

上海陆家嘴金融贸易区股份有限公司

1999年年度报告

年度报告正文（境内）

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
- 二、会计数据和业务数据摘要
- 三、股本变动及股东情况
- 四、股东大会简介
- 五、董事会报告
- 六、监事会报告
- 七、重大事件
- 八、公司的其他有关资料
- 九、备查文件目录

一、公司简介

1、公司法定中、英文名称及缩写：

中文：上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

英文：Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co., Ltd.

英文缩写：SLDC

2、公司法定代表人：康慧军

3、公司董事会秘书：朱蔚，授权代表：贾伟

联系地址：中国上海市浦东大道981号

电话：86 - 21 - 58878888

传真：86 - 21 - 58877100

电子信箱：ldcgrp @ stn.sh.cn.

4、公司注册及办公地址：中国上海市浦东大道981号

邮政编码：200135

国际互联网网址：www.shld.com

电子信箱：ldcgrp @ stn.sh.cn.

5、公司信息披露报刊：上海证券报、亚洲华尔街日报

登载年度报告的国际互联网网址：www.sse.com.cn（中国证监会指定网站）

www.shld.com（公司网站）

公司年度报告备置地点：中国上海市浦东大道981号

6、公司股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称及代码：A股：陆家嘴600663 B股：陆家B股900932

二、会计数据和业务数据摘要

1、公司本年度主要会计数据：

单位：人民币元

利润总额 44629791.21

净利润 26433810.01

扣除非经常性损益后的净利润 25814751.39

主营业务利润	186427574.87
其他业务利润	83976836.34
营业利润	56131851.67
投资收益	-12121119.08
补贴收入	0
营业外收支净额	619058.62
经营活动产生的现金流量净额	506367864.10
现金及现金等价物净增加额	587019098.96

非经常性损益是指营业外收支净额619058.62元。

按两种会计准则计算的净利润的差异及其形成原因的说明：

	除税及少数股东权益后 利润分配前的合并利润		合并资产净值	
	一九九九年 人民币千元	一九九八年 人民币千元	一九九九年 人民币千元	一九九八年 人民币千元
根据中国会计准则审计 确定的净利润额	26,434	122,766	4,151,258	4,124,824
国际会计准则调整：				
冲回出租开发产品摊销	25,737	-	25,737	-
按国际会计准则第38条 调整开办费用	5,624	(4,180)	(10,564)	(16,188)
冲回动迁收入	(47,129)	16,335	-	47,129
冲回土地销售成本	50,628	-	-	(50,628)
其他应收帐款 坏帐准备调整	(2,287)	1,150	-	2,287
员工奖福金调整	92	(3,378)	-	(92)
重估外币汇兑损益	-	(24,977)	-	-
对联营公司采纳权益 法入账而产生的调整	-	(1,027)	-	-
临时动迁房摊销	-	(3,638)	(29,112)	(29,112)
按投资比例冲销与联营 公司内部交易所产生的 未实现利润	-	(46,861)	-	-
冲销集团销售中的未 实现利润	-	-	(11,195)	(11,195)
计算少数股东权益所 生产的差异	-	-	(25,755)	(25,755)
调整子公司利息资本化数额	-	2,812	31,490	31,490
其他	(38)	322	-	38

税项调整	(1,317)	10,418	5,354	6,671
基于上述调整而对少数 股东权益产生的影响	5,782	5,359	(27,619)	(33,401)
按国际会计准则调整后 的结果	63,526	75,101	4,109,594	4,046,068

根据截至一九九九年十二月三十一日止年度中国法定财务报表，有以前年度调整其人民币20,137,000元反映在年初保留溢利中。此调整导致于一九九八年十二月三十一日的综合资产净值由人民币4,104,507,000元增加至人民币4,124,824,000元。以前年度调整主要是由于冲回销售土地预提成本及动迁收入引致。这些以前年度调整对一九九八年比较数字的影响已编入上述调整表内。

2、前三年主要会计数据和财务指标:

单位:人民币

项 目	1999年	1998年		1997年	
		调整后	调整前	调整后	调整前
主营业务收入(万元)	64178.83	59343.43	61398.19	59735.92	61637.32
净利润(万元)	2643.38	12276.56	13526.99	28859.88	29991.15
总资产(万元)	786230.96	775120.95	771895.70	806222.68	802842.68
股东权益(万元)	415125.77	412482.39	410450.75	400539.47	397258.78
每股收益(元)	0.014	0.092	0.10	0.22	0.22
加权平均每股收益(元)	0.017	0.092	0.10	0.22	0.22
扣除非经常性损益 后的每股收益(元)	0.014				
每股净资产(元)	2.22	3.09	3.08	3.00	2.98
调整后的每股净资产(元)	2.19	3.07	3.06	2.97	2.95
每股经营活动产生的 现金流量净额(元)	0.27	-0.10	-0.10		
净资产收益率(%)	0.64	2.98	3.30	7.21	7.55

注1:1999年底公司总股本186768.4万股,1998、1997年底总股本133406万股。

注2:

主要财务指标的计算方法:

每股收益 = 净利润 / 年度末普通股股份总数

加权平均每股收益 = 当期净利润 / [(期末普通股股份总数 / (1 + 配股比例或增发新股比例) + 期末普通股股份总数 / (1 + 配股比例或增发新股比例)) × 配股比例或增发新股比例 × 自缴款结束日下一月份至期末的月份数 / 12]

每股净资产 = 年度末股东权益 / 年度末普通股股份总数

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

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

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:人民币元

项 目	股 本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益
-----	-----	------	------	-------	-------	------

						合计
期初数	1334060000	1846401295.59	818895685.53	246115263.11	125466940.93	4124823922.05
本期增加	533624000		40285943.45	3167472.87	26433810.01	600343753.46
本期减少		533624000.00			40285943.45	573909943.45
期末数	1867684000	1312777295.59	859181628.98	249282735.98	111614807.49	4151257732.06

变动原因：

- 1、股本增加系报告期实施了1998年度资本公积金转增股本方案；
- 2、资本公积减少系报告期实施了1998年度资本公积金转增股本方案；
- 3、盈余公积、法定公益金增加系本年度利润提取所致；
- 4、未分配利润减少系从本年度利润中提取盈余公积所致。

三、股本变动及股东情况

1、股本变动情况

(1) 股份变动情况表

单位数量：万股

	本次变动前	本次变动增减(+, -)	本次变动后
		公积金转股	
一、未上市流通股份			
1、发起人股份			
其中：			
国家拥有股份	80,080	32,032	112,112
境内法人持有股份	4,200	1,680	5,880
2、募集法人股	1,260	504	1,764
尚上市流通股份合计	85,540	34,216	119,756
二、已上市流通股份			
1、人民币普通股	11,466	4,586.4	16,052.4
2、境内上市的外资股	36,400	14,560	50,960
已上市流通股份合计	47,866	19,146.4	67,012.4
三、股份总数	133,406	53,362.4	186,768.4

(2) 股票发行与上市情况

1992年5月，本公司由上海市陆家嘴金融贸易区开发公司(现改制更名为上海陆家嘴(集团)有限公司)和上海市投资信托公司(现更名为上海国际信托投资公司)共同发起组建，共发行人民币普通股票71500万股，每股面值人民币1.00元，其中发起人股70000万股(即国家股67000万股和法人股3000万股)，每股发行价1.00元；向社会公开发行1500万股，每股发行价2.80元；

1993年4月，经上海市证券管理办公室批准，本公司国家股股东将3000万股定向转让给本公司社会个人股股东，每股转让价2.90元，国家持股调整为64000万股，社会个人持股调整为4500万股。社会个人股计3600万股于1993年6月28日在上海证券交易所上市交易；其余社会个人股计900万股系公司内部职工持股，于1994年5月19日在上海证券交易所上市交易；

1993年12月，经上海市证券管理办公室批准，本公司按10:4实施增资配股，每股配股价3.50元。国家股及法人股均放弃配股，社会个人股实配新股1800万股，公司股份总数增至73300万股。所配新股于1993年12月31日在上海证券所上市交易；

1994年10月，经上海市国有资产管理办公室和上海市证券管理办公室批准，本公司以协议方式回购并注销国家股20000万股，每股回购价2.00元，公司股份总额减至53300万股；

1994年11月，经上海市外国投资工作委员会和上海市证券管理办公室批准，本公司向境外发行境内上市的外资股(B股)20000万股，每股面值人民币1.00元，每股发行价0.668美元，折合5.695元人民币，公司股份总额增至73300万股，所发行的B股20000万股于1994年11月22日在上海证券交易所上市交易；

1996年11月，经上海市证券管理办公室批准并经中国证券监督管理委员会复审通过，本公司按10:3向全体股东增配新股，每股配股价5.50元。实配新股21990万股，公司股份总额增至95290万股，所配新股于1996年12月26日在上海证券交易所上市交易；

1996年12月，经公司1996年度第二次临时股东大会(通讯方式)审议通过，公司以1996年度中期税后利润按10:4的比例向全体股东送股，送股总数为38116万股，公司股份总额增至133406万股，所送新股的A股和B股，分别于1996年12月31日和1997年1月6日在上海证券交易所上市交易。

本报告期公司因实施10转增4的公积金转增股本方案，股份总数由133406万股增至186768.4万股，股本结构没有变化(参见前表)。

2、股东情况介绍

(1)1999年12月31日，本公司股东总数合计178553名。

(2)公司前十名股东持股情况

股东名称	年末持股数量(股)	占公司股份总额的比例
国家股	1,121,120,000	60.03%
上海国际信托投资公司	58,800,000	3.15%
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	13,401,883	0.72%
HONGKONG SUCCESS LTD.	9,556,239	0.51%
上海陆家嘴(集团)有限公司	8,820,000	0.47%
申银万国证券股份有限公司	8,820,000	0.47%
THE NOMURA SECURITIES CO. LTD.	8,387,936	0.45%
NAITO SECURITIS CO., LTD.	7,415,844	0.40%
CORE PACIFIC SECURITIES INTERNATIONAL LTD.	6,907,022	0.37%
SCBHK A/C BROWN BROTHERS HARRIMAN AND		
COBOSTON S/A CMO EMERGING MARKETS FUND	5,854,684	0.31%
野村国际(香港)有限公司	5,810,075	0.31%

注：1、本公司国家股授权经营单位为上海陆家嘴(集团)有限公司，法定代表人康慧军，主营业务房地产经营、市政公用基础设施开发、设计、工程承包、建筑设备安装、工程装饰、仓储、运输、汽车出租、旅游。本报告期因公司实施10转增4的公积金转增股本方案，国家股数量由80080万股增至112112万股，不存在质押或冻结情况。

2、前十名股东中第3、第4位、第6至第10位均为B股股东。

四、股东大会简介

根据公司第二届董事会第三次会议的决定，公司于1999年5月5日和5月28日以公告方式通知召开1998年度股东大会。1999年6月30日，公司1998年度股东大会在上海沪警会堂召开。出席本次股东大会的股东代表1490人，持股总数926,203,797股，占公司总股本的69.43%，符合《中华人民共和国公司法》和公司章程的有关规定。会议以投票方式表决，决议事项如下：

一、通过《董事会工作报告》。

二、通过《董事长业务报告》。

三、通过《1998年度财务决算和1999年度财务预算报告》，1998年公司实现净利润135,269,859.78元，减去公司提取当年的法定盈余公积金、法定公益金、任意盈余公积金各10%和子公司的盈余公积金等项，加上年初未分配利润19,480,981.85元后的可分配利润为93,229,235.70元。大会决议如下：

1、本次不进行利润分配；

2、以1998年末公司股份总数133406万股为基数，用资本公积金向全体股东按每10股转增4股。

四、通过《监事会工作报告》。

五、通过《关于聘任会计师事务所的报告》，决定续聘大华会计师事务所、罗兵咸·永道会计师事务所担任公司财务审计工作。

六、根据本人请求免去郑尚武先生、张哲先生公司董事职务；另行选举黄建中先生、钱稼宏先生担任公司董事。

本次股东大会经上海市公证处公证。

本报告期内，根据公司章程的有关规定，公司职工选举张振伯先生担任公司监事，钱稼宏先生不再担任公司监事。

五、董事会报告

(一)公司经营情况

1、行业地位

根据上海市房地产交易中心和浦东新区房地产交易中心的有关统计，本公司名列1999年度浦东新区内销商品房销售金额第二位、销售面积第八位。

2、主营业务经营情况

公司主营业务为土地开发和房产经营，年内公司(包括控股子公司)新签约土地批租项目5项(含预约批租项目1项)，涉及土地约15万平方米，合同金额约5.9亿元人民币及3750万美元。主要房产开发项目“陆家嘴花园”一期工程当年实现销(预)售2.36万平方米，累计销(预)售6.56万平方米，将于2000年全部竣工。

公司1999年度完成销售收入6.42亿元，其中土地批租收入1.90亿元，占29.6%；房产销售收入3.74亿元，占58.3%。公司全年实现净利润0.26亿元。本年度销售收入构成中，房产销售比重由去年的15%增至58.3%，其主要原因是本年度“陆家嘴花园一期”陆续竣工，历年预售金额结转销售收入。

3、控股子公司经营业绩

上海御桥发展有限公司

主要从事浦东新区御桥小区的土地开发，包括安居房、动迁房建设、市政配套建设和工业用地开发等，全年实现净利润17.5万元。

上海陆家嘴城建开发有限责任公司

主要从事陆家嘴金融贸易区内土地开发过程中征地、动拆迁等业务，全年实现净利润4188.3万元。

上海浦东新区陆家嘴 伊藤忠开发大厦有限公司

主要从事在陆家嘴金融中心区受让地块内开发建设和经营商办综合楼，该项目现根据市场及合作双方实际情况缓建。

上海陆家嘴房产开发有限公司

主要从事陆家嘴金融贸易区内各类房地产项目的开发经营和销售代理，全年实现净利润326.1万元。

上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司

主要从事陆家嘴金融贸易区内竹园商贸区土地成片开发和房地产经营，全年实现净利润 - 1112.2万元。

上海富都世界发展有限公司

主要从事陆家嘴金融中心区内部分地块的土地成片开发及房地产经营，全年实现净利润 - 221.5万元。

4、经营中的问题与解决方案

公司经营中面临的主要困难有：(1)本开发区内商业性房地产项目空置率居高不下、土地需求严重不足的局面未出现根本好转，因而造成公司主营业务土地批租收入继续减少，盈利水平大幅下降。(2)近年来，海外资本投资于本地区的房地产项目大幅度减少。公司一方面积极调整部分地块的规划功能，适应了当前住宅用地市场的需求，在商用办公楼用地市场不振的情况下，实现了住宅用地销售有所增加；另一方面公司加大自营房产项目的销售力度，弥补土地批租业务收入的减少。

(二)公司财务状况

(单位：万元)

项 目	1999年	1998年	增减幅度(%)	变化原因
资产总额	786230.96	775120.95	1.43	扩大经营规模
长期负债	51704.76	32786.75	57.70	增加长期借款
股东权益	415125.77	412482.39	0.64	本年净利润增加
主营业务收入	64178.83	59343.43	8.15	房产收入增加
主营业务利润	18642.76	31054.72	-39.97	房产收入毛利率低
净利润	2643.38	12276.56	-78.47	房产收入毛利率低,投资收益减少

(三)公司投资情况

(1)对外投资增减变动情况

本报告期内公司对外投资情况没有变化。

(2)本报告期内公司没有募集资金使用情况。

(3)非募集资金投资项目情况

公司于1997年开工住宅项目“陆家嘴花园”一期共12.36万平方米，预计项目总投资4.65亿元，建设周期约3年。该项目中的土地开发投资由公司1996年配股募集资金解决，其他建设投资由公司自筹银行贷款、项目预售及自有资金解决。该项目到1999年末累计销(预)售6.56万平方米，将于2000年全部竣工。

(四)关于宏观环境的变化

我国预计将于2000年正式加入世界贸易组织(WTO)，而加入WTO后要逐步实现金融业的全面开放，作为上海陆家嘴金融贸易区的主要发展商，公司认为本地区在这一时间段内会迎来新一轮的发展良机，在新世纪初再度成为投资开发热点地区，作为公司主营业务的土地批租亦会逐步增长。经过十年的浦东开发，本地区已经形成了未来金融贸易中心的雏形，证券和期货交易所、中外资银行、保险公司等各类金融机构、国内外商业贸易企业以及各类投资服务中介机构云集，城市规划先进，各项基础设施完备，已经具备了吸引国际投资的优越条件和优势。另一方面，我们也注意到，本地区过去十年高速发展形成的存量房地产仍处于逐步被市场消化吸收的阶段，而海外投资的进入也取决于相关行业开放的进度，因而公司近两三年的发展规划将注意把握好短期与中长期的相互关系，近两年将以改善区域投资环境、优化公司资产质量和运行机制作为主要工作，为今后几年新一轮的开发高潮作好准备。

