

中远发展股份有限公司
2003 年年度报告

中远发展股份有限公司 2003 年年度报告

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

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

目录

一、 公司基本情况简介.....	2
二、 会计数据和业务数据摘要.....	3
三、 股本变动及股东情况.....	6
四、 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	9
五、 公司治理结构.....	11
六、 股东大会情况简介.....	13
七、 董事会报告.....	14
八、 监事会报告.....	23
九、 重要事项.....	24
十、 财务报告.....	26
十一、 备查文件目录.....	56

一、 公司基本情况简介

(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
英文名称缩写: CDC

(二) 公司法定代表人: 李建红

(三) 公司董事会秘书: 李澜

证券事务代表: 曹曼华

联系地址: 上海市浦东大道 720 号

电 话: 021-50367878 转 6805 分机

传 真: 021-50366858

电子信箱: zhyfzhdm@vip.sina.com

(四) 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

(五) 公司选定的中国证监会指定信息披露报纸名称: 《中国证券报》、《上海证券报》

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

公司年度报告备置地点: 公司董事会办公室

(六) 公司股票上市交易所: 上海证券交易所

股票简称: 中远发展

股票代码: 600641

(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、会计数据和业务数据摘要

(一)本年度主要财务数据:

单位:元

	项目	2003 年度
1	利润总额	39,706,640.17
2	净利润	33,591,338.32
3	扣除非经常性损益后的净利润	32,182,321.38
4	主营业务利润	137,595,735.17
5	其他业务利润	4,087,552.00
6	营业利润	39,826,224.10
7	投资收益	46,142.04
8	补贴收入	
9	营业外收支净额	-165,725.97
10	经营活动产生的现金流净额	-538,919,310.93
11	现金及现金等价物净增减额	-506,117,137.14

注:扣除非经常性损益的项目和涉及金额

单位:元

	项目	金额
1	短期投资跌价准备冲回	305,825.08
2	坏帐准备冲回	1,238,398.60
3	营业外收支净额	-165,725.97
4	短期投资收益	13,597.29
	小 计	1,392,095.00
	减: 所得税影响数	-16,253.71
	少数股东权益	-668.23
	合并净利润影响	1,409,016.94

(二) 截止报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

1.主要会计数据

单位:元

项目	2003 年度	2002 年度		本年比上年增减 (%)	2001 年度	
		调整后	调整前		调整后	调整前
主营业务收入	645,377,262.31	771,713,792.64	771,713,792.64	-16.37	761,546,076.85	761,546,076.85
利润总额	39,706,640.17	193,717,734.84	193,717,734.84	-79.50	264,906,521.82	264,906,521.82
净利润	33,591,338.32	182,836,609.69	182,836,609.69	-81.63	225,649,128.94	225,649,128.94
扣除非经常性损益的净利润	32,182,321.38	172,608,561.76	172,608,561.76	-81.36	225,188,504.86	225,188,504.86
项目	2003 年末	2002 年末		本年末比上年末增减 (%)	2001 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	4,461,567,111.16	4,075,628,993.47	4,075,628,993.47	9.47	2,737,539,333.89	2,737,539,333.89
股东权益 (不含少数股东权益)	2,008,721,527.86	2,019,916,786.64	1,975,130,189.54	-0.55	1,229,932,985.58	1,156,035,100.36
经营活动产生的现金流量净额	-538,919,310.93	-643,831,388.34	-643,831,388.34	-16.29	-153,299,939.41	-153,299,939.41

2.主要财务指标

单位:元

项目	2003 年度	2002 年度		本年比上年增减 (%)	2001 年度	
		调整后	调整前		调整后	调整前
每股收益	0.08	0.41	0.41	-80.49	0.61	0.61
净资产收益率 (%)	1.67	9.05	9.26	-81.55	18.35	19.52
扣除非经常性损益后的净资产收益率 (%)	1.60	8.55	8.74	-81.29	18.31	19.48
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.20	-1.44	-1.44	-16.67	-0.42	-0.42
项目	2003 年末	2002 年度		本年末比上年末增减 (%)	2001 年度	
		调整后	调整前		调整后	调整前
每股净资产	4.49	4.51	4.41	-0.44	3.34	3.14
调整后的每股净资产	4.45	4.50	4.41	-1.11	3.34	3.14

注：根据财政部修订的《企业会计准则—资产负债表日后事项》的有关规定
各年度由董事会通过的利润分配预案中确定的拟分配现金股利由原作为调整事

项确认为应付股利改为在股东权益中列示。此项会计政策变更采用追溯调整法，从而影响了以前各年度的净资产及相关指标。

（三）报告期内股东权益变动情况

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本	447,865,971.00			447,865,971.00
资本公积	673,534,892.59			673,534,892.59
盈余公积	639,003,219.05	6,774,075.90		645,777,294.95
其中：法定公益金	139,095,072.19	3,387,037.95		142,482,110.14
未分配利润	259,512,704.00	26,817,262.42	44,786,597.10	241,543,369.32
股东权益合计	2,019,916,786.64	33,591,338.32	44,786,597.10	2,008,721,527.86

注：1、盈余公积（包括法定公益金）增加系本年度提取盈余公积。

2、未分配利润减少系发放 2002 年度的现金股利所至。

三、股本变动及股东情况

(一) 公司股份变动情况表

	本次变动前	本次变动增减（+，-）						本次变动后
		配股	送股	公积金转股	增发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	268799731							268799731
其中：								
国家持有股份	268799731							268799731
境内法人持有股份								
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份								
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	268799731							268799731
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	179066240							179066240
2、境内上市的外资股								
1、境外上市的外资股								
2、其他								
已上市流通股份合计	179066240							179066240
三、股份总数	447865971							447865971

(二) 股票发行与上市情况

1、到报告期末为止的前三年历次股票发行情况

公司于 2002 年 1 月经中国证监会核准，实施增发新股。其发行情况如下：

增发股票种类：人民币普通股（A）股；

发行日期：2002 年 1 月 30 日；

发行价格：8.87 元/股；

发行数量：8000 万股；

上市日期和获准上市交易数量：

网上发行部分共计 78,598,034 股，从 2002 年 3 月 1 日起在上海证券交易所上市流通；网下机构投资者获配的股份共计 1,401,966 股，于 2002 年 6 月 3 日起在

上海证券交易所上市流通。

到报告期末为止的前三年公司未发行股票衍生证券。

2、报告期内，公司股份总数及结构未发生变动情况。

3、公司目前不存在内部职工股。

（三）股东情况

1、报告期末股东总数：77604 户

2、前 10 名股东的持股情况

股东名称	年度内增 减	年末持股 数量	比 例 (%)	股份类别(已 流通或未流 通)	质押或冻结 的股份数量	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	251503710	56.16	未流通	0	中外合资
上海国际信托投资有限公司	-76300 股	17296021	3.86	未流通	0	国有股东
福建实达信息技术有限公司	—	1384000	0.31	已流通	未知	
上海虹桥空港商贸发展有限公司	+20000	1300000	0.29	已流通	未知	
华宝信托投资有限责任公司	—	750284	0.17	已流通	未知	
江阴市电力发展中心	—	548000	0.12	已流通	未知	
卢小林	—	464700	0.10	已流通	未知	
丘朗葆	—	450000	0.10	已流通	未知	
华安上证 180 指数增强型证券投资 基金	—	442679	0.10	已流通	未知	
邹之中	—	345432	0.08	已流通	0	

说明：

（1）公司前 10 名股东中，上海中远三林置业集团有限公司与其他前 2-9 名股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人；上海国际信托投资有限公司、上海虹桥空港商贸发展有限公司分别与其他 9 名股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人；公司曾向前 10 名其他股东发函征询，但没有得到回复，故未知其之间是否存在上述关系。

（2）公司第 10 名股东邹之中，曾于 1999 年 8 月—2002 年 3 月任公司总经理，目前持有的公司股票是由于 2002 年 1 月公司实施股权激励机制，规定在公司增发新股时认购公司股票（该事项公司已在 2002 年年度报告中披露详细情况）所致。目前，其担任上海中远三林置业集团有限公司部门总经理，与其他前 2-9 名股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

（四）公司控股股东情况

公司控股股东上海中远三林置业集团有限公司，成立于 1997 年 3 月，法人代表：李建红，公司经营范围为：房地产开发建设经营、房屋出租、出售、物业管理、房地产咨询与服务、配套餐饮、健身中心、商场、会议中心及在国家鼓励和允许的项目范围内进行投资。注册资本为人民币 114,555.8221 万元，出资方及出资比例为：中国远洋运输（集团）总公司占 45%，三林万业（上海）投资有限公司占 45%，上海中远房地产投资有限公司占 10%。

中国远洋运输（集团）总公司成立于 1961 年 4 月，法人代表：魏家福，公司注册资本为人民币 190000 万元，是以承担国际间海上客、货运输及各类船舶

业务，建造、买卖船舶、集装箱等为主营业务的国有独资公司。

三林万业（上海）投资有限公司成立于 2002 年 7 月，为香港万业集团有限公司的独资公司，注册资本为港币 30000 万元，法人代表：林绍良，主要从事在国家鼓励和允许外商投资的领域内进行投资，房地产综合开发及物业管理等业务。

（五）前十名流通股股东持股情况

股东名称（全称）	年末持有流通股的数量	种类（A、B、H 股或其它）
福建实达信息技术有限公司	1384000	A 股
上海虹桥空港商贸发展有限公司	1300000	A 股
华宝信托投资有限责任公司	750284	A 股
江阴市电力发展中心	548000	A 股
卢小林	464700	A 股
丘朗葆	450000	A 股
华安上证 180 指数增强型证券投资基金	442679	A 股
邹之中	345432	A 股
天同 180 指数证券投资基金	334200	A 股
蔡玉兰	304288	A 股

上海虹桥空港商贸发展有限公司与其他前 10 名其他股东之间不存在关联关系，公司未知其他前 9 名流通股股东之间是否存在关联关系。

四、董事、监事、高级管理人员和员工情况

（一）董事、监事、高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因
李建红	董事长	男	47	2003.6.23—2006.6	0	0	
徐泽宪	副董事长	男	49	2003.6.23—2006.6	0	0	
张文光	董事	男	50	2003.6.23—2006.6	0	0	
倪强	董事/总经理	男	38	2003.6.23—2006.6	0	0	
陈琦伟	独立董事	男	51	2003.6.23—2006.6	0	0	
潘飞	独立董事	男	47	2003.6.23—2006.6	0	0	
陈学斌	独立董事	男	46	2003.6.23—2006.6	0	0	
王耀凌	监事长	男	59	2003.6.23—2006.6	0	0	
刘淑兰	党委书记/监事	女	49	2003.6.23—2006.6	206948	206948	
张峻	监事	男	39	2003.6.23—2006.6	0	0	
金永良	监事	男	56	2003.6.23—2006.6	0	0	
张兴山	监事	男	53	2003.6.23—2006.6	0	0	
张俊	常务副总经理	男	37	2003.6.23—2006.6	210060	210060	
温恩奇	副总经理	男	35	2003.6.23—2006.6	0	0	
李澜	董事会秘书	女	42	2003.6.23—2006.6	206948	206948	

董事、监事在股东单位任职情况：

姓名	任职的股东名称	在股东单位担任的职务	任职期间
李建红	中国远洋运输（集团）总公司	副总裁	2000.8 起
徐泽宪	上海中远三林置业集团有限公司	总裁	2002.10 起
张文光	上海中远三林置业集团有限公司	常务副总裁	2002.10 起
王耀凌	上海中远三林置业集团有限公司	副总裁	2002.10 起
张 峻	上海中远三林置业集团有限公司	财务总监	2002.10 起
金永良	上海中远三林置业集团有限公司	经营部总经理	2003.2 起

（二）年度报酬情况

- 1、报告期内公司董事、监事、高级管理人员的报酬由董事会研究决定。
- 2、在公司领取报酬的现任董事、监事高级管理人员年度报酬总额（包括基本工资、各项奖金、福利、补贴、住房补贴及其他津贴）：人民币 106 万元；
- 3、在公司领取报酬的董事 1 名，报酬总额为人民币 48 万元；
- 4、金额最高的前三名高级管理人员报酬总额为人民币 73.5 万元；
- 5、董事、监事高级管理人员年度报酬数额区间、在每个报酬区间的人数：

