

上海外高桥保税区开发股份有限公司

600648

2004 年年度报告



2005 年 4 月 5 日

目录

一、重要提示	1
二、公司基本情况简介	1
三、会计数据和业务数据摘要	1
四、股本变动及股东情况	4
五、董事、监事和高级管理人员	6
六、公司治理结构	9
七、股东大会情况简介	10
八、董事会报告	10
九、监事会报告	16
十、重要事项	16
十一、财务会计报告	20
十二、备查文件目录	45

一、重要提示

1、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。

2、公司全体董事出席董事会会议。

3、普华永道中天会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

4、公司负责人刘新民，主管会计工作负责人史贤俊，会计机构负责人（会计主管人员）黎明红声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：上海外高桥保税区开发股份有限公司

公司英文名称：SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

公司英文名称缩写：WGQ

2、公司法定代表人：刘新民

3、公司董事会秘书：王勋

联系地址：中国上海浦东东方路 873 弄 51 号

电话：021-50580088

传真：021-50580515

E-mail：gudong@shwgq.com

公司证券事务代表：郁春豪

联系地址：中国上海浦东东方路 873 弄 51 号

电话：021-50580088-2501

传真：021-50580515

E-mail：gudong@shwgq.com

4、公司注册地址：中国上海浦东杨高北路 889 号

公司办公地址：中国上海浦东东方路 873 弄 51 号

邮政编码：200120

公司国际互联网网址：<http://www.shwgq.com>

公司电子信箱：gudong@shwgq.com

5、公司信息披露报纸名称：《中国证券报》、《上海证券报》、《香港商报》

登载公司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：中国上海浦东东方路 873 弄 51 号

6、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：外高桥

公司 A 股代码：600648

公司 B 股上市交易所：上海证券交易所

公司 B 股简称：外高 B 股

公司 B 股代码：900912

7、其他有关资料

公司变更注册登记日期：2001 年 9 月 5 日

公司变更注册登记地点：上海

公司法人营业执照注册号：企股沪总字第 019041 号

公司税务登记号码：国税沪字 310115132226001

公司聘请的境内会计师事务所名称：普华永道中天会计师事务所有限公司

公司聘请的境内会计师事务所办公地址：上海市湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼

公司聘请的境外会计师事务所名称：普华永道中天会计师事务所有限公司

公司聘请的境外会计师事务所办公地址：上海市湖滨路 202 号普华永道中心 11 楼

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 本报告期主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

利润总额	90,436,120
净利润	76,481,606
扣除非经常性损益后的净利润	-352,493
主营业务利润	152,043,993
其他业务利润	1,766,370
营业利润	735,580
投资收益	74,039,048
补贴收入	1,917,800
营业外收支净额	13,743,692
经营活动产生的现金流量净额	-200,103,597
现金及现金等价物净增加额	100,809,131

(二) 国内外会计准则差异

单位: 千元 币种: 人民币

项目	净利润		股东权益	
	本期数	上期数	期初数	期末数
按中国会计制度	76,482	25,014	1,287,643	1,364,125
按国际会计准则调整项目:				
-收购联营公司的成本确认差异	-5,571	6,370	29,600	24,029
-补贴收入确认政策的差异		-13,373	-31,926	-31,926
-开办费调整	-5,672	4,756	-5,722	-11,394
-可供出售的投资公允价值	21,000			61,600
-递延税款借项	17,613	2,006	4,789	16,312
按国际会计准则	103,852	24,773	1,284,384	1,422,746

(三) 扣除非经常性损益项目和金额

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	金额
处置除公司产品外的其他资产产生的损益	57,811,178
各种形式的政府补贴	1,917,800
支付或收取并计入当期损益的资金占用费	825,846
短期投资收益	-959,189
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-182,862
以前年度已经计提各项减值准备的转回	26,065,751
所得税影响数	-8,644,425
合计	76,834,099

(四) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位: 元 币种: 人民币

主要会计数据	2004 年	2003 年		本期比上期增减(%)	2002 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
主营业务收入	516,114,569	355,044,090	355,044,090	45.37	180,927,148	180,927,148
利润总额	90,436,120	27,520,131	27,520,131	228.62	-120,543,425	-101,425,907
净利润	76,481,606	25,012,791	25,012,791	205.77	-123,840,197	-106,022,257
扣除非经常性损益的净利润	-352,493	-24,400,458	-24,400,458	98.56	-180,379,517	-180,379,517
	2004 年末	2003 年末		本期比上期增减(%)	2002 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	3,926,045,444	3,230,588,077	3,230,588,077	21.53	2,981,641,200	3,004,871,275
股东权益	1,364,125,458	1,287,643,852	1,287,643,852	5.94	1,262,465,900	1,285,696,034
经营活动产生的现金流量净额	-200,103,597	-97,773,242	-97,773,242	-296.54	25,836,368	25,836,368

主要财务指标	2004 年	2003 年		本期比上期增减(%)	2002 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
每股收益(全面摊薄)	0.10	0.03	0.03	205.77	-0.17	-0.17
最新每股收益	0.10					
净资产收益率(全面摊薄)(%)	5.61	1.94	1.94	189.18	-9.92	-9.63
扣除非经常性损益的净利润的净资产收益率(全面摊薄)(%)	-0.03	-1.89	-1.89	100.00	-14.03	-14.03
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.27	-0.13	-0.13	-300.29	0.03	0.03
每股收益(加权平均)	0.10	0.03	0.03	205.77	-0.17	-0.17
扣除非经常性损益的净利润的每股收益(全面摊薄)	0.00	-0.03	-0.03	100.00	-0.24	-0.24
扣除非经常性损益的净利润的每股收益(加权平均)	0.00	-0.03	-0.03	100.00	-0.24	-0.24
净资产收益率(加权平均)(%)	5.77	1.94	1.94	189.18	-9.92	-9.63
扣除非经常性损益的净利润的净资产收益率(加权平均)(%)	-0.03	-1.89	-1.89	100.00	-14.03	-14.03
	2004 年末	2003 年末		本期比上期增减(%)	2002 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
每股净资产	1.83	1.73	1.73	5.94	1.69	1.73
调整后的每股净资产	1.80	1.69	1.69	5.94	1.55	1.58

(五) 按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位: 元 币种: 人民币

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	11.15	11.47	0.20	0.20
营业利润	0.05	0.06	0.00	0.00
净利润	5.61	5.77	0.10	0.10
扣除非经常性损益后的净利润	-0.03	-0.03	0.00	0.00

(六) 报告期内股东权益变动情况及变化原因

单位: 元 币种: 人民币

项目	股本	资本公积	盈余公积	法定公益金	未分配利润	股东权益合计
期初数	745,057,500	322,182,450	192,970,397	60,037,449	27,433,505	1,287,643,852
本期增加			12,244,812	4,081,604	64,236,794	76,481,606
本期减少						
期末数	745,057,500	322,182,450	205,215,209	64,119,053	91,670,299	1,364,125,458

- 1)、 盈余公积变动原因：本期计提
- 2)、 法定公益金变动原因：本期计提
- 3)、 未分配利润变动原因：盈利增加
- 4)、 股东权益变动原因：盈利增加

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位: 股

	期初值	本次变动增减(+,-)						期末值
		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								
其中：								
国家持有股份	435,600,000							435,600,000
境内法人持有股份	54,450,000							54,450,000
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	490,050,000							490,050,000
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	54,450,000							54,450,000
2、境内上市的外资 股	200,557,500							200,557,500
3、境外上市的外资 股								
4、其他								
已上市流通股份合计	255,007,500							255,007,500
三、股份总数	745,057,500							745,057,500

2、股票发行与上市情况

(1) 前三年历次股票发行情况

到报告期末为止前三年未有任何股票发行情况。

(2)公司股份总数及结构的变动情况

报告期内公司股份总数及结构未发生变动。

(3) 现存的内部职工股情况

本公司无现存内部职工股。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 68,519 户，其中非流通股股东 2 户，流通 A 股股东 34,074 户，流通 B 股股东 34,443 户

2、前十名股东持股情况

单位: 股

股东名称(全称)	年度内 增减	年末持股情 况	比例 (%)	股份类 别	质押或冻 结情况	股东性质
上海外高桥(集团)有限公司	0	435,600,000	58.47	未流通	0	国有股东
上海市上投实业投资有限公司	0	54,450,000	7.31	未流通	0	法人股东
NOMURA INTERNATIONAL (HONG KONG) LIMITED	0	1,610,930	0.22	已流通	未知	外资股东
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	- 116,317	1,588,877	0.21	已流通	未知	外资股东
赵展岳	627,825	1,306,138	0.18	已流通	未知	外资股东
HSBC BROKING SECURITIES (ASIA) LIMITED	-35,000	961,506	0.13	已流通	未知	外资股东
TAM, KING WAI	0	721,862	0.10	已流通	未知	外资股东
彭丰	0	703,735	0.09	已流通	未知	外资股东
NIKKO CORDIAL SECURITIES INC.	-14,075	703,665	0.09	已流通	未知	外资股东
HSBC JAMES CAPEL ASIA LTD.	0	672,956	0.09	已流通	未知	外资股东

前十名股东关联关系或一致行动的说明

上海外高桥(集团)有限公司与其余九名股东之间不存在关联关系或一致行动人关系，公司未发现其余九名股东之间存在关联关系或一致行动人关系。

3、控股股东及实际控制人简介

(1) 控股股东情况

公司名称：上海外高桥（集团）有限公司

法人代表：刘新民

注册资本：860,750,000 元人民币

成立日期：1992 年 12 月 10 日

主要经营业务或管理活动：对国有资产经营管理，实业投资，区内房地产开发经营，国内贸易（除专项规定），区内贸易，外商投资项目咨询，保税区与境外之间的贸易。

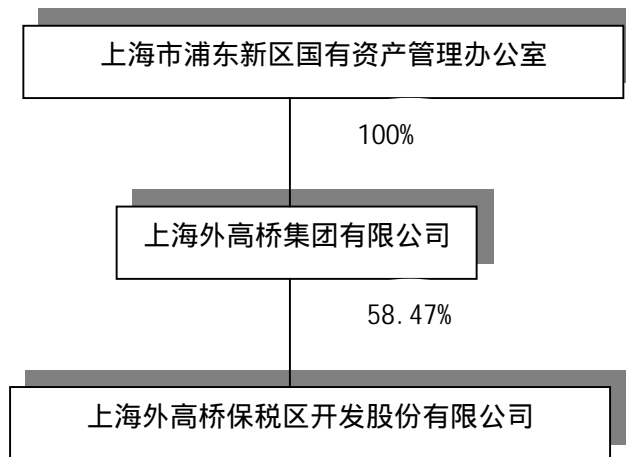
(2) 实际控制人情况

公司名称：上海市浦东新区国资办

(3) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



4、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止报告期末，公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

5、前十名流通股股东持股情况

股东名称	年末持有流通股的数量	种类(A、B、H股或其它)
NOMURA INTERNATIONAL (HONG KONG) LIMITED - CUSTOMERS' SEGREGATED ACCOUNT	1,610,930	B股
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	1,588,877	B股
赵展岳	1,306,138	B股
HSBC BROKING SECURITIES (ASIA) LIMITED CLIENTS ACCOUNT	961,506	B股
TAM, KING WAI	721,862	B股
彭丰	703,735	B股
NIKKO CORDIAL SECURITIES INC.	703,665	B股
HSBC JAMES CAPEL ASIA LTD.	672,956	B股
胡妙珍	627,700	B股
DAIWA SECURITIES CO., LTD. TOKYO	538,740	B股

公司未发现前十名流通股股东之间存在关联关系或一致行动人的情况。

公司未发现前十名流通股股东和前十名股东之间存在关联关系或属于《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。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事、高级管理人员情况

1、董事、监事、高级管理人员基本情况

单位: 股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因
刘新民	董事长	男	56	2002-05-17	2005-05-16	0	0		
史贤俊	董事、总经理	男	38	2002-05-17	2005-05-16	0	0		
洪志华	董事	男	45	2002-05-17	2005-05-16	0	0		
盛默	董事	男	55	2002-05-17	2005-05-16	0	0		
瞿承康	董事	男	48	2002-05-17	2005-05-16	0	0		
叶国安	董事	男	71	2002-05-17	2005-05-16	242,019	242,019		
张式煜	独立董事	男	55	2002-05-17	2005-05-16	0	0		
丁莉	独立董事	女	42	2002-05-17	2005-05-16	0	0		
张国华	独立董事	男	57	2003-06-16	2005-05-16	0	0		
孙德友	监事长	男	50	2002-05-17	2005-05-16	0	0		
秦士冲	监事	男	61	2002-05-17	2005-05-16	0	0		
凌岳弟	监事	男	59	2002-05-17	2005-05-16	0	0		
刘宝生	副总经理	男	53	2004-04-08	2005-05-16	0	0		
李晋昭	副总经理	男	43	2004-07-21	2005-05-16	0	0		
高原	副总经理	男	35	2004-04-08	2005-05-16	0	0		
王勋	董事会秘书	男	38	2003-04-24	2005-05-16	0	0		

董事、监事、高级管理人员主要工作经历：

- (1)刘新民，1999 年至今上海外高桥（集团）有限公司党委书记兼总经理。
- (2)史贤俊，2000 年 1 月- 2002 年 2 月任上海市外高桥保税区三联发展有限公司党委委员、副总经理，2002 年 2 月至今任本公司党委书记、总经理。
- (3)洪志华，1999 年至今任上海外高桥（集团）有限公司党委委员、副总经理。
- (4)盛默，2000 年至今任上海外高桥（集团）有限公司副总会计师。

- (5) 瞿承康，2002 年 8 月至今任上投实业公司副总经理。
- (6) 叶国安，香港永高贸易公司董事兼总经理。
- (7) 张式煜，2000 年 7 月至今任上海城市规划设计研究院副院长。
- (8) 丁莉，2001 年 7 月至今任广东恒信德律会计师事务所副主任会计师。
- (9) 张国华，1994 年 11 月至今任中欧国际工商学院副院长、院长。
- (10) 孙德友，1993 年至今历任上海外高桥集团公司党委委员、纪委委员、组织人事部总经理、党办主任。
- (11) 秦士冲，2002 年至今任公司监事会监事长、监事。
- (12) 凌岳弟，历任公司行政管理部经理、党委办公室主任。
- (13) 刘宝生，2002 年 8 月至 2004 年 4 月任公司党委付书记、纪委书记、工会主席，2004 年 4 月起任公司副总经理。
- (14) 李晋昭，1996 年 4 月起历任上海市外高桥保税区新发展有限公司总经理助理、党委委员、副总经理，2004 年 7 月任公司副总经理。
- (15) 高原，1999 年 4 月起在公司投资总监、投资经营部经理、总经理助理，2004 年 4 月任公司副总经理。
- (16) 王勋，2003 年 1 月至 4 月公司行政管理部副经理，2003 年 4 月任董事会秘书。

2、在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否在股东单位领取报酬
刘新民	上海外高桥(集团)有限公司	总裁	1999-10		是
洪志华	上海外高桥(集团)有限公司	副总裁	1999-11		是
盛 默	上海外高桥(集团)有限公司	副总会计师	2000-03		是
瞿承康	上海市上投实业投资有限公司	副总经理	2000-09		是
孙德友	上海外高桥(集团)有限公司	人事部总经理	2000-04		是

(二) 在其他单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在其他单位任职。

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序：公司高级管理人员经公司治理委员会根据董事会通过的激励约束方案每年考核评价。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据：按照任职岗位和业绩完成情况进行奖惩。

3、报酬情况

单位: 万元 币种: 人民币

董事、监事、高级管理人员年度报酬总额	179.49
金额最高的前三名高级管理人员的报酬总额	128.59
独立董事的津贴	3
独立董事的其他待遇	因公司事务而发生的费用等按规定报销

4、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
刘新民	是
洪志华	是
盛 默	是
瞿承康	是
孙德友	是
秦士冲	是

5、报酬区间

报酬数额区间	人数
20 万以上	4
10--20 万元	2
10 万元以下	3

(四) 公司董事监事高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	离任原因
仲春明	副总经理	工作变动
秦士冲	监事长	年龄

公司 2004 年 4 月 8 日召开第四届董事会第十三次会议，同意原公司副总经理仲春明先生辞去副总经理职务，聘任公司党委副书记刘宝生先生兼任公司副总经理，聘请公司原总经理助理高原先生升任公司副总经理。

公司 2004 年 6 月 24 日召开第四届监事会第十一次会议，同意秦士冲先生辞去公司监事、监事长职务，选举孙德友先生担任监事长，同意股东方推荐的徐冰女士为监事候选人，有关议案将提交下一次股东大会审议。

公司 2004 年 7 月 21 日召开第四届董事会第十五次会议，聘任李晋昭先生为副总经理。

(五) 公司员工情况

需承担费用的离退休职工为 0 人，

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业构成的类别	专业构成的人数
管理	49
技术	41
财务	27
销售	41
生产服务	248
合计	406

2、教育程度情况

教育程度的类别	教育程度的人数
硕士	32
本科及以上	64
大专	71
大专以下	239
合计	406

六、公司治理结构

（一）公司治理的情况

报告期内公司按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，结合本公司的实际情况，不断完善公司的法人治理结构和内部管理制度，目前公司的治理情况符合有关上市公司治理的规范性文件的要求。

公司注重加强投资者关系管理，报告期内组织了股东参观考察活动，不断规范和强化信息披露工作。

（二）独立董事履行职责情况

1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）	备注
张式煜	6	6	0	0	
丁莉	6	6	0	0	
张国华	6	5	1	0	

报告期内公司独立董事认真履行有关法律、法规及《公司章程》赋予的职责，勤勉尽责，及时了解公司经营动态并参与决策、对公司各重大事项认真研究审议，对关联交易等重大事项发表了独立意见，维护了公司和全体股东的利益，同时对公司制定长远发展战略、完善有关管理制度、公司董事会的正确决策起了积极的作用。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案有关事项提出异议。

（三）公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

1)、业务方面：公司具有独立完整的业务和自主经营能力，对控股股东及其关联企业不存在依赖。

2)、人员方面：公司与控股股东在劳动、人事、工资管理等方面完全独立。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高管人员均在本公司领取薪酬，专职在本公司服务。

3)、资产方面：公司资产完整、权属明确，不存在控股股东占用、支配公司资产的情况。

4)、机构方面：公司董事会、监事会及其他内部职能部门、机构均独立运作，控股股东及其职能部门、机构与本公司及职能部门、机构没有上下级关系。

5)、财务方面：公司建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并根据上市公司有关会计制度的要求，独立进行财务决策。公司独立在银行开具帐户并独立使用，不存在与集团共用银行帐户的情况，并依法独立纳税。

（四）高级管理人员的考评及激励情况

公司基于业务开拓和长远发展的需要，建立了高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制。公司制定了公司经营层薪酬激励和约束方案，公司董事会根据经营指标的完成情况激励经营班子成员。并通过系列的内部管理制度，对高管人员的履职行为、权限、职责等做了相应的约束。公司将探索更为科学有效的激励约束机制，充分调动高管人员的积极性，从而保障公司的可持续发展。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

1)、股东大会的通知、召集、召开情况：

公司于 2004 年 4 月 12 日在《中国证券报》、《上海证券报》及《香港商报》刊登了召开 2003 年度股东大会的通知及相关董事会决议和讨论事项。

公司 2003 年度股东大会于 2004 年 5 月 20 日在上海影城召开，到会股东共 81 人，代表股份 491,007,935 股，占公司总股本的 65.96%，其中 B 股 667,376 股，占 B 股总数的 0.3327%，符合《公司法》和公司章程的规定。大会由公司董事总经理史贤俊先生主持。股东大会通过的决议及披露情况：

- 1)2003 年度董事会工作报告；
- 2)2003 年度监事会工作报告；
- 3)2003 年度财务决算报告；
- 4)2003 年度利润分配方案；
- 5)2004 年总体担保额度的议案；
- 6)关于公司与华源股份对等担保的议案；
- 7)关于续聘普华永道中天会计师事务所的议案；
- 8)关于发行 5 亿元信托计划的议案。

公司年度股东大会决议公告已于 2004 年 5 月 21 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及《香港商报》上。

八、董事会报告

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

2004 年是公司实施战略调整，进行二次创业，重铸辉煌的关键性一年，公司始终聚焦房地产和物流业主营业务，高度重视招商引资工作，着力于存量资产盘活和历史遗留问题的解决，全力推进各项重大工程项目，实现了功能和效益的稳步提升。2004 年全年公司实现主营业务收入 5.16 亿元，同比增长 45.37%，主营业务利润 1.52 亿元，同比增长 34.69%，净利润 7648 万元，同比增长 206%，每股收益 0.10 元，同比增长 206%。

2004 年公司积极整合招商资源，将厂房、国际展示、物流、餐饮、酒店服务及物业管理等业务包装后进行整合营销，有效完善了一体化服务链，取得了明显成效。国际展示交易中心以机械设备和动漫游戏两大行业为突破口，积极推进招商引资工作，不断凸现展示交易中心功能。

房地产业务方面，2004 年是公司房地产业务取得较快发展的一年，作为公司重中之重的 5.74 平方公里土地开发项目（SUNPARK 项目）开发工作稳步推进。年底常熟东南国际花园奠基典礼顺利举行，标志着房产市场化运作迈开了实质性步伐。

物流业务方面，保税仓储及分拨业务稳步增长，会展物流的操作流程已基本形成，在保税区的物流品牌得到较快提升和巩固，成功实现了从物流园区转关到保税区的业务模式。积极参与外高桥物流中心公司 1.03 平方公里物流园区建设，设立了物流园区分公司。根据市场需求积极向华东乃至全国拓展物流服务市场，厦门分公司已正式开始运营。

酒店服务业务方面，立足功能完善和经济效益提升，酒店业务实现稳步增长。以外高桥皇冠假日酒店为龙头的酒店服务业展现新形象，酒店计划于 2005 年一季度开业，以会聚之所的定位，力争成为外高桥地区并辐射浦东地区的政府活动中心、商务中心和私人聚会中心，成为外高桥地区高档酒店的领头羊；公寓酒店更名为外高桥保税区宾馆，以客房、美食城、艺海龙廷三位一体的休闲中心概念进行整体营销。

（二）报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1)公司主营业务经营情况的说明

本公司及合并子公司主要从事房地产开发与租赁、贸易及物流、酒店经营管理等业务。

(2) 主营业务分行业情况表

单位: 元 币种: 人民币

分行业	主营业务收入	占主营业务收入比例(%)	主营业务利润	占主营业务利润比例(%)
房地产出租、销售	257,132,794	49.82	114,610,037	75.38
物流贸易	215,070,211	41.67	20,709,502	13.63
其中: 关联交易	19,506,693	3.78	8,694,585	5.72
合计	19,506,693	/	8,694,585	/
内部抵消	35,650,270	/		/

(3) 主营业务分布地区情况表

除出售加拿大土地收入 9,999,999 加元(折合人民币 68,761,162 元)外, 公司主营业务收入均来自中国境内。

(4) 占主营业务收入或主营业务利润总额 10% 以上的主要产品

单位: 元 币种: 人民币

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房地产出租、销售	257,132,794	142,522,757	44.57
物流贸易	215,070,211	193,340,709	9.63

2、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(1) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
上海外高桥国际物流发展有限公司	物流	区内仓储、运输、分拨业务; 国际及区内贸易、转口贸易、及代理; 区内商业性简单加工及商务物流业务咨询服务	5,000	5,608.98	93.98
上海外高桥房地产有限公司	房地产	房地产开发经营, 物业管理, 房地产信息咨询	4,250	8,444.52	713.62

上海外高桥国际商品展示交易中心	展览	保税区内商品展示；国际贸易、转口贸易、保税区内企业间贸易；展示厅的物业管理及租售；商务咨询；保税区内仓储、分拨业务及商业性简单加工	1,500	1,716.25	
上海外高桥保宏大酒店有限公司	酒店	客房、餐饮、酒吧、健身娱乐、美容美发、内部服务商场；KTV、歌舞厅	\$1,500	45,265.72	

(2) 投资收益对公司净利润影响达到 10%以上的参股公司的经营情况及业绩

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	净利润	参股公司贡献的投资收益	占上市公司净利润的比重(%)
上海外高桥保税区新发展有限公司	工业房产、贸易	房地产开发、经营, 建筑设计, 工程承包等	9,909.55	1,981.91	25.91
上海外高桥保税区三联发展有限公司	工业房产、贸易	房地产开发、经营, 建筑设计, 工程承包等	5,872.15	1,173.43	15.36

3、在经营中出现的问题与困难及解决方案

随着宏观调控的深入、房地产政策调整以及经济全球化背景下保税区在管理体制、功能定位等方面的变化, 将给公司带来新的挑战。公司将充分合理地做好现有土地资源的项目规划, 创新开发模式, 同时根据保税区发展趋势积极开拓会展、物流业务空间, 应对政策和市场外部环境的变化。

(三) 公司投资情况

报告期内公司投资额为 754,259,949 元人民币, 比上年增加 288,894,769 元人民币, 增加的比例为 62.01%。主要投资 5.74 平方公里土地 (Sunpark 项目) 开发前期工作、保税区内物业投资、常熟房地产项目以及洲际大厦、三联大厦等项目。

1、募集资金使用情况

报告期内, 公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

1)、5.74 平方公里土地 (Sunpark 项目) 开发

公司出资 320,574,775 元人民币投资该项目，在建，

2)、保税区工业房产

公司出资 51,172,570 元人民币投资该项目，在建，

3)、常熟东南 G013 地块

公司出资 63,768,060 元人民币投资该项目，在建，

4)、保税区工业房产

公司出资 305,244,544 元人民币投资该项目，完成，

5)、设立上海外高桥国际商品展示交易中心

公司出资 13,500,000 元人民币投资该项目，完成，

(四) 报告期内公司财务状况经营成果分析

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	期末数	期初数	增减额	增减幅度 (%)
总资产	3,926,045,444	3,230,588,077	695,457,367	21.53
主营业务利润	152,043,993	112,885,501	39,158,492	34.69
净利润	76,481,606	25,012,791	51,468,815	205.77
现金及现金等价物净增加额	100,809,131	-20,533,733	121,342,864	590.94
股东权益	1,364,125,458	1,287,643,852	76,481,606	5.94

(1) 总资产变化的主要原因是流动负债增加, 公司盈利。

(2) 主营业务利润变化的主要原因是房产营收增长形成。

(3) 净利润变化的主要原因是报告期内公司主营业务收入大幅增长, 以及出售浦发银行股权取得大额投资收益。

(4) 现金及现金等价物净增加额变化的主要原因是短期筹资影响。

(五) 公司发生重大资产损失对相关人员的责任追究及处理情况

公司未发生重大资产损失的情况。

(六) 公司对外担保承担连带责任导致重大资产损失的解决措施情况

公司无对外担保承担连带责任导致重大资产损失的情况。

（七）公司会计政策会计估计变更重大会计差错更正的原因及影响

公司对应收款项的年末余额分别计提专项坏账准备和一般坏账准备。以前年度对一般坏账准备的计提方法为在采用个别认定法计提专项坏账准备的基础上，对其他不纳入个别认定范围的应收款项，按期末余额的 5.5%计提一般坏账准备。由于实际发生的坏账损失与按原方法计提的一般坏账准备存在较大差异，为了能够更好地反映公司的财务状况和经营成果，公司于 2004 年 1 月 1 日将一般坏账准备的计提方法从余额百分比法改为账龄分析法，此项会计估计变更导致 2004 年利润总额增加 2,987,521 元。

（八）新年度经营计划

2005 年是公司实现三年发展战略规划的关键年和开拓业务的效益年，年度工作总体指导思想是：以持续经营和稳健发展为中心，以积极参与外高桥功能性区域开发建设为契机，以资产经营和资本运作并举、市场开拓和管理创新并重为手段，稳步发展房地产业，精心培育国际物流和会展旅游业，提高经营管理水平，增强企业竞争优势，实现二次创业的新突破。

2005 年将重点推进以下工作：

1、以 SUNPARK 开发为龙头，推动主营业务发展上新台阶。SUNPARK 项目是全年工作的重中之重，要进一步集中人力、物力、财力，全面推进项目的整体运作。贯彻“统一规划、分期开发、以我为主，多元合作”的总体思路，创新开发模式，使之成为公司未来稳定的利润增长点。

2、加大营销力度，建立整个公司的客户服务体系。以工业房产的招商为龙头，构建物流服务、展示交易、住宿会务、餐饮休闲、工程建设、物业管理等完整、联动的客户服务体系，实现协同增效。

3、进一步提高物流发展的专业化水平和市场化能力。继续加强基础建设，确立重点服务领域，不断延伸物流服务，不断扩大市场占有率，为全国性物流服务网的建设打下坚实基础。

4、积极参与外高桥功能性区域开发建设，力争在更广范围、更深层面地参与外高桥区域的形态和功能开发，尽快建立公司的比较优势和战略定位。

（九）董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

1)、公司第四届董事会第十三次会议于 2004 年 4 月 8 日召开，公司全体董事出席了会议，经过认真审议，会议一致通过了如下决议：

- 1) 审议通过总经理工作报告
- 2) 审议通过董事会工作报告
- 3) 审议通过 2003 年度财务决算和 2004 年度预算报
- 4) 审议通过 2003 年度利润分配预案
- 5) 审议通过 2003 年年报及摘要
- 6) 审议通过 2003 年担保情况及 2004 年总体担保额度
- 7) 审议通过续聘会计师事务所议案
- 8) 审议成立上海外高桥国际商品展示交易中心有限公司的议案
- 9) 审议通过关于调整充实公司经营班子的议案
- 10) 审议通过关于授权总经理参与房地产市场公开竞价的议案
- 11) 审议通过关于授权总经理经营保税区内工业房地产的议案
- 12) 审议通过关于召开 2003 年度股东大会的议案。

2)、公司第四届董事会第十四次会议于 2004 年 4 月 21 日以通讯表决方式召开。洪志华董事委托史贤俊董事代为表决，会议一致通过了 2004 年度第一季度报告及摘要。

3)、公司第四届董事会第十五次会议于 2004 年 7 月 21 日召开。公司 7 位董事出席了会议，叶国安董事委托史贤俊董事，张国华董事委托张式煜董事出席会议并表决，经过认真审议，会议通过了关于聘任公司高级管理人员的决议，聘任李晋昭先生担任公司副总经理。

4)、公司第四届董事会第十六次会议于 2004 年 8 月 13 日以通讯表决方式召开，刘新民董事委托洪志华董事表决，会议审议通过了公司 2004 年度中期报告及摘要。

5)、公司第四届董事会第十七次会议于 2004 年 10 月 25 日以通讯表决方式召开，会议经审议一致通过了 2004 年度第三季度报告。

6)、公司第四届董事会第十八次会议于 2004 年 11 月 19 日以通讯表决方式召开，会议经审议一致通过公司 5.74 项目（SUNPARK 项目）融资的决议，同意公司以该项目土地的相关权证或其他资产通过保证或抵押的方式进行融资。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司董事会根据《公司法》、《证券法》及《公司章程》等有关法律法规的要求，严格按照股东大会的决议和授权，认真执行股东大会通过的各项决议。

