

深圳市振业（集团）股份有限公司

1999 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重大遗漏、虚假陈述或者严重误导，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

深圳市振业（集团）股份有限公司成立于1989年5月，公司股票于1992年4月27日在深圳证券交易所挂牌交易。多年来，公司充分发挥股份制优势，通过大力发展房地产项目，积极进行资本运作，迅速发展成为以房地产开发和建筑施工为核心产业，以生产经营和资本经营为主要手段，相关产业纵向一体化的大型企业集团。

在董事会的正确领导下，经营班子带领全体员工同心协力，开拓进取，先后开发了振业花园、宝泉庄、梅苑小区等项目，承建了华强北立交桥、邮电枢纽工程等重点市政项目，率先取得深圳市物业管理甲级资质，基本形成了主业基础扎实，产业格局明确，管理架构科学，发展后劲充足的可喜局面。目前，公司正致力于翠海花园和星海名城两大项目的开发工作。翠海花园规划建筑面积近18万平方米，由5栋14层、4栋18层的小高层和4栋35层的高层围合而成；星海名城总建筑面积高达77万平方米，将建成深圳最大规模的园林式生活社区。公司力争以此为契机，全面推行品牌化、规模化战略，提升公司地位，创造良好业绩，回报社会和广大股东。

几年来，公司先后被授予深圳市先进企业、广东省建筑开发行业先进企业、中国房地产综合效益百强企业、中国上市公司百强企业等荣誉称号。“深振业”作为高成长地产股，入选深圳证券交易所成份指数样本股。公司被深圳市政府确定为重点扶持的大型企业集团，并从市属二类一级企业跃升成为一类二级企业。截止1999年12月31日，公司总资产35亿元，净资产10.6亿元，总股本2.5亿元。

回首过去，我们成绩斐然，面对新的世纪，我们有信心，有能力，抓住机遇，再创佳绩，为振业的跨世纪发展再谱新曲。

咨询事项：

1、公司法定名称

中文名称：深圳市振业（集团）股份有限公司

英文名称：SHENZHEN ZHENYE（GROUP） CO.,LTD.

2、公司法定代表人：范明月

3、公司董事会秘书：李富川

股证事务代表：李红光 杜汛

联系地址：深圳市宝安南路振业大厦30层董事会办公室

电 话：（0755） 5863061

传 真：（0755） 5863012

4、注册及办公地址：深圳市宝安南路振业大厦29—32层

邮政编码：518008

公司电子信箱：szzygp@sz.gd.cninfo.net

5、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》、《中国证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：

<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会办公室

6、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深振业

股票代码：0006

二、会计数据和业务数据摘要

1、报告期内实现利润情况（单位：元）

利润总额	141,180,849.20
其中：净利润	93,675,910.00
扣除非经常性损益后的净利润	83,274,617.12
主营业务利润	273,567,573.96
其他业务利润	10,272,180.55
营业利润	108,817,246.49
投资收益	5,545,162.19
补贴收入	8,334,800.00
营业外收支净额	18,483,640.52
经营活动产生的现金流量净额	146,737,594.91
现金及现金等价物净增加额	28,765,308.63

2、截止报告期末公司前三年的主要会计数据及财务指标：

项 目	1999年		1998年		1997年	
		追溯调整后		追溯调整前	追溯调整后	追溯调整前
主营业务收入（元）	1,942,494,245.51	1,630,072,030.83	1,641,848,945.36	1,304,272,889.19	1,304,272,889.19	
净利润（元）	93,675,910.00	121,091,829.44	117,895,694.72	44,232,521.65	117,450,607.21	
总资产（元）	3,495,369,520.24	3,219,728,682.21	3,385,797,768.44	2,788,642,260.84	2,899,549,948.02	
股东权益（元）	1,059,305,251.65	990,998,504.75	1,098,700,057.21	958,304,603.13	1,031,522,688.69	
每股收益（元）	0.369	0.478	0.465	0.192	0.509	
扣除非经常性损益后的						
每股收益（元）	0.328	0.443	0.43	0.192	0.509	
每股净资产（元）	4.18	3.91	4.33	4.16	4.47	
调整后的每股净资产（元）	3.81	3.32	3.74	3.50	3.81	
每股经营活动中产生的						
现金流量净额（元）	0.579	0.47	0.47	-	-	
净资产收益率（%）	8.84	12.22	10.73	4.62	11.39	

注：以上数据以合并会计报表数计算填列。

各财务指标计算公式为：

每股收益=净利润/年度末普通股股份总数

每股净资产=年度末股东权益/年度末普通股股份总数

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

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

净资产收益率=净利润/年度末股东权益×100%

3、报告期内股东权益变动情况如下（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	253,591,631.00	595,184,014.32	164,285,037.24	29,442,715.36	-22,072,177.81	990,988,504.75
本期增加			21,481,119.66	7,160,373.22	93,675,910.00	115,157,029.66
本期减少					46,840,282.76	46,840,282.76
期末数	253,591,631.00	595,184,014.32	185,766,156.90	36,603,088.58	24,763,449.43	1,059,305,251.65
变动原因			本年度利润计提	本年度利润计提	本年度利润留存	本年度利润留存

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：股）

（2）

	期初数	本次变动增减（+，-）					期末数
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、尚未流通股份							
发起人法人股份	95,784,594						95,784,594
二、已流通股份							
境内上市的人民币普通股	157,807,037						157,807,037
其中： 高管股	77,115						77,115
三、股份总数	253,591,631						253,591,631

注：高管股系公司董事、监事和高级管理人员在任职前从二级市场购入，其股份已按规定办理冻结手续。

(2) 股票发行与上市情况

①截止报告期末为止前三年历次股票发行情况

1997年3月，公司实施1996年度配股计划，向全体股东每10股配售3股，配股价为每股12元，股权登记日为1997年3月27日，配股缴款日为1997年4月1日至4月14日。本次配股向全体股东配售新股4,068.6022万股，其中向法人股股东配售1,536.7596万股，向社会公众股股东配售2,531.8426万股。配股的上市交易日期为1997年5月12日，获准上市交易量为2,531.8426万股。配股后公司股本达到17,630.6096万股。

1997年7月，公司实施1996年度分红派息方案，每10股派送红股1.538股、现金人民币0.769元（含税），代扣税后社会公众股股东每10股实际派送红股1.538股、派发现金人民币0.457元；同时，用公积金向全体股东每10股转增1.538股。股权登记日为1997年7月8日，分红派息及公积金转增股本后公司总股本为23,053.7849万股。

1998年7月，公司实施1997年度分红派息方案，每10股送红股1股并派现金人民币2元(含税)，代扣税后，社会公众股股东每10股实际派送红股1股，派发现金人民币1.513元，股权登记日为1998年7月29日。分红派息后公司总股本为25,359.1631万股。

②报告期内，公司股份总数及股本结构没有发生变动。

③公司无内部职工股。

2、股东情况介绍

(1) 截止1999年12月31日，股东数量情况如下：

股东总数：134,445户。其中：法人股东5户，社会公众股东134,440户。

(2) 公司前十名股东持股情况（截止1999年12月31日）

股东名称	年末持股数(股)	持股比例
深圳市建设投资控股公司	71,068,475	28.02%
深圳市长城地产（集团）股份有限公司	12,533,078	4.94%
深圳市建筑机械动力公司	7,597,525	3.00%
深圳市第五建筑工程公司	3,646,242	1.44%
泰和证券投资基金	1,749,890	0.69%
深圳市深安企业股份有限公司	939,271	0.37%
国泰证券有限公司郑州营业部	573,448	0.23%
刘俊芳	542,723	0.21%
陆文华	368,500	0.15%
同益证券投资基金	365,000	0.14%
合计	99,384,152	39.19%

注1：我公司前十名股东所持股份报告期内无质押或冻结情况。

注2：表中所列示的前10名大股东中，深圳市建设投资控股公司、深圳市长城地产（集团）股份有限公司（长城地产）、深圳市建筑机械动力公司（动力公司）、深圳市第五建筑工程公司（五建公司）、深圳市深安企业股份有限公司（深安公司）系本公司法人股东。其中动力公司是深圳市建设投资控股公司的全资子公司，长城地产、深安公司是建设投资控股公司控股的下属公司，五建公司是长城地产控股的下属公司；其余股东所持有的股份均为社会公众股，本年度增减部分系二级市场交易所致。

（3）深圳市建设投资控股公司是代表国家持有我公司股份的单位，亦是我公司唯一持股10%以上的股东。该公司的经营范围是国有资产经营，法定代表人为张宝。报告期内该公司持股数没有变化。

四、股东大会简介

根据《公司法》及公司章程的规定，经第三届董事会第六次会议讨论通过，本公司于1999年4月20日在《证券时报》和《中国证券报》上刊登了《关于召开1999年度股东大会的公告》，并于1999年5月20日上午在深圳市宝安南路振业大厦B座12楼会议室召开了1999年度股东大会。出席会议的股东及股东代表共26人，代表股份96,145,074股，占本公司总股本的37.91%。大会审议并通过了如下决议：

- （1）审议通过了公司1998年度董事会工作报告；
 - （2）审议通过了公司1998年度监事会工作报告；
 - （3）审议通过了公司1998年度财务决算报告；
 - （4）审议通过了公司1998年度利润分配及分红派息方案，即以1998年12月31日总股本253,591,631股为基数，向全体股东每10股派现金人民币2元（含税）；
 - （5）决定免去原董事张清泉、刘德成董事职务，增补杜海成、李景辉为公司董事；
 - （6）以特别决议方式决定发行三年期1亿元企业债券，募集资金用于开发振业翠海花园；
 - （7）决定续聘深圳中天会计师事务所担任公司99年度财务报告审计工作。
- 公司1999年度股东大会决议公告刊登于5月21日的《证券时报》和《中国证券报》。

五、董事会报告

（一）公司经营情况

1、公司所处行业及公司在本行业中的地位

我公司是以房地产开发和建筑施工为主业，兼营物业管理、物业经营、建材工业的大型企业集团。1999年，公司房地产动工开发面积23万平方米，开发规模及开发能力在行业中处于领先地位。公司所属特皓和建业两家建筑施工企业年施工能力可达18亿元。

2、公司主营业务范围及其经营状况

我公司主营业务为房地产开发和建筑施工，1999年，公司实现主营业务收入194,249万元，较去年增长19.17%。实现净利润9368万元，每股收益0.369元，净资产收益率为8.84%。截止1999年12月31日，公司总资产达到349,537万元，净资产达到105,931万元。

房地产开发与销售方面，公司全面推行规模化、品牌化战略，在翠海花园和星海名城开发过程中，通过国际招标，选择香港何显毅设计事务所、美国易道公司等国际知名公司进行建筑设计和园林绿化设计，引入先进的开发经营理念，全面提高开发水平与档次。同时，公司充分注重市场需求，安排物业管理和销售部门参与规划设计，使项目能够紧密结合市场。经过充分准备和周密部署，翠海花园和星海名城已全面动工开发，首期共推出20多万平方米住宅，预计能取得可观效益。另外，公司还采取果断措施，积极处理积压楼盘，完成销售面积3.2万平方米，总销售率达到96%，实现合同金额1.7亿元。

建筑施工方面，特皓、建业两公司努力提高技术水平，深化工程项目管理，加大应收帐款追收工作力度，经营状况不断改善。1999年，两公司先后承建了华强立交桥、北环立交桥等重点工程，分别实现净利润3230万元和3605万元。报告期内，特皓公司连续第三年获得“中国建筑工程鲁班奖”，被评为全国建筑安全生产先进集体，承建的邮电信息枢纽大厦被国家建设部评为全国新技术推广应用示范工程；建业公司荣获深圳市首次颁发的“金牛奖”，并被评为深圳市全面质量管理先进单位。同时，两公司加大应收帐款的催收力度，全年共收回工程欠款1.13亿元，有效提高了公司资产的流动性。

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，公司的全资子公司及控股子公司实现利润总额10,408万元。

