）和交通银行上海分行、上海久事公司等六家单位募集组建，于一九八八年八月二十八日正式成立，是全国第一家房地产股份制企业，全国第一家房地产股票上市公司，也是上海市第一批股份制试点企业。公司首期定向募集股票697万股。一九九一年八月向社会公开发行股票130.3万股，面值10元，其中社会法人股80.3万股，个人股50万股，公司股本金增资为2,000万元。一九九二年底股票面值每股拆细为一元。一九九三年四月向股东按1 0.3送股600万股，按1 0.7增资配股1,400万股，公司股本金增资为4,000万元。一九九四年七月再次向股东按1 0.3送股1,200万股，按1 0.3增资配股1,200万股，公司股本金增资为6,400万元。一九九五年向股东按1 0.2送股1,280万股，公司股本金增资为7,680万元。一九九六年向股东按1 0.1送股768万股，公司股本金增资为8,448万元。一九九七年向股东按每股10送3股共送股2,534.4万股，资本公积按每10股转增3股共转增股2,534.4万股，公司股本金增资为13,516.8万元。一九九八年未向股东分配。一九九九年向股东按每10股送2股送股2,703.36万股，公司股本金增资为16,220.16万元。截止一九九九年十二月三十一日公司总资产987,450,324.98元，公司净资产374,533,229.69元。公司经营范围：房地产开发、经营，系统房、房屋代理经租，建筑工程管理，室内外装饰、与商品房有关的绿化、生活及办公设备配套设施服务。

（一） 公司法定名称：上海兴业房产股份有限公司

公司英文名称：SHANGHAI XINGYE HOUSING CO., LTD.

公司英文名称缩写：XYHC

（二） 公司法定代表人：唐相道

（三） 公司董事会秘书：祁勇

联系地址：上海市四川南路38号

邮政编码：200002

联系电话：021-63735258

传真号码：021-63735197

电子信箱（E-mail）：xingyeb@online.sh.cn

（四） 公司注册地址：上海市四川南路38号

邮政编码：200002

联系电话：021-63735258

传真号码：021-63735197

公司办公地址：上海市长乐路333号

邮政编码：200031

电话号码：021-64733170

传真号码：021-64739488

电子信箱 (E-mail) : xingyeb @ online.sh.cn

(五) 公司选定的信息披露的报纸名称:《上海证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定的国际互联网网址: [http:// www.sse com.cn](http://www.sse.com.cn)

公司年度报告备置地点: 上海市长乐路333号办公室

(六) 公司股票上市交易所: 上海证券交易所

公司股票简称: 兴业房产

公司股票代码: 600603

## 二、 会计数据和业务数据摘要

(一) 本年度主要利润指标情况: (单位: 元)

(1) 利润总额:	33,098,741.26
(2) 净利润:	27,127,028.12
(3) 扣除非经常性损益后的净利润:	27,127,028.12
(4) 主营业务利润:	50,955,041.74
(5) 其它业务利润:	6,417,102.79
(6) 营业利润:	24,773,530.13
(7) 投资收益:	538,457.83
(8) 补贴收入:	7,800,000.00
(9) 营业外收支净额:	-13,246.70
(10) 经营活动产生的现金流量净额:	-198,374,266.37
(11) 现金及现金等价物净增加额:	-41,244,350.62

(二) 截止报告年度末公司前三年的主要会计数据和财务指标

序 号	项 目	单 位	1999年		1998年		1997年	
				调整后	调整前	调整后	调整前	
1	主营业务收入	(元)	331,958,927.86	161,674,637.11	161,674,637.11	108,058,921.70	108,058,921.70	
2	净利润	(元)	27,127,028.12	34,535,894.96	37,618,686.46	32,763,764.59	36,887,791.31	
3	总资产	(元)	990,160,625.29	719,956,424.76	727,214,050.10	599,994,444.94	604,118,471.66	
4	股东权益	(元)	374,533,229.69	347,406,201.57	354,613,019.79	312,870,306.61	316,994,333.33	
	(不含少数股东权益)							
5	每股收益(摊簿)	(元/股)	0.1672	0.2555	0.2783	0.2424	0.2729	
	(加权)	(元/股)	0.1720	0.2555	0.2783	0.277	0.3119	
6	扣除非经常性损益后的每股收益							
	(摊簿)	(元/股)	0.1672		0.2469		0.2729	
	(加权)	(元/股)	0.1720		0.2469		0.3119	
7	每股净资产	(元/股)	2.3091	2.5702	2.6235	2.3147	2.3452	
8	调整后的每股净资产	(元/股)	2.3017	2.5627	2.622		2.3432	
9	每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)		-1.22		-0.0323			
10	净资产收益率	(%)	7.24	9.94	10.61	10.47	11.64	
	净资产收益率(加权)	(%)	7.24	9.94	10.61	10.47	11.64	

注(1) 主要财务指标计算方法:

每股收益、每股净资产、调整后的每股净资产、每股经营活动产生的现金流量净额和净资产收益率等财务指标的计算公式如下：

每股收益=净利润/年度末普通股股份总数

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数

净资产收益率=净利润/年度末股东权益×100%

注(2)一九九八、一九九七年调整指标是指公司根据财政部财会字(1999)35号文、49号文的有关规定进行政策变更,追溯调整后的数据。

(三) 报告期内股东权益变动情况：(单位：元)

项目	股本	资本公积金	盈余公积	其中:法定公益金	未分配利润	股东权益
期初数	135,168,000.00	113,176,222.47	51,412,246.96	15,292,948.38	47,649,732.14	347,406,201.57
本期增加	27,033,600.00		9,524,421.74	2,721,263.35	17,602,606.38	54,160,628.12
本期减少					27,033,600.00	27,033,600.00
期末数	162,201,600.00	113,176,222.47	60,936,668.70	18,014,211.73	38,218,738.52	374,533,229.69

变动原因 实施1998年度利润分配方案

变动情况说明：

- 1、公司年度内股本变化：公司一九九八年底总股本为13516.8万股，一九九九年三月十九日实施利润分配方案，一九九九年底公司总股本为16220.16万股。
- 2、盈余公积、未分配利润期初数的变更系会计政策追溯调整所致。
- 3、盈余公积期末数的变动系根据董事会决议按九九年净利润一定比例计提所致。
- 4、未分配利润期末数的变动主要系九九年实现利润及实施九八年利润分配方案所致。

### 三、股本变动及股东情况介绍

(一) 股本变动情况表

	本次变动前	本次变动增减(+、-)					数量单位：股 本次变动后
		配股	送股	公积金转股	增发	其他 小计	
一、未上市流通股份							
1、发起人股份							
其中：							
国家持有股份							
境内法人持有股份							
境外法人持有股份							
其他							
2、募集法人股份							
3、内部职工股							
4、优先股或其他							
其中：转配股							

## 未上市流通股份合计

二、已上市流通股份	135,168,000.00	27,033,600.00	162,201,600.00
1、人民币普通股	135,168,000.00	27,033,000.00	162,201,600.00
2、境内上市的外资股			
3、境外上市的外资股			
4、其他			
已上市流通股份合计			
三、股份总数	135,168,000.00	27,033,000.00	162,201,600.00

## (二) 股东情况介绍

1、截止一九九九年十二月三十一日上海证券交易所下午收市，本公司股东总数为77114户。

## 2、公司前十名股东名单

股东名称	年末持股数(股)	占总股本比例
上海纺织住宅开发总公司	3,708,082	2.29%
徐汇区上海城开集团有限公司	3,578,569	2.21%
中华企业股份有限公司	1,680,905	1.04%
中实装饰有限公司	1,176,952	0.73%
上海久事公司	1,015,066	0.63%
上海房地产经营(集团)有限公司	930,061	0.57%
辽宁财政证券有限公司	925,000	0.57%
王爱友	682,964	0.42%
林升禄	547,560	0.34%
伊能商社	522,675	0.32%

说明：本公司无持有10%以上公司股票的法人股东和个人股东。

## 四、股东大会简介

## (一) 公司一九九九年第一次股东大会情况：

上海兴业房产股份有限公司于一九九九年三月三日下午一时三十分在上海影城第一放映厅召开1998年年度股东大会。出席会议的股东或股东代表共745人，代表股份16,340,175股，占公司总股本的12.09%，符合《中华人民共和国公司法》及《上海兴业房产股份有限公司章程》的有关规定。大会审议并以投票表决方式通过如下决议：

- 1、表决通过了董事会一九九八年年度工作报告。  
赞成票16025506股，反对票26,500股，  
弃权票273,269股，废票14,900股，  
赞成票占出席会议股东所持股份的98.07%。
- 2、表决通过了监事会一九九八年年度工作报告。  
赞成票16,023,706股，反对票26,300股，  
弃权票274,469股，废票15,700股，  
赞成票占出席会议股东所持股份的98.06%。
- 3、表决通过了公司一九九八年年度财务决算和一九九九年年度财务预算报告。  
赞成票16,028,006股，反对票23,800股，

弃权票273,469股，废票14,900股，  
赞成票占出席会议股东所持股份的98.09%。

#### 4、 表决通过了公司一九九八年年度利润分配方案。

公司经立信会计师事务所有限公司中国注册会计师审计，母公司一九九八年实现净利润37,618,686.46元。公司董事会审议并通过如下预案：按净利润的10%提取法定盈余公积金3,761,868.65元；按净利润的10%提取法定公益金3,761,868.65元，按净利润的25%提取任意公积9,404,671.61元，合计16,928,408.91元，余20,690,277.55元，加上上年度结转的未分配利润32,173,649.03元，实际可供股东分配利润52,863,926.58元。

公司一九九八年年度利润分配方案为：以九八年年末股本13,516.8万股为基数，向公司全体股东按每10股送2股的比例实施分配，共送27,033,600股，计人民币27,033,600.00元，尚余25,830,326.58元未分配利润，结转一九九九年。

根据会计政策变更追溯调整的原则，本公司一九九八年度利润分配方案的财务数据调整为：公司经立信会计师事务所有限公司中国注册会计师审计，母公司一九九八年实现净利润34,535,894.96元。公司董事会审议并通过如下预案：按净利润的10%提取法定盈余公积金3,453,589.50元；按净利润的10%提取法定公益金3,453,589.50元，按净利润的25%提取任意公积8,633,973.73元，合计15,541,152.73元，余18,994,742.23元，加上上年度结转的未分配利润28,668,226.32元，实际可供股东分配利润47,662,968.55元。

公司一九九八年年度利润分配方案为：以九八年年末股本13,516.8万股为基数，向公司全体股东按每10股送2股的比例实施分配，共送27,033,600股，计人民币27,033,600.00元，尚余20,629,368.55元未分配利润，结转一九九九年。

赞成票16,013,708股，反对票39,198股，  
弃权票270,569股，废票16,700股，  
赞成票占出席会议股东所持股份的98.00%。

说明：上述预案采用的是母公司会计报表数据，与公司第三届董事会一九九九年第一次会议公告的预案是一致的。

#### 5、 表决通过了公司增资配股预案。

##### (1) 投资项目：

公司参与上海静安小莘庄危棚简屋改造项目，建设跨世纪市中心示范居住小区 "达安花园"。

"达安花园"项目基地位于静安区武宁南路以西，万航渡路以东，长寿路以南，康定路以及余姚路以北的地区，地块面积约114,500平方米，住宅建筑总面积约296,000平方米。

"达安花园"项目基地共分三期建设，本次募集资金主要用于参建一期工程，一期地块面积31,250平方米，建筑面积100,000平方米，整个"达安花园"总投资约20亿人民币，其中一期工程建设总投资约5亿人民币，公司投资约3亿人民币。

(2) 配股总数：以本公司一九九八年十二月三十一日总股本13516.8万为基数，向全体股东以每10股配3股比例实施，本次配股总数为4055.04万股。

(3) 配股价格：暂定为5.5~7.5元/股。

(4) 配股有效期：自一九九八年度股东年会讨论通过后，一年内有效。

(5) 有关增资配股方案的实施，授权公司董事会具体负责。

本方案经一九九八年股东年会审议通过后，报上海市证券期货监督管理办公室出具意见，并报中国证券监督管理委员会复审通过后执行。

赞成票15,985,308股，反对票51,198股，  
弃权票287,769股，废票15,900股；  
赞成票占出席会议股东所持股份的97.83%。

公司一九九九年第一次股东大会决议公告刊登在一九九九年三月四日《上海证券报》上。

##### (二) 公司一九九九年第二次股东大会情况

上海兴业房产股份有限公司一九九九年第二次股东大会于一九九九年十二月二十九日上午九时在上海宛平剧院召开。出席

会议的股东或股东代表共358人，代表股权数12420419股，占公司总股本的7.66%，符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《上海兴业房产股份有限公司章程》的有关规定。本次大会审议并以投票表决方式通过如下决议：

