

# 上海金丰投资股份有限公司

## 2012 年第三季度报告

### § 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 公司第三季度财务报告未经审计。

1.4 公司董事长王文杰先生、总经理滕国纬先生、总会计师安民女士及财务部经理张琰女士声明：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)	5,694,913,033.74	5,623,835,516.91	1.26	
所有者权益(或股东权益)(元)	2,085,631,236.49	2,097,602,297.61	-0.57	
归属于上市公司股东的每股净资产(元)	4.02	4.05	-0.74	
	年初至报告期期末 (1-9月)		比上年同期增减(%)	
经营活动产生的现金流量净额(元)	-181,329,304.39		-11.14	
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	-0.35		-9.37	
	报告期 (7-9月)	比上年同期增减(%)	年初至报告期期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
归属于上市公司股东的净利润(元)	-21,365,011.61	-179.08	26,788,560.91	-77.72
基本每股收益(元)	-0.046	-206.98	0.052	-77.59
扣除非经常性损益后基本每股收益(元)	-0.048	-209.09	0.008	-96.33
稀释每股收益(元)	-0.046	-206.98	0.052	-77.59
加权平均净资产收益率(%)	-1.00	减少 2.38 个百分点	1.28	减少 4.81 个百分点
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-1.18	减少 2.35 个百分点	0.20	减少 5.53 个百分点

扣除非经常性损益项目和金额

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额 (1-9月) (元)
非流动资产处置损益	318,322.98
计入当期损益的政府补助	11,885,359.21
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	6,024,762.27
处置金融资产取得的投资收益	11,065,096.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	723,289.37
所得税影响额	-7,204,852.20
少数股东权益影响额(税后)	-185,480.57
合计	22,626,497.06

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件流通股股东持股表

单位：股

报告期末股东总数(户)	67,187	
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	股份种类
上海地产(集团)有限公司	201,958,120	人民币普通股
焦海岩	1,242,255	人民币普通股
陈昌华	1,080,000	人民币普通股
李维金	1,068,664	人民币普通股
王萍	1,040,500	人民币普通股
张丽君	1,029,659	人民币普通股
毛英姿	991,330	人民币普通股
余文福	911,010	人民币普通股
王广珍	851,795	人民币普通股
曹玉华	834,256	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

项目	期末数	期初数	增减比率(%)
预付款项	144,495,179.06	267,688,511.14	-46.02
其他应收款	204,931,472.36	133,454,813.20	53.56
应付账款	132,519,104.30	207,402,739.87	-36.11
预收款项	46,242,649.00	10,247,635.80	351.25
应付利息	31,761,508.70	4,853,462.82	554.41
项目	本期数(1-9月)	上年同期数(1-9月)	增减比率(%)
营业收入	271,830,865.80	460,443,503.41	-40.96
营业成本	85,559,829.62	144,014,885.59	-40.59
归属于母公司股东的净利润	26,788,560.91	120,245,410.03	-77.72
经营活动产生的现金流量净额	-181,329,304.39	-163,154,216.79	-11.14
投资活动产生的现金流量净额	-60,532,732.84	-317,465,626.60	80.93
筹资活动产生的现金流量净额	64,661,639.86	609,649,881.42	-89.39

(1) 预付款项减少主要系上海华漕西郊九韵城二期项目未售商铺完成过户，结转至存货所致。

(2) 其他应收款增加主要系增加参股企业股东借款所致。

(3) 应付帐款减少主要系支付应付项目工程款所致。

(4) 预收帐款增加主要系收取的尚未结转的房屋销售款所致。

(5) 应付利息增加主要系计提应付公司债利息所致。

(6) 报告期内，受限购、限贷等宏观调控政策影响，房地产市场特别是高端市场持续低迷，公司在售项目去化未达预期目标，使当期业绩受到较大影响。报告期内，公司房地产流通服务业务实现收入 12,878.65 万元，比去年同期减少 42.85%，其中中介代理业务收入 10,601.77 万元，比去年同期增长 45.02%；物业买卖收入 2215.51 万元，比去年同期减少 85.39%。报告期内，公司房地产开发业务实现收入 8,739.23 万元，比去年同期减少 52.70%，主要来源于无锡灵山“印象剑桥”北地块三期项目。报告期内，公司房地产委托管理服务业务实现收入 1,231.73 万元，比去年同期减少 36.54%，主要来源于上海宝山罗店保障房项目和上海“世茗国际大厦”项目。报告期内，公司酒店服务业务共实现收入 2,958.39 万元，比去年同期增加 4.16%。