(五)2000年度业务发展规划

2000年，浦东开发进入第十年，公司将全面贯彻落实上海市领导“争创新优势、赢得新经验、进行新探索”的指示精神，以迎接中国加入世界贸易组织(WTO)和亚太经合组织(APEC)会议在浦东召开为契机，努力提高市场竞争能力和可持续发展能力，实施陆家嘴金融贸易区新一轮形态开发和功能开发，2000年度主要发展规划为：

土地批租 抓住1999年度调整部分土地规划功能，带动住宅用地批租上升的良好态势，继续以住宅用地为重点加强推广招商力度，争取龙阳居住小区土地批租在去年基础上进一步扩大成交。对历年已经成交的土地批租合同加强售后服务和协调工作，确保按合同进度收款。

房产租售 陆家嘴花园项目一期工程年内全面竣工，全年力争销售2.8万平方米。另外，继续做好金杨公寓等存量商品房和动迁用房的销售，各类房产租赁收入达到1000万元以上。

商品房投资建设 继续加大公司在商品房建设方面的投资力度，探索新的开发建设机制，年内新开工陆家嘴花园二期和陆家嘴景园(暂名)两个房产项目，两项目首期开工面积分别为7.5万平方米和5万平方米。

根据大力发展服务贸易的基本构想，加强对旅游、中介服务、金融保险、教育等产业的投资，并对房地产类投资项目实行调整归并。以上海钻石交易所正式开业为契机，积极投资和发展与钻石交易和加工相关的产业。

加强对高科技投资机会的研究与把握，积极地适当增加相关投资的规模。

积极调整规范与上海陆家嘴(集团)有限公司间的债权债务关系，力争在公司股本结构调整等方面有所作为。

(六)董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

公司第二届董事会第三次会议于一九九九年四月十六日举行，公司全体董事出席会议。会议决议事项如下：

一、通过《董事会工作报告》，提请股东年会审议。

二、通过《董事长业务报告》，提请股东年会审议。

三、通过《1998年度财务决算及1999年度财务预算报告》，提请股东年会审议。1998年公司实现净利润135,269,859.78元，减去公司提取当年的法定盈余公积金、法定公益金、任意盈余公积金各10%和子公司的盈余公积金等项，加上年初未分配利润19,480,981.85元后的可分配利润为93,229,235.70元，建议：1、本次不进行利润分配；2、以1998年末公司股份总数133406万股为基数，用资本公积金向全体股东按每10股转增4股。

四、通过公司《1998年年度报告》。

五、通过《关于聘任会计师事务所的报告》，建议续聘大华会计师事务所、罗兵咸·永道会计师事务所担任公司财务审计工作，并建议股东大会授权公司经营班子决定其报酬，提请股东年会审议。

六、通过公司部分高级管理人员变更事项：

(1)决定张哲先生不再担任公司副总经理，聘任黄建中先生担任公司副总经理。

(2)根据本人请求，建议股东大会免去郑尚武先生、张哲先生公司董事职务；上海陆家嘴(集团)有限公司另行提名黄建中先生、钱稼宏先生担任公司董事，提请股东大会选举。

七、决定于1999年6月上旬召开公司1998年度股东大会，具体事项另行公告。

公司第二届董事会第四次会议于一九九九年八月二十四日举行，会议审议通过公司一九九九年中期报告。

2、股东大会决议执行情况

根据公司一九九八年度股东大会的有关决议，公司按1998年末股本总额133406万股为基数，向全体股东按每10股转增4股实施资本公积金转增股本，该方案已于1999年7月7日通过上海证券交易所计算机系统实施，转增后新增的流通A股和B股分别于1999年7月7日和7月12日上市流通。

(七)公司管理层及员工情况

1、董事、监事及高级管理人员

姓名	年龄	职务	任期	年初/年末	持股变动
				持股数量(股)	数量及原因
康慧军先生	43岁	董事长、总经理	1998.6-2001.6	0/0	没有变化
王崇基先生	72岁	董事	1998.6-2001.6	0/0	没有变化
黄建中先生	42岁	董事、副总经理	1998.6-2001.6	0/0	没有变化
汪雅谷先生	55岁	董事、副总经理	1998.6-2001.6	13759/19262	因股本转增，增加5503股
钱稼宏先生	51岁	董事	1998.6-2001.6	0/0	没有变化
王新奎先生	53岁	董事	1998.6-2001.6	0/0	没有变化
贾春荣先生	52岁	董事	1998.6-2001.6	0/0	没有变化
朱蔚先生	43岁	董事会秘书	1998.6-2001.6	9173/12842	因股本转增，增加3669股

张耀伦先生	47岁	监事长	1998.6~2001.6	0/0	没有变化
傅立瑜女士	54岁	监事	1998.6~2001.6	0/0	没有变化
张振伯先生	52岁	监事	1998.6~2001.6	0/0	没有变化

以上人士中在本公司领取报酬者共6人，其年度报酬总额为24.3万元，其中年度报酬高于5万元的1人，高于4万元、低于5万元的1人，高于3万元低于4万元的4人。不在本公司领取报酬的有王崇基、汪雅谷、王新奎、贾春荣、张耀伦。

本报告期内，郑尚武先生、张哲先生因工作调动原因并经本人请求，公司股东大会免去两人公司董事职务，并另行选举黄建中先生、钱稼宏先生出任公司董事，钱稼宏先生因此不再担任公司监事一职，公司职工另行选举张振伯先生出任公司监事，公司总经理、副总经理、董事会秘书均无变化。

2、公司员工

到1999年末，公司共有员工251人，其中具有大专以上学历的210人，占84%；具有专业技术职称的220人，占88%（其中具有中、高级职称的168人，占67%，拥有高级职称的30人，占12%），公司退休职工5人。

(八)本次利润分配、资本公积金转增预案

根据公司的实际业绩状况及发展需要，并考虑到上一年度实施了资本公积金转增股本方案，公司董事会建议本次不进行利润分配，也不进行资本公积金转增。

(九)其他报告事项

公司选定的信息披露报刊为《上海证券报》、《亚洲华尔街日报》。

六、监事会报告

1999年，公司监事会依照《中华人民共和国公司法》、公司章程及监事会工作条例的有关规定，独立地行使了监事会的各项职责，具体包括：

- 1、列席了公司第二届董事会第三、第四次会议；
- 2、召开了公司第二届监事会第二次会议，审议通过了一九九八年度《监事会工作报告》。
- 3、对公司董事及高级管理人员进行监督；
- 4、检查公司经营和财务状况，查阅帐簿和会计资料；
- 5、检查公司公布的各项财务资料及财务报告等。

通过行使上述各项职责，监事会认为，在过去的一年中：

1、公司能够做到依法运作，决策程序合法，监事会没有发现公司董事、经理在执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。此外，公司董事会根据财政部发布的《股份有限公司会计制度有关会计处理问题补充规定》建立了公司内部控制制度，监事会认为，董事会根据上述规定和内部控制制度做出的有关计提资产减值准备的决议程序合法、依据合理。

2、1999年度，大华会计事务所对本公司出具了无保留意见的审计报告。监事会认为，审计意见真实反映了公司的财务状况和经营成果。

3、公司最近一次募集资金于1996年，公司已根据配股说明书的计划，将配股募集资金用于金杨商品房建设、N3地块开发、桃林小区(局部)土地开发和市政基础设施建设等项目。

4、本报告期公司没有收购、资产出售等情况，亦未发现内部交易损害部分股东权益的情况或造成公司资产流失的情况。

5、本报告期内，公司发生的主要关联交易是：

(1)为上海陆家嘴(集团)有限公司垫支开发建设费658635337.09元。

(2)为上海陆家嘴(集团)有限公司、上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司和上海富都世界发展有限公司等关联企业提供贷款担保累计人民币237580万元，美元7900万元。

监事会认为：

(1)对于为上海陆家嘴(集团)有限公司垫支开发建设费,公司除按中国人民银行规定收取资金占用费外,另外签定了土地使用权抵押合同,一定程度上确保了公司的资金安全,公司董事会及管理层仍应致力于尽早解决这项历史遗留问题。

(2)对于为关联企业提供贷款担保,应限于商业运作需要的范围内,并应根据公司及被担保方的财务状况作出决策,对现有担保规模应致力于逐步缩小。

1999年度公司未制定利润预测目标,总体经营水平较上一年度有较大幅度下调,虽然公司通过调整部分开发用地的规划功能,使住宅用地批租在本年度赢得了一些新的项目,但土地批租市场仍未摆脱需求严重不足的低迷状况,公司主营业务短期仍难以复苏,董事会应积极致力于提高公司盈利能力。

七、重要事项

1、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

2、重大关联交易事项

本报告期内,公司与上海陆家嘴(集团)有限公司订立土地使用权转让合同,取得位于龙阳居住小区4-4-6~7、9~13地块合计35412.8平方米土地使用权,土地均按原有条件提供,合计转让金人民币1804万元,全部在上海陆家嘴(集团)有限公司对本公司应付款项中抵扣,土地使用权转让价格系根据浦东新区政府确定的浦东地区不同地段的地价标准执行。向上海陆家嘴(集团)有限公司受让土地使用权是本公司扩大土地储备,增加主营业务收入的一项主要措施,公司曾于1995年、1996和1997年度和上海陆家嘴(集团)有限公司订立类似的土地使用权转让协议。

截止1999年末,公司为上海陆家嘴(集团)有限公司建设陆家嘴区域内市政道路、配套设施垫支开发建设费用计人民币658,635,337.09元,1999年度公司向上海陆家嘴(集团)有限公司收取资金占用费计人民币83,850,808.47元,收取标准按中国人民银行公布的贷款利率计算。该项垫支于1998年末为人民币882,800,969.27元,本报告期有所减少。

以上垫支费用系在陆家嘴金融贸易区历年大规模基础设施建设过程中逐步形成,公司已就该关联交易事项与上海陆家嘴(集团)有限公司签定了抵押担保合同,上海陆家嘴(集团)有限公司以土地使用权作为上述垫支费用的抵押担保,从而有效降低了垫支资金的风险,债务人拟通过主动归还以及本公司逐步收购其土地资产等形式陆续予以清偿。

截止1999年末,本公司为关联企业提供贷款担保情况如下:

(1)为上海陆家嘴(集团)有限公司提供贷款担保人民币215,580万元,美元5020万元。此项担保的融资主要由上海陆家嘴(集团)有限公司用于区域基础设施建设,客观上有利于本公司所在地区投资环境的改善,从而增加公司的商业机会,但同时也增加了本公司的或有负债风险。

(2)为上海富都世界发展有限公司提供贷款担保人民币22000万元,美元1380万元。此项担保为商业性安排。

(3)为上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司担保美元1500万元。此项担保为商业性安排。

3、本公司与国家股授权经营主体上海陆家嘴(集团)有限公司拟在2000年度内,在上海市和浦东新区有关政府部门的统一部署下,完成人员、财务、资产的三分开,建立符合法律规定的法人治理结构。

4、本报告期公司继续聘任大华会计师事务所、罗兵咸·永道会计师事务所为公司提供审计服务。

5、重大合同

本公司1999年度与上海张江高科技园区开发股份有限公司签订对等贷款担保协议,承诺为上海张江高科技园区开发股份有限公司及上海张江高科技园区开发公司提供累计不超过人民币5亿元的担保额度。截至1999年12月31日,本公司为上海张江高科技园区开发股份有限公司正在履行的银行借款担保金额为人民币13800万元,同时上海张江高科技园区开发股份有限公司已为上海陆家嘴(集团)有限公司发行企业债券提供金额为人民币43000万元的担保,上海陆家嘴(集团)有限公司系本公司国家股授权经营单位,其企业债券已于2000年4月5日公开发行。

6、计提四项减值准备的影响

因计提四项减值准备,共影响公司本年度利润额为24286900.44元。

八、公司的其他有关资料

- 1、公司首次注册登记日期：1992年8月30日
地点：上海市浦东大道981号
公司最新注册登记日期：2000年1月14日
地点：上海市浦东大道981号
- 2、企业法人营业执照注册号：企股沪总字第019040号
- 3、税务登记号码：310046527299021
- 4、未流通股股票托管机构：上海证券中央登记结算公司
- 5、会计师事务所：大华会计事务所有限公司，上海市昆山路146号
罗兵咸·永道会计师事务所，香港中环太子大厦22楼

九、备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有大华会计事务所有限公司盖章、注册会计师徐逸星、朱蕾蕾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《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、在《亚洲华尔街日报》公布的年度业绩报告文本。

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司
2000年4月17日

审计报告及会计报表附注（境内）

华业字(2000)第706号

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司1999年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、1999年度利润及利润分配表和合并利润及利润分配表、1999年度的现金流量表和合并现金流量表。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，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为上述会计报表符合《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》的规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司1999年12月31日的财务状况以及该年度资金变动情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：徐逸星

朱蕾蕾

中国·上海·崑山路146号

2000年4月5日

上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司

会计报表附注

一九九九年度

(一) 公司简介

1. 公司于1992年4月27日经上海市人民政府以沪建经(92)第366号文批准设立的股份制上市公司。公司原注册资本为人民币715,000,000.00元，经1993年12月实施每10股配4股、1994年10月实施20000万国家股注销、1994年11月实施发行20000万外资股(B股)、1996年11月实施每10股增配3股新股、1996年12月实施每10股送3股、1999年7月实施每10股转增4股后，现公司注册资本为人民币1,867,684,000.00元，业经大华会计师事务所验证并出具华业字(99)第995号验资报告，2000年1月由中华人民共和国工商行政管理局换发法人营业执照，注册号为股沪总字第019040，法定代表人为康慧军。

公司经济性质：股份制；所属行业：房地产。

经营范围：本开发区内的房地产经营、市政公用基础设施的开发建设、工程承包与装饰、设备安装、广告、旅馆仓储、餐厅、商业、区内项目投资、市内运输及技术咨询和涉外项目咨询等。

2. 主要产品和提供的劳务为：场地转让、商品房销售、提供劳务及代理等。

3. 生产经营的概况：公司主营业务为土地开发和房产经营，本年度公司(包括控股子公司)新签约土地批租项目5项(含预约批租项目1项)。主要房产开发项目“陆家嘴花园”一期工程当年大部分已竣工，销售情况良好，2000年将全部竣工。公司1999年度完成销售收入6.42亿元，其中土地批租收入1.90亿元，占29.60%；房产销售收入3.75亿元，占58.41%；劳务收入0.22亿元，占3.43%。公司全年实现净利润0.26亿元。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

1. 会计制度：本公司执行《股份有限公司会计制度》及其补充规定。

2. 会计年度：自公历1月1日至12月31日。

3. 记帐本位币：人民币

4. 记帐基础：权责发生制；计价原则：历史成本。

5. 外币业务核算方法：

会计年度内涉及外币的经济业务，按发生当月初中国人民银行公布的市场汇价(中间价)折合人民币入帐。月末将货币性项目中的外币余额按月末市场汇价(中间价)进行调整，发生的差额，与购建固定资产有关的予以资本化，属于筹建期间的计入开办费，属于生产经营期的计入当期费用。

6. 现金等价物的确定标准：

凡同时具备期限短(从购买日起，三个月内到期)，流动性强，易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

公司无现金等价物。

7. 坏帐的核算方法

坏帐的确认标准：

(1)因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回的应收款项。

(2)因债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

以上确实不能收回的应收款项，报请董事会批准后作为坏帐。

坏帐损失核算采用备抵法。原采用直接转销法，现经董事会决议通过：自1999年1月1日起坏帐准备的计提范围为应收帐款、其他应收款；坏帐准备的计提方法为：帐龄分析法。对个别情况，如：债务单位破产、资不抵债、现金流量严重不足等全额计提坏帐准备，或按可预计的损失金额计提坏帐准备。但对应收款项有债务重组计划的、与关联方发生的应收款项，不全额计提坏帐准备。其他应收款中的押金、保证金和备用金（若收回没有困难）及已取得足额抵押物的不计提坏帐准备。计提比例如下：