（1）特皓、建业公司99年克服困难，顺利完成年度计划，分别实现主营业务

收入 75,898 万元和 92,912 万元，实现利润总额 3,967 万元和 4,371 万元。两公司以创品牌为工作重心，实施高标准规范化综合施工管理，狠抓工程质量和施工安全管理，取得了可喜的成绩。99 年，特皓公司连续第三年荣获“中国建筑工程鲁班奖”；并被评为全国建筑安全生产先进集体；建业公司荣获深圳市首次颁发的“金牛奖”，被评为全国建筑系统百家最佳经营企业第 34 名。建业公司还充分利用自身的建材业优势，积极引进高新技术，加大新型建材生产比重，形成新的拳头产品，全年通过建材生产取得较好效益。

(2) 99 年，公司下属大厦公司和物业公司强化专业分工，在积极开发经营自有物业的同时，努力组建规模化、专业化的物业管理体系，不断承接外来物业管理工作，积累物业管理经验，扩大市场份额，取得了较好的经济效益，所管理的“振业大厦”、“振业花园”和“宝泉庄”三个国优小区均顺利通过了质检复核，对外承接了光华园、合旺小区的物业管理工作。报告期内，大厦公司和物业公司实现利润总额合计 1,858 万元。

(3) 99 年，公司加快董酒厂的股份制改造工作，强化其内部改革与管理，根据市场需求积极调整营销策略，取得了良好效果。该厂全年实现销售收入 7,434 万元。

4、经营中出现的问题与困难及解决方案

1999 年，公司经营取得了较好的成绩，在集团运作、企业管理、生产经营、资本经营等方面都积累了一定的经验，为全面推进长期发展战略，进行“二次创业”创造了有利的客观条件。但市场竞争日益激烈，需求转换迅速，供求严重失衡，房地产开发的难度越来越大；建筑施工力量未能充分利用，应收工程款数额较大，这些因素都影响到公司的正常经营发展。对此，我们将进一步完善集团运作体系，提高运作效率，推行品牌化、规模化战略，改进房地产开发模式，开发精品项目，上规模、上档次，树品牌，争市场；建筑施工企业要在获得“鲁班奖”和“金牛奖”的基础上，巩固品牌优势，严抓施工管理，保证工程质量，增强市场开拓能力和竞争能力，千方百计承揽施工任务，同时，加大应收帐款的追收力度，盘活存量资产，保证企业稳定发展。

(二) 公司财务状况

1999 年度，公司总资产增加到 349,537 万元，比上年增长 8.56%，主要系公司经营规模扩大所致；股东权益为 105,931 万元，比上年增长 6.89%，主要系净利润留存所致；主营业务利润 27,357 万元，比上年减少 12.18%，主要系房地产业务占比减少所致；实现净利润 9,368 万元，比上年减少 22.64%，主要系主营业务利润减少所致；长期负债增至 14,153 万元，比上年增长 81%，主要系发行 1 亿元企业债券所致。

（三）公司投资情况

报告期内，公司动工开发了翠海花园和星海名城两大项目。

翠海花园规划建筑面积为17.8万平方米，计划分两期开发，投资总额为8亿元。首期开发10万平方米，其中5栋14层住宅已在2000年3月初主体封顶，计划于4月底公开发售，并于10月前通过竣工验收；4栋18层住宅将在2000年4月底以前主体封顶，12月初通过竣工验收。报告期内，公司以自有资金和债券募集资金投入9,716万元。

星海名城首期开发13万平方米，计划投资4.5亿元，报告期内共投入资金4,805万元，计划于2000年底竣工并推向市场。

（四）新年度业务发展规划

2000年是公司贯彻长期发展战略的重要一年。为进一步深化企业改革，夯实产业基础，壮大公司实力，我们将着重抓好以下几方面工作：

第一，全力以赴抓好新项目的开发工作，确保翠海花园和星海名城首期开发成功。工程质量方面，两个项目的合格率均要达到100%，并达到省优样板工程标准，翠海花园项目还要力争获得“鲁班奖”。工程进度方面，翠海花园5栋14层建筑已在3月初主体封顶，并力争于10月前通过竣工验收；4栋18层建筑将在4月底以前主体封顶，12月初通过竣工验收。星海名城首期工程力争8月前主体封顶，年底以前通过竣工验收。市场销售方面，公司将加强市场调查，加大销售工作创新力度，强化任务管理，进一步扩大公司在房地产市场的知名度，确保两项目分别能在今年4月和年底成功推向市场。

第二，大力推进施工企业管理体制创新工作，充分利用集团施工企业的品牌优势，积极寻找施工任务，继续扩大市场份额。特皓公司和建业公司要加大技术改造力度，严把工程质量关，力争多获“鲁班奖”，增强市场竞争力，提高利润率。同时，要加大应收帐款的催收力度，改善公司资产负债结构，确保资金的正常运转。

第三，其他产业要紧紧围绕市场开展工作。物业管理方面，要紧紧密结合新项目的开发工作，充分发挥规模化和专业化优势，努力实现智能化、科学化管理；物业经营方面，要进一步挖掘经营潜力，寻找新的利润增长点；董酒厂要加快股份制改造工作进程，进一步完善法人治理结构，改善经营状况，创造良好的经济效益；建材生产要不断提高科技含量，加快产业升级。

（五）宏观经济政策变化对公司的影响：

由于我国加入WTO进程逐步推进，宏观经济形势向好，房改政策逐步到位等因素，都将在一定程度上刺激房地产市场和建筑市场需求，为公司发展带来较好机遇。

但同时，不断增长的市场需求也会吸引更多发展商进入市场，行业竞争加剧，公司将面临新的挑战。

根据财政部财会字[1999]35号文及[1999]49号文的规定，本公司因会计政策变更采用了追溯调整法，对公司财务状况的影响详见财务报告附注。

（六）董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况及决议内容：

1999年，公司董事会共召开了两次会议，内容如下：

我公司第三届董事会第五次会议于 1999 年 2 月 11 日在深圳市宝安南路振业大厦 31 楼会议室召开，会议审议并通过了如下决议：

- 1) 通过了 1998 年度总经理工作报告；
- 2) 通过了 1999 年综合经营计划；
- 3) 决定免去李伦安的计划财务部副经理职务，聘任何万英为公司计划财务部经理；
- 4) 聘任李红光、杜汛为公司股证事务代表。

我公司第三届董事会第六次会议于 1999 年 4 月 14 日在深圳市康泰中心三楼湘侨厅召开，会议审议并通过了如下决议：

- 1) 通过了 1998 年度董事会工作报告；
- 2) 通过了 1998 年度财务决算报告；
- 3) 通过了 1998 年年度报告及其摘要；
- 4) 通过了 1998 年度利润分配及分红派息预案；
- 5) 通过了关于发行 98 振业债券的决议；
- 6) 通过了关于重组振业物业公司的决议；
- 7) 通过了关于重组振业商贸公司的决议；
- 8) 通过了关于召开 1999 年度股东大会的议案。

本次会议决议公告刊登于 1999 年 4 月 20 日的《中国证券报》和《证券时报》。

2、报告期内公司分红派息方案执行情况：

根据公司 1999 年度股东大会决议，董事会于 1999 年 7 月顺利实施了 1998 年度利润分配及分红派息方案，即以 1998 年 12 月 31 日总股本 253,591,631 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 2 元（含税），代扣税后，个人股东实际每 10 股派现金红利 1.675 元。股权登记日为 1999 年 7 月 20 日，除权除息日 1999 年 7 月 21 日。

（七）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	职 务	任期起止日期	年初持股数	年末持股数
范明月	男	51岁	董事长	1997.5-2000.5	0	0
张 宝	男	57岁	董 事	1997.5-2000.5	0	0
杜海成	男	44岁	董事、总经理	1998.6-2000.5	0	0
邵湘华	男	49岁	董 事	1997.5-2000.5	1,006	1,006
周春青	男	59岁	董 事	1997.5-2000.5	0	0
董 礼	男	51岁	董事、副总经理	1998.4-2000.5	0	0
张发文	男	46岁	董事、副总经理	1997.5-2000.5	0	0
吴功成	男	47岁	董事、副总经理	1997.5-2000.5	0	0
马兴文	男	47岁	董 事	1997.5-2000.5	0	0
李景辉	男	48岁	董 事	1999.2-2000.5	0	0
马穗来	男	48岁	董 事	1997.5-2000.5	75,830	75,830
漆云生	男	45岁	董 事	1997.5-2000.5	0	0
姚振球	男	56岁	监事会主席	1997.5-2000.5	0	0
张淑运	男	46岁	监 事	1997.5-2000.5	0	0
魏 敏	男	36岁	监 事	1997.5-2000.5	0	0
黎家雄	男	44岁	副总经理	1998.6-2000.5	0	0
庄长彬	男	44岁	副总经理	1998.6-2000.5	0	0
翁 翕	男	41岁	副总经理	1997.5-2000.5	0	0
林茂德	男	43岁	总经济师	1998.6-2000.5	0	0
何万英	男	47岁	计划财务部经理	1999.2-2000.5	0	0
李富川	男	40岁	董事会秘书	1997.5-2000.5	0	0

注1*公司董事、监事、高级管理人员年度报酬总额为99万元，其中，10万元以上的有6人；8万元-10万元的有5人；6万元-8万元的有2人；张宝、邵湘华、周春青、马兴文、李景辉、马穗来、漆云生等七位董事和张淑运监事未在本公司领取报酬。

注2*报告期内离任董事、监事、高级管理人员情况：因工作变动原因，公司董事刘德成先生辞去董事职务。

注3*报告期内无聘任或解聘公司经理、董事会秘书情况。

2、公司员工情况

公司以“团结、创新、开拓、高效”为核心，努力培育和发展特色鲜明的企业文化，倡导主人翁意识和追求卓越的精神，增强企业凝聚力。公司总部现有正式员工 86 人，其中有中级以上专业技术职称的员工 55 人，占总数的 64%，有大专以上

学历的 73 人，占总数的 85%。目前公司总部有退休职工 2 名。

（八）1999 年度利润分配及分红派息预案：

本公司1999年度财务决算已经深圳中天会计师事务所审计，全年实现净利润93,675,910元，弥补1998年度未分配利润-22,072,177.81万元（由于会计政策变更，采用追溯调整法形成），本年度可供分配利润71,603,732.19元。根据《公司法》和公司章程有关规定，并结合公司发展需要，董事会拟定1999年度利润分配及分红派息预案为：提取10%法定公积金7,160,373.22元，提取10%法定公益金7,160,373.22元，提取10%任意公积金7,160,373.22元，剩余可供分配利润50,122,612.53元。同时，以1999年12月31日总股本253,591,631股为基数，向全体股东每10股派现金红利1元（含税），共派现金红利25,359,163.10元（含税）。余留未分配利润24,763,449.43元，转入下年度分配。

上述预案将提请股东大会审议并报有关主管机关批准后实施。

（九）其他事项

本公司指定《证券时报》和《中国证券报》为刊登公司公告和其他需要披露信息的报刊。

六、监事会报告

一、监事会工作情况

1999 年，我公司监事会共召开了两次会议。2 月 11 日，在振业大厦 31 楼会议室召开了第三届监事会第四次会议，全体监事出席了会议，会议审议通过了《公司监事会 1998 年度工作回顾及 1999 年度工作安排》；4 月 14 日，在康泰中心三楼湘桥厅召开了第三届监事会第五次会议，全体监事出席了会议，会议审议通过了监事会 1998 年度工作报告、公司 1998 年度财务决算报告和公司 1998 年年度报告及摘要。

一年来，监事会认真履行《公司法》赋予的监督职能，加强内部审计，深入了解公司资产运作状况，加大投资决策监督、资产监督和对高级管理人员监督力度，协助董事会和经营班子进一步规范公司管理，完善投资经营决策机制，建立统一的资金结算框架，加强集团及所属企业的成本管理工作，健全以产权为纽带的母子公司体制，保障了公司平稳、健康发展。

2000 年，监事会将继续加强对国家法规政策的学习，提高认识，明确责任，切实履行《公司法》和公司章程赋予的职责，继续做好对股东大会有关事务的监督工作、对董事会决议程序和执行情况的检查工作、对公开披露信息的审查工作以及对

