

上海新黄浦置业股份有限公司

1999年年度报告

年度报告正文（境内）

上海新黄浦置业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。

一、公司简介

- 1、公司法定中、英文名称及缩写：
中文名称：上海新黄浦置业股份有限公司
英文名称：SHANGHAI NEW HUANG PU REAL ESTATE CO.,LTD.
英文缩写：NHPRECL
- 2、公司法定代表人：吴明烈
- 3、公司董事会秘书：李薇洁
联系地址：上海市北京东路668号C座6层
电话：（021）63238888
传真：（021）63237777
- 4、公司注册地址：上海市延安东路110号七楼
邮政编码：200002
公司办公地址：上海市北京东路668号C座6层
邮政编码：200001
公司国际互联网网址：<http://www.600638.com>
公司电子信箱：hprecl@public.sta.net.cn
- 5、公司选定的信息披露报纸：《上海证券报》、《中国证券报》
登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：
<http://www.sse.com.cn>
公司年度报告备置地点：公司证券部
- 6、公司股票上市地：上海证券交易所
股票简称：新黄浦
股票代码：600638

二、会计数据和业务数据摘要

1、公司本年度的主要会计数据与业务数据摘要(单位:元)	
利润总额	125,922,771.52
净利润	95,475,118.99
扣除非经常性损益后的净利润	46,333,469.77
主营业务利润	130,268,980.60
其他业务利润	220,352.30
营业利润	69,772,543.19

投资收益	19,856,035.67
补贴收入	15,000,000.00
营业外收支净额	21,294,192.66
经营活动产生的现金流量净额	307,814,344.53
现金及现金等价物净增加额	300,590,983.24

注：“扣除非经常性损益后的净利润”说明：

扣除项目	涉及金额(元)
法人股转让收益	5,424,733.24
爱奇艺特股权转让收益	4,677,700.00
税收补贴收入	15,000,000.00
市政动迁损失补偿费	6,239,215.98
职工改制补偿款	9,800,000.00
罗山小区诉讼胜诉补偿费	8,000,000.00
合 计	49,141,649.22

2、前三年主要会计数据及财务指标(单位:元)

项目	1999年	1998年	1997年
		调整前	追溯调整后
主营业务收入	418,828,901.10	1,026,570,764.62	1,022,113,684.93
净利润	95,475,118.99	158,707,145.72	161,103,289.69
总资产	3,131,971,093.31	2,991,202,197.32	2,814,698,013.91
股东权益	1,550,891,389.30	1,694,566,865.54	1,533,162,376.41
(不含少数股东权益)			
每股收益	0.1842	0.3062	0.3108
加权每股收益	0.1842	0.3062	0.3108
扣除非经常性损			
益后的每股收益	0.0894	0.2130	0.2176
每股净资产	2.9922	3.27	2.9580
调整后每股净资产	2.9282	3.26	2.9573
每股经营活动产生			
的现金流量净额	0.5939	0.1443	0.1443
净资产收益率%(摊薄)	6.16%	9.37%	10.51%
净资产收益率%(加权)	6.19%	9.80%	11.06%

注:主要财务指标计算方法

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%

3、报告期内股东权益变动情况：（单位：元）

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	变动原因
股本	518,307,374.00			518,307,374.00	--
资本公积	758,710,909.80			758,710,909.80	
盈余公积	123,317,261.71	17,572,004.45		140,889,266.16	本期利润提取
其中公益金	26,648,144.16	5,857,334.80		32,505,478.96	本期利润提取
未分配利润	132,826,830.90	95,475,118.99	95,318,110.55	132,983,839.34	本期净利润及股利分配
股东权益合计	1,533,162,376.41	113,047,123.44	95,318,110.55	1,550,891,389.30	本期利润及股利分配

三、股本变动及股东情况

1、股本变动情况：

（1）、股本变动情况表

公司股份变动情况

	数量单位：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
1、尚未流通股份						
(1)发起人股份						
国家拥有股份	194,701,118					194,701,118
境内法人持有股份	40,994,553					40,994,553
(2)募集法人股	151,725,417					151,725,417
(3)社会公众受让持股	48,661,198					48,661,198
尚未流通股份合计	436,082,286					436,082,286
2、已流通股份						
境内上市的人民币普通股	82,225,088					82,225,088
已流通股份合计	82,225,088					82,225,088
3、股份总数	518,307,374					518,307,374

本报告期内，公司股本未发生变动。

（2）、股票发行与上市情况

本公司1996年年末股本总数为30155.63万股，1997年10月16日以10：2比例向全体股东配股6597.28万股，每股配股价为8元，获准上市交易的数量为1370.42万股，上市日期为1997年12月3日。

报告期内股本总数结构未发生变化。

本公司无内部职工股。

2、股东情况介绍

（1）、报告期末股东总数106605户。

（2）、主要股东持股情况：（前10名股东）

股东名称	持股数(股)	比例(%)
1. 国家股(新黄浦集团授权管理)	194701118	37.56
2. 众鑫实业有限责任公司(新黄浦集团控股)	29786258	5.75

3.新黄浦（集团）公司	18269595	3.52
4.东亚建筑装饰实业有限公司(新黄浦集团控股)	13701261	2.64
5.申银万国证券公司	11091600	2.14
6.广州美盈鞋业公司	10404000	2.01
7.新黄浦楼宇装备公司（新黄浦集团控股）	8016531	1.55
8.上海城市建设投资公司	5791500	1.12
9.华夏证券公司	5497364	1.06
10.永华房地产公司	2592000	0.50

持股5%以上的法人股股东新黄浦(集团)公司、众鑫实业有限责任公司所持股份无质押和冻结。

(3)、本公司没有持股10%以上的法人股东。

四、股东大会简介

报告期内召开了1998年度股东大会和1999年临时股东大会2次股东大会，具体情况如下：

1、1998年度股东大会：

1999年4月28日在《上海证券报》刊登会议通知，1999年6月28日在上海云峰剧院召开大会。参加会议的股东持有股份数为289,872,987股，股份占公司总股本的55.93%。

会议审议通过了以下决议：

- 、 1998年度总经理业务报告；
- 、 1998年度董事会工作报告；
- 、 1998年度监事会工作报告；
- 、 1998年度财务决算报告；
- 、 1998年度利润分配方案；
- 、 公司第三届董事会成员的报告；
- 、 公司第三届监事会成员的报告；
- 、 公司续聘立信会计师事务所的报告；

会议决议刊登在1999年6月29日的《上海证券报》。

2、1999年临时股东大会：

1999年9月17日在《上海证券报》刊登会议通知，1999年10月17日在上海影城召开大会。参加会议的股东持有股份数为286,551,088股，股份占公司总股本的55.29%。

会议审议通过了以下决议：

- 、 前次募集资金使用情况说明的报告；
- 、 1999年公司增资配股议案；
- 、 关于修改公司章程有关条款的报告；
- 、 关于前次增持上海恒立房地产有限公司股权的情况说明；

会议决议刊登在1999年10月19日的《上海证券报》、《中国证券报》。

五、董事会报告

1、公司经营情况

、公司所处行业及其地位

本公司属于房地产行业，在市中心城区的危旧房改造、浦东新区住宅开发、市区南北高架、延安路高架建设、天津路改造

和地铁2号线河南中路站等大型市政建设中所作出的成绩为政府肯定，并在社会上产生良好影响，公司也通过这些工程项目不断发展壮大，取得了相应的经营业绩。公司具有房地产开发国家一级资质，历年房地产开发量超过100万平方米，特别是率先在上海中心区通过土地批租进行危旧房改造，以巨资开发建成的建筑面积达20多万平方米的上海科技京城，已成为上海市的正式地名和标志性建筑。根据上海市统计局提供，1999年9月23日《解放日报》发布的统计数据，在上海1998年房地产企业销售额前100名中，本公司投资控股的上海恒立房地产有限公司，以82969万的销售额排名第一。

近年面对有效需求不足的房地产市场，公司为了可持续发展，着力调整产业结构，拓展多元化经营。在上海市政府、市科委和国家科技部的有力支持下，公司将现有的房产资源与培育高科技产业有机结合起来，上海科技京城已成为上海市中心唯一的高科技园区。通过一年的建设，国家火炬计划上海集成电路设计产业化基地、上海高新技术成果转化服务中心、上海市高新技术认定机构、中国上海人才市场高新技术人才创业中心、上海市技术产权交易所和一大批跨国公司、高新技术企业相继在上海科技京城入驻并投入运营。今年2月上海科技京城管委会与上海张江高科技园区签约结成高新技术创新发展合作联盟，形成合作伙伴关系。

目前，公司初步形成了房地产、高科技园区建设和高科技产业三者相互联系、有机结合的多元化产业结构。1999年中，公司向新黄浦（集团）公司受让的投资风险基本释放，已获得上海市高新技术企业认定的生元基因公司的控股权，并相继投资组建数码港网络有限公司和上海集成电路设计中心，标志着公司正式进入高科技领域。

、公司主营业务的范围及其经营状况

公司主营业务范围：房地产经营、旧危房改造、室内外建筑装潢、物业管理、房产咨询等。

分行业的主营业务收入和主营业务利润及其所占比例分别为：

行业	主营业务收入（元）	比例%	主营业务利润（元）	比例%
房地产业	368,593,609.32	88.01	93,377,234.78	71.68
科技成果转让	25,000,000.00	5.97	23,625,000.00	18.14
商贸广告业	25,235,291.78	6.02	13,266,745.82	10.18
合计	418,828,901.10	100	130,268,980.60	100

主营业务收入10%以上的项目和主营业务利润10%以上的项目分别为：

黄浦区14#地块动迁工程，属房地产行业，本期动迁收入20640万元，占主营业务收入41882.89万元的49.28%，获得业务利润7768万元，占主营业务利润13026.90万元的59.63%。