- 1、 表决通过了公司第三届董事会工作报告。  
赞成票9463520股，反对票3700股，  
弃权票2953199股；  
赞成票占出席会议股东所持股份的76.19%。
- 2、 表决通过了公司第二届监事会工作报告。  
赞成票9457420股，反对票3700股，  
弃权票2959299股；  
赞成票占出席会议股东所持股份的76.14%。
- 3、 选举产生了公司第四届董事会。第四届董事会成员(排列不分先后)。  
唐相道：赞成票12189642股，反对票24800股，弃权票205977股，赞成票股数占出席会议股东所持股份的98.14%，  
徐林宝：赞成票12181922股，反对票24800股，弃权票213697股，赞成票股数占出席会议股东所持股份的98.08%，  
陈长年：赞成票12177242股，反对票29000股，弃权票214177股，赞成票股数占出席会议股东所持股份的98.04%，  
陈安民：赞成票12143242股，反对票28600股，弃权票248577股，赞成票股数占出席会议股东所持股份的97.77%，  
曹光骊：赞成票12147542股，反对票1600股，弃权票271277股，赞成票股数占出席会议股东所持股份的97.80%，  
倪建达：赞成票12206165股，反对票1600股，弃权票212654股，赞成票股数占出席会议股东所持股份的98.27%，  
孙 勇：赞成票12153745股，反对票1600股，弃权票265074股，赞成票股数占出席会议股东所持股份的97.85%，
- 4、 选举产生了公司第三届监事会，第三届监事会成员(排列不分先后)。  
夏超寅：赞成票12176235股，反对票26900股，弃权票217284股，赞成票股数占出席会议股东所持股份的98.03%，  
黄元山：赞成票12174715股，反对票28920股，弃权票216784股，赞成票股数占出席会议股东所持股份的98.02%，  
陈宽发：赞成票12139335股，反对票24800股，弃权票256284股，赞成票股数占出席会议股东所持股份的97.74%，  
公司一九九九年第二次股东大会决议公告刊登在一九九九年十二月三十日《上海证券报》上。

## 五、 董事会报告

上海兴业房产股份有限公司一九八八年八月二十八日正式成立，公司股票于一九九二年元月十三日在上海证券交易所挂牌上市，是全国第一家房地产股份制企业，全国第一家房地产股票上市公司，也是上海市第一批股份制试点企业。

公司董事会本着对股东、公司和社会负责的态度，按《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《上海兴业房产股份有限公司章程》规范运作，对房地产市场现状和发展趋势进行了具体分析研究，确定了公司的经营方向，对重大投资项目进行了决策。

在上海房地产市场持续低迷，竞争激烈的情况下，公司董事会审时度势，谨慎开发，认真分析研究了消费市场，提出了以销售为中心，以工程质量为保证，适量开发项目，收缩投资规模，坚持一业为主多种经营，力争多创效益的指导方针，狠抓销售，盘活了存量，加速了资金回笼。

### (一) 公司经营情况

一九九九年度公司主营收入33,195.89万元，比一九九八年同期增长105.33%；净利润2,712.70万元，比一九九八年同期减少21.45%；净资产收益率7.24%，每股净资产2.3091元，每股税后利润按摊薄法计算0.1672元/股。

#### 1、 销售方面：

公司制定了以销售为龙头，大力盘活存量，加速资金回笼的经营策略。公司及时调整和充实了销售力量，增设了销售网点，指标分解到各个部门，采取多种措施扩大销售渠道。

公司改善了销售方式，从传统以产品为中心的推销方式向以客户为中心的营销方式转变。按客户要求及时调整房型结构，

改善内部布局，增加使用面积等方法吸引住户，有力推动了销售工作。通过新闻媒体广告促销策划，积极参加市、区各类交易会，推出了自己的品牌、树立了企业形象。

公司还通过"以销售为主，租售并举，兼做中介"的方针，将房地产投资开发与出租经营服务结合起来，盘活存量，将空置房屋进行出租，增加了公司利润。

## 2、工程方面：

工程方面围绕盘活存量积极促销的总体思路，配合销售需求，对原设计房型、小区建设等方面均投入大量的精力。在工程建设中注意工程质量，强调工程为住户服务，对市场前景好、销售快的项目抓紧建设，对个别项目放慢了速度。

## 3、物业管理方面：

九九年公司采取租售并举的营销策略，加大了公司物业管理的力度。物业管理努力为公司销售服务，让住户满意。兴佳物业公司广泛开展了物业窗口达标服务，"兴业公寓"也被评为"物业管理规范服务达标小区"，"黎安二村"物业小区经过努力也进入达标小区范围。目前，公司物业管理面积已达112,000平方米。

## 4、公司主要全资附属企业及控股子公司的经营业绩：

(1) 上海星业物贸发展有限公司一九九九年末总资产1,273.71万元，股东权益804.74万元，商品经营收入1,395.73万元，净利润45.42万元。

(2) 上海兴佳房产物业发展有限公司一九九九年末总资产505.44万元，股东权益105.68万元，主营业务收入146.84万元，净利润24.60万元。

## 5、在经营中出现的问题与困难及解决方案：

公司经营班子在董事会的领导下，围绕主业，狠抓销售，取得一些成绩，但由于受房地产形势的影响，房地产的项目投资大，周期长，风险大，因此，公司在经营上仍然存在一定的困难：

(1) 房地产市场供过于求的基本格局及总量失衡的情况未有明显改善，公司房屋销售仍比较困难，存量偏大。

(2) 公司在抓好主业的同时，尚需培育新的利润增长点。

(3) 适应市场需求的新项目的投入资金偏紧。

## (二) 公司财务状况(单位：元)

### 1、分析公司财务状况：

指标名称	期初数		期末数	增长比率%(+/-)
	调整前	调整后		
总资产	727,214,050.10	719,956,424.76	990,160,625.29	37.53%
净资产	354,613,019.79	347,406,201.57	374,533,229.69	+7.81%
资产负债率	51.11%	51.63%	62.09%	20.27%
股东权益	354,613,019.79	347,406,201.57	374,533,229.69	+7.81%
主营业务利润	34,869,442.12	34,869,442.12	50,955,041.74	+46.13%
净利润	37,618,686.46	34,535,894.96	27,127,028.12	-21.45%

### 变动说明：

(1) 总资产的增加系公司其他应收款增加和增加投资项目所致。

(2) 主营业务利润的增加系公司加强销售，积极促销所致。

### 2、对立信会计师事务所有限公司出具审计报告的说明：

立信会计师事务所有限公司为本公司出具解释性说明段的报告，指出：“此外，我们还注意到：截止一九九九年十二月三十一日，贵公司其他应收款中第一大股东上海纺织住宅开发总公司余额达2.67亿元，尚未归还。”

上海纺织住宅开发总公司已向本公司作出承诺，在二 年内归还上述款项。

## (三) 公司投资情况(单位:元)

被投资公司名称	投资期限	占被投资公司注册资本比例	投资额
三亚实业发展有限公司	10年	2%	5,000,000
上海经融资产管理有限公司		10%	8,500,000
上海房屋置换股份有限公司		2%	1,000,000
合 计			14,500,000

注: 报告期内无募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况。

报告期内本公司转让上海房屋置换股份有限公司2%股权,受让方为上海金丰投资股份有限公司,转让价为1,160,000元。

(3)报告期内公司投资上海浦东金桥高科大厦。(其中:上海兴业房产股份有限公司投资2,912万元;上海京信置业有限公司投资2,288万元)

## (四) 新年度业务发展计划

千禧龙年,公司坚持以房地产为主业,进一步拓展经营领域,寻找新的增长点,继续以销售为中心,做好资产整合及增资配股工作,通过消化存量房产回笼资金,投资开发新项目,使公司保持良好的发展后劲。

根据以上思路,二 年公司的生产经营措施为:

- 1、以销售为中心,盘活存量房产,加速回笼资金。
- 2、适量适时开发新的工程项目,做好在建项目的管理工作,为公司创利。
- 3、拓展新的投资领域,寻找和培育新的利润增长点。
- 4、积极做好募集资金工作和选择新的创利项目。
- 5、抓好物业管理工作,扩大管理面积,多创效益。
- 6、完善企业管理制度,完善聘用制度,加强员工培训,创建良好的企业文化。

## (五) 董事会日常工作情况

## 1、本报告期内董事会的会议情况及决议内容

本年度共召开四次董事会,会议情况如下:

(1)一九九九年第一次董事会于一九九九年元月二十九日在本公司三楼会议室召开,会议审议并通过了以下几个决议:

- 通过公司一九九八年度报告及年度报告摘要;
- 通过公司一九九八年度利润分配预案;
- 通过关于召开一九九八年度股东大会的有关事项;
- 通过关于一九九九年增资配股预案。

本次董事会公告刊登在一九九九年元月三十日《上海证券报》上。

(2)一九九九年第二次董事会于一九九九年八月二十四日在上海久事公司西郊会议室召开。会议审议并通过了公司一九九九年上半年度中期报告。

(3)一九九九年第三次董事会于一九九九年十一月二十六日在本公司三楼会议室召开。会议审议并通过了如下决议:

- 通过关于召开一九九九年第二次股东大会的有关事宜;
- 通过关于董事会换届选举的决定,并推荐了新一届董事候选人。

本次董事会决议公告刊登在一九九九年十一月二十七日《上海证券报》上。

(4)一九九九年第四次董事会(第四届董事会第一次会议)于一九九九年十二月二十九日在上海宛平剧院会议室召开,会议审议并通过如下决议:

- a. 选举唐相道先生为董事长(法定代表人);
- b. 选举陈安民先生为副董事长;
- c. 聘任曹光骥先生为公司总经理;

d. 聘任祁勇先生为公司董事会秘书。

本次董事会公告刊登在一九九九年十二月三十日《上海证券报》上。

## 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内有关一九九八年公司利润分配方案，以九八年年底13,516.8万股为基数，向全体股东按每10股送2股的比例实施，共送27033600股。本次送红股的股权登记日为一九九九年三月十八日，除权及派送的红股上市交易日为一九九九年三月十九日。公司于一九九九年三月十九日实施，向全体股东以10 2的比例派发了红股，已实施完毕。

报告期内有关一九九九年增资配股方案，经过公司董事会积极工作，已获中国证监会上海证管办同意，上报中国证监会复审。

### (六) 公司管理层及员工情况

#### 1、 董事、监事、高级管理人员

##### (1) 现任董事：

姓名	性别	职务	年龄	任期起止日期	年初持股量	年末股份数	变动原因
唐相道	男	董事长	55	1999.12~2002.12	4228	5074	送股
陈安民	男	副董事长	51	1999.12~2002.12	0	0	
徐林宝	男	董事	53	1999.12~2002.12	4228	5074	送股
陈长年	男	董事	49	1999.12~2002.12	0	0	
曹光骊	男	董事	57	1999.12~2002.12	4228	5074	送股
倪建达	男	董事	38	1999.12~2002.12	0	0	
孙勇	男	董事	41	1999.12~2002.12	0	0	

##### (2) 现任监事：

夏超寅	男	监事长	51	1999.12~2002.12	0	0	
黄元山	男	监事	50	1999.12~2002.12	0	0	
陈宽发	男	监事	45	1999.12~2002.12	4228	5074	送股

##### (3) 高级管理人员：

陈大操	男	副总经理	51	1999.12~2002.12	4228	5074	送股
唐继承	男	副总经理	39	1999.12~2002.12	0	0	
林齐庆	男	总会计师	51	1999.12~2002.12	4228	5074	送股
徐汉洪	男	总工程师	60	1999.12~2002.12	4228	5074	送股
祁勇	男	董事会秘书	39	1999.12~2002.12	0	0	

(4) 公司董事、监事、高级管理人员年度报酬区间：其中40000~50000元为1人，30000~40000元为4人，20000~30000元为1人，10000~20000元为1人。

(5) 不在公司领取报酬的董事、监事名单：

唐相道、徐林宝、陈安民、陈长年、倪建达、孙勇、夏超寅、黄元山。

(6) 报告期内因工作变动及换届离任董事、监事及高级管理人员：盛新健（副董事长）、吴光明（董事）、罗江（董事）、蒋丽华（监事）不再担任本公司董事和监事职务。

(7) 报告期内，公司第四届董事会聘任曹光骊先生为公司总经理，第四届董事会聘任祁勇先生为公司董事会秘书。

## 2、 公司员工的数量和专业构成，教育程度及退休职工人员。

公司员工52人，平均年龄40岁，大中专以上26人。具有技术职称人数22人。退休职工4人。

(七) 本次利润分配预案及资本公积金转增股本预案：

一九九九年度末，公司共实现税后利润27,127,028.12（合并报表），根据公司章程的规定，按10%提取法定公积金2,721,263.35元，按10%提取法定公益金2,721,263.35元，按15%提取任意盈余公积金4,081,895.04元，尚余17,602,606.38元，加上上年度结转未分配利润47,649,732.14元，扣除按九八年股东大会公布实施的分配方案按10%比例分红股计27,033,600.00元，本年末实际可供股东分配利润为38,218,738.52元。经董事会研究决定公司一九九九年度利润分配预案为：公司以一九九九年未总股本16,220.16万股为基数，拟按10%的比例派送红股，计分配利润1,622,016万元，尚余21,998,578.52元，结转下年度。拟按10%比例资本公积转增股本。

以上利润分配及资本公积转增股本预案提请公司二〇〇〇年股东大会（一九九九年年会）审议。

## 六、 监事会报告

一九九九年，监事会根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上海兴业房产股份有限公司章程》和《监事会条例》，本着对股东负责、对公司负责的精神，坚持“监督、协助、促进”的原则，围绕股东大会提出的目标、任务，尽心尽责地工作。

