

# 深圳市中侨发展股份有限公司

## 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。深圳同人会计师事务所为本公司出具了有解释性说明的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项亦有详细说明，请投资者注意阅读。

### 一、公司简介

1、法定的中文名称：深圳市中侨发展股份有限公司

法定的英文名称：SHENZHEN OVERGLOBE DEVELOPMENT CO.,LTD.

2、公司法定代表人：黄安民

3、公司董事会秘书：杨玉梅

授权代表：慕凌霞

联系地址：深圳市罗湖区宝安南路西湖花园三层

联系电话：0755-5894572、5894316、5566868

传 真：0755-5566222

4、公司注册、办公地址：深圳市罗湖区宝安南路西湖花园三层

邮政编码：518008

公司电子信箱：szQDTao@public.szptt.net.cn

5、公司选定信息披露报纸：《证券时报》

登载公司年度报告的网址：www.cninfo.com.cn.

公司年度报告备置点：公司董事会秘书处

6、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：深中侨 A

股票代码：0047

## 二、会计数据和业务数据摘要

### 1、公司本年度利润指标（单位：元）

项 目	金 额
利润总额	-161,634,382.31
净利润	-144,324,331.32
扣除非经常性损益后的净利润	-122,433,592.78
主营业务利润	-11,855,933.19
其他业务利润	-456,253.29
营业利润	-125,905,755.34
投资收益	-13,837,888.43
补贴收入	0
营业外收支净额	-21,890,738.54
经营活动产生的现金流量净额	8,031,717.51
现金及现金等价物净增加额	-14,181,754.64

注：扣除非经常性损益后的净利润，扣除项目为：营业外收支，涉及金额为：21,890,738.54元。

### 2、截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标（单位：人民币元）

项目	1999 年度	1998 年度		1997 年度	
		调整后	调整前	调整后	调整前
主营业务收入	132,411,197.07	218,289,383.69	218,289,383.69	206,798,586.73	206,798,586.73
净利润	-144,324,331.32	3,608,877.31	7,240,976.03	34,303,506.47	34,249,693.08
总资产	1,513,533,527.05	1,585,145,492.40	1,661,416,585.81	1,094,320,192.19	1,167,149,548.75
股东权益(不含少数股东权益)	139,193,310.38	283,517,641.70	307,516,083.97	279,854,951.00	300,275,107.94
每股收益	-1.20	0.03	0.06	0.28	0.28
加权平均每股收益	-1.20	0.03	0.06	0.28	0.28
扣除非经营性投资后的每股收益	-1.02	0.03	0.06	0.31	0.31
每股净资产	1.16	2.35	2.55	2.32	2.49
调整后的每股净资产	0.86	2.14	2.24	2.01	2.26
每股经营活动产生的现金流量净额	0.07	0.26	0.26	---	---
净资产收益率	-103.69%	1.27%	2.35%	12.26%	11.41%

计算公式：

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

项 目	股 本 (万股)	资本公积 (元)	盈余公积 (元)	其中:公益金 (元)	未分配利润 (元)	股东权益 合计
期初数	12040	110,524,967.92	39,581,978.73	13,143,697.57	13,006,113.05	283,517,641.70
本期增加						
本期减少					144,324,331.32	144,324,331.32
期末数	12040	110,524,967.92	39,581,978.73	13,143,697.57	-131,318,218.27	139,193,310.38
变动原因					本年度亏损	本年度亏损

## 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

数量单位：股

	期初数	本次变动增减(+, -)					期末数
		配股	送股	公积金 转 股	其 他	小 计	
一、尚未流通股份							
1、发起人股份	87,480,000						87,480,000
其中:							
境内法人持有股份	87,480,000						87,480,000
2、法人股转配股	1,260,999						1,260,999
尚未流通股合计	88,740,999						88,740,999
二、已流通股份							
境内上市的人民币普通股	31,663,583						31,663,583
已流通股份合计	31,663,583						31,663,583
三、股份总数	120,404,582						120,404,582

## (2)股票发行与上市情况

### ①报告期末为止前三年历次股票发行情况

1996 年本公司配股申请经深圳市证券管理办公室深证办字[1996]15 号文批准, 并经中国证券监督管理委员会证监配审字[1996]20 号文复审通过, 于 1996 年 8 月对所有普通股股东按 10:2.22 的比例配股, 配股价 4.80 元/股, 发起人股东有偿转让是次配股权, 每股转让费 0.20 元。本次配股共计配售 5,837,153 股, 其中社会公众股部分获配 4,786,320 股, 除本公司高级管理人员配售的 67,432 股处冻结状态外, 其余 4,718,888 股于 1996 年 9 月 16 日上市流通, 法人股转配部分 1,050,833 股, 将由国家统一安排上市流通。本次配股后总股本为 100,337,153 股。

因实施 1996 年度分红派息方案, 即每 10 股送 2 股并派 0.40 元人民币现金(含税), 共送红股 20,067,429 股, 所送可流通 5,277,263 股红股上市日期为 1997 年 8 月 26 日, 分红派息后法人转配股增至 1,260,999 股, 总股本增至 120,404,582 股。

### ②报告期本公司股份总数未发生变化。

## 2、股东情况介绍

(1)截止 1999 年 12 月 30 日, 公司股东共 25660 名。

### (2)前 10 名股东持股情况

股东名称	持股数量 (股)	持股比例 (%)
1、深圳市中侨实业有限公司	87480000	72.66
2、余志明	509893	0.42
3、付正文	472774	0.39
4、李伍秀	416961	0.35
5、曲六基	317620	0.26
6、金鑫证券投资基金	225100	0.19
7、张冲	185600	0.15
8、沈碧花	167764	0.14
9、普丰证券投资基金	146400	0.12
10、孙大为	145300	0.12

前 10 名股东之间不存在关联关系。持有本公司 5%以上股份的股东为深圳市中侨实业有限公司, 本年度持股量没发生变化, 其持有本公司法人股中 8724 万股抵押给贷款银行。

(3)持股 10%以上的法人股东情况

公司名称：深圳市中侨实业有限公司

法定代表人：黄安民

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。

(4)报告期内公司控股股东未发生变更。

#### 四、股东大会简介

报告期内，本公司召开了第六届股东大会和 1999 年度第一次、第二次临时股东大会。

##### 1、第六届股东大会的会议情况

会议通知以公告形式于 1999 年 4 月 19 日和 1999 年 5 月 13 日刊登在《证券时报》上，会议于 1999 年 5 月 27 日上午 10 时在深圳市宝安南路西湖花园三层本公司会议室召开。出席会议的股东及股东代表共 2 人，代表股数 87,559,185 股，占公司总股本的 72.72%。会议以投票表决方式通过如下决议：

(1) 审议通过《1998 年度董事会工作报告》

(2) 审议通过《1998 年度监事会工作报告》

(3) 审议通过《1998 年度财务决算和利润分配方案》

(4) 审议通过《关于继续聘请深圳同人会计师事务所的议案》

(5) 审议通过《修改公司章程的议案》。

(6) 同意陈厚生先生因工作变动辞去董事职务，王石、姚敏良先生因工作繁忙辞去独立董事职务。

(7) 审议通过董事会提名的文明先生为本公司董事。

(8) 同意陈康、陈新先生因工作变动辞去监事职务。

(9) 选举柯霖女士、时汉先生为监事。

会议决议公告刊登于 1999 年 5 月 28 日的《证券时报》。

##### 2、1999 年度第一次临时股东大会

会议通知以公告形式于 1999 年 6 月 19 日刊登在《证券时报》上，会议于 1999

年7月19日以通讯表决方式召开。会议共收到有效表决票4张,代表股份87,616,685股,占公司总股本的72.77%。会议经表决,通过如下决议:

- (1) 同意潘秀英辞去董事职务
- (2) 选举张继武先生为新董事

会议决议公告刊登于1999年7月20日的《证券时报》。

### 3、1999年第二次临时股东大会

会议通知以公告形式于1999年8月6日刊登在《证券时报》上,会议于1999年9月7日以通讯表决的方式召开。会议共收到有效表决票3张,代表股份87,607,185股,占公司总股份72.76%,会议经表决,通过如下决议:

审议通过《关于修改公司章程的议案》。

会议决议公告刊登于1999年9月8日的《证券时报》。

## 五、第二届董事会报告

### 1、公司经营情况

#### (1)公司主营业务情况

公司主营业务为房地产经营与开发,现已形成物业开发、物业管理、工程监理等配套实体公司。报告期内公司主营业务活动大幅下降,仅实现营业收入13,241万元(其中:房地产业收入12,605万元,商贸服务收入636万元),利润总额为-16,163万元,净利润为-14,432万元。1999年度,由于房地产业竞争激烈,土地成本大幅提高,楼宇售价降低,致使主营业务成本费用高于销售收入而产生营业亏损,加之本公司1999年仍承担较大的利息费用及计提四项减值准备等原因,造成本公司1999年度大额亏损。

本公司在报告期内销售84套侨洲花园自用房予员工,实现销售收入2249万元。

深圳市中侨物业发展有限公司开发的“美晨苑”项目,由于资金紧张,致使施工期延长,未能按期交付使用,直接影响到公司的销售收入。尽管如此,经公司积极努力,“美晨苑”剩余楼盘在报告期内已基本售出,实现销售收入11539万元。原拟于1999年6月份开工的“千禧侨苑”项目未能按期开工。另,公司本年度加

大了对工程监理方面的投入，积极开拓，承接监理工程项目达 10 个，实现营业收入约 160 万元，已完工工程全部被评定为优良等级。物业管理工作方面，提高了服务质量和管理水平，所管理各小区均保持了文明小区称号。

上海新海房地产开发有限公司报告期内在建项目“百汇中心”因资金困难进展甚微。

无锡泰德科教发展有限公司报告期内实现销售收入 844 万元，在建项目泰德新城翠竹园 2 栋住宅楼已按计划于报告期内竣工；新建的翠竹园 2 栋住宅楼，北区国际学校、学生宿舍及体育配套设施的建设进展甚微。

### (3)公司经营中出现的问题及解决方案

1999 年度市场低迷，房地产业竞争激烈。一方面，房地产市场疲软，公司商品楼宇销售难度大，资金回收缓慢，另一方面，土地成本有较大幅度提高，房地产开发利润率降低，造成公司流动资金紧缺，在建项目施工期延长，未能按期交付使用。针对上述问题，公司采取了多种措施，努力改善公司状况，具体措施有：

