
中远发展股份有限公司

2003 年半年度报告全文

2003 年 8 月 12 日

重要提示

公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

独立董事潘飞因公出差未能出席本次董事会会议。

公司董事长李建红、总经理倪强、财务部经理岳凤英声明:保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

一、	公司基本情况.....	2
二、	主要财务数据和指标.....	4
三、	股本变动和主要股东持股情况.....	5
四、	董事、监事、高级管理人员情况.....	6
五、	管理层讨论与分析.....	7
六、	重要事项.....	11
七、	财务报告.....	15

一、 公司基本情况

(一) 公司法定中文名称：中远发展股份有限公司

公司英文名称：COSCO DEVELOPMENT CO.,LTD

公司英文名称缩写；CDC

(二) 公司股票上市证券交易所：上海证券交易所

股票简称：中远发展

股票代码：600641

(三) 公司注册地址：上海市浦东南路 2161 号

公司办公地址：上海市浦东大道 720 号

邮政编码：200120

电子信箱：zhyfzh@online.sh.cn

(四) 公司法定代表人：李建红

(五) 公司董事会秘书：李澜

董事会证券事务代表：曹曼华

联系地址：上海市浦东大道 720 号

联系电话：021-50367878-6805

传真：021-50366805

电子信箱：zhyfzh@online.sh.cn

(六) 公司选定的中国证监会指定报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

公司登载半年度报告的中国证监会指定互联网网址：<http://www.sse.com.cn>

公司半年度报告备置地点：公司办公室

(七) 其他有关资料：

1、公司首次注册和变更注册登记日期、地点：

首次注册登记日期：1991 年 10 月 28 日

首次注册登记地点：上海浦东大道 817 号

变更注册登记日期：1995 年 11 月 8 日

变更注册登记地点：上海东方路 818 号众城大厦

变更注册登记日期：1998 年 3 月 16 日

变更注册登记地点：上海浦东南路 2161 号

2、企业法人营业执照注册号：3100001000609

3、税务登记号码：国税沪字 310044132204523

4、公司聘请的会计师事务所名称：安永大华会计师事务所有限责任公司

会计师事务所办公地址：上海昆山路 146 号

二、主要财务数据和指标：

单位：人民币元

项目	2003年6月30日	2002年12月31日	本报告期末比年初 数增减(%)
流动资产	4,135,174,030.87	3,765,701,153.84	9.81
流动负债	937,569,703.15	667,255,434.05	40.51
总资产	4,444,830,758.62	4,075,628,993.47	9.06
股东权益(不含少数股东益)	2,008,166,649.64	1,975,130,189.54	1.67
每股净资产	4.48	4.41	1.59
调整后的每股净资产	4.48	4.40	1.82

项目	2003年1-6月	2002年1-6月	本报告期比上 年同期增减 (%)
净利润	33,036,460.10	54,664,226.56	-39.56
扣除非经常性损益后的净利润	33,146,938.03	54,617,308.49	-39.31
每股收益	0.074	0.122	-39.34
净资产收益率(%)	1.65	2.89	-42.91
扣除非经常性损益后加权平均净 资产收益率(%)	1.66	3.34	-50.30
经营活动产生的现金流量净额	-553,041,000.96	-408,299,419.21	-35.45

说明：1、扣除的非经常性损益的项目、涉及金额如下(税后收益)：营业外收支净额-110,477.93，主要内容为捐赠和固定资产清理损益。

三、股本变动和主要股东持股情况

(一)报告期内公司股份总数及结构未发生变动情况。

(二)报告期期末公司股东总数为 81815 户。

(三)报告期期末持有公司股份达 5%以上(含 5%)的股东为上海中远三林置业集团有限公司，所持公司法人股份 251,503,710 股，报告期内未发生增减变动情况，亦未有被质押、冻结或托管的情况。

公司前 10 名股东持股情况如下：

股东名称（全称）	报告期内增减	报告期末持股数量	比例（%）	股份类别 （已流通或未流通）	股东性质 （国有股东或外资 股东）
上海中远三林置业集团有限公司	0	251,503,710	56.16	未流通	中外合资
上海国际信托投资有限公司	+370,661	17,742,982	3.96	其中：未流通 17,296,021 股，已 流通 446,961 股	国有股东
上海虹桥空港商贸发展有限公司	+20,000	1,300,000	0.29	已流通	
上海金创投资管理有限公司		1,187,030	0.265	已流通	
广东肇庆星湖股份有限公司		1,000,000	0.22	已流通	
北京成中大厦房地产有限公司	未知	953,400	0.21	已流通	
殷平		706,000	0.16	已流通	
华鑫证券有限责任公司	未知	569,556	0.13	已流通	
江阴市电力发展中心	未知	544,000	0.12	已流通	
华安上证 180 指数增强型证券投资基金	未知	534,516	0.12	已流通	
前十名股东关联关系的说明	前 1-2 名股东之间不存在关联关系，公司未知前 10 名其他股东之间是否存在关联关系。				
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	股东名称			约定持股期限	
	无				

(四)公司控股股东或实际控制人报告期内未发生变化。

四、董事、监事、高级管理人员情况

(一)报告期内，公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票未发生变动情况。

(二)报告期内，公司董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况如下：

公司董事会、监事会于报告期内进行了换届选举。2003年4月23日公司召开的2002年度股东年会选举产生了第五届董事会、第五届监事会。

第五届董事会成员为：李建红（上届连任）、徐泽宪（上届连任）、张文光、倪强、陈琦伟（上届连任）、潘飞（上届连任）、陈学斌。五届一次董事会推举李建红为第五届董事会董事长。

第五届监事会成员为：王耀凌（上届连任）、金永良、张峻（上届连任）、刘淑兰（职工代表监事、上届连任）、张兴山（职工代表监事、上届连任）。五届一次监事会推举王耀凌为第五届监事会监事长。

第五届董事会聘任倪强为公司总经理，聘任李澜为公司董事会秘书；经总经理提名，聘任张俊、温恩奇为公司副总经理。

五、管理层讨论与分析

(一) 经营成果和财务状况分析

1、公司主营业务范围：实业投资、资产经营、房地产开发经营、钢材、木材、建筑材料等。

2、公司经营情况及财务状况分析

2003年，公司在重点抓好“中远两湾城”项目、海南“博鳌水城”项目开发经营的同时，积极开拓主营业务。报告期内，占公司主营业务收入或主营业务利润10%以上的经营活动来自于房地产开发经营，上半年实现主营业务收入38,902.57万元，同比增加62.51%；实现主营业务利润5,736.02万元，同比增加3.66%；实现净利润3,303.65万元，同比减少39.56%。具体分析如下：

表一：

单位：人民币元

指标项目	2003年1-6月	2002年1-6月	增加变动%
主营业务收入	389,025,671.62	239,381,654.32	62.51
主营业务成本	310,277,203.10	170,886,056.40	81.57
主营业务税金及附加	21,388,222.71	13,159,256.01	62.53
其他业务利润	2,053,977.75	21,549,121.74	-90.47
营业费用	4,410,876.74	3,303,257.18	33.53
净利润	33,036,460.10	54,664,226.56	-39.56
投资收益	78,994.89	5,037,918.94	-98.43
现金及现金等价物净增加额	-355,387,103.07	-76,972,162.36	-361.71

变动原因：

主营业务收入、主营业务成本、主营业务税金及附加比上年同期增加主要是本期较上年同期增加了足球训练基地销售。

其他业务利润较上年同期减少的主要原因是温泉水费减少及子公司其他业务利润下降。

营业费用较上年同期增加系两湾项目销售费用的增加。

净利润下降的主要原因为投资收益、其他业务利润下降及营业费用增加。

投资收益比上年同期减少主要是被投资单位的收益减少。

现金及现金等价物净增加额比上年同期减少较多，主要是因项目投资增加现金流出，本期无上年同期的增发资金流入，使筹资活动现金净流量大幅下降。

表二：

指标项目	2003年6月30日	2002年12月31日	增加变动%
货币资金	380,626,828.74	736,013,931.81	-48.29
应收帐款	139,792,626.60	95,292,626.60	46.70
其他应收款	144,628,978.40	47,257,959.13	206.04
存货	1,777,287,603.81	1,165,301,716.34	52.52
短期借款	420,000,000.00	220,000,000.00	90.91
应付帐款	34,773,039.15	53,055,366.23	-34.46

预收帐款	367,150,942.32	281,964,218.60	30.21
流动负债	937,569,703.15	667,255,434.05	40.51
专项应付款	30,000,000.00	10,000,000.00	200.00