监事会认真履行其对公司董事、高级管理人员的监督、检查职责。列席董事会会议，参与公司发展的决策制定，检查公司对外公布的财务报表、资产负债表和完成目标任务的情况。监事会根据股东大会精神，制定自身工作计划，共召开了三次会议，主要议题是了解、检查项目开发、工程进度和质量、房屋销售，物业管理以及资金投向、完成利润情况。

监事会就公司一九九九年工作情况，发表如下意见：

- 1、 公司依照《公司法》、《证券法》和《公司章程》开展工作，严格执行国家法律、法规，按上市公司规范程序进行运作。公司董事、经理等高级管理人员能遵纪守法，未发现违反法律、法规和《公司章程》及损害公司利益的行为。
- 2、 公司从一九九五年至今未募集资金。
- 3、 公司在报告期内出售资产交易，未发现内幕交易，无损害部分股东权益或造成公司资产流失。
- 4、 公司在报告期内未出现关联交易事宜。
- 5、 对立信会计师事务所有限公司出具的审计报告及涉及事项的说明。

立信会计师事务所有限公司为公司出具了解释性说明段的审计报告。指出：“此外，我们还注意到：截止一九九九年十二月三十一日，贵公司其他应收款中第一大股东上海纺织住宅开发总公司余额达2.67亿元，尚未归还。”

上海纺织住宅开发总公司已向本公司作出承诺，在二〇〇〇年内归还上述款项。

## 七、 重要事项

- 1、 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。
- 2、 报告期内公司的董事及其高级管理人员未被监管部门处罚。
- 3、 报告期内公司第三届董事会、第二届监事会换届选举，经公司一九九九年第二次股东大会选举，产生第四届董事会和第三届监事会。第四届董事会由唐相道、陈安民、徐林宝、陈长年、曹光骝、倪建达、孙勇七位组成，唐相道先生当选为公司董事长（法人代表），陈安民先生当选为公司副董事长；聘任曹光骝先生为公司总经理，聘任祁勇先生为公司董事会秘书。公司第三届监事会由夏超寅、黄元山、陈宽发三位组成，夏超寅先生当选为公司监事长。
- 4、 报告期内公司无重大收购和出售资产情况。
- 5、 公司无重大关联交易事项。
- 6、 本公司与控股股东在人员、资产、财务实行三分开。人员独立，资产完整，财务独立。
- 7、 截止一九九九年十二月三十一日，公司为关联方及其他单位提供担保情况详见财务报表附注。
- 8、 本年度公司继续聘任立信会计师事务所有限公司作为公司审计机构，公司聘任上海联合律师事务所为公司法律顾问机构。
- 9、 本年度公司未变更公司名称和股票简称。

八、 财务会计报表  
审计报告

信会师报字(2000)第10503号

上海兴业房产股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司一九九九年十二月三十一日母公司及合并的资产负债表、一九九九年度母公司及合并的利润及利润分配表和现金流量表。这些会计报表由贵公司负责，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》、《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一九九九年十二月三十一日的财务状况及一九九九年度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。

此处，我们还注意到，截止一九九九年十二月三十一日，贵公司其他应收款是第一大股东上海纺织住宅开发总公司余额达2.67亿元，未及时归还。

本报告附送材料：

- 一、上海兴业房产股份有限公司一九九九年十二月三十一日母公司及合并的资产负债表；
- 二、上海兴业房产股份有限公司一九九九年度母公司及合并的利润及利润分配表；
- 三、上海兴业房产股份有限公司一九九九年度母公司及合并的现金流量表；
- 四、上海兴业房产股份有限公司会计报表附注。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师

朱建弟  
刘 楨

地址：中国·上海市  
高安路18弄20号

电话：(021)64375544

传真：(021)64331400

二000年四月十四日

附件四：

会计报表附注

一、公司简介：

上海兴业房产股份有限公司由中华企业股份有限公司、上海纺织住宅开发总公司、上海市房产经营公司、徐汇区城市建设开发总公司、交通银行上海分行、上海久事公司六家单位作为发起人募集组建。于一九八八年八月二十八日正式成立，是全国第一家房地产股份制上市企业。公司法定代表人为唐相道，截至1999年12月31日，公司股本总额为162,201,600.00元。均为流通股。公司的经营范围为：房地产开发、经营，系统房、私房代理经租；建筑工程管理、室内外装饰、与商品房有关的绿化、生活及办公设施配套服务。

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：

(一) 会计制度：执行具体会计准则、《股份有限公司会计制度》及其有关的补充规定。

(二) 会计年度：公历1月1日至12月31日止。

(三) 记帐本位币：采用人民币为记帐本位币。

(四) 记帐原则和计价基础：以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

(五) 外币业务核算方法：外币业务发生时，按业务发生当期期初的人民币市场汇价作为折算汇率，折合成人民币记帐，期末外币帐户余额按期末人民币市场汇价折合成人民币金额进行调整。除涉及未完工程的外币负债帐户期末折算差额计入在建工程外，其余外币帐户的折算差额均计入财务费用。

(六) 外币会计报表的折算方法：按照财政部财会字（1995）11号《关于印发〈合并会计报表暂行规定〉的通知》，除所有者权益类项目（不含未分配利润项目）以发生时的人民币市场汇价折算为人民币外，资产负债、损益类项目均以合并会计报表决算日的人民币市场汇价折算为人民币。

(七) 现金等价物的确定标准：在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起，三个月到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 坏帐核算方法：

1、坏帐的确认标准：

对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务超过三年，确实无法收回的应收款项，由公司经理提交书面材料，按照公司管理权限，由董事会或股东大会批准。

2、坏帐损失的核算方法：采用备抵法核算，坏帐损失发生时，冲销已提取的坏帐准备。

3、坏帐准备的计提方法和计提比例。

按期末应收款项扣除关联方应收款项后的余额5.5%计提坏帐准备。

(九) 存货核算方法：

1、存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、低值易耗品等。

2、取得和发出的计价方法：

日常核算按取得时实际成本计价。

3、低值易耗品和包装物的摊销方法：

低值易耗品采用领用时一次摊销法。

4、存货跌价准备的确认标准、计提方法：

年中、年末，对存货进行全面清查后，当存货可变现净值低于其成本时，由公司经理提交书面材料，按照公司管理权限，由董事会或股东大会批准后提取存货跌价准备。如果以后存货价值又得以恢复，在已提跌价准备的范围内转回。

存货跌价准备按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提。

(十) 短期投资核算方法：

取得投资时按实际支付的全部价款扣除价款中包括的尚未领取的现金股利或已到期的分期付息债券利息后计价。取得投资后，实际收到短期投资现金股利或利息时，冲减短期投资的帐面价值；实际收到取得投资时已记入应收项目的现金股利或利息时，冲减应收项目。

持有的短期投资出售或收回时，按实际成本结转。在中期或期末按成本与市价孰低计价，并根据报告期末收盘价低于成本的差额调整跌价准备。已确认跌价损失的短期投资价值又得以恢复，在原已确认的投资损失金额内转回。

按投资总体计算并确定计提的跌价损失准备。如某项短期投资占整个短期投资10%以上，则按单项投资为基础计算并确定计提的跌价损失准备。

(十一) 长期投资核算方法：

1、长期股权投资的计价及收益确认方法：

长期股权投资取得时的成本为：取得长期股权投资时支付的全部价款，或放弃非现金资产的公允价值，或取得长期股权投

资的公允价值，包括税金、手续费等相关费用。

对被投资单位能实施控制、共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算；对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算。

若对被投资单位有其他额外的责任（如提供担保），投资帐面价值不以减记至零为限。

2、股权投资差额的摊销方法：

合同规定了投资期限的按投资期限摊销；没有规定投资期限的按10年摊销。

3、长期债权投资的计价及收益确认方法：

长期债权投资取得时的成本，为取得长期债权投资时支付的全部价款，包括税金、手续费等相关费用。

长期债权投资按期计提利息，计提的利息按债权面值以及票面利率或合同规定的利率计算，并计入当期投资收益。

4、债券投资溢价和折价的摊销方法：

长期债券投资溢价或折价，在债券购入后至到期前的期间内摊销，摊销方法采用直线法。长期债券投资溢价或折价的摊销，与确认相关的债券利息收入同时进行。

5、长期投资减值准备的确认标准、计提方法：

对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况变化等原因导致其可收回金额低于投资的帐面价值，由公司经理提交书面材料，按照公司管理权限，由董事会或股东大会批准后，将可收回金额低于长期投资帐面价值的差额，计提长期投资减值准备。已确认损失的长期投资价值又得以恢复，在原已确认的投资损失金额内转回。

长期投资减值准备按照个别投资项目计算确定。

（十二）固定资产计价和折旧方法：

1、固定资产标准：指使用期限超过一年的房屋及建筑物、专用设备、运输设备以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产、经营主要设备的物品，单位价值在2,000元以上，并且使用年限超过二年的，也作为固定资产。

2、固定资产的分类：房屋及建筑物、专用设备、通用设备、运输设备、其他设备；

3、固定资产的计价：

按实际成本计价原则计价。

4、固定资产折旧采用直线法。根据固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计经济使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30年	5%	3.17%
通用设备	5年	5%	19%
运输设备	8年	5%	11.88%
其他设备	5年	5%	19%

（十三）在建工程核算方法：

以工程实际发生的支出为计价基础，按项目分类核算，并以交付使用作为转入固定资产的时点。为工程借款而发生的利息支出，在固定资产交付使用之前计入工程成本，交付使用之后计入当期损益。

（十四）无形资产计价和摊销方法：

1、无形资产计价：以取得时的实际成本计价；

2、无形资产摊销方法：合同规定了受益年限的，按不超过受益年限的期限摊销；合同没有规定受益年限而法律规定了有效年限的，按不超过法律规定的有效年限摊销；合同没有规定受益年限，且法律也没有规定有效年限的，按不超过10年的期限摊销。

其中：土地使用权按50年摊销；房屋使用权按10年摊销。

（十五）长期待摊费用摊销方法：

长期待摊费用摊销方法：在受益期内平均摊销。

(十六) 收入确认原则：

1、销售商品：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，与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能可靠地计量时，确认营业收入实现。

2、提供劳务：在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

3、他人使用本企业资产：与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时确认为收入。

(十七) 所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

(十八) 合并会计报表的编制方法：

1、合并会计报表的编制方法：

(1) 合并会计报表按照《合并会计报表暂行规定》及有关文件，以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表以及其他资料为依据进行编制。但对行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字（1996）2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销，对合并盈余公积进行调整。对纳入合并范围的合营企业，采用比例合并法编制合并会计报表。

(2) 母公司与子公司采用的会计政策和会计处理方法无重大差异。

(十九) 本年度会计政策、会计估计的变更及影响：

1、根据财政部《股份有限公司会计制度有关会计处理问题补充规定》（财会字[1999]35号），公司应计提坏帐准备，短期投资跌价准备，存货跌价准备，以及长期投资减值准备，且作为会计政策变更，采用追溯调整法处理。其中：坏帐准备由直接转销法变更为备抵法，按年末应收款项扣除关联方应收款项后的余额5.5%计提；按单个存货项目计提存货跌价准备。

2、本次会计政策变更的影响数及累计影响数：

年度	对留存收益的影响	其中：盈余公积	其中：未分配利润
1998年度以前	-4,124,026.72	-622,974.89	-3,501,051.83
1998年度	-3,082,791.50	-1,393,660.68	-1,689,130.82
小计	-7,206,818.22	-2,016,635.57	-5,190,182.65
1999年度	-16,432,658.87	-5,666,229.72	-10,766,429.15
合计	-23,639,477.09	-7,682,865.29	-15,956,611.80

三、税项：

(一) 公司主要税种和税率为：

税种	税率
增值税	17%
营业税	5% - 8%
所得税	15%

四、控股子公司及合营企业：

(一) 公司所控制的所有子公司、合营企业情况及其合并范围：

被投资单位全称	注册资本（万元）	经营范围	本公司投资额（万元）	本公司所占投资比例	是否合并
上海星业物贸发展有限公司	800	经销建筑装饰材料、建筑五金等	720	90%	是
上海兴佳房产物业发展有限公司	100	物业管理、代理租赁等	99	99%	是
上海京信置业有限公司	1000	房地产开发、经营等	990	99%	是



帐龄	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
1年以内	19,843,320.41	71.19%	1,091,382.62	271,080,271.85	93.24%	14,909,414.95
1 - 2年	8,019,235.08	28.77%	441,057.93	19,529,466.05	6.72%	1,074,120.63
2 - 3年	9,435.00	0.04%	518.93	104,311.30	0.037%	5,737.12
3年以上	---	---	---	7,435.00	0.003%	408.94
合计	27,871,990.49	100.00%	1,532,959.48	290,721,484.20	100.00%	15,989,681.64

## 2、欠款单位前五名情况：

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
(1) 上海纺织住宅开发总公司	267,497,504.00	1999年	往来款
(2) 上海久安钢厂	15,059,748.30	1998年	往来款
(3) 上海法士置业有限公司	1,856,349.34	1998年-1999年	垫付款
(4) 上海欣益实业公司	1,724,516.28	1998年	垫付款
(5) 上海兴星房产有限公司	1,469,647.58	1999年	暂付款

