

中远发展股份有限公司

1999年年度报告

年度报告正文（境内）

中远发展股份有限公司1999年年度报告

一、公司简介

(一)公司法定中文名称：中远发展股份有限公司

公司法定英文名称：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

联系地址：上海市浦东南路2161号

电 话：021-58700678

传 真：021-58703267

(四)公司注册及办公地址：上海市浦东南路2161号

邮政编码：200127

电子信箱：zhyfzh@online.sh.cn

(五)公司选定信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》

登载公司年度报告指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司本部

(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

二、会计数据和业务数据摘要

1、本年度主要利润指标情况：（单位：人民币元）

利润总额	257,677,968.82
净利润	220,796,493.66
扣除非经常性损益后的净利润	220,708,634.02
主营业务利润	257,626,495.53
其他业务利润	6,966,823.50
营业利润	244,971,204.84
投资收益	12,603,399.70
补贴收入	0.00
营业外收支净额	103,364.28
经营活动产生的现金流量净额	-460,484,784.76
现金及现金等价物净增加额	-100,812,216.23

说明：扣除的非经常性损益为处置固定资产的收益103,364.28元

2、主要会计数据和财务指标：（单位：人民币元）

项 目	1999年	1998年	1997年
主营业务收入	532,845,167.59	502,550,236.69	244,517,698.67
净利润	220,796,493.66	140,183,149.37	104,484,846.66
总资产	1,394,793,619.15	747,048,078.38	610,160,136.23

股东权益	800,390,589.54	579,594,095.88	439,410,946.51
每股收益	0.840	0.533	0.48
每股净资产	3.05	2.21	2.01
调整后的每股净资产	3.04	2.20	1.94
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.75	0.48	
净资产收益率(%)	27.59	24.19	23.78

注：主要财务指标计算方法：

每股收益=净利润/年度末普通股股份总数

每股净资产=年度末股东权益/年度末普通股股份总数

调整后的每股净资产=[年度末股东权益-三年以上的应收款项净额-待摊费用-待处理(流动、固定)资产净损失-开办费-长期待摊费用-住房周转金负数余额]/年度末普通股股份总数

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/年末普通股股份总数

净资产收益率(%)=净利润/年度末股东权益×100%

1999年度按月平均加权计算的每股收益0.84元

1999年度扣除非经营性损益的每股收益0.84元

3、股东权益变动情况：

项目	股本	资本公积	盈余公积	其中：公益金	未分配利润	合计
期初数	262,761,408.00	72,489,816.00	163,371,434.06	39,087,724.82	80,971,437.82	579,594,095.88
本期增加			110,398,246.83	22,079,649.37	220,796,493.66	331,194,740.49
本期减少					110,398,246.83	110,398,246.83
期末数	262,761,408.00	72,489,816.00	273,769,680.89	61,167,374.19	191,369,684.65	800,390,589.54

变动原因：本年度实现利润，提取法定公积金、公益金、任意盈余公积金

三、股本变动及股东情况

(一)股本变动情况

1、股份变动情况表：

公司股份变动情况表

	本次变动前	本次变动增减（+，-）						数量单位：股 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	191999808							191999808
1、发起人股份	191999808							191999808
其中：								
国家持有股份	191999808							191999808

境内法人持有股份

境外法人持有股份

其他

2、募集法人股

3、内部职工股

4、优先股或其他	23587200	23587200
----------	----------	----------

其中：转配股	23587200	23587200
--------	----------	----------

未上市流通股份合计	215587008	215587008
-----------	-----------	-----------

二、已上市流通股份

1、人民币普通股	47174400	47174400
----------	----------	----------

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	47174400	47174400
-----------	----------	----------

三、股份总数	262761408	262761408
--------	-----------	-----------

2、股票发行与上市情况：

报告期内和截止报告期为止前三年无股票发行与上市情况。

(二)股东情况介绍

1、报告期末股东总数为23226户。

2、报告期末公司前10名股东持股情况：

序号	股东名称	期末持股数（股）	占总股本比例（%）	股份性质
1	中远置业集团有限公司	179,645,507	68.37	国有法人股
2	上海国际信托投资公司	12,354,301	4.70	国有法人股
3	华夏证券	4,315,676	1.64	未流通股
4	金泰基金	4,097,392	1.55	流通A股
5	盛华实业	1,281,552	0.48	流通A股
6	万国发行	1,260,496	0.47	未流通股
7	同益基金	1,203,964	0.46	流通A股
8	深圳汇鹏	965,012	0.37	流通A股
9	大连鸿丰	895,702	0.34	流通A股
10	万国证券	855,582	0.33	未流通股

上述主要股东中持有本公司5%以上（含5%）股份的股东情况：

中远置业集团有限公司持有本公司国有法人股17964.5507万股，占公司总股本68.37%，报告期内股份未发生增减变动，持有的全部股份亦未发生质押和冻结。

上述主要股东中存在关联关系的股东：

万国发行与万国证券皆属申银万国证券股份有限公司。

3、持有本公司10%以上（含10%）股份的法人股东：

中远置业集团有限公司，持有本公司国有法人股17964.5507万股，占公司总股本68.37%。

公司法定代表人：魏家福

公司经营范围：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）、建筑材料与装饰、房屋设备、物业管理

、房地产咨询与服务、园林绿化

4、报告期内控股股东未发生变更。

四、股东大会简介

(一) 股东年会

1、公司第三届董事会第十一次会议决定召集1998年度股东年会。1999年3月11日，董事会在《中国证券报》、《上海证券报》刊登召开1998年度股东年会的公告。

1999年4月12日，公司在上海影城召开1998年度股东年会，出席会议股东代表股份193369175股，占公司总股份的73.59%。

2、1999年4月13日，公司在《中国证券报》、《上海证券报》刊登1998年度股东年会决议公告：会议以投票表决的方式通过了以下决议：(1)《总经理业务报告》；(2)《董事会工作报告》；(3)《监事会工作报告》；(4)《公司1998年度财务决算报告》；(5)《公司1998年度利润分配预案》：根据公司实际情况，为寻求公司长期稳健发展，决定1998年度不进行股利分配，亦不实施资本公积金转增；(6)《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》；(7)《关于选举调整公司监事的提案》：大会选举李云鹏为公司监事，同意王宇航、李元洪、周建信辞去公司监事职务。

(二) 临时股东大会

1、根据《公司法》和《公司章程》有关规定，1999年8月3日，公司第三届董事会第十二次会议决定召集1999年临时股东大会，对董事会、监事会进行换届选举。1999年8月5日，董事会在《上海证券报》《中国证券报》刊登召开1998年临时股东大会（通讯方式）公告。

1999年9月6日公司以通讯方式召开临时股东大会，出席会议股东代表股份192141399股，占公司总股份的73.12%。

2、1999年9月7日，公司在《上海证券报》、《中国证券报》刊登1998年临时股东大会（通讯方式）决议公告。会议以通讯表决方式形成决议如下：选举李建红（上届连任）、陈洪生、徐泽宪（上届连任）、曲毅民（上届连任）、赵继德（上届连任）、刘汉波（上届连任）、蔡尚均、张湘（上届连任）、陈琦伟（上届连任）为第四届董事会董事。选举王耀凌、张峻、陈荣玉（上届连任）、王邦鹰、袁宁为第四届监事会监事。

五、董事会报告

(一) 公司经营情况

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

2、公司经营状况：1999年度公司实现主营业务收入53284.52万元，实现净利润22079.65万元。全年公司根据股东大会、董事会确立的经营方向，围绕房地产开发及其配套这一经营重点，主要开展以下几方面工作：

(1)公司利用国家将发展住宅建设作为启动消费、拉动经济增长这一重要举措，积极参与上海市城市改造和住宅建设，重点投资开发目前上海市市区范围内规模最大的“两湾一宅”旧区改造项目，取得了良好的经营、销售业绩和社会效益。

(2)公司借助中远置业集团大力发展住宅产业的契机，围绕“两湾一宅”这一核心项目，大力开展房地产配套、服务业务，在建材、建筑五金、工程管理、物业管理等经营业务中取得了良好的经济效益。

(3)公司依靠中远集团总公司和中远置业集团公司的综合优势，利用浦东整体投资环境不断改善，各项经济活动日益活跃，办公楼需求日趋增强的有利契机，强化上海国际航运金融大厦和众城商厦房产项目的营销工作，取得了较好的租售收益。

(4)公司不断寻求和培育新的利润增长点，在适度投资参股金融业的同时，还积极参与发展前景良好、国家重点支持的行业，提高公司可持续发展能力。

2、公司控股子公司的经营情况及业绩：

本公司投资控股83.33%的上海众城物业管理有限公司1999年度实现销售收入2067.05万元，实现净利润1458.39万元。全年该公司围绕主营业务不断开拓物业管理、房产咨询和中介、室内装潢等经营业务，取得了良好的经济效益。

物业管理作为该公司主营业务之一，为了创立一流品牌的物业管理，该公司与具有世界一流管理水平的著名酒店物业管理公司--第一太平戴维斯（中国）有限公司共同出资成立了"中远第一太平戴维斯物业发展有限公司"，总出资额为800万元，我方投资比例占总投资额的75%。公司成立后，将通过对上海国际航运金融大厦物业管理的实际运作，进一步将管理范围扩展至中远置业集团公司属下的所有物业并逐步向中远集团外渗透，从而创立一流的中远物业管理品牌，为发展公司房地产配套业务奠定基础。

(二)公司财务状况

1、财务状况变动（单位：元）

项目	1999年	1998年	增减（%）
总资产	1,394,793,619.15	747,048,078.38	86.71
长期负债	80,132,000.00	0	--
股东权益	800,390,589.54	579,594,095.88	38.10
主营业务利润	257,626,495.53	182,451,504.49	41.20
净利润	220,796,493.66	140,183,149.37	57.51

2、财务状况变动主要原因：

- (1)总资产比上年增加647,745,540.77元，增长率为86.71%，主要是本年度实现净利润及长期、短期借款的增加。
- (2)上年度未发生长期负债。报告期长期负债为80,132,000元。
- (3)股东权益比上年增加220,796,493.66元，增长率为38.1%，系本年度实现的净利润。
- (4)主营业务利润比上年增加75,174,991.04元，增长率为41.2%，主要是主营业务收入增加，主营业务成本下降。
- (5)净利润比上年增加80,613,344.29元，增长率为57.51%，主要是主营业务利润、其他业务利润、投资收益增加。

