

中华企业股份有限公司

1999年年度报告

年度报告正文（境内）

中华企业股份有限公司一九九九年年度报告

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

（一）公司简介

1. 公司的法定名称及缩写

中文名称：中华企业股份有限公司

英文名称：CHINA ENTERPRISE STOCK COMPANY LTD.

英文缩写：CESCL.

2. 公司法定代表人：朱胜杰

3. 公司董事会秘书：印学青

联系地址：上海市华山路2号中华企业大厦

联系电话：(021) 62170088 传真：(021) 62179197

电子信箱：ZHQYDM @ ONLINE. SH. CN

4. 公司注册地址：上海市浦东大道1700弄17号

公司办公地址：上海市华山路2号中华企业大厦（200040）

公司国际互联网网址：<http://www.cescl.com>

公司电子信箱：ZHQY @ SH. COL. CN

5. 公司选定的信息披露报纸名称：上海证券报

登载公司年报的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>

公司年度报告备置地点：上海市华山路2号中华企业大厦

6. 公司股票上市交易所：上海证券交易所

公司股票简称：中华企业

公司股票代码：600675

（二）会计数据和业务数据摘要

1. 本年度利润总额及其构成(单位:元 合并报表)

利润总额	137,584,445.27
净利润	117,539,287.30
扣除非经常性损益后的净利润	9,585,462.29
主营业务利润	15,054,885.56
其他业务利润	13,935,682.40
营业利润	-28,457,431.06
投资收益	141,065,706.45
补贴收入	144,064.93
营业外收支净额	24,832,104.95
经营活动产生的现金流量净额	-2,495,825.95
现金及现金等价物净增加额	77,073,937.28

注：扣除的非经常性损益项目和涉及金额

(1) 资产处置损益	83,303,058.85
------------	---------------

(2)逾期违约补偿	24,781,037.41
(3)固定资产处置损益	-274,336.18
(4)补贴收入	144,064.93
合计:	107,953,825.01

2. 公司近三年的主要会计数据和财务指标 (单位:元 合并报表)

项目	1999年		1998年		1997年	
		调整前		调整后	调整前	调整后
主营业务收入	123,777,219.07	386,797,505.77	305,846,511.36	488,832,376.00	477,994,999.00	
净利润	117,539,287.30	113,346,195.00	102,109,222.45	78,022,041.58	41,617,590.23	
总资产	1,924,055,482.92	2,015,021,596.55	1,761,059,701.81	1,559,137,323.77	1,512,427,467.31	
股东权益	1,173,714,551.75	1,119,106,144.10	1,055,817,563.50	755,574,146.73	703,414,023.71	
每股收益	0.30	0.29	0.26	0.26	0.14	
扣除非经常性损益后的每股收益	0.02	0.29	0.26	0.26	0.14	
每股净资产	3.03	2.89	2.72	2.55	2.37	
调整后每股净资产	3.01	2.85	2.68	2.49	2.31	
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.01	-0.24	-0.24	----	----	
净资产收益率	10.01%	10.13%	9.67%	10.33%	5.92%	

注1:上述指标的计算公式如下:

每股收益 = 净利润 / 年度末普通股股份总数

每股净资产 = 年度末股东权益 / 年度末普通股股份总数

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

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

净资产收益率 = 净利润 / 年度末股东权益 × 100%

注2:应收款项包括应收帐款、其他应收款、预付帐款、应收股利、应收利息、应收补贴款。

注3:(1)1998、1997年调整后指标是指公司根据财政部财会字【1999】35号文、49号文的有关规定,进行政策变更、会计差错更正追溯及合并报表范围变化调整后的数据。

(2)1998、1997年扣除控股公司会计差错更正追溯调整后的净资产收益率分别为10.05%、10.00%。

3. 报告期内股东权益变动情况及其原因(单位: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	387,475,053.00	554,205,517.73	107,540,073.24	19,538,914.99	6,596,919.53	1,055,817,563.50
本期增加	----	357,700.95	23,269,903.98	11,634,951.99	94,269,383.32	117,896,988.25
本期减少	----	----	----	----	----	----
期末数	387,475,053.00	554,563,218.68	130,809,977.22	31,173,866.98	100,866,302.85	1,173,714,551.75
变动原因	----	下属鼎达房产 有限公司退税	本期提取数	本期提取数	本年实现利润	-----

注:盈余公积、公益金和未分配利润期初数的变更系会计政策、会计差错变更追溯调整所致。

(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

	本次变动前	本次变动增减(+, -)	本次变动后
一. 未上市流通股份			
1. 发起人股份	193,234,127	-	193,234,127
其中：国家持有股份	193,234,127	-	193,234,127
境内法人持有股份	-	-	-
境外法人持有股份	-	-	-
其他	-	-	-
2. 募集法人股	17,263,081	-	17,263,081
3. 内部职工股	-	-	-
4. 优先股和其他			
其中：转配股	97,585,352	-	97,585,352
尚未流通股份合计	308,082,560	-	308,082,560
二. 已上市流通股份			
1. 人民币普通股	79,392,493	-	79,392,493
2. 境内上市的外资股	-	-	-
3. 境外上市的外资股	-	-	-
4. 其他	-	-	-
已上市流通股份合计	79,392,493	-	79,392,493
三. 股份总数	387,475,053	-	387,475,053

(2) 股票发行与上市情况

公司股票(A股)发行日期1993年8月8日, 股票发行面值人民币1元/股, 发行价为人民币6.5元/股, 发行数量2,000万股, 上市日期同年9月24日, 获准上市交易数量为2,000万股。

报告期内公司无因送股、转增股本、配股、增发新股、吸收合并、可转换公司债券转股、减资、内部职工股或公司职工股上市或其他原因引起公司股份总数及结构的变动的情况。

2. 股东情况介绍

(1) 报告期末公司股东总数81,107名, 其中国家股股东1名, 法人股股东64名, 社会公众股股东81,042名。

(2) 主要股东持股情况

持有本公司5%以上股份的股东为上海房地(集团)公司, 年度内其所持股份无增减变动, 其年末所持股份无质押或冻结的情况。

公司前10名股东持股情况如下表所示:

序号	股东名称	年末持股数(股)	持股比例(%)
1	国家股	193,234,127	49.87
2	申艺交家	5,172,081	1.33
3	沪通实业	3,597,858	0.93
4	海证实业	3,300,000	0.85
5	李军	2,474,324	0.64
6	童兆飞	2,288,299	0.59
7	乔晓辉	1,777,084	0.46

8	栾绍华	1,650,000	0.43
9	周赛玲	1,564,301	0.40
10	朱勇军	1,448,539	0.37

目前代表国家持有股份的是上海房地（集团）公司，系我公司的控股股东，报告期内控股股东无变更情况。

（四）股东大会简介

1999年4月15日，公司在《上海证券报》上刊登关于召开公司第七次股东大会（1998年年会）的公告。5月18日，公司第七次股东大会在上海影城召开，出席会议的股东及代表629人，代表股权数196,401,370股，大会审议表决并通过了如下决议：

1. 《公司一九九八年度董事会业务报告》
2. 《公司一九九八年度监事会工作报告》
3. 《公司一九九八年度财务决算和一九九九年财务预算报告》
4. 《公司一九九八年度利润分配方案》

大会通过的一九九八年度利润分配方案为：1998年度公司实现净利润113,120,935.79元，分别按净利润的10%提取法定公积金和法定公益金各11,312,093.58元，尚余90,496,748.63元；加上上年度结转未分配利润12,055,629.22元，实际可供分配利润为102,552,377.85元。按1998年末公司总股本387,475,053股计算，每10股派发现金红利1元（含税），剩余的可分配利润63,804,872.55元，结转下年度。

5. 《董事会成员变动报告》

大会通过的董事会成员变动报告内容为：同意盛新健先生、程良先生和徐薇初女士因工作变动不再担任公司董事，选举田汉雄先生和孙勇先生为公司董事。

6. 《公司章程修改报告》

大会通过的公司章程修改报告的主要内容为：根据房地产行业投资特点以及公司经营发展的实际需要，将公司章程原第五章第二节第九十四条第八款修改为：董事会决定的公司风险投资额、资产抵押额以及其他担保金额在同一年度内（十二个月）累计不得超过最近经审计的净资产总额的50%，公司董事会在行使该项职权时，须事先征询公司监事会意见。此外，对董事会成员人数及公司注册资本也作了相应的修改。

上述决议公告刊登在1999年5月19日的《上海证券报》上。

（五）董事会报告

1. 公司经营情况

（1）公司作为老牌房地产企业在房地产行业具有一定的地位，是沪上 41 家房地产开发一级企业和24家房地产开发优秀企业之一，据上海市统计局的统计资料显示，公司名列99年度上海市房地产销售额第35名。

（2）公司主营业务的范围及其经营状况

公司主要从事房地产投资及其高科技开发，智能化物业管理和商品房经营租赁等业务，主营业务收入123,777,219.07元，主营业务利润15,054,885.56元。

（3）公司主要全资附属企业及控股子公司的经营情况及业绩

1999年度，公司有控股公司两家，其中上海华业房地产发展有限公司销售收入4,265.8万元，净利润5.3万元；上海国泰房产发展有限公司销售收入681万元，净利润10.5万元。

（4）在经营中出现的问题与困难及解决方案

1999年，中国经济在比较复杂的国际国内环境中发展，国家制定并出台了大量宏观经济政策，调整经济结构，整顿经济秩序，规范经济发展。对于以房地产开发经营为主业的上市公司来说，这是不平凡的一年。一方面，扶持和激活房地产市场的一系列优惠政策陆续出台，市场调节和政府宏观调控对缓解房地产市场供求矛盾成效初露端倪，房地产二三级市场联动效应日益显现，住房消费热点正在逐步形成；另一方面，商品房当期上市量仍高于销售量，空置量继续攀升，市场的潜在需求尚未在短期内释放。从总体上说，房地产市场总量失衡问题仍未从根本上解决，供大于求的基本格局和寻求供求基本平衡的过程仍然在继续

。在此背景下，公司紧紧围绕年初董事会勾勒的基本思路和股东大会决定的经营方针，在认真分析公司经营现状的基础上，公司领导统一认识：在企业发展的转折期，重点是通过资产经营和资本运作集中优质资产，盘活呆滞资产，消除无效资产，为企业新一轮的发展创造良好的条件。据此，公司一方面努力加大商品房主业经营力度，切实加强各项管理措施，力求产品结构向创品牌、出精品靠拢；另一方面积极盘活存量资产，优化股权投资结构，力求股权结构向集中高效靠拢、投资结构向主业绩优靠拢，并通过资本市场的有效运作，逐步调整产品结构，克服效益产出不均衡所带来的经营困难，取得了相应的管理效益。

2. 公司财务状况

根据一九九九年合并会计报表，公司总资产192,405.5万元，比上年增长9.26%；长期负债-551.1万元，比上年增加40.6万元，主要是收入住房周转金；股东权益117,371.45万元，比上年增长11.17%，主要是本年增加的净利润；主营业务利润1,505.5万元，主营业务利润比上年减少的主要原因是因为99年内公司可售商品房减少导致销售收入下降；净利润11,753.9万元，比上年增长15.11%。