	11 万元以下	11—15 万元	15—50 万元
董事（人）			1（兼高管人员）
监事（人）	1	1	
高级管理人员（人）	1	2	

6、不在公司领取报酬、津贴的董事和监事：董事长李建红，副董事长徐泽宪，董事张文光，监事长王耀凌，监事张峻、金永良。

上述人员均在其各自的任职单位领取报酬。

7、独立董事津贴及其他待遇

经公司 2001 年度股东大会同意：每一年度给予独立董事职务津贴为每人人民币 50,000 元；独立董事出席董事会和股东大会的差旅费及按照规定行使职权所需的合理费用在公司据实报销。

（三）在报告期内离任的董事、监事高级管理人员姓名及离任原因：

公司董事会、监事会于报告期内进行了换届选举。原公司董事梁岩峰、孙敏、傅平、刘勇、张湘、监事温恩奇、袁辉、詹琳换届选举后，不再担任董事或监事。

董事会换届后，第五届董事会新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。原公司总经理傅平离任。

关于董事会、监事会换届事项，详见本报告“七、股东大会情况简介”。

（四）员工情况：

在职员工的数量：53 人

专业构成（如生产人员、销售人员、技术人员、财务人员、行政人员）：

生产经营技术人员：38 人，财务人员 5 人，行政人员 10 人。

教育程度：

博士 1 人，硕士 5 人，大学本科 24 人，大专 16 人，大专以下 7 人。

需承担费用的离退休职工人数：1 人

五、公司治理结构

(一) 公司治理情况

报告期内，公司依据《中华人民共和国公司法》、《证券法》和中国证监会、上海证券交易所等颁布的相关法律法规，以及中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件。经公司 2002 年度股东年会审议通过，公司完成了以下工作：1) 修改《公司章程》；2) 建立了《独立董事制度》，重新修订了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》，进一步完善了公司制度体系；3) 董事会还设立了战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，进一步完善了公司的决策体系。4) 在董事会换届选举中，董事会人数由 9 名修改为 7 名，独立董事人数由 2 名增加至 3 名，独立董事人数已达到《上市公司治理准则》的要求，董事会结构更趋合理。

公司力求不断完善公司治理结构、规范公司运作，进一步加强信息披露工作，对照中国证监会和国家经贸委联合发布的《上市公司治理准则》文件的要求，目前公司治理结构主要状况如下：

1、关于股东与股东大会

公司严格按照中国证监会公布的《股东大会规范意见》、《公司章程》和公司《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，董事会能够认真审议并安排股东大会的审议事项和严格执行股东大会对董事会的授权以及落实股东大会的各项决议，确保所有股东，特别是中小股东，享有平等权利，并承担相应义务。

公司进一步规范关联交易行为，关联交易严格遵循公平、公正的原则，手续完备，确保公司和中小股东的利益不受侵害。

2、关于控股股东与上市公司

控股股东行为规范，没有超越股东大会和董事会直接或间接干预公司的决策与经营活动，也没有利用其特殊地位谋取额外利益的情况，公司董事会、监事会和其他内部机构均独立运作，公司具有自主经营能力；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务方面做到“五分开”。

3、关于董事与董事会

公司在《公司章程》中规定了董事选聘程序，保证董事的选聘严格遵循公开、公正、公平和独立的原则；公司董事会的人数和人员构成均符合法律、法规的要求。

公司各位董事根据公司和全体股东的最大利益，忠实、诚信、勤勉地履行职责。

公司董事会严格按照《公司章程》、《董事会议事规则》和法律、法规的规定行使职权并保证董事会会议按照规定程序进行。

4、关于监事和监事会

公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事会能够认真履行自己的职责，本着对股东负责的精神，对公司关联交易、公司财务以及公司董事、公司经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、关于利益相关者

公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工等其他利益相关者的合法权利，在经济交往中做到互惠互利，诚实信用，共同推进公司持续、健康地发展。

6、关于信息披露与透明度

公司认真执行中国证监会、上海证券交易所有关信息披露的法律法规，在公司内部严格执行《信息披露管理制度》。明确了信息披露的内部秩序和责任，加强了对子公司信息披露工作的管理力度，确保公司严格按照法律、法规和公司章程以及证券监管部门的各项规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，注意做好信息披露前的保密工作，并确保所有股东在平等的机会下获取信息。

公司将根据中国证监会和国家经贸委联合颁布的《上市公司治理准则》及其他相关规定，建立起《控股股东行为规范》、《投资者关系管理制度》等，以不断完善公司治理结构。

（二）公司独立董事履行职责情况

公司独立董事依据《独立董事制度》任职要求认真履行独立董事职责，报告期内就董事会选举及聘任高级管理人员、关联交易等涉及中国证监会发布的《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》规定的相关内容发表了独立意见，以维护公司整体利益，保障中小股东的合法权益不受损害。

（三）上市公司与控股股东在业务、资产、人员、机构、财务上分开的情况

- 1、公司业务体系完整，自主经营。
- 2、公司在人员管理上完全独立，公司高管人员均在本公司领取薪酬，且均未在股东单位担任其他职务。
- 3、公司机构完整，均独立运作。
- 4、公司资产独立完整，权属清晰。
- 5、公司设立独立的财务会计部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，开设了独立的银行帐户并依法独立纳税。

（四）关于对高管人员的考评及激励机制

公司经理层的高级管理人员和核心人员向董事会负责，接受董事会、监事会的考核、监督。公司四届十次董事会通过的《对公司高级管理人员试行激励计划》在报告期内未有实施情况。

六、股东大会情况简介

（一）股东大会的通知、召集、召开情况

报告期内公司召开了一次股东大会，即 2002 年度股东年会。

2003 年 5 月 15 日，公司第四届董事会临时会议决定召集 2002 年度股东年会。2003 年 5 月 17 日，董事会在《中国证券报》、《上海证券报》刊登《中远发展股份有限公司第四届董事会临时会议决议和关于召开 2002 年度股东年会的公告》。2003 年 6 月 5 日，董事会召开临时会议，对股东年会有关议案进行调整，2003 年 6 月 6 日公司在《中国证券报》、《上海证券报》刊登董事会决议暨关于延迟召开 2002 年度股东年会有关事宜的公告。

2003 年 6 月 23 日上午，中远发展股份有限公司 2002 年度股东年会在上海市浦东新区源深体育发展中心召开。出席会议的股东及股东授权委托代表人 42 人，代表股份 270040272 股，占公司表决权股份总数的 60.2948%，符合《公司法》及《公司章程》的规定。此外，公司董事、监事、高级管理人员出席了会议，并由上海市瑛明律师事务所江浩雄律师现场见证。

（二）股东大会通过的决议及其刊登的信息披露报纸和披露日期

公司于 2003 年 6 月 24 日在《中国证券报》、《上海证券报》刊登了 2002 年度股东年会决议公告，年会通过决议如下：

- 1、2002 年度董事会报告
- 2、2002 年度监事会报告
- 3、2002 年度财务决算报告
- 4、2002 年度利润分配方案
- 5、关于对现行公司章程进行修改的议案
- 6、股东大会议事规则（草案）
- 7、董事会议事规则（草案）
- 8、独立董事制度（草案）
- 9、监事会议事规则（草案）
- 10、董事会设立专门委员会的议案
- 11、公司董事会换届的议案
- 12、选举公司第五届董事会独立董事的议案
- 13、公司监事会换届的议案
- 14、公司继续聘用安永大华会计师事务所有限责任公司为本公司 2003 年度的审计机构
- 15、为上海中远老西门置业发展有限公司提供贷款担保额度的议案
- 16、将上海景丽足球训练基地出售给中远汇丽足球俱乐部有限公司的议案
- 17、提取董事会基金的议案
- 18、董事会基金实施细则（草案）

（三）选举、更换公司董事、监事情况

报告期内，公司董事会、监事会进行了换届选举。

第五届董事会成员由李建红（上届连任）、徐泽宪（上届连任）、张文光、倪强和独立董事陈琦伟（上届连任）、潘飞（上届连任）、陈学斌组成。

第五届监事会成员由王耀凌（上届连任）、金永良、张峻（上届连任）和职工代表监事刘淑兰（上届连任）、张兴山（上届连任）组成。

七、董事会报告

（一）报告期内经营情况讨论与分析

1、公司主营业务的范围及其经营状况

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。

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，全年实现主营业务收入 64,537.73 万元，与上年度同比减少 16.37%；实现主营业务利润 13759.57 万元，与上年度同比减少 28.41%；实现净利润 3,359.13 万元，同比减少 81.63%。净利润比上年大幅减少，主要是主营业务收入减少、主营业务利润下降、投资收益减少、期间费用增加所致。报告期内，由于 SARS 的影响，“博鳌亚洲论坛”年会由原 4 月份推迟至 11 月份举行，而与其配套的工程项目进度也受到了影响，致使该项目延迟至 11 月份方正式投入营运。同时在项目结转过程中，开办费等费用的一次性摊入，致使公司投资的海南中远发展博鳌开发有限公司利润大幅下降；在上海，由于动拆迁因素影响，房地产市场动拆迁困难，延缓了土地移交时间，虽然公司采取了相应措施，“中远老西门新城”项目还是推迟了进程。公司在报告期内，主营业务收入主要来自于“中远两湾城”2002 年的预售项目。

（1）行业、产品的主营业务收入、主营业务利润构成情况（单位：元）

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比 上年增减 (%)	主营业务成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年 增减 (%)
房地产行业	630,005,267.12	469,677,995.88	25.45	-18.35	-13.44	-14.25
服务行业	11,196,366.19	12,679,517.72	-13.25			
旅游行业	4,175,629.00	1,606,699.52	61.52			
分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比 上年增减 (%)	主营业务成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年 增减 (%)
商品房	630,005,267.12	469,677,995.88	25.45	-18.35	-13.44	-14.25
酒店	9,060,963.20	9,238,981.39	-1.96			
旅游	4,175,629.00	1,606,699.52	61.52			
高尔夫	1,712,125.60	2,775,550.70	-62.11			
会务	423,277.39	664,985.63	-57.10			

说明：1）服务行业、旅游行业核算人工费用在费用列支，其实际成本是主营业务成本加变动费用，为正确计算毛利率，故将变动费用列入主营业务成本。

2）除房地产行业外，其他行业上年度未经营，故不可比。

(2) 分地区的主营业务情况:

(单位: 元)

分地区	主营业务收入	主营业务成本	毛利率 (%)	主营业务收入比 上年增减 (%)	主营业务成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年 增减 (%)
上海市	537,151,817.12	431,826,107.74	19.61	12.67	13.37	-2.49
海南省	108,225,445.19	52,138,105.38	51.82	-172.53	-67.78	14.82

注:此表说明同上(1)。

2、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(1) 公司控股 99.375% 的海南中远发展博鳌开发有限公司, 注册资本为人民币 4 亿元, 主要从事房地产开发、商业项目投资、旅馆酒店投资、会议展览服务、高尔夫球场投资、酒店管理等。

报告期内, 该公司实现主营业务收入 10,822.54 万元, 实现净利润 28.08 万元。2003 年, 该公司从建设期跨入营运期, 由于上半年受 SARS 影响, 导致“博鳌亚洲论坛”年会推迟举行, 公司重点投资的与“博鳌亚洲论坛”相配套的海南博鳌水城东屿岛会议中心、酒店、高尔夫球会等项目, 也因 SARS 致使项目工程建设进度和经营受到较大影响, 从 4 月份推迟至 11 月份正式启用, 全年营运时间短, 但在项目结转过程中, 开办费等费用需要一次性摊入, 致使费用成本大幅上升。2003 年全年, 该公司利润大幅下降。

(2) 公司控股 95% 的上海中远老西门置业发展有限公司, 注册资金为人民币 3.72 亿元, 主营业务为房地产开发经营、租赁、物业管理、国内贸易。

报告期内, 公司五届三次董事会同意对该公司增资 16340 万元人民币(增资后公司对其控股比例不变), 以满足其筹措资金需要, 确保“中远老西门新城”项目的顺利进行。由于上海市动拆迁形势的影响, 该项目的动拆迁遇到了困难, 动拆迁进程比原计划有较大的延迟, 为此公司已采取相应措施, 土地清一块, 工程开一块, 至年底, 项目 1# 楼、2# 楼已开工建设。