(三)公司投资情况

1、报告期内公司未有募集资金，亦未有报告期之前募集资金延续到报告期内使用。

2、报告期内公司非募集资金投资重大项目情况：

报告期内，本公司与中远置业集团有限公司、上海中远两湾置业发展有限公司三家合作，共同投资开发已被列入上海市重大工程的危棚简屋改造地块--普陀区潭子湾、潘家湾、王家宅（简称"两湾一宅"）。该项目占地面积49.5公顷，总投资额约达人民币67亿元，本公司出资比例为40%，整个项目共分三期滚动开发，力争实现上海市政府提出的"两年拆平，五年建成"的开发目标。报告期内，第一期工程项目正式启动，共约27万平方米，其中可售面积24.4万平方米。至1999年12月底，本公司投入资金79260万元人民币，目前工程项目进入结构施工阶段。该项目已于9月底全部符合预售条件，并于1999年10月30日正式开盘销售。至报告期末，两个月内已累计预售总面积11.59万平方米，占一期项目可售面积的47.5%。

(四)新年度的业务发展计划

2000年是新旧世纪交替之年，随着中国加入世贸组织的临近，各项涉外经济活动日趋频繁，关税降低、服务业的开放，必将有力地促进上海房地产业迈入复苏、平稳、蓬勃发展的阶段。再者，国家鼓励个人住宅消费政策不断出台，以及上海这一国际大都市作为中国经济、贸易、金融中心地位的区域性优势的不断增强，上海城市建设和城市改造力度日趋加大，因此，中国入世和上海区域经济的发展将给本公司的未来经营带来良好的发展机遇。新的一年，公司业务发展将围绕"一个中心，两个重点"展开。

1、继续以房地产开发经营、房地产配套、住宅产业化为中心，拓展主营业务的广度和深度。为此，公司将：(1)重点做好"中远两湾城"建设。预期进度：①工程建设方面：一期工程于2000年9月底完成结构封顶，年底启动总体工程和地下管线工程。2000年7月二期工程35万平方米开始启动，年底二期工程出土0.00并进入桩基工程施工阶段；②市政配套方面：预期至2000年5月底完成澎越浦河改造，9月底完成昌化路桥改造和明珠路市政管线排设，年底完成新泵站主体工程，并于2000年上半年完成9年一贯制学校建造的前期工作，并启动绿化和总体环境工程；③销售方面：力争2000年底完成一期项目80%预售率，二期项目约20%预售率。(2)继续发挥综合优势，加大住宅产业化配套、服务力度。(3)积极做好盘活存量房产工作。(4)应用现代科学技术和信息

网络技术，探索房地产经营新模式。

2、以发展国家重点支持的产业和项目为重点。充分利用公司综合优势，积极投资符合国家政策支持的新兴产业和基础设施项目，增强公司可持续发展的后劲。今年首先加紧做好海南省重点工程海南博鳌度假区生态环境项目的开发和经营管理工作，使其尽快形成国际一流的休闲度假中心、国际会议中心、康体中心和热带高科技农业基地，形成生态资源综合保护利用典范。随着该综合生态环境开发区已被国际上确立为"亚洲论坛"的常设会址，其发展前景将十分广阔。公司将抓紧做好一期开发工作，努力完成当年各项经营目标。

三、以资产经营和知识经营为重点。运用收购、兼并、控股经营、股权经营、托管经营等多种灵活的资本经营方式，投资有较大增长潜力的项目，抓住市场机会积极扩张，通过国内外证券市场将产业资本和金融资本有机结合，促进公司资产的增值。同时积极引入高科技项目和信息技术项目，培育新的利润增长点，使公司跻身于新一轮经济发展的前列。

(五)董事会日常工作情况

1、报告期内董事会的会议情况及决议内容：

报告期内共召开四次董事会会议，具体内容及决议摘要如下：

(1)1999年2月28日，公司召开第三届董事会第十一次会议，会议审议并通过了如下决议：①公司1998年年度报告和年度报告摘要；②董事会工作报告；③总经理工作报告；④公司1998年度财务决算报告；⑤公司1998年度利润分配预案：1998年度不进行利润分配，亦不实施资本公积金转增；⑥关于公司高级管理人员调整事宜；⑦决定召开1998年度股东大会；⑧调整公司管理机构。

(2)1999年6月29日，公司召开董事会会议，审议投资招商银行事宜。董事会看好招商银行良好的经营业绩和发展前景，会议决定出资3500万元认购招商银行新增发行的人民币普通股1000万股，每股价格人民币3.5元。

(3)1999年8月3日，公司召开第三届董事会第十二次会议，会议审议并通过如下决议：①公司1999年度中期报告；②1999年度中期利润分配方案：中期不进行利润分配，亦不实施资本公积金转增；③关于公司董事会换届选举事项：公司第三届董事会自1996年选举产生迄今已三年任期届满，根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》有关规定，会议决定进行董事会换届选举，同意推荐李建红、陈洪生、徐泽宪、曲毅民、赵继德、刘汉波、蔡尚均、张湘、陈琦伟为第四届董事会董事候选人；④关于公司高级管理人员调整事宜：为了执行中国证监会证监公司字〔1999〕22号文《关于上市公司总经理及高层管理人员不得在控股股东单位兼职的通知》的规定，董事会对公司高级管理人员的聘任进行了调整，免去徐泽宪总经理职务，聘任邹之中为公司总经理；免去蔡尚均副总经理职务，聘任张俊为副总经理；⑤决定召开临时股东大会，选举产生公司第四届董事会、第四届监事会。

(4)1999年9月6日，公司召开第四届董事会第一次会议，会议选举李建红为第四届董事会董事长；选举陈洪生、徐泽宪为第四届董事会副董事长。

2、董事会对股东大会决议的执行情况：

(1)报告期内，董事会认真执行股东大会决议。

(2)董事会根据股东大会决议，报告期内未实施股利分配和资本公积金转增，亦无配股、增发新股等情况。

(六)公司管理层及员工情况

1、现任董事、监事、高级管理人员情况：

职务	姓名	性别	年龄	任期起止日期	持股数量（股）
董事长	李建红	男	43	1999.9～2002.9	0
副董事长	陈洪生	男	50	1999.9～2002.9	0
副董事长	徐泽宪	男	45	1999.9～2002.9	0
董事	曲毅民	男	44	1999.9～2002.9	0
董事	赵继德	男	61	1999.9～2002.9	0
董事	刘汉波	男	41	1999.9～2002.9	0

董事	蔡尚均	男	38	1999.9~2002.9	0
董事/副总经理	张 湘	男	58	1999.9~2002.9	14153
董事	陈琦伟	男	47	1999.9~2002.9	0
监事长	王耀凌	男	55	1999.9~2002.9	0
监事	陈荣玉	男	54	1999.9~2002.9	0
监事	张 峻	男	35	1999.9~2002.9	0
监事	王邦鹰	男	34	1999.9~2002.9	0
监事	袁 宁	女	34	1999.9~2002.9	0
监事	张志良	男	38	1999.9~2002.9	0
监事	袁 辉	男	36	1999.9~2002.9	0
总经理	邹之中	男	44	1999.8~2002.9	0
副总经理	张 俊	男	33	1999.8~2002.9	0
财务总监	刘 勇	女	34	1999.2~2002.9	0
总经理助理	费 军	男	35	1999.8~2002.9	0
总经理助理	蒋振东	男	44	1999.11~2002.9	0
董事会秘书	李 澜	女	38	1996.5~2002.9	0

上述人员年初、年末持股数量未发生变化。

公司现任董事、监事、高级管理人员年度报酬情况：

(1)在本公司领取报酬人员情况：

①年度报酬55000~57000元人民币

董事1人，高级管理人员3人；

②年度报酬45000~47000元人民币

监事1人，高级管理人员1人；

③年度报酬40000~45000元人民币

监事1人。

(2)不在本公司领取报酬人员：

董事长李建红；副董事长陈洪生、徐泽宪；董事曲毅民、赵继德、刘汉波、蔡尚均、陈琦伟；监事长王耀凌；监事张峻、陈荣玉、王邦鹰、袁宁。

报告期内离任的董事、监事情况：董事王云茂、王耀凌因董事会换届选举不再担任本公司董事；监事王富田、王宇航、何家乐、李元洪、周建信、黄德龙因工作变动，李云鹏因监事会换届选举不再担任本公司监事；职工代表监事李澜、管仁杰因工作变动不再担任本公司监事。

报告期内高级管理人员聘任或解聘情况：①董事会同意邹之中因工作变动辞去财务总监职务，聘任刘勇为公司财务总监；②因执行中国证监会证监公司字〔1999〕22号文《关于上市公司总经理及高层管理人员不得在控股股东单位兼职的通知》的规定，免去徐泽宪总经理职务，聘任邹之中为总经理；免去蔡尚均副总经理职务，聘任张俊为副总经理。

2、公司员工数量及专业构成：

(1)公司员工数量及专业构成：员工数量：84人；专业构成：生产经营人员57人、财务人员8人、行政人员19人。

(2)公司员工教育程度情况：博士学历1人、硕士学历5人、大学本科学历32人、大专学历27人、大专以下学历19人。

(八)本次利润分配预案

1999年度公司实现税后利润22079.65万元，提取10%法定公积金计2207.965万元，提取10%公益金计2207.965万元，提取30%任意盈余公积金6623.895万元后，当年度可供股东分配利润11039.825万元，加上年未分配利润结转8097.143万元，股东实际可

分配利润19136.968万元。董事会决定1999年度拟向全体股东按每10股送4股的比例进行股利分配（按每股面值壹元计算），计送出10510.456万元，尚余未分配利润8626.512万元。

六、监事会报告

1、报告期内监事会工作情况：

1999年2月28日，公司第三届监事会召开第七次会议。会议审议通过：(1)1998年度监事会报告；(2)监事会成员调整议案：原职工代表监事管仁杰、李澜因工作另有安排，经公司职工代表民主选举，推选张志良、袁辉为职工代表监事；王宇航、李元洪、周建信因故辞去公司监事职务，推选李云鹏为公司监事候选人；(3)《公司章程》中监事会组成人数调整议案，公司监事会成员由原9名调整为7名。