## 3、其他应收款中无持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位欠款。

4、其他应收款期末数比期初数增加262,849,493.71元，增加比例为943.06%，增加原因：增加与上海纺织住宅开发总公司的往来款。

## (七) 预付帐款：

## 1、帐龄分析：

帐龄	期初数		期末数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
1年以内	402,710.13	100.00%	145,536.25	100.00%
合计	402,710.13	100.00%	145,536.25	100.00%

## 2、欠款单位情况：

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
(1) 江阴联通木业有限公司	145,536.25	1999年	预付货款
(2) 预付帐款中无持本公司	5%（含5%）以上股份的股东单位欠款。		

## (八) 存货及存货跌价准备：

项目	期初数		期末数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
库存商品	707,384.05	199,333.04	1,033,337.72	199,333.04
开发成本	390,761,308.00	1,366,131.70	355,759,498.39	1,366,131.70
开发产品	11,641,236.82	2,498,073.75	12,711,010.81	3,332,410.81
出租开发产品	45,674,727.07	1,529,486.88	70,495,707.07	1,529,486.88
合计	448,784,655.94	5,593,025.37	439,999,553.99	6,427,362.43

存货按成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据为：有销售的根据最近的销售合同价格，无销售的根据市场同类价。开发成本中"兴业公寓"部分楼层计65,400,392.00元作银行借款抵押物（详见附注九承诺事项）。

## (九) 待摊费用：

类别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
养路费	507.00	21,050.00	19,825.00	1,732.00
保险费	13,841.82	53,929.60	54,598.53	13,172.89

其他	34,613.05	191,786.89	186,227.58	40,172.36
合计	48,961.87	266,766.49	260,651.11	55,077.25

## (十) 长期投资：

1、项目	期初数		期末数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
长期股权投资	30,895,020.00	---	29,895,020.00	---
长期债权投资	1,072.00	---	1,108.00	---
合计	30,896,092.00	---	29,896,128.00	---

## 2、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	占被投资公司 注册资本比例	投资金额	减值准备	期末市价
双鹿电器	法人股	264,000.00	---	899,000.00	---	1,879,680.00
豫园商城	法人股	1,009,008.00	---	3,191,420.00	---	7,779,451.68
三爱富	法人股	44,928.00	---	72,600.00	---	514,425.60
新锦江	法人股	38,016.00	---	104,000.00	---	302,227.20
原水股份	法人股	750,000.00	---	1,500,000.00	---	5,542,500.00
第九百货	法人股	537,600.00	---	820,000.00	---	5,687,808.00
天津百货	法人股	39,000.00	---	108,000.00	---	405,600.00
天津万华	法人股	50,000.00	---	150,000.00	---	未上市
浦东发展银行	法人股	800,000.00	---	9,550,000.00	---	19,800,000.00
小计		16,395,020.00				

## (2) 其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	投资金额			占被投资单位 注册资本比例	减值准备
		初始金额	期初	期末		
三亚实业发展有限公司	10年	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	2%	---
上海经融资产管理公司	---	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00	10%	---
上海房屋置换股份有限公司	---	1,000,000.00	1,000,000.00	---	2%	---
合计	---	14,500,000.00	14,500,000.00	13,500,000.00		---

## (3) 长期债权投资：

## A. 债券投资：

债券种类	面值	年利率	购入金额	到期日	期初应收利息	本期利息	期末应收利息	期末余额	减值准备
煤气债券	1,000.00	3.6%	1,000.00	2002.1..9	72.00	36.00	108.00	1,108.00	----

## (十一) 固定资产及累计折旧：

## 1、固定资产：

固定资产类别	期初原值	本年增加	本年减少	期末原值
房屋及建筑物	12,896,002.83	11,487,746.20	---	24,383,749.03
通用设备	1,082,680.82	335,631.60	123,908.62	1,294,403.80
运输设备	1,847,052.07	---	164,809.00	1,682,243.07

合 计 15,825,735.72 11,823,377.80 288,717.62 27,360,395.90

其中：在建工程转入固定资产金额为11,030,591.20元。

2、累计折旧：

固定资产类别	期初价值	本年增加	本年提取	本年减少	期末价值
房屋及建筑物	844,896.13	---	757,903.68	---	1,602,799.81
通用设备	585,905.07	88,038.35	148,455.20	109,014.17	713,384.45
运输设备	573,722.83	---	228,800.17	55,134.62	747,388.38
合 计	2,004,524.03	88,038.35	1,135,159.05	164,148.79	3,063,572.64

3、固定资产净值：

期初价值	期末价值
13,821,211.69	24,296,823.26

(十二) 在建工程：

工程项目名称	期初数	本期增加	本期转入固定资产	其他减少数	期末数	资金来源	项目进度
敬业大厦	36,650,599.92	2,782,863.35	---	---	39,433,463.27	其他	尚待开发
长乐路331号	11,030,591.20	---	11,030,591.20	---	0.00	其他	基本完工
设备安装工程	---	6,060.00	---	---	6,060.00	其他	基本完工
长乐路333号	---	215,268.00	---	---	215,268.00	其他	基本完工
上海金桥高科大厦	---	52,000,000.00	---	---	52,000,000.00	其他	尚待开发
合 计	47,681,191.12	55,004,191.35	11,030,591.20	---	91,654,791.27	---	---

其中利息资本化金额：

工程项目名称	期初数	本期增加	本期转入固定资产数	其他减少数	期末数
敬业大厦	2,545,497.30	2,482,508.04	---	---	5,028,005.34

在建工程期末数比期初数增加43,973,600.15元，增加比例为92.22%，增加原因为增加对上海金桥高科大厦的投入（其中：上海兴业房产股份有限公司投入2,912万元，上海京信置业有限公司投入2,288万元）。

(十三) 无形资产：

类别	原始金额	期初数	本期摊销	期末数	剩余摊销期限
房屋使用权	945,678.80	815,194.60	94,567.20	720,627.40	8年

(十四) 长期待摊费用：

类别	期初数	本期摊销	期末数
电话初装费	148,627.91	37,156.92	111,470.99

(十五) 短期借款：

借款类别	期初数	期末数	备注
抵押借款	40,000,000.00	17,000,000.00	抵押物为兴业公寓
担保借款	306,500,000.00	562,047,504.00	---
合 计	346,500,000.00	579,047,504.00	---

短期借款期末数比期初数增加232,547,504.00元，增加比例为67.11%，增加原因为在建工程、短期融通资金需求增加。

(十六) 应付帐款、预收帐款、其他应付款：

1、应付帐款： 753,855.08

期末余额中无欠持本公司5%（含5%）以上股份的股东款项。

2、预收帐款： 1,360,957.59

期末余额中无欠持本公司5%（含5%）以上股份的股东款项。

3、其他应付款： 29,834,518.84

期末余额中无欠持本公司5%（含5%）以上股份的股东款项。

（十七）应交税金：

税种	期初数	期末数
增值税	-72,155.12	-100,038.05
营业税	1,121,349.35	1,627,558.43
城建税	7,583.30	58,911.61
企业所得税	-520,137.42	1,418,659.50
个人所得税	15,645.67	7,260.72
房产税	50,521.48	633,202.85
合计	602,807.26	3,645,555.06

（十八）股本：

	期初数	比例%	本次变动增减（+、-）		期末数	比例%
			送股	小计		
1、已上市流通股份						
人民币普通股	135,168,000.00	100.00%	27,033,600.00	27,033,600.00	162,201,600.00	100.00%
已上市流通股份合计	135,168,000.00	100.00%	27,033,600.00	27,033,600.00	162,201,600.00	100.00%
2、股份总数	135,168,000.00	100.00%	27,033,600.00	27,033,600.00	162,201,600.00	100.00%

股本变动原因：根据1999年3月3日股东大会通过的董事会1998年度利润分配预案的报告，以1998年度的利润，按1998年12月31日的股本135,168,000.00元为基数，每10股派送2股，致使股本增加至162,201,600.00元。上述股本业经立信会计师事务所有限公司1999年3月30日出具的信会师报字（99）第10341号验资报告验证。

（十九）资本公积：

项目	期初数	期末数
股本溢价	113,176,222.47	113,176,222.47
合计	113,176,222.47	113,176,222.47

（二十）盈余公积：

项目	期初数	本期增加	期末数
法定盈余公积	16,636,977.45	2,721,263.35	19,358,240.80
公益金	15,292,948.38	2,721,263.35	18,014,211.73
任意盈余公积	19,482,321.13	4,081,895.04	23,564,216.17
合计	51,412,246.96	9,524,421.74	60,936,668.70

根据1999年度有关利润分配预案的董事会决议，1999年度股份公司分别按净利润的10%、10%、15%计提法定盈余公积、公益金和任意盈余公积。

（二十一）未分配利润：

	金额	提取或分配比例
1998年末未分配利润	52,839,914.79	---
调整期初未分配利润（调增为+，调减为-）	-5,190,182.65	---
调整后期初未分配利润	47,649,732.14	---
加：本期净利润	27,127,028.12	---

减：提取法定盈余公积	2,721,263.35	10.00%
提取法定公益金	2,721,263.35	10.00%
提取任意盈余公积	4,081,895.04	15.00%
应付普通股股利	---	---
*转作股本的普通股股利	27,033,600.00	---
1999年末未分配利润	38,218,738.52	---

调整期初未分配利润 -5,190,182.65元占1998年末未分配利润的9.82%，原因系公司执行财政部《股份有限公司会计制度有关会计处理补充规定》，对四项资产减值准备计提采用追溯法调整所致。

\*转作股本的普通股股利详见附注（十八）

（二十二）财务费用：

类别	本年发生数	上年发生数
利息支出	9,994,695.29	7,827,658.84
减：利息收入	3,973,723.65	1,037,603.42
汇兑损失	17,485.19	1,347.29
减：汇兑收益	---	1,740,000.00
其他	27,494.17	7,494.81
合计	6,065,951.00	5,058,897.52

（二十三）管理费用：

本年发生数	上年发生数
23,353,301.96	7,066,149.01

管理费用本期数比上期数增加16,287,152.95元，增加比例为230.50%，增加原因为：根据《股份有限公司会计制度有关会计处理补充规定》，本期计提应收款项的坏帐准备增加。

（二十四）其他业务利润：

类别	本年发生数			上年发生数		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
租赁业务	8,953,426.89	2,915,864.84	6,037,562.05	8,954,227.81	1,884,588.86	7,069,638.95
咨询业务	378,307.00	20,808.87	357,498.13	180,000.00	10,017.00	169,983.00
提供劳务	23,341.60	1,298.99	22,042.61	---	---	---
其他	---	---	---	67,269.10	18,834.76	48,434.34
合计	9,355,075.49	2,937,972.70	6,417,102.79	9,201,496.91	1,913,440.62	7,288,056.29

（二十五）投资收益：

1、本年发生数：

类别	股票投资收益	债权投资收益	成本法下 确认的投资收益	合计
短期投资	14,595.63	---	---	14,595.63
长期股权投资	363,826.20	---	160,000.00	523,826.20
长期债权投资	---	36.00	---	36.00
合计	378,421.83	36.00	160,000.00	538,457.83

2、上年发生数：

类别	股票投资收益	债权投资收益	成本法下	合计
----	--------	--------	------	----

## 确认的投资收益

短期投资	45,152.67	---	1,685,579.38	1,730,732.05
长期股权投资	1,715,958.17	---	5,000,000.00	6,715,958.17
长期债权投资	---	36.00	---	36.00
合计	1,761,110.84	36.00	6,685,579.38	8,446,726.22

## (二十六) 补贴收入：

内容	本年发生数	上年发生数
税费返还	7,800,000.00	5,700,000.00

补贴收入本期数比上期数增加2,100,000.00元，增加比例为36.84%，增加原因为：系经上海市黄浦区财政局审核同意，由财政返回1999年度的税款，款项已于1999年12月24日解入公司帐户。

## (二十七) 营业外收入：

类别	本年发生数	上年发生数
处理固定资产净收益	6,222.09	---
赔偿及罚款收入	180.00	10,750.00
固定资产盘盈	1,996.92	---
合计	8,399.01	10,750.00

## (二十八) 营业外支出：

类别	本年发生数	上年发生数
处理固定资产净损失	19,907.78	---
捐赠	---	203.00
罚款支出	1,437.93	1,010.00
其他	300.00	---
合计	21,645.71	1,213.00

(二十九) 支付的其他与经营活动有关的现金287,286,113.72元。

其中：

项目	金额
企业间往来	282,302,604.50
费用性支出	4,983,509.22

## (二十九) 母公司会计报表主要项目注释：

## 1、应收帐款：

## (1) 帐龄分析：

帐龄	期 初 数			期 末 数		
	金 额	占总额比例	坏帐准备	金 额	占总额比例	坏帐准备
1年以内	902,464.00	64.35%	49,635.52	20,585,000.00	93.62%	1,132,175.00
1 - 2年	---	---	---	902,464.00	4.10%	49,635.52
2 - 3年	500,000.00	35.65%	27,500.00	---	---	---
3年以上	---	---	---	500,000.00	2.28%	27,500.00
合 计	1,402,464.00	100.00%	77,135.52	21,987,464.00	100.00%	1,209,310.52

## (2) 欠款单位前五名情况：

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
------	------	------	------

a、上海科嘉实业有限公司	7,285,000.00	1999年	售房款
b、上海年平房地产发展有限公司	6,800,000.00	1999年	售房款
c、上海奔腾石油工贸有限公司	6,500,000.00	1999年	售房款
d、上海纺织开发总公司	902,464.00	1998年	售房款
e、702研究所	500,000.00	1997年	售房款