生元基因开发有限公司人类基因科技成果转让取得利润2362.5万元，占主营业务利润13026.90万元的18.14%。

、公司主要全资附属企业及控股子公司的经营情况及业绩

单位：万元

被投资公司名称	持股比例	总资产	主营业务收入	利润总额
上海恒立房地产有限公司	75%	118,191.25	7,659.69	-2,494.04
上海金厦广告有限公司	90%	1,931.36	2,065.73	949.68
上海生元基因开发有限公司	51%	15,538.45	4,100.00	2,833.41
上海科技京城商贸中心	90%	2,197.49	275.91	144.19
上海欣龙企业发展有限公司	55%	97,286.40	14,373.63	1,484.99
上海高立贸易发展有限公司	60%	439.05	181.89	-78.62

、经营中出现的问题与困难及解决方案

本公司作为90年代初期改制的上市公司，创造过骄人的业绩，也背负着历史的包袱和遗留问题。公司既要面对目前所处的有效需求不足的宏观环境、以及原有的不尽合理的产业结构、资产结构、股权结构，又要面临知识经济、全球经济一体化的挑战，为重塑公司形象，需要解决以下问题和困难：

--盘活存量房产、调整资产结构。由于公司原有单一房地产结构显得不尽合理，存货比重过大。对此公司拟对现有资产进

行分类排队，保留和注入优质资产，剥离不良资产，提高资产的流动性和变现能力。

--加强资本运作，调整股本和投资结构。按照国家对国有经济和国有企业进行战略性调整和改组的战略，和上海市政府关于促进上市公司发展的要求，本公司的产业和股本、投资结构有待调整使之趋于合理。公司拟在适当时机以适当方式按照规范化要求进行资本运作，逐步调整股本和投资结构。

--发展高科技产业，形成可持续经营业绩。房地产业具有较长的经营周期，高科技产业又有个培育过程并有较大风险。处于产业结构调整期的本公司，面临着公司昨天、今天和明天之间的平衡过渡和协调课题。公司将按照“有所为有所不为”的思路，正确处理调整与发展的关系，力求在发展中调整，在调整中发展，以发展加快调整的步伐，巩固调整的成果；以调整夯实发展的基础，提高发展的质量，保持公司发展和经营业绩的可持续性，实现公司在新世纪的新发展。

2、公司财务状况

项目	1999年	1998年	比上年增减%	变动原因
总资产	3,131,971,093.31	2,814,698,013.91	11.27%	生元基因公司资产并入
长期负债	--	93,139,500.00	--	转入一年内到期的负债
股东权益	1,550,891,389.30	1,533,162,376.41	1.16%	本期盈利及派发红利
主营业务利润	130,268,980.60	353,812,056.28	-63.18%	房产经营周期因素
净利润	95,475,118.99	161,103,289.69	-40.74%	房产经营周期因素

3、公司投资情况

公司报告期末长期投资净额92,812,705.80元，比上年末的122,949,085.01元减少30,136,379.21元，减少了24.51%。

前次配股募集资金投资新黄浦爱奇爱特配售中心3860万元，1999年6月11日公司二届十二次董事会决议，由新黄浦集团全额收购，所收回的资金经公司1999年10月17日临时股东大会决议，用于补充公司流动资金。

报告期内公司以非募集资金投资的重要项目有：

--出资3500万元，参与组建上海数码港网络有限公司，本公司占70%的股权。

--出资5797万元，收购新黄浦（集团）公司持有的上海生元基因开发有限公司51%股权，1999年公司取得人类基因科技成果转让收入2500万元。

4、我国加入世界贸易组织将对公司未来经营产业的重大影响

我国加入世界贸易组织，对公司的未来经营将产生正负两方面的影响：一方面，本公司的房地产商品存量具有一定的地理优势和行业优势，大批外资外商在我国加入世贸组织后必然要抢占和入住中央商务区，这将带来市中心区商业办公用房需求的扩大和房价房租的上扬；另一方面，国外有实力的房地产商所拥有的资金、技术和经营理念将给公司带来挑战。据此，公司将趋利避害，抓住和利用商机，招商引资，果断采取有力措施，消化存量，利用储存地块，寻找合作伙伴，并不失时机地对企业本身进行创新改组，提高自身经营能力和竞争能力。

5、新年度的业务发展计划

2000年是新世纪的开局之年，也是本公司承先启后、继往开来之年。公司经过多年持续快速发展，正由外延式扩张向内涵型增长转变。在这关键时期，公司需适应新形势，迎接新挑战，增创新优势，赢得新发展，通过科技创新和管理创新，形成符合新经济特点的经营业绩途径和经营机制。公司的工作重点是：

--以建设上海科技京城园区为契机和亮点，把盘活存量房产与培育高科技创业园区、高科技产业有机结合起来，为上海科技京城园区提供全面完善的创业环境，做好为创业者提供场地、提供专项风险投资、提供住房的“三提供”服务和优惠措施，使各类人才聚集在上海科技京城园区创办企业，带着智慧来，带着利润走，使上海科技京城园区成为创业者的天堂而充满生机活力。

--在国家科技部确定的上海科技京城园区国家火炬计划上海集成电路设计产业化基地，参与上海市科委建立的技术平台，建立芯片设计开放实验室，配置国际一流测试设备仪器，融合技术创新、投资融资、人才培养、信息集散、企业合作和产品设计开发为一体；参股投资具有良好市场前景的消费类和装备类电子产品设计专用芯片的企业与项目。

--在上海科技京城园区内开通上海市政府建设的信息高速公路IP宽带网，和155兆光纤接通的基础上，加快上海数码港网络有限公司的建设和运营。

--加大对上海生元基因开发有限公司生物基因功能、蛋白功能的开发和研究，在条件成熟时，年内建立国内专业化的分泌/膜蛋白新基因数据库。

--充分发挥公司的房地产资源和优势，运作利用存量地块；适时开发具有市场前景的适销楼盘；积极承接高水准的园区建设项目和市政动迁工程；加大存量房产的营销力度。

--按照有所为有所不为的原则，将股权、投资结构调整与产业结构升级有机结合起来，充分有效地利用资本市场，探索资本运作的新途径，增强公司的活力和成长性。

--完善制度建设，以财务管理为核心，加强公司内部管理，克服薄弱环节，形成规范经营运作，把公司经营管理水平提高到一个新的台阶。

6、董事会日常工作情况

1)、报告期内董事会的会议情况及决议内容：

、1999年4月26日召开了第二届第十一次董事会议，审议通过了以下主要事项：

公司1998年度报告及摘要；

公司1998年度财务报告；

公司1998年度利润分配预案；

公司1998年度实现净利润158,707,145.72元，提取10%法定盈余公积金26,582,573.71元，提取5%法定公益金7,661,956.31元，子公司提取5%任意盈余公积金52,700.54元，提取5%职工奖励福利基金7,576,041.46元，本年度可供股东分配利润116,833,873.70元，加上年度结转132,110,183.68元，本年度实际可分配利润248,944,057.38元。为了确保公司长期稳步发展，经董事会讨论决定本年度不派发现金红利，不送红股，亦不进行资本公积金转增股本。

以上议案提交1998年度股东大会审议批准。

关于推选第三届董事会成员的预案；

第三届董事会候选人成员：吴明烈、于在志、陆却非、庞毓芳、金鉴中、肖元真、宋亦飞。

以上议案提交1998年度股东大会审议批准。

关于召开1998年度股东大会的若干意见。

以上事项刊登在1999年4月28日的《上海证券报》。

、1999年6月11日召开了二届十二次董事会议，审议通过以下主要事项：

公司原向新黄浦爱奇爱特配售中心投资3860万元，以人民币4327.77万元的价格出让给上海新黄浦（集团）公司；

公司出资3500万元投资上海数码港网络有限公司70%的股权。

以上事项刊登在1999年6月14日的《上海证券报》。

、1999年6月18日召开二届十三次董事会议，审议通过以下主要事项：

提交股东大会审议的有关报告；

公司将所持有的新锦江、南洋实业、国嘉实业、第一百货、第一食品共5家公司法人股股权有偿转让给上海新黄浦（集团）公司，认购成本为618.1万元，转让价为1160.56万元。