1999年8月3日，公司第三届监事会召开第八次会议。会议审议通过：(1)公司1998年度中期报告；(2)公司监事会换届选举议案：会议同意推荐王耀凌、陈荣玉、张峻、袁宁、王邦鹰为第四届监事会监事候选人，同意公司职工代表大会继续委派张志良、袁辉出任职工代表监事。

1999年9月6日，公司第四届监事会召开第一次会议。全体监事一致推选王耀凌为第四届监事会监事长。

2、监事会独立意见：

1999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。监事会认为：(1)公司决策程序合法，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，未发现违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为；(2)公司关联交易公平、合理，未有内幕交易和损害部分股东权益或造成公司资产流失的行为；(3)大华会计师事务所有限公司对公司出具的无保留意见审计报告，真实、客观、准确地反映了公司的财务状况和经营成果。

七、重要事项

1、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

2、报告期内公司董事会和监事会进行了换届选举：1999年9月6日，公司临时股东大会选举产生第四届董事会成员为：李建红、陈洪生、徐泽宪、曲毅民、赵继德、刘汉波、蔡尚均、张湘、陈琦伟；第四届监事会成员为：王耀凌、张峻、陈荣玉、王邦鹰、袁宁。职工代表大会推选张志良、袁辉出任职工代表监事。1999年9月6日，第四届董事会第一次会议选举李建红为第四届董事会董事长，选举陈洪生、徐泽宪为第四届董事会副董事长。同日，第四届监事会第一次会议选举王耀凌为第四届监事会监事长。

3、报告期内无公司、公司董事及高级管理人员受监管部门处罚的情况。

4、报告期内，为了全面执行上市公司与控股股东在人员、资产、财务"三分开"的规定，1999年8月3日，董事会对公司高级管理人员聘任进行了调整，免去徐泽宪总经理职务，聘任邹之中为公司总经理；免去蔡尚均副总经理职务，聘任张俊为副总经理。至此，公司相对于控股股东，已做到人员独立、资产完整、财务独立。报告期内公司无解聘、新聘董事会秘书。

5、报告期内，公司控股股东名称变更：持有公司68.37%股份的公司控股股东--中远（上海）置业发展有限公司经过重组，现更名为中远置业集团有限公司。

6、报告期内公司无收购、兼并及出售资产等事项。

7、重大关联交易事项：

详见财务会计报告、会计报表附注中关联交易及交易披露。

8、公司未发生托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁上市公司资产的事项。

9、公司无聘任、解聘会计师事务所情况。

10、其它重大合同情况：

报告期内，公司与中远置业集团有限公司、上海中远两湾置业发展有限公司共同签署"两湾一宅危棚简屋改造项目合作合同"，

合同主要内容：

(1)由中远置业集团有限公司、中远发展股份有限公司和上海中远两湾置业发展有限公司三方共同投资"两湾一宅"项目，总投资约67亿元人民币，三方出资比例依次为30%、40%、30%，三方共同立项、利益共享、风险共担。

(2)中远置业集团有限公司、中远发展股份有限公司委托上海中远两湾置业发展有限公司具体管理合作建设项目的建设和销售事务。

(3)投资三方共同派员组成"两湾一宅投资管理委员会"，公正、公平地行使对项目的投资决策权和监管权。

(4)三方须确保投资资金的及时到位，相互配合、协调，共同执行管委会的相关决定。

(5)三方违约各自应承担的违约责任等事项。

自合同签订以来，各项工作进展顺利，三方资金及时到位，投资管委会运作正常，工程进度按计划进行，至报告期末，该项目的开发、建造、销售、经营已超额完成年初制定的各项经营责任目标。

1 1、报告期内公司未更改名称或股票简称。

1 2、其他重要披露事项：

公司于1999年6月30日在《中国证券报》、《上海证券报》刊登公司董事会公告。董事会为了优化公司投资结构，寻求新的利润增长点，决定出资3500万元人民币认购招商银行新增发行的人民币普通股壹仟万股。

八、财务会计报告**审 计 报 告**

华业字（2000）第162号

中远发展股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司1999年12月31日资产负债表、1999年度利润及利润分配表以及现金流量表。这些会计报表内容由贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据中国注册会计师独立审计准则进行的。在审计过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》的有关规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司1999年12月31日的财务状况以及1999年度的经营成果和现金流量变动情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师 曹培青

吕秋萍

中国·上海·昆山路146号

2000年2月18日

中远发展股份有限公司

会计报表附注

一九九九年度

(一)公司简介

1、中远发展股份有限公司原名上海众城实业股份有限公司，1991年10月28日经上海市计划委员会以沪计投（1991）686号文批准成立。1991年12月3日，经中国人民银行上海市分行沪人金股字第510号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易。1998年3月16日经上海市工商行政管理局批准更名，并于1998年6月8日由上海市工商行政管理局换发了注册号为3100001000609的《企业法人营业执照》。现法定代表人为李建红。现注册资本为人民币262,761,408.00元，业经大华会计师事务所验证并出具华业字（98）第759号验资报告。

公司经济性质：股份有限公司（上市），所属行业：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。

2、主要产品为商品房。

3、生产经营的概况：截至1999年12月31日止，公司总资产为139,479万元，净资产为80,039万元，公司全年实现销售收入53,285万元，比上年增加6.02%，实现税后利润22,080万元，比上年增加57.51%。

(二)公司主要会计政策、会计估计

1、会计制度：公司执行《股份有限公司会计制度》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，按发生当月初中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合人民币入帐。月末将外币余额按月末市场汇价（中间价）进行调整，发生的差额，与购建固定资产有关的予以资本化，属于筹建期间的计入开办费，属于生产经营期的计入当期费用。

6、现金等价物的确定标准：

公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

7、坏帐的核算方法：

坏帐的确认标准：

(1)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。

(2)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。

坏帐损失核算采用备抵法。坏帐准备的计提范围为应收帐款及其他应收款；坏帐准备的计提方法为：应收帐款按年末应收帐款余额的0.3%计提；根据公司第四届第二次董事会决议，其他应收款按个别认定法计提。

8、存货核算方法：

存货分类为：开发成本，开发产品，低值易耗品。

各种存货按取得时的实际成本记帐；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。低值易耗品按五五摊销法摊销。根据公司第四届第二次董事会决议，自1999年1月1日起，期末存货按成本与可变现净值孰低计价，并按单个存货项目提取存货跌价准备计入当期损益。

9、短期投资核算方法：根据《企业会计准则—投资》规定，短期投资以实际支付的全部价款（包括税金、手续费和相关费用）扣除已宣告发放但未领取的现金股利（或已到期尚未领取的债券利息）入帐；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。根据公司第四届第二次董事会决议，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。

10、长期投资核算方法：

(1)长期债券投资的计价及收益确认方法：按取得时实际支付的全部价款扣除实际支付的分期付息债券价款中包含的已到期尚未领取的债券利息后的余额作为实际成本入帐，并按权责发生制原则按期计提利息，并计入投资收益。

(2)长期债券投资溢价和折价的摊销方法：在债券购入后至到期日止的期间内按直线法，于确认债券利息收入的同时摊销。

(3)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，按投资时支付的全部价款入帐，投资企业对被投资单位无控制、无共同控制或者无重大影响的，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。

(4)对外长期股权投资采用权益法核算时，其取得成本与其在被投资单位所有者权益中所占份额的差额，计入长期股权投资差额。合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；没有规定投资期限的，借方差额一般按不超过10年的期限摊销，贷方差额一般按不低于10年的期限摊销，摊销计入损益。

(5)长期投资减值准备的提取方法：采取逐项计提的方法。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，导致其可收回价值低于长期股权投资帐面价值，并且这种降低价值在可预计的将来期间内不能恢复时，按可收回金额低于

长期股权投资帐面价值的差额，计提长期投资减值准备。预计的长期投资减值损失计入当年度损益类帐项。

1 1、固定资产计价和折旧方法：

(1)固定资产标准为：①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；②单位价值在2000元以上，并且使用期超过两年的，不属于生产、经营主要设备的物品。

(2)固定资产分类为：房屋及建筑物、办公设备、其他设备。

(3)固定资产计价：按实际成本或确定的价值计价。

(4)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。

固定资产各类折旧率如下：

资产类别	估计的经济使用年限	年折旧率	预计残值率
房屋及建筑物	40年	2.4%	4%
办公设备	5年	19.2%	4%
其他设备	5年	19.2%	4%

1 2、收入确认原则：

销售商品：公司已将商品所有权上的重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，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品相关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

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。按完工百分比法，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，确认劳务收入。

1 3、所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

1 4、会计政策、会计估计的变更：

根据财政部财会字（1999）35号文《补充规定》和财会字（1999）49号文《问题解答》的有关规定，本年度经董事会批准调整了各项资产减值准备的计提方法，并制定了公司资产减值准备的具体标准、方法，具体标准、方法及变动情况说明如下：

内容	原方法及比例	变更后	影响1999年净利润	影响1999年年初未分配利润
应收帐款坏帐准备	按期末应收帐款余额0.3%计提	应收帐款按期末余额0.3%计提，其他应收款按个别认定法计提	136,432.24	无
存货跌价准备	不计提	按单个项目成本与可变现净值孰低计价	无（期末成本低于可变现净值）	无
短期投资跌价准备	不计提	按投资类别的成本与市价孰低计价	无（期末成本低于市价）	无
长期投资跌价准备	不计提	按单个投资项目的可收回金额低于帐面价值的差异计提	无（无可收回金额低于帐面价值的情况）	无

(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%	营业额
城建税	7%	应纳营业税额、增值税额和消费税额

教育费附加 3% 应纳营业税额、增值稅額和消費稅額

(四) 控股子公司及合營企業

1、公司所控制的境內外所有子公司和合營企業情況以及公司合併報表的合併範圍：

被 投 資	主 營	注 册	本 公 司	本 公 司	是 否	不 合 并	是 否 按 权
单 位 全 称	业 务	资 本	投 资 额	持 股 比 例	合 并	的 原 因	益 法 核 算
上海众城物业管理有限公	物 业 管 理	120万	100万	83.33%	否	*	是