帐 龄	计提比例
不足1年（含1年）	不计提
1 - 2年	按余额的 5%
2 - 3年	按余额的 30%
3年以上	按余额的 50%

8. 存货核算方法：

存货分类为：转让场地开发支出、商品房建设支出、动迁房建设支出、商品房、周转房、动迁房、出租开发产品、低值易耗品及其他。

各种存货按取得时的实际成本记帐；存货日常核算采用实际成本核算，存货发出采用个别认定法计价。低值易耗品按一次转销法摊销。

根据本公司董事会决议，自1999年1月1日起，期末存货按成本与可变现净值孰低计价，并按单个存货项目提取存货跌价准备计入当期损益。

9. 短期投资核算方法：

根据《企业会计准则 - 投资》的规定，短期投资以实际支付的全部价款(包括税金、手续费和相关费用)扣除已宣告发放但未领取的现金股利(或已到期尚未领取的债券利息)入帐；在处置时，按所收到的处置收入与短期投资帐面价值的差额确认为当期投资损益。短期投资在中期期末和年终按成本与市价孰低法计价，市价低于成本的部分确认为跌价准备。具体计提方法为：按投资总体计算并确定所计提的跌价损失准备，并计入当期损益。

年末公司短期投资成本低于市价，因此未计提短期投资跌价准备。

10. 长期投资核算方法：

(1)长期债券投资的计价及收益确认方法：按取得时实际支付的全部价款（扣除支付的税金、手续费等各项附加费用）扣除实际支付的分期付息债券价款中包含的已到期尚未领取的债券利息后的余额作为实际成本记帐，并按权责发生制原则按期计提利息，并计入投资收益。

(2) 长期债券投资溢价和折价的摊销方法：在债券购入后至到期日止的期间内按直线法，于确认相关债券利息收入的同时摊销。

(3) 长期股权投资计价和收益确认方法：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。长期股权投资，按投资时支付的全部价款或评估、协议确定的价值入帐，

投资企业对被投资单位无控制、无共同控制或者无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；投资企业对被投资单位具有控制、共同控制或者重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

(4) 长期投资减值准备的提取方法：采用逐项计提的方法。根据本公司董事会决议，自1999年1月1日起，本公司对被投资单位由于市价持续下跌或被投资单位经营情况变化等原因，导致其可收回价值低于长期股权投资帐面价值，并且这种降低的价值在可预计的将来期间内不能恢复时，按可收回金额低于长期股权投资帐面价值的差额，首先冲抵该项投资的资本公积准备项目，不足冲抵的差额部分确认为当期投资损失。以确认损失的长期投资的价值又得以恢复的，应在原已确认的投资损失的范围内转回。

11. 固定资产计价和折旧方法：

(1) 固定资产标准为：使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；单位价值在2,000元以上，并且使用期超过两年的，不属于生产、经营主要设备的物品。

(2) 固定资产分类为：房屋建筑物、电子设备、办公设备、运输设备和其他设备。

(3) 固定资产计价：按实际成本计价。

(4) 固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的经济使用年限扣除残值（原值的3%）制定其折旧率。

。固定资产各类折旧率如下：

资产类别	估计的经济使用年限	年折旧率
房屋建筑物	30年	3.23%
办公和电子设备	5-6年	16.17-19.40%
运输设备	6年	16.17%
其他设备	5年	19.40%

12. 在建工程核算方法：

在建工程按实际发生的支出入帐，并在完工交付使用时，按工程的实际成本确认为固定资产；本公司未发生在建工程借款利息资本化情况。

13. 无形资产核算方法：

场地使用权按实际支出计价，待地块交付使用结转收入时，按转让的土地使用权面积和每平方米应摊的金额转入转让场地开发支出。

14. 开办费和长期待摊费用摊销方法：

(1) 开办费从开始营业起按5年平均摊销；

(2) 子公司职工购房补贴款从付款后起按5年平均摊销；

(3) 装修费从1997年起按受益期平均摊销；

(4) 银团贷款管理费从1998年9月开始按5年平均摊销；

15. 收入确认原则：

销售商品：公司已将商品所有权(土地系使用权)上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品相关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

提供劳务：在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认劳务收入。

他人使用本公司资产：利息收入，按使用现金的时间和适用利率计算确定；发生的使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。上述收入的确定并应同时满足：与交易相关的经济利益能够流入公司，收入的金额能够可靠地计量。

16. 成本核算方法:

(1) 土地开发成本按开发区域归集, 每年按各开发区域的规划实施和成本支出的实际情况进行调查, 并根据实际发生的成本和调整后的预计费用调整原结算成本. 土地营业成本按上述滚动结算成本结转.

(2) 由于土地开发中市政配套的滞后性, 需对地块结转收入时, 地块开发成本中尚未发生大小市政费用进行预提.

17. 所得税的会计处理方法:

采用纳税影响会计法中的债务法。

18. 合并会计报表编制方法:

合并会计报表的合并范围及所采用的会计方法: 根据财政部财会字(1995)11号《关于印发 合并会计报表暂行规定 的通知》和财会二字(96)2号《关于合并报表合并范围请示的复函》等文件的规定, 以公司本部和纳入合并范围的子公司1999年度的会计报表以及其他有关资料为依据, 合并各项目数额编制而成。合并时, 公司的重大内部交易和资金往来均相互抵消。

合营企业根据“ 股份有限公司会计制度 ” 规定按比例合并的方法进行合并。即将合营企业的资产、负债、收入、费用、利润和现金流量均按照公司对合营企业的投资比例进行合并。合并时, 对公司与合营企业之间的内部交易事项, 均按比例予以抵销, 但不抵销内部未实现的亏损。

本公司在编制合并会计报表时, 对原按外商投资企业会计制度和行业会计制度编制的1999年度会计报表, 已按《会计准则》和《股份会计制度》的规定进行了调整及重新表述。

19. 会计政策、会计估计的变更:

(1) 根据财政部财会字(1999)35号文《关于印发<股份有限公司会计制度有关会计处理问题补充规定>的通知》和财政部财会字(1999)49号文《关于<股份有限公司会计制度有关会计处理问题补充规定问题解答>的通知》的有关规定, 本公司本年度对坏帐准备会计政策变更已采用追溯调整法调整了1999年会计报表和合并会计报表相关项目的年初数和上年实际数, 由于计提坏帐准备的方法变更累计影响以前年度净利润为人民币1,818,869.07元, 其中: 调减1998年度净利润为人民币1,078,848.40元, 调减1997年度净利润为人民币740,020.67元。

(2) 本年度, 会计估计未发生变更。

(三) 税项

本公司适用的税种与税率。

税种	税率	计税基数
所得税	15%	应纳税所得额
营业税	5%	营业额
城建税	7%	应纳营业税额
教育费附加	3%	应纳营业税额

(四) 控股子公司及合营企业

1. 公司所控制的境内外所有子公司和合营企业情况以及公司合并报表的合并范围(单位万元):

被投资单位全称	主营业务	注册资本	本公司 投资额	本公司 持股比例	是否 合并	不合并 的原因	是否按 权益法核算
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	成片土地开发 房地产开发经营	52,732.82	32,243.72	55%	是	-	是
上海陆家嘴房产开发有限公司	房地产开发经营	3,000.00	2,100.00	70%(注1)	是	-	是
上海御桥发展有限公司	房地产开发经营	3,000.00	2,100.00	70%	是	-	是
上海陆家嘴城建开发							

有限责任公司	征地动拆迁	1,000.00	700.00	70%	是	-	是
上海富都世界发展有 限公司	成片土地开发 房地产开发经营	USD3,000.00	11,506.06	50%	是	-	是
上海御创实业公司	租赁,服务	100	90.00	90%	否	注2	是
上海大光明建筑装饰 工程有限公司	建筑装饰设计施工	1017.78	559.78	55%	否	注2	是
昆山市阳澄湖度假村 俱乐部	酒店,旅游	1,000.00	1,000.00	100%	否	注2	是
上海浦东新区陆家嘴 伊藤忠开发大厦有限公司	批租地块内商 办综合楼开发经营	USD3,483.00	6,505.75	60%	否	注2	是

注1:其中含上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司对其30%的权益.

注2:该等公司的总资产,收入,当期利润总额中母公司所拥有的数额加总计算出来的比例均在10%以内,对合并报表无重大影响,因此未予合并.

注3:本年度合并范围未发生变更。

(五) 会计报表主要项目注释

<一> 合并会计报表主要项目注释:

1. 货币资金1999年12月31日余额为人民币1,159,397,666.43元,其中:

项 目	期初数			期末数			
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币	
现金	-	-	206,275.93	-	-	271,127.51	
银行存款	人民币	-	154,335,471.91	-	-	782,644,598.16	
	美元	55,713,903.72	8.2787	461,238,694.73	44,347,921.19	8.2793	367,169,743.91
	港币	8,619,385.54	1.0678	9,203,779.88	8,742,447.99	1.0651	9,311,581.35
	日元	2,508,847.50	0.0717	179,932.06	7,605.00	0.080933	615.50
合 计	-	-	625,164,154.51	-	-	1,159,397,666.43	

注:(1)、期末余额比期初增加了人民币53,423万元,系本年上海陆家嘴(集团)有限公司归还了部分欠款并且商品房陆家嘴花园销售情况良好收款比例提高所致.

(2)、银行存款期末余额中美元28,121,296.96元已用于短期借款质押。

2. 短期投资1999年12月31日余额为人民币4,011,170.00元,其中:

项 目	期初数		期 末 数	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
债券投资	11,170.00	0.00	11,170.00	0.00
其他投资	66,229,600.00	0.00	4,000,000.00	0.00
合计	66,240,770.00	0.00	4,011,170.00	0.00

注:其他投资系委托华夏证券有限公司上海分公司买卖国债。

3. 应收股利1999年12月31日余额为人民币277,409.98元,系应收上海富都世界发展有限公司及上海浦东广告美术有限公司已宣告未支付的股利。

4. 应收帐款1999年12月31日余额为人民币63,904,356.40元,按帐龄分析:

帐龄	期初数			期末数		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备

1年以内	17,641,625.85	97.58%	-	54,998,114.15	86%	-
1 - 2年	-	-	-	7,522,170.86	12%	376,108.53
2 - 3年	436,617.98	2.42%	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	1,384,071.39	2%	692,035.70
合计	18,078,243.83	100%	_____	63,904,356.40	100%	1,068,144.23

本帐户期末余额中无持本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的欠款。

应收帐款期末余额中欠款金额最大的前五名债务人情况：

债务人名称	期末欠款余额	欠款原因	欠款时间(帐龄)
宏贵实业总公司	26,000,000.00	按合同执行	1年以下
东方海港投资有限公司	23,669,100.00	按合同执行	1年以下
上海巴鼎房地产发展有限公司	3,750,000.00	按合同执行	1-2年
购商品房散户	2,686,485.43	银行按揭未划款	1年以下
徐焕	1,384,071.39	资金困难	3年以上(注)

注：帐龄在三年以上的应收帐款，已计提50%的坏帐准备。

5. 预付货款1999年12月31日余额为人民币362,765,572.07元，按帐龄分析：

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	98,824,735.16	25.29%	115,738,528.90	31.90%
1 - 2年	218,414,691.34	55.90%	-	-
2 - 3年	67,236,099.55	17.21%	195,722,790.39	53.95%
3年以上	6,252,430.62	1.60%	51,304,252.78	14.14%
合计	390,727,956.67	100%	362,765,572.07	100%

本帐户期末余额中无持本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的欠款。

预付帐款期末余额中欠款金额最大的前五名债务人情况：

债务人名称	期末欠款余额	欠款原因	欠款时间(帐龄)
上海21世纪房地产有限公司	78,316,044.90	参建房款	2~3年
沪东新村	77,030,530.00	动迁费	1年以下
上海浦东新区钦洋镇人民政府	50,330,000.00	购地款	1~3年
上海浦东商业建设联合发展公司	21,001,672.00	参建房款	2~3年
上海市杨浦区人民政府住宅建设办公室	17,598,820.80	参建房款	1年以下

6. 其他应收款1999年12月31日余额为人民币805,920,545.07元，按帐龄分析：

帐龄	期初数			期末数		
	金额	比例(%)	坏帐准备	金额	比例(%)	坏帐准备
1年以内	991,025,771.32	99.26%	-	723,408,200.24	89.76%	-
1 - 2年	339,001.66	0.03%	16,950.08	71,499,681.87	8.87%	795,884.12
2 - 3年	5,329,582.30	0.53%	1,443,227.72	8,009,708.27	0.99%	2,525,095.80
3年以上	1,746,719.98	0.18%	827,442.78	3,002,954.69	0.38%	1,854,728.74
合计	998,441,075.26	100%	2,287,620.58	805,920,545.07	100%	5,175,708.66

其中持本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的欠款有658,635,337.09元,其明细资料在附注八中披露。

其他应收款期末余额中欠款金额最大的前五名债务人情况:

债务人名称	期末欠款余额	欠款原因	欠款时间(帐龄)
金源房产公司	66,229,600.00	拟用资产抵债	1~2年
上海富都商贸有限公司	7,988,034.42	日常往来款	1年以下
昆山市巴城镇农工商总公司	1,138,528.50	代垫款	1~2年
昆山市阳澄湖旅游公司	1,000,000.00	委托贷款,逾期未还	3年以上
贝思特公司	706,715.90	日常往来款	3年以上

7. 存货1999年12月31日余额为人民币4,019,715,203.77元,其中:

类别	期初数		期末数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
转让场地开发支出	2,427,362,241.74	-	2,196,159,004.00	-
商品房建设支出	246,339,316.65	-	336,874,506.57	-
动迁房建设支出	251,683,923.70	-	511,983,874.79	-
商品房	1,005,532,274.53	-	256,550,422.94	15,485,455.06
周转房	34,932,926.82	-	24,242,319.51	-
动迁房	174,252,131.69	-	137,768,463.71	-
低值易耗品	594,176.75	-	626,192.46	570,206.85
其他	14,722,638.47	-	5,058.80	-
出租开发产品	-	-	555,505,360.99	-
合计	4,155,419,630.35	-	4,019,715,203.77	16,055,661.91

注:存货可变现净值的确认依据为现行市场价格

8. 待摊费用1999年12月31日余额为人民币392,246.69元,其中:

类别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
道路养护费及服务费	391,767.00	392,246.69	391,767.00	392,246.69
绿化养护	42,800.00	-	42,800.00	-
合计	434,567.00	392,246.69	434,567.00	392,246.69

9. 长期投资1999年12月31日余额为人民币277,538,193.11元。

(1) 明细项目如下:

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
长期股权投资	296,008,792.32	27,924,127.27	46,396,656.48	277,536,263.11
长期债权投资	1,930.00	-	-	1,930.00
合计	296,010,722.32	27,924,127.27	46,396,656.48	277,538,193.11

(2) 长期股权投资

A、股票投资期末余额94,290,979.17元,其明细内容为:

被投资公司名称	股份性质	股数	占被投资	
			公司股权的比例	投资金额

(1) 上海强生出租

汽车股份有限公司	法人股	12,295,800	<5%	10,941,696.00
----------	-----	------------	-----	---------------

(2) 上海申能股份

有限公司	法人股	2,000,000	<5%	5,600,000.00
(3)上海国脉通讯股份有限公司	法人股	381,888	<5%	694,900.00
(4)上海双鹿电冰箱股份有限公司	法人股	396,000	<5%	1,349,000.00
(5)上海新亚(集团)股份有限公司	法人股	6,000,000	<5%	7,500,000.00
(6)交通银行浦东分行	法人股	5,260,000	<5%	5,260,500.00
(7)招商银行	法人股	10,115,000	<5%	20,855,683.17
(8)天安保险公司	法人股	7,500,000	<5%	7,500,000.00
(9)国泰证券公司	法人股	7,660,000	<5%	10,000,000.00
(10)华联商厦	法人股	138,848	<5%	392,700.00
(11)市百一店	法人股	76,876	<5%	250,000.00
(12)黄浦房产	法人股	86,400	<5%	153,500.00
(13)豫园商城	法人股	1,189,188	<5%	3,513,000.00
(14)爱建股份	法人股	69,696	<5%	280,000.00
(15)浦发银行	法人股	20,000,000	<5%	20,000,000.00
小计				94,290,979.17