以上事项刊登在1999年6月19日的《上海证券报》。

、1999年6月28日召开三届一次董事会议，审议通过了以下主要事项：

选举吴明烈先生为公司董事长；

选举于在志先生为公司副董事长；

聘请李薇洁女士为公司董事会秘书；

聘请于在志先生为公司总经理，聘请陆却非先生为公司常务副总经理、褚秋根先生为公司总会计师、孙全平先生为公司财务总监。

以上事项刊登在1999年6月29日的《上海证券报》。

、1999年8月18日召开三届二次董事会议，审议通过了公司1999年中期报告。

以上事项刊登在1999年8月20日的《上海证券报》。

、1999年9月15日召开三届三次董事会议，审议通过了以下主要事项：

受让上海新黄浦(集团)公司持有上海生元基因开发有限公司51%的股权，受让价格为评估值57,967,266.36元；

前次募集资金使用及效益情况；

公司一九九九年增资配股预案，资金投向主要用于：

a、投资上海生元基因开发有限公司基因开发研究相关技改项目；

b、投资上海数码港网络有限公司，建设中国科技网上海分中心；

c、投资开发建设上海科技京城集成电路中心，简称（ICC）；

d、余额补充公司的流动资金。

关于召开1999年度临时股东大会的若干意见。

以上事项刊登在1999年9月17日的《上海证券报》。

、1999年10月13日召开三届四次董事会议，审议通过了提交 1999年度临时股东大会审议的有关文件。

、1999年10月15日召开三届五次董事会议，对本次配股资金投资项目的可行性作了更进一步讨论。

、1999年11月22日召开三届六次董事会议，审议通过以下重要事项：

因本公司控股集团上海新黄浦（集团）公司对于在志先生另有任用，于在志先生不再担任本公司总经理、董事、副董事长之职；

聘任陆却非先生担任公司总经理之职；

因孙全平先生调离本公司，免去其公司财务总监之职；

增补周科轩先生、甘湘南女士为公司第三届董事会董事。

上述决议提请下次股东大会审议通过。

以上事项刊登在1999年11月23日的《上海证券报》。

、1999年12月2日召开三届七次董事会议，为完善公司法人治理结构，决定增补周汉民先生为公司独立董事，并提请下次股东大会审议通过。

以上事项刊登在1999年12月3日的《上海证券报》。

2)、董事会对股东大会决议的执行情况

经公司1999年临时股东大会通过的《1999年公司增资配股议案》现已报中国证监会进行复审之中。

股东大会其它决议事项已经全部由董事会组织实施完毕。

7、公司管理层及员工情况

、董事、监事和高级管理人员：

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股（股）	年末持股（股）	报酬
吴明烈	董事长	男	51	1999.6.28-2002.6.28	0	0	--
陆却非	董事兼总经理	男	44	1999.6.28-2002.6.28	300	300	82000
于在志	董事	男	51	1999.6.28-1999.11.22	5184	5184	90000
庞毓芳	董事	女	42	1999.6.28-2002.6.28	0	0	--
金鉴中	董事	男	42	1999.6.28-2002.6.28	0	0	--
肖元真	董事	男	44	1999.6.28-2002.6.28	0	0	--
宋亦飞	董事	男	49	1999.6.28-2002.6.28	3780	3780	--
胡耕华	监事长	男	50	1999.6.28-2002.6.28	5184	5184	76000
柴国钢	监事	男	46	1999.6.28-2002.6.28	0	0	--
朱贤琼	监事	女	40	1999.6.28-2002.6.28	0	0	42575
李薇洁	董秘	女	44	1999.6.28-2002.6.28	0	0	50700
褚秋根	总会计师	男	55	1999.6.28-2002.6.28	0	0	58500

报告期内持股数均无变动。

报告期内进行了董事会、监事会换届改选，第二届监事会中贝光中因工作调动，不再担任监事。

公司现任董事、监事、高级管理人员年度报酬区间：

在4万元-6万元之间为3人，6万元-8万元之间为1人，在8万元-9万元之间为2人，吴明烈、庞毓芳、金鉴中、肖元真、宋亦飞、柴国钢不在本公司领取报酬。

、公司员工情况：

至报告期末，公司共有员工42人（在编人员），其中销售人员4人，财务人员6人，技术人员4人，行政人员12人。员工教育程度：硕士研究生3人，大学本科生13人，大专生16人。退休职工人数3人。

8、本年度利润分配预案：

公司1999年度实现净利润95,475,118.99元，提取10%法定盈余公积金11,714,669.65元，其中子公司2,167,157.75元；提取5%法定公益金5,857,334.80元，其中子公司1,083,578.85元；本年度可供股东分配利润77,903,114.54元，加上年度结转132,826,830.90元，本年度实际可供股东分配利润210,729,945.44元。经董事会讨论决定本年度利润分配预案为：以1999年末总股本518,307,374为基数，每10股派发现金红利1.50元，共计77,746,106.10元，经上述分配后，尚余未分配利润为132,983,839.34元，结转下一年度分配。

六、监事会报告

1、监事会会议情况：

、1999年4月23日召开公司监事会第二届第八次会议，讨论通过了以下事项：

审议通过《上海新黄浦置业股份有限公司1998年度监事会工作报告》；

审议通过《推选上海新黄浦置业股份有限公司第三届监事会候选人的报告》。

1999年6月28日召开公司监事会第三届第一次会议，一致通过了胡耕华先生为公司第三届监事会监事长。

2、监事会对本公司1999年度各项工作的意见

、1999年度本公司各项工作运作均依法进行，公司决策程序合法有效，并建立了较完善的内部控制制度，公司董事、经理执行公司职务时没有违反法律、法规、本公司章程或损害公司利益的行为。

、1999年立信会计师事务所出具无保留意见的审计报告，公司财务报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

、公司最近一次募集资金是在1997年11月27日，实际筹资52253.17万元，主要投资上海市政建设地铁二号线河南路站的上盖建设，上海五金物资市场、投资参股新黄浦爱奇爱特配售中心。1999年3月12日，上海五金物资市场更名为“上海科技京城商贸中心”。1999年由于新黄浦爱奇·爱特配售中心的经营不能取得预期收益，为确保公司利益不受损失，公司董事会决定协议转让原投资人民币3860万元，持有爱奇·爱特配售中心有限公司的24%股权，由上海新黄浦（集团）公司以现金4327.77万元的价格全额收购，收回投资用于补充公司流动资金。上述事项经1999年10月17日召开的公司临时股东大会审议表决通过。

公司变更募集资金的程序符合法律规定。

、报告期内本公司各项收购项目的交易价格是公平合理的，没有损害股东的权益和造成公司资产流失。

、报告期内本公司的关联交易公平，公司利益、中小股东利益未受损害。

七、重要事项

1、本年度公司无重大诉讼仲裁事项。

2、公司1998年度股东大会会议对董事会、监事会进行了换届选举，相关信息先后于1999年4月28日、6月29日披露在《上海证券报》。

经公司三届六次董事会通过，因新黄浦（集团）公司对原总经理于在志先生另有任用，不再担任公司总经理，聘任陆却非先生担任公司总经理之职，相关信息刊登在1999年11月22日的《上海证券报》。

3、重大关联交易事项

购销商品、提供劳务发生的关联交易

上海市府为实现20世纪末完成市区365万平方米危旧房改造的目标，同时根据当前房地产市场供求状况，出台了“拆屋建绿，储存土地，消化空置房”的“搭桥”政策和相关优惠措施，鼓励房地产大企业储备土地。因危旧房改造是本公司的重要经营业务，故新黄浦集团把其土地储备项目黄浦区14#地块的动拆迁工程委托本公司进行。由此构成本公司与新黄浦集团的关联交易。交易内容为按照上海市计委沪计投（1998）525号文《关于黄浦区14号街坊危旧房改造项目建议书的批复》确定的该地块动迁面积和动拆迁投资估算，动迁居民1008户，以及单位用房1921平方米，定价原则为按政府批准的投资估算与居民户数之比，每户居民按24万元计价，按动迁进度，报告期完成860户，计交易金额20640万元，占本公司全年主营业务收入的49.28%，获得业务利润7768万元，占本公司全年业务利润的59.63%。

资产、股权转让发生的关联交易

经公司二届十三次董事会通过，公司将所持有的新锦江、南洋实业、国嘉实业、第一百货、第一食品共5家法人股股权有偿转让给上海新黄浦（集团）公司，转让价格按认购成本与持有期间利息、每股收益等综合因素协商确定。转让金额为11,605,610元，新黄浦（集团）公司用现金一次性支付，公司所得收益为5,424,733.24。

经公司1999年临时股东大会通过：将原投资3860万元持有上海新黄浦爱奇爱特配售中心24%股权有偿转让给上海新黄浦（集团）公司，转让价格按投资款加上同期银行利息确定，新黄浦（集团）公司以现金4327.77万元一次性支付给公司，取得收益467.77万元。

经公司三届三次董事会通过，以协议转让的形式，受让上海新黄浦（集团）公司持有上海生元基因开发有限公司51%的股权，以评估值作为受让依据，受让金额为57,967,266.36元，公司用现金一次性支付给新黄浦（集团）公司，当年获得2500万元收入。

4、公司执行“三分开”的情况

公司与控股股东在人员、资产、财务上按照“三分开”的规定，相对于控股股东做到人员独立、资产完整、财务独立。

5、公司聘请会计师事务所情况

本年度公司继续聘请立信会计师事务所有限公司为本公司会计师事务所，期限一年，该信息披露在1999年6月29日的《上海证券报》。

6、其它重大合同（含担保）及其履行情况

为上海环球建筑工程公司借款人民币100万元进行担保。

7、提取四项资产减值准备的影响

本年度公司根据财政部财会字[1999]第35号文《关于印发<股份有限公司会计制度有关会计处理补充规定>的通知》和财政部财会字[1999]49号文《关于印发<股份有限公司会计制度有关会计处理补充规定问题解答>的通知》规定，计提坏帐准备、存货跌价损失准备和长期投资减值准备。上述会计政策变更采用了追溯调整法，调整了期初留存收益及相关项目的期初数。上述会计政策变更的累计影响数为161,404,489.13元，其中，因坏帐准备计提方法变更的累计影响数为13,596,212.84元，存货跌价准备计提方法变更的累计影响数为143,692,558.55元，长期投资减值准备计提方法变更的累计影响数为4,115,717.74元。由于会计政策变更，调减了1999年初留存收益161,404,489.13元，其中，未分配利润调减了122,799,701.74元，盈余公积调减了38,604,787.39元，利润及利润分配表上年数栏的年初未分配利润调减了119,714,787.15元。