* 根据财政部财会二字（1966）2号《关于合并报表合并范围请示的复函》的规定，子公司的资产标准、销售收入标准和利润标准计算得出的比率均在母公司10%以下，故不合并。

(五) 会计报表主要项目注释

1、货币资金1999年12月31日余额为人民币300,763,904.26元，其中：

项 目	年 初 数		年 末 数	
	原 币	汇 率	原 币	汇 率
现 金				
人民币				
6,693.55				
9,698.38				
银行存款—美元	19,130,962.86	8.2787	158,379,502.23	20,079,282.03
8.2793				
166,242,399.71				
—人民币				
243,189,924.71				
134,511,806.17				
合 计				
401,576,120.49				
300,763,904.26				

2、短期投资1999年12月31日余额为人民币5,940.00元，其中：

项 目	期 初 数		期 末 数	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
市价总额				
股票投资				
其中：A股	25,660.00	0.00	5,940.00	0.00
尚未上市的原始股				

3、应收帐款1999年12月31日余额为人民币113,417,129.43元，按帐龄分析：

帐 龄	金 额	期 初 数	期 末 数
	比例 (%)	坏帐准备	金 额
	比例 (%)	坏帐准备	金 额
1年以内	12,117,250.00	100	36,351.75
113,417,129.43	100	340,251.39	

本帐户期末余额中无持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的欠款。

应收帐款期末余额中欠款金额最大的前5名债务人情况：

债务人名称	期末欠款余额	欠款原因	欠款时间（帐龄）
海南欣业装饰工程有限公司	67,248,441.41	尚未付清	1年以下
海南海丽实业有限公司	33,047,020.40	尚未付清	1年以下
福建闽加房产有限公司	6,996,667.62	尚未付清	1年以下
上海石油集团房地产发展有限公司	6,125,000.00	尚未付清	1年以下

公司根据董事会决议，应收帐款坏帐准备计提比例为0.3%，理由为：1998年度应收帐款在1999年度全部收回，1999年应收帐款主要为应收房款，帐龄短、风险小，估计在2000年上半年收回。

应收帐款余额比上年增长836%，系销售房产尚未收到余款所致。

4、预付货款1999年12月31日余额为人民币788,520,343.09元，按帐龄分析：

帐 龄	金 额	期 初 数	期 末 数
	占总额比例	金 额	占总额比例
1年以内	261,577.59	23.05%	787,535,790.91
99.88%			

1~2年	853,437.50	75.19%	111,114.68	0.01%
2~3年	20,000.00	1.76%	853,437.50	0.107%
3年以上			20,000.00	0.003%
合计	1,135,015.09	100%	788,520,343.09	100%

本帐户期末余额中无持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的欠款。

预付帐款期末余额中欠款金额最大的债务人情况：

债务人名称	期末欠款余额	欠款原因	欠款时间（帐龄）
上海中远两湾置业发展有限公司	787,800,000.00	预付参建款	1年以下

预付帐款余额比上年增长69,372.23%，主要是预付两湾工程款。

5、其他应收款1999年12月31日余额为人民币24,383,995.92元，按帐龄分析：

帐龄	期 初 数		期 末 数		
	金 额	比 例	金 额	比 例	坏帐准备
1年以内	36,147,680.03	83.50%	21,958,449.41	90.05%	0.00
1~2年	889,984.80	2.06%	148,000.00	0.61%	0.00
2~3年	4,288,673.89	9.90%	136,432.24	0.56%	136,432.24
3年以上	1,964,083.29	4.54%	2,141,114.27	8.78%	0.00
合计	43,290,422.01	100%	24,383,995.92	100%	136,432.24

本帐户期末余额中无持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的欠款。

其他应收款中期末欠款额较大的往来款项有：

债务人	性质	金额
上海银行	投资款	16,960,000.00
上海远洋信东置业发展有限公司	代垫款	1,500,000.00

根据董事会决议，其他应收款采用个别认定法计提坏帐准备，本期共计提坏帐准备13.64万元，计入本期损益。

6、存货1999年12月31日余额为人民币107,082,442.14元，其中：

类 别	期 初 数	期 末 数
	金 额	金 额
低值易耗品	199,250.09	208,866.09
开发成本	272,371,191.88	106,873,576.05
开发产品	3,000,000.00	
合 计	275,570,441.97	107,082,442.14

根据董事会决议，期末存货按成本与可变现净值孰低计价，提取存货跌价准备计入当期损益。公司现有存货主要是众城商厦和众城花苑，其中：众城商厦与周边楼盘相比，成本低、售价高，如果变现不会低于成本价；众城花苑地块地处龙阳立交桥边，周边环境较好，已形成开发区域，如要变现不会低于成本价，故不提取存货跌价准备。

存货余额比上年降低61.14%，系房产实现销售，存货结转销售成本所致。

7、待摊费用1999年12月31日余额为人民币78,131.86元，其中：

类 别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
车辆保险费	51,631.51	132,454.49	105,954.14	78,131.86

8、长期投资1999年12月31日余额为人民币59,108,262.05元，均为长期股权投资。

(1)股票投资期末余额为人民币990,287.00元，持股比例均在20%以下，其明细内容为：

被投资公司名称	股份类别	股数	投资金额
---------	------	----	------

长江发展	法人股	429,000.00	600,600.00
国脉通讯	法人股	167,243.00	389,687.00
小计		596,243.00	990,287.00

(2)其他股权投资期末余额为人民币58,117,975.05元,其明细内容如下:

被投资单位名称	投资起止期	占被投资公司股权的比例	年初投资成本余额	本年投资增减净额	损益调整额 本期增加额	本期现金红利额	累计增加额	期末余额
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(4)+(5)+(8)
招商银行	——	1%	0.00	35,000,000.00	——	——	——	35,000,000.00
上海众城物业管理								
有限公司	——	83.33%	1,000,000.00		12,152,760.10	——	22,117,975.05	23,117,975.05
小计			1,000,000.00	35,000,000.00	12,152,760.10	——	22,117,975.05	58,117,975.05

公司本年度未发生被投资单位可收回金额低于长期股权投资帐面价值的事项,长期投资-股票投资都是原始法人股,故未计提长期投资减值准备。

9、固定资产及累计折旧1999年12月31日余额分别为人民币7,301,951.92元和5,391,797.89元,其中明细内容如下:

固定资产分类	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)固定资产原值				
1.房屋及建筑物	396,261.60	——	——	396,261.60
2.办公设备	1,818,619.18	269,920.00	——	2,088,539.18
3.其他设备	4,227,262.07	1,033,795.65	443,906.58	4,817,151.14
合计	6,442,142.85	1,303,715.65	443,906.58	7,301,951.92
(2)累计折旧				
1.房屋及建筑物	42,003.56	9,510.24	——	51,513.80
2.办公设备	1,539,232.52	170,648.20	41,747.20	1,668,133.52
3.其他设备	3,498,519.66	599,781.23	426,150.32	3,672,150.57
合计	5,079,755.74	779,939.67	467,897.52	5,391,797.89
(3)净值	1,362,387.11			1,910,154.03

10、短期借款1999年12月31日余额为人民币428,000,000元,其中:

借款类别	币种	期初数 原币	本位币	币种	期末数 原币	本位币
银行借款	RMB	130,000,000	130,000,000	RMB	428,000,000	428,000,000
一担保	RMB	130,000,000	130,000,000	RMB	428,000,000	428,000,000

短期借款余额比上年增加229.23%,主要系用于投资两湾项目。

11、应付帐款1999年12月31日余额为人民币16,079,980.24元,其中没有应付给持本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的款项。

12、预收货款1999年12月31日余额为人民币16,085,381.82元,其中没有预收持本公司5%(含5%)以上股份的股东单位的款项。

13、应交税金1999年12月31日余额为人民币36,809,474.27元,其中:

税种 期末欠(溢)交额

增值税	-0.09
营业税	9,709,239.02
城建税	679,646.71
所得税	26,420,588.63
小计	36,809,474.27

1 4、其他应付款1999年12月31日余额为人民币15,882,601.99元，其中没有应付给持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的款项。

1 5、长期借款1999年12月31日余额为人民币80,132,000.00元，其中：

借款单位	期初数		期末数		借款 期限	年利率	借款 条件
	币种	原币	人民币	币种	原币	人民币	
上海银行福康支行	RMB			RMB	30,049,500	570天	5.94% 担保
上海银行福康支行	RMB			RMB	50,082,500	540天	5.94% 担保
合 计					80,132,000		

长期借款余额比上年增加100%，主要系用于投资两湾项目。

1 6、股本1999年12月31日余额为人民币262,761,408.00元，每股面值1元，其股本结构为：

本 次 变 动 前	比 例 (%)	募 股 送 股 / 配 股	本 次 变 动 增 减 (+ , -) 公 积 金 增 发 其 他 转 股	小 计	本 次 变 动 后	比 例 (%)
--------------	------------	---------------------	---	-----	--------------	------------

一、尚未上市流

通股份

1.发起人股份

其中：

(1)境内法人 持有股份	191,999,808.00	73.07			191,999,808.00	73.07
(2)其他	23,587,200.00	8.98			23,587,200.00	8.98
未上市流通股 份合计	215,587,008.00	82.05			215,587,008.00	82.05

二、已上市流通股份

1.人民币普通股	47,174,400.00	17.95			47,174,400.00	17.95
已上市流通股 份合计	47,174,400.00				47,174,400.00	

三、股份总数	262,761,408.00	100			262,761,408.00	100
--------	----------------	-----	--	--	----------------	-----

1 7、资本公积1999年12月31日余额为人民币72,489,816.00元，均为股本溢价。

1 8、盈余公积1999年12月31日余额为人民币273,769,680.89元，其明细内容如下：

项 目	期初数	本期增加	期末数
法定盈余公积	39,483,986.42	22,079,649.37	61,563,635.79
公益金	39,087,724.82	22,079,649.37	61,167,374.19
任意盈余公积	84,799,722.82	66,238,948.09	151,038,670.91
合 计	163,371,434.06	110,398,246.83	273,769,680.89

1 9、未分配利润1999年12月31日余额为人民币191,369,684.65元，具体来源如下：

1998年年报所披露的年末未分配利润额	80,971,437.82
加：1999年度合并净利润	220,796,493.66
减：提取法定盈余公积	22,079,649.37
提取法定公益金	22,079,649.37
提取任意公积金	66,238,948.09
1999年12月31日未分配利润余额	191,369,684.65

