

PABLO GAGO GAGO

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

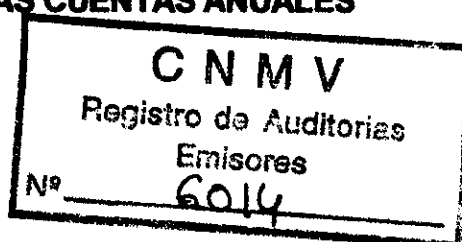


S.A. Playa de Alboraya
(SAPLAYA)

Ejercicio 1998

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE LAS CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de **S.A. PLAYA DE ALBORAYA**




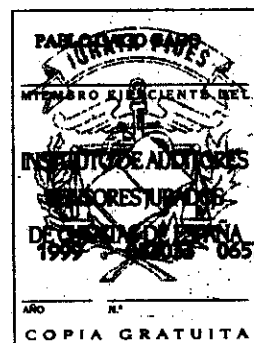
He auditado las cuentas anuales de **S.A. PLAYA DE ALBORAYA**, que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 1998, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 1998, las correspondientes al ejercicio anterior. Mi opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 1998. Con fecha 14 de mayo de 1998 otro auditor emitió su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 1997 en el que expresó una opinión favorable.

En mi opinión, las cuentas anuales del ejercicio 1998 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **S.A. PLAYA DE ALBORAYA** al 31 de diciembre de 1998 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

Finalizada mi actuación profesional, expido el presente documento extendido en 16 folios numerados que firmo en Valencia, a 17 de mayo de 1999.


PABLO GAGO GAGO
Auditor nº 3.033 ROAC



S.A. PLAYA DE ALBORAYA
BALANCE ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE
(EN MILES DE PESETAS)

ACTIVO	EJERCICIO 1.998	EJERCICIO 1.997
B) INMOVILIZADO	876.189	732.467
III.- Inmovilizaciones materiales	12.030	12.295
IV.- Inmovilizaciones financieras	272.846	325.552
V.- Acciones propias	-	4
VI.- Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	591.313	394.616
C) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERC	-	986
D) ACTIVO CIRCULANTE	2.789.690	1.831.349
II.- Existencias	1.327.052	1.214.720
III.- Deudores	1.103.128	432.006
IV.- Inversiones financieras temporales	34.603	43.554
VI.- Tesorería	324.907	141.069
TOTAL ACTIVO	3.665.879	2.564.802

PASIVO	EJERCICIO 1.998	EJERCICIO 1.997
A) FONDOS PROPIOS	1.023.808	1.000.532
I.- Capital suscrito	534.822	562.971
II.- Prima de emisión	198.706	198.706
III.- Reserva de revalorización	59.693	59.693
IV.- Reservas	151.470	114.421
VI.- Pérdidas y Ganancias (beneficio o pérdida)	148.644	92.890
VII.- Dividendo entregado a cuenta del ejercicio	(69.527)	(28.149)
B) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	6.317	2.628
C) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS	9.031	5.667
D) ACREEDORES A LARGO PLAZO	707.089	308.093
E) ACREEDORES A CORTO PLAZO	1.919.634	1.247.882
TOTAL PASIVO	3.665.879	2.564.802

S.A. PLAYA DE ALBORAYA
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA
A 31 DE DICIEMBRE
(EN MILES DE PESETAS)