- ①加大销售力度，采取灵活多样方式来盘活积压商品楼房。
- ②加大催收应收帐款及其他应收帐款的力度，加快资金回收。
- ③寻找低成本土地，做好市场调研工作，开发适销对路的商品房。
- ④严格内部管理，节约费用支出，确保资金使用支付严密、规范。

## 2、公司财务状况

(1)经深圳同人会计师事务所审计,按照合并会计报表的原则,公司截止 1999 年末,总资产 151353 万元,比上年减少 4.52%,主要原因是出现亏损;长期负债为 5949 万元,比上年度减少 38.18%,主要原因是重分类至一年内到期的长期债务;股东权益为 13919 万元,比上年减少 50.90%,主营业务利润-1185 万元,比上年减少 121.26%,主要原因是销售减少、成本增高、售价降低;净利润-14432 万元,比上年减少 4099.15%,主要是由于主营业务亏损、支付利息费用较高及计提四项减值准备等原因造成。

(2)深圳同人会计师事务所审计本公司财务报告,出具了有解释性说明的审计报告。本公司董事会认为深圳同人会计师事务所出具的审计报告反映了公司现在的财务状况及经营成果,有鉴于此,董事会及管理当局已加以高度重视,目前正在努力

与债权人友好协商进行债务、债权重组，并正计划采取分批注入资产、改善营运资产质量、开拓新的业务增长点等措施来改善公司现状。

### 3、公司投资情况

(1)报告期内本公司无募集资金，也无报告期之前募集资金的使用延续到报告期内的情况。

(2)报告期内非募集资金投资项目、项目进度及收益情况。

美晨苑项目：建筑面积 49948.94M<sup>2</sup>，为 10 栋高层住宅。报告期内未能按期交付使用，现已完成工程量的 95%，预计 2000 年 6 月 30 日前可完成全部收尾工程。

上海新海房地产开发有限公司开发的“百汇中心”预计 2000 年年底可完成主体结构工程。

无锡泰德科教发展有限公司新建的翠竹园 2 栋住宅楼、北区国际学校、学生宿舍及体育配套设施预计 2000 年年内竣工。

### 4、宏观政策、法规的变化对公司财务状况和经营成果的影响：

财政部（99）35 号文的有关规定，将继续对我公司产生影响。

### 5、2000 年度业务发展计划

新的一年，公司将从实际出发，针对公司管理、产业结构及发展，以及运行资产质量等一系列问题，坚持以提高经济效益为中心，以加强公司管理为基础，以改善营运资产的质量为切入点，适度调整产业结构。在扩大主营业务的同时，加大高科技产业开发、投资、引进的力度，从根本上大幅度地改变目前严峻的经营状况，确保公司持续、健康、稳定地发展，实现 2000 年生产经营目标。其主要工作和措施是：

(1)按照《公司法》的要求，坚持依法经营，进一步完善法人治理结构，加强经营领导班子的力量，提高经营决策的科学性、有效性、及时性，避免决策失误。

(2)以精简、高效的原则，强化内部管理、完善经营机制、盘活沉淀资产，开源节流，降低成本。

(3)在争取社会资源和政策资源，协调债权人关系，创造一个比较宽松的经营环境和条件的同时，分批注入有效资产，解决关联交易，实现资产重组。

(4)加大科技含量高、市场前景好的高科技项目的开发、投资、引进的力度，

形成新的产业配套，充实营运结构，实现新的利润增长点，以增强公司的盈利能力。

(5)加大向教育、出口商务网的投资力度，发展教育、网络企业，增强还贷能力。激活陷入困境的房地产企业。

(6)狠抓尚未竣工的在建项目的进度，确保年内竣工。

## 6、董事会日常工作

### (1)报告期内董事会主要会议情况及决议内容

①1999年4月15日本公司董事会召开会议，审议通过了本公司1998年年度报告及本公司1998年度财务决算和利润分配方案、修改公司章程第九十三条的议案、同意陈厚生先生因工作变动辞去董事职务、提名文明先生为董事候选人、推选马建英为执行董事、续聘深圳同人会计师事务所为本公司1999年度审计机构的议案。本次会议决议公告刊登于1999年4月19日的《证券时报》。

②1999年6月18日本公司董事会召开会议，审议通过了原董事潘秀英因工作繁忙辞去董事职务的议案、提名张继武先生为新董事候选人的议案。本次会议决议公告刊登于1999年6月19日的《证券时报》。

③1999年7月19日本公司董事会召开会议，审议通过了原董事长陈平先生因工作繁忙辞去董事长职务的议案、选举张继武先生为本公司董事长的议案。本次会议决议公告刊登于1999年7月20日的《证券时报》。

④1999年8月4日本公司董事会召开会议，审议通过了本公司1999年度中期报告、1999年度中期不分配、不进行公积金转增股本的议案、修改公司章程第六十七条的议案、关于召开1999年度第二次临时股东大会的决议。本次会议决议公告刊登于1999年8月6日的《证券时报》。

⑤1999年11月22日本公司董事会召开会议，审议通过了同意钟运珍女士因工作变动辞去财务总监职务的决议、聘任富培军先生为本公司财务总监的决议。

⑥1999年12月22日本公司董事会召开会议，鉴于本公司大股东深圳市中侨实业有限公司领导班子进行了较大调整，通过了同意原任五名董事张继武先生、孙路先生、陈平先生、马建英女士及文明先生因工作变动辞去董事职务的议案，由深圳市中侨实业有限公司另行提名黄安民先生、王德清先生、杨光先生、马建国先生、石鼎先生为新董事候选人的议案、关于召开2000年度第一次临时股东大会的

决议。本次会议决议公告刊登于 1999 年 12 月 24 日的《证券时报》。

⑦1999 年 12 月 23 日本公司董事会召开会议，审议通过了 1999 年度计提四项资产减值准备金及核销的决议。

#### (2)董事会对股东大会的执行情况

本年度董事会谨慎、认真、勤勉地行使公司所赋予的权利，认真执行股东大会决议，保证了公司经营运作规范、有序进行。

### 7、公司管理层及员工情况

#### (1)董事、监事、高级管理人员

##### ①报告期内董事、监事、高级管理人员

职务	姓名	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数
董事长	张继武	男	53	1999.7.20~2000.1.25	0	0
执行董事	马建英	女	43	1998.12.25~2000.1.25	0	0
董事	陈平	男	45	1998.12.25~2000.1.25	0	0
董事	文明	男	40	1999.4.19~2000.1.25	0	0
董事、总经理	孙路	男	38	1997.6.23~2000.1.25	79185	79185
监事会召集人	时汉	男	36	1999.4.19~2000.1.25	0	0
监事	柯霖	女	45	1999.4.19~2000.1.25	0	0
监事	彭建湘	男	40	1997.6.23~2000.1.25	0	0
副总经理	陈厚生	男	38	1998.6.27~2000.1.25	0	0
副总经理	宋晓莉	女	38	1998.9.5~2000.1.25	0	0
董事会秘书	杨玉梅	女	31	1997.6.23~2000.1.25	0	0
财务总监	钟运珍	女	43	1997.7.30~2000.1.25	0	0

注：上述董事、监事及高级管理人员原任期应到 2000 年 6 月截止，现由于公司董事会、监事会于 2000 年 1 月 25 日提前换届，有关人员任期提前到 2000 年 1 月 25 日截止。

②报告期内董事、监事、高级管理人员年度报酬在 8 万元~10 万元的有 2 人，报酬在 5 万元~6 万元的有 4 人，报酬在 4~5 万元的有 5 人，报酬在 4 万元以下的有 1 人。

##### ③现任董事、监事、高级管理人员

本公司 2000 年 1 月 25 日召开 2000 年第 1 次临时股东大会，董事会、监事会

提前换届（详见“其它重大事项”），新任董事、监事、高级管理人员情况如下：

职务	姓名	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数
董事长	黄安民	男	50	2000.1.25~2003.1.25	0	0
执行董事	王德清	男	51	2000.1.25~2003.1.25	0	0
董事、总经理	马建国	男	53	2000.1.25~2003.1.25	0	0
董事	杨光	男	40	2000.1.25~2003.1.25	0	0
董事	石鼎	男	51	2000.1.25~2003.1.25	0	0
监事会召集人	屠志敏	男	43	2000.1.25~2003.1.25	0	0
监事	唐颂安	男	60	2000.1.25~2003.1.25	0	0
监事	钟丰伟	男	23	2000.1.25~2003.1.25	0	0
副总经理	殷增健	男	43	2000.1.25~2003.1.25	0	0
董事会秘书	杨玉梅	女	31	2000.1.25~2003.1.25	0	0
财务总监	富培军	男	32	2000.1.25~2003.1.25	0	0

④报告期内离任董事、监事、高级管理人员的情况

离任董事：陈厚生先生因工作变动辞去董事职务；王石、姚敏良先生因工作繁忙辞去独立董事职务；潘秀英女士因工作繁忙辞去董事职务。

离任监事：陈康、陈新先生因工作变动辞去监事职务；

离任高级管理人员：钟运珍女士因工作变动辞去本公司财务总监职务。

⑤报告期内公司没有聘任或解聘公司总经理及董事会秘书的情况。

(2)公司员工情况

本报告期末公司员工数为 245 人。按教育程度划分：硕士研究生 6 人，本科学历者 48 人，大专学历 42 人，中专学历者 20 人；专业构成情况为：销售人员 8 人，财务人员 9 人，行政、管理人员 15 人，技术人员 103 人，生产人员 101 人；退休职工 9 人。

8、本次利润分配预案及资本公积金转增股本预案：

因 1999 年度亏损，决定不分配利润，也不进行公积金转增股本。

六、第二届监事会报告

本年度监事会严格依照法律、法规及公司章程的规定，忠实履行监督职责，主

要开展了三方面的工作：一、检查公司经营情况，审核公司规章制度，监督内部机制合理运作，并及时提出意见和建议，避免公司在经营中出现违法、违规现象；二、监督公司董事、高级管理人员的行为，避免公司董事及高级管理人员滥用职权或重大决策失误，维护公司利益；三、审核公司 1999 年度财务报告。

报告期内，本公司第二届监事会召开了三次会议：1999 年 4 月 15 日召开监事会会议，审议通过了 1998 年度工作报告，选举时汉、柯霖为新监事，会议决议公告刊登于 1999 年 4 月 19 日的《证券时报》；1999 年 5 月 27 日召开监事会会议，选举时汉为监事会召集人，会议决议公告刊登于 1999 年 5 月 28 日的《证券时报》；1999 年 12 月 22 日召开监事会会议，同意原监事因工作变动辞去监事职务，提名唐颂安、屠志敏为新监事，会议决议公告刊登于 1999 年 12 月 24 日的《证券时报》。