变动原因：

货币资金减少的主要原因是，报告期内公司资金大量投入在建的两湾项目和海南项目、老西门项目。

应收帐款增加的主要原因是报告期内实现销售，部分应收销售款挂帐。

其他应收款增加的主要原因是两湾预售款项增加挂帐所致。

存货比年初增加的主要原因是报告期内，两湾项目部分结转开发产品，海南中远发展及中远老西门公司项目开发成本的增加。

短期借款项目增加的主要原因为老西门公司根据开发需要增加流动资金借款。

应付帐款比年初减少主要是报告期内支付部分以前年度应付的工程款。

预收帐款增加的主要原因是两湾预售款项增加挂帐所致。

流动负债增加的原因主要是短期借款和预收帐款的增加。

专项应付款的增加主要系政府增加海南项目的专项拨款。

(三)主营业务分行业、产品情况表

单位：千元

	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年同期增减(%)	主营业务成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产	389,025.67	310,277.20	20.24	62.51	81.57	-29.26
其中:关联交易	105,000.00	87,054.18	17.09	81,854.12	79,191.54	19.43
住宅楼	281,489.45	222,532.65	20.94	17.81	30.37	-26.68
运动场所	105,000.00	87,054.18	17.09	上年同期无运动场所销售		
其中:关联交易	105,000.00	87,054.18	17.09	81,854.12	79,191.54	19.43

(二)公司报告期投资情况：

1、募集资金投资情况

公司于2002年1月新增发行人民币普通股(A)股8000万股，净募集资金(扣除增发费用后)681,045,076.59元，2002年度已全部投入使用，募集资金用途未发生变更，其使用情况如下：

单位：千元

募集资金总额	681,045.08	本年度使用募集资金总额	0
--------	------------	-------------	---

		已累计使用募集资金总额		681,045.08	
承诺项目	拟投入金额	实际已投入金额	项目实际进度	产生收益金额	是否符合计划进度和预计收益
“中远两湾城”项目二、三期工程	958,100	681,045.08	二期西工程单体竣工；二期东工程结构封顶；三期部分完成桩基工程。	二期西部分工程竣工结算产生毛利44,550千元	否
未达到计划进度和收益的说明（分具体项目）	公司于2002年1月新增发行8000万A股，计划募集资金约9.9亿元。实际募集资金6.81亿元。由于增发募集资金到位时间晚于原计划，募集资金总量只达到计划的68%等具体情况以及今年年初“非典”流行等因素影响，公司调整该项目计划进度，现预计二期西将按原计划于2003年中期竣工，二期东将于2004年中期竣工。至2003年3月底，二期西预售率已达100%，二期东于2002年12月开始预售，至报告期末预售率达到66%。				

2、重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况。

报告期内，公司控股99.375%的海南中远发展博鳌开发有限公司投资的海南博鳌东屿岛“博鳌亚洲论坛”主要设施——会议中心、宾馆、高尔夫球会等项目工程因受“非典”影响，工程尚未全面竣工；原定于2003年5月召开的“2003年博鳌亚洲论坛年会”也因“非典”原因推迟举行。1-6月份，该公司实现主营业务收入18.83万元，实现净利润-376.24万元。

报告期内，公司控股95%的上海中远老西门置业发展有限公司开发的项目定名为“中远老西门新城”，仍处于项目前期开发和动拆迁阶段，尚未产生收益。

六、重要事项

(一)公司治理情况

报告期内，公司已按照中国证监会有关文件的规定与要求完善法人治理结构，完成如下工作：

根据治理要求修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》。

2、建立了《独立董事制度》，公司第五届董事会中，董事会成员共7位，独立董事占3位，占全体董事比例已达三分之一以上。

3、董事会设立了战略与投资、审计、提名、薪酬与考核四个专门委员会，并制定了4个专门委员会实施细则，

(二)公司利润分配情况：

1、报告期内，公司于2003年6月23日召开的2002年度股东年会通过的2002年度利润分配方案计划在2003年8月15日实施。

2、报告期公司未有公积金转增股本方案或发行新股方案的执行情况。

3、公司2003年度中期不进行利润分配、亦不进行公积金转增股本。

(三)公司未有在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项。

(四)公司未有在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及资产重组事项。

(五)报告期内，公司重大关联交易事项如下：

1、销售货物：

单位：千元人民币

销售总金额	105,000	占同类交易总金额的比例	27%
关联交易对方	上海中远汇丽足球俱乐部有限公司		
交易内容	上海景丽足球训练基地	定价原则	根据项目成本及市场情况协商产生
交易价格	105,000		
结算方式	交易对方在合同生效后一周内向公司支付销售价款的30%计31500千元，一月内支付20%计21000千元，2003年9月30日之前支付25%计26250千元，2003年12月31日之前支付其余25%的价款计26250千元。		
对公司利润的影响	产生毛利17,945.80千元。		

以上事项已经2003年6月23日召开的公司2002年度股东年会审议通过。

2、关联债权债务往来

单位：千元

关联方	向关联方提供资金
-----	----------

	发生额	余额
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款： 366,701.18	103,823.55
上海中远两湾置业发展有限公司	预付帐款： 294,123.83	1,690,859.73
上海中远汇丽足球俱乐部有限公司	应收帐款： 52,500.00	52,500.00
合计	713,325.01	1,847,183.28

注：上述“其他应收款—中远两湾”系应收“中远两湾城”房屋预售款；“预付帐款—中远两湾”系投入“中远两湾城”房产项目的开发资金；“应收帐款—中远汇丽足球俱乐部”为应收的销售足球训练基地的尾款。

(六)重大合同及其履行情况

1、报告期内，公司未有发生或以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产事项。

2、报告期内的重大担保合同

公司与工行上海市分行营业部于 2003 年 3 月 4 日在上海签定保证合同，合同主要内容为：为确保上海中远老西门置业发展有限公司与工行市分行于 2003 年 3 月 4 日所签定的借款合同项下借款人义务得到切实履行，公司愿意为中远老西门公司提供人民币 1 亿元保证担保，主合同履行期限为 12 个月，自 2003 年 3 月 6 日起至 2004 年 3 月 5 日止。保证期间为：1) 主合同确定的借款到期之日起两年。2) 如主合同确定的借款分批到期的，则每批借款的保证期间为每批借款到期之次日起两年。3) 如乙方根据主合同之约定提前收回贷款的，则保证期间为乙方向借款人通知的还款日之次日起两年。保证方式为连带责任保证。

至报告期末，公司共计为控股子公司提供借款担保 11.32 亿元，详细情况如下：

单位：(元)

被担保公司名称	被担保贷款名称	贷款额	贷款起止日期	贷款类型	贷款银行
海南中远发展	固定资产项目贷款	40,000,000	2001.12.20~2010.12.19	保证担保	工行琼海市支行
海南中远发展	固定资产项目贷款	21,000,000	2001.12.20~2010.12.19	保证担保	工行琼海市支行
海南中远发展	固定资产项目贷款	21,000,000	2002.3.6~2010.3.5	保证担保	工行琼海市支行
海南中远发展	长期贷款	200,000,000	2002.7.23~2012.7.22	连带责任担保	国开发海口分行
海南中远发展	长期贷款	200,000,000	2002.7.23~2010.7.22	连带责任担保	建行海南分行
海南中远发展	长期贷款	250,000,000	2002.9.30~2010.9.30	连带责任担保	建行海南分行
中远老西门公司	流动资金贷款	300,000,000	2002.8.3~2003.8.30(期间所有短期借款的最高本金余额 3 亿元,决算期为 2004.8.31)	连带责任担保	交行上海虹口支行

中远老西门公司	短期借款	100,000,000	2003.3.6~2004.3.5	连带责任担保	工行上海市分行 营业部
合计	—	1,132,000,000	—	—	—

以上各项借款担保实际履行为：

公司共计为海南中远发展博鳌开发有限公司 7.32 亿元的长期借款提供的担保正在履行中；共计为上海中远老西门置业有限公司 4 亿元的短期借款及借款额度提供的担保，已履行担保 3.7 亿元。

3、公司未有在报告期内发生或以前期间发生但延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理的事项。

(七)公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东未有在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期的对公司经营成果、财务状况可能产生重要影响的承诺事项。

(八)公司、公司董事会及董事未有在报告期内受中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责的情况；公司董事、管理层有关人员亦未有被采取司法强制措施的情况。

