

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

1999 年度报告文本

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

（一）公司法定中文名称：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

公司法定英文名称：SHENZHEN Special Economic Zone Real Estate&Properties (Group).co., Ltd.

中文缩写：深房集团 **英文缩写：**SPG

（二）公司法定代表人：叶环保

（三）公司董事会秘书：梁煦

联系地址：深圳市人民南路深房广场 47 楼

电话：(0755)2293000-4720、4718

传真：(0755)2294024

电子信箱 SZspgcs@public.SZptt.net.cn

（四）公司注册地址：深圳市人民南路深房广场 47 楼

公司办公地址：深圳市人民南路深房广场 45—48 楼

邮政编码：518001

电子信箱 SZspgcs@public.SZptt.net.cn

（五）公司选定的信息披露报纸

境内：《中国证券报》、《证券时报》

境外：《大公报》

登载公司年度报告的中国证监会指定的国际互联网址：

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

公司年度报告备置地点：深圳市人民南路深房广场 47 楼

（六）股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称及股票代码：深深房 A（代码 0 0 2 9）

深深房 B（代码 2 0 2 9）

二、会计数据和业务数据摘要

(一) 公司本年度实现的利润总额：	100,316,120 元
净利润：	102,085,302 元
扣除非经常性损益后的净利润：	-3,453,764 元
主营业务利润：	249,034,051 元
其他业务利润：	30,821,631 元
营业利润：	-7,871,548 元
投资收益：	113,083,158 元
营业外收支净额：	-4,895,488 元
经营活动增加的现金流量净额：	136,723,502 元
现金及现金等价物净增加额：	-55,973,532 元

注：扣除的非经常性损益为股权转让收益，涉及金额 105,539,066 元。

A、B 股差异：

经深圳华鹏会计师事务所的审计,按国内会计准则及其他调整,本公司 1999 年度之税后利润为 102,085 千元,股东权益 1,520,348 千元,而依据国际会计准则及其他调整,本公司 1999 年度之税后利润为 101,960 千元,股东权益 1,263,361 千元,其中税后利润比境内会计师审计的结果少 125 千元,股东权益少了 256,987 千元。其差异调整项目如下：

截至1999年12月31日

人民币千元

中国会计准则下的本年度亏损	102,085
国际会计准则调整：	
已清算公司之开办费	(1,187)
因不同准则导致的投资物业折旧差异	1,062
国际会计准则下的本年度亏损	101,960

(二) 本公司最近三年的主要会计数据和财务指标

	1999 年	1998 年		1997 年	
		调整后	调整前	调整后	调整前
主营业务收入（万元）	84,915.8	73,345.3	73,345.3	118,597.6	118,597.6
净利润（万元）	10,208.5	-104,561.7	-104,402.5	7,234.6	10,502.1
总资产（万元）	426,214.9	487,431.9	487,747.8	605,884.9	609,680.4
股东权益（不含少数股东权益、单位万元）	152,034.8	140,709.2	141,459.0	244,598.7	249,092.7
每股收益（元）	0.10	-1.03	-1.03	0.07	0.10
每股净资产（元）	1.50	1.40	1.40	2.42	2.46
调整后的每股净资产（元）	1.38	1.25	1.28	2.11	2.14
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.14	-0.02	-0.02	-0.03	
净资产收益率(%)	6.71	-74.29	-73.80	2.96	4.23

注 1：以上财务指标的计算方法计算如下：

每股收益=净利润/年末普通股股份总数

每股净资产=年度末股东权益/年末普通股股份总数

调整后的每股净资产=（年末股东权益- 三年以上的应收款项- 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）/年末普通股股份总数

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/年末普通股股份总数

净资产收益率=净利润/年末股东权益 x 100%

注 2：由于本公司本年度内未增发过新股，也未配过股，所以每股收益，每股净资产等指标的摊薄值与加权值一致。

注 3：“应收款项”包括应收账款、其他应收款、预付账款、应收股利、应收利息、应收补贴款。

（三）报告期内股东权益变动情况及变化原因

项目	股本 (万股)	资本公积 (万元)	盈余公积 (万元)	其中：公益金 (万元)	未分配利润 (万元)	合计 (万元)
期初数	101,166	84,067.28	58,761.82	11,393.63	-103,265.85	140,729.24
本期增加	0	1,097.06	0	0	57,576.72	58,673.78
本期减少	0	0	47,368.19	0	0	47,368.19
期末数	101,166	85,164.34	11,393.63	11,393.63	-45,689.13	152,034.84
变动原因		投资准备 增加	弥补亏损		年度盈利及盈余公 积金补亏	

三、股本变动及股东情况介绍

(一) 股本变动情况：

1、公司股份变动情况表（截止于 1999 年 12 月 31 日）

	本次变动前	配股	本次变动增减 (+,-)				小计	本次变动后
			送股	公积金转股	增发	其他		
一、未上市流通股份								
1、发起人股份								
其中：								
国有股	743,820,000							743,820,000
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股								
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
其中：转配股								
未上市流通股份合计	743,820,000							743,820,000
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	147,840,000							147,840,000
2、境内上市的外资股	120,000,000							120,000,000
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	267,840,000							267,840,000
三、股份总数	1,011,660,000							1,011,660,000

2、股票发行与上市情况

(1) 本公司于 1993 年 6 月 13 日发行人民币普通股 11200 万股，每股价格 3.80 元人民币，1993 年 9 月 15 日在深圳证券交易所挂牌交易，于 1993 年 11 月 30 日发行境内外资股 10000 万股，每股价格人民币 3.90 元，折合港币 3.5 元，1994 年 1 月 10 日在深圳证券交易所挂牌交易。

(2) 报告期内本公司无送股、转增股本、配股、增发新股等情况发生，股份总数和股本结构没有发生变化。

(3) 本公司内部职工股已于 1994 年 8 月 26 日获准上市交易，目前本公司无内部职工股。

(二) 股东情况介绍：

1、截止 1999 年 12 月 31 日，本公司 A 股股东数为 103393 户；B 股股东数为 9439 户，股东数合计为 112832 户。

2、截止于 1999 年 12 月 31 日，持有本公司 5%以上的股东，只有深圳市建设投资控股公司一家。该公司所持股份报告期内无增减变动，亦无被冻结或质押之情况。

本公司前十名大股东名单（截止于 1999 年 12 月 31 日）

序号	股东名称	所持股数 (万股)	占总股本比例 (%)
1	深圳市投资管理公司	74,382.00	73.5247
2	国信证券有限公司	353.66	0.3496
3	SHUM YIP KWAN WING DEVELOPMENT LTD	169.87	0.1713
4	HK SAR GOVT EXCHANGE FUND A/C L	133.18	0.1316
5	NATEXIS BANQUES POPULAIRES	119.59	0.1182
6	AMERICAN EASTERN INVESTMENT ADVISORY (HK) LIMITED	108.80	0.1075
7	NORMURA INTERNATIONAL (HK) LTD	108.15	0.1069
8	泰和证券投资基金	100.00	0.0988
9	NBP/FRUCTILUX SICAV	81.49	0.0805
10	王小曼	80.00	0.0791

注：序号 1 为代表国家持股单位，序号 3—7、9—10 为外资股东。

本公司前十名股东之间不存在关联关系。

3、截止 1999 年 12 月 31 日，持有本公司 10%以上的股东，只有深圳市建设投资控股公司一家。该公司的法定代表人张宝。该公司经营范围主营承担工业与民用建设项目的总承包；承包通用工业与民用建设项目的建筑施工、设计；地盘管理；商品房经营；房地产开发；对外经济技术合作；进出口等，兼营承包大型工业建设项目设备、电器、仪表和大型整体生产装置的安装；市政工程施工劳务输出、培训；投资、物业管理等。

4、报告期内本公司控股股东未发生变更。

四、股东大会简介

报告期内，公司于 1999 年 6 月 8 日召开了第七届股东大会，有关情况如下：

1、本公司于 1999 年 5 月 8 日，在《证券时报》、《中国证券报》、《香港商报》和上刊登了关于召开股东大会的公告。本公司第七届股东大会于 1999 年 6 月 8 日上午 9:00 在深房广场 48 楼会议厅如期举行。此次股东大会到会股东 3 人，授权及到会股东所持股份 74432.4 万股，其中 A 股 74382 万股，占公司总股本的 73.52%，B 股 50.4 万股，占公司总股本的 0.049%，符合《公司法》和《公司章程》的规定。

2、会议经审议表决，全票通过了以下议案：

(1) 《1998 年度董事会报告》

- (2) 《1998 年度监事会报告》
- (3) 《1998 年度业务报告及财务决算报告》
- (4) 《1998 年亏损弥补方案》

根据深圳市中审会计师事务所的审计报告，1998 年度，本公司亏损 1,044,025,358 元，年初未分配利润 18,664,025 元，累积亏损 1,025,361,333 元，可用于弥补亏损的盈余公积金为 473,681,878 元。我司决定用该部分盈余公积金弥补亏损，弥补后公司累积亏损 551,679,455 元，留待以后年度弥补。

- (5) 《有关董事换届的议案》
- (6) 《有关监事换届的议案》
- (7) 《有关提取董事会基金的议案》
- (8) 《修改公司章程有关条款的议案》

《章程》第 8 条“公司的法定代表人为本公司之董事长，邓惠强先生”，修改为“公司的法定代表人为本公司之董事长”；《章程》第 100 条中“本公司董事会由九名董事组成，设董事长一人，董事若干人”，修改为“本公司董事会由七到九名董事组成，设董事长一人，董事若干人”。

有关股东大会的决议刊登在 1999 年 6 月 9 日的《证券时报》、《中国证券报》、《香港商报》上。

3、此次股东大会通过了关于董事和监事换届的议案，大会经选举产生了深房集团第三届董事会和监事会，新一届董事会由以下人员组成：叶环保（董事长）、陈武华、庄创辉、姚瑞生、胡明忠、彭乃店、郑天伦、麻建华。新一届监事会由以下人员组成：周道胜（监事会主席）、甘露、王红波、杨俊伟、冯心盈。

五、董事会报告

(一)公司经营情况

1、行业地位

本集团是深圳市最早、也是最大的房地产开发企业之一，根据深圳市房地产信息网“企业龙虎榜”排名，本集团在一九九九年房地产综合开发一级企业年审排名中列第四位。

2、公司主营业务范围及报告期的经营情况

一九九九年，集团新一届领导班子组建后，面对严峻的经营形势，加强制度建设，强化企业管理，有效地遏止了公司效益下滑的被动局面，公司经营管理和经济效益均呈现出良好的发展势头。全年完成主营业务收入 84,916 万元，比上年增长 15.8%；利润总额 10,032 万元，净利润 10,209 万元。

(1) 集团主营业务收入构成如下：（金额单位：元）

行业	1999 年主营业务收入	1998 年主营业务收入	99 年比 98 年增长
房地产业	391,974,617	301,140,891	30.2%
旅游饮食业服务业	117,626,031	177,447,105	(33.7%)
商品流动企业	240,000,190	176,937,900	35.6%
施工企业	103,292,971	97,109,108	6.4%
公司内行业间相互抵销 (3,736,015)		(19,182,416)	(80.5%)
合 计	849,157,793	733,452,588	5.8%

(2) 各行业主营业务收入变化的主要原因是：

房地产业：主要因景庭苑已完工入伙，已售楼宇结转为营业收入所致。

旅游饮食服务业：因行业竞争激烈，酒店的硬件老化，客源不足，住房率下降所致。

商品流通业：因加强管理并采取灵活多变的营销策略等原因所致。

建筑安装业：主要是因加强对外开拓市场力度，扩大企业的市场占有率，狠抓内部管理，发挥服务和技术优势等原因所致。

(3) 集团全资附属企业及控股公司经营业绩（金额单位：元）

单位名称	主营业务收入	利润总额	净利润
深房百货	104,217,324	8,495,149	8,492,610
联华企业	23,504,712	-8,639,861	-8,639,861
保税、百立	117,492,307	115,204	200,042
华展监理	4,475,231	206,582	206,583
圳通公司	33,086,152	-301,013	-301,013
荣华机电	15,344,449	1,202,198	1,098,319
南洋酒店	13,484,086	-1,087,477	-1,087,477
竹园企业	41,773,567	2,056,545	1,705,802
海燕酒店	28,831,885	2,997,675	2,325,589
龙岗公司	30,978,547	4,212,256	4,188,468
宝安公司	2,521,838	244,253	244,253
北京新峰公司	18,131,121	-3,530,104	-3,530,104
广州公司	-	-497,710	-516,288
上海公司	-	-2,010,330	-2,010,330
美国长城	876,071	96,689	96,689
澳洲公司	-	-	-
竹园通	2,010,802	394,144	394,144
停车场公司	908,565	582,632	495,237
新峰交易所	3,682,468	55,660	47,311
物业公司	71,214,388	5,047,523	4,316,637
香港新峰置业	16,575,055	1,001,630	1,001,630
香港新峰公司	120,162,342	26,081	4,871,535
深房投资	-	-	-
合 计	649,270,910	10,667,726	13,599,776