(十) 利润分配或资本公积金转增预案

根据普华永道中天会计师事务所按照中国会计准则进行审计后的结果，本公司 2004 年度实现净利润人民币 76,481,606 元，按照国际会计准则进行审计后的结果，实现税后净利润人民币 103,852 千元。

按照中国会计准则，本年度提取法定盈余公积 8,163,208 元，提取公益金 4,081,604 元，加上年初未分配利润 27,433,505 元，可供分配的利润为 91,670,299 元；按照国际会计准则，提取法定盈余公积 8,163 千元，提取公益金 4,082 千元，加上年初未分配利润 -125,477 千元，可供分配的利润为 -33,870 千元。

公司 2004 年度利润预案为暂不分配，也不进行资本公积金转增股本。

本报告期盈利但未提出现金利润分配预案的原因：根据中国证监会有关文件规定的可分配利润两者孰低原则，鉴于按国际会计准则，公司可分配利润为 -33,870 千元。

公司未分配利润的用途和使用计划：公司未分配利润将用于主营业务发展，实现公司长期、持续稳定的发展目标，符合公司和全体股东的利益。

(十一) 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

关于上海外高桥保税区开发股份有限公司

控股股东及其他关联方占用资金情况专项审计说明

上海外高桥保税区开发股份有限公司董事会：

我们接受委托，依据中国注册会计师独立审计准则审计了上海外高桥保税区开发股份有限公司(以下简称“贵公司”)及其子公司 2004 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2004 年度合并及母公司利润表、合并及母公司利润分配表和合并及母公司现金流量表，并于 2005 年 4 月 1 日签发了普华永道中天审字(2005)第 1105 号的无保留意见审计报告。

根据中国证券监督管理委员会及国务院国有资产监督管理委员会《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》(证监发[2003]56 号文)的要

求，贵公司编制了列示于本函附件所附的截至 2004 年 12 月 31 日止年度贵公司控股股东及其他关联方占用资金情况表(以下简称“情况表”)。

如实编制和对外披露情况表并确保其真实、合法及完整是贵公司的责任。我们对情况表所载资料与我所审计贵公司 2004 年度财务报告时所复核的会计资料和经审计的财务报告的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致之处。除了对贵公司实施 2004 年度会计报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外，我们并未对情况表所载资料执行额外的审计程序，为了更好地理解贵公司的控股股东及其他关联方占用资金情况，后附情况表应当与已审计的合并会计报表一并阅读。

本函仅作为贵公司披露控股股东及其他关联方占用资金情况之用，不得用作任何其他目的。

附件 上海外高桥保税区开发股份有限公司控股股东及其他关联方占用资金情况表

普华永道中天

注册会计师 钱进

会计师事务所有限公司

注册会计师 薛竟

2005 年 4 月 1 日

关联方资金占用及偿还情况

单位: 万元 币种: 人民币

资金占用方	与上市公司关系	期初数	本年增加数	本年减少数	期末数	占用方式	占用原因	偿还方式
上海亿峰置业有限公司	联营公司	2,716		2,716	0	股东借款	股东合作开发	
上海外高桥保税区联合发展有限公司	母公司的控股子公司	880		880	0	拆借	资金周转困难	
上海外高桥保税区汽车交易市场有限公司	联营公司	4	21	22	3	销售	货款尚未到期	
上海外高桥保税区新发展有限公司	联营公司	2	27	28	1	销售	货款尚未到期	

(十二) 公司独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见

根据中国证监会《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》【证监发 2003 (56) 号】的要求，我们对上海外高桥保税区开发股份有限公司对外担保的情况进行了核查，意见如下：

截至 2004 年 12 月 31 日，公司不存在为控股股东、任何非法人单位或个人提供担保的情形；公司为上海市重大工程项目之一，也是公司参股 20%的企业——上海外高桥物流中心有限公司提供的担保，将寻求解除担保的有效途径。

公司目前对外担保总额人民币 95,700 万元，占期末公司净资产 70.15%，较 2004 年底的 97.44%下降 27.29 个百分点。由于公司处于二次创业的开拓和新的主营业务培育阶段，SUNPARK 等项目开发投资量大，目前资金需求主要通过对等担保的债务融资来满足。投资项目进入正常经营运作后，将逐渐形成足够的现金流，相应减少对债务融资的依赖，并可以采取其他多种方式逐步替代单一的担保融资方式，从而降低公司对外担保的绝对数额和相对数额。

九、监事会报告

（一）监事会的工作情况

1、公司第四届监事会第九次会议于 2004 年 4 月 8 日在上海召开，公司全体监事出席了会议，经过认真审议，会议一致通过了如下决议：

- 1) 审议通过 2003 年度监事会工作报告和 2004 年度监事会工作计划；
- 2) 审议通过公司 2004 年度融资担保额度的议案；
- 3) 审议通过组建上海外高桥国际商品展示交易中心有限公司的议案。

2、公司第四届监事会第十次会议于 2004 年 4 月 21 日以通讯表决方式召开。公司 3 位监事出席了会议，经过认真审议，会议一致通过了 2004 年度第一季度报告及其摘要。

3、公司第四届监事会第十一次会议于 2004 年 6 月 22 日在上海召开。公司全体监事出席了会议，经过认真审议，会议一致通过了如下决议：

- 1) 同意秦士冲先生辞去公司监事、监事长职务；
- 2) 监事会选举孙德友先生担任公司监事会监事长；
- 3) 同意股东方推荐的徐冰为公司监事候选人；
- 4) 同意将上述第一、第三项议案提交股东大会审议。

4、公司第四届监事会第十二次会议于 2004 年 8 月 13 日以通讯表决方式召开。公司 3 位监事出席了会议，经过认真审议，会议一致通过了 2004 年度中期报告及其摘要。

5、公司第四届监事会第十三次会议于 2004 年 10 月 25 日以通讯表决方式召开。公司 3 位监事出席了会议，经过认真审议，会议一致通过了 2004 年度第三季度报告。

（二）监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会认为公司董事会和经营班子认真履行了《公司法》和《公司章程》赋予的责任和义务，决策程序合法，建立了完善的内部控制制度。未发现公司董事及高管人员在履行职责时有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认真检查了公司财务情况，认为公司财务报告真实地反映了公司 2004 年度财务状况和经营成果，会计师事务所为公司出具的标准无保留意见的审计报告客观、公正。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司无募集资金或前次募集资金使用到本期的情况。

(五) 监事会对公司收购出售资产情况的独立意见

监事会认为，报告期内有关交易程序公正、出让价格合理，不存在损害公司和股东利益的情况。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为，报告期内开展的关联交易遵循“公平、公正、公允”原则，决策程序合法，按照正常商业条件并根据公平原则基准进行，符合国家有关法律法规和公司章程的规定，没有损害上市公司及非关联股东的利益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

1、重大诉讼仲裁事项的说明

本公司诉上海中经投资管理有限公司、上海安格投资(集团)有限公司、第三人西南证券有限责任公司定西路营业部委托理财合同纠纷,以及诉上海中经投资管理有限公司、上海安格投资(集团)有限公司、第三人华泰证券有限责任公司万航渡路营业部委托理财合同纠纷一案,经上海市第一中级人民法院审理,已于2004年3月12日作出一审判决,且两项判决均已生效(详见《中国证券报》、《上海证券报》及《香港商报》2004年3月19日公告)。公司已向法院申请执行,目前正在执行中。

(二) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

1、收购资产情况

1) 2004年11月22日,公司向公司母公司的控股子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司购买外高桥保税区D2地块1#2#仓库,实际购买金额为10,504,197美元,本次收购价格的确定依据是根据预期收益分析,参考保税区该区域周边同等类型物业的市场价格,在此基础综合考虑物业所附带的租约等情况,最后由双方商务谈判确定。该事项已于2004年11月24日刊登在。本次资产收购不影响公司业务连续性、亦不涉及管理层调整。本次交易符合公司的长期发展战略,有利于公司统一高效管理保税区内有关资产,同时也增强了公司的盈利能力。目前已办理资产过户手续,

2、出售资产情况

1)、2004年11月22日,公司向公司母公司的控股子公司上海外高桥保税区联合发展有限公司转让外高桥保税区B区3#4#仓库,该资产的帐面价值为6,721.23万元人民币,实际出售金额为8,108.37万元人民币。本次出售价格的确定依据参考物业帐面净资产和预期收益测算,结合保税区该区域周边同等类型物业的市场价格,在此基础综合考虑物业所附带的租约等情况,最后由双方商务谈判确定。该事项已于2004年11月24日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及《香港商报》上。本次出售不影响公司业务连续性、亦不涉及管理层调整。本次交易符合本公司的长期发展战略,有利于公司统一

高效管理保税区内有关资产，同时也增强了公司的盈利能力。目前已办理资产过户手续。

2)、2004 年 12 月 6 日，公司向上海国鑫投资发展有限公司转让浦发银行 2000 万股社会法人股股权，该资产的帐面价值为 1,631.78 万元人民币，实际出售金额为 7,700 万元人民币，产生损益 6,068.22 万元人民币。本次出售价格的确定依据市场定价。该事项已于 2004 年 12 月 6 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及《香港商报》上。本次交易是适应公司发展战略，进一步调整和优化公司对外投资而实施的。通过实施本次交易，有利于公司集中力量发展房产、物流主营业务，提升公司核心竞争力。目前已办理资产过户手续。

（三）报告期内公司重大关联交易事项

详见报告期内公司收购及出售资产事项

（四）重大合同及其履行情况

1、托管情况

报告期内公司无托管情况。

2、承包情况

报告期内公司无承包情况。

3、租赁情况

报告期内公司无租赁情况。

4、担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

担保对象	发生日期	担保金额	担保类型	担保期限	担保是否履行完毕	是否为关联方担保
上海药明康德新药开发有限公司	2003-07-14	1,000	连带责任	2003-07-14 ~ 2006-07-14	否	否
上海药明康德新药开发有限公司	2003-10-20	1,000	连带责任	2003-10-20 ~ 2006-10-20	否	否
上海药明康德新药开发有限公司	2003-12-11	2,000	连带责任	2003-12-11 ~ 2006-12-11	否	否
上海外高桥物流中心有限公司	2003-06-22	12,000	连带责任	2003-06-22 ~ 2013-06-21	否	是
上海张江(集团)有限公司	2004-08-31	5,000	连带责任	2004-08-31 ~ 2005-08-30	否	否
上海张江(集团)有限公司	2004-08-26	1,000	连带责任	2004-08-26 ~ 2005-08-25	否	否
上海张江(集团)有限公司	2004-07-16	2,000	连带责任	2004-07-16 ~ 2005-07-16	否	否
上海张江(集团)有限公司	2004-08-13	1,000	连带责任	2004-08-13 ~ 2005-08-13	否	否
上海张江(集团)有限公司	2004-10-22	2,000	连带责任	2004-10-22 ~ 2005-10-21	否	否
上海张江(集团)有限公司	2004-12-29	5,000	连带责任	2004-12-29 ~ 2005-12-29	否	否
华源股份有限公司	2004-10-22	2,000	连带责任	2004-10-22 ~ 2005-09-20	否	否
华源股份有限公司	2004-03-24	3,000	连带责任	2004-03-24 ~ 2005-03-16	否	否
华源股份有限公司	2004-05-19	2,000	连带责任	2004-05-19 ~ 2005-05-18	否	否
华源股份有限公司	2004-12-10	5,000	连带责任	2004-12-10 ~ 2005-12-09	否	否
华源股份有限公司	2004-11-12	2,000	连带责任	2004-11-12 ~ 2005-11-11	否	否
华源股份有限公司	2004-06-10	3,000	连带责任	2004-06-10 ~ 2005-04-25	否	否
华源股份有限公司	2004-06-21	2,000	连带责任	2004-06-21 ~ 2005-06-13	否	否
华源股份有限公司	2004-06-21	3,000	连带责任	2004-06-21 ~ 2005-06-20	否	否
华源股份有限公司	2004-12-16	1,000	连带责任	2004-12-16 ~ 2005-03-15	否	否
华源股份有限公司	2004-03-29	2,900	连带责任	2004-03-29 ~ 2005-03-28	否	否
华源股份有限公司	2004-06-29	1,000	连带责任	2004-06-29 ~ 2005-06-20	否	否
华源股份有限公司	2004-11-10	700	连带责任	2004-11-10 ~ 2005-04-10	否	否

华源股份有限公司	2004-10-20	1,300	连带责任	2004-10-20 ~ 2005-04-10	否	否
上海市浦东土地发展(控股)公司	2004-05-19	2,000	连带责任	2004-05-19 ~ 2005-05-19	否	否
上海市浦东土地发展(控股)	2004-10-09	3,000	连带责任	2004-10-09 ~ 2005-10-08	否	否
上海市浦东土地发展(控股)	2003-08-17	2,000	连带责任	2003-08-17 ~ 2005-07-25	否	否
上海市浦东土地发展(控股)	2004-09-15	8,000	连带责任	2004-09-15 ~ 2005-09-10	否	否
上海市浦东土地发展(控股)	2004-10-28	2,000	连带责任	2004-10-28 ~ 2005-10-28	否	否
上海三毛企业(集团)股份有限公司	2004-07-28	2,000	连带责任	2004-07-28 ~ 2005-07-27	否	否
上海三毛企业(集团)股份有限公司	2004-06-13	2,000	连带责任	2004-06-13 ~ 2005-06-12	否	否
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	2004-03-14	3,800	连带责任	2004-03-14 ~ 2005-03-14	否	否
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	2004-06-22	2,000	连带责任	2004-06-22 ~ 2005-06-18	否	否
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	2004-11-22	2,000	连带责任	2004-11-22 ~ 2005-02-22	否	否
长江经济联合发展(集团)股份有限公司	2004-12-27	6,000	连带责任	2004-12-27 ~ 2005-12-14	否	否
报告期内担保发生额合计			77,700			
报告期末担保余额合计			95,700			
公司对控股子公司的担保情况						
报告期内对控股子公司担保发生额合计			0			
报告期末对控股子公司担保余额合计			0			
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)						
担保总额			95,700			
公司违规担保情况						
为控股股东及公司持股 50% 以下的其他关联方提供担保的金额			12,000			
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额			0			
担保总额是否超过净资产的 50%			是			
违规担保总额			12,000			

被担保对象经营状况良好，按期支付贷款利息，不存在未到期担保可能承担连带清偿责任的情况。

5、委托理财情况

公司将 2,900 万元人民币委托北京中兴光大投资有限公司进行投资理财，委托期限为 2004 年 4 月 27 日至 2005 年 4 月 26 日，约定收益为不保底、按收益分成。已于 2005 年 4 月 1 日提前收回本金。

6、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

（五）公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内无承诺事项。

（六）聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司未改聘会计师事务所。

公司聘任普华永道中天会计师事务所为公司 2004 年度境内外审计机构，年度报表审计薪酬为人民币 90 万元，该所已为公司提供审计服务年限 2 年。

（七）公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内公司、董事会、董事均未有受处罚或整改的情况。

（八）其它重大事项

报告期内公司无其他重大事项。

十一、财务会计报告

十二、备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- (二) 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；
- (三) 报告期内所有公开披露文件的正本；
- (四) 载有董事长签名的年度报告正本。
- (五) 文件存放地点：中国上海浦东东方路 873 弄 51 号公司办公地点

董事长：刘新民

上海外高桥保税区开发股份有限公司

2005 年 4 月 5 日

上海外高桥保税区开发股份有限公司

2004 年度会计报表及审计报告

上海外高桥保税区开发股份有限公司

2004 年度会计报表及审计报告

内容	页码
审计报告	1
合并及母公司资产负债表	2-3
合并及母公司利润表	4
合并及母公司利润分配表	5
合并及母公司现金流量表	6-7
会计报表附注	8-49

审计报告

普华永道中天审字(2005)第 1105 号

上海外高桥保税区开发股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海外高桥保税区开发股份有限公司(以下简称“贵公司”)及其合并子公司(以下简称“贵集团”)2004 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2004 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司利润分配表和合并及母公司现金流量表。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，上述贵集团和贵公司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反映了贵集团和贵公司 2004 年 12 月 31 日的财务状况以及 2004 年度的经营成果和现金流量。

普华永道中天
会计师事务所有限公司

注册会计师

钱 进

中国·上海市
2005 年 4 月 1 日

注册会计师

薛 竞

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

一 公司简介

上海外高桥保税区开发股份有限公司(以下简称“本公司”)是由原上海市外高桥保税区开发公司于 1992 年 5 月 19 日经上海市建设委员会“沪建经(92)第 435 号”文批准改制而成的股份有限公司。经中国人民银行上海市分行以沪人金字(92)第 37 号文批准，本公司于 1992 年 6 月 19 日向社会公众公开发行 20,055.75 万股境内上市内资股(A 股)并在上海证券交易所上市交易。此后本公司于 1993 年 6 月 29 日实施发行 8,500 万股境内上市外资股(B 股)并在上海证券交易所上市交易。

本公司及合并子公司(以下简称“本集团”)主要从事房地产开发与租赁、贸易及物流、酒店经营管理等业务。本公司主要从事房地产开发与租赁和工程管理咨询服务；本公司子公司的详情及主要业务列示于本会计报表附注八(1)。

二 主要会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法

(1) 会计报表的编制基准

本会计报表按照国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》编制。

(2) 会计年度

本集团会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

(3) 记账本位币

本集团的记账本位币为人民币。本会计报表的编制金额单位为人民币元。

(4) 记账基础和计价原则

本集团的记账基础为权责发生制。资产在取得时按实际成本入账；如果以后发生资产减值，则计提相应的资产减值准备。

(5) 外币业务核算方法

外币业务按业务发生当月第一天中国人民银行公布的基准汇价折合为人民币入账。于资产负债表日以外币为单位的货币性资产和负债，按该日中国人民银行公布的基准汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了固定资产购建期间专项外币资金借款产生的汇兑损益按资本化的原则处理以及属于筹建期间的计入长期待摊费用外，直接计入当期损益。

(6) 外币会计报表的折算方法

纳入本集团会计报表合并范围的子公司的外币资产负债表中的所有资产、负债项目均按资产负债表日中国人民银行公布的基准汇率折算为人民币，股东权益项目除未分配利润项目外均按业务发生当日中国人民银行公布的基准汇率折算，未分配利润项目以折算后利润分配表中该项目的金额列示；利润表按年度平均汇率折算，由此折算产生的差异列入折算后资产负债表的外币报表折算差额项目内；现金流量表项目按年度平均汇率折算，汇率变动对现金流量的影响，在现金流量表中单独列示。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(7) 现金及现金等价物

列示于现金流量表中的现金包括库存现金、可随时用于支付的银行存款、存放于证券公司用于证券交易清算的结算资金及信用卡存款等；现金等价物是指持有的不超过三个月、流动性强、易于转换为已知金额及价值变动风险很小的投资。

(8) 短期投资

短期投资包括能够随时变现并且持有时间不准备超过一年的股票、债券及基金投资以及委托投资款项，于取得时以实际发生的投资成本扣除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后计价。短期投资持有期间所收到的股利利息等收益除已计入应收项目的现金股利或利息外，均直接冲减投资成本。股票、债券及基金投资的期末计价按成本与市价孰低法核算，对市价低于成本的部分，予以计提短期投资跌价准备，委托投资款项在对可收回性作出具体评估后计提短期投资跌价准备。短期投资跌价准备按单项投资计算并确认。若短期投资的市价已超过其账面价值，跌价准备在以前年度已确认的跌价损失范围内予以转回。

(9) 应收款项及坏账准备

应收款项指应收账款及其他应收款。本集团对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。应收款项以实际发生额减去坏账准备后的净额列示。

本集团对应收款项的可收回性作出具体评估后计提坏账准备。如果某些应收款项的期末余额可收回性与其他各项应收款项存在明显差别，该等应收款项如果按照与其他应收款项同样的方法计提坏账准备将无法真实地反映其可收回金额，本集团则采用个别认定法对其计提专项坏账准备，即根据债务人的经营状况、现金流量状况、以前的信用记录等资料对其欠款的可收回性进行逐笔详细分析，据以分别确定针对每一笔该等应收款项的坏账准备计提比例；对于其他不纳入个别认定范围的应收款项，本集团运用账龄分析法按以下比例计提一般坏账准备(附注三)：

账龄	比例
一年以内	0.5%
一到二年	10%
二到三年	30%
三到四年	60%
四到五年	80%
五年以上	100%

对于有确凿证据表明应收款项确实无法收回时，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，本集团将其确认为坏账，并冲销已提取的相应坏账准备。

发生应收账款转让、质押或贴现，如与应收账款有关的风险、报酬实质上已经发生转移时，将交易的款项扣除已转销的应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(10) 存货

存货包括开发成本、库存商品、原材料、在产品、产成品、低值易耗品及包装物等，按成本与可变现净值孰低列示。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、销售费用及相关税金后的金额确定。

开发成本为正在兴建中及已完工之物业，按实际成本入账。开发成本包含土地使用权及动迁费用、建筑成本、资本化利息及其他直接开发费用。开发成本在完成竣工并取得相应证明后一旦被出租，其成本即转入出租开发产品，开发成本于房地产销售确认时计入当期损益。

库存商品为购入的已完工物业以及其他商品，于取得时按实际成本入账，售出时的成本按加权平均法核算。

其他存货于取得时按实际成本入账。原材料和产成品发出时的成本按加权平均法核算，低值易耗品在领用时采用一次转销法核算成本，包装物在领用时一次计入生产成本。产成品和在产品成本包括原材料、直接人工及按正常生产能力下适当百分比分摊的所有间接生产费用。

(11) 长期投资

长期投资包括本公司对子公司和联营企业的股权投资及其他准备持有超过一年的股权投资和债权投资。

子公司是指本公司直接或间接拥有其 50%以上(不含 50)的表决权资本，或者是有权决定其财务和经营政策的被投资单位；联营企业一般是指本公司占该企业表决权资本总额的 20%以上(不含 20)至 50%以下(不含 50)、或对其财务和经营决策有重大影响的被投资单位。

长期股权投资的成本按投资时实际支付的价款入账。本公司对子公司和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算；对其他准备持有超过一年的股权投资采用成本法核算。由于增持被投资企业股权，而使原长期股权投资由成本法改为权益法核算，则按追溯调整后的投资账面价值加上追加投资成本作为初始投资成本。由于减持被投资企业股权，而使原长期股权投资由权益法改为成本法核算，仍按原投资账面价值的相关部分作为其投资成本。

2003 年 3 月 17 日前发生的长期股权投资采用权益法核算时，初始投资成本与应享有被投资单位所有者权益份额之间的差额，采用直线法按投资合同规定的期限摊销；如果合同没有规定投资期限的，借方差额按不超过十年的期限摊销，贷方差额按不低于十年的期限摊销。2003 年 3 月 17 日后发生的长期股权投资采用权益法核算时，初始投资成本小于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，作为资本公积；初始投资成本大于应享有被投资单位所有者权益份额的差额，采用直线法按投资合同规定的期限摊销；如果合同没有规定投资期限的，借方差额按不超过十年的期限摊销。

采用权益法核算时，投资损益按应享有或应分担被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损份额确认，并调整长期股权投资的账面价值。被投资单位所分派的现金股利则于股利宣告分派时相应减少长期股权投资的账面价值。采用成本法核算时，投资收益在被投资单位宣告分派股利时确认。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(11) 长期投资(续)

长期投资由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于账面价值时，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。

如果有迹象表明以前年度据以计提减值准备的各种因素发生变化，使得该项投资的可收回金额大于其账面价值，减值准备在以前年度/期间已确认的减值损失范围内予以转回。

(12) 固定资产和折旧

固定资产为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用期限在一年以上且单位价值较高的房屋、建筑物、与生产经营有关的设备。从 2001 年 1 月 1 日起利用土地建造自用项目时，土地使用权的账面价值构成房屋、建筑物成本的一部分。

购置或新建的固定资产按取得时的成本作为入账价值。对本公司在改制时进行评估的固定资产，按其经国有资产管理部门确认后的评估值作为入账价值。

固定资产折旧采用直线法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用年限内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣减减值准备后的账面价值及尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用年限、净残值率及年折旧率列示如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20 - 35 年	10%	2.57% - 4.5%
通用机械设备	10 年	10%	9%
专用机械设备	6 - 10 年	10%	9 - 15%
运输设备	5 年	10%	18%
其他设备	5 年	10%	18%
固定资产装修费	5 年	0%	20%

对于房屋建筑物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建筑物的预计使用年限，在预计该项房屋建筑物的净残值时，考虑该项因素并作为净残值预留，相应调整净残值和折旧率。

发生固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入营业外收入或支出。

固定资产的修理及维护的支出于发生时计入当期费用。固定资产的重大改建、扩建、改良及装修等发生的后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，予以资本化；重大改建、扩建及改良等发生的后续支出按直线法于固定资产尚可使用年限期间内计提折旧；装修支出按直线法在预计受益期间内计提折旧。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(12) 固定资产和折旧(续)

期末对固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。如果有迹象或环境变化显示单项固定资产账面价值可能超过其可收回金额时，本集团将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

如果有迹象表明以前年度据以计提资产减值的各种因素发生变化，使得该资产的可收回金额大于其账面价值，减值准备在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。转回后该资产的账面价值不超过不考虑减值因素情况下计算的资产账面净值。

(13) 经营租入固定资产改良

经营租入固定资产的改良支出按预计受益期限以直线法计提折旧，并以减去累计折旧后的净额列示。

(14) 在建工程

在建工程指正在兴建中或安装中的资本性资产，以实际发生的支出作为工程成本入账。成本的计价包括建筑费用及其他直接费用、机器设备原价、安装费用，还包括在达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并开始计提折旧。

如果有迹象或环境变化显示单项在建工程账面价值可能超过其可收回金额时，本集团将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。如果有迹象表明以前年度据以计提资产减值准备的各种因素发生变化，使得该资产的可收回金额大于其账面价值，减值准备在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。

(15) 无形资产

无形资产包括土地使用权、系统软件和专有工艺技术等，以成本减去累计摊销后的净额列示。

以支付土地出让金方式取得的土地使用权或购入的土地使用权，按照实际支付的价款作为实际成本入账，在开始建造项目前作为无形资产核算，并采用直线法按剩余土地出让年限摊销。2001 年 1 月 1 日起，利用土地建造项目时，将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。用于房地产开发的土地使用权，在“存货 - 开发成本”科目中核算(附注二(10))。

系统软件按实际支付的价款入账，并按预计使用年限平均摊销。

专有工艺技术按实际支付的价款入账，并按预计受益年限平均摊销。

对自行开发专有技术而发生的研究与开发费用，于发生时确认为当期费用。对申请并取得专有技术所有权时发生的注册费、律师费等费用予以资本化，并按预计使用年限平均摊销。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(15) 无形资产(续)

期末对无形资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。如果有迹象或环境变化显示单项无形资产账面价值可能超过其可收回金额时，本集团将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

如果有迹象表明以前年度据以计提资产减值的各种因素发生变化，使得该资产的可收回金额大于其账面价值，减值准备在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。转回后该资产的账面价值不超过不考虑减值因素情况下计算的资产账面净值。

(16) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经支出但摊销期限在一年以上(不含一年)的各项费用，包括预付租金、电力增容费等，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

所有筹建期间所发生的费用在长期待摊费用中归集，待企业开始生产经营当月一次计入损益。

(17) 其他长期资产

其他长期资产包括长期应收款和出租开发产品。

出租开发产品成本按实际成本确定，实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他费用。

出租开发产品以直线法按预算作出租用途的期限平均摊销，并以成本减去累计摊销后的净额列示，其中：房屋的预算作出租用途的期限为有关物业完成竣工后的 35 年，土地使用权的预算作出租用途的期限为取得使用权后的 50 年。

期末对其他长期资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。如果有迹象或环境变化显示单项其他长期资产账面价值可能超过其可收回金额时，本集团将对该项资产进行减值测试。若该单项资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。如果有迹象表明以前年度据以计提资产减值准备的各种因素发生变化，使得该资产的可收回金额大于其账面价值，减值准备在以前年度已确认的减值损失范围内予以转回。

(18) 借款费用

借款以实际收到的金额入账。

为购建固定资产而发生专门借款所产生的利息、辅助费用及外币汇兑差额等借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、并且为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化，计入该资产的成本。当购建的固定资产达到预定可使用状态时停止资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(18) 借款费用(续)

借款费用中的每期利息费用，按当期购建固定资产累计支出加权平均数与相关借款的加权平均利率，在不超过当期专门借款实际发生的利息费用的范围内，确定资本化金额。

为开发房地产而筹借资金所产生的利息支出，在物业兴建期间内予以资本化并计入开发成本(附注二(10))，在开发物业完工之后直接计入当期财务费用。与出租开发产品相关的资本化利息在物业竣工并出租后，按相关物业成本的摊销期限以直线法同期进行摊销。与出售物业相关的资本化利息则在物业成功出售并确认其收入实现时，与其他开发成本一起作为物业出售成本一次性计入当期损益。

如果固定资产购建或房地产物业开发发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月(含 3 个月)，则借款费用资本化将暂停。其中断期间所发生的借款费用直接计入当期财务费用，直至购建或开发活动重新开始后，再恢复借款费用资本化。

其他借款发生的借款费用，于发生时确认为当期财务费用。

(19) 预计负债

当因过去的经营行为而需在当期承担某些现时义务，同时该义务的履行很可能导致经济利益的流出，且对金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

本公司向资不抵债的合并子公司继续提供资金支持，并以子公司的净负债为上限，将上述资金支持中已确认的投资损失部分确认为预计负债。

(20) 职工社会保障及福利

本集团的在职职工按规定参加由当地政府机构设立及管理的职工社会保障体系，包括养老及医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度。除已披露的这些职工社会保障之外，本集团并无其他重大职工福利承诺。

根据有关规定，本集团按工资总额(或其他缴费基数)的一定比例且在不超过规定上限的基础上提取保险费及公积金，并向劳动和社会保障机构缴纳，相应的支出计入当期成本或费用。

(21) 利润分配

股东大会批准的拟分配的现金股利于批准的当期确认为负债。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

二 会计政策、会计估计和合并会计报表的编制方法(续)

(22) 收入确认

(a) 销售商品及房地产

销售收入在已将商品所有权关联的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品实施继续管理和控制，与交易相关的经济利益能够流入本集团，相关的收入和成本能够可靠计量时确认。

房地产销售在签订有关转让销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房地产的付款证明，土地及房产已经移交给买方，并且符合上述销售商品收入确认的各项条件时确认。

(b) 出租房地产

租金收入按与承租方签订的合同或协议规定的租赁期限和租赁标准，在与交易相关的经济利益能够流入企业时确认营业收入。

(c) 提供劳务

劳务收入于本集团完成相关劳务并取得相应的收款权利凭证时确认。

(d) 其他收入按下列基础确认：利息收入按存款的存期和实际收益率计算确认；补贴收入于实际收到时确认；经营租赁收入采用直线法在租赁期内确认。

(23) 经营租赁

对于租入的固定资产，所有收益和风险都由出租方承担的租赁为经营租赁。经营租赁的租金费用在租赁期内按直线法确认为期间费用。

(24) 所得税的会计处理方法

本集团企业所得税费用的会计处理采用应付税款法，当期所得税费用按当期应纳税所得额及税率计算确认。

(25) 合并会计报表的编制方法

合并会计报表的范围包括本公司及纳入合并范围的子公司。合并会计报表系根据中华人民共和国财政部财会字(1995)11 号文《关于印发合并会计报表的暂行规定》、《企业会计制度》及相关规定编制。