DEBE	EJERCICIO 1.998		EJERCICIO 1.997	
	Cuentas	Grupos	Cuentas	Grupos
A) GASTOS		666.289		877.643
A.1.- Consumos de explotación		414.071		695.567
A.2.- Gastos de personal		27.754		28.715
a) Sueldos	15.892		13.383	
b) Cargas sociales	11.862		15.332	
A.3.- Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado		532		459
A.4.- Variación de las provisiones de tráfico y pérdidas de créditos incobrables		(4.590)		(8.944)
A.5.- Otros gastos de explotación		47.223		30.572
A.I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION		299.659		205.486
A.6.- Gastos financieros y gastos asimilados		62.913		14.849
c) Por otras deudas	12.547		14.802	
d) Pérdidas de inversiones financieras	50.366		47	
A.7.- Variación de las provisiones de inversiones Financieras		(15.452)		44.335
A.II. RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS		-		-
A.III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		281.767		164.948
A.9.- Variación de las provisiones de inmovilizado Inmaterial, material y cartera de control		-		-
A.10.- Pérdidas procedentes de inmovilizado inmaterial. Material y cartera de control		55.257		52.349
A.12.- Gastos extraordinarios		-		-
A.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS		-		-
A.V. BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS		227.225		112.631
A.14.- Impuesto sobre Sociedades		78.581		19.741
A.VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)		148.644		92.890

S.A. PLAYA DE ALBORAYA
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA
A 31 DE DICIEMBRE
(EN MILES DE PESETAS)

HABER	EJERCICIO 1.998		EJERCICIO 1.997	
	Cuentas	Grupos	Cuentas	Grupos
B) INGRESOS		814.933		970.533
B.1.- Ingresos de explotación		784.649		951.855
a) Importe neto de la cifra de negocios	784.299		951.676	
b) Otros ingresos de explotación	350		179	
B.I. PERDIDAS DE EXPLOTACION		-		-
B.2.- Ingresos financieros		29.569		18.646
b) En empresas asociadas	6.344		4.826	
c) Otros	9.501		13.666	
d) Beneficios en inversiones financieras	13.724		154	
B.II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		17.892		40.538
B.4.- Beneficios en enajenación de inmovilizado Inmaterial, material y cartera de control		106		1
B.7.- Ingresos extraordinarios		609		31
B.IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		54.542		52.317
B.V. PERDIDAS ANTES DE IMPUESTOS		-		-
B.VI.RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDAS)		-		-

MEMORIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 1.998

I.- ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

S.A. Playa de Alboraya fue constituida en Moncada (Valencia), por escritura otorgada ante el Notario D. José Aguirre Charro, el día 14 de Marzo de 1.972, estando inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Valencia, al folio 30 del Tomo 185 del Libro de Sociedades, sección 3ª de Anónimas, hoja nº 2.327, inscripción 1ª.

S.A. Playa de Alboraya (SAPLAYA) tiene su domicilio en Alboraya (Valencia), Autopista A-7 Valencia-Puzol Km. 4'5.

La duración de S.A. Playa de Alboraya, según el artículo 3º de los Estatutos sociales, es por tiempo indefinido.

El artículo 2º de los Estatutos sociales determina:

"La Sociedad tiene por objeto:

a) La compraventa, gestión, explotación, administración y promoción de todo tipo de bienes inmuebles, operaciones inmobiliarias, construcciones, urbanizaciones, concesiones administrativas y servicios inherentes.

b) La compraventa, constitución, gestión, participación, administración y afianzamiento, de todo tipo de negocios y empresas.

c) La prestación de servicios de asesoramiento a terceros mediante profesionales cualificados.

d) La compraventa, tenencia, disfrute, administración y gestión de títulos, valores, y cualesquiera instrumentos o activo financiero existentes en el mercado monetario y de capitales por cuenta propia y con exclusión de las actividades sujetas a legislación especial.

La Sociedad podrá desarrollar las actividades integrantes del objeto social, total o parcialmente, de forma directa o indirecta, mediante la titularidad de acciones o cualquier forma de participación o colaboración en otras sociedades, empresas o negocios, de idéntico o análogo objeto, tanto en España como en el extranjero, de conformidad con la legislación aplicable en cada caso."

II.- BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A) De conformidad con lo dispuesto en los artículos 181, 190 y 201 del Texto Refundido de la ley de Sociedades Anónimas, las cuentas anuales del Ejercicio 1.998, se han formulado de forma abreviada.