根据公司第四届董事会第二次会议决议：公司按税后利润的30%计提任意盈余公积金，并拟向全体股东按每10股送4股的比例进行股利分配。

20、财务费用1999年度发生额为人民币8,324,783.36元，其中：

费用项目	上年发生额	本年发生额
①利息支出	20,297,166.11	18,727,862.50
减：利息收入	5,094,349.55	10,408,410.67
②汇兑损失	7,105,804.70	46,604.34
减：汇兑收益	85,001.16	57,637.82
③其他	6,510.17	16,365.01
合计	22,230,130.27	8,324,783.36

21、其他业务利润1999年度发生额为人民币6,966,823.50元，主要系代理业务收入。

22、投资收益1999年度发生额为人民币12,603,399.70元，其中：

	上年发生数	本年发生数
股票投资收益	78,185.70	291,339.60
债权投资收益	392,073.00	159,300.00
年末调整的被投资公司所有者权益净增（减）	6,610,532.71	12,152,760.10

23、营业外收入1999年度发生额为人民币103,364.28元，主要系固定资产清理收益。

(六)分行业资料

收入占主营业务收入10%（含10%）以上的行业的营业收入、营业成本和营业毛利如下：

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数
房地产业	502,550,236.69	532,845,167.59	304,415,608.63	259,915,787.76	198,134,628.06	272,929,379.83

主营业务收入本年度发生额为53,284.52万元，上年度发生额为50,255.02万元，本年比上年增加6%。

主营业务成本本年度发生额为25,991.58万元，上年度发生额为30,441.56万元，本年比上年减少14.62%，系本年购进房产价格偏低，实现销售后，相应结转销售成本所致。

(七)关联方交易及其交易的披露

1、存在控制关系的关联方情况：

(1)存在控制的关联方：

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
中远置业集团有限公司	中宁路99号	实业投资 资产管理	母公司	有限责任	魏家福
上海众城物业管理有限公司	灵山路19号众城公寓9楼E座	物业管理	子公司	有限责任	申延财

(2)存在控制关系的关联方的注册资本及其变化：

企 业 名 称	年 初 数	本 期 增 加 数	本 期 减 少 数	年 末 数
中远置业集团有限公司	920,000,000.00	671,559,000.00		1,591,559,000.00
上海众城物业管理有限公司	1,200,000.00			1,200,000.00

(3)存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化：

企业名称	年初数		年末数	
	金额	%	金额	%
中远置业集团有限公司	179,645,507.00	68.37	179,645,507.00	68.37
上海众城物业管理有限公司	1,000,000.00	83.33	1,000,000.00	83.33

(4)存在控制关系的关联方交易：

①关联方其他应收款、其他应付款余额：

1999年度和1998年度关联方其他应收款、其他应付款余额

项 目	年 末 余 额	
其他应付款	1999年	1998年
上海众城物业管理有限公司	14,212,889.49	3,212,889.49

②公司1999年底短期借款及长期借款均由中远置业集团有限公司提供担保。

③公司与中远置业集团有限公司、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作合同，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67亿元，其中公司投资占总投资比例为40%。

2、不存在控制关系的关联方情况：

(1)不存在控制关系的关联方：

企 业 名 称	与 本 企 业 的 关 系
上海中远外高桥企业发展有限公司	兄弟公司
上海中远房地产发展有限公司	兄弟公司
上海中远两湾置业发展有限公司	兄弟公司
上海远洋信东置业发展有限公司	兄弟公司的项目公司
上海中远物业管理有限公司	兄弟公司的子公司
上海远洋运输公司	母公司的母公司
上海国际航运大厦有限公司	母公司的托管公司
上海远洋广场置业有限公司	兄弟公司的项目公司
上海众神娱乐有限公司	兄弟公司
上海众城超市	兄弟公司

(2)不存在控制关系的关联方交易：

①采购货物：

本企业1999年度及1998年度向关联方采购货物的有关明细资料如下：

企 业 名 称	1999年	占年度购 货百分比	计 价 标 准	企 业 名 称	1998年	占年度购 货百分比	计 价 标 准
	金 额				金 额		
上海国际航运大厦有限公司	146,764,208.00	57.10%	USD1100/M ²				

其中，对于某一关联方，报告期内累计交易总额高于3000万元，或者占上市公司最近一期经审计净资产额5%以上或者占本期净

利润10%以上的，详细情况如下：

关联方 名 称	交易 内容	交易 价格	交易 金额	1999年	定价 原则	结算 方式	对公司毛 利的影 响	市场参 考价格
				占同类交易 金额的比例				
上海国际航运 大厦有限公司	购商 品房	USD 1100/M ²	146,764,208.00	57.10%	合同 定价		17450万	

本企业向关联方采购货物的价格由双方协商决定。由于房地产行业销售定价较为特殊，所以本企业向关联方采购价格无市场价可比较。

②销售货物：

本企业1999年度和1998年度向关联方销售货物有关明细资料如下：

企 业 名 称	金 额	1999年	计 价 标准	企 业 名 称	金 额	1998年	计 价 标准
		占年度销 货百分比				占年度销 货百分比	
上海远洋运输公司	3,765,960.00	0.71%	4500元/M ²				
上海中远两湾置业发展有限公司	5,859,200.93	1.10%	337.08元/M ³				

本企业销售给关联企业的产品价格由双方协商决定。由于房地产行业销售定价较为特殊，所以本企业向关联方（上海远洋运输公司）销售房产价格无市场价可比较。1999年度本企业销售给关联方（上海中远两湾置业发展有限公司）商品砼价格基本与市场价一致。

③本企业与关联方应收应付款项余额：

1999年度和1998年度关联方应收应付款项

项 目	年末余额（金额）		占全部应收（付）款 项余额的比重（%）	
	1999年	1998年	1999年	1998年
预付帐款				
上海中远两湾置业发展有限公司	787,200,000.00		99.83	
上海德顺实业公司	150,462.91		0.02	
预收帐款				
上海中远两湾置业发展有限公司	16,084,735.00		99.99	

④本企业与关联方其他应收款、其他应付款余额：

1999年度和1998年度与关联方其他应收款和其他应付款余额

项目	年末余额(金额)		占全部其他应收（付） 款金额的比重（%）		计息标准	
	1999年	1998年	1999年	1998年	1999年	1998年
其他应收款						
上海远洋信东置业发展有限公司	1,500,000.00		1.32			
上海中远物业管理有限公司	1,488,082.94		0.36			
上海中远房地产发展有限公司	1,874.60	532,414.00	0.001	1.23		
上海众神娱乐有限公司		3,120,333.89		7.21		
上海众城超市		312,842.24		0.72		

⑤其他应披露的事项：

A 1998年3月10日，公司与上海远洋广场置业发展有限公司签订委托销售协议：将参建的远洋广场20,556.92平方米委托其销售，委托销售价格不低于6000元/平方米。截止1999年12月31日止，所参建的面积已全部销售，1999年度销售收入为人民币31,300,500元。

B 1999年9月28日，公司与上海中远两湾置业发展有限公司签订代理合同2份：由公司为上海中远两湾置业发展有限公司代理供应材料，合同约定代理收入为人民币1,512,300.00元，系所供应材料金额的5%，截至1999年12月31日止，合同已执行完毕。

C 截至1999年12月31日止，公司无对外提供担保的情况。

D 关键管理人员报酬：

(1)在本公司领取报酬人员情况：

①年度报酬55000~57000元人民币

董事1人，高级管理人员3人；

②年度报酬45000~47000元人民币

监事1人，高级管理人员1人；

③年度报酬40000~45000元人民币

监事1人。

(2)不在本公司领取报酬人员：

董事长李建红；副董事长陈洪生、徐泽宪；董事曲毅民、赵继德、刘汉波、蔡尚均、陈琦伟；监事长王耀凌；监事张峻、陈荣玉、王邦鹰、袁宁。

(八)或有事项：无。

(九)承诺事项：无。

(十)资产负债表日后事项：公司1999年12月31日的短期借款中有向浦东发展银行陆家嘴支行借款二笔，分别为人民币1000万，合同规定到期日为2000年1月7日及1月14日，公司已于到期日还清这两笔借款。

(十一)其他重要事项：无。

九、公司的其他有关资料

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、公司未流通股票托管机构名称：上海证券中央登记结算公司

5、公司聘请的会计师事务所：

名称：大华会计师事务所有限公司

办公地：上海昆山路146号

十、备查文件目录

1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计主管人员签名并盖章的会计报表。

- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期已在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。

审计报告及会计报表附注（境内）

审计报告

华业字（2000）第162号

中远发展股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了贵公司1999年12月31日资产负债表、1999年度利润及利润分配表以及现金流量表。这些会计报表内容由贵公司负责，我们的责任是对这些会计报表发表审计意见。我们的审计是依据中国注册会计师独立审计准则进行的。在审计过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录等我们认为必要的审计程序。

我们认为，上述会计报表符合《企业会计准则》和《股份有限公司会计制度》的有关规定，在所有重大方面公允地反映了贵公司1999年12月31日的财务状况以及1999年度的经营成果和现金流量变动情况，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。

大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师 曹培青

吕秋萍

中国·上海·昆山路146号

2000年2月18日

中远发展股份有限公司

会计报表附注

一九九九年度

(一)公司简介

1、中远发展股份有限公司原名上海众城实业股份有限公司，1991年10月28日经上海市计划委员会以沪计投（1991）686号文批准成立。1991年12月3日，经中国人民银行上海市分行沪人金股字第510号文批准，公司向社会公众公开发行境内上市内资股（A股）股票并上市交易。1998年3月16日经上海市工商行政管理局批准更名，并于1998年6月8日由上海市工商行政管理局换发了注册号为3100001000609的《企业法人营业执照》。现法定代表人为李建红。现注册资本为人民币262,761,408.00元，业经大华会计师事务所验证并出具华业字（98）第759号验资报告。

公司经济性质：股份有限公司（上市），所属行业：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。

2、主要产品为商品房。

3、生产经营的概况：截至1999年12月31日止，公司总资产为139,479万元，净资产为80,039万元，公司全年实现销售收入53,285万元，比上年增加6.02%，实现税后利润22,080万元，比上年增加57.51%。

