

# 上海外高桥保税区开发股份有限公司

## 2004 年第三季度报告

### §1 重要提示

1.1 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第三季度财务报告未经审计。

1.3 公司董事长刘新民、总经理和主管会计工作负责人史贤俊及会计机构负责人黎明红保证公司 2004 年第三季度报告中财务报告真实、完整。

### §2 公司基本情况

#### 2.1 公司基本信息

股票简称	外高桥	变更前简称(如有)	
股票代码	600648		
股票简称	外高 B 股	变更前简称(如有)	
股票代码	900912		
	董事会秘书		证券事务代表
姓名	王勋		郁春豪
联系地址	中国上海浦东东方路 873 弄 51 号		中国上海浦东东方路 873 弄 51 号
电话	021-50580088		021-50580088
传真	021-50581138		021-50580515
电子信箱	gudong@shwgq.com		gudong@shwgq.com

#### 2.2 财务资料

##### 2.2.1 主要会计数据及财务指标

币种: 人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产(元)	3,583,488,330.03	3,230,588,076.83	10.92
股东权益(不含少数股东权益)(元)	1,314,697,283.29	1,287,643,851.40	2.10
每股净资产(元)	1.7646	1.7282	2.10
调整后的每股净资产(元)	1.7270	1.6859	2.44
	报告期 (7 - 9 月)	年初至报告期期末 (1 - 9 月)	本报告期比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	---	-238,020,705.86	
每股收益(元)	0.029	0.036	1,971
每股收益 <sup>注1</sup> (元)	--	--	
净资产收益率(%)	1.67	2.06	增加 1.60 个百分点
扣除非经常性损益后的	1.23	1.28	增加 1.23 个百分点

净资产收益率(%)			
非经常性损益项目		金额	
补贴收入			1,827,800.00
固定资产清理收益			1,062,380.78
营业外收入			2,276,605.18
营业外支出			-208,122.64
股权转让收益			967,355.83
处置长期投资减值冲回净收益			6,104,025.54
扣除所得税影响额			-1,804,506.70
合计			10,225,537.99

## 2.2.2 利润表

### 利润表

单位:元 币种:人民币 未经审计

项目	编号	本期数(7-9)月		上年同期数(7-9)月	
		合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入		143,908,901.22	101,865,942.18	115,233,616.76	15,666,739.63
减:主营业务成本		87,069,954.54	56,720,329.32	81,642,138.39	5,028,519.98
主营业务税金及附加		2,067,606.05	1,588,297.11	111,046.06	-223,663.02
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)		54,771,340.63	43,557,315.75	33,480,432.31	10,861,882.67
加:其他业务利润(亏损以“-”号填列)		292,747.18		74,771.88	
减:营业费用		8,067,883.37	442,288.87	12,067,331.99	3,011.65
管理费用		14,720,350.24	10,635,122.17	4,303,719.62	-1,224,937.41
财务费用		20,637,551.57	20,056,583.51	11,391,870.20	9,791,824.55
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		11,638,302.63	12,423,321.20	5,792,282.38	2,291,983.88
加:投资收益(亏损以“-”号填列)		16,255,433.33	16,245,390.81	-4,432,446.29	-853,973.23
补贴收入		-2,748,464.76	-2,800,000.00	-321,277.47	-376,000.00
营业外收入		85,841.79		792,402.52	780,459.07
减:营业外支出		70,260.81	30,000.00	57,558.88	
四、利润总额(亏损以“-”号填列)		25,160,852.18	25,838,712.01	1,773,402.26	1,842,469.72
减:所得税		3,626,579.86	3,481,683.21	316,210.41	
少数股东损益(合并报表填列)		-434,702.26		432,566.71	
购并利润(合并报表填列)					
加:未确认的投资损失(合并报表填列)					
五、净利润(亏损以“-”号填列)		21,968,974.58	22,357,028.80	1,024,625.14	1,842,469.72

