

上海新黄浦置业股份有限公司

600638

2011 年第一季度报告

目录

§1 重要提示	2
§2 公司基本情况	2
§3 重要事项	3
§4 附录	6

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员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。

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

公司负责人姓名	王伟旭
主管会计工作负责人姓名	胡少波
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	段铭华

公司负责人王伟旭、主管会计工作负责人胡少波及会计机构负责人（会计主管人员）段铭华声明：保证本季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

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)	6,582,855,241.26	6,792,645,677.29	-3.09%
所有者权益（或股东权益）(元)	2,986,212,259.58	2,955,914,917.35	1.02%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	5.3215	5.2675	1.03%
	年初至报告期期末		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-78,343,753.83		72.39%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-0.1396		72.39%
	报告期	年初至报告期期末	本报告期比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	26,895,039.22	26,895,039.22	7.86%
基本每股收益（元/股）	0.0479	0.0479	7.88%
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0212	0.0212	23.26%
稀释每股收益（元/股）	0.0479	0.0479	7.88%
加权平均净资产收益率（%）	0.91%	0.91%	-0.21%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.40%	0.40%	14.29%

扣除非经常性损益项目和金额:

单位: 元 币种:人民币

项目	金额	说明
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外;	20,000,000	科技京城发展基金
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-82,406.14	主要为股票等交易性金融资产带来损益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	65,703.29	主要为违约金罚没收入
所得税影响额	-4,994,889.69	
少数股东权益影响额(税后)	-9,491.09	
合计	14,978,916.37	

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位: 股

报告期末股东总数(户)		101,117
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
上海新华闻投资有限公司	75,653,409	人民币普通股
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	70,922,575	人民币普通股
深圳吉富创业投资股份有限公司	5,362,652	人民币普通股
上海新黄浦(集团)有限责任公司	4,690,000	人民币普通股
上海浦东新区潍坊物业公司	2,236,013	人民币普通股
上海众鑫白领酒店管理有限公司	2,149,902	人民币普通股
上海华晨实业公司	2,106,000	人民币普通股
沈建妹	1,857,500	人民币普通股
联华国际信托有限公司-江苏中行新股申购信托项目<2期>	1,540,000	人民币普通股
周春树	1,413,538	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位:人民币元

资产负债表项目	2011 年 3 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	增减比例(%)
预付账款	16,647,357.43	28,728,279.45	-42.05%
短期借款	100,000,000.00	200,000,000.00	-50.00%
应付账款	44,182,835.86	73,270,112.36	-39.70%
应付职工薪酬	1,721,806.46	5,829,743.15	-70.47%
应付利息	17,208,333.33	2,458,333.33	600.00%

变化原因说明:

- 1、预付账款:本期下属项目公司预付账款结转开发成本。
- 2、短期借款:本期归还银行借款一亿元。
- 3、应付账款:本期下属项目公司支付预提工程款。
- 4、应付职工薪酬:本期发放预提年薪余额。
- 5、应付利息:计提一季度公司债券利息。

利润表项目	2011 年 1—3 月	2010 年 1—3 月	增减比例(%)
手续费及佣金收入	2,848,290.64	4,345,775.96	-34.46
营业成本	27,789,433.41	37,970,429.02	-26.81

变化原因说明:

- 1、手续费及佣金收入:受市场业务调整的影响,交易量较去年同期下降,导致手续费及佣金收入减少。
- 2、营业成本:本期商业成本较去年同期减少。

现金流量表项目	2011 年 1—3 月	2010 年 1—3 月	增减比例(%)
支付的各项税费	12,728,782.86	17,878,829.77	-28.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,721,000.15	5,889,912.71	99.00%
取得借款收到的现金	0.00	100,000,000	-100.00%

变化原因说明:

- 1、支付的各项税费:本期较去年同期,预缴企业所得税以及房产税金额减少。
- 2、购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金:下属公司当期投入其他长期资产在建工程款。
- 3、取得借款收到的现金:2011 年一季度无新增借款。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、公司于 2010 年 11 月 25 日与上海汇银投资有限公司签订了《爱建证券有限责任公司股权转让协议》,出让持有的爱建证券有限责任公司 5.91% 股权(详见 2010 年 11 月 27 日刊登的公司临 2010-012 公告)。