报告期内该项目尚未产生收益。

3、主要供应商、客户情况

单位: 万元

前五名供应商采购金额合计	6,703.75	占采购总额比重	53.40%
前五名销售客户销售金额合计	20,301.73	占销售总额比重	31.46%

(二) 报告期内公司的投资情况

1、报告期内, 公司未有发生募集资金情况。公司最近一次募集资金是于 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：万元

募集资金总额	68,104.51		本年度使用募集资金总额	0	
			已累计使用募集资金总额	68,104.51	
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	95,810	68,104.51	二期西工程已竣工；二期东工程在装饰施工阶段。	二期西部分工程竣工结算产生毛利6,738千元	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，二期西已按原计划于2003年中期竣工交房，二期东将于2004年中期竣工；三期工程计划于2004年底完成结构封顶。				

2、重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况

见本节（一）2、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩。

（三）报告期内公司财务状况及经营成果：

2003年公司主营业务收入64,537.72万元。主营业务利润13,759.57万元。其他业务利润300.85万元，投资收益4.61万元，净利润3,359.13万元。

1、资产及负债

单位：元

项目	2003年末	2002年末	本年比上年增减(%)
总资产	4,461,567,111.16	4,075,628,993.47	9.47
长期负债	1,533,000,000.00	1,420,000,000.00	7.96
股东权益	2,008,721,527.86	2,019,916,786.64	-0.55
应收帐款	139,531,652.20	95,292,626.60	46.42
存货	570,698,188.27	1,165,301,716.34	-51.03
固定资产净值	1,288,873,229.88	50,435,184.09	2,455.50
长期待摊费用	16,411,889.86	2,640,333.81	521.58
预提费用	4,046,054.46	1,238,752.50	226.62

变动原因：

（1）总资产比上年增加9.47%，主要是银行贷款增加、固定资产及预收帐款增加。

（2）长期负债比上年增加7.96%，主要是银行贷款增加。

（3）股东权益比上年减少0.55%系发放2002年度现金股利所致。

（4）应收帐款比上年增加46.42%，系房产转让尚欠余款。

(5) 存货比上年减少 51.03%，主要是海南项目竣工结转固定资产、房产实现销售开发产品结转销售成本。

(6) 固定资产净值比上年增加 2455.50%，系海南项目竣工结转固定资产所至。本次在建项目成本转入固定资产的绝对额较大，故与上年比较增长率较大。

(7) 长期待摊费用比上年增加 521.58%系酒店待摊的物资。

(8) 预提费用比上年增加 226.62%，系预提酒店管理费。

(9) 2003 年度主营业务构成发生变动，增加了酒店、高尔夫、旅游及会务业务，但占主营业务比例较小。

2、经营成果

单位:元

项目	2003 年度	2002 年度	本年比上年增减 (%)
主营业务利润	137,595,735.17	192,197,665.57	-28.41
期间费用	100,778,046.00	48,429,569.36	108.09
投资收益	46,142.04	17,845,921.96	-99.74
净利润	33,591,338.32	182,836,609.69	-81.63
现金及现金等价物净增加额	-506,117,137.14	307,843,037.10	-264.41

(1) 主营业务利润比上年减少 28.41%，主要是主营业务收入减少及毛利率下降所至。

(2) 期间费用比上年增加 108.09%，主要是海南中远发展项目从建设期转变为经营期，固定资产投入使用计提折旧；酒店及高尔夫开始营业开办费用的摊销；海南中远发展项目交付使用银行贷款利息不能资本化等因素，导致期间费用大幅度的增加。

(3) 投资收益比上年减少 99.74%，主要是本年度未发生股权转让业务及被投资单位收益减少。

(4) 净利润比上年减少 81.63%，主要是主营业务收入减少、主营业务利润下降、投资收益减少、期间费用增加所至。

(5) 现金及现金等价物净增加额比上年减少 264.41%，主要是减少上年度增发资金所至。

2、报告期内，公司未发生重大资产损失情况。

3、报告期内，公司未发生会计估计变更及重大会计差错调整情况。

4、报告期内，根据财政部修订的《企业会计准则—资产负债表日后事项》的有关规定（财会[2003]12 号）各年度由董事会通过的利润分配预案中确定的拟分配现金股利由原作为调整事项确认为应付股利改为在股东权益中列示。此项会计政策变更采用追溯调整法。

(四) 董事会日常工作

1、报告期内董事会会议情况及决议内容

报告期内董事会共举行了 9 次会议，具体情况如下：

(1) 2003 年 2 月 28 日，董事会以通讯方式召开了临时会议，经审议，与会董事一致同意为本公司控股 95%的子公司——中远老西门公司提供 1 亿元人民币短期借款担保。

(2) 2003 年 4 月 4 日，公司召开第四届董事会第十五次会议。经与会董事审议，通过决议如下：

- 1) 审议通过 2002 年年度报告和年度报告摘要。
- 2) 审议通过 2002 年度董事会报告。
- 3) 审议通过 2002 年度财务决算报告。
- 4) 审议通过 2002 年度利润分配预案。
- 5) 审议通过关于对现行公司章程进行修改的预案。
- 6) 审议通过公司章程细则（草案）：
 - ① 股东大会议事规则。
 - ② 董事会议事规则。
 - ③ 独立董事制度。
 - ④ 总经理工作细则。
- 7) 审议通过董事会设立专门委员会的预案。
- 8) 审议通过公司董事会换届的预案。
- 9) 审议通过推荐公司独立董事候选人的预案。
- 10) 审议通过续聘会计师事务所的预案。
- 11) 审议通过关于确定会计师事务所 2002 年度审计工作报酬的议案。
- 12) 审议通过关于计提坏帐准备的补充规定。
- 13) 审议通过为上海中远老西门置业发展有限公司提供贷款担保额度的预案。

14) 审议通过将上海景丽足球训练基地出售给中远汇丽足球俱乐部有限公司的预案。此议案系关联交易，7 名关联董事参与表决并作出如下承诺：此项关联交易未损害公司和中小股东的利益。

此项关联交易提交公司 2002 年度股东年会审议批准。

- 15) 审议通过关于提取董事长、总经理基金的议案。

为了更好地实行对董事、监事和经理人员的绩效评价，使绩效评价与激励约束机制相结合，会议决定，以 2002 年实现的净利润为基数，提取 2003 年度董事长、总经理基金各 1%。有关基金实施细则将另行制订。

有关提取董事长基金和基金实施细则提交 2002 年股东年会审议批准。

- 16) 会议同意将上述 2、3、4、5、6（①、②、③）、七、八、九、十、十三、十四项议案和第十五项议案中有关提取董事长基金及 2002 年度监事会报告、监事会换届议案、监事会议事规则一并提交公司 2002 年度股东年会审议。

（3）2003 年 4 月 22 日，公司第四届董事会以通讯方式召开了临时会议，经审议通过决议如下：

- 1) 审议通过了公司 2003 年第一季度报告。

2) 审议通过了为子公司——上海中远老西门置业发展有限公司提供 3 亿元人民币贷款额度展期担保的议案。

- 3) 审议通过了董事会基金细则（草案）。

决定将四届十五次董事会提出的提取董事长基金修改为提取董事会基金，并制定董事会基金细则（草案）提交 2002 年度股东年会审议。

（4）2003 年 5 月 15 日，公司第四届董事会以通讯方式召开了临时会议，会议经审议通过决议如下：

- 1) 决定召开 2002 年度股东年会。

2) 关于与中国农业银行上海市分行普陀支行续签 6 亿元最高额综合授信合同的议案。

（5）公司董事会于 2003 年 6 月 5 日以通讯方式召开第四届董事会临时会

议，会议同意：

- 1) 将第五届董事会董事候选人调整事宜提交公司 2002 年度股东年会审议。
- 2) 关于召开 2002 年度股东年会补充事宜。

(6) 2003 年 6 月 23 日，公司召开第五届董事会第一次会议，会议通过决议如下：

1) 选举李建红为公司第五届董事会董事长，选举徐泽宪为公司第五届董事会副董事长。

2) 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。任期与本届董事会一致。

公司独立董事陈琦伟、潘飞、陈学斌就以上事项发表了独立意见。

- 3) 审议通过董事会战略委员会实施细则。
- 4) 审议通过董事会提名委员会实施细则。
- 5) 审议通过董事会薪酬与考核委员会实施细则。
- 6) 审议通过董事会审计委员会实施细则。
- 7) 选举徐泽宪、张文光、陈琦伟为董事会战略委员会委员。
- 8) 选举徐泽宪、潘飞、陈学斌为董事会提名委员会委员。
- 9) 选举张文光、陈琦伟、潘飞为董事会薪酬与考核委员会委员。
- 10) 选举潘飞、陈学斌、张文光为董事会审计委员会委员。

(7) 2003 年 7 月 30 日，公司以通讯方式召开第五届董事会临时会议，会议同意为海南中远发展博鳌开发有限公司 22,000 万元人民币的流动资金和部分项目资金贷款提供担保。

(8) 2003 年 8 月 12 日，公司以通讯方式召开第五届董事会第二次会议，经与会董事审议，通过决议如下：

- 1) 公司 2003 年半年度报告；
- 2) 公司机构调整方案。

(9) 2003 年 10 月 22 日，公司以通讯方式召开第五届董事会第三次会议。经出席会议董事审议通过决议如下：

- 1) 2003 年第三季度报告；
- 2) 对上海中远老西门置业发展有限公司增资 16340 万元人民币的议案。

3) 审议批准徐泽宪为公司董事会战略委员会主任委员、陈学斌为公司董事会提名委员会主任委员、潘飞为公司董事会薪酬与考核委员会和公司董事会审计委员会主任委员。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，董事会认真执行股东大会通过的各项决议，对利润分配执行情况如下：

2003 年 6 月 23 日，公司“2002 年度股东年会”审议通过“2002 年度利润分配方案”：公司 2002 年度实现净利润为 182,836,609.69 元，根据公司章程规定，从中提取 10%法定盈余公积金计 18,283,660.97 元，提取 10%法定公益金计 18,283,660.97 元，加上年初未分配利润 191,733,561.28 元，本次可供股东分配利润为 338,002,849.03 元。公司按 2002 年末总股本 447,865,971 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1 元（含税），预计支付现金红利 44,786,597.10 元；另按本年度净利润 30%计提任意盈余公积金计 54,850,982.91 元。尚余未分配利润 238,365,269.02 元，结转至下一年度。

董事会执行股东大会决议，于 2003 年 8 月 5 日在《中国证券报》、《上海证

券报》刊登《2002 年度分红派息实施公告》，本次利润分配股权登记日为 2003 年 8 月 8 日；除息日为 2003 年 8 月 11 日；红利发放日为 2003 年 8 月 15 日；分派对象为截止 2003 年 8 月 8 日下午上海证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司全体股东。

（五）本次利润分配预案

经安永大华会计师事务所有限责任公司审计，2003 年度公司实现净利润为 33,591,338.32 元，根据公司章程规定，从中提取 10%法定盈余公积计 3,359,133.83 元，提取 10%法定公益金计 3,359,133.83 元，加上年初未分配利润 283,151,866.12 元，减去已发放的 2002 年度现金红利 44,786,597.10 元，本次可供股东分配利润 265,238,339.68 元。公司拟按 2003 年末总股本 447,865,971 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1 元（含税），预计支付现金红利 44,786,597.10 元，尚余未分配利润 220,451,742.58 元转至下一年度。

（六）其他需披露的事项

1、注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

中远发展股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了中远发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）2003 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2003 年度的利润及利润分配表和合并利润及利润分配表及 2003 年度的现金流量表和合并现金流量表，于 2004 年 4 月 7 日出具了无保留意见的审计报告（报告书编号为：安永大华业字[2004]第 108 号）。我们的审计是依据中华人民共和国财政部颁布的《中国注册会计师独立审计准则》进行的。