B. 其他股权投资期末余额183,144,549.34元，其中：

被投资单位名称	投资期限	占被投资公司股权的比例	年初投资成本余额	本年投资增减净额	本期增加额	损益调整额 本期现金红利额	累计增加额
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1上海东方货运有限公司	25年	25%	1,250,000.00		335,271.15		(634,040.98)
2上海浦东美术广告公司	10年	35%	175,000.00		3,552.75	44,046.99	11,011.74
3上海新上海国际大厦有限公司	50年	20%	39,018,800.00		(15,561,974.92)		(18,352,635.14)
4上海陆家嘴投资发展有限公司	20年	40%	4,000,000.00		20,224.91		21,684.43
5上海大光明建筑装饰工程有限公司	20年	55%	5,597,762.00		(19,555.78)	662,680.54	639,609.89
6昆山市阳澄湖度假村俱							

乐部	50年	100%	10,000,000.00				
7上海浦东新 区陆家嘴·伊 藤忠开发大 厦有限公司	10年	60%	65,057,489.10				
8上海通信 技术中心		7.5%	4,036,451.25	1,551,956.25			
9上市企业 博览中心		8%	2,400,000.00				
10光通信公司		10%	20,000,000.00				
11东城商都实 业公司		30%	1,500,000.00	-	-	-	-
12上海经储通 讯信息公司		25%	-	875,000.00	(87,442.13)	-	(87,442.13)
13陆家嘴美食城		25%	-	2,500,000.00	-	-	-
14上海环保集团		20%	-	20,000,000.00	-	-	-
15陆家嘴丸峰物 业管理有限公司		5%	127,422.00				
16上海悠适上岛 咖啡屋有限公司		10%	580,779.00				
17上海明城花苑 管理公司		10%	50,000.00				
18上海浦东联合 信托投资有限公司		5%	28,163,345.32	(28,163,345.32)			
19上海明宫酒楼 餐饮有限公司		20%	2,495,060.00		(27,995.97)		(463,883.67)
20上海陆家嘴贝思 特物业管理有限公司		33%	3,395,908.06	1,120,343.22	278,780.54		1,342,347.52
21上海陆家嘴工程建 设监理公司		20%	100,000.00		22,650.52		53,885.39
22上海陆家嘴物 业管理有限公司		30%	2,874,081.75		1,122,681.93		1,923,270.23
23上海明城伊藤家 日式料理有限公司		20%	995,466.00		(57,612.69)		(284,386.81)
24上海陆家嘴绿苑 发展有限公司		30%	3,000,000.00		150,206.86		561,631.54
25上海御创实业 有限公司		90%	900,000.00	-	(127,850.91)	-	(505,065.21)
26上海御城市政 建筑工程公司		15%	150,000.00	-	-	-	-

27上海御桥园艺 发展有限公司	10%	200,000.00	-	-	-	-
28上海和平汽车 销售公司	5%	100,000.00	-	-	-	-
29上海富都物业 管理有限公司	45%	2,250,000.00		222,239.68		1,837,441.18
30上海富都商贸 有限公司	45%	8,100,000.00	(1,340,187.04)			(6,520,082.53)
小计		206,517,564.48	(3,236,389.07)	(14,225,448.42)	985,508.07	(20,456,654.55)

投资准备		期末余额	减值准备
本期增加额	累计增加额	(11)=(4)+(5)+(8)+(10)	期末余额
(9)	(10)		(12)
		615,959.02	
		186,011.74	
	313,740.00	20,979,904.86	
		4,021,684.43	
		6,237,371.89	
		10,000,000.00	
		65,057,489.10	
		5,588,407.50	
	2,400,000.00	2,400,000.00	
		20,000,000.00	
		1,500,000.00	1,500,000.00
		787,557.87	
		2,500,000.00	
-	-	20,000,000.00	
		127,422.00	68,947.58
		580,779.00	306,058.64
		50,000.00	
		-	
	2,411.04	2,033,587.37	
	3,559.44	4,741,815.02	
		153,885.39	
		4,797,351.98	
	318.00	711,397.19	
		3,561,631.54	
-	-	394,934.79	
-	-	150,000.00	
-	-	200,000.00	

-	-	100,000.00	
		4,087,441.18	
		1,579,917.47	
-	320,028.48	183,144,549.34	4,275,006.22

注：上市企业博览中心因已被起诉，估计本金难以收回，故计提100%减值准备。

东城商都实业公司因经营不善，估计本金难以收回，故计提100%减值准备。

被投资单位陆家嘴丸峰物业管理有限公司因经营不善，导致两年亏损，故对其帐面亏损按投资比例计提减值准备。

被投资单位上海悠适上岛咖啡屋有限公司因经营不善，导致两年亏损，故对其帐面亏损按投资比例计提减值准备。

C. 股权投资差额期末余额100,734.60元，其明细内容为：

被投资单位名称	初始金额	形成原因	股权投资差额		
			摊销期限	本期摊销额	摊余金额
上海陆家嘴物业管理有限公司	125,918.25	溢价投资	10年	25,183.65	100,734.60

A+B+C长期股权投资合计为人民币277,536,263.11元。

(3) 长期债权投资1999年12月31日余额1,930.00元，系购买的五年期建设债券。

10. 固定资产及累计折旧1999年12月31日余额分别为人民币179,483,084.85元和27,617,463.01元，其中明细内容如下：

固定资产分类	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1) 固定资产原值				
房屋建筑	85,928,968.87	66,440,406.39	-	152,369,375.26
办公和电子设备	16,512,334.99	369,657.00	807,886.12	16,074,105.87
运输设备	9,595,219.63	534,340.50	1,517,049.27	8,612,510.86
其他设备	2,530,802.86	25,640.00	129,350.00	2,427,092.86
合计	114,567,326.35	67,370,043.89	2,454,285.39	179,483,084.85
(2) 累计折旧				
房屋建筑物	5,759,480.69	4,060,602.05	-	9,820,082.74
办公和电子设备	8,239,955.97	2,611,713.19	727,779.04	10,123,890.12
运输设备	5,905,501.53	1,292,196.27	1,138,752.02	6,058,945.78
其他设备	1,279,230.45	431,607.43	96,293.51	1,614,544.37
合计	21,184,168.64	8,396,118.94	1,962,824.57	27,617,463.01
(3) 净值	93,383,157.71			151,865,621.84

注：本期从“在建工程”转入的金额为人民币7,763,866.74元。

11. 在建工程1999年12月31日余额为人民币526,546.50元，其中：

工程名称	期初数		本期增加		本期转入固定资产		其他减少	
	金额	其中：利息资本化数	金额	其中：利息资本化数	金额	其中：利息资本化数	金额	其中：利息资本化数
办公楼	430,751.50		193,795.00		98,000.00			
	期末数							
	金额	其中：利息资本化数	预算数	资金来源	项目进度			
	526,546.50			自筹	5%			

12. 无形资产1999年12月31日余额为人民币1,032,935,949.65元,系:

类别	原始金额	期初数	本期增加	本期转出	期末数
土地使用权	940,457,871.73	1,087,114,577.76	18,040,000.00	72,218,628.11	1,032,935,949.65

13. 长期待摊费用1999年12月31日余额为人民币9,633,639.33元,其中:

类别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
利息支出	7,000,000.00	-	7,000,000.00	-
租赁费	298,800.00	-	298,800.00	-
银团贷款管理费	6,181,429.33	-	1,324,592.00	4,856,837.33
职工购房款	3,487,956.00	2,440,000.00	1,151,154.00	4,776,802.00
合计	16,968,185.33	2,440,000.00	9,774,546.00	9,633,639.33

14. 短期借款1999年12月31日余额为人民币1,325,582,534.16元,其中:

借款类别	期初数		期末数		
	币种	原币	币种	原币	本位币
抵押	人民币	-	人民币	-	3,250,000.00
	美元	7,500,000.00	美元	7,500,000.00	62,094,750.00
担保	人民币	-	人民币	-	939,500,000.00
	美元	33,361,753.50	美元	23,400,000.00	193,735,620.00
质押	人民币	-	人民币	-	102,000,000.00
信用	人民币	-	人民币	-	25,000,000.00
			港币	2031.88	2164.16
合计		-		-	1,325,582,534.16

注:短期借款余额中逾期借款情况如下:

借款银行	金额	到期日	逾期原因
上海浦东发展银行	美元150万	1999/04/15	待外汇管理局批准后展期
上海浦东发展银行	人民币1,500万	1999/10/30	系下属子公司的借款,因其资金周转困难,故逾期
上海浦东发展银行	人民币2,000万	1999/05/30	同上
上海浦东发展银行	人民币1,000万	1999/04/30	同上
泰华银行	美元430万	1998/10/18	同上

15. 应付帐款1999年12月31日余额为人民币95,469,915.60元,其中没有应付给持本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的款项。

16. 预收货款1999年12月31日余额为人民币563,706,914.45元,其中预收持本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的款项为人民币18,000,000.00元,其明细情况已在本附注八中披露。

17. 应付股利1999年12月31日余额为人民币23,830,642.02元,其中:

主要投资者	金额	未付原因
中国人民保险公司	15,324,536.22	待以后年度支付
中国人保信托投资公司	2,346,290.30	待以后年度支付
香港泽鸿发展有限公司	3,519,435.45	待以后年度支付
香港上海实业有限公司	2,346,290.30	待以后年度支付
富泰(上海)有限公司	233,362.99	应付尾款

B股零股 60,726.76 历年结余待支付

18. 应交税金1999年12月31日余额为人民币8,137,754.94元,其中:

税种	期末欠(溢)交额
增值税	900.00
营业税	8,403,810.26
城建税	78,778.12
所得税	-472,835.83
房产税	-25,748.29
个人所得税	53,884.00
其他	98,966.68
合计	8,137,754.94

19. 其他应付款1999年12月31日余额为人民币389,126,854.42元,其中应付给持本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的款项为人民币38,966,172.05元,其明细情况在本附注八中披露。

20. 预提费用1999年12月31日余额为人民币231,541,540.00元,其中:

费用类别	年初余额	年末余额	结存原因
市政配套设施费	174,669,790.00	128,217,290.00	已计提未支付
基础设施费	103,324,250.00	103,324,250.00	已计提未支付
合计	277,994,040.00	231,541,540.00	-

21. 一年内到期的长期借款1999年12月31日余额为人民币20,000,000.00元,系担保借款。

22. 长期借款1999年12月31日余额为人民币506,982,500.00元,其中:

借款单位	期初数			期末数			借款期限
	币种	原币	人民币	币种	原币	人民币	
中国工商银行	人民币	-	100,000,000.00	人民币	-	300,000,000.00	1998.11.23~ 2002.09.14
富士银团	美元	25,000,000.00	206,967,500.00	美元	25,000,000.00	206,982,500.00	1998.09.25~ 2003.07.29
合计	-	-	306,967,500.00	-	-	506,982,500.00	
	年利	借款					
	率	条件					
	6.375%,						
	4.95%	担保					
	LIBOR+1.4	抵押					

23. 股本1999年12月31日余额为人民币1,867,684,000.00元,每股面值1元,其股本结构为:

	本次变动前	本次变动增减(+ -)				
		比例 (%)	募股/ 配股	送股	公积金 转股	增发
一、尚未流通股份						
1. 发起人股份						
(1) 国家持有股份	800,800,000.00	60.03			320,320,000.00	
(2) 境内法人持有股份	54,600,000.00	4.09			21,840,000.00	

(3) 境外法人持有股份

(4) 其他

2. 募集法人股份

3. 内部职工股

4. 优先股或其他

未上市流通股份合计	855,400,000.00	64.12	342,160,000.00
-----------	----------------	-------	----------------

二、已上市流通股份

1. 人民币普通股	114,660,000.00	8.59%	45,864,000.00
-----------	----------------	-------	---------------

2. 境内上市的外资股	364,000,000.00	27.29%	145,600,000.00
-------------	----------------	--------	----------------

3. 境外上市的外资股

4. 其他

已上市流通股份合计	478,660,000.00	35.88%	191,464,000.00
-----------	----------------	--------	----------------

三、股份总数	1,334,060,000.00	100.00%	533,624,000.00
--------	------------------	---------	----------------

其他	小计	本次变动后 (%)	比例
	320,320,000.00	1,121,120,000.00	60.03
	21,840,000.00	76,440,000.00	4.09
	342,160,000.00	1,197,560,000.00	64.12
	45,864,000.00	160,524,000.00	8.59
	145,600,000.00	509,600,000.00	27.29
	191,464,000.00	670,124,000.00	35.88
	533,624,000.00	1,867,684,000.00	100.00

24. 资本公积1999年12月31日余额为人民币1,312,777,295.59元，其明细内容如下：

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股溢价	1,837,979,544.12	-	533,624,000.00	1,304,355,544.12
接受捐赠资产准备	13,321.40	-	-	13,321.40
被投资单位外币 资本折算差额	8,408,430.07	-	-	8,408,430.07
合计	1,846,401,295.59	-	533,624,000.00	1,312,777,295.59

注：1999年度公司根据第二届董事会第三次会议关于资本公积转增资本的有关决议及沪证司(1999)203号<关于核准上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司一九九八年度资本公积金转增股本方案的通知>，以每10股转增4股。

25. 盈余公积(合并)1999年12月31日余额为人民币859,181,628.98元，其明细内容如下：

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	304,987,148.33	35,390,265.29	-	340,377,413.62
公益金	246,115,263.11	3,167,472.87	-	249,282,735.98
任意盈余公积	267,793,274.09	1,728,205.29	-	269,521,479.38
合计	818,895,685.53	40,285,943.45	-	859,181,628.98

26. 未分配利润1999年12月31日余额为人民币111,614,807.49元，具体来源如下：

(1) 1998年年报所披露的年末未分配利润额	93,229,235.70
(2) 1999年对期初未分配利润的调整数	32,237,705.23
(3) 调整后1999年年初未分配利润额	125,466,940.93
(4) 加：1999年度合并净利润	26,433,810.01
(5) 盈余公积转入数	-
(6) 减：提取法定盈余公积金	1,697,405.29
(7) 提取法定公益金	1,697,405.29
(8) 提取任意盈余公积	1,697,405.29
(9) 子公司提取盈余公积属于母公司份额	35,193,727.58
(9) 外商投资子公司提取的奖福基金	-
(10) 减：预分1999年股利	-
(11) 减：转作股本的普通股股利	-
(12) 1999年12月31日未分配利润余额	111,614,807.49

年初未分配利润变动的说明：

- (1) 根据财政部财会字（1999）35号文及财政部财会字（1999）49号文的有关规定，对其他应收款计提坏账准备并已作追溯。
- (2) 上海市审计局于1998年7月至1998年12月，对上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司1997年度的财务收支和经营情况进行了审计，并于1999年4月29日出具沪审决外（1999）236号审计决定，公司已按审计决定作追溯调整。

年初未分配利润变动的明细如下：

(1) 因会计政策变更而调整1997年净利润为人民币	-740,020.67
(2) 根据市审计局决定而调整1997年及以前年度净利润为人民币	33,507,633.39
(3) 相应调整1997年母公司计提的盈余公积为人民币	-9,842,071.47
(4) 相应调整1997年子公司计提的盈余公积属于母公司份额为人民币	14,654,905.18
(5) 相应调整1997年外商投资子公司计提的奖福基金为人民币	39,292.34
(6) 因会计政策变更而调整1998年净利润为人民币	-1,078,848.40
(7) 根据市审计局决定而调整1998年净利润为人民币	-11,425,383.96
(8) 相应调整1998年母公司计提的盈余公积为人民币	3,747,159.78
(9) 相应调整1998年子公司计提的盈余公积属于母公司份额为人民币	3,361,339.28
(10) 相应调整1998年外商投资子公司计提的奖福基金为人民币	13,699.76
合计	32,237,705.23

报告期利润预分配情况：

根据公司法规定，按当年度的税后利润10%分别提取法定盈余公积和公益金后，按第二届董事会第五次会议有关利润分配预案决议，按当年度的税后利润10%提取任意盈余公积金，本次不进行利润分配。

27. 财务费用1999年度发生额为人民币114,934,944.35元，其中：

费用项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	137,628,567.87	139,935,638.24
减：利息收入	24,735,607.01	28,306,181.35
汇兑损失	235,828.01	377,293.96
减：汇兑收益	26,563.95	25,028,687.89
其他	1,832,719.43	1,367,439.89

合计 114,934,944.35 88,345,502.85

28. 其他业务利润1999年度发生额为人民币83,976,836.34元，其中：

业务种类	本年发生额		上年发生额	
	收入金额	支出金额	收入金额	支出金额
房屋租赁收入	70,240.00	3,698.14	1,577,748.60	79,306.51
资金占用费	83,850,808.47	6,696,283.64	54,966,180.88	2,530,629.68
其他	16,373,430.00	9,617,660.35	3,013,873.05	1,480,278.36
合计	100,294,478.47	16,317,642.13	59,557,802.53	4,090,214.55