## 利润表

单位: 元 币种: 人民币 未经审计

项目	编号	年初至报告期数(1-9)月		上年同期数(1-9)月	
		合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入		355,168,609.89	174,566,266.58	253,308,592.22	78,672,629.81
减: 主营业务成本		241,439,586.16	88,164,915.90	167,212,405.99	42,920,207.76
主营业务税金及附加		5,649,712.16	4,280,313.33	3,737,307.25	2,926,631.49
二、主营业务利润 (亏损以“-”号填列)		108,079,311.57	82,121,037.35	82,358,878.98	32,825,790.56
加: 其他业务利润 (亏损以“-”号填列)		1,274,629.97	401,141.43	976,582.64	
减: 营业费用		23,565,263.37	2,103,985.70	32,336,343.03	370,231.18
管理费用		35,385,410.29	24,202,559.48	33,182,055.20	20,252,500.42
财务费用		50,380,016.22	49,472,075.03	42,542,282.80	38,538,366.29
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		23,251.66	6,743,558.57	-24,725,219.41	-26,335,307.33
加: 投资收益(亏损以“-”号填列)		26,063,288.96	23,502,639.55	43,835,996.45	46,460,126.28
补贴收入		1,827,800.00		365,877.66	
营业外收入		2,276,605.18	2,079,457.87	982,514.89	830,459.07
减: 营业外支出		208,122.64	127,714.06	141,686.89	62,800.00
四、利润总额(亏损以“-”号填列)		29,982,823.16	32,197,941.93	20,317,482.70	20,892,478.02
减: 所得税		4,456,975.45	4,038,785.20	3,588,180.84	2,372,579.18
少数股东损益(合并报表填列)		-1,527,584.18		275,147.76	
购并利润(合并报表填列)					
加: 未确认的投资损失(合并报表填列)					
五、净利润(亏损以“-”号填列)		27,053,431.89	28,159,156.73	16,454,154.10	18,519,898.84

### 2.3 前十名流通股股东持股表

单位: 股

报告期末股东总数(户)		68,992 户	
前十名流通股股东持股情况			
股东名称(全称)	期末持有流通股的数量	种类(A、B、H股或其它)	
NOMURA INTERNATIONAL (HONG KONG) LIMITED	1,634,030	B 股	
TOYO SECURITIES ASIA LTD	1,617,287	B 股	
HSBC BROKING SECURITIES (ASIA) LIMITED	951,506	B 股	
TAM, KING WAI	721,826	B 股	
彭丰	703,735	B 股	

NIKKO CORDIAL SECURITIES INC.	703,665	B 股
赵展岳	678,313	B 股
HSBC JAMES CAPEL ASIA LTD.	672,956	B 股
DAIWA SECURITIES CO., LTD. TOKYO	566,570	B 股
裘翠莲	501,000	B 股

### § 3 管理层讨论与分析

#### 3.1 公司报告期内经营活动总体状况的简要分析

报告期内公司积极应对国家宏观调控所带来的市场变化,坚持以经营发展为中心,围绕“打基础、上规模、出效益、显形象”这条主线,房产和物流两轮驱动,各项工作协调、有序推进。1-9月份公司实现主营业务收入355,168,609.89元,同比增长40.21%,主营业务利润108,079,311.57元,同比增长31.23%,净利润27,053,431.89元,同比增长64.42%。

报告期内积极推进5.74平方公里土地开发的前期工作,项目规划主要参数问题已取得了重要突破;工业房产经营能力进一步增强,新增物业租赁面积4043平方米;作为公司第一个自主开发的民用房产项目常熟东南国际花园项目开发建设前期工作进展顺利;物流业务进入上升发展阶段,保税仓储、分拨业务稳步增长,根据市场需求积极向华东地区拓展,为实现从服务链到服务网的突破打下扎实基础;展示交易中心招商取得新的进展,已与多家客户正式签定了展厅租赁合同或意向;保宏大酒店积极推进装修工程进度,认真抓好招商工作和开业前准备工作。公寓酒店着力打造外高桥地区休闲中心,立足功能完善和经济效益提升。