8、其他重要事项

1999年董事长吴明烈先生作为中国大企业负责人代表出席了《财富》全球论坛上海年会。

八、财务会计报告

1、 审计报告：

本年度公司的会计报表经立信会计师事务所注册会计师朱建弟、刘桢的审计，并出具了无保留意见的审计报告[信会师报字（2000）第10336号]，详见附件。

2、 会计报表：

上海新黄浦置业股份有限公司1999年12月31日母公司及合并的资产负债表，详见附件一；

上海新黄浦置业股份有限公司1999年度母公司及合并的利润及利润分配表，详见附件二；

上海新黄浦置业股份有限公司1999年度母公司及合并的现金流量表，详见附件三。

3、 会计报表附注：

会计报表附注，详见附件四。

九、公司的其他有关资料

1、 公司首次注册登记日期：1992年12月2日

首次注册地点：上海市延安东路110号七楼

2、 企业法人营业执照号：3101011000045

3、 税务登记号：国税沪字310101132345908

4、 公司未流通股票的托管机构：上海证券中央登记结算公司

5、 公司聘请的会计师事务所名称、办公地址：

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

十、备查文件

1、 载有法定代表人、总会计师、会计主管人员签名并盖章的会计报表。

2、 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。

3、 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。

上述备查文件在中国证监会、 证券交易所要求提供时和股东依据法律法规或公司章程要求查阅时， 公司将及时提供。

上海新黄浦置业股份有限公司

2000年3月24日

审计报告及会计报表附注（境内）

附件：

审 计 报 告

信会师报字（2000）第10336号

上海新黄浦置业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。

本报告附送材料：

- 一、上海新黄浦置业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、上海新黄浦置业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、上海新黄浦置业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、上海新黄浦置业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 桢

地址：中国·上海市

高安路18弄20号

电话：(021)64375544

传真：(021)64331400

二000年三月二十三日

附件四：

会计报表附注

一、公司简介：

上海新黄浦置业股份有限公司（原名上海黄浦房地产股份有限公司）是由原黄浦区房产经营公司、黄浦区兴华实业开发公司和美华房屋建筑装饰公司三家全民所有制企业改制而成的上市公司。成立于1992年12月2日，1993年3月26日于上海证券交易所挂牌上市。截止1999年12月31日，公司的股本为518,307,374.00元。其中：国有股194,701,118.00元，国有法人股40,994,553.00元，募集法人股151,725,417.00元，转配股48,661,198.00元，人民币普通股82,225,088.00元。

公司住所：北京东路668号6楼

法定代表人：吴明烈

公司经营范围：房地产经营、旧危房改造、室内外建筑装潢、物业管理、房产咨询、机械设备安装（含维修）、餐饮业、旅馆业、销售装潢材料、金属材料、木材、建筑材料、五金交电、百货、化工原料（除危险品）、电工材料、汽车配件。

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。

除个别认定法外，按扣除内部往来的应收帐款和其他应收款年末余额的6%计提。

（九）存货核算方法：

1、存货分类为：开发产品、出租开发产品、开发成本、在途物资、原材料、低值易耗品、库存商品等。

2、取得和发出的计价方法：

日常核算取得时按实际成本。

3、低值易耗品摊销方法：

低值易耗品采用一次摊销法。

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。在中期末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：按合同规定的投资期限进行摊销。

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、长期投资减值准备的确认标准、计提方法：

对于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-办公用房	40	5%	2.375%
-生产用房	30	5%	3.167%
设备-生产设备	8	5%	11.875%
-运输设备	8	5%	11.875%
-办公设备	6	5%	15.830%
-电子设备	5	5%	19.000%
-其他设备	5	5%	19.000%

(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：房屋使用权按20年平均摊销，其他无形资产按收益年限平均摊销。

(十五) 开办费、长期待摊费用摊销方法：

- 1、开办费摊销方法：从开始生产经营的当月起按五年的期限平均摊销；开办费不大时，在开始生产经营的当月一次摊销。
- 2、长期待摊费用摊销方法：按收益期平均摊销。

(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，坏帐准备原按应收帐款年末余额的5%计提，变更为按应收款项年末余额的6%计提，同时计提存货跌价准备及长期投资减值准备。
- 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年度及以前	-161,404,489.13	-38,604,787.39	-122,799,701.74
小计	-161,404,489.13	-38,604,787.39	-122,799,701.74
1999年度	-9,338,352.46	-1,400,752.88	-7,937,599.58
合计	-170,742,841.59	-40,005,540.27	-130,737,301.32

三、税项：

公司主要税种和税率如下：

税 种	税 率	备 注
增值税	17%	商品销售
营业税	5%	商品房销售等
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	备注
上海金厦广告公司	300	主营广告设计制作	270	90%	是	
上海欣龙企业发展						

有限公司	20,000	黄浦区155号街坊东、156号街坊地块项目开发、营建、租赁销售、物业管理、房地产经纪活动、室内装潢、国内贸易（除专营）	11,000	55%	是	
上海恒立房地产有限公司	USD2,353	房地产经营开发及内部配套服务设施、百货零售（含烟酒、无进出口权）、餐饮、娱乐。	USD1,764.75	75%	是	
上海高立贸易发展有限公司	USD100	区内以五金机电、医药原料为主的仓储业务以及商业性简单加工；国际贸易、转口贸易、保税区内企业间的贸易及区内贸易代理、贸易咨询服务	USD60	60%	是	
上海科技京城商贸中心	1,500	五金、交电、机电产品（除专营）、建筑装潢材料、家具、文教用品、商务服务、电子产品、计算机及软件和配件、通讯设备（除无线）、办公用品、信息和高科技产业领域内技术咨询、转让服务、开发。	1,350	90%	是	
上海生元基因开发有限公司	10,000	生物工程,基因工程专业领域内技术转让,开发,咨询,服务及相关试剂和设备产供销.	5,100	51%	是	
上海数码港网络有限公司	5,000	建设,开发,营运,管理数码港网络信息平台提供因特网及关联信息服务等.	3,500	70%	否	未开业
海南好运道物业股份有限公司	338.69	房地产开发经营(二级)装饰装潢	338.69	100%	否	清算

（二）未纳入合并会计报表范围的子公司：上海数码港网络有限公司1999年度尚未开业，海南好运道物业股份有限公司处于清算期，该两公司1999年度未纳入合并报表范围。

（三）本年度合并报表范围的变更情况：

- 1、本年新增合并一家范围为上海生元基因开发有限公司。原因为：受让股权。
- 2、本年减少合并范围一家为上海新黄浦置业物资经营公司。原因为：公司歇业。

(四) 报告期内购买股权而增加控股子公司、合营企业情况：

上海生元基因开发有限公司原由上海新黄浦（集团）公司、复旦大学和毛裕民、谢毅共同出资组建，注册资本为10,000万元，其中：上海新黄浦（集团）公司出资5,100万元，占注册资本的51%。根据1999年9月15日签定的董事会决议及股权转让协议，由上海新黄浦置业股份有限公司以57,967,266.36元的价格受让上海新黄浦（集团）公司在上海生元基因开发有限公司51%的股权。上海新黄浦置业股份有限公司于1999年10月15日缴足其出资额。受让股权后，该公司1999年度实现净利润为18,866,966.04元。

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	125,140.15	107,506.79
银行存款	143,812,439.89	444,421,056.49
合 计	143,937,580.04	444,528,563.28
其中美元：外币金额	212,190.37	17,222.83
折算汇率	8.2787	8.2793
折合人民币	1,756,660.42	142,592.98
港元：外币金额	18,623.34	235,208.28
折算汇率	1.0678	1.0651
折合人民币	19,886.00	250,520.34

货币资金期末数比期初数增加300,590,983.24元，增加比例为208.83%，增加原因为：新增合并报表范围及年末回笼资金。

(二) 应收票据：

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
上海星工机械厂	1999.12.30	2000.01.04	10,000.00	
上海星工机械厂	1999.12.30	2001.03.16	20,000.00	
合 计	---	---	30,000.00	

(三) 应收帐款：

1、帐龄分析：

帐 龄	金 额	期 初 数		期 末 数		
		占总额比例	坏帐准备	金 额	占总额比例	坏帐准备
1年以内	29,716,768.11	48.97%	1,783,006.09	5,229,419.63	8.68%	313,765.18
1 - 2年	398,000.00	0.66%	23,880.00	24,875,220.71	41.29%	1,492,513.24
2 - 3年	24,502,750.00	40.38%	1,470,165.00	226,200.00	0.37%	13,572.00
3年以上	6,066,080.67	9.99%	363,964.84	29,911,779.77	49.66%	1,794,706.79
合 计	60,683,598.78	100.00%	3,641,015.93	60,242,620.11	100.00%	3,614,557.21

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
上海申花集团	24,434,400.00	3年以上	动迁款
宝生银行	12,195,983.12	1-2年	房款
上海市对外服务公司	4,000,000.00	1-2年	房款

长荣公司	2,463,284.72	1年以内	房款
应收凌家弄等销售款	2,209,997.43	1年以内	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。

（四）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	204,778,691.71	78.10%	12,466,552.16	58,460,087.59	35.46%	3,507,605.25
1 - 2年	48,757,139.63	18.60%	2,925,428.38	102,944,076.79	62.44%	6,176,644.61
2 - 3年	7,839,391.01	2.99%	470,363.46	3,463,764.68	2.10%	207,825.88
3年以上	821,841.44	0.31%	49,310.49	---	---	---
合 计	262,197,063.79	100.00%	15,911,654.49	164,867,929.06	100.00%	9,892,075.74

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
上海楼宇设备有限公司	48,871,405.77	1-2年	垫付款
上海合众企业发展有限公司	32,170,000.00	1年	往来款
上海新黄浦(集团)公司	18,185,520.52	1年	往来款
中信实业银行	6,600,000.00	1-2年	暂付款
国信证券公司	3,067,910.26	1-2年	垫付款
上海东方卓德物业公司	2,936,434.10	1年以内	垫付款

3、其他应收款中持本公司5%（含5%）以上股份的股东欠款为18,185,520.52元，详见本附注八。

（五）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	4,491,598.50	91.86%	16,800,599.16	100.00%
1 - 2年	398,027.60	8.14%	---	---
合 计	4,889,626.10	100.00%	16,800,599.16	100.00%

