

# 上海外高桥保税区开发股份有限公司

600648

## 2005 第一季度报告

## 目录

§ 1 重要提示 .....	1
§ 2 公司基本情况简介 .....	1
§ 3 管理层讨论与分析 .....	3
§ 4 附录 .....	4

## §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 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 公司第一季度财务报告未经审计。

1.4 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：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

## §2 公司基本情况简介

### 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	上海浦东东方路 873 弄 51 号		上海浦东东方路 873 弄 51 号
电话	021-50580088	021-50580088*2501	
传真	021-50580515	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)	4,012,835,912.55	3,926,045,444.00	2.21
股东权益(不含少数股东权益)(元)	1,372,428,454.92	1,364,125,458.00	0.61
每股净资产(元)	1.842	1.831	0.61
调整后的每股净资产(元)	1.801	1.800	0.05
	报告期	年初至报告期期末	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)	-108,096,927.81	-108,096,927.81	-2,161.15
每股收益(元)	0.0109	0.0109	262.01

每股收益(元)	0.0109	0.0109	262.01
净资产收益率(%)	0.5896	0.5896	增加0.4159个百分点
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	-1.40	-1.40	--
非经常性损益项目		金额	
短期投资收益		-686,472.28	
扣除非经常性损益后的其他各项营业外收入、支出		27,880,000.00	
合计		27,193,527.72	

## 2.2.2 利润表

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	编号	本期数(1—3月)		上年同期数(1—3月)	
		合并	母公司	合并	母公司
一、主营业务收入		61,668,070.19	18,390,086.27	67,515,344.25	10,629,774.95
减:主营业务成本		40,753,287.59	7,720,065.31	54,645,115.40	3,066,044.16
主营业务税金及附加		-236,757.88	-844,495.69	861,135.78	425,531.77
二、主营业务利润(亏损以“-”号填列)		21,151,540.48	11,514,516.65	12,009,093.07	7,138,199.02
加:其他业务利润(亏损以“-”号填列)		171,789.14		463,518.35	186,587.50
减:营业费用		13,140,129.27	4,139,257.93	7,663,281.71	939,068.57
管理费用		8,290,654.45	4,759,937.13	6,869,313.00	2,378,676.12
财务费用		24,506,271.46	23,538,533.28	12,033,006.34	11,952,819.28
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-	-	-	-7,945,777.45
加:投资收益(亏损以“-”号填列)		4,790,011.54	2,799,957.01	14,138,575.62	9,094,591.13
补贴收入				128.00	
营业外收入		28,000,000.00	28,000,000.00	1,135,707.42	1,113,420.92
减:营业外支出		120,000.00	120,000.00	20,446.19	20,000.00
四、利润总额(亏损以“-”号填列)		8,056,285.98	9,756,745.32	1,160,975.22	2,242,234.60
减:所得税		787,340.98	676,851.90	119,177.89	
少数股东损益(合并报表填列)		-822,518.92		-1,197,930.59	
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)		8,091,463.92	9,079,893.42	2,239,727.92	2,242,234.60

## 2.3 报告期末股东总数及前十名流通股股东持股表

单位：股

报告期末股东总数（户）	67,805	
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 - CUSTOMERS' SEGREGATED ACCOUNT	1,610,930	B股
TOYO SECURITIES ASIA LTD. A/C CLIENT	1,608,577	B股
赵展岳	1,281,000	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.	691,565	B股
胡妙珍	687,700	B股
HSBC JAMES CAPEL ASIA LTD.	672,956	B股
DAIWA SECURITIES CO., LTD. TOKYO	538,740	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

一季度公司紧紧围绕 2005 年度总体工作要求，积极应对市场环境变化带来的新挑战，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。

一季度公司积极整合招商资源，有效完善了一体化服务链，取得了明显成效。工业房地产签约租售面积达到了 1.68 万平方米，与去年同期同比增长 258.5%。

房地产业务方面：作为公司重中之重的 SUNPARK 项目开发工作稳步推进，完成了控制性详细规划的编制，目前概念规划方案国际征集工作正在进行之中；在土地前期开发工作方面，全面完成镇保安置等工作，现已进入征地大包干的准备阶段。

物流业务方面：在前两年打造专业物流服务链的基础上，加强市场营销，大力开拓市场。一季度已锁定 10 家左右的重点客户，并集中力量争取在短期内有所突破；同时积极拓展物流服务的新空间，会展物流在不断推进中。

国际商品展示交易中心以招商为核心，逐步培育贸易功能，努力拓展延伸服务，为最终实现展示、贸易、服务三业并举打下基础。公司运作至今已有包括 AMT、飞利浦、动漫外高桥等项目签约入驻。