高级管理人员的监察工作等等，确保公司规范运作，维护股东权益。

二、监事会对有关事项的独立意见

（一）监事会认为，公司决策程序合法，内部控制制度已经建立并日趋完善，公司董事、经理执行公司职务时无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（二）监事会认为，财务报告真实完整地反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）监事会认为，公司 99 年度发行企业债券募集资金的实际投入项目和承诺投入项目一致。

（四）本年度会计师事务所出具了无保留意见的审计报告。

（五）公司未对报告期内可能实现的利润情况作出预测。

（六）根据财政部、证监会有关规定，公司制定了《各项资产减值准备及损失处理控制制度》，就各项资产减值准备及会计处理提交了专项报告。监事会经认真审议后认为，《控制制度》严谨审慎，对有效防范化解资产损失风险具有积极意义；专项报告依据充分，计提合理，符合公司的实际情况。同意该《控制制度》和各项资产减值准备及会计处理办法。

七、重要事项

1、本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

2、报告期内，公司、公司董事及高级管理人员无受监管部门处罚的情况。

3、报告期内，无公司控股股东变更，董事会换届、改选或半数以上成员变动，公司总经理变更，公司解聘、新聘董事会秘书情况。

4、报告期内，公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

5、报告期内，公司无重大关联交易事项。

6、公司已经与控股股东在人员、资产、财务上“三分开”，即公司相对于控股股东实现了人员独立、资产完整、财务独立。

（1）人员分开方面，公司人员独立，没有董事长与股东单位法人代表为同一人的情况；没有总经理、副总经理及高级管理人员在上市公司与股东单位双重任职的情况；没有财务人员在关联公司兼职情况；公司的劳动、人事及工资管理完全独立。

(2) 资产完整方面，公司资产完整，各种主要由本公司使用的资产已全部进入公司；公司拥有独立的房地产开发、建筑施工、销售、物业管理系统；公司与控股股东间不存在同业竞争情况。

(3) 财务分开方面，公司财务独立，设立独立的财务部门，建立独立的财务核算制度，具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；独立在银行开户，没有与控股股东共用一个银行帐户的情况；独立依法纳税。

7、报告期内，公司没有托管、承包、租赁其他公司资产。

8、我公司1999年度股东大会决定续聘深圳中天会计师事务所承担公司一九九九年度财务报告审计工作。

9、重大合同：

1) 报告期内，本公司以宝丽大厦裙楼第二层、第三层作为抵押物向中国民生银行深圳分行取得流动资金借款人民币2000万元，贷款期限为1999年3月24日至2000年3月24日。

2) 报告期内，本公司为深圳市建设投资控股公司提供人民币13,400万元、美元400万元、港币2000万元银行借款担保，其中大部分担保为以前年度延续款项；同时，该公司也为本公司提供了贷款担保，故此担保事项不会损害公司的利益。

10、报告期内，公司无更改名称或股票简称的情况。

11、根据深圳市计划局深计产业[1999]106号文和中国人民银行深圳市中心支行深人银复[1999]116号文批准，我公司于1999年10月12日至12月12日成功发行了三年期1亿元企业债券，募集资金已经全部到位，并按计划投入翠海花园的开发。

12、会计政策变更的影响

报告期内，根据财政部财会字[1999]35号文及[1999]49号文的规定，本公司对有关会计政策的变更（具体变更情况见财务报告附注）采用了追溯调整法，累积影响数为107,711,522.46元，其中坏帐准备计提方法变更的累积影响数为40,280,521.50元，存货计价方法变更的累积影响数为55,372,895.87元，长期投资计提减值准备的累积影响数为12,058,135.09元。由于会计政策变更，调减了1997年度净73,218,085.56元，调增了1998年度净利润3,196,134.72元，调减了1997年年初未分配利润37,689,601.62元。

八、财务会计报告（附后）

九、公司的其他有关资料

- 1、公司首次注册登记日期：1989年5月25日
地点：广东省深圳市工商行政管理局
- 2、企业法人营业执照注册号：440303618831041
- 3、税务登记号码：地税登字440303618831041
- 4、公司未流通股票的托管机构名称：深圳证券登记有限公司
- 5、公司聘请的会计师事务所名称：深圳中天会计师事务所
办公地址：中国深圳深南中路爱华大厦十六层

十、备查文件

- 1、载有法定代表人、总会计师、会计主管人员签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《证券时报》和《中国证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 4、公司章程。

深圳市振业（集团）股份有限公司

二〇〇〇年四月十八日

审 计 报 告

深圳市振业(集团)股份有限公司全体股东:

我们接受委托,审计了 贵公司一九九九年十二月三十一日公司及合并的资产负债表及截至上述日期为止一九九九年度公司及合并的利润及利润分配表和一九九九年度公司及合并的现金流量表. 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》和《股份有限公司会计制度》及相关的补充规定,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的经营成果和现金流量情况,会计处理方法的选用遵循了一贯性原则.

深圳中天会计师事务所

中国 深圳

中国注册会计师: 朱子武 郑有怀

二000年三月三十日

合并资产负债表

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

资产类	注释五	1999.12.31 RMB	1998.12.31 RMB
流动资产:			
货币资金	1	274,637,532.72	245,872,224.09
应收票据	2	465,700.00	881,996.00
应收股利	3	3,084,000.00	480,000.00
应收账款	4	696,636,864.33	581,550,544.54
其他应收款	5	228,849,930.87	259,423,018.25
减: 坏账准备	6	52,676,261.29	34,507,922.29
应收账款净额		872,810,533.91	806,465,640.50
预付账款	7	161,518,626.70	134,607,938.59
存货	8	1,459,619,397.75	1,344,264,482.95
减: 存货跌价准备		72,096,151.44	72,096,151.44
存货净额		1,387,523,246.31	1,272,168,331.51
待摊费用	9	9,210,163.48	8,181,663.74
待处理流动资产净损失	10	9,847,366.28	----
流动资产合计		2,719,097,169.40	2,468,657,794.43
长期投资:			
长期股权投资	11	275,023,055.29	277,679,990.04
长期债权投资	12	50,000.00	50,000.00
长期投资合计		275,073,055.29	277,729,990.04
减: 长期投资减值准备		20,388,143.54	19,668,143.54
长期投资净额		254,684,911.75	258,061,846.50
固定资产:			
固定资产原值	13	500,629,547.24	486,579,660.64
减: 累计折旧		165,352,671.42	148,317,551.85
固定资产净值		335,276,875.82	338,262,108.79
在建工程	14	135,710,826.94	92,538,695.98
固定资产清理		22,367.00	1,069,102.80
固定资产合计		471,010,069.76	431,869,907.57
无形资产及其他资产			
无形资产	15	36,236,851.48	37,371,975.83
开办费	16	2,089,355.34	2,531,362.05
长期待摊费用	16	12,251,162.51	21,235,795.83
无形资产及其他资产合计		50,577,369.33	61,139,133.71
资产总计		3,495,369,520.24	3,219,728,682.21
		=====	=====

合并资产负债表

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

负债和股东权益类	注释五	1999.12.31 RMB	1998.12.31 RMB
流动负债:			
短期借款	17	656,019,332.25	718,046,947.30
应付票据	18	10,600,000.00	----
应付账款	19	533,371,974.45	379,296,596.87
预收账款	20	182,470,913.79	207,976,339.93
应付工资		78,676,029.36	60,845,537.69
应付福利费		24,241,570.40	21,437,661.61
应付股利		72,543,606.93	73,594,986.34
应交税金	21	56,627,978.05	46,878,318.60
其他应付款		1,559,757.19	1,333,836.13
其他应付款	22	492,472,093.75	503,896,748.39
预提费用	23	27,841,657.08	29,223,539.25
一年内到期的长期负债	24	30,653,333.45	5,533,333.00
流动负债合计		2,167,078,246.70	2,048,063,845.11
长期负债:			
长期借款	25	15,150,000.00	45,150,000.00
应付债券	26	100,819,000.00	----
长期应付款		5,209,896.38	18,193,251.24
住房周转金		20,355,772.38	14,846,959.95
长期负债合计		141,534,668.76	78,190,211.19
负债合计		2,308,612,915.46	2,126,254,056.30
少数股东权益		127,451,353.13	102,486,121.16
股东权益:			
股本	27	253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积	28	595,184,014.32	595,184,014.32
盈余公积	29	185,766,156.90	164,285,037.24
其中: 公益金		36,603,088.58	29,442,715.36
未分配利润	30	24,763,449.43	(22,072,177.81)
股东权益合计		1,059,305,251.65	990,988,504.75
负债及股东权益总计		3,495,369,520.24	3,219,728,682.21
		=====	=====

(所附注释系合并会计报表的组成部分)

企业负责人:

财务负责人:

会计主管:

合并利润及利润分配表

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	注释五	1999 RMB	1998 RMB
一. 主营业务收入	37	1,942,494,245.51	1,630,072,030.83
减: 主营业务成本	37	1,601,747,540.69	1,251,210,967.65
主营业务税金及附加		67,179,130.86	67,343,389.72
二. 主营业务利润		273,567,573.96	311,517,673.46
加: 其他业务利润	31	10,272,180.55	7,654,739.40
减: 营业费用		17,346,820.65	15,721,867.64
管理费用		121,231,177.70	114,451,677.71
财务费用	32	36,444,509.67	50,637,544.55
三. 营业利润		108,817,246.49	138,361,322.96
加: 投资收益	33	5,545,162.19	8,994,944.86
补贴收入	34	8,334,800.00	6,782,000.00
营业外收入	35	23,639,135.53	15,699,244.69
减: 营业外支出	36	5,155,495.01	4,851,698.39
四. 利润总额		141,180,849.20	164,985,814.12
减: 所得税		19,945,259.60	21,927,115.33
少数股东损益		27,559,679.60	21,966,869.35
五. 净利润		93,675,910.00	121,091,829.44
加: 年初未分配利润		(22,072,177.81)	(34,925,278.81)
六. 可供分配利润		71,603,732.19	86,166,550.63
减: 提取法定盈余公积		7,160,373.22	8,616,655.06
提取法定公益金		7,160,373.22	8,616,655.06
七. 可供股东分配的利润		57,282,985.75	68,933,240.51
减: 提取任意盈余公积		7,160,373.22	17,233,310.12
应付普通股股利		25,359,163.10	50,718,326.20
转作股本的普通股股利		-----	23,053,782.00
八. 未分配利润		24,763,449.43	(22,072,177.81)
		=====	=====

(所附注释系合并会计报表的组成部分)

企业负责人:

财务负责人:

会计主管:

合并现金流量表

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司 一九九九年度

单位: 人民币元

项 目	注释五	金 额
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		1,865,140,695.34
收取的租金		27,724,578.16
收到的其他与经营活动有关的现金	38	8,505,245.38
现金流入小计		1,901,370,518.88
购买商品、接受劳务支付的现金		1,432,870,971.68
支付给职工以及为职工支付的现金		191,032,454.96
支付的增值税款		1,487,489.80
支付的所得税款		22,441,649.92
支付的除增值税、所得税以外的其他税费		82,725,195.41
支付的其他与经营活动有关的现金	38	24,075,162.20
现金流出小计		1,754,632,923.97
经营活动产生的现金流量净额		146,737,594.91
二. 投资活动产生的现金流量		
分得股利或利润所收到现金		1,147,804.31
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		226,869.78
现金流入小计		1,374,674.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额		46,675,450.71
现金流出小计		46,675,450.71
投资活动产生的现金流量净额		(45,300,776.62)
		=====

合并现金流量表(续表)

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司 一九九九年度

单位: 人民币元

项 目	金 额
三. 筹资活动产生的现金流量	
发行债券所收到的现金	100,000,000.00
借款所收到的现金	420,326,282.25

现金流入小计	520,326,282.25

偿还债务所支付的现金	487,911,024.18
发生筹资费用所支付的现金	2,461,065.66
分配股利或利润所支付的现金	46,441,613.61
偿付利息所支付的现金	56,184,088.46