(4) 在经营中出现的问题、困难以及解决办法

主要的问题和困难包括集团整体的资产质量低，不良资产占有较大比重；企业的债务负担沉重，短期偿债能力低；下属企业经营亏损局面没有从根本上得到改观；产业结构调整 and 产业升级有待寻求突破。解决的办法和措施一是调整和强化房地产经营；二是实行物业租赁的集约经营；三是以资产置换等手段，加大盘活存量资产力度；四是结合“抓大放小”大力调整产业结构和企业结构，加强所属企业的扭亏增盈工作；五是完善企业内部管理的各项规章制度，规范各项管理，挖掘效益潜力。

(二) 公司财务状况

1、截止 1999 年 12 月 31 日，本集团总资产 426,215 万元，比年初 487,432 万元，减少 61,217 万元，减少的原因主要是：银行定期存款到期后归还了贷款和结转上年未达到销售入、投资收益实现条件的主营业务成本、投资成本所致。

2、截止 1999 年 12 月 31 日，本集团负债总额 276,033 万元，比年初 346,070 万元减少 70,037 万元。减少的原因主要是：向银行借款减少 39,036 万元；沈阳同新房产开发公司退回第二期土地价款 5000 万元，减少对合作方的债务；归还以前年度欠税 2,819 万元；结转了内部职工房款使房周转金减少 3,782 万元；结转上年未达到销售入、投资收益实现条件的主营业务收入、投资收益等所致。

3、截止 1999 年 12 月 31 日，本集团股东权益 152,035 万元，比年初 140,729 万元增加 11,306 万元。是实现净利润 10,209 万元和外币会计报表折算差额本年增加 1,097 万元所致。

4、1999 年本集团实现净利 10,209 万元，与上年净利润亏损 104,562 万元相比大幅度增长。主要是主营业务收入和投资收益增加；财务费用和管理费用减少以及计提“四项准备”减少所致。

(三) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

本集团在报告年度内没有募集过资金，也没有以前年度所募集的资金延续到本报告年度使用的情况。

2、非募集资金使用情况

报告期内本集团对主要项目的资金使用情况如下：

项目名称	金额（万元）	项目进度
华富楼	1228.96	主体封顶
怡泰中心	569.73	主体、外装修完工
竹园公寓	1.865	主体、外装修完工
滨海大厦	120.00	进行桩基工程
国兴大厦	251.95	已完工
友谊停车场	253.37	已完工
景庭苑	5562.14	已完工
泥岗星湖花园	2631.93	一期完工，二期进行中
合计	10619.95	

(四) 报告期内公司生产经营环境及宏观政策、法规未发生重大变化。

(五) 2000 年业务发展计划

2000 年是本集团巩固、发展的一年，集团将进一步巩固扭亏成果权，强化企业管理，努力推进企业经营机制创新，积极开发新的利润增长点，力争将经济效益和社会效益提高到一个新的水平。

本年度集团重点开发的项目如下：

项目名称	预计进度
翠竹山庄	年底前裙楼主体完工
湖滨苑	年底前主体完成 1/2
华富楼	10 月底前全面竣工
中环花园	年底前二期完工
星湖花园	二期完工，三期完成±00 以下
怡泰中心	A 座完工，B 座主体完工
南洋 A 座改造	年底前完工

(六) 董事会日常工作情况

1、报告年度内董事会的会议情况及决议内容

本公司 1999 年度，共召开 7 次董事会：

(1) 第一次会议于 4 月 26 日在集团公司会议室召开，与会董事 5 人，会议经过讨论：一致同意聘任陈武华为深房集团总经理，同时免去张清泉深房集团总经理职务；一致同意由邓惠强董事长授权叶环保代表我司与建设控股公司签署 1999 年度的任务书。有关董事会决议刊登在 1999 年 4 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》、《香港商报》上。

(2) 第二次会议于 1999 年 4 月 28 日在集团公司会议室召开，与会董事 6 人，审议通过了以下议案：

- 2.1 公司 1998 年度董事会报告；
- 2.2 公司 1998 年度业务报告；
- 2.3 公司 1998 年度财务决算报告；
- 2.4 1998 年度利润分配预案。

本公司 1998 年度按照国内会计准则计算，亏损 104,402.5 万元，按照国际会计准则计算，亏损 103,851.9 万元。根据《公司法》和本公司《章程》中有关弥补亏损前不得分配利润的规定，本公司决定 1998 年度利润不分配。

(3)第三次会议于 1999 年 5 月 6 日在集团公司会议室召开，与会董事 6 人，经会议讨论，一致同意：

- 3.1 推荐叶环保、陈武华、庄创辉、姚瑞生、胡明忠、彭乃店、郑天伦、麻

建华等八人作为下届董事候选人，并提交第七届股东大会审议；

3.2 聘请沈跃生、王晓绿为本公司副总经理；

3.3 于 1999 年 6 月 8 日上午 9:00 在深圳市人民南路深房广场 48 楼会议厅召开本公司第七届股东大会；

3.4 提取年利润的 1.5%，作为董事会基金，并提交股东大会审议；

3.5 向郑天伦董事发放 1998 年度兼职董事津贴 3 万元；

3.6 公司 1998 年度弥补亏损方案。

根据深圳市中审会计师事务所的审计，1998 年度，我司亏损 1,044,025,358 元，年初未分配利润 18,664,025 元，累积亏损 1,025,361,333 元，可用于弥补亏损的盈余公积金为 473,681,878 元。建议用该部分盈余公积金弥补亏损，弥补后公司累积亏损 551,679,455 元，留待以后年度弥补。

3.7 对广发证券 7.16%未到位股权转让予以确认。

有关董事会决议刊登在 1999 年 5 月 8 日的《证券时报》、《中国证券报》、《香港商报》上。

(4) 第四次会议于 1999 年 7 月 12 日在集团公司会议室召开，与会董事及代表 8 人，经讨论决定：

4.1 原则同意转让我司所持吉林制药股份有限公司的 1850.75 万股法人股(占该公司总股本的 13.64%)，受让方为吉林省明日实业股份有限公司，转让价格按 1998 年底吉制药公司每股净资产 2.24 元作价。目前有关转让事宜正在与受让方协商之中。

4.2 同意对集团本部机构进行调整和重新设置，将原来的“企业发展部”和“资产部”合并成为“投资管理部”，增设“预结算部”、“物业部”、“商饮部”，取消“建安部”。

(5) 第五次会议于 1999 年 8 月 13 日在集团公司会议室召开，与会董事及代表 8 人，会议经审议通过了以下议案：

5.1 公司 1999 年中期报告；

5.2 经营班子提交的“一揽子”解决与华西问题的方案；

5.3 公司规范运作整改方案；

5.4 经营班子提交的《深房集团内部财务管理暂行办法（讨论稿）》、《深房集团项目投资管理暂行规定（讨论稿）》《深房集团经济合同管理办法（暂行）》《深房集团人事管理暂行规定（讨论稿）》；

5.5 有关人事安排：

聘任梁松为公司副总经理；聘任王军昭为公司总经济师；聘任梁煦为公司董事会秘书；聘任刘茂海为公司财务部经理。

5.6 向下属公司变更委派或推荐董事长。

(6) 第六次会议于 1999 年 12 月 2 日在集团公司会议室召开，与会董事及代表 8 人，会议经讨论，一致同意：

6.1 聘请许晓光、朱皓为我司常年法律顾问，聘期为一年；

6.2 聘请深圳华鹏会计师事务所为我司审计 1999 年财务报告，并提交临时股东大会讨论；

6.3 收购泥岗项目合作方股权；

6.4 对南洋酒店进行改造。

临时股东大会通知刊登在 1999 年 12 月 15 日的《证券时报》、《中国证券报》、《香港商报》上。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

本公司第七届股东大会形成了有关 1998 年亏损弥补、董事换届、监事换届、提取董事会基金、修改公司章程有关条款等决议，董事会根据股东大会授权严格执行了以上决议。报告期内，公司无利润分配和公积金转增股本方案，也没有配股和增发新股。

(七) 公司管理层及员工情况

1、董事、监事、高级管理人员：

1.1 现任董事、监事、高级管理人员持股情况：

姓 名	职 务	性别	年 龄	任 期	年初持股数 (股)	年末持股数 (股)
叶环保	董事长	男	43	1999. 6—2002. 6	0	0
陈武华	董事总经理	男	47	1999. 6—2002. 6	0	0
庄创辉	董事	男	45	1999. 6—2002. 6	0	0
姚瑞生	董事	男	55	1999. 6—2002. 6	0	0
胡明忠	董事	男	47	1999. 6—2002. 6	0	0
彭乃店	董事副总经理	男	51	1999. 6—2002. 6	0	0
郑天伦	董事	男	64	1999. 6—2002. 6	0	0
麻建华	董事	男	35	1999. 6—2002. 6	0	0
周道胜	监事会主席	男	53	1999. 6—2002. 6	0	0
甘露	监事	男	41	1999. 6—2002. 6	0	0
王红波	监事	男	30	1999. 6—2002. 6	0	0
冯心盈	监事	女	50	1999. 6—2002. 6	0	0
杨俊伟	监事	男	35	1999. 6—2002. 6	0	0
沈跃生	副总经理	男	40	1999. 6—2002. 6	0	0
王晓绿	副总经理	男	43	1999. 6—2002. 6	0	0
王军昭	总经济师	男	40	1999. 6—2002. 6	0	0
周复申	财务总监	女	45	1999. 6—2002. 6	0	0
梁松	副总经理	男	36	1999. 6—2002. 6	0	0
梁煦	董事会秘书	男	42	1999. 6—2002. 6	0	0

公司 1999 年度支付给以上人员薪金总额 121 万元，其中 10—15 万元 2 人，7—10 万元 6 人，4—7 万元 7 人。其中叶环保、陈武华 5 月起在公司领薪，庄创辉、沈跃生、王晓绿、周复申 6 月起在公司领薪，王军昭、梁煦 7 月起在公司领薪，

杨俊伟 1—9 月在公司领薪。姚瑞生、胡明忠、郑天伦、麻建华不在公司领取报酬。

1.2 报告期内，本公司原董事长邓惠强、原董事总经理张清泉、原董事张宜均、杨顺成、刘凤义、丁小宁、原监事王位方、刘霞、周阿兴、原董事会秘书任向东因换届，自 1999 年 6 月起不再担任原职务，原总工程师石纪璜因年龄原因于 1999 年 4 月离任。

1.3 报告期内，本公司董事会聘任陈武华为总经理，聘任沈跃生、王晓绿、梁松为副总经理，聘任王军昭为总经济师，聘任周复申为财务总监，聘任梁煦为董事会秘书。

2、公司员工数量、专业构成、教育程度及退休职工人数情况

至 1999 年末，本集团员工总数 2693 人。其中生产人员 1118 人，销售人员 371 人，技术人员 439 人，财务人员 224 人，行政人员 375 人；另本科及以上学历 184 人，大专 240 人，中专 268 人，高中 1137 人，初中及以下 864 人；离退休职工 143 人。

（八）本年度利润分配预案

本公司 1999 年度按照国内会计准则计算，实现净利润 102,085,302 元，加上年初未分配利润 -1,032,658,500 元和盈余公积金转入 473,681,877 元，可分配利润为 -456,891,320 元。经本公司董事会讨论决定，本公司 1999 年度利润不分配。

（九）其他报告事项

1、经本公司 2000 年第一次临时股东大会审议通过，聘请深圳华鹏会计师事务所负责我司 1999 年度财务报告审计工作，不再续聘深圳中审会计师事务所和普华永道国际会计公司为我司审计年报。

2、本公司选定的 1999 年度信息披露的报刊没有变更，境内报刊为《证券时报》和《中国证券报》，境外报刊为《香港商报》。

六、监事会报告

本公司监事会于 1999 年 6 月 8 日进行换届选举，新一届监事会由周道胜、甘露、王红波、杨俊伟、冯心盈五位监事组成。

本年度公司监事会按照《证券法》、《公司法》的有关规定，本着对全体股东负责的精神，认真履行职责，积极开展工作，全年召开监事会会议五次，列席董事会七次，参加股东大会一次。

1、报告期内召开的会议情况

（1）第一次会议于 1999 年 1 月 15 日在集团公司会议室召开，审议通过财务报告。

（2）第二次会议于 1999 年 3 月 27 日在集团公司会议室召开，审议通过 1999 年监事会工作报告，财务决算报告，监事会对上述报告的真实性、准确性给予肯