3. 公司投资情况

、报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的资金的运用和结果：

1998年9月公司通过配股共计募集资金19,359万元，扣除承销费514万元及支付律师费和配股审核费14万元，实得配股资金为18,831万元。

本次配股募集资金均按公司配股说明书承诺的项目进行投资，具体使用情况如下：(单位：万元)

序号	预计投资项目	预计投入资金(万元)	实际投资项目	实际投入资金(万元)
1	人和街商品住宅	12,700	人和街商品住宅	12,700
2	南塘浜商品住宅	3,300	南塘浜商品住宅	1,996
3	补充流动资金	4,000	补充流动资金	4,135
合计		20,000		18,831

注：原承诺的投资金额按计划募集数安排，因实际到款数小于计划募集数，因此承诺投资数与实际投资数之间略有差额。

(2) 报告期内非募集资金投资的重大项目、项目进度及收益情况

1999年9月公司以47,354,125元的价格(即受让价格为每股1.81元)受让上海浦江建设发展总公司持有的上海古北(集团)有限公司2,616.25万股股权，该转让股权占上海古北(集团)有限公司现有股本人民币20,930万元的12.5%。实现上述股权转让后，我公司持有的上海古北(集团)有限公司的股权由25%增至37.5%。上海古北(集团)有限公司历年来收益稳定，开发项目位于古北开发区，地理条件优越，在古北开发区内具有相当的土地储备，实现此项转让后对我公司今后主营业务的发展有着积极的意义。

4. 新年度的业务发展计划

公司将进一步调整优化资产结构，盘活存量资产，清理不适资产，提高资产运营质量，加强资产盈利能力，增加资产投资收益，并在此基础上构筑企业发展的总体框架，包括主营业务构架、高科技产业构架、信息产业构架和资产运作资本经营构架。

主营业务构架：公司将继续以房地产投资开发为主营业务，进一步扩大其核心竞争优势，发挥中华企业品牌效应，确保15万平方米新开工面积和30万平方米的土地储备；努力以科技为先导，切实增强产品的科技含量，建造富有中华企业特色的智能化产品；注意市场细分，研究产品定位，确定客户群体；将传统的营销方式与现代网络技术有机结合，积极运用电子商务手段开展房地产营销，力争在激烈的房地产市场竞争中稳步扩大市场份额；加强施工管理，降低工程成本，提高房地产开发效益，确保房地产投资收益。

高科技产业构架：公司将以即将登记注册的上海复瑞华信息技术有限公司为契机，加快对高科技产业的投入，做到成熟一个发展一个；要在发展主业的基础上，利用主业优势，向与房地产相关的高科技领域渗透，促进住宅产品智能化、物业管理网络化、工程设备环保化；同时要逐步培育高科技投资机制，形成工程-产品-网络-服务的有机系列，以达到联动互补之效应。

信息产业构架：公司已通过股权收购，控股上海房产之窗房地产信息有限公司，进而将通过上海房产之窗房地产信息有限公司与大中华地区最大的房地产门户网站“搜房”合资经营，实现与境外风险基金的嫁接。公司将大幅度增加投入，依靠业已建

立完善的房地产交易数据库，尽快建成房地产信息服务的龙头企业。

资产资本经营构架：公司将争取发放企业融资债券等，利用资产运作、股权结构调整等资产经营手段积极筹措资金，并依据董事会确定的一系列经营思路，及时加强上市公司的形象宣传。

5. 董事会日常工作情况

(1) 报告期内董事会的会议情况及决议内容

报告期内公司董事会共召开了十五次会议。

第一次是99年2月26日召开的二届十次会议，主要内容是审议通过人事变动提议：因工作变动，盛新健不再担任公司董事长职务，程良不再担任公司副董事长和总经理职务；同意盛新健和程良辞去公司董事的提议。

第二次是99年2月26日召开的二届十一次会议，主要内容是选举董事朱胜杰担任公司董事长职务，经朱胜杰董事长提名，聘任孙勇为公司总经理。

第三次是99年4月13日召开的二届十二次董事会，主要内容是研究确定提请公司第七次股东大会通过的各项报告。

第四次是二届十三次会议，主要内容是决定公司受让上海中顺房地产发展有限公司对上海中企物业管理有限公司25.5%的股权。

第五次是99年5月18日召开的二届十四次会议，会议一致选举孙勇担任公司副董事长。

第六次是二届十五次会议，会议通过了《中华企业股份有限公司董事会工作条例》和《中华企业股份有限公司董事长会议议事规则》，同意将我公司持有的上海房屋置换股份有限公司10%的股权转让意向。

第七次是99年6月20日召开的二届十六次会议，决定将我公司持有的上海东南对外房产发展公司20%的股权转让给上海房产经营（集团）有限公司，将上海企华置业发展有限公司22%的股权转让给上海企华置业发展有限公司职工持股会。

第八次是99年8月13日召开的二届十七次会议，主要内容是制订99年度中期报告。

第九次是99年9月15日召开的二届十八次会议，研究决定出资组建上海聚星物业管理有限公司。

第十次是99年9月28日召开的二届十九次会议，决定出资47,354,125元受让上海古北（集团）有限公司12.5%的股权，至此公司实际持有的上海古北（集团）有限公司的股权由25%增至37.5%。

第十一次是99年11月12日召开的二届二十次会议，同意将公司持有的海通证券有限公司的股权转让，同时受让申银万国证券股份有限公司的股权。

第十二次是99年11月30日召开的二届二十一次会议，将公司持有的华联商厦等7家公司的法人股实施转让。

第十三次是99年12月1日召开的二届二十二次会议，根据公司现有资产状况，优化资产结构，将公司持有的广电股份的法人股实施转让。

第十四次是99年12月14日召开的二届二十三次会议，决定出让我公司持有的上海港泰房地产开发有限公司40%的股权，实现上述股权转让后，公司获利49,807,259元。

第十五次是99年12月15日召开的二届二十四次会议，同意出资110万元成立由复旦大学、中瑞置业等企业及科研开发人员共同投资的上海复瑞华信息技术有限责任公司。

(2) 董事会对股东大会决议的执行情况

公司第七次股东大会通过的公司章程，其中第五章第二节第九十四条第八款为："董事会决定的公司风险投资额、资产抵押额以及其他担保金额在同一年度内(或十二个月内)累计不得超过公司最近经审计的净资产总额的50%。公司董事会在行使该项职权时，须事先征询公司监事会意见。"报告期内，公司董事会严格执行了该条款。

报告期内公司实施了利润分配方案。99年7月3日，公司在《上海证券报》刊登了关于1998年度利润分配方案的实施公告，确定股权登记日为99年7月7日，7月8日为除息日。公司按此公告按期实施了1998年度利润分配方案。

6. 公司管理层及员工情况

(1) 董事、监事、高级管理人员

姓名	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减原因
----	----	----	--------	-------	-------	--------

朱胜杰	男	45	1997.4 - 2000.5	16,393	16,393	
孙勇	男	39	1999.2 - 2000.5	0	3,600	购入
夏超寅	男	50	1997.4 - 2000.5	23,492	23,492	
田汉雄	男	50	1999.5 - 2000.5	0	1,200	购入
张慧娟	女	35	1997.4 - 2000.5	4,000	4,000	
朱建中	男	52	1997.4 - 2000.5	40,055	40,055	
李舒菁	女	50	1997.4 - 2000.5	23,492	23,492	
印学青	女	32	1997.4 - 2000.5	25,514	25,514	
滕国纬	男	34	1997.4 - 2000.5	31,524	31,524	
王铭槐	男	51	1997.4 - 2000.5	0	5,000	购入
潘顺新	男	36	1997.4 - 2000.5	0	0	
董世洁	女	55	1997.4 - 2000.5	23,492	23,492	

注：公司董事、监事、高级管理人员年度报酬区间：其中50,000元 - 60,000元1人，60,001元 - 90,000元6人，90,001元 - 100,000元2人。田汉雄、王铭槐、潘顺新不在本公司领取年度报酬。

报告期内因工作变动，原董事长盛新健不再担任公司董事长、董事，原副董事长程良不再担任公司副董事长、董事，原董事徐薇初不再担任公司董事。

报告期内股东大会选举孙勇、田汉雄为公司董事，董事会选举孙勇为副董事长并聘其为公司总经理。

(2) 公司员工数量和专业素质情况

至1999年底，公司(合并报表范围内)共有员工101人，有大专以上学历的77人，其中硕士3人。有专业技术职称的80人，其中高级职称15人，中级职称44人，初级职称21人，分别为工程类23人，经济类25人、会计类18人、其他类14人。有退休职工29人。

7. 本次利润分配预案或资本公积金转增股本预案

1999年度母公司实现净利润116,349,519.91元，分别提取10%的法定盈余公积金和提取10%的法定公益金各11,634,951.99元后，尚余93,079,615.93元，加上上年度结转未分配利润12,663,995.82元，实际可供股东分配利润为105,743,611.75元。公司以1999年末总股本387,475,053股为基数，拟按10:2的比例派送红股，计分配利润77,495,010.60元，尚余28,248,601.15元，结转下年度。

截至1999年12月31日母公司资本公积金554,563,218.68元，公司以1999年末总股本387,475,053股为基数，拟按10:3的比例用资本公积金转增股本，共计116,242,515.90元。经转增后，尚余资本公积金438,320,702.78元。

(六) 监事会报告

一九九九年公司监事会以三讲教育和十五届四中全会精神为指导，本着“监督、协助、促进”的原则和对公司负责、对股东负责的态度，在董事会、公司行政领导和全体员工的支持配合下，围绕第七次股东大会提出的目标和任务，有效地开展了各项工作。

在过去的一年里，监事会共召开了三次会议。第一次是1999年4月13日召开的二届七次会议，主要内容是听取董事长和总经理的业务工作通报，审议通过监事会工作报告，讨论提请第七次股东大会通过的各项文件；第二次是1999年5月25日召开的二届八次会议，主要内容是讨论研究《中华企业股份有限公司董事会工作条例》和《中华企业股份有限公司董事长会议议事规则》；第三次是1999年8月13日召开的二届九次会议，主要内容是讨论、审议和通过99年度中期报告。公司监事长列席董事会召开的全部会议，参与公司制定的各项重大决策，定时检查公司的财务报表。监事会尽心尽职，加强监督，积极参与，深入了解，及时提醒，对公司资金运作、项目开发、工程质量、房屋销售、物业管理及关联子公司的情况进行了检查和监督。

在这一年中，监事会根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司法》、《公司章程》以及《监事会工作条例》对公司及公司全体董事、经理等高级管理人员依法运作情况进行了监督和检查，认为公司决策程序合法，基本建立了完善的内部控制制度

，公司董事、经理在履行职务时，勤勉尽职，无违反法律、法规和公司章程或损害公司利益的行为。

公司监事会对公司收购、出售资产的交易价格进行了监督和核实，认为是合理的。没有发现任何内幕交易，没有发现任何损害部分股东的权益或造成公司资产流失的情况。

在本年度内，公司的关联交易公平，没有损害上市公司的利益。

公司1998年度下半年实施了增资配股方案，所募集资金完全依照配股说明书的承诺投入项目，达到了募集资金实际投入和承诺投入项目的一致性。

过去的一年中，公司领导班子清醒的意识到，先进的管理模式和良好的管理体制，是取得更大效益的基本保证。公司在这一年中，对内部机构进行了重新调整，优化了组织结构，提高了工作效率，实现各项管理的规范化、制度化。由于公司领导层的不断努力，使得公司各项业务收入、净资产、净利润、每股收益都达到了预期目标。