监事会通过一年来的监督认为：

1、1999 年公司依法运作，经营决策均无违反国家法律、法规和本公司章程的情况；公司行为规范，建立了良好的内部控制制度，本公司董事会和经理局按照股东大会决议的要求，切实履行了各项决议；未发现公司董事、经理在执行公司职务时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、深圳同人会计师事务所出具的年度《审计报告》真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、公司最近一次募集资金即公司 1996 年度配股所募集的 2743 万元大大少于预计募集资金量，董事会决定将该资金全部改用于公司之营运资金，原计划以 4200 万元参股常州无线电总厂和以 1800 万元收购中侨化纤 22% 股份的配股资金使用计划不再实施。该次募集资金投向的改变经公司董事会决议通过，并经本公司第四届股东大会审议确认，变更程序合法。

4、公司收购资产交易价格合理，未发现内幕交易，没有损害部分股东的权益和造成资产流失。

5、公司的关联交易符合公允原则，未发现不公平交易及损害公司利益的现象。

6、深圳同人会计师事务所出具了有解释性说明的审计报告，监事会同意董事会对有关事项的说明。

## 七、重要事项

## 1、重大诉讼、仲裁事项

1999 年度本公司所涉诉讼案件较多,其中 13 起案件已分别在本公司 1999 年中报、1999 年 8 月 28 日和 9 月 16 日的《证券时报》及 2000 年 1 月 22 日和 4 月 11 日的《证券时报》上披露,涉及金额共约 17273 万元。现将其它重大诉讼案件披露如下:

(1)1999 年 10 月 15 日中国工商银行榆林分行长城路办事处起诉陕西省榆林区对外经济贸易公司、本公司及第三人北京威克瑞电线电缆有限公司,请求依法判令第一被告及第三人立即偿还原告至 1999 年 10 月 15 日信用证垫款本金约 343 万美元及利息,本公司承担连带清偿责任。1999 年 11 月 30 日,经陕西省高级人民法院判决:榆林工行与榆林外贸公司、中侨公司签订的担保合同有效,威克瑞公司还款承诺书有效;判令第一被告在判决生效后 10 日内给付结清此债务,本公司及第三被告承担连带清偿责任。

(2)1999 年,本公司控股子公司-深圳市中侨物业发展有限公司所开发物业项目的部分业主起诉中侨物业违反购房合同,未按期交楼,要求解除购房合同。截止 1999 年底共收到 10 份起诉书,涉及款项共约 1218.8 万元,经深圳市福田区人民法院判决,中侨物业须返还购楼款、按揭款。

(3)本公司控股子公司—无锡泰德科教发展有限公司(以下简称“无锡泰德”)因为客户购房按揭贷款进行担保(共计 12 笔,涉及金额 676 万元),而被中国建设银行无锡分行起诉,1999 年经江苏省无锡市南长区人民法院判决,判令无锡泰德承担连带清偿责任。

(4)1999 年 11 月 24 日无锡市第六市政建设工程公司起诉无锡泰德,要求归还工程欠款 205 万元。此案尚未判决。

(5)1999 年 11 月 23 日,经上海市第一中级人民法院调解,上海广联(集团)控股有限公司(以下简称上海广联)起诉上海新海为上海太平洋实业投资公司担保纠纷一案,达成调解协议:上海新海欠上海广联美金 475,546.55 元及利息、人民币 250 万元及利息,须在调解书生效之日起三日内偿还;诉讼费由上海新海负担。

2、报告期内公司、公司董事及高级管理人员未受监管部门处罚。

3、报告期内公司控股股东、公司总经理及公司董事会秘书未发生变更,公司董事会及监事会成员变更情况如下:

(1) 第六届股东大会选举文明为董事，选举时汉、柯霖为监事；

(2) 1999 年第 1 次临时股东大会选举张继武为董事；

(3) 二届十四次董事会会议选举张继武为董事长；

(4) 1999 年 5 月 28 日监事会会议选举时汉为监事会召集人。

4、报告期内公司无收购兼并、资产重组事项。

5、重大关联交易事项：见合并会计报告附注“关联方关系及其交易”。

6、“三分开”情况：

本公司相对于控股股东，基本上做到了资产完整与财务独立。在人员独立方面，正在逐步改善。

7、公司未发生托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁本公司资产的事项。

8、继续聘请深圳同人会计师事务所为 1999 年度公司审计单位。

9、截止 1999 年年末本公司及控股子公司为其他单位的债务提供担保累计共人民币 7350 万元，美元 1519 万元，港币 3350 万元。

10、其它重大事项。

① 2000 年 1 月 25 日，本公司召开 2000 年第 1 次临时股东大会，鉴于本公司控股股东领导班子进行较大调整，公司董事会、监事会提前换届，同意原五位董事及三名监事因工作变动辞去相关职务，选举黄安民、王德清、马建国、杨光、石鼎为第三届董事会董事，选举屠志敏、唐颂安、钟丰伟为第三届监事会监事。三届一次董事会会议选举黄安民为董事长、王德清为执行董事，聘任马建国为总经理、殷增健为副总经理，继续聘任富培军为财务总监、杨玉梅为董事会秘书。三届一次监事会会议选举屠志敏为监事会召集人。

② 本公司 1999 年年度报告由本公司第二届董事会、监事会及原任人员负责编制，由第三届董事会、监事会监制。

## 八、财务会计报告（附后）

1、审计报告

2、会计报表

3、会计报表附注

## 九、公司其他有关资料

- 1、首次注册登记日期、地点：1988年9月23日、深圳  
首次注册地址：深圳市建设路23号国际金融大厦29/F  
变更注册登记日期、地点：1996年12月25日、深圳  
变更后注册地址：深圳市罗湖区宝安南路西湖花园三层
- 2、企业法人营业执照注册号：4403011006663
- 3、税务登记号码：440303192172842
- 4、公司未流通股票的托管机构：深圳证券结算公司
- 5、公司聘请的会计师事务所名称：深圳同人会计师事务所  
地址：深圳市华富路5号南光大厦三楼

## 十、备查文件

- 1、载有法定代表人、财务负责人、会计经办人员签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本。
- 3、报告期内在《证券时报》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

深圳市中侨发展股份有限公司  
二000年四月十七日

## 附件一、审计报告

深圳市中侨发展股份有限公司全体股东：

我们接受委托,审计了 贵公司 1999 年 12 月 31 日的合并资产负债表和母公司的资产负债表,1999 年度合并利润及利润分配表和母公司的利润及利润分配表, 1999 年度的合并现金流量表和母公司的现金流量表。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、审核有关证据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 1999 年 12 月 31 日的财务状况及 1999 年度经营成果和现金流动情况,会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

同时,我们注意到:

1、 1999 年度 贵公司及其主要控股子公司的主营业务活动大幅减少,原有已完工物业的正常销售已近乎停滞,在建开发项目进展缓慢,部分项目陷于停顿状态。

2、 如附注五.13、附注十所述 贵公司及其控股子公司截至 1999 年 12 月 31 日止短期借款余额的 97%已经逾期未能偿还,亦未向有关债权人办理展期手续,同时, 贵公司及其控股子公司还因拖欠其他债权人的款项以及未能如期向客户交楼等原因而被有关债权人和客户起诉。

3、 贵公司截至 1999 年 12 月 31 日止股东权益占总资产的比重仅为 9.20%。

若 贵公司不能实施有效的资产重组或获取财务上扶助, 贵公司的持续经营能力将会受到重大影响。

深圳同人会计师事务所

中国注册会计师: 胡三忠

中国注册会计师: 朱厚佳

2000 年 4 月 13 日

## 附件二、会计报表

## 资产负债表

单位：人民币元

	附注	1999-12-31		1998-12-31	
		合并数	母公司	合并数	母公司
<b>流动资产:</b>					
货币资金	五.1	6,350,258.38	172,120.17	20,532,013.02	2,092,701.16
应收账款	五.2	18,882,514.46	--	72,531,718.48	--
其他应收款	五.3、六.1	442,658,629.07	74,148,713.80	386,731,739.93	72,560,520.44
减：坏账准备	二.8	23,077,057.18	3,707,435.69	22,963,172.92	3,628,026.03
应收账款净额		438,464,086.35	70,441,278.11	436,300,285.49	68,932,494.41
预收账款		13,970,170.17	--	14,065,970.17	--
存货	二.9、五.4	830,960,153.81	2,213.03	869,402,519.57	2,213.03
减：存货跌价准备		30,317,243.43	--	30,317,243.43	--
存货净额		800,642,910.38	2,213.03	839,085,276.14	2,213.03
待摊费用	五.5	219,492.02	--	253,876.61	110,953.33
流动资产合计		1,259,646,917.30	70,615,611.31	1,310,237,421.43	71,138,361.93
<b>长期投资:</b>					
	二.10				
长期股权投资	五.6、六.2	46,974,125.16	315,534,367.48	47,728,243.82	422,829,491.62
其他长期投资	五.7	84,407,492.02	--	84,407,492.02	--
长期投资合计		131,381,617.18	315,534,367.48	132,135,735.84	422,829,491.62
减：长期投资减值准备		21,087,539.58	21,087,539.58	8,003,769.79	8,003,769.79
长期投资净额		110,294,077.60	294,446,827.90	124,131,966.05	414,825,721.83
其中：股权投资差额		6,950,676.70	6,950,676.70	7,722,974.11	7,722,974.11
<b>固定资产:</b>					
固定资产原价	二.11、五.8	132,875,081.59	48,791,092.88	133,022,579.78	49,493,485.18
减：累计折旧	二.11、五.8	13,732,136.50	8,286,200.80	12,228,914.60	7,375,929.68
固定资产净值		119,142,945.09	40,504,892.08	120,793,665.18	42,117,555.50
在建工程	二.12、五.9	20,012,438.04	19,913,914.70	23,342,092.42	19,913,914.70
固定资产合计		139,155,383.13	60,418,806.78	144,135,757.60	62,031,470.20
<b>无形资产及其他资产:</b>					
	二.13				
开办费	五.10	678,782.36	--	942,046.77	--
长期待摊费用	五.11	3,088,766.66	159,698.89	4,805,500.55	279,473.05
其他长期资产	五.12	669,600.00	669,600.00	892,800.00	--
无形资产及其他资产合计		4,437,149.02	829,298.89	6,640,347.32	279,473.05
资产总计		1,513,533,527.05	426,310,544.88	1,585,145,492.40	548,275,027.01