定。

(3) 第三次会议于 1999 年 6 月 8 日在集团公司会议室召开，会议选举周道胜同志为监事会主席。

(4) 第四次会议于 1999 年 6 月 18 日在集团公司会议室召开，会议议题：L 关于健全股份公司法人治理结构，发挥监事职能作用。

(5) 第五次会议于 1999 年 7 月 15 日在集团公司会议室召开，会议议题：完善规范公司财务审计制度。

2、监事会认为：

(1) 报告期内公司决策程序合法，建立了较为完善的内部控制制度。公司董事、高级管理人员在执行公司职务时，没有出现违法法律、法规、公司章程和损害公司利益的行为。

(2) 深圳华鹏会计师事务所出具的审计报告，真实反映了公司财务状况和经营成果。

(3) 报告期公司未募集资金，也无以前年度募集的资金的延续使用。

(4) 报告期内公司无收购行为，出售资产价格合理，无内幕交易，无损害股东权益或造成公司资产流失。

(5) 报告期内公司无关联交易事项。

七、重大事项

(一) 重大诉讼、仲裁事项

报告期内公司涉及的诉讼、仲裁事项见财务报表附注八、十。

(二) 报告期内公司、公司董事及高级管理人员无受监管部门的处罚之情况。

(三) 报告期内公司控股股东未变更。公司第七届股东大会选举产生了第三届董事会，新一届董事会由以下人员组成：叶环保、陈武华、庄创辉、姚瑞生、胡明忠、彭乃店、郑天伦、麻建华。经公司 4 月 26 日董事会研究决定聘任陈武华为总经理，经公司 8 月 13 日董事会研究决定聘任梁煦为董事会秘书。

(四) 本公司于 1998 年 12 月 30 日与深圳机场（集团）公司签定合同，将本公司在深圳机场候机楼股份有限公司的权益转让给机场集团。转让价格 2.25 亿元，截止 1999 年十二月三十一日深圳机场（集团）公司已支付股权转让款 1.5 亿元，计入报告期的投资收益 1.05 亿元，占报告期公司利润的 103.4%，上述收益改善了公司财务状况。有关转让事宜的董事会公告刊登在 1999 年 1 月 5 日的《中国证券报》、《证券时报》和《香港商报》上。

(五) 关联交易事项见会计报表附注七。

(六) 本公司相对于控股股东—深圳市建设投资控股公司“三分开”情况：

本公司人员独立，无董事长与股东单位法人代表为同一人情况；无经理、副经理等高级管理人员在本公司与股东单位双重任职情况；无财务人员在关联公司

兼职情况；劳动、人事及工资管理完全独立，

资产完整、本公司使用的资产全部进入上市公司，拥有独立的产、供、销系统；不存在与控股股东同业竞争情况。

财务独立，具独立财务部门和核算体系，具规范独立的财会制度和下属公司的财务管理制度；独立在银行开户，无与控股股东共用帐户的情况；独立依法纳税。

(七) 报告期内公司无托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产事项发生。

(八) 经 2000 年第一次临时股东大会决议，1999 年度聘请深圳华鹏会计师事务所负责审计本公司 A、B 股财务报告，不再聘请深圳市中审会计师事务所和普华永道国际会计公司为本公司审计。(见 2000 年 1 月 15 日《中国证券报》、《证券时报》和《香港商报》)

(九) 报告期内公司没有签定担保、租赁经营、委托经营等重大合同。

(十) 报告期内公司没有更改名称或股票简称。

(十一) 公司因 1998 年度的财务报告已按照《股份有限公司会计制度》提取了相关的资产损失准备和坏帐准备，1999 年度财务报告根据财政部《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》对资产减值准备和坏帐准备范围进行了调整，同时依据上述规定采用追溯调整。执行《通知》对本公司财务状况及经营成果影响不大。

八、财务报告（后附审计报告）

九、公司的其他有关资料

(一) 公司首次注册登记的日期、地点。

公司首次注册登记的日期：1980 年 1 月 8 日

公司首次注册登记的地点：深圳市工商局

(二) 企业法人的营业执照注册号：19217958-5

(三) 税务登记号码：440303192179585

(四) 公司未流通股份的托管机构名称：深圳证券结算公司

(五) 公司聘请的会计师事务所名称、办公地。

名称 深圳华鹏会计师事务所

办公地

深圳市深南大道 6008 号特区报业大厦 26 楼

十、备查文件

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在《中国证券报》、《证券时报》和《香港商报》上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

董 事 会

2000 年 4 月 15 日

审计报告

深圳经济特区房地产(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的资产负债表和合并资产负债表及该年度利润及利润分配表和合并利润及利润分配表、现金流量表和合并现金流量表。这些会计报表由 贵公司负责,我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据《中国注册会计师独立审计准则》进行的。在审计过程中,我们结合 贵公司实际情况,实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为,上述会计报表符合《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》的有关规定,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和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。

深圳华鹏会计师事务所

中国注册会计师:何佳义

中国 · 深圳

中国注册会计师:姚炜

二〇〇〇年三月三十日

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

合并会计报表附注

一九九九年度

(除另有说明外,所有金额以人民币为单位)

一、公司简介

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司(以下简称“本公司”)系经中华人民共和国(以下简称“中国”)深圳市人民政府办公厅深府办复(1993)24 号文批准,于一九九三年七月在深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司,发行有 A、B 股,并分别于一九九三年九月十五日及一九九四年元月十日在深圳证券

交易所挂牌交易，于一九九四年八月三十一日，一级有保荐 ADR 在纽约柜台市场挂牌交易。领有深司字 N23387 号企业法人营业执照，注册资本 1,011,660,000 元。

本公司及其附属公司(以下统称“本集团”)主要从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理，酒店业务，建筑，室内装修，设备安装及维修，商品零售及贸易等业务。

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

1. 会计制度

本公司执行中国《企业会计准则》及《股份有限公司会计制度》及其补充规定。

2. 会计期间

采用公历年度制，即从每年一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

3. 记帐本位币

中国境内公司以人民币为记帐本位币，境外公司以所在地货币为记帐本位币。

4. 计价原则和记帐基础

以权责发生制为记帐基础，各项资产除按规定进行资产评估以评估值计价外，均以历史成本计价。

5. 外币业务核算方法

中国境内公司会计年度内涉及非本位币的经济业务，均按年初中国人民银行公布的市场汇价将外币折合为人民币记帐。年末对货币性项目外币余额按年末的市场汇价进行调整，所产生的折算差额作为汇兑损益，计入当期财务费用。

境外公司在会计年度内涉及非本位币的经济业务，按发生时的市场汇价折合为所在地货币记帐，年末对货币性项目外币余额按年末的市场汇价进行调整，所产生的折算差额作为汇兑损益，计入当期财务费用。

6. 外币会计报表折算方法

对于境外公司非本位币会计报表的折算，资产负债表中所有资产、负债类项目，按合并会计报表决算日的市场汇率折算，股东权益类项目除“未分配利润”外，均按发生时的市场汇率折算，利润表所有项目按本年平均汇率折算，由于汇率不同所产生的折算差异，以“外币报表折算差额”列入资产负债表“未分配利润”项目之后。本集团按应分享的份额，相应调整长期股权投资和资本公积—投资准备的帐面价值。

7. 现金及现金等价物的确认标准

现金指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款，现金等价物是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资，包括从购买日起三个月到期的在证券市场上流通的短期债券投资，但不包括其他货币资金中的定期存款、存入保证金等不能随时支取的款项。

8. 短期投资

短期投资按取得时的实际成本计价，决算日，若市价低于成本，以其差额计提短期投资跌价准备，短期投资跌价损失计入当期损益类帐项。

9. 坏帐核算方法

坏帐确认标准为：

(1) 债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回的款项；

(2) 债务人逾期未能履行偿债义务，超过三年不能收回的款项，经董事会批准作为坏帐。

坏帐核算，采用备抵法。于决算日按照董事会根据债务单位其实际的财务状况和现金流量的情况，以及其他相关信息合理估计后认为不能收回的应收款金额提取坏帐准备，坏帐损失计入当期损益类帐项。

10. 存货

存货分为原材料、库存商品、在建开发产品、完工开发产品、出租开发产品、在产品、低值易耗品等七大类。

房地产类存货按实际成本归集，包括开发产品完工前用于房地产开发的借款利息支出，完工开发产品的销售按个别认定法结转成本。其他各类存货（除零售商品外）的购入与入库按实际成本计价，发出按加权平均法计价。低值易耗品领用按一次摊销法摊销。

零售商品按销价核算，月末按综合差价率计算分摊进销差价。

存货跌价准备，分单项以可变现净值低于成本的差额提取，存货跌价损失计入当期损益类帐项。

11. 长期投资

(1) 长期股权投资

长期股权投资按实际支付的价款或确认的价值记帐。本集团对其他单位投资占该单位有表决权资本总额 20% 以下的，或虽占该单位有表决权资本总额 20% 或 20% 以上，但不具有重大影响的，采用成本法核算；投资额占被投资单位有表决权资本总额 20% 或 20% 以上的，或虽不足 20%，但有重大影响的，采用权益法核算。

(2) 长期股权投资差额

长期股权投资差额是指实际支付的价款与其在被投资单位所有者权益中所占份额的差额。其差额摊销方法为：从支付价款次月起按 10 年的期限平均摊销。

(3) 长期投资减值准备

期末对长期投资分单项以预计可收回金额低于其帐面价值的差额提取长期投资减值准备，长期投资减值损失计入当期损益类帐项。

(4) 长期债权投资

长期债权投资核算本公司全资附属公司香港新峰企业有限公司对联营、合作公司之长期债权。期末按本公司董事会认为不能收回的长期债权投资计提长期投资减值准备，其损失计入当期损益类帐项。

12. 固定资产计价与折旧方法

确定固定资产的标准为：使用年限在一年以上的生产经营用房屋及建筑物、机器、运输工具和其他与生产经营有关的设备、器具、工具等，以及不属于主要生产经营设备的，使用年限超过两年并且单位价值在 2,000 元以上的资产。

固定资产按实际成本或重置价值计价。

固定资产折旧采用平均年限法计算，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除预计残值(原值的 5%) 制定其分类折旧率。各类固定资产的估计年限及年折旧率如下：

资产类别	估计使用年限	年折旧率
------	--------	------

房屋及建筑物	30 年	3.17%
机器设备	7 年	13.57%
运输设备	6 年	15.83%
电子设备	5 年	19.00%
其他设备	5 年	19.00%

设在香港的公司，其房屋及建筑物按估计的使用年限 25 年且不留残值确定年折旧率为 4%，运输工具按估计使用年限 3 年且不留残值确定年折旧率为 33.33%。

13. 在建工程

在建工程指购建中的厂房、设备及其他固定资产，按各项工程所发生的实际支出核算。该支出包括直接建筑及安装成本，以及用于兴建、安装及测试期间的有关借款利息支出和外汇汇兑差额。在建工程在工程完工并可投入使用时依据工程决算或暂估价值结转为固定资产。

14. 无形资产

无形资产为购入的出租小汽车营运牌照，按购入时实际支付的价款入帐，从受益日次月起按 10 年的期限平均摊销。

15. 开办费及长期待摊费用

开办费及长期待摊费用按实际发生额入帐，开办费按 5 年的期限平均摊销；长期待摊费用在受益期内平均摊销。

16. 收入确认原则

房地产销售：以开发产品及其所有权已移交，结算帐单提交买方并得到认可时，确认收入的实现。其中以分期收款方式销售的开发产品，按开发产品已移交，本年度收到的价款或按合同约定本年度应收价款确认收入的实现。

房屋出租：按合同、协议约定本年度应收的租金，确认收入的实现。

商品销售：本集团以已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，并不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

建筑安装工程：本集团按完工百分比法确认营业收入，以工程合同的总收入、工程的完成程序能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，并且已经发生的成本和为完成工程将要发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

17. 所得税会计处理方法

所得税会计处理采用应付税款法。

18. 合并会计报表的编制

本集团对拥有被投资单位 50%以上表决权资本或虽不足 50%但具有实际控制权的子公司，纳入合并会计报表的合并范围。对关停并转的子公司(见附注四)未予合并，采用权益法核算。

合并会计报表系以本公司及纳入合并范围的各子公司的会计报表为合并依据。合并时，将他们相互间的投资、往来款项、资产购销和其他重大交易及其未实现利润全部抵销，逐项合并，并计算少数股东权益。

附属公司所采用的会计政策与本公司不一致之处，均已按本公司会计政策调整一致。

三、税项

税 种	计税依据	税 率
营业税	房屋销售收入及建筑安装工程收入	5%、3%
增值税	商品销售收入	17%
城建税	应纳增值税和营业税额	1%
企业所得税	应纳税所得额	*

* 企业所得税税率如下：

项 目	所得税税率
中国企业所得税	
--深圳企业	15%
--深圳外之企业	33%
香港公司利得税	16%
美国公司所得税	15%-39%
加拿大公司所得税	38%-46%
澳洲公司所得税	36%