(3) 应收帐款中无持本公司5% (含5%) 以上股份的股东单位欠款。

应收帐款中持本公司5% (含5%) 以上股份的股东欠款为902,464.00元。

## 2、长期投资：

(1) 项目	期初数		期末数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
长期股权投资	38,458,561.62	---	47,093,861.85	---
长期债权投资	---	---	---	---
合计	38,458,561.62	---	47,093,861.85	---

### (2) 长期股权投资：

#### A、股票投资：

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司 注册资本比例	投资金额	减值准备	期末市价
双鹿电器	法人股	264,000.00		899,000.00		1,879,680.00
豫园商城	法人股	1,009,008.00		3,191,420.00		7,779,451.68
三爱富	法人股	44,928.00		72,600.00		514,425.60
新锦江	法人股	38,016.00		104,000.00		302,227.20
原水股份	法人股	750,000.00		1,500,000.00		5,542,500.00
第九百货	法人股	537,600.00		820,000.00		5,687,808.00
天津百货	法人股	39,000.00		108,000.00		405,600.00
天津万华	法人股	50,000.00		150,000.00		未上市
浦东发展银行	法人股	800,000.00		9,550,000.00		19,800,000.00
小 计		16,395,020.00				

#### B、其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	投资金额		占被投资单位 注册资本比例	本期增减额		减值准备	
		初始金额	期初		期末	权益增减额		累计增减额
三亚实业发展有限公司		5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	2%	---	---	---
上海经融资产管理公司		8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00	10%	---	---	---
上海房屋置换股份有限公司		1,000,000.00	1,000,000.00		2%	---	---	---
上海星业物贸发展有限公司		7,200,000.00	6,833,864.36	7,242,641.13	90%	408,776.77	42,641.13	---
上海兴佳房产物业发展有限公司		900,000.00	729,677.26	956,200.72	90%	226,523.46	56,200.72	---
上海京信置业有限公司		9,000,000.00	---	9,000,000.00	90%	---	---	---
合 计		31,600,000.00	22,063,541.62	30,698,841.85		---	635,300.23	98,841.85

## 3、投资收益：

### (1) 本年发生数：

类别	股票投资收益	成本法下	权益法下	合计
----	--------	------	------	----

		确认的投资收益	确认的投资收益	
短期投资	14,595.63	---	---	14,595.63
长期股权投资	363,826.20	160,000.00	635,300.23	1,159,126.43
合计	378,421.83	160,000.00	635,300.23	1,173,722.06

## (2) 上年发生数：

类别	股票投资收益	债权投资收益	成本法下 确认的投资收益	权益法下 确认的投资收益	股权投资差额摊销	合计
短期投资	45,152.67	---	1,544,405.59	---	---	1,589,558.26
长期股权投资	1,715,958.17	---	5,000,000.00	238,866.15	---	6,954,824.32
合计	1,761,110.84	---	6,544,405.59	238,866.15	---	8,544,382.58

## 4、主营业务收入、成本：

业务种类	上年发生数		本年发生数	
	主营业务收入	成本	主营业务收入	成本
房地产业	158,441,428.46	122,459,492.35	316,533,159.74	262,167,528.40

## 六、分行业资料：

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数
1.商业	2,221,427.44	13,957,342.69	2,184,469.44	13,793,272.27	36,958.00	164,070.42
2.房地产业	159,453,209.67	318,001,585.17	122,459,492.35	262,167,528.40	36,993,717.32	55,834,056.77
行业间相互抵销	---	---	---	---	---	---
合 计	161,674,637.11	331,958,927.86	124,643,961.79	275,960,800.67	37,030,675.32	55,998,127.19

主营营业收入本年数比上年数增加170,284,290.75元，增加比例为105.33%，增加原因为：本期新增外购商品房销售。

主营营业成本本年数比上年数增加151,316,838.88元，增加比例为121.40%，增加原因为：本期新增外购商品房销售而相应增加的成本。

主营营业税金本年数比上年数增加2,881,852.25元，增加比例为133.34%，增加原因为：本期新增外购商品房销售而增加的营业税金及附加。

## 七、关联方关系及其交易：

## (一) 存在控制关系的关联方情况：

## 1、存在控制关系的关联方：

## (1) 控制本公司的关联方：

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
上海纺织住宅开发总公司	四川南路38号	房地产开发	与本公司同一董事长	全民	唐相道

## (2) 受本公司控制的关联方：

详见附注四。

## 2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（单位：元）

企业名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海纺织住宅开发总公司	6,920,000.00			6,920,000.00
上海星业物贸发展有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00
上海兴佳房产物业发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00

上海京信置业发展有限公司 10,000,000.00 10,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化：（单位：元）

企业名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海纺织住宅开发总公司	6,797,238.00	5.02			3,089,156.00	2.73	3,708,082.00	2.29
上海星业物贸发展有限公司	7,200,000.00	90	---	---	---	---	7,200,000.00	90
上海兴佳房产物业发展有限公司	990,000.00	99	---	---	---	---	990,000.00	99
上海京信置业有限公司	---	---	9,900,000.00	99	---	---	9,900,000.00	99

4、存在控制关系的关联方交易：

存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。其余详见(三)。

(二) 不存在控制关系的关联方情况：

企业名称	与本公司的关系
上海迅发房产有限公司	与本公司为同一董事长

(三) 关联方交易：

1、向关联方采购货物：

企业名称	1998年金额	1999年金额
上海纺织住宅开发总公司	52,000,000.00	---
上海迅发房产有限公司	51,352,000.00	---
合计	103,352,000.00	---

2、向关联方销售货物：

企业名称	1998年金额	1999年金额
上海纺织住宅开发总公司	60,000,000.00	---
合计	60,000,000.00	---

3、关联方应收应付款项余额：

项目	年末金额	
	1998年	1999年
应收帐款：		
其中：上海纺织住宅开发总公司	902,464.00	902,464.00
其他应收款：		
其中：上海纺织住宅开发总公司	---	267,497,504.00
其他应付款：		
其中：上海纺织住宅开发总公司	---	7,203,432.88

(3) 为关联方提供担保情况：

详见附件九。

八、或有事项：

截至1999年12月31日公司无未决诉讼情况

九、承诺事项：

(一) 截至1999年12月31日公司为关联方及其他单位提供担保情况：

被担保单位名称	担保事由	担保金额
关联方： 中华企业股份有限公司	担保借款	204,000,000.00

上海纺织住宅开发总公司	担保借款	90,000,000.00
非关联方：上海九百股份有限公司	担保借款	65,000,000.00
上海同济科技实业股份有限公司	担保借款	195,000,000.00
中国高科集团股份有限公司	担保借款	30,000,000.00
上海金丰投资有限公司	担保借款	10,000,000.00

## (二) 抵押资产情况：

上海兴业房产股份有限公司于1999年抵押贷款1,700万元，抵押物为开发成本"兴业公寓"部分楼层，抵押金额为65,400,392.00元。

## 十、资产负债表日后事项中的非调整事项：

公司无资产负债表日后事项中的非调整事项。

## 十一、债务重组事项：

公司本年度未发生债务重组事项。

## 十二、其他重要事项：

公司本年度无其他重要事项需披露。

## 九、公司的其他有关资料

- 1、公司首次注册登记日期、地点：一九八八年八月二十八日、上海。  
报告期内变更注册日期、地点：一九九九年五月十一日、上海。
- 2、企业法人营业执照注册号：3100001000107。
- 3、税务登记号码：国税沪字31010152088172号。
- 4、公司上市股票的托管机构名称：上海证券中央登记结算公司。
- 5、会计师事务所名称：立信会计师事务所有限公司。  
办公地址：上海市高安路18弄20号。
- 6、法律顾问名称：上海市联合律师事务所。  
办公地址：上海市浦东崂山西路201号二楼。

## 备查文件

1. 载有董事长、总经理亲笔签署的年度报告正本。
2. 载有法定代表人、总会计师亲笔签字并盖章的财务报表。
3. 载有会计师事务所盖章、注册会计师亲笔签字并盖章的审计报告正文。
4. 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
5. 公司各类统计报表。
6. 公司第七次股东大会文件和《公司章程》。

上海兴业房产股份有限公司董事会

二 年四月十四日

# 审计报告及会计报表附注（境内）

## 八、 财务会计报表

### 审计报告

信会师报字（2000）第10503号

上海兴业房产股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司一九九九年十二月三十一日母公司及合并的资产负债表、一九九九年度母公司及合并的利润及利润分配表和现金流量表。这些会计报表由贵公司负责，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》、《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一九九九年十二月三十一日的财务状况及一九九九年度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。

此处，我们还注意到，截止一九九九年十二月三十一日，贵公司其他应收款是第一大股东上海纺织住宅开发总公司余额达2.67亿元，未及时归还。

本报告附送材料：

- 一、上海兴业房产股份有限公司一九九九年十二月三十一日母公司及合并的资产负债表；
- 二、上海兴业房产股份有限公司一九九九年度母公司及合并的利润及利润分配表；
- 三、上海兴业房产股份有限公司一九九九年度母公司及合并的现金流量表；
- 四、上海兴业房产股份有限公司会计报表附注。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师

朱建弟

刘 楨

地址：中国·上海市

高安路18弄20号

电话：(021)64375544

传真：(021)64331400

二000年四月十四日

附件四：

### 会计报表附注

#### 一、公司简介：

上海兴业房产股份有限公司由中华企业股份有限公司、上海纺织住宅开发总公司、上海市房产经营公司、徐汇区城市建设开发总公司、交通银行上海分行、上海久事公司六家单位作为发起人募集组建。于一九八八年八月二十八日正式成立，是全国第一家房地产股份制上市企业。公司法定代表人为唐相道，截至1999年12月31日，公司股本总额为162,201,600.00元。均为流通股。公司的经营范围为：房地产开发、经营，系统房、私房代理经租；建筑工程管理、室内外装饰、与商品房有关的绿化、生活及办公设施配套服务。

#### 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：

- （一）会计制度：执行具体会计准则、《股份有限公司会计制度》及其有关的补充规定。
- （二）会计年度：公历1月1日至12月31日止。
- （三）记帐本位币：采用人民币为记帐本位币。

(四) 记帐原则和计价基础：以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

(五) 外币业务核算方法：外币业务发生时，按业务发生当期期初的人民币市场汇价作为折算汇率，折合成人民币记帐，期末外币帐户余额按期末人民币市场汇价折合成人民币金额进行调整。除涉及未完工程的外币负债帐户期末折算差额计入在建工程外，其余外币帐户的折算差额均计入财务费用。

(六) 外币会计报表的折算方法：按照财政部财会字（1995）11号《关于印发〈合并会计报表暂行规定〉的通知》，除所有者权益类项目（不含未分配利润项目）以发生时的人民币市场汇价折算为人民币外，资产负债、损益类项目均以合并会计报表决算日的人民币市场汇价折算为人民币。

(七) 现金等价物的确定标准：在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起，三个月到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 坏帐核算方法：

1、坏帐的确认标准：

对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务超过三年，确实无法收回的应收款项，由公司经理提交书面材料，按照公司管理权限，由董事会或股东大会批准。

2、坏帐损失的核算方法：采用备抵法核算，坏帐损失发生时，冲销已提取的坏帐准备。

3、坏帐准备的计提方法和计提比例。

按期末应收款项扣除关联方应收款项后的余额5.5%计提坏帐准备。

(九) 存货核算方法：

1、存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、低值易耗品等。

2、取得和发出的计价方法：

日常核算按取得时实际成本计价。

3、低值易耗品和包装物的摊销方法：

低值易耗品采用领用时一次摊销法。

4、存货跌价准备的确认标准、计提方法：

年中、年末，对存货进行全面清查后，当存货可变现净值低于其成本时，由公司经理提交书面材料，按照公司管理权限，由董事会或股东大会批准后提取存货跌价准备。如果以后存货价值又得以恢复，在已提跌价准备的范围内转回。

存货跌价准备按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提。

(十) 短期投资核算方法：

取得投资时按实际支付的全部价款扣除价款中包括的尚未领取的现金股利或已到期的分期付息债券利息后计价。取得投资后，实际收到短期投资现金股利或利息时，冲减短期投资的帐面价值；实际收到取得投资时已记入应收项目的现金股利或利息时，冲减应收项目。

持有的短期投资出售或收回时，按实际成本结转。在中期或期末按成本与市价孰低计价，并根据报告期末收盘价低于成本的差额调整跌价准备。已确认跌价损失的短期投资价值又得以恢复，在原已确认的投资损失金额内转回。

按投资总体计算并确定计提的跌价损失准备。如某项短期投资占整个短期投资10%以上，则按单项投资为基础计算并确定计提的跌价损失准备。

(十一) 长期投资核算方法：

1、长期股权投资的计价及收益确认方法：

长期股权投资取得时的成本为：取得长期股权投资时支付的全部价款，或放弃非现金资产的公允价值，或取得长期股权投资的公允价值，包括税金、手续费等相关费用。

对被投资单位能实施控制、共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算；对被投资单位无控制、无共同控制且