资产负债表 (续)

单位:人民币元

	附注	1999-12-31		1998-12-31	
		合并数	母公司	合并数	母公司
<b>流动负债:</b>					
短期借款	五.13	586,414,222.08	174,135,640.66	563,791,222.08	175,135,640.66
应付账款	五.14	171,874,895.60	--	158,949,286.56	--
预收账款	五.15	25,858,724.60	751,563.00	37,780,010.71	892,503.00
应付工资		260,553.07	18,706.00	357,632.60	--
应付福利费		2,669,183.95	1,425,657.63	2,038,196.73	1,234,450.97
应交税金	五.16	56,471,683.33	--	51,785,560.24	--
其他应付款	五.17	42,180.80	--	53,159.51	18,706.00
其他应付款	五.18	190,348,846.20	57,553,680.84	187,865,309.40	54,041,115.51
预提费用	五.19	121,969,445.35	47,362,706.18	64,740,796.57	24,627,600.11
一年内到期的长期负债	五.20	38,208,000.00	14,608,000.00	--	--
流动负债合计		<u>1,194,117,734.98</u>	<u>295,855,954.31</u>	<u>1,067,361,174.40</u>	<u>255,950,016.25</u>
<b>长期负债:</b>					
长期借款		--	--	38,208,000.00	14,608,000.00
长期应付款	五.21	59,490,461.68	--	58,016,605.28	--
长期负债合计		<u>59,490,461.68</u>	<u>--</u>	<u>96,224,605.28</u>	<u>14,608,000.00</u>
负债合计		<u>1,253,608,196.66</u>	<u>295,855,954.31</u>	<u>1,163,585,779.68</u>	<u>270,558,016.25</u>
少数股东权益	五.33	120,732,020.01	--	138,042,071.02	--
<b>股东权益:</b>					
股本	五.22	120,404,582.00	120,404,582.00	120,404,582.00	120,404,582.00
资本公积	五.23	110,524,967.92	110,524,967.92	110,524,967.92	110,524,967.92
盈余公积	五.24	39,581,978.73	39,581,978.73	39,581,978.73	39,581,978.73
其中:公益金		13,143,697.57	13,143,697.57	13,143,697.57	13,143,697.57
未分配利润	五.25	(131,318,218.27)	(140,056,938.08)	13,006,113.05	7,205,482.11
股东权益合计		<u>139,193,310.38</u>	<u>130,454,590.57</u>	<u>283,517,641.70</u>	<u>277,717,010.76</u>
负债和股东权益总计		<u>1,513,533,527.05</u>	<u>426,310,544.88</u>	<u>1,585,145,492.40</u>	<u>548,275,027.01</u>

(所附注释系会计报表的组成部分)

利润及利润分配表

单位：人民币元

	附注	1999 年度		1998 年度	
		合并数	母公司	合并数	母公司
一、主营业务收入	二.14、五.26	132,411,197.07	--	218,289,383.69	--
减：主营业务成本		137,528,054.67	--	151,468,865.56	--
主营业务税金及附加		6,739,075.59	--	11,065,414.42	--
二、主营业务利润		(11,855,933.19)	--	55,755,103.71	--
加：其他业务利润	五.27	(456,253.29)	8,679.04	838,472.95	612,418.15
减：营业费用		1,278,630.90	--	4,571,712.63	--
管理费用		42,630,402.61	4,320,501.17	12,900,251.72	(4,976,072.29)
财务费用	五.28	69,684,535.35	22,415,941.46	24,225,397.24	(6,832,887.27)
三、营业利润		(125,905,755.34)	(26,727,763.59)	14,896,215.07	12,421,377.71
加：投资收益	五.29、六.3	(13,837,888.43)	(120,378,893.93)	(9,393,065.30)	(1,223,952.91)
营业外收入	五.30	667,991.64	24,003.95	268,727.72	107,551.86
减：营业外支出	五.31	22,558,730.18	179,766.62	786,613.15	3,116.54
四、利润总额		(161,634,382.31)	(147,262,420.19)	4,985,264.34	11,301,860.12
减：所得税	二.15	--	--	2,024,631.56	--
少数股东损益		(17,310,050.99)	--	(648,244.53)	--
五、净利润		(144,324,331.32)	(147,262,420.19)	3,608,877.31	11,301,860.12
加：年初未分配利润	五.32	13,006,113.05	7,205,482.11	10,119,011.20	(3,374,602.55)
六、可供分配的利润		(131,318,218.27)	(140,056,938.08)	13,727,888.51	7,927,257.57
减：提取法定盈余公积		--	--	360,887.73	360,887.73
提取法定公益金		--	--	360,887.73	360,887.73
七、可供股东分配的利润		(131,318,218.27)	(140,056,938.08)	13,006,113.05	7,205,482.11
减：提取任意盈余公积		--	--	--	--
应付普通股股利		--	--	--	--
八、未分配利润		(131,318,218.27)	(140,056,938.08)	13,006,113.05	7,205,482.11

(所附注释系会计报表的组成部分)

## 现金流量表

单位：人民币元

	附注	1999 年度	
		合并数	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		27,736,783.77	--
收到的租金		653,478.41	--
收到的增值税销项税额		128,840.85	--
收到的其他与经营活动有关的现金		12,289,558.30	3,400,781.78
现金流入小计		<u>40,808,661.33</u>	<u>3,400,781.78</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		15,845,409.73	--
经营租赁所支付的现金		350,200.00	--
支付给职工以及为职工支付的现金		6,131,376.29	1,447,512.36
支付的增值税款		151,156.17	--
支付的所得税款		1,000,000.00	--
支付的除增值税、所得税以外的其他税费		1,056,988.42	--
支付的其他与经营活动有关的现金	五.34	8,241,813.21	935,457.02
现金流出小计		<u>32,776,943.82</u>	<u>2,382,969.38</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>8,031,717.51</u>	<u>1,017,812.40</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
处理固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		1,145,812.10	68,000.00
现金流入小计		<u>1,145,812.10</u>	<u>68,000.00</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		323,574.00	--
现金流出小计		<u>323,574.00</u>	--
投资活动产生的现金流量净额		<u>822,238.10</u>	<u>68,000.00</u>

现金流量表 (续)

单位: 人民币元

附注	1999 年度	
	合并数	母公司
三、筹资活动产生的现金流量:		
借入收到的现金	89,081,334.76	9,309,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,411,182.29	--
现金流入小计	90,492,517.05	9,309,000.00
偿还债务所支付的现金	55,974,000.00	10,309,000.00
发生筹资费用所支付的现金	10,000.00	--
偿还利息所支付的现金	8,020,474.37	2,006,127.97
支付的其他与筹资活动有关的现金	49,590,522.15	--
现金流出小计	113,594,996.52	12,315,127.97
筹资活动产生的现金流量净额	(23,102,479.47)	(3,006,127.97)
四、汇率变动对现金的影响额	66,769.22	(265.42)
五、现金及现金等价物净增加额	(14,181,754.64)	(1,920,580.99)

现金流量表 (续)

单位: 人民币元

补充资料	附注	1999年度	
		合并数	母公司
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		761,979.20	--
以存货偿还债务		93,177,195.00	--
2、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润		(144,324,331.32)	(147,262,420.19)
加:少数股东损益		(17,310,050.99)	--
计提的坏账准备或已转销的坏账		119,304.38	79,409.66
固定资产折旧		2,774,906.95	1,254,069.95
待摊费用摊销		340,397.25	190,973.30
无形资产摊销		1,907,772.53	119,774.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (减: 收益)		1,073,422.79	155,762.67
财务费用		64,457,404.91	20,171,550.53
投资损失 (减: 收益)		13,837,888.42	120,378,893.93
存货的减少 (减: 增加)		73,492,390.33	--
经营性应收项目的减少 (减: 增加)		50,909,224.34	2,305,540.75
经营性应付项目的增加 (减: 减少)		(38,846,426.30)	3,562,831.99
其他		(400,185.78)	61,425.65
经营活动产生的现金流量净额		8,031,717.51	1,017,812.40
3、现金及现金等价物净增加情况			
货币资金的年末余额		6,350,258.34	172,120.17
减: 货币资金的年初余额		20,532,013.02	2,092,701.16
现金及现金等价物净增加额		(14,181,754.64)	(1,920,580.99)

(所附注释系会计报表的组成部分)

## 附件三、会计报表附注

单位：人民币元

### 一、公司简介

本公司系经深圳市人民政府以深府办(1988) 1067号文批准,于1988年9月13日在深圳市正式成立的全民所有制企业,营业执照为深内企字第03901号,1989年6月20日换领企业法人营业执照,注册号为19217284-2号,执照号为深企法字01057号,注册资本为1,200,000.00元。

1994年4月13日,经深圳市人民政府以深府函(1994) 16号文批准,本公司改组成为社会募集股份有限公司,由原“深圳中侨发展有限公司”变更为现名,并变更企业法人营业执照,注册资本增加到70,000,000.00元。

1995年至1997年期间,本公司分别通过派送红股及配股的方式增加股本50,404,582.00元,截至1998年12月31日止,本公司股本为120,404,582.00元。

本公司的经营范围为:制造、加工、销售机械设备、电子产品、新型材料、纺织品、服装、化工产品、建筑材料、激光材料、生物工程、医疗器材等。

### 二、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

会计年度采用日历年度制,即自公历每年1月1日起至12月31日止。

#### 3. 记帐本位币

本公司记帐本位币为人民币。

#### 4. 记帐基础和计价原则

本公司的记帐基础为权责发生制,计价原则为历史成本法。

#### 5. 外币业务核算方法

本公司年度内发生的非本位币经济业务,采用接近年初市场汇价的固定汇率(1港元=1.07人民币元,1美元=8.3人民币元)折算,决算日,货币性项目中的外币余额概按当日市场汇价进行调整,由此产生的折合人民币差额,业已计入当年度损益。

#### 6. 合并会计报表的编制基准和编制方法

本合并会计报表系按照财政部财会字[1995]11号文《合并会计报表暂行规定》和财会二字(1996)2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》等有关文件的要求编制的。

本公司对拥有控股权的子公司(详情列示于附注四:控股子公司概况)在编制合并报表时纳入合并范围,其所执行的行业会计制度,业已在会计报表合并时予以必要的调整。

本合并报表系以本公司及纳入合并范围内的子公司会计报表及其他资料为依据,合并各项目数据编制。合并时,将各公司相互之间的投资、往来、资产购销和其他重大交易、结余和各项交易中未实现的利润抵销后,计算少数股东权益和少数股东损益。