B) Las cuentas anuales se obtienen de los registros contables de la Compañía, y se han realizado siguiendo los principios establecidos en el Plan General de Contabilidad y en las normas de adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias, así como demás legislación aplicable.

C) Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, el Balance de situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y la presente Memoria, se expresan en miles de pesetas, si no se indica otra cosa.

D) De conformidad con lo legalmente previsto, se incluyen en el Balance y en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias las cifras correspondientes a los Ejercicios 1.998 y 1.997.

III.- DISTRIBUCION DE RESULTADOS

El Consejo de Administración de la Sociedad ha acordado someter a la aprobación de la Junta General de Accionistas, la siguiente propuesta de aplicación de Resultados:

Base de reparto	Ejercicio 1.998
Beneficio del Ejercicio 1.998	148.643.794 Ptas.
Aplicación	
A Dividendos a cuenta	69.526.912 Ptas.
A Dividendo complementario	48.134.016 Ptas.
A Reserva voluntaria	30.982.866 Ptas.
TOTAL	148.643.794 Ptas.

Al estar cubierta al 20%, no se ha destinado cantidad alguna a Reserva Legal.

El Consejo de Administración, en sesión celebrada el día 24 de Diciembre de 1998, acordó repartir un dividendo a cuenta del Ejercicio 1998 del 13%; es decir, 69.526.912 pesetas, equivalentes a 61'10 pesetas brutas y 45'83 pesetas netas por acción. El estado contable preceptivo formulado por el Consejo, a los efectos del artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, figura como anexo a la presente memoria.

IV.- NORMAS DE VALORACION

Los criterios de valoración y normas contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los contenidos en el Plan General de Contabilidad, y en sus normas de adaptación al sector inmobiliario.

En el Activo

-Inmovilizado material: por el precio de adquisición o coste de producción.

Se dotan las provisiones por depreciación de los elementos, en la cuantía correspondiente a su amortización anual.

Los coeficientes de amortización aplicados se sujetan a las Disposiciones legales, siendo los que a continuación se detallan:

	<u>Porcentaje</u>	<u>Años de vida útil</u>
-Otras instalaciones	8%	12'50
-Inmuebles para uso propio	2%	50'00
-Mobiliario y enseres	10%	10'00
-Elem. de transporte	16%	8'33
-Equipos para procesos de información	25%	4'00

-Valores negociables: por su precio de adquisición más los gastos de la operación, incrementado o disminuido con el valor teórico de los derechos adquiridos o enajenados, respectivamente, y aplicándoseles las correcciones valorativas procedentes.

- Inmovilizado financiero: Se incluyen en esta Cuenta las participaciones en empresas asociadas, es decir, aquellas que igualan o superan el porcentaje del 3% del capital social si la Sociedad participada cotiza en Bolsa.

Se contabilizan por el precio de adquisición, siéndoles de aplicación las correcciones valorativas mediante la correspondiente dotación a la provisión, atendiendo a la evolución de los fondos propios de la Sociedad participada.

- Inversiones financieras temporales: Se han incluido en esta cuenta todas las participaciones en empresas no asociadas.

Los valores admitidos a cotización oficial se valoran por el inferior valor de entre los dos siguientes, el coste de adquisición y el de mercado, siendo éste último el que resulte más bajo de entre la cotización media del último trimestre del Ejercicio y la cotización del último día del año.

Se contabilizan por su precio de adquisición y si el valor de mercado resulta inferior al de adquisición, se realizan las correspondientes provisiones para reflejar la depreciación experimentada.

Respecto a los valores no admitidos a cotización, figuran en el Balance por su precio de adquisición. Si el valor teórico-contable resulta inferior al precio de adquisición, se dota la provisión por la diferencia de valor existente.

-Existencias: por su precio de adquisición o coste de producción

No existen correcciones valorativas que le sean de aplicación.