(二)公司主要会计政策、会计估计

1、会计制度：公司执行《股份有限公司会计制度》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，按发生当月初中国人民银行公布的市场汇价（中间价）折合人民币入帐。月末将外币余额按月末市场汇价（中间价）进行调整，发生的差额，与购建固定资产有关的予以资本化，属于筹建期间的计入开办费，属于生产经营期的计入当期费用。

6、现金等价物的确定标准：

公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金，价值变动风险很小的投资，确认为现金等价物。

7、坏帐的核算方法：

坏帐的确认标准：

(1)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。

(2)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。

坏帐损失核算采用备抵法。坏帐准备的计提范围为应收帐款及其他应收款；坏帐准备的计提方法为：应收帐款按年末应收帐款余额的0.3%计提；根据公司第四届第二次董事会决议，其他应收款按个别认定法计提。

8、存货核算方法：

存货分类为：开发成本，开发产品，低值易耗品。

各种存货按取得时的实际成本记帐；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。低值易耗品按五五摊销法摊销。根据公司第四届第二次董事会决议，自1999年1月1日起，期末存货按成本与可变现净值孰低计价，并按单个存货项目提取存货跌价准备计入当期损益。

9、短期投资核算方法：根据《企业会计准则—投资》规定，短期投资以实际支付的全部价款（包括税金、手续费和相关费用）扣除已宣告发放但未领取的现金股利（或已到期尚未领取的债券利息）入帐；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。根据公司第四届第二次董事会决议，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。

10、长期投资核算方法：

(1)长期债券投资的计价及收益确认方法：按取得时实际支付的全部价款扣除实际支付的分期付息债券价款中包含的已到期尚未领取的债券利息后的余额作为实际成本入帐，并按权责发生制原则按期计提利息，并计入投资收益。

(2)长期债券投资溢价和折价的摊销方法：在债券购入后至到期日止的期间内按直线法，于确认债券利息收入的同时摊销。

(3)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，按投资时支付的全部价款入帐，投资企业对被投资单位无控制、无共同控制或者无重大影响的，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。

(4)对外长期股权投资采用权益法核算时，其取得成本与其在被投资单位所有者权益中所占份额的差额，计入长期股权投资差额。合同规定了投资期限的，按投资期限摊销；没有规定投资期限的，借方差额一般按不超过10年的期限摊销，贷方差额一般按不低于10年的期限摊销，摊销计入损益。

(5)长期投资减值准备的提取方法：采取逐项计提的方法。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，导致其可收回价值低于长期股权投资帐面价值，并且这种降低价值在可预计的将来期间内不能恢复时，按可收回金额低于长期股权投资帐面价值的差额，计提长期投资减值准备。预计的长期投资减值损失计入当年度损益类帐项。

11、固定资产计价和折旧方法：

(1)固定资产标准为：①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；②单位价值在2000元以上，并且使用期超过两年的，不属于生产、经营主要设备的物品。

(2)固定资产分类为：房屋及建筑物、办公设备、其他设备。

(3)固定资产计价：按实际成本或确定的价值计价。

(4)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。

固定资产各类折旧率如下：

资产类别	估计的经济使用年限	年折旧率	预计残值率
房屋及建筑物	40年	2.4%	4%
办公设备	5年	19.2%	4%
其他设备	5年	19.2%	4%

12、收入确认原则：

销售商品：公司已将商品所有权上的重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，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品相关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

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。按完工百分比

法，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，确认劳务收入。

1 3、所得税的会计处理方法：采用应付税款法。

1 4、会计政策、会计估计的变更：

根据财政部财会字（1999）35号文《补充规定》和财会字（1999）49号文《问题解答》的有关规定，本年度经董事会批准调整了各项资产减值准备的计提方法，并制定了公司资产减值准备的具体标准、方法，具体标准、方法及变动情况说明如下：

内容	原方法及比例	变更后	影响1999年净利润	影响1999年年初未分配利润
应收帐款坏帐准备	按期末应收帐款余额0.3%计提	应收帐款按期末余额0.3%计提，其他应收款按个别认定法计提	136,432.24	无
存货跌价准备	不计提	按单个项目成本与可变现净值孰低计价	无（期末成本低于可变现净值）	无
短期投资跌价准备	不计提	按投资类别的成本与市价孰低计价	无（期末成本低于市价）	无
长期投资跌价准备	不计提	按单个投资项目的可收回金额低于帐面价值的差异计提	无（无可收回金额低于帐面价值的情况）	无

(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%	营业额
城建税	7%	应纳营业税额、增值税额和消费税额
教育费附加	3%	应纳营业税额、增值税额和消费税额

(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以及公司合并报表的合并范围：

被 投 资 单 位 全 称	主 营 业 务	注 册 资 本	本 公 司 投 资 额	本 公 司 持 股 比 例	是 否 合 并	不 合 并 的 原 因	是 否 按 权 益 法 核 算
上海众城物业管理有限公司	物业管理	120万	100万	83.33%	否	*	是

* 根据财政部财会二字（1966）2号《关于合并报表合并范围请示的复函》的规定，子公司的资产标准、销售收入标准和利润标准计算得出的比率均在母公司10%以下，故不合并。

(五)会计报表主要项目注释

1、货币资金1999年12月31日余额为人民币300,763,904.26元，其中：

项 目	年 初 数	年 末 数
	原 币 汇 率 人 民 币	原 币 汇 率 人 民 币
现金	6,693.55	9,698.38
银行存款—美元	19,130,962.86 8.2787 158,379,502.23	20,079,282.03 8.2793 166,242,399.71
—人民币	243,189,924.71	134,511,806.17

合计 401,576,120.49 300,763,904.26

2、短期投资1999年12月31日余额为人民币5,940.00元，其中：

项 目	期 初 数		期 末 数		市价总额
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备	
股票投资					
其中：A股	25,660.00	0.00	5,940.00	0.00	尚未上市的原始股

3、应收帐款1999年12月31日余额为人民币113,417,129.43元，按帐龄分析：

帐龄	金 额	期 初 数		金 额	期 末 数	
		比例 (%)	坏帐准备		比例 (%)	坏帐准备
1年以内	12,117,250.00	100	36,351.75	113,417,129.43	100	340,251.39

本帐户期末余额中无持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的欠款。

应收帐款期末余额中欠款金额最大的前5名债务人情况：

债务人名称	期末欠款余额	欠款原因	欠款时间（帐龄）
海南欣业装饰工程有限公司	67,248,441.41	尚未付清	1年以下
海南海丽实业有限公司	33,047,020.40	尚未付清	1年以下
福建闽加房产有限公司	6,996,667.62	尚未付清	1年以下
上海石油集团房地产发展有限公司	6,125,000.00	尚未付清	1年以下

公司根据董事会决议，应收帐款坏帐准备计提比例为0.3%，理由为：1998年度应收帐款在1999年度全部收回，1999年应收帐款主要为应收房款，帐龄短、风险小，估计在2000年上半年收回。

应收帐款余额比上年增长836%，系销售房产尚未收到余款所致。

4、预付货款1999年12月31日余额为人民币788,520,343.09元，按帐龄分析：

帐龄	期初数			期末数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例	
1年以内	261,577.59	23.05%	787,535,790.91	99.88%	
1~2年	853,437.50	75.19%	111,114.68	0.01%	
2~3年	20,000.00	1.76%	853,437.50	0.107%	
3年以上			20,000.00	0.003%	
合计	1,135,015.09	100%	788,520,343.09	100%	

本帐户期末余额中无持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的欠款。

预付帐款期末余额中欠款金额最大的债务人情况：

债务人名称	期末欠款余额	欠款原因	欠款时间（帐龄）
上海中远两湾置业发展有限公司	787,800,000.00	预付参建款	1年以下

预付帐款余额比上年增长69,372.23%，主要是预付两湾工程款。

5、其他应收款1999年12月31日余额为人民币24,383,995.92元，按帐龄分析：

帐龄	金 额	期 初 数		金 额	期 末 数	
		比 例	坏帐准备		比 例	坏帐准备
1年以内	36,147,680.03	83.50%		21,958,449.41	90.05%	0.00
1~2年	889,984.80	2.06%		148,000.00	0.61%	0.00
2~3年	4,288,673.89	9.90%		136,432.24	0.56%	136,432.24
3年以上	1,964,083.29	4.54%		2,141,114.27	8.78%	0.00

合计 43,290,422.01 100% 24,383,995.92 100% 136,432.24

本帐户期末余额中无持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的欠款。

其他应收款中期末欠款额较大的往来款项有：

债务人	性质	金额
上海银行	投资款	16,960,000.00
上海远洋信东置业发展有限公司	代垫款	1,500,000.00

根据董事会决议，其他应收款采用个别认定法计提坏帐准备，本期共计提坏帐准备13.64万元，计入本期损益。

6、存货1999年12月31日余额为人民币107,082,442.14元，其中：

类 别	期 初 数 金 额	期 末 数 金 额
低值易耗品	199,250.09	208,866.09
开发成本	272,371,191.88	106,873,576.05
开发产品	3,000,000.00	
合 计	275,570,441.97	107,082,442.14

根据董事会决议，期末存货按成本与可变现净值孰低计价，提取存货跌价准备计入当期损益。公司现有存货主要是众城商厦和众城花苑，其中：众城商厦与周边楼盘相比，成本低、售价高，如果变现不会低于成本价；众城花苑地块地处龙阳立交桥边，周边环境较好，已形成开发区域，如要变现不会低于成本价，故不提取存货跌价准备。

存货余额比上年降低61.14%，系房产实现销售，存货结转销售成本。

7、待摊费用1999年12月31日余额为人民币78,131.86元，其中：

类 别	期初数	本期增加	本期摊销	期末数
车辆保险费	51,631.51	132,454.49	105,954.14	78,131.86

8、长期投资1999年12月31日余额为人民币59,108,262.05元，均为长期股权投资。

(1)股票投资期末余额为人民币990,287.00元，持股比例均在20%以下，其明细内容为：

被投资公司名称	股份类别	股数	投资金额
长江发展	法人股	429,000.00	600,600.00
国脉通讯	法人股	167,243.00	389,687.00
小计		596,243.00	990,287.00