(九)其他重要事项

公司于 2003 年 4 月 22 日召开董事会临时会议，同意为子公司——上海中远老西门置业发展有限公司于 2002 年 8 月 30 日与交通银行上海分行虹口支行签订的短期借款合同展期提供最高本金余额为人民币 3 亿元借款保证，原合同期限为 2002 年 8 月 30 日至 2003 年 8 月 30 日（该信息已披露在 2002 年 9 月 4 日《上海证券报》、《中国证券报》），展期至 2003 年 12 月 30 日。

本次董事会临时会议决议公告刊登于 2003 年 4 月 24 日《上海证券报》、《中国证券报》。

2003 年 6 月 23 日，公司 2002 年度股东年会审议通过为上海中远老西门置业发展有限公司 2 亿元人民币借款提供担保，股东年会决议公告刊登于 2003 年 6 月 24 日《上海证券报》、《中国证券报》，目前该项担保合同尚未签定，有关事项公司将在贷款担保协议正式签订时，按信息披露的规定予以披露。

七、 财务报告

(一)公司半年度财务报告未经审计。

(二)利润及利润分配表、资产负债表、现金流量表(附后)。

(三)会计报表附注:

一、公司的基本情况

1、公司的历史沿革:

中远发展股份有限公司(以下简称“公司”)原名上海众城实业股份有限公司,1991年10月28日经上海市人民政府办公厅沪府办(1991)105号文批准成立,1991年10月28日由上海市工商行政管理局颁发企业法人营业执照。公司所发行的A股于1993年4月7日在上海证券交易所上市交易。

2001年4月12日公司2000年度股东大会通过了“关于公司向社会公开募集8,000万股A股”的决议,2002年1月25日获取了中国证监会证监发行字[2001]66号文“关于核准中远发展股份有限公司发行股票的通知”,并于2002年2月增发新股8,000万股A股。公司网上发行新股(78,598,034股)于2002年3月1日上市交易,网下机构投资者配售股份(1,401,966股)于2002年6月3日上市交易。此次增发后,公司注册资本为447,865,971.00元,其中境内上市人民币普通股(A股)179,066,240股,业经大华会计师事务所有限公司验证并出具华业字(2002)第175号验资报告。公司于2002年2月8日领取了由上海市工商行政管理局换发的企业法人营业执照,现注册号为3100001000609,法定代表人为李建红。现发起人法人股份持有者为上海中远三林置业集团有限公司(原名上海中远置业集团有限公司)和上海国际信托投资有限公司。

2、公司所属行业性质和业务范围:

公司所处行业:综合类。

经营范围:实业投资、资产经营、房地产开发经营、国内贸易(除专项规定外)钢材、木材、建筑材料、建筑五金。

3、主要产品:商品房。

二、公司主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

1、会计准则和会计制度:

公司及子公司执行《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。

2、会计年度:自公历1月1日至12月31日。

3、记帐本位币:人民币。

4、记帐基础:权责发生制;计价原则:历史成本

5、外币业务核算方法:

会计年度内涉及外币的经济业务,按业务发生当日中国人民银行公布的市场汇价(中间价)及国家外汇管理局提供的套算汇率折合人民币入帐。月末将外币帐户中的外币余额按月末市场汇价(中间价)及套算汇率进行调整,发生的差额(损益),与购建固定资产有关的外币专门借款的本金及利息在所购建的固定资产达到预定可使用状态前发生的部分予以资本化,属于筹建期间的部分计入长期待摊费用,其他部分计入当期费用。

6、现金等价物的确定标准:

母公司及子公司持有的期限短(自购买日起三个月内到期)、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,确认为现金等价物。

7、短期投资核算方法:

(1)短期投资计价及其收益确认方法

根据《企业会计准则 - 投资》规定，短期投资以其初始投资成本，即取得投资时实际支付的全部价款（包括税金、手续费和相关费用）扣除实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利，或已到付息期但尚未领取的债券利息入帐。短期证券投资持有期间所收到的股利和利息不确认为投资收益，作为冲减投资成本处理。在处置时，按所收到的处置收入与短期投资帐面价值的差额确认为当期投资损益。

(2) 短期投资跌价准备的确认标准及计提方法

短期投资在年终按成本与市价孰低法计价，市价低于成本的部分确认为跌价准备。具体计提方法为：按单项投资计算并确定所计提的跌价损失准备，并计入当期损益。

8、应收款项坏帐损失核算方法：

(1) 坏帐的确认标准：

因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

以上确实不能收回的应收款项，按审批权限报经股东大会或董事会批准后作为坏帐转销。

(2) 坏帐损失核算方法：采用备抵法。

坏帐准备的计提范围为扣除内部往来款以外的应收帐款和其他应收款。坏帐准备的计提方法为：根据应收款项可收回性及帐龄分析计提，一般为：

帐龄	比例
1 年以下	5%
1~2 年	10%
2~3 年	50%
3 年以上	100%

9、待摊费用摊销方法：

待摊费用明细项目	摊销期限	摊销方式
车辆保险费	1 年	按月份平均分摊

10、 存货核算方法：

(1) 公司存货的分类

存货是指企业在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品或商品，或者为了出售仍然处在生产过程中的在产品，或者将在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料物料等。公司存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品、库存商品、低值易耗品。

(2) 取得存货入帐价值的确定方法

各种存货按取得时的实际成本记帐。

(3) 发出存货的计价方法

存货日常核算采用实际成本核算，存货发出采用个别认定法计价。

对于不能替代使用的存货以及为特定项目专门购入或制造的存货，公司采用个别计价法确定发出存货的成本。

(4) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品按五五摊销法摊销。

(5) 存货的盘存制度

公司的存货盘存制度采用永续盘存制。

(6) 存货跌价损失准备的确认标准和计提方法

公司期末存货按成本与可变现净值孰低计价。由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分，按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。对于数量繁多，单价较低的存货，按存货类别计量成本与可变现净值。

存货可变现净值按企业在正常生产经营过程中，以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值确定。

(7) 关于房地产开发的核算方法

开发用土地的核算方法：公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按其有效年限平均摊销；将土地投入商品房开发时，将土地使用权的帐面摊余价值全部转入开发成本。

出租开发产品的摊销方法：在用出租开发产品按帐面原值扣除 4%残值分 40 年平均摊入成本。

为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的会计处理方法：公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后发生的利息等借款费用，计入财务费用。

质量保证金的核算方法：公司在开发产品办理竣工验收后而尚未出售前发生的维修费用，以及开发产品销售后在保修期内发生的维修费，均计入营业费用。

11、长期投资的核算方法：

(1) 长期股权投资计价和收益确认方法：长期股权投资包括股票投资和其他股权投资。长期股权投资按其初始投资成本入帐，即投资时实际支付的全部价款。

公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；投资企业对被投资单位具有控制、共同控制或者重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。

(2) 长期投资减值准备的确认标准和计提方法：采用逐项计提的方法。公司对被投资单位由于市价持续下跌或被投资单位经营情况变化等原因，导致其可收回金额低于长期投资帐面价值，按可收回金额低于长期投资帐面价值的差额，计提长期投资减值准备，计入当年度损益。

公司本年度未发生被投资单位可收回金额低于长期投资帐面价值的事项，故未计提长期投资减值准备。

12、固定资产计价与折旧政策及固定资产减值准备的计提方法：

(1) 固定资产的标准为：固定资产是指同时具有以下特征的有形资产：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；使用期限超过 1 年；单位价值较高。具体标准为：使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等；单位价值在 2,000 元以上，并且使用期超过 2 年的，不属于生产、经营主要设备的物品。

(2) 固定资产分类为：房屋建筑物、办公设备、其他设备。

(3) 固定资产计价和减值准备的确认标准、计提方法：固定资产按实际成本或确定的价值入帐。

每年末，对固定资产逐项进行检查，将由于市价持续下跌、技术陈旧、损坏或长期闲置等原因导致的可收回金额低于其帐面价值的差额作为固定资产减值准备，计入当期损益。固定资产减值准备按单项资产计提。

(4) 固定资产的折旧方法：

固定资产折旧采用直线法平均计算，并按各类固定资产的原值和估计的经济使用

年限扣除残值（原值的 4%）制定其折旧率。各类固定资产折旧率如下：

资产类别	估计经济使用年限	年折旧率
房屋建筑物	40 年	2.4%
办公设备	5 年	19.2%
其他设备	5-20 年	19.2-4.8%

对于房屋、建筑物的帐面成本中所包含的土地使用权价值，如果土地使用权的预计使用年限高于房屋、建筑物的预计使用年限的，在预计该项房屋、建筑物的净残值时，考虑该项因素，并作为净残值预留，相应调整折旧率和净残值。