(7) 报告期内，经营活动产生的现金流量净额为-18,132.93 万元，主要系支付开发项目开发成本及销售代理项目保证金所致。

(8) 报告期内，投资活动产生的现金流量净额为-6,053.27 万元，对投资活动现金流量有较大影响的事项有：收到上海市住房置业担保有限公司分红款 7,200 万元，收到交通银行股票出售款及红利款 2,675 万元；支付上海金丰易居置业有限公司注册资本金 2,700 万元、股东借款 8,635 万元，支付上海市住房置业担保有限公司增资款 4,000 万元。

(9) 报告期内，筹资活动产生的现金流量净额为 6,466.16 万元，对筹资活动现金流量有较大影响的事项有：银行借款 171,750 万元，收到暂借款 4,200 万元；银行还款 153,300 万元，支付利息 13,808 万元，支付红利 2,468 万元。

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

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

报告期内，公司认真执行现金分红政策，于2012年7月实施了如下2011年度利润分配方案：以2011年末总股本493,638,180股为基数，向全体股东每10股送红股0.5股并派发现金红利0.50元（含税）。

上海金丰投资股份有限公司  
法定代表人：王文杰  
2012年10月25日

§ 4 附录

合并资产负债表  
2012年9月30日

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

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
<b>流动资产：</b>		
货币资金	599,215,993.94	776,416,391.31
交易性金融资产		
应收票据		2,550,000.00
应收账款	81,300,515.05	72,456,749.48
预付款项	144,495,179.06	267,688,511.14
应收利息		
应收股利		
其他应收款	204,931,472.36	133,454,813.20
存货	2,871,421,514.44	2,569,256,693.15
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,375,676.26	3,790,110.38
流动资产合计	3,904,740,351.11	3,825,613,268.66
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	405,534,227.32	433,950,511.36
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	904,566,050.51	858,347,436.71
投资性房地产	52,049,381.74	63,369,783.44
固定资产	403,676,470.32	418,684,973.37
在建工程		
工程物资		
固定资产清理	31,820.64	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,135,324.04	1,260,586.37
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	23,179,408.06	22,608,957.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,790,172,682.63	1,798,222,248.25
资产总计	5,694,913,033.74	5,623,835,516.91

<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,492,501,000.00	1,638,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	132,519,104.30	207,402,739.87
预收款项	46,242,649.00	10,247,635.80
应付职工薪酬	14,337,325.11	21,953,411.68
应交税费	38,443,723.71	77,417,436.66
应付利息	31,761,508.70	4,853,462.82
应付股利	1,341.87	101,341.87
其他应付款	104,655,728.17	146,474,426.97
一年内到期的非流动负债	599,395,524.17	612,444,208.64
其他流动负债	4,467,158.43	3,870,703.76
流动负债合计	2,464,325,063.46	2,722,765,368.07
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	1,110,000,000.00	765,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	19,178,755.19	23,881,294.68
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,129,178,755.19	788,881,294.68
负债合计	3,593,503,818.65	3,511,646,662.75
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	518,320,089.00	493,638,180.00
资本公积	579,664,439.56	593,742,152.59
减：库存股		
盈余公积	143,708,989.39	143,708,989.39
未分配利润	843,937,718.54	866,512,975.63
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	2,085,631,236.49	2,097,602,297.61
少数股东权益	15,777,978.60	14,586,556.55
所有者权益合计	2,101,409,215.09	2,112,188,854.16
负债和所有者权益总计	5,694,913,033.74	5,623,835,516.91

法定代表人：王文杰

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：安民

会计机构负责人：张琰

**母公司资产负债表**  
2012年9月30日

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

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
<b>流动资产：</b>		
货币资金	421,022,113.57	500,641,932.07
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	39,077,733.33	31,606,883.33
预付款项	57,568,550.00	229,459,991.99
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,572,165,962.77	1,544,673,386.43
存货	234,025,100.15	18,972,031.98
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	759,054.23	557,806.67
流动资产合计	2,324,618,514.05	2,325,912,032.47
<b>非流动资产：</b>		
可供出售金融资产	405,534,227.32	433,950,511.36
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,879,634,123.52	1,837,245,130.01
投资性房地产	403,145,571.90	420,630,241.52
固定资产	3,147,391.15	5,019,339.88
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	149,503.07	166,752.38
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,691,610,816.96	2,697,011,975.15
资产总计	5,016,229,331.01	5,022,924,007.62