从取得子公司的实际控制权之日起，本公司开始将其相应期间的收入、成本、利润予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润已在合并会计报表编制时予以抵销。纳入合并范围的子公司的所有者权益中不属于本集团所拥有的部分作为少数股东权益在合并会计报表中单独列示。

如纳入合并范围的子公司与本公司采用的会计政策不一致，且由此产生的差异对合并报表影响较大时，按本公司执行的会计政策予以调整。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

三 重大会计估计变更

本集团对应收款项的年末余额分别计提专项坏账准备和一般坏账准备。本集团以前年度对一般坏账准备的计提方法为在采用个别认定法计提专项坏账准备的基础上，对其他不纳入个别认定范围的应收款项，按期末余额的 5.5% 计提一般坏账准备。由于实际发生的坏账损失与按原方法计提的一般坏账准备存在较大差异，为了能够更好地反映本集团的财务状况和经营成果，本集团于 2004 年 1 月 1 日将一般坏账准备的计提方法从余额百分比法改为账龄分析法(附注二(9))，此项会计估计变更导致本集团 2004 年利润总额增加 2,987,521 元。

四 税项

本集团承担的主要税项列示如下：

税种	法定税率	计税基础
企业及地方所得税	(a) 15-33%	应纳税所得额
增值税	4-17%	属于小规模纳税人的子公司按应纳税销售额的 4% 缴纳；属于商品流通企业的子公司按应纳税销售额的 6% 缴纳；属于一般纳税人的子公司按应纳税销售额的 17% 扣除当期允许抵扣的进项税后的余额缴纳
营业税	(b) 5-20%	应纳税营业额
城市维护建设税	1%	应纳流转税额并按公司所在的政策缴纳 (属于外商投资企业的子公司及本公司不适用)
契税	3%	土地使用权及房产的购买价格

(a) 本集团下属子公司于本年度内享受的所得税减免及实际税率列示如下：

子公司名称	法定税率	实际税率	税务局批准的所得税减免安排
保宏大酒店	15%	0%	2004 至 2005 年度全免
珍鼎餐饮	15%	0%	2004 年度全免

(b) 本集团下属子公司于本年度内享受的营业税减免及实际税率列示如下：

子公司名称	法定税率	实际税率	税务局批准的所得税减免安排
珍鼎餐饮	5%	0%	2004 年度全免

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 控股子公司

本公司所控制的境内外所有子公司情况以及 2004 年度合并报表的编制范围如下所示：

	被投资单位全称	主营业务	注册资本 (万元)	本公司投资额 (万元)	本公司所占比例		是否 合并	备注
					直接	间接		
1	上海外高桥保税区玖益物资贸易有限公司 (“玖益物资”)	贸易	人民币 1,690	人民币 1,690	49%	51%	是	
2	申高贸易有限公司 (“申高贸易”)	贸易	美元 88	美元 88	100%	-	是	
3	上海外高桥保宏大酒店有限公司 (“保宏大酒店”)	酒店	美元 1,500	美元 1,500	20%	80%	是	
4	上海外高桥公寓酒店有限公司 (“公寓酒店”)	酒店	美元 250	美元 225	65%	25%	是	
5	杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司 (“千岛湖大酒店”)	酒店	美元 351	美元 263.25	50%	25%	是	
6	昆山高宏纺织品有限公司 (“昆山高宏”)	制造	美元 50	美元 35	-	70%	是	注 1(a)
7	上海景和投资管理有限公司 (“景和投资”)	医药及医疗	人民币 5,000	人民币 5,000	90%	10%	是	注 1(c)
8	上海浦东外高桥丹舟商贸有限公司 (“丹舟商贸”)	贸易	人民币 100	人民币 70	-	70%	是	注 1(b)
9	山西景和华禹制药有限公司 (“山西景和”)	医药	人民币 1,700	人民币 867	-	51%	是	注 1(c)
10	上海国宾医疗中心有限公司 (“国宾医疗”)	医药及医疗	人民币 750	人民币 487.5	-	65%	是	注 1(c)
11	台州外高桥联通药业有限公司 (“台州联通”)	医药	人民币 4,000	人民币 2,380	-	59.5%	是	注 1(c)
12	上海外高桥保税区富特油品有限公司 (“富特油品”)	贸易	人民币 345	人民币 207	-	60%	是	
13	上海外高桥保税区英伦油品有限公司 (“英伦油品”)	贸易	人民币 200	人民币 170	-	85%	是	
14	上海甚高进出口有限公司 (“甚高进出口”)	贸易	人民币 300	人民币 172.5	-	57.5%	是	
15	上海外高桥国际物流发展有限公司 (“国际物流”)	贸易及物流	人民币 5,000	人民币 4,500	90%	-	是	
16	上海外高桥房地产有限公司 (“房地产公司”)	房地产	人民币 4,250	人民币 3,740	88%	-	是	注 2
17	上海复桥物流管理咨询有限公司 (“复桥物流”)	物流	人民币 100	人民币 85	-	85%	否	注 3
18	上海珍鼎餐饮管理有限公司 (“珍鼎餐饮”)	餐饮	人民币 350	人民币 192.5	55%	-	是	
19	上海外高桥国际商品展示交易中心有限公司 (“展示交易中心”)	商品展示	人民币 1,500	人民币 1,350	90%	-	是	注 4
20	常熟外高桥房地产有限公司 (“常熟房地产”)	房地产	人民币 1,000	人民币 900	-	90%	是	注 4
21	上海五高物业管理有限公司 (“五高物业”)	物业管理	人民币 100	人民币 70	-	70%	是	注 4

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 控股子公司(续)

注 1 本年度出售的控股子公司

- (a) 昆山高宏原由本公司通过玖益物资和申高贸易间接持有 70%的股权。于 2004 年 7 月 31 日，玖益物资和申高贸易分别将所持的昆山高宏全部股权转让予一独立第三方。该子公司于年初及转让日的资产负债情况列示如下：

	2004 年 7 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
流动资产	4,512,985	4,745,668
固定资产	1,821,367	1,894,446
资产总计	<u>6,334,352</u>	<u>6,640,114</u>
减：流动负债	<u>(2,775,595)</u>	<u>(2,682,760)</u>
所有者权益	<u>3,558,757</u>	<u>3,957,354</u>

本集团将该子公司自年初至转让日止的经营成果纳入合并利润表。该期间及上年度该子公司的经营成果列示如下：

	2004 年 1 月 1 日至 2004 年 7 月 31 日止期间	2003 年度
主营业务收入	3,381,386	7,773,869
净亏损	<u>(398,597)</u>	<u>(1,070,600)</u>

- (b) 丹舟商贸原由本公司通过玖益物资间接持有 70%的股权。于 2004 年 4 月 30 日，玖益物资将所持的丹舟商贸全部股权转让予一独立第三方。该子公司年初及转让日的资产负债情况列示如下：

	2004 年 4 月 30 日	2003 年 12 月 31 日
流动资产	2,240,137	5,757,575
固定资产	1,467	1,598
资产总计	<u>2,241,604</u>	<u>5,759,173</u>
减：流动负债	<u>(1,241,604)</u>	<u>(4,744,940)</u>
所有者权益	<u>1,000,000</u>	<u>1,014,233</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

五 控股子公司(续)

注 1 本年度出售的控股子公司(续)

本集团将该子公司自年初至转让日止的经营成果纳入合并利润表。该期间及上年度该子公司的经营成果列示如下：

	2004 年 1 月 1 日至 2004 年 4 月 30 日止期间	2003 年度
主营业务收入	5,455,957	18,570,067
主营业务利润	132,145	439,283
净利润	48,599	43,958

- (c) 景和投资原由本公司直接持有 90%的股权，同时本公司通过玖益物资间接持有 10%股权。景和投资作为投资管理公司，持有本集团医药、医疗业务分部下属的子公司。本公司和玖益物资于 2004 年 1 月 1 日分别将所持有 72%和全部股权转让于一独立第三方。转让完成后，本公司直接持有景和投资 18%股权，景和投资于 2004 年度不再是本集团的控股子公司。该项股权转让后，景和投资控制的子公司山西景和、国宾医疗和台州联通不再构成本集团的间接控股子公司。

注 2 直接、间接持股比例发生变化的控股子公司

房地产公司原由本公司直接持有 70%的股权。2004 年 7 月 1 日，本公司与房地产公司另一股东签订股权转让合同，收购其持有的 18%的股权。转让完成后，本公司直接持有房地产公司 88%股权。

注 3 本年度执行清算的控股子公司

复桥物流于本年度进入清算期，截至 2004 年 12 月 31 日止清算程序尚未完成。该公司于 2004 年度不纳入合并控股子公司范围。

注 4 本年度新设的控股子公司

展示交易中心于 2004 年 5 月 9 日由本公司与一独立第三方以现金投资设立，常熟房地产和五高物业分别于 2004 年 6 月 29 日和 2004 年 4 月 1 日由本集团下属房地产公司与一独立第三方以现金投资设立。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释

(1) 货币资金

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
现金	538,345	498,727
银行存款	308,593,612	315,798,152
其他货币资金	228,142,046	128,854,669
	<u>537,274,003</u>	<u>445,151,548</u>

其他货币资金为本集团存入证券公司的客户证券交易结算资金，按约定存款利率计收利息。

年末货币资金中包括以下外币余额：

	外币金额	汇率	折合人民币元
美元	2,157,963	8.2765	17,860,381
港元	2,522,790	1.0637	2,683,492
欧元	12,352	11.2627	139,117
日元	104,616	0.0797	8,338
加拿大元	6,054,090	6.7166	40,662,901
			<u>61,354,229</u>

于 2004 年 12 月 31 日，本公司将 200,000 美元的定期存款(2003 年：200,000 美元)质押给银行作为保宏大酒店取得短期借款的保证(附注六(17)(b))。

列示于现金流量表的现金包括：

货币资金	537,274,003
减：原存期 3 个月以上的定期存款	<u>(4,096,868)</u>
2004 年 12 月 31 日现金余额	533,177,135
减：2003 年 12 月 31 日现金余额	<u>(432,368,004)</u>
现金净增加额	<u>100,809,131</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(2) 短期投资

	2003 年 12 月 31 日		2004 年 12 月 31 日
投资金额			
股票投资	52,801,147		16,971,648
委托投资	-		29,000,000
基金投资	3,000,000		2,006,000
	<u>55,801,147</u>		<u>47,977,648</u>
减：短期投资跌价准备		本年增加	本年转回
股票投资	(10,498,725)	-	2,569,010
	<u>(10,498,725)</u>		<u>(7,929,715)</u>
短期投资净额	<u>45,302,422</u>		<u>40,047,933</u>

本公司于 2004 年 4 月 22 日与北京光大投资有限公司签订为期 1 年的委托理财协议，合同金额为 29,000,000 元，北京光大投资有限公司保证委托资金本金不损失。上述款项已于 2005 年 4 月 1 日全额收回。

计提短期投资跌价准备时选用的期末市价来源为 2004 年 12 月 31 日沪深股市及香港主板市场的股票收盘价。上述短期投资的变现能力不存在重大限制。

(3) 应收票据

于 2004 年 12 月 31 日本集团无应收票据 (2003 年：18,615,000 元)。

(4) 应收款项

(a) 应收账款

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
应收账款	44,602,069	28,001,532
减：一般坏账准备	(426,519)	(1,540,085)
	<u>44,175,550</u>	<u>26,461,447</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(4) 应收款项(续)

(a) 应收账款(续)

应收账款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2004 年 12 月 31 日			2003 年 12 月 31 日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
一年以内	44,081,930	98.84	220,410	26,250,621	93.75	1,443,784
一到二年	32,740	0.07	3,274	369,414	1.32	20,318
二到三年	298,683	0.67	89,605	1,139,542	4.07	62,675
三年以上	188,716	0.42	113,230	241,955	0.86	13,308
	<u>44,602,069</u>	<u>100.00</u>	<u>426,519</u>	<u>28,001,532</u>	<u>100.00</u>	<u>1,540,085</u>

于 2004 年 12 月 31 日，应收账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2003 年：无)。

于 2004 年 12 月 31 日，应收账款前五名债务人欠款金额合计为 27,895,930 元(2003 年：11,739,555 元)，占应收账款总额的 62.54%(2003 年：41.92%)。

(b) 其他应收款

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
其他应收款	170,449,638	206,373,710
减：专项坏账准备	(72,509,146)	(51,935,916)
一般坏账准备	(822,761)	(2,502,759)
	<u>97,117,731</u>	<u>151,935,035</u>

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2004 年 12 月 31 日			2003 年 12 月 31 日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
一年以内	65,543,965	38.45	154,470	90,549,653	43.88	1,817,731
一到二年	431,160	0.25	43,116	104,716,013	50.74	52,010,002
二到三年	103,496,116	60.72	72,547,283	41,031	0.02	2,257
三年以上	978,397	0.58	587,038	11,067,013	5.36	608,685
	<u>170,449,638</u>	<u>100.00</u>	<u>73,331,907</u>	<u>206,373,710</u>	<u>100.00</u>	<u>54,438,675</u>

于 2004 年 12 月 31 日，持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东无对本集团的欠款(2003 年：无)。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(4) 应收款项(续)

(b) 其他应收款(续)

于 2004 年 12 月 31 日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计 161,018,992 元(2003 年：197,947,051 元)，占其他应收款总额的 94.47%(2003 年：95.92%)，明细项目说明如下：

	2004 年 12 月 31 日	性质或内容
上海中经投资管理有限公司	103,368,992	(i) 委托国债投资款
国鑫投资发展有限公司(附注六(34))	34,650,000	转让投资款
景和投资	19,000,000	(ii) 股东贷款
上海市外高桥保税区管理委员会	3,000,000	往来款
上海港房地产经营开发公司	1,000,000	往来款
	<u>161,018,992</u>	

- (i) 本公司分别于 2002 年 3 月 29 日及 2002 年 5 月 12 日与上海中经投资管理有限公司签订为期 9 个月及 7 个月的委托国债投资协议，并在华泰证券有限责任公司万航渡路营业部及西南证券有限责任公司定西路营业部开户运作，合同总金额为 110,000,000 元。本公司于协议期满时未能收回原投资额 110,000,000 元及部分投资收益。本公司于 2002 年 12 月 31 日将原投资额 110,000,000 元扣除资金账户余额 6,631,008 元后的余款 103,368,992 元列入其他应收款，并于 2002 年度计提坏账准备 51,684,496 元。

本公司于 2003 年度向上海市第一中级人民法院提起诉讼，要求上海中经投资管理有限公司及其最终控股公司上海安格投资(集团)有限公司偿还国债投资及收益款项。2004 年 3 月 12 日上海市第一中级人民法院作出初审判决((2003)沪一中民三(商)初字第 134 号和 201 号)，上海中经投资管理有限公司应偿还本公司款项合计 99,514,981 元，上海安格投资(集团)有限公司应当在 97,230,000 元的范围内对上海中经投资管理有限公司的债务承担连带清偿责任。上述两项判决已于 2004 年度先后生效。

鉴于本案在执行过程中时间延迟及关系复杂，本公司管理层认为判决的最终执行存在不确定性，因此于 2004 年度对应收上海中经投资管理有限公司款项追加计提专项坏账准备 20,573,230 元。于 2004 年 12 月 31 日，本公司对应收上海中经投资管理有限公司款项共计提专项坏帐准备 72,257,726 元(2003 年：51,684,496 元)，管理层以为上述专项坏账准备的计提是充足的。

- (ii) 应收景和投资(附注五(注 1(c)))的款项不计利息，且无固定还款期。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(5) 预付账款

账龄	2004 年 12 月 31 日		2003 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
一年以内	56,675,422	99.77	80,942,918	97.89
一到二年	131,600	0.23	1,746,576	2.11
	<u>56,807,022</u>	<u>100.00</u>	<u>82,689,494</u>	<u>100.00</u>

于 2004 年 12 月 31 日，预付账款中无持有本公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的欠款(2003 年：无)。

(6) 应收股利

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日	备注
上海外高桥保税区联合发展有限公司	6,862,529	13,725,548	已宣告尚未支付的 1995 年度股利
上海外高桥保税区新发展有限公司	-	2,089,760	
	<u>6,862,529</u>	<u>15,815,308</u>	

(7) 存货

		2003 年 12 月 31 日			2004 年 12 月 31 日
成本					
开发成本	(a)	914,913,882			1,226,492,011
库存商品	(b)	50,301,545			169,996,675
产成品		8,548,568			-
原材料		4,742,263			776,745
低值易耗品及包装物		543,949			93,693
在产品		38,163,290			-
		<u>1,017,213,497</u>			<u>1,397,359,124</u>
减：存货跌价准备			本年增加	本年转回	
库存商品	(b)	(6,548,786)	-	6,395,090	(153,696)
产成品		(1,202,365)	-	1,202,365	-
原材料		(260,005)	-	43,365	(216,640)
		<u>(8,011,156)</u>	-	<u>7,640,820</u>	<u>(370,336)</u>
存货净额		<u>1,009,202,341</u>			<u>1,396,988,788</u>

计提存货跌价准备时，存货可变现净值按照同类存货的期末市场价或期末评估价确定。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(7) 存货(续)

(a) 开发成本

项目名称	预计总投资	2003 年			2004 年		备注
		12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日		
5.74 平方公里土地	60 亿	524,857,545	320,574,775	-	845,432,320	开发中	
D 区地块及物业		320,777,800	50,570,411	(54,056,580)	317,291,631	开发中	
D8 地块	3.45 亿	299,280,495	29,013,482	(54,056,580)	274,237,397	(i)	
D7C-05#仓库	0.4 亿	12,334,114	8,649,412	-	20,983,526		
北方联发 D13 地块	0.26 亿	5,870,370	9,847,360	-	15,717,730		
中纺 D12-8 地块	0.1 亿	3,292,821	3,060,157	-	6,352,978		
常熟东南开发区 G013 地块	2.3 亿	-	63,768,060	-	63,768,060	开发中	
洲际大厦		68,783,717	1,096,979	(69,880,696)	-	已出售	
2 平方公里土地		494,820	-	(494,820)	-	已清理	
		914,913,882	436,010,225	(124,432,096)	1,226,492,011		
其中：借款费用资本化金额		-	20,886,537	-	20,886,537		

本年度用于确定利息资本化金额的资本化率为年利率 4.38% (2003 年：无)。

(i) D8 地块主要用于商品展示交易中心开发，其中价值 54,056,580 元的楼宇已经开发完成并于本年度转出至出租开发产品。

常熟东南开发区 G103 地块项目位于江苏省内，其他土地及物业皆位于上海市浦东新区及外高桥保税区内。

于 2004 年 12 月 31 日，本公司以开发成本账面余额为 274,237,397 元的 D8 地块房产(2003 年：299,280,495 元)抵押给银行取得短期借款(附注六(17)(a))。

(b) 于 2004 年 12 月 31 日，库存商品主要包括本公司于 2004 年度购入的大众河滨大厦的商用商品房，购入成本为 161,746,848 元。

本集团于 2004 年度出售库存商品中的加拿大土地，土地成本为 45,697,790 元，年初对该片土地计提的减值准备 6,395,090 元随土地的出售于本年度转回。

(8) 待摊费用

	2003 年			2004 年		年末结存原因
	12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日		
房租	186,333	1,120,000	(1,085,500)	220,833	尚未摊销完毕	
预付保险费	114,458	211,576	(240,989)	85,045	尚未摊销完毕	
其他	108,930	548,804	(423,968)	233,766	尚未摊销完毕	
	409,721	1,880,380	(1,750,457)	539,644		

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

)

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(9) 长期投资

项目名称	2003 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销/转出	2004 年 12 月 31 日
长期股权投资				
子公司合并价差 (a)	2,135,146	-	(3,292,861)	(1,157,715)
未合并子公司 (b)	-	8,402	-	8,402
联营企业 (c)(d)	259,820,773	31,123,858	(25,515,133)	265,429,498
参股企业 (e)	126,213,487	10,526,109	-	136,739,596
非上市股票投资 (f)	86,056,406	-	(15,400,000)	70,656,406
	474,225,812	41,658,369	(44,207,994)	471,676,187
长期债权投资	2,000,000	-	(2,000,000)	-
	476,225,812	41,658,369	(46,207,994)	471,676,187
减：长期投资减值准备 (g)	(36,766,725)	(21,000,000)	4,514,210	(53,252,515)
长期投资净额	439,459,087			418,423,672

本集团的长期投资无投资变现及收益汇回的限制。

(a) 构成子公司合并价差的股权投资差额

子公司名称	初始金额	形成原因	摊销年限	年初余额	本年增加	本年摊销/转出	累计摊销/转出	摊余价值
保宏大酒店	(1,819,399)	注 1	46	(1,621,638)	-	39,590	237,351	(1,582,048)
千岛湖大酒店	715,380	注 2	21	545,052	-	(34,065)	(204,393)	510,987
富特油品	(109,115)	注 1	20	(95,930)	-	5,456	18,641	(90,474)
甚高进出口	3,820	注 2	10	3,820	-	-	-	3,820
国宾医疗	3,625,000	注 2	不适用	3,041,791	-	(3,041,791)	(3,625,000)	-
昆山高宏	693,921	注 2	不适用	262,051	-	(262,051)	(693,921)	-
				2,135,146	-	(3,292,861)	(4,267,322)	(1,157,715)

注 1：以低于账面净资产的价格购入

注 2：以高于账面净资产的价格购入

(b) 未合并子公司

	占被投资公司 注册资本比例		投资金额		累计权益变动		账面余额		
	2003 年	2004 年	2003 年	2004 年	2003 年	本年增减 额	2004 年	2003 年	2004 年
复桥物流 (附注五(注 3))	-	85%	-	850,000	-	(841,598)	(841,598)	-	8,402

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(9) 长期投资(续)

(c) 联营公司

联营公司名称	投资年限	占被投资公司 注册资本比例		投资金额			累计权益变动		账面余额	
		2003年	2004年	2003年	2004年	2003年	2004年	2003年	2004年	
		12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	12月31日	本年增减额	12月31日	12月31日	12月31日
上海外高桥保税区 新发展有限公司 ("新发展")	70	20%	20%	93,635,659	93,635,659	5,640,056	11,213,714	16,853,770	99,275,715	110,489,429
上海外高桥物流中心 有限公司	50	20%	20%	80,000,000	80,000,000	-	(1,023,548)	(1,023,548)	80,000,000	78,976,452
上海外高桥保税区三 联发展有限公司 ("三联发")	70	20%	20%	69,163,760	69,163,760	(19,428,644)	8,471,864	(10,956,780)	49,735,116	58,206,980
上海亿峰置业 有限公司	20	30%	30%	4,200,000	4,200,000	(153,680)	(195,249)	(348,929)	4,046,320	3,851,071
上海外高桥汽车交易 市场有限公司	10	20%	20%	2,000,000	2,000,000	908,987	(94,105)	814,882	2,908,987	2,814,882
上海高辉纺织品 有限公司	50	30%	30%	1,241,505	1,241,505	448,625	61,215	509,840	1,690,130	1,751,345
上海昶宏储运物资 有限公司	50	25%	-	5,255,817	-	542,160	(542,160)	-	5,797,977	-
上海明斯克纳米技术 有限责任公司	50	24%	-	600,000	-	(243,174)	243,174	-	356,826	-
上海高宏有限公司	50	25%	-	5,417,616	-	85,330	(85,330)	-	5,502,946	-
				<u>261,514,357</u>	<u>250,240,924</u>	<u>(12,200,340)</u>	<u>18,049,575</u>	<u>5,849,235</u>	<u>249,314,017</u>	<u>256,090,159</u>

(d) 联营公司的股权投资差额

联营公司名称	初始金额	形成原因	摊销年限	年初余额	本年摊销	累计摊销	摊余价值
三联发	13,825,610	注 2	10	12,443,049	(1,382,561)	(2,765,122)	11,060,488
新发展	(2,151,437)	注 1	10	(1,936,293)	215,144	430,288	(1,721,149)
				<u>10,506,756</u>	<u>(1,167,417)</u>	<u>(2,334,834)</u>	<u>9,339,339</u>

注 1：以低于账面净资产的价格购入

注 2：以高于账面净资产的价格购入

(e) 参股企业(成本法)

被投资公司名称	投资年限	占被投资公司 注册资本比例	投资金额
上海外高桥保税区联合发展有限公司 ("外联发")	50	15%	126,213,487
景和投资(附注五(c))	20	18%	10,526,109
			<u>136,739,596</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(9) 长期投资(续)

(f) 股票投资

被投资公司名称	股份性质	股数	占被投资公司 注册资本比例	投资成本
海通证券股份有限公司	法人股	50,184,300	0.57%	54,852,406
上海浦东发展银行股份有限公司	法人股	20,000,000	0.05%	15,400,000
上海新锦江股份有限公司	法人股	104,544	<0.1%	260,000
上海广电信息产业股份有限公司	法人股	39,930	<0.1%	144,000
				70,656,406

(g) 长期投资减值准备

被投资公司/借款人名称	计提/(转回)原因	2003 年			2004 年
		12 月 31 日	本年计提	本年转回/转出	12 月 31 日
外联发		32,252,515	-	-	32,252,515
海通证券股份有限公司	被投资公司遭受亏损	-	21,000,000	-	21,000,000
上海高宏有限公司	已清算	2,514,210	-	(2,514,210)	-
上海浦东新区设备租赁公司	已处置	2,000,000	-	(2,000,000)	-
		36,766,725	21,000,000	(4,514,210)	53,252,515

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(10) 固定资产及累计折旧

	房屋建筑物	通用机械设备	专用机械设备	运输设备	其他设备	固定资产装修费	合计
原价							
2003 年 12 月 31 日	357,560,190	18,864,078	44,733,710	18,063,460	13,599,777	2,351,790	455,173,005
在建工程转入	20,431,205	-	-	-	-	-	20,431,205
本年其他增加	2,335,156	1,811,953	293,651	7,826,102	2,130,184	1,794,258	16,191,304
本年减少	(18,596,722)	(4,781,720)	(40,654,162)	(4,473,977)	(3,105,833)	-	(71,612,414)
2004 年 12 月 31 日	361,729,829	15,894,311	4,373,199	21,415,585	12,624,128	4,146,048	420,183,100
累计折旧							
2003 年 12 月 31 日	38,586,328	7,686,884	15,319,607	10,225,965	8,355,080	81,701	80,255,565
本年增加	6,262,690	2,059,064	261,523	1,944,347	681,877	763,965	11,973,466
本年减少	(2,179,255)	(3,589,069)	(12,334,033)	(3,277,491)	(1,225,470)	-	(22,605,318)
2004 年 12 月 31 日	42,669,763	6,156,879	3,247,097	8,892,821	7,811,487	845,666	69,623,713
减值准备							
2003 年 12 月 31 日	32,092,934	483,426	14,017	-	527,767	-	33,118,144
本年减少	(12,861,002)	(466,692)	(14,017)	-	-	-	(13,341,711)
2004 年 12 月 31 日	19,231,932	16,734	-	-	527,767	-	19,776,433
净额							
2004 年 12 月 31 日	299,828,134	9,720,698	1,126,102	12,522,764	4,284,874	3,300,382	330,782,954
2003 年 12 月 31 日	286,880,928	10,693,768	29,400,086	7,837,495	4,716,930	2,270,089	341,799,296

固定资产本年减少中，包括本公司于本年度转让合并子公司昆山高宏、丹舟商贸、景和投资、山西景和、国宾医疗和台州联通以及本年度清算合并子公司复桥物流而转出的固定资产原价 65,753,797 元，对应的累计折旧 17,512,952 元计入累计折旧本年减少数。

于 2004 年 12 月 31 日，净值为 199,547,507 元(原价为 225,231,913 元)的房屋建筑物 (2003 年：净值为 20,225,260 元，原价为 29,495,993 元的房屋建筑物及设备)作为短期借款的抵押物(附注六(17)(a))。

固定资产年末减值准备余额明细列示如下：

固定资产项目	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日	计提减值准备原因
申高美国银行中心房产(位于香港)	8,403,217	19,034,507	房产市价下跌
公寓酒店营业设备	9,859,461	10,340,170	设备使用价值下降
申高百里花园房产(位于香港)	985,988	3,215,700	房产市价下跌
俱乐部营业设备	527,767	527,767	设备使用价值下降
	<u>19,776,433</u>	<u>33,118,144</u>	

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(11) 经营租入固定资产改良

	本公司 红塔办公楼	西康路医疗 中心营业大楼	杨浦孵化 基地办公室	合计
2003 年 12 月 31 日	868,316	5,274,633	79,800	6,222,749
本年转出	-	(5,274,633)	(79,800)	(5,354,433)
本年增加	10,000	-	-	10,000
本年折旧	(255,800)	-	-	(255,800)
2004 年 12 月 31 日	622,516	-	-	622,516

本年转出为本公司因转让国宾医疗以及清算复桥物流而转出的经营租入固定资产改良余额。

(12) 在建工程

工程名称	预算数	2003 年		本年转入		2004 年		工程投入占 预算的比例
		12 月 31 日	本年增加	固定资产	其他减少数	12 月 31 日	资金来源	
保宏大酒店工程	514,470,000	247,851,270	132,022,228	-	-	379,873,498	自有资金 和银行借款	73%
公寓酒店改建	9,036,000	6,952,583	3,821,897	(10,774,480)	-	-	自有资金	已完工
贵宾楼改建	8,000,000	5,158,849	4,409,876	(9,568,725)	-	-	自有资金	已完工
加替沙星技改工程	不适用	569,900	-	-	(569,900)	-	自有资金	已转出
医院信息管理系统	不适用	325,000	-	-	(325,000)	-	自有资金	已转出
国际物流仓库装修	1,000,000	88,000	-	(88,000)	-	-	自有资金	已完工
台州联通新厂区	不适用	25,000	-	-	(25,000)	-	自有资金	已转出
飞利浦展厅装饰装 修工程	3,450,000	-	3,135,723	-	-	3,135,723	自有资金	90%
		260,970,602	143,389,724	(20,431,205)	(919,900)	383,009,221		

其中：借款费用资本化金额

2,652,746	7,518,960	-	-	10,171,706
-----------	-----------	---	---	------------

本年度用于确定利息资本化金额的资本化率为年利率 4.72%(2003 年：4.78%)。

本年度在建工程无减值情况，故未计提在建工程减值准备。

于 2004 年 12 月 31 日，账面余额为 379,873,498 元的保宏大酒店在建工程(2003 年：247,851,270 元)作为短期借款的抵押物抵押给银行(附注六(17)(a))。

(13) 工程物资

工程物资为保宏大酒店工程采购的装修用材料。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(14) 无形资产

项目	取得方式	原始金额	累计摊销额	2003 年			2004 年	
				12 月 31 日	本年增加	本年减少	本年摊销	12 月 31 日
土地使用权	购入及 资本投入	817,360	(141,127)	7,120,304	-	(6,423,089)	(20,982)	676,233
系统软件	购入	82,960	(5,225)	97,691	82,960	(97,691)	(5,225)	77,735
专有工艺技术	合并转入	-	-	63,397	-	(63,397)	-	-
		<u>900,320</u>	<u>(146,352)</u>	<u>7,281,392</u>	<u>82,960</u>	<u>(6,584,177)</u>	<u>(26,207)</u>	<u>753,968</u>