爱建证券公司已于 2011 年 1 月,接到中国证券监督管理委员会证监许可[2011]2 号批文《关于核准爱建证券有限责任公司变更持有 5% 以上股权的股东的批复》。

2、公司子公司上海怡隆置业有限公司于 1996 年 12 月为其当时的下属单位上海怡丰商贸中心委托中国远东国际贸易总公司（以下简称远东贸易）进口商品向远东贸易提供担保，承担连带责任。根据上海市高级人民法院民事判决书（（2000）沪高经终字第 156 号）和上海市第一中级人民法院民事裁定书（（2000）沪一中执字第 884 号），怡隆置业于 2010 年 11 月与远东贸易签订执行和解协议，向远东贸易支付本金及利息共计 2,250 万元。

公司于 2007 年 11 月与怡隆置业原股东上海中房置业股份有限公司和上海中房三林城房产公司签订了《上海怡隆置业有限公司增资扩股及拟开发项目合作协议书》，对怡隆置业增资，持有其 55% 股权。2008 年 4 月，公司子公司上海欣龙企业发展有限公司与中房置业和中房三林城签订股权收购协议，收购上述两家公司持有的合计 45% 股权。在上述协议中三方约定怡隆置业起因在增资前的债权债务由中房置业及中房三林公司承担。

公司于 2011 年 4 月 9 日接上海市黄浦区人民法院民事判决书（2011）黄民二（商）初字第 21 号，依照《中华人民共和国合同法》第一百零七条之规定，判决如下：

上海中房置业股份有限公司、上海中房三林城实业有限公司应于本判决生效之日起十日内向上海新黄浦置业股份有限公司支付人民币 2250 万元，并支付自 2010 年 11 月 23 日起至本判决生效之日止，以人民币 2250 万元为本金，按中国人民银行六个月贷款利率计算的利息。同时，支付相应诉讼费等相关费用。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

适用 不适用

3.4 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

3.5 报告期内现金分红政策的执行情况

无

上海新黄浦置业股份有限公司
法定代表人:王伟旭
2011 年 4 月 26 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

2011 年 3 月 31 日

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司 单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	971,922,772.05	1,196,331,996.85
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	84,527,729.84	88,156,678.02
预付款项	16,647,357.43	28,728,279.45
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	500,000.00	
应收股利		
其他应收款	28,881,607.45	27,540,940.59
买入返售金融资产		
存货	2,915,891,785.14	2,766,651,454.07
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	264,881,232.82	397,650,445.35
流动资产合计	4,283,252,484.73	4,505,059,794.33
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资	100,000,000.00	100,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	866,893,791.00	842,204,368.36
投资性房地产	1,176,965,814.78	1,186,015,310.13
固定资产	17,141,534.40	17,682,405.18
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	12,266.56	36,616.57
开发支出		
商誉	146,394.58	
长期待摊费用	133,617,898.75	136,687,556.01
递延所得税资产	3,425,056.46	3,559,626.71
其他非流动资产	1,400,000.00	1,400,000.00
非流动资产合计	2,299,602,756.53	2,287,585,882.96
资产总计	6,582,855,241.26	6,792,645,677.29

流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	200,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	44,182,835.86	73,270,112.36
预收款项	41,005,879.33	47,195,754.81
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金	135,627.32	66,183.76
应付职工薪酬	1,721,806.46	5,829,743.15
应交税费	54,944,412.71	60,927,761.82
应付利息	17,208,333.33	2,458,333.33
应付股利	20,039,946.60	20,039,946.60
其他应付款	525,633,627.27	458,017,237.96
应付分保账款		
保险合同准备金	3,814,697.56	3,634,721.61
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	57,490,000.00	73,195,000.00
其他流动负债	291,509,738.01	455,824,898.28
流动负债合计	1,157,686,904.45	1,400,459,693.68
非流动负债：		
长期借款	1,172,720,000.00	1,172,720,000.00
应付债券	991,277,948.62	990,745,342.15
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,168,247,158.52	2,167,714,552.05
负债合计	3,325,934,062.97	3,568,174,245.73
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积	1,163,598,005.39	1,160,195,702.38
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	243,280,040.94	243,280,040.94
一般风险准备	1,779,606.15	1,779,606.15
未分配利润	1,016,390,619.10	989,495,579.88
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,986,212,259.58	2,955,914,917.35
少数股东权益	270,708,918.71	268,556,514.21
所有者权益合计	3,256,921,178.29	3,224,471,431.56
负债和所有者权益总计	6,582,855,241.26	6,792,645,677.29