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的帐面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额；如果已计提减值准备的固定资产价值又得以恢复，则按照该项固定资产恢复后的帐面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

13、无形资产计价及摊销方法：

（1）无形资产的计价

无形资产按购入时实际支付的价款计价。

（2）无形资产的摊销方法和摊销年限

自取得当月起按预计使用年限、合同规定的受益年限与法律规定的有效年限三者中的最短者平均摊销（如合同未规定受益年限，法律也未规定有效年限，则摊销年限最长不超过 10 年）。各项无形资产的摊销年限如下表所示：

无形资产类别	摊销年限
温泉使用权	20 年
电脑软件	5 年

（3）无形资产减值准备的确认标准和计提方法

每年末，检查各项无形资产预计给企业带来未来经济利益的能力，对预计可收回金额低于其帐面价值的，应当计提减值准备，计入当期损益。无形资产减值准备按单项项目计提。

14、长期待摊费用的摊销方法：

公司在筹建期间内发生的费用，先在“长期待摊费用”中归集，在开始生产经营的当月一次计入开始生产经营当月的损益。

15、收入确认方法：

（1）销售商品：

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施管理和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，并且相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

（2）提供劳务：

在同一年度内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认劳务收入。劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认劳务收入。

（3）房地产销售收入的确认原则及方法：

转让、销售土地和商品房，在土地和商品房已经移交，已将发票结算帐单提交买方，并且符合前述“销售商品收入”确认的各项条件时，确认销售收入实现。

出租物业收入的确认原则及方法：在出租合同（或协议）规定日期收取租金后，确认收入实现。如果虽然在合同或协议规定的日期没有收到租金，但是租金能够收回，并且收入金额能够可靠计量的，也确认为收入。

16、所得税的会计处理方法：

采用应付税款法。

17、合并财务报表编制方法：

合并范围的确定原则和合并所采用的会计方法：根据财政部财会字(1995)11号《关于印发合并财务报表暂行规定的通知》和财会二字(96)2号《关于合并报表合并范围请示的复函》等文件的规定，以公司本部和纳入合并范围的子公司本年度的财务报表以及其他有关资料为依据，合并各项目数额编制而成。合并时，公司的重大内部交易和资金往来均相互抵销。

三、税项

公司适用的税种与税率：

税种	税率	计税基数
所得税*	15%	应纳税所得额
增值税	17%	按销项税额扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额
营业税	5%	应税营业额
城建税	7%	应纳营业税额和增值税额

*根据上海市地方税务局沪财基(2000)49号批复同意：公司从2000年1月1日起享受浦东新区税收优惠政策，减按15%税率征收企业所得税。

公司适用的费种与费率：

费种	费率	计费基数
教育费附加	3%	应纳营业税额和增值税额
河道工程维检费*	1%	应纳营业税额和增值税额

*公司原先适用的费种除教育费附加和河道工程维检费以外，还包括农村义务兵优待金和堤防费，分别按照应纳营业税额、增值税额和消费税额的0.3%和1%计缴。河道工程维检费的计缴比例原先为0.25%。现根据上海市人民政府办公厅《关于取消本市部分政府性基金的通知》(沪府办发[2002]26号)、《关于调整本市河道工程修建维护管理费征收标准等问题的通知》(沪府办发[2002]27号)，自2002年6月1日起停止缴纳农村义务兵优待金和堤防费，同时河道工程维检费的计缴比例提高到1%。

四、控股子公司及合营企业

1、公司所控制的境内外所有子公司和合营企业情况及公司合并报表的合并范围

被投资单位全称	业务性质	注册资本	经营范围	公司实际投资额	公司所占权益比例(%)	是否合并	合并或不合并的原因
①海南中远发展博鳌开发有限公司	房地产开发经营	40,000万元	房地产开发、旅游项目开发	39,750万元	99.375	是	
②上海中远龙东置业发展有限公司	房地产开发经营	1,000万元	房地产开发经营	500万元	50	否	*
上海中远老西门置业发展有限公司	房地产开发经营	20,000万元	房地产开发经营	19,000万元	95	是	

*根据财政部财会二字(1996)2号《关于合并报表合并范围请示的复函》的规定，上海中远龙东置业发展有限公司的资产标准计算得出的比率在母公司的资产10

	总额比 例 (%)	计提比 例 (%)		总额比 例 (%)	总额比例 (%)	(%)		
1年以内	144,744,312.06	98.89	5	115,333.66	47,369,756.32	96.69	5	111,797.19
2-3年								
3年以上	1,625,787.21	1.11	100	1,625,787.21	1,624,046.47	3.31	100	1,624,046.47
合计	<u>146,370,099.27</u>	<u>100.00</u>		<u>1,741,120.87</u>	<u>48,993,802.79</u>	<u>100.00</u>		<u>1,735,843.66</u>

本帐户期末余额中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

其他应收款期末余额中金额较大的债务人情况：

债务人名称	期末欠款余额	性质或内容	欠款时间（帐龄）
上海中远两湾置业发展有限公司*	103,823,546.57	预售房款	1年以下
海南索菲特大酒店	36,712,794.33	暂付款	1年以下
罗顿发展股份有限公司	2,151,137.32	暂付款	1年以下
陆家嘴物业	408,681.65	维修基金	3年以上
浦东供电所	250,000.00	押金	3年以上

*上海中远两湾置业发展有限公司代公司收取预售房款，正常结算，该款项未计提坏帐准备。

本项目期末余额中欠款金额前五名的欠款金额合计为143,346,159.87元，占其他应收款总额的比例为97.93%。

6、预付帐款：

期末余额为人民币1,690,859,733.90元，均系投入中远两湾城房产项目的开发资金。其中无持公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

该项目具体情况列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
中远两湾城	1999.7.	2005.12	6,498,034,300.00	1,690,859,733.90	1,720,045,078.54

7、存货：

类别	期末数	年初数
开发成本	1,613,737,031.98	1,098,865,500.65
出租开发产品	6,390,705.62	6,473,180.06
开发产品	156,710,422.72	59,544,086.89
低值易耗品	449,443.49	418,948.74

合计 1,777,287,603.81 1,165,301,716.34

公司上述存货期末余额中所包含的存货项目的取得方式有：自行开发。

公司存货期末未发生成本低于可变现净值的情况，故未提取存货跌价准备。

开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末余额	年初余额
博鳌水城东屿岛项目	2001.12	2003.12	1,299,534,800.00	1,192,416,390.36	799,780,599.18
中远老西门项目	2003.7	2005.12	1,239,000,000.00	421,320,641.62	222,698,922.00
景丽项目	2002.8	2003.5	84,238,252.00		76,385,979.47

合计		<u>2,622,773,052.00</u>	<u>1,613,737,031.98</u>	<u>1,098,865,500.65</u>
----	--	-------------------------	-------------------------	-------------------------

开发产品：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
博鳌水城 B 岛别墅	2002.1	18,173,267.23			18,173,267.23
博鳌水城 C 岛别墅	2002.1	19,678,620.91			19,678,620.91
中远两湾城	2001.6	20,765,783.60	319,698,985.50	222,532,649.67	118,858,534.58
众城公寓	1995.2	926,415.15			926,415.15

合计		<u>59,544,086.89</u>	<u>319,698,985.50</u>	<u>222,532,649.67</u>	<u>156,710,422.72</u>
----	--	----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

出租开发产品

项目名称	年初余额	本期增加	本期摊销	期末余额
众城大厦	1,535,752.99		19,605.36	1,516,147.63
众城公寓	4,937,427.07		62,869.08	4,874,557.99

合计	<u>6,473,180.06</u>		<u>82,474.44</u>	<u>6,390,705.62</u>
----	---------------------	--	------------------	---------------------

8、待摊费用：

费用类别	期末数	年初数	期末余额结存原因
车辆保险费	22,871.98	29,069.94	受益期内

9、长期投资：

(1) 明细项目如下：

项目	金 额			
	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、长期股权投资(权益法)	44,398,969.76			43,337,287.30
其中：对子公司投资				
对合营企业投资	5,000,000.00		1,339,288.38	3,660,711.62
对联营企业投资	39,398,969.76	277,605.92		39,676,575.68
二、长期股权投资(成本法)	119,950,287.00			119,950,287.00
其中：股票投资	990,287.00			990,287.00
其他长期股权投资	118,960,000.00			118,960,000.00
合计	<u>164,349,256.76</u>	<u>277,605.92</u>	<u>1,339,288.38</u>	<u>163,287,574.30</u>