少数股东权益是指子公司资产净值中由母公司以外的其他投资者所拥有的权益。少数股东损益是指除母公司以外的其他投资者在各子公司应分得的利润(或应承担的亏损)。

#### 7. 现金等价物的确定标准

现金等价物为本公司持有的期限短、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。

#### 8. 坏帐核算方法

①本公司确认坏帐损失的标准:凡因债务人破产,依照法律清偿程序清偿后仍无法收回;或因债务人死亡,既无遗产可供清偿,又无义务承担人,确实无法收回;或因债务人逾期未能履行偿债义务,经法定程序审核批准,该等应收帐款列为坏帐损失。

②坏帐损失的核算方法:本公司坏帐损失核算采用备抵法,以前年度坏帐准备按决算日应收款项(不包括关联往来)余额的1%计提,根据本公司董事会决议,自1999年1月1日起,坏帐准备按决算日应收款项余额的5%计提,并计入当年度损益。

### 9. 存货核算方法

本公司的存货分为材料、开发成本、在建工程、开发产品及低值易耗品五类,各类存货的取得以实际成本计价,发出存货的成本以加权平均法计算确定,其中开发产品按单项实际成本核算。

低值易耗品于领用时采用一次摊销法摊销。

根据本公司董事会决议,自1999年1月1日起,本公司的期末存货按成本与可变现净值孰低法计价,存货跌价准备按单项存货的可变现净值低于其成本的差额计算提取,预计的存货跌价损失计入当年度损益。

存货的细节在附注五.4中表述。

### 10. 长期投资核算方法

(1)长期债权投资:本公司债权投资按实际支付的款项扣除应计利息后计价入帐,债权投资实际成本与债券票面价值的溢价(或折价),采用直线法于债券存续期内摊销。

(2)长期股权投资:本公司股票投资按实际支付的价款扣除已宣告发放的现金股利后计价入帐,其他长期投资按投出现金及固定资产、无形资产的帐面净值计价入帐。

股权投资差额系指长期股权投资采用权益法核算时,长期股权投资成本与应享有被投资单位所有者权益中所占份额的差额。自发生之日起分10年平均摊销。

本公司对被投资公司的长期投资采用下列会计处理方法:对被投资公司无控制、无共同控制且无重大影响的以成本法核算,投资收益于被投资公司宣派现金股利时确认,而该等现金股利超出投资日以后累积净利润的分配额,冲减投资成本;对被投资公司具有控制共同控制或重大影响的以权益法核算,投资收益以取得股权后被投资公司的净损益份额计算确定。被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动,相应调整投资成本。

结算日,若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致长期投资可收回金额低于帐面价值,将其差额作为长期投资减值准备,并计入当年度损益。

长期投资的细节在附注五.6、五.7中表述。

### 11. 固定资产计价和折旧方法

(1)固定资产标准:指使用期限超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输工具及其它与经营有关的工器具等,以及不属于经营的主要设备但单位价值在人民币2,000元以上,使用期限超过二年的物品。

(2)固定资产计价:固定资产按实际成本计价。

(3)固定资产折旧方法:固定资产折旧采用直线法平均计算,并根据固定资产类别的原值、估计经济使用年限和预计残值(原值的5%)确定其折旧率。各类折旧率如下:

类别	预计使用年限(年)	年折旧率
房屋建筑物	40	2.38%
运输设备	10	9.5%
其他设备	8-10	9.5%-11.88%

固定资产及其折旧的细节在附注五.8中表述。

### 12. 在建工程核算方法

在建工程按实际成本计价。在建工程达到设定地点及设定用途并交付使用时,确认为固定资产。

在建工程建造期间所发生的借款利息及其相关费用计入在建工程成本。

在建工程的细节在附注五.9中表述。

### 13. 开办费、长期待摊费用摊销方法

本公司的开办费、长期待摊费用按形成时发生的实际成本计价,并按直线法摊销。具体项目及摊销年限如下:

(1)开办费,从生产经营开始日起分5年摊销。

(2)租入固定资产改良工程支出,从生产经营开始日起分5年摊销。

开办费及长期待摊费用的细节在附注五.10、五.11中表述。

#### 14. 收入确认原则

商品(产品)销售:公司将商品(产品)所有权上的主要风险和报酬转移给购买方,对该商品(产品)不再保留继续管理权和实际控制权,与交易相关的价款已经收到或已经取得了收款的证据,与收入相关的商品(产品)成本能够可靠地计量,确认收入的实现。

商品房销售:1. 房屋竣工并交付使用、开具发票、收到款项或取得收取款项的凭据,确认收入的实现。2. 有不可撤销建造合同,买方累计付款超过销售价格一定比例,开发项目完工程度能够可靠确定,且剩余销售应收款项能够收回,按完工百分比法确认收入的实现。

提供劳务:劳务已经提供,相关的成本能够可靠计算,其经济利益能够流入时,确认收入的实现。

#### 15. 所得税的会计处理方法

本公司所得税的会计处理方法采用应付税款法。

#### 16. 主要会计政策变更事项说明

根据财政部财会字(1999)35号文的规定,并经本公司董事会决议批准,本公司自1999年1月1日起,对期末应收帐款及其他应收款采用余额百分比法提取坏帐准备,计提比例确定为5%;对期末存货采用成本与可变现净值孰低法计算提取存货跌价准备;对期末长期投资采用可收回金额与帐面价值孰低法提取长期投资减值准备。且上述三项会计政策变更均以1999年度为基础采用追溯调整法,调整了期初留存收益及相关项目的期初数;利润及利润分配表的上年数据,已按调整后的数据填列。上述会计政策变更的累积影响数为-69,408,333.25元,其中,因坏帐准备计提方法变更的累积影响数-18,003,550.24元,存货计价方法变更的累积影响数为-30,317,243.43元,长期投资计价方法变更的累积影响数为-21,087,539.58元,由于会计政策变更,调减了1998年度的净利润3,632,098.72元;调减了1999年年初留存收益55,631,626.25元,其中,未分配利润调减了55,811,407.91元;盈余公积调增了179,781.66元;利润及利润分配表上年数栏的年初未分配利润调减了52,905,728.93元。

### 三、税项

#### (1) 本公司主要适用的税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品或劳务销售收入	17%
营业税	营业收入	5%
城市维护建设税	增值税、营业税额	1%
教育费附加	增值税、营业税额	3%
企业所得税	应纳税所得额	15%

税项的细节在附注五.16、五.17中表述。

### 四、投资子公司及合营企业概况

(一)本公司的子公司概况列示如下:

公司名称	注册地点	注册资本	投资金额	拥有权益 (%)	经营范围	会计报表是否合并
深圳市中侨物业发展有限公司*1	深圳	68,000,000.00	91,214,017.68	95%	土地开发、商品房经营销售、租赁、维修和管理; 建筑材料的购销等	是
深圳市中侨物业工贸有限公司	深圳	6,800,000.00	6,460,000.00	95%	生产雕花木门、装饰线及装饰材料, 国内商业等。	是
无锡泰德科教发展有限公司*2	无锡	25,740,000.00	189,061,735.30	62%	信息技术开发、网络技术服务 (国际互联网安全产品除外), 小学、初中教育, 房地产开发及经营等。	是
上海新海房地产开发有限公司	上海	USD10,000,000.00	27,542,269.40	72%	从事房地产的开发经营, 出租等。	是

\*1 深圳市中侨物业工贸有限公司持有该公司 5%的权益。

\*2 无锡泰德科教发展有限公司原名为无锡泰德房地产发展有限公司, 1999 年 7 月 9 日, 无锡泰德房地产发展有限公司的原股东深圳市中侨实业有限公司和深圳市中侨进出口贸易有限公司与中国光大资讯天地有限公司签定《股权转让协议》, 由深圳市中侨实业有限公司和深圳市中侨进出口贸易有限公司分别将其持有的无锡泰德房地产发展有限公司的股权 33%和 5%全部转让给中国光大资讯天地有限公司, 在完成上述股权转让后, 无锡泰德房地产发展有限公司于 1999 年 12 月办理了工商注册变更登记手续, 并改为现名。

(二)本公司的联营公司概况列示如下:

公司名称	注册地点	注册资本	投资金额	拥有权益 (%)	经营范围	会计报表是否合并
中国华阳金融租赁有限责任公司	北京	RMB174,500,000.00	22,969,700.00	13%	动产、不动产租赁、进出口、国际融资租赁等。	否
深圳中侨化纤纺织有限公司	深圳	USD 8,000,000.00	13,104,000.00	28%	生产涤纶、锦纶、棉、麻、毛织物, 涤纺丝和涤纶膨体织物等。	否

(三)深圳市中侨物业发展有限公司的子公司及联营公司概况列示如下:

公司名称	注册地点	注册资本	投资金额	拥有权益	主营业务	会计报表是否合并
深圳齐明地产有限公司	深圳	USD 9,280,000.00	45,240,000.00	75%	从事深圳市金湖H402-21 地块开发经营	是
深圳中侨物业管理有限公司*2	深圳	RMB 3,380,000.00	3,420,000.00	95%	物业管理服务	是
深圳市中侨物业工程监理有限公司	深圳	RMB 6,800,000.00	6,120,000.00	90%	一般工业及民用项目的建设监理	是
深圳市中侨燃气报警器材有限公司*1.*3	深圳	RMB 500,000.00	250,000.00	50%	生产经营家用可燃气体泄漏报警器材	否

深圳市中侨房地产交易评估有限公司1.*4	深圳	RMB	3,800,000.00	3,420,000.00	90%	房地产经纪, 评估, 咨询, 代理	否
深圳市深巷花园物业管理有限公司	深圳	RMB	500,000.00	250,000.00	50%	深圳深巷花园物业管理	否
深圳中侨模型有限公司	深圳	HKD	3,360,000.00	1,058,400.00	30%	设备生产经营模型及配套材料等	否

\*1 该等子公司 1999 年度无生产经营业务, 且汇总后的总资产等三项指标占合并会计报表的比重不足 10%, 故未予合并。

\*2 本公司持有该公司 5% 的权益。

\*3 深圳中侨物业管理有限公司持有该公司 50% 的权益。

\*4 深圳中侨物业管理有限公司持有该公司 10% 的权益。

## 五、合并会计报表主要项目注释:

### 1. 货币资金

	1998-12-31			1999-12-31				
	原币	汇率	折合本位币	原币	汇率	折合本位币		
现金	RMB	194,199.21	--	194,199.21	RMB	210,731.91	--	210,731.91
	HKD	62,047.56	1.07	66,390.89	HKD	83,139.54	1.07	88,959.31
	USD	472.05	8.30	3,918.01	USD	21,919.05	8.30	181,928.11
银行存款	RMB	14,729,716.91	--	14,729,716.91	RMB	2,024,764.38	--	2,024,764.38
	HKD	4,527,553.91	1.07	4,844,482.69	HKD	3,363,377.89	1.07	3,598,814.35
	USD	83,530.76	8.30	693,305.31	USD	29,525.34	8.30	245,060.32
			<u>20,532,013.02</u>				<u>6,350,258.38</u>	