公司法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波 会计机构负责人：段铭华

母公司资产负债表

2011 年 3 月 31 日

编制单位: 上海新黄浦置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	641,287,768.20	784,434,283.38
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	50,701,220.24	47,354,611.05
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,949,634,794.03	1,830,974,557.79
存货	23,252,560.89	23,252,560.89
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,664,876,343.36	2,686,016,013.11
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,691,524,683.00	1,666,688,865.78
投资性房地产	851,942,315.62	858,365,997.73
固定资产	8,765,109.37	9,112,461.42
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	2,703,970.80	2,641,242.10
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,554,936,078.79	2,536,808,567.03
资产总计	5,219,812,422.15	5,222,824,580.14
流动负债:		
短期借款	100,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债		

应付票据		
应付账款	4,733,497.76	5,028,163.76
预收款项	857,945.86	2,965,591.35
应付职工薪酬	315,186.55	2,767,919.55
应交税费	32,886,344.18	35,342,395.96
应付利息	17,208,333.33	2,458,333.33
应付股利	20,039,946.60	20,039,946.60
其他应付款	636,000,579.80	563,214,412.10
一年内到期的非流动负债	57,490,000.00	73,195,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	869,531,834.08	905,011,762.65
非流动负债:		
长期借款	575,720,000.00	575,720,000.00
应付债券	991,277,948.62	990,745,342.15
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	4,249,209.90	4,249,209.90
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,571,247,158.52	1,570,714,552.05
负债合计	2,440,778,992.60	2,475,726,314.70
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	561,163,988.00	561,163,988.00
资本公积	1,229,900,396.30	1,226,498,093.29
减:库存股		
专项储备		
盈余公积	243,024,036.27	243,024,036.27
一般风险准备		
未分配利润	744,945,008.98	716,412,147.88
所有者权益(或股东权益)合计	2,779,033,429.55	2,747,098,265.44
负债和所有者权益(或股东权益)总计	5,219,812,422.15	5,222,824,580.14

公司法定代表人: 王伟旭 主管会计工作负责人:胡少波 会计机构负责人:段铭华

4.2

合并利润表

2011 年 1—3 月

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	50,575,444.71	62,059,408.14
其中：营业收入	46,655,793.58	57,042,393.26
利息收入	1,071,360.49	671,238.92
已赚保费		
手续费及佣金收入	2,848,290.64	4,345,775.96
二、营业总成本	60,370,486.85	72,426,549.84
其中：营业成本	27,789,433.41	37,970,429.02
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额	179,975.95	224,175.91
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	2,692,939.30	3,361,394.24
销售费用	319,123.46	298,143.20
管理费用	16,252,021.89	15,965,612.26
财务费用	13,216,507.86	14,655,657.72
资产减值损失	-79,515.02	-48,862.51
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	21,828,588.26	19,409,203.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	12,033,546.12	9,042,061.72
加：营业外收入	20,085,703.30	20,135,493.57
减：营业外支出	20,002.91	43,129.34
其中：非流动资产处置损失		43,128.24
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	32,099,246.51	29,134,425.95
减：所得税费用	3,051,802.79	3,052,285.27
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	29,047,443.72	26,082,140.68
归属于母公司所有者的净利润	26,895,039.22	24,935,150.02
少数股东损益	2,152,404.50	1,146,990.66
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0479	0.0444
（二）稀释每股收益	0.0479	0.0444

七、其他综合收益	3,402,303.01	134,724,582.05
八、综合收益总额	32,449,746.73	160,806,722.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	30,297,342.23	159,659,732.07
归属于少数股东的综合收益总额	2,152,404.50	1,146,990.66