-Solares: Figura en esta cuenta el importe del coste del solar por todos los conceptos, excepción hecha de los gastos financieros, si los hay.

-Promociones en Curso: se van cargando en esta cuenta todos los costes directos de los edificios en promoción. El solar junto con la promoción en curso de cualquier edificio se traspa a "Edificios construidos" al acabarse la promoción.

- Edificios construidos: se abre con el saldo que va pasando de las promociones en curso junto con los solares que se van acabando y urbanización incorporable que le corresponde, y se abona por las ventas que se van realizando de cada edificio.

Cuando está totalmente vendido el edificio y contabilizadas dichas ventas, la diferencia si es acreedora será beneficio y si es deudora será pérdida.

La imputación de costes conjuntos a las unidades individualmente enajenables en cada promoción, se realiza siguiendo los criterios establecidos por el técnico facultativo en el presupuesto de ejecución de obra que para cada partida determina en función de su reparto con base a m² construídos, destino específico y porcentajes técnicos aplicados.

En el Pasivo

- Acciones propias: Se valoran por su precio de adquisición, incluyendo los gastos inherentes a la operación. Su amortización, origina una reducción de capital en el importe de las acciones amortizadas y la diferencia positiva o negativa con el precio de adquisición, se carga o abona, en su caso, a cuentas de Reservas.

-Provisiones para riesgos y gastos: incluye las provisiones para impuestos por el importe de diversos conceptos impositivos sujetos a reclamaciones por parte de la Sociedad, pendientes de resolución y pago.

-Acreedores a largo plazo: valor nominal de los débitos que tiene la Sociedad con vencimiento superior a los doce meses.

-Acreedores a corto plazo: valor nominal de los débitos que tiene la Sociedad cuyo vencimiento es inferior a los 12 meses.

Incluye, entre otras, las cuentas de "Anticipo de clientes" que comprende las obligaciones de entrega de llaves a los clientes de unidades vendidas, que tendrán lugar en un plazo inferior al año.

Por aplicación de las normas de adaptación del Plan General Contable al sector inmobiliario, se incluirán en esta cuenta de "Anticipo de clientes" no sólo las entregas a cuenta del precio de unidades vendidas a compradores, sino los impuestos repercutidos aún no devengados, hasta el momento en que se produzca su devengo fiscal en que pasarán a la cuenta "Hacienda pública acreedora".

-Impuesto sobre beneficios: Su cálculo se ha realizado aplicando el tipo impositivo vigente del 35% sobre el resultado fiscal.

Se refleja la provisión para el pago del Impuesto de Sociedades en la Cuenta "Administraciones públicas", entre los acreedores a corto plazo.

En la Cuenta de pérdidas y ganancias

-Gastos: por su precio de coste.

-Ingresos: por su valor nominal.

En virtud de lo establecido en las normas de adaptación del Plan General Contable al sector inmobiliario, las ventas correspondientes a Edificios en curso, pasan a ser contabilizadas cuando la obra está "sustancialmente terminada", es decir, cuando el edificio tenga incorporado un porcentaje superior al 80% del coste de construcción, que en todo caso deberá ser fijado y reseñado en la Memoria. El Consejo de Administración estableció dicho porcentaje, para considerar la obra sustancialmente terminada, en el 98%.

V.- ACTIVO INMOVILIZADO

El movimiento de las partidas del activo inmovilizado durante el ejercicio, ha sido el que se detalla seguidamente:

a) Estado de movimientos de las inmovilizaciones materiales	Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.998	59.095
(+) Entradas	267
(-) Salidas	-
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.998	59.362
C) AMORTIZACION ACUMULADA AL INICIO DEL EJERCICIO 1.998	(2.789)
(+) Dotación y aumentos	(532)
(-) Reducciones por bajas, salidas y transferencias	-
D) AMORTIZACION ACUMULADA AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.998	(3.321)
E) PROVISIONES AL INICIO DEL EJERCICIO 1.998	(44.011)
(+) Dotación de provisiones	-
(-) Aplicación y baja de provisiones	-
F) PROVISIONES AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.998	(44.011)