无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算。

若对被投资单位有其他额外的责任（如提供担保），投资账面价值不以减记至零为限。

2、股权投资差额的摊销方法：

合同规定了投资期限的按投资期限摊销；没有规定投资期限的按10年摊销。

3、长期债权投资的计价及收益确认方法：

长期债权投资取得时的成本，为取得长期债权投资时支付的全部价款，包括税金、手续费等相关费用。

长期债权投资按期计提利息，计提的利息按债权面值以及票面利率或合同规定的利率计算，并计入当期投资收益。

4、债券投资溢价和折价的摊销方法：

长期债券投资溢价或折价，在债券购入后至到期前的期间内摊销，摊销方法采用直线法。长期债券投资溢价或折价的摊销，与确认相关的债券利息收入同时进行。

5、长期投资减值准备的确认标准、计提方法：

对由于市价持续下跌或被投资单位经营状况变化等原因导致其可收回金额低于投资的账面价值，由公司经理提交书面材料，按照公司管理权限，由董事会或股东大会批准后，将可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备。已确认损失的长期投资价值又得以恢复，在原已确认的投资损失金额内转回。

长期投资减值准备按照个别投资项目计算确定。

（十二）固定资产计价和折旧方法：

1、固定资产标准：指使用期限超过一年的房屋及建筑物、专用设备、运输设备以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；不属于生产、经营主要设备的物品，单位价值在2,000元以上，并且使用年限超过二年的，也作为固定资产。

2、固定资产的分类：房屋及建筑物、专用设备、通用设备、运输设备、其他设备；

3、固定资产的计价：

按实际成本计价原则计价。

4、固定资产折旧采用直线法。根据固定资产类别、估计经济使用年限和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计经济使用年限	预计残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30年	5%	3.17%
通用设备	5年	5%	19%
运输设备	8年	5%	11.88%
其他设备	5年	5%	19%

（十三）在建工程核算方法：

以工程实际发生的支出为计价基础，按项目分类核算，并以交付使用作为转入固定资产的时点。为工程借款而发生的利息支出，在固定资产交付使用之前计入工程成本，交付使用之后计入当期损益。

（十四）无形资产计价和摊销方法：

1、无形资产计价：以取得时的实际成本计价；

2、无形资产摊销方法：合同规定了受益年限的，按不超过受益年限的期限摊销；合同没有规定受益年限而法律规定了有效年限的，按不超过法律规定的有效年限摊销；合同没有规定受益年限，且法律也没有规定有效年限的，按不超过10年的期限摊销。

其中：土地使用权按50年摊销；房屋使用权按10年摊销。

（十五）长期待摊费用摊销方法：

长期待摊费用摊销方法：在受益期内平均摊销。

（十六）收入确认原则：

1、销售商品：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，与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能可靠地计量时，确认营业收入实现。

2、提供劳务：在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

3、他人使用本企业资产：与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时确认为收入。

(十七) 所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

(十八) 合并会计报表的编制方法：

1、合并会计报表的编制方法：

(1) 合并会计报表按照《合并会计报表暂行规定》及有关文件，以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表以及其他资料为依据进行编制。但对行业特殊及子公司规模较小，符合财政部财会二字(1996)2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定，则不予合并。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销，对合并盈余公积进行调整。对纳入合并范围的合营企业，采用比例合并法编制合并会计报表。

(2) 母公司与子公司采用的会计政策和会计处理方法无重大差异。

(十九) 本年度会计政策、会计估计的变更及影响：

1、根据财政部《股份有限公司会计制度有关会计处理问题补充规定》(财会字[1999]35号)，公司应计提坏帐准备，短期投资跌价准备，存货跌价准备，以及长期投资减值准备，且作为会计政策变更，采用追溯调整法处理。其中：坏帐准备由直接转销法变更为备抵法，按年末应收款项扣除关联方应收款项后的余额5.5%计提；按单个存货项目计提存货跌价准备。

2、本次会计政策变更的影响数及累计影响数：

年度	对留存收益的影响	其中：盈余公积	其中：未分配利润
1998年度以前	-4,124,026.72	-622,974.89	-3,501,051.83
1998年度	-3,082,791.50	-1,393,660.68	-1,689,130.82
小计	-7,206,818.22	-2,016,635.57	-5,190,182.65
1999年度	-16,432,658.87	-5,666,229.72	-10,766,429.15
合计	-23,639,477.09	-7,682,865.29	-15,956,611.80

三、税项：

(一) 公司主要税种和税率为：

税种	税率
增值税	17%
营业税	5% - 8%
所得税	15%

四、控股子公司及合营企业：

(一) 公司所控制的所有子公司、合营企业情况及其合并范围：

被投资单位全称	注册资本(万元)	经营范围	本公司投资额(万元)	本公司所占投资比例	是否合并
上海星业物贸发展有限公司	800	经销建筑装饰材料、建筑五金等	720	90%	是
上海兴佳房产物业发展有限公司	100	物业管理、代理租赁等	99	99%	是
上海京信置业有限公司	1000	房地产开发、经营等	990	99%	是

(二) 股份公司无未纳入合并会计报表范围的子公司。

(三) 本年度合并报表范围的变更情况：

与上年相比本年新增合并单位1家，系上海京信置业有限公司。原因为：增加投资。

## 五、会计报表主要项目注释：

### (一) 货币资金：

项 目	期 初 数	期 末 数
现 金	6,486.95	5,998.72
银行存款	154,253,083.91	113,009,221.52
合 计	154,259,570.86	113,015,220.24

### (二) 短期投资和短期投资跌价准备：

项 目	期 初 数		期 末 数		期末市价总额
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备	
股票投资	10,380.00	---	---	---	---
债券投资	80,000.00	---	80,000.00	---	80,000.00
合 计	90,380.00	---	80,000.00	---	80,000.00

### (三) 债券投资期末数：

债券名称	面值	投资成本	期末市价总额
国债	896	80,000.00	80,000.00 94,920.00

### (四) 应收股利：

项目	金额	性质和内容
浦东发展银行	117,600.00	1998年度红利

### (五) 应收帐款：

#### 1、帐龄分析：

帐 龄	期 初 数			期 末 数		
	金 额	占总额比例	坏帐准备	金 额	占总额比例	坏帐准备
1年以内	1,484,060.59	62.00%	81,623.33	21,212,888.79	92.11%	1,166,708.88
1 - 2年	409,402.90	17.11%	22,517.16	1,317,118.09	5.72%	72,441.49
2 - 3年	500,000.00	20.89%	27,500.00	---	---	---
3年以上	---	---	---	500,000.00	2.17%	27,500.00
合 计	2,393,463.49	100.00%	131,640.49	23,030,006.88	100.00%	1,266,650.37

#### 2、欠款单位前五名情况：

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
(1) 上海科嘉实业有限公司	7,285,000.00	1999年	售房款
(2) 上海年平房地产发展有限公司	6,800,000.00	1999年	售房款
(3) 上海奔腾石油工贸有限公司	6,500,000.00	1999年	售房款
(4) 上海纺织住宅开发总公司	902,464.00	1998年	售房款
(5) 702研究所	500,000.00	1997年	售房款

### (六) 其他应收款：

#### 1、帐龄分析：

帐 龄	期 初 数			期 末 数		
	金 额	占总额比例	坏帐准备	金 额	占总额比例	坏帐准备
1年以内	19,843,320.41	71.19%	1,091,382.62	271,080,271.85	93.24%	14,909,414.95

1 - 2年	8,019,235.08	28.77%	441,057.93	19,529,466.05	6.72%	1,074,120.63
2 - 3年	9,435.00	0.04%	518.93	104,311.30	0.037%	5,737.12
3年以上	---	---	---	7,435.00	0.003%	408.94
合 计	27,871,990.49	100.00%	1,532,959.48	290,721,484.20	100.00%	15,989,681.64

## 2、欠款单位前五名情况：

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
(1) 上海纺织住宅开发总公司	267,497,504.00	1999年	往来款
(2) 上海久安钢厂	15,059,748.30	1998年	往来款
(3) 上海法士置业有限公司	1,856,349.34	1998年-1999年	垫付款
(4) 上海 欣益实业公司	1,724,516.28	1998年	垫付款
(5) 上海兴星房产有限公司	1,469,647.58	1999年	暂付款

## 3、其他应收款中无持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位欠款。

4、其他应收款期末数比期初数增加262,849,493.71元，增加比例为943.06%，增加原因为：增加与上海纺织住宅开发总公司的往来款。

## (七) 预付帐款：

## 1、帐龄分析：

帐 龄	期 初 数		期 末 数	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
1年以内	402,710.13	100.00%	145,536.25	100.00%
合 计	402,710.13	100.00%	145,536.25	100.00%

## 2、欠款单位情况：

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
(1) 江阴联通木业有限公司	145,536.25	1999年	预付货款
(2) 预付帐款中无持本公司	5%（含5%）以上股份的股东单位欠款。		

## (八) 存货及存货跌价准备：

项 目	期 初 数		期 末 数	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
库存商品	707,384.05	199,333.04	1,033,337.72	199,333.04
开发成本	390,761,308.00	1,366,131.70	355,759,498.39	1,366,131.70
开发产品	11,641,236.82	2,498,073.75	12,711,010.81	3,332,410.81
出租开发产品	45,674,727.07	1,529,486.88	70,495,707.07	1,529,486.88
合 计	448,784,655.94	5,593,025.37	439,999,553.99	6,427,362.43

存货按成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据为：有销售的根据最近的销售合同价格，无销售的根据市场同类价。开发成本中"兴业公寓"部分楼层计65,400,392.00元作银行借款抵押物（详见附注九承诺事项）。

## (九) 待摊费用：

类别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
养路费	507.00	21,050.00	19,825.00	1,732.00
保险费	13,841.82	53,929.60	54,598.53	13,172.89
其 他	34,613.05	191,786.89	186,227.58	40,172.36
合 计	48,961.87	266,766.49	260,651.11	55,077.25

## (十) 长期投资：

1、项目	期初数		期末数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
长期股权投资	30,895,020.00	---	29,895,020.00	---
长期债权投资	1,072.00	---	1,108.00	---
合计	30,896,092.00	---	29,896,128.00	---

## 2、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	占被投资公司 注册资本比例	投资金额	减值准备	期末市价
双鹿电器	法人股	264,000.00	---	899,000.00	---	1,879,680.00
豫园商城	法人股	1,009,008.00	---	3,191,420.00	---	7,779,451.68
三爱富	法人股	44,928.00	---	72,600.00	---	514,425.60
新锦江	法人股	38,016.00	---	104,000.00	---	302,227.20
原水股份	法人股	750,000.00	---	1,500,000.00	---	5,542,500.00
第九百货	法人股	537,600.00	---	820,000.00	---	5,687,808.00
天津百货	法人股	39,000.00	---	108,000.00	---	405,600.00
天津万华	法人股	50,000.00	---	150,000.00	---	未上市
浦东发展银行	法人股	800,000.00	---	9,550,000.00	---	19,800,000.00
小 计		16,395,020.00				

## (2) 其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	投资金额			占被投资单位 注册资本比例	减值准备
		初始金额	期初	期末		
三亚实业发展有限公司	10年	5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	2%	---
上海经融资产管理公司	---	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00	10%	---
上海房屋置换股份有限公司	---	1,000,000.00	1,000,000.00	---	2%	---
合 计	---	14,500,000.00	14,500,000.00	13,500,000.00		---

## (3) 长期债权投资：

## A. 债券投资：

债券种类	面值	年利率	购入金额	到期日	期初应收利息	本期利息	期末应收利息	期末余额	减值准备
煤气债券	1,000.00	3.6%	1,000.00	2002.1..9	72.00	36.00	108.00	1,108.00	----

## (十一) 固定资产及累计折旧：

## 1、固定资产：

固定资产类别	期初原值	本年增加	本年减少	期末原值
房屋及建筑物	12,896,002.83	11,487,746.20	---	24,383,749.03
通用设备	1,082,680.82	335,631.60	123,908.62	1,294,403.80
运输设备	1,847,052.07	---	164,809.00	1,682,243.07
合 计	15,825,735.72	11,823,377.80	288,717.62	27,360,395.90

其中：在建工程转入固定资产金额为11,030,591.20元。

## 2、累计折旧：

固定资产类别	期初价值	本年增加	本年提取	本年减少	期末价值
房屋及建筑物	844,896.13	---	757,903.68	---	1,602,799.81
通用设备	585,905.07	88,038.35	148,455.20	109,014.17	713,384.45
运输设备	573,722.83	---	228,800.17	55,134.62	747,388.38
合计	2,004,524.03	88,038.35	1,135,159.05	164,148.79	3,063,572.64

## 3、固定资产净值：

期初价值	期末价值
13,821,211.69	24,296,823.26

## (十二) 在建工程：

工程项目名称	期初数	本期增加	本期转入固定资产	其他减少数	期末数	资金来源	项目进度
敬业大厦	36,650,599.92	2,782,863.35	---	---	39,433,463.27	其他	尚待开发
长乐路331号	11,030,591.20	---	11,030,591.20	---	0.00	其他	基本完工
设备安装工程	---	6,060.00	---	---	6,060.00	其他	基本完工
长乐路333号	---	215,268.00	---	---	215,268.00	其他	基本完工
上海金桥高科大厦	---	52,000,000.00	---	---	52,000,000.00	其他	尚待开发
合计	47,681,191.12	55,004,191.35	11,030,591.20	---	91,654,791.27	---	---