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
上海美联房产公司	11,517,327.50	1年以内	购房款
柯林纳物资公司	1,436,155.58	1年以内	货款
上海新亚广告公司	1,000,000.00	1年以内	劳务款
上海申容转播公司	600,000.00	1年以内	劳务款
秦乐建筑物资公司	446,895.54	1年以内	货款

3、预付帐款中无持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位欠款。

（六）存货：

项 目	期 初 数		期 末 数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
在途物资	57,142.38	---	---	---

原材料	---	---	2,791,201.12	---
库存商品	1,536,444.23	---	1,359,084.11	---
低值易耗品	17,306.50	---	112,914.76	---
开发产品	945,147,220.46	143,692,558.55	1,960,663,769.21	95,797,990.08
开发成本	1,036,997,804.05	---	339,816,514.32	---
出租开发产品	33,424,563.10	---	115,994,134.53	46,472,821.95
在产品	274,332.65	---	1,383,962.38	---
合计	2,017,454,813.37	143,692,558.55	2,422,121,580.43	142,270,812.03

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。

(七) 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	124,849,805.40	4,115,717.74	96,912,926.87	4,315,717.74
长期债权投资	2,214,997.35	---	215,496.67	---
合计	127,064,802.75	4,115,717.74	97,128,423.54	4,315,717.74

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	投资金额	减值准备	期末市价
国嘉实业	法人股	152,551	152,551.00	---	3,261,540.38
珠江实业	法人股	5,000	5,000.00	---	35,500.00
合计		157,551	157,551.00	---	3,297,040.38

(2) 其他股权投资：

被投资单位名称	投资起止期	投资金额		占被投资单位		本期增减额		减值准备
		初始金额	期初	期末	注册资本比例	权益增减额	累计增减额	
海南好运道物业股份有限公司	清算	3,386,948.44	3,386,948.44	3,360,154.65	100%	-26,793.79	-26,793.79	---
上海新黄浦置业物资经营公司	清算	5,000,000.00	5,603,754.74	---	---	-603,754.74	---	---
*上海数码港网络有限公司	---	35,000,000.00	---	35,000,000.00	70%	---	---	---
上海豪华建筑装潢有限公司	15年	684,872.40	1,304,672.14	943,292.34	40%	-361,379.80	258,419.94	---
上海东方物业公司	---	300,000.00	288,940.79	---	30%	-288,940.79	-300,000.00	---
上海环球建筑装饰有限公司	---	4,500,000.00	4,576,404.45	4,580,371.00	30%	3,966.55	80,371.00	---
上海美华建筑装饰有限公司	---	3,000,000.00	2,910,560.11	2,778,851.05	30%	-131,709.06	-221,148.95	---
上海兴华实业发展总公司	---	1,500,000.00	1,302,305.01	1,082,428.30	30%	-219,876.71	-417,571.70	---

上海展新装饰工程

有限公司	20年	1,626,375.30	1,626,375.30	---	30%	---	---	---
上海晋仰物业有 限公司	5年	90,000.00	150,000.00	90,000.00	18%	---	---	---
上海外滩京城商务 咨询有限公司	5年	540,000.00	---	540,000.00	18%	---	---	---
上海新黄浦爱奇爱 特配售中心有限公司	50年	38,600,000.00	38,600,000.00	---	15.265%	---	---	---
上海金信房地产有 限公司	50年	4,115,717.74	4,115,717.74	4,115,717.74	10%	---	---	4,115,717.74

上海浦东商业建设

联合发展公司	50年	600,000.00	3,277,000.00	600,000.00	5.85%	---	---	---
上海东汉物业管理 有限公司	30年	83,137.00	83,137.00	83,137.00	5%	---	---	---
上海永华房地产 有限公司	50年	4,422,436.00	4,422,436.00	4,422,436.00	5%	---	---	---
上海黄浦对外贸 易公司	---	200,000.00	200,000.00	200,000.00	2%	---	---	200,000.00
上海市黄浦区经济 发展总公司	---	200,000.00	200,000.00	---	1%	---	---	---
上海市黄浦区运 输公司	---	678,667.08	678,667.08	---	1%	---	---	---
上海国际信托投 资公司	---	16,668,300.00	16,668,300.00	16,668,300.00	0.067%	---	---	---
合计	---	121,196,453.96	89,395,218.80	74,464,688.08	---	-1,628,488.34	-626,723.50	4,315,717.74

*上海数码港网络有限公司1999年度尚未开业，本年度未计入合并报表范围。

(3) 构成合并价差的股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	摊余金额
上海恒立房地产有限公司	16,311,322.49	资本溢价	合同期限	358,490.60	15,415,095.99
上海生元基因开发有限公司	6,967,266.36	资本溢价	合同期限	91,674.56	6,875,591.80
合 计	23,278,588.84	---	---	450,165.16	22,290,687.79

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	减值准备
95(下)住宅债券	780.00	3.6%	780.00	2000.9.29	91.26	28.08	119.34	---
96(下)住宅债券	12,390.00	3.6%	12,390.00	2001.9.29	1,004.59	446.04	1,450.63	---
97(下)住宅债券	700.00	3.6%	700.00	2002.9.29	31.50	25.20	56.70	---
合计	---	---	13,870.00	---	1,127.35	499.32	1,626.67	---

B. 其他债权投资, 应按以下格式披露:

借款单位	本金	年限	年利率	到期日	减值准备	备注
上海市黄浦区财政局	200,000.00	---	现行利率	---	---	每季结算

4、长期投资减值准备:

(1) 长期股权投资减值准备:

被投资单位名称	减值准备金额	计提原因
上海金信房地产有限公司	4,115,717.74	公司持续亏损
上海黄浦对外贸易公司	200,000.00	公司亏损
合计	4,315,717.74	---

(八) 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	372,197,346.95	3,993,758.23	352,253,516.40	23,937,588.78
通用设备	4,876,747.83	139,062.00	---	5,015,809.83
运输设备	5,948,008.34	240,000.00	---	6,188,008.34
专用设备	---	567,172.00	---	567,172.00
其他	188,413.00	798,061.57	---	986,474.57
合计	383,210,516.12	5,738,053.80	352,253,516.40	36,695,053.52

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	10,622,834.21	---	663,368.31	8,140,171.86	3,146,030.66
通用设备	3,519,439.75	23,139.35	434,960.57	---	3,977,539.67
运输设备	3,513,393.78	34,992.00	413,399.11	---	3,961,784.89
专用设备	---	104,417.84	25,742.34	---	130,160.18
其他	91,017.60	152,917.34	67,686.73	---	311,621.67
合计	17,746,685.34	315,466.53	1,605,157.06	8,140,171.86	11,527,137.07

3、固定资产净值:

期初价值	期末价值
365,463,830.78	25,167,916.45

4、固定资产期末数比期初数减少346,515,462.60元, 减少比例为90.42%, 减少原因为: 根据董事会有关投资方向的决议, 变更“外滩金融大厦”为商品房投向。

(九) 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
江汇大厦12,15层房款	---	28,000,000.00	---	---	28,000,000.00	其他

在建工程本期无利息资本化金额。

(十) 无形资产:

类别	原始金额	期初数	本期增加	本期转出	本期摊销	期末数	剩余摊销期限
房屋使用权	4,432,761.66	---	4,432,761.66	---	217,963.08	4,214,798.58	19年
专利转让费	26,000,000.00	---	26,000,000.00	---	750,000.00	25,250,000.00	9年9个月
合计	30,432,761.66	---	30,432,761.66	---	967,963.08	29,464,798.58	---

(十一) 开办费：

期初数	本期增加	本期摊销	期末数
367,645.01	3,868,681.00	779,069.68	3,457,256.33

(十二) 长期待摊费用：

类别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
电话初装费	---	66,608.00	4,163.00	62,445.00
专用软件	---	23,248.91	1,485.00	21,763.91
其他递延支出	---	181,470.63	11,110.45	170,360.18
合计	---	271,327.54	16,758.45	254,569.09

(十三) 短期借款、一年内到期的长期借款：

1、短期借款：

借款类别	期初数	期末数	备注
抵押借款	45,000,000.00	387,000,000.00	详见附注十
担保借款	489,229,600.00	178,475,800.00	---
合 计	534,229,600.00	565,475,800.00	

2、一年内到期的长期借款：

借款类别	期初数	期末数
抵押借款	---	60,000,000.00
担保借款	---	30,000,000.00
合 计	---	90,000,000.00

(十四) 应付帐款、应付票据、预收货款、其他应付款：

1、应付帐款： 101,013,647.14元

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： 286,225,135.33元

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： 229,688,308.18元

期末余额中无欠持本公司5%（含5%）以上股份的股东款项。

(十五) 应付股利：

投资者名称或类别	期末欠付股利金额	原因
境内法人持有股份	889,767.40	1995年现金股利
境内法人持有股份	4,789,394.00	1996年现金股利
全体股东	77,746,106.10	详见附注二十二
合计	83,425,267.50	---

(十六) 应交税金：

税种	期初数	期末数
增值税	11,125.63	4,252.49
营业税	28,169,368.60	25,280,996.08
城建税	883,226.23	809,050.83
企业所得税	9,156,639.78	12,455,769.61
个人所得税	154,170.89	137,122.30