本年度无形资产未发生减值情况，故未计提无形资产减值准备。

(15) 长期待摊费用

项目	原始金额	累计摊销额	2003 年			2004 年		剩余摊 销年限
			12 月 31 日	本年增加	本年减少	12 月 31 日		
开办费	11,394,420	-	5,723,506	5,670,914	-	11,394,420	不适用	
预付租金	14,300,000	(7,150,000)	-	14,300,000	(7,150,000)	7,150,000	1 年	
电力增容费	-	-	813,625	-	(813,625)	-	-	
其他	-	-	222,607	-	(222,607)	-	-	
	<u>25,694,420</u>	<u>(7,150,000)</u>	<u>6,759,738</u>	<u>19,970,914</u>	<u>(8,186,232)</u>	<u>18,544,420</u>		

于 2004 年 12 月 31 日，开办费余额为子公司保宏大酒店和展示交易中心于筹建期间发生的费用。

(16) 其他长期资产

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
出租开发产品(a)	579,216,589	361,919,978
长期应收款(b)	13,615,054	-
	<u>592,831,643</u>	<u>361,919,978</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(16) 其他长期资产(续)

(a) 出租开发产品

项目名称	2003 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2004 年 12 月 31 日
工业厂房	293,827,670	55,193,251	(18,383,472)	330,637,449
D7C 厂房	89,907,250	30,875	(10,883,962)	79,054,163
F13# 厂房	77,530,468	987,634	(2,036,049)	76,482,053
三联发厂房	66,939,994	-	(1,868,154)	65,071,840
D8C 厂房	-	54,056,580	(1,946,920)	52,109,660
F14 捷申物流仓库	30,630,460	118,162	(772,174)	29,976,448
新发展 12# 厂房	28,819,498	-	(876,213)	27,943,285
B 区 3#,4# 仓库 (附注八(5)(c))	68,092,308	-	(68,092,308)	-
D 区 1#,2# 仓库 (附注八(5)(c))	-	75,960,014	-	75,960,014
药明康德厂房	-	100,360,379	(1,472,153)	98,888,226
三联大厦	-	73,730,900	-	73,730,900
	<u>361,919,978</u>	<u>305,244,544</u>	<u>(87,947,933)</u>	<u>579,216,589</u>

上述物业均位于上海市浦东新区外高桥保税区内。

于 2004 年 12 月 31 日，本公司以出租开发产品净值为 330,637,449 元(成本为 356,949,721 元)的工业厂房(2003 年抵押物为 B 区仓库：净值为 68,092,308 元，成本为 76,246,266 元)抵押给银行取得短期借款(附注六(17)(a))。

于 2004 年 12 月 31 日，出租开发产品中 D 区 1#,2# 仓库、药明康德厂房和三联大厦的所有权转让手续正在办理过程中，净值合计为 248,579,140 元(成本为 250,051,293 元)(2003 年：无)。

(b) 长期应收款

长期应收款为本集团出售加拿大土地，按合同约定将在一年以后收取的款项(2003 年：无)。

(17) 短期借款

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
担保借款	1,868,031,450	1,478,256,846
信用借款	356,553,000	261,830,100
	<u>2,224,584,450</u>	<u>1,740,086,946</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(17) 短期借款(续)

于 2004 年 12 月 31 日，担保借款包括：

- (a) 银行抵押借款 659,779,455 元(2003 年：401,180,608 元)。银行抵押借款系由账面余额为 274,237,397 元的开发产品(附注六(7)(a))、净值为 330,637,449 元(成本为 356,949,721 元)的出租开发产品(附注六(16)(a))、账面余额为 379,873,498 元的在建工程(附注六(12))以及净值为 199,547,507 元(原价为 225,231,913)的固定资产(附注六(10))作为抵押物；
- (b) 银行质押借款 1,655,300 元(2003 年：95,430,351 元)。银行抵押借款以本公司定期存款 200,000 美元(附注六(1))作为质押品，及
- (c) 保证借款 1,206,596,695 元(2003 年：无)。本集团由控股集团公司上海外高桥(集团)有限公司提供担保的银行借款为 195,000,000 元(2003 年：无)，另外由独立第三方提供担保的银行借款为 1,011,596,695 元。

2004 年度短期借款的加权平均年利率为 4.41%(2003 年：4.37%)。

(18) 应付账款

于 2004 年 12 月 31 日，应付账款中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股权的股东单位的款项。无账龄超过 3 年的大额应付账款(2003 年：无)。

(19) 预收账款

于 2004 年 12 月 31 日，预收账款中无预收持本公司 5%(含 5%)以上股权的股东单位的款项。账龄超过 1 年的预收账款为 22,917 元(2003 年：972,855 元)，系本公司根据签订的出租合同一次性预收的超过一年的租金中尚未到确认收入期间的部分。于 2004 年 12 月 31 日，预收账款主要包含本公司预收 5.74 平方公里土地的合作款 150,000,000 元(2003 年：无)。

(20) 应付工资

于 2004 年 12 月 31 日，应付工资的余额中无属于拖欠性质或工效挂钩的应付工资(2003 年：同)。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(21) 应交税金

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
应交/(预交)企业所得税	11,840,584	(3,203,766)
应交营业税	4,817,594	2,482,470
应交个人所得税	213,143	123,258
应交房产税	25,200	159,276
应交城市维护建设税	4,547	6,687
尚未抵扣增值税	(532,056)	(5,053,020)
	<u>16,369,012</u>	<u>(5,485,095)</u>

(22) 其他应交款

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
教育费附加	14,686	11,343
河道维护管理费	4,977	14,520
水利建设基金	-	65,395
其他	324	699
	<u>19,987</u>	<u>91,957</u>

(23) 其他应付款

于 2004 年 12 月 31 日，其他应付款余额中无欠持本公司 5%(含 5%)以上股权的股东单位的款项。

账龄超过 3 年的大额其他应付款包括：

- i. 住房基金 2,037,569 元和公积金 984,861 元 (2003 年：同)，系本公司属于外商投资企业的子公司于以前年度根据当时的政策规定提取的中方职工住房基金等于年末未使用部分；及
- ii. 押金及保证金 3,636,582 元(2003 年：1,597,241 元)，系本公司因出租物业而根据租赁合同向承租方收取的房租押金。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(24) 预提费用

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
短期银行借款利息	2,969,770	2,446,112
加拿大土地出售相关费用	2,674,886	-
租金	1,087,911	-
其他	1,136,310	-
	<u>7,868,877</u>	<u>2,446,112</u>

按贷款协议，本公司于 2004 年 12 月份预提的短期银行借款利息已于 2005 年 3 月份支付。

(25) 递延税款贷项

于 2004 年 12 月 31 日，递延税款贷项均为本公司于 2000 年度以实物资产投资评估增值之未来应交的递延所得税(2003 年：同)。

(26) 股本

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
尚未流通股		
发起人	490,050,000	490,050,000
其中：国家持有股	435,600,000	435,600,000
境内法人持有股	54,450,000	54,450,000
尚未流通股份合计	<u>490,050,000</u>	<u>490,050,000</u>
已上市流通股		
境内上市的人民币普通股	54,450,000	54,450,000
境内上市的外资股	200,557,500	200,557,500
已上市流通股份合计	<u>255,007,500</u>	<u>255,007,500</u>
股份总额	<u>745,057,500</u>	<u>745,057,500</u>

(27) 资本公积

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
股本溢价	321,416,813	321,416,813
资产评估增值准备	778,512	778,512
其他资本公积	(12,875)	(12,875)
	<u>322,182,450</u>	<u>322,182,450</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(28) 盈余公积

	法定盈余公积金	法定公益金	任意盈余公积金	合计
2003 年 12 月 31 日	99,192,900	60,037,449	33,740,048	192,970,397
本年增加	8,163,208	4,081,604	-	12,244,812
2004 年 12 月 31 日	107,356,108	64,119,053	33,740,048	205,215,209

根据《中华人民共和国公司法》、本公司章程及董事会决议，本公司按年度净利润(弥补以前年度亏损后)的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经有关部门批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。除了用于弥补亏损外，法定盈余公积金于增加股本后，其余额不得少于股本的 25%。本公司及盈利子公司 2004 年按净利润弥补上年度亏损后的 10%提取法定盈余公积金共计 8,163,208 元(2003 年：5,201,660 元)。

另外本公司按年度净利润(弥补以前年度亏损后)的 5%至 10%提取法定公益金，用于员工的集体福利而不用于股东分配；实际使用时，从法定公益金转入任意盈余公积。其支出金额于发生时作为本公司的资产或费用核算。本公司及盈利子公司 2004 年按净利润弥补上年度亏损后的 5%提取法定公益金共计 4,081,604 元(2003 年：2,600,830 元)。

本公司任意公积金的提取额由董事会提议，并经股东大会批准。在得到相应的批准后，任意公积金方可用于弥补以前年度亏损或增加股本。本公司 2004 年未提取任意公积金 (2003 年：无)。

(29) 未分配利润

	附注	2004 年度	2003 年度
年初未分配利润		27,433,505	30,180,560
减：追溯调整 - 长期股权投资由成本法转为权益法核算		-	(19,957,356)
追溯调整后的年初未分配利润		27,433,505	10,223,204
加：本年实现的净利润		76,481,606	25,012,791
减：提取法定盈余公积金	六(28)	(8,163,208)	(5,201,660)
提取法定公益金	六(28)	(4,081,604)	(2,600,830)
年末未分配利润		91,670,299	27,433,505

根据 2005 年 4 月 1 日董事会通过的决议，本公司 2004 年度不派发股利，上述提议尚待股东大会批准。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(30) 业务分部主营业务收入及主营业务成本

业务类别	2004 年度		2003 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	207,281,162	124,425,080	52,706,965	35,461,397
贸易	189,835,580	179,776,688	130,185,947	126,778,976
房地产出租	49,851,632	18,097,677	45,919,229	15,043,958
物流	25,234,631	14,564,021	3,093,047	349,717
酒店餐饮	30,670,028	13,737,571	18,852,738	4,410,308
工程管理	8,919,200	-	8,097,186	7,450
工业	3,381,386	3,186,848	7,773,869	7,210,174
医药医疗	-	-	88,048,932	48,199,559
其他	940,950	77,237	366,177	168,177
	<u>516,114,569</u>	<u>353,865,122</u>	<u>355,044,090</u>	<u>237,629,716</u>

本集团除出售加拿大土地的收入 9,999,999 加元(折合人民币 68,761,162 元，附注六(7)(b))以外，其余主营业务收入均来自中国境内(2003 年：收入全部来自中国境内)。

本集团前五名客户主营业务收入总额为 275,746,663 元(2003 年：99,296,912 元)，占本集团全部销售收入的 53.43%(2003 年：27.97%)。

(31) 主营业务税金及附加

	2004 年度	2003 年度
营业税	10,102,465	4,300,144
教育费附加	72,382	88,758
城市维护建设税	21,129	64,817
其他	9,478	75,154
	<u>10,205,454</u>	<u>4,528,873</u>

(32) 其他业务利润

业务类别	2004 年度		2003 年度	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
资金占用费收入	905,699	79,853	7,956,288	394,814
管理咨询收入	848,714	-	900,000	49,950
材料收入	-	-	3,834,793	3,689,644
其他	305,092	213,282	347,000	138
	<u>2,059,505</u>	<u>293,135</u>	<u>13,038,081</u>	<u>4,134,546</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(33) 财务费用

	2004 年度	2003 年度
利息支出	59,053,191	64,869,555
减：利息收入	(6,863,641)	(3,078,098)
汇兑损失净额	13,661	26,411
其他	170,321	121,267
	<u>52,373,532</u>	<u>61,939,135</u>

(34) 投资收益

	2004 年度	2003 年度
股权投资转让收益	59,837,457	29,368,862
年末按权益法调整的被投资公司 所有者权益净增减的金额	30,476,670	16,842,878
以成本法核算的被投资公司宣告 发放的股利	4,400,000	6,479,155
股票、债券及基金投资收益/(损失)	1,609,821	(10,415,346)
股权投资差额摊销	(1,187,988)	(1,391,836)
清算(损失)/收益	(2,611,122)	2,508,053
计提的长期投资减值准备	(18,485,790)	-
委托国债投资收益	-	4,455,066
	<u>74,039,048</u>	<u>47,846,832</u>

占本年度利润总额的 10%(含 10%)以上的投资收益项目列示如下：

项目	金额
2000 万股浦东发展银行法人股转让收益 (注)	60,682,150
按权益法确认的新发展股权投资收益 (扣除股权投资差额摊销)	20,034,259
按权益法确认的三联发股权投资收益 (扣除股权投资差额摊销)	<u>10,361,786</u>

注：浦东发展银行法人股的转让价格为 77,000,000 元，相关成本及交易费用为 16,317,850 元。本公司于 2004 年度收到转让价款 42,350,000 元，其余 34,650,000 元于 2005 年 3 月 21 日收讫。

投资收益汇回不存在重大限制。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

六 合并会计报表主要项目注释(续)

(35) 补贴收入

		2004 年度	2003 年度
吸收下岗失业人员再就业补贴	沪税浦核外政(04)008	1,500,000	-
上海市浦东新区财政局十五期间 财政扶持补贴	浦财政经第 4614100438/ 4630201006/4613103440 号 核准通知书	349,000	-
浦东新区高行镇人民政府招商中 心财政扶持补贴	招 03-20/招 03-03	63,800	-
上海市浦东新区财政局财政 扶持补贴	浦财政经(2002)8 号	-	13,373,000
旅游行业非典补贴	沪府发(2003)31 号	-	2,316,913
新办企业税收奖励	中共仙居县委 2001(3)号	-	625,500
上海市浦东新区财政局十五期间 财政扶持补贴	浦财政经第 4630200493/ 4620200497 号核准通知书	-	182,000
新办企业税收奖励	中共仙居县委 2003(4)号	-	134,800
其他		6,000	2,896
		<u>1,917,800</u>	<u>16,635,109</u>

(36) 营业外收入及营业外支出

	2004 年度	2003 年度
营业外收入：		
转回的固定资产减值准备	13,341,711	-
固定资产处置收入	762,056	1,037,725
其他	119,621	422,798
	<u>14,223,388</u>	<u>1,460,523</u>
营业外支出：		
罚款和滞纳金	192,849	39,839
处置固定资产净损失	177,213	5,438,308
捐赠支出	50,000	84,800
其他	59,634	55,274
	<u>479,696</u>	<u>5,618,221</u>

(37) 处置子公司产生的现金流量

	昆山高宏	景和投资	丹舟商贸	山西景和	国宾医疗	台州联通	合计
出售价格	1,000,000	49,000,000	700,000	-	-	-	50,700,000
其中：以现金收取的部分	1,000,000	49,000,000	700,000	-	-	-	50,700,000
减：出售子公司转出的现金	(111,228)	(6,226,971)	(1,990,055)	(2,036,847)	(9,234,376)	(2,328,468)	(21,927,945)
出售子公司所收到的现金	888,772	42,773,029	(1,290,055)	(2,036,847)	(9,234,376)	(2,328,468)	28,772,055

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 母公司会计报表主要项目注释

(1) 应收款项

(a) 应收账款

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
应收账款	6,932,906	1,000
减：一般坏账准备	(34,665)	(55)
	<u>6,898,241</u>	<u>945</u>

本年末及上年末应收账款账龄均为 1 年以内，本年末按应收账款余额的 0.5% 计提坏账准备。

(b) 其他应收款

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
其他应收款	639,811,456	453,065,269
减：专项坏账准备	(72,509,147)	(51,935,916)
一般坏账准备	(10,316,605)	(2,885,751)
	<u>556,985,704</u>	<u>398,243,602</u>

其他应收款账龄及相应的坏账准备分析如下：

账龄	2004 年 12 月 31 日			2003 年 12 月 31 日		
	金额	比例(%)	坏账准备	金额	比例(%)	坏账准备
一年以内	283,886,521	44.37	1,174,286	88,527,638	19.54	1,249,360
一到二年	21,574,029	3.37	976,202	114,583,843	25.29	52,137,384
二到三年	114,282,865	17.86	74,567,771	33,665,011	7.43	370,539
三年以上	220,068,041	34.40	6,107,493	216,288,777	47.74	1,064,384
	<u>639,811,456</u>	<u>100.00</u>	<u>82,825,752</u>	<u>453,065,269</u>	<u>100.00</u>	<u>54,821,667</u>

于 2004 年 12 月 31 日，其他应收款前五名债务人欠款金额合计 519,297,405 元(2003 年：425,709,674 元)，占其他应收款总额的 81.16%(2003 年：93.96%)，明细项目说明如下：

债务人名称	2004 年 12 月 31 日	性质或内容	账龄
申高贸易	183,191,727	往来款	1 年以内，1~3 年，3 年以上
保宏大酒店	162,981,180	往来款	1 年以内
上海中经投资管理有限公司	103,368,992	委托投资款	2~3 年以内
房地产公司	35,105,506	往来款	1 年以内
国鑫投资发展有限公司	34,650,000	转让投资款	1 年以内
	<u>519,297,405</u>		

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 母公司会计报表主要项目注释(续)

(2) 长期投资

项目名称	2003 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2004 年 12 月 31 日
长期股权投资				
子公司	211,287,573	25,935,790	(52,564,147)	184,659,216
联营公司	242,426,574	31,045,810	(13,645,302)	259,827,082
参股公司	126,213,487	10,526,109	-	136,739,596
股票投资	86,056,406	-	(15,400,000)	70,656,406
	665,984,040	67,507,709	(81,609,449)	651,882,300
减：长期投资减值准备	(32,252,515)	(21,000,000)	-	(53,252,515)
	633,731,525	46,507,709	(81,609,449)	598,629,785

(3) 预计负债

在部分合并子公司出现资不抵债的情况下，本公司通过往来款的形式继续对其提供资金支持。以这些子公司的净负债为上限，本公司将上述资金支持中已确认的投资损失部分确认为预计负债。

公司名称	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
公寓酒店	49,329,011	48,577,335
申高贸易	26,567,807	55,342,358
珍鼎餐饮	670,486	-
	76,567,304	103,919,693

(4) 主营业务收入及成本

业务类别	2004 年度		2003 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	138,520,000	78,728,239	52,706,965	35,461,397
房地产出租	51,159,730	16,117,143	43,974,376	14,944,133
咨询收入	285,053	-	70,383	7,450
工程管理	270,000	-	7,864,720	-
	190,234,783	94,845,382	104,616,444	50,412,980

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

七 母公司会计报表主要项目注释(续)

(5) 投资收益

	2004 年度	2003 年度
股权投资转让收益	61,602,115	34,186,107
年末按权益法调整的被投资公司 所有者权益净增减的金额	35,419,990	17,667,444
以成本法核算的被投资公司宣告 发放的股利	4,400,000	6,479,155
股票、债券及基金投资收益/(损失)	2,315,216	(9,693,884)
股权投资差额摊销	(1,148,410)	(1,148,410)
计提的长期投资减值准备	(21,000,000)	-
委托国债投资收益	-	4,455,066
清算损益	-	2,508,053
	<u>81,588,911</u>	<u>54,453,531</u>

投资收益汇回不存在重大限制。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主要业务	与本公司关系	经济性质或类型	法定代表人
上海外高桥(集团)有限公司	上海市浦东新区华京路2号	对国有资产投资控股、房地产开发	母公司	国有	刘新民
玖益物资	上海市外高桥保税区是加太路78号	国际及保税区企业间贸易、咨询、代理；区内仓储、运输、商业性简单加工；空调维修和保养业务；物业管理；房屋租赁；	子公司	国有	仲春明
申高贸易	香港中环夏客道12号	贸易	子公司	国有	
保宏大酒店	上海市外高桥保税区杨高北路1000号	客房、餐饮、酒吧、健身娱乐、美容美发、内部服务商场；KTV、歌舞厅	子公司	外商投资	史贤俊
公寓酒店	上海市外高桥保税区E区外高桥公寓	E区公寓房出租，餐饮、酒吧、卡拉OK、歌舞厅、美容美发、健身服务、对内服务卖品部、烟酒零售，公寓房物业管理、洗衣房、旅游用车服务	子公司	外商投资	史贤俊
千岛湖大酒店	淳安县千岛湖镇新安大街78号	住宿、餐饮及健身娱乐业	子公司	外商投资	仲春明
昆山高宏	江苏省昆山市张浦镇	生产销售印花、染色布、各类服装、服饰	子公司	外商投资	高原
富特油品	上海市外高桥保税区富特北路220号	成品油零售；以百货、文教用品、汽车配件为主的区内企业间贸易	子公司	国内合资	黄沪生
英伦油品	上海市外高桥保税区英伦路360号	区内成品油零售业务；以汽车配件、百货、文教用品为主的区内企业间的贸易	子公司	国内合资	黄沪生
丹舟商贸	浦东新区浦兴路488号	建材、金属材料、化工产品、木材、橡塑制品、针纺织品、石油制品(除成品油)、食品的销售，酒类批发，室内装潢，仓储，自营或代理各类商品和技术的进出口，相关业务的咨询服务	子公司	国内合资	黄沪生
国际物流	外高桥保税区富特西一路471号33号综合楼3层	区内仓储、运输、分拨业务；国际及区内贸易、转口贸易、及代理；区内商业性简单加工及商务物流业务咨询服务	子公司	国内合资	史贤俊
外高桥房地产	浦东航津路658号	房地产开发经营，物业管理，房地产信息咨询	子公司	国内合资	史贤俊
复桥物流	上海市杨浦区国定路335号7001室	物流和企业管理专业技术领域的四技服务，开发和研制各类物流管理工具和信息系统等	子公司	国内合资	高原
甚高进出口	浦东新区杨高北路380号	自营和代理各类商品和技术的进出口	子公司	国内合资	高原
珍鼎餐饮	保税区富特北路458号35楼1、2层A部位	饮食业，保税区内贸易代理；保税区内商务咨询服务、洗染、复印服务	子公司	国内合资	高原
展示交易中心	上海市外高桥保税区富特西一路456号40号楼三层A部位	保税区内商品展示；国际贸易、转口贸易、保税区内企业间贸易；展示厅的物业管理及租售；商务咨询；保税区内仓储、分拨业务及商业性简单加工	子公司	国内合资	史贤俊
常熟房地产	常熟市沙家浜镇唐市中环路	房地产开发经营、物业管理、房地产信息咨询	子公司	国内合资	虞云峰
五高物业	浦东新区航津路658号8楼	物业管理，普通机械设备的维修保养，日用百货的销售	子公司	国内合资	虞云峰

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(2) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化(单位：万元)

企业名称	2003 年 12 月 31 日	本年 增加数	本年 减少数	2004 年 12 月 31 日
上海外高桥(集团)有限公司	82,420	-	-	82,420
玖益物资	1,690	-	-	1,690
申高贸易	US\$88	-	-	US\$88
保宏大酒店	US\$1,500	-	-	US\$1,500
公寓酒店	US\$250	-	-	US\$250
千岛湖大酒店	US\$351	-	-	US\$351
昆山高宏	US\$50	-	-	US\$50
富特油品	345	-	-	345
英伦油品	200	-	-	200
丹舟商贸	100	-	-	100
国际物流	5,000	-	-	5,000
外高桥房地产	4,250	-	-	4,250
复桥物流	100	-	-	100
甚高进出口	300	-	-	300
珍鼎餐饮	350	-	-	350
展示交易中心	-	1,500	-	1,500
常熟房地产	-	1,000	-	1,000
五高物业	-	100	-	100

(3) 存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化(单位：万元)

企业名称	2003 年 12 月 31 日		本年增加		本年减少		2004 年 12 月 31 日	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
上海外高桥(集团)有限公司	43,560	59	-	-	-	-	43,560	59
玖益物资	1,690	100	-	-	-	-	1,690	100
申高贸易	US\$88	100	-	-	-	-	US\$88	100
保宏大酒店	US\$1,500	100	-	-	-	-	US\$1,500	100
公寓酒店	US\$225	90	-	-	-	-	US\$225	90
千岛湖大酒店	US\$263	75	-	-	-	-	US\$263	75
昆山高宏	US\$35	70	-	-	US\$35	70	-	-
富特油品	207	60	-	-	-	-	207	60
英伦油品	170	85	-	-	-	-	170	85
丹舟商贸	70	70	-	-	70	70	-	-
国际物流	4,500	90	-	-	-	-	4,500	90
房地产公司	2,975	70	765	18	-	-	3,740	88
复桥物流	85	85	-	-	-	-	85	85
甚高进出口	174	58	-	-	-	-	174	58
珍鼎餐饮	193	55	-	-	-	-	193	55
展示交易中心	-	-	1,350	90	-	-	1,350	90
常熟房地产	-	-	900	90	-	-	900	90
五高物业	-	-	70	70	-	-	70	70

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(4) 不存在控制关系的关联方的性质

关联企业名称	与本企业的关系
上海外高桥保税区联合发展有限公司(“外联发”)	受同一母公司控制
上海外高桥物流中心有限公司	联营企业
上海昶宏储运物资有限公司	联营企业
上海外高桥汽车交易市场有限公司	联营企业
上海亿峰置业有限公司	联营企业
上海外高桥保税区新发展有限公司(“新发展”)	联营企业
上海外高桥保税区三联发有限公司(“三联发”)	联营企业

(5) 关联交易

(a) 定价政策

本公司销售给关联方的房地产价格以及与关联方之间的租赁协议中的租金定价按市场价作为定价基础。

(b) 销售房地产

	2004 年度	2003 年度
外联发	-	3,846,150

(c) 非货币性交易

本公司本年度以出租开发产品中的 B 区 3#、4#仓库交换外联发持有的 D2 地块 1#、2#仓库。B 区 3#、4#仓库的账面净值为 66,119,862 元，评估值为 81,083,744 元。D2 地块 1#、2#仓库的评估值为 86,869,708 元，本公司另外向外联发支付银行存款 5,785,964 元，并支付税费 4,054,188 元。

(d) 出租房地产

关联方名称	承租物业	2004 年度	2003 年度
三联发	F7-7#, 8#, 21#	5,524,831	5,524,831
上海昶宏储运物资有限公司	B-3#, 4#	4,701,515	4,440,395
三联发(转租于贝卡尔特-二钢公司)	F7-22#	4,678,295	4,678,295
上海外高桥汽车交易市场有限公司	D7C-2#, 3#, D8-34#37#1-2 层, 35#2 层	4,602,052	3,257,943
		<u>19,506,693</u>	<u>17,901,464</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

会计报表附注

2004 年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

八 关联方关系及其交易(续)

(5) 关联交易(续)

(e) 支付管理费

	2004 年度	2003 年度
上海外高桥(集团)有限公司	1,500,000	-

(f) 担保事项

于 2004 年 12 月 31 日，本公司为以下关联方的借款提供担保：

企业名称	债权人	担保金额(万元)	担保到期日
上海外高桥物流中心有限公司	国家开发银行	12,000	2013 年 6 月 21 日

(6) 关联方应收、应付款项余额

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
应收账款：		
上海外高桥保税区汽车交易市场有限公司	30,000	36,038
新发展	7,344	17,941
	<u>37,344</u>	<u>53,979</u>
其他应收款：		
上海亿峰置业有限公司	-	27,160,000
外联发	-	8,804,066
	<u>-</u>	<u>35,964,066</u>
应付账款：		
三联发	-	386,802
	<u>-</u>	<u>386,802</u>
其他应付款：		
上海外高桥(集团)有限公司	1,500,000	-
外联发	16,147	20,000
	<u>1,516,147</u>	<u>20,000</u>

九 或有事项

截至 2004 年 12 月 31 日止，除附注八(5)(f)外，本公司对外提供担保情况列示如下：

被担保人	债权人	担保金额(万元)	最后担保日期
上海药明康德新药开发有限公司	中国建设银行	1,000	2006 年 7 月 14 日
	中国建设银行	1,000	2006 年 10 月 20 日
	中国建设银行	2,000	2006 年 12 月 11 日
上海张江（集团）有限公司	中国工商银行	5,000	2005 年 8 月 30 日
	中国工商银行	1,000	2005 年 8 月 25 日
	中国银行	2,000	2005 年 7 月 16 日
	中国银行	1,000	2005 年 8 月 13 日
	中国银行	2,000	2005 年 10 月 21 日
	浦东发展银行	5,000	2005 年 12 月 29 日
上海华源股份有限公司	中国农业银行	2,000	2005 年 9 月 20 日
		3,000	2005 年 3 月 16 日
	中国建设银行	2,000	2005 年 5 月 18 日
		5,000	2005 年 12 月 9 日
	中国工商银行	2,000	2005 年 11 月 11 日
	中国工商银行	3,000	2005 年 4 月 25 日
	中国工商银行	2,000	2005 年 6 月 13 日
	中国工商银行	3,000	2005 年 6 月 20 日
	中国工商银行	1,000	2005 年 3 月 15 日
	中国工商银行	2,900	2005 年 3 月 28 日
	交通银行	1,000	2005 年 6 月 20 日
	交通银行	700	2005 年 4 月 10 日
	交通银行	1,300	2005 年 4 月 10 日
上海市浦东土地发展（控股）公司	中国银行	2,000	2005 年 5 月 19 日
	中国建设银行	3,000	2005 年 10 月 8 日
	交通银行	2,000	2005 年 7 月 25 日
	交通银行	8,000	2005 年 9 月 10 日
	浦东发展银行	2,000	2005 年 10 月 28 日
上海三毛企业(集团)股份有限公司	上海银行	2,000	2005 年 7 月 27 日
	中国民生银行	2,000	2005 年 6 月 12 日
长江经济联合发展（集团）股份有限公司	中国银行	3,800	2005 年 3 月 14 日
	中信实业银行	2,000	2005 年 6 月 18 日
	中国工商银行	2,000	2005 年 2 月 22 日
	中国民生银行	6,000	2005 年 12 月 14 日
合计		83,700	

十 承诺事项

(1) 资本性承诺事项

以下为于资产负债表日，已签约而尚不必在会计报表上确认的资本支出承诺：

	2004年12月31日	2003年12月31日
房屋、建筑物及设备	82,058,638	106,666,800
开发产品与出租开发物业	61,483,500	133,515,464
经营租入固定资产改良	-	4,130,000
无形资产	-	325,000
	<u>143,542,138</u>	<u>244,637,264</u>

(2) 经营租赁承诺事项

根据已签订的不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应支付租金汇总如下：

	2004年12月31日	2003年12月31日
一年以内	2,838,313	3,847,596
一年至二年以内	2,838,313	3,763,716
二年至三年以内	2,471,646	3,670,616
三年以上	11,299,035	19,946,783
	<u>19,447,307</u>	<u>31,228,711</u>