四、控股子公司及合营公司

1. 纳入本年度合并会计报表范围的附属公司

公 司 名 称	注册地	注册资本	经营范围	本公司投资额		本公司拥有的 权益性资本比例	
				直接投资	间接投资	直接投 资比例	间接投 资比例
深圳深房(集团)上海房地产开发公司	深圳	30,000,000元	房地产开发经营	30,000,000元	-	100%	-
深圳经济特区房地产(集团)	广州	20,000,000元	房地产开发、水电、空调安装	20,000,000元		100%	-
广州房地产有限公司			建筑设计				
深圳市深房建筑装饰材料公司	深圳	2,680,000元	建筑材料、百货	2,680,000元	-	100%	-
新峰企业有限公司	香港	1,000,000港元	投资、管理、咨询	1,000,000港元	-	100%	-
明范地产代理有限公司	香港	10,000港元	投资控股	10,000港元	-	100%	-
依烈有限公司	香港	10,000港元	集团公司融资	10,000港元	-	100%	-
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳	30,000,000元	房地产开发及商品房销售、 楼宇管理、租赁	28,500,000元	1,500,000元	95%	5%
深圳市深房集团宝安开发有限公司	深圳	20,000,000元	房地产开发及商品房销售、	19,000,000元	1,000,000元	95%	5%
深圳市圳通新机电实业发展有限公司	深圳	20,000,000元	投资兴办与机电有关的项目	19,000,000元	1,000,000元	95%	5%
深圳市南洋大酒店有限公司	深圳	12,690,000元	酒店服务	12,055,500元	634,500元	95%	5%
深圳市联华企业有限公司	深圳	10,000,000元	机械机电设备安装工程	9,500,000元	500,000元	95%	5%
深圳市深房百货有限公司	深圳	10,000,000元	国内商业物资供销	9,500,000元	500,000元	95%	5%
深圳市物业管理有限公司	深圳	7,250,000元	物业管理服务	6,887,500元	362,500元	95%	5%
深圳市新峰房产交易评估有限公司	深圳	5,140,000元	代理房地产的买卖、租赁	4,883,000元	257,000元	95%	5%
深圳市深房保税贸易有限公司	深圳	5,000,000元	经营钢材、建材、装饰及 机电设备的保税业务	4,750,000元	250,000元	95%	5%

深圳市深房投资有限公司	深圳	10,000,000元	投资, 管理, 兴办实业, 国内商业	9,000,000元	1,000,000元	90%	10%
深圳市荣华机电工程有限公司	深圳	5,000,000元	维修, 保养机电等	4,500,000元	500,000元	90%	10%
北京深房物业管理有限责任公司	北京	500,000元	物业管理服务	400,000元	100,000元	80%	20%
深圳市竹园通小汽车出租有限公司	深圳	10,290,000元	小汽车出租	5,659,500元	4,630,500元	55%	45%
深圳圳通工程有限公司	深圳	10,000,000元	安装, 维修	7,300,000元	2,700,000元	73%	27%
深圳深房停车场有限公司	深圳	42,500,000元	建设经营停车场	29,750,000元	12,750,000元	70%	30%
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	30,000,000元	酒店服务	20,430,000元	9,570,000元	68.1%	31.9%
深圳竹园企业有限公司	深圳	87,500,000港元	住宿, 饮食, 娱乐等	62,140,291港元	32,008,949港元	合作	
百立有限公司	香港	500,000港元	分包承建及买卖建材	300,000港元	200,000港元	60%	40%
北京新峰房地产开发经营有限公司	北京	10,000,000美元	房地产经营	6,500,000美元	2,500,000美元	65%	25%
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	8,000,000元	建设监理服务	6,000,000元	-	75%	-
加拿大长城(温哥华)有限公司	加拿大	1,000加币	房地产开发	600加币	150加币	60%	15%
圳通工程(香港)有限公司	香港	500,000港元	建筑工程	330,000港元	39,000港元	66%	7.8%
新峰置业有限公司	香港	500,000港元	投资控股	360,000港元	-	72%	-
沈阳同新房产开发有限公司	沈阳	40,000,000港元	房地产开发	37,250,000港元	-	93.1%	-
美国长城地产有限公司	美国	500,000美元	房地产开发	350,000美元	-	70%	-
柏伟置业有限公司	香港	10,000港元	物业投资	8,000港元	-		80%
启禄有限公司	香港	1,000,000港元	投资控股	600,000港元	-		60%
澳洲柏克顿有限公司	澳洲	200,000美元	房地产开发	120,000美元	-	60%	-
汕头市华林厂房开发有限公司	汕头	6,000,000美元	厂房建设, 销售, 出租	-	3,300,000美元	-	72%
新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司	香港	4,000,000美元	房地产经营开发租赁	2,200,000美元	-	55%	-
新峰投资有限公司	香港	1,000,000港元	物业投资	550,000港元	-		55%
华林有限公司	香港	10,000港元	投资控股	5,500港元	-		55%

深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司汕头分公司(经营范围: 房地产经营), 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司澄海分公司(经营范围: 房地产经营), 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司停车场(经营范围: 机动车辆的保管)均为本公司之分公司, 其会计报表均已汇入本公司之会计报表。

2. 不纳入本年度合并会计报表范围的附属公司

公 司 名 称	注册资本	经营范围	本公司拥有的 权益性资本比例	未合并原因
深圳市新东方百货有限公司	20,000,000元	国内商业, 物资供销业	100%	停业待清算
中港海燕企业有限公司	19,000,000元	旅游服务	100%	停业待清算
深圳市房地产综合服务公司	13,710,000元	建筑材料, 日用百货等	100%	停业待清算
深圳市深房实业发展公司	3,000,000元	物业管理, 投资兴办各种经济实体	100%	停业待清算
深圳市特发房产建筑装修公司	2,210,000元	建筑, 装修	100%	停业待清算
深圳华视电子荧屏有限公司	3,000,000元	开发生产电子荧屏	100%	停业待清算
深圳京华光电器件厂	990,000元	光电器件制品	100%	停业待清算
深圳东方新世界百货有限公司	30,000,000元	商业, 物资供销, 自营制品, 出口业	50%	停业待清算
深圳新高士实业有限公司	2,200,000元	生产, 加工, 购销建筑装饰材料	70%	停业待清算
广州圳通(明珠)工程企业有限公司	1,500,000元	冷气设计安装、维修	70%	停业待清算
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	8,000,000美元	生产经营水泥及制品	90%	*

* 广东省封开县联峰水泥制造有限公司因持续经营能力存在问题自一九九八年度起未合并报表。

对上述未合并报表单位均提取了长期投资减值准备, 详见附注五。

3. 会计报表合并范围的变化

本年度较上年度新增合并单位:

以前年度成立未经营，本期开始经营而纳入合并范围的公司：深圳深房停车场有限公司。

本年度较上年度减少合并单位：

本年度已结业清算的香港明范有限公司和香港安基兴业有限公司

五、合并会计报表主要项目注释(单位:人民币元)

1 货币资金

货币资金明细项目列示如下：

项 目	币 种	一九九八年十二月三十一日			一九九九年十二月三十一日		
		原币资金	折算汇率	折合人民币	原币资金	折算汇率	折合人民币
现 金	人民币	832,034.00		832,034.00	631,061.24		631,061.24
	港 元	196,833.00	1.070	210,611.00	252,530.02	1.07	270,242.21
	美 元	20,850.00	8.280	172,638.00	344,789.68	8.28	2,877,617.00
	澳 元	85.00	5.083	432.00	84.81	5.43	460.00
				<u>1,215,715.00</u>			<u>3,779,380.45</u>
银行存款	人民币	176,398,419.00		176,398,419.00	114,345,235.33		114,345,235.33
	港 元	43,666,630.00	1.070	46,690,055.89	47,480,327.37	1.07	50,562,177.83
	美 元	525,804.00	8.280	4,353,657.00	990,215.16	8.28	8,483,800.92
	澳 元	93,400.00	5.083	474,752.00	1,838.97	5.43	9,986.00
	加拿大元	531,741.00	5.350	2,844,814.00	160,371.00	5.727	918,445.00
				<u>230,761,697.89</u>			<u>174,319,645.08</u>
其他货币资金*	人民币	11,398,902.14		11,398,902.14	500,000.00		500,000.00
	港 元	340,200,000.00	1.070	364,014,000.00	122,000,000.00	1.07	130,540,000.00
	美 元	5,100,000.00	8.280	42,228,000.00	3,000,000.00	8.28	24,840,000.00
				<u>417,640,902.14</u>			<u>155,880,000.00</u>
				<u>649,618,315.03</u>			<u>333,979,025.53</u>

- 本集团以银行存单作抵押向金融机构贷款的存单金额分别为 50 万元，12,200 万港元，300 万美元，合计折合人民币 15,588 万元。
- 货币资金年末余额比年初余额减少 48.59%，主要系偿还到期借款所致。

2 短期投资

短期投资明细项目列示如下：

投资类别	一九九八年十二月三十一日		一九九九年十二月三十一日	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
股票投资	3,129,656.84	1,256,183.21	1,345,296.82	225,781.83
其中:上市股票*	3,129,656.84	1,256,183.21	1,345,296.82	225,781.83
债券投资	94,500.00	-	9,500.00	-

其他投资	100,000.00	-	100,000.00	-
	<u>3,324,156.84</u>	<u>1,256,183.21</u>	<u>1,454,796.82</u>	<u>225,781.83</u>

3 应收帐款

应收帐款明细项目列示如下：

帐 龄	一九九八年十二月三十一日		一九九九年十二月三十一日	
	余 额	占总额比例	余 额	占总额比例
一年以内	67,803,826.03	28.44%	42,418,282.09	23.28%
一至二年	19,615,068.00	8.22%	24,066,029.58	13.20%
二至三年	87,140,156.00	36.54%	8,533,202.25	4.68%
三年以上	63,902,484.81	26.80%	107,250,999.74	58.84%
	<u>238,461,534.84</u>	<u>100%</u>	<u>182,268,513.66</u>	<u>100%</u>
坏帐准备	<u>7,669,091.09</u>		<u>7,061,305.17</u>	

应收帐款中无持有本集团 5%(含 5%)以上股份的股东单位的欠款。

应收帐款项目中大额欠款单位的明细情况如下：

单位名称	一九九九年		欠款时间	欠款原因
	十二月三十一日			
东莞智兴制衣有限公司	24,016,940.30		3 年以上	楼款
深圳茂宁公司(王宁宜)	9,277,179.87		1-2 年	货款
港峰置业有限公司	4,901,111.46		3 年以上	楼款
北京迅怡创新电脑有限公司	3,852,186.50		2-3 年	货款
广州和雍科技公司	<u>3,313,600.00</u>		2-3 年	货款
	<u>45,361,018.13</u>			

4 其他应收款

其他应收款明细项目列示如下：

帐 龄	一九九八年十二月三十一日		一九九九年十二月三十一日	
	余 额	占总额比例	余 额	占总额比例
一年以内	49,716,443.00	38.03%	115,892,930.95	55.97%
一至二年	43,980,383.00	33.64%	20,807,478.35	10.05%
二至三年	11,007,590.00	8.42%	35,088,879.83	16.95%
三年以上	26,038,427.07	19.91	35,258,842.68	17.03%
	<u>130,742,843.07</u>	<u>100%</u>	<u>207,048,131.81</u>	<u>100%</u>
坏帐准备	<u>56,530,355.00</u>		<u>61,604,779.00</u>	

其他应收款中无持有 5%以上股份的股东单位的欠款。

其他应收款项目中大额欠款单位的明细情况如下：

单位名称	一九九九年		欠款时间	欠款原因
	十二月三十一日			
深圳机场(集团)公司	70,000,000.00		1 年以内	股权转让款
罗浮山矿泉水饮料公司	7,549,949.64		2-3 年	合作往来款
宝安商场	6,343,030.65		3 年以上	往来款
深圳润华汽车贸易公司	3,112,136.57		2-3 年	代还款
黄玉群	1,837,800.00		1 年以内	购厂房款
	<u>88,842,916.86</u>			

其他应收款年末金额比上年增长 84.41%，主要原因为转让深圳机场候机楼有限公司股权款尚有 7,000 万元未收回。

5 预付帐款

预付帐款明细项目列示如下：

帐 龄	一九九八年十二月三十一日		一九九九年十二月三十一日	
	余 额	占总额比例	余 额	占总额比例
一年以内	13,213,733.00	23.23%	20,010,574.13	35.18%
一至二年	23,480,127.00	41.28%	9,931,272.30	17.46%
二至三年	7,480,404.00	13.15%	6,824,170.69	12.00%
三年以上	12,704,487.09	22.34%	20,110,602.79	35.36%
	<u>56,878,751.09</u>	<u>100%</u>	<u>56,876,619.91</u>	<u>100%</u>

预付帐款项目中大额预付款的明细情况如下：

单位名称	一九九九年		预付款时间	预付款原因
	十二月三十一日			
汕头对外建设总公司五处	4,148,760.00		3 年以上	预付工程款
北京市城建一公司水电分公司	4,027,672.00		2-3 年	预付购货款
广州日立电梯有限公司	3,348,333.00		1-2 年	预付电梯款
澄海海河沙石土公司	2,504,309.00		3 年以上	预付工程款
开平市丽华时装有限公司	1,950,000.00		1-2 年	预付货款
	<u>15,979,074.00</u>			