房产税	201,935.20	436,369.24
合 计	38,576,466.33	39,123,560.55

(十七) 预提费用：

类别	期初数	期末数	结存原因
利息	1,089,502.03	123,197.09	尚未支付的利息支出
合计	1,089,502.03	123,197.09	

(十八) 股本：

	期初数	比例%	期末数	比例%
1、未上市流通股份				
(1) 发起人股份	235,695,671.00	45.48%	235,695,671.00	45.48%
其中：				
国家持有股份	194,701,118.00	37.57%	194,701,118.00	37.57%
境内法人持有股份	40,994,553.00	7.91%	40,994,553.00	7.91%
(2) 募集法人股份	151,725,417.00	29.27%	151,725,417.00	29.27%
(3) 社会公众受让持股	48,661,198.00	9.39%	48,661,198.00	9.39%
未上市流通股份合计	436,082,286.00	84.14%	436,082,286.00	84.14%
2、已上市流通股份				
人民币普通股	82,225,088.00	15.86%	82,225,088.00	15.86%
已上市流通股份合计	82,225,088.00	15.86%	82,225,088.00	15.86%
3、股份总数	518,307,374.00	100.00%	518,307,374.00	100.00%

股本本期无变动。

(十九) 资本公积：

项目	期初数	期末数
股本溢价	758,710,909.80	758,710,909.80
合计	758,710,909.80	758,710,909.80

(二十) 盈余公积：

项目	期初数	本期增加	期末数
法定盈余公积	68,647,166.06	11,714,669.65	80,361,835.71
公益金	26,648,144.16	5,857,334.80	32,505,478.96
任意盈余公积	28,021,951.49	---	28,021,951.49
合计	123,317,261.71	17,572,004.45	140,889,266.16

根据1999年度董事会利润分配预案的决议，1999年度股份公司母子公司均分别按净利润的10%、5%计提法定盈余公积和公益金。

(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	254,979,991.88	---
调整期初未分配利润（调增为+，调减为-）	-122,153,160.98	---
调整后期初未分配利润	132,826,830.90	---
加：本期净利润	95,475,118.99	---
减：提取法定盈余公积	11,714,669.65	10%

提取法定公益金	5,857,334.80	5%
提取任意盈余公积	---	---
*应付普通股股利	77,746,106.10	每10股派送1.50元
转作股本的普通股股利	---	---
1999年末未分配利润	132,983,839.34	---

1、调整期初未分配利润-122,153,160.98元占1998年末未分配利润的47.91%，原因为：

(1) 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减少期初未分配利润122,799,701.74元。

(2) 由于期初合并范围减少"上海新黄浦置业物资经营公司"其以前年度提取的盈余公积母公司所占份额646,540.76元，在1998年度转回，增加1999年期初未分配利润。

2、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1999年12月31日的股本为基数每10股派送1.50元红利。

(二十二) 存货跌价损失：

本年发生数	上年发生数
-1,421,746.52	23,621,246.50

存货跌价损失本期数比上期数减少25,042,993.02元，减少原因为：1999年中期执行《股份有限公司会计制度》追溯调整以前年度应计提的存货跌价准备，1999年下半年因销售而相应回转的存货跌价准备。

(二十三) 管理费用：

本年发生数	上年发生数
20,142,567.28	-1,952,197.09

管理费用本期数比上期数增加22,094,764.37元，增加原因为：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》追溯调整应计提的坏帐准备增加。

(二十四) 财务费用：

类别	本年发生数	上年发生数
利息支出	45,069,910.70	51,455,870.31
减：利息收入	2,532,109.96	1,529,842.99
汇兑损失	52,874.64	15,328,542.18
减：汇兑收益	3,304,494.43	12,233.88
其他	10,147.60	109,926.86
合 计	39,296,328.55	65,352,262.48

财务费用本期数比上期数减少26,055,933.93元，减少比例为39.87%，减少原因为：汇兑损失减少。

(二十五) 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	---	---	---	381,299.17	---	381,299.17
手续费	---	---	---	1,794.26	---	1,794.26
广告策划收入	232,820.00	12,467.70	220,352.30	---	---	---
合 计	232,820.00	12,467.70	220,352.30	383,093.43	---	383,093.43

(二十六) 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	权益法下 确认的投资收益	减值准备	股权投资 差额摊销	合计
长期股 权投资	5,657,079.84	---	7,482,096.93	7,336,538.74	-200,000.00	-450,165.16	19,825,550.35
长期债 权投资	---	30,485.32	---	---	---	---	30,485.32
合计	5,657,079.84	30,485.32	7,482,096.93	7,336,538.74	-200,000.00	-450,165.16	19,856,035.67

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	处置收益	合计
短期投资	---	---	198,450.73	---	---	---	198,450.73
长期股权投资	22,180.57	3,837.97	1,999,995.00	75,890.37	-321,349.72	938.42	1,781,492.61
合计	22,180.57	3,837.97	2,198,445.73	75,890.37	-321,349.72	938.42	1,979,943.34

(二十七) 补贴收入：

内容	本年发生数	上年发生数	来源和依据
税费返回	15,000,000.00	48,320,118.64	

补贴收入期末数比期初数减少33,320,118.64元，减少比例为68.96%，减少原因为：区财政退税减少。

本期收到的税费返回业经有关税务机关核准同意

(二十八) 营业外收入：

类别	本年发生数	上年发生数
市政动迁损失补偿	6,239,211.98	---
企业改制职工分流补偿	9,800,000.00	---
诉讼胜诉补偿	8,000,000.00	---
罚没收入	62,108.32	587,716.95
其他	62,466.20	---
合计	24,163,786.50	587,716.95

营业外收入本期数比上期数增加23,576,069.55元，增加比例为4011.47%，增加原因为：动迁补偿费、职工改制及其他补偿费增加。

(二十九) 营业外支出：

类别	本年发生数	上年发生数
固定资产清理净损失	---	1,239,215.98
非公益性捐赠	1,000.00	6,050.00
房屋延期补偿费	2,868,593.84	4,395,298.62
公益性捐赠	---	2,000.00
下属公司职工安置费	---	12,770,000.00
其他	---	591.10
合计	2,869,593.84	18,413,155.70

(三十) 所得税：

本年发生数	上年发生数
20,842,850.97	77,212,128.81

所得税本期数比上期数减少56,369,277.84元，减少比例为73.01%，减少原因：本期利润总额减少而相应减少的所得税。

(三十一) 支付的其他与经营活动有关的现金62,331,876.50元。

其中：

项目	金额
企业间往来	41,167,262.83
费用支出	18,295,019.83
其他	2,869,593.84
合 计	62,331,876.50

(三十二) 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	618,124.90	2.03%	37,087.49	5,499,239.30	15.54%	329,954.36
1 - 2年	4,000,000.00	13.11%	240,000.00	---	---	---
2 - 3年	24,543,398.44	80.47%	1,472,603.91	4,000,000.00	11.31%	240,000.00
3年以上	1,338,957.33	4.39%	80,337.44	25,882,355.77	73.15%	1,552,941.35
合 计	30,500,480.67	100.00%	1,830,028.84	35,381,595.07	100.00%	2,122,895.71

(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、上海申花集团	24,434,400.00	3年以上	动迁款
b、上海市对外服务公司	4,000,000.00	2-3年	房款
c、应收凌家弄等销售款	2,209,997.43	1年以内	销售房款
d、上海恒立房地产有限公司	1,852,596.53	1年以内	材料款
e、汪怡记茶楼	630,732.11	3年以上	装修款

(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。

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	438,792,377.62	4,115,717.74	489,670,459.51	4,315,717.74
长期债权投资	2,214,997.35	---	215,496.67	---
合计	441,007,374.97	4,115,717.74	489,885,956.18	4,315,717.74

(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	备注
国嘉实业	法人股	152,551		152,551.00	---	3,261,540.38	
珠江实业	法人股	5,000		5,000.00	---	35,500.00	
合计		157,551		157,551.00	---	3,297,040.38	

B、其他股权投资：

被投资单位名称	投资起止期	投资金额		占被投资单位 注册资本比例	本期增减额 权益增减额	减值准备	
		初始金额	期初			期末	累计增减额
海南好运道物业股份有限公司	清算	3,386,948.44	3,386,948.44	3,360,154.65	100%	-26,793.79	-26,793.79 ---
上海新黄浦置业物资经营公司	清算	5,000,000.00	5,603,754.74	---	---	-603,754.74	--- ---
上海金厦广告公司	---	2,700,000.00	2,870,452.67	10,135,479.18	90%	7,265,026.51	7,435,479.18---
上海科技京城商贸中心	10年	13,500,000.00	13,500,000.00	14,797,757.30	90%	1,297,757.30	1,297,757.30---
上海恒立房地产有限公司	50年	97,928,627.59	201,860,838.03	183,155,553.57	75%	-18,705,284.47	85,226,925.98--
上海数码港网络有限公司	---	35,000,000.00	---	35,000,000.00	70%	---	--- ---
上海高立贸易发展有限公司	25年	3,456,720.00	3,098,620.81	2,626,890.32	60%	-471,730.49	-829,829.68---
上海欣龙企业发展有限公司	50年	110,000,000.00	106,112,660.71	113,394,843.47	55%	7,282,182.76	3,394,843.47---
上海生元基因开发有限公司	---	51,000,000.00	---	68,647,008.80	51%	17,647,008.80	17,647,008.80---
上海豪华建筑装饰有限公司	15年	684,872.40	1,304,672.14	943,292.34	40%	-361,379.80	258,419.94 ---
上海东方物业公司	---	300,000.00	288,940.79	---	30%	-288,940.79	-300,000.00 ---
上海环球建筑装饰有限公司	---	4,500,000.00	4,576,404.45	4,580,371.00	30%	3,966.55	80,371.00 ---
上海美华建筑装饰有限公司	---	3,000,000.00	2,910,560.11	2,778,851.05	30%	-131,709.06	-221,148.95 ---
上海兴华实业发展总公司	---	1,500,000.00	1,302,305.01	1,082,428.30	30%	-219,876.71	-417,571.70---
上海展新装饰工程有限公司	20年	1,626,375.30	1,626,375.30	---	30%	---	--- ---
上海晋仰物业有限公司	5年	90,000.00	150,000.00	90,000.00	18%	---	--- ---
上海外滩京城商务咨询有限公司	5年	540,000.00	---	540,000.00	18%	---	--- ---
上海新黄浦爱奇爱特配售中心有限公司	50年	38,600,000.00	38,600,000.00	---	15.265%	---	--- ---