十一 扣除非经常性损益后的净亏损

	2004 年度	2003 年度
净利润	76,481,606	25,012,792
加(减)：非经常性损益项目		
- 处置长期股权投资产生的净收益	(57,226,335)	(31,876,915)
- 处置固定资产产生的净(收益)/损失	(584,843)	4,400,583
- 政府补贴	(1,917,800)	(16,635,109)
- 收取的资金占用费	(825,846)	(7,561,474)
- 短期投资损失	959,189	28,086,784
- 委托投资收益	-	(4,144,675)
- 营业外收入	(119,621)	(422,798)
- 营业外支出	302,483	179,913
- 以前年度已经计提应收款项坏账准备的转回	-	(7,906,112)
- 以前年度已经计提短期投资跌价准备的转回	(2,569,010)	(17,981,829)
- 以前年度已经计提存货跌价准备的转回	(7,640,820)	(178,155)
- 以前年度已经计提长期投资减值准备的转回	(2,514,210)	(182)
- 以前年度已经计提固定资产减值准备的转回	(13,341,711)	(256,409)
非经常性损益的所得税影响数	8,644,425	4,883,128
扣除非经常性损益后的净亏损	<u>(352,493)</u>	<u>(24,400,458)</u>

十二 重分类

比较期间会计报表的部分项目已按本年度会计报表的披露方式进行了重分类。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

2004年12月31日资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	附注	2004年12月31日 合并	2003年12月31日 合并	2004年12月31日 母公司	2003年12月31日 母公司
流动资产					
货币资金	六(1)	537,274,003	445,151,548	429,857,478	369,906,120
短期投资	六(2)	40,047,933	45,302,422	34,874,382	38,245,480
应收票据	六(3)	-	18,615,000	-	-
应收股利	六(6)	6,862,529	15,815,308	6,862,529	15,815,308
应收利息		-	571	-	-
应收账款	六(4)、七(1)	44,175,550	26,461,447	6,898,241	945
其他应收款	六(4)、七(1)	97,117,731	151,935,035	556,985,704	398,243,602
预付账款	六(5)	56,807,022	82,689,494	159,830	64,621,346
存货	六(7)	1,396,988,788	1,009,202,341	1,324,478,051	914,946,209
待摊费用	六(8)	539,644	409,721	183,333	175,000
流动资产合计		2,179,813,200	1,795,582,887	2,360,299,548	1,801,954,010
长期投资					
长期股权投资	六(9)、七(2)	418,423,672	439,459,087	598,629,785	633,731,525
其中：合并价差		(1,157,715)	2,135,146	-	-
固定资产					
固定资产-原价		420,183,100	455,173,005	270,391,443	247,055,865
减：累计折旧		(69,623,713)	(80,255,565)	(33,489,192)	(28,780,159)
固定资产-净值		350,559,387	374,917,440	236,902,251	218,275,706
减：固定资产减值准备		(19,776,433)	(33,118,144)	(10,387,767)	(10,387,767)
固定资产-净额	六(10)	330,782,954	341,799,296	226,514,484	207,887,939
经营租入固定资产改良	六(11)	622,516	6,222,749	622,517	868,316
在建工程	六(12)	383,009,221	260,970,602	-	12,111,432
工程物资	六(13)	1,263,850	12,102,531	-	-
固定资产清理		-	(1,510,183)	-	(1,510,183)
固定资产合计		715,678,541	619,584,995	227,137,001	219,357,504
无形资产及其他资产					
无形资产	六(14)	753,968	7,281,392	544,456	556,830
长期待摊费用	六(15)	18,544,420	6,759,738	7,150,000	-
其他长期资产	六(16)	592,831,643	361,919,978	579,216,589	361,919,978
无形资产及其他资产合计		612,130,031	375,961,108	586,911,045	362,476,808
资产总计		3,926,045,444	3,230,588,077	3,772,977,379	3,017,519,847

上海外高桥保税区开发股份有限公司

2004年12月31日资产负债表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负 债 及 股 东 权 益	附注	2004年12月31日 合 并	2003年12月31日 合 并	2004年12月31日 母 公 司	2003年12月31日 母 公 司
流动负债					
短期借款	六(17)	2,224,584,450	1,740,086,946	2,062,929,150	1,552,431,606
应付票据		-	6,430,000	-	-
应付账款	六(18)	69,435,357	61,722,210	42,847,707	28,911,120
预收账款	六(19)	153,375,271	9,926,713	150,000,000	2,062,712
应付工资	六(20)	3,240,230	3,539,705	2,500,000	2,500,000
应付福利费		2,590,743	2,503,300	1,600,896	974,427
应付利息		-	40,260	-	-
应交税金	六(21)	16,369,012	(5,485,095)	13,841,071	1,623,901
其他应交款	六(22)	19,987	91,957	441	11,499
其他应付款	六(23)	64,172,186	39,625,238	44,946,700	24,302,173
预提费用	六(24)	7,868,877	2,446,112	3,869,770	2,099,873
预计负债	七(3)	-	-	76,567,304	103,919,693
一年内到期的长期借款		-	4,000,000	-	-
流动负债合计		2,541,656,113	1,864,927,346	2,399,103,039	1,718,837,004
长期负债					
长期借款		-	20,000,000	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	180,000	-	-
长期负债合计		-	20,180,000	-	-
递延税项					
递延税款贷项	六(25)	137,385	137,385	137,385	137,385
负债合计		2,541,793,498	1,885,244,731	2,399,240,424	1,718,974,389
少数股东权益		20,126,488	57,699,494	-	-
股东权益					
股本	六(26)	745,057,500	745,057,500	745,057,500	745,057,500
资本公积	六(27)	322,182,450	322,182,450	322,182,450	322,182,450
盈余公积	六(28)	205,215,209	192,970,397	198,027,296	186,748,571
其中：法定公益金		64,119,053	60,037,449	62,130,607	58,371,032
未分配利润	六(29)	91,670,299	27,433,505	108,469,709	44,556,937
股东权益合计		1,364,125,458	1,287,643,852	1,373,736,955	1,298,545,458
负债及股东权益总计		3,926,045,444	3,230,588,077	3,772,977,379	3,017,519,847

后附会计报表附注为会计报表的组成部分。

企业负责人：刘新民

主管会计工作的负责人：史贤俊

会计机构负责人：黎明红

上海外高桥保税区开发股份有限公司

2004年度利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2004年度 合并	2003年度 合并	2004年度 母公司	2003年度 母公司
一、主营业务收入	六(30)、七(4)	516,114,569	355,044,090	190,234,783	104,616,444
减：主营业务成本	六(30)、七(4)	(353,865,122)	(237,629,716)	(94,845,382)	(50,412,980)
主营业务税金及附加	六(31)	(10,205,454)	(4,528,873)	(7,519,739)	(3,107,820)
二、主营业务利润		152,043,993	112,885,501	87,869,662	51,095,644
加：其他业务利润	六(32)	1,766,370	8,903,535	860,309	7,481,707
减：营业费用		(40,372,180)	(40,882,528)	(11,969,918)	(3,305,846)
管理费用		(60,329,071)	(51,771,485)	(24,603,269)	(26,462,084)
财务费用-净额	六(33)	(52,373,532)	(61,939,135)	(50,017,971)	(57,921,679)
三、营业利润/(亏损)		735,580	(32,804,112)	2,138,813	(29,112,258)
加：投资收益	六(34)、七(5)	74,039,048	47,846,832	81,588,911	54,453,531
补贴收入	六(35)	1,917,800	16,635,109	-	13,373,000
营业外收入	六(36)	14,223,388	1,460,523	1,124,114	990,904
减：营业外支出	六(36)	(479,696)	(5,618,221)	(127,714)	(4,941,669)
四、利润总额		90,436,120	27,520,131	84,724,124	34,763,508
减：所得税		(12,403,979)	(892,288)	(9,532,627)	610,709
少数股东收益		(1,550,535)	(1,615,052)	-	-
五、净利润		76,481,606	25,012,791	75,191,497	35,374,217

补充资料：

项 目	2004年度 合并	2003年度 合并	2004年度 母公司	2003年度 母公司
1. 出售、处置部门或被投资单位发生的(损失)/收益	(3,455,815)	(5,605,585)	919,965	(5,605,585)
2. 自然灾害发生的损失	-	-	-	-
3. 会计政策变更增加/(减少)利润总额	-	-	-	-
4. 会计估计变更增加/(减少)利润总额	2,987,521	-	6,327,110	-
5. 债务重组损失	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-

后附会计报表附注为会计报表的组成部分。

企业负责人：刘新民

主管会计工作的负责人：史贤俊

会计机构负责人：黎明红

上海外高桥保税区开发股份有限公司

2004年度利润分配表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	2004年度 合并	2003年度 合并	2004年度 母公司	2003年度 母公司
一、净利润		76,481,606	25,012,791	75,191,497	35,374,217
加：年初未分配利润	六(29)	27,433,505	10,223,204	44,556,937	14,488,853
二、可供分配的利润		103,915,111	35,235,995	119,748,434	49,863,070
减：提取法定盈余公积		(8,163,208)	(5,201,660)	(7,519,150)	(3,537,422)
提取法定公益金		(4,081,604)	(2,600,830)	(3,759,575)	(1,768,711)
三、可供股东分配的利润		91,670,299	27,433,505	108,469,709	44,556,937
减：提取任意盈余公积		-	-	-	-
应付普通股股利		-	-	-	-
四、未分配利润	六(29)	91,670,299	27,433,505	108,469,709	44,556,937

后附会计报表附注为会计报表的组成部分。

企业负责人：刘新民

主管会计工作的负责人：史贤俊

会计机构负责人：黎明红

上海外高桥保税区开发股份有限公司

2004年度现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项 目	附注	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		522,371,559	253,480,082
收到的税费返回		4,234,939	2,918,196
收到的其他与经营活动有关的现金		189,562,608	184,170,041
现金流入小计		716,169,106	440,568,319
购买商品、接受劳务支付的现金		(826,523,369)	(575,841,290)
支付给职工以及为职工支付的现金		(27,699,059)	(9,858,348)
支付的各项税费		(15,162,043)	(10,947,317)
支付的其他与经营活动有关的现金		(46,888,232)	(20,672,941)
现金流出小计		(916,272,703)	(617,319,896)
经营活动产生的现金流量净额		(200,103,597)	(176,751,577)
二、投资活动产生的现金流量			
收回对子公司以外投资所收到的现金		88,159,751	76,118,464
出售子公司所收到的现金	六(37)	28,772,055	43,024,400
取得投资收益所收到的现金		25,947,436	25,830,664
收到的其他与投资活动有关的现金		150,613,708	783,836,903
现金流入小计		293,492,950	928,810,431
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		(357,974,148)	(191,919,246)
购买子公司所支付的现金		(8,109,000)	(21,609,000)
支付的其他与投资活动有关的现金		(46,159,822)	(904,506,477)
现金流出小计		(412,242,970)	(1,118,034,723)
投资活动产生的现金流量净额		(118,750,020)	(189,224,292)
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资所收到的现金		2,800,000	-
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		2,800,000	-
借款所收到的现金		2,277,929,150	2,277,929,150
现金流入小计		2,280,729,150	2,277,929,150
偿还债务所支付的现金		(1,775,572,433)	(1,775,572,433)
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		(57,093,266)	(55,536,813)
支付的其他与筹资活动有关的现金		(28,405,497)	(20,886,537)
现金流出小计		(1,861,071,196)	(1,851,995,783)
筹资活动产生的现金流量净额		419,657,954	425,933,367
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		4,794	(6,100)
五、现金及现金等价物净增加额(附注六(1))		100,809,131	59,951,398

上海外高桥保税区开发股份有限公司

2004年度现金流量表(续)

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

补充资料	合并	母公司
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	76,481,606	75,191,497
加：少数股东损益	1,550,535	-
(转回)/计提的资产减值准备	(571,049)	13,547,363
固定资产折旧	12,229,265	5,061,772
无形资产摊销	26,207	12,374
长期待摊费用摊销	7,150,000	7,150,000
其他长期资产摊销	12,082,038	12,082,038
待摊费用的增加	(315,582)	(8,333)
预提费用的增加	2,072,059	900,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(584,843)	(1,046,400)
财务费用	51,547,686	49,157,663
投资收益	(74,039,048)	(81,588,911)
存货的增加	(452,606,956)	(430,418,379)
经营性应收项目的增加	(27,835,187)	(15,133,905)
经营性应付项目的增加	192,709,672	188,341,644
经营活动产生的现金流量净额	(200,103,597)	(176,751,577)
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动	-	-
3. 现金及现金等价物净增加情况		
现金的年末余额	533,177,135	428,202,178
减：现金的年初余额	(432,368,004)	(368,250,780)
现金及现金等价物净增加额	100,809,131	59,951,398

后附会计报表附注为会计报表的组成部分。

企业负责人：刘新民

主管会计工作的负责人：史贤俊

会计机构负责人：黎明红

上海外高桥保税区开发股份有限公司
(在中华人民共和国注册成立的股份有限公司)

2004 年度合并会计报表及审计报告

审计报告

2005/SH-079/JQJ/JXJ

致上海外高桥保税区开发股份有限公司全体股东：
(在中华人民共和国注册成立的股份有限公司)

我们审计了后附的上海外高桥保税区开发股份有限公司(“贵公司”)及其子公司(“贵集团”)2004 年 12 月 31 日的合并资产负债表及截至该日止的 2004 年度合并利润表和合并现金流量表。编制这些载于第 2 至第 36 页的合并会计报表是贵公司管理层的责任。我们的责任是依据审计结果对这些合并会计报表发表意见。

我们的审计工作是根据国际审计准则进行的。这些准则要求我们通过审计计划的制定和实施，合理地确定合并会计报表中是否不存在重大错误。审计工作包括对会计报表内的数据和披露事项的有关证据，采用抽查方式进行审查。审计工作还包括评价管理层采用的会计政策、所作的重要评估以及评价会计报表整体表述是否恰当。我们认为我们的审计工作为我们发表审计意见提供了合理的根据。

我们认为，上述合并财务报表符合国际财务报告准则的规定，在所有重大方面公允地反映了贵集团 2004 年 12 月 31 日的财务状况和 2004 年度的经营成果及现金流量。

普华永道中天会计师事务所有限公司

2005 年 4 月 1 日

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并利润表

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

	附注	2004 年度	2003 年度
营业收入	4	503,848	348,102
营业成本		(370,314)	(269,231)
营业毛利		133,534	78,871
其他业务收入	7	80,813	48,613
销售费用		(23,923)	(9,282)
管理费用		(67,166)	(49,605)
其他业务支出		(3,217)	(21,972)
处置业务板块收益	5	1,048	-
营业利润	6	121,089	46,625
财务费用 – 净额	8	(47,148)	(36,962)
应占联营公司收益	16	28,634	18,076
税前利润		102,575	27,739
所得税抵免/(费用)	10	2,828	(1,351)
少数股东损益前利润		105,403	26,388
少数股东损益	31	(1,551)	(1,615)
净利润		103,852	24,773
每股盈利– 基本及摊薄	11	人民币 0.14 元	人民币 0.03 元

后附合并会计报表附注为本合并会计报表的组成部分。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并资产负债表

2004年12月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

	附注	2004年 12月31日	2003年 12月31日
资产			
非流动资产			
房屋建筑物、机器及设备	13	745,874	562,276
土地使用权	14	168,637	174,803
无形资产	15	(1,158)	2,135
联营公司投资	16	289,467	286,907
可供出售的投资	17	215,743	180,017
递延税款借项	18	16,312	4,789
其他长期资产	19	20,766	-
		<u>1,455,641</u>	<u>1,210,927</u>
流动资产			
发展中物业	20	1,607,629	1,214,171
待售开发物业		161,747	-
存货	21	8,750	54,985
应收及预付款项	22	234,281	255,776
应收同系附属公司款项	34	6,863	22,530
应收联营公司款项	34	37	29,304
预缴税金		-	3,204
交易性投资	23	11,048	45,302
现金及银行存款	24	530,596	438,521
		<u>2,560,951</u>	<u>2,063,793</u>
资产总计		<u><u>4,016,592</u></u>	<u><u>3,274,720</u></u>

后附合并会计报表附注为本合并会计报表的组成部分。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并资产负债表(续)

2004年12月31日

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

	附注	2004年 12月31日	2003年 12月31日
股东权益及负债			
股东权益			
股本	30	745,058	745,058
股本溢价		471,833	471,848
储备金	32	205,855	67,478
		<u>1,422,746</u>	<u>1,284,384</u>
少数股东权益	31	<u>20,126</u>	<u>57,699</u>
非流动负债			
银行借款	26	-	20,000
政府补贴	27	31,926	31,926
		<u>31,926</u>	<u>51,926</u>
流动负债			
应付款项及其他	25	303,854	136,237
应付控股公司款项	34	1,500	-
应付同系附属公司款项	34	16	-
应付联营公司款项	34	-	387
应交税金		11,840	-
银行借款	26	2,224,584	1,744,087
		<u>2,541,794</u>	<u>1,880,711</u>
负债合计		<u>2,573,720</u>	<u>1,932,637</u>
股东权益及负债总计		<u>4,016,592</u>	<u>3,274,720</u>

本公司董事会于2005年4月1日批准发布本合并会计报表。

后附合并会计报表附注为本合并会计报表的组成部分。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并股东权益变动表

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

	股本	股本溢价	储备金					合计	
			法定盈余 公积	法定公益金	任意盈余 公积	公允价值 评估增值	外币折算 差额		累计亏损
2003 年 1 月 1 日余额	745,058	471,848	96,102	58,599	33,740	-	680	(145,721)	1,260,306
2003 年度净利润	-	-	-	-	-	-	-	24,773	24,773
2003 年末分配利润转回	-	(15)	-	-	-	-	(680)	-	(695)
2003 年度利润分配	-	-	3,091	1,438	-	-	-	(4,529)	-
2003 年 12 月 31 日余额	745,058	471,833	99,193	60,037	33,740	-	-	(125,477)	1,284,384
可供出售的投资公允价值变动，税后净值	-	-	-	-	-	34,510	-	-	34,510
2004 年度净利润	-	-	-	-	-	-	-	103,852	103,852
2004 年度利润分配	-	-	8,163	4,082	-	-	-	(12,245)	-
2004 年 12 月 31 日余额	745,058	471,833	107,356	64,119	33,740	34,510	-	(33,870)	1,422,746

后附合并会计报表附注为本合并会计报表的组成部分。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并现金流量表

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

	附注	2004 年度	2003 年度
经营活动的现金流量			
经营业务使用的现金	33	(283,514)	41,553
支付利息		(85,498)	(70,317)
支付所得税		(1,238)	(10,016)
经营活动的净现金流出		(370,250)	(38,780)
投资活动的现金流量			
购入房屋建筑物、机器及设备		(260,174)	(39,324)
购入土地使用权		(18,665)	(27,338)
收购子公司，扣除获取现金后的净额		(8,109)	6,504
收购联营公司		-	(51,721)
向关联公司及第三方提供的贷款		(17,001)	(519,575)
出售房屋建筑物、机器及设备收取的款项		12,045	(159)
出售子公司，扣除处置现金后的净额		28,215	7,155
处置联营公司		8,730	7,955
处置可供出售的投资		41,432	-
减少/(增加)原存期 3 个月以上的定期存款		2,257	(8,342)
收到关联公司及第三方偿还的贷款		143,481	379,450
收取利息		7,690	15,140
收取股利		25,947	11,879
收取政府补贴		-	13,553
投资活动的净现金流出		(34,152)	(195,686)
筹资业务的现金流量			
子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,800	23,475
借款收到的现金		2,277,929	689,668
偿还借款支付的现金		(1,775,572)	(490,937)
支付少数股东的股利		-	(305)
子公司清算而偿还少数股东的现金		-	(7,967)
筹资活动的净现金流入		505,157	213,934
汇兑损益		5	-
现金及现金等价物净增加/(减少)		100,760	(20,532)
现金及现金等价物，年初余额		425,739	446,271
现金及现金等价物，年末余额	24	526,499	425,739

后附合并会计报表附注为本合并会计报表的组成部分。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

1 公司简介

上海外高桥保税区开发股份有限公司(“本公司”)是在中华人民共和国注册成立的股份有限公司。本公司主要股东为上海外高桥(集团)有限公司(“控股公司”)。本公司发行的人民币普通股(“A 股”)和境内上市外资股(“B 股”)分别于 1992 年和 1993 年在上海证券交易所上市交易。

本公司及合并子公司(“本集团”)的主要业务为房地产开发及租赁、贸易及物流、酒店经营及医药医疗(附注 5)等。本公司子公司及联营公司的主要业务参见附注 16 及附注 35。

本公司注册地址为中国上海浦东杨高北路 889 号，邮政编码 200131。本公司的业务主要在中国境内进行。

2 主要会计政策

(a) 编制基础

本集团依据中华人民共和国有关会计准则与制度进行账务处理及编制法定会计报表。这些中国会计准则与制度在某些方面与国际财务报告准则存有差异。本合并会计报表已包括了为符合国际财务报告准则的要求而对法定会计报表所作的调整。

除需对交易性上市证券进行重估并对资产计提减值准备以外，本集团的合并会计报表以历史成本为编制基础。

国际财务报告准则要求本集团在编制会计报表时运用会计估计和假设，该等估计和假设的运用将对本集团于报告日的资产及负债金额的表述、或有资产及负债的披露和报告期内的收入及费用金额的表述产生影响。虽然本集团管理层基于当前所知的全部情况作出该等估计和假设，最终实际结果仍可能会与其存在差异。

本集团决定自 2004 年度起执行国际财务报告准则第 3 条 - 商业并购的有关规定，附注 2(i)披露了因执行上述规定而产生的对会计核算的影响。

(b) 合并报表

合并会计报表中的子公司系指本集团直接或间接拥有其半数以上的表决权或能够控制其财务和经营活动的公司。

子公司自本集团对其拥有控制权之日起纳入本集团合并会计报表中，并于自本集团失去对其拥有控制权之日起不再纳入本集团合并会计报表。购买子公司以取得成本入账。取得成本以在取得日所放弃资产、所发行股份及所承担债务的公允价值加上其他直接取得成本计价。取得成本超过按投资比例享有的所取得子公司净资产公允价值的部分，确认为商誉(附注 2(i))。集团内部交易，往来余额及内部交易产生的未实现收益于合并时予以抵销。除非相关成本无法弥补，内部交易产生的未实现损失也予以抵销。子公司的会计政策在必要时已进行调整以确保其与本集团所采用的会计政策一致。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

2 主要会计政策(续)

(c) 联营企业投资

联营企业投资采用权益法核算。权益法是指本公司按投资比例将享有的联营企业于取得日后产生的利润或亏损于利润表中确认为投资收益，并且在本公司股东权益中确认按投资比例享有的联营企业于取得日后发生的储备金变动。投资成本按取得联营企业后的净资产累计变动进行调整。联营企业一般是指本公司占该企业表决权资本总额的 20%至 50%、或对其财务和经营决策有重大影响但无控制关系的被投资单位。本集团与联营企业之间交易的未实现收益按投资比例予以抵消；除非有证据证明交易的资产发生减值，未实现损失也予以抵消。本集团对联营企业投资账面余额包括取得联营企业时产生的商誉扣除累计摊销后的净值。除非本集团需承担该联营企业的债务或承诺为其偿还债务，当本集团按投资比例确认的投资损失等于或超过投资成本，不再进一步确认投资损失。

(d) 外币折算

本集团以人民币为记账本位币。外币业务按业务发生当天中国人民银行公布的基准汇价折合为人民币入账。因外币交易及以外币计价货币性资产及负债折算产生的汇兑损益均计入当期损益。

以外币记账的子公司利润表和现金流量表按年度平均汇价折算为本集团记账本位币，其货币性及非货币性资产和负债按资产负债表日的基准汇价折算。所产生的汇兑损益在该子公司被处置前均计入股东权益。

(e) 房屋建筑物、机器及设备

(i) 投资物业

投资物业指非本集团实际占用的，以获取长期租金收益为目的而持有的物业。

由于无法持续可靠地估计其公允价值，投资物业以初始成本入账，并以成本减去累计折旧和减值准备后的净额列示。折旧以各项物业的成本扣除其残值后，按其估计可使用年限 35 年以直线法计提。

(ii) 其他房屋建筑物、机器及设备

其他房屋建筑物、机器及设备以成本减去累计折旧和减值准备后的净值列示。折旧是根据成本减去估计的残值后，按其估计可使用的年限以直线法计提。房屋建筑物、机器及设备的估计可使用年限列示如下：

房屋建筑物	20 至 35 年
机器设备	6 至 10 年
家具及办公设备	5 年
运输设备	5 年

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

2 主要会计政策(续)

(e) 房屋建筑物、机器及设备(续)

(ii) 其他房屋建筑物、机器及设备(续)

如果一项资产的账面价值高于其预计可收回金额，对可收回金额低于账面价值的差额，立即计提减值准备。

处置房屋建筑物、机器及设备所得收入净额与资产账面值之差额作为处置损益计入经营业绩。

为建造房屋建筑物、机器及设备而取得的借款所发生的利息费用在相关资产建造及准备期间内予以资本化。其他借款费用均于发生时计入费用。

维修及保养费于发生期间计入利润表。若由于改良而使相关资产可能流入本集团的未来经济利益超过了原先估计的评价标准，则改良支出记入资产的账面价值。重大改良支出于相关资产的剩余使用年限内计提折旧。

(f) 发展中物业

发展中物业不计提折旧，以成本减去减值准备的净额列示。物业开发成本包括土地使用权及相关土地准备成本、开发成本、基建成本以及资本化利息。发展中物业于完工后根据其用途或转入投资物业，其相关的土地使用权在会计报表中单独列示(附注 2(h))；或转入可供出售之物业。

如果发展中物业的账面余额高于其预计可收回金额，对可收回金额低于账面价值的差额，立即计提减值准备。

(g) 待售开发物业

待售开发物业指为日后出售而购置的商用物业，按成本与可变现净值孰低列示。可变现净值按在正常商业活动中的预计销售收入减去尚需发生的再开发成本及销售费用后的余额确定。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

2 主要会计政策(续)

(h) 土地使用权

为物业开发而取得的土地使用权按取得成本在资产负债表项目 - 发展中物业内核算(附注 2(f))。当相关物业的开发或建造完成后，土地使用权根据其所承载物业的用途重新分类列示。与投资物业相关的土地使用权在资产负债表中单独列示，并在土地使用权剩余年限内按直线法摊销。与待售开发物业相关土地使用权作为其成本的一部分进行核算。

与自用物业相关的土地使用权按其取得成本在资产负债表项目 - 土地使用权中核算，并在其可用年限内按直线法摊销。

(i) 商誉和负商誉

(i) 商誉

商誉指子公司或联营企业的取得成本超过按投资比例享有被取得企业于取得日的可辨认净资产公允价值的部分。

商誉在首次确认后按成本减去累计摊销和减值准备后的净额列示。协议日在 2004 年 3 月 31 日以前的收购所产生的商誉在不超过 10 年的预计收益年限内按直线法摊销，协议日在 2004 年 3 月 31 日后收购所产生的商誉不进行摊销。自 2005 年 1 月 1 日起，协议日在 2004 年 3 月 31 日以前的收购所产生的商誉不再继续摊销，累计摊销的账面价值将与商誉成本进行冲销，自此后商誉按年进行减值测试。处置子公司或联营企业的损益包含处置对象商誉的账面价值。

本集团于资产负债表日评估商誉是否存在减值迹象。如果存在减值迹象，本集团将对商誉账面余额的可收回性进行分析，对可收回金额低于账面余额的差额，予以计提减值准备。

(ii) 负商誉

负商誉指按投资比例享有子公司或联营公司于取得日的净资产公允价值超出取得成本的部分。

若协议日在 2004 年 3 月 31 日以前的收购所产生的负商誉是与在收购计划中已提及的未来可能发生的损失或费用有关，并且此类未来的损失或费用能合理计量但尚未确认，则负商誉于此未来损失或费用发生时计入合并利润表。其余的负商誉，在不超过所取得企业非货币性资产的公允价值的范围内，按系统方法分阶段计入合并利润表。任何超出所取得企业非货币性资产公允价值的负商誉，均一次性计入合并利润表。

自 2005 年 1 月 1 日起，负商誉的账面价值将被冲销，对应科目记入年初未分配利润/(累计亏损)。

因取得子公司而产生的商誉及负商誉在资产负债表中商誉内核算，因收购联营企业而产生的商誉及负商誉在联营企业投资内核算。

2 主要会计政策(续)

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

(j) 长期资产减值

当有迹象或情况变化表明房屋建筑物、机器、设备及其他长期资产(包括发展中物业、土地使用权和商誉)的账面价值可能无法收回时，本集团将对该资产进行减值测试。若该项资产的账面价值超过其可收回金额时，则就其差额确认减值损失并计入当期费用。资产的可收回金额按其销售净价和可使用价值中孰高者确认。评估减值准备时，资产可按最小级别的独立现金流量产生单位予以组合考虑。

(k) 交易性投资

交易性投资指以获取短期价差变动产生收益为目的而持有的投资，列示于流动资产。在本会计报表中，短期定义为不超过 3 个月。

购入或出售交易性投资于成交日确认，成交日指资产所有权移交的当日。购入成本包括交易费用。交易性投资于取得后以公允价值列示。

交易性投资公允价值变动产生的已实现或未实现损益于发生时计入利润表。交易性投资的公允价值按市场买方报价为基础确定。

(l) 可供出售的投资

可供出售的投资是指持有时间不确定，可能因流动性需求或利率变动而出售的投资，列示于长期资产中。当管理层有明确意图对该投资的持有期限将不超过资产负债表日起 12 个月，或有需要将该投资出售以获取营运资金时，该投资列示于流动资产。可供出售的投资以公允价值列示。由于公允价值变动引起的未实现损益确认为权益变动，其公允价值以市场报价为基础或从现金流量模型推算而得。未上市证券的公允价值根据市盈率或市价现金流比估计，上述比例经修正以更准确地反映发行方的特定情况。对于公允价值不能可靠计量的权益性证券，以成本扣除减值准备的净额列示。当可供出售的投资被出售时，对其公允价值的累计调整计入当期损益。

(m) 存货

存货以成本与可变现净值两者中孰低者列示，成本按加权平均法核算。产成品和在产品的成本包括原材料、直接人工、其他直接成本及按正常生产能力下的相关制造费用但不包括借款费用。可变现净值按正常商业活动中预计售价减去至完工时尚需发生的成本及销售费用的余额确定。

(n) 应收账款

应收款项以原始发票金额减坏账准备后的净值列示。当有客观证据表明本集团无法按原条款于到期日全额收回应收款时，对该款项计提减值准备。减值准备金额为账面余额与可收回金额的差额。

2 主要会计政策(续)

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

(o) 现金和现金等价物

现金及现金等价物按成本在资产负债表内列示。在现金流量表中，现金及现金等价物包括库存现金、银行通知存款、其他原始期限不超过三个月且流动性强的短期投资。

(p) 借款

借款以收到的款项扣除手续费后的净额确认其初始成本，然后按以实际利率法计算的摊余成本计价。扣除交易费用后的净收款项与偿还价值之间的差额在借款期限内计入合并利润表。

借款费用一般于发生时确认为费用。与发展中物业的开发或其他合格资产的购置、建造或生产直接相关的借款费用可予以资本化。借款费用于购建资产相关活动已开始、支出及借款费用已发生时开始资本化，于相关资产达到预定可销售或可使用状态时停止资本化。