现根据贵公司 2003 年度财务会计资料，对 2003 年度贵公司与控股股东及其他关联方之间承担费用和债务，以及应收、预付、应付控股股东及其他关联方款项情况作出如下专项说明。如实对外披露这些情况并对其真实性、合法性、完整性负责是贵公司的责任。下列资料和数据均完全摘自贵公司的 2003 年度财务会计资料，除了为出具上述年度财务报表审计报告而实施的审计程序外，我们并未对其实施其他额外审计程序。

截至 2003 年 12 月 31 日，贵公司与控股股东及其他关联方之间的关联债权债务往来余额和全年累计发生额情况

由除商品购销和劳务交易、代垫经营性成本和费用以外的原因形成的贵公司应收控股股东及其他关联方款项（均体现于“其他应收款”科目中）：

债务人名称	与贵公司关系	年初余额	全年累计占用额		偿还资金占用额	年末余额	发生方式和原因
			本年借方发生额	本年贷方发生额			
上海中远两湾置业发展有限公司	同属子公司	45,122,369.85	561,235,898.33	578,000,000.00	16,764,101.67	28,358,268.18	代收房款分期结算
上海中远龙东置业发展有限公司	合营企业	49,609,019.91				49,609,019.91	房产项目投资款
合计		94,731,389.76	561,235,898.33	578,000,000.00	16,764,101.67	77,967,288.09	

2003 年度内应收、预付控股股东及其他关联方款项的新增情况

请参阅上述各张资金占用情况表中的“债务人名称”、“与贵公司的关系”、“本年借方发生额”、“发生方式和原因”栏。

2003 年度内应收、预付控股股东及其他关联方款项（不含因正常商品、劳务交易引起的应收款项）的偿还、结算情况

债务人名称	所属会计科目	本年度偿还金额	偿还日期	偿还方式
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	100,000,000.00	2003.3	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	20,000,000.00	2003.4	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	38,000,000.00	2003.5	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	30,000,000.00	2003.6	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	20,000,000.00	2003.6	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	10,000,000.00	2003.6	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	5,000,000.00	2003.6	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	10,000,000.00	2003.6	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	75,000,000.00	2003.6	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	20,000,000.00	2003.9	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	160,000,000.00	2003.9	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	17,000,000.00	2003.11	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	33,000,000.00	2003.12	货币资金
上海中远两湾置业发展有限公司	其他应收款	40,000,000.00	2003.12	货币资金
合计		578,000,000.00		

安永大华会计师事务所有限责任公司 中国注册会计师 汪阳、陈娜

2004 年 4 月 7 日

2、独立董事对公司对外担保情况的专项说明及独立意见

根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56 号)的规定，针对本公司的担保情况，发表意见如下：

- (1) 本公司所有的担保均是为控股子公司提供担保；
- (2) 本公司的担保审批程序符合《公司章程》和《董事会议事规则》等有

关规定，由董事会同意或经股东大会批准。每次重大担保都按照监管部门要求履行信息披露义务，分别公告董事会决议、股东大会决议和担保合同。

（3）截止 2003 年 12 月 31 日，公司累计担保 10.22 亿元，其中：为控股 99.375% 的海南中远发展博鳌开发有限公司提供担保 7.32 亿元、为控股 95% 的上海中远老西门置业有限公司提供担保 2.9 亿元；

（4）由于房地产开发项目的特殊性，公司在房地产项目开发模式上，大多采取组建房地产项目公司的方式，而这类项目公司均为公司控股 95% 以上的子公司，项目所需的开发资金均由其自行筹措，为了保证项目的顺利进行，公司为这些公司提供了银行贷款的担保，这些担保均发生在中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》下达之前，为了严格遵守《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》的精神，下属房产项目公司的借款均已采用了其他途径的担保方式，公司已不再为其提供任何资金担保，随着项目建设完工，公司还将继续减少目前存在的担保总额。

独立董事：潘飞、陈琦伟、陈学斌
2004 年 4 月 3 日

八、监事会报告

(一) 2003 年度监事会召开情况:

2003 年度监事会召开了 2 次监事会会议,具体情况如下:

1、2003 年 4 月 4 日,公司召开第四届监事会第十次会议,经与会监事审议,通过如下决议并发表了相关独立意见:

- (1) 审议通过《2002 年年度报告和年度报告摘要》;
- (2) 审议通过《2002 年度财务决算报告》;
- (3) 审议通过《2002 年度利润分配的预案》;
- (4) 审议通过《2002 年度监事会报告》;
- (5) 审议通过《关于公司监事会换届的预案》。
- (6) 审议通过监事会议事规则(草案);
- (7) 审议通过公司《关于计提坏帐准备的补充规定》;
- (8) 关联交易事项。

2、2003 年 6 月 23 日,公司召开第五届监事会第一次会议,与会监事一致选举王耀凌先生为公司第五届监事会监事长。

(二) 监事会独立意见:

2003 年,公司监事会按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》及监事会工作条例所赋予的各项职责,认真开展各项工作。列席了历次董事会会议,对董事会、经理履行职权,执行股东大会决议等进行了监督。具体意见如下:

1、报告期内,公司的决策程序合法,内部控制制度较完善,公司董事、经理在经营、管理中依法运作,无违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

2、公司 2003 年度财务报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况和经营成果,安永大华会计师事务所有限责任公司对公司出具的无保留意见的《2003 年度财务审计报告》客观公正。

3、公司最近一次募集资金是于 2002 年 1 月新增发行 8,000 万股 A 股,净募集资金为人民币 68,104.51 万元。该次募集资金实际投入项目为“中远两湾城”二、三期项目,与承诺项目一致,无变更情况。

4、报告期内,公司无重大收购、出售资产情况。

5、报告期内,公司重大关联交易事项——将投资建造并合法拥有的上海景丽足球训练基地出售给上海中远汇丽足球俱乐部有限公司,交易金额为 10500 万元人民币。此项关联交易遵循公平、公正原则,手续完备,并及时披露信息。董事会和股东大会对关联交易的表决程序均符合有关法规和公司章程规定,关联股东回避表决,未有损害上市公司利益的情况。

九、重要事项

- (一) 报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。
 (二) 报告期内公司无重大收购、出售资产情况。
 (三) 报告期内公司重大关联交易事项如下

1、销售及租赁货物：

单位：万元人民币

关联方名称	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	
	销售	租赁
交易金额	10,500	231
交易金额小计	10,731	
占同类交易金额的比例	17%	
定价原则	根据项目成本及市场情况协商产生	
对公司毛利影响	实现毛利 1,954	
必要性和持续性说明	属于主营业务普通交易行为，偶然发生。	

以上销售事项已经 2003 年 6 月 23 日召开的公司 2002 年度股东年会审议通过。

2、报告期内公司为控股子公司担保情况如下：

单位：万元人民币

担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
海南中远发展博鳌开发有限公司	2003 年 1 月 29 日	1,500	保证担保	至 2012 年 7 月 22 日	否	是
海南中远发展博鳌开发有限公司	2003 年 2 月 28 日	1,000	保证担保	至 2012 年 7 月 22 日	否	是
海南中远发展博鳌开发有限公司	2003 年 8 月 27 日	4,500	保证担保	至 2011 年 8 月 27 日	否	是
中远老西门置业发展有限公司	2003 年 11 月 3 日	9,000	连带责任担保	至 2005 年 12 月 31 日	否	是
中远老西门置业发展有限公司	2003 年 12 月 17 日	10,000	连带责任担保	至 2006 年 11 月 2 日	否	是
中远老西门置业发展有限公司	2003 年 3 月 6 日	2,000	连带责任担保	至 2004 年 3 月 5 日	否	是
中远老西门置业发展有限公司	2003 年 6 月 23 日	6,000	连带责任担保	至 2004 年 3 月 5 日	否	是
中远老西门置业发展有限公司	2003 年 6 月 23 日	2,000	连带责任担保	至 2004 年 3 月 6 日	否	是
担保发生额合计			36,000			
担保余额合计			102,200			

其中：关联担保余额合计	102,200
上市公司对控股子公司担保发生额合计	102,200
违规担保总额	
担保总额占公司净资产的比例	50.88%

4、报告期内公司未有其他重大关联交易事项发生。

（四）报告期内重大合同及其履行情况

1、报告期内，公司未有发生托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

2、公司重大担保事项——为所属控股子公司提供担保事项详见本节“（三）关联交易”有关内容。公司未发生其他担保事项，亦未有以前年度延续到报告期内的其他担保事项，

3、报告期内公司未发生委托他人进行现金资产管理事项。

4、报告期内其他重大合同

见本节“（三）关联交易 1、销售货物”。

（五）承诺事项

持有公司 56.16%股份的股东——上海中远三林置业集团有限公司，在“公司 2002 年度增发 A 股招股意向书”中作出“消除同业竞争的步骤和时间表”的承诺，目前有关工作正按计划进行。

（六）报告期内，公司根据 2002 年度股东年会决议，续聘安永大华会计师事务所有限责任公司为公司的审计机构。至报告期末，公司已连续 13 年聘请该会计师事务所为公司审计机构。

报告年度支付给安永大华会计师事务所有限责任公司报酬情况如下：

年度	财务审计费
2003 年度	40 万元
2002 年度	37 万元

（七）报告期内，公司、公司董事会及董事无受监管部门稽查、处罚、通报批评、公开谴责的情况。

十、财务会计报告

(一)、审计报告

安永大华业字(2004)第 108 号

中远发展股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的中远发展股份有限公司(以下简称“贵公司”)2003 年 12 月 31 日资产负债表和合并资产负债表、2003 年度利润及利润分配表和合并利润及利润分配表,以及 2003 年度现金流量表和合并现金流量表。这些会计报表的编制是贵公司管理当局的责任,我们的责任是在实施审计工作的基础上对这些会计报表发表意见。

我们按照中国注册会计师独立审计准则计划和实施审计工作,以合理确信会计报表是否不存在重大错报。审计工作包括在抽查的基础上检查支持会计报表金额和披露的证据,评价管理当局在编制会计报表时采用的会计政策和作出的重大会计估计,以及评价会计报表的整体反映。我们相信,我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。

我们认为,上述会计报表符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定,在所有重大方面公允地反映了贵公司 2003 年 12 月 31 日的财务状况及 2003 年度的经营成果和现金流量。

安永大华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师 汪阳、陈娜

中国 上海 昆山路 146 号

2004 年 4 月 7 日

(二)、会计报表（附后）

(三)、会计报表附注

1、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。现发起人股持有者为上海中远三林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。

2、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：

公司及子公司执行国家颁布的企业会计准则、《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) 记账本位币：人民币。

(4) 记账基础：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账。月末将外币账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账。短期证券投资持有期间所收到的现金股利或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账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) 应收款项坏账损失核算方法：

①坏账的确认标准：

a、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；

b、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账转销。

②坏账损失核算方法：采用备抵法。

坏账准备的计提范围为扣除内部往来款以外的应收账款和其他应收款。坏账准备的计提方法为：根据应收款项可收回性及账龄分析计提，一般为：

账龄	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
摊位租赁费	1 年	按月份平均分摊
其他	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取得存货入账价值的确定方法

各种存货按取得时的实际成本记账。

③发出存货的计价方法

存货日常核算采用实际成本核算，存货发出采用加权平均法计价。

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

公司年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。

存货可变现净值按公司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

a、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，将土地使用权的账面摊余价值全部转入开发成本。

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

c、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。

d、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账，即投资时实际支付的全部价款。

公司对被投资企业无控制、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；公司对被投资企业具有控制、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股权投资差额的会计处理：对外长期股权投资采用权益法核算时，其取得成本大于其在被投资企业所有者权益中所占份额之间的差额，计入长期股权投资差额，并按 10 年平均摊销计入损益。对于取得成本小于其在被投资企业所有者权益中所占份额之间的差额，如相应的投资是在 2002 年或其以前年度发生的，则计入长期股权投资差额，并按 10 年平均摊销计入损益；如相应的投资是在 2003 年或其以后年度发生的，则计入资本公积。

③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。公司对被投资企业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账面价值，按可收回金额低于长期投资账面价值的差额，计提长期投资减值准备，计入当年度损益。