上海金信房地产

有限公司	50年	4,115,717.74	4,115,717.74	4,115,717.74	10%	---	---	4,115,717.74
上海浦东商业建设联合发展公司	50年	600,000.00	3,277,000.00	600,000.00	5.85%	---	---	---
上海东汉物业管理	30年	83,137.00	83,137.00	83,137.00	5%	---	---	---
有限公司	50年	4,422,436.00	4,422,436.00	4,422,436.00	5%	---	---	---
上海永华房地产有限公司	---	200,000.00	200,000.00	200,000.00	2%	---	---	200,000.00
上海黄浦对外贸易公司	---	200,000.00	200,000.00	---	1%	---	---	---
上海市黄浦区经济	---	678,667.08	678,667.08	---	1%	---	---	---
发展总公司	---	16,668,300.00	16,668,300.00	16,668,300.00	0.067%	---	---	---
上海市黄浦区运输公司	---	399,781,801.55	416,837,791.02	467,222,220.72	---	12,686,472.07	113,545,461.55	4,315,717.74
上海国际信托投资公司	---							
合计	---							

其中：股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销额	摊余金额
上海恒立房地产有限公司	16,311,322.49	资本溢价	合同期限	358,490.60	15,415,095.99
上海生元基因开发有限公司	6,967,266.36	资本溢价	合同期限	91,674.56	6,875,591.80
合 计	23,278,588.85	---	---	450,165.16	22,290,687.79

3、长期债权投资：

(1) 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	减值准备
95(下)住宅债券	780.00	3.6%	780.00	2000.9.29	91.26	28.08	119.34	
96(下)住宅债券	12,390.00	3.6%	12,390.00	2001.9.29	1,004.59	446.04	1,450.63	
97(下)住宅债券	700.00	3.6%	700.00	2002.9.29	31.50	25.20	56.70	
合计			13,870.00		1,127.35	499.32	1,626.67	

(2) 其他债权投资，应按以下格式披露：

借款单位	本金	年限	年利率	到期日	减值准备	备注
上海市黄浦区财政局	200,000.00	---	现行利率	---	---	每季结算

(3) 长期投资减值准备：

被投资单位名称	减值准备金额	计提原因
上海金信房地产有限公司	4,115,717.74	公司持续亏损
上海黄浦对外贸易公司	200,000.00	公司亏损
合计	4,315,717.74	---

4、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	权益法下 确认的投资收益	减值准备	股权投资 差额摊销	合计
长期股 权投资	5,657,079.84	---	7,482,096.93	13,626,638.24	-200,000.00	-450,160.16	26,115,654.85
长期债 权投资	---	30,485.32	---	---	---	---	30,485.32
合计	5,657,079.84	30,485.32	7,482,096.93	13,626,638.24	-200,000.00	-450,160.16	26,146,140.17

(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	其他	合计
短期投资	---	---	198,450.73	---	---	---	198,450.73
长期股权投资	22,180.57	3,837.97	1,999,995.00	158,044,504.23	-321,349.72	938.42	159,750,106.47
合计	22,180.57	3,837.97	2,198,445.73	158,044,504.23	-321,349.72	938.42	159,948,557.20

注：其他投资收益为收回长期股权投资时的损失。

5、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	172,642,911.84	103,147,045.61	276,976,739.09	199,771,723.84
合计	172,642,911.84	103,147,045.61	276,976,739.09	199,771,723.84

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
商业	1,993,133.05	1,818,897.22	1,927,780.61	1,770,744.65	65,352.44	48,152.57
房地产业	1,006,156,977.30	497,309,861.19	602,304,470.57	384,122,054.66	403,852,506.73	113,187,806.53
旅游饮食 服务业	13,963,574.58	23,416,394.56	12,630,578.23	9,439,757.41	1,332,996.35	13,976,637.15
高科技	---	25,000,000.00	---	---	---	25,000,000.00
行业间相互抵销	---	128,716,251.87	---	128,716,251.87	---	---
合 计	1,022,113,684.93	418,828,901.10	616,862,829.41	266,616,304.85	405,250,855.52	152,212,596.25

主营业务收入本期数比上期数减少603,284,783.83元，减少比例为59.02%，减少原因为：“外滩科技京城”商品房销售下降。
主营业务成本本期数比上期数减少350,246,524.56元，减少比例为56.78%，减少原因为：“外滩科技京城”的销售下降而相应减少。

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
上海新黄浦（集团）公司	上海市四川中路276号	房地产开发经营	母公司	国有企业（非公司法人）	吴明烈

(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：万元）

企业名称	期初数	本期增加	期末数
上海新黄浦（集团）公司	50,000.00	---	50,000.00
上海生元基因开发有限公司	---	10,000.00	10,000.00
上海金厦广告公司	300.00	---	300.00
上海欣龙企业发展有限公司	20,000.00	---	20,000.00
上海科技京城商贸中心	1,500.00	---	1,500.00
上海恒立房地产有限公司	USD2,353	---	USD2,353
上海高立贸易发展有限公司	USD100	---	USD100.00
海南好运道物业股份有限公司	338.694844	---	338.694844
上海数码港网络有限公司	---	5,000.00	5,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化：（单位：万元）

企业名称	期初数		本期增加		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%
上海新黄浦（集团）公司	19,470.1118	37.57	---	---	19,470.1118	37.57
上海生元基因开发有限公司	---	---	5,100.00	51.00	5,100.00	51.00
上海金厦广告公司	270.00	90.00	---	---	270.00	90.00
上海欣龙企业发展有限公司	11,000.00	55.00	---	---	11,000.00	55.00
上海科技京城商贸中心	1,350.00	90.00	---	---	1,350.00	90.00
上海恒立房地产有限公司	USD1,764.75	75.00	---	---	USD1,764.75	75.00
上海高立贸易发展有限公司	USD60.00	60.00	---	---	USD60.00	60.00
海南好运道物业股份有限公司	338.694844	100.00	---	---	338.694844	100.00
上海数码港网络有限公司	---	---	3,500.00	70.00	3,500.00	70

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。

（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
上海美华建筑装饰公司	联营企业
上海东方物业公司	联营企业
上海豪华建筑装饰有限公司	联营企业
上海展新装饰工程有限公司	联营企业
上海兴华实业发展总公司	联营企业
上海环球建筑工程公司	联营企业

（三）关联方交易：

1、向关联方销售货物：

	1998年	1999年
企业名称	金额	金额
上海新黄浦（集团）公司	258,659,999.99	216,400,000.00
合计	258,659,999.99	216,400,000.00

2、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：		
上海兴华实业发展总公司	---	445,485.52
上海美华建筑装饰公司	---	579,117.55
其他应收款：		
上海新黄浦(集团)公司	146,844,066.07	18,185,520.52
上海楼宇设备有限公司	---	48,871,405.77
上海新黄浦爱奇爱特配售中心	32,170,000.00	---
上海环球建筑工程公司	141,775.19	139,390.29
上海晋仰物业有限公司	5,000.00	2,770,547.69
预收帐款		
上海新黄浦(集团)公司	161,693.52	---
应付帐款		
上海美华建筑装饰公司	2,500,000.00	3,533,578.30
上海兴华实业发展总公司	571,931.04	571,931.04
上海环球建筑工程公司	---	28,304,187.05
其他应付款：		
上海环球建筑工程公司	7,922,372.15	7,922,372.15
上海美华建筑装饰公司	8,034,607.97	6,264,607.97
上海兴华实业发展总公司	1,414,104.56	1,414,104.56
上海东方物业公司	2,267,475.71	2,267,475.71
海南好运道物业股份有限公司	522,516.28	2,064,665.60
上海展新装饰工程有限公司	993,576.00	---

3、其他关联方交易事项：

(1) 1999年度上海欣龙企业发展有限公司动迁凤阳路14号地块由上海新黄浦(集团)公司承担动迁房源差价19,019,073.90元,动迁劳务成本14,727,508.77元。

(2) 1999年度由上海新黄浦(集团)公司拨入企业改制职工分流补偿费9,800,000.00元。

(3) 为关联方提供担保情况：

详见附注十。

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：上海环球建筑工程公司	担保借款	1,000,000.00

(二) 抵押资产情况：

上海新黄浦置业股份有限公司1999年抵押借款人民币38,700万元,其中:30,000万元以"外滩科技京城"H楼5-15层、17层、19-29层、31层为抵押物;8,700万元以"外滩金融大厦"4-5层、7-12层为抵押物。存续期间为3-4.5年。

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：

上海新黄浦置业股份有限公司于2000年3月21日收到上海新黄浦（集团）公司所欠资金18,185,520.52元。

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
流动资产：				
货币资金	444,528,563.28	179,649,617.88	143,937,580.04	11,526,713.77
短期投资				
减：短期投资跌价准备				
短期投资净额				
应收票据	30,000.00			
应收股利				
应收利息				
应收帐款	60,242,620.11	35,381,595.07	60,683,598.78	30,500,480.67
其他应收款	164,867,929.06	1,167,100,570.85	262,197,063.79	1,156,106,694.20
减：坏帐准备	13,506,632.95	5,261,165.48	19,552,670.42	4,833,806.68
应收款项净额	211,603,916.22	1,197,221,000.44	303,327,992.15	1,181,773,368.19
预付帐款	16,800,599.16	13,860,799.16	4,889,626.10	398,027.60
应收补贴款				
存货	2,422,121,580.43	810,659,409.70	2,017,454,813.37	566,263,018.05
减：存货跌价准备	142,270,812.03	142,270,812.03	143,692,558.55	143,692,558.55
存货净额	2,279,850,768.40	668,388,597.67	1,873,762,254.82	422,570,459.50
待摊费用				
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	2,952,813,847.06	2,059,120,015.15	2,325,917,453.11	1,616,268,569.06