(q) 递延所得税

递延所得税采用资产负债表的债务法全额计提，反映按财务报告计算的资产与负债与按税法计算的资产与负债之间重大的暂时性差异的税务净影响。递延所得税资产和负债基于当前所颁布的税率计量。

递延所得税资产，除可合理估计未来有足够的应课税利润用来抵扣该项递延税项资产外，不予确认。

(r) 退休金支出

本集团参与政府所管理的退休养老保险计划。根据该计划，在职员工的退休金将由当地统一的养老金基金承担。本集团除了每年定期供款外并无其他承担。本集团按期供款并于发生当期计入利润表。

(s) 经营租赁

经营租赁的租金支出按租赁年限以直线法计入利润表。

(t) 政府补贴

政府补贴于收取有关款项能够合理预计，且本集团能遵守其所有附带条件时按公允价值确认。

与支出相关的政府补贴先递延列示，并于需补贴的支出实际发生期内计入利润表中。

与购置发展中物业相关的政府补贴作为长期负债，并根据相关资产的预计使用年限按直线法计入损益。

2 主要会计政策(续)

(u) 预计负债

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

当一过去事项的结果形成了一项法定的或推定的现时义务，履行该义务将可能导致现有资源流出本集团，且该义务的金额可以合理计量时，本集团对该项义务计提预计负债。

(v) 收入确认

收入系于交易产生的未来经济利益很可能流入企业，且相关收入和成本能够可靠地计量时予以确认。收入按扣除销售税金和折让后的净额确认。

(i) 物业销售收入在购销合同已执行，于物业相关的主要风险和报酬转移给购买方时确认。

(ii) 投资物业租金收入根据相应的租赁条款按权责发生制确认。

(iii) 商品销售收入在已将商品所有权关联的主要风险和报酬转移给购货方时确认。

(iv) 服务收入按完成比例确认，完成比例由已提供服务占全部服务的比例确定。

(v) 利息收入在收入确定归属本集团时，根据存出的本金和持有至到期的实际收益率按相应时间比例计算确认。

(vi) 股利收入在取得收款权利时确认。

(w) 股利分配

股利分配于本集团股东批准发放当期认列于会计报表中。

(x) 分部报告

业务分部按所提供的含有不同风险及报酬的产品或服务类型来划分。地区分部按提供产品或服务所处的含有不同风险及报酬的经济环境来划分。

本集团分部报告按基于本集团管理架构的业务分部披露。

(y) 比较数字

若干比较数字已根据本年度会计报表的披露方式进行了相应的重分类。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

3 财务风险管理

(a) 财务风险因素

本集团经营活动面临各种财务风险，包括信用风险、利率风险、外币汇兑风险和流动性风险。

(i) 信用风险

本集团并无对于任何单个顾客或债务人的重大信用风险。银行存款及保证金均存放于具有良好信用评级的金融机构。

现金及现金等价物、应收款及债权投资等金融资产以扣除减值准备后的净额列示，已反映了本集团所面临的最大信用风险敞口。

(ii) 利率风险

本集团未持有重大的生息资产。本集团的借款主要为短期借款。付息借款的借款利率及到期日已于附注 26 中披露。本集团的收入及经营活动的现金流量在很大程度上独立于市场利率变化。

(iii) 外币汇兑风险

本集团交易主要以人民币结算，因此无重大外币汇兑风险。

(iv) 流动性风险

本公司通过积极管理其经营现金流量和融资能力，确保其战略规划下未来一年的资金需求得以满足。作为整体流动性风险管理的一部分，本集团持有充足的现金以满足营运资金的需求及维持现有银行信贷额度及总体债务状况处于合理的位置。

(b) 公允价值的估计

于资产负债表上所列示的金融资产包括现金及银行存款、上市及未上市类投资、应收及其他应收款项。所列示的金融负债包括银行借款、应付及其他应付款项。

由于期限较短，现金及银行存款、应收应付款项、其他应收应付款项及短期借款的公允价值接近其账面价值。

交易性投资的公允价值由资产负债表日的市场价格决定。

可供出售的投资包括非上市公司股权投资及在上海证券交易所上市公司的未流通法人股，此类投资的公允价值参考市场转让价格确定。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

4 分部报告

	房地产开发及租赁		现代物流		酒店经营		医药医疗		其他		合计	
	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度	2004 年度	2003 年度
收入	255,949	95,270	214,889	138,916	29,628	17,903	-	87,886	3,382	8,127	503,848	348,102
分部业绩	113,383	42,844	11,418	(3,497)	(11,686)	(18,783)	-	14,714	(388)	(1,316)	112,727	33,962
未分配收入											62,744	45,671
未分配支出											(54,382)	(33,008)
营业利润											121,089	46,625
财务成本 - 净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,148)	(36,962)
占联营企业税前利润	26,501	17,582	2,133	238	-	-	-	256	-	-	28,634	18,076
税前利润											102,575	27,739
所得税抵免/(费用)											2,828	(1,351)
税后利润											105,403	26,388
少数股东损益											(1,551)	(1,615)
净利润											103,852	24,773
分部资产	2,557,817	1,813,093	138,487	112,488	671,363	511,599	-	160,006	-	6,531	3,367,667	2,603,717
联营公司投资	287,707	276,073	1,760	10,477	-	-	-	357	-	-	289,467	286,907
未分配资产											359,458	384,096
资产总计											4,016,592	3,274,720
分部负债	(294,100)	(95,056)	(38,811)	(28,662)	(177,879)	(174,014)	-	(32,258)	-	(2,573)	(510,790)	(332,563)
未分配负债											(2,062,930)	(1,600,074)
负债总计											(2,573,720)	(1,932,637)
其他分部信息												
资本性支出	263,853	100,266	4,387	3,886	10,498	4,864	-	18,127	101	503	278,839	127,646
折旧	14,660	13,175	2,165	1,200	3,861	3,438	-	4,982	174	588	20,860	23,383
摊销	3,488	3,706	-	234	9	7	-	162	-	-	3,497	4,109
减值准备	19,760	-	17	-	-	-	-	-	-	914	19,777	914

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

4 分部报告 (续)

截至 2004 年 12 月 31 日，本集团业务在全国范围内主要划分为 3 个业务分部：

- 房地产开发及租赁 – 开发和销售房地产，提供房产租赁；
- 现代物流 – 提供物流服务及贸易；
- 酒店经营 – 酒店运营管理；

本集团的其他业务包括纺织品生产及销售、车辆维修及保养和咨询业务，该等业务均未达到需单独作为分部予以报告的规模。

业务分部之间的销售和其他交易均已在合并会计报表中抵消。未分配成本指公司费用支出。分部资产主要包括房屋建筑物、机器及设备、发展中物业、土地使用权、存货、应收款项和营运资金，但不包括投资。分部负债主要包括营业负债，但不包括税项和一些借款。资本性支出包括房屋建筑物、机器及设备、发展中物业、土地使用权的增加，其中包括因收购而产生的资产增加。

除于 2004 年度出售一块加拿大土地的业务外，本集团的三个主要业务分部均在中国境内经营，因此无需提供地区分部报告。

5 出售子公司/出售医药分部

2003 年 12 月 31 日，本公司与一独立第三方达成协议，将上海景和投资管理有限公司（以下简称“景和投资”）82%的股权出售，售出价格为 4,900 万元。景和投资是一家投资控股公司，持有集团内医药、医疗分部（以下简称“医药分部”）的各个子公司。基于商定的协议价格，处置医药分部的收益为 1,048 千元。整个交易在 2004 年 1 月 31 日收到转让款同时控制权转移后结束。

本集团的长远目标是希望将业务集中于房地产发展、租赁及现代物流，剥离不相关的业务，所以医药分部的出售与这一目标是相一致的。医药分部和景和投资出售前于 2003 年度的收入、利润、现金流量及净资产列示如下：

	2003 年度
主营业务收入	87,886
主营业务成本	(74,324)
税前利润	12,233
所得税	(1,073)
	<hr/>
经营活动产生的现金流出	(4,686)
投资活动产生的现金流出	(28,933)
融资活动产生的现金流入	8,602
	<hr/>
	2003 年 12 月 31 日
资产总计	171,702
负债总计	(80,800)

本集团在景和投资持有的剩余股权自 2004 年 1 月 1 日起转入可供出售的投资(附注 17)。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

6 营业利润

营业利润已扣除或计入下列各项目：

	附注	2004 年度	2003 年度
房屋建筑物、机器及设备折旧	13		
- 投资物业		9,368	6,169
- 其他房屋建筑物、机器及设备		11,492	17,214
房屋建筑物、机器及设备(转回)/计提的减值准备	13	(13,342)	878
处置房屋建筑物、机器及设备的损失/(收益)		(585)	4,401
土地使用权摊销	14	3,476	3,407
商誉摊销	15	21	702
经营租赁费用-房屋建筑物		2,133	3,207
处置子公司产生的损失	35	673	5,679
处置联营公司产生的损失	16(c)	2,783	364
出售可供出售的投资产生的收益	7	(60,682)	(37,482)
交易性投资			
- 公允价值变动产生的收益		(2,569)	(17,981)
- 处置投资的亏损		974	28,443
发展中物业			
- 销售成本		115,579	35,461
- 转回减值准备	20	(6,395)	-
存货			
- 确认的销售成本		197,528	186,304
- (转回)/计提的存货跌价准备		(1,245)	906
计提/(转回)的坏账准备		17,780	(5,154)
员工成本	9	33,979	35,859

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

7 其他业务收入

	2004 年度	2003 年度
出售可供出售的投资所产生的收益	60,682	37,483
房屋建筑物转回的减值准备	13,342	-
政府补贴	4,935	5,675
咨询服务收入	849	850
处置房屋建筑物、机器及设备的收益	585	-
原材料销售	-	3,835
其他	420	770
	<u>80,813</u>	<u>48,613</u>

8 财务费用 - 净额

	2004 年度	2003 年度
银行借款利息支出	(87,459)	(69,137)
减：资本化的利息	28,405	4,267
财务费用合计	<u>(59,054)</u>	<u>(64,870)</u>
股利收入	4,400	12,914
利息收入		
- 银行存款	6,864	3,078
- 向第三方提供贷款	826	7,561
- 委托投资	-	4,501
财务收入合计	<u>12,090</u>	<u>28,054</u>
汇兑净损失	<u>(14)</u>	<u>(26)</u>
银行手续费	<u>(170)</u>	<u>(120)</u>
	<u>(47,148)</u>	<u>(36,962)</u>

9 员工成本

	2004 年度	2003 年度
工资	25,177	25,433
退休金- 政府养老金计划	2,739	2,986
其他社会保险	2,440	2,342
其他员工福利	3,623	5,098
	<u>33,979</u>	<u>35,859</u>
年平均员工人数		
- 正式工	881	1,063
- 临时工	266	279

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

10 所得税

	2004 年度	2003 年度
当期所得税费用	12,404	892
递延税款贷记金额(附注 18)	(17,613)	(2,006)
应占联营公司税项(附注 16)	2,381	2,465
	<u>(2,828)</u>	<u>1,351</u>

本集团按照中国税法规定的所得税根据集团内各公司的应纳税所得额和实际适用税率计算确认。

本集团合并利润表反映的所得税费用与按照适用税率和税前利润计算的理论税款金额之间的差异由以下项目构成：

	2004 年度	2003 年度
税前利润	<u>102,575</u>	<u>27,739</u>
按税率 15%计算的所得税金额	15,386	4,161
因子公司和联营企业所得税税率不同造成的差异	(258)	(1,381)
免税收益的影响	(2,015)	(2,601)
不可抵扣支出的影响	1,103	478
未确认之未弥补亏损	3,102	4,787
转回以前未确认之未弥补亏损	(5,033)	(4,093)
确认以前未确认之暂时性差异	(15,113)	-
所得税(抵免)/费用	<u>(2,828)</u>	<u>1,351</u>

11 每股盈利

每股盈利系根据 2004 年税后利润人民币 103,852 千元(2003 年：人民币 24,773 千元)，除以本年度已发行普通股股份数 745,058 千股(2003 年：745,058 千股)计算。本公司无摊薄股数的影响，故每股摊薄盈利与每股基本盈利一致。

12 股利

根据 2005 年 4 月 1 日董事会通过的决议，本公司 2004 年度不派发股利(2003 年度：无)，该决议尚待本公司即将召开的年度股东大会审议通过。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

13 房屋建筑物、机器及设备

	房屋建筑物	投资物业	机器设备	运输设备	家具及 办公设备	合计
2004 年度						
原值						
年初余额	345,767	250,204	64,685	18,064	12,985	691,705
从发展中物业转入 (附注 20)	-	45,109	-	-	-	45,109
本年增加	14,761	232,523	2,093	7,825	2,972	260,174
出售子公司转出	(24,871)	-	(43,860)	(1,924)	(2,590)	(73,245)
本年处置	(6,268)	(59,508)	(2,650)	(2,549)	(659)	(71,634)
年末余额	329,389	468,328	20,268	21,416	12,708	852,109
累计折旧及减值准备						
年初余额	69,109	17,676	23,447	10,212	8,985	129,429
本年计提	6,488	9,368	2,413	1,958	633	20,860
出售子公司转出	(2,750)	-	(13,925)	(805)	(685)	(18,165)
本年转回减值准备	(12,861)	-	(481)	-	-	(13,342)
本年处置	-	(7,459)	(2,033)	(2,469)	(586)	(12,547)
年末余额	59,986	19,585	9,421	8,896	8,347	106,235
净值						
年末余额	269,403	448,743	10,847	12,520	4,361	745,874
年初余额	276,658	232,528	41,238	7,852	4,000	562,276
2003 年度						
原值						
年初余额	333,471	182,871	34,514	12,257	12,103	575,216
本年增加	26,109	-	11,633	6,147	3,029	46,918
从发展中物业转入 (附注 20)	-	71,069	-	-	-	71,069
收购子公司合并转入	10,260	-	20,306	461	522	31,549
出售子公司转出	(3,132)	-	(117)	(299)	(290)	(3,838)
本年处置	(20,941)	(3,736)	(1,651)	(502)	(2,379)	(29,209)
年末余额	345,767	250,204	64,685	18,064	12,985	691,705
累计折旧及减值准备						
年初余额	62,659	12,751	11,897	9,752	9,181	106,240
本年计提	9,010	6,169	6,247	779	1,256	23,461
计提减值准备	-	-	350	-	528	878
收购子公司合并转入	1,000	-	6,259	206	256	7,721
出售子公司转出	(705)	-	(98)	(184)	(244)	(1,231)
本年处置	(2,855)	(1,244)	(1,208)	(341)	(1,992)	(7,640)
年末余额	69,109	17,676	23,447	10,212	8,985	129,429
净值						
年末余额	276,658	232,528	41,238	7,852	4,000	562,276
年初余额	270,812	170,120	22,617	2,505	2,922	468,976

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

13 房屋建筑物、机器及设备(续)

上述变动表中包括了本集团作为出租人的出租资产，这些出租资产包括以经营租赁方式出租给第三方的投资物业：

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
原值	468,328	250,204
累计折旧	(19,585)	(17,676)
净值	<u>448,743</u>	<u>232,528</u>

净值为人民币 478,074 千元(2003 年：人民币 66,469 千元)的固定资产已作为银行借款的抵押物(附注 26)。

截至 2004 年 12 月 31 日，账面净值约为人民币 248,579 千元的投资物业的所有权转让手续正在办理过程中(2003 年：无)。

14 土地使用权

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
原值		
年初余额	186,030	168,565
收购子公司	-	4,482
购买自有物业	18,665	135
从发展中物业转入(附注 20)	8,948	27,203
本年处置	(33,332)	(14,355)
年末余额	<u>180,311</u>	<u>186,030</u>
累计摊销		
年初余额	11,227	8,053
收购子公司	-	128
本年摊销	3,476	3,407
本年处置	(3,029)	(361)
年末余额	<u>11,674</u>	<u>11,227</u>
净值		
年末余额	<u>168,637</u>	<u>174,803</u>
年初余额	<u>174,803</u>	<u>160,512</u>

净值为人民币 52,109 千元(2003 年：人民币 21,849 千元)的土地使用权已作为银行借款的抵押物(附注 26)。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

15 无形资产

	商誉	负商誉	合计
成本			
2004 年 1 月 1 日	5,038	(1,928)	3,110
出售子公司	(4,319)	-	(4,319)
2004 年 12 月 31 日	<u>719</u>	<u>(1,928)</u>	<u>(1,209)</u>
累计摊销			
2004 年 1 月 1 日	1,185	(210)	975
本年摊销	66	(45)	21
出售子公司	(1,047)	-	(1,047)
2004 年 12 月 31 日	<u>204</u>	<u>(255)</u>	<u>(51)</u>
净值			
2004 年 12 月 31 日	<u>515</u>	<u>(1,673)</u>	<u>(1,158)</u>
2004 年 1 月 1 日	<u>3,853</u>	<u>(1,718)</u>	<u>2,135</u>
	商誉	负商誉	合计
成本			
2003 年 1 月 1 日	5,847	(1,928)	3,919
出售子公司	(809)	-	(809)
2003 年 12 月 31 日	<u>5,038</u>	<u>(1,928)</u>	<u>3,110</u>
累计摊销			
2003 年 1 月 1 日	535	(165)	370
本年摊销	747	(45)	702
出售子公司	(97)	-	(97)
2003 年 12 月 31 日	<u>1,185</u>	<u>(210)</u>	<u>975</u>
净值			
2003 年 12 月 31 日	<u>3,853</u>	<u>(1,718)</u>	<u>2,135</u>
2003 年 1 月 1 日	<u>5,312</u>	<u>(1,763)</u>	<u>3,549</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

16 联营公司投资

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
年初余额	286,907	93,334
应占联营公司税前利润 (附注 16(a))	28,634	18,076
应占联营公司税项 (附注 10)	(2,381)	(2,465)
收到股利	(12,478)	-
收购联营公司	-	65,780
从可供出售的投资转入	-	128,894
转出至对子公司的投资	-	(14,841)
处置联营公司 (附注 16(c))	(11,215)	(1,871)
年末余额	<u>289,467</u>	<u>286,907</u>

(a) 应占联营企业税前利润包括因收购联营企业产生的负商誉摊销人民币 1,257 千元 (2003 年：人民币 1,257 千元)。于 2004 年 12 月 31 日，对联营企业投资中包括扣除累计摊销人民币 2,514 千元后的负商誉净值人民币 10,060 千元(2003 年：扣除累计摊销人民币 1,257 千元后的负商誉净值为人民币 11,317 千元)。

(b) 联营企业均为中国境内的非上市公司，列示如下：

联营企业名称	主要业务	权益比例(%)
上海外高桥保税区新发展有限公司	外高桥保税区开发业务	20
上海外高桥保税区三联发展有限公司	外高桥保税区开发业务	20
上海高辉纺织品有限公司	制造及销售纺织品	30
上海亿峰置业有限公司	房产开发	30
上海外高桥汽车交易市场有限公司	汽车交易	20
上海外高桥物流中心有限公司	物流及仓储	20
上海复桥物流管理咨询有限公司	物流咨询	85

(c) 本集团于 2004 年度处置了三家联营企业，处置净损失为人民币 2,783 千元。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

17 可供出售的投资

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
年初余额	180,017	321,927
转入权益的公允价值评估增值	40,600	-
处置景和投资而转入 (附注 5)	10,526	-
转出至联营公司投资	-	(128,894)
出售上市公司非流通法人股	(15,400)	(13,016)
年末余额	<u>215,743</u>	<u>180,017</u>
股权投资 - 按公允价值计价		
- 非上市公司股权	138,339	148,813
- 上市公司非流通法人股	77,404	31,204
	<u>215,743</u>	<u>180,017</u>

18 递延税款借项

递延所得税根据暂时性差异按债务法计算，2004 年度适用税率为 15%(2003 年度：15%)。

递延税款借项余额的变动情况如下：

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
年初余额	4,789	2,783
记入利润表的递延税项 (附注 10)	17,613	2,006
计入权益的递延税项	(6,090)	-
年末余额	<u>16,312</u>	<u>4,789</u>

递延税款借项由以下项目引起：

	2003 年 12 月 31 日	增加/(减少)	2004 年 12 月 31 日
递延所得税项目：			
递延确认的政府补贴	4,789	-	4,789
资产减值准备	-	17,613	17,613
公允价值评估增值	-	(6,090)	(6,090)
递延税款借项净额	<u>4,789</u>	<u>11,523</u>	<u>16,312</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

18 递延税款借项(续)

以下项目未确认递延税款借项：

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
未弥补亏损	141,982	157,948
可抵扣暂时性差异	28,380	144,373
	<u>170,362</u>	<u>302,321</u>

未弥补亏损可于 2005 年至 2009 年间税前抵扣。由于尚无法确定本集团今后是否将产生可利用的应纳税所得，因此暂未确认上述递延税款借项。可抵扣暂时性差异在现行税法下可无限期转回。

19 其他长期资产

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
出售加拿大土地产生的长期应收款(附注 4)	13,616	-
预付租金	7,150	-
	<u>20,766</u>	<u>-</u>

20 发展中物业

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
原值		
年初余额	1,220,566	1,142,279
本年增加	556,699	181,639
转入投资物业 (附注 13)	(45,109)	(71,069)
转入土地使用权 (附注 14)	(8,948)	(27,203)
本年处置	(115,579)	(5,080)
年末余额	<u>1,607,629</u>	<u>1,220,566</u>
减值准备		
年初余额	6,395	6,395
减值准备转回	(6,395)	-
年末余额	<u>-</u>	<u>6,395</u>
净值		
年末余额	<u>1,607,629</u>	<u>1,214,171</u>
年初余额	<u>1,214,171</u>	<u>1,135,884</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

20 发展中物业(续)

净值为人民币 654,109 千元(2003 年：人民币 299,280 千元)的发展中物业已作为银行借款的抵押物(附注 26)。

为新建物业而借入的借款所产生的资本化借款利息费用为人民币 28,405 千元 (2003 年：人民币 4,267 千元)，计入上述变动表中的“本年增加”中。上述借款的资本化率为 4.38%至 4.72% (2003 年：4.78%)。

21 存货

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
库存商品	8,096	4,449
原材料	560	4,482
低值易耗品及包装物	94	544
在产品	-	38,163
产成品	-	7,347
	<u>8,750</u>	<u>54,985</u>

22 应收及预付款项

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
应收账款	44,595	27,947
应收票据	-	18,615
减：坏账准备	(427)	(1,540)
应收账款及应收票据 - 净额	<u>44,168</u>	<u>45,022</u>
预付账款及其他应收款	263,445	265,192
减：坏账准备	(73,332)	(54,438)
预付账款及其他应收款 - 净额	<u>190,113</u>	<u>210,754</u>
	<u>234,281</u>	<u>255,776</u>

由于本集团大部分的客户分散于全国各地，涉及制造与分销的各个环节并且拥有不同的最终销售市场，应收账款的信用风险集中度较低。因此，管理层相信本集团的应收账款中不存在已提列减值准备后以外的信用风险。

本集团预付账款及其他应收款中包括本公司存放一独立投资管理有限公司的委托投资款项人民币 103,369 千元。本公司于 2003 年与上海中经投资管理有限公司签订 2 份独立委托投资协议，原始投资金额为人民币 110,000 千元。本公司于协议期满未能收回原投资额及部分投资收益。于 2002 年 12 月 31 日，董事会对上述委托投资款计提了人民币 51,684 千元的坏账准备。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

22 应收及预付款项(续)

本公司于本年度对上海中经投资管理有限公司及其股东上海安格投资(集团)有限公司提起诉讼，要求偿还国债投资及收益款项。根据 2004 年 3 月 12 日上海市第一中级人民法院作出判决，上海中经投资管理有限公司应偿还本公司款项合计人民币 96,745 千元，上海安格投资(集团)有限公司应当在人民币 97,230 千元的范围内对上海中经投资管理有限公司的债务承担连带清偿责任。截至本报告批准出具日止，本集团尚未收到偿还款项。鉴于本案在执行过程中时间推延及关系复杂，董事认为判决的最终执行存在不确定性，因此本年度对应收上海中经投资管理有限公司款项再追加计提坏账准备人民币 20,574 千元。

23 交易性投资

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
境内上市人民币普通股(A 股)	3,868	38,353
境内上市外资股(B 股)	3,792	5,449
证券投资基金	2,006	13
香港上市股票(H 股)	1,382	1,487
	11,048	45,302

交易性投资均在活跃市场进行买卖并以 12 月 31 日交易收盘时的市场买方报价估值。

这些投资通常会在资产负债表日之后 12 个月内出售，因此被归列于流动资产。在现金流量表中，该等投资的变动在经营业务产生的现金流量项目(附注 33)中反映。在利润表中，交易性投资的公允价值变动计入其他业务支出(附注 6)。

24 现金及银行存款

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
现金及银行存款	301,430	303,515
非银行金融机构资金存款	221,464	122,224
定期银行存款	7,702	12,782
	530,596	438,521

人民币 1,655 千元的存款(2003 年：人民币 1,655 千元)作为银行借款的质押物(附注 26)。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

24 现金及银行存款(续)

列示于现金流量表的现金及现金等价物包括：

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
现金及银行存款	530,596	438,521
减：存期 3 个月以上的定期存款	(4,097)	(12,782)
	<u>526,499</u>	<u>425,739</u>

25 应付款项及其他

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
预收账款	153,375	17,136
应付账款	69,435	61,335
其他应付款	62,795	39,923
预提费用	7,869	2,486
应付工资及应付福利费	5,831	6,043
应交其他附加税	4,549	2,884
应付票据	-	6,430
	<u>303,854</u>	<u>136,237</u>

26 银行借款

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
短期银行借款	2,224,584	1,744,087
长期银行借款	-	20,000
	<u>2,224,584</u>	<u>1,764,087</u>

(a) 于 2004 年 12 月 31 日，银行借款中人民币 661,435 千元(2003 年：人民币 496,611 千元)以本公司物业、土地使用权、可供出售投资和定期存款为抵押物(附注 13、14、20 及 24)。

(b) 于资产负债表日，加权平均银行借款实际利率为 4.41%(2003 年：4.25%)。

(c) 于 2004 年 12 月 31 日，本集团未使用的银行借款额度为人民币 328,060 千元(2003 年：人民币 170,000 千元)。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

27 政府补贴

于 2004 年 12 月 31 日，政府补贴主要包括本集团因物业开发购买土地使用权而获得的人民币 31,926 千元的补贴(2003 年：人民币 31,926 千元)。作为回报，本集团承诺在未来年度在该土地上进行物业开发。该政府补贴将按相关物业的预计开发年限计入利润表。

28 或有负债

2004 年 12 月 31 日本集团的或有负债指由正常经营活动产生的银行借款担保，本集团认为这些借款担保不会导致重大负债。本集团为第三方提供的银行借款担保共计人民币 837,000 千元 (2003 年：人民币 964,000 千元)；同时本集团为联营公司提供的银行借款担保共计人民币 120,000 千元 (2003 年：人民币 120,000 千元)。

29 承诺事项

(a) 资本性承诺事项

于资产负债表日已签订合同而尚未在会计报表上反映的资本性支出承诺：

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
房屋建筑物、机器及设备	82,059	4,455
发展中物业	61,483	240,182
	<u>143,542</u>	<u>244,637</u>

(b) 经营租赁承诺事项 – 本集团作为承租者

根据已签订的不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应支付租金列示如下：

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
1 年以内	2,838	3,848
1 – 5 年以内	8,787	13,543
5 年以上	7,822	13,839
	<u>19,447</u>	<u>31,230</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

29 承诺事项(续)

(c) 经营租赁承诺事项 – 本集团作为出租者

根据已签订的不可撤消的经营性租赁合同，未来最低应收取的租金列示如下：

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
1 年以内	51,075	32,570
1 – 5 年以内	117,360	67,363
5 年以上	104,031	23,865
	<u>272,466</u>	<u>123,798</u>

30 股本

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
批准发行并缴足：		
尚未流通股份：每股面值人民币 1 元		
- 发起人股	490,050	490,050
已流通股份：每股面值人民币 1 元		
- 境内上市人民币普通股(A 股)	54,450	54,450
- 境内上市的外资股(B 股)	200,558	200,558
	<u>745,058</u>	<u>745,058</u>

所有发起人股、A 股和 B 股均为普通股并且具有相同权利。

31 少数股东权益

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
年初余额	57,699	31,876
占子公司税后利润	1,551	1,615
本年收购	2,800	39,201
本年处置	(41,924)	(14,688)
已付股利	-	(305)
年末余额	<u>20,126</u>	<u>57,699</u>

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

32 储备金

(a) 法定盈余公积及法定公益金

根据《中华人民共和国公司法》，本公司按中华人民共和国会计准则所得的年度净利润(弥补以前年度亏损后)的 10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到股本的 50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经有关部门批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。除了用于弥补亏损外，法定盈余公积金于增加股本后，其余额不得少于股本的 25%。

根据《中华人民共和国公司法》，本公司按中华人民共和国会计准则所得的年度净利润(弥补以前年度亏损后)的 5%至 10%提取法定公益金，用于建造职工住房等员工集体福利。除了于公司清算时，法定公益金不得用作其他分派。

经本公司 2005 年 4 月 1 日董事会的提议，本公司按 2004 年度净利润的 10%提取法定盈余公积 (2003 年：10%)；按 2004 年度净利润的 5%提取法定公益金 (2003 年：5%)。

(b) 任意盈余公积

本公司任意公积金的提取额及股利分配方案由董事会提议，并需经每年年后召开的股东大会批准执行。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

33 经营活动产生的现金

	2004 年度	2003 年度
净利润：	103,852	24,773
调节项目：		
少数股东权益	1,551	1,615
所得税(抵减)/费用	(2,828)	1,351
折旧	20,860	23,383
土地使用权摊销	3,476	3,407
商誉摊销	21	702
转回资产减值准备	(571)	(3,286)
其他长期资产摊销	12,821	-
处置房屋建筑物、机器及设备的(收益)/损失	(7,839)	4,401
处置子公司产生的损失	673	5,679
处置联营企业产生的损失	2,783	364
出售可供出售的投资产生的收益	(60,682)	(37,482)
利息收入	(7,690)	(15,140)
股利收入	(4,400)	(12,914)
利息费用	59,054	64,780
应占联营公司的税前收益	(28,634)	(18,076)
营运资金变动前的营业利润	92,447	43,557
发展中物业的增加	(447,515)	(119,768)
待售开发物业的增加	(161,747)	-
存货的减少/(增加)	46,235	(23,045)
应收及预付款项的(增加)/减少	(57,016)	72,590
交易性投资的减少	34,131	72,938
应付款项及其他的增加/(减少)	209,951	(4,719)
经营业务所(使用)/产生的现金	(283,514)	41,553

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

34 关联方交易

如果一方有能力控制另一方或能对另一方的财务或经营决策施加重大影响，则双方同时被视为关联方。如果双方共同受另一方控制，亦将其视为关联方。

(a) 关联方名称与关系

名称	与本公司之关系
上海外高桥(集团)有限公司	控股公司
上海外高桥保税区联合发展有限公司	同系附属公司

本公司视上海外高桥(集团)有限公司为最终控股公司。

(b) 关联方交易

2004 年度本集团与关联方的主要关联交易如下：

(i) 销售物业及提供服务

截止至 2004 年 12 月 31 日，对关联方的销售均按商业条款并以市场价格为基础进行。

	2004 年度	2003 年度
提供租赁服务：		
- 上海外高桥保税区三联发展有限公司	10,203	10,203
- 上海昶宏储运物资有限公司	4,702	4,440
- 上海外高桥保税区汽车交易市场有限公司	4,602	3,258
	<u>19,507</u>	<u>17,901</u>
支付管理费：		
- 上海外高桥(集团)有限公司	<u>1,500</u>	-