##### 3.1.1 占主营收入或主营业务利润总额10%以上的主营行业或产品情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币 未经审计

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
酒店服务	21,008,394.92	9,582,912.20	54.39
房地产	176,749,591.14	89,363,659.68	49.44
物流贸易	157,410,623.83	142,493,014.28	9.48
其中:关联交易	18,864,021.30	4,734,658.55	74.90

##### 3.1.2 公司经营的季节性或周期性特征

适用 不适用

##### 3.1.3 报告期利润构成情况(主营业务利润、其他业务利润、期间费用、投资收益、补贴收入与营业外收支净额在利润总额中所占比例与前一报告期相比的重大变动及原因的说明)

适用 不适用

##### 3.1.4 主营业务及其结构与前一报告期相比发生重大变化的情况及原因说明

适用 不适用

##### 3.1.5 主营业务盈利能力(毛利率)与前一报告期相比发生重大变化的情况及其

原因说明

适用 不适用

3.2 重大事项及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

3.3 会计政策、会计估计、合并范围变化以及重大会计差错的情况及原因说明

适用 不适用

合并范围新增上海外高桥国际商品展示交易中心公司及上海五高物业管理公司，昆山高宏纺织公司已转让，不再纳入合并范围。

3.4 经审计且被出具“非标意见”情况下董事会和监事会出具的相关说明

适用 不适用

3.5 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

3.6 公司对已披露的年度经营计划或预算的滚动调整情况

适用 不适用

上海外高桥保税区开发股份有限公司

刘新民

2004-10-27

项 目	附注五	编号	期末数		期初数	
			合并	母公司	合并	母公司
<b>流动资产：</b>						
货币资金		1	393,614,691.83	343,494,862.21	445,151,548.32	369,906,120.10
短期投资		2	128,297,935.97	122,776,737.28	45,302,421.68	38,245,480.18
应收票据		3	0.00	0.00	18,615,000.00	
应收股利		4	6,862,611.50	6,862,611.50	15,815,307.60	15,815,307.60
应收利息		5	0.00	0.00	571.42	
应收账款		6	171,955,515.78	141,570,746.09	26,461,446.86	945.00
其他应收款		7	189,166,791.42	516,172,897.37	151,935,034.76	398,243,601.76
预付账款		8	33,658,856.82	14,473,601.00	82,689,493.67	64,621,346.00
应收补贴款		9	15,255.58	0.00	0.00	
存货		10	1,519,592,425.64	1,476,514,210.39	1,371,122,319.49	1,276,866,187.41
待摊费用		11	545,227.48	458,333.33	409,721.12	175,000.00
			0.00	0.00	0.00	
一年内到期的长期债权投资		21	0.00	0.00	0.00	
其他流动资产		24	0.00	0.00	0.00	
流动资产合计		30	2,443,709,312.02	2,622,323,999.17	2,157,502,864.92	2,163,873,988.05
<b>长期投资：</b>						
长期股权投资		31	465,428,238.86	616,096,170.44	439,459,086.51	633,731,524.78
长期债权投资		32				
长期投资合计		33	465,428,238.86	616,096,170.44	439,459,086.51	633,731,524.78
其中：合并价差（贷差以“-”号表示，合并报表填列）		34	-391,449.80		2,135,145.20	
其中：股权投资差额（贷差以“-”号表示，合并报表填列）		35	-391,449.80		2,135,145.20	
<b>固定资产：</b>						
固定资产原值		39	390,610,418.05	247,152,095.36	455,173,004.68	247,055,865.04
减：累计折旧		40	64,548,849.33	30,141,373.79	80,255,565.03	28,780,159.07
固定资产净值		41	326,061,568.72	217,010,721.57	374,917,439.65	218,275,705.97
减：固定资产减值准备		42	32,637,704.87	10,387,767.44	33,118,143.55	10,387,767.44
固定资产净额		43	293,423,863.85	206,622,954.13	341,799,296.10	207,887,938.53
经营租入固定资产改良		44	700,706.24	700,706.24	6,222,749.47	868,316.47