本年度立信会计师事务所审计了公司1999年度财务报告，并出具了"无保留意见"的审计报告。公司监事会确认年报合法、公允、正确地反映了公司一九九九年财务状况和经营成果。

（七）重要事项

1．重大诉讼、仲裁事项

（1）本年度公司重大诉讼事项

上海公路房地产联合开发经营公司诉中华企业股份有限公司房屋买卖纠纷一案，已由上海市第一中级人民法院受理。原告上海公路房地产联合开发经营公司诉讼请求终止履行上海市内销商品房出售合同，返还原告部分购房款及同期利息损失、偿付有关税、费等共计诉讼请求标的人民币5,212,268.52元。现该案正在法院一审审理过程之中。

我中华企业股份有限公司诉上海徐汇实业公司龙山公寓房屋联建纠纷一案，已由上海市第一中级人民法院受理。原告中华企业股份有限公司诉讼请求被告向原告支付应付而未付的所有房款，偿付原告因被告的拖欠行为而遭受的利息损失及其他税、费，共计人民币9,254,679.78元。现该案正在法院一审审理过程之中。

（2）本年度公司无重大仲裁事项

2．本报告期内公司、公司董事及高级管理人员未发生受监管部门处罚情况。

3．本报告期内公司控股股东未发生变更，报告期内因工作变动，原董事长盛新健不再担任公司董事长、董事，原副董事长程良不再担任公司副董事长、董事，原董事徐薇初不再担任公司董事；原总经理程良不再担任公司总经理。公司董事会选举朱胜杰为董事长，根据朱胜杰董事长提名，聘任孙勇为公司总经理。董事会秘书无变动。

4．报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项的简要情况及进程

（1）报告期内公司收购及出售资产情况及进程

1999年9月28日公司召开第二届第十九次董事会，会议一致通过出资人民币47,354,125元受让上海浦江建设发展总公司持有的上海古北（集团）有限公司2,616.25万股股权，我公司持有的上海古北（集团）有限公司的股权由25%增至37.5%。该事项披露于1999年9月29日《上海证券报》。

1999年12月14日公司召开第二届第二十三次董事会，会议一致通过出让上海港泰房地产开发有限公司40%的股权，受让方为上海房地（集团）公司和上海古北置业股份有限公司，以上股权转让总价格为94,483,200元，公司获得利润49,807,259.35元。该事项披露于1999年12月16日《上海证券报》。

另外，基于公司投资结构和股权结构的调整，年内公司将原持有的东南房产20%的股权、上房置换10%的股权、海通证券公司1,020万股股权、广电等八家公司的法人股股权进行了转让，共减少长期投资6,782.1万元，获取投资收益3,350万元。

（2）报告期内公司无吸收合并事项的情况

5．重大关联交易事项

（1）商品交易

根据我司和上海房地产经营（集团）有限公司签订的《金坤花苑》内销商品房包销合同，我司为该公司包销《金坤花苑》。该物业建筑面积14,659.42平方米，包销单价为4,600元/m²，包销总价为67,433,332元。我司已于报告期内按合同规定划给该公司

包销款64,061,665.40元。

(2) 资产、股权交易

根据我司和上海房地产经营(集团)有限公司签订的股权转让协议,我司转让持有的上海东南对外房产发展公司100万股股权给上海房地产经营(集团)有限公司,单价为每股5元,转让总价500万元。我司因此项转让获利400万元,转让款于报告期内划入我公司帐户。

我司转让持有的上海房屋置换股份有限公司的500万股股权给上海房地(集团)公司,转让总价为5,726,000元,该项资产的帐面价值5,000,000元,我司因该项转让获利726,000元,转让价款于报告期内全额转入我司帐户。

我司转让持有的上海港泰房地产开发有限公司的10%股权给上海房地(集团)公司,该项资产的帐面价值为11,168,985.17元,转让价格为每股1.85元,转让总价为23,620,800元。我司因该项转让获益12,451,814.83元,转让款项于报告期内全额转入我司帐户。该项资产的帐面价值经上海市资产评估中心-沪评审【1999】761号确认。

根据我司和上海房地(集团)公司签订的上房世纪家园联建协议,我司于98年支付联建款134,700,000元。因上海房地(集团)公司部分延误建设期,故双方经友好协商,签订了上房世纪家园联建协议之补充协议。该协议规定由上海房地(集团)公司支付我司补偿款(利息损失)计人民币11,608,133.33元,在此基础上我司仍按原合同继续履行。故我司于1999年支付联建款82,900,000元,累计支付联建款217,600,000元。上海房地(集团)公司的补偿款于报告期内已全额划入我司帐户。

据上海港泰房地产开发有限公司董事会决议,投资三方应按各自投资比例共同无偿投入28,245万元用于工程建造,我司按协议比例从1997年至1998年共投入资金197,725,791.17元,至本期期末无变动。我司以融资方式投入资金,年初为41,286,900.14元,本年追加27,713,099.86元,年末余额为69,000,000元。通过此项融资,我司今年获得融资利息共计3,660,645.33元。

6. 上市公司与控股股东在人员、资产、财务上的"三分开"情况

公司与控股股东上海房地(集团)公司在人员、资产、财务上实行三分开,即上海房地(集团)公司除了依法向公司股东大会推荐公司董事会成员之外,公司人员完全独立于上海房地(集团)公司;公司资产完整;公司财务独立。

7. 报告期内没有发生托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁上市公司资产的事项。

8. 继续聘任上海立信会计师事务所为公司的审计机构。

9. 其他重大合同及履行情况

(1) 公司与上海浦江建设发展总公司签订的有关受让该公司持有的上海古北(集团)有限公司12.5%股权的协议现已履行完毕,我公司持有的上海古北(集团)有限公司的股权由25%增至37.5%。

(2) 公司出让上海港泰房地产开发有限公司40%的股权的协议现已履行完毕,公司获得利润49,807,259.35元。

(3) 公司与高华国际发展有限公司、高美国际发展有限公司签订《鹿特丹花园外销商品房终止履行协议》。公司向高华国际发展有限公司、高美国际发展有限公司收取违约补偿费13,172,904.08元。

(4) 截至1999年底,公司的重大担保事项如下:

为上海市房产经营(集团)有限公司进行8项担保,共计人民币7,600万元,美金60万元;

为上海金丰投资股份有限公司进行3项担保,共计人民币4,500万元;

为上海兴业房产股份有限公司进行8项担保,共计人民币11,900万元;

为上海房屋置换有限公司进行人民币2,000万元的担保;

为上海开开(集团)有限公司进行人民币2,000万元的担保;

为上海九百(集团)有限公司进行5项担保,共计人民币12,245万元。

10. 报告期内没有更改名称或股票简称的情况。

11. 无其他重大事项

(八) 财务会计报告

1. 审计报告

2. 会计报表

3. 会计报表附注

(九) 公司的其他有关资料

1. 公司于1993年9月17日在上海市工商行政管理局进行了首次注册登记，地址：浦东大道1700弄17号。
2. 公司法人营业执照注册号：1502555000
3. 公司税务登记号：310044132340963
4. 公司未流通股票的托管机构名称：上海证券中央登记结算公司
5. 公司聘请的会计师事务所名称：立信会计师事务所
地址：上海高安路18弄20号

(十) 备查文件

1. 载有法定代表人、财务负责人、会计经办人员签名并盖章的会计报表
2. 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本
3. 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告原件

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

董事长签字：

中华企业股份有限公司
二〇〇〇年四月八日

审计报告及会计报表附注（境内）

1. 审计报告

信会师报字（2000）第10458号

中华企业股份有限公司：

我们接受委托，审计了 贵公司一九九九年十二月三十一日母公司及合并的资产负债表、一九九九年度母公司及合并的利润及利润分配表和现金流量表。这些会计报表由 贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据中国注册会计师独立审计准则进行的。在审计过程中，我们结合 贵公司实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》、《股份有限公司会计制度》的有关规定，在所有重大方面公允地反映了 贵公司一九九九年十二月三十一日的财务状况及一九九九年度经营成果和现金流量情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师

地址：中国·上海市

周琪

高安路18弄20号

潘莉华

电话：(021)64375544

传真：(021)64331400

二000年四月六日

2. 会计报表（见附表）

3. 会计报表附注

一、公司概况：

中华企业股份有限公司是全民所有制的中华企业公司改制而成立的上市公司，于1993年9月24日正式挂牌上市，注册地点为浦东大道1700弄17号，法定代表人朱胜杰，公司注册资本为387,475,053.00元。公司经营范围为商品房设计、建造、买卖、租赁及调剂业务，各类商品住宅的配套服务；兼营房屋装修及维修业务。

二、公司主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法：

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

（二）会计年度：公历1月1日至12月31日止。

（三）记帐本位币：以人民币为记帐本位币。

（四）记帐原则和计价基础：以权责发生制为记帐原则，以历史成本为计价基础。

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

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

（七）现金等价物的确定标准：凡同时具备期限短（从购买日起三个月到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）坏帐核算方法：

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

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

3、坏帐准备的计提方法和计提比例。

坏帐准备的计提范围为应收帐款及其他应收款；坏帐准备的计提方法为按余额百分比法，计提比例为5%。

(九) 存货核算方法：

- 1、存货分类为：开发产品、开发成本、出租开发产品、低值易耗品。
- 2、各类存货按取得时的实际成本核算。低值易耗品采用一次摊销法。
- 3、存货跌价准备的确认标准、计提方法：

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

存货跌价准备按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提。

(十) 短期投资核算方法：

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

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

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

(十一) 长期投资核算方法：

- 1、长期股权投资的计价及收益确认方法：

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

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

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

- 2、股权投资差额的摊销方法：

合同规定了投资期限的按投资期限摊销；没有规定投资期限的按10年摊销，如金额较小，则在产生股权投资差额的当年全部摊销。

- 3、长期债权投资的计价及收益确认方法：

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

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

- 4、债券投资溢价和折价的摊销方法：

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

- 5、长期投资减值准备的确认标准、计提方法：

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

长期投资减值准备按照个别投资项目计算确定。

(十二) 固定资产核算方法：

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

- 2、固定资产的分类：房屋及建筑物、通用设备、运输设备。
- 3、固定资产的计价：按实际成本计价原则计价。
- 4、固定资产折旧采用直线法，残值率为3% - 10%，各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计经济使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	20 - 45年	4.50% - 2.16%
通用设备	5年	19.40% - 18.00%
运输设备	5 - 6年	19.40% - 15%

(十三) 在建工程核算方法：

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

(十四) 无形资产核算及其摊销方法：

- 1、无形资产计价：以取得时的实际成本计价；
- 2、无形资产摊销方法：合同规定了受益年限的，按不超过受益年限的期限摊销；合同没有规定受益年限而法律规定了有效年限的，按不超过法律规定的有效年限摊销；合同没有规定受益年限，且法律也没有规定有效年限的，按不超过10年的期限摊销。