### 2. 应收帐款

(1) 应收帐款的帐龄分析列示如下:

帐龄	1998-12-31			1999-12-31		
	金额	比例	坏帐准备	金额	比例	坏帐准备
1 年以内	11,363,885.79	15.67%	568,194.29	4,473,020.30	23.69%	223,651.01
1 年至 2 年	47,935,879.26	66.09%	2,396,793.97	1,815,639.30	9.62%	90,781.97
2 年至 3 年	13,231,953.43	18.24%	661,597.67	8,233,624.85	43.60%	411,681.24
3 年以上	--	--	--	4,360,230.01	23.09%	218,011.50
	<u>72,531,718.48</u>	<u>100%</u>	<u>3,626,585.93</u>	<u>18,882,514.46</u>	<u>100%</u>	<u>944,125.72</u>

(2) 持本公司 5% 以上股份的股东没有本项欠款。

### 3. 其他应收款

(1) 其他应收款的帐龄分析列示如下:

帐龄	1998-12-31			1999-12-31		
	金额	比例	坏帐准备	金额	比例	坏帐准备
1 年以内	283,489,303.21	73.30%	14,174,465.16	111,126,736.68	25.10%	5,556,336.84
1 年至 2 年	25,194,890.02	6.52%	1,259,744.50	164,854,707.36	37.24%	8,242,735.37
2 年至 3 年	57,176,532.65	14.78%	2,858,826.63	137,923,784.56	31.16%	6,896,189.23
3 年以上	20,871,014.05	5.40%	1,043,550.70	28,753,400.47	6.50%	1,437,670.02
	<u>386,731,739.93</u>	<u>100%</u>	<u>19,336,586.99</u>	<u>442,658,629.07</u>	<u>100%</u>	<u>22,132,931.46</u>

(2) 持本公司 5%以上股份的股东本项欠款余额,在附注八(6)中披露。

(3) 其中欠款金额前五名的单位:

名称	所欠金额	欠款时间	欠款原因
深圳中侨实业有限公司*	257,432,138.10	最长欠款时间 2-3 年	往来款
香港齐明地产有限公司	52,548,194.91	1 年以内	往来款
香港泰德投资公司	24,700,000.00	1-2 年	往来款
上海泰德贸易有限公司	17,844,525.92	1-2 年	往来款
中侨化纤有限公司	11,874,713.16	1-2 年	往来款

\* 深圳中侨实业有限公司欠款 257,432,138.10 元,其中欠款时间在 1 年以内的为 18,230,031.17 元,

1 至 2 年的为 118,498,717.44 元,2 至 3 年的为 120,703,389.49 元。

#### 4. 存货

项目	1998-12-31		1999-12-31	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
低值易耗品	21,138.00	--	45,356.51	--
库存商品/材料	3,207,548.15	--	3,204,759.77	--
委托加工材料	16,949.51	--	--	--
开发成本	668,439,923.51		652,488,888.72	--
其中:中侨大厦*2	64,370,611.24	29,874,311.24	64,374,311.24	29,874,311.24
中侨名苑	2,272,815.21	--	--	--
美晨苑	99,568,204.70	--	79,801,904.46	--
百汇中心	79,083,879.91	--	79,407,962.43	--
玉兰园	18,779,190.43	--	18,078,166.01	--
翠竹园	15,539,971.60	--	9,732,100.60	--
泰德国际学校	85,553,385.52	--	97,715,287.08	--
蠡湖泰德新城土地使用权	302,914,398.53	--	302,990,786.53	--
其他	357,466.37	--	388,370.37	--
代建工程	--	--	--	--
开发产品	197,716,960.40	--	175,221,148.81	--
其中:深港花园	8,724,837.77	--	8,724,837.77	--
侨洲花园*2	30,538,822.19	442,932.19	3,122,272.19	442,932.19
齐明别墅及多层公寓	93,836,801.97	--	100,146,536.84	--
百汇公寓	39,062,043.35	--	38,044,024.49	--
桂园	15,930,857.97	--	15,559,880.37	--
幼儿园	9,623,597.15	--	9,623,597.15	--
	<u>869,402,519.57</u>	<u>30,317,243.43</u>	<u>830,960,153.81</u>	<u>30,317,243.43</u>

\*1 根据本公司董事会决议,按该等存货成本与可变现净值之差计提存货跌价准备。

#### 5. 待摊费用

项目	1998-12-31	1999-12-31
保险费	76,912.61	29,239.33
其他	176,964.00	190,252.69
	<u>253,876.61</u>	<u>219,492.02</u>

## 6. 长期股权投资

	1999-1-1	本年增加	本年减少	1999-12-31
其他股权投资	40,005,269.71	18,178.75	--	40,023,448.46
股权投资差额	7,722,974.11	--	772,297.41	6,950,676.70
	<u>47,728,243.82</u>	<u>18,178.75</u>	<u>772,297.41</u>	<u>46,974,125.16</u>

### (1) 本公司按成本法核算的其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	注册资本	1999-12-31		占被投资单位注册资本比例
			投资金额	减值准备	
中国华阳金融租赁有限责任公司	20年	RMB174,500,000.00	22,969,700.00	9,400,000.00	13%

根据本公司董事会决议，按中国华阳金融租赁有限责任公司 1999 年 12 月 31 日净资产与本公司所占投资比例计算本公司拥有的权益数与本公司帐面对该公司的投资成本之差计提长期投资减值准备。

### (2) 本公司按权益法核算的其他股权投资：

被投资单位名称	投资期限	投资金额	占被投资单位注册资本比例	1999-12-31		
				年末按权益法调整所有者权益	减值准备	
				本年增(减)额	累计增(减)额	
深圳中侨化纤纺织有限公司	20年	11,687,539.58	28%	--	(1,416,460.42)	11,687,539.58

根据深圳中侨化纤纺织有限公司的实际经营业绩和财务状况，本公司已将对该公司的长期投资全额计提减值准备。

### (3) 子公司按权益法核算的其他股权投资。

被投资单位名称	投资期限	投资金额	占被投资单位注册资本比例	1999-12-31	
				年末按权益法调整所有者权益	减值准备
				本年增(减)额	累计增(减)额
深圳市深港花园物业管理有限公司	50年	215,168.86	50%	18,178.75	(34,831.14)
深圳中侨模型有限公司	20年	1,177,787.49	30%	--	119,387.49
深圳市中侨燃气报警器材有限公司	5年	173,252.53	100%	--	(326,747.47)
深圳市中侨房地产交易评估有限公司	5年	3,800,000.00	100%	--	--
		<u>5,366,208.88</u>		<u>18,178.75</u>	<u>(242,191.12)</u>

### (4) 股权投资差额明细列示如下：

被投资单位名称	差额初始金额	形成原因	摊销期限	1999-12-31	
				本年摊销额	摊销余额

上海新海房地产开发 7,722,974.11 \* 10年 772,297.41 6,950,676.70  
有限公司

\*根据 1998 年 11 月 23 日本公司与深圳市中侨实业有限公司签订的股权转让合同,深圳市中侨实业有限公司将持有的上海新海房地产开发有限公司 72%的权益转让给本公司,转让价款以 1998 年 9 月 30 日经资产评估后净资产的 72%计为 27,542,269.40 元,而上海新海房地产开发有限公司评估前净资产计 27,526,799.02 元,本公司拥有的权益份额为 72%计 19,819,295.29 元,与转让价款差异为 7,722,974.11 元,形成上列股权投资差额。

#### 7. 其他长期投资

项 目	1998-12-31	1999-12-31
北京“京达花园”	84,407,492.02	84,407,492.02

京达花园系本公司的控股子公司深圳市中侨物业发展有限公司与北京京达房地产公司共同投资开发的物业项目。本公司计划将该项目予以转让。

#### 8. 固定资产及累计折旧

	1999-1-1	本年增加	本年减少	1999-12-31
固定资产原价:				
房屋建筑物	117,433,016.16	6,008,356.38	976,255.25	122,465,117.29
运输工具	11,891,066.40	635,397.40	5,743,403.72	6,783,060.08
其它设备	3,698,497.22	55,280.00	126,873.00	3,626,904.22
	133,022,579.78	6,699,033.78	6,846,531.97	132,875,081.59
累计折旧:				
房屋建筑物	6,920,372.29	2,695,679.64	203,327.38	9,412,724.55
运输工具	3,973,497.19	1,133,884.38	2,549,407.46	2,557,974.11
其它设备	1,335,045.12	507,292.45	80,899.73	1,761,437.84
	12,228,914.60	4,336,856.47	2,833,634.57	13,732,136.50
固定资产净值	120,793,665.18			119,142,945.09

上述房屋建筑物中有原值计 1,373,106.00 元,累计折旧计 379,420.46 元已被法院查封。

#### 9. 在建工程

类别	齐阳别墅管理楼	污水处理站	深巷停车场	合计
预算数	3,560,985.22	--	--	
年初数	3,329,654.38	19,913,914.70	98,523.34	23,342,092.42
本年增加	--	--	--	--
转固定资产	3,329,654.38	--	--	3,329,654.38
年末数	--	19,913,914.70	98,523.34	20,012,438.04
资金来源	自筹	自筹	自筹	
项目进度	已完工	已竣工	已竣工	

上列各项中均无资本化利息。

#### 10. 开办费

项 目	原始金额	1999-1-1	本年增加	本年摊销	1999-12-31
开办费	8,741,019.30	942,046.77	48,008.18	311,272.59	678,782.36

#### 11. 长期待摊费用

项目	原始金额	1999-1-1	本年增加	本年摊销	1999-12-31
固定资产改良支出	8,051,901.03	4,805,500.55	--	1,716,733.89	3,088,766.66

#### 12. 其他长期资产

项目	原始金额	1999-1-1	本年增加	本年摊销	1999-12-31
高尔夫球会员证	1,116,000.00	892,800.00	--	223,200.00	669,600.00