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。外高桥皇冠假日酒店于 4 月 18 日正式营业，围绕酒店“会聚之所”的市场定位进行了酒店推介，开局良好。

### 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 审计类型: 未经审计

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)
房地产出租、销售	19,662,747.51	7,720,065.31	60.74
物流贸易	31,958,240.43	27,565,375.84	13.75
酒店收入	8,803,114.00	4,410,554.15	49.90

### 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

### 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

公司名称：上海外高桥保税区开发股份有限公司

法定代表人：刘新民

日期：2005 年 4 月 22 日

## § 4 附录

## 资产负债表

2005 年 3 月 31 日

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	期末数		期初数	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	472,642,729.75	383,341,308.05	537,274,003.00	429,857,478.00
短期投资	49,474,900.83	44,097,590.00	40,047,933.00	34,874,382.00
应收票据				
应收股利	7,880,278.59	6,862,528.59	6,862,529.00	6,862,529.00
应收利息				
应收帐款	42,925,013.23	7,933,479.10	44,175,550.00	6,898,241.00
其他应收款	45,245,418.31	578,856,874.25	97,117,731.00	556,985,704.00
预付帐款	44,045,810.55	17,743,080.00	56,807,022.00	159,830.00
应收补贴款				
存货	1,509,004,290.49	1,414,811,549.94	1,396,988,788.00	1,324,478,051.00
待摊费用	959,253.05	458,333.33	539,644.00	183,333.00
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	2,172,177,694.80	2,454,104,743.26	2,179,813,200.00	2,360,299,548.00
长期投资：				
长期股权投资	411,365,516.58	588,256,185.95	418,423,672.00	598,629,785.00
长期债权投资				
长期投资合计	411,365,516.58	588,256,185.95	418,423,672.00	598,629,785.00
其中：合并价差（贷差以“-”号表示，合并报表填列）	844,764.63		-1,157,715.00	
其中：股权投资差额（贷差以“-”号表示，合并报表填列）	844,764.63		-1,157,715.00	
固定资产：				
固定资产原值	435,521,154.09	270,399,793.00	420,183,100.00	270,391,443.00
减：累计折旧	71,745,827.12	34,662,479.63	69,623,713.00	33,489,192.00
固定资产净值	363,775,326.97	235,737,313.37	350,559,387.00	236,902,251.00
减：固定资产减值准备	19,776,435.04	10,387,767.44	19,776,433.00	10,387,767.00
固定资产净额	343,998,891.93	225,349,545.93	330,782,954.00	226,514,484.00
经营租入固定资产改良	579,799.38	579,799.38	622,516.00	622,517.00
工程物资	716,678.48		1,263,850.00	
在建工程	462,589,569.79	71,550.00	383,009,221.00	
固定资产清理				
固定资产合计	807,884,939.58	226,000,895.31	715,678,541.00	227,137,001.00
无形资产及其他资产：				
无形资产	2,511,794.42	543,424.51	753,968.00	544,456.00
长期待摊费用	29,506,082.26	7,150,000.00	18,544,420.00	7,150,000.00
其他长期资产	589,389,884.91	575,774,831.03	592,831,643.00	579,216,589.00
无形资产及其他资产合计	621,407,761.59	583,468,255.54	612,130,031.00	586,911,045.00
递延税项：				

递延税款借项				
资产总计	4,012,835,912.55	3,851,830,080.06	3,926,045,444.00	3,772,977,379.00
流动负债：				
短期借款	2,324,584,450.00	2,162,929,150.00	2,224,584,450.00	2,062,929,150.00
应付票据				
应付帐款	69,681,243.01	31,387,206.62	69,435,357.00	42,847,707.00
预收帐款	158,771,117.99	150,033,276.50	153,375,271.00	150,000,000.00
应付工资	1,034,260.06	663,538.00	3,240,230.00	2,500,000.00
应付福利费	2,584,410.20	1,525,372.63	2,590,743.00	1,600,896.00
应付股利	698,688.52			
应交税金	13,918,609.72	12,743,540.24	16,369,012.00	13,841,071.00
其他应交款	27,646.68	20,430.96	19,987.00	441.00
其他应付款	39,067,268.90	25,541,509.66	64,172,186.00	44,946,700.00
预提费用	10,279,083.36	3,869,769.57	7,868,877.00	3,869,770.00
预计负债		77,878,972.63		76,567,304.00
应付利息				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	2,620,646,778.44	2,466,592,766.81	2,541,656,113.00	2,399,103,039.00
长期负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计				
递延税项：				
递延税款贷项	137,384.53	137,384.53	137,385.00	137,385.00
负债合计	2,620,784,162.97	2,466,730,151.34	2,541,793,498.00	2,399,240,424.00
少数股东权益（合并报表填列）	19,623,294.66		20,126,488.00	
股东权益：				
股本	745,057,500.00	745,057,500.00	745,057,500.00	745,057,500.00
资本公积	322,182,450.00	324,465,531.24	322,182,450.00	322,182,450.00
盈余公积	205,426,742.00	198,027,295.06	205,215,209.00	198,027,296.00
其中：法定公益金	63,252,799.76	62,130,607.29	64,119,053.00	62,130,607.00
减：未确认的投资损失（合并报表填列）				
未分配利润	99,761,762.92	117,549,602.42	91,670,299.00	108,469,709.00
外币报表折算差额（合并报表填列）				
股东权益合计	1,372,428,454.92	1,385,099,928.72	1,364,125,458.00	1,373,736,955.00
负债和股东权益总计	4,012,835,912.55	3,851,830,080.06	3,926,045,444.00	3,772,977,379.00