## 其中利息资本化金额：

工程项目名称	期初数	本期增加	本期转入固定资产数	其他减少数	期末数
敬业大厦	2,545,497.30	2,482,508.04	---	---	5,028,005.34

在建工程期末数比期初数增加43,973,600.15元，增加比例为92.22%，增加原因为增加对上海金桥高科大厦的投入（其中：上海兴业房产股份有限公司投入2,912万元，上海京信置业有限公司投入2,288万元）。

## (十三) 无形资产：

类别	原始金额	期初数	本期摊销	期末数	剩余摊销期限
房屋使用权	945,678.80	815,194.60	94,567.20	720,627.40	8年

## (十四) 长期待摊费用：

类别	期初数	本期摊销	期末数
电话初装费	148,627.91	37,156.92	111,470.99

## (十五) 短期借款：

借款类别	期初数	期末数	备注
抵押借款	40,000,000.00	17,000,000.00	抵押物为兴业公寓
担保借款	306,500,000.00	562,047,504.00	---
合计	346,500,000.00	579,047,504.00	---

短期借款期末数比期初数增加232,547,504.00元，增加比例为67.11%，增加原因为在建工程、短期融通资金需求增加。

## (十六) 应付帐款、预收帐款、其他应付款：

1、应付帐款：	753,855.08
期末余额中无欠持本公司5%（含5%）以上股份的股东款项。	
2、预收帐款：	1,360,957.59
期末余额中无欠持本公司5%（含5%）以上股份的股东款项。	
3、其他应付款：	29,834,518.84

期末余额中无欠持本公司5%（含5%）以上股份的股东款项。

（十七）应交税金：

税种	期初数	期末数
增值税	-72,155.12	-100,038.05
营业税	1,121,349.35	1,627,558.43
城建税	7,583.30	58,911.61
企业所得税	-520,137.42	1,418,659.50
个人所得税	15,645.67	7,260.72
房产税	50,521.48	633,202.85
合计	602,807.26	3,645,555.06

（十八）股本：

	期初数	比例%	本次变动增减（+、-） 送股	小计	期末数	比例%
1、已上市流通股份						
人民币普通股	135,168,000.00	100.00%	27,033,600.00	27,033,600.00	162,201,600.00	100.00%
已上市流通股份合计	135,168,000.00	100.00%	27,033,600.00	27,033,600.00	162,201,600.00	100.00%
2、股份总数	135,168,000.00	100.00%	27,033,600.00	27,033,600.00	162,201,600.00	100.00%

股本变动原因：根据1999年3月3日股东大会通过的董事会1998年度利润分配预案的报告，以1998年度的利润，按1998年12月31日的股本135,168,000.00元为基数，每10股派送2股，致使股本增加至162,201,600.00元。上述股本业经立信会计师事务所有限公司1999年3月30日出具的信会师报字（99）第10341号验资报告验证。

（十九）资本公积：

项目	期初数	期末数
股本溢价	113,176,222.47	113,176,222.47
合计	113,176,222.47	113,176,222.47

（二十）盈余公积：

项目	期初数	本期增加	期末数
法定盈余公积	16,636,977.45	2,721,263.35	19,358,240.80
公益金	15,292,948.38	2,721,263.35	18,014,211.73
任意盈余公积	19,482,321.13	4,081,895.04	23,564,216.17
合计	51,412,246.96	9,524,421.74	60,936,668.70

根据1999年度有关利润分配预案的董事会决议，1999年度股份公司分别按净利润的10%、10%、15%计提法定盈余公积、公益金和任意盈余公积。

（二十一）未分配利润：

	金额	提取或分配比例
1998年末未分配利润	52,839,914.79	---
调整期初未分配利润（调增为+，调减为-）	-5,190,182.65	---
调整后期初未分配利润	47,649,732.14	---
加：本期净利润	27,127,028.12	---
减：提取法定盈余公积	2,721,263.35	10.00%
提取法定公益金	2,721,263.35	10.00%

提取任意盈余公积	4,081,895.04	15.00%
应付普通股股利	---	---
*转作股本的普通股股利	27,033,600.00	---
1999年末未分配利润	38,218,738.52	---

调整期初未分配利润 -5,190,182.65元占1998年末未分配利润的9.82%，原因系公司执行财政部《股份有限公司会计制度有关会计处理补充规定》，对四项资产减值准备计提采用追溯法调整所致。

\*转作股本的普通股股利详见附注（十八）

（二十二）财务费用：

类别	本年发生数	上年发生数
利息支出	9,994,695.29	7,827,658.84
减：利息收入	3,973,723.65	1,037,603.42
汇兑损失	17,485.19	1,347.29
减：汇兑收益	---	1,740,000.00
其他	27,494.17	7,494.81
合计	6,065,951.00	5,058,897.52

（二十三）管理费用：

本年发生数	上年发生数
23,353,301.96	7,066,149.01

管理费用本期数比上期数增加16,287,152.95元，增加比例为230.50%，增加原因为：根据《股份有限公司会计制度有关会计处理补充规定》，本期计提应收款项的坏帐准备增加。

（二十四）其他业务利润：

类别	本年发生数			上年发生数		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
租赁业务	8,953,426.89	2,915,864.84	6,037,562.05	8,954,227.81	1,884,588.86	7,069,638.95
咨询业务	378,307.00	20,808.87	357,498.13	180,000.00	10,017.00	169,983.00
提供劳务	23,341.60	1,298.99	22,042.61	---	---	---
其他	---	---	---	67,269.10	18,834.76	48,434.34
合计	9,355,075.49	2,937,972.70	6,417,102.79	9,201,496.91	1,913,440.62	7,288,056.29

（二十五）投资收益：

1、本年发生数：

类别	股票投资收益	债权投资收益	成本法下	
			确认的投资收益	合计
短期投资	14,595.63	---	---	14,595.63
长期股权投资	363,826.20	---	160,000.00	523,826.20
长期债权投资	---	36.00	---	36.00
合计	378,421.83	36.00	160,000.00	538,457.83

2、上年发生数：

类别	股票投资收益	债权投资收益	成本法下	
			确认的投资收益	合计
短期投资	45,152.67	---	1,685,579.38	1,730,732.05

长期股权投资	1,715,958.17	---	5,000,000.00	6,715,958.17
长期债权投资	---	36.00	---	36.00
合计	1,761,110.84	36.00	6,685,579.38	8,446,726.22

## (二十六) 补贴收入：

内容	本年发生数	上年发生数
税费返还	7,800,000.00	5,700,000.00

补贴收入本期数比上期数增加2,100,000.00元，增加比例为36.84%，增加原因为：系经上海市黄浦区财政局审核同意，由财政返回1999年度的税款，款项已于1999年12月24日解入公司帐户。

## (二十七) 营业外收入：

类别	本年发生数	上年发生数
处理固定资产净收益	6,222.09	---
赔偿及罚款收入	180.00	10,750.00
固定资产盘盈	1,996.92	---
合计	8,399.01	10,750.00

## (二十八) 营业外支出：

类别	本年发生数	上年发生数
处理固定资产净损失	19,907.78	---
捐赠	---	203.00
罚款支出	1,437.93	1,010.00
其他	300.00	---
合计	21,645.71	1,213.00

(二十九) 支付的其他与经营活动有关的现金287,286,113.72元。

其中：

项目	金额
企业间往来	282,302,604.50
费用性支出	4,983,509.22

## (二十九) 母公司会计报表主要项目注释：

## 1、应收帐款：

## (1) 帐龄分析：

帐龄	期 初 数			期 末 数		
	金 额	占总额比例	坏帐准备	金 额	占总额比例	坏帐准备
1年以内	902,464.00	64.35%	49,635.52	20,585,000.00	93.62%	1,132,175.00
1 - 2年	---	---	---	902,464.00	4.10%	49,635.52
2 - 3年	500,000.00	35.65%	27,500.00	---	---	---
3年以上	---	---	---	500,000.00	2.28%	27,500.00
合 计	1,402,464.00	100.00%	77,135.52	21,987,464.00	100.00%	1,209,310.52

## (2) 欠款单位前五名情况：

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
a、上海科嘉实业有限公司	7,285,000.00	1999年	售房款
b、上海年平房地产发展有限公司	6,800,000.00	1999年	售房款

c、上海奔腾石油工贸有限公司	6,500,000.00	1999年	售房款
d、上海纺织开发总公司	902,464.00	1998年	售房款
e、702研究所	500,000.00	1997年	售房款

(3) 应收帐款中无持本公司5% (含5%) 以上股份的股东单位欠款。

应收帐款中持本公司5% (含5%) 以上股份的股东欠款为902,464.00元。

## 2、长期投资：

(1) 项目	期初数		期末数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
长期股权投资	38,458,561.62	---	47,093,861.85	---
长期债权投资	---	---	---	---
合计	38,458,561.62	---	47,093,861.85	---

### (2) 长期股权投资：

#### A、股票投资：

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司
---------	------	------	--------

#### A、股票投资：

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司 注册资本比例	投资金额	减值准备	期末市价
双鹿电器	法人股	264,000.00		899,000.00		1,879,680.00
豫园商城	法人股	1,009,008.00		3,191,420.00		7,779,451.68
三爱富	法人股	44,928.00		72,600.00		514,425.60
新锦江	法人股	38,016.00		104,000.00		302,227.20
原水股份	法人股	750,000.00		1,500,000.00		5,542,500.00
第九百货	法人股	537,600.00		820,000.00		5,687,808.00
天津百货	法人股	39,000.00		108,000.00		405,600.00
天津万华	法人股	50,000.00		150,000.00		未上市
浦东发展银行	法人股	800,000.00		9,550,000.00		19,800,000.00
小 计		16,395,020.00				

#### B、其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	投资金额		占被投资单位 注册资本比例	本期增减额		减值准备	
		初始金额	期初		期末	权益增减额		累计增减额
三亚实业发展有限公司		5,000,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	2%	---	---	---
上海经融资产管理公司		8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00	10%	---	---	---
上海房屋置换股份有限公司		1,000,000.00	1,000,000.00		2%	---	---	---
上海星业物贸发展有限公司		7,200,000.00	6,833,864.36	7,242,641.13	90%	408,776.77	42,641.13	---
上海兴佳房产物业发展有限公司		900,000.00	729,677.26	956,200.72	90%	226,523.46	56,200.72	---
上海京信置业有限公司		9,000,000.00	---	9,000,000.00	90%	---	---	---
合 计		31,600,000.00	22,063,541.62	30,698,841.85		---	635,300.23	98,841.85

## 3、投资收益：

### (1) 本年发生数：

类别	股票投资收益	成本法下	权益法下	合计
----	--------	------	------	----

		确认的投资收益	确认的投资收益	
短期投资	14,595.63	---	---	14,595.63
长期股权投资	363,826.20	160,000.00	635,300.23	1,159,126.43
合计	378,421.83	160,000.00	635,300.23	1,173,722.06

## (2) 上年发生数：

类别	股票投资收益	债权投资收益	成本法下 确认的投资收益	权益法下 确认的投资收益	股权投资差额摊销	合计
短期投资	45,152.67	---	1,544,405.59	---	---	1,589,558.26
长期股权投资	1,715,958.17	---	5,000,000.00	238,866.15	---	6,954,824.32
合计	1,761,110.84	---	6,544,405.59	238,866.15	---	8,544,382.58

## 4、主营业务收入、成本：

业务种类	上年发生数		本年发生数	
	主营业务收入	成本	主营业务收入	成本
房地产业	158,441,428.46	122,459,492.35	316,533,159.74	262,167,528.40

## 六、分行业资料：

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数
1.商业	2,221,427.44	13,957,342.69	2,184,469.44	13,793,272.27	36,958.00	164,070.42
2.房地产业	159,453,209.67	318,001,585.17	122,459,492.35	262,167,528.40	36,993,717.32	55,834,056.77
行业间相互抵销	---	---	---	---	---	---
合 计	161,674,637.11	331,958,927.86	124,643,961.79	275,960,800.67	37,030,675.32	55,998,127.19

主营营业收入本年数比上年数增加170,284,290.75元，增加比例为105.33%，增加原因为：本期新增外购商品房销售。

主营营业成本本年数比上年数增加151,316,838.88元，增加比例为121.40%，增加原因为：本期新增外购商品房销售而相应增加的成本。

主营营业税金本年数比上年数增加2,881,852.25元，增加比例为133.34%，增加原因为：本期新增外购商品房销售而增加的营业税金及附加。

## 七、关联方关系及其交易：

## (一) 存在控制关系的关联方情况：

## 1、存在控制关系的关联方：

## (1) 控制本公司的关联方：

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
上海纺织住宅开发总公司	四川南路38号	房地产开发	与本公司同一董事长	全民	唐相道

## (2) 受本公司控制的关联方：

详见附注四。

## 2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化（单位：元）

企业名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海纺织住宅开发总公司	6,920,000.00			6,920,000.00
上海星业物贸发展有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00
上海兴佳房产物业发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00

上海京信置业发展有限公司 10,000,000.00 10,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化：（单位：元）

企业名称	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海纺织住宅开发总公司	6,797,238.00	5.02			3,089,156.00	2.73	3,708,082.00	2.29
上海星业物贸发展有限公司	7,200,000.00	90	---	---	---	---	7,200,000.00	90
上海兴佳房产物业发展有限公司	990,000.00	99	---	---	---	---	990,000.00	99
上海京信置业有限公司	---	---	9,900,000.00	99	---	---	9,900,000.00	99