(十五) 长期待摊费用摊销方法：

长期待摊费用按实际发生的支出入帐，按其受益期平均摊销。

(十六) 收入实现的确认：

- 1、销售商品：公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业；相关的收入和成本能可靠地计量时，确认营业收入实现。
- 2、提供劳务：在同一年度内开始并完成，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的依据时，确认劳务收入的实现。如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。
- 3、他人使用本企业资产：与交易相关的经济利益能够流入企业，收入的金额能可靠地计量时确认为收入。

(十七) 所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

(十八) 合并会计报表的编制方法：

1、合并会计报表的编制方法：

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

(2) 母公司与子公司采用的会计政策和会计处理方法无重大差异。

(十九) 本年度会计政策、会计估计的变更及影响：

1、根据财政部《股份有限公司会计制度有关会计处理问题补充规定》(财会字[1999]35号)，公司应计提坏帐准备，短期投资跌价准备，存货跌价准备，以及长期投资减值准备，且作为会计政策变更，采用追溯调整法处理。坏帐准备由按应收帐款年末余额的1%计提变更为按年末应收款项的5%计提，并计提存货跌价准备和长期投资减值准备。

2、本次会计政策变更的影响数及累计影响数：

年度	对留存收益的影响	其中：盈余公积	其中：未分配利润
1998年度以前	-49,894,759.88	-10,315,829.61	-39,578,930.27

1998年度	-9,972,998.03	-2,582,200.61	-7,390,797.42
小计	-59,867,757.91	-12,898,030.22	-46,969,727.69
1999年度	-9,503,952.72	-1,886,361.15	-7,617,591.57
合计	-69,371,710.63	-14,784,391.37	-54,587,319.26

三、税项：

(一) 流转税：自建房产以及咨询中介等收入营业税税率为5%，购进房出售以销售收入减去成本后的差额按5%计征营业税；拆借资金营业税、税率为8%。

(二) 附加税、费：分别按流转税的7%、3%、1%、3%计征城市维护建设税、教育费附加、堤防维护费、义务兵优待金；其中拆借资金的附加费按营业税（5%）的基数计征上述附加税、费。

(三) 所得税：母公司适用税率为15%，合并子公司适用税率为33%。

(四) 有关税收优惠政策：

上海国泰房产发展有限公司1999年度收到税务局增加税负返还款144,064.93元，已列入补贴收入。

四、控股子公司及合营企业：

(一) 公司所控制的所有子公司、合营企业情况及其合并范围：

被投资单位全称	注册资本	经营范围	本公司投资额	投资比例	是否合并
上海国泰房产发展有限公司	500万美元	房地产	325万美元	65%	是
上海华业房地产发展有限公司	500万美元	房地产	300万美元	60%	是
上海中企物业管理有限公司	100万元	物业管理	74.50万元	74.5%	否

与代理、投资咨询服务

(二) 未纳入合并会计报表范围的子公司：

1、未合并的原因：

上海中企物业管理有限公司由中华企业股份有限公司投资74.50%及上海企华置业发展有限公司投资25.5%组建而成，根据财政部财会二字(1996)2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》，按照资产标准、销售收入标准和利润标准计算得出的比例均在10%以下时，“根据重要性原则，可以不纳入合并范围”的规定，1999年度未纳入合并范围。

2、对财务状况的影响：

未纳入合并会计报表范围的子公司资产总额为6,283,135.51元，占母子公司资产总额的0.33%；销售收入为11,955,093.27元，占母子公司收入的8.81%；净利润564,239.00元，占母公司净利润的0.48%。对未纳入合并会计报表范围的子公司净利润母公司已按权益法核算，计入投资收益400,602.58元。

(三) 本年度合并报表范围的变更情况：

与上年相比本年减少合并单位1家，系上海港泰房地产开发有限公司。原因为：1999年度公司向上海房地（集团）公司转让港泰房产10%的股权，向上海古北置业股份有限公司转让港泰房产30%的股权，股权转让之后，公司只拥有其30%的股权而不再控制上海港泰房地产开发有限公司，合并报表的年初数已按规定作相应调整。

五、会计报表主要项目注释：

(一) 货币资金：

项 目	期初数	期末数
现 金	53,934.53	51,427.70
银行存款	81,050,163.27	129,166,771.50
其他货币资金	2,202,387.05	31,162,222.93
合计	83,306,484.85	160,380,422.13
其中美元：外币金额	128,098.83	926,018.91

折算汇率	8.2787	8.2793
折合人民币	1,060,491.78	7,666,788.36
港元：外币金额	10,009.67	11,329.62
折算汇率	1.0678	1.0651
折合人民币	10,688.33	12,067.18

货币资金期末数比期初数增加77,073,937.28元,增加比例为92.52%,增加原因为增加了预收款。

(二) 短期投资：

项 目	期 初 数		期 末 数	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	4,249,114.89	---	402,560.00	---
其他投资	318,819,791.31	---	111,960,000.00	---
合计	323,068,906.20	---	112,362,560.00	---

1、股票投资期末数：

股票名称	股 数	投资成本	期末每股市价	期末市价总额
长春经开	2,000	19,000.00	17.26	34,520.00
升华拜克	1,000	8,960.00	20.05	20,050.00
南山实业	4,000	37,600.00	11.38	45,520.00
浦东发展	8,000	80,000.00	24.75	198,000.00
上菱电器	9,000	106,200.00	11.00	99,000.00
已上市股票小计	---	251,760.00	---	397,090.00
海南椰岛	1,000	4,100.00	未上市	---
中通客车	3,000	17,820.00	未上市	---
锡业股份	3,000	18,000.00	未上市	---
东方但业	2,000	18,800.00	未上市	---
大连金牛	1,000	4,080.00	未上市	---
赤天化	1,000	7,200.00	未上市	---
中化国际	5,000	40,000.00	未上市	---
万杰实业	6,000	40,800.00	未上市	---
未上市股票小计	---	150,800.00	---	---
合计	---	402,560.00	---	397,090.00

2、其他投资（企业间信用贷款）期末数：

被投资单位名称	投资金额	投入时间	所得收益	期末帐面金额	到期日
上海中企房产综合经营公司	3,700,000.00	1999.12	---	3,700,000.00	2000.12
上海鼎达房地产有限公司	5,000,000.00	1999.11	---	5,000,000.00	2000.01
上海鼎达房地产有限公司	3,000,000.00	1999.12	---	3,000,000.00	2000.02
上海鼎达房地产有限公司	1,000,000.00	1999.12	---	1,000,000.00	2000.01
上海企华置业发展有限公司	1,100,000.00	1999.06	---	1,100,000.00	2000.06
上海房地产经营（集团）有限公司	30,000,000.00	1999.12	---	30,000,000.00	2000.12
上海中实建筑装饰工程有限公司	5,000,000.00	1999.08	---	5,000,000.00	2000.08
上海中实建筑装饰工程有限公司	4,300,000.00	1999.09	---	4,300,000.00	2000.09

上海房屋置换股份有限公司	10,000,000.00	1999.11	---	10,000,000.00	2000.11
上海中企建筑装饰工程有限公司	7,760,000.00	1999.11	---	7,760,000.00	2000.11
上海英俊科工贸发展有限公司	7,000,000.00	1999.12	---	7,000,000.00	2000.11
上海金伦置业公司	20,000,000.00	1999.12	---	20,000,000.00	2000.03
上海金樱房地产发展有限公司	10,700,000.00	1999.12	---	10,700,000.00	2000.12
上海华澳国际贸易有限公司	1,800,000.00	1999.11	---	1,800,000.00	2000.11
上海华澳国际贸易有限公司	800,000.00	1999.11	---	800,000.00	2000.11
上海华澳国际贸易有限公司	800,000.00	1999.12	---	800,000.00	2000.11
合计	111,960,000.00	---	---	111,960,000.00	---

短期投资期末数比期初数减少210,706,346.20元,减少比例为65.22%,主要原因为公司对联营企业上海港泰房地产开发有限公司的短期债权投资转为长期债权投资所致。

(三) 应收股利:

项目	金额	性质和内容
红利	19,200.00	应收东海股份公司的红利

(四) 应收帐款:

1、帐龄分析:

帐龄	期 初 数			期 末 数		
	金 额	占总额比例	坏帐准备	金 额	占总额比例	坏帐准备
1年以内	8,238,244.66	53.51%	411,912.23	---	---	---
3年以上	7,157,227.81	46.49%	357,861.39	---	---	---
合 计	15,395,472.47	100.00%	769,773.62	---	---	---

(五) 其他应收款:

1、帐龄分析:

帐龄	期 初 数			期 末 数		
	金 额	占总额比例	坏帐准备	金 额	占总额比例	坏帐准备
1年以内	8,686,493.78	60.26%	434,324.69	17,534,613.48	87.60%	876,730.67
1 - 2年	918,147.37	6.37%	45,907.37	1,979,959.30	9.89%	98,997.97
2 - 3年	4,221,038.94	29.29%	211,051.95	500,000.00	2.50%	25,000.00
3年以上	588,451.79	4.08%	29,422.59	2,500.00	0.01%	125.00
合 计	14,414,131.88	100.00%	720,706.60	20,017,072.78	100.00%	1,000,853.64

2、欠款单位前五名情况:

单位名称	欠款金额	欠款时间	欠款原因
(1) 上海荣联房地产有限公司	7,285,000.00	1999年	应收退回的参建款
(2) 中国建设银行第二支行	2,268,702.56	1999年	按揭保证金
(3) 中国工商银行卢湾支行	1,943,672.58	1999年	按揭保证金
(4) 中国建设银行信贷部	1,609,102.55	1999年	按揭保证金
(5) 上海弘盛置业发展公司	1,100,000.00	1999年	应收退回的参建款

3、其他应收款中无欠持本公司5% (含5%) 以上股份的股东单位欠款。

(六) 预付帐款:

1、帐龄分析:

帐龄	期 初 数		期 末 数	
	金 额	占总额比例	金 额	占总额比例
1年以内	134,700,000.00	100%	146,961,665.40	52.18%
1 - 2年	---	---	134,700,000.00	47.82%
合 计	134,700,000.00	100%	281,661,665.40	100.00%

2、预付单位情况：

单位名称	预付金额	预付时间	预付原因
上海房地（集团）公司	217,600,000.00	1998/1999	"上房世纪花园"投资款
上海房地产经营（集团）有限公司	64,061,665.40	1999	"金坤花苑"内销商品房包销款

3、预付帐款中持本公司5%（含5%）以上股份的股东欠款为217,600,000.00元，详见本附注七。

4、预付帐款期末数比期初数增加146,961,665.40元，增加比例为109.10%，增加原因为增加对"上房世纪花园"投资款及增加"金坤花苑"内销商品房包销款。

(七) 存货及存货跌价准备：

项 目	期 初 数		期 末 数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
开发成本	475,360,638.18	52,856,157.68	379,174,559.90	61,366,680.93
开发产品	336,323,116.39	1,274,030.76	283,624,022.50	1,743,949.10
出租开发产品	187,342,175.25	---	233,272,363.82	---
合 计	999,025,929.82	54,130,188.44	896,070,946.22	63,110,630.03