注：本期发生数比去年同期增加了2,851万元，主要系本年度公司向上海陆家嘴(集团)有限公司按银行贷款利率收取的资金占用费的增加数，并加收相应的流转税及附加所致。

29. 投资收益1999年度发生额为人民币-12,121,119.08元，其中：

	本期发生数	上期发生数
股票投资收益	6,071,392.85	6,870,799.11
债权投资收益	-	13,050.00
联营或合营公司分配来的利润	23,422.00	4,705,398.91
年末按权益法调整的被投资公司	-14,511,970.54	-2,399,978.38
所有者权益净增减		
其他	-3,703,963.39	160,000.00

注：本期投资收益减少的原因系：被投资公司上海新上海国际大厦发生亏损，本公司按权益法核算，影响收益为人民币-1,556.20万元，并且本年计提了人民币428万元的长期投资减值准备，因此变动幅度很大。

30. 营业外收入1999年度发生额为人民币765,230.04元，其中无收入额占报告当期利润总额10%（含10%）以上的项目。

31. 营业外支出1999年度发生额为人民币146,171.42元，其中无支出额占报告当期利润总额10%（含10%）以上的项目。

32. 支付的其他与经营活动有关的现金支出1999年度发生额为人民币50,639,805.02元，其中金额较大的项目情况如下：

项目名称	本年度(期)发生额
管理费用	26,602,481.64
营业费用	12,682,323.38
与上海富都商贸有限公司往来款	11,355,000.00

33. 支付的其他与投资活动有关的现金支出1999年度发生额为人民币16,471,945.00元，其中价值较大的项目情况如下：

项目名称	本年度(期)发生额
活期存款转定期存单	12,418,950.00
委托购买国债	4,000,000.00

34. 将净利润调节为经营活动的现金流量中的其他1999年度发生额为人民币-2,440,000元，系为职工支付的购房款。

<二>母公司报表主要项目注释：

1. 应收帐款1999年12月31日余额为人民币49,669,100.00元，帐龄均系一年以下。

应收帐款期末余额中债务人情况：

债务人名称	期末欠款余额	欠款原因	欠款时间(帐龄)
宏贵实业总公司	26,000,000.00	按合同执行	一年以下
东方海港投资有限公司	23,669,100.00	按合同执行	一年以下

2. 长期投资1999年12月31日余额为人民币979,975,425.90元。

明细项目如下：

项目	期初数 金额	本期增加	本期减少	期末数 金额
长期股权投资	1,007,263,187.74	32,656,142.86	59,943,904.70	979,975,425.90

股票投资期末余额69,701,779.17元，其明细内容为：

被投资公司名称	股份性质	股数	占被投资公司股权的比例	投资金额
上海强生出租汽车股份有限公司	法人股	12,295,800	5.03%	10,941,696.00
上海申能股份有限公司	法人股	2,000,000	<5%	5,600,000.00
上海国脉通讯股份有限公司	法人股	381,888	<5%	694,900.00
上海双鹿电冰箱股份有限公司	法人股	396,000	<5%	1,349,000.00
上海新亚(集团)股份有限公司	法人股	6,000,000	<5%	7,500,000.00
交通银行浦东分行	法人股	5,260,000	<5%	5,260,500.00
招商银行	法人股	10,115,000	<5%	20,855,683.17
天安保险公司	法人股	7,500,000	<5%	7,500,000.00
国泰证券公司	法人股	7,660,000	<5%	10,000,000.00
合计				69,701,779.17

其他股权投资期末余额910,273,646.73元，其中：

被投资单

单位名称 (1)	投资 起止期(2)	占被投资 公司股权的 比例(3)	年初投资 成本余额 (4)	本年投资 增减净额 (5)
上海陆家嘴 金融贸易区 联合发展有限 公司		55%	322,437,158.95	
上海陆家嘴房 产开发有限公司		40%	12,000,000.00	
上海御桥发展 有限公司		70%	21,000,000.00	
上海陆家嘴城建 开发有限责任公司		70%	7,000,000.00	
上海富都世界 发展有限公司		50%	115,060,630.00	
上海东方货运 有限公司	25年	25%	1,250,000.00	
上海浦东美术 广告公司	10年	35%	175,000.00	

上海新上海国际大厦有限公司	50年	20%	39,018,800.00	
上海陆家嘴投资发展有限公司	20年	40%	4,000,000.00	
上海大光明建筑装饰工程有限公司	20年	55%	5,597,762.00	
昆山市阳澄湖度假村俱乐部	50年	100%	10,000,000.00	
上海浦东新区陆家嘴·伊藤忠开发大厦有限公司		60%	65,057,489.10	
上海通信技术中心		7.5%	4,036,451.25	1,551,956.25
上市企业博览中心		8%	2,400,000.00	
光通信公司		10%	20,000,000.00	
合计			629,033,291.30	1,551,956.25

本期增加额 (6)	损益调整额		投资准备		期末余额 (11)=(4)+(5)+(8)+(10)	减值准备 期末余额 (12)
	分得的现金 红利额 (7)	累计 增加额 (8)	本期 增加额 (9)	累计 增加额 (10)		
-6,116,917.84	12,904,596.65	231,972,651.56		8,108,011.47	562,517,821.98	
1,304,559.19	6,694,800.00	7,072,989.66			19,072,989.66	
122,536.36		83,309.23			21,083,309.23	
29,318,042.25	16,831,877.51	20,007,296.66			27,007,296.66	
-1,107,454.47		30,444,770.66			145,505,400.66	
335,271.15		-634,040.98			615,959.02	
3,552.75	44,046.99	11,011.74			186,011.74	
-15,561,974.92		-18,352,635.14		313,740.00	20,979,904.86	
20,224.91		21,684.43			4,021,684.43	
-19,555.78	662,680.54	639,609.89			6,237,371.89	
					10,000,000.00	
					65,057,489.10	
					5,588,407.50	
					2,400,000.00	2,400,000.00
					20,000,000.00	
8,298,283.60	37,138,001.69	271,266,647.71		8,421,751.47	910,273,646.73	2,400,000.00

注：上市企业博览中心因被起诉，估计本金难以收回，故计提100%减值准备。

3. 投资收益1999年度发生额为人民币9,023,612.90元，其中：

	本期发生数	上期发生数
股票投资收益	3,125,329.30	2,690,994.82
联营或合营公司分配来的利润	-	4,534,058.95
年末按权益法调整的被投资公司所有者权益净增减	8,298,283.60	42,084,229.06
长期投资减值准备	-2,400,000.00	-
合计	9,023,612.90	49,309,282.83

4. 主营业务收入和主营业务成本1999年度发生额分别为人民币407,154,798.61元和303,047,727.91元，其中：

主营业务种类	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数
土地批租	149,139,750.00	441,230,500.00	99,620,479.20	231,928,385.80	49,519,270.80	209,302,114.20
商品房销售	250,479,007.00	27,007,526.00	197,770,621.71	19,547,169.97	52,708,385.29	7,460,356.03
经营房出租	7,536,041.61	8,409,094.20	5,656,627.00	2,211,009.08	1,879,414.61	6,198,085.12
合计	407,154,798.61	476,647,120.20	303,047,727.91	253,686,564.85	104,107,070.70	222,960,555.35

(七)分行业资料

收入占主营业务收入10%（含10%）以上的行业的营业收入、营业成本和营业毛利情况如下：

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数
土地批租	205,342,182.73	448,607,511.83	163,331,834.47	206,572,215.31	42,010,348.27	242,035,296.52
商品房销售	372,568,754.99	91,825,177.95	262,319,448.42	72,395,608.56	110,249,306.57	19429,569.39
合资建房	30815,559.10	22,283,198.68			30,815,559.10	22,283,198.68
提供劳务	58,531,956.39	67,919,391.81			58,531,956.39	67919391.81
经营房出租	24,660,650.28	35,273,274.60	39,230,223.53	17,773,179.88	-14,569,573.25	17500094.72
其他		563,034.00				563,034.00
公司内行业	-50,130,775.03	-73,037,307.10	-44,684,939.33	-49,713,742.07	-5,445,835.70	-23,323,565.03
合计	641,788,328.46	593,434,281.77	420,196,567.09	247,027,261.68	221,591,761.38	346,407,020.09

(八)关联方关系及其交易的披露

<一>存在控制关系的关联方情况

1. 存在控制关系的关联方

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
上海陆家嘴(集团)有限公司	上海浦东大道981号	成片土地开发,房地产开发经营	母公司	国有	康慧军
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司	上海浦东大道981号	成片土地开发,房地产开发经营	子公司	中外合资	康慧军
上海陆家嘴房产					

开发有限公司	上海东方路818号	房地产开发经营	子公司	有限责任	康慧军
上海御桥发展					
有限公司	上海沪南路2433号	房地产开发经营	子公司	有限责任	王安德
上海陆家嘴城建					
开发有限责任公					
司	上海东园四村436号13楼	征地动拆迁	子公司	有限责任	张文雅
上海御创实业					
公司	上海沪南路2985号	租赁,服务	子公司	有限责任	姚利法
上海大光明建					
筑装饰工程有					
限公司	上海浦东南路1200号	建筑装饰设计,施工	子公司	中外合资	王安德
昆山市阳澄湖					
度假村俱乐部	江苏省昆山市阳澄湖	酒店,旅游	子公司	有限责任	王绪远
上海浦东新区					
陆家嘴伊藤忠					
开发大厦有限	陆家嘴金融贸易区	批租地块内商办			
公司	D3-5地块	办综合楼开发经营	子公司	中外合作	王安德

2. 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
上海陆家嘴(集团)有限公司	1,743,195,704.00	-	-	1,743,195,704.00
上海陆家嘴金融贸易区联合发展	527,328,200.00	-	-	527,328,200.00
有限公司				
上海陆家嘴房产开发有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
上海御桥发展有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00
上海陆家嘴城建开发有限责任公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
上海御创实业公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00
上海大光明建筑装饰工程有限公司	10,177,750.00	-	-	10,177,750.00
昆山市阳澄湖度假村俱乐部	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00
上海浦东新区陆家嘴伊藤忠开发	290,036,376.00	-	-	290,036,376.00
大厦有限公司				

3. 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海陆家嘴(集团)有限公司	807,100,000.00	60.50	322,840,000.00	-	-	-	1,129,940,000.00	60.50
上海陆家嘴金融	322,437,158.95	55	-	-	-	-	322,437,158.95	55
贸易区联合发展有限公司								
上海陆家嘴房产	21,000,000.00	70	-	-	-	-	21,000,000.00	70
开发有限公司								
上海御桥发展	21,000,000.00	70	-	-	-	-	21,000,000.00	70

有限公司

上海陆家嘴城建	7,000,000.00	70	-	-	-	-	7,000,000.00	70
开发有限公司责任公司								
上海御创实业公司	900,000.00	90	-	-	-	-	900,000.00	90
上海大光明建筑装饰	5,597,762.00	55	-	-	-	-	5,597,762.00	55
工程有限公司								
昆山市阳澄湖度假村	10,000,000.00	100	-	-	-	-	10,000,000.00	100
俱乐部								
上海浦东新区陆家嘴	65,057,489.10	60	-	-	-	-	65,057,489.10	60
伊藤忠开发大厦有限公司								

4. 存在控制关系的关联方交易

(1) 收取劳务及资金占用费:

a: 本公司为上海陆家嘴(集团)有限公司垫支区内市政道路,配套设施等开发费用,1999年底代垫款余额为人民币658,635,337.09元,本年度公司向上海陆家嘴(集团)有限公司按银行贷款利率共收取资金占用费人民币83,850,808.47元(1998年度为人民币56,995,164.34元)。

b: 1999年度公司向上海陆家嘴(集团)有限公司收取代开发土地,代建房屋及房产代理费人民币28,671,130.71元(1998年度为22,008,728.15元)。

(2) 购买土地使用权:

为满足浦东新区陆家嘴金融贸易区龙阳小区整体规划的需要,1999年度公司向上海陆家嘴(集团)有限公司购买浦东新区陆家嘴金融贸易区龙阳小区范围内编号为4-4-6~7、9~13地块的土地使用权,转让金额为人民币18,040,000.00元。

上述交易的价格按照浦东新区管理委员会、浦东新区土地规划局与公司协商的关于小陆家嘴地区土地转入价制度。

(3) 管理方面合同:

本公司与上海陆家嘴(集团)有限公司的管理费经共同归集后分摊,本年度分摊比例为8:2(1998年度分摊比例:8:2)。

上述分摊比例由双方按各公司每年承担的开发工作量协定的。

(4) 本企业与关联方应收应付款项余额:

项 目	1999年度和1998年度关联方应收应付款项		(单位:元)	
	年未余额(金额)		占全部应收(付)款项余额的比重(%)	
	1999年	1998年	1999年	1998年

预收帐款:

上海陆家嘴(集团)	18,000,000.00	18,000,000.00	3.19	2.45
-----------	---------------	---------------	------	------

有限公司

(5) 本企业与关联方其他应收款、其他应付款余额

1999年度和1998年度与关联方其他应收款和其他应付款余额

项目	年未余额(金额)		占全部其他应收(付)		(单位:元)	
	年未余额(金额)		款金额的比重(%)		计息标准	
	1999年	1998年	1999年	1998年	1999年	1998年

其他应收款

上海陆家嘴(集团)	658,635,337.09	882,800,969.29	77.64	88.42
-----------	----------------	----------------	-------	-------

有限公司

银行贷款利率

银行贷款利率

其他应付款

上海陆家嘴(集团) 38,966,172.05 - 10.01 - -

有限公司

注:上述应收款项的差额已由上海陆家嘴(集团)有限公司以其所拥有的土地使用权作抵押,抵押品价值为人民币591,126,000.00元,已签订抵押合同,但抵押物权的法律文件正在办理之中。

(6)担保事项:

截止1999年12月31日,上海陆家嘴(集团)有限公司为本公司正在履行的银行借款担保金额为人民币1,184,000,000.00元及美元3,000,000.00元。

本公司为下述关联公司/控股子公司借款提供担保:

企业名称	金额		担保到期日
	美元	人民币	
上海陆家嘴金融贸易区联合发展有限公司		15,000,000.00	-
上海陆家嘴(集团)有限公司		50,200,000.00	2,155,800,000.00
上海富都世界发展有限公司		13,800,000.00	220,000,000.00
合计		79,000,000.00	2,375,800,000.00

以上公司(除陆家嘴集团有限公司)无为本公司的银行借款进行担保。

<二>不存在控制关系的关联方情况

本公司与不存在控制关系的关联方无重大关联交易。

(九)或有事项

1. 担保事项:

除上述为关联公司担保外,本公司1999年度与上海张江高科技园区开发股份有限公司签订对等贷款担保协议,承诺为上海张江高科技园区开发股份有限公司及其母公司上海张江高科技园区开发有限公司提供累计不超过人民币5亿元担保额度。截至1999年12月31日本公司为上海张江高科技园区开发股份有限公司正在履行的银行借款担保金额为人民币138,000,000.00元,同时上海张江高科技园区开发股份有限公司为本公司的母公司上海陆家嘴(集团)公司发行企业债券(已与2000年4月5日对外发行)进行担保金额为人民币430,000,000.00元。

2. 抵押贷款:

本公司于1998年7月27日与以富士银行上海分行为代理人的银团签订了美元50,000,000.00元的银团贷款协议,协议贷款期限为5年。截至1999年12月31日,本公司已动用贷款为美元25,000,000.00元。该项贷款系以本公司塘东小区的土地使用权为抵押物的抵押贷款,其帐面价值为人民币288,759,150.00元,1998年5月30日的评估市场价格为美元276,942,000.00元。

(十)承诺事项

本公司无需说明的重大对外承诺事项。

(十一)资产负债表日后事项中的非调整事项

本公司无资产负债表日后事项中的非调整事项

(十二)债务重组事项

本公司在资产负债表日无债务重组事项。

(十三)其他重要事项

本公司无需说明的其他重要事项。

审计报告、会计报表及会计报表附注（境外）

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

(incorporated in the People's Republic of China)

INTERNATIONAL AUDITORS' REPORT

AND FINANCIAL STATEMENTS

FOR THE YEAR ENDED

31ST DECEMBER 1999

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

(Incorporated in the People's Republic of China)

Contents	Pages
International auditors' report	1 - 2
Consolidated income statement	3
Consolidated balance sheet	4 - 5
Consolidated statement of changes in shareholders' equity	6
Consolidated cash flow statement	7
Notes to the financial statements	8 - 29
Supplementary information	30

INTERNATIONAL AUDITORS' REPORT

TO THE MEMBERS OF SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE

DEVELOPMENT CO., LTD.