b) Estado de movimientos de las inmovilizaciones financieras	Importe
A) IMPORTE (BRUTO) AL INICIO DEL EJERCICIO 1.998	325.552
(+) Entradas	121.796
(-) Salidas	174.502
B) IMPORTE (BRUTO) AL CIERRE DEL EJERCICIO 1.998	272.846

c) Estado de movimientos de las acciones propias	Importe
A) SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1.998	4
(+) Entradas	29.099
(-) Salidas	29.103
B) SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 1.998	-

d) Estado de movimientos de Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	Importe
A) SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 1.998	394.616
(+) Entradas	934.523
(-) Salidas	737.826
B) SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 1.998	591.313

-Los coeficientes de amortización aplicados se han detallado en las normas de valoración, contenidas en el apartado IV de esta Memoria.

VI.- EXISTENCIAS

El desglose del valor correspondiente a construcciones y solares de los inmuebles que figuran en existencias, es el siguiente:

	Edificios construidos	Edificios en curso	TOTAL
CONSTRUCCIONES	30.461	690.749	721.210
SOLARES	7.645	598.197	605.842
TOTAL	38.106	1.288.946	1.327.052

VII.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Sociedad es de 534.822.400 pesetas y está dividido en 1.137.920 acciones representadas por anotaciones en cuenta, de 470 pesetas de valor nominal cada una de ellas, ordinarias y con iguales derechos, admitidas todas ellas a negociación en la Bolsa de Valores de Valencia.

Las acciones de S. A. Playa de Alboraya no tienen ningún tipo de restricción a su libre transmisibilidad.

VIII.- DEUDAS

La sociedad no tiene deudas cuya duración residual sea superior a cinco años.

El importe nominal de las deudas con garantía real asciende a 334.085 miles de pesetas, y corresponden 333.094 miles de pesetas, a los préstamos al promotor subrogables a los clientes cuando se produce la entrega del inmueble, y 991 miles de pesetas a intereses de dichos préstamos. Figuran contabilizadas entre los acreedores a corto plazo.

Es de advertir, que el importe dispuesto asciende a 135.018 miles de pesetas, figurando por tanto en el Activo en "Deudores por préstamos no dispuestos" la diferencia, de 198.076 miles de pesetas, hasta el nominal concedido.

IX.- EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

La Sociedad no forma parte de ningún grupo de empresas; poseyendo, sin embargo, participación en las siguientes empresas asociadas.

EMPRESAS ASOCIADAS			
DENOMINACION		DOMICILIO	% PARTICIPACION DIRECTA
A-46069084	Valenciana de Negocios, S.A.	Av. de la Huerta, 2 Alboraya	16'63
A-46007423	Financieras Agrupadas, S.A.	Caballeros, 22 Valencia	4'99
A-46076493	Fomento Inmobiliario Central, S.A.	Paz, 11 bajo Valencia	7'15

EMPRESAS ASOCIADAS			
	CAPITAL	RESERVAS	RESULTADOS
A-46069084	484.703	503.127	26.510
A-46007423	449.167	163.044	24.976
A-46076493	492.765	524.434	(31.889)

- Las Reservas y Resultados van referidos a 31 de Diciembre de 1.997 la participación y el Capital a 31 de Diciembre de 1.998
- Entre las Reservas se incluye la Prima de Emisión de acciones y los resultados de ejercicios anteriores.

- La sociedad no ha recibido en 1.998 comunicaciones relativas a participaciones iguales o superiores al 10% de su capital.

- Por su parte, S.A. Playa de Alboraya ha comunicado la venta de su participación, superior al 10%, en la entidad Inversiones Valentia, S.L.