抵押担保的存货金额为109,168,203.76元，详见附注九。

存货按成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据为：根据市场同类价。

(八) 长期投资：

项 目	期 初 数		期 末 数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
长期股权投资	215,596,358.19	7,625,000.00	221,599,140.14	7,625,000.00
长期债权投资	---	---	266,725,791.17	---
合 计	215,596,358.19	7,625,000.00	488,324,931.31	7,625,000.00

1、长期股权投资：

(1) 股票投资：

被投资公司名称	股份类型	股票数量	占被投资公司 股权比例%	投资金额	期末市价
上海兴业房产股份有限公司	流通股	1,680,905.00	1.04	23,285,838.68	23,330,961.40
成都海发股份有限公司	法人股	10,000.00	---	30,000.00	未上市
上海双鹿电器股份有限公司	法人股	132,000.00	0.087	56,600.00	---
上海新黄浦置业股份有限公司	法人股	345,033.00	0.067	500,384.00	4,768,356.06
上海氯碱化工股份有限公司	法人股	77,000.00	0.007	254,200.00	707,630.00
合 计				24,127,022.68	---

(2) 其他股权投资：

被投资单位名称	投资起 止期	投资金额	期初余额	期末余额	占被投资	权益增减额	减值准备
					单位注册	本期增减额	累计增减额

		资本比例						
申城城市建设 开发公司	---	130,000.00	130,000.00	130,000.00	3.56%	---	---	---
金城房产公司	---	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00%	---	---	---
市房地产协会	---	300,000.00	300,000.00	300,000.00	10.00%	---	---	---
宁波华山小庄 房产经营公司	---	1,863,955.59	1,863,955.59	1,863,955.59	30.00%	---	---	1,000,000.00
上游鼎达房地 产有限公司	---	7,500,000.00	11,867,186.68	7,293,076.08	50.00%	-578,391.10	-206,923.92	---
市房屋材料公司	---	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	9.50%	---	---	3,000,000.00
上海古北(集团) 有限公司	---	86,575,125.00	45,500,000.00	103,963,334.96	37.50%	16,083,780.35	17,388,209.96	---
华宝房产公司	---	2,000,000.00	5,000,000.00	2,000,000.00	10.00%	---	---	---
上海管理大厦	---	50,000.00	50,000.00	50,000.00	---	---	---	---
福建湄洲岛沿 海房协交流中心	---	700,000.00	700,000.00	700,000.00	---	---	---	700,000.00
上海华澳国际贸 易有限公司	---	4,351,000.00	4,351,000.00	4,351,000.00	50.00%	---	---	2,905,000.00
上海仲衡土地 估价行	---	20,000.00	20,000.00	20,000.00	2.00%	---	---	---
上海企华置业 发展有限公司	---	547,171.35	3,395,717.15	1,547,171.35	18.00%	278,522.27	---	---
上海中企建筑装 饰工程有限公司	---	6,303,000.00	9,773,018.16	10,240,860.45	48.40%	2,537,912.38	3,937,860.45	---
上海中企物业管 理有限公司	---	745,000.00	1,448,013.11	1,145,498.51	74.50%	400,602.58	400,498.51	---
上海沪江物业管 理合作公司	---	100,000.00	---	100,000.00	10.00%	---	---	---
上海中企卫星电 视接收设备有限公司	---	100,000.00	100,000.00	100,000.00	20.00%	---	---	---
上海房产之窗房 地产信息有限公司	---	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	20.00%	---	---	---
上海港泰房地产 开发有限公司	---	41,437,283.28	82,537,178.43	32,416,980.10	30.00%	-5,192,475.98	-9,020,303.18	---
上海中顺物业有 限公司	---	141,000.00	---	177,121.29	47.00%	36,121.29	36,121.29	---
海南申亚实业股 份有限公司	---	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	2.10%	---	---	20,000.00
上海华士行投资 咨询有限公司	---	125,000.00	209,171.99	161,034.01	25%	126,862.02	36,034.01	---

上海申银万国 证券股份有限公司	---	21,634,000.00	11,250,000.00	21,634,000.00	0.8%	---	---	---
交通银行上海 市分行	---	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	0.13%	---	---	---
合计	---	185,322,535.22	188,195,241.11	197,894,032.34	---	13,692,933.81	12,571,497.12	7,625,000

其中：股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	期初余额	形成原因	摊销期限	本期摊销数	摊余金额
上海企华置业发展有限公司	-128,766.65	71,670.13	折价投资	10	-13,919.11	---
			及减少投资比例			
中企建筑装饰工程有限公司	-1,481,110.53	-371,576.26	折价投资	10	-279,986.25	-1,159,838.03
			及减少投资比例			
上海港泰房地产开发有限公司	3,133,283.28	5,287,415.55	外币折算及 溢价投资	10	531,539.12	2,014,253.54
上海古北(集团)有限公司	-52,177,184.23	---	增加投资比例	10	-1,304,429.61	-50,872,754.62
上海中企物业管理有限公司	-21,882.82	---	增加投资比例	10	-21,882.82	---
合计	-50,675,660.95	4,987,509.42	---	---	-1,088,678.67	-50,018,339.11

(3) 构成合并价差的股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	期初余额	形成原因	摊销期限	本期摊销数	摊余金额
上海国泰房产发展有限公司	-602,108.00	-541,897.20	外币折算	10	-60,210.80	-481,686.40
上海华业房地产发展有限公司	74,714.40	67,242.96	外币折算	10	7,471.44	59,771.52
合计	-527,393.60	-474,654.24			-52,739.36	-421,914.88

2、长期债权投资：

其他债权投资，

借款单位	本金	年限	年利率	到期日	期初应收利息	本期利息	期末应收利息	减值准备
上海港泰房地产 开发有限公司	266,725,791.17	---	9.00%	---	---	3,660,645.38	---	---

长期投资减值准备：

	减值准备金额	计提原因
宁波华山小庄	1,000,000.00	公司经营连续发生亏损
市房屋材料公司	3,000,000.00	公司已停产
福建湄洲岛沿海房协交流中心	700,000.00	公司经营连续发生亏损
上海华澳国际贸易有限公司	2,905,000.00	公司预计发生坏帐
海南申亚实业股份有限公司	20,000.00	公司经营状况不良
合计	7,625,000.00	

(九) 固定资产及累计折旧：

1、固定资产：

项 目	期初价值	本期增加	本期减少	期末价值
房屋及建筑物	35,453,591.67	---	---	35,453,591.67
通用设备	3,088,547.12	401,561.47	1,176,092.65	2,314,015.94

运输工具	4,913,898.11	581,789.33	5,350.00	5,490,337.44
小 计	43,456,036.90	983,350.80	1,181,442.65	43,257,945.05

抵押担保的固定资产金额为15,464,691.24元，详见附注九（承诺事项）。

2、累计折旧：

项 目	期初价值	本年增加	本期提取	本年减少	期末价值
房屋及建筑物	4,492,601.93	---	1,275,940.19	---	5,768,542.12
通用设备	2,216,984.03	---	424,043.16	843,148.21	1,797,878.98
运输工具	3,660,371.23	---	528,570.58	2,588.46	4,186,353.35
小 计	10,369,957.19	---	2,228,553.93	845,736.67	11,752,774.45

3、固定资产净值：

项 目	期初价值	期末价值
房屋及建筑物	30,960,989.74	29,685,049.55
通用设备	871,563.10	516,136.96
运输工具	1,253,526.87	1,303,984.09
小 计	33,086,079.71	31,505,170.60

（十）无形资产：

明细项目	原 值	期初数	本期摊销	期末数
房屋使用权	3,785,347.97	3,343,921.00	252,745.80	3,091,175.20

（十一）长期待摊费用：

明细项目	期 初 数	本期增加	本期减少	本期摊销	期 末 数
电话初装费	95,053.89	---	6,800.00	18,321.96	69,931.93
住房补偿费	2,268,032.46	279,352.00	---	258,493.44	2,288,891.02
合 计	2,363,086.35	279,352.00	6,800.00	276,815.40	2,358,822.95

本期减少6,800.00元系收回的电话初装费。

（十二）短期借款：

借款类别	期 初 数	期 末 数
抵押借款（注）	46,000,000.00	81,000,000.00
担保借款	394,570,000.00	391,970,000.00
信用借款	---	21,000,000.00
合 计	440,570,000.00	493,970,000.00

注：抵押物情况详见附注九（承诺事项）。

（十三）应付帐款、预收帐款和其他应付款期末余额中无欠持本公司5%（含5%）以上股份的股东款项。

预收帐款期末数比期初数增加85,315,311.31元，增加比例为236.24%，增加原因为预收售房款增加所致。

（十四）应付股利：

投资者类别	期末欠付股利金额	原因
法人股	314,942.80	尚未支付的现金股利

（十五）应交税金：

税 种	期 初 数	期 末 数
增 值 税	---	---
营 业 税	10,586,203.24	1,674,619.46

土地增值税	-200,000.00	-200,000.00
城建税	431,615.92	7,203.48
所得税	14,313,329.27	17,069,244.64
个人所得税	4,513.64	5,494.59
房产税	163,969.74	55,472.25
合计	25,299,631.81	18,612,034.42

(十六) 预提费用：

类别	期初数	期末数
配套设施工程款	24,267,706.26	12,574,665.88
利息	---	61,273.85
合计	24,267,706.26	12,635,939.73

(十七) 股本：

	期初数	比例%	期末数	比例%
1、未上市流通股份				
(1) 发起人股份	193,234,127.00	49.87	193,234,127.00	49.87
其中：				
国家持有股份	193,234,127.00	49.87	193,234,127.00	49.87
其中：国有股	193,234,127.00	49.87	193,234,127.00	49.87
(2) 募集法人股份	17,263,081.00	4.46	17,263,081.00	4.46
(3) 优先股或其他	97,585,352.00	25.18	97,585,352.00	25.18
其中：转配股	97,585,352.00	25.18	97,585,352.00	25.18
未上市流通股份合计	308,082,560.00	79.51	308,082,560.00	79.51
2、已上市流通股份				
人民币普通股	79,392,493.00	20.49	79,392,493.00	20.49
已上市流通股份合计	79,392,493.00	20.49	79,392,493.00	20.49
3、股份总数	387,475,053.00		387,475,053.00	

(十八) 资本公积：

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	524,372,660.71	---	---	524,372,660.71
其他资本公积转入	574,200.00	357,700.95	---	931,900.95
资产评估增值准备	29,258,657.02	---	---	29,258,657.02
合计	554,205,517.73	357,700.95	---	554,563,218.68

本期资本公积增减变动原因：公司联营企业上海鼎达房地产有限公司收到税收返还按税务部门要求增加资本公积，公司按所属权益比例相应增加资本公积。

(十九) 盈余公积：

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	37,023,037.08	11,634,951.99	---	48,657,989.07
公益金	19,538,914.99	11,634,951.99	---	31,173,866.98
任意盈余公积	50,978,121.17	---	---	50,978,121.17
合计	107,540,073.24	23,269,903.98	---	130,809,977.22