预付帐款中无持有本集团 5%(含 5%)以上股份的股东单位的欠款。

6 存货

存货明细项目列示如下：

类 别	一九九八年十二月三十一日		一九九九年十二月三十一日	
	金 额	跌价准备	金 额	跌价准备
在建开发产品	2,134,789,495.00	469,303,020.00	1,850,043,331.88	463,798,416.33
完工产品成本	701,612,638.00	31,149,146.00	772,161,737.80	31,149,146.00
出租开发产品	209,550,263.00	-	155,556,772.83	-
在产品	130,009,627.00	500,000.00	82,019,353.19	500,000.00
库存商品	43,277,137.00	320,063.00	33,290,049.09	341,122.83
原材料	21,993,204.00	842,653.94	17,624,796.86	842,653.91
分期收款发出商品	-	-	16,004,063.81	-
低值易耗品	79,138.22	-	151,017.42	-
	<u>3,241,311,502.22</u>	<u>502,114,882.94</u>	<u>2,926,851,122.88</u>	<u>496,631,339.07</u>

7 待摊费用

待摊费用明细项目列示如下：

类 别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
保险费	312,620.00	462,952.55	461,656.93	313,915.62
修理费	40,794.00	4,016,176.77	3,542,113.31	514,857.46
养路费	136,106.00	107,473.67	188,094.88	55,484.79
订报费	189,376.00	186,527.23	154,843.11	221,060.12
场地费	105,500.00	286,200.00	240,268.00	151,432.00
其他	703,364.91	1,508,320.57	1,812,398.17	399,287.31
	<u>1,487,760.91</u>	<u>6,567,650.79</u>	<u>6,399,374.40</u>	<u>1,656,037.30</u>

8 长期投资

(1)长期投资明细项目列示如下：

项 目	一九九九年	
	十二月三十一	
长 期股权投资	412,925,812.63	
其中：合并价差	13,999,379.95	
长期股权投资差额	9,578,216.40	
长期应收款	478,365,269.45	
	91,291,082.08	
减：长期股权投资减值准备	387,994,835.83	

期投资净额

503,296,246.25

(2)长期股权投资

A. 股票投资

股票名称	股票类别	股票数量	占股份比例	金 额
吉林制药股份有限公司	法人股	1682.5 万股	13.64%	16,825,000.00

B. 长期股权投资--其他股权投资

	被投资 单位名 称	初始投资金额	累积权益增（减）	累计投资额	长期投资减值准备	长期投资净额
广东省峰开县联峰水泥制造厂	90%	121,265,000.00	(61,429,725.65)	59,835,274.35	59,835,274.35	-
深圳中港海燕企业有限公司	100%	12,022,062.81	-	12,022,062.81	12,022,062.81	-
深圳市特发房地产建筑装修公司	100%	6,542,164.49	1,637,839.14	8,180,003.63	8,180,003.63	-
深圳市房地产综合服务公司	100%	5,958,305.26	(4,917,554.18)	1,040,751.08	1,040,751.08	-
深圳市深房实业发展公司	100%	4,500,000.00	(1,945,470.91)	2,554,529.09	2,554,529.09	-
深圳康泰隆工业电炉有限公司	100%	1,729,874.59	(1,729,874.59)	-	-	-
深圳华视电子荧屏有限公司	70%	820,175.24	(642,324.91)	177,850.33	177,850.33	-
深圳湘华汽车发展服务公司	80%	3,167,244.24	-	3,167,244.24	450,173.27	2,717,070.97
广州圳通（明珠）工程企业有限公司	70%	1,453,719.75	-	1,453,719.75	1,453,719.75	-
昆山调峰电力有限公司	50%	29,750,092.76	-	29,750,092.76	-	29,750,092.76
深圳市沙头角南天商场	50%	2,500,000.00	300,069.62	2,800,069.62	-	2,800,069.62
深圳润华汽车贸易公司	50%	2,000,000.00	(554,574.44)	1,445,425.56	1,445,425.56	-
深圳联华绝缘材料工贸有限公司	50%	600,000.00	-	600,000.00	-	600,000.00
龙岗宝龙通机电工程公司	49%	980,000.00	-	980,000.00	980,000.00	-
深圳广日电梯公司	49%	735,000.00	1,388,592.33	2,123,592.33	-	2,123,592.33
深圳畔山花园	47%	40,794,999.88	(40,794,999.88)	-	-	-
武汉钢通表面工程有限公司	40%	1,916,849.59	-	1,916,849.59	1,916,849.59	-
武汉长通冷气工程公司	40%	880,000.00	-	880,000.00	880,000.00	-
深圳八方通铁路公司	32%	1,336,050.00	-	1,336,050.00	-	1,336,050.00
竹园川菜馆	32.25%	279,272.12	(279,272.12)	-	-	-
顺德高士洁具有限公司	30%	162,909.21	-	162,909.21	162,909.21	-
云南鲲鹏航空服务有限公司	25%	4,886,319.33	-	4,886,319.33	-	4,886,319.33
江西吉安深港石油液化气公司	20%	1,000,000.00	-	1,000,000.00	200,000.00	800,000.00
东益地产有限公司	20%	267,500.00	-	267,500.00	-	267,500.00
汕头及澄海新峰大厦	合作	69,914,656.83	-	69,914,656.83	38,246,411.97	31,668,244.86
深圳机场候机楼有限公司	合作	46,504,878.00	(46,504,878.00)	-	-	-
江门新江房地产有限公司	合作	9,444,754.18	(655,215.57)	8,789,538.61	912,537.16	7,877,001.45
广州穗新房地产公司	合作	30,971,912.40	-	30,971,912.40	-	30,971,912.40
西安新峰房地产商贸有限公司	合作	25,680,000.00	-	25,680,000.00	22,000,000.00	3,680,000.00

深圳市泥岗旧村改造	合作	26,321,300.54	(26,321,300.54)	-	-	-
广东汕头海湾大桥有限公司	合作	21,402,810.63	(829,503.94)	20,573,306.69	-	20,573,306.69
哈尔滨建峰科技发展有限公司	合作	19,232,378.90	(117,881.19)	19,114,497.71	19,232,378.90	(117,881.19)
罗浮山矿泉水饮料公司	合作	9,969,206.09	-	9,969,206.09	9,969,206.09	-
罗浮山旅游开发公司	合作	9,600,000.00	-	9,600,000.00	4,800,000.00	4,800,000.00
峰开杏花宾馆	合作	9,455,465.38	-	9,455,465.38	9,455,465.38	-
北京鼓楼文艺商场	合作	30,000.00	(30,000.00)	-	-	-
广发证券公司	合作	30,880,000.00	-	30,880,000.00	-	30,880,000.00
新峰发展有限公司	39%	417,300.00	(16,327.74)	400,972.26	-	400,972.26
后怡发展有限公司	50%	744,170.56	(150,453.93)	593,716.63	-	593,716.63
		<u>556,116,372.78</u>	<u>(183,593,156.50)</u>	<u>372,523,216.28</u>	<u>195,915,548.17</u>	<u>176,607,668.11</u>

C、长期投资股权差额

被投资单位名称	初始金额	摊销期限	以前年度摊销额	本期摊销额	期末余额	形成原因
新峰置业有限公司	13,440,343	10 年	1,344,034.30	1,344,034.30	10,752,274.40	溢价购买股权
圳通工程(香港)有限公司	(1,174,058.00)	10 年	-	-	(1,174,058.00)	折价购买股权
	<u>12,266,285.00</u>		<u>1,344,034.30</u>	<u>1,344,034.30</u>	<u>9,578,216.40</u>	

(3) 长期债权投资

被投资单位名称	帐面余额	减值准备	净 额
西安新峰房地产商贸有限公司	4,002,028.69		4,002,028.69
广东汕头海湾大桥有限公司	189,999,507.41	(23,269,344.57)	166,730,162.84
哈尔滨建峰科技发展有限公司	76,801,904.15	(56,801,904.16)	19,999,999.99
昆山调峰电力有限公司	3,536,681.10		3,536,681.10
广东省封开县联峰水泥制造厂有限公司	56,585,037.48	(46,585,037.48)	10,000,000.00
云南鲲鹏航空服务有限公司	770,588.22		770,588.22
新峰发展有限公司	55,921,080.11	(54,023,001.03)	1,898,079.08
后怡发展有限公司	59,585,390.48	(11,400,000.42)	48,185,390.06
东益地产有限公司	31,162,143.86		31,162,143.86
加拿大宝翠花园	907.95	-	907.95
	<u>478,365,269.45</u>	<u>(192,079,287.66)</u>	<u>286,285,981.79</u>

长期债权投资系本公司全资附属公司香港新峰企业有限公司(下称新峰公司)对联营、合作公司之长期债权。该款项主要用于合作项目，新峰公司根据资金占用时间收取资金占用费。由于大部分合作项目出现经营困难或处于停工状态，资金占用费难于收回，因此新峰公司从一九九八年度起不再计提相关资金占用费；同时对不能收回的长期债权投资计提了减值准备金。

9 固定资产及折旧

固定资产及折旧明细项目列示如下：

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
原 值				
房屋及建筑物	527,979,339.92	187,743,670.41	9,553,740.95	706,169,269.38
机器设备	59,514,031.23	259,575.56	-	59,773,606.79
运输设备	43,828,011.74	5,813,692.03	1,854,108.00	47,787,595.77
电子设备	3,515,056.00	4,602,372.82	138,263.00	7,979,165.82
其他设备	27,195,309.42	3,893,364.45	565,411.30	30,523,262.57
	<u>662,031,748.31</u>	<u>202,312,675.27</u>	<u>12,111,523.25</u>	<u>852,232,900.33</u>
累计折旧				
房屋及建筑物	147,106,639.92	54,039,633.21	1,008,119.26	200,138,153.87
机器设备	12,353,064.87	2,165,572.18	-	14,518,637.05
运输设备	28,608,160.32	7,197,884.19	1,794,233.02	34,011,811.49
电子设备	2,258,156.72	3,459,681.24	118,796.86	5,599,041.10
其他设备	21,195,479.83	3,974,741.99	915,575.47	24,254,646.45
	<u>211,521,501.66</u>	<u>70,837,512.81</u>	<u>3,836,724.61</u>	<u>278,522,289.96</u>
净值	<u>450,510,246.65</u>			<u>573,710,610.37</u>

* 房屋及建筑物本年增加 187,743,670.41 元，主要系本年新增合并单位深圳深房停车场有限公司增加固定资产 83,648,169.12 元以及将本公司存货中出租开发产品转入子公司而增加固定资产 91,639,900.00 元所致。

本集团本年度以物业作抵押向金融机构贷款折合 97,987 万元。

10 在建工程

在建工程明细项目列示如下：

工程项目名称	一九九八年	本年增加	本年转出	一九九九年	资金	工程
	十二月三十一日			十二月三十一日		
圳通办公室	6,405,664.56	39,064.31	-	6,444,728.87	自筹	98%
红岗集体宿舍	1,265,022.68	35,000.00	-	1,300,022.68	自筹	100%
凉果街拆建工程	1,763,352.59	-	1,763,352.59	-	自筹	
南洋大酒店装修工程	19,270.00	-	-	19,270.00	自筹	100%
福永综合楼	295,385.80	-	-	295,385.80	自筹	筹建中
竹园宾馆客房装修	-	4,475,407.03	-	4,475,407.03	自筹	90%
	<u>9,748,695.63</u>	<u>4,549,471.34</u>	<u>1,763,352.59</u>	<u>12,534,814.38</u>		

11 无形资产

无形资产费用明细项目列示如下：

项 目	原始金额	期初数	本年增加	本年转出	本期摊销	期末数	剩摊销年限
出租小汽车营运牌照	4,600,000.00	3,167,280.00	-	-	352,100.00	2,815,180.00	8 年

12 开办费

开办费明细项目列示如下：

项 目	年初数	本期增加	本期摊销	期末数
开办费	4,149,461.39	-	944,377.61	3,205,083.78

13 长期待摊费用

长期待摊费用明细项目列示如下：

项 目	年初数	本期增加	本期摊销	期末数
装修费支出	11,814,432.33	4,230,694.86	4,393,493.03	11,651,634.16
其他	1,812,466.47	-	1,626,220.46	186,246.01
	<u>13,626,898.80</u>	<u>4,230,694.86</u>	<u>6,019,713.49</u>	<u>11,837,880.17</u>

14 递延税款借项

递延税款借项明细项目列示如下：

项 目	一九九八年 十二月三十一日	一九九九年 十二月三十一日
预收楼款预提(缴)营业税金	9,025,947.00	1,898,296.89
预缴所得税	7,317,806.17	8,240,734.33
	<u>16,343,753.17</u>	<u>10,139,031.22</u>