X.- GASTOS

El Desglose de diversas cuentas que figuran en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, es el que seguidamente se especifica:

DETALLE DE PERDIDAS Y GANANCIAS	EJERCICIO 1.998	EJERCICIO 1.997
1.- Cargas sociales	11.862	15.332
a) Seguridad social a cargo de la empresa	4.375	3.846
b) Otras cargas sociales	7.487	11.486
2.- Variación de provisión de tráfico y pérdidas de créditos incobrables	(4.590)	(8.944)
c) Variación de la provisión de existencias	(4.590)	(9.226)

XI.- OTRA INFORMACION

A.- Importe global de los sueldos, dietas y remuneraciones devengados por los Consejeros en el curso del ejercicio:

	IMPORTE (miles de pesetas)
DIETAS	1.500,-
HONORARIOS PROFESIONALES	1.000,-
PARTICIPACIÓN EN GANANCIAS	5.946,-

B.- No existen anticipos, créditos ni garantías concedidos a los miembros del Consejo de Administración, ni obligaciones contraídas en materia de seguros de vida o pensiones, ni con los actuales ni con los anteriores Consejeros.

C.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 5º del Real Decreto Ley 7/96 y el Real Decreto 2607/96, de 20 de Diciembre, se procedió a la actualización de Balances. En el Pasivo dentro de Fondos Propios, figura el saldo de la Reserva de Revalorización correspondiente al incremento de valor experimentado en las partidas del Inmovilizado material y Terrenos y Solares figurados en existencias, una vez deducido con cargo a dicho saldo el 3% correspondiente al tipo de gravamen establecido.

Las operaciones de actualización realizadas en los Terrenos y solares que figuran en las existencias del activo del Balance, así como las practicadas en la partida del Inmovilizado material, han sido las que seguidamente se detallan:

CUENTAS ACTUALIZADAS	RESULTADO ACTUALIZACIÓN
INMOVILIZACIONES MATERIALES	
Inmuebles para arrendamientos	2.466
Inmuebles para uso propio	2.790
Instalaciones	24
Mobiliario y equipo de oficina	66
Elementos de transporte	22
TOTAL	5.368

CUENTAS ACTUALIZADAS	RESULTADO ACTUALIZACIÓN
EXISTENCIAS	
Edificios construidos y solares	2.213
Terrenos y solares	53.957
TOTAL	56.170

El importe total del incremento de valor de los bienes actualizados, sumadas las inmovilizaciones materiales y los solares y terrenos figurados en el apartado VI de la Memoria "Existencias" asciende a 61.538 miles de pesetas. Esta suma, disminuida en el 3%, tipo de gravamen único al que estuvo sometida la actualización, constituye el saldo de la Reserva de Revalorización que figura entre los Fondos Propios de la Sociedad. Los bienes actualizados susceptibles de amortización, han sido objeto de una doble amortización: el coste histórico ha seguido con la amortización ya iniciada y el incremento de valor procedente de la actualización, va a ser amortizado en los años de vida útil que restaban al bien al cierre de 1996, de conformidad con lo previsto en el RD 2.607/96.

En este Ejercicio, la amortización del Inmovilizado material ha sido de 532 miles de pesetas, correspondiendo 412 al coste histórico y 120 al incremento de valor

de la actualización. Para el próximo Ejercicio la amortización del valor de la actualización será la misma que para este.

La Reserva de revalorización, sólo será disponible en las condiciones y circunstancias determinadas en el R.D. 2607/96. Cualquier contravención de esta norma implicará su integración en la Base imponible del Impuesto de Sociedades.

D.- En la Memoria del Ejercicio 1.997, figura reseñada la información relativa a la operación acogida al Régimen Fiscal Especial de Fusiones de la Ley 43/95, de 27 de Diciembre, del Impuesto sobre Sociedades realizada en 1.997, de disolución sin liquidación de Donafugata, S.A. y cesión global de activos y pasivos a favor de S.A. Playa de Alboraya.