(incorporated in the People's Republic of China with limited liability)

Basis of opinion

We have audited the accompanying consolidated balance sheet of Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone Development Co., Ltd. (the "company") and its subsidiaries (collectively the "group") as of 31st December 1999 and the related consolidated income and cash flow statements for the year then ended. These financial statements set out on pages 3 to 29 are the responsibility of the company's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

Audit opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the group as of 31st December 1999 and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with International Accounting Standards.

INTERNATIONAL AUDITORS' REPORT

TO THE MEMBERS OF SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE
DEVELOPMENT CO., LTD.

(incorporated in the People's Republic of China with limited liability)

Emphasis of matter

In forming our opinion, we have considered the adequacy of the disclosures made in the accounts concerning the group's contingent liabilities arising from bank guarantees granted in favour of certain parties. As at 31st December 1999, these bank guarantees amounted to approximately RMB2,898 million out of which RMB2,503 million was granted in favour of Shanghai Lujiazui (Group) Company Limited ("LJZ Group Company"), the group's ultimate holding company. As more fully disclosed in Note 30 to the accounts, the directors have continuously reviewed these guarantees. At the date of approval of these accounts, the directors are of the view that the possibility of the crystallisation of such contingent liabilities in the foreseeable future is remote. We consider that appropriate disclosures have been made in the accounts and our opinion is not qualified in this respect.

PricewaterhouseCoopers

Certified Public Accountants

Hong Kong,

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT

FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 1999

	Note	1999	1998
		RMB'000	RMB'000
			(restated)
Turnover	3	477,744	470,818
Cost of sales	4	(399,041)	(268,061)
Gross profit		78,703	202,757
Other operating income	5	72,922	62,426
Selling expenses		(11,976)	(14,789)
Administrative expenses		(60,654)	(105,832)

Operating profit	4	78,995	144,562
Finance income/(costs)	6	9,568	(14,424)
Share of losses of associated companies	10	(10,934)	(12,392)
Profit before taxation		77,629	117,746
Taxation	7	(11,257)	(19,858)
Profit after taxation		66,372	97,888
Minority interests	28	(2,846)	(22,787)
Net profit		63,526	75,101
Earnings per share	8	RMB 0.04	RMB 0.06

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
CONSOLIDATED BALANCE SHEET
AS AT 31ST DECEMBER 1999

	Note	1999 RMB '000	1998 RMB '000 (restated)
Assets			
Non - current assets			
Fixed assets	9	730,434	155,217
Investment in associated companies	10	161,751	160,409
Other investments	11	120,714	123,437
Properties under development	12	3,369,891	4,064,147
Deferred tax asset	23	5,354	6,671
		4,388,144	4,509,881
Current assets			
Properties held for sale	13	605,612	586,671
Inventories	14	-	604
Accounts receivable	15	58,600	17,556
Loans receivable	16	66,871	67,049
Advance to sub-contractors		266,539	277,311
Amounts due from holding company	17	603,275	921,341
Amounts due from associated companies	18	121,559	135,239
Amounts due from related			

companies	-	5,697
Other receivables and prepayments	3,854	14,809
Taxation prepaid	7(b) 6,306	14,876
Cash and bank balances	19 1,214,201	685,637
	2,946,817	2,726,790
Total assets	7,334,961	7,236,671

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONTINUED)
AS AT 31ST DECEMBER 1999

	Note	1999	1998
		RMB' 000	RMB' 000
			(restated)
Equity and liabilities			
Capital and reserves			
Share capital	25	1,867,684	1,334,060
Share premium	25	1,304,360	1,837,984
Reserve funds	26	631,699	620,514
Retained profits		305,851	253,510
		4,109,594	4,046,068
Minority interests	28	679,319	688,701
Non-current liabilities			
Long term bank loans	22	516,983	326,967
Current liabilities			
Deposits received from customers			
		407,685	596,821
Accounts payable		106,326	52,570
Accruals		231,541	277,993
Other payables	20	238,638	165,968
Provision for staff bonus and welfare fund	21	18,663	43,403
Provision for taxation		13,020	-
Short term bank loans	22	1,013,192	1,038,180
		2,029,065	2,174,935
Total liabilities		2,546,048	2,501,902
Total equity and liabilities		7,334,961	7,236,671

On behalf of the Board

.....
Director

.....
Director

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY
FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 1999

	Note	Share capital RMB'000	Share premium RMB'000	Reserve funds RMB'000	Retained profits RMB'000	Total RMB'000
Balance at 31st December						
1997 as previously reported		1,334,060	1,837,984	575,070	235,861	3,982,975
Change in accounting policy						
Adoption of IAS 38	27	-	-	-	(12,008)	(12,008)
Restated balance		1,334,060	1,837,984	575,070	223,853	3,970,967
Profit for the year		-	-	-	75,101	75,101
Transfer from retained						
profits to reserve funds	26	-	-	45,444	(45,444)	-
Balance at 31st December						
1998 (restated)		1,334,060	1,837,984	620,514	253,510	4,046,068
Balance at 31st December						
1998 as previously reported		1,334,060	1,837,984	620,514	269,698	4,062,256
Change in accounting policy						
Adoption of IAS 38	27	-	-	-	(16,188)	(16,188)
Restated balance		1,334,060	1,837,984	620,514	253,510	4,046,068
Issue of bonus shares		533,624	(533,624)	-	-	-
Profit for the year		-	-	-	63,526	63,526
Transfer from retained						
profits to reserve funds	26	-	-	11,185	(11,185)	-
Balance at 31st December						
1999		1,867,684	1,304,360	631,699	305,851	4,109,594

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
FOR THE YEAR ENDED 31ST DECEMBER 1999

Note 1999 1998

		RMB'000	RMB'000 (restated)
Operating activities			
Cash inflow/(outflow)			
generated from operations	31(a)	47,340	(239,119)
Interest received		109,729	83,932
Interest paid		(102,391)	(98,232)
Tax paid		-	(48,940)
Tax refund		3,495	-
Net cash inflow/(outflow)		58,173	(302,359)
Investing activities			
Acquisition of long term			
investments		(15,359)	(30,966)
Purchase of fixed assets		(3,063)	(25,432)
Proceeds from disposal of			
long term investments		-	363
Proceeds from disposal of			
fixed assets		725	164
Dividends received		17,222	13,923
Net cash outflow from			
investing activities		(475)	(41,948)
Financing activities			
Bank loans obtained		169,015	221,968
Repayment of bank loans		(159,179)	(404,215)
Settlement from/(advance to)			
holding company		318,066	(139,144)
Dividends paid to minority			
shareholders		(12,228)	(24,415)
Net cash inflow/(outflow)		315,674	(345,806)
from financing activities			
Increase/(decrease) in cash			
and cash equivalents		373,372	(690,113)
Movement in cash and cash			
equivalents			
At start of year		396,637	1,086,750
Increase/(decrease)		373,372	(690,113)
At end of year	31(b)	770,009	396,637

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1 Basis of preparation

These consolidated financial statements have been prepared in accordance with International Accounting Standards ("IAS"). This basis of accounting differs from that used in the preparation of the statutory financial statements in the People's Republic of China ("PRC"). The statutory financial statements of the company were prepared in accordance with the accounting principles and the relevant regulations applicable to PRC joint stock limited companies, whereas the statutory accounts of the principal subsidiaries comprising the group were prepared in accordance with the accounting principles and regulations applicable to Sino-foreign joint venture enterprises in the PRC. Appropriate restatements have been made to these consolidated financial statements to conform with IAS. Differences arising from these restatements are not incorporated in the accounting records of the companies comprising the group.

In addition, these consolidated financial statements have been prepared under the historical cost convention as modified by the revaluation of investment properties.

2 Principal accounting policies

(a) Basis of consolidation

Subsidiary companies are those in which the group, directly or indirectly, has an interest of more than one half of the voting rights or otherwise has power to exercise control over the operations, have been consolidated.

Subsidiaries are consolidated from the date on which the effective control is transferred to the group and are no longer consolidated from the date of disposal. All intercompany transactions, balances and unrealised surpluses and deficits on transactions between group companies have been eliminated. Separate disclosure is made of minority interests.

(b) Associated companies

Investments in associated companies are accounted for by the equity method of accounting.

These are companies over which the group has between 20% and 50% of the voting rights, and over which the group exercises significant influence.

Equity accounting involves recognising in the profit and loss account the group's share of the associates' profit or loss for the year. The group's interest is carried in the balance sheet at an amount that reflects its share of the net assets of the associate.

(c) Other investments

The group's interest in companies other than subsidiaries and associated companies are shown as other investments and are stated at cost less provision made to the extent that the directors consider significant permanent diminution in value has taken place. Dividend income arising from these investments is recognised when the amount is received. Upon disposal of an investment, the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount is charged or credited to the profit and loss account.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

2 Principal accounting policies (continued)

(d) Revenue recognition

Revenue from sale of developed land is recognised when the relevant land sale agreement is completed and the transfer of possession of land has been acknowledged by the customer in writing.

Revenue from sale of developed properties is recognised either when the sales agreement has been completed and the relevant title has been transferred or when the relevant building has been examined and approved for occupation by the relevant authorities, whichever is the later.

Commencing the current year ended 31st December 1999, the company started to account for sales of land / property by instalment. Revenue from sales by instalment is recognised to the extent of instalment received or receivable as set out in the payment schedule of the sales agreement and is determined as the fair value calculated by discounting the corresponding instalment at the implicit rate of interest. The corresponding interest element is recognised as revenue on a time proportion basis. Cost of land / property sold by instalments is recognised with reference to the percentage of revenue recognised to total fair value of the relevant asset.

Deposits and instalments received from customers on land and properties prior to the recognition of revenue are regarded as current liabilities. Proceeds receivable from customers after sales recognition are regarded as current assets.

Interest income is recognised on a time proportion basis, taking into account the principals outstanding and interest rates applicable.

Rental income is recognised on a straight-line basis.

Relocation income and management fee income are recognised when services are provided.

(e) Investment properties

Investment properties are interests in land and buildings in respect of which construction work and development have been completed, and which are held for their long term investment potential, any rental income being negotiated at arm's length. Investment properties are stated at their open market value at the balance sheet date. Changes in the value of investment properties are dealt with as movements in the revaluation reserve. If the total of this reserve is insufficient to cover a deficit on a portfolio basis, the excess of the deficit is charged to the profit and loss account. Upon disposal of investment properties, the revaluation surplus previously taken to investment properties revaluation reserve is included in calculating the profit and loss on disposal. Investment properties are not depreciated except where the unexpired period of the land use rights is 20 years or less.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

2 Principal accounting policies (continued)

(f) Other fixed assets

Other fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation. Depreciation of fixed assets is calculated to write off their costs on the straight line basis over their expected useful lives to the group, taking into account the estimated residual value of the assets. The expected useful lives of the group's other fixed assets are as follows:-

Number of years

Buildings and properties	30
Temporary relocation quarters	5
Furniture, fixtures and office equipment	5
Motor vehicles	6

Where the carrying amount of an asset is greater than its estimated recoverable amount, it is written down immediately to its recoverable amount.

The gain or loss on disposal of other fixed assets is the difference between the net sales proceeds and the carrying amount of the relevant asset, and is recognised in the profit and loss account.

(g) Pre-operating expenditure

The company elects to early adopt International Accounting Standards ("IAS") 38, Intangible Assets, in the current year. According to this new standard, all pre-operating expenditure shall be expensed to the profit and loss account as incurred. Prior to the adoption of IAS 38, pre-operating expenditure were capitalised into the balance sheet and amortised over a period of 5 years. This change in accounting policy has been accounted for retrospectively and the comparative figures for 1998 have been restated to conform with the new policy.

(h) Land use rights

Land use rights granted with consideration are stated at acquisition cost.

(i) Construction in progress

Construction in progress is stated at cost and comprises all expenditure on land resumption and acquisition, development, infrastructural work and interest capitalised less provision for contingent losses.

(j) Interest capitalisation

Interest incurred relating to the financing of the group's construction in progress of properties under development is capitalised until the assets are completed for sale or their intended use. Interests on other borrowings are charged to profit and loss account as incurred.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

2 Principal accounting policies (continued)

(k) Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value. Cost comprises mainly the purchase cost and is arrived at on a first-in-first-out basis. Net realisable value is determined by reference to management estimates based on prevailing market conditions.

(l) Accounts receivable and loans receivable

Accounts receivable and loans receivable are carried at anticipated realisable value. An estimate is made for doubtful receivables based on a review of all outstanding amounts at the year end. Bad debts are written off during the year in which they are identified.

(m) Cash and cash equivalents

For the purposes of the cash flow statement, cash and cash equivalents comprise cash in hand and deposits at banks, net of short term bank loans with maturity of three months or less from the date of borrowing. These short term loans are included in current liabilities in the balance sheet.

(n) Retirement scheme obligations

The group participates in the defined contribution retirement schemes organised by the respective municipal governments where the group operates. The plans are generally funded by payments from employees and by the relevant group companies at a particular rate of the total salaries. The group's contributions to the defined contribution retirement schemes are charged to the profit and loss account as and when incurred.

(o) Deferred income tax

Deferred income tax is provided, using the liability method, for all temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying values for financial reporting purposes. Current enacted tax rates are used to determine deferred income tax.

(p) Foreign currencies

The group maintains its books and records in Renminbi. Foreign currency transactions during the year are translated into Renminbi at the applicable rates of exchange at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are incorporated into the accounts by translating foreign currencies into Renminbi at the applicable exchange rates prevailing at the balance sheet date. Exchange differences arising are dealt with in the operating results.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

2 Principal accounting policies (continued)

(q) Financial instruments

Financial instruments carried on the balance sheet include cash and bank balances, investments, receivables, payables and borrowings. The particular recognition methods adopted are disclosed in the individual policy statements associated with each item.

(r) Comparatives

Where necessary, comparative figures have been adjusted to conform with changes in presentation in the current year.

3 Turnover

	Note	1999 RMB '000	1998 RMB '000
Sales of land		-	423,597
Sales of land by instalment		224,397	-

Less: sales of land returned (b)	(92,169)	-
Net sales of land	132,228	423,597
Sales of properties	345,516	47,221
	477,744	470,818

(a) All sales are made in the PRC. Business segment information is not shown since with the exception of sales of land and properties, no other business segment contributed more than 10% of the consolidated revenue, results and assets.

(b) During the year, the Group entered into a cancellation agreement with a customer in relation to the sales of a piece of land concluded in the previous years amounting to RMB92,169,000.

In return, the customer acquired another piece of land at a total consideration of RMB121,441,000. Sales instalments received and recognised as sales during the year amounting to RMB83,492,000.

The net sales amount and the corresponding cost of sales of the land returned which were recognised in the previous years' accounts, totalled RMB92,169,000 and RMB20,668,000 respectively, have been netted off against current year's sales and cost of sales.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

4 Operating profit

	1999	1998
	RMB'000	RMB'000
		(restated)
The operating profit is stated after crediting and charging the following:		
Crediting		
Gain on disposal of fixed assets	214	-
Charging		
Cost of sales of land	132,593	231,928
Less: cost of sales attributable to land returned	(20,668)	-
Net cost of sales of land	111,925	231,928
Cost of sales of properties	287,116	36,133
	399,041	268,061
Depreciation of fixed assets	8,578	10,296

Pre-operating expenditure written off	1,388	4,180
Provision for staff bonus and welfare fund	1,846	3,352
Loss on disposal of fixed assets	-	178
Staff costs	18,913	21,840
Contributions to defined contribution retirement plan	2,179	1,486
Provision for doubtful debts	4,928	31,112

5 Other operating income

	1999	1998
	RMB'000	RMB'000
Included in other operating income were the following material non-recurring items:		
Reversal of cost of sales over-accrued for land sold in previous years	50,628	-
Reversal of relocation income in previous years to set off against construction-in-progress	(47,129)	-
Recognition / elimination of unrealised profits on transaction between the company and a principal associated company	24,136	(33,530)

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

6 Finance income/(costs)

	1999	1998
	RMB'000	RMB'000
Interest expenses on bank borrowings	(102,391)	(98,232)
Interest income	109,729	83,932
Net foreign exchange (loss)/gain	(99)	323
Other finance income/(charges)	2,329	(447)
	9,568	(14,424)

7 Taxation

	Note	1999	1998
		RMB'000	RMB'000
Income tax for the current year	(a)	9,161	28,492
Share of taxation of associated companies	10	779	1,784
Deferred tax	23	1,317	(10,418)

	11,257	19,858
--	--------	--------

(a) PRC income tax of the group is calculated based on the assessable profits of the companies comprising the group for the year at the tax rates applicable to the respective companies.