现金流出小计	592,997,791.91

筹资活动产生的现金流量净额	(72,671,509.66)

四. 汇率变动对现金的影响	----

五. 现金及现金等价物净增加额	28,765,308.63
	=====

合并现金流量表(续表)

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司 一九九九年度

单位: 人民币元

附注:

项 目	金 额
1. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:	
以固定资产偿还债务	-----
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	-----
2. 将净利润调节为经营活动的现金流量:	
净利润	93,675,910.00
加: 少数股东本期损益	27,559,679.60
加: 计提的坏账准备或转销的坏账	4,370,074.91
固定资产折旧	33,541,580.22
无形资产及其他资产摊销	16,162,411.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)	1,490,075.20
财务费用	42,701,165.01
投资损失(减收益)	(5,545,162.19)
存货的减少(减增加)	(125,491,031.21)
经营性应收项目的减少(减增加)	(76,825,279.39)
经营性应付项目的增加(减减少)	131,972,906.84
待摊费用减少(减增加)	(1,328,129.99)
预提费用增加(减减少)	(116,984.03)
其他	4,570,378.42
经营活动产生的现金流量净额	146,737,594.91
3. 现金及现金等价物净增加情况:	
货币资金的期末余额	274,637,532.72
减: 货币资金的期初余额	245,872,224.09
现金及现金等价物净增加额	28,765,308.63
	=====

企业负责人:

财务负责人:

会计主管:

资产负债表

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

资产类	注释六	1999.12.31 RMB	1998.12.31 RMB
流动资产:			
货币资金		84,605,853.12	113,713,705.98
应收股利		32,259,071.88	30,886,881.79
应收账款	1	183,211,512.73	165,522,183.36
其他应收款	2	116,984,684.69	139,897,339.95
减: 坏账准备		4,217,857.43	6,036,782.44
应收款项净额		295,978,339.99	299,382,740.87
存货		847,432,958.14	765,781,184.62
减: 存货跌价准备		20,272,509.64	20,272,509.64
存货净额		827,160,448.50	745,508,674.98
 流动资产合计		 1,240,003,713.49	 1,189,492,003.62
长期投资:			
长期股权投资	3	582,081,227.42	549,159,473.10
 减: 长期投资减值准备		 5,717,934.54	 5,717,934.54
 长期投资净额		 576,363,292.88	 543,441,538.56
固定资产:			
固定资产原值		34,923,700.52	33,764,770.52
减: 累计折旧		11,069,001.70	9,317,117.53
 固定资产净值		 23,854,698.82	 24,447,652.99
固定资产合计		23,854,698.82	24,447,652.99
无形资产及其他资产			
长期待摊费用		42,570.00	238,666.67
 无形资产及其他资产合计		 42,570.00	 238,666.67
 资 产 总 计		 1,840,264,275.19 =====	 1,757,619,861.84 =====

资产负债表

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

负债和股东权益类	注释六	1999.12.31 RMB	1998.12.31 RMB
流动负债:			
短期借款		302,360,000.00	333,360,000.00
应付账款		16,750,826.48	57,905,604.55
预收账款		45,635,222.72	37,437,057.20
应付福利费		4,162,392.64	4,158,669.07
应付股利		25,359,163.10	50,718,326.20
应交税金		8,304,092.30	15,550,454.62
其他应付款		244,435,653.71	235,522,312.50
一年内到期的长期负债		25,653,333.45	5,533,333.00
流动负债合计		672,660,684.40	740,185,757.14
长期负债:			
长期借款		----	20,000,000.00
应付债券		100,819,000.00	----
长期应付款		----	5,640,000.39
住房周转金		2,177,728.62	----
长期负债合计		102,996,728.62	25,640,000.39
负债合计		775,657,413.02	765,825,757.53
股东权益:			
股本		253,591,631.00	253,591,631.00
资本公积		595,184,014.32	595,184,014.32
盈余公积		185,766,156.90	164,285,037.24
其中: 公益金		36,603,088.58	29,442,715.36
未分配利润		30,065,059.95	(21,266,578.25)
股东权益合计		1,064,606,862.17	991,794,104.31
负债及股东权益总计		1,840,264,275.19	1,757,619,861.84
		=====	=====

(所附注释系会计报表组成部分)

企业负责人:

财务负责人:

会计主管:

利润及利润分配表

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	注释六	1999 RMB	1998 RMB
一. 主营业务收入	4	183,828,571.27	317,991,945.00
减: 主营业务成本	5	108,525,360.03	192,965,802.00
主营业务税金及附加		6,933,487.85	16,049,913.33
二. 主营业务利润		68,369,723.39	108,976,229.67
加: 其他业务利润		14,220.00	54,054.00
减: 营业费用		2,728,513.09	4,894,312.02
管理费用		20,841,356.39	22,539,411.04
财务费用		5,191,434.51	11,479,127.87
三. 营业利润		39,622,639.40	70,117,432.74
加: 投资收益	6	65,521,475.96	62,498,421.23
营业外收入		194,912.34	46,564.46
减: 营业外支出		1,405,263.50	1,921,329.52
四. 利润总额		103,933,764.20	130,741,088.91
减: 所得税		5,761,843.24	10,966,287.20
五. 净利润		98,171,920.96	119,774,801.71
加: 年初未分配利润		(21,266,578.25)	(32,802,651.52)
六. 可供分配利润		76,905,342.71	86,972,150.19
减: 提取法定盈余公积		7,160,373.22	8,616,655.06
提取法定公益金		7,160,373.22	8,616,655.06
七. 可供股东分配的利润		62,584,596.27	69,738,840.07
减: 提取任意盈余公积		7,160,373.22	17,233,310.12
应付普通股股利		25,359,163.10	50,718,326.20
转作股本的普通股股利		----	23,053,782.00
八. 未分配利润		30,065,059.95	(21,266,578.25)
		=====	=====

(所附注释系会计报表组成部分)

企业负责人:

财务负责人:

会计主管:

现金流量表

一九九九年度

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	金 额
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	171,003,517.70
现金流入小计	171,003,517.70
购买商品、接受劳务支付的现金	182,173,480.72
支付给职工以及为职工支付的现金	10,109,029.77
支付的所得税款	6,852,117.55
支付的除增值税、所得税以外的其他税费	12,570,296.14
支付的其他与经营活动有关的现金	8,739,422.90
现金流出小计	220,444,347.08
经营活动产生的现金流量净额	(49,440,829.38)
二、投资活动产生的现金流量	
分得股利或利润所收到现金	26,163,748.12
现金流入小计	26,163,748.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金净额	2,084,425.01
现金流出小计	2,084,425.01
投资活动产生的现金流量净额	24,079,323.11
	=====

现金流量表(续表)

一九九九年度

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	金 额
三. 筹资活动产生的现金流量	
发行债券收到的现金	100,000,000.00
借款所收到的现金	231,360,000.00
现金流入小计	331,360,000.00
偿还债务所支付的现金	272,953,509.44
发生筹资费用所支付的资金	2,400,000.00
分配股利或利润所支付的现金	46,441,613.61
偿付利息所支付的现金	13,311,223.54
现金流出小计	335,106,346.59
筹资活动产生的现金流量净额	(3,746,346.59)
四. 汇率变动对现金的影响	
五. 现金及现金等价物净增加额	(29,107,852.86)
	=====

现金流量表(续表)

一九九九年度

编制单位: 深圳市振业(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

附注:

项 目	金 额
1. 不涉及现金收支的投资和筹资活动:	
以固定资产偿还债务	-----
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	-----
2. 将净利润调节为经营活动的现金流量:	
净利润	98,171,920.96
加: 计提的坏账准备或转销的坏账	(1,818,925.01)
固定资产折旧	1,751,884.17
其他资产摊销	238,666.67
财务费用	5,191,434.51
投资损失(减收益)	(65,521,475.96)
存货的减少(减增加)	(81,651,773.52)
经营性应收项目的减少(减增加)	4,378,601.55
经营性应付项目的增加(减减少)	(10,181,162.75)
经营活动产生的现金流量净额	-----
	(49,440,829.38)
3. 现金及现金等价物净增加情况:	
货币资金的期末余额	84,605,853.12
减: 货币资金的期初余额	113,713,705.98
现金及现金等价物净增加额	-----
	(29,107,852.86)
	=====

企业负责人:

财务负责人:

会计主管:

深圳市振业(集团)股份有限公司

会计报表注释

一九九九年度

单位: 人民币元

注释一. 公司简介

本公司根据国家有关法律、法规的规定, 经深圳市人民政府批准, 于一九八九年五月二十五日成立, 领取深司字 N23093 号企业法人营业执照. 一九九二年四月二十七日, 经中国人民银行深圳分行以深银复字(1992) 第 059 号文批准, 本公司发行 A 股 25,311,320 股于深圳证券交易所上市. 本公司至本年度末注册资本为人民币 25,359.16 万元.

本公司的主要经营范围: 土地开发、房产销售及租赁、物业管理; 各类工业与民用建设项目的建筑施工及装饰装修工程.

注释二. 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

本公司执行中华人民共和国《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》及其补充规定.

2. 会计年度

本公司以 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度.

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币.

4. 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础, 资产以历史成本为计价基础. 短期投资、存货等年末余额以成本与市价孰低原则计算确定.

5. 外币业务核算方法

本公司会计年度涉及外币的经济业务, 按业务实际发生日人民币市场汇价折合为人民币记账. 年末对货币性项目按年末的市场汇率进行调整, 所产生的汇兑损益列入本年损益.

6. 现金等价物的确定标准

本公司编制现金流量表时, 按照《企业会计准则—现金流量表》有关规定, 将持有期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的短期投资等视为现金等价物.

7. 坏账核算方法

坏账确认标准: a. 债务人破产或死亡, 以其破产财产或者遗产清偿后, 仍然不能收回; b. 债务人逾期未履行偿债义务超过三年且具有明显特征表明无法收回的应收款项.

本公司的坏账核算采用备抵法, 坏账准备根据账龄分析按期末应收款项(包括应收账款和其他

应收款) 的账龄段分别按不同比例提取, 具体提取比例如下:

<u>账 龄</u>	<u>坏账准备提取比例</u>
一年以内	5%
一年以上二年以内	6%
二年以上三年以内	8%
三年以上	10%

本公司对关联公司往来及董事会确信可以完全收回的应收款项不计提坏账准备; 对账龄较长 (三年以上) 且有证据表明确实无法收回或收回可能性较小的应收款项, 全额计提坏账准备。

8. 存货核算方法

本公司存货分为原材料、在产品、产成品、低值易耗品等四大类。

本公司的存货盘存制度采用永续盘存法, 各类存货的购入与入库按实际成本计价, 发出按加权平均法计价; 低值易耗品领用按五. 五摊销法摊销。

年末在对存货进行全面盘点的基础上, 对存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因, 按成本与可变现净值孰低原则, 预计其成本不可收回的部分, 提取存货跌价准备, 提取时按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额确定。

9. 短期投资

短期投资指本公司购入的随时变现并且持有时间不准备超过一年的投资, 包括股票投资、债券投资等。

短期投资在取得时以实际成本计价, 即实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利或利息。在期末以成本与市价孰低计价, 并将市价低于成本的金额确认为当期投资损失。

10. 长期投资核算方法

(1) 长期股权投资

a. 股票投资

本公司以货币资金购买股票的, 按实际支付的金额计入成本。实际支付的款项中若含有已宣告发放的股利, 则按实际支付的金额扣除已宣告发放的股利后的净额作为投资成本; 公司以实物和无形资产折价入股的, 按协议、合同约定的价值或资产评估后的价值作为成本。

b. 股权投资差额

本公司对采用权益法核算的公司, 若长期投资取得时的成本与在被投资公司所有者权益中所占有的份额有差额以及对长期股权投资由成本法改为权益法时, 投资成本与享有被投资公司所有者权益份额的差额, 设置“股权投资差额”明细科目核算。年末时, 对股权投资差额按规定的年限进行摊销。

c. 其他股权投资

本公司以货币资金投资的, 按实际支付金额计入成本; 以放弃非现金资产取得的长期股权, 其投资成本以所放弃非现金资产的公允价值确定。如果所取得的股权投资的公允价值比所放弃非现金资