E.- La Sociedad no se ha visto en la necesidad de adoptar medidas encaminadas a prevenir y paliar el "Efecto 2.000".

F.- En el Ejercicio 1.998, las adquisiciones y amortizaciones de acciones propias realizadas, han sido las siguientes:

FECHA	OPERACIÓN	Nº ACCIONES	PESETAS//ACCION	TOTAL PTAS
01.01.98	SALDO ANTERIOR	8	485	4.023
06.05.98	VENTA	8	485	3.472
14.05.98	COMPRA	6.000	485	2.915.792
15.05.98	COMPRA	11.550	485	5.611.817
18.05.98	COMPRA	14.150	485	6.874.708
19.05.98	COMPRA	12.325	485	5.988.255
20.05.98	COMPRA	8.365	485	4.064.538
21.05.98	COMPRA	7.500	485	3.644.383
TOTAL		59.890		29.100.044
30.06.98	AMORTIZACION	59.890	470	28.148.300

Las adquisiciones fueron realizadas en virtud de autorización conferida al Consejo por la Junta General de Accionistas.

La amortización de las 59.890 acciones propias, se realizó en virtud de acuerdo adoptado por la Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el día 30 de Junio de 1.998, al objeto de reducir el capital social en un 5%.

La diferencia entre el precio de adquisición y su valor nominal, por el que fueron amortizadas, ha sido cargada contra Reservas.

ANEXO A LA MEMORIA DEL EJERCICIO 1.998 S.A. PLAYA DE ALBORAYA

ESTADO CONTABLE A 30-XI-98

El Consejo de Administración, de conformidad con lo previsto en el artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, formula el presente estado contable a 30 de noviembre de 1.998, a los efectos de poner de manifiesto la existencia de resultados positivos y liquidez suficiente en la Sociedad, para llevar a cabo la distribución de cantidades a cuenta de dividendo del Ejercicio 1.998 entre los accionistas, por un total importe de 69.526.912 pesetas, equivalente a 61'10 pesetas brutas por acción en circulación.

RESULTADO DEL EJERCICIO A 30-XI-98

Los beneficios antes de impuestos obtenidos por la Sociedad a esta fecha, ascienden a 147.820.025 pesetas.

PERDIDAS DE EJERCICIOS ANTERIORES

No existen pérdidas de ejercicios anteriores a compensar contablemente.

ESTIMACION DE IMPUESTOS A PAGAR

El tipo impositivo del Impuesto de Sociedades es del 35% sobre los beneficios, y aplicado a los obtenidos, arroja una cuota a pagar de 51.737.009 pesetas; de las que han sido ingresadas a cuenta 4.728.879 pesetas.

DOTACIONES A RESERVAS

La Ley de Sociedades Anónimas obliga a realizar una dotación a Reserva legal del 10% de los beneficios netos del ejercicio, hasta que esta alcance un importe equivalente al 20% de la cifra de capital social.

Actualmente la Sociedad tiene un capital social de 534.822.400 pesetas, y una Reserva Legal de 111.576.140 pesetas, cifra ésta que cubre en exceso la Reserva legal al máximo del 20% del capital social.

CANTIDAD DISTRIBUIBLE

- Resultado 30-XI-98 antes de impuestos:	147.820.025 pesetas
- Impuesto sobre Sociedades:	-51.737.009 pesetas
- Resultado Neto:	96.083.016 pesetas
- Resultados distribuibles:	96.083.016 pesetas

De la cantidad que legalmente resulta distribuible, el Consejo de Administración pretende distribuir 69.526.912 pesetas.

LIQUIDEZ

El saldo de la cuenta de Tesorería en el Balance a 30-XI-98, aprobado por el Consejo de Administración, es de 198.298.023 pesetas, existiendo por tanto liquidez suficiente para llevar a cabo la distribución de cantidades a cuenta de dividendo de 1.998.

Alboraia, 24 Diciembre de 1.998
EL CONSEJO DE ADMINISTRACION