#### 13. 短期借款

借款类别	1998-12-31			1999-12-31			借款期限	月利率(‰)
	原币	汇率	折合本位币	原币	汇率	折合本位币		
银行借款								
其中:抵押								
	RMB	105,704,764.18	105,704,764.18	RMB	93,944,764.18	93,944,764.18	1996.11.4--2000.1.31	5.86-9.24
	HKD	14,000,000.00	14,980,000.00	HKD	14,000,000.00	14,980,000.00	1998.12.31--1999.8.30	8.54--8.96
	USD	11,198,652.68	92,948,817.24	USD	11,198,652.68	92,948,817.24	1994.5.16--1999.12.29	6.04--7.50
			<u>213,633,581.42</u>			<u>201,873,581.42</u>		
担保								
	RMB	231,550,000.00	231,550,000.00	RMB	243,550,000.00	243,550,000.00	1996.5.19--1999.12.29	5.86--9.79
	HKD	13,700,000.00	14,659,000.00	HKD	10,700,000.00	11,449,000.00	1999.6.30--2000.6.30	8.06--8.96
	USD	12,523,932.61	103,948,640.66	USD	12,233,932.61	101,541,640.66	1995.9.29--1999.7.31	5.88--10.13
			<u>350,157,640.66</u>			<u>356,540,640.66</u>		
质押								
		--	--	RMB	28,000,000.00	28,000,000.00	1997.1.17--1999.6.30	5.61--8.99
			<u>563,791,222.08</u>			<u>586,414,222.08</u>		

本公司截至 1999 年 12 月 31 日止,逾期借款计人民币 357,494,764.18 元,港币 16,000,000.00 元,美元 23,432,585.29 元,全部逾期借款折合人民币 569,105,222.08 元,占短期借款余额的 97%。上述借款中有计 136,530,000.00 元已经涉讼,且全部诉讼均已由法院审理完毕并作出判决,判令本公司归还所欠借款,同时已将本公司部分物业作为新的抵押品。

#### 14. 应付帐款

截至 1999 年 12 月 31 日止应付帐款的余额为 171,874,895.60 元,其中无应付持本公司 5% 以上股份股东的款项。

#### 15. 预收帐款

截至 1999 年 12 月 31 日止预收帐款的余额为 25,858,724.60 元,其中无应付持本公司 5% 以上股份股东的款项。

#### 16. 应交税金

	1998-12-31	1999-12-31
增值税	91,033.21	2,314.08
营业税	37,605,416.28	43,094,987.26
所得税	13,750,574.19	12,926,803.36
城建税	306,569.08	363,524.17
个人所得税	18,629.48	60,644.86
房产税	13,338.00	22,149.60
其他税金	--	1,260.00

<u>51,785,560.24</u>	<u>56,471,683.33</u>
----------------------	----------------------

#### 17. 其他应交款

	<u>1998-12-31</u>	<u>1999-12-31</u>
教育费附加	53,159.51	42,180.80

#### 18. 其他应付款

截至 1999 年 12 月 31 日止其他应付款的余额为 190,348,846.20 元,其中无应付持本公司 5%以上股份股东的款项。

#### 19. 预提费用

类别及项目	预提原因	1998-12-31	1999-12-31
借款利息	欠付利息	64,684,609.07	121,856,030.35
仓库租金	欠付租金	56,187.50	--
其他		--	113,415.00
		<u>64,740,796.57</u>	<u>121,969,445.35</u>

#### 20. 一年内到期的长期债务

借款单位	1999-12-31			借款 期限	年利率	借款 条件
	币种	原币	折合人民币			
中国建设银行无锡分行崇宁办事处	RMB	14,000,000.00	14,000,000.00	1998.12.28- 2000.12.24	6.105‰	抵押
中国建设银行无锡分行梁溪办事处	RMB	9,600,000.00	9,600,000.00	1998.12.28- 2000.12.24	6.105‰	抵押
中国银行深圳分行	USD	1,760,000.00	14,608,000.00	1997.10.03- 2001.01.10	浮动	担保
			<u>38,208,000.00</u>			

#### 21. 长期应付款

截至 1999 年 12 月 31 日止长期应付款余额为人民币 59,490,461.68 元,其中无应付持本公司 5%以上股份股东的款项。

#### 22. 股本

	<u>1998-12-31</u>	<u>1999-12-31</u>
一、尚未流通股份		
1. 发起人股份	87,480,000.00	87,480,000.00
其中:		
境内法人持有股份	87,480,000.00	87,480,000.00
2. 法人股转配社会公众股	1,260,999.00	1,260,999.00
尚未流通股份合计	<u>88,740,999.00</u>	<u>88,740,999.00</u>

## 二、已流通股份

1. 境内上市的人民币普通股	31,417,619.00	31,417,619.00
2. 内部职工股	245,964.00	245,964.00
已流通股份合计	31,663,583.00	31,663,583.00
三、股份总额	120,404,582.00	120,404,582.00

## 23. 资本公积

项目	1999-1-1	本年增加	本年减少	1999-12-31
股本溢价	64,253,649.00	--	--	64,253,649.00
盈余公积转入	32,376,971.66	--	--	32,376,971.66
资产评估增值	13,894,347.26	--	--	13,894,347.26
	110,524,967.92	--	--	110,524,967.92

## 24. 盈余公积

项目	1999-1-1	本年增加	本年减少	1999-12-31
法定盈余公积	17,745,816.68		--	17,745,816.68
公益金	13,143,697.57		--	13,143,697.57
任意盈余公积	8,692,464.48		--	8,692,464.48
	39,581,978.73		--	39,581,978.73

## 25. 未分配利润

	分配比例	1999 年度
年初余额		13,006,113.05
本年合并净利润		(144,324,331.32)
其中:利润分配		
1. 提取法定公积金	10%	--
2. 提取法定公益金	10%	--
年末未分配利润余额		(131,318,218.27)

## 26. 主营业务收入

项 目	1998 年度	1999 年度
物业销售	212,716,519.67	126,049,725.13
商贸服务	5,572,864.02	6,361,471.94
	218,289,383.69	132,411,197.07

## 27. 其他业务利润

	1998 年度	1999 年度
物业租赁	838,472.95	(456,253.29)

28. 财务费用

	1998 年度	1999 年度
利息支出	24,391,526.79	69,308,435.31
减：利息收入	271,338.39	335,825.35
汇兑损失	--	52,052.55
减：汇兑收益	22,037.29	66,784.77
其他	127,246.13	726,657.61
	<u>24,225,397.24</u>	<u>69,684,535.35</u>

29. 投资收益

	1998 年度	1999 年度
长期股权投资收益	(9,393,065.30)	(13,837,888.43)

30. 营业外收入

	1998 年度	1999 年度
处理固定资产收益	107,551.86	190,507.39
罚款收入	97,570.33	266,581.11
超税负退税	--	165,238.14
其他	63,605.53	45,665.00
	<u>268,727.72</u>	<u>667,991.64</u>

31. 营业外支出

	1998 年度	1999 年度
处理固定资产损失	53,104.38	1,239,003.29
罚款支出	733,508.77	174,576.89
违约金*1	--	6,143,000.00
赔偿损失*2	--	15,000,000.00
其他	--	2,150.00
	<u>786,613.15</u>	<u>22,558,730.18</u>

\*1 系向有关当事人支付延迟交楼违约金。

\*2 根据本公司董事会决议，提取本公司的控股子公司物业项目因延期交付使用预计需赔偿业主的损失 15,000,000.00 元。

32. 年初未分配利润

	1999 年度
上年已审年初未分配利润	36,291,588.93
加：存货跌价准备追溯调整 *1	(30,317,243.43)

投资减值准备追溯调整	*1	(6,403,015.83)
坏帐准备追溯调整	*1	(19,091,148.65)
冲回以前年度计提土地增值税	*2	26,709,386.85
冲回以前年度多提营业税	*2	5,400,396.10
冲回以前年度多提所得税	*2	10,550,628.93
西湖花园分利误差调整	*3	(9,700,626.61)
投资损失追溯调整	*4	(2,118,597.62)
冲回以前年度多计利息	*5	791,996.33
因追溯调整而冲减盈余公积	*6	892,748.05
调整后年初未分配利润		<u>13,006,113.05</u>

\*1 本公司根据财政部的有关规定，对坏帐准备等三项会计政策变更采用了追溯调整法，三项调整的具体内容和对有关年度损益的影响列示如下：

(1) 因坏帐准备计提方法变更对年初未分配利润的累积影响数为-19,091,148.65 元，其中对 1998 年度和 1997 年度以及 1997 年度以前各年度留存收益的影响数分别为：3,497,336.85 元、2,718,604.21 元、-25,307,089.71 元。

(2) 因存货计价方法变更对年初未分配利润的累积影响数为-30,317,243.43 元，系调整存货中的中侨大厦计 29,874,311.24 元和侨州花园计 442,932.19 元，该等调整业已计入 1997 年以前年度的损益之中。

(3) 因长期投资计价方法变更对年初未分配利润的累积影响数为-6,403,015.83 元，系调整长期投资中的中国华阳金融租赁有限责任公司投资计 1,728,000.00 元和深圳中侨化纤纺织有限公司计 4,675,015.83 元，均已调整计入 1998 年度的留存收益之中。

\*2 本公司根据财政部、国家税务总局财法字（1995）7 号文及财政部、国家税务总局财法字（1999）第 293 号文的规定，将本公司及其控股子公司以前年度开发物业项目深港花园和西湖花园时所计提的土地增值税计 26,709,386.85 元，因不用缴纳而转入 1997 年以前的损益中。

本公司的控股子公司深圳齐明地产有限公司 1997 年度以前预计的企业所得税纳税准备与税务部门实际核定的各年度企业所得税之差额计 10,550,628.93 元，业已调整计入 1997 年度以前的损益中。

本公司的控股子公司深圳市中侨物业发展有限公司为其物业项目西湖花园而在以前年度预计的营业税纳税准备与税务部门实际收取的该项目营业税之差计 5,400,396.10 元，业已调整计入 1997 年度以前的损益之中。

\*3 本公司的控股子公司深圳市中侨物业发展有限公司在 1997 年度以前处理其物业项目西湖花园的合作分利时，少计营业成本计 9,700,626.61 元，业已调整计入 1997 年度以前的损益中。

\*4 本公司的控股子公司上海鸿达房地产发展有限公司自成立以来没有开展经营业务，并已在 1997 年度开始清算，本公司投入到该公司的资金已难以收回，根据本公司董事会决议，将对该公司的投资计 2,118,597.62 元调整为 1997 年度的投资损失。