产的公允价值更为清楚, 则以取得的股权投资的公允价值确定。

放弃非现金资产的公允价值或取得股权投资的公允价值超过所放弃非现金资产的账面价值的差额, 扣除应交的所得税后的部分作为资本公积准备项目。

d. 对于股票投资和其他股权投资, 若母公司持有被投资公司的有表决权资本总额 20% 以下, 或持有被投资公司有表决权资本总额 20% 或以上, 但不具有重大影响, 按成本法核算; 若母公司持有被投资公司有表决权资本总额 20% 或以上, 或虽投资不足 20% 但有重大影响, 按权益法核算; 母公司持有被投资公司有表决权资本总额 50% 以上, 或虽不超过 50% 但具有实际控制权的按权益法核算并合并会计报表; 对共同控制的合营公司以持股比例计算应合并的资产、负债、收入、费用和利润等份额计入合并会计报表。

(2) 长期债权投资

本公司对长期债权投资按实际支付的价款扣除支付的税金, 手续费等各项附加费用, 以及支付的自发行起至购入债券止的应计利息后的余额作为实际成本, 实际成本与债权票面价值的差额, 作为溢价或折价; 债券的溢价或折价在债券存续期间内于确认相关债券利息收入时摊销。摊销方法为实际利率法

(3) 投资收益的确认方法

采用成本法核算的, 在被投资单位宣告发放现金股利时确认投资收益; 采用权益法核算的, 在每会计期末按分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额, 确认投资收益, 并调整长期股权投资的账面价值。

(4) 长期投资减值准备

本公司对长期投资提取减值准备。

年末, 本公司对长期投资逐项进行检查, 如果长期投资的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于长期投资的账面价值, 则对可收回金额低于长期投资账面价值的差额作为长期投资减值准备, 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损益。对已确认损失的长期投资的价值又得以恢复的, 则在原已确认的投资损失的数额内转回。

11. 固定资产计价及其折旧方法

(1) 固定资产标准为使用期限在一年以上的房屋、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。不属于生产、经营主要设备的, 单位价值在 2000 元以上并且使用年限在两年以上的资产。

(2) 固定资产的计价方法

- a. 购入的固定资产, 以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金等计价;
- b. 自行建造的固定资产, 按建造过程中实际发生的全部支出计价;
- c. 投资者投入的固定资产, 按评估确认的原价入账;
- d. 在原有固定资产基础上进行改建、扩建的, 按原有固定资产的价值, 加上由于改建、扩建而发生的支出, 减改建、扩建过程中发生的变价收入计价;

e. 盘盈的固定资产, 按重置完全价值计价;

f. 接受捐赠的固定资产, 按同类资产的市场价格, 或根据所提供的有关凭证计价; 接受捐赠固定资产时发生的各项费用, 计入固定资产价值。

(3) 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使用年限扣除残值(原值的5%)制定其折旧率, 分类折旧率如下:

<u>资产类别</u>	<u>使用年限</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物	20-40 年	2.375-4.75%
通用设备	10 年	9.5%
专用设备	5 年	19%
运输工具	5 年	19%
其他设备	5 年	19%

12. 在建工程核算方法

在建工程指兴建中的厂房与设备及其他固定资产, 并按成本值入账。此项目包括直接建筑及安装成本, 以及于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出及外汇汇兑损益。在建工程在完工并交付使用时, 按实际发生的全部支出转入固定资产核算。利息资本化的计算方法是: 在利息资本化期间将在建工程所发生的平均累计债务支出乘以资本化率。

13. 无形资产计价和摊销方法

公司对购入或按法律程序申请取得的无形资产, 按实际支付金额入账; 对接受投资转入的无形资产, 按合同约定或评估确认的价值入账。各种无形资产在其有效期限内按直线法摊销。具体如下:

土地使用权按50 年摊销。

14. 其他资产核算方法

其他资产以实际发生额核算, 并分别按下列方法摊销:

(1) 开办费: 在公司开始生产经营后分5 年平均摊销;

(2) 长期待摊费用: 有明确受益期的, 按受益期平均摊销, 其他项目分5 年平均摊销;

(3) 其他长期资产: 在产生效益后分5 年摊销。

15. 收入确认原则

商品销售: 本公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方, 不再对该商品实施继续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, 并且与销售该商品有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: 按照完工百分比法确认相关的劳务收入。在确认劳务收入时, 以劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定, 与交易相关的价款能够流入, 已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量为前提。

16. 所得税的会计处理方法

本公司对所得税的会计处理采用应付税款法。

17. 合并会计报表编制方法

合并会计报表的原则是：对母公司持有有表决权资本总额 50% 以上，或虽不超过 50% 但具有实际控制权的子公司合并其会计报表。合并会计报表按照财政部《合并会计报表暂行规定》编制。

会计报表合并方法是以本公司及纳入合并范围的子公司的会计报表为合并依据，合并时依照母公司理论将本公司与子公司相互间的重要投资、往来、存货购销等内部交易及其未实现利润抵销后逐项合并，并计算少数股东权益。

18. 会计政策变更说明

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》及财政部财会字(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》，本公司董事会决议自1999 年1 月1 日起变更会计政策如下：

(1) 坏账准备的提取方法由原来的按期末应收账款余额 3 %提取改为根据期末应收款项(包括应收账款和其他应收款) 账龄分析按不同账龄段分别提取不同比例的作法。具体提取比例见注释二(7)。

(2) 期末存货的计价方法由原来的按成本计价改为按成本与可变现净值孰低计价。对于成本高于可变现净值的部分提取存货跌价准备，存货跌价准备系按单个存货项目计算。

(3) 长期投资原未计提减值准备，现改为计提减值准备，即对于期末长期投资可收回金额低于账面价值的差额作为长期投资减值准备。

本公司已对上述会计政策的变更采用了追溯调整法。上述会计政策变更的累积影响数为(107,711,552.46) 元。其中坏账准备计提方法变更的累积影响数为(40,280,521.50) 元，存货计价方法变更的累积影响数为(55,372,895.87) 元，长期投资计提减值准备的累积影响数为(12,058,135.09) 元。

由于会计政策变更，调减了一九九七年净利润 73,218,085.56 元，调增了一九九八年度净利润 3,196,134.72 元，调减了一九九七年年末未分配利润 37,689,601.62 元。

注释三. 税项

本公司适用的主要税种和税率如下：

1. 产品销售及工业性加工、装修配适用增值税，税率为 17%；
2. 酒类产品生产、销售适用消费税，税率为 25%；
3. 建筑产品(房地产) 销售适用营业税，税率为 3%；根据财政部、国家税务总局的通知，对 1998 年 6 月 30 日以前建成的空置商品住房从 1999 年 8 月 1 日起至 2000 年底前销售时应缴纳的营业税予以免税优惠。
4. 一般劳务及其他收入适用营业税，税率为 5%。
5. 附加的城建税为 1%，教育费附加为 3%。
6. 本公司于深圳市注册，所得税税率为 15%。

注释四. 控股子公司及合营企业

a. 本公司1999 年度纳入合并会计报表范围的子公司的情况如下:

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	持股		主营业务
				比例		
深圳市振业物业发展公司	深圳市	庄长彬	12,000,000.00	100%		物业管理
深圳振业大厦投资发展有限公司	深圳市	董礼	11,000,000.00	100%		物业管理, 兴办实业
深圳市振业贸易发展有限公司	深圳市	林茂德	2,000,000.00	100%		国内商业、物资供销业
深圳市特皓股份有限公司	深圳市	张发文	66,574,650.00	69.42%		建筑施工、各类实业
深圳市建业股份有限公司	深圳市	周春青	91,857,150.00	61.02%		建筑施工、各类实业
贵州遵义振业董酒(集团)有限公司	遵义市	杜海成	100,000,000.00	100%		生产、销售酒

b. 未纳入合并会计报表范围的子公司情况:

公司名称	注册地	法人代表	注册资本	实际投资额	持股比例	主营业务
深圳市建设(集团)公司金属结构厂*	深圳市	张清泉	450,000.00	490,434.54	100%	金属物件制造
天津市振业化工发展有限公司*	天津市	张清泉	4,500,000.00	4,500,000.00	100%	化工生产
深圳市宏业轻工实业有限公司*	深圳市	吕晓明	1,000,000.00	727,500.00	60%	服装及其加工

* 该等公司已停业, 已清算或正处于清算之中, 本公司对此已作全额减值准备.

注释五. 合并会计报表主要项目注释

1. 货币资金

种 类	币 种	原币余额	折合率	1999.12.31	1998.12.31
				RMB	RMB
现 金	人民币	9,886,172.54		9,886,172.54	3,730,826.06
	港 币	1,022,062.92	1.067	1,090,957.83	751,691.51
	美 元	2,000.00	8.3	15,922.40	15,922.40
	小 计			10,993,052.77	4,498,439.97
银行存款	人民币	262,525,758.28		262,525,758.28	218,221,240.36
	港 币	909,782.70	1.067	947,662.69	1,327,652.87
	美 元	1,143.56	8.3	9,279.17	21,982.94
	小 计			263,482,700.14	219,570,876.17
其他货币资金				161,779.81	21,802,907.95
合 计				274,637,532.72	245,872,224.09
				=====	=====

2. 应收票据

出票单位	出票日期	到期日	金 额	备 注
			RMB	
山东新星购销总部	1999.12.15	2000.5.7	400,000.00	
山东文登市糖酒公司	1999.9.20	2000.3.17	65,700.00	2000 年1 月已背书
合 计			465,700.00	
			=====	

3. 应收股利

类 别	1999.12.31	1998.12.31
	RMB	RMB
长期股权投资股利		
——采用成本法核算公司	3,084,000.00	480,000.00

4. 应收账款

账 龄	1999.12.31			1998.12.31		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
	RMB		RMB	RMB		RMB
一年以内	353,196,120.31	50.70	14,306,245.95	295,726,153.82	50.85	11,269,969.06
一年以上二年以内	235,409,280.55	33.79	11,611,399.93	84,259,506.03	14.49	3,222,189.55
二年以上三年以内	47,275,593.46	6.79	3,218,086.19	85,137,939.66	14.64	4,271,574.10
三年以上者	60,755,870.01	8.72	6,871,511.10	116,426,945.03	20.02	5,310,062.10
合 计	696,636,864.33	100.00	36,007,243.17	581,550,544.54	100.00	24,073,794.81
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

应收账款中持有本公司5% (含5%) 以上股份的股东单位欠款情况列示见注释七说明。

欠款金额前五名的单位欠款情况如下:

欠款单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款原因
	RMB		
深圳市城建开发处	23,070,000.00	3 年以上	新洲立交桥工程款
香港侨城公司	19,377,372.08	3 年以上	包销宝丽大厦房款
深圳市住宅局	14,250,000.00	1-2 年	梅林一村建房款
金田房地产开发公司	10,310,000.00	3 年以上	金源大厦建房款
深圳石化大地房地产公司	6,764,366.00	3 年以上	石化大厦建房款

5. 其他应收款

账 龄	1999.12.31			1998.12.31		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
	RMB		RMB	RMB		RMB
一年以内	77,751,216.51	34.08	4,173,565.58	57,611,829.99	22.21	2,939,988.42
一年以上二年以内	38,191,323.53	16.73	2,208,847.45	62,709,527.73	24.17	2,991,421.27
二年以上三年以内	46,587,636.81	20.42	3,770,018.98	53,919,774.77	20.78	1,078,030.94
三年以上者	66,319,754.02	29.07	6,516,586.11	85,181,885.76	32.84	3,424,686.85
合 计	228,849,930.87	100.00	16,669,018.12	259,423,018.25	100.00	10,434,127.48
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

其他应收款中持有本公司5% (含5%) 以上股份的股东单位欠款情况见注释七说明。

欠款金额前五名的单位欠款情况如下:

欠款单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款原因
	RMB		
深圳市沙河房地产公司	20,000,000.00	1 年以内	往来借款
兆宝公司	16,500,000.00	1 年以内	代付材料款
深圳市住宅局	13,275,978.47	1 年以内	代付材料款
龙岗物业公司	13,000,000.00	3 年以上	往来借款
江力公司	7,330,000.00	1-2 年	往来欠款

6. 坏账准备说明

本公司本年度坏账准备计提情况如下:

- (1) 本年度无全额计提坏账准备或计提坏账准备比例较大的(40% 或以上) 情况;
- (2) 本年度无以前年度已全额计提坏账准备, 或计提坏账准备比例较大的, 但在本年度又全额或部分收回的, 或通过重组等其他方式收回的情况;
- (3) 本年度无实际冲销的应收款项。

7. 预付账款

账 龄	1999.12.31		1998.12.31	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
	RMB		RMB	
一年以内	108,049,670.08	66.90	63,461,099.48	47.14
一年以上二年以内	23,133,371.22	14.32	36,427,766.44	27.06
二年以上三年以内	20,141,914.67	12.47	15,770,957.05	11.72
三年以上者	10,193,670.73	6.31	18,948,115.62	14.08
合 计	161,518,626.70	100.00	134,607,938.59	100.00
	=====	=====	=====	=====

预付账款中持有本公司5% (含5%) 以上股份的股东单位欠款情况见注释七说明。

欠款金额前五名的单位欠款情况如下:

欠款单位名称	所欠金额	欠款时间	欠款原因
	RMB		
深圳市机电设备安装股份有限公司	23,248,234.99	1 年以内	预付材料款
香港新霸公司	17,411,234.20	1 年以内	预付材料款
商利投资发展公司	16,520,131.00	1 年以内	预付地价款
国际海湾公司	11,026,008.73	1 年以内	预付材料款
深圳市第四建筑工程公司	9,301,942.04	1 年以内	分包工程款

8. 存货及存货跌价准备

项 目	1999.12.31		1998.12.31	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
	RMB	RMB	RMB	RMB
原材料	42,744,151.09	----	42,302,700.63	----
低值易耗品	7,881,317.18	----	8,162,589.74	----
开发产品	254,123,019.14	----	279,587,326.57	----
包装物	22,842,318.15	----	----	----
产成品	28,009,877.29	----	49,373,928.13	----
在制品	78,316,410.93	----	72,672,917.61	----
自制半成品	53,480,048.14	----	----	----
在建开发产品	725,016,555.22	72,096,151.44	837,653,914.02	72,096,151.44
库存商品	1,588,299.02	----	----	----
分期收款发出商品	6,664,034.30	----	----	----
周转材料	3,034,568.40	----	----	----
工程施工	235,918,798.89	----	54,511,106.25	----
合 计	1,459,619,397.75	72,096,151.44	1,344,264,482.95	72,096,151.44
	=====	=====	=====	=====

9. 待摊费用

类 别	期初余额	本期增加	本期摊销	1999 .12.31
	RMB	RMB	RMB	RMB
装修费	18,181.50	----	18,181.50	----
房租费	307,054.44	299,200.00	470,654.44	135,600.00
经营费用	284,398.85	13,571,889.13	13,532,111.08	324,176.90
维修费	2,585,365.74	2,318,201.62	3,741,327.85	1,162,239.51
期初进项税	2,719,261.38	363,040.75	----	3,082,302.13
运输费	1,367,416.82	3,428,763.73	1,875,952.47	2,920,228.08
保险费	409,301.11	1,786,322.60	1,055,778.71	1,139,845.00
其他	490,683.90	1,288,412.56	1,333,324.60	445,771.86
合 计	8,181,663.74	23,055,830.39	22,027,330.65	9,210,163.48
	=====	=====	=====	=====

10. 待处理流动资产净损失

项 目	待处理金额	
	1999.12.31	1998.12.31
	RMB	RMB
存货盘亏	9,847,366.28	----

11. 长期股权投资

(1) 投资项目

项目名称	期初数	减值准备	本期变动	期末数	减值准备
股票投资	159,412,770.86	9,443,209.00	(6,390,052.18)	153,022,718.68	9,443,209.00
其他股权投资	78,853,859.26	10,224,934.54	5,158,738.95	84,012,598.21	10,944,934.54
股权投资差额	39,413,359.92	----	(1,425,621.52)	37,987,738.40	----
合计	277,679,990.04	19,668,143.54	(2,656,934.75)	275,023,055.29	20,388,143.54
	=====	=====	=====	=====	=====

(2) 股票投资

被投资单位名称	股份性质	股票数量	占被投资单位 注册资本比例	原始投资金额	本年权益调整	累计调整	减值准备	期末余额
				RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
1. 深圳市长城地产(集团)股份有限公司	上市公司法人股	18,488,207.00	7.72%	75,443,493.90	---	2,646,804.00	---	78,090,297.90
2. 深圳市金众股份有限公司	非上市公司法人股	10,783,317.40	10.16%	24,369,220.00	---	---	---	24,369,220.00
3. 广西振业(北海)股份有限公司*	非上市公司法人股	6,300,000.00	19.26%	7,875,000.00	858,620.58	259,743.43	---	8,134,743.44
4. 振业(合肥)股份有限公司	非上市公司法人股	4,800,000.00	24%	4,800,000.00	(336,363.07)	150,894.82	---	4,950,894.82
5. 天津轮船实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	1.67%	3,375,000.00	---	---	---	3,375,000.00
6. 武汉商场股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	0.25%	768,000.00	---	---	---	768,000.00
7. 深圳莫斯科股份有限公司	非上市公司法人股	714,000.00	7.14%	636,353.52	---	---	---	636,353.52
8. 深圳市天健(集团)股份有限公司	上市公司法人股	8,400,000.00	5.08%	8,400,000.00	---	---	---	8,400,000.00
9. 深圳矩键股份有限公司	非上市公司法人股	2,000,000.00	3.4%	3,000,000.00	---	---	1,500,000.00	3,000,000.00
10. 深圳市机电设备安装股份有限公司	非上市公司法人股	2,760,000.00	2.52%	3,750,000.00	---	---	---	3,750,000.00
11. 深圳市越众股份有限公司	非上市公司法人股	3,000,000.00	5%	3,000,000.00	---	---	---	3,000,000.00
12. 深圳天极光电技术实业股份有限公司	非上市公司法人股	10,000,000.00	2.51%	10,000,000.00	---	---	6,500,000.00	10,000,000.00
13. 珠海中珠置业股份有限公司	非上市公司法人股	2,060,000.00	20%	2,060,500.00	---	(612,291.00)	1,443,209.00	1,448,209.00
14. 深圳市平安保险股份有限公司	非上市公司法人股	3,000,000.00	0.35%	3,000,000.00	---	---	---	3,000,000.00
15. 交通银行股票证	非上市公司法人股	100,000.00	---	100,000.00	---	---	---	100,000.00
合 计				150,577,567.42	522,257.51	2,445,151.25	9,443,209.00	153,022,718.68
				=====	=====	=====	=====	=====

* 本公司本年度将原持有的广西振业(北海)股份有限公司法人股中的3,510,625股转让予北海金地置业有限公司,转让后股权比例由30%下降至19.26%。

3) 其他股权投资

被投资单位名称	投资日期	原始投资金额	占被投资单位 注册资本比例	本年权益调整	累计权益调整	减值准备	期末余额
		RMB				RMB	RMB
1. 天津市振业化工实业有限公司	1995	4,500,000.00	100%	---	---	4,500,000.00	4,500,000.00
2. 秦皇岛振业发展公司(海洋花园- 项目投资)	1993	30,200,000.00	100%	---	---	---	30,200,000.00
3. 上海中大房地产公司	1992	4,000,000.00	2%	---	---	---	4,000,000.00
4. 深圳宏业轻工实业有限公司	1991	727,500.00	60%	---	---	727,500.00	727,500.00
5. 深圳市建设(集团) 公司金属结构厂*	1989	490,434.54	100%	---	---	490,434.54	490,434.54
6. 深圳建设控股服务有限公司	1996	21,000,000.00	21%	---	---	---	21,000,000.00
7. 高尔夫球会员会	---	1,200,000.00	---	---	---	---	1,200,000.00
8. 九江宏发房地产开发有限公司	1993	3,716,700.00	30%	---	(2,242,830.48)	---	1,473,869.52
9. 深圳弘深精细化工有限公司*	---	600,000.00	50%	---	754,377.99	---	1,354,377.99
10. 深圳市密安建筑器材实业有限公司	1996	4,958,800.00	23%	---	---	---	4,958,800.00
11. 深圳建冠玻璃钢门有限公司	1985	568,579.07	40%	---	---	---	568,579.07
12. 深圳亚通建筑材料设备公司*	---	2,800,000.00	100%	---	(1,376,853.57)	---	1,423,146.43
13. 深圳市第一建筑工程有限红岗配件门市部*	---	153,791.80	100%	---	---	---	153,791.80
14. 深圳市金鹏港特种电器材料有限公司*	---	1,285,000.00	---	---	---	1,285,000.00	1,285,000.00
15. 深圳侨光海外咨询服务公司*	1993	150,000.00	23%	---	---	150,000.00	150,000.00
16. 北京华施国际工程开发咨询有限公司*	1993	200,000.00	40%	---	---	200,000.00	200,000.00
17. 赛格培训中心招待所*	1993	300,000.00	25%	---	---	300,000.00	300,000.00
18. 联华公司*	1987	772,000.00	15%	---	---	772,000.00	772,000.00
19. 美益塑料五金模具公司*	1991	720,000.00	50%	---	---	720,000.00	720,000.00
20. 深圳市科翼电子有限公司	---	1,800,000.00	90%	---	---	1,800,000.00	1,800,000.00
21. 深圳凌科电子有限公司**	---	5,298,065.10	100%	---	(2,320,656.28)	---	2,977,408.82
22. 深圳市富士实业有限公司*	---	2,600,000.00	52%	---	(14,380.32)	---	2,585,619.68
23. 贵州省遵义市生活服务公司*	1994	172,070.36	100%	---	---	---	172,070.36
24. 山东淄博糖酒店	1999	1,000,000.00	---	---	---	---	1,000,000.00
		-----			-----	-----	-----
		89,212,940.87			(5,200,342.66)	10,944,934.54	84,012,598.21
		=====			=====	=====	=====

*: 该等公司已停业, 已清算或正处于清算之中, 本公司已对其作全额减值准备.