工程物资		45	12,102,390.45	0.00	12,102,531.22	
在建工程		46	357,635,845.54	16,233,117.29	260,970,602.28	12,111,432.03
固定资产清理		50	0.00	0.00	-1,510,182.92	-1,510,182.92
固定资产合计			663,862,806.08	223,556,777.66	619,584,996.15	219,357,504.11
<b>无形资产及其他资产：</b>						
无形资产		51	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用		52	763,292.24	547,549.19	7,281,391.51	556,829.72
其他长期资产		53	9,724,680.83	0.00	6,759,737.74	
其他长期资产		54	0.00	0.00		
无形资产及其他资产合计			10,487,973.07	547,549.19	14,041,129.25	556,829.72
<b>递延税项：</b>						
递延税款借项		55	0.00	0.00	0.00	
递延税款借项		60	0.00	0.00	0.00	
资产总计			3,583,488,330.03	3,462,524,496.46	3,230,588,076.83	3,017,519,846.66
<b>流动负债：</b>						
短期借款		61				
短期借款		62				
短期借款		63	2,087,700,648.00	1,926,045,328.00	1,740,086,946.00	1,552,431,606.00
应付票据		64	0.00	0.00	6,430,000.00	
应付账款		65	63,038,713.98	35,791,214.32	61,722,210.31	28,911,119.89
预收账款		66	3,179,792.77	667,483.30	9,926,712.59	2,062,711.77
应付工资		67	354,657.04	0.00	3,539,704.82	2,500,000.00
应付福利费		68	2,252,729.23	1,181,517.73	2,503,300.12	974,428.34
应付股利		69	414,000.00			
应交税金		70	7,100,794.31	7,002,567.83	(5,485,095.19)	1,623,900.82
其他应付款		71	20,925.20	14,203.12	91,957.21	11,498.95
其他应付款		72	78,565,225.11	56,557,316.12	39,625,238.43	24,302,173.29
预提费用		72	2,127,825.65	2,101,331.16	2,446,112.23	2,099,872.79
预计负债		78		106,321,536.34		103,919,693.00
应付利息		79			40,260.00	
一年内到期的长期负债		80			4,000,000.00	
其他流动负债						
流动负债合计		81	2,244,755,311.29	2,135,682,497.92	1,864,927,346.52	1,718,837,004.85
<b>长期负债：</b>						
长期借款		82				
长期借款		83			20,000,000.00	
应付债券		84				
长期应付款		85				
专项应付款		87			180,000.00	
其他长期负债		88				
长期负债合计		89			20,180,000.00	0.00
递延税项：		90				
递延税款贷项			137,384.53	137,384.53	137,384.53	137,384.53
负债合计		91	2,244,892,695.82	2,135,819,882.45	1,885,244,731.05	1,718,974,389.38
<b>少数股东权益（合并报表填列）</b>						
		92	23,898,350.92		57,699,494.38	
<b>股东权益：</b>						
股本		93				
股本		94	745,057,500.00	745,057,500.00	745,057,500.00	745,057,500.00
资本公积		95	322,182,449.59	322,182,449.59	322,182,449.59	322,182,449.59
盈余公积		96	192,970,396.61	186,748,570.67	192,970,396.61	186,748,570.67
其中：法定公益金		97	59,100,684.96	58,371,032.49	60,037,448.62	58,371,032.49
减：未确认的投资损失（合并报表填列）						
未分配利润		98	54,486,937.09	72,716,093.75	27,433,505.20	44,556,937.02
		99				
外币报表折算差额（合并报表填列）		100				
股东权益合计		101	1,314,697,283.29	1,326,704,614.01	1,287,643,851.40	1,298,545,457.28
负债和股东权益总计		102	3,583,488,330.03	3,462,524,496.46	3,230,588,076.83	3,017,519,846.66