(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：①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有；②使用期限超过 1 年；③单位价值较高。具体标准为：①使用期限超过一年的房屋及建筑物、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；②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账。

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账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	4.8%-19.2%

对于房屋及建筑物的账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及建筑物的预计使用年限的，在预计该项房屋及建筑物的净残值时，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账面价值，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账面价值，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
温泉开采权	20 年
电脑软件	5 年
土地使用权	53 年
商标专利权	10 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账面价值的，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。

酒店初次运营用品按 5 年平均摊销。

（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权和实际控制权，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：

a、转让、销售土地和商品房，在土地和商品房已经移交，已将发票结算账单提交买方，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。

b、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）主要会计政策、会计估计的变更及重大会计差错更正的说明：

公司对资产负债表日后董事会制定的利润分配方案与报告期有关的利润分配（除股票股利外），按原会计准则规定，作为资产负债表日后事项的调整事项处理，即将预分配的现金股利调整入当期利润分配表和年末资产负债表。现根据财政部财会[2003]12 号文，执行修订后的《企业会计准则—资产负债表日后事项》的要求，从 2003 年 7 月 1 日起，公司对资产负债表日后至财务报告批准报出日之间的董事会批准的预分配现金股利，不再反映在当期资产负债表的“应付股利”项目中，而是仍然保留在“股东权益”项目中，待股东大会通过后再转入“应付股利”项目中。公司根据财会[2003]12 号文对本项会计政策变更采用追溯调整法处理，年初未分配利润增加 44,786,597.10 元，年初应付股利减少 44,786,597.10 元。

（18）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。

3、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

4、控股子公司及合营企业

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

被投资企业全称	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	旅游项目开发；房地产开发；商业项目投资；旅馆、酒店投资；会议展览服务；高尔夫球场投资；装潢设计；建筑材料；酒店管理；康体健身；文化娱乐服务；美容美发；餐饮服务；水上观光旅游客运服务（凭许可证经营）。	39,750 万元	99.375	是	
② 上海中远老西门置业发展有限公司	房地产开发经营	37,200 万元	房地产开发经营、租赁、国内贸易（以上经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。	36,200 万元	*1	是	
③ 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，建筑材料、装潢材料、五金交电、日用百货的销售。	500 万元	50	否	*2

*1 公司持股比例为 95%，海南中远发展博鳌开发有限公司持股比例为 2.31%。

*2 公司对其不存在控制或共同控制关系，该公司实际控制人为上海中远三林置业集团有限公司。

5、合并财务报表主要项目附注

(1) 货币资金：

项目	年末数	年初数
现金	565,365.32	190,897.06
银行存款	228,976,946.96	735,823,034.75
其他货币资金	354,482.39	
合计	<u>229,896,794.67</u>	<u>736,013,931.81</u>

(2) 短期投资：

项目	投资金额				年末市价	跌价准备			
	年初数	本年增加	本年减少	年末数		年初数	本年计提	本年转销	年末数
股权投资	1,066,596.56	14,880.00	48,375.12	1,033,101.44	1,275,542.60	305,825.08		305,825.08	
其中：									
股票投资	1,066,596.56	14,880.00	48,375.12	1,033,101.44	1,275,542.60	305,825.08		305,825.08	

公司短期投资年末未发生市价低于成本的情况，故未提取短期投资跌价准备。其选用的年末市价的来源为证券交易所公布的 12 月 31 日收盘价。

投资变现不存在重大限制。

(3) 应收股利:

项目	年末数	年初数
科力电子信息有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00

(4) 应收账款:

账龄	年末数				年初数			
	金额	占应收账款 总额比例	坏账准备 计提比例	坏账准备	金额	占应收账款 总额比例	坏账准备 计提比例	坏账准备
		(%)	(%)			(%)	(%)	
1 年以内	80,890,763.52	54.78	1.79	1,452,136.52	100,308,028.00	99.50	5	5,015,401.40
1—2 年	66,770,028.00	45.22	10	6,677,002.80				
3 年以上					500,000.00	0.50	100	500,000.00
合计	147,660,791.52	100.00		8,129,139.32	100,808,028.00	100.00		5,515,401.40

本项目年末数中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

公司本年收回以前年度已全额计提坏账准备的应收账款 500,000.00 元，其账龄已逾三年。

本项目年末数中欠款金额前五名的欠款金额合计为 147,123,478.00 元，占应收账款总额的比例为 99.64%。

(5) 其他应收款:

账龄	年末数				年初数			
	金额	占其他应收款 总额比例	坏账准备 计提比例	坏账准备	金额	占其他应收款 总额比例	坏账准备 计提比例	坏账准备
		(%)	(%)			(%)	(%)	
1 年以内	54,022,774.31	93.48	2.26	1,221,419.28	47,369,756.32	96.69	0.24	111,797.19
1—2 年	2,183,184.79	3.78	10	218,318.48				
3 年以上	1,581,587.15	2.74	100	1,581,587.15	1,624,046.47	3.31	100	1,624,046.47
合计	57,787,546.25	100.00		3,021,324.91	48,993,802.79	100.00		1,735,843.66

本项目年末数中无持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

其他应收款年末数中金额较大的债务人情况:

债务人名称	年末欠款余额	性质或内容	欠款时间（账龄）
上海中远两湾置业发展有限公司*	28,358,268.18	预售房款	1 年以下
上海市宝山区土地储备中心	23,000,000.00	投标保证金	1 年以下
罗顿发展股份有限公司	2,151,137.32	暂付款	1—2 年
海南博鳌金海岸温泉大酒店有限公司	573,404.00	租金	1 年以下

*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，该款项未计提坏账准备。

本项目年末数中欠款金额前四名的欠款金额合计为 54,082,809.50 元，占其他应收款总额的比例为 93.59%。

(6) 预付账款:

账龄	年末数		年初数	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内其他预付账款	25,950,381.30	1.36		
中远两湾城项目款	<u>*1,877,593,263.70</u>	<u>98.64</u>	<u>1,720,045,078.54</u>	<u>100.00</u>
合计	<u>1,903,543,645.00</u>	<u>100.00</u>	<u>1,720,045,078.54</u>	<u>100.00</u>

本项目年末数中无持公司 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	年末数	年初数
中远两湾城	1999.7	2007.12	6,498,034,300.00	1,877,593,263.70	1,720,045,078.54

(7) 存货:

类别	年末数	年初数
库存商品	3,835,716.91	
开发成本	557,749,917.15	1,098,865,500.65
出租开发产品	5,452,785.30	6,473,180.06
开发产品	2,849,693.62	59,544,086.89
低值易耗品	<u>810,075.29</u>	<u>418,948.74</u>
合计	<u>570,698,188.27</u>	<u>1,165,301,716.34</u>

公司上述存货年末余额中所包含的存货项目的取得方式有: 外购、自行开发。

公司存货年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。

①开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年末数	年初数
博鳌水城东屿岛项目	2001.12	2006.12	1,299,534,800.00	70,976,139.07	799,780,599.18
中远老西门项目	2003.7	2005.12	1,239,000,000.00	486,773,778.08	222,698,922.00
景丽项目	2002.8	2003.5	<u>84,238,252.00</u>		<u>76,385,979.47</u>
合计			<u>2,622,773,052.00</u>	<u>557,749,917.15</u>	<u>1,098,865,500.65</u>

②开发产品:

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
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	2002. 11	20, 765, 783. 60	324, 368, 594. 22	343, 211, 099. 35	1, 923, 278. 47
众城公寓	1995. 2	<u>926, 415. 15</u>			<u>926, 415. 15</u>
合计		<u>59, 544, 086. 89</u>	<u>324, 368, 594. 22</u>	<u>381, 062, 987. 49</u>	<u>2, 849, 693. 62</u>

③出租开发产品

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
众城大厦	1, 535, 752. 99		39, 210. 72	1, 496, 542. 27
众城公寓	<u>4, 937, 427. 07</u>		<u>981, 184. 04</u>	<u>3, 956, 243. 03</u>
合计	<u>6, 473, 180. 06</u>		<u>1, 020, 394. 76</u>	<u>5, 452, 785. 30</u>

(8) 待摊费用:

费用类别	年末数	年初数	年末余额结存原因
车辆保险费	52, 022. 99	29, 069. 94	受益期内
摊位租赁费	373, 912. 50		受益期内
其他	<u>230, 046. 87</u>		受益期内
合计	<u>655, 982. 36</u>	<u>29, 069. 94</u>	

(9) 长期投资:

①明细项目如下:

项目	金 额			
	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、长期股权投资(权益法)	44, 398, 969. 76	-2, 419, 341. 72		41, 979, 628. 04
其中: 对子公司投资				
对合营企业投资	5, 000, 000. 00	-1, 432, 964. 80		3, 567, 035. 20
对联营企业投资	39, 398, 969. 76	-986, 376. 92		38, 412, 592. 84
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	<u>118, 960, 000. 00</u>			<u>118, 960, 000. 00</u>
合计	<u>164, 349, 256. 76</u>	<u>-2, 419, 341. 72</u>		<u>161, 929, 915. 04</u>

公司长期投资年末未发生可收回金额低于账面价值的情况, 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）：

被投资企业名称	与母公 司关系	投资 期限	占被投资 企业注册 资本的比例	初始投资 额	累计追加 投资额	损益调整额			年末余额 (10)=(5)+(6))+(9)
						本年 增减额	分得现金 红利额	累计 增减额	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1)科力电 子信息有 限公司	联营	30	25%	25,000,000.00	-14,602.03	-3,562,462.25		-1,072,487.84	23,912,910.13
2)上海龙 东置业发 展有限公 司	合营	5	50%	5,000,000.00		-1,432,964.80		-1,432,964.80	3,567,035.20
3)上海中 远汇丽建 筑装潢有 限公司	联营	20	48%	9,369,375.84		2,576,085.33		5,130,306.87	14,499,682.71
小计				39,369,375.84	-14,602.03	-2,419,341.72		2,624,854.23	41,979,628.04

投资变现不存在重大限制。

③长期股权投资（成本法）：

a、股票投资

被投资企业 名称	股份 类别	股票 数量	占被投资企业 注册资本的比例	初始投 资成本	年末市价 总额
1)长江发展	法人股	429,000.00	<5%	600,600.00	未上市流通
2)联通国脉	法人股	167,243.00	<5%	389,687.00	未上市流通
小计				990,287.00	

b、其他长期股权投资（成本法）

被投资企业名称	投资期限	投资金额	占被投资企业 注册资本的比例(%)
1)招商银行		35,000,000.00	<5
2)上海汇丽集团发展有限公司		63,000,000.00	18
3)上海银行		16,960,000.00	<5
4)上海远洋广场餐饮有限公司	10年	2,000,000.00	20
5)上海中远物业管理发展有限公司	20年	2,000,000.00	20
小计		118,960,000.00	

累计投资年末余额占期末净资产的比例为： 7.98%。

(10) 固定资产及累计折旧：

固定资产分类	年初数	本年增加	本年减少	年末数
①固定资产原值				
房屋建筑物	27,868,381.22	1,228,147,655.10	397,320.56	1,255,618,715.76
办公设备	2,332,889.90	2,839,952.50	118,875.89	5,053,966.51
其他设备	<u>30,503,508.81</u>	<u>16,234,105.72</u>		<u>46,737,614.53</u>
合计	<u>60,704,779.93</u>	<u>1,247,221,713.32</u>	<u>516,196.45</u>	<u>1,307,410,296.80</u>
②累计折旧				
房屋建筑物	1,105,649.37	5,516,845.51	19,935.74	6,602,559.14
办公设备	1,701,139.72	291,019.54	115,070.30	1,877,088.96
其他设备	<u>7,462,806.75</u>	<u>2,594,612.07</u>		<u>10,057,418.82</u>
合计	<u>10,269,595.84</u>	<u>8,402,477.12</u>	<u>135,006.04</u>	<u>18,537,066.92</u>
③净值				
房屋建筑物	26,762,731.85			1,249,016,156.62
办公设备	631,750.18			3,166,903.55
其他设备	<u>23,040,702.06</u>			<u>36,690,169.71</u>
合计	<u>50,435,184.09</u>			<u>1,288,873,229.88</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			1,247,842,294.34
办公设备	631,750.18			3,166,903.55
其他设备	<u>23,040,702.06</u>			<u>36,690,169.71</u>
合计	<u>49,261,321.81</u>			<u>1,287,699,367.60</u>