公司长期投资期末未发生可收回金额低于帐面价值的情况，故未提取长期投资减值准备。

(2) 长期股权投资（权益法）：

长期股权投资（权益法）

公司名称	与母 公司 关系	投资 期限	占被投资 公司注册 资本的比 例	初始 投资额	累计追加 投资额	损益调整额			期末余额 (10)=(5)+(6) +(9)
						本期增减额	分得现 金 红利额	累计增减额	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
科力电子 信息有限公 司	联营	30	25%	25,000,000.00	-14,602.03	-1,251,338.57		1,238,635.84	26,224,033.1
上海龙东 置业发展有 限公司	合营	5	50%	5,000,000.00		-1,339,288.38		-1,339,288.38	3,660,711.6
上海中远 汇丽建筑装 潢有限公司	联营	20	48%	<u>9,369,375.84</u>		<u>1,528,944.49</u>		<u>4,083,166.03</u>	<u>13,452,541.1</u>
小计				<u>39,369,375.84</u>	<u>-14,602.03</u>	<u>-1,061,682.46</u>		<u>3,982,513.49</u>	<u>43,337,287.1</u>

(3) 长期股权投资（成本法）：

①股票投资

被投资公司 名称	股份 类别	股票 数量	占被投资公司 注册资本的比例	初始投 资成本	期末市价 总额
长江发展	法人股	429,000.00		600,600.00	未上市流通
联通国脉	法人股	167,243.00		<u>389,687.00</u>	未上市流通
小计				<u>990,287.00</u>	

其他长期股权投资（成本法）

被投资公司名称	投资期限	投资金额	占被投资单位 注册资本的比例(%)
招商银行		35,000,000.00	1
上海汇丽集团发展有限公司		63,000,000.00	18
上海银行		16,960,000.00	0.4
上海远洋广场餐饮有限公司	10年	2,000,000.00	20
上海中远物业管理发展有限公司	20年	<u>2,000,000.00</u>	20
小计		<u>118,960,000.00</u>	

累计投资期末余额占期末净资产的比例为：8.13%。

10、固定资产及累计折旧：

固定资产分类	年初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)固定资产原值				
房屋建筑物	27,868,381.22		397,320.56	27,471,060.66
办公设备	2,332,889.90	87,706.00	70,907.41	2,349,688.49
其他设备	<u>30,503,508.81</u>	<u>1,084,370.20</u>		<u>31,587,879.01</u>
合计	<u>60,704,779.93</u>	<u>1,172,076.20</u>	<u>468,227.97</u>	<u>61,408,628.16</u>

(2) 累计折旧				
房屋建筑物	1,105,649.37	323,906.52	19,935.74	1,409,620.15
办公设备	1,701,139.72	100,910.15	67,101.82	1,734,948.05
其他设备	<u>7,462,806.75</u>	<u>1,028,382.76</u>		<u>8,491,189.51</u>
合计	<u>10,269,595.84</u>	<u>1,453,199.43</u>	<u>87,037.56</u>	<u>11,635,757.71</u>
(3) 净值				
房屋建筑物	26,762,731.85			26,061,440.51
办公设备	631,750.18			614,740.44
其他设备	<u>23,040,702.06</u>			<u>23,096,689.50</u>
合计	<u>50,435,184.09</u>			<u>49,772,870.45</u>
(4) 固定资产减值准备				
房屋建筑物	1,173,862.28			1,173,862.28
办公设备				
其他设备				
合计	<u>1,173,862.28</u>			<u>1,173,862.28</u>
(5) 固定资产净额				
房屋建筑物	25,588,869.57			24,887,578.23
办公设备	631,750.18			614,740.44
其他设备	23,040,702.06			23,096,689.50
合计	<u>49,261,321.81</u>			<u>48,599,008.17</u>
(6) 固定资产及累计折旧本期增减变动原因分析				
固定资产原值：				
年初余额				<u>60,704,779.93</u>
本年增加：				
外购				1,172,076.20
自行建造(自开发成本转入)				
本年增加小计				1,172,076.20
本年减少：				
报废和出售				468,227.97
年末余额				<u>61,408,628.16</u>
累计折旧：				
年初余额				10,269,595.84
本年增加：				
计提				1,453,199.43
本年减少：				
报废和出售				<u>87,037.56</u>
年末余额				<u>11,635,757.71</u>

期末固定资产的帐面价值中，无暂时闲置的固定资产，已提足折旧仍继续使用的固定资产为 4,635,567.78 元；无已退废和准备处置的固定资产。

11、无形资产：

类别	取得方式	原始金额	年初数	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	本期转出	期末数	剩余摊销年限
九曲江温泉开采权	购买	50,000,000.00	43,958,333.41		1,249,999.98	7,291,666.57		42,708,333.43	16年9个月
电脑软件	购买	132,200.00	109,573.93		13,838.76	36,764.84		95,735.17	38-53个月
商标专利权		35,660.00		35,660.00	1,188.68	1,188.68		34,471.32	
土地		1,967,500.00		1,967,500.00	18,590.58	18,590.58		1,948,909.42	
合计		<u>50,132,200.00</u>	<u>44,067,907.34</u>	<u>2,003,160.00</u>	<u>2,518,391.33</u>	<u>6,064,292.66</u>		<u>44,787,449.34</u>	

12、长期待摊费用：

类别	原始发生额	年初数	本期增加	本期摊销额	累计摊销额	本期转出	期末数
筹建期间费用	2,640,333.81	2,640,333.81	623,342.22				3,263,676.03
待摊销售费用	110,000.00		110,000.00				110,000.00

13、其他长期资产：

类别	期末数	内容
龙东置业项目投资款	49,609,019.91	中远龙阳公寓项目前期开发成本

14、短期借款：

借款类别	期末数	年初数
保证	420,000,000.00	220,000,000.00

15、应付帐款：

本项目期末余额中无应付给持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

16、预收帐款：

本项目期末余额中无预收持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(1) 预收帐款帐龄分析表

帐龄	期 末 数		年 初 数	
	金额	占总额比例(%)	金额	占总额比例(%)
1年以内	367,150,942.32	100	281,964,218.60	100

(2) 预售房产收款

项目	期末数	年初数	预计竣工预售比例（按面积计算） 时间
中远两湾城二期	367,125,942.32	221,562,364.60	2003.6 85.26%

17、应付股利：

主要投资者	期末数	年初数
国家股股东	26,879,973.10	26,879,973.10

上市流通股股东	17,906,624.00	17,906,624.00
---------	---------------	---------------

小计	<u>44,786,597.10</u>	<u>44,786,597.10</u>
----	----------------------	----------------------

18、应交税金：

税种	期末欠（溢）交额	年初欠（溢）交额
----	----------	----------

营业税	25,946,301.21	29,688,988.47
城建税	1,678,801.90	1,885,379.66
所得税	6,089,340.90	810,429.58
房产税	1,728,000.00	1,728,000.00
其他	<u>105,238.92</u>	<u>100,395.84</u>

小计	<u>35,547,682.93</u>	<u>34,213,193.55</u>
----	----------------------	----------------------

19、其他应交款：

费种	期末欠（溢）交额	年初欠（溢）交额
----	----------	----------

教育费附加	778,489.57	890,669.73
堤防费	137,400.57	137,400.57
义优金	41,220.23	41,220.23
河道管理费	92,967.14	<u>102,639.59</u>
公积金	1,555.00	

小计	<u>1,051,632.51</u>	<u>1,171,930.12</u>
----	---------------------	---------------------

20、其他应付款：

本项目期末余额中应付给持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项为人民币 5,655.45 元，其明细情况在本附注七中披露。

期末余额中金额较大的明细项目的说明：

债权人名称	期末余额	性质或内容
代扣营业税	18,676,922.09	
代扣企业所得税	1,412,684.68	
海南博鳌投资控股有限公司	402,656.81	工程款

21、预提费用：

费用类别	期末数	年初数	结存原因
利息	1,172,742.50	1,238,752.50	6.20-6.30 利息

22、一年内到期的长期借款：

借款类别	期末数	年初数
保证	5,000,000.00	5,000,000.00

23、长期借款：

借款类别	期末数	年初数
保证及抵押		77,000,000.00
保证	450,000,000.00	650,000,000.00
信用	728,000,000.00	508,000,000.00
保证及质押	277,000,000.00	175,000,000.00