The difference between the actual taxation charge in the consolidated income statement and the amount which would result from applying the applicable tax rate to profit before taxation can be reconciled as follows:

	1999	1998
	RMB'000	RMB'000
		(Restated)
Profit before tax	77,629	117,746
Tax calculated at the applicable tax rate of 15%	11,644	17,662
Effect from different tax rates applicable to associated companies	-	2,001
Others	(387)	195
Tax charge	11,257	19,858

(b) Taxation prepaid in the balance sheet represents the aggregate amount of PRC income tax and sales tax prepaid less any income tax and sales tax provision for the company and its subsidiaries at the respective applicable tax rates.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

7 Taxation (continued)

(c) The PRC Ministry of Finance together with the PRC State Tax Bureau announced the Land Value Appreciation Tax Detailed Implementation Regulations, which came into effect on 1st January 1994. Accordingly, gains arising from the transfer of land and properties on or after 1st January 1994 are subject to Land Value Appreciation Tax ("LVAT"). However, gains arising from the first transfer of land and properties within the next five years immediately after 1st January 1994, for which the development framework of such land and properties had been set aside in respect of original onsite foundation before 1st January 1994, are exempt from LVAT. For the year ended 31st December 1999 and the previous years, all land and properties revenue which had been recognised in the profit and loss account of the group are exempt from LVAT and no payment is required to be made by the group.

8 Earnings per share

The calculation of earnings per share is based on the consolidated profit after taxation and minority interests for the year of RMB63,526,000 (1998: RMB75,101,000) and the weighted average number of 1,595,755,058 shares (1998: 1,334,060,000 shares) in issued during the year.

The group has no dilutive potential ordinary shares.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

9 Fixed assets

	Investment properties RMB'000	Buildings RMB'000	Temporary relocation quarters RMB'000	Furniture and office equipment RMB'000	Motor vehicles RMB'000	Total MB'000
Cost						
At 1st January						
1999	28,749	120,122	54,585	18,456	8,595	230,507
Additions	-	2,218	-	338	507	3,063
Transfer from properties under development	581,243	-	-	-	-	581,243
Disposals	-	-	-	(856)	(1,517)	(2,373)
At 31st December						
1999	609,992	122,340	54,585	17,938	7,585	812,440
Accumulated depreciation						
At 1st January						
1999	-	7,143	54,585	9,305	4,257	75,290
Charge for the year	-	4,522	-	2,929	1,127	8,578
Written back on disposal	-	-	-	(723)	(1,139)	(1,862)
At 31st December						
1999	-	11,665	54,585	11,511	4,245	82,006
Net book value						
At 31st December						
1999	609,992	110,675	-	6,427	3,340	730,434
At 31st December						
1998	28,749	112,979	-	9,151	4,338	155,217

The company directors have assessed that the open market value of the investment properties is not materially different from its carrying value.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

10 Investment in associated companies

	1999	1998
--	------	------

	RMB'000	RMB'000
Net book value at 1st January	160,409	207,516
Share of results during the year	(10,934)	(12,392)
Share of taxation (Note 7)	(779)	(1,784)
Dividend received	-	(33,180)
Share of net assets	148,696	160,160
Addition/(disposals)	13,807	(75)
Exchange difference	(752)	324
Net book value at 31st December	161,751	160,409

(a) The principal associated companies, all of which are unlisted, as at 31st December 1999 are as follows:

Company name	Country of Incorporation	Effective shareholding
Shanghai Fortune World Development Co., Ltd.	PRC	50%
New Shanghai International Tower Co., Ltd.	PRC	20%
Shanghai Lujiazui Investment & Development Co., Ltd.	PRC	40%
Shanghai Lujiazui Real Estate Management Co., Ltd.	PRC	30%
Shanghai Lujiazui B.stem Real Estate Management Co., Ltd.	PRC	33%
Shanghai Grand Construction & Decoration Co., Ltd.	PRC	55%
Shanghai Lujiazui Luyuan Development Co., Ltd.	PRC	30%
Shanghai Environmental Protection (Group) Co., Ltd.	PRC	20%

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

10 Investment in associated companies (continued)

(b) Information on major associated company

The following is an extract of the major profit and loss account items and balance sheet items from the PRC statutory accounts of Shanghai Fortune World Development Co., Ltd., ("FW") and after appropriate adjustments made in accordance with IAS:

Year ended	Year ended
31st December	31st December

	1999	1998
	RMB' 000	RMB' 000
Profit and loss account items		
Turnover	154,288	38,075
Operating profit/(loss)		
before taxation	14,835	(29,651)
Taxation	(590)	(408)
Profit/(loss) for the year	14,245	(30,059)

	As at	As at
	31st December	31st December
	1999	1998
	RMB' 000	RMB' 000
Balance sheet items		
Fixed assets	126,589	2,661
Long term investments	11,335	13,571
Properties under development	1,317,312	1,425,590
Net current liabilities	(1,253,620)	(1,254,451)
	201,616	187,371
Share capital	163,236	163,236
Reserves	38,380	24,135
	201,616	187,371

11 Other investments

Other investments comprise interests in unlisted companies which are stated at cost and provision is only made where the directors consider there is a permanent diminution in value.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD. NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

12 Properties under development

	Note	1999	1998
		RMB' 000	RMB' 000
Land use rights	(a)	995,128	1,032,665
Construction in progress	(b)	2,374,763	3,031,482
		3,369,891	4,064,147

(a) Land use rights

	1999	1998
	RMB' 000	RMB' 000

Land costs	1,109,240	1,122,658
Transfer to properties held for sale (Note 13)	(114,112)	(89,993)
	995,128	1,032,665

(i) The terms of these land use rights range from 50 years to 70 years.

(ii) At 31st December 1999, long term bank borrowings of RMB206,983,000 are secured by certain land use rights with carrying value of RMB192,480,000 (see Note 22(b)).

(b)Construction in progress

	1999	Restated 1998
	RMB'000	RMB'000
Construction cost, infrastructural and other development expenditure	3,447,506	3,528,160
Transfer to properties held for sale (Note 13)	(491,500)	(496,678)
Transfer to investment properties (Note 9)	(581,243)	-
	2,374,763	3,031,482

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

13 Properties held for sale

	1999	1998
	RMB'000	RMB'000
Transferred from properties under development:		
Land use rights (Note 12(a))	114,112	89,993
Construction in progress (Note 12(b))	491,500	496,678
	605,612	586,671

Properties held for sale represent properties which are contracted to be sold to third parties on or before the balance sheet date, but the sales of which have not been recognised in the accounts as the transactions have yet to be completed.

14 Inventories

Inventories represent mainly construction materials kept at the warehouse.

15 Accounts receivable

These are receivables from customers as at the balance sheet date following the recognition of sales of the re

levant land and properties.

16 Loans receivable

These are loans to third parties through banks with interest rates at 9.0% per annum. All these loans are repayable in 1999.

As at 31st December 1999, included in loans receivable was an amount of RMB66,234,000 secured by certain properties from a third party. This loan expired on 31st March 1999 and the borrower did not repay the balance upon maturity. The group has already taken legal action to enforce its rights by selling the collateral in order to recover the loan amount.

The group, taking into consideration of its legal advice, believes it will be able to exercise its rights as a creditor and to dispose of the aforementioned pledged properties. The directors expect that the sales proceeds from these properties will be higher than the receivable amount.

17 Amounts due from holding company

As at 31st December 1999, the amounts due from LJZ Group Company (its ultimate holding company) is secured, interest bearing at a range of 7.03% to 8.37% per annum and has no fixed terms of repayment. The balance is secured by certain land use rights provided by LJZ Group Company.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

18 Amounts due from associated companies

As at 31st December 1999, amounts due from associated companies of the group are mainly advances for construction work. The loans granted are unsecured and interest free.

19 Cash and bank balances

At 31st December 1999, included in cash and bank balances was a fixed deposit of RMB165,586,000 pledged against bank loans obtained by an associated company, FW, with an aggregate amount of RMB150,000,000.

20 Other payables

At 31st December 1999, included in other payables were land sales deposits received from a potential customer totalling RMB111,856,000 which is interest bearing at 6% per annum. All other deposits received from customers are non-interest bearing.

21 Provision for staff bonus and welfare fund

The provision is set up and determined in accordance with the articles of association of the subsidiaries and also the relevant regulations applicable to Sino-foreign joint venture enterprises in the PRC.

22 Bank borrowings

	Note	1999 RMB' 000	1998 RMB' 000
Borrowings from banks and other financial institution			
Current	(a)	1,013,192	1,038,180

Non-current	(b)	516,983	326,967
		1,530,175	1,365,147

(a) Current bank borrowings of RMB889,000,000 (1998: RMB914,000,000) is unsecured and guaranteed by the ultimate holding company.

(b) Non-current bank borrowings of RMB206,983,000 (1998: RMB206,968,000) is secured by certain land use rights of the group amounting to RMB192,480,000 (1998: RMB192,480,000) (see Note 12(a)(ii)) and RMB310,000,000 (1998: RMB120,000,000) is guaranteed by the ultimate holding company.

(c) All borrowings are charged at fixed interest rates and the weighted average rate is 6.8% (1998: 6.7%).

(d) The carrying amounts of borrowings approximate their fair values.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

22 Bank borrowings (continued)

(e) Maturity of non-current bank borrowings:

	1999	1998
	RMB'000	RMB'000
Between 1 and 2 years	310,000	20,000
Between 2 and 5 years	206,983	306,967
	516,983	326,967

23 Deferred taxation

The movement on the deferred tax asset/(liability) provided in the accounts is as follows:

	1999	1998
	RMB'000	RMB'000
At beginning of year	6,671	(3,747)
Transferred (to)/from profit and loss account (Note 7)	(1,317)	10,418
At end of the year	5,354	6,671

Deferred tax assets and deferred tax credit/(charge) in the profit and loss account are attributable to the following items:

	1998	Transfer (to)/from profit and loss account	1999
	RMB'000	RMB'000	RMB'000
Deferred tax assets			
Unrealised gain on land sales	1,641	2,031	3,672
Unrealised profits on			

transactions with a

principal associated company	5,030	(3,348)	1,682
	6,671	(1,317)	5,354

As at the balance sheet date, there is no material unprovided deferred taxation.

24 Retirement schemes

The group participates in certain defined contribution retirement schemes organised by the respective municipal governments where the Group operates, covering all permanent staff of the Group. The group has no obligation beyond the contributions which are calculated based on 25.5% of the total salaries. The average monthly number of full time staff employed by the group during the year is 290 (1998: 302) and the group contributed approximately in total RMB2,179,000 (1998: RMB 1,486,000) for the schemes during the year.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

25 Share capital

		No. of shares	State-owned shares	Legal entity shares	Natural person shares	B
Shares	Total		RMB'000	RMB'000	RMB'000	
RMB'000	RMB'000					
		At 31st December 1998	1,334,060,000	800,800	54,600	114,660
364,000	1,334,060					
		Issue of bonus shares	533,624,000	320,320	21,840	45,864
145,600	533,624					
		out of share premium				
		At 31st December 1999	1,867,684,000	1,121,120	76,440	160,524
509,600	1,867,684					

On 6th July 1999, the company issued bonus shares out of the share premium account on the basis of four shares for every ten shares held.

26 PRC Statutory reserve funds

In accordance with relevant PRC regulations applicable to companies limited by shares and the company's articles of association, the company is required to appropriate its profit after tax to the following reserves:

Statutory surplus reserve fund

This appropriation is calculated at 10% of the profit after tax of the year as stated under the PRC audited statutory financial statements to the statutory surplus reserve fund until the balance reaches 50% of the paid-up share capital. This reserve can be used to make up prior years' losses or to increase share capital. Except for the reduction of losses incurred, any other usage should not result in this reserve balance falling below 25% of the registered capital.

Statutory public welfare fund

This appropriation is calculated at 10% of the profit after tax of the year as stated under the PRC audited st

atutory financial statements to the statutory public welfare fund which is restricted to finance capital expenditure for staff welfare facilities which are owned by the company. The statutory public welfare fund is not available for distribution to shareholders (except in liquidation).

Discretionary surplus reserve fund

The discretionary surplus reserve fund can be set up by means of appropriation from the retained profits or transfer from the statutory public welfare fund. Subject to the approval of shareholders in general meeting, the reserve can be used to make up any losses or to increase share capital.

Pursuant to PRC regulations and the company's article of association, the profit available for distribution of dividend is determined based on the lower of the total of the net profit after appropriation of statutory reserves and the retained profits brought forward prepared under PRC Accounting Regulations and the amount prepared under IAS. According to the PRC statutory accounts, the group's retained profits as at 31st December 1999 amounted to RMB111,615,000.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

27 Prior year adjustment

In the current year, the company elected to adopt IAS 38 which requires all pre-operating expenditure to be written off as incurred. The comparative statements for 1998 have been restated to conform with the new policy.

The effect of change is an increase in pre-operating expenditure charged amounting to RMB1,388,000 and RMB4,180,000 for the year 1999 and 1998 respectively.

28 Minority interests

	1999	1998
	RMB'000	RMB'000
At 1st January	688,701	690,329
Share of net profit of subsidiaries	2,846	22,787
Dividends paid	(12,228)	(24,415)
At 31st December	679,319	688,701

29 Financial instruments

Financial instruments carried on the balance sheet include cash and bank balances, investments, accounts receivable, loans receivable, payables and borrowings.

(i) Interest rate risk

The interest rates and terms of repayment of loans receivable, amounts due from holding company and borrowings of the group are disclosed in Notes 16, 17 and 22 respectively. Other financial instruments do not have material interest rate risk.

(ii) Credit risk

The group has no significant concentrations of credit risk. Cash is placed with substantial financial institutions and accounts receivable by the group represents sales of land and properties to various third parties in the PRC during the year. Loans receivable are substantially secured by certain properties pledged by a borro

wer (see Note 16).

At 31st December 1999, the carrying amount of financial instruments best represent their maximum credit risk exposures at the balance sheet date.

(iii) Foreign currency risk

The group's transactions are preliminary nominated in Renminbi. The directors are of the opinion that the group are not subject to significant foreign currency risk.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

29 Financial instruments (continued)

(iv) Fair values

The group's other investments are mainly unlisted companies. There is no quoted market price for equity investments in unlisted companies and accordingly a reasonable estimate of their fair value could not be made without incurring excessive expenses.

The carrying amounts of the following financial instruments approximate to their fair value: cash and bank balances, accounts receivables, amounts due from ultimate holding company, loans receivable, other receivables, amounts due from associated companies, accounts payables and other payables.

30 Contingent liabilities

(a) The group is established for the purpose of development of the land within the Lujiazui district in Pudong, Shanghai and is responsible for sharing the construction costs of certain urban infrastructural facilities. However, the total amount of the construction costs and the proportion of such costs to be borne by the group have not been finalised and the directors at present are unable to estimate the total amount of expenses that will be borne by the group. In the consolidated financial statements, provision based on the proportion of land sold has been made to the extent of the foreseeable expenditures to be borne by the group in relation to these facilities.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

30 Contingent liabilities (continued)

(b) As at 31st December 1999, the group has granted guarantees to various banks regarding facilities utilised by the following parties:-

	RMB'000
Shanghai Lujiazui (Group) Company Limited ("LJZ Group Company")	2,502,660
Shanghai Fortune World Development Company Limited	334,254
Shanghai Zhang Jiang Hi-Tech Park Development Company Limited	61,000

Total 2,897,914

The directors have continuously reviewed the above bank guarantees, of which the majority was granted in favour of LJZ Group Company, the group's state owned ultimate holding company.

According to the unaudited financial statements prepared under PRC Accounting Regulations, LJZ Group Company had net assets amounting to RMB3,685 million as at 31st December 1999. LJZ Group has recently issued bonds amounting to RMB 800 million on 6th April 2000. In preparation for the issuance of bonds, a credit risk assessment has been carried out by an independent PRC credit analysts and LJZ Group Company has been graded as "3A" which is the highest in the scale.

In view of the above, the directors are of the view that LJZ Group Company will be able to meet its financial obligations in the foreseeable future and therefore, the possibility of the guarantees being called upon within the next twelve months from the balance sheet date is remote.