<b>流动负债：</b>		
短期借款	1,374,501,000.00	1,580,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	7,295,831.96	12,395,831.96
预收款项	166,340.00	1,815,500.00
应付职工薪酬		5,930,000.00
应交税费	2,312,407.18	7,896,403.80
应付利息	31,669,012.03	4,287,513.51
应付股利	1,341.87	1,341.87
其他应付款	630,386,538.03	606,067,615.20
一年内到期的非流动负债	599,395,524.17	602,444,208.64
其他流动负债		
流动负债合计	2,645,727,995.24	2,820,838,414.98
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	750,000,000.00	550,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	19,178,755.19	23,881,294.68
其他非流动负债		
非流动负债合计	769,178,755.19	573,881,294.68
负债合计	3,414,906,750.43	3,394,719,709.66
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	518,320,089.00	493,638,180.00
资本公积	592,333,689.13	606,411,402.16
减：库存股		
盈余公积	143,708,989.39	143,708,989.39
未分配利润	346,959,813.06	384,445,726.41
所有者权益（或股东权益）合计	1,601,322,580.58	1,628,204,297.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,016,229,331.01	5,022,924,007.62

法定代表人：王文杰

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：安民

会计机构负责人：张琰

**合并利润表**  
2012年1-9月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期末 金额(1-9月)	上年年初至报告 期末金额 (1-9月)
一、营业总收入	66,482,235.06	204,148,992.17	271,830,865.80	460,443,503.41
其中：营业收入	66,482,235.06	204,148,992.17	271,830,865.80	460,443,503.41
二、营业总成本	109,313,368.22	183,014,224.26	331,145,311.89	418,360,901.32
其中：营业成本	10,265,160.65	81,914,312.50	85,559,829.62	144,014,885.59
营业税金及附加	3,867,904.26	23,131,837.32	5,296,781.15	44,569,606.02
销售费用	39,983,866.48	35,039,412.70	100,416,224.08	108,237,923.67
管理费用	22,286,700.80	22,224,146.82	58,935,804.43	68,055,250.94
财务费用	32,905,744.75	20,700,385.18	80,624,990.28	53,452,201.60
资产减值损失	3,991.28	4,129.74	311,682.33	31,033.50
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)	18,458,504.68	14,390,795.50	84,345,602.71	92,727,724.59
其中：对联营企业和合营 企业的投资收益	18,458,504.68	13,644,243.10	67,799,028.51	90,461,035.04
三、营业利润(亏损以 “-”号填列)	-24,372,628.48	35,525,563.41	25,031,156.62	134,810,326.68
加：营业外收入	3,084,629.44	5,974,499.21	13,499,378.59	6,292,930.16
减：营业外支出	408,331.34	515,317.77	572,407.03	809,520.29
其中：非流动资产处置损 失	850.00	12,856.05	9,544.41	43,203.87
四、利润总额(亏损总额 以“-”号填列)	-21,696,330.38	40,984,744.85	37,958,128.18	140,293,736.55
减：所得税费用	-260,709.86	14,846,971.18	10,958,145.22	19,557,834.30
五、净利润(净亏损以 “-”号填列)	-21,435,620.52	26,137,773.67	26,999,982.96	120,735,902.25
归属于母公司所有者的净 利润	-21,365,011.61	27,018,511.43	26,788,560.91	120,245,410.03
少数股东损益	-70,608.91	-880,737.76	211,422.05	490,492.22
六、每股收益：				
(一)基本每股收益	-0.046	0.043	0.052	0.232
(二)稀释每股收益	-0.046	0.043	0.052	0.232
七、其他综合收益	-7,667,180.22	-17,133,377.58	-14,077,713.03	-15,591,544.68
八、综合收益总额	-29,102,800.74	9,004,396.09	12,922,269.93	105,144,357.57
归属于母公司所有者的综 合收益总额	-29,032,191.83	9,885,133.85	12,710,847.88	104,653,865.35
归属于少数股东的综合收 益总额	-70,608.91	-880,737.76	211,422.05	490,492.22

法定代表人：王文杰

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：安民

会计机构负责人：张琰

**母公司利润表**  
2012年1-9月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期期末 金额(1-9月)	上年年初至报告 期期末金额 (1-9月)
一、营业收入	14,924,039.16	27,771,540.60	48,676,812.81	161,967,753.11
减：营业成本	7,131,482.82	21,222,931.25	22,525,019.54	53,344,896.95
营业税金及附加	810,172.09	2,265,663.06	3,028,858.75	12,740,862.22
销售费用	234,159.90	1,140,065.00	842,292.30	7,657,923.94
管理费用	8,271,077.07	7,744,455.37	20,450,056.91	27,974,120.32
财务费用	32,373,420.13	20,836,999.01	79,671,950.47	54,282,351.03
资产减值损失	3,991.28	4,129.74	39,873.93	2,361.87
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)	18,458,504.68	27,201,480.33	82,865,162.71	104,203,586.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	18,458,504.68	13,644,243.10	67,799,028.51	90,461,035.04
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	-15,441,759.45	1,758,777.50	4,983,923.62	110,168,823.77
加：营业外收入	26,392.74	946,102.99	7,292,706.96	946,102.99
减：营业外支出	400,000.00	515,317.77	408,694.41	515,920.92
其中：非流动资产处置损失		14,358.25	8,694.41	14,914.44
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-15,815,366.71	2,189,562.72	11,867,936.17	110,599,005.84
减：所得税费用	-997.82	-1,032.43	-9,968.48	-590.46
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	-15,814,368.89	2,190,595.15	11,877,904.65	110,599,596.30
五、每股收益：				
(一)基本每股收益	-0.033	-0.006	0.023	0.213
(二)稀释每股收益	-0.033	-0.006	0.023	0.213
六、其他综合收益	-7,667,180.22	-17,133,377.58	-14,077,713.03	-15,591,544.68
七、综合收益总额	-23,481,549.11	-14,942,782.43	-2,199,808.38	95,008,051.62