项 目	编号	本期数 (7 - 9月)		上年同期数 (7 - 9月)	
		合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	1	143,908,901.22	101,865,942.18	115,233,616.76	15,666,739.63
减：主营业务成本	2	87,069,954.54	56,720,329.32	81,642,138.39	5,028,519.98
主营业务税金及附加	3	2,067,606.05	1,588,297.11	111,046.06	-223,663.02
二、主营业务利润 (亏损以“-”号填列)	4	54,771,340.63	43,557,315.75	33,480,432.31	10,861,882.67
加：其他业务利润 (亏损以“-”号填列)	5	292,747.18		74,771.88	
减：营业费用	6	8,067,883.37	442,288.87	12,067,331.99	3,011.65
管理费用	7	14,720,350.24	10,635,122.17	4,303,719.62	-1,224,937.41
财务费用	8	20,637,551.57	20,056,583.51	11,391,870.20	9,791,824.55
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	10	11,638,302.63	12,423,321.20	5,792,282.38	2,291,983.88
加：投资收益 (亏损以“-”号填列)	11	16,255,433.33	16,245,390.81	-4,432,446.29	-853,973.23
补贴收入	12	-2,748,464.76	-2,800,000.00	-321,277.47	-376,000.00
营业外收入	13	85,841.79		792,402.52	780,459.07
减：营业外支出	14	70,260.81	30,000.00	57,558.88	
四、利润总额 (亏损以“-”号填列)	15	25,160,852.18	25,838,712.01	1,773,402.26	1,842,469.72
减：所得税	16	3,626,579.86	3,481,683.21	316,210.41	
少数股东损益 (合并报表填列)	17	-434,702.26		432,566.71	
购并利润 (合并报表填列)	18				
加：未确认的投资损失 (合并报表填列)					
五、净利润 (亏损以“-”号填列)	20	21,968,974.58	22,357,028.80	1,024,625.14	1,842,469.72

项 目	编号	年初至报告期数 (1 - 9月)		上年同期数 (1 - 9月)	
		合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入	1	355,168,609.89	174,566,266.58	253,308,592.22	78,672,629.81
减：主营业务成本	2	241,439,586.16	88,164,915.90	167,212,405.99	42,920,207.76
主营业务税金及附加	3	5,649,712.16	4,280,313.33	3,737,307.25	2,926,631.49
二、主营业务利润 (亏损以“-”号填列)	4	108,079,311.57	82,121,037.35	82,358,878.98	32,825,790.56
加：其他业务利润 (亏损以“-”号填列)	5	1,274,629.97	401,141.43	976,582.64	0.00
减：营业费用	6	23,565,263.37	2,103,985.70	32,336,343.03	370,231.18
管理费用	7	35,385,410.29	24,202,559.48	33,182,055.20	20,252,500.42
财务费用	8	50,380,016.22	49,472,075.03	42,542,282.80	38,538,366.29
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	10	23,251.66	6,743,558.57	(24,725,219.41)	(26,335,307.33)
加：投资收益 (亏损以“-”号填列)	11	26,063,288.96	23,502,639.55	43,835,996.45	46,460,126.28
补贴收入	12	1,827,800.00	0.00	365,877.66	0.00
营业外收入	13	2,276,605.18	2,079,457.87	982,514.89	830,459.07
减：营业外支出	14	208,122.64	127,714.06	141,686.89	62,800.00
四、利润总额 (亏损以“-”号填列)	15	29,982,823.16	32,197,941.93	20,317,482.70	20,892,478.02
减：所得税	16	4,456,975.45	4,038,785.20	3,588,180.84	2,372,579.18
少数股东损益 (合并报表填列)	17	(1,527,584.18)		275,147.76	
购并利润 (合并报表填列)	18				
加：未确认的投资损失 (合并报表填列)					
五、净利润 (亏损以“-”号填列)	20	27,053,431.89	28,159,156.73	16,454,154.10	18,519,898.84