## 现金流量表

2005 年 1—3 月

单位: 元 币种: 人民币 审计类型: 未经审计

项目	编号	合并	母公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		73,615,404.06	17,388,124.48
收到的税费返还		1,764,000.00	1,764,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金		38,719,808.91	28,506,576.59
经营活动现金流入小计		114,099,212.97	47,658,701.07
购买商品、接受劳务支付的现金		163,192,012.73	111,567,626.68
支付给职工以及为职工支付的现金		10,178,713.04	3,362,479.46
支付的各项税费		4,559,179.24	2,943,521.12
支付的其他与经营活动有关的现金		44,266,235.77	24,100,233.86
经营活动现金流出小计		222,196,140.78	141,973,861.12
经营活动现金流量净额		-108,096,927.81	-94,315,160.05
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		74,540,883.92	71,460,883.09
取得投资收益所收到的现金		13,140,272.25	13,140,272.25
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金		53,000.00	
收到的其他与投资活动有关的现金		4,073,750.89	
投资活动现金流入小计		91,807,907.06	84,601,155.34
购建固定资产、无形资产其他长期资产所支付的现金		74,104,714.80	2,320,300.00
投资所支付的现金		46,000,807.27	46,000,807.27
支付的其他与投资活动有关的现金		-287,388.28	61,837,790.00
投资活动现金流出小计		119,818,133.79	110,158,897.27
投资活动产生的现金流量净额		-28,010,226.73	-25,557,741.93
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
借款所收到的现金		470,554,850.00	470,554,850.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		4,599.37	
筹资活动现金流入小计		470,559,449.37	470,554,850.00
偿还债务所支付的现金		370,554,850.00	370,554,850.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		27,084,630.42	26,638,380.42
其中：支付少数股东的股利			
支付的其他与筹资活动有关的现金		1,439,199.00	
筹资活动现金流出小计		399,078,679.42	397,193,230.42
筹资活动产生的现金流量净额		71,480,769.95	73,361,619.58

四、汇率变动对现金的影响		-4,888.66	-4,887.55
五、现金及现金等价物净增加额		-64,631,273.25	-46,516,169.95
补充资料			
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润（亏损以“-”号填列）		8,091,463.92	9,079,893.42
加：少数股东本期损益（亏损以“-”号填列）		-822,518.92	
减：未确认的投资损失			
加：计提的资产减值准备		20,550.23	
固定资产折旧		2,803,076.13	1,216,005.44
无形资产摊销		6,561.79	1,031.17
长期待摊费用摊销		1,462,921.97	
待摊费用减少（减：增加）		-250,854.85	-275,000.01
预提费用增加（减：减少）		1,062,425.21	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）		-29,697.20	
固定资产报废损失			
财务费用		25,384,472.90	25,048,214.09
投资损失（减：收益）		-852,627.12	-2,799,957.01
递延税款贷项（减：借项）			
存货的减少（减：增加）		-94,750,732.61	-86,828,576.04
经营性应收项目的减少（减：增加）		-9,309,450.95	-7,176,181.54
经营性应付项目的增加（减：减少）		-40,912,518.31	-32,580,589.57
其他			
经营活动产生的现金流量净额		-108,096,927.81	-94,315,160.05
2. 不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租入固定资产			
3. 现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额		472,642,729.75	383,341,308.05
减：现金的期初余额		537,274,003.00	429,857,478.00
加：现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额		-64,631,273.25	-46,516,169.95