⑥固定资产及累计折旧本期增减变动原因分析

a、固定资产原值：	
年初数	<u>60,704,779.93</u>
本年增加：	
外购	19,074,058.22
自行建造(自开发成本转入)	<u>1,228,147,655.10</u>
本年增加小计	<u>1,247,221,713.32</u>
本年减少：	
报废和出售	<u>516,196.45</u>
年末数	<u>1,307,410,296.80</u>
b、累计折旧：	
年初数	<u>10,269,595.84</u>
本年增加：	
计提	8,402,477.12
本年减少：	
报废和出售	<u>135,006.04</u>
年末数	<u>18,537,066.92</u>

⑦年末固定资产的账面价值中，无暂时闲置、已退废和准备处置的固定资产，已提足折旧仍继续使用的固定资产为 184,762.71 元。

⑧已包含于上述各表中的各类经营租赁租出固定资产的明细情况如下：

各类经营租赁租出固定资产的账面价值（即净额）：

固定资产种类		年初数	年末数					
房屋建筑物		2,061,406.21	1,607,054.10					
(11) 无形资产：								
类别	取得方式	原始金额	年初数	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	年末数	剩余摊销年限
①九曲江温泉开采权	购买	50,000,000.00	43,958,333.41		2,499,999.96	8,541,666.55	41,458,333.45	16 年 7 个月
②电脑软件	购买	1,470,925.00	109,573.93	1,338,725.00	78,306.05	100,932.12	1,369,992.88	32-47 个月
③土地使用权	购买	1,967,500.00		1,967,500.00	37,181.16	37,181.16	1,930,318.84	52 年
④商标专利权	购买	<u>35,660.00</u>		<u>35,660.00</u>	<u>2,971.70</u>	<u>2,971.70</u>	<u>32,688.30</u>	9 年 2 个月
合 计		<u>53,474,085.00</u>	<u>44,067,907.34</u>	<u>3,341,885.00</u>	<u>2,618,458.87</u>	<u>8,682,751.53</u>	<u>44,791,333.47</u>	

(12) 长期待摊费用:

类别	原始发生额	年初数	本年增加额	本年摊销额	累计摊销额	年末数
筹建期间费用	2,640,333.8	2,640,333.8		2,640,333.8	2,640,333.8	
	1	1		1	1	
酒店初次运营用品	16,977,817.		16,977,817.	565,927.24	565,927.24	16,411,889.
	10		10			86
合计	19,618,150.	2,640,333.8	16,977,817.	3,206,261.0	3,206,261.0	16,411,889.
	91	1	10	5	5	86

(13) 其他长期资产:

类别	年末数	年初数	内容
龙东置业项目投资款	49,609,019.91	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	年末数	年初数
保证	150,000,000.00	220,000,000.00
信用	50,000,000.00	
合计	200,000,000.00	220,000,000.00

(15) 应付账款:

本项目年末数中无应付给持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

(16) 预收账款:

本项目年末数中无预收持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

①房地产业务预收账款账龄分析表

账龄	年末数		年初数	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	414,658,393.93	100	281,964,218.60	100

②预售房产收款

项目	年末数	年初数	预计竣工时间	预售比例 (按面积计算)
中远两湾城三期	414,133,393.93	221,562,364.60	2004.5	85%

(17) 应交税金:

税种	年末欠(溢)交额	年初欠(溢)交额
营业税	25,962,947.97	29,688,988.47
城建税	1,570,652.88	1,885,379.66
所得税	3,313,092.12	810,429.58
房产税	2,025,281.00	1,728,000.00
其他	<u>51,422.21</u>	<u>100,395.84</u>
小计	<u>32,923,396.18</u>	<u>34,213,193.55</u>

(18) 其他应交款:

费种	年末欠(溢)交额	年初欠(溢)交额
教育费附加	779,448.80	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	37,934.51	102,639.59
其他	<u>43,270.26</u>	
小计	<u>1,039,274.37</u>	<u>1,171,930.12</u>

(19) 其他应付款:

本项目年末数中无应付持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

年末数中金额较大的明细项目的说明:

债权人名称	年末余额	性质或内容
上海中远房地产投资有限公司	5,030,060.00	借款
琼海市供电局	2,294,507.31	电费
董事会基金	1,578,366.10	基金
员工押金	297,100.00	押金

(20) 预提费用:

费用类别	年末数	年初数	结存原因
利息	1,433,049.41	1,238,752.50	12.21-12.31 利息
酒店管理费	435,602.68		尚未支付
酒店年底花红	1,359,123.00		尚未支付
酒店用具维护更新费	352,383.35		尚未支付
其他	<u>465,896.02</u>		尚未支付
合计	<u>4,046,054.46</u>	<u>1,238,752.50</u>	

(21) 一年内到期的长期借款:

借款类别	年末数	年初数
保证	110,000,000.00	5,000,000.00
保证并抵押	5,000,000.00	
保证并质押	<u>2,000,000.00</u>	
合计	<u>117,000,000.00</u>	<u>5,000,000.00</u>

(22) 长期借款:

借款类别	年末数	年初数
保证及抵押	32,000,000.00	77,000,000.00
保证	675,000,000.00	650,000,000.00
信用	628,000,000.00	508,000,000.00
保证及质押	<u>198,000,000.00</u>	<u>175,000,000.00</u>
合计	<u>1,533,000,000.00</u>	<u>1,410,000,000.00</u>

(23) 专项应付款:

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

(24) 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 增 发	小 计			
股										
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	60.02						268,799,731.	60.02	
	.00							00		
(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	60.02						268,799,731.	60.02	
	.00							00		
二、已上市流通股份										
1. 人民币普通股	179,066,240	39.98						179,066,240.	39.98	
	.00							00		

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	39.98	179,066,240. 39.98
	.00		00
三、股份总数	447,865,971	100.00	447,865,971. 100.00
	.00		00

(25) 资本公积:

项目	年初数	年末数
股本溢价	673,534,892.59	673,534,892.59

(26) 盈余公积:

项目	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
法定盈余公积	142,254,781.62	3,387,037.95		145,641,819.57
公益金	139,095,072.19	3,387,037.95		142,482,110.14
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>6,774,075.90</u>		<u>645,777,294.95</u>

(27) 未分配利润:

	2003 年度
(1) 2002 年年报披露的年末未分配利润额	214,726,106.90
(2) 加: 年初未分配利润的调整数	44,786,597.10
(3) 2003 年年报披露的年初未分配利润额	259,512,704.00
(2) 加: 当年度合并净利润	33,591,338.32
(3) 减: 提取法定盈余公积金	3,387,037.95
(4) 提取法定公益金	3,387,037.95
(5) 减: 分配 2002 年度股利	<u>44,786,597.10</u>
(6) 年末未分配利润余额	<u>241,543,369.32</u>

*年初未分配利润的调整内容、原因、依据和影响说明参见附注二、17 主要会计政策、会计估计的变更及重大会计差错更正的说明。

报告期利润预分配情况: 根据公司法规定, 按当年度的税后利润 10%, 10% 分别提取法定盈余公积和公益金后, 按第五届董事会第四次会议有关利润分配预案决议, 分配普通股股利 0.10 元/股, 该预分配方案尚待股东大会决议批准。

上年利润实际分配情况: 根据股东大会 2002 年度会议决议, 按上年度的税后利润 10%, 10% 分别提取法定盈余公积和公益金后, 提取 30% 任意公积金, 分配普通股股利 0.10 元/股。

(28) 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		营业毛利		总资产	
	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数	年末数	年初数
①房地	630,005,267	711,585,674	469,677,954	2,609,816,327	27,228,975,80	2,660,687,0	3,074,951,8	
产	7.12	0.43	95.88	68.85	1.24	1.58	42.56	62.50
②酒店	11,667,543		1,181,291		10,486,252			
	.20		.04		.16			
③其他	3,704,451.		1,197,586	109,786.2	2,506,865.			
	99	128,122.21	.45	9	54	18,335.92		
未分配							1,800,880.0	1,000,677.1
项目							68.60	30.97
合计	645,377,267	711,713,79	472,056,8	542,719,6	173,320,38	228,994,13	4,461,567,1	4,075,628,9
	2.31	2.64	73.37	55.14	8.94	7.50	11.16	93.47

地区:

境内	645,377,267	711,713,79	472,056,8	542,719,6	173,320,38	228,994,13	4,461,567,1	4,075,628,9
	2.31	2.64	73.37	55.14	8.94	7.50	11.16	93.47
合计	645,377,267	711,713,79	472,056,8	542,719,6	173,320,38	228,994,13	4,461,567,1	4,075,628,9
	2.31	2.64	73.37	55.14	8.94	7.50	11.16	93.47

本年度公司向前五名客户销售收入总额为 203,879,245.00 元, 占公司全部销售收入的 31.59%。

②报告期内各项目、各期间的房地产业务收入金额:

项目名称	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月
①中远两湾城			14,274,115.00			267,215,338.00	
②博鳌水城 B 岛别墅							
③博鳌水城 C 岛别墅							
④众城公寓租赁	18,626.00	70,256.32	36,692.00	9,786.00	9,126.00	23,226.00	23,526.00
⑤众城大厦租赁	19,296.00		27,852.00	17,186.00		15,827.00	40,000.00
⑥众城公寓销售							
⑦景丽项目转让						105,000,000.00	
⑧景丽项目租赁			2,100,000.00				
合计	37,922.00	70,256.32	16,438,659.00	26,972.00	9,126.00	372,254,391.00	63,526.00

项目名称	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
①中远两湾城		145,645,184.79			1,357,085.21	428,491,723.00
②博鳌水城B岛别墅					40,803,750.00	40,803,750.00
③博鳌水城C岛别墅					52,049,700.00	52,049,700.00
④众城公寓租赁	18,626.00	18,626.00	18,626.00	13,726.00	33,868.80	294,711.12
⑤众城大厦租赁	11,700.00	78,438.00		25,038.00	50,046.00	285,383.00
⑥众城公寓销售	980,000.00					980,000.00
⑦景丽项目转让						105,000,000.00
⑧景丽项目租赁						<u>2,100,000.00</u>
合计	<u>1,010,326.00</u>	<u>145,742,248.79</u>	<u>18,626.00</u>	<u>38,764.00</u>	<u>94,294,450.01</u>	<u>630,005,267.12</u>

(29) 主营业务税金及附加:

税费种类	本年数	上年数
营业税	32,538,149.22	33,719,191.08
城市维护建设税	2,168,203.93	2,065,611.59
教育费附加	978,631.36	1,011,669.26
文化事业费	<u>39,669.26</u>	
合计	<u>35,724,653.77</u>	<u>36,796,471.93</u>

(30) 财务费用:

费用项目	本年数	上年数
①利息支出	31,900,288.06	27,454,685.04
减: 利息收入	2,913,057.51	3,536,510.17
②汇兑损失	746.35	93.60
减: 汇兑收益		
③其 他	<u>143,541.81</u>	<u>94,759.21</u>
合计	<u>29,131,518.71</u>	<u>24,013,027.68</u>

(31) 其他业务利润:

业务种类	本年数		上年数	
	收入金额	成本金额 (含税金)	收入金额	成本金额 (含税金)
①房产租赁			24,002,700.00	5,562,525.12
②销售代理			6,930,300.00	381,166.50
③委托管理			3,000,000.00	595,387.14
④温泉用水服务	3,298,724.00	1,616,341.09	8,800,000.00	4,123,202.14
⑤摊位租赁费	1,586,464.04	299,180.41		
⑥其它	<u>47,176.50</u>	<u>8,308.11</u>		
合计	<u>4,932,364.54</u>	<u>1,923,829.61</u>	<u>42,733,000.00</u>	<u>10,662,280.90</u>

(32) 投资收益:

项目	本年数	上年数
股票投资收益	319,422.37	-99,502.11
其他股权投资收益(成本法)	2,146,061.39	3,033,227.48
在按权益法核算的被投资公司的净损益中所占的 份额	-2,419,341.72	2,987,031.05
股权投资转让损益		12,000,000.00
股权投资差额摊销		<u>-74,834.46</u>
合计	<u>46,142.04</u>	<u>17,845,921.96</u>

(33) 收到的其他与经营活动有关的现金:

其中价值较大的项目情况如下:

项目名称	本年发生额
收回的土地投标保证金	76,410,000.00
收到的工程投标保证金	30,188,000.00

(34) 支付的其他与经营活动有关的现金:

其中价值较大的项目情况如下:

项目名称	本年发生额
支付的土地投标保证金	99,410,000.00
归还的工程投标保证金	30,128,000.00
管理费用、营业费用中付现金额	12,143,631.22

6、母公司财务报表主要项目附注

(1) 应收账款：

账龄	年末数				年初数			
	金额	占应收账款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备	金额	占应收账款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备
1 年以 内	52,500,000.00	82.98			36,308,028.00	98.64	5	1,815,401.40
1—2 年	10,770,028.00	17.02		101,077,002.80				
3 年以 上					<u>500,000.00</u>	<u>1.36</u>	100	<u>500,000.00</u>
合计	<u>63,270,028.00</u>	<u>100.00</u>		<u>1,077,002.80</u>	<u>36,808,028.00</u>	<u>100.00</u>		<u>2,315,401.40</u>

公司计提的坏账准备比例低于 5%，系公司政策规定对关联往来不计提坏账准备造成。

公司本年收回以前年度已全额计提坏账准备的应收账款 500,000.00 元，其账龄已逾三年。

本项目年末数中欠款金额前五名的欠款金额合计为 63,270,028.00 元，占应收账款总额的比例 100%。

(2) 其他应收款：

账龄	年末数				金额	年初数		
	金额	占其他应收 款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备		占其他应收 款 总额比例 (%)	坏账准备 计提比例 (%)	坏账准备
1 年以 内	151,211,781.55	98.96	0.76	1,152,321.76	45,139,498.82	96.53		284.31
1—2 年	5,547.47		10	554.75				
3 年以 上	<u>1,581,587.15</u>	<u>1.04</u>	100	<u>1,581,587.15</u>	<u>1,624,046.47</u>	<u>3.47</u>	100	<u>1,624,046.47</u>
合计	<u>152,798,916.17</u>	<u>100.00</u>		<u>2,734,463.66</u>	<u>46,763,545.29</u>	<u>100.00</u>		<u>1,624,330.78</u>

其他应收款年末数中金额较大的债务人情况：

债务人名称	年末欠款余额	性质或内容	欠款时间（账龄）
海南中远发展博鳌开发有限公司	99,792,078.00	借款	1 年以下
上海中远两湾置业发展有限公司*	28,358,268.18	预售房款	1 年以下
上海市宝山区土地储备中心	23,000,000.00	投标保证金	1 年以下
陆家嘴物业	408,681.65	押金	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，该款项未计提坏账准备。

公司计提的坏账准备比例低于 5%，系公司政策规定对关联往来不计提坏账准备造成。

本项目年末余额中欠款金额前五名的欠款金额合计为 151,809,027.83 元，占其他应收款总额的比例为 99.35%。

（3）长期投资：

①明细项目如下：

项目	金 额			
	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、长期股权投资（权益法）	750,094,780.40	161,232,437.24		911,327,217.64
其中：对子公司投资	705,695,810.64	163,651,778.96		869,347,589.60
对合营企业投资	5,000,000.00	-1,432,964.80		3,567,035.20
对联营企业投资	39,398,969.76	-986,376.92		38,412,592.84
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	<u>118,960,000.00</u>			<u>118,960,000.00</u>
合计				<u>1,031,277,504.6</u>
	<u>870,045,067.40</u>	<u>161,232,437.24</u>		<u>4</u>

公司长期投资年末未发生可收回金额低于账面价值的情况，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）：

被投资	与 母 公 投 资	占 被 投 资 初 始 投			累计追加	损益调整额		年末余额
企业名称	司 关 系	期 限	企业注册资额		投资额	本年增减额	分 得 现 累 计 增 减 额	10) = (5) + (6) + (9)
(1)	(2)	(3)	资本的比5)		6)	(7)	金 (9)	
			例				红利额	
			(4)				(8)	
1)科力电子								
信息有限公								
司	联营	30	25%	25,000,000.00	-14,602.03	-3,562,462.25	-1,072,487.84	23,912,910.13
2)上海龙东								
置业发展有	合营	5	50%	5,000,000.00		-1,432,964.80	-1,432,964.80	3,567,035.20
限公司								
3)上海中远								
汇丽建筑装	联营	20	48%	9,369,375.84		2,576,085.33	5,130,306.87	14,499,682.71
潢有限公司								
4)海南中远								
发展博鳌开	子公司	15 年	99.375%	237,500,000.00	159,925,165.54	279,041.20	118,549,686.30	515,974,851.84
发有限公司								
5)上海中远								
老西门置业	子公司	20 年	95%	190,000,000.00	163,400,000.00	-27,262.24	-27,262.24	353,372,737.76
发展有限公								
司								
小计				466,869,375.84	323,310,563.51	-2,167,562.76	121,147,278.29	911,327,217.64

投资变现不存在重大限制。

③长期股权投资（成本法）：

a、股票投资：

被投资企业名称	股份类别	股票数量	占被投资企业注册资本的比例	初始投资成本	年末市价总额
1)长江发展	法人股	429,000.00	<5%	600,600.00	未上市流通
2)联通国脉	法人股	183,967.00	<5%	389,687.00	未上市流通
小计				990,287.00	

b、其他长期股权投资（成本法）：

被投资企业名称	投资期限	投资金额	占被投资企业 注册资本的比例(%)
1) 招商银行		35,000,000.00	<5
2) 上海汇丽集团发展有限公司		63,000,000.00	18
3) 上海银行		16,960,000.00	<5
4) 上海远洋广场餐饮有限公司	10 年	2,000,000.00	20
5) 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>	

累计投资年末余额占期末净资产的比例为：45.36%。

(4) 主营业务收入和主营业务成本：

主营业务	营业收入		营业成本		营业毛利	
种类	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数
①房地产	537,151,817.12	476,635,670.43	431,826,107.74	380,784,254.28	105,325,709.38	95,851,416.15
②销售建 材		<u>128,122.21</u>		<u>109,786.29</u>		<u>18,335.92</u>
小计	<u>537,151,817.12</u>	<u>476,763,792.64</u>	<u>431,826,107.74</u>	<u>380,894,040.57</u>	<u>105,325,709.38</u>	<u>95,869,752.07</u>

(5) 投资收益：

项目	本年数	上年数
股票投资收益	319,422.37	-99,502.11
其他股权投资收益（成本法）	2,146,061.39	3,033,227.48
在按权益法核算的被投资公司的净损益 中所占的份额	-2,167,562.76	122,882,652.91
股权投资转让损益		12,000,000.00
股权投资差额摊销		<u>-74,834.46</u>
合计	<u>297,921.00</u>	<u>137,741,543.82</u>

7、关联方关系及其交易的披露

(1) 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	与公司 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	房地产开发经营等	子公司	有限责任	徐泽宪
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

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	本年增加数	本年减少数	年末数
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
上海中远老西门置业发展有限公司	200,000,000.00	172,000,000.00		372,000,000.00

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		本年增加		本年减少		年末数	
	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
上海中远老西门置业发展有限公司	190,000,000.00	95.00	163,400,000.00	95.00			353,400,000.00	95.00

(2) 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
上海中远三林足球俱乐部有限公司	同属子公司
上海中远龙东置业发展有限公司	合营企业
上海中远汇丽建筑装潢有限公司	联营企业
科力电子信息有限公司	联营企业

(3) 关联方交易

①采购货物:

公司 2003 年度及 2002 年度向关联方采购货物的有关明细资料如下(单位:元):

企业名称	2003 年			企业名称	2002 年		
	金额	占年度购货 百分比(%)	计价 标准		金额	占年度购货 百分比(%)	计价标准
上海中远汇丽建 筑装潢有限公司	无				10,376,015.00		中介机构 审定价

公司向关联方采购货物的价格由合同约定。2002 年度本公司向关联方采购货物的价格与非关联方的交易价格相一致。

②销售货物:

公司 2003 年度将景丽项目(足球训练基地)出售给上海中远三林足球俱乐部有限公司,取得销售收入 105,000,000.00 元,占本年度主营业务收入的 16.27%。

③公司与关联方应收应付款项余额

2003 年度和 2002 年度关联方应收应付款项 (单位:元)

项目	年末余额(金额)		占全部应收(付)款项余额 的比重(%)	
	2003 年	2002 年	2003 年	2002 年
应收账款:				
上海中远三林足球俱乐部有限公司	52,500,000.00		35.55	
预付账款:				
上海中远两湾置业发展有限公司	1,877,593,263.70	1,720,045,078.54	98.64	100.00
应付账款:				
上海中远汇丽建筑装潢有限公司	10,018,999.27	431,784.00	9.54	0.81

④公司与关联方其他应收款、其他应付款余额

2003 年度和 2002 年度与关联方其他应收款和其他应付款余额 (单位:元)

项 目	年末余额(金额)		占全部其他应收(付)款金额 的比重(%)	
	2003 年	2002 年	2003 年	2002 年
其他应收款				
上海中远两湾置业发展有限公司	28,358,268.18	45,122,369.85	49.07	92.10
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	5,030,060.00		18.04	
上海中远两湾置业发展有限公司	278,863.45		1.00	

公司本年度未收取资金使用费。

⑤其他应披露事项

a、2003 年度公司 0.5 亿元短期借款及 1 亿元长期借款由上海中远三林置业集团有限公司提供担保。公司为海南中远发展博鳌开发有限公司 7.32 亿元长期借款和上海中远老西门置业有限公司 1 亿元短期借款及 1.9 亿元长期借款提供担保。

b、公司 2003 年度将景丽项目（足球训练基地）租赁给上海中远三林足球俱乐部有限公司使用，取得租金收入 2,100,000.00 元。

c、公司 2003 年度应支付上海中远汇丽建筑装饰有限公司工程配套费 9,587,215.27 元。

d、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 年度公司实现中远两湾城销售收入人民币 428,491,723.00 元，销售成本人民币 343,211,099.35 元。2003 年 12 月 31 日公司投入该项目的资金余额为人民币 1,877,593,263.70 元。2003 年度收到房款人民币 578,000,000.00 元。

e、关键管理人员报酬

（a）公司现任董事、监事、高级管理人员年度报酬总额：1,060,000.00 元；

（b）有 6 位不在公司领取报酬的董事、监事人员。

8、或有事项

无。

9、承诺事项

公司于 12 月支付给上海市宝山区土地储备中心投标保证金 23,000,000.00 元，用于投标宝山区 9 号地块。随后公司中标，该地块的土地出让金共计 477,760,000.00 元，截至报告日止，公司尚未与上海市宝山区房屋土地管理局签订国有土地使用权出让合同。

10、资产负债表日后事项

（1）非调整事项：公司利润分配方案中的现金股利详见本附注五。

（2）公司于 2003 年 10 月签署股权转让协议，将持有的上海中远物业管理发展有限公司 20%的股权转让给上海中远三林置业集团有限公司以及三位自然人。公司于 2004 年 2 月收到股权转让款 2,139,731.34 元。

11、非经常性损益：

根据中国证券监督管理委员会证监会计字[2004]1 号文，公司 2003 年度非经常损益（税后影响）明细项目如下：

项目名称	对本年度合并净利润的影响金额
处置固定资产损益	-8,477.93
短期投资收益	13,597.29
以前年度计提本年转回的短期投资减值准备	305,825.08
以前年度计提本年转回的坏账准备	1,238,398.60
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项	23,458.32
营业外收入	
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项	<u>-163,784.42</u>
营业外支出	
合计	<u>1,409,016.94</u>

12、其他重要事项

无。

13、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四次会议于 2004 年 4 月 7 日批准报出。

（四）年报补充材料

1、利润表附表

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	6.85	6.82	0.31	0.31
营业利润	1.98	1.97	0.09	0.09
净利润	1.67	1.66	0.08	0.08
扣除非经常性损益后的净利润	1.60	1.59	0.07	0.07