(ii) 交换投资物业

本集团于 2004 年度向上海外高桥保税区联合发展有限公司出售两个仓库，以向其交换两个类似的仓库。该交易未确认任何损益，因而取得的两个仓库的成本以所放弃资产的账面净值人民币 75,960 千元列示。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

34 关联方交易(续)

(c) 关联方应收应付款项余额

于 2004 年 12 月 31 日，本集团与关联方之间的应收应付余额如下：

	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
应收同系附属公司款项		
- 上海外高桥保税区联合发展有限公司	6,863	22,530
应收联营公司款项		
- 上海外高桥汽车交易市场有限公司	30	36
- 上海外高桥保税区新发展有限公司	7	2,108
- 上海亿峰置业有限公司	-	27,160
应付联营公司款项		
- 上海外高桥(集团)有限公司	1,500	-
- 上海外高桥保税区三联发展有限公司	16	-
- 上海外高桥保税区联合发展有限公司	-	387

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

35 主要子公司

(a) 本集团的主要子公司列示如下：

子公司名称	主要业务	投资比例(%)	
		2004 年	2003 年
上海外高桥保税区玖益物资贸易有限公司	贸易及仓储运输	100	100
申高贸易有限公司	贸易	100	100
上海外高桥保宏大酒店有限公司	酒店经营	100	100
上海外高桥公寓酒店有限公司	酒店经营	90	90
杭州千岛湖外高桥大酒店有限公司	酒店经营	75	75
昆山高宏纺织品有限公司	生产销售纺织品	-	70
上海外高桥保税区英伦油品有限公司	贸易	85	85
上海外高桥保税区富特油品有限公司	贸易	60	60
上海浦东外高桥丹舟商贸有限公司	贸易	-	70
上海外高桥国际物流发展有限公司	物流服务	90	90
上海甚高进出口有限公司	贸易及物流	57.5	57.5
上海外高桥房地产有限公司	房地产开发	88	70
上海珍鼎餐饮管理有限公司	餐饮服务	55	55
上海外高桥国际商品展示交易中心有限公司	商品展示	90	-
常熟外高桥房地产有限公司	房地产	90	-
上海五高物业管理有限公司	物业管理	70	-

除申高贸易有限公司在中国香港成立外，其他子公司均在中国内地成立。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

合并会计报表附注

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

35 主要子公司(续)

(b) 收购子公司

本公司于 2004 年 7 月 1 日向一独立第三方收购上海外高桥房地产有限公司 18% 的股份。收购完成后，本公司累计持有外高桥房地产 88% 的股份。

本集团于 2004 年度内新设的 3 家子公司分别为：

- 上海外高桥国际商品展示交易中心有限公司，拥有 90%；
- 常熟外高桥房地产有限公司，拥有 90% 及
- 上海五高物业管理有限公司，拥有 70%。

(c) 处置子公司

除了处置医药分部以外(附注 5)，本集团于 2004 年度内处置的 2 家子公司分别为：

- 昆山高宏纺织品有限公司；
- 上海浦东外高桥丹舟商贸有限公司。

上述子公司的处置损失已在附注 6 披露。

上海外高桥保税区开发股份有限公司

补充资料

截至 2004 年 12 月 31 日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币千元)

根据国际财务报告准则所作的调整对净利润及净资产的影响：

	净利润		净资产	
	2004 年度	2003 年度	2004 年 12 月 31 日	2003 年 12 月 31 日
按中华人民共和国会计准则和制度 编制的集团法定会计报表报告 的金额	76,482	25,014	1,364,125	1,287,643
按国际财务报告准则所作的调整：				
- 收购联营公司成本确认差异	(5,571)	6,370	24,029	29,600
- 补贴收入确认政策的差异	-	(13,373)	(31,926)	(31,926)
- 开办费调整	(5,672)	4,756	(11,394)	(5,722)
- 可供出售的投资公允价值	21,000	-	61,600	-
- 递延税款借项	17,613	2,006	16,312	4,789
按国际财务报告准则报告的金额	103,852	24,773	1,422,746	1,284,384

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
(Incorporated in the People's Republic of China with limited liability)

CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND REPORT OF THE AUDITORS

FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004

REPORT OF THE AUDITORS

2005/SH-079/JQJ/JXJ

TO THE SHAREHOLDERS OF
SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.
(Incorporated in the People's Republic of China with limited liability)

We have audited the accompanying consolidated balance sheet of Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone Development Co., Ltd. ("the Company") and its subsidiaries ("the Group") as at 31 December 2004 and the related consolidated income and cash flow statements for the year then ended. These consolidated financial statements set out on pages 2 to 35 are the responsibility of the Company's management. Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit.

We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation. We believe that our audit provides a reasonable basis for our opinion.

In our opinion, the consolidated financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Group as at 31 December 2004 and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards.

PricewaterhouseCoopers Zhong Tian Certified Public Accountants Ltd. Co.

1 April 2005

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

	Notes	2004	2003
Sales	4	503,848	348,102
Cost of sales		<u>(370,314)</u>	<u>(269,231)</u>
Gross profit		133,534	78,871
Other operating income	7	80,813	48,613
Distribution costs		(23,923)	(9,282)
Administrative expenses		(67,166)	(49,605)
Other operating expenses		(3,217)	(21,972)
Gain on discontinuing operation	5	<u>1,048</u>	-
Profit from operations	6	121,089	46,625
Finance costs – net	8	(47,148)	(36,962)
Share of results of associates before tax	16	<u>28,634</u>	<u>18,076</u>
Profit before tax		102,575	27,739
Income tax credit/(expense)	10	<u>2,828</u>	<u>(1,351)</u>
Group profit before minority interest		105,403	26,388
Minority interests	31	<u>(1,551)</u>	<u>(1,615)</u>
Net profit		<u>103,852</u>	<u>24,773</u>
Earnings per share - Basic and diluted	11	<u>Rmb 0.14</u>	<u>Rmb 0.03</u>

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET
AT 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

	Notes	31 December 2004	31 December 2003
ASSETS			
Non-current assets			
Property, plant and equipment	13	745,874	562,276
Land use rights	14	168,637	174,803
Intangible assets	15	(1,158)	2,135
Investments in associates	16	289,467	286,907
Available-for-sale investments	17	215,743	180,017
Deferred tax assets	18	16,312	4,789
Other non-current assets	19	20,766	-
Current assets		1,455,641	1,210,927
Properties under development	20	1,607,629	1,214,171
Properties held for sale		161,747	-
Inventories	21	8,750	54,985
Receivables and prepayments	22	234,281	255,776
Amounts due from fellow subsidiaries	34	6,863	22,530
Amounts due from associates	34	37	29,304
Current tax recoverable		-	3,204
Trading investments	23	11,048	45,302
Cash and bank balances	24	530,596	438,521
		2,560,951	2,063,793
Total assets		4,016,592	3,274,720

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (CONTINUED)

AT 31 DECEMBER 2004

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

	Notes	31 December 2004	31 December 2003
EQUITY AND LIABILITIES			
Capital and reserves			
Share capital	30	745,058	745,058
Share premium		471,833	471,848
Reserves	32	205,855	67,478
		<u>1,422,746</u>	<u>1,284,384</u>
Minority interests	31	<u>20,126</u>	<u>57,699</u>
Non-current liabilities			
Bank borrowings	26	-	20,000
Government grants	27	31,926	31,926
		<u>31,926</u>	<u>51,926</u>
Current liabilities			
Trade and other payables	25	303,854	136,237
Amount due to the holding company	34	1,500	-
Amount due to fellow subsidiaries	34	16	-
Amounts due to associates	34	-	387
Current tax liabilities		11,840	-
Bank borrowings	26	2,224,584	1,744,087
		<u>2,541,794</u>	<u>1,880,711</u>
Total liabilities		<u>2,573,720</u>	<u>1,932,637</u>
Total equity and liabilities		<u>4,016,592</u>	<u>3,274,720</u>

On 1 April 2005, the Company's Board of Directors authorised these consolidated financial statements for issue.

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN SHAREHOLDERS' EQUITY
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

	Share capital	Share premium	Reserve				Translation reserve	Accumulated Losses	Total
			Statutory accumulation fund	Statutory welfare fund	Discretionary accumulation fund	Fair value reserve			
As at 1 January 2003	745,058	471,848	96,102	58,599	33,740	-	680	(145,721)	1,260,306
Net profit for 2003	-	-	-	-	-	-	-	24,773	24,773
Reversals	-	(15)	-	-	-	-	(680)	-	(695)
Profit appropriation	-	-	3,091	1,438	-	-	-	(4,529)	-
As at 31 December 2003	745,058	471,833	99,193	60,037	33,740	-	-	(125,477)	1,284,384
Fair value gains on available-for-sale investments, net of tax	-	-	-	-	-	34,510	-	-	34,510
Net profit for 2004	-	-	-	-	-	-	-	103,852	103,852
Profit appropriation	-	-	8,163	4,082	-	-	-	(12,245)	-
As at 31 December 2004	745,058	471,833	107,356	64,119	33,740	34,510	-	(33,870)	1,422,746

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

	Notes	2004	2003
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
Cash (used in)/generated from operations	33	(283,514)	41,553
Interest paid		(85,498)	(70,317)
Income tax paid		(1,238)	(10,016)
		<hr/>	<hr/>
Net cash generated from operating activities		(370,250)	(38,780)
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
Purchase of property, plant and equipment		(260,174)	(39,324)
Purchase of land use rights		(18,665)	(27,338)
Acquisition of subsidiary, net of cash acquired		(8,109)	6,504
Acquisition of associates		-	(51,721)
Loans advanced to related parties and third parties		(17,001)	(519,575)
Proceeds from sale of property, plant and equipment		12,045	8,978
Disposal of subsidiary, net of cash disposed		28,215	7,155
Disposal of associates		8,730	7,955
Disposal of available-for-sale investments		41,432	-
(Increase)/decrease in time deposits with original maturity over 3 months		2,257	(8,342)
Repayment of loans by related parties and third parties		143,481	379,450
Interest received		7,690	15,140
Dividends received		25,947	11,879
Government grants received		-	13,553
		<hr/>	<hr/>
Net cash used in investing activities		(34,152)	(195,686)
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
Cash contribution from minority shareholders of subsidiaries		2,800	23,475
Proceeds from borrowings		2,277,929	689,668
Repayments of borrowings		(1,775,572)	(490,937)
Dividends paid to minority shareholders		-	(305)
Cash repayment to minority shareholders of liquidated subsidiaries		-	(7,967)
		<hr/>	<hr/>
Net cash generated from financing activities		505,157	213,934
Effects of exchange rate changes		5	-
		<hr/>	<hr/>
Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents		100,760	(20,532)
Cash and bank balances at beginning of year		425,739	446,271
		<hr/>	<hr/>
Cash and bank balances at end of year	24	526,499	425,739

The accompanying notes are an integral part of these consolidated financial statements.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

1 GENERAL INFORMATION

Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone Development Co., Ltd. (the "Company") was established as a joint stock limited company in the People's Republic of China (the "PRC") and its major shareholder is Shanghai Wai Gaoqiao (Group) Company Limited (the "holding company"). The Company's Renminbi ordinary shares ("A shares") and domestically listed foreign shares ("B shares") have been listed on the Shanghai Stock Exchange since 1992 and 1993, respectively.

The principal activities of the Company and its subsidiaries (the "Group") are property development and leasing, modern logistics, hotel operations, medication & medical treatment (Note 5) and other operations. Details of the Company's principal subsidiaries and associated companies are summarised in Notes 16 and 35.

The address of the Company's registered office is 889 Yang Gao Road(N), Pudong, Shanghai 200131, China. The Group mainly operates in the PRC.

2 ACCOUNTING POLICIES

(a) Basis of preparation

The Group maintains its books and prepares its statutory financial statements in accordance with relevant accounting standards and regulations in the PRC. The PRC accounting standards and regulations differ in certain respects from International Financial Reporting Standards ("IFRS"). These consolidated financial statements incorporate adjustments made to the statutory financial statements in order to conform with IFRS.

The consolidated financial statements have been prepared under the historical cost convention as modified by the revaluation of trading investments and available-for-sale investments.

The preparation of financial statements in conformity with generally accepted accounting principles requires the use of estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets and liabilities and disclosure of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Although these estimates are based on management's best knowledge of current event and actions, actual results ultimately may differ from those estimates.

The Group adopted IFRS 3 "Business Combination" in 2004, the financial effect of the adoption was disclosed in Note 2 (i).

(b) Consolidation

Subsidiaries, which are those entities in which the Group, directly or indirectly, has an interest of more than one half of the voting rights or otherwise has power to govern the financial and operating policies, are consolidated.

Subsidiaries are consolidated from the date on which effective control is transferred to the Group and are no longer consolidated from the date that control ceases. The purchase method of accounting is used to account for the acquisition of subsidiaries. The cost of an acquisition is measured as the fair value of the assets given up, shares issued or liabilities undertaken at the date of acquisition plus costs directly attributable to the acquisition. The excess of the cost of acquisition over the fair value of the net assets of the subsidiary acquired is recorded as goodwill (Note 2(i)). Intercompany transactions, balances and unrealised gains on transactions between group companies are eliminated; unrealised losses are also eliminated unless cost cannot be recovered. Where necessary, accounting policies of subsidiaries have been changed to ensure consistency with the policies adopted by the Group.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

2 ACCOUNTING POLICIES (continued)

(c) Investments in associates

Investments in associates are accounted for using the equity method of accounting. Under this method, the Company's share of the post-acquisition profits or losses of associates is recognised in the income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognised in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the cost of the investment. Associates are entities over which the Group generally has between 20% and 50% of the voting rights, or over which the Group has significant influence, but which it does not control. Unrealised gains on transactions between the Group and its associates are eliminated to the extent of the Group's interest in the associates; unrealised losses are also eliminated unless the transaction provides evidence of an impairment of the asset transferred. The Group's investment in associates includes goodwill (net of accumulated amortisation) on acquisition. When the Group's share of losses in an associate equals or exceeds its interest in the associate, the Group does not recognise further losses, unless the Group has incurred obligations or made payments on behalf of the associates.

(d) Foreign currency translation

The Group maintains its books and accounting records in Renminbi ("Rmb"). Transactions in foreign currencies are translated into Rmb using the exchange rates stipulated by the People's Bank of China prevailing at the dates of the transactions. Foreign exchange gains and losses resulting from the settlement of such transactions and from the translation of monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are recognised in the income statement.

Income statements and cash flows of foreign entities are translated into the Group's reporting currency at average exchange rates for the year and their assets and liabilities, both monetary and non-monetary, are translated at the exchange rates ruling on 31 December. All resulting exchange differences are classified as equity until the disposal of the foreign entity.

(e) Property, plant and equipment

(i) Investment property

Property held for long-term rental yields which is not occupied by the Group is classified as investment property.

Investment property is measured initially at cost and is carried at cost less accumulated depreciation and impairment loss, due to inability to estimate reliably the fair value of these properties on a continuing basis. Depreciation is calculated on the straight-line method to write off the cost of each property to its residual value over their estimated useful lives of 35 years.

(ii) Other property, plant and equipment

Other property, plant and equipment are stated at historical cost less accumulated depreciation and impairment loss. Depreciation is calculated on the straight-line method to write off the cost or revalued amount of each asset to their residual values over their estimated useful lives as follows:

Buildings	20 to 35 years
Plant and machinery	6 to 10 years
Furniture, fixtures and office equipment	5 years
Motor vehicles	5 years

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

2 ACCOUNTING POLICIES (continued)

(e) Property, plant and equipment (continued)

(ii) Other property, plant and equipment (continued)

Where the carrying amount of an asset is greater than its estimated recoverable amount, it is written down immediately to its recoverable amount.

Gains and losses on disposals are determined by comparing proceeds with carrying amount and are included in operating results.

Interest costs on borrowings to finance the construction of property, plant and equipment are capitalised, during the period of time that is required to complete and prepare the asset for its intended use. Other borrowing costs are expensed.

Repairs and maintenance are charged to the income statement during the financial period in which they are incurred. The cost of major renovations is included in the carrying amount of the asset when it is probable that future economic benefits in excess of the originally assessed standard of performance of the existing asset will flow to the Group. Major renovations are depreciated over the remaining useful life of the related asset.

(f) Property under development

Properties under development are not depreciated and stated at cost less accumulated impairment loss. Cost comprises land use rights and relevant construction expenditure on land resumption, development, infrastructure work and interest capitalised. Upon completion, property is transferred to investment property with the related land use right separated stated in balance sheet (Note 2(h)) or property held for sale in accordance with its intended use.

Where the carrying amount of property under development is greater than its estimated recoverable amount, it is written down immediately to its recoverable amount.

(g) Property held for sale

Properties held for sale comprise of commercial properties purchased for sale and are carried at the lower of cost and net realisable value. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business less cost to complete redevelopment and selling expenses.

(h) Land use rights

Land use rights granted with consideration for property development are measured initially at acquisition cost under property under development in the balance sheet (Note 2(f)). Upon the completion of the development/construction of the properties, land use rights are reclassified and accounted for in accordance with the intended use of the properties erected on the related land. For investment properties, the corresponding land use rights are separately stated as land use rights in the balance sheet and subsequently amortised on a straight-line basis over the remaining period of the land use rights. For properties held for sale, the corresponding land use rights are accounted for as a part of the properties.

Land use rights granted with consideration for owner-occupied properties are stated initially at acquisition cost under land use rights in the balance sheet and subsequently amortised on a straight-line basis over the period of the land use rights.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

2 ACCOUNTING POLICIES (continued)

(i) Intangible assets

(i) Goodwill

Goodwill represents the excess of the cost of an acquisition over the fair value of the Group's share of the net identifiable assets of the acquired subsidiary/associate at the date of acquisition.

Following initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortisation and accumulated impairment losses. Goodwill on acquisitions before 31 March 2004 is amortised using the straight-line method over its estimated useful life not exceeding 10 years, while goodwill on acquisitions after 31 March 2004 is not amortised. Goodwill already carried in the balance sheet will not be amortised after 1 January 2005. Gains and losses on the disposal of an entity include the carrying amount of goodwill relating to the entity sold.

At each balance sheet date the Group assesses whether there is any indication of impairment. If such indications exist, an analysis is performed to assess whether the carrying amount of goodwill is fully recoverable. A write down is made if the carrying amount exceeds the recoverable amount.

(ii) Negative goodwill

Negative goodwill represents the excess of the fair value of the Group's share of the net assets of the acquired subsidiary/associate over the cost of an acquisition at the date of acquisition.

For negative goodwill arising on acquisitions before 31 March 2004, to the extent that negative goodwill relates to an expectation of future losses and expenses that are identified in the plan of acquisition and can be measured reliably, but which have not yet been recognised, it is recognised in the consolidated income statement when the future losses and expenses are recognised. Any remaining negative goodwill, but not exceeding the fair values of the non-monetary assets acquired, is recognised in the consolidated income statement by stages at a systematic manner. Negative goodwill in excess of the fair values of the non-monetary assets acquired is recognised immediately in the consolidated income statement.

Negative goodwill already carried in the balance sheet will be derecognised at the beginning of 2005, with a corresponding adjustment to the opening balance of retained earnings/(accumulated losses).

Goodwill and negative goodwill arising on acquisition of subsidiary are recognised under goodwill in the balance sheet, while those arising on acquisition of associates are included in investments in associates.

(j) Impairment of long lived assets

Property, plant and equipment and other non-current assets, including property under development, land use rights and goodwill are reviewed for impairment losses whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount may not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the carrying amount of the asset exceeds its recoverable amount which is the higher of an asset's net selling price and value in use. For the purposes of assessing impairment, assets are grouped at the lowest level for which there are separately identifiable cash flows.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

2 ACCOUNTING POLICIES (continued)

(k) Trading investments

Investments that are acquired principally for the purpose of generating a profit from short-term fluctuations in price are classified as trading investments and included in current assets; for the purpose of these financial statements, short-term is defined as 3 months.

Purchases and sales of trading investments are recognised on the settlement date, which is the date that the asset is delivered to or by the Group. Cost of purchase includes transaction costs. Trading investments are subsequently carried at fair value.

Realised and unrealised gains and losses arising from changes in the fair value of trading investments are included in the income statement in the period in which they arise. The fair values of trading investments are based on quoted bid prices.

(l) Available-for-sale investments

Equity investments intended to be held for an indefinite period of time, which may be sold in response to needs for liquidity or changes in interest rates, are classified as available-for-sale; and are included in non-current assets unless management has the express intention of holding the investment for less than 12 months from the balance sheet date or unless they will need to be sold to raise operating capital, in which case they are included in current assets. Available-for-sale investments are subsequently carried at fair value. Unrealised gain and losses arising from changes in the fair value of available-for-sale investments are recognised in equity. The fair value of investments are based on quoted bid prices or amounts derived from cash flow models. Fair values for unlisted equity securities are estimated by reference to recent market transactions or using applicable price/earnings or price/cash flow ratios refined to reflect the specific circumstances of the issuer. Equity securities for which fair values cannot be measured reliably are recognised at cost less impairment. When securities classified as available-for-sale are sold, the accumulated fair value adjustments are included in the income statement as gains and losses from investment securities.

(m) Inventories

Inventories are stated at the lower of cost or net realisable value. Cost is determined using the weighted average method. The cost of finished goods and work in progress comprises raw materials, direct labour, other direct costs and related production overheads (based on normal operating capacity) but excludes borrowing costs. Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of business, less the costs of completion and selling expenses.

(n) Receivables

Receivables are carried at original invoice amount less provision made for impairment of these receivables. A provision for impairment of receivables is established when there is an objective evidence that the Group will not be able to collect all amounts due according to the original terms of receivables. The amount of the provision is the difference between the carrying amount and the recoverable amount.

(o) Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents are carried in the balance sheet at cost. For the purposes of the cash flow statement, cash and cash equivalents comprise cash on hand, deposits held at call with banks and other short-term highly liquid investments with original maturities of three months or less.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

2 ACCOUNTING POLICIES (continued)

(p) Borrowings

Borrowings are recognised initially at the proceeds received, net of transaction costs incurred. Borrowings are subsequently stated at amortised cost using the effective yield method; any difference between proceeds (net of transaction costs) and the redemption value is recognised in the income statement over the period of the borrowings.

Borrowing costs generally are expensed as incurred. Borrowing costs are capitalised if they are directly attributable to the development of properties and the acquisition, construction or production of other qualifying assets. Capitalisation of borrowing costs commences when the activities to prepare the assets are in progress and expenditures and borrowing costs are being incurred. Borrowing costs are capitalised until the assets are substantially ready for sale or for their intended use.

(q) Deferred income taxes

Deferred income tax is provided in full, using the liability method, on temporary differences arising between the tax bases of assets and liabilities and their carrying amounts in the financial statements. Currently enacted tax rates are used in the determination of deferred income tax.

Deferred tax assets are recognised to the extent that it is probable that future taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilised.

(r) Retirement benefits

The Group participate in a government defined contribution pension scheme. Under the scheme, retirement benefits of existing employees are guaranteed by the local Unified Retirement Fund and the Group has no further obligations beyond the annual contributions. The Group's contributions are charged to the income statement in the period to which they relate.

(s) Operating leases

Payment made under operating leases is expensed on a straight-line basis over the period of the lease.

(t) Government grants

Grants from the government are recognised at their fair value where there is a reasonable assurance that the grant will be received and the Group will comply with all attached conditions.

Government grants relating to costs are deferred and recognised in the income statement over the period necessary to match them with the costs they are intended to compensate.

Government grants relating to the purchase of property under development are included in non-current liabilities and are credited to the income statement on a straight line basis over the expected lives of the related assets.

(u) Provisions

Provisions are recognised when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, it is probable that an outflow of resources will be required to settle the obligation, and a reliable estimate of the amount can be made.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

2 ACCOUNTING POLICIES (continued)

(v) Revenue recognition

Revenue is recognised when it is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the enterprise and the amount of the revenue can be measured reliably. Sales are recognised net of sales taxes and discounts.

- (i) Revenue from the sales of developed properties is recognised upon execution of the sale and purchase agreement when the significant risks and rewards of ownership have been transferred to the buyer.
- (ii) Rental income from investment property is recognised on an accrual basis over the terms of respective leases.
- (iii) Revenue from the sale of goods is recognised when significant risks and rewards of ownership of the goods are transferred to the buyer.
- (iv) Revenue from rendering of services is based on the stage of completion determined by reference to services performed to date as a percentage of total services to be performed.
- (v) Interest income is recognised on a time proportion basis, taking account of the principal outstanding and the effective rate over the period to maturity, when it is determined that such income will accrue to the Group.
- (vi) Dividends are recognised when the right to receive payment is established.

(w) Dividends

Dividends are recorded in the Group's financial statements in the period in which they are approved by the Group's shareholders.

(x) Segment reporting

Business segments provide products or services that are subject to risks and returns that are different from those of other business segments. Geographical segments provide products or services within a particular economic environment that is subject to risks and returns that are different from those of components operating in other economic environments.

Segment information is presented in respect of the Group's business segment, which is based on the Group's management structure.

(y) Comparatives

Where necessary, comparative figures have been adjusted to conform with changes in presentation in the current year.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

3 FINANCIAL RISK MANAGEMENT

(a) Financial risk factors

The Group's activities expose it to a variety of financial risks, including credit risk, interest rate risk, foreign exchange risk and liquidity risk.

(i) Credit risk

The Group does not have a significant exposure to any individual customers or counterparty. Cash at bank and deposits are placed with financial institutions with good credit ratings.

The maximum exposure to credit risk is represented by the carrying amounts of the financial assets after deducting the impairment charge, including cash and cash equivalents, receivables and debt investments.

(ii) Interest rate risk

The Group has no significant interest-bearing assets. The Group's borrowings are substantially short term. The interest rates and terms of repayment of the interest-bearing loans and borrowings of the Group are set out in Note 26 to the financial statements. The Group's income and operating cash inflows are substantially independent of changes in market interest rates.

(iii) Foreign exchange risk

The Group is not subject to significant foreign currency risk, as the Group's transactions are predominately denominated in Rmb.

(iv) Liquidity risk

The Group actively manages its operating cash flows and the availability of funding so as to meet its commitments over the next year in accordance with its strategic plan. As part of its overall liquidity management, the Group maintains sufficient level of cash to meet its working capital requirement as well as to maintain available banking facilities of a reasonable level to its overall debt position.

(b) Fair value estimation

Financial assets of the Group include cash and bank balances, listed and unlisted equity investments, trade and other receivables. Financial liabilities of the Group include bank loans, trade and other payables.

The fair value of cash and bank balances, trade and other receivables, trade and other payables, and bank loans are not materially different from their carrying value because of their short maturity.

The fair value of trading investments is based on quoted market prices at the balance sheet date.

Available-for-sale investments represent equity securities of unlisted companies and unlisted legal person shares of companies listed on the Shanghai Stock Exchange. These investments are stated at fair value which is determined by reference to the market transfer price.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

4 Segment information

	Real estate development & leasing		Modern logistics		Hotel operation		Medication & medical treatment		Other		Group	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Sales	255,949	95,270	214,889	138,916	29,628	17,903	-	87,886	3,382	8,127	503,848	348,102
Segment result	113,383	42,844	11,418	(3,497)	(11,686)	(18,783)	-	14,714	(388)	(1,316)	112,727	33,962
Unallocated income											62,744	45,671
Unallocated expenses											(54,382)	(33,008)
Profit from operating activities											121,089	46,625
Finance costs – net											(47,148)	(36,962)
Share of results of associates before tax	26,501	17,582	2,133	238	-	-	-	256	-	-	28,634	18,076
Profit before tax											102,575	27,739
Income tax credit/(expense)											2,828	(1,351)
Profit from ordinary activities after tax											105,403	26,388
Minority interests											(1,551)	(1,615)
Net profit											103,852	24,773
Segment assets	2,557,817	1,813,093	138,487	112,488	671,363	511,599	-	160,006	-	6,531	3,367,667	2,603,717
Associates	287,707	276,073	1,760	10,477	-	-	-	357	-	-	289,467	286,907
Unallocated assets											359,458	384,096
Total assets											4,016,592	3,274,720
Segment liabilities	(294,100)	(95,056)	(38,811)	(28,662)	(177,879)	(174,014)	-	(32,258)	-	(2,573)	(510,790)	(332,563)
Unallocated liabilities											(2,062,930)	(1,600,074)
Total liabilities											(2,573,720)	(1,932,637)
Other segment items												
Capital expenditure	263,853	100,266	4,387	3,886	10,498	4,864	-	18,127	101	503	278,839	127,646
Depreciation	14,660	13,175	2,165	1,200	3,861	3,438	-	4,982	174	588	20,860	23,383
Amortisation	3,488	3,706	-	234	9	7	-	162	-	-	3,497	4,109
Impairment charge	19,760	-	17	-	-	-	-	-	-	914	19,777	914

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

4 Segment information (continued)

At 31 December 2004, the Group is organised on a national basis into three main business segments:

- Real estate development & leasing – the development, sales and leasing of properties;
- Modern logistics – rendering logistics service and trading of goods;
- Hotel operation – the operation and management of hotels, travel agency and club; and

Other operations of the Group mainly comprise of production and sales of textiles, vehicle repair and maintenance service and consultancy services, neither of which are of a sufficient size to be reported separately.

Sales or other transactions between the business segments are properly eliminated in consolidated financial statements. Unallocated costs represent corporate expenses. Segment assets consist primarily of property, plant and equipment, property under development, land use rights, inventories, receivables and operating cash, and mainly exclude investments. Segment liabilities comprise operating liabilities and exclude items such as taxation and certain corporate borrowings. Capital expenditure comprises additions to property, plant and equipment, property under development and land use rights, including additions resulting from acquisitions through business combinations.

Apart from the disposal of a parcel of land in Canada that was recorded under property under development for a consideration of CAD 9,999,999 (equivalent to Rmb 67,166 thousand), the Group's three main business segments are managed predominately in the PRC for 2004. Hence, no segmental analysis by geographical areas is further provided.

5 Discontinuing operation / Disposal of Medical Segment

On 31 December 2003, the Company entered into an agreement with an independent third party to sell 82% of equity interests in Shanghai Jinghe Investment Management Co., Ltd. ("Jinghe") for a consideration of Rmb 49,000 thousand. Jinghe is an investment holding company that holds controlling interests in the Group's subsidiaries under the segment of medication and medical treatment ("the Medical Segment"). Gain from the disposal is expected to be Rmb 1,048 thousand based on the agreed price. The transaction has been concluded as at 31 January 2004 after payment has been received and control transferred.