** : 该等公司由他人承包经营, 其经营成果对本公司无影响, 其报表不予合并.

***: 该公司已停止经营

(4) 股权投资差额

<u>被投资单位名称</u>	<u>原始金额</u>	<u>初始金额</u>	<u>形成原因</u>	<u>摊销年限</u>	<u>本年摊销金额</u>	<u>累计摊销金额</u>	<u>期末余额</u>
	RMB	RMB			RMB	RMB	RMB
深圳市特皓股份有限公司	33,765,864.04	31,655,107.72	取得价差	16 年	2,110,756.32	4,221,512.64	29,544,351.40
深圳市建业股份有限公司	17,405,581.79	17,057,470.15	取得价差	50 年	348,111.64	696,223.28	16,709,358.51
贵州遵义振业董酒(集团)有限公司	(10,332,464.39)	(9,299,217.95)	取得价差	10 年	(1,033,246.44)	(2,066,492.88)	(8,265,971.51)
	-----	-----			-----	-----	-----
	40,838,981.44	39,413,359.92			1,425,621.52	2,851,243.04	37,987,738.40
	=====	=====			=====	=====	=====

12. 长期债权投资

(1) 投资项目

项目名称	期初数		本期增减	期末数	
	金额	减值准备		金额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
债券投资	50,000.00	---	---	50,000.00	---

(2) 债券投资

债券种类	面 值	购入金额	到期日
		RMB	
电力债券	50,000.00	50,000.00	2002

13. 固定资产及累计折旧

固定资产类别	1999.1.1	本期增加	本期减少	1999.12.31
	RMB	RMB	RMB	RMB
原值				
房屋建筑物	249,056,859.77	1,895,958.54	744,679.62	250,208,138.69
通用设备	146,062,261.46	19,946,492.26	8,385,009.34	157,623,744.38
专用设备	1,008,781.10	323,941.00	---	1,332,722.10
运输工具	83,997,015.33	5,459,443.06	7,329,969.34	82,126,489.05
其他设备	6,454,742.98	3,233,387.70	349,677.66	9,338,453.02
合 计	486,579,660.64	30,859,222.56	16,809,335.96	500,629,547.24
累计折旧				
房屋建筑物	39,640,463.87	8,499,444.11	345,641.08	47,794,266.90
通用设备	67,430,247.53	15,024,857.56	12,865,017.35	69,590,087.74
专用设备	801,586.15	126,224.75	32,996.78	894,814.12
运输工具	37,709,361.70	10,971,307.20	5,557,708.09	43,122,960.81
其他设备	2,735,892.60	1,745,558.00	530,908.75	3,950,541.85
合 计	148,317,551.85	36,367,391.62	19,332,272.05	165,352,671.42
净 值	338,262,108.79	---	---	335,276,875.82
	=====			=====

上述固定资产中，含有本期由在建工程转入的固定资产价值为人民币 401,880.00 元。为取得银行贷款，本公司已将上列固定资产中的宝丽大厦裙楼第二及第三层作为抵押，详见注释十。

14. 在建工程

工程项目名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	其他 减少数	期末数	资金来源	项目进度
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB		
桂园路综合市场	98,537.00	30,062.00	---	98,537.00	30,062.00	其他来源	80%
三线设备	---	1,485,635.00	---	---	1,485,635.00	其他来源	50%
办公大楼	836,725.50	7,362,129.31	---	---	8,198,854.81	其他来源	90%
住宅楼	4,704,132.52	4,346,277.39	---	---	9,050,409.91	其他来源	80%
扩建及改造工程	---	11,032,649.50	---	---	11,032,649.50	其他来源	50%
红岗大厦	46,666,522.44	1,321,434.96	---	6,845,418.36	41,142,539.04	其他来源	98%
生产基地4号厂房	1,441,255.00	70,000.00	---	---	1,511,255.00	其他来源	22%
梅林地界	6,757,162.00	---	---	---	6,757,162.00	其他来源	10%
南山公寓	3,031,400.00	---	---	---	3,031,400.00	其他来源	95%
磊鑫大厦	4,245,624.00	---	---	---	4,245,624.00	其他来源	10%
供水改造	101,880.00	300,000.00	401,880.00	---	---	其他来源	已完成
特皓山庄	---	16,878,861.60	---	---	16,878,861.60	其他来源	70%
董酒万吨工程	24,582,889.52	6,316,516.92	---	---	30,899,406.44	其他来源	暂停
金银#4号楼	2,568.00	435,771.00	---	---	438,339.00	其他来源	20%
罐库工程维修款	---	259,902.02	---	---	259,902.02	其他来源	85%
食堂工程维修款	---	51,061.58	---	---	51,061.58	其他来源	90%
输酒管道	---	137,555.95	---	---	137,555.95	其他来源	80%
其他	70,000.00	490,109.09	---	---	560,109.09	其他来源	
合 计	92,538,695.98	50,517,966.32	401,880.00	6,943,955.36	135,710,826.94		
	=====	=====	=====	=====	=====		

上述在建工程期初余额中不含有资本化的利息金额,本期增加的资本化的利息金额为2,640,000.00元,期末余额中含有的利息资本化金额为人民币2,640,000.00元。

15. 无形资产

类 别	原始金额	期初数	本期增减	本期摊销	期末数	剩余摊销年限
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB	
土地使用权	49,893,336.03	37,371,975.83	---	1,135,124.35	36,236,851.48	48-50 年

16. 其他资产

种 类	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
	RMB	RMB	RMB	RMB
开办费	2,531,362.05	---	442,006.71	2,089,355.34
长期待摊费用	21,235,795.83	7,417,521.61	16,402,154.93	12,251,162.51
合 计	23,767,157.88	7,417,521.61	16,844,161.64	14,340,517.85
	=====	=====	=====	=====

17. 短期借款

借款类别	1999.12.31	1998.12.31
	RMB	RMB
抵押借款(注释十)	30,000,000.00	85,000,000.00
担保借款	534,543,050.00	553,729,700.40
信用借款	91,476,282.25	79,317,246.90
合 计	656,019,332.25	718,046,947.30
	=====	=====

18. 应付票据

应付票据期末余额中无欠付持本公司5%(含5%) 以上股份的股东单位款项.

19. 应付账款

应付账款期末余额中无欠付持本公司5%(含5%) 以上股份的股东单位款项.

20. 预收账款

预收账款期末余额中无欠付持本公司5%(含%) 以上股份的股东单位款项.

21. 应交税金

税 种	1999.12.31	1998.12.31
	RMB	RMB
增值税	2,845,180.19	(2,788,104.33)
营业税	16,504,453.21	9,764,033.80
消费税	29,317,571.20	21,922,355.72
城市维护税	2,852,637.07	2,554,632.50
教育费附加	(492,811.74)	50,029.09
企业所得税	3,901,515.15	13,687,872.93
土地增值税	965,861.11	---
房产税	733,571.86	894,393.20
其他	---	793,105.69
合 计	56,627,978.05	46,878,318.60
	=====	=====

22. 其他应付款

其他应付款期末余额中欠付持本公司5%(含5%) 以上股份的股东单位欠款情况见注释七说明.

23. 预提费用

预提费用项目	1999.12.31	1998.12.31
	RMB	RMB
利息	10,366,780.26	9,237,754.74
修理费	1,481,441.39	---
销售费	5,289,787.50	2,399,985.50
工程前期费用	4,021,448.43	17,585,799.01
其他	6,682,199.50	---
合 计	27,841,657.08	29,223,539.25
	=====	=====

24. 一年内到期的长期负债

借款类别	1999.12.31	1998.12.31
	RMB	RMB
担保借款	25,000,000.00	---
信用借款	5,653,333.45	5,533,333.00
合 计	30,653,333.45	5,533,333.00
	=====	=====

25. 长期借款

借款单位	1999.12.31					1998.12.31		
	原 币 RMB	本 位 币 RMB	借款期限	年 利 率	借款条件	原 币 RMB	本 位 币 RMB	借款条件
中国银行深圳市分行沙头角支行	---	---	---	---	---	20,000,000.00	20,000,000.00	担保
深圳市财政局	---	---	---	---	---	5,000,000.00	5,000,000.00	信用
中国工商银行遵义京华支行	15,150,000.00	15,150,000.00	2002.12.31		信用	20,150,000.00	20,150,000.00	信用
合 计		15,150,000.00					45,150,000.00	
		=====					=====	

26. 应付债券

债券名称	面 值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应付利息	本期已付利息	期末应付利息
	RMB			RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
1998 深振业债券	100,000,000.00	1999.10.12	1999.10.12-2002.10.11	100,000,000.00	---	819,000.00	---	819,000.00

27. 股本

项目	期初数	本年增减变动			期末数
		配股	送股	公积金转股	
一. 尚未流通股份:					
1. 发起人股份	95,784,594.00	---	---	---	95,784,594.00
其中:					
境内法人持有股份	95,784,594.00	---	---	---	95,784,594.00
2. 非发起人股份					
二. 已流通股份					
境内上市的人民币普通股	157,807,037.00	---	---	---	157,807,037.00
三. 股份总数	253,591,631.00	-----	-----	-----	253,591,631.00
	=====	=====	=====	=====	=====

28. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
	RMB	RMB	RMB	RMB
股本溢价	595,184,014.32	---	---	595,184,014.32

29. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
	RMB	RMB	RMB	RMB
法定盈余公积	57,329,872.15	7,160,373.22	---	64,490,245.37
法定公益金	29,442,715.36	7,160,373.22	---	36,603,088.58
任意盈余公积	77,512,449.73	7,160,373.22	---	84,672,822.95
合 计	164,285,037.24	21,481,119.66	---	185,766,156.90
	=====	=====	=====	=====

30. 未分配利润

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
	RMB	RMB	RMB	RMB
未分配利润	(22,072,177.81)	93,675,910.00	46,840,282.76	24,763,449.43

有关利润分配比例情况如下:

董事会建议一九九九年度的利润分配预案为: 提取法定盈余公积金 10%; 提取法定公益金 10%; 可供股东分配利润 80%, 其中: 提取任意公积金 10%, 向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元(含税), 剩余未分配利润结转下一年度分配. 股东大会决议与本建议有变动时, 按股东大会决议的分配方案调整.

31. 其他业务利润

其他业务项目分类	本期收入	本期成本	本期税金	本期利润	上年同期利润
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
租金收入	11,227,256.33	3,066,914.42	399,899.64	7,760,442.27	---
水电费收入	761,381.74	1,306,084.65	---	(544,702.91)	---
管理费	2,807,321.49	2,011,509.74	11,501.49	784,310.26	5,698,294.46
商标使用费	1,800,000.00	---	---	1,800,000.00	---
其他	407,188.26	175,781.63	15,316.80	216,089.83	1,956,444.94
停车场收入	256,041.10	---	---	256,041.10	---
合 计	17,259,188.92	6,560,290.44	426,717.93	10,272,180.55	7,654,739.40
	=====	=====	=====	=====	=====

变动说明: 本项目本期发生额比上期增加 34.19%, 主要原因是增加固定资产出租收入。

32. 财务费用

项 目	1999	1998
	RMB	RMB
利息支出	48,905,535.58	59,843,078.91
减: 利息收入	14,020,949.51	9,937,609.89
汇兑损失	---	95,727.74
减: 汇兑收益	40,298.25	---
其他	1,600,221.85	636,347.79
合 计	36,444,509.67	50,637,544.55
	=====	=====

33. 投资收益

项目	1999	1998
	RMB	RMB
1. 股票投资收益	2,958,113.12	6,912,657.85
2. 债券投资收益	---	110,400.00
3. 非控股公司分来利润	1,474,682.75	987,652.37
4. 其他投资收益	283,877.94	612,549.04
5. 按权益法调整	828,488.38	371,685.60
合 计	5,545,162.19	8,994,944.86
	=====	=====

34. 补贴收入

收入项目	1999	1998
	RMB	RMB
财政退税	294,800.00	282,000.00
利息减免收入*	8,040,000.00	6,500,000.00
合 计	8,334,800.00	6,782,000.00
	=====	=====

* 根据国务院[1997]10 号文件和全国企业兼并破产和职工再就业工作领导小组[1998]6 号文件精神, 本公司之子公司贵州遵义振业董酒(集团)有限公司获减免一九九九年度银行利息 RMB8,040,000.00 元。

35. 营业外收入

收入项目	1999 RMB	1998 RMB
处理固定资产净收益	291,629.65	181,764.00
罚款净收入	212,981.33	158,881.17
无法支付而转入的应付款	1,571,676.48	1,803,535.88
地产地销项税转入	20,946,300.40	13,292,940.81
其他	616,547.67	262,122.83
合 计	23,639,135.53 =====	15,699,244.69 =====

变动说明: 本项目本期发生额比上期增长 50.57%, 主要原因是本公司之子公司——建业公司地
产地销项税额转入增加。

36. 营业外支出

支出项目	1999 RMB	1998 RMB
处理固定资产净损失	1,190,592.83	561,353.06
债务重组损失	1,081,080.00	---
罚款支出	855,691.52	2,044,034.93
捐赠支出	235,766.00	362,267.00
非常损失	291,343.76	771,444.39
地产地销进项税转入	1,129,647.58	986,943.01
其他	371,373.32	125,656.00
合 计	5,155,495.01 =====	4,851,698.39 =====