2、资产减值准备明细表

项 目	行次	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
				因资产价值 回升转回	其他原因转出 数	合计	
一、坏帐准备合计	1	7,251,245.06	5,137,617.77		1,238,398.60	1,238,398.60	11,150,464.23
其中：应收帐款	2	5,515,401.40	3,852,136.52		1,238,398.60	1,238,398.60	8,129,139.32
其他应收款	3	1,735,843.66	1,285,481.25				3,021,324.91
二、短期投资跌价准备 合计	4	305,825.08		305,825.08		305,825.08	
其中：股票投资	5	305,825.08		305,825.08		305,825.08	
债券投资	6						
三、存货跌价准备合计	7						
其中：库存商品	8						
原材料	9						
四、长期投资减值准备 合计	10						
其中：长期股权投资	11						
长期债权 投资	12						
五、固定资产减值准备 合计	13	1,173,862.28					1,173,862.28
其中：房屋、建筑物	14	1,173,862.28					1,173,862.28
机 器 设 备	15						
六、无形资产减值准备	16						
其中：专利权	17						
商标权	18						
七、在建工程减值准备	19						
八、委托贷款减值准备	20						
九、总 计		8,730,932.42	5,137,617.77	305,825.08	1,238,398.60	1,544,223.68	12,324,326.51

十一、备查文件目录

公司办公地点备置完整的备查文件，以供中国证监会、上海证券交易所、上海市证券监督管理委员会等主管部门及股东查询，备查文件有：

- （一）董事长亲笔签署的年度报告正本。
- （二）载有法定代表人、财务负责人、会计主管人员签名并盖章的报告原件。
- （三）会计师事务所签名并盖章的审计报告原件。
- （四）报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原件。

中远发展股份有限公司
董事长：李建红
2004 年 4 月 7 日

资 产 负 债 表

2003年12月31日

编制单位：中远发展股份有限公司

单位：元

项 目	年末数		年初数	
	母公司	合并	母公司	合并
流动资产：				
货币资金	38,931,239.93	229,896,794.67	246,992,081.79	736,013,931.81
短期投资	1,033,101.44	1,033,101.44	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	62,193,025.20	139,531,652.20	34,492,626.60	95,292,626.60
其他应收款	150,064,452.51	54,766,221.34	45,139,214.51	47,257,959.13
预付账款	1,903,127,738.70	1,903,543,645.00	1,720,045,078.54	1,720,045,078.54
应收补贴款				
存货	8,484,237.51	570,698,188.27	104,731,064.12	1,165,301,716.34
待摊费用	13,811.79	655,982.36	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	2,164,847,607.08	2,901,125,585.28	2,153,189,906.98	3,765,701,153.84
长期投资：				
长期股权投资	1,031,277,504.64	161,929,915.04	870,045,067.40	164,349,256.76
长期债权投资				
长期投资合计	1,031,277,504.64	161,929,915.04	870,045,067.40	164,349,256.76
其中：合并价差(贷差以“-”号表示合并报表填列)				
固定资产：				
固定资产原价	44,676,209.58	1,307,410,296.80	44,950,691.03	60,704,779.93
减：累计折旧	11,371,528.47	18,537,066.92	9,497,118.87	10,269,595.84
固定资产净值	33,304,681.11	1,288,873,229.88	35,453,572.16	50,435,184.09
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	32,130,818.83	1,287,699,367.60	34,279,709.88	49,261,321.81
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	32,130,818.83	1,287,699,367.60	34,279,709.88	49,261,321.81
无形资产及其他资产：				
无形资产	41,483,000.02	44,791,333.47	43,991,000.02	44,067,907.34
长期待摊费用		16,411,889.86		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	91,092,019.93	110,812,243.24	93,600,019.93	96,317,261.06
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	3,319,347,950.48	4,461,567,111.16	3,151,114,704.19	4,075,628,993.47

法定代表人：李建红

会计负责人：倪强

会计机构负责人：岳凤英

资 产 负 债 表 (续)

2003年12月31日

编制单位:中远发展股份有限公司

单位: 元

项 目	年末数		年初数	
	母公司	合并	母公司	合并
流动负债:				
短期借款	100,000,000.00	200,000,000.00	120,000,000.00	220,000,000.00
应付票据				
应付账款	3,666,649.02	105,042,736.13	415,974.24	53,055,366.23
预收账款	414,658,393.93	414,962,264.49	281,914,218.60	281,964,218.60
应付工资		235,292.88		
应付福利费	785,328.78	1,738,363.04	573,654.17	1,070,126.29
应付股利				
应交税金	10,551,212.58	32,923,396.18	15,968,549.06	34,213,193.55
其他应交款	443,227.11	1,039,274.37	702,099.04	1,171,930.12
其他应付款	52,521,611.20	27,881,834.54	3,623,422.44	24,755,249.66
预提费用		4,046,054.46		1,238,752.50
预计负债				
递延收益		832,000.00		
一年内到期的长期负债	100,000,000.00	117,000,000.00		5,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	682,626,422.62	905,701,216.09	423,197,917.55	622,468,836.95
长期负债:				
长期借款	628,000,000.00	1,533,000,000.00	708,000,000.00	1,410,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				10,000,000.00
其他长期负债				
长期负债合计	628,000,000.00	1,533,000,000.00	708,000,000.00	1,420,000,000.00
递延税项:				
递延税款贷项				
负债合计	1,310,626,422.62	2,438,701,216.09	1,131,197,917.55	2,042,468,836.95
少数股东权益(合并报表填列)		14,144,367.21		13,243,369.88
所有者权益:				
实收资本	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	622,082,324.59	645,777,294.95	615,364,056.93	639,003,219.05
其中:法定公益金	130,634,624.96	142,482,110.14	127,275,491.13	139,095,072.19
减:未确认的投资损失(合并报表填列)				
未分配利润	265,238,339.68	241,543,369.32	283,151,866.12	259,512,704.00
所有者权益合计	2,008,721,527.86	2,008,721,527.86	2,019,916,786.64	2,019,916,786.64
负债和所有者权益总计	3,319,347,950.48	4,461,567,111.16	3,151,114,704.19	4,075,628,993.47

法定代表人: 李建红

会计负责人: 倪强

会计机构负责人: 岳凤英

利润及利润分配表

2003年度

编制单位:中远发展股份有限公司

单位:元

项 目	本年数		上年数	
	母公司	合并	母公司	合并
一、主营业务收入	537,151,817.12	645,377,262.31	476,763,792.64	771,713,792.64
减:主营业务成本	431,826,107.74	472,056,873.37	380,894,040.57	542,719,655.14
主营业务税金及附加	29,543,349.96	35,724,653.77	20,869,171.93	36,796,471.93
二:主营业务利润(亏损以“-”号填列)	75,782,359.42	137,595,735.17	75,000,580.14	192,197,665.57
加:其他业务利润(亏损以“-”号填列)	1,682,382.91	3,008,534.93	13,630,544.22	32,070,719.10
减:营业费用	5,587,098.12	16,354,340.80	4,579,447.98	6,786,851.99
管理费用	12,955,957.28	55,292,186.49	10,015,301.39	17,629,689.69
财务费用	19,841,387.21	29,131,518.71	18,847,242.05	24,013,027.68
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	39,080,299.72	39,826,224.10	55,189,132.94	175,838,815.31
加:投资收益(亏损以“-”号填列)**	297,921.00	46,142.04	137,741,543.82	17,845,921.96
补贴收入				
营业外收入	1,828.00	27,347.84	55,301.09	55,301.09
减:营业外支出	52,946.03	193,073.81	22,303.52	22,303.52
四、利润总额(亏损以“-”填列)	39,327,102.69	39,706,640.17	192,963,674.33	193,717,734.84
减:所得税	5,735,764.37	6,114,304.52	10,127,064.64	10,127,064.64
少数股东权益(合并报表填列)		997.33		754,060.51
加:未确认投资损失(合并报表填列)				
五、净利润	33,591,338.32	33,591,338.32	182,836,609.69	182,836,609.69
加:年初未分配利润	283,151,866.12	259,512,704.00	265,631,446.50	265,631,446.50
其它转入				
六、可供分配的利润	316,743,204.44	293,104,042.32	448,468,056.19	448,468,056.19
减:提取法定盈余公积	3,359,133.83	3,387,037.95	18,283,660.97	30,103,242.03
提取法定公益金	3,359,133.83	3,387,037.95	18,283,660.97	30,103,242.03
提取职工奖励及福利基金				
七、可供股东分配的利润	310,024,936.78	286,329,966.42	411,900,734.25	388,261,572.13
减:应付优先股股利				
提取任意盈余公积			54,850,982.91	54,850,982.91
应付普通股股利	44,786,597.10	44,786,597.10	73,897,885.22	73,897,885.22
转作资本(或股本)的普通股股利				
八、未分配利润(未弥补亏损以“-”号填列)	265,238,339.68	241,543,369.32	283,151,866.12	259,512,704.00

法定代表人:李建红

主管会计负责人:倪强

会计机构负责人:岳凤英

现金流量表

2003年1-12月

编制单位：中远发展股份有限公司

单位：元

项目	母公司	合并
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	662,398,094.12	750,671,098.42
收到的税费返回		
收到的其他与经营活动有关的现金	225,856,910.68	207,942,181.39
经营活动现金流入小计	888,255,004.80	958,613,279.81
购买商品、接受劳务支付的现金	498,323,251.30	1,200,297,008.85
支付给职工以及为职工支付的现金	2,647,324.54	22,316,212.95
支付的各项税款	44,740,903.87	50,071,037.47
支付的其他与经营活动有关的现金	300,561,392.39	224,848,331.47
经营活动现金流出小计	846,272,872.10	1,497,532,590.74
经营活动产生的现金流量净额	41,982,132.70	-538,919,310.93
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	2,208,033.80	2,208,033.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	100,000.00	100,000.00
收到的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,308,033.80	2,308,033.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产而支付的现金	189,665.01	40,110,991.28
投资所支付的现金	163,414,880.00	14,880.00
支付的其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	163,604,545.01	40,125,871.28
投资活动产生的现金流量净额	-161,296,511.21	-37,817,837.48
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	220,000,000.00	770,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	220,000,000.00	770,000,000.00
偿还债务所支付的现金	220,000,000.00	555,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	88,746,463.35	144,379,988.73
支付的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	308,746,463.35	699,379,988.73
筹资活动产生的现金流量净额	-88,746,463.35	70,620,011.27
四、汇率变动对现金的影响额		
五、现金及现金等价物净增加额	-208,060,841.86	-506,117,137.14

法定代表人：李建红

主管会计负责人：倪强

会计机构负责人：岳凤英

现金流量表补充资料

2003年度

编制单位：中远发展股份有限公司

单位：元

项 目	母公司	合并
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	33,591,338.32	33,591,338.32
加：少数股东损益		997.33
减：未确认投资损失		
加：计提的资产减值准备	-434,090.80	3,593,394.09
固定资产折旧	2,009,415.64	8,402,477.12
无形资产摊销	2,508,000.00	2,618,458.87
长期待摊费用摊销		3,206,261.05
待摊费用的减少（减：增加）	15,258.15	-626,912.42
预提费用的增加（减：减少）		2,613,005.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	8,168.44	8,168.44
固定资产报废损失	1,805.59	1,805.59
财务费用	20,863,788.75	31,900,288.06
投资损失（减：收益）	7,904.08	259,683.04
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）	119,342,904.11	-552,427,730.33
经营性应收项目的减少（减：增加）	-315,580,031.04	-239,006,507.90
经营性应付项目的增加（减：减少）	179,647,671.46	166,945,962.76
其他		
经营活动产生的现金流量净额	41,982,132.70	-538,919,310.93
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动		
以债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
其他		
3. 现金及现金等价物净增加情况		
现金的期末余额	38,931,239.93	229,896,794.67
减：现金的期初余额	246,992,081.79	736,013,931.81
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	-208,060,841.86	-506,117,137.14

法定代表人：李建红

主管会计负责人：倪强

会计机构负责人：岳凤英