项 目	附注五	编号	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		1	248,627,034.48	25,835,283.26
收到的税费返还		2	4,432,861.25	2,294,195.96
收到的其他与经营活动有关的现金		3	148,294,875.63	30,918,611.40
经营活动现金流入小计		5	401,354,771.36	59,048,090.62
购买商品、接受劳务支付的现金		6	464,015,096.68	257,134,223.67
支付给职工以及为职工支付的现金		7	25,504,302.15	9,482,098.60
支付的各项税费		8	8,431,752.77	4,933,807.79
支付的其他与经营活动有关的现金		9	141,424,325.62	25,745,569.76
经营活动现金流出小计		10	639,375,477.22	297,295,699.82
经营活动现金流量净额		11	-238,020,705.86	-238,247,609.20
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金		12	264,085,634.49	278,680,727.38
其中：出售子公司收到的现金		13		
取得投资收益所收到的现金		14	23,761,982.41	25,382,953.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金		15	-378,088.27	-383,762.00
收到的其他与投资活动有关的现金		16	12,347,800.44	8,855,392.04
投资活动现金流入小计		17	299,817,329.07	312,535,310.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		18	98,847,239.37	2,957,274.26
投资所支付的现金		19	236,291,818.93	226,374,445.86
支付的其他与投资活动有关的现金		20	170,660,583.99	188,705,838.78
投资活动现金流出小计		22	505,799,642.29	418,037,558.90
投资活动产生的现金流量净额		25	-205,982,313.22	-105,502,248.24
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金		26	1,800,000.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		27	0.00	0.00
借款所收到的现金		28	1,949,328,749.13	1,530,883,508.00
收到其他与筹资活动有关的现金		29	-17,850,476.92	0.00
筹资活动现金流入小计		30	1,933,278,272.21	1,530,883,508.00
偿还债务所支付的现金		31	1,478,264,378.00	1,157,264,378.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		32	56,708,935.10	56,267,597.79
其中：支付少数股东的股利		33	0.00	0.00
支付的其他与筹资活动有关的现金		34	5,830,885.71	0.00
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金		35	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计		36	1,540,804,198.81	1,213,531,975.79
筹资活动产生的现金流量净额		40	392,474,073.40	317,351,532.21
四、汇率变动对现金的影响		41	-7,910.81	-12,932.66
五、现金及现金等价物净增加额		42	-51,536,856.49	-26,411,257.89

补充资料				
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：				
净利润(亏损以“-”号填列)		43	27,053,431.89	28,159,156.73
加：少数股东本期损益(合并报表填列)(亏损以“-”号填列)			-1,527,584.18	
减：未确认的投资损失				
加：计提的资产减值准备		46	8,745,859.93	7,953,878.83
固定资产折旧		47	10,661,087.80	6,390,277.76
无形资产摊销		48	14,820.34	7,218.19
长期待摊费用摊销		49	-321,795.30	0.00
待摊费用的减少(减：增加)		50	-334,796.68	-283,333.33
预付费用的增加(减：减少)		51	2,126,856.29	2,101,331.16
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)		52	-95,501.47	0.00
固定资产报废损失		53	77,714.06	77,714.06
财务费用		54	53,356,555.69	52,664,902.79
投资损失(减：收益)		55	-25,218,061.32	-23,530,029.54
递延税款贷项(减：借项)		56	0.00	0.00
存货的减少(减：增加)		57	-206,809,615.69	-204,400,474.54
经营性应收项目的减少(减：增加)		58	-99,137,389.97	-30,477,248.98
经营性应付项目的增加(减：减少)		59	-6,612,287.25	-76,911,002.33
其他		60	0.00	0.00
经营活动产生的现金流量净额		65	-238,020,705.86	-238,247,609.20
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：				
债务转为资本		66		
一年内到期的可转换公司债券		67		
融资租入固定资产		68		
3、现金及现金等价物净增加情况：				
现金的期末余额		69	393,614,691.83	343,494,862.21
减：现金的期初余额		70	445,151,548.32	369,906,120.10
加：现金等价物的期末余额		71		
减：现金等价物的期初余额		72		
现金及现金等价物净增加额		73	-51,536,856.49	-26,411,257.89