(2)其他股权投资期末余额为人民币58,117,975.05元，其明细内容如下：

被投资单位名称	投 资 起止期	占被投资 公司股权 的 比 例	年初投资 成本余额	本年投资 增减净额	损益调整额 本期增加额	本期现金 红利额	累计增加额	期末余额
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)=(4)+(5)+(8)
招商银行	_____	1%	0.00	35,000,000.00	_____	_____	_____	35,000,000.00
上海众城 物业管理 有限公司	_____	83.33%	1,000,000.00		12,152,760.10	_____	22,117,975.05	23,117,975.05
小计			1,000,000.00	35,000,000.00	12,152,760.10	_____	22,117,975.05	58,117,975.05

公司本年度未发生被投资单位可收回金额低于长期股权投资帐面价值的事项，长期投资-股票投资都是原始法人股，故未计提长期投资减值准备。

9、固定资产及累计折旧1999年12月31日余额分别为人民币7,301,951.92元和5,391,797.89元，其中明细内容如下：

固定资产分类	期初数	本期增加	本期减少	期末数
(1)固定资产原值				
1.房屋及建筑物	396,261.60	—	—	396,261.60
2.办公设备	1,818,619.18	269,920.00	—	2,088,539.18
3.其他设备	4,227,262.07	1,033,795.65	443,906.58	4,817,151.14
合计	6,442,142.85	1,303,715.65	443,906.58	7,301,951.92
(2)累计折旧				
1.房屋及建筑物	42,003.56	9,510.24	—	51,513.80
2.办公设备	1,539,232.52	170,648.20	41,747.20	1,668,133.52
3.其他设备	3,498,519.66	599,781.23	426,150.32	3,672,150.57
合计	5,079,755.74	779,939.67	467,897.52	5,391,797.89
(3)净值	1,362,387.11			1,910,154.03

1 0、短期借款1999年12月31日余额为人民币428,000,000元，其中：

借款类别	币种	期初数	期末数
		原币	本位币
银行借款	RMB	130,000,000	130,000,000
—担保	RMB	130,000,000	130,000,000

短期借款余额比上年增加229.23%，主要系用于投资两湾项目。

1 1、应付帐款1999年12月31日余额为人民币16,079,980.24元，其中没有应付给持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的款项。

1 2、预收货款1999年12月31日余额为人民币16,085,381.82元，其中没有预收持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的款项。

1 3、应交税金1999年12月31日余额为人民币36,809,474.27元，其中：

税种	期末欠（溢）交额
增值税	-0.09
营业税	9,709,239.02
城建税	679,646.71
所得税	26,420,588.63
小计	36,809,474.27

1 4、其他应付款1999年12月31日余额为人民币15,882,601.99元，其中没有应付给持本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的款项。

1 5、长期借款1999年12月31日余额为人民币80,132,000.00元，其中：

借款单位	币种	期初数	期末数	借款期限	年利率	借款条件
		原币	人民币			
上海银行福康支行	RMB		30,049,500	570天	5.94%	担保
上海银行福康支行	RMB		50,082,500	540天	5.94%	担保
合 计			80,132,000			

长期借款余额比上年增加100%，主要系用于投资两湾项目。

1 6、股本1999年12月31日余额为人民币262,761,408.00元，每股面值1元，其股本结构为：

本 次 比 例	本次变动增减（+、-）	本 次 比 例
---------	-------------	---------

	变 动 前	(%)	募股 /配股	送股	公积金 转 股	增发	其他	小计	变动后	(%)
一、尚未上市流										
通股份										
1.发起人股份										
其中：										
(1)境内法人 持有股份	191,999,808.00	73.07							191,999,808.00	73.07
(2)其他	23,587,200.00	8.98							23,587,200.00	8.98
未上市流通股	215,587,008.00	82.05							215,587,008.00	82.05
份合计										
二、已上市流通股份										
1.人民币普通股	47,174,400.00	17.95							47,174,400.00	17.95
已上市流通股	47,174,400.00								47,174,400.00	
份合计										
三、股份总数	262,761,408.00	100							262,761,408.00	100

1 7、资本公积1999年12月31日余额为人民币72,489,816.00元，均为股本溢价。

1 8、盈余公积1999年12月31日余额为人民币273,769,680.89元，其明细内容如下：

项 目	期初数	本期增加	期末数
法定盈余公积	39,483,986.42	22,079,649.37	61,563,635.79
公益金	39,087,724.82	22,079,649.37	61,167,374.19
任意盈余公积	84,799,722.82	66,238,948.09	151,038,670.91
合 计	163,371,434.06	110,398,246.83	273,769,680.89

1 9、未分配利润1999年12月31日余额为人民币191,369,684.65元，具体来源如下：

1998年年报所披露的年末未分配利润额	80,971,437.82
加：1999年度合并净利润	220,796,493.66
减：提取法定盈余公积	22,079,649.37
提取法定公益金	22,079,649.37
提取任意公积金	66,238,948.09
1999年12月31日未分配利润余额	191,369,684.65

根据公司第四届董事会第二次会议决议：公司按税后利润的30%计提任意盈余公积金，并拟向全体股东按每10股送4股的比例进行股利分配。

2 0、财务费用1999年度发生额为人民币8,324,783.36元，其中：

费用项目	上年发生额	本年发生额
①利息支出	20,297,166.11	18,727,862.50
减：利息收入	5,094,349.55	10,408,410.67
②汇兑损失	7,105,804.70	46,604.34
减：汇兑收益	85,001.16	57,637.82
③其他	6,510.17	16,365.01
合计	22,230,130.27	8,324,783.36

2 1、其他业务利润1999年度发生额为人民币6,966,823.50元，主要系代理业务收入。

2 2、投资收益1999年度发生额为人民币12,603,399.70元，其中：

	上年发生数	本年发生数
股票投资收益	78,185.70	291,339.60
债权投资收益	392,073.00	159,300.00
年末调整的被投资公司所有者权益净增（减）	6,610,532.71	12,152,760.10

2 3、营业外收入1999年度发生额为人民币103,364.28元，主要系固定资产清理收益。

(六)分行业资料

收入占主营业务收入10%（含10%）以上的行业的营业收入、营业成本和营业毛利如下：

行业	营业收入		营业成本		营业毛利	
	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数
房地产业	502,550,236.69	532,845,167.59	304,415,608.63	259,915,787.76	198,134,628.06	272,929,379.83

主营业务收入本年度发生额为53,284.52万元，上年度发生额为50,255.02万元，本年比上年增加6%。

主营业务成本本年度发生额为25,991.58万元，上年度发生额为30,441.56万元，本年比上年减少14.62%，系本年购进房产价格偏低，实现销售后，相应结转销售成本所致。

(七)关联方交易及其交易的披露

1、存在控制关系的关联方情况：

(1)存在控制的关联方：

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
中远置业集团有限公司	中宁路99号	实业投资 资产管理	母公司	有限责任	魏家福
上海众城物业管理有限公司	灵山路19号众城公寓9楼E座	物业管理	子公司	有限责任	申延财

(2)存在控制关系的关联方的注册资本及其变化：

企业名称	年初数	本期增加数	本期减少数	年末数
中远置业集团有限公司	920,000,000.00	671,559,000.00		1,591,559,000.00
上海众城物业管理有限公司	1,200,000.00			1,200,000.00

(3)存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化：

企业名称	年初数		年末数	
	金额	%	金额	%
中远置业集团有限公司	179,645,507.00	68.37	179,645,507.00	68.37
上海众城物业管理有限公司	1,000,000.00	83.33	1,000,000.00	83.33

(4)存在控制关系的关联方交易：

①关联方其他应收款、其他应付款余额：

1999年度和1998年度关联方其他应收款、其他应付款余额

项 目	年末余额	
	1999年	1998年
其他应付款		
上海众城物业管理有限公司	14,212,889.49	3,212,889.49

②公司1999年底短期借款及长期借款均由中远置业集团有限公司提供担保。

③公司与中远置业集团有限公司、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作合同，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67亿元，其中公司投资占总投资比例为40%。

2、不存在控制关系的关联方情况：

(1)不存在控制关系的关联方：

企 业 名 称	与本企业的关系
上海中远外高桥企业发展有限公司	兄弟公司
上海中远房地产发展有限公司	兄弟公司
上海中远两湾置业发展有限公司	兄弟公司
上海远洋信东置业发展有限公司	兄弟公司的项目公司
上海中远物业管理有限公司	兄弟公司的子公司
上海远洋运输公司	母公司的母公司
上海国际航运大厦有限公司	母公司的托管公司
上海远洋广场置业有限公司	兄弟公司的项目公司
上海众神娱乐有限公司	兄弟公司
上海众城超市	兄弟公司

(2)不存在控制关系的关联方交易：

①采购货物：

本企业1999年度及1998年度向关联方采购货物的有关明细资料如下：

企 业 名 称	1999年	占年度购 货百分比	计 价 标准	企 业 名 称	1998年	占年度购 货百分比	计 价 标准
	金 额				金 额		
上海国际航运大厦有限公司	146,764,208.00	57.10%	USD1100/M ²				

其中，对于某一关联方，报告期内累计交易总额高于3000万元，或者占上市公司最近一期经审计净资产额5%以上或者占本期净利润10%以上的，详细情况如下：

关联方 名 称	交易 内容	交易 价格	1999年		定价 原则	结算 方式	对公司毛 利的的影响	市场参 考价格
			交易 金额	占同类交易 金额的比例				
上海国际航运大厦有限公司	购商 品房	USD 1100/M ²	146,764,208.00	57.10%	合同 定价		17450万	

本企业向关联方采购货物的价格由双方协商决定。由于房地产行业销售定价较为特殊，所以本企业向关联方采购价格无市场价可比较。

②销售货物：

本企业1999年度和1998年度向关联方销售货物有关明细资料如下：

企 业 名 称	金 额	1999年		企 业 名 称	金 额	1998年	
		占年度销 货百分比	计 价 标准			占年度销 货百分比	计 价 标准
上海远洋运输公司	3,765,960.00	0.71%	4500元/M ²				
上海中远两湾置业发展有限公司	5,859,200.93	1.10%	337.08元/M ³				