本期增加系按母公司净利润10%分别计提法定盈余公积和公益金。

(二十) 未分配利润：	金额	提取或分配比例
期初未分配利润	54,723,125.24	---
调整期初未分配利润(调增为+，调减为-)	-48,126,205.71	---
调整后期初未分配利润	6,596,919.53	---
加：本年净利润	117,539,287.30	---
减：利润分配		
其中：提取法定盈余公积	11,634,951.99	10%
提取法定公益金	11,634,951.99	10%
提取任意盈余公积	---	---
提取职工奖福基金	---	---
应付普通股股利	---	---
转作股本的普通股股利	---	---
期末未分配利润	100,866,302.85	---

调整期初未分配利润 -48,126,205.71元，占1998年末未分配利润的87.94%。

原因系：

- 1、公司执行财政部《股份有限公司会计制度有关会计处理补充规定》，对四项资产减值准备计提采用追溯调整减少期初未分配利润计46,969,727.69元；。
- 2、调整以前年度误结的商品房销售收入本年调整减少期初未分配利润1,434,214.17元；
- 3、期初减少合并单位，其计提的盈余公积母公司所占有的份额转回，增加1999年初未分配利润277,736.15元。

(二十一) 主营业务收入：

主营业务收入本年发生额比上年发生额减少182,069,292.29元，减少比例为59.53%，主要原因为房地产市场不景气，导致主营业务收入下降。

(二十二) 主营业务成本：

主营业务成本本年发生额比上年发生额减少50,728,814.33元，减少比例为33.11%，主要原因为房地产市场不景气，主营业务收入下降，使配比的成本也相应下降。

(二十三) 其他业务利润：

类别	本年发生数			上年发生数		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
租赁业务	---	---	---	76,990.71	44.52	76,946.19
咨询、中介业务	16,620,000.00	2,684,903.00	13,935,097.00	790,000.00	43,963.50	746,036.50
其他	619.90	34.50	585.40	4,929,882.66	337,379.73	4,592,502.93
合计	16,620,619.90	2,684,937.50	13,935,682.40	5,796,873.37	381,387.75	5,415,485.62

其他业务利润本年发生额比上年发生额增加8,520,196.78元，增加比例为157.33%，增加原因为：公司参与上房世纪花园、梅川路项目、静安区55号地块项目代理、中介及咨询等业务收取的劳务费。

其中：“梅川路”项目中介服务及前期策划服务费利润2,817,203.73元。

详见本附注七关联方关系及其交易。

(二十四) 管理费用：

管理费用本年发生额比上年发生额增加16,500,257.16元，增加比例为607.28%，增加原因为：会计政策变更，追溯调整后上年同期因减少坏帐准备，使上年管理费用下降。

(二十五) 财务费用：

类 别	本年发生数	上年发生数
利息支出	28,062,080.27	19,532,366.36
利息收入	- 296,000.31	- 768,167.28
汇兑损失	59,765.49	6,368,254.64
汇兑收益	- 5,114,401.34	- 5,220,471.20
其 他	84,720.61	47,733.85
合 计	22,796,164.72	19,959,716.37

(二十六) 投资收益：

1、本年发生数：

明细项目	股票投资收益	债权投资收益	成本法下 确认的投 资收益	权益法下 确认的投 资收益	股权投资 差额摊销	其他投资 收益	合 计
短期投资	454,119.16	9,997,275.46		---	---	---	10,451,394.62
长期股权投资	56,088,331.37	---	1,010,625.00	13,335,232.86	1,141,418.03	55,537,961.68	127,113,568.94
长期债权投资	---	3,500,742.89	---	---	---	---	3,500,742.89
合 计	56,542,450.53	13,498,018.35	1,010,625.00	13,335,232.86	1,141,418.03	55,537,961.68	141,065,706.45

2、上年发生数：

明细项目	股票投资收益	债权投资收益	成本法下 确认的投 资收益	权益法下 确认的投 资收益	股权投资 差额摊销	减值准备	合 计
短期投资	821,520.59	6,320,735.19	---	---	---	7,142,255.78	
长期股权投资	21,069,177.94	---	6,075,215.23	-2,948,697.63	-501,428.36	-3,000,000.00	20,694,267.18
合计	21,890,698.53	6,320,735.19	6,075,215.23	-2,948,697.63	-501,428.36	-3,000,000.00	27,836,522.96

*其他投资收益为转让长期股权投资 - 其他股权投资时产生的收益。

投资收益本年发生额比上年发生额增加113,229,183.49元，增加比例为406.76%，增加主要原因为：公司转让上海港泰房地产开发有限公司的40%股权，获利50,087,016.77元（详见附注七）；公司转让所持有的法人股股票获利28,490,042.08元（详见附注十二）。

(二十七) 补贴收入：

本年发生数	上年发生数
144,064.93	2,330,856.10

本年发生数系上海国泰房产发展有限公司1999年度收到税务局增加税负返还款。

(二十八) 营业外收入：

类别	本年发生数	上年发生数
处理固定资产净收益	1,700.00	12,543.80
赔偿及罚款收入	24,994,117.96	1,485,909.54
无法支付的应付款项	566,268.50	1,153,756.36
其他	18,125.99	8,808.69
合计	25,580,212.45	2,661,018.39

营业外收入本年发生额比上年发生额增加22,919,194.06元，增加比例为861.29%，增加原因主要为：

1、1998年公司与上海房地（集团）公司签订"上房世纪花园"联建协议，并支付投资款134,700,000.00元，由于上海房地（集团）公司的工程进度延期，公司向其收取补偿金11,608,133.33元。

2、1999年12月24日公司与高华国际发展有限公司、高美国际发展有限公司签订《鹿特丹花园外销商品房终止履行协议》。公司向高华国际发展有限公司、高美国际发展有限公司收取违约补偿费13,172,904.08元。

(二十八) 营业外支出：

类别	本年发生数	上年发生数
处理固定资产净损失	309,655.98	80,960.85
捐赠支出	260,200.00	150,000.00
罚款支出	19,723.40	103,778.71
赔款损失	---	751,576.08
其他	158,528.12	15,245.89
合计	748,107.50	1,101,561.53

(二十九) 支付的其他与经营活动有关的现金18,039,602.35元。

其中主要为：

销售代理费	3,883,618.79
物业管理费	1,566,493.18
广告费、咨询费等	1,623,218.41
办公费、差旅费等	3,887,824.44
暂付款	3,960,000.00

(三十) 母公司会计报表主要项目注释：

1、长期投资：

(1) 项目	期初数		期末数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
长期股权投资	258,789,700.57	7,255,000.00	264,763,567.23	7,255,000.00
长期债权投资	---	---	266,725,791.17	---
合计	258,789,700.57	7,255,000.00	531,489,358.40	7,255,000.00

(2) 长期股权投资：

A、股票投资：

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司 注册资本比例	投资金额	期末市价
上海兴业房产股份有限公司	流通股	1,680,905.00	1.04%	23,285,838.68	23,330,961.40
成都海发股份有限公司	法人股	10,000.00	---	30,000.00	---
合计				23,315,838.68	---

B、其他股权投资：

被投资单位 名称	投资起 止期	投资金额	期初余额	期末余额	占被投资单位 注册资本比例	本期增减额 权益增减额	累计增减额	减值准备
申城城市建设 开发公司	---	130,000.00	130,000.00	130,000.00	3.56%	---	---	---
金城房产公司	---	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	10.00%	---	---	---
市房地产协会	---	300,000.00	300,000.00	300,000.00	10.00%	---	---	---

宁波华山小庄	---	1,863,955.59	1,863,955.59	1,863,955.59	30.00%	---	---	1,000,000.00
房产经营公司	---	700,000.00	700,000.00	700,000.00	0.64%	---	---	---
上游鼎达房地	---	7,500,000.00	11,867,186.68	7,293,076.08	50.00%	-578,391.10	-206,923.92	---
产有限公司								
市房屋材料公司	---	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	9.50%	---	---	3,000,000.00
上海古北(集	---	86,575,125.00	45,500,000.00	103,963,334.96	37.50%	16,083,780.35	17,388,209.96	---
团)有限公司								
华宝房产公司	---	2,000,000.00	5,000,000.00	2,000,000.00	10.00%	---	---	---
上海管理大厦	---	50,000.00	50,000.00	50,000.00	---	---	---	---
福建湄洲岛沿	---	350,000.00	350,000.00	350,000.00	---	---	---	350,000.00
海房协交流中心								
上海华澳国际	---	4,351,000.00	4,351,000.00	4,351,000.00	50.00%	---	---	2,905,000.00
贸易有限公司								
上海仲衡土地	---	20,000.00	20,000.00	20,000.00	2.00%	---	---	---
估价行								
上海企华置业	---	1,547,171.35	3,395,717.15	1,547,171.35	18.00%	278,522.27	---	---
发展有限公司								
上海中企建筑	---	6,303,000.00	9,773,018.16	10,240,860.45	48.40%	2,537,912.38	3,937,860.45	---
装饰工程有限公司								
上海中企物业	---	745,000.00	1,448,013.11	1,145,498.51	74.50%	400,602.58	400,498.51	---
管理有限公司								
上海中企卫星	---	100,000.00	100,000.00	100,000.00	20.00%	---	---	---
电视接收设备有限公司								
上海沪江物业	---	100,000.00	0.00	100,000.00	10.00%	---	---	---
管理合作公司								
上海房产之窗	---	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	20.00%	---	---	---
房地产信息有限公司								
上海港泰房地	---	41,437,283.28	82,537,178.43	32,416,980.10	30.00%	-5,192,475.98	-9,020,303.18	---
产开发有限公司								
上海华业房地	---	21,646,456.93	24,622,151.60	24,646,413.39	60.00%	31,733.23	2,999,956.46	---
产发展有限公司								
上海国泰房产	---	28,145,000.00	21,466,892.53	21,595,438.12	65.00%	68,334.79	-6,549,561.88	---
发展有限公司								
上海申银万国	---	21,634,000.00	11,250,000.00	21,634,000.00	1.333%	---	---	---
证券股份有限公司								
交通银行上海	---	2,000,000.00	2,000,000.00	2,000,000.00	0.13%	---	---	---
市分行								
合计	---	232,497,992.15	231,725,113.25	241,447,728.55	---	13,630,018.52	8,949,736.40	7,255,000

其中：股权投资差额：

被投资单位名称	初始金额	期初余额	形成原因	摊销期限	本期摊销数	摊余金额
上海国泰房产发展有限公司	-602,108.00	-541,897.20	外币折算	10	-60,210.80	-481,686.40
上海华业房地产发展有限公司	74,714.40	67,242.96	外币折算	10	7,471.44	59,771.52
上海企华置业发展有限公司	-128,766.65	71,670.13	折价投资	10	-13,919.11	---
			及减少投资比例			
中企建筑装饰工程有限公司	-1,481,110.53	-371,576.26	折价投资及减少投资比例	10	-279,986.25	-1,159,838.03
上海港泰房地产开发有限公司	3,133,283.28	5,287,415.55	外币折算及溢价投资	10	531,539.12	2,014,253.54
上海古北(集团)有限公司	-52,177,184.23	---	增加投资比例	10	-1,304,429.61	-50,872,754.62
上海中企物业管理有限公司	-21,882.82	---	增加投资比例	10	-21,882.82	---
合计	-51,203,054.55	4,512,855.18	---	---	-1,141,418.03	-50,440,253.99