15 短期借款

短期借款明细项目列示如下：

借款类别	一九九八年十二月三十一日		一九九九年十二月三十一日	
	原 币	折合人民币	原 币	折合人民币
抵押借款	HKD731,171,392.46	782,353,390.93	HKD397,127,057.96	424,925,952.02
	USD 4,500,000.00	89,424,000.00	USD 14,450,000.00	119,686,000.00
	RMB279,815,110.00	279,815,110.00	RMB382,287,310.00	382,287,310.00
担保借款	HKD -	-	HKD 44,102,803.74	47,190,000.00
	RMB106,182,000.00	106,182,000.00	RMB 12,020,000.00	12,020,000.00
信用借款	HKD 14,018,691.60	15,000,000.00	HKD 14,018,691.60	15,000,000.00
	RMB113,750,389.00	113,750,389.00	RMB 93,800,000.00	93,800,000.00
		<u>1,386,524.889.93</u>		<u>1,094,909,262.02</u>

16 应付帐款

应付帐款一九九九年十二月三十一日的余额为 156,218,133.34 人民币元，无应付持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

17 预收帐款

预收帐款一九九九年十二月三十一日的余额为 100,512,881.64 人民币元，比期初减少 73.55%，主要系上年度预收款本年度销售实现结转收入所致，预收帐款中无预收持本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位的款项。

18 应交税金

应交税金明细项目列示如下：

税 种	一九九八年 十二月三十一日	一九九九年 十二月三十一日
增值税	(5,860,770.00)	(4,555,827.69)
营业税	62,017,786.90	59,804,520.49
城市维护建设税	763,089.00	564,638.98
房产税	226,548.00	415,830.14
企业所得税	101,556,596.82	71,136,860.38
个人所得税	-	255,391.76
其他税项	285,422.82	-
	<u>158,988,673.54</u>	<u>127,621,414.06</u>

19 其他应付款

其他应付款一九九九年十二月三十一日的余额为 683,805,125.77 人民币元, 无应付持本公司 5%(含 5%) 以上股份的股东单位的款项。

20 预提费用

预提费用明细项目列示如下：

项 目	一九九八年 十二月三十一日	一九九九年 十二月三十一日
利息	24,604,870.00	23,354,378.97
赔偿款	40,694,568.44	43,794,488.00
水电费	550,745.00	380,000.00
工程配套款	85,488,600.00	60,959,024.72
审计费	2,354,000.00	2,254,000.00
预提违约金	30,000,000.00	30,000,000.00
其他	3,494,282.94	2,284,936.30
	<u>187,187,066.38</u>	<u>163,026,827.99</u>

21 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款明细项目列示如下：

借款单位	原币金额	折人民币金额	借款期限	年利率	借款条件
南洋商业银行深圳分行	HKD26,000,000.00	27,820,000.00	95.12.22-2000.12.21	10.8%	抵押
广东省银行深圳分行	HKD15,990,242.00	17,093,569.43	92.6.28-2000.6.28	9.6%	抵押
广东省银行深圳分行	HKD 9,250,338.00	9,888,611.54	95.10.31-1999.8.31	12%	抵押

广东省银行深圳分行	HKD70,948,652.33	<u>75,915,058.00</u>	95.9.30-2000.10.30	P+1%	抵押
		<u>130,717,238.97</u>			

22 长期借款

长期借款明细项目列示如下：

借款单位	原币金额	折人民币金额	借款期限	年利率	借款条件
南洋商业银行	HKD70,000,000.00	74,900,000.00	99.10.25-2003.4.25	12%	抵押
南洋商业财务公司	HKD 3,021,452.42	<u>3,232,954.08</u>	94.12.8-2004.12.8	P+2.25%	抵押
		<u>78,132,954.08</u>			

23 长期应付款

长期应付款明细项目列示如下：

一九九九年十二月三十一日		
项 目	原 币	折本位币
Wilfort Der.Ltd	HKD 672,000.00	719,040.00
Yen Resources Der.Ltd	HKD 672,000.00	719,040.00
Heykar Investment Ltd	HKD 4,007,500.00	4,288,025.00
Autoncourt Co.Ltd	HKD 8,115,000.00	8,683,050.00
广州穗新房地产有限公司	<u>HKD14,862,655.99</u>	<u>15,903,041.91</u>
	<u>28,329,155.99</u>	<u>30,312,196.91</u>

24 少数股东权益

少数股东权益明细项目列示如下：

少数股东名称	少数股东权益
Heykar Investment Ltd	(22,649,380.30)
Wilfort Development Ltd	(928,941.90)
Yen Resources Development Ltd	(928,941.90)
Frech Peak Ltd	(1,359,758.87)
辽宁省同兴房地产沈阳分公司	2,942,500.00
中国华西企业公司	(2,081,598.60)
悦富发展有限公司	(1,665,278.99)
北京城市建设开发集团总公司	6,218,825.60
深圳深喜建筑装饰公司	<u>1,920,174.12</u>
	<u>(18,532,400.84)</u>

25 股本

本公司年末股份总数 1,011,660,000 股，每股面值人民币 1 元，折合股本总额 1,011,660,000 元。

本公司本年度股份情况列示如下：

项 目	一九九八年十二月三十一日		一九九九年十二月三十一日	
	股数	比例	股数	比例
一、尚未流通股份：				
1. 发起人股份	743,820,000	73.52%	743,820,000	73.52%
其中：				
国家持有股份	743,820,000	73.52%	743,820,000	73.52%
2. 内部职工股	-	-	-	-
尚未流通股份合计	743,820,000	73.52%	743,820,000	73.52%
二、已流通股份：				
1. 境内上市的人民币普通股	147,840,000	14.62%	147,840,000	14.62%
2. 境内上市的外资股	120,000,000	11.86%	120,000,000	11.86%
已流通股份合计	267,840,000	26.48%	267,840,000	26.48%
三、股份总数	1,011,660,000	100%	1,011,660,000	100%

26 资本公积

资本公积明细项目列示如下：

项 目	一九九八年		一九九九年	
	十二月三十一日	本年增加	本年减少	十二月三十一日
股本溢价	557,433,036.93	-	-	557,433,036.93
资产评估增值	293,136,904.90	-	-	293,136,904.90
投资准备 *	(9,897,135.20)	10,970,622.12	-	1,073,486.92
	840,672,806.63	10,970,622.12	-	851,643,428.75

* 投资准备为外币会计报表折算差额，本集团按应分享的份额，相应调整而形成。

27 盈余公积

盈余公积明细项目列示如下：

项 目	一九九八年		一九九九年	
	十二月三十一日	本年增加	本年减少	十二月三十一日
法定盈余公积	39,240,541.05	-	39,240,541.05	-
任意盈余公积	434,441,336.34	-	434,441,336.34	-
法定公益金	113,936,295.79	-	-	113,936,295.79
	587,618,173.18	-	473,681,877.39	113,936,295.79

* 盈余公积本期减少 473,681,877.39 元，系根据本公司第七届股东大会通过的《1998 年度亏损弥补方

案》弥补亏损。

28 未分配利润

未分配利润明细项目列示如下：

项 目	金 额
上年度会计报表期末未分配利润	(1,025,361,333.23)
减:会计差错调整项目	7,297,167.32
其中:上年度营业成本调整	1,861,731.04
上年度管理费用调整	(233,600.13)
上年度营业外支出调整	2,814,568.44
上年度税项调整	(2,850,311.77)
以前年度费用调整	2,104,779.74
以前年度营业外支出调整	3,600,000.00
调整后年初未分配利润	(1,032,658,500.55)
加:本年净利润	102,085,302.79
加:盈余公积弥补亏损	473,681,877.39
年末未分配利润	(456,891,320.37)

根据二〇〇〇年四月十二日召开的第三届第七次董事会通过的“一九九九年度利润分配预案”，本年度实现净利润 102,085,302.79 元，用来弥补一九九八年度亏损，不再进行利润分配。

29 其他业务利润

其他业务利润明细项目列示如下：

类 别	收入	成本	利润
房租及水电管理费	29,276,735.65	3,783,683.12	25,493,052.53
其他	6,150,284.82	821,705.38	5,328,579.44
	35,427,020.47	4,605,388.50	30,821,631.97

30 财务费用

财务费用明细项目列示如下：

类 别	一九九八年	一九九九年
利息支出	153,415,218.00	119,608,832.41
减:利息收入	36,980,612.00	37,566,239.94
汇兑损失	6,468,409.00	701,905.48
减:汇兑收益	807,027.41	96,127.72
其他	1,855,360.00	2,299,822.65

123,951,347.59

84,948,192.88

31 投资收益

投资收益明细项目列示如下：

项 目	一九九八年	一九九九年
股票投资收益	-	627,040.50
非控股公司分配的利润	8,127,526.00	4,435,505.52
转让股权收益(亏损) *	-	105,539,066.57
合作开发房地产收益	-	5,933,340.05
股权投资差额摊销	(1,344,034.00)	(1,344,034.30)
短期投资跌价准备	(1,256,183.00)	119,775.38
长期投资减值准备	(343,768,027.00)	(828,023.60)
非控股公司权益法调整投资收益	(26,220,373.26)	(1,399,512.49)
	<u>(364,461,091.26)</u>	<u>113,083,157.63</u>

* 股权转让收益主要系本集团将拥有的深圳机场候机楼有限公司 50%的股权以 2.25 亿元的价款转让给深圳机场(集团)公司产生的收益,截止一九九九年十二月三十一日深圳机场(集团)公司已支付股权转让款 1.5 亿元,占应收股权转让总价款的 66.67%。

32 营业外收入

营业外收入明细项目列示如下：

项 目	一九九八年	一九九九年
无法支付的应付帐款	-	600,352.95
固定资产清理收益	67,319.00	1,413,736.70
罚款收入	1,773,834.00	3,538,146.38
其他收入	<u>1,486,535.32</u>	<u>925,870.15</u>
	<u>3,327,688.32</u>	<u>6,478,106.18</u>

33 营业外支出

营业外支出明细项目列示如下：

项 目	一九九八年	一九九九年
罚款,滞纳金支出	1,334,335.00	676,276.24
固定资产清理净损失	2,617,443.00	124,780.96
捐赠支出	220,501.00	219,685.00
其他支出	870,094.28	838,364.63
预提诉讼赔偿款	37,094,568.44	9,514,488.00
预提违约金	<u>30,000,000.00</u>	-
	<u>72,136,941.72</u>	<u>11,373,594.83</u>

34 支付的其他与经营活动有关的现金

支付的其他与经营活动有关的现金明细项目列示如下：

项 目	金 额
办公费	6,783,270.81
差旅费	4,991,212.95
招待费	8,469,132.65
审计费	1,560,000.00
律师费、评估费等	7,277,744.65
其 他	52,413,541.31
	<u>81,494,902.37</u>

六、分行业资料

行 业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	一九九八年度	一九九九年	一九九八年度	一九九九年	一九九八年度	一九九九年
房地产业	301,140,891.00	391,974,616.70	204,680,200.00	231,809,895.05	96,460,691.00	160,164,721.65
旅游饮食服务业	177,447,105.00	117,626,030.89	77,665,173.00	34,044,425.39	99,781,932.00	83,581,605.50
商品流通企业	176,937,900.28	240,000,190.43	171,898,184.52	210,495,777.16	5,039,715.76	29,504,413.27
施工企业	97,109,108.00	103,292,970.50	87,319,238.00	101,995,670.45	9,789,870.00	1,297,300.05
公司内行业间相互抵销	(19,182,416.00)	(3,736,014.88)	(743,396.00)	(1,924,840.00)	(18,439,020.00)	(1,811,174.88)
	<u>733,452,588.28</u>	<u>849,157,793.64</u>	<u>540,819,399.52</u>	<u>576,420,928.05</u>	<u>192,633,188.76</u>	<u>272,736,865.59</u>

七、关联方关系及其交易

1. 关联方关系

(1) 存在控制关系的关联方

与本公司存在控制关系的关联方，包括已于附注四列示的存在控制关系的关联公司及本公司的母公司深圳市建设投资控股有限公司。

深圳市建设投资控股有限公司，持有本公司 73.52% 的股份，经济性质为全民所有制，注册地点在中国深圳，注册资本为 15 亿元，法人代表张宝，主营工业与民用建筑的总承包、建筑施工、设计、地盘管理、房地产开发、商品房经营等。