\*5 本公司 1997 年及以前年度多计应付有关关联方的利息支出计 791,996.33 元。

\*6 除会计政策追溯调整以外的其他前期调整而影响的有关年度盈余公积计提数。

### 33. 少数股东权益

股东名称	1998-12-31	1999-12-31
香港齐明地产有限公司	14,152,418.59	5,995,830.01
深圳市中侨实业有限公司	100,935,234.56	315,337.30
香港拓庭有限公司	7,707,503.73	5,295,636.55
深圳中侨进出口贸易公司	15,246,914.14	--
中国光大资讯天地有限公司	--	109,125,216.15
	<u>138,042,071.02</u>	<u>120,732,020.01</u>

### 34. 本年支付的其他与经营活动有关的现金

项目	内容	1999 年度
销售费用	广告费用、销售代理费用等	734,163.90
管理费用	办公费、差旅费、咨询服务费等	4,527,161.71
其他		2,980,487.60
		<u>8,241,813.21</u>

### 35. 重大变动的帐项

在比较式会计报表上，变动幅度达 30%（含 30%）以上，且占本公司 1999 年 12 月 31 日资产总额 5%（含 5%）或 1999 年度利润总额 10%（含 10%）以上的帐项列示如下：

帐 项	本年度发生额或 (本年年末余额)	上年度发生额或 (上年年末余额)	变动幅度	变动原因
预提费用	121,969,445.35	64,740,796.57	88.40%	借款利息增加
长期借款	0.00	38,208,000.00	-100.00%	重分类至一年内到期的 长期债务
主营业务收入	132,411,197.07	218,289,383.69	-39.34%	物业销售减少
管理费用	42,630,402.61	12,900,251.72	230.46%	转销坏帐
财务费用	69,684,535.35	24,225,397.24	187.65%	收取关联公司资金占用 费减少
营业外支出	22,558,730.18	786,613.15	2767.83%	延迟交楼违约金及赔偿 损失

## 六、母公司会计报表主要项目注释

### 1. 其他应收款

帐 龄	1998-12-31			1999-12-31		
	金 额	比例	坏帐准备	金 额	比例	坏帐准备
1 年以内	62,131,886.31	85.63%	3,106,594.32	4,737,768.79	6.39%	236,888.44
1-2 年	2,972,716.00	4.09%	148,635.80	59,382,222.66	80.09%	2,969,111.13
2-3 年	7,455,918.13	10.28%	372,795.91	2,798,818.71	3.77%	139,940.94
3 年以上	--	--	--	7,229,903.64	9.75%	361,495.18
	<u>72,560,520.44</u>	<u>100%</u>	<u>3,628,026.03</u>	<u>74,148,713.80</u>	<u>100%</u>	<u>3,707,435.69</u>

## 2. 长期股权投资

	1999-1-1	本年增加	本年减少	1999-12-31
其他股权投资	415,106,517.51	981.82	106,523,808.55	308,583,690.78
股权投资差额	7,722,974.11	--	772,297.41	6,950,676.70
	422,829,491.62	981.82	107,296,105.96	315,534,367.48

(1) 母公司按成本法核算的其他股权投资即为合并报表的其他股权投资，详情见附注五.6。

(2) 母公司按权益法核算并纳入合并范围的其他股权投资列示如下：

被投资单位名称	1999-12-31 投资金额	占被投资单位注册资本比例
深圳市中侨物业发展有限公司	76,177,048.12	95%
深圳市中侨物业管理有限公司	94,237.75	5%
深圳市中侨物业工贸有限公司	5,991,408.89	95%
上海新海房地产开发有限公司	13,617,351.13	72%
无锡泰德科教发展有限公司	178,046,405.31	62%
	273,926,451.20	

## 3. 投资收益

	1998 年度	1999 年度
长期股权投资收益	(1,223,952.91)	(120,378,893.93)

## 七、分行业资料

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数
房地产业	212,716,519.67	126,049,725.13	146,363,401.24	133,974,143.29	66,353,118.43	(7,924,418.16)
商贸旅游业	5,572,864.02	6,361,471.94	5,105,464.32	3,553,911.38	467,399.70	2,807,560.56
	218,289,383.69	132,411,197.07	151,468,865.56	137,528,054.67	66,820,518.13	(5,116,857.60)

## 八、关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方：

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
深圳市中侨实业有限公司	深圳	房地产、纺织高科技工业	本公司之控股公司	有限责任公司	黄安民

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
深圳市中侨实业有限公司	100,000,000.00	--	--	100,000,000.00

(3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

股东名称	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
深圳市中侨实业有限公司	87,480,000.00	72.66	--	--	--	--	87,480,000.00	72.66

(4) 不存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	与本公司的关系
深圳中侨旅游服务公司	深圳中侨实业有限公司之子公司
深圳中侨进出口贸易公司	深圳中侨实业有限公司之子公司
深圳中侨模型有限公司	本公司之子公司之联营公司
深圳中侨化纤纺织有限公司	本公司之联营公司

香港齐明地产有限公司	本公司之子公司之联营公司之股东
深圳中侨医疗器材有限公司	深圳中侨实业有限公司之联营公司
深圳市中侨房地产交易评估有限公司	本公司之子公司之联营公司
北京京达房地产有限公司	本公司物业项目之合作方
香港拓庭有限公司	本公司之子公司之股东
上海市南市区城市建设综合开发有限公司	本公司之子公司之股东
无锡泰德国际学校	本公司之子公司之分支机构
深圳德开通讯设备有限公司	深圳中侨实业有限公司之子公司
上海泰德贸易有限公司	深圳中侨实业有限公司之股东
上海泰德资产管理有限公司	深圳中侨实业有限公司之股东

(5) 关联公司交易事项

1999 年本公司按 0.7% 的月利率计提应分摊给深圳中侨实业有限公司 1 至 6 月的资金占用费共计 8,600,597.94 元。

(6) 关联方应收、应付款项余额

企业名称	1998-12-31	1999-12-31	占全部应收(付)款项余额比重(%)	
	金额	金额	1998-12-31	1999-12-31
<b>其他应收款</b>				
深圳市中侨实业有限公司	195,024,655.00	257,432,138.10	50.43	58.16
深圳中侨旅游服务公司	634,000.00	--	0.16	--
深圳中侨进出口贸易公司	4,778,488.31	691,317.29	1.24	0.16
深圳中侨化纤纺织有限公司	11,471,513.16	11,874,713.16	2.97	2.68
香港齐明地产有限公司	28,252,715.04	52,256,187.04	7.31	11.81
香港拓庭有限公司	214,479.52	4,962,660.37	0.05	1.12
深圳德开通讯设备有限公司	--	1,340,000.00	--	0.30
上海泰德贸易有限公司	--	17,844,525.92	--	4.03
上海泰德资产管理有限公司	--	11,284,895.31	--	2.55
	<u>240,375,851.03</u>	<u>357,686,437.19</u>	<u>62.16</u>	<u>80.81</u>
<b>其他应付款</b>				
深圳市中侨房地产交易评估有限公司	4,072,606.97	4,072,606.97	2.17	2.14
深圳中侨医疗器材有限公司	682,936.56	682,936.56	0.36	0.36
深圳中侨模型有限公司	722,700.00	722,700.00	0.38	0.38
北京京达房地产有限公司	21,667,636.31	21,667,636.31	11.53	11.38
上海市南市区城市建设综合开发有限公司	1,082,323.87	1,000,000.00	0.58	0.53
无锡泰德国际学校	--	3,367,532.75	--	1.77
	<u>28,228,203.71</u>	<u>31,513,412.59</u>	<u>15.02</u>	<u>16.56</u>
<b>长期应付款</b>				
无锡泰德国际学校	25,000,000.00		43.09	42.02

九、承诺事项

截至 1999 年 12 月 31 日止,本公司承诺 2000 年 6 月 30 日前将美晨苑物业交付使用。

十、或有事项

1、本公司为其他单位的债务提供担保共计人民币 73,500,000.00 元, 美元 15,190,000.00 元, 港币 33,500,000.00 元。

2、本公司的全资子公司深圳市中侨物业发展有限公司的物业项目因延期交楼已经预提应付业主的赔偿金 15,000,000.00 元，但实际赔偿金额尚待与有关当事人协商确定，故有可能发生超出上述预计赔偿金额的情况。

3、上海新海房地产开发有限公司因为其关联企业的借款进行担保而被上海市第一中级人民法院起诉，经法院审理并对当事人达成的和解作出裁决，由上海新海房地产开发有限公司偿还该借款计 7,000,000.00 元，上海新海房地产开发有限公司已将该笔债务入帐，并同时增加对被担保方的债权，但由于被担保方现已出现资不抵债的情况，故上海新海房地产开发有限公司的上述债权能否收回隐患很大。

4、本公司的子公司无锡泰德科教发展有限公司因为客户购房按揭贷款进行担保(共计 12 笔,涉及金额 6,761,557.18 元)而被中国建设银行无锡分行起诉，经江苏省无锡市南长区人民法院审理判决，判令无锡泰德科教发展有限公司承担连带偿还责任，因无锡泰德科教发展有限公司未能如期执行该一审判决，法院查封了该公司的部分房屋以及财务帐册。此外，无锡泰德科教发展有限公司在另一尚未审结讼案中,被原告方无锡市第六市政建设工程公司索偿 2,052,504.00 元。

5、由于本公司及其控股子公司有大量银行借款涉讼，法院已经作出判决，并已将本公司及其控股子公司的部分物业作为抵押品，若该等抵押品被折价抵债，或必须支付有关罚息，则将给本公司带来新的债务。

#### 十一、其他重要事项

鉴于本公司 1999 年度出现严重亏损，债务普遍逾期而不能偿还的情况，本公司董事会及管理当局决定在 2000 年度采取必要的整改措施，及时步出低谷，摆脱目前的不利局面，该等措施包括：

1. 积极协调与各债权人的关系，创造一个比较宽松的经营环境；
2. 完善现有经营机制，盘活沉淀资产、开源节流、降低成本；
3. 分批注入有效资产，解决关联交易，实现资产重组；
4. 确保在建物业项目在 2000 年内竣工。

#### 十二、资产负债表日后事项

2000 年 1 月 25 日,本公司召开 2000 年第一次临时股东大会，通过了选举五名新任董事及两名监事的决议。

#### 十三、对比数据

本公司根据财政部财会字(1999)35 号文《股份有限公司会计制度有关会计处理问题补充规定》，已对 1998 年度的会计报表对比数据作出了必要的追溯调整和重新表述。