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

31 Supplementary information to the consolidated cash flow statement

(a) Reconciliation of profit before tax to net cash inflow/(outflow) generated from operations

	1999	1998
	RMB'000	RMB'000
		(restated)
Profit before tax	77,629	117,746
Depreciation	8,578	10,296
(Gain)/loss on disposal of fixed assets	(214)	178
Provision for diminution in other investments	4,275	-
Gain on disposal of investments	-	(181)
Provision for doubtful other receivables	4,928	-
(Recognition)/elimination of unrealised profit on transactions between the company and a principal associated company	(24,136)	33,530
Reversal of cost of sales over-accrued for land sold in previous years	(50,628)	-
Interest received	(109,729)	(83,932)
Interest paid	102,391	98,232
Dividends received	(17,222)	(13,923)
Share of losses of associated companies	10,934	12,392
Change in working capital:		
Properties under development	172,575	(154,397)
Inventories	604	(159)

Properties held for sale	(18,941)	60,671
Accounts receivable, loans receivable, amounts due from associated companies, amounts due from related companies and other receivables and prepayments	20,198	10,923
Deposits received from customers, accounts payable, accruals, other payables and provision for staff bonus and welfare fund	(133,902)	(330,495)
Cash inflow/(outflow) generated from operations	47,340	(239,119)

(b) Analysis of cash and cash equivalents

	1999	1998
	RMB'000	RMB'000
Cash and bank balances	1,214,201	685,637
Short term bank loans	(444,192)	(289,000)
	770,009	396,637

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

31 Supplementary information to the consolidated cash flow statement (continued)

(c) Change of financing during the year

	Bank borrowings
	RMB'000
As at 1st January 1999	1,076,147
New bank loans obtained	169,015
Repayment of bank loans	(159,179)
As at 31st December 1999	1,085,983

(d) Major non-cash transactions

The principal non-cash transaction is the return of a piece of land from a customer (see Note 3(b)).

32 Related party transactions

In the normal course of business, the group had the following material transactions with its related parties during the year:

		1999	1998
	Note	RMB'000	RMB'000
Holding company, LJZ Group Company			
Interest income	17	83,729	56,995
Management fee income	(a)	5,624	4,312
Relocation income	(a)	17,805	16,878
Rental income	(a)	1,743	1,302

Purchase of land use rights	(b)	18,040	-
			?

(a) Such income from the holding company are charged on a cost reimbursement basis upon provision of services.

(b) During the year, the company has acquired land use rights in respect of two land lots from the holding company at RMB18,040,000. The value of the land is based on negotiation with the holding company and is in accordance with the relevant guideline set out by the Pudong New District Administrative Committee of Shanghai.

In addition to the above, the group had granted bank guarantees in favour of the holding company and an associated company, FW, as set out in Note 30(b).

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

33 Principal subsidiaries

Company name	Country of incorporation	Effective shareholding
Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone United Development Co., Ltd	PRC	55%
Shanghai Yuqiao Development Co., Ltd.	PRC	70%
Shanghai Lujiazui Real Estate Development Co., Ltd.	PRC	56.5%
Shanghai Lujiazui Finance & Trade Zone City Development Co., Ltd.	PRC	70%
Shanghai Pudong New Area Lujiazui - Itochu Development Co., Ltd	PRC	60%

There was no change in the effective shareholding in the above subsidiaries during the two years ended 31st December 1998 and 1999.

34 Ultimate holding company

The directors regard Shanghai Lujiazui (Group) Company Limited, a state-owned enterprise incorporated in the PRC, as being the ultimate holding company.

35 Approval of accounts

The accounts were approved by the board of directors on

SHANGHAI LUJIAZUI FINANCE & TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

SUPPLEMENTARY INFORMATION

The impact of International Accounting Standard (IAS) on the PRC statutory financial statements are as follows :-

Consolidated profit

	after taxation and minority interests but before appropriation		Consolidated net assets	
	1999	1998	1999	1998
	Rmb'000	Rmb'000	Rmb'000	Rmb'00
0				
In accordance with PRC statutory accounts	26,434	122,766	4,151,258	4,124,82
4				
Reversal of amortisation of investment properties	25,737	-	25,737	-
Adjustment on pre-operating expenses in	5,624	(4,180)	(10,564)	(16,188
)				
accordance with IAS 38				
Reversal of relocation income	(47,129)	16,335	-	47,12
9				
Reversal of cost of sales of land	50,628	-	-	(50,62
8)				
Provision for doubtful other receivables	(2,287)	1,150	-	2,28
7				
Provision for staff welfare and bonus fund	92	(3,378)	-	(92
)				
Revaluation difference arising from the	-	(24,977)	-	-
translation of profit and loss account and foreign currency denominated assets and liabilities				
Effect of adopting equity method of accounting for	-	(1,027)	-	-
the group's investment in associated companies				
Amortisation of temporary relocation quarters	-	(3,638)	(29,112)	(29,11
2)				
Elimination of unrealised profit on transactions	-	(46,861)	-	-
between the company and a principal associated company				
Reversal of unrealised gain on sales of a land	-	-	(11,195)	(11,19
5)				
Difference in the calculation of minority interests	-	-	(25,755)	(25,75
5)				
Interest capitalised	-	2,812	31,490	31,4
90				
Others	(38)	322	-	38

Tax adjustments	(1,317)	10,418	5,354	6,6
71				
Effect on minority interests as a result of the above adjustments	5,782	5,359	(27,619)	(33,40
1)				
As restated after IAS adjustments	63,526	75,101	4,109,594	4,046,0
68				

Pursuant to the PRC statutory audited accounts for the year ended 31st December 1999, certain prior year adjustments amounting to RMB20,317,000 were put through to the Group's retained earnings brought forward from 1998 which resulted in an increase in the corresponding consolidated net asset value of the Group from RMB4,104,507,000 to RMB4,124,824,000 as at 31st December 1998. These prior year adjustments were primarily attributable to the reversal of the cost of sales of land and relocation income. Such prior year adjustments have been incorporated into the comparative figures of 1998 as set out in the table above.

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	1,159,397,666.43	1,055,523,592.06	625,164,154.51	458,762,120.17
短期投资	4,011,170.00	5,000.00	66,240,770.00	5,000.00
减：短期投资跌价准备				
短期投资净额	4,011,170.00	5,000.00	66,240,770.00	5,000.00
应收票据			5,000,000.00	
应收股利	277,409.98	510,772.98		1,666,725.99
应收利息				
应收帐款	63,904,356.40	49,669,100.00	18,078,243.83	
其他应收款	805,920,545.07	333,199,011.24	998,441,075.26	694,146,842.83
减：坏帐准备	6,243,852.89	3,069,333.81	2,287,620.58	1,063,692.80
应收款项净额	863,581,048.58	379,798,777.43	1,014,231,698.51	693,083,150.03
预付帐款	362,765,572.07	333,004,362.62	390,727,956.67	392,669,817.54
应收补贴款				
存货	4,019,715,203.77	2,700,109,154.24	4,155,419,630.35	2,552,811,202.51
减：存货跌价准备	16,055,661.91	7,270,687.15		
存货净额	4,003,659,541.86	2,692,838,467.09	4,155,419,630.35	2,552,811,202.51
待摊费用	392,246.69		434,567.00	
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	6,394,084,655.61	4,461,680,972.18	6,257,218,777.04	4,098,998,016.24

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	277,536,263.11	979,975,425.90	296,008,792.32	1,007,263,187.74
长期债权投资	1,930.00		1,930.00	
长期投资合计	277,538,193.11	979,975,425.90	296,010,722.32	1,007,263,187.74
其中：合并价差				
减：长期投资减值准备	4,275,006.22	2,400,000.00		
长期投资净额	273,263,186.89	977,575,425.90	296,010,722.32	1,007,263,187.74
固定资产：				
固定资产原价	179,483,084.85	90,573,438.84	114,567,326.35	80,827,433.19
减：累计折旧	27,617,463.01	9,764,200.05	21,184,168.64	5,596,306.08
固定资产净值	151,865,621.84	80,809,238.79	93,383,157.71	75,231,127.11
工程物资				
在建工程	526,546.50		430,751.50	
固定资产清理				
待处理固定资产净损失				
固定资产合计	152,392,168.34	80,809,238.79	93,813,909.21	75,231,127.11
无形资产及其他资产：				
无形资产	1,032,935,949.65	891,044,363.40	1,087,114,577.76	940,457,871.73
开办费			83,298.10	
长期待摊费用	9,633,639.33	4,856,837.33	16,968,185.33	6,181,429.33
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	1,042,569,588.98	895,901,200.73	1,104,166,061.19	946,639,301.06
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	7,862,309,599.82	6,415,966,837.60	7,751,209,469.76	6,128,131,632.15

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	1,325,582,534.16	800,000,000.00	1,427,282,198.70	815,000,000.00
应付票据				
应付帐款	95,469,915.60	73,950,188.66	30,187,401.89	2,763,263.78
预收帐款	563,706,914.45	295,029,605.08	735,347,557.00	405,007,380.29
代销商品款				
应付工资	16,522,920.52	6,903,499.31	9,779,821.17	2,600,535.91
应付福利费	24,802,543.86	5,287,218.85	55,289,777.79	4,178,916.35
应付股利	23,830,642.02	60,726.76	13,038,976.35	60,730.43
应交税金	8,137,754.94	10,352,936.03	-21,235,173.46	-8,344,701.12
其他应交款	125,829.77	64,510.47	-48,773.16	
其他应付款	389,126,854.42	126,149,118.10	261,565,046.48	25,685,525.11
预提费用	231,541,540.00	109,710,090.00	277,994,040.00	109,710,090.00
一年内到期的长期负债	20,000,000.00			
其他流动负债				
流动负债合计	2,698,847,449.74	1,427,507,893.26	2,789,200,872.76	1,356,661,740.75
长期负债：				
长期借款	506,982,500.00	506,982,500.00	326,967,500.00	306,967,500.00
应付债券				
长期应付款	900,000.00		900,000.00	
住房周转金				
其他长期负债	9,165,061.74			
长期负债合计	517,047,561.74	506,982,500.00	327,867,500.00	306,967,500.00

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	3,215,895,011.48	1,934,490,393.26	3,117,068,372.76	1,663,629,240.75
少数股东权益	495,156,856.28		509,317,174.95	
股东权益：				
股本	1,867,684,000.00	1,867,684,000.00	1,334,060,000.00	1,334,060,000.00
资本公积	1,312,777,295.59	1,312,777,295.59	1,846,401,295.59	1,846,401,295.59
盈余公积	859,181,628.98	649,358,836.55	818,895,685.53	644,266,620.68
其中：公益金	249,282,735.98	244,883,722.39	246,115,263.11	243,186,317.10
未分配利润	111,614,807.49	651,656,312.20	125,466,940.93	639,774,475.13
外币报表折算差额				
股东权益合计	4,151,257,732.06	4,481,476,444.34	4,124,823,922.05	4,464,502,391.40
负债和股东权益总计	7,862,309,599.82	6,415,966,837.60	7,751,209,469.76	6,128,131,632.15

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	641,788,328.46	407,154,798.61	593,434,281.77	476,647,120.20
减：折扣与折让				
主营业务收入净额	641,788,328.46	407,154,798.61	593,434,281.77	476,647,120.20
减：主营业务成本	420,196,567.09	303,047,727.91	247,027,261.68	253,686,564.85
主营业务税金及附加	35,164,186.50	20,357,739.93	35,859,784.73	23,832,356.02
二、主营业务利润	186,427,574.8700	83,749,330.77	310,547,235.36	199,128,199.33
加：其他业务利润	83,976,836.34	51,258,392.47	55,467,587.98	37,287,570.21
减：存货跌价损失	16,055,661.91	7,270,687.15		
营业费用	12,682,323.38	17,857,359.04	17,249,401.34	15,616,755.30
管理费用	70,599,629.90	24,788,665.65	69,563,189.79	21,187,897.03
财务费用	114,934,944.35	74,538,373.31	88,345,502.85	67,688,723.18
三、营业利润	56,131,851.6700	10,552,638.09	190,856,729.36	131,922,394.03
加：投资收益	-12,121,119.08	9,023,612.90	9,349,269.64	49,309,282.83
补贴收入				
营业外收入	765,230.04	467,285.40	7,952,890.09	5,533,917.25
减：营业外支出	146,171.42	29,465.53	31,243,218.97	30,940,060.25
四、利润总额	44,629,791.2100	20,014,070.86	176,915,670.12	155,825,533.86
减：所得税	9,604,921.94	3,040,017.92	25,588,880.98	16,146,614.67
减：少数股东损益	8,591,059.26		28,561,161.70	
五、净利润	26,433,810.0100	16,974,052.94	122,765,627.4400	139,678,919.19
加：年初未分配利润	125,466,940.93	639,774,475.13	57,100,720.60	541,999,231.70
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	151,900,750.9400	656,748,528.07	179,866,348.0400	681,678,150.89
减：提取法定盈余公积金	35,390,265.29	1,697,405.29	19,536,835.02	13,967,891.92
减：提取法定公益金	3,167,472.87	1,697,405.29	15,729,715.62	13,967,891.92
职工奖福基金			3,344,639.98	
七、可供股东分配的利润	113,343,012.7800	653,353,717.49	141,255,157.4200	653,742,367.0500
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积	1,728,205.29	1,697,405.29	15,788,216.49	13,967,891.92
应付普通股股利				
转作股本的普通股股利				
八、未分配利润	111,614,807.4900	651,656,312.20	125,466,940.9300	639,774,475.1300

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	538,353,842.59	387,641,266.90
收取的租金	27,437,971.90	8,713,762.62
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	12,262,239.85	3,803,385.33
收到的其他与经营活动有关的现金	336,293,430.34	788,849,461.59
经营活动现金流入小计	914,347,484.6800	1,189,007,876.44
购买商品、接收劳务所支付的现金	275,759,441.87	197,126,106.55
经营租赁所支付的现金	30,992.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	42,519,764.27	6,447,962.16
支付的增值税款		
支付的所得税款	23,554,483.68	10,434,232.02
支付的除增值税、所得税以外的其他税费	15,475,133.74	3,335,952.49
支付的其他与经营活动有关的现金	50,639,805.02	499,973,695.02
经营活动现金流出小计	407,979,620.58	717,317,948.24
经营活动产生的现金流量净额	506,367,864.1000	471,689,928.2000
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		
分得股利或利润所收到的现金	7,029,943.68	25,119,887.35
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	895,494.42	
收到的其他与投资活动有关的现金	80,830,443.59	13,263,248.89
投资活动现金流入小计	88,755,881.69	38,383,136.24

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	923,241.50	5,596,703.33
权益性投资所支付的现金	6,926,956.25	1,551,956.25
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	16,471,945.00	
投资活动现金流出小计	24,322,142.75	7,148,659.58
投资活动产生的现金流量净额	64,433,738.94	31,234,476.6600
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	1,547,364,833.47	1,165,000,000.00
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	1,547,364,833.47	1,165,000,000.00
偿还债务所支付的现金	1,379,465,174.72	980,000,000.00
发生筹资费用所支付的现金	405,955.43	405,955.43
分配股利或利润所支付的现金	14,208,461.79	
其中：子公司支付少数股东的股利	14,208,461.79	
偿付利息所支付的现金	136,962,123.72	85,962,605.90
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	1,531,041,715.66	1,066,368,561.33
筹资活动产生的现金流量净额	16,323,117.81	98,631,438.6700

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	-105,621.89	
	-105,621.89	
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	587,019,098.96	601,531,494.7900
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	26,433,810.01	16,974,052.94
加：少数股东损益	8,591,059.26	
计提的坏帐准备或转销的坏帐	3,956,232.31	2,005,641.01
固定资产折旧	7,852,207.42	5,491,802.04
无形资产摊销	82,076,472.21	68,778,100.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-278,105.97	-94,398.74
固定资产报废损失		
财务费用	113,005,807.95	76,914,680.41
投资损失（减：收益）	12,121,119.08	-9,023,612.90
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	83,924,847.40	-55,211,201.34
经营性应收项目的减少（减：增加）	401,094,753.08	280,008,708.27
经营性应付项目的增加（减：减少）	-230,012,658.96	85,846,156.18
增值税增加净额（减：减少）		
其他	-2,397,679.69	
经营活动产生的现金流量净额	506,367,864.10	471,689,928.20

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	924,202,624.06	835,130,468.60
减：货币资金的期初余额	337,183,525.10	233,598,973.81
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	587,019,098.96	601,531,494.79

备 注：