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本(详见附注四)本年度无变化。

(3) 存在控制关系的关联方所持权益及其变化

企 业 名 称	一九九八年十二月三十一日		本年增加	本年减少	一九九九年十二月三十一日	
	余 额	%			余 额	%
深圳竹园企业有限公司	69,917,152.00	合作	689,302.12		70,606,454.12	合作
深圳海燕大酒店有限公司	42,353,675.00	100%	3,214,724.18		45,568,399.18	100%
深圳市南洋大酒店有限公司	30,518,512.00	100%		1,501,776.85	29,016,735.15	100%
深圳市物业管理有限公司	28,487,723.00	100%	4,316,637.83		32,804,360.83	100%
深圳经济特区房地产（集团）	20,654,171.00	100%	37,718.74		20,691,889.74	100%
广州房地产有限公司						
深圳市深房集团宝安开发有限公司	17,018,416.00	100%	244,253.17		17,262,669.17	100%
深圳市圳通新机电实业发展有限公司	16,929,968.00	100%		47,552.82	16,882,415.18	100%
深圳市新峰房产交易评估有限公司	15,008,987.00	100%		3,224,138.37	11,784,848.63	100%
深圳市深房百货有限公司	11,372,547.00	100%	8,492,610.94		19,865,157.94	100%
深圳市竹园通小汽车出租有限公司	10,041,388.00	100%	394,144.98		10,435,532.98	100%
深圳市深房投资有限公司	10,000,000.00	100%			10,000,000.00	100%
深圳市荣华机电工程有限公司	8,989,328.00	100%	1,098,319.43		10,087,647.43	100%
深圳市联华企业有限公司	5,163,645.00	100%		8,639,860.34	3,476,215.34	100%
深圳市深房保税贸易有限公司	3,932,196.00	100%	1,375,550.89		5,307,746.89	100%
北京深房物业管理有限责任公司	(331,492.00)	100%		1,672,757.12	(2,004,249.12)	100%
深圳市深房建筑装饰材料有限公司	(4,671,995.00)	100%		253,470.65	(4,925,465.65)	100%
百立有限公司	(12,583,650.00)	100%		1,106,085.39	(13,689,735.39)	100%
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	(34,615,960.00)	100%	17,166,262.03		(17,449,697.97)	100%
深圳深房（集团）上海房地产开发公司	(42,371,766.00)	100%		2,010,330.74	(44,382,096.74)	100%
新峰企业有限公司	(555,789,829.00)	100%	57,680,204.77		(498,109,624.23)	100%
深圳市华展建设监理有限公司	5,605,585.00	75%	154,937.36		7,680,696.48	75%
新峰置业有限公司	(15,708,683.00)	72%		5,107,302.95	(20,815,985.95)	72%
美国长城地产有限公司	(105,619,319.00)	70%	96,689.00		(105,522,630.00)	70%
澳洲柏克顿有限公司	(12,328,700.00)	60%	891,123.00		(11,437,577.00)	60%
加拿大长城（温哥华）有限公司	(70,947,674.00)	60%		15,571,094.00	(86,518,768.00)	60%
北京新峰房地产开发经营有限公司	57,641,042.00)	90%		4,547,213.97	62,188,255.97	90%
深圳市建设投资控股有限公司*	1,046,623,108.00	73.52%	71,137,038.74		1,117,760,146.74	73.52%

* 为本公司之母公司

(4) 虽不存在控制关系但与本公司存在应收、应付关系的关联方

单 位 名 称	与本公司关系
广东省惠州罗浮山矿泉饮料有限公司	合作企业
广东汕头海湾大桥有限公司	合作企业
哈尔滨建峰科技发展有限公司	合作企业
新峰发展有限公司	合作企业
启怡发展公司	合作企业
广州穗新房地产有限公司	合作企业

西安新峰物业商贸有限公司	合作企业
昆山调峰电力有限公司	合作企业
云南鲲鹏航空服务有限公司	合作企业
深圳深喜建筑装饰有限公司	合作企业

2. 关联方交易

(1) 本公司与纳入合并范围的子公司及其之间的内部往来，内部投资及内部交易均已抵销，本公司没有与不存在控制关系的关联方发生关联交易。

(2) 应收、应付关联方款项余额

企 业 名 称	一九九八年十二月三十一日		一九九九年十二月三十一日	
	余 额	占总额比例	余 额	占该项目款项 余额比例
其他应收款：				
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	7,264,336.00	5.56%	7,549,949.64	3.65%
深圳深喜建筑装饰公司	4,818,005.00	3.69%	3,209,245.02	1.55%
长期应收款：				
广东汕头海湾大桥有限公司	197,067,104.00	36.97%	177,569,633.09	37.12%
哈尔滨建峰科技发展有限公司	76,801,904.00	14.41%	71,777,480.52	15.00%
新峰发展有限公司	74,948,594.00	14.06%	52,262,691.69	10.93%
启怡发展公司	61,794,994.00	11.59%	55,687,280.82	11.64%
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	56,585,037.00	10.62%	56,585,037.00	11.83%
西安新峰物业商贸有限公司	4,002,029.00	0.75%	3,740,213.73	0.78%
昆山调峰电力有限公司	3,536,681.00	0.66%	3,305,309.44	0.69%
云南鲲鹏航空服务有限公司	770,588.00	0.14%	720,175.92	0.15%
其他应付款：				
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	-	-	29,223,755.59	4.27%
长期应付款：				
Heykar Investment Ltd.	9,417,748.00	11.72%	4,288,025.00	14.15%
广州穗新房地产有限公司	-	-	15,903,041.91	52.46%

八、或有事项

1. 截至一九九九年十二月三十一日止，本公司为合作企业西安新峰物业商贸有限公司 1,400 万元借款提供担保，该等借款已逾期，本公司上年度已提适当的损失准备金。

2. 本公司于一九九三年五月二十八日与天津奥的斯电梯有限公司签订了《奥的斯电梯工程合同》，天津奥的斯电梯有限公司向本公司提供了 20 部电梯，由于双方对该批电梯中的 4 部观光电梯质量存在争议，本公司未付清全部货款和安装费。天津奥的斯电梯有限公司于一九九八年十月六日向中国国际经济贸易仲裁委员会提请仲裁，要求本公司支付剩余货款和安装费共 1,383,749 美元，并要求本公司支付违约金 863,057 美元。本公司董事会认为是天津奥的斯电梯有限公司违约，本公司无需支付该违约金。目前此案件正在仲裁中。

3. 本集团开发的武汉第一城已支付地价款 9,000 万元，于一九九四年四月开工，已建至地面二层，一九九五年底停工，至今已四年。由于停工时间较长，本集团现正在与有关部门协商延期开发事宜。本公司董

事会认为此项目用地当地政府不会收回。

4. 本集团开发的汕头新峰大厦，从一九九四年四月开工至今，已完成三通一平工程。本集团在该项目上共投资 6,991 万元，由于拖延时间较长，本集团已对该项目提取了长期投资减值准备 3,825 万元。若政府收回该项目的用地，本集团还将产生 3,167 万元损失。但本公司董事会认为当地政府收回此项目用地的可能性不大。

九、承诺事项

截至一九九九年十二月三十一日止，本集团有以下承诺事项：

房地产开发支出共计约 47,800 万元。

十、其他重大事项

1. 本集团开发的武汉新峰广场工程项目，一期拆迁在建工程两栋已竣工交付使用，并完成回迁工作，二期拆迁在建工程因故未完成合同规定的进度，导致部分应安置的拆迁户未能按时入住，引起纠纷。根据武汉市城市规划管理局武汉市土地管理管武规土[1999]043 号文件精神。本公司将位于武汉市民权路新峰广场项目使用权及其地上建筑物无偿上缴武汉市人民政府，武汉市人民政府无偿接收新峰广场地块的土地使用权及其地上建筑物、附属物后，出资承担拆迁居民的安置工作，本集团对武汉新峰广场工程项目累计投资约为 6,718 万元，由于本集团于上年度对该项目已计提了适当的存货跌价准备故对本年度损益影响不大。

2. 本公司于一九九六年十一月二十七日与保兴房地产开发(深圳)有限公司(“保兴公司”)签订了《房地产买卖合同》，将座落于深圳市罗湖区嘉宾路国商大厦北座第 1-2 层，建筑面积 4,703.58 平方米的房产销售给保兴公司，总价款为 95,868,368.00 元。本公司依合同向保兴公司提供了该房产的《房地产证》，保兴公司向本公司支付了全部楼款。由于该房产因有另案在法院审理，并被法院查封，保兴公司认为公司逾期交楼，于一九九八年十一月二十三日向深圳市中级人民法院提起诉讼，要求本公司支付逾期违约金 89,448,187.00 元。经深圳市中级人民法院(1999)深中法房初字第 12 号民事判决书判决我公司向保兴房地产开发(深圳)有限公司支付延期交楼的违约金 1,524.3 万元，本公司认为逾期交楼不是本公司造成的，本公司不应支付此项违约金，并向广东省高级人民法院提出上诉，省高院判决本公司补偿保兴公司经济损失 9,514,488.00 元人民币，本公司本年度对此项目已预提诉讼赔偿损失 9,514,488.00 元列入营业外支出。

十一、期后事项

根据本集团二〇〇〇年工作计划的整体布置和“抓大放小”方案的具体安排，本集团于二〇〇〇年三月七日决定对南洋大酒店自二〇〇〇年三月十五日起进行停业清算。

十二、比较会计报表之说明

由于附注五.28 所列示的对年初未分配利润的调整，已对会计报表年初对比数及上年对比数相关项目作了适当调整。

资产负债表

一九九九年十二月三十一日

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

资产类	年初数	年末数
流动资产：		
货币资金	543,211,453.03	182,693,268.68
短期投资	1,780,891.84	496,626.85
减：短期投资跌价准备	345,557.21	225,781.83
短期投资净额	1,435,334.63	270,845.02
应收帐款	148,080,754.10	103,767,268.73
其他应收款	2,358,930,145.71	2,365,609,148.00
减：坏帐准备	49,600,476.52	49,600,840.74
应收款项净额	2,457,410,423.29	2,419,775,575.99
预付帐款	-	1,407,328.62
存货	1,554,481,736.29	1,428,692,482.84
减：存货跌价准备	157,775,000.00	157,775,000.00
存货净额	1,396,706,736.29	1,270,917,482.84
待摊费用	-	46,473.00
流动资产合计	4,398,763,947.24	3,875,110,974.15
长期投资：		
长期股权投资	(339,353,959.17)	(294,173,849.68)
长期债权投资	-	-
长期投资合计	(339,353,959.17)	(294,173,849.68)
减：长期投资减值准备	27,989,915.45	66,236,327.42
长期投资净额	(367,343,874.62)	(360,410,177.10)
固定资产：		
固定资产原价	160,938,448.87	198,472,747.89
减：累计折旧	39,934,991.91	53,041,878.60
固定资产净值	121,003,456.96	145,430,869.29
固定资产合计	121,003,456.96	145,430,869.29
无形资产及其他资产		
无形资产	-	-
长期待摊费用	-	299,079.31

无形资产和其他资产合计	-	299,079.31
递延税项:		
递延税款借项	8,773,172.74	3,251,074.45
资 产 总 计	4,161,196,702.32	3,663,681,820.10

资产负债表(续)

一九九九年十二月三十一日

编制单位: 深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司	单位: 人民币元	
负债及所有者权益	年初数	年末数
流动负债:		
短期借款	1,090,877,389.93	759,844,452.01
应付票据	-	-
应付帐款	29,139,941.49	12,308,813.20
预收帐款	167,536,009.91	31,541,692.74
应付工资	-	45,667.00
应付福利费	25,398,825.58	23,115,646.28
应付股利	148,764,000.00	138,764,000.00
应交税金	158,505,054.90	127,186,594.64
其他应交款	-	44,287.24
其他应付款	757,033,524.21	817,088,414.25
预提费用	141,243,543.39	125,620,648.43
一年内到期的长期负债	122,340,872.48	26,982,180.97
流动负债合计	2,640,839,161.89	2,062,542,396.76
长期负债:		
长期借款	53,273,227.00	74,900,000.00
其他长期负债	45,810,227.17	4,131,019.17
其中: 住房周转金	45,810,227.17	4,131,019.17
专项应付款	-	-
长期负债合计	99,083,454.17	79,031,019.17
递延税款:		
递延税款贷项	-	-
负债合计	2,739,922,616.06	2,141,573,415.93
股东权益:		
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00

资本公积	840,672,806.63	851,643,428.75
盈余公积	587,618,173.18	113,936,295.79
其中:公益金	113,936,295.00	113,936,295.79
未分配利润	(1,018,676,893.55)	(455,131,320.37)
外币报表折算差额	-	-
股东权益合计	1,421,274,086.26	1,522,108,404.17
负债及所有者权益总计	4,161,196,702.32	3,663,681,820.10

利润及利润分配表

一九九九年度

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位:人民币元

项 目	上年数	本年数
一、主营业务收入:	124,110,258.47	203,622,897.44
减:折扣与折让	-	-
主营业务收入净额	124,110,258.47	203,622,897.44
减:主营业务成本	67,361,930.51	64,202,151.01
主营业务税金及附加	6,338,918.33	10,291,575.25
二、主营业务利润(亏损以“-”填列)	50,409,409.63	129,129,171.18
加:其他业务利润(亏损以“-”填列)	-	-
减:存货跌价损失	157,775,000.00	-
营业费用	4,836,091.04	2,703,728.38
管理费用	77,474,708.07	53,879,499.80
财务费用	115,787,761.62	67,233,319.65
三、营业利润:(亏损以“-”填列)	(305,464,151.10)	5,312,623.35
加:投资收益(亏损以“-”填列)	(685,224,103.06)	93,840,994.46
营业外收入	37,806.92	940,838.48
减:营业外支出	40,985,672.30	10,230,760.50
四、利润总额:(亏损以“-”填列)	(1,031,636,119.54)	89,863,695.79
减:所得税	-	-
五、净利润	(1,031,636,119.54)	89,863,695.79
加:年初未分配利润	12,959,225.99	(1,018,676,893.55)
盈余公积转入	-	473,681,877.39
六、可供分配的利润:	(1,018,676,893.55)	(455,131,320.37)
减:提取法定盈余公积	-	-