(3) 长期债权投资：

其他债权投资：

借款单位	本金	年限	年利率	到期日	期初应收利息	本期利息	期末应收利息	减值准备
上海港泰房地产开发有限公司	266,725,791.17	---	9.00%	---	---	3,660,645.38	---	---

(4) 长期投资减值准备：

	减值准备金额	计提原因
宁波华山小庄	1,000,000.00	公司经营连续发生亏损
市房屋材料公司	3,000,000.00	公司已停产
福建湄洲岛沿海房协交流中心	350,000.00	公司经营连续发生亏损
上海华澳国际贸易有限公司	2,905,000.00	公司预计发生坏帐
合计	7,255,000.00	

2、投资收益：

(1) 本年发生数：

类别	股票投资收益	债权投资收益	成本法下确认的投资收益	权益法下确认的投资收益	股权投资差额摊销	其他	合计
短期投资	40,258.96	10,345,164.67	---	---	---	---	10,385,423.63
长期股权投资	56,088,331.37	3,500,742.89	1,010,625.00	13,272,317.57	1,141,418.03	55,537,961.68	130,551,396.54
合计	56,128,590.33	13,845,907.56	1,010,625.00	13,272,317.57	1,141,418.03	55,537,961.68	140,936,820.17

公司转让上海港泰房地产开发有限公司的40%股权,获利50,087,016.77元,详见附注七。

(2) 上年发生数：

类别	股票投资收益	债权投资收益	成本法下确认的投资收益	权益法下确认的投资收益	股权投资差额摊销	合计
短期投资	253,480.59	6,320,735.19	---	---	---	6,574,215.78
长期股权投资	21,069,177.94	---	3,075,215.23	-4,673,668.21	-501,428.36	18,969,296.60

合计 21,322,658.53 6,320,735.19 3,075,215.23 -4,673,668.21 -501,428.36 25,543,512.38

3、主营业务收入、成本：

业务种类	本年发生数		上年发生数	
	主营业务收入	成本	主营业务收入	成本
房地产业	74,308,676.73	58,455,315.62	281,419,321.76	137,875,728.11

六、分行业资料：

明细项目	营业收入		营业成本		营业毛利	
	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数
房地产业	305,846,511.36	123,777,219.07	153,211,961.04	102,483,146.71	152,634,550.32	21,294,072.36
公司内行业间相互抵销						
合计	305,846,511.36	123,777,219.07	153,211,961.04	102,483,146.71	152,634,550.32	21,294,072.36

七、关联方关系及其交易：

(一) 存在控制关系的关联方情况：

1、存在控制关系的关联方：

(1) 控制本公司的关联方：

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法人代表
上海房地（集团）公司	延安西路129号 华侨大厦	授权范围内的国有资产经 营管理、房地产开发经营	母公司	国有企业	徐林宝

(2) 受本公司控制的关联方：

详见附注四。

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化：

企业名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海房地（集团）公司	570,250,000.00	322,650,000.00	---	892,900,000.00
上海中企物业管理有限公司	3,000,000.00	---	2,000,000.00	1,000,000.00
上海国泰房产发展有限公司	43,300,000.00	---	---	43,300,000.00
上海华业房地产发展有限公司	27,643,880.00	---	---	27,643,880.00

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	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海房地（集团）公司	193,234,127.00	49.87	---	---	---	---	193,234,127.00	49.87
上海中企物业管理 有限公司	1,448,013.11	49.00	1,187,485.40	---	1,490,000.00	---	1,145,498.51	74.50
上海国泰房产发 展有限公司	22,008,789.73	65.00	68,334.79	---	---	---	22,077,124.52	65.00
上海华业房地产 发展有限公司	24,554,908.64	60.00	31,733.23	---	---	---	24,586,641.87	60.00

4、存在控制关系的关联方交易事项：

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

(二) 不存在控制关系的关联方情况：

不存在控制关系的关联方：

企业名称	与本企业关系
上海鼎达房地产有限公司	联营企业
上海古北（集团）有限公司	联营企业
上海华澳国际贸易有限公司	联营企业
上海企华置业发展有限公司	联营企业
上海中企建筑装饰工程有限公司	联营企业
上海港泰房地产开发有限公司	联营企业
上海房地产经营（集团）有限公司	联营企业

(三) 关联方交易事项：

1、关联方向本企业的借款：

借款单位	借款年末余额
上海鼎达房地产有限公司	9,000,000.00
上海华澳国际贸易有限公司	3,400,000.00
上海企华置业发展有限公司	1,100,000.00
上海房地产经营（集团）有限公司	30,000,000.00
上海中企建筑装饰工程有限公司	7,760,000.00
上海港泰房地产开发有限公司	266,725,791.17

2、本企业向关联方收取的利息收入：

借款单位	利息
上海鼎达房地产有限公司	4,505,405.00
上海华澳国际贸易有限公司	62,085.47
上海房地产经营（集团）有限公司	375,817.80
上海港泰房地产开发有限公司	3,660,645.38
上海房地（集团）公司	4,131,780.00

3、关联方应收应付款项：

项 目	年末余额	
	1998年	1999年
其他应收款	---	650,000.00
其中：上海企华置业发展有限公司	---	650,000.00
预付帐款	134,700,000.00	281,661,665.40
其中：上海房地（集团）公司	134,700,000.00	217,600,000.00
上海房地产经营（集团）有限公司	---	64,061,665.40
其他应付款	9,119,161.28	23,646,377.49
其中：上海中企建筑装饰工程有限公司	9,119,161.28	19,823,432.90
上海鼎达房地产有限公司	---	3,822,944.59

4、其他关联方交易事项：

(1) 1999年12月14日公司第二届董事会第二十三次会议决议：公司将其所拥有的上海港泰房地产发展有限公司10%的股权出让给上海房地（集团）公司，将30%的股权出让给上海古北置业股份有限公司（上海立信资产评估事务所对上海港泰房地产开发有限公司的净资产出具信资评报字（1999）第97号资产评估报告，并由上海市资产评审中心确认）。公司分别与受让方签

订了《股权转让协议》，该股权转让已经沪外资委协字（99）第1421号批文批准。股权转让总价为94,483,200.00元，公司获利50,087,016.77元，本次股权转让公司于1999年12月16日在《上海证券报》进行公告。

（2）1999年5月27日公司第二届董事会第十五次会议决议：公司将其所拥有的上海房屋置换股份有限公司全部股权出让给上海房地（集团）公司，并与受让方签订了《股权转让协议》。股权转让总价为5,726,000.00元，公司获利726,000.00元。

（3）1999年6月30日公司第二届董事会第十六次会议决议：公司将其所拥有的上海东南对外房产发展公司全部股权出让给上海房地产经营（集团）有限公司，并与受让方签订了《股权转让协议》。股权转让总价为5,000,000.00元，公司获利4,000,000.00元。

（4）1999年度公司向上海鼎达房地产有限公司收取“梅川路项目”中介及前期策划服务费3,360,000.00元，取得收益2,817,203.73元。

（5）1998年公司与上海房地（集团）公司签订“上房世纪花园”联建协议，并支付投资款134,700,000.00元，由于上海房地（集团）公司的工程进度延期，公司1999年度向其收取违约金11,608,133.33元。

八、或有事项：

截止1999年12月31日公司未决诉讼情况：

（一）上海公路房地产联合开发经营公司诉本公司房屋买卖纠纷一案，已由上海市第一中级人民法院受理。原告上海公路房地产联合开发经营公司诉讼请求终止履行上海市内销商品房出售合同，返还原告部分购房款及同期利息损失、偿付有关税、费等共计诉讼请求标的人民币5,212,268.52元。现该案正在法院一审审理过程之中。

（二）本公司诉上海徐汇实业公司龙山公寓房屋联建纠纷一案，已由上海市第一中级人民法院受理。本公司诉讼请求被告支付应付而未付的所有房款，偿付本公司因被告的拖欠行为而遭受的利息损失及其他税、费，共计人民币9,254,679.78元。现该案正在法院一审审理过程之中。

九、承诺事项：

（一）截止1999年12月31日本公司为关联方及其他单位提供担保情况：

被担保单位名称	担保事由	担保金额
上海房地产经营(集团)有限公司	借款担保	76,000,000.00 USD600,000.00
上海国泰房产发展有限公司	借款担保	4,000,000.00
上海港泰房地产发展有限公司	借款担保	20,000,000.00
上海建筑装饰工程有限公司	借款担保	5,000,000.00
上海兴业房产股份有限公司	借款担保	119,000,000.00
上海金丰投资股份有限公司	借款担保	45,000,000.00
上海房屋置换有限公司	借款担保	20,000,000.00
为关联方担保小计		289,000,000.00 USD600,000.00

非关联方：

上海南方房地产有限公司	借款担保	9,000,000.00
上海久实房地产发展公司	借款担保	8,000,000.00
上海九百(集团)有限公司	借款担保	122,450,000.00
上海中企房产综合经营公司	借款担保	1,500,000.00
上海浦江建设发展公司	借款担保	5,000,000.00
*上海开开(集团)有限公司	借款担保	18,000,000.00

为非关联方担保小计	163,950,000.00
合计	452,950,000.00
	USD600,000.00

*公司为上海开开(集团)有限公司担保而向银行质押定期存单20,000,000.00元,并于2000年1月31日收回此质押存单。

(二) 抵押资产情况:

抵押物	抵押金额
华山路2号中企大厦(7,793.85平方米)	84,040,000.00
淮海中路1202号(3,880.06平方米)	31,462,895.00
淮海中路1350弄5号(392平方米)	9,130,000.00

以上抵押物中抵押固定资产15,464,691.24元,抵押存货109,168,203.76元。

十、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。

十一、债务重组事项:

本公司本年度未发生债务重组事项。

十二、其他重要事项:

(一) 1999年9月28日公司第二届董事会第十九次会议决议:公司将出资人民币47,354,125.00元受让上海浦江建设发展总公司持有上海古北(集团)有限公司12.5%股权,并与出让方签订了《产权转让合同》,受让股权之后,公司对上海古北(集团)有限公司的持股比例增至37.50%。公司已于1999年度支付股权转让款23,677,062.50元,余款挂帐"其他应付款"科目。对此公司已于1999年9月29日在《上海证券报》进行公告。

(二) 1999年11月12日公司第二届董事会第二十次会议决议:公司将其所持有的海通证券有限公司全部股权转让给上海外高桥保税区开发股份有限公司,并与受让方签订了《股权转让协议》。股权转让总价为22,236,000.00元,公司获利12,036,000.00元。同时公司决议受让上海外高桥保税区开发股份有限公司所持有的申银万国证券股份有限公司4,400,000股股份,受让价为10,384,000.00元。

(三) 1999年11月30日公司第二届董事会第二十一次会议决议:公司将其所持有的华联商厦等7家公司价值人民币2,830,587.32元的法人股转让给上海中和软件有限公司,并与受让方签订了《法人股(转配股)转让协议书》。股权转让总价为9,521,629.40元,公司获利6,691,042.08元。