37. 分行业资料

项 目 (按行业分类)	营业收入 (RMB)		营业成本 (RMB)		营业毛利 (RMB)	
	1999	1998	1999	1998	1999	1998
工业企业	202,894,809.12	122,107,892.00	161,899,742.05	77,787,265.15	40,995,067.07	44,320,626.85
商业流通企业	546,100.53	4,213,952.21	450,019.25	2,625,512.35	96,081.28	1,588,439.86
房地产	354,767,996.61	452,430,646.66	239,042,146.01	301,710,266.99	115,725,850.60	150,720,379.67
其他	13,646,034.82	569,890.50	11,861,161.98	280,000.00	1,784,872.84	289,890.50
工程施工	1,369,080,505.79	1,053,882,556.94	1,205,891,051.93	899,563,736.63	163,189,453.86	154,318,820.31
物业租赁管理	43,617,242.48	39,162,092.52	12,633,419.47	7,800,521.98	30,983,823.01	31,361,570.54
行业间相互抵减	(42,058,443.84)	(42,295,000.00)	(30,030,000.00)	(38,556,335.45)	(12,028,443.84)	(3,738,664.55)
合 计	1,942,494,245.51 =====	1,630,072,030.83 =====	1,601,747,540.69 =====	1,251,210,967.65 =====	340,746,704.82 =====	378,861,063.18 =====

38. 其他与经营活动有关的现金

项 目	收 入	支 出
	RMB	RMB
代收工程款	1,835,062.50	---
收回其他往来	6,670,182.88	---
经营费用付现	---	9,477,828.61
管理费用付现	---	14,597,333.59
合 计	8,505,245.38	24,075,162.20
	=====	=====

注释六. 母公司会计报表主要项目注释

1. 应收账款

账龄	1999.12.31			1998.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
	RMB	%		RMB	%	
一年以内	104,492,017.87	57.03	1,046,411.89	114,850,486.69	69.39	1,458,541.23
一年以上二年以内	45,920,188.31	25.06	241,958.38	11,517,470.61	6.96	68,909.90
二年以上三年以内	7,416,773.88	4.05	28,380.62	2,896,878.71	1.75	62,897.36
三年以上者	25,382,532.67	13.86	346,121.12	36,257,347.35	21.90	941,639.11
合 计	183,211,512.73	100	1,662,872.01	165,522,183.36	100	2,531,987.60
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

2. 其他应收款

账龄	1999.12.31			1998.12.31		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
	RMB	%		RMB	%	
一年以内	10,675,517.33	9.13	166,134.11	63,543,494.71	45.42	167,820.98
一年以上二年以内	3,430,580.36	2.93	205,834.82	51,826,851.34	37.05	1,043,865.10
二年以上三年以内	83,937,568.17	71.75	288,914.61	3,407,960.28	2.43	181,205.40
三年以上者	18,941,018.83	16.19	1,894,101.88	21,119,033.62	15.10	2,111,903.36
合 计	116,984,684.69	100	2,554,985.42	139,897,339.95	100	3,504,794.84
	=====	=====	=====	=====	=====	=====

3. 长期股权投资

(1) 投资项目

项目名称	期初数		本期变动	期末数	
	金额	减值准备		金额	减值准备
	RMB	RMB	RMB	RMB	RMB
股票投资	109,534,384.17	---	(149,874.50)	109,384,509.67	---
其他股权投资	400,211,729.01	5,717,934.54	34,497,250.34	434,708,979.35	5,717,934.54
股权投资差额	39,413,359.92	---	(1,425,621.52)	37,987,738.40	---
合 计	549,159,473.10	5,717,934.54	32,921,754.32	582,081,227.42	5,717,934.54
	=====	=====	=====	=====	=====

(2) 股票投资

			占被投资单位				
被投资单位名称	股份性质	股票数量	注册资本的比例	原始投资金额	本年权益调整	累计权益调整	期末余额
				RMB			RMB
1. 深圳市长城地产 集团							
股份有限公司	上市公司法人股	18,488,207.00	7.72%	75,443,493.90	---	2,646,804.00	78,090,297.90
深圳市金众股份有限公司	非上市公司法人股	4,807,688.00	4.53%	13,429,220.00	---	---	13,429,220.00
广西振业 北海 股份有限公司	非上市公司法人股	6,300,000.00	19.26%	7,875,000.00	858,620.58	259,743.43	8,134,743.43
振业 (合肥) 股份有限公司	非上市公司法人股	4,800,000.00	24%	4,800,000.00	(336,363.07)	150,894.82	4,950,894.82
天津轮船实业股份有限公司	非上市公司法人股	2,500,000.00	1.67%	3,375,000.00	---	---	3,375,000.00
武汉商场股份有限公司	上市公司法人股	420,000.00	0.25%	768,000.00	---	---	768,000.00
深圳莫斯科股份有限公司	非上市公司法人股	714,000.00	7.14%	636,353.52	---	---	636,353.52
合 计				106,327,067.42	522,257.51	3,057,442.25	109,384,509.67
				=====	=====	=====	=====

(3) 其他股权投资

被投资单位名称	投资起止期	原始投资金额	占被投资单位	本年权益	累计权益	期末余额	减值准备
		RMB	注册资本比例	调整	调整	RMB	
1. 天津市振业化工实业有限公司	1995.5	4,500,000.00	100%	---	---	4,500,000.00	4,500,000.00
2. 秦皇岛振业发展公司 海洋花园 投资							
项目	1993.9	30,200,000.00	100%	---	---	30,200,000.00	---
3. 上海中大房地产公司	1992	4,000,000.00	2%	---	---	4,000,000.00	---
4. 深圳宏业轻工实业有限公司	1991	727,500.00	60%	---	---	727,500.00	727,500.00
5. 深圳市建设 集团 公司金属结构厂	1989	490,434.54	100%	---	---	490,434.54	490,434.54
6. 深圳建设控股财务有限公司	1996	10,000,000.00	10%	---	---	10,000,000.00	---
7. 高尔夫球会员证	1994	1,200,000.00	---	---	---	1,200,000.00	---
8. 深圳市特皓股份有限公司	1997	114,322,036.50	68.42%	32,049,050.26	(19,774,799.58)	94,547,236.92	---
9. 深圳市建业股份有限公司	1997	120,105,659.86	61.02%	22,000,161.16	(13,650,926.18)	106,454,733.68	---
10. 振业大厦投资发展有限公司	1996	11,000,000.00	100%	15,663,998.16	15,553,505.02	26,553,505.02	---
11. 贵州遵义振业重演 集团 有限公司	1997	132,190,000.00	100%	2,241,933.87	10,214,323.32	142,404,323.32	---
12. 深圳市振业物业发展公司	1993	12,000,000.00	100%	139,034.32	11,803.88	12,011,803.88	---
13. 深圳市振业贸易发展有限公司	1996	2,000,000.00	100%	563,690.88	(380,558.01)	1,619,441.99	---
合 计						434,708,979.35	5,717,934.54
						=====	=====

(4) 股权投资差额

被投资单位名称	期初金额	形成原因	摊销年限	本年摊销金额	累计摊销金额	期末余额
	RMB			RMB		RMB
深圳市特皓股份有限公司	31,655,107.72	取得价差	16 年	2,110,756.32	4,221,512.64	29,544,351.40
深圳市建业股份有限公司	17,057,470.15	取得价差	50 年	348,111.64	696,223.28	16,709,358.51
深圳遵义振业董事酒(集团)有限公司	(9,299,217.95)	取得价差	10 年	(1,033,246.44)	(2,066,492.88)	(8,265,971.51)
合 计	39,413,359.92			1,425,621.52	2,851,243.04	37,987,738.40
	=====			=====	=====	=====

4. 主营业务收入

项 目	1999	1998
(按业务种类)	RMB	RMB
房地产	177,520,127.43	317,991,945.00
其他	6,308,443.84	---
合 计	183,828,571.27	317,991,945.00
	=====	=====

5. 主营业务成本

项 目	1999	1998
(按业务种类)	RMB	RMB
房地产	101,686,613.86	192,965,802.00
其他	6,838,746.17	---
合 计	108,525,360.03	192,965,802.00
	=====	=====

6. 投资收益

项 目	1999	1998
	RMB	RMB
股票投资收益	2,958,113.12	6,912,657.85
摊销股权投资差额	(1,425,621.52)	(1,425,621.52)
年末调整的被投资公司所有者权益净增减	63,054,281.55	56,251,411.64
其他投资收益	934,702.81	759,973.26
合 计	65,521,475.96	62,498,421.23
	=====	=====

注释七. 关联方关系及其交易

(一) 关联方概况

1. 与本公司存在控制关系的关联方详细情况如下:

关联方名称	经济性质	法人代表	注册地	与本公司关系	主营业务
深圳市建设投资控股公司	全民	张宝	深圳市	控股股东	建筑施工, 设计, 地盘管理, 房地产开发, 商品房经营, 物业管理, 投资开发及商贸, 进出口业务等

存在控制关系的关联方的注册资本及其变化如下:

关联方名称	年初数	年末数
深圳市建设投资控股公司	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00

存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

关联方名称	年初数		本年增减数		年末数	
	金额	百分比	金额	百分比	金额	百分比
	RMB	%	RMB	%	RMB	%
深圳市建设投资控股公司	71,068,475.00	28.02	---	---	71,068,475.00	28.02

2. 不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与本公司的关系
深圳市机电设备安装股份有限公司	股东之子公司
深圳市金众股份有限公司	股东
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	股东
深圳市第四建筑工程公司	股东之子公司
深圳市建筑机械动力公司	股东
深圳市深安股份有限公司	股东
深圳天健(集团)股份有限公司	股东之子公司
深圳市天地实业股份有限公司	股东之子公司

(二) 关联往来及关联交易

1. 关联方应收应付款项余额

	1999.12.31	1998.12.31
	RMB	RMB
应收账款:		
深圳市金众股份有限公司	2,120,000.00	287,776.37
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,500,000.00	5,920,853.00
其他应收款:		
深圳市深安股份有限公司	2,304,103.27	2,491,957.47
深圳市建筑机械动力公司	12,138,275.44	13,657,780.44

预付账款:

深圳市第四建筑工程公司	9,301,942.04	----
深圳市金众股份有限公司	8,098,398.58	----
深圳市深安股份有限公司	1,989,008.00	----
深圳市机电设备安装股份有限公司	23,248,234.99	----

其他应付款:

深圳市建设投资控股公司	43,034,093.42	67,859,939.42
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	7,658,547.56	8,110,045.08

应付股利:

深圳市建设投资控股公司	5,685,478.00	14,213,695.00
深圳市长城地产(集团)股份有限公司	2,162,818.24	2,736,133.57
深圳市建筑机械动力公司	2,067,307.00	1,459,505.00
深圳市深安股份有限公司	262,995.88	187,854.20
深圳市金众股份有限公司	1,779,099.36	3,273,292.18

2. 担保

本公司为深圳市建设控股公司人民币13,400万元、港币2000万元、美元400万元银行借款提供担保。

注释八. 承诺事项

本公司无重大承诺事项

注释九. 或有负债

1. 本公司为深圳市深发贸易公司人民币100万元银行借款提供担保。

2. 本公司之子公司深圳市特皓股份有限公司的子公司深圳市建设基础工程公司(以下简称基础公司)为深圳市富程光电公司(以下简称富程公司)人民币800万元银行借款提供担保,由于富程公司未能按期偿还银行借款,基础公司累计为其代还了银行借款本息计人民币2,215,881.34元。由于富程公司财务困难,可能给基础公司造成损失。

3. 本公司之子公司深圳市特皓股份有限公司的子公司深圳市建设基础工程公司(以下简称基础公司)为深圳市万仕佳实业有限公司(以下简称万仕佳公司)人民币200万元、美元65万元、港币430万元银行借款提供担保,万仕佳公司未能按期偿还银行借款,基础公司累计为其代还了银行借款本息计人民币310万元,由于万仕佳公司财务困难,可能给基础公司造成损失。

注释十. 资产抵押说明

本公司以宝丽大厦裙楼第二层, 第三层作为抵押物向中国民生银行深圳分行取得流动资金借款计人民币2000 万元, 该贷款期限为1999 年3 月24 日至2000 年3 月24 日.

注释十一. 期后事项

本公司无重大期后事项

注释十二. 其他重要事项

本公司无其他重要事项.