合计

1,455,000,000.00

1,410,000,000.00

24、专项应付款：

类别	期末数	年初数	内容
国家拨入的具有专门用途的拨款	30,000,000.00	10,000,000.00	防洪（潮）堤工程款

25、股本：每股面值 1 元，其股本结构为：（股票种类：普通股 A 股）

	本次变动前	比例 (%)	本次变动增减（+、-）				本次变动后	比例 (%)
			募股 / 配股	送股	公积金 转股	增发		
一、尚未上市流 通股份								
1. 发起人股份								
其中：								
(1) 国家拥有 股份	268,799,731.00	60.02					268,799,731.00	60.02
(2) 境内法人 持有股份								
2. 募集法人股 份								
未上市流通股份 合计	268,799,731.00	60.02					268,799,731.00	60.02
二、已上市流通 股份								
1. 人民币普通 股	179,066,240.00	39.98					179,066,240.00	39.98
2. 境内上市的 外资股								
3. 境外上市的 外资股								
4. 其 他								
已上市流通股份 合计	179,066,240.00	39.98					179,066,240.00	39.98
三、股份总数	447,865,971.00	100.00					447,865,971.00	100.00

26、资本公积：

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	673,534,892.59			673,534,892.59

27、盈余公积：

项目	年初数	本期增加数	本期减少数	期末数
法定盈余公积	142,254,781.62			142,254,781.62
公益金	139,095,072.19			139,095,072.19
任意盈余公积	<u>357,653,365.24</u>			<u>357,653,365.24</u>
小计	<u>639,003,219.05</u>			<u>639,003,219.05</u>

28、未分配利润：

2003 年度中期

(1) 年初未分配利润额	214,726,106.90
(2)加：当年度合并净利润	33,036,460.10
(3)减：提取法定盈余公积金	
(4) 提取法定公益金	
(5) 提取任意盈余公积	
(6)减：分配（预分）当年度股利	
(7)年末未分配利润余额	<u>247,762,567.00</u>

29、主营业务收入和主营业务成本：

(1) 分部报表：

行业	主营业务收入		主营业务成本		营业利润		总资产	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
房 地 产 销 售 建 材	389,025,671.62	239,253,532.11	310,277,203.10	170,776,270.11	78,748,468.52	68,477,262.00	4,444,830,758.62	4,075,628,993.47
		128,122.21		109,786.29		18,335.92		
合计	<u>389,025,671.62</u>	<u>239,381,654.32</u>	<u>310,277,203.10</u>	<u>170,886,056.40</u>	<u>78,748,468.52</u>	<u>68,495,597.92</u>	<u>4,444,830,758.62</u>	<u>4,075,628,993.47</u>
地 区： 境 内	389,025,671.62	239,381,654.32	310,277,203.10	170,886,056.40	78,748,468.52	68,495,597.92	4,444,830,758.62	4,075,628,993.47
合计	<u>389,025,671.62</u>	<u>239,381,654.32</u>	<u>310,277,203.10</u>	<u>170,886,056.40</u>	<u>78,748,468.52</u>	<u>68,495,597.92</u>	<u>4,444,830,758.62</u>	<u>4,075,628,993.47</u>

30、主营业务税金及附加：

税费种类	本期数	上年同期数
营业税	19,443,875.34	11,962,676.64
城市维护建设税	1,361,031.09	837,605.57
教育费附加	583,316.28	358,973.80
合计	<u>21,388,222.71</u>	<u>13,159,256.01</u>

31、财务费用：

费用项目	本期数	上年同期数
利息支出	9,589,251.31	10,427,712.75
减：利息收入	1,919,076.14	2,142,864.86
汇兑损失		
减：汇兑收益		
其他	12,549.69	80,378.41
合计	<u>7,682,724.86</u>	<u>8,365,226.30</u>

32、其他业务利润：

业务种类	本期数		上年同期数	
	收入金额	成本金额 (含税金)	收入金额	成本金额 (含税金)
温泉用水服务	2,274,996.00	222,450.68	4,400,000.00	752,011.76
商品砼代理			6,930,300.00	381,166.50
承包经营			12,000,000.00	648,000.00

		总额比例 (%)	计提比 例 (%)			总额比例 (%)	计提 比例 (%)	
1年以内	154,068,156.11	98.96	5	5,145.78	45,139,498.82	96.53	5	284.31
2-3年								
3年以上	1,625,787.21	1.04	100	1,625,787.21	1,624,046.47	3.47	100	1,624,046.47
合计	<u>155,693,943.32</u>	<u>100.00</u>		<u>1,630,932.99</u>	<u>46,763,545.29</u>	<u>100.00</u>		<u>1,624,330.78</u>

其他应收款年末余额中金额较大的债务人情况：

债务人名称	期末欠款余额	性质或内容	欠款时间(帐龄)
上海中远两湾置业发展有限公司*	103,823,546.57	房款	1年以下
海南中远发展博鳌开发有限公司	50,000,000.00	往来款	1年以下
陆家嘴物业	408,681.65	维修基金	3年以上
职工欠款	272,008.82	暂借款	3年以上
浦东供电所	250,000.00	押金	3年以上

*上海中远两湾置业发展有限公司代公司收取预售房款，正常结算，该款项未计提坏帐准备。

本项目年末余额中欠款金额前五名的欠款金额合计为 154,754,237.04 元，占其他应收款总额的比例为 99.40%。

3、长期投资：

(1) 明细项目如下：

项目	年初数	本期增加	金 额 本期减少	期末数
一、长期股权投资(权益法)	750,094,780.40			745,294,166.70
其中：对子公司投资	705,695,810.64		3,738,931.24	701,956,879.40
对合营企业投资	5,000,000.00		1,339,288.38	3,660,711.62
对联营企业投资	39,398,969.76	1,581,549.02	1,303,943.10	39,676,575.68
二、长期股权投资(成本法)	119,950,287.00			119,950,287.00
其中：股票投资	990,287.00			990,287.00
其他长期股权投资	118,960,000.00			118,960,000.00
合计	<u>870,045,067.40</u>	<u>1,581,549.02</u>	<u>6,382,162.72</u>	<u>865,244,453.70</u>

公司长期投资期末未发生可收回金额低于帐面价值的情况，故未提取长期投资减值准备。

(2) 长期股权投资(权益法)：

被投资公司名称	与母公 司 关系	投资 期限	占被投资 公司注册 资本的比例	初始投 资额	累计追加 投资额	损 益 调 整 额			期末余额 (10)=(5)+(6) +(9)
						本期增减额	分得现金 红利额	累计增减额	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
科力电子 信息有限 公司	联营	30	25%	25,000,000.00	-14,602.03	-1,251,338.57		1,238,635.84	26,224,033.81

上海龙东置业发展有限公司	合营	5	50%	5,000,000.00	-1,339,288.38	-1,339,288.38	3,660,711.6
上海中远汇丽建筑装潢有限公司	联营	20	48%	9,369,375.84	1,528,944.49	4,083,166.03	13,452,541.8
海南中远发展博鳌开发有限公司	子公司	15年	99.375%	237,500,000.00	159,925,165.54	114,531,713.86	511,956,879.4
上海中远老西门置业发展有限公司	子公司	20年	95%	<u>190,000,000.00</u>			<u>190,000,000.00</u>
小计				<u>466,869,375.84</u>	<u>159,910,563.51</u>	<u>1,061,682.46</u>	<u>118,514,227.35</u>

(3) 长期股权投资 (成本法):

① 股票投资:

被投资公司名称	股份类别	股票数量	占被投资公司注册资本的比例	初始投资成本	期末市价总额
长江发展	法人股	429,000.00		600,600.00	未上市流通
联通国脉	法人股	167,243.00		<u>389,687.00</u>	未上市流通
小计				<u>990,287.00</u>	

其他长期股权投资 (成本法):

被投资公司名称	投资期限	投资金额	占被投资单位注册资本的比例 (%)
招商银行		35,000,000.00	1
上海汇丽集团发展有限公司		63,000,000.00	18
上海银行		16,960,000.00	0.4
上海远洋广场餐饮有限公司	10年	2,000,000.00	20
上海中远物业管理发展有限公司	20年	<u>2,000,000.00</u>	20
小计		<u>118,960,000.00</u>	

累计投资期末余额占期末净资产的比例为: 43.09%。

4、主营业务收入和主营业务成本:

主营业务种类	营业收入		营业成本		营业毛利	
	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数	本期数	上年同期数
① 房地产	388,837,326.32	239,253,532.11	310,190,697.32	170,776,270.11	78,646,629.00	68,477,262.00
销售建材		128,122.21		109,786.29		18,335.92
小计	<u>388,837,326.32</u>	<u>239,381,654.32</u>	<u>310,190,697.32</u>	<u>170,886,056.40</u>	<u>78,646,629.00</u>	<u>68,495,597.92</u>

5、投资收益:

项目	本期数	上年同期数
股票投资收益	194,615.96	113,736.80

其他股权投资收益（成本法）	946,061.39	1,370,883.13
在按权益法核算的被投资公司的净损益中所占的份额	-4,800,613.70	11,959,990.01
股权投资转让损益		
股权投资差额摊销		
合计	<u>-3,659,936.35</u>	<u>13,444,609.74</u>

七、关联方关系及其交易的披露

（一）存在控制关系的关联方情况

1、存在控制关系的关联方情况：

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
上海中远三林置业集团有限公司	上海市普陀区中宁路 99 号	房地产开发经营等	母公司	中外合资	李建红
海南中远发展博鳌开发有限公司	海南省琼海市博鳌度假区金海岸大道 1 号	房地产开发经营	子公司	有限责任	徐泽宪
上海中远龙东置业发展有限公司	上海市浦东南路 2159 号 3D	房地产开发经营	合营子公司	有限责任	叶彦
上海中远老西门置业发展有限公司	上海市黄浦区陆家浜路 1049 号	房地产开发经营等	子公司	有限责任	徐泽宪
海南博鳌国际会务有限公司	海南琼海博鳌水城 B 岛别墅 306 楼	会务、会展	孙公司	有限责任	倪强

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化情况：

企业名称	年初数	本期增加数	本期减少数	期末数
上海中远三林置业集团有限公司	1,145,558,221.45			1,145,558,221.45
海南中远发展博鳌开发有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00
上海中远龙东置业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
上海中远老西门置业发展有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
海南博鳌国际会务有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化情况：

企业名称	年初数		本期增加		本期减少		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海中远三林置业集团有限公司	251,503,710.00	56.16					251,503,710.00	56.16
海南中远发展博鳌开发有限公司	397,500,000.00	99.375					397,500,000.00	99.375
上海中远龙东置业发展有限公司	5,000,000.00	50.00					5,000,000.00	50.00
上海中远老西门置业发展有限公司	190,000,000.00	95.00					190,000,000.00	95.00
海南博鳌国际会务有限公司			2,100,000.00	70.00			2,100,000.00	70.00

（二）不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本企业的关系
上海中远房地产投资有限公司	同属子公司
上海中远两湾置业发展有限公司	同属子公司
上海中远汇丽建筑装潢有限公司	联营企业
上海远洋广场餐饮有限公司	联营企业
上海中远物业管理发展有限公司	联营企业

上海汇丽集团发展有限公司
科力电子信息有限公司
中远汇丽足球俱乐部有限公司

联营企业
联营企业
同属子公司

(三) 关联方交易

1、销售货物：

企业 2003 年 1-6 月和 2002 年 1-6 月向关联方销售货物有关明细资料如下 (单位：元)：

企业名称	2003 年 1-6 月		计价标准	企业名称	2002 年中 1-6 月		计价标准
	金额	占年度销货百分比(%)			金额	占年度销货百分比(%)	
中远汇丽足球俱乐部有限公司	105,000,000.00	27.00%		上海中远两湾置业发展有限公司	128,122.21	0.05%	铝材 23,888.89 元/吨
合 计	<u>105,000,000.00</u>	<u>27.00%</u>			<u>128,122.21</u>	<u>0.05%</u>	

企业销售给关联企业的产品价格由合同约定。

2. 本企业与关联方应收应付款项余额

2003 年 6 月 30 日和 2002 年年末关联方应收应付款项 (单位：元)

项目	期 末 余 额 (金 额)		占全部应收(付)款项余额的比重(%)	
	2003 年 6 月 30 日	2002 年	2003 年 6 月 30 日	2002 年
应收帐款：				
中远汇丽足球俱乐部有限公司	52,500,000.00		59.12	
预付帐款：				
上海中远两湾置业发展有限公司	1,690,859,733.90	1,720,045,078.54	100	100
应付帐款：				
上海中远汇丽建筑装潢有限公司		431,784.00		0.81

4. 本企业与关联方其他应收款、其他应付款余额

2003 年度 6 月 30 日和 2002 年末与关联方其他应收款和其他应付款余额 (单位：元)

项 目	期 末 余 额 (金 额)		占全部其他应收(付)款金额的比重(%)	
	2003 年 6 月 30 日	2002 年	2003 年 6 月 30 日	2002 年
其他应收款				
上海中远两湾置业发展有限公司	103,823,546.57	45,122,369.85	71.79	92.10
中远汇丽足球俱乐部有限公司	136,776.92		0.09	
上海高斯高园艺发展有限公司	49,284.36		0.03	
其他应付款				
上海中远三林置业集团有限公司		5,655.45		0.02
上海中远房地产投资有限公司	330,060.00		1.23	

公司未收取资金使用费。

5. 其他应披露事项

截止 2003 年 6 月 30 日，公司为海南中远发展博鳌开发有限公司 7.32 亿元的长期借款和上海中远老西门置业有限公司 3.7 亿元的短期借款提供担保。

(2) 公司与上海中远三林置业集团有限公司、上海中远两湾置业发展有限公司签订“两湾一宅”危棚简屋改造项目合同，共同开发建筑面积约为 160 万平方米的商品房，计划总投资额为人民币 65 亿元，其中公司投资占总投资比例为 46.98%。2003 年 1-6 月公司实现中远两湾城销售收入人民币 281,489,453.00 元，销售成本人民币 222,532,649.67 元。2003 年 6 月 30 日公司投入该项目的资金余额人民币 1,690,859,733.90 元。2003 年 1-6 月收到房款人民币 308,000,000.00 元。

(3) 2002年10月公司与兄弟公司上海中远房地产发展有限公司(现更名为“上海中远房地产投资有限公司”)修订中远龙阳公寓项目合作开发协议,双方各出资50%。公司除投入注册资金500万元外,还以龙阳小区土地费用及前期投入约4,950.62万元作为对该项目投资。项目竣工后,双方以持股比例分配利润。

八、或有事项

无。

九、承诺事项

无。

十、资产负债表日后事项

无。

十一、其他重要事项

无。

十二、财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司第五届董事会第二次会议于2003年8月12日批准报出。

(四) 补充资料

利润表附表

报告期利润	净资产收益率		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	1.07%	1.07%	0.048	0.048
营业利润	1.97%	1.98%	0.088	0.088
净利润	1.65%	1.66%	0.074	0.074
扣除非经常性损益后净利润	1.65%	1.66%	0.074	0.074

2、资产减值表

资产减值准备明细表

2003年6月30日

单位：人民币元

项 目	期初余额	本期增加数	本年转回数	期末余额
一、坏帐准备合计	7,251,245.06		500,000.00	6,756,522.27
其中：应收帐款	5,515,401.40		500,000.00	5,015,401.40
其他应收款	1,735,843.66	5,277.21		1,741,120.87
二、短期投资跌价准备合计	305,825.08		194,615.96	111,209.12
其中：股票投资	305,825.08		194,615.96	111,209.12
债券投资				
三、存货跌价准备合计				
其中：库存商品				
原材料				
四、长期投资减值准备合计				
其中：长期股权投资				
长期债权投资				
五、固定资产减值准备合计	1,173,862.28			1,173,862.28
其中：房屋、建筑物	1,173,862.28			1,173,862.28
机器设备				
六、无形资产减值准备：				
其中：专利权				
商标权				
七、在建工程减值准备				
八、委托贷款减值准备				

附：会计报表

资产负债表

2003年6月30日

单位：人民币元

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	380,626,828.74	177,058,028.17	736,013,931.81	246,992,081.79
短期投资	955,387.44	955,387.44	760,771.48	760,771.48
应收票据				
应收股利	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
应收利息				
应收账款	139,792,626.60	86,992,626.60	95,292,626.60	34,492,626.60
其他应收款	144,628,978.40	154,063,010.33	47,257,959.13	45,139,214.51
预付账款	1,690,859,733.90	1,690,859,733.90	1,720,045,078.54	1,720,045,078.54
应收补贴款				
存货	1,777,287,603.81	125,429,538.29	1,165,301,716.34	104,731,064.12
待摊费用	22,871.98	19,911.98	29,069.94	29,069.94
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	4,135,174,030.87	2,236,378,236.71	3,765,701,153.84	2,153,189,906.98
长期投资：				
长期股权投资	163,287,574.30	865,244,453.70	164,349,256.76	870,045,067.40
长期债权投资				
长期投资合计	163,287,574.30	865,244,453.70	164,349,256.76	870,045,067.40
其中：合并价差				
固定资产：				
固定资产原价	61,408,628.16	44,490,023.06	60,704,779.93	44,950,691.03
减：累计折旧	11,635,757.71	10,415,946.90	10,269,595.84	9,497,118.87
固定资产净值	49,772,870.45	34,074,076.16	50,435,184.09	35,453,572.16
减：固定资产减值准备	1,173,862.28	1,173,862.28	1,173,862.28	1,173,862.28
固定资产净额	48,599,008.17	32,900,213.88	49,261,321.81	34,279,709.88
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	48,599,008.17	32,900,213.88	49,261,321.81	34,279,709.88
无形资产及其他资产：				
无形资产	44,787,449.34	42,737,000.02	44,067,907.34	43,991,000.02
长期待摊费用	3,373,676.03	0.00	2,640,333.81	
其他长期资产	49,609,019.91	49,609,019.91	49,609,019.91	49,609,019.91
无形资产及其他资产合计	97,770,145.28	92,346,019.93	96,317,261.06	93,600,019.93
递延税项：				