法定代表人：王文杰

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：安民

会计机构负责人：张琰

**合并现金流量表**  
2012年1-9月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期期末 金额(1-9月)
<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	363,686,125.79	610,843,594.27
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	53,098,905.86	499,395,002.25
经营活动现金流入小计	416,785,031.65	1,110,238,596.52
购买商品、接受劳务支付的现金	296,726,402.47	765,941,971.38
支付给职工以及为职工支付的现金	91,949,210.16	93,773,424.72
支付的各项税费	90,913,548.03	145,224,253.42
支付其他与经营活动有关的现金	118,525,175.38	268,453,163.79
经营活动现金流出小计	598,114,336.04	1,273,392,813.31
经营活动产生的现金流量净额	-181,329,304.39	-163,154,216.79
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	9,646,000.00	264,762.43
取得投资收益收到的现金	89,106,574.20	51,888,427.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	470,350.00	424,378.00
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	7,190,376.56	66,646,273.62
投资活动现金流入小计	106,413,300.76	119,223,841.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,006,068.60	27,591,558.14
投资支付的现金	73,589,965.00	379,097,909.63
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	86,350,000.00	30,000,000.00
投资活动现金流出小计	166,946,033.60	436,689,467.77
投资活动产生的现金流量净额	-60,532,732.84	-317,465,626.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	980,000.00	
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	1,717,501,000.00	2,060,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	242,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,960,481,000.00	2,060,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,533,000,000.00	1,322,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	162,765,208.14	126,568,481.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,069,275.63
支付其他与筹资活动有关的现金	200,054,152.00	1,781,636.73

筹资活动现金流出小计	1,895,819,360.14	1,450,350,118.58
筹资活动产生的现金流量净额	64,661,639.86	609,649,881.42
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-177,200,397.37	129,030,038.03
加：期初现金及现金等价物余额	776,416,391.31	713,543,569.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	599,215,993.94	842,573,607.16

法定代表人：王文杰

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：安民

会计机构负责人：张琰

## 母公司现金流量表

2012年1-9月

编制单位：上海金丰投资股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	年初至报告期末金额 (1-9月)	上年年初至报告期末 金额(1-9月)
<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	33,778,031.43	159,756,794.12
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	10,543,510.62	416,383,287.86
经营活动现金流入小计	44,321,542.05	576,140,081.98
购买商品、接受劳务支付的现金	18,735,144.22	86,000,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	15,071,004.38	14,517,244.08
支付的各项税费	9,202,856.52	20,371,275.61
支付其他与经营活动有关的现金	41,610,621.11	170,903,206.80
经营活动现金流出小计	84,619,626.23	291,791,726.49
经营活动产生的现金流量净额	-40,298,084.18	284,348,355.49
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	9,646,000.00	116,500.00
取得投资收益收到的现金	87,626,134.20	50,521,867.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	57,300.00	44,278.00
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	170,720,376.56	308,662,252.79
投资活动现金流入小计	268,049,810.76	359,344,897.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,633,494.00	25,368,717.90
投资支付的现金	73,589,965.00	519,378,681.91
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	84,000,000.00	637,000,000.00
投资活动现金流出小计	163,223,459.00	1,181,747,399.81
投资活动产生的现金流量净额	104,826,351.76	-822,402,501.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,439,501,000.00	2,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	462,120,000.00	130,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,901,621,000.00	2,130,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,450,000,000.00	1,280,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	140,019,086.08	114,114,033.39
支付其他与筹资活动有关的现金	455,750,000.00	12,600,000.00
筹资活动现金流出小计	2,045,769,086.08	1,406,714,033.39
筹资活动产生的现金流量净额	-144,148,086.08	723,285,966.61

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	-79,619,818.50	185,231,820.20
加：期初现金及现金等价物余额	500,641,932.07	456,791,381.73
六、期末现金及现金等价物余额	421,022,113.57	642,023,201.93

法定代表人：王文杰

主管会计工作负责人：滕国纬

总会计师：安民

会计机构负责人：张琰