(四) 1999年12月1日公司第二届董事会第二十二次会议决议:公司将其所持有的广电股份价值人民币4,394,000.00元的法人股转让给上海九百(集团)有限公司,并与受让方签订了《法人股转让协议书》。股权转让总价为14,157,000.00元,公司获利9,763,000.00元。

(五) 1999年11月12日公司与上海外高桥保税区开发股份有限公司签订《房屋出售合同》,以11,852,000.00元的价格购买外高桥保税区生活区E区秋霞路300弄45号、季景路9号、春晖路289弄11号房地产,有关房产过户手续尚在办理之中。

(六) 1999年12月24日公司与高华国际发展有限公司、高美国际投资有限公司签订《鹿特丹花园外销商品房终止履行协议》。公司向高华国际发展有限公司、高美国际投资有限公司收取违约补偿费13,172,904.08元。

资产负债表

单位：（人民币）元

资 产	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	160,380,422.13	141,998,535.83	83,306,484.85	71,384,411.83
短期投资	112,362,560.00	110,960,000.00	323,068,906.20	326,836,031.31
减：短期投资跌价准备				
短期投资净额	112,362,560.00	110,960,000.00	323,068,906.20	326,836,031.31
应收票据				
应收股利	19,200.00	19,200.00		
应收利息				
应收帐款			15,395,472.47	
其他应收款	20,017,072.78	26,334,325.91	14,414,131.88	10,045,559.51
减：坏帐准备	1,000,853.64	1,316,716.30	1,490,480.22	502,277.98
应收款项净额	19,016,219.14	25,017,609.61	28,319,124.13	9,543,281.53
预付帐款	281,661,665.40	281,661,665.40	134,700,000.00	134,700,000.00
应收补贴款				
存货	896,070,946.22	785,008,756.93	999,025,929.82	828,654,708.54
减：存货跌价准备	63,110,630.03	55,697,946.94	54,130,188.44	46,870,145.69
存货净额	832,960,316.19	729,310,809.99	944,895,741.38	781,784,562.85
待摊费用				
待处理流动资产净损失				
一年内到期的长期债券投资			5,000.00	
其他流动资产				
流动资产合计	1,406,400,382.86	1,288,967,820.83	1,514,295,256.56	1,324,248,287.52

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	221,599,140.14	264,763,567.23	215,596,358.19	258,789,700.57
长期债权投资	266,725,791.17	266,725,791.17		
长期投资合计	488,324,931.31	531,489,358.40	215,596,358.19	258,789,700.57
其中：合并价差	-421,914.88		-474,654.24	
减：长期投资减值准备	7,625,000.00	7,255,000.00	7,625,000.00	7,255,000.00
长期投资净额	480,699,931.31	524,234,358.40	207,971,358.19	251,534,700.57
固定资产：				
固定资产原价	43,257,945.05	27,727,065.71	43,456,036.90	27,816,765.56
减：累计折旧	11,752,774.45	3,748,167.64	10,369,957.19	3,376,670.80
固定资产净值	31,505,170.60	23,978,898.07	33,086,079.71	24,440,094.76
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
待处理固定资产净损失				
固定资产合计	31,505,170.60	23,978,898.07	33,086,079.71	24,440,094.76
无形资产及其他资产：				
无形资产	3,091,175.20	3,091,175.20	3,343,921.00	3,343,921.00
开办费				
长期待摊费用	2,358,822.95	2,288,891.02	2,363,086.35	2,268,032.46
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计	5,449,998.15	5,380,066.22	5,707,007.35	5,611,953.46
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	1,924,055,482.92	1,842,561,143.52	1,761,059,701.81	1,605,835,036.31

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	493,970,000.00	463,970,000.00	440,570,000.00	387,970,000.00
应付票据				
应付帐款				
预收帐款	121,429,750.26	101,898,526.46	36,114,438.95	21,060,037.84
代销商品款				
应付工资	664,977.24		730,801.44	10,107.24
应付福利费	900,005.42	988,860.60	886,122.59	983,988.10
应付股利	314,942.80	314,942.80	38,931,802.81	38,931,802.81
应交税金	18,612,034.42	17,186,335.01	25,299,631.81	20,658,142.38
其他应交款	368,404.15	361,123.60	621,834.18	621,834.18
其他应付款	78,652,535.90	82,611,035.00	110,808,669.02	67,474,368.86
预提费用	12,635,939.73	6,866,378.55	24,267,706.26	16,873,835.39
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	727,548,589.92	674,197,202.02	678,231,007.06	554,584,116.80
长期负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
住房周转金	-5,511,435.76	-5,511,435.76	-5,917,236.89	-5,917,236.89
其他长期负债				
长期负债合计	-5,511,435.76	-5,511,435.76	-5,917,236.89	-5,917,236.89

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	722,037,154.16	668,685,766.26	672,313,770.17	548,666,879.91
少数股东权益	28,303,777.01		32,928,368.14	
股东权益：				
股本	387,475,053.00	387,475,053.00	387,475,053.00	387,475,053.00
资本公积	554,563,218.68	554,563,218.68	554,205,517.73	554,205,517.73
盈余公积	130,809,977.22	126,093,493.83	107,540,073.24	102,823,589.85
其中：公益金	31,173,866.98	31,173,866.98	19,538,914.99	19,538,914.99
未分配利润	100,866,302.85	105,743,611.75	6,596,919.53	12,663,995.82
外币报表折算差额				
股东权益合计	1,173,714,551.75	1,173,875,377.26	1,055,817,563.50	1,057,168,156.40
负债和股东权益总计	1,924,055,482.92	1,842,561,143.52	1,761,059,701.81	1,605,835,036.31

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	123,777,219.07	74,308,676.73	305,846,511.36	281,419,321.76
减：折扣与折让				
主营业务收入净额	123,777,219.07	74,308,676.73	305,846,511.36	281,419,321.76
减：主营业务成本	102,483,146.71	58,455,315.62	153,211,961.04	137,875,728.11
主营业务税金及附加	6,239,186.80	3,757,634.23	16,549,259.40	15,030,275.25
二、主营业务利润	15,054,885.56	12,095,726.8800	136,085,290.9200	128,513,318.40
加：其他业务利润	13,935,682.40	13,935,682.40	5,415,485.62	822,982.69
减：存货跌价损失	8,980,441.59	8,827,801.25	20,608,411.45	20,608,411.45
营业费用	6,454,048.18	4,572,080.34	8,666,490.06	7,236,070.82
管理费用	19,217,344.53	16,373,097.93	2,717,087.37	-2,394,757.81
财务费用	22,796,164.72	25,252,816.32	19,959,716.37	10,705,925.43
三、营业利润	-28,457,431.06	-28,994,386.56	89,549,071.29	93,180,651.20
加：投资收益	141,065,706.45	140,936,820.17	27,836,522.96	25,543,512.38
补贴收入	144,064.93		2,330,856.10	
营业外收入	25,580,212.45	25,011,456.17	2,661,018.39	1,919,057.83
减：营业外支出	748,107.50	617,163.04	1,101,561.53	284,222.69
四、利润总额	137,584,445.27	136,336,726.74	121,275,907.21	120,358,998.72
减：所得税	19,987,206.83	19,987,206.83	19,997,767.52	19,004,035.82
减：少数股东损益	57,951.14		-831,082.76	
五、净利润	117,539,287.30	116,349,519.9100	102,109,222.45	101,354,962.90
加：年初未分配利润	6,596,919.53	12,663,995.82	-6,887,067.88	-8,750.20
盈余公积转入			277,736.15	

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	124,136,206.83	129,013,515.7300	95,499,890.7200	101,346,212.70
减：提取法定盈余公积金	11,634,951.99	11,634,951.99	10,255,907.73	10,135,496.29
减：提取法定公益金	11,634,951.99	11,634,951.99	10,135,496.29	10,135,496.29
职工奖励基金（外商投资企业子公司项目）			100,342.87	
七、可供股东分配的利润	100,866,302.85	105,743,611.7500	75,008,143.8300	81,075,220.12
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利			38,747,505.30	38,747,505.30
转作股本的普通股股利			29,663,719.00	29,663,719.00
八、未分配利润	100,866,302.85	105,743,611.7500	6,596,919.5300	12,663,995.82

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	163,695,727.06	108,286,283.44
收取的租金	1,742,312.50	
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	144,064.93	
收到的其他与经营活动有关的现金	37,242,285.53	32,316,512.61
经营活动现金流入小计	202,824,390.02	140,602,796.05
购买商品、接收劳务所支付的现金	139,145,742.55	138,532,262.81
经营租赁所支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	9,985,563.81	7,659,239.08
支付的增值税款		
支付的所得税款	17,231,291.47	17,231,291.47
支付的除增值税、所得税以外的其他税费	20,918,015.79	14,795,432.14
支付的其他与经营活动有关的现金	18,039,602.35	11,023,362.14
经营活动现金流出小计	205,320,215.97	189,241,587.64
经营活动产生的现金流量净额	-2,495,825.95	-48,638,791.59
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金	255,667,641.59	251,418,466.50
分得股利或利润所收到的现金	5,434,647.33	5,782,536.54
取得债券利息收入所收到的现金	14,856,276.54	14,856,276.54
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	34,150.00	21,050.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	275,992,715.4600	272,078,329.58

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	800,690.23	767,382.23
权益性投资所支付的现金	58,177,761.18	58,036,761.18
债权性投资所支付的现金	120,854,850.00	107,500,359.28
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	179,833,301.41	166,304,502.69
投资活动产生的现金流量净额	96,159,414.0500	105,773,826.89
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	931,940,000.00	905,940,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	407,419.00	407,419.00
筹资活动现金流入小计	932,347,419.00	906,347,419.00
偿还债务所支付的现金	878,540,000.00	829,940,000.00
发生筹资费用所支付的现金		
分配股利或利润所支付的现金	43,299,402.28	38,616,860.01
其中：子公司支付少数股东的股利		
偿付利息所支付的现金	27,098,822.35	24,311,470.29
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	948,938,224.63	892,868,330.30
筹资活动产生的现金流量净额	-16,590,805.63	13,479,088.7000

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	1,154.81	
	1,154.81	
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	77,073,937.2800	70,614,124.0000
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	117,539,287.30	116,349,519.91
加：少数股东损益	57,951.14	
计提的坏帐准备或转销的坏帐	-489,626.58	814,438.32
固定资产折旧	2,228,553.93	1,110,853.31
无形资产摊销	529,561.20	511,239.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	307,955.98	274,336.18
固定资产报废损失		
财务费用	28,060,925.46	25,213,454.36
投资损失（减：收益）	-141,065,706.45	-140,936,820.17
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	109,660,298.75	50,198,626.42
经营性应收项目的减少（减：增加）	-138,569,483.14	-162,802,692.47
经营性应付项目的增加（减：减少）	30,937,496.84	70,635,710.15
增值税增加净额（减：减少）		
其他	-11,693,040.38	-10,007,456.84
经营活动产生的现金流量净额	-2,495,825.95	-48,638,791.59

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	160,380,422.13	141,998,535.83
减：货币资金的期初余额	83,306,484.85	71,384,411.83
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	77,073,937.28	70,614,124.0000

备注：