递延税款借项				
资产总计	4,444,830,758.62	3,226,868,924.22	4,075,628,993.47	3,151,114,704.19
流动负债：				
短期借款	420,000,000.00	50,000,000.00	220,000,000.00	120,000,000.00
应付票据				
应付账款	34,773,039.15	6,345,567.02	53,055,366.23	415,974.24
预收账款	367,150,942.32	367,125,942.32	281,964,218.60	281,914,218.60
应付工资				
应付福利费	1,354,571.07	698,802.58	1,070,126.29	573,654.17
应付股利	44,786,597.10	44,786,597.10	44,786,597.10	44,786,597.10
应交税金	35,547,682.93	20,191,592.58	34,213,193.55	15,968,549.06
其他应交款	1,051,632.51	663,413.55	1,171,930.12	702,099.04
其他应付款	26,732,495.57	890,359.43	24,755,249.66	3,623,422.44
预提费用	1,172,742.50		1,238,752.50	
预计负债				
一年内到期的长期负债	5,000,000.00		5,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	937,569,703.15	490,702,274.58	667,255,434.05	467,984,514.65
长期负债：				
长期借款	1,455,000,000.00	728,000,000.00	1,410,000,000.00	708,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款	30,000,000.00		10,000,000.00	
其他长期负债				
长期负债合计	1,485,000,000.00	728,000,000.00	1,420,000,000.00	708,000,000.00
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	2,422,569,703.15	1,218,702,274.58	2,087,255,434.05	1,175,984,514.65
少数股东权益	14,094,405.83		13,243,369.88	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	447,865,971.00	447,865,971.00	447,865,971.00	447,865,971.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	447,865,971.00	447,865,971.00	447,865,971.00	447,865,971.00
资本公积	673,534,892.59	673,534,892.59	673,534,892.59	673,534,892.59
盈余公积	639,003,219.05	615,364,056.93	639,003,219.05	615,364,056.93
其中：法定公益金	139,095,072.19	127,275,491.13	139,095,072.19	127,275,491.13
未分配利润	247,762,567.00	271,401,729.12	214,726,106.90	238,365,269.02
外币报表折算差额				
所有者权益（或股东权益）合计	2,008,166,649.64	2,008,166,649.64	1,975,130,189.54	1,975,130,189.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,444,830,758.62	3,226,868,924.22	4,075,628,993.47	3,151,114,704.19

企业法定代表人：李建红

主管会计机构负责人：倪强

会计机构负责人：岳凤英

利润及利润分配表

2003年1-6月

单位：人民币元

项目	本期数		上年同期数	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	389,025,671.62	388,837,326.32	239,381,654.32	239,381,654.32
减：主营业务成本	310,277,203.10	310,190,697.32	170,886,056.40	170,886,056.40
主营业务税金及附加	21,388,222.71	21,386,052.97	13,159,256.01	13,159,256.01
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	57,360,245.81	57,260,576.03	55,336,341.91	55,336,341.91
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	2,053,977.75	2,052,545.32	21,549,121.74	10,197,121.74
减：营业费用	4,410,876.74	3,617,986.64	3,303,257.18	2,391,404.19
管理费用	7,806,312.10	5,842,071.65	7,520,121.84	5,392,874.63
财务费用	7,682,724.86	6,670,857.91	8,365,226.30	8,587,194.68
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	39,514,309.86	43,182,205.15	57,696,858.33	49,161,990.15
加：投资收益（损失以“-”号填列）	78,994.89	-3,659,936.35	5,037,918.94	13,444,609.74
补贴收入				
营业外收入	21,828.00	1,828.00	55,197.73	55,197.73
减：营业外支出	151,802.03	11,802.03		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	39,463,330.72	39,512,294.77	62,789,975.00	62,661,797.62
减：所得税	6,475,834.67	6,475,834.67	7,997,571.06	7,997,571.06
减：少数股东损益	-48,964.05		128,177.38	
五、净利润（亏损以“-”号填列）	33,036,460.10	33,036,460.10	54,664,226.56	54,664,226.56
加：年初未分配利润	214,726,106.90	238,365,269.02	191,733,561.28	191,733,561.28
其他转入				
六、可供分配的利润	247,762,567.00	271,401,729.12	246,397,787.84	246,397,787.84
减：提取法定盈余公积				
提取法定公益金				
提取职工奖励及福利基金				
提取储备基金				
提取企业发展基金				
利润归还投资				
七、可供投资者分配的利润	247,762,567.00	271,401,729.12	246,397,787.84	246,397,787.84
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积				
应付普通股股利				
转作资本（或股本）的普通股股利				
八、未分配利润	247,762,567.00	271,401,729.12	246,397,787.84	246,397,787.84
补充材料：				
出售、处置部门或被投资单位所得收益				
自然灾害发生的损失				
会计政策变更增加（或减少）利润总额				

会计估计变更增加(或减少)利润总额				
债务重组损失				
其它				

企业法定代表人：李建红

主管会计机构负责人：倪强

会计机构负责人：岳凤英

现金流量表

2003年1-6月

单位：人民币元

项目	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	373,720,391.62	365,532,046.32
收到的税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金	32,202,487.83	18,922,994.60
现金流入小计	405,922,879.45	384,455,040.92
购买商品、接受劳务支付的现金	880,653,781.06	284,868,597.31
支付给职工以及为职工支付的现金	3,862,271.92	1,412,301.82
支付的各项税费	30,533,091.10	27,218,045.94
支付的其他与经营活动有关的现金	43,914,736.33	69,885,330.36
现金流出小计	958,963,880.41	383,384,275.43
经营活动产生的现金流量净额	-553,041,000.96	1,070,765.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	946,061.39	946,061.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		
收到的其他与投资活动有关的现金		
现金流入小计	946,061.39	946,061.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	857,488.00	7,560.00
投资所支付的现金		
支付的其他与投资活动有关的现金		
现金流出小计	857,488.00	7,560.00
投资活动产生的现金流量净额	88,573.39	938,501.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金		
借款所收到的现金	465,000,000.00	170,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
现金流入小计	465,000,000.00	170,000,000.00

偿还债务所支付的现金	220,000,000.00	220,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	47,434,675.50	21,943,320.50
支付的其他与筹资活动有关的现金		
现金流出小计	267,434,675.50	241,943,320.50
筹资活动产生的现金流量净额	197,565,324.50	-71,943,320.50
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-355,387,103.07	-69,934,053.62
补充材料		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	33,036,460.10	33,036,460.10
加：计提的资产减值准备	-493,397.79	-493,397.79
固定资产折旧	1,430,334.63	1,005,865.59
无形资产摊销	1,282,071.32	1,254,000.00
长期待摊费用摊销	-707,754.74	
待摊费用减少（减：增加）	6,197.96	9,157.96
预提费用增加（减：减少）		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	6,340.44	6,340.44
固定资产报废损失	3,633.59	3,633.59
财务费用	9,589,180.50	7,219,493.00
投资损失（减：收益）	-78,994.89	3,659,936.35
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	-591,797,729.97	-20,698,474.17
经营性应收项目的减少（减：增加）	-146,781,068.61	-117,021,225.90
经营性应付项目的增加（减：减少）	141,512,690.55	93,088,976.32
其他		
少数股东本期收益	-48,964.05	
经营活动产生的现金流量净额	-553,041,000.96	1,070,765.49
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	380,626,828.74	177,058,028.17
减：现金的期初余额	736,013,931.81	246,992,081.79
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-355,387,103.07	-69,934,053.62

企业法定代表人：李建红 主管会计机构负责人：倪强

会计机构负责人：岳凤英

中远发展股份有限公司
2003年8月12日