本企业销售给关联企业的产品价格由双方协商决定。由于房地产行业销售定价较为特殊，所以本企业向关联方（上海远洋运输

公司)销售房产价格无市场价可比较。1999年度本企业销售给关联方(上海中远两湾置业发展有限公司)商品砼价格基本与市场价一致。

③本企业关联方应收应付款项余额：

1999年度和1998年度关联方应收应付款项

项 目	年末余额(金额)		占全部应收(付)款项余额的比重(%)	
	1999年	1998年	1999年	1998年
预付帐款				
上海中远两湾置业发展有限公司	787,200,000.00		99.83	
上海德顺实业公司	150,462.91		0.02	
预收帐款				
上海中远两湾置业发展有限公司	16,084,735.00		99.99	

④本企业关联方其他应收款、其他应付款余额：

1999年度和1998年度与关联方其他应收款和其他应付款余额

项目	年末余额(金额)		占全部其他应收(付)款金额的比重(%)		计息标准	
	1999年	1998年	1999年	1998年	1999年	1998年
其他应收款						
上海远洋信东置业发展有限公司	1,500,000.00		1.32			
上海中远物业管理有限公司	1,488,082.94		0.36			
上海中远房地产发展有限公司	1,874.60	532,414.00	0.001	1.23		
上海众神娱乐有限公司		3,120,333.89		7.21		
上海众城超市		312,842.24		0.72		

⑤其他应披露的事项：

A 1998年3月10日，公司与上海远洋广场置业发展有限公司签订委托销售协议：将参建的远洋广场20,556.92平方米委托其销售，委托销售价格不低于6000元/平方米。截止1999年12月31日止，所参建的面积已全部销售，1999年度销售收入为人民币31,300,500元。

B 1999年9月28日，公司与上海中远两湾置业发展有限公司签订代理合同2份：由公司为上海中远两湾置业发展有限公司代理供应材料，合同约定代理收入为人民币1,512,300.00元，系所供应材料金额的5%，截至1999年12月31日止，合同已执行完毕。

C 截至1999年12月31日止，公司无对外提供担保的情况。

D 关键管理人员报酬：

(1)在本公司领取报酬人员情况：

①年度报酬55000~57000元人民币

董事1人，高级管理人员3人；

②年度报酬45000~47000元人民币

监事1人，高级管理人员1人；

③年度报酬40000~45000元人民币

监事1人。

(2)不在本公司领取报酬人员：

董事长李建红；副董事长陈洪生、徐泽宪；董事曲毅民、赵继德、刘汉波、蔡尚均、陈琦伟；监事长王耀凌；监事张峻、陈荣

玉、王邦鹰、袁宁。

(八)或有事项：无。

(九)承诺事项：无。

(十)资产负债表日后事项：公司1999年12月31日的短期借款中有向浦东发展银行陆家嘴支行借款二笔，分别为人民币1000万，合同规定到期日为2000年1月7日及1月14日，公司已于到期日还清这两笔借款。

(十一)其他重要事项：无。

资产负债表

单位：（人民币）元

资 产	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金		300,763,904.26		401,576,120.49
短期投资		5,940.00		25,660.00
减：短期投资跌价准备				
短期投资净额		5,940.00		25,660.00
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收帐款		113,417,129.43		12,117,250.00
其他应收款		24,383,995.92		43,290,422.01
减：坏帐准备		476,683.63		36,351.75
应收款项净额		137,324,441.72		55,371,320.26
预付帐款		788,520,343.09		1,135,015.09
应收补贴款				
存货		107,082,442.14		275,570,441.97
减：存货跌价准备				
存货净额		107,082,442.14		275,570,441.97
待摊费用		78,131.86		51,631.51
待处理流动资产净损失				
一年内到期的长期债券投资				
其他流动资产				
流动资产合计		1,333,775,203.07		733,730,189.32

资产负债表

单位：（人民币）元

资 产	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
长期投资：				
长期股权投资		59,108,262.05		11,955,501.95
长期债权投资				
长期投资合计		59,108,262.05		11,955,501.95
其中：合并价差				
减：长期投资减值准备				
长期投资净额		59,108,262.05		11,955,501.95
固定资产：				
固定资产原价		7,301,951.92		6,442,142.85
减：累计折旧		5,391,797.89		5,079,755.74
固定资产净值		1,910,154.03		1,362,387.11
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
待处理固定资产净损失				
固定资产合计		1,910,154.03		1,362,387.11
无形资产及其他资产：				
无形资产				
开办费				
长期待摊费用				
其他长期资产				
无形资产及其他资产合计				
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计		1,394,793,619.15		747,048,078.38

资产负债表

单位：（人民币）元

负债及股东权益	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动负债：				
短期借款		428,000,000.00		130,000,000.00
应付票据				
应付帐款		16,079,980.24		2,637,650.71
预收帐款		16,085,381.82		100,646.82
代销商品款				
应付工资				
应付福利费		996,093.96		588,461.63
应付股利				
应交税金		36,809,474.27		30,113,048.74
其他应交款		417,497.33		286,690.97
其他应付款		15,882,601.99		3,727,483.63
预提费用				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计		514,271,029.61		167,453,982.50
长期负债：				
长期借款		80,132,000.00		
应付债券				
长期应付款				
住房周转金				
其他长期负债				
长期负债合计		80,132,000.00		

资产负债表

单位：（人民币）元

负债及股东权益	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计		594,403,029.61		167,453,982.50
少数股东权益				
股东权益：				
股本		262,761,408.00		262,761,408.00
资本公积		72,489,816.00		72,489,816.00
盈余公积		273,769,680.89		163,371,434.06
其中：公益金		61,167,374.19		39,087,724.82
未分配利润		191,369,684.65		80,971,437.82
外币报表折算差额				
股东权益合计		800,390,589.54		579,594,095.88
负债和股东权益总计		1,394,793,619.15		747,048,078.38

备 注：

利润及利润分配表

单位：（人民币）元

项 目	本期		上期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入		532,845,167.59		502,550,236.69
减：折扣与折让				
主营业务收入净额		532,845,167.59		502,550,236.69
减：主营业务成本		259,915,787.76		304,415,608.63
主营业务税金及附加		15,302,884.30		15,683,123.57
二、主营业务利润		257,626,495.53		182,451,504.49
加：其他业务利润		6,966,823.50		4,260,249.00
减：存货跌价损失				
营业费用		135,200.00		53,609.20
管理费用		11,162,130.83		7,610,152.33
财务费用		8,324,783.36		22,230,130.27
三、营业利润		244,971,204.84		156,817,861.69
加：投资收益		12,603,399.70		7,080,791.41
补贴收入				
营业外收入		103,364.28		144,547.35
减：营业外支出				300,730.00
四、利润总额		257,677,968.82		163,742,470.45
减：所得税		36,881,475.16		23,559,321.08
减：少数股东损益				
五、净利润		220,796,493.66		140,183,149.37
加：年初未分配利润		80,971,437.82		54,673,431.14
盈余公积转入				

利润及利润分配表

单位：（人民币）元

项 目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
六、可供分配的利润		301,767,931.48		194,856,580.51
减：提取法定盈余公积金		22,079,649.37		14,018,314.94
减：提取法定公益金		22,079,649.37		14,018,314.94
七、可供股东分配的利润		257,608,632.74		166,819,950.63
减：应付优先股股利				
提取任意盈余公积		66,238,948.09		42,054,944.81
应付普通股股利				
转作股本的普通股股利				43,793,568.00
八、未分配利润		191,369,684.65		80,971,437.82

备 注：

现金流量表

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		442,338,947.23
收取的租金		9,793,445.00
收到的增值税销项税和退回的增值税款		
收到的除增值税以外的其他税费返还		
收到的其他与经营活动有关的现金		336,920,046.98
经营活动现金流入小计		789,052,439.21
购买商品、接收劳务所支付的现金		868,853,159.38
经营租赁所支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金		3,530,343.86
支付的增值税款		252,882.43
支付的所得税款		33,439,997.69
支付的除增值税、所得税以外的其他税费		12,511,239.18
支付的其他与经营活动有关的现金		330,949,601.43
经营活动现金流出小计		1,249,537,223.97
经营活动产生的现金流量净额		-460,484,784.76
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资所收到的现金		408,000,000.00
分得股利或利润所收到的现金		291,339.60
取得债券利息收入所收到的现金		159,300.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		603.60
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		408,451,243.2000

现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合并	母公司
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		712,935.65
权益性投资所支付的现金		
债权性投资所支付的现金		408,000,000.00
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		408,712,935.65
投资活动产生的现金流量净额		-261,692.45
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收权益性投资所收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		
发行债券所收到的现金		
借款所收到的现金		665,000,000.00
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		665,000,000.00
偿还债务所支付的现金		287,000,000.00
发生筹资费用所支付的现金		
分配股利或利润所支付的现金		
其中：子公司支付少数股东的股利		
偿付利息所支付的现金		18,076,772.50
融资租赁所支付的现金		
减少注册资本所支付的现金		
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		
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		305,076,772.50
筹资活动产生的现金流量净额		359,923,227.50

现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合并	母公司
四、汇率变动对现金流量的影响		
汇率变动对现金的影响额		
五、现金及现金等价物净增加额		
现金及现金等价物净增加额		-100,812,216.23
六、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
以固定资产偿还债务		
以投资偿还债务		
以固定资产进行长期投资		
以存货偿还债务		
融资租赁固定资产		
七、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润		220,796,493.66
加：少数股东损益		
计提的坏帐准备或转销的坏帐		440,331.88
固定资产折旧		779,939.67
无形资产摊销		-26,500.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		-97,243.74
固定资产报废损失		
财务费用		18,065,739.02
投资损失（减：收益）		-12,603,399.70
递延税款贷项（减：借项）		
存货的减少（减：增加）		168,477,264.52
经营性应收项目的减少（减：增加）		-65,408,718.34
经营性应付项目的增加（减：减少）		-790,908,691.38
增值税增加净额（减：减少）		
其他		
经营活动产生的现金流量净额		-460,484,784.76

现金流量表

单位：（人民币）元

项 目	合并	母公司
八、现金及现金等价物净增加情况：		
货币资金的期末余额		300,763,904.26
减：货币资金的期初余额		401,576,120.49
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		-100,812,216.2300

备注：