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
长期投资：				
长期股权投资	96,912,926.87	489,670,459.51	124,849,805.40	438,792,377.62
长期债权投资	215,496.67	215,496.67	2,214,997.35	2,214,997.35
长期投资合计	97,128,423.54	489,885,956.18	127,064,802.75	441,007,374.97
其中：合并价差				
减：长期投资减值准备	4,315,717.74	4,315,717.74	4,115,717.74	4,115,717.74
长期投资净额	92,812,705.80	485,570,238.44	122,949,085.01	436,891,657.23
固定资产：				
固定资产原价	36,695,053.52	27,570,659.48	383,210,516.12	375,775,200.65
减：累计折旧	11,527,137.07	4,988,369.53	17,746,685.34	12,138,184.38
固定资产净值	25,167,916.45	22,582,289.95	365,463,830.78	363,637,016.27
工程物资	28,000,000.00			
在建工程				
固定资产清理				
待处理固定资产净损失				
固定资产合计	53,167,916.45	22,582,289.95	365,463,830.78	363,637,016.27
无形资产及其他资产：				
无形资产	29,464,798.58	4,214,798.58		
开办费	3,457,256.33		367,645.01	
长期待摊费用	254,569.09			
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	33,176,624.00	4,214,798.58	367,645.01	
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	3,131,971,093.31	2,571,487,342.12	2,814,698,013.91	2,416,797,242.56

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
流动负债：				
短期借款	565,475,800.00	485,800,000.00	534,229,600.00	453,000,000.00
应付票据				
应付帐款	101,013,647.14	104,737,952.83	50,952,082.94	54,182,145.34
预收帐款	286,225,135.33	92,360,627.98	290,584,320.56	91,906,136.65
代销商品款				
应付工资			1,358.00	
应付福利费	8,961,968.79	1,292,280.06	8,578,195.91	1,227,385.22
应付股利	83,425,267.50	83,425,267.50	5,778,011.87	5,778,011.87
应交税金	39,123,560.55	16,880,149.84	38,576,466.33	20,302,735.94
其他应交款	499,149.11	414,777.77	542,914.05	540,814.04
其他应付款	229,688,308.18	145,684,896.84	124,332,684.94	165,528,809.59
预提费用	123,197.09		1,089,502.03	959,227.50
一年内到期的长期负债	90,000,000.00	90,000,000.00		
其他流动负债				
流动负债合计	1,404,536,033.69	1,020,595,952.82	1,054,665,136.63	793,425,266.15
长期负债：				
长期借款			90,209,600.00	90,209,600.00
应付债券				
长期应付款				
住房周转金				
其他长期负债			2,929,900.00	
长期负债合计			93,139,500.00	90,209,600.00

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
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	1,404,536,033.69	1,020,595,952.82	1,147,804,636.63	883,634,866.15
少数股东权益	176,543,670.32		133,731,000.87	
股东权益：				
股本	518,307,374.00	518,307,374.00	518,307,374.00	518,307,374.00
资本公积	758,710,909.80	758,710,909.80	758,710,909.80	758,710,909.80
盈余公积	140,889,266.16	126,610,421.30	123,317,261.71	112,289,153.45
其中：公益金	32,505,478.96	31,390,773.19	26,648,144.16	26,617,017.24
未分配利润	132,983,839.34	147,262,684.20	132,826,830.90	143,854,939.16
外币报表折算差额				
股东权益合计	1,550,891,389.30	1,550,891,389.30	1,533,162,376.41	1,533,162,376.41
负债和股东权益总计	3,131,971,093.31	2,571,487,342.12	2,814,698,013.91	2,416,797,242.56

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	418,828,901.10	276,976,739.09	1,022,113,684.93	172,642,911.84
减：折扣与折让				
主营业务收入净额	418,828,901.10	276,976,739.09	1,022,113,684.93	172,642,911.84
减：主营业务成本	266,616,304.85	199,771,723.84	616,862,829.41	103,147,045.61
主营业务税金及附加	21,943,615.65	14,923,816.53	51,438,799.24	8,319,854.11
二、主营业务利润	130,268,980.6000	62,281,198.72	353,812,056.28	61,176,012.1200
加：其他业务利润	220,352.30		383,093.43	
减：存货跌价损失	-1,421,746.52	-1,421,746.52	23,621,246.50	23,621,246.50
营业费用	2,699,640.40	1,057,996.99	4,861,013.73	3,382,823.89
管理费用	20,142,567.28	14,780,622.26	-1,952,197.09	-1,566,987.66
财务费用	39,296,328.55	3,097,292.10	65,352,262.48	39,737,919.05
三、营业利润	69,772,543.1900	44,767,033.89	262,312,824.09	-3,998,989.66
加：投资收益	19,856,035.67	26,146,140.17	1,979,943.34	159,948,557.20
补贴收入	15,000,000.00	15,000,000.00	48,320,118.64	11,875,300.00
营业外收入	24,163,786.50	24,041,675.98	587,716.95	2,200.00
减：营业外支出	2,869,593.84	500.00	18,413,155.70	14,017,265.98
四、利润总额	125,922,771.5200	109,954,350.04	294,787,447.32	153,809,801.56
减：所得税	20,842,850.97	14,479,231.05	77,212,128.81	
减：少数股东损益	9,604,801.56		56,472,028.82	
五、净利润	95,475,118.9900	95,475,118.99	161,103,289.69	153,809,801.56
加：年初未分配利润	132,826,830.90	143,854,939.16	12,395,396.53	13,116,607.85
盈余公积转入			646,540.76	

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	228,301,949.8900	239,330,058.15	174,145,226.98	166,926,409.41
减：提取法定盈余公积金	11,714,669.65	9,547,511.90	26,276,435.11	15,380,980.16
减：提取法定公益金	5,857,334.80	4,773,755.95	7,695,772.30	7,690,490.09
减 职工奖福基金			7,293,488.13	
七、可供股东分配的利润	210,729,945.44	225,008,790.30	132,879,531.44	143,854,939.16
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积			52,700.54	
应付普通股股利	77,746,106.10	77,746,106.10		
转作股本的普通股股利				
八、未分配利润	132,983,839.34	147,262,684.20	132,826,830.90	143,854,939.16

备 注：

现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合并	母公司
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	373,604,700.38	252,385,515.66
收取的租金		
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	15,000,000.00	15,000,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	278,642,478.96	26,596,492.76
经营活动现金流入小计	667,247,179.34	293,982,008.42
购买商品、接收劳务所支付的现金	249,534,168.10	47,229,896.32
经营租赁所支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	5,357,232.15	3,140,778.07
支付的增值税款	58,119.51	
支付的所得税款	17,575,484.85	15,000,000.00
支付的除增值税、所得税以外的其他税费	24,575,953.70	20,127,279.90
支付的其他与经营活动有关的现金	62,331,876.50	41,757,110.25
经营活动现金流出小计	359,432,834.81	127,255,064.54
经营活动产生的现金流量净额	307,814,344.53	166,726,943.8800
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	57,576,589.59	57,576,589.59
分得股利或利润所收到的现金	13,139,176.77	13,139,176.77
取得债券利息收入所收到的现金	29,986.00	29,986.00
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		
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	70,745,752.36	70,745,752.36

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	4,094,720.88	4,025,835.88
权益性投资所支付的现金	47,365,310.92	93,078,193.40
债权性投资所支付的现金	200,000.00	200,000.00
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	51,660,031.8000	97,304,029.28
投资活动产生的现金流量净额	19,085,720.56	-26,558,276.92
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		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
发行债券所收到的现金		
借款所收到的现金	710,942,500.00	623,000,000.00
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	710,942,500.00	623,000,000.00
偿还债务所支付的现金	679,700,000.00	590,200,000.00
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	9,546,120.71	98,850.47
其中：子公司支付少数股东的股利	9,447,270.24	
偿付利息所支付的现金	48,002,719.60	4,746,912.38
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	737,248,840.3100	595,045,762.85
筹资活动产生的现金流量净额	-26,306,340.3100	27,954,237.15

现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合并	母公司
四、汇率变动对现金流量的影响		
汇率变动对现金的影响额	-2,741.54	
	-2,741.54	
五、现金及现金等价物净增加额		
现金及现金等价物净增加额	300,590,983.24	168,122,904.11
六、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
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		
七、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	95,475,118.99	95,475,118.99
加：少数股东损益	9,604,801.56	
计提的坏帐准备或转销的坏帐	-6,046,037.47	427,358.80
固定资产折旧	1,605,157.06	967,217.66
无形资产摊销	1,763,791.21	217,963.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		
固定资产报废损失		
财务费用	45,076,352.24	3,578,084.88
投资损失（减：收益）	-19,856,035.67	-26,146,140.17
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-64,651,026.74	93,862,444.71
经营性应收项目的减少（减：增加）	101,071,537.42	-29,337,762.61
经营性应付项目的增加（减：减少）	146,700,585.93	27,682,658.54
增值税增加净额（减：减少）		
其他	-2,929,900.00	
经营活动产生的现金流量净额	307,814,344.53	166,726,943.88

现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合并	母公司
八、现金及现金等价物净增加情况：		
货币资金的期末余额	444,528,563.28	179,649,617.88
减：货币资金的期初余额	143,937,580.04	11,526,713.77
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	300,590,983.24	168,122,904.11

备注：