4、存在控制关系的关联方交易：

存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。其余详见(三)。

(二)不存在控制关系的关联方情况：

企业名称	与本公司的关系
上海迅发房产有限公司	与本公司为同一董事长

(三)关联方交易：

1、向关联方采购货物：

企业名称	1998年金额	1999年金额
上海纺织住宅开发总公司	52,000,000.00	---
上海迅发房产有限公司	51,352,000.00	---
合计	103,352,000.00	---

2、向关联方销售货物：

企业名称	1998年金额	1999年金额
上海纺织住宅开发总公司	60,000,000.00	---
合计	60,000,000.00	---

3、关联方应收应付款项余额：

项目	年末金额	
	1998年	1999年
应收帐款：		
其中：上海纺织住宅开发总公司	902,464.00	902,464.00
其他应收款：		
其中：上海纺织住宅开发总公司	---	267,497,504.00
其他应付款：		
其中：上海纺织住宅开发总公司	---	7,203,432.88

(3)为关联方提供担保情况：

详见附件九。

八、或有事项：

截至1999年12月31日公司无未决诉讼情况

九、承诺事项：

(一)截至1999年12月31日公司为关联方及其他单位提供担保情况：

被担保单位名称	担保事由	担保金额
关联方： 中华企业股份有限公司	担保借款	204,000,000.00

上海纺织住宅开发总公司	担保借款	90,000,000.00
非关联方：上海九百股份有限公司	担保借款	65,000,000.00
上海同济科技实业股份有限公司	担保借款	195,000,000.00
中国高科集团股份有限公司	担保借款	30,000,000.00
上海金丰投资有限公司	担保借款	10,000,000.00

(二) 抵押资产情况：

上海兴业房产股份有限公司于1999年抵押贷款1,700万元，抵押物为开发成本"兴业公寓"部分楼层，抵押金额为65,400,392.00元。

十、资产负债表日后事项中的非调整事项：

公司无资产负债表日后事项中的非调整事项。

十一、债务重组事项：

公司本年度未发生债务重组事项。

十二、其他重要事项：

公司本年度无其他重要事项需披露。

## 资产负债表

单位：（人民币）元

资 产	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>流动资产：</b>				
货币资金	113,015,220.24	112,832,923.99	154,259,570.86	153,741,089.93
短期投资	80,000.00	80,000.00	90,380.00	90,380.00
减：短期投资跌价准备				
短期投资净额	80,000.00	80,000.00	90,380.00	90,380.00
应收票据				
应收股利	117,600.00	117,600.00		
应收利息				
应收帐款	23,030,006.88	21,987,464.00	2,393,463.49	1,402,464.00
其他应收款	290,721,484.20	304,596,438.32	27,871,990.49	23,249,567.40
减：坏帐准备	17,256,332.01	17,197,614.63	1,664,599.97	1,355,861.73
应收款项净额	296,495,159.07	309,386,287.69	28,600,854.01	23,296,169.67
预付帐款	145,536.25		402,710.13	
应收补贴款				
存货	439,999,553.99	438,966,216.27	448,784,655.94	448,077,271.89
减：存货跌价准备	6,427,362.43	6,228,029.39	5,593,025.37	5,393,692.33
存货净额	433,572,191.56	432,738,186.88	443,191,630.57	442,683,579.56
待摊费用	55,077.25	31,913.85	48,961.87	20,563.12
待处理流动资产净损失				
一年内到期的长期债券投资				
其他流动资产				
流动资产合计	843,480,784.37	855,186,912.41	626,594,107.44	619,831,782.28

## 资产负债表

单位：（人民币）元

资 产	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>长期投资：</b>				
长期股权投资	29,895,020.00	47,093,861.85	30,895,020.00	38,458,561.62
长期债权投资	1,108.00		1,072.00	
长期投资合计	29,896,128.00	47,093,861.85	30,896,092.00	38,458,561.62
其中：合并价差				
减：长期投资减值准备				
长期投资净额	29,896,128.00	47,093,861.85	30,896,092.00	38,458,561.62
<b>固定资产：</b>				
固定资产原价	27,360,395.90	26,815,775.90	15,825,735.72	15,133,146.72
减：累计折旧	3,063,572.64	2,981,464.12	2,004,524.03	1,952,523.00
固定资产净值	24,296,823.26	23,834,311.78	13,821,211.69	13,180,623.72
工程物资				
在建工程	91,654,791.27	68,774,791.27	47,681,191.12	47,681,191.12
固定资产清理				
待处理固定资产净损失				
固定资产合计	115,951,614.53	92,609,103.05	61,502,402.81	60,861,814.84
<b>无形资产及其他资产：</b>				
无形资产	720,627.40	720,627.40	815,194.60	815,194.60
开办费				
长期待摊费用	111,470.99	111,470.99	148,627.91	148,627.91
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	832,098.39	832,098.39	963,822.51	963,822.51
<b>递延税项：</b>				
递延税款借项				
资产总计	990,160,625.29	995,721,975.70	719,956,424.76	720,115,981.25

## 资产负债表

单位：（人民币）元

负债及股东权益	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>流动负债：</b>				
短期借款	579,047,504.00	576,547,504.00	346,500,000.00	344,000,000.00
应付票据				
应付帐款	753,855.08		794,020.33	
预收帐款	1,360,957.59	936,522.88	1,687,234.32	1,605,799.32
代销商品款				
应付工资				
应付福利费	152,824.80	105,249.64	101,179.22	62,258.36
应付股利				
应交税金	3,645,555.06	3,615,822.23	602,807.26	628,960.70
其他应交款	26,874.65	24,799.52	5,923.77	4,568.49
其他应付款	29,834,518.84	39,958,847.74	22,018,664.78	26,408,192.81
预提费用				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	614,822,090.02	621,188,746.01	371,709,829.68	372,709,779.68
<b>长期负债：</b>				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
住房周转金				
其他长期负债				
长期负债合计				

## 资产负债表

单位：（人民币）元

负债及股东权益	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
<b>递延税项：</b>				
递延税款贷项				
负债合计	614,822,090.02	621,188,746.01	371,709,829.68	372,709,779.68
少数股东权益	805,305.58		840,393.51	
<b>股东权益：</b>				
股本	162,201,600.00	162,201,600.00	135,168,000.00	135,168,000.00
资本公积	113,176,222.47	113,176,222.47	113,176,222.47	113,176,222.47
盈余公积	60,936,668.70	60,893,470.39	51,412,246.96	51,399,010.55
其中：公益金	18,014,211.73	18,001,239.06	15,292,948.38	15,288,536.25
未分配利润	38,218,738.52	38,261,936.83	47,649,732.14	47,662,968.55
外币报表折算差额				
股东权益合计	374,533,229.69	374,533,229.69	347,406,201.57	347,406,201.57
负债和股东权益总计	990,160,625.29	995,721,975.70	719,956,424.76	720,115,981.25

备 注：

## 利润及利润分配表

单位：（人民币）元

项 目	本期		上期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	331,958,927.86	316,533,159.74	161,674,637.11	158,441,428.46
减：折扣与折让				
主营业务收入净额	331,958,927.86	316,533,159.74	161,674,637.11	158,441,428.46
减：主营业务成本	275,960,800.67	262,167,528.40	124,643,961.79	122,459,492.35
主营业务税金及附加	5,043,085.45	4,967,042.54	2,161,233.20	2,102,102.42
二、主营业务利润	50,955,041.74	49,398,588.8000	34,869,442.1200	33,879,833.6900
加：其他业务利润	6,417,102.79	6,153,873.19	7,288,056.29	7,230,178.45
减：存货跌价损失	834,337.06	834,337.06	2,887,644.49	2,688,311.45
营业费用	2,345,024.38	2,339,576.38	1,400,887.72	1,400,887.72
管理费用	23,353,301.96	21,831,057.22	7,066,149.01	6,340,215.11
财务费用	6,065,951.00	6,560,721.13	5,058,897.52	5,065,011.78
三、营业利润	24,773,530.13	23,986,770.20	25,743,919.6700	25,615,586.0800
加：投资收益	538,457.83	1,173,722.06	8,446,726.22	8,544,382.58
补贴收入	7,800,000.00	7,800,000.00	5,700,000.00	5,700,000.00
营业外收入	8,399.01	8,219.01	10,750.00	7,000.00
减：营业外支出	21,645.71	11,005.90	1,213.00	713.00
四、利润总额	33,098,741.26	32,957,705.37	39,900,182.8900	39,866,255.6600
减：所得税	5,906,801.07	5,830,677.25	5,337,747.24	5,330,360.70
减：少数股东损益	64,912.07		26,540.69	
五、净利润	27,127,028.12	27,127,028.12	34,535,894.9600	34,535,894.9600
加：年初未分配利润	47,649,732.14	47,662,968.55	28,654,989.91	28,668,226.32
盈余公积转入				

## 利润及利润分配表

单位：（人民币）元

项 目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
六、可供分配的利润	74,776,760.26	74,789,996.67	63,190,884.8700	63,204,121.2800
减：提取法定盈余公积金	2,721,263.35	2,712,702.81	3,453,589.50	3,453,589.50
减：提取法定公益金	2,721,263.35	2,712,702.81	3,453,589.50	3,453,589.50
七、可供股东分配的利润	69,334,233.56	69,364,591.05	56,283,705.8700	56,296,942.2800
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积	4,081,895.04	4,069,054.22	8,633,973.73	8,633,973.73
应付普通股股利				
转作股本的普通股股利	27,033,600.00	27,033,600.00		
八、未分配利润	38,218,738.52	38,261,936.83	47,649,732.14	47,662,968.5500

备 注：

## 现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合 并	母 公 司
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	311,362,983.76	295,405,117.11
收取的租金	9,352,187.48	9,336,787.48
收到的增值税销项税和退回的增值税款		
收到的除增值税以外的其他税费返还	7,800,000.00	7,800,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	30,494,970.75	17,384,901.46
经营活动现金流入小计	359,010,141.99	329,926,806.05
购买商品、接收劳务所支付的现金	257,967,638.28	242,889,494.69
经营租赁所支付的现金	5,400.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	2,481,351.30	2,154,690.44
支付的增值税款		
支付的所得税款	3,968,004.15	3,947,720.40
支付的除增值税、所得税以外的其他税费	5,675,900.91	5,541,807.04
支付的其他与经营活动有关的现金	287,286,113.72	286,729,140.73
经营活动现金流出小计	557,384,408.3600	541,262,853.30
经营活动产生的现金流量净额	-198,374,266.3700	-211,336,047.25
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收回投资所收到的现金	1,014,430.00	1,014,430.00
分得股利或利润所收到的现金	420,821.83	420,821.83
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而收回的现金净额	100,000.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,535,251.83	1,435,251.83

## 现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合 并	母 公 司
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	53,081,048.17	30,188,858.17
权益性投资所支付的现金	104,050.00	9,004,050.00
债权性投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	53,185,098.17	39,192,908.17
投资活动产生的现金流量净额	-51,649,846.34	-37,757,656.34
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
吸收权益性投资所收到的现金	100,000.00	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	100,000.00	
发行债券所收到的现金		
借款所收到的现金	645,147,504.00	635,647,504.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	645,247,504.00	635,647,504.00
偿还债务所支付的现金	412,600,000.00	403,100,000.00
发生筹资费用所支付的现金		
分配股利或利润所支付的现金		
其中：子公司支付少数股东的股利		
偿付利息所支付的现金	23,867,741.91	24,361,966.35
融资租赁所支付的现金		
减少注册资本所支付的现金		
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	436,467,741.91	427,461,966.35
筹资活动产生的现金流量净额	208,779,762.09	208,185,537.65

## 现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合并	母公司
<b>四、汇率变动对现金流量的影响</b>		
汇率变动对现金的影响额		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		
现金及现金等价物净增加额	-41,244,350.6200	-40,908,165.94
<b>六、不涉及现金收支的投资和筹资活动</b>		
以固定资产偿还债务		
以投资偿还债务		
以固定资产进行长期投资		
以存货偿还债务		
融资租赁固定资产		
<b>七、将净利润调节为经营活动的现金流量</b>		
净利润	27,127,028.12	27,127,028.12
加：少数股东损益	64,912.07	
计提的坏帐准备或转销的坏帐	15,591,732.04	15,841,752.90
固定资产折旧	1,135,159.05	1,054,334.44
无形资产摊销	131,724.12	131,724.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	13,685.69	4,243.81
固定资产报废损失	-1,996.92	-1,996.92
财务费用	9,994,695.29	10,488,919.73
投资损失（减：收益）	-538,457.83	-1,173,722.06
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	21,009,977.59	21,335,931.26
经营性应收项目的减少（减：增加）	-275,402,349.80	-301,931,870.92
经营性应付项目的增加（减：减少）	2,505,739.59	15,798,959.00
增值税增加净额（减：减少）		
其他	-6,115.38	-11,350.73
经营活动产生的现金流量净额	-198,374,266.37	-211,336,047.25

## 现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合并	母公司
<b>八、现金及现金等价物净增加情况：</b>		
货币资金的期末余额	113,015,220.24	112,832,923.99
减：货币资金的期初余额	154,259,570.86	153,741,089.93
现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-41,244,350.6200	-40,908,165.9400

备注：