公司法定代表人: 王伟旭 主管会计工作负责人: 胡少波 会计机构负责人: 段铭华

母公司利润表

2011 年 1—3 月

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	16,977,409.57	18,288,622.40
减：营业成本	8,462,916.77	9,035,983.31
营业税金及附加	952,450.68	992,406.05
销售费用	247,395.00	60,491.20
管理费用	5,750,317.39	5,679,099.55
财务费用	11,918,700.37	12,748,353.51
资产减值损失	250,914.83	80,444.72
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	21,420,957.27	19,129,743.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	10,815,671.80	8,821,588.02
加：营业外收入	20,000,000.00	20,056,050.00
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	30,815,671.80	28,877,638.02
减：所得税费用	2,282,810.70	2,423,623.28
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	28,532,861.10	26,454,014.74
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0508	0.0471
（二）稀释每股收益	0.0508	0.0471
六、其他综合收益	3,402,303.01	134,724,582.05
七、综合收益总额	31,935,164.11	161,178,596.79

公司法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波 会计机构负责人：段铭华

4.3

合并现金流量表

2011 年 1—3 月

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
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	42,872,596.33	50,084,920.24
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金	3,919,651.05	5,017,013.24
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	72,768,490.88	18,686,942.80
经营活动现金流入小计	119,560,738.26	73,788,876.28
购买商品、接受劳务支付的现金	155,051,885.17	166,251,088.59
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	15,294,359.57	12,933,266.35
支付的各项税费	12,728,782.86	17,878,829.77
支付其他与经营活动有关的现金	14,829,464.49	160,449,181.73
经营活动现金流出小计	197,904,492.09	357,512,366.44
经营活动产生的现金流量净额	-78,343,753.83	-283,723,490.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	279,797.63	7,030,704.26
取得投资收益收到的现金		62,733.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		392,780.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	279,797.63	7,486,218.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支	11,721,000.15	5,889,912.71

付的现金		
投资支付的现金	384,723.58	397,585.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	12,105,723.73	6,287,497.71
投资活动产生的现金流量净额	-11,825,926.10	1,198,720.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		100,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		11,101,736.50
筹资活动现金流入小计		111,101,736.50
偿还债务支付的现金	115,705,000.00	175,580,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	18,534,544.87	24,565,852.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	134,239,544.87	200,145,852.75
筹资活动产生的现金流量净额	-134,239,544.87	-89,044,116.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-224,409,224.80	-371,568,885.89
加：期初现金及现金等价物余额	1,196,331,996.85	1,756,064,158.51
六、期末现金及现金等价物余额	971,922,772.05	1,384,495,272.62

公司法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波 会计机构负责人：段铭华

母公司现金流量表

2011 年 1—3 月

编制单位：上海新黄浦置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
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	11,292,209.04	14,986,420.60
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	18,340,277.64	22,437,026.46
经营活动现金流入小计	29,632,486.68	37,423,447.06
购买商品、接受劳务支付的现金	8,757,582.77	2,251,253.01
支付给职工以及为职工支付的现金	5,447,209.53	5,213,807.66
支付的各项税费	5,762,545.89	10,440,898.67
支付其他与经营活动有关的现金	38,804,381.97	424,991,565.46
经营活动现金流出小计	58,771,720.16	442,897,524.80
经营活动产生的现金流量净额	-29,139,233.48	-405,474,077.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	104,266.12	27,043.77
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	104,266.12	27,043.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,378.00	9,758.00
投资支付的现金	116,823.06	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	121,201.06	9,758.00
投资活动产生的现金流量净额	-16,934.94	17,285.77
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		100,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	13,337,575.00	11,101,736.50
筹资活动现金流入小计	13,337,575.00	111,101,736.50
偿还债务支付的现金	115,705,000.00	175,580,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,622,921.76	10,972,016.25
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	127,327,921.76	186,552,016.25
筹资活动产生的现金流量净额	-113,990,346.76	-75,450,279.75

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-143,146,515.18	-480,907,071.72
加：期初现金及现金等价物余额	784,434,283.38	1,424,742,708.62
六、期末现金及现金等价物余额	641,287,768.20	943,835,636.90

公司法定代表人：王伟旭 主管会计工作负责人：胡少波 会计机构负责人：段铭华