提取法定公益金	-	-
七、可供股东分配的利润:	(1,018,676,893.55)	(455,131,320.37)
减:应付优先股股利	-	-
提取任意盈余公积	-	-
应付普通股股利	-	-
转作股本的普通股股利	-	-
八、未分配利润	(1,018,676,893.55)	(455,131,320.37)

现金流量表

一九九九年

编制单位:深圳经济特区房地产(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	193,197,920.75
收到的其他税费返还	-
收到的其他与经营活动有关的现金	88,952,038.24
现金流入小计	282,149,958.99
购买商品、接受劳务支付的现金	82,440,607.43
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	19,037,693.56
实际缴纳的增值税款	-
支付的所得税款	28,188,002.90
支付的除增值税、所得税以外的其他税费	7,860,976.38
支付的其他与经营活动有关的现金	56,407,222.45
现金流出小计	193,934,502.72
经营活动产生的现金流量净额	88,215,456.27
二、投资活动产生的现金流量净额	
收回投资所收到的现金	62,000,000.00
分得股利或利润所收到的现金	990,000.00
取得债券利息收入所收到的现金	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-
现金流入小计	62,990,000.00
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	309,547.00
债权性投资所支付现金	-
权益性投资所支付的现金	-
支付的其他投资活动有关的现金	-
现金流出小计	309,547.00

投资活动产生的现金流量净额	62,680,453.00
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	-
发行债券所收到的现金	-
借款所收到的现金	801,627,751.53
收到的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流入小计	801,627,751.53
偿还债务所支付的现金	950,160,107.96
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	-
偿付利息所支付的现金	119,432,406.10
融资租赁所支付的现金	-
减少注册资本所支付的现金	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流出小计	1,069,592,514.06
筹资活动产生的现金流量净额	(267,964,762.53)
四、汇率变动对现金的影响	10,970,622.12
五、现金及现金等价物净增加额	(106,098,231.14)

附注：

补 充 资 料	行次	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	56	-
以投资(定期存款)偿还债务	57	256,232,500.00
以固定资产进行长期投资	58	-
以存货偿还债务	59	-
2、将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	62	89,863,695.79
加:计提的坏帐准备或转销的坏帐	63	-
固定资产折旧	64	6,429,596.03
无形资产摊销	65	-
待摊费用的减少(减:增加)	66	(46,473.00)
预提费用的增加(减:减少)	67	9,208,326.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	68	-

固定资产报废损失	69	-
财务费用	70	98,587,286.04
投资损失(减：收益)	71	(93,840,994.46)
递延税款贷项(减：借项)	72	5,522,097.55
存货的减少(减：增加)	73	12,862,915.67
经营性应收项目的减少(减：增加)	74	29,098,489.49
经营性应付项目的增加(减：减少)	75	(68,573,870.79)
其他	76	(895,612.57)
经营活动产生的现金流量净额	77	88,215,456.27

3、现金及现金等价物净增加情况:

现金的期末余额	78	26,813,268.68
减:现金的期初余额	79	131,401,453.00
加:现金等价物的期末余额	80	270,845.02
减:现金等价物的期初余额	81	1,780,891.84
现金及现金等价物净增加额	82	(106,098,231.14)

合并资产负债表

一九九九年十二月三十一日

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位:人民币元

资产类	年初数	年末数	注释
流动资产：			
货币资金	649,618,315.03	333,979,025.53	五.1
短期投资	3,324,156.84	1,454,796.82	五.2
减：短期投资跌价准备	1,256,183.21	225,781.83	
短期投资净额	2,067,973.63	1,229,014.99	
应收票据	611,116.00	-	
应收帐款	238,461,534.84	182,268,513.66	五.3
其他应收款	130,742,843.07	207,048,131.81	五.4
减:坏帐准备	64,199,446.09	68,666,084.17	
应收款项净额	305,004,931.82	320,650,561.30	
预付帐款	56,878,751.09	56,876,619.91	五.5

存货	3,241,311,502.22	2,926,851,122.88	五.7
减：存货跌价准备	502,114,882.94	496,631,339.07	
存货净额	2,739,196,619.28	2,430,219,783.81	
待摊费用	1,487,760.91	1,656,037.30	五.7
流动资产合计	3,754,865,467.76	3,144,611,042.84	
长期投资：			
长期股权投资	506,881,663.53	412,925,812.63	五.8
长期债权投资	505,361,461.00	478,365,269.45	五.8
长期投资合计	1,012,243,124.53	891,291,082.08	
减：长期投资减值准备	390,336,027.35	387,994,835.83	五.8
长期投资净额	621,907,097.18	503,296,246.25	
固定资产：			
固定资产原价	662,031,748.31	852,232,900.33	五.9
减：累计折旧	211,521,501.66	278,522,289.96	五.9
固定资产净值	450,510,246.65	573,710,610.37	
在建工程	9,748,695.63	12,534,814.38	五.10
固定资产合计	460,258,942.28	586,245,424.75	
无形资产及其他资产			
无形资产	3,167,280.00	2,815,180.00	五.11
开办费	4,149,461.39	3,205,083.78	五.12
长期待摊费用	13,626,898.80	11,837,880.17	五.13
无形资产和其他资产合计	20,943,640.19	17,858,143.95	
递延税项：			
递延税款借项	16,343,753.17	10,139,031.22	五.14
资 产 总 计	4,874,318,900.58	4,262,149,889.01	

2

合并资产负债表(续)

一九九九年十二月三十一日

编制单位：深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位：人民币元

负债及所有者权益	年初数	年末数	注释
流动负债：			
短期借款	1,386,524,889.93	1,094,909,262.02	五.15

应付票据	3,474,689.00	-	
应付帐款	142,314,347.67	156,218,133.34	五.16
预收帐款	380,002,368.69	100,512,881.64	五.17
应付工资	3,003,605.55	3,966,843.99	
应付福利费	42,050,275.54	40,046,442.31	
应付股利	148,764,000.00	140,166,715.88	
应交税金	158,988,673.54	127,621,414.06	五.18
其他应交款	102,557.20	2,911,742.16	
其他应付款	574,531,899.90	683,805,125.77	五.19
预提费用	187,187,066.38	163,026,827.99	五.20
一年内到期的长期负债	208,145,342.48	130,717,238.97	五.21
流动负债合计	3,235,089,715.88	2,643,902,628.13	
长期负债:			
长期借款	99,449,148.00	78,132,954.08	五.22
长期应付款	80,347,910.00	30,312,196.91	五.23
其他长期负债	45,810,227.17	7,986,106.56	
其中:住房周转金	45,810,227.17	7,986,106.56	
长期负债合计	225,607,285.17	116,431,257.55	
递延税款:			
递延税款贷项			
负债合计	3,460,697,001.05	2,760,333,885.68	
少数股东权益:			
少数股东权益	6,329,420.27	(18,532,400.84)	五.24
股东权益:			
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	五.25
资本公积	840,672,806.63	851,643,428.75	五.26
盈余公积	587,618,173.18	113,936,295.79	五.27
其中:公益金	113,936,295.00	113,936,295.79	
未分配利润	(1,032,658,500.55)	(456,891,320.37)	五.28
外币报表折算差额	-	-	
股东权益合计	1,407,292,479.26	1,520,348,404.17	
负债及所有者权益总计	4,874,318,900.58	4,262,149,889.01	

合并利润及利润分配表

一九九九年度

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位:人民币元

项 目	上年数	本年数	注释
一、主营业务收入:	733,452,588.28	849,157,793.64	六
减:折扣与折让	-	-	
主营业务收入净额	733,452,588.28	849,157,793.64	
减:主营业务成本	540,819,399.52	576,420,928.05	六
主营业务税金及附加	21,166,462.03	23,702,814.11	
二、主营业务利润(亏损以“-”填列)	171,466,726.73	249,034,051.48	
加:其他业务利润(亏损以“-”填列)	19,792,431.70	30,821,631.97	五.29
减:存货跌价损失	442,390,965.94	21,059.83	
营业费用	73,607,961.81	64,938,529.67	
管理费用	171,940,222.59	137,819,449.78	
财务费用	123,951,347.59	84,948,192.88	五.30
三、营业利润:(亏损以“-”填列)	(620,631,339.50)	(7,871,548.71)	
加:投资收益(亏损以“-”填列)	(364,461,091.26)	113,083,157.63	五.31
营业外收入	3,327,688.32	6,478,106.18	五.32
减:营业外支出	72,136,941.72	11,373,594.83	五.33
四、利润总额:(亏损以“-”填列)	(1,053,901,684.16)	100,316,120.27	
减:所得税	2,700,008.19	1,913,404.08	
减:少数股东损益	(10,983,965.81)	(3,682,586.60)	
五、净利润	(1,045,617,726.54)	102,085,302.79	
加:年初未分配利润	12,959,225.99	(1,032,658,500.55)	
盈余公积转入	-	473,681,877.39	
六、可供分配的利润:	(1,032,658,500.55)	(456,891,320.37)	
减:提取法定盈余公积	-	-	
提取法定公益金	-	-	
七、可供股东分配的利润:	(1,032,658,500.55)	(456,891,320.37)	
减:应付优先股股利	-	-	
提取任意盈余公积	-	-	
应付普通股股利	-	-	
转作股本的普通股股利	-	-	
八、未分配利润	(1,032,658,500.55)	(456,891,320.37)	

合并现金流量表

一九九九年度

编制单位:深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司

单位:人民币

项 目	金 额	注 释
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	705,861,327.74	
收到的其他税费返还	-	
收到的其他与经营活动有关的现金	23,745,856.17	
现金流入小计	729,607,183.91	
购买商品、接受劳务支付的现金	416,456,763.04	
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	74,836,105.27	
实际缴纳的增值税款	3,578,259.42	
支付的所得税款	3,637,825.42	
支付的除增值税、所得税以外的其他税费	12,879,825.42	
支付的其他与经营活动有关的现金	81,494,902.37	五.34
现金流出小计	592,883,680.94	
经营活动产生的现金流量净额	136,723,502.97	
二、投资活动产生的现金流量净额		
收回投资所收到的现金	62,000,000.00	
分得股利或利润所收到的现金	990,000.00	
取得债券利息收入所收到的现金	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	3,622,998.25	
收到的其他与投资活动有关的现金	-	
现金流入小计	66,612,998.25	
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	14,569,004.86	
债权性投资所支付现金	-	
权益性投资所支付的现金	-	
支付的其他投资活动有关的现金	-	
现金流出小计	14,569,004.86	
投资活动产生的现金流量净额	52,043,993.39	
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	-	
发行债券所收到的现金	-	
借款所收到的现金	845,397,271.53	
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	
现金流入小计	845,397,271.53	
偿还债务所支付的现金	979,524,696.87	
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	-
子公司支付给少数股东的利润	1,016,500.00
偿付利息所支付的现金	120,567,838.42
融资租赁所支付的现金	-
减少注册资本所支付的现金	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流出小计	1,101,109,035.29
筹资活动产生的现金流量净额	(255,711,763.76)
四、汇率变动对现金的影响	10,970,735.19
五、现金及现金等价物净增加额	(55,973,532.21)

附注：

补 充 资 料	金 额	注 释
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(定期存款)偿还债务	256,232,500.00	
以固定资产进行长期投资	-	
以存货偿还债务	-	
2、将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	102,085,302.79	
加：少数股东亏损	(3,682,586.60)	
计提的坏帐准备或转销的坏帐	4,466,638.08	
固定资产折旧	33,725,274.90	
无形资产摊销	3,085,496.24	
待摊费用的减少（减：增加）	(168,276.39)	
预提费用的增加（减：减少）	(24,160,238.39)	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	124,780.96	
固定资产报废损失		
财务费用	119,608,832.41	
投资损失(减：收益)	(113,083,157.63)	

递延税款贷项(减：借项)	(6,204,721.95)
存货的减少(减：增加)	175,808,210.22
经营性应收项目的减少(减：增加)	(20,720,053.48)
经营性应付项目的增加(减：减少)	(129,085,061.29)
其他	(5,076,936.90)
经营活动产生的现金流量净额	136,723,502.97

3、现金及现金等价物净增加情况:

现金的期末余额	178,099,025.53
减:现金的期初余额	231,977,412.89
加:现金等价物的期末余额	1,229,014.99
减:现金等价物的期初余额	3,324,159.84
现金及现金等价物净增加额	(55,973,532.21)