The disposal is consistent with the Group's long-term strategy to focus its activities in the areas of real estate development, leasing and modern logistics, and to divest unrelated activities. The sales, results, cash flows and net assets of the Medical Segment and Jinghe for 2003 prior to the disposal were as follows:

	2003
Sales	87,886
Operating costs	(74,324)
Profit before tax	12,233
Income tax expense	(1,073)
	<hr/>
Cash outflow used in operating activities	(4,686)
Cash outflow used in investing activities	(28,933)
Cash inflow from financing activities	8,602
	<hr/>
	At 31 December 2003
Total assets	171,702
Total liabilities	(80,800)
	<hr/>

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

The remaining equity in interests in Jinghe held by the Group was transferred to available-for-sale investments on 1 January 2004 (Note 17).

6 Profit from operations

The following items have been charged or credited in arriving at profit from operations:

	Notes	2004	2003
Depreciation of property, plant and equipment	13		
– investment property		9,368	6,169
– other property, plant and equipment		11,492	17,214
(Reversal)/provision for impairment loss of property, plant and equipment	13	(13,342)	878
(Gains)/losses on disposal of property, plant and equipment		(585)	4,401
Amortisation of land use rights	14	3,476	3,407
Amortisation of goodwill	15	21	702
Operating lease rentals payable - property		2,133	3,207
Losses on disposal of subsidiaries	35	673	5,679
Losses on disposal of associates	16(c)	2,783	364
Gains on sale of available-for-sale investments	7	(60,682)	(37,482)
Trading investments			
– fair value gains		(2,569)	(17,981)
– losses on disposal		974	28,443
Property under development			
– cost of sales		115,579	35,461
– reversal for impairment loss	20	(6,395)	-
Inventory			
– cost of inventories recognised as expense		197,528	186,304
– (Reversal)/provision of inventory write-down		(1,245)	906
Provision /(reversal) of bad and doubtful debts		17,780	(5,154)
Staff costs	9	<u>33,979</u>	<u>35,859</u>

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

7 Other operating income

	2004	2003
Gains on disposal of available-for-sale investments	60,682	37,483
Reversal of impairment losses for buildings	13,342	-
Government grants	4,935	5,675
Consultancy service income	849	850
Gains on disposal of property, plant and equipment	585	-
Sale of raw materials	-	3,835
Others	420	770
	<u>80,813</u>	<u>48,613</u>

8 Finance costs - net

	2004	2003
Interest expenses on bank borrowings	(87,459)	(69,137)
Less: Interest capitalised	28,405	4,267
Total finance expenses	<u>(59,054)</u>	<u>(64,870)</u>
Dividend income	4,400	12,914
Interest income		
– bank deposit	6,864	3,078
– funding to other parties	826	7,561
– entrusted investment	-	4,501
Total finance income	<u>12,090</u>	<u>28,054</u>
Net foreign exchange losses	<u>(14)</u>	<u>(26)</u>
Bank charges	<u>(170)</u>	<u>(120)</u>
	<u>(47,148)</u>	<u>(36,962)</u>

9 Staff costs

	2004	2003
Wages and salaries	25,177	25,433
Pension costs - government pension scheme	2,739	2,986
Other social security costs	2,440	2,342
Other employee welfares	3,623	5,098
	<u>33,979</u>	<u>35,859</u>
Average number of employees of the Group during the year		
– full time	881	1,063
– part time	266	279

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

10 Income tax (credit)/expense

	2004	2003
Current tax charge	12,404	892
Deferred tax credited (Note 18)	(17,613)	(2,006)
Share of tax of associates (Note 16)	2,381	2,465
	<u>(2,828)</u>	<u>1,351</u>

PRC income tax of the Group is calculated based on the assessable profits of the companies comprising the Group for the year at the tax rates applicable to the respective companies.

The difference between the actual taxation charge in the consolidated income statement and the amount which would result from applying the applicable tax rate to profit before tax can be reconciled as follows:

	2004	2003
Profit before tax	<u>102,575</u>	<u>27,739</u>
Income tax calculated at a tax rate of 15%	15,386	4,161
Effect of different tax rates for certain subsidiaries and associates	(258)	(1,381)
Tax effect of income not subject to tax	(2,015)	(2,601)
Tax effect of expenses not deductible for tax purposes	1,103	478
Unrecognised tax losses	3,102	4,787
Utilisation of previously unrecognised tax losses	(5,033)	(4,093)
Previously unrecognised temporary differences	<u>(15,113)</u>	<u>-</u>
Income tax (credit)/expense	<u>(2,828)</u>	<u>1,351</u>

11 Earnings per share

The calculation of earnings per share is based on the net profit for the year of Rmb 103,852 thousand (2003: Rmb 24,773 thousand) attributable to shareholders and the number of ordinary shares in issue for the year of 745,058 thousand (2003: 745,058 thousand). The diluted earnings per share is the same as the basic earnings per share because there is no dilutive potential shares outstanding during the year.

12 Dividends

According to the board resolution dated 1 April 2005, no dividend in respect of 2004 is to be proposed (2003: nil), which is subject to the passing of resolutions to be considered at the Company's forthcoming annual general meeting.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

13 Property, plant and equipment

	Buildings	Investment property	Plant and machinery	Motor vehicles	Furniture and office equipment	Total
Cost						
As at 1 January 2004	345,767	250,204	64,685	18,064	12,985	691,705
Transfer in from property under development (Note 20)	-	45,109	-	-	-	45,109
Additions	14,761	232,523	2,093	7,825	2,972	260,174
Transfer out due to disposal of subsidiaries	(24,871)	-	(43,860)	(1,924)	(2,590)	(73,245)
Disposals	(6,268)	(59,508)	(2,650)	(2,549)	(659)	(71,634)
As at 31 December 2004	329,389	468,328	20,268	21,416	12,708	852,109
Aggregate depreciation and impairment losses						
As at 1 January 2004	69,109	17,676	23,447	10,212	8,985	129,429
Depreciation charges	6,488	9,368	2,413	1,958	633	20,860
Transfer out due to disposal of subsidiaries	(2,750)	-	(13,925)	(805)	(685)	(18,165)
Impairment write-back	(12,861)	-	(481)	-	-	(13,342)
Disposals	-	(7,459)	(2,033)	(2,469)	(586)	(12,547)
As at 31 December 2004	59,986	19,585	9,421	8,896	8,347	106,235
Net book value						
As at 31 December 2004	269,403	448,743	10,847	12,520	4,361	745,874
As at 1 January 2004	276,658	232,528	41,238	7,852	4,000	562,276
Cost						
As at 1 January 2003	333,471	182,871	34,514	12,257	12,103	575,216
Additions	26,109	-	11,633	6,147	3,029	46,918
Transfer in from property under development (Note 20)	-	71,069	-	-	-	71,069
Transfer in due to acquisition of subsidiaries	10,260	-	20,306	461	522	31,549
Transfer out due to disposal of subsidiaries	(3,132)	-	(117)	(299)	(290)	(3,838)
Disposals	(20,941)	(3,736)	(1,651)	(502)	(2,379)	(29,209)
As at 31 December 2003	345,767	250,204	64,685	18,064	12,985	691,705
Aggregate depreciation and impairment losses						
As at 1 January 2003	62,659	12,751	11,897	9,752	9,181	106,240
Depreciation charges	9,010	6,169	6,247	779	1,256	23,461
Impairment charge	-	-	350	-	528	878
Transfer in due to acquisition of subsidiaries	1,000	-	6,259	206	256	7,721
Transfer out due to disposal of subsidiaries	(705)	-	(98)	(184)	(244)	(1,231)
Disposals	(2,855)	(1,244)	(1,208)	(341)	(1,992)	(7,640)
As at 31 December 2003	69,109	17,676	23,447	10,212	8,985	129,429
Net book value						
As at 31 December 2003	276,658	232,528	41,238	7,852	4,000	562,276
As at 1 January 2003	270,812	170,120	22,617	2,505	2,922	468,976

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

13 Property, plant and equipment (continued)

Leased assets included in the above movements, where the Group is a lessor, comprise investment property leased to third parties under operating leases:

	2004	2003
Cost	468,328	250,204
Accumulated depreciation	<u>(19,585)</u>	<u>(17,676)</u>
Net book value	<u>448,743</u>	<u>232,528</u>

Bank borrowings (Note 26) are secured on properties to the value of Rmb 478,074 thousand (2003: Rmb 66,469 thousand).

The application of the legal title documents in respect of the transfer of the ownership of investment properties with a net book value of approximately Rmb 248,579 thousand as at 31 December 2004 (2003: nil) is still in progress.

14 Land use rights

	2004	2003
Cost		
As at 1 January	186,030	168,565
Acquisition of subsidiaries	-	4,482
Acquisition for owned property	18,665	135
Transfer from property under development (Note 20)	8,948	27,203
Disposals	<u>(33,332)</u>	<u>(14,355)</u>
As at 31 December	<u>180,311</u>	<u>186,030</u>
Accumulated amortisation		
As at 1 January	11,227	8,053
Acquisition of subsidiaries	-	128
Amortisation charges	3,476	3,407
Disposals	<u>(3,029)</u>	<u>(361)</u>
As at 31 December	<u>11,674</u>	<u>11,227</u>
Net book value		
As at 31 December	<u>168,637</u>	<u>174,803</u>
As at 1 January	<u>174,803</u>	<u>160,512</u>

Bank borrowings (Note 26) are secured on land use right to the net book value of Rmb 52,109 thousand (2003: Rmb 21,849 thousand).

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

15 Intangible assets

	Goodwill	Negative goodwill	Total
Cost			
As at 1 January 2004	5,038	(1,928)	3,110
Disposal of subsidiaries	(4,319)	-	(4,319)
As at 31 December 2004	719	(1,928)	(1,209)
Accumulated amortisation			
As at 1 January 2004	1,185	(210)	975
Amortisation charges	66	(45)	21
Disposal of subsidiaries	(1,047)	-	(1,047)
As at 31 December 2004	204	(255)	(51)
Net book value			
As at 31 December 2004	515	(1,673)	(1,158)
As at 1 January 2004	3,853	(1,718)	2,135
	Goodwill	Negative goodwill	Total
Cost			
As at 1 January 2003	5,847	(1,928)	3,919
Disposal of subsidiaries	(809)	-	(809)
As at 31 December 2003	5,038	(1,928)	3,110
Accumulated amortisation			
As at 1 January 2003	535	(165)	370
Amortisation charges	747	(45)	702
Disposal of subsidiaries	(97)	-	(97)
As at 31 December 2003	1,185	(210)	975
Net book value			
As at 31 December 2003	3,853	(1,718)	2,135
As at 1 January 2003	5,312	(1,763)	3,549

16 Investment in associates

	2004	2003
As at 1 January	286,907	93,334
Share of results before tax (Note 16(a))	28,634	18,076
Share of tax (Note 10)	(2,381)	(2,465)
Dividends received	(12,478)	-
Acquisition of associates	-	65,780
Transfer from available-for-sale investments	-	128,894
Transfer to investments in subsidiaries	-	(14,841)
Disposal of associates (Note 16(c))	(11,215)	(1,871)
As at 31 December	289,467	286,907

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

16 Investment in associates (continued)

(a) The share of results before tax includes Rmb 1,257 thousand (2003: Rmb 1,257 thousand) representing the amortisation of negative goodwill in respect of acquisition of associates. Investments in associates at 31 December 2004 include negative goodwill of Rmb 10,060 thousand, net of accumulated amortisation of Rmb 2,514 thousand (2003: negative goodwill of Rmb 11,317 thousand, net of accumulated amortisation of Rmb 1,257 thousand).

(b) Particulars of the associates, all of which are all unlisted limited companies established and operating in the PRC, are:

Name of associates	Principal activities	% interest held
Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone Xin Development Co., Ltd.	Property development in Wai Gaoqiao Free Trade Zone and other activities	20
Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone 3U Development Co., Ltd.	Property development in Wai Gaoqiao Free Trade Zone and other activities	20
Shanghai Gao Hui Textile Co., Ltd.	Manufacture and sale of textile products	30
Shanghai Yifeng Property Development Co., Ltd.	Property development	30
Shanghai Wai Gaoqiao Motor Vehicle Trading Market Co., Ltd.	Trading of motor vehicle	20
Shanghai Wai Gaoqiao Logistics Centre Co., Ltd.	Logistics and warehousing	20
Shanghai Fuqiao Logistics Management & Consultancy Co., Ltd.	Rendering of consultancy service	85

(c) During 2004, the Group disposed three associated companies. A net loss of Rmb 2,783 thousand was reported as a result of the disposals.

17 Available-for-sale investments

	2004	2003
As at 1 January	180,017	321,927
Revaluation surplus transfer to equity	40,600	-
Transfer in due to disposal of Jinghe (Note 5)	10,526	-
Transfer to investments in associates	-	(128,894)
Disposal of unlisted legal person shares in a listed company	(15,400)	(13,016)
As at 31 December	<u>215,743</u>	<u>180,017</u>
Equity securities at fair value		
– Unlisted companies	138,339	148,813
– Unlisted legal person shares of listed companies	77,404	31,204
	<u>215,743</u>	<u>180,017</u>

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

18 Deferred income taxes

Deferred income taxes are calculated on temporary differences under the liability method using a principal tax rate of 15% (2003: 15%).

The movement on the deferred tax account is as follows:

	2004	2003
As at 1 January	4,789	2,783
Tax credited to income statement (Note 10)	17,613	2,006
Tax charged to equity	(6,090)	-
	<hr/>	<hr/>
As at 31 December	<u>16,312</u>	<u>4,789</u>

Deferred tax assets and deferred tax credit/(charge) in the consolidated income statement are attributable to the following items:

	2003	Addition /(deduction)	2004
Deferred tax items:			
Deferred government grants	4,789	-	4,789
Asset impairment provisions	-	17,613	17,613
Fair value gains	-	(6,090)	(6,090)
		<hr/>	<hr/>
Net deferred tax assets	<u>4,789</u>	<u>11,523</u>	<u>16,312</u>

Deferred tax assets have not been recognised in respect of the following items:

	2004	2003
Tax losses	141,982	157,948
Deductible temporary differences	28,380	144,373
	<hr/>	<hr/>
	<u>170,362</u>	<u>302,321</u>

The tax losses will expire between 2005 and 2009. The deductible temporary differences will not expire under current tax legislation. The above deferred tax assets have not been recognised because it is not probable that future taxable profit will be available against which the Group can utilise the benefits therefrom.

19 Other non-current assets

	2004	2003
Long term receivables from disposal of a parcel of land in Canada (Note 4)	13,616	-
Prepaid rentals	7,150	-
	<hr/>	<hr/>
	<u>20,766</u>	<u>-</u>

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

20 Property under development

	2004	2003
Cost		
As at 1 January	1,220,566	1,142,279
Additions	556,699	181,639
Transfer to investment property (Note 13)	(45,109)	(71,069)
Transfer to land use rights (Note 14)	(8,948)	(27,203)
Disposals	(115,579)	(5,080)
As at 31 December	<u>1,607,629</u>	<u>1,220,566</u>
Impairment loss		
As at 1 January	6,395	6,395
Impairment write-back	(6,395)	-
As at 31 December	<u>-</u>	<u>6,395</u>
Net book value		
As at 31 December	<u>1,607,629</u>	<u>1,214,171</u>
As at 1 January	<u>1,214,171</u>	<u>1,135,884</u>

Bank borrowings (Note 26) are secured on properties to the value of Rmb 654,109 thousand (2003: Rmb 299,280 thousand).

Borrowing costs of Rmb 28,405 thousand (2003: Rmb 4,267 thousand), arising on financing entered into for the construction of new properties, were capitalised at a rate ranging from 4.38% to 4.72% (2003: 4.78%) per annum during the year and are included in 'Additions' in the above movement.

21 Inventories

	2004	2003
Merchandise	8,096	4,449
Raw materials	560	4,482
Low cost consumables and package materials	94	544
Work in progress	-	38,163
Finished goods	-	7,347
	<u>8,750</u>	<u>54,985</u>

22 Receivables and prepayments

	2004	2003
Trade receivables	44,595	27,947
Notes receivable	-	18,615
Less: Provision for impairment of receivables	(427)	(1,540)
Trade receivables and notes receivable – net	<u>44,168</u>	<u>45,022</u>
Prepayments and other receivables	263,445	265,192
Less: Provision for impairment of receivables	(73,332)	(54,438)
Prepayments and other receivables – net	<u>190,113</u>	<u>210,754</u>

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

22	Receivables and prepayments (continued)	234,281	255,776
-----------	--	---------	---------

Concentrations of credit risk with respect to trade receivables are limited due to the Group's large number of customers, who are nationally dispersed, cover the spectrum of manufacturing and distribution and have a variety of end markets in which they sell. Due to these factors, management believes that no additional credit risk beyond amounts provided for collection losses is inherent in the Group's trade receivables.

Included in prepayments and other receivables is an amount of Rmb 103,369 thousand receivable from an independent management company in respect of entrusted designated investment. In 2003, the Company entered into two separate agreements with original investment value totalling Rmb 110,000 thousand with Shanghai Zhongjing Investment Management Co., Ltd. ("Zhongjing"), who failed to return the entrusted amounts upon expiration of the agreements. The directors made a provision of Rmb 51,684 thousand for the entrusted investment as at 31 December 2002.

In 2003, the Company took legal actions against Zhongjing and Shanghai Ange Investment (Group) Co., Ltd. ("Ange"), the shareholder of Zhongjing to recover the amount. According to the decision of the People's Intermediate Court in Shanghai on 12 March 2004, Zhongjing shall return Rmb 96,745 thousand to the Company and Ange shall assume joint civil obligations for Zhongjing up to a limit of Rmb 97,320 thousand. The Company has yet to receive this payment up to the date when the consolidation financial statements are authorised for issue. The directors are of the opinion that there is uncertainty in the recoverability of the amount taking into account the severe delay in executing court decision as well as the complexity of this case. A further Rmb 20,574 thousand provision was made against the amount due from Zhongjing for the year ended 31 December 2004.

23 Trading investments

	2004	2003
Domestically listed Renminbi ordinary shares (A shares)	3,868	38,353
Domestically listed foreign shares (B shares)	3,792	5,449
Securities Investment Funds	2,006	13
HK listed equity securities (H shares)	1,382	1,487
	11,048	45,302

The trading investments are traded in active markets and are valued at market value at the close of business on 31 December by reference to exchange quoted bid prices.

Trading investments are classified as current assets because they are expected to be realised within twelve months of the balance sheet date. In the cash flow statement, trading investments are presented within the section on operating activities as part of changes in working capital (Note 33). In the income statement, changes in fair values of trading investments are recorded in other operating expenses (Note 6).

24 Cash and bank balances

	2004	2003
Cash at bank and in hand	301,430	303,515
Cash held with non-banking financial institutions	221,464	122,224
Short term bank deposits	7,702	12,782
	530,596	438,521

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

Bank borrowings (Note 26) are secured on a short-term bank deposit to the value of Rmb 1,655 thousand (2003: Rmb 1,655 thousand).

24 Cash and bank balances (continued)

For the purposes of the cash flow statement, the cash and cash equivalents are determined as follows:

	2004	2003
Cash and bank balances	530,596	438,521
Less: short term bank deposit with original maturity over 3 months	(4,097)	(12,782)
	526,499	425,739
	526,499	425,739

25 Trade and other payables

	2004	2003
Advance from customers	153,375	17,136
Trade payables	69,435	61,335
Other payables	62,795	39,923
Accrued expenses	7,869	2,486
Salary and welfare payables	5,831	6,043
Other surtax payables	4,549	2,884
Notes payable	-	6,430
	303,854	136,237
	303,854	136,237

26 Bank Borrowings

	2004	2003
Current	2,224,584	1,744,087
Non-current	-	20,000
	2,224,584	1,764,087
	2,224,584	1,764,087

(a) The bank borrowings include secured bank borrowings in a total amount of Rmb 661,435 thousand (2003: Rmb 496,611 thousand). As at 31 December 2004, the bank borrowings are secured over certain properties, land use right, available-for-sale investments and short-term bank deposit of the Group (Note 13, 14, 20 and 24).

(b) The weighted average effective interest rates of bank borrowings at the balance sheet date are 4.41% (2003: 4.25%).

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

26 Bank Borrowings (continued)

- (c) As at 31 December 2004, the Group has undrawn committed borrowing facilities of Rmb 328,060 thousand (2003: Rmb 170,000 thousand).

27 Government grants

As at 31 December 2004, government grants mainly represented Rmb 31,926 thousand of subsidies received relating to the purchase of land use rights (2003: Rmb 31,926 thousand). In return, the Group has committed to developing properties on the land acquired in the years to come. Government grants will be credited to the income statement over the expected development period of the properties on the land.

28 Contingent liabilities

As at 31 December 2004, the Group had contingent liabilities in respect of bank guarantees arising in the ordinary course of business from which it is anticipated that no material liabilities will arise. In the ordinary course of business the Group has given guarantees to the extent of Rmb 837,000 thousand (2003: Rmb 964,000 thousand) to third parties and Rmb 120,000 thousand to an associated company (2003: Rmb 120,000 thousand).

29 Commitments

- (a) Capital commitments

Capital expenditures contracted for at the balance sheet date but not recognised in the financial statements are as follows:

	2004	2003
Property, plant and equipment	82,059	4,455
Property under development	61,483	240,182
	<hr/>	<hr/>
	143,542	244,637

- (b) Operating lease commitments – where the Group is the lessee

The future aggregate minimum lease payments under non-cancellable operating leases are as follows:

	2004	2003
Not later than 1 year	2,838	3,848
Later than 1 year and not later than 5 years	8,787	13,543
Later than 5 years	7,822	13,839
	<hr/>	<hr/>
	19,447	31,230

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

29 Commitments (continued)

(c) Operating lease commitments – where the Group is the lessor

The future aggregate minimum lease receipts under non-cancellable operating leases are as follows:

	2004	2003
Not later than 1 year	51,075	32,570
Later than 1 year and not later than 5 years	117,360	67,363
Later than 5 years	104,031	23,865
	<hr/>	<hr/>
	272,466	123,798

30 Share capital

	2004	2003
Authorised, issued and fully paid:		
Unlisted share of Rmb 1 each:		
– Promoters' shares	490,050	490,050
Listed shares of Rmb 1 each:		
– Domestically listed Renminbi ordinary shares (A shares)	54,450	54,450
– Domestically listed foreign shares (B shares)	200,558	200,558
	<hr/>	<hr/>
	745,058	745,058

All promoters' shares, A shares and B shares are registered ordinary shares and carry equal rights.

31 Minority interests

	2004	2003
As at 1 January	57,699	31,876
Share of net profit of subsidiaries	1,551	1,615
Acquisition	2,800	39,201
Disposal	(41,924)	(14,688)
Dividends paid	-	(305)
	<hr/>	<hr/>
As at 31 December	20,126	57,699

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

32 Reserves

(a) Statutory accumulation fund and statutory welfare fund

The PRC Company Law requires a company to appropriate 10 percent of its net profit for the year computed to in accordance with the PRC accounting regulations (after offsetting any prior years' losses) to the statutory accumulation fund. When the balance of such fund reaches 50 percent of the company's registered share capital, any further appropriation is optional. The statutory accumulation fund can be utilised to offset prior years' losses or for issuance of bonus shares. However the fund shall be maintained at a minimum of 25 percent of registered share capital after any such issuance.

The PRC Company Law also requires a company to appropriate between 5 percent and 10 percent of its net profit for the year computed in accordance with the PRC accounting regulations to the statutory welfare fund. The fund shall be utilised for the collective benefit or the workforce, including the provision of staff quarters or housing. No other distribution shall be made from the fund other than upon liquidation of the company.

A resolution at the Board of Directors' meeting, dated 1 April 2005, appropriated 10% (2003: nil) of net profit for the year ended 31 December 2004 to statutory accumulation fund and 5% (2003: nil) to statutory welfare fund.

(b) Discretionary accumulation fund

The appropriation of profits to the discretionary accumulation fund and the distribution of dividends in each year are based on the recommendations of the Board of Directors and are subject to the passing of resolutions to be considered at the Company's annual general meeting to be held subsequent to each year end.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

33 Cash generated from operations

	2004	2003
Net profit	103,852	24,773
Adjustments for:		
Minority interests	1,551	1,615
Income tax (credit)/expense	(2,828)	1,351
Depreciation	20,860	23,383
Amortisation of land use rights	3,476	3,407
Amortisation of goodwill	21	702
Impairment write-back	(571)	(3,286)
Amortisation of other long term assets	12,821	-
(Gains)/losses on disposal of property, plant and equipment	(7,839)	4,401
Losses on disposal of subsidiaries	673	5,679
Losses on disposal of associates	2,783	364
Gains on disposal of available-for-sale investments	(60,682)	(37,482)
Interest income	(7,690)	(15,140)
Dividend income	(4,400)	(12,914)
Interest expense	59,054	64,780
Share of results of associates before tax	(28,634)	(18,076)
Operating profit before working capital changes	92,447	43,557
Increase in properties under development	(447,515)	(119,768)
Increase in properties held for sale	(161,747)	-
Decrease/(increase) in inventories	46,235	(23,045)
(Increase)/decrease in receivables and prepayments	(57,016)	72,590
Decrease in trading investments	34,131	72,938
Increase/(decrease) in trade and other payables	209,951	(4,719)
Cash (used in)/generated from operations	(283,514)	41,553

34 Related party transactions

Parties are considered to be related if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions. Parties are also considered to be related if they are under common control.

(a) Name of related companies and relationship other than associates of the Group

Name	Relationship
Shanghai Wai Gaoqiao (Group) Co., Ltd.	Holding company
Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone United Development Co., Ltd.	Fellow subsidiary

The Company regards Shanghai Wai Gaoqiao (Group) Co., Ltd. as its ultimate holding company.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

34 Related party transactions (continued)

(b) Related party transactions

During the year ended 31 December 2004, the Group had the following material transactions with related parties:

(i) Sales of property and services

Sales to the related parties were carried out on commercial terms and conditions and at market prices.

	2004	2003
Provision of leasing services:		
– Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone 3U Development Co., Ltd.	10,203	10,203
– Shanghai Changhong Warehouse Transport and Material Co., Ltd.	4,702	4,440
– Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone Motor Vehicle Trading Market Co., Ltd.	4,602	3,258
	<u>19,507</u>	<u>17,901</u>
Payment of management fee:		
– Shanghai Wai Gaoqiao (Group) Co., Ltd.	<u>1,500</u>	-

(ii) Exchange of investment properties

The Group sold two warehouses to Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone United Development Co., Ltd. in exchange for two similar warehouses in 2004. No gain or loss has been recognised on the transaction, and hence cost of the warehouses acquired has been stated at the carrying amount of the assets given up at Rmb 75,960 thousand.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

34 Related party transactions (continued)

(c) Related party balances

As at 31 December 2004, the Group had the following balances with related parties:

	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Amounts due from fellow companies		
– Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone United Development Co., Ltd.	6,863	22,530
Amounts due from associates		
– Shanghai Wai Gaoqiao Motor Vehicle Trading Market Co., Ltd.	30	36
– Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone Xin Development Co., Ltd.	7	2,108
– Shanghai Yifeng Property Development Co., Ltd.	-	27,160
Amounts due to holding company		
– Shanghai Wai Gaoqiao (Group) Co., Ltd.	1,500	-
Amounts due to associates		
– Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone 3U Development Co., Ltd.	16	-
– Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone United Development Co., Ltd.	-	387

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

35 Principal subsidiaries

(a) The Group's principal subsidiaries are as follows:

Name of subsidiaries	Principal activities	% interest held	
		2004	2003
Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone Jiuyi Material and Trade Co., Ltd.	Trading, warehousing and transportation	100	100
Sun Golden Co., Ltd.	Trading	100	100
Shanghai Wai Gaoqiao Keepgrand Hotel Co., Ltd.	Hotel operation	100	100
Shanghai Wai Gaoqiao All Suite Hotel Co., Ltd.	Hotel operation	90	90
Hangzhou Qian Dao Hu Outer Gaoqiao Hotel Co., Ltd.	Hotel operation	75	75
Kunshan Gaohong Textile Co., Ltd.	Manufacture and sale of textile products	-	70
Shanghai Wai Gaoqiao Free Trade Zone Yinglun Oil Trading Co., Ltd.	Trading	85	85
Shanghai Wai Gaoqiao Free Trading Zone Fute Oil Trading Co., Ltd.	Trading	60	60
Shanghai Pudong Wai Gaoqiao Danzhou Trading Co., Ltd.	Trading	-	70
Shanghai Wai Gaoqiao International Logistics Development Co., Ltd.	Rendering of logistics service	90	90
Shanghai Sun Gold Imp. & Exp. Co., Ltd.	Trading and logistics	57.5	57.5
Shanghai Wai Gaoqiao Real Estate Co., Ltd.	Real estate development	88	70
Shanghai Tripod Catering Service Co., Ltd.	Catering service	55	55
Shanghai Wai Gaoqiao International Merchandise exhibition & trading centre Co., Ltd.	Merchandise exhibition	90	-
Changshu Wai Gaoqiao Real Estate Co., Ltd.	Real estate development	90	-
Shanghai Wugao Property Management Co., Ltd.	Property management	70	-

All subsidiaries are incorporated in mainland China, except for Sun Golden Co., Ltd., which is incorporated in Hong Kong.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.

**NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

35 Principal subsidiaries (continued)

(b) Acquisitions

Following an acquisition of 18% equity interest in Shanghai Wai Gaoqiao Real Estate Co., Ltd. on 1 July 2004 from an independent third party, the Group holds up to 88% equity interests of the respective company.

The Group established three subsidiaries during 2004, namely:

- Shanghai Wai Gaoqiao International Merchandise Exhibition & Trading Centre Co., Ltd., 90% owned;
- Changshu Wai Gaoqiao Real Estate Co., Ltd., 90% owned and
- Shanghai Wugao Property Management Co., Ltd., 70% owned.

(c) Disposals

Apart from disposal of the Medical Segment (Note 5), the Group disposed two subsidiaries as below during 2004:

- Kunshan Gaohong Textile Co., Ltd.;
- Shanghai Wai Gaoqiao Danzhou Trading Co., Ltd.

Loss on disposal of these subsidiaries has been disclosed in Note 6.

SHANGHAI WAI GAOQIAO FREE TRADE ZONE DEVELOPMENT CO., LTD.**SUPPLEMENTARY INFORMATION
FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2004**

(All amounts are stated in Renminbi thousand Yuan unless otherwise stated)

IMPACT OF IFRS ADJUSTMENTS ON NET PROFIT AND NET ASSETS

	Net profit for the year		Net assets as at 31 December	
	2004	2003	2004	2003
As reported in the statutory accounts of the Group prepared in accordance with PRC accounting standards and regulations	76,482	25,014	1,364,125	1,287,643
IFRS adjustments:				
– Recognition of acquisition cost of investment in associates	(5,571)	6,370	24,029	29,600
– Government grants related to the acquisition of property under development	-	(13,373)	(31,926)	(31,926)
– Pre-operating expenses adjustments	(5,672)	4,756	(11,394)	(5,722)
– Fair value of available-for-sale investments	21,000	-	61,600	-
– Deferred tax assets recognised	17,613	2,006	16,312	4,789
As reported under IFRS	<u>103,852</u>	<u>24,773</u>	<u>1,422,746</u>	<u>1,284,384</u>