

# 上海多伦实业股份有限公司

600696

## 2013 年第三季度报告

## 目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	4
三、	重要事项.....	6
四、	附录.....	7

## 一、 重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

1.2 如有董事未出席董事会审议季度报告，应当单独列示该董事姓名及未出席原因。

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席原因的说明	被委托人姓名
向从键	董事	外地出差无法赶回	恽燕桦

1.3

公司负责人姓名	鲜言
主管会计工作负责人姓名	恽燕桦
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	恽燕桦

公司负责人鲜言、主管会计工作负责人恽燕桦及会计机构负责人（会计主管人员）恽燕桦保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第三季度报告中的财务报表未经审计。

## 二、 公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减(%)
总资产	1,054,466,662.74	936,371,215.09	12.61
归属于上市公司股东的净资产	536,864,091.61	515,684,777.44	4.11
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上一年度报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-20,511,347.03	-54,688,623.14	不适用
自行添加时期数财务数据			不适用
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上一年度报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	67,521,680.00	1,912,462.30	3,430.61
归属于上市公司股东的净利润	21,179,314.17	13,786,983.73	53.62
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	20,950,202.18	13,941,904.18	50.27
加权平均净资产收益率(%)	4.024	2.767	增加 1.257 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.062	0.040	55.00
稀释每股收益(元/股)	0.062	0.040	55.00

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)
非流动资产处置损益	-48,066.12	-222,621.92
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	786,658.1	689,642.52
所得税影响额	-184,648.00	-116,755.15
少数股东权益影响额(税后)	-166,192.62	-121,153.46
合计	387,751.36	229,111.99

## 2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东、前十名无限售条件股东的持股情况表

单位：股

股东总数					42,970
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
多伦投资(香港)有限公司	境外法人	11.75	40,000,000		质押 40,000,000
杜凯源	未知	1.66	5,650,000		未知
刘常灯	未知	1.09	3,719,600		未知
项光增	未知	0.76	2,600,000		未知
王莹	未知	0.61	2,065,483		未知
山西太钢投资有限公司	未知	0.57	1,940,813		未知
林云峰	未知	0.57	1,931,000		未知
高照明	未知	0.49	1,663,790		未知
陈朝阳	未知	0.48	1,650,900		未知
娄美玉	未知	0.42	1,418,449		未知
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		股份种类及数量		
多伦投资(香港)有限公司	40,000,000		人民币普通股	40,000,000	
杜凯源	5,650,000		人民币普通股	5,650,000	
刘常灯	3,719,600		人民币普通股	3,719,600	
项光增	2,600,000		人民币普通股	2,600,000	
王莹	2,065,483		人民币普通股	2,065,483	
山西太钢投资有限公司	1,940,813		人民币普通股	1,940,813	
林云峰	1,931,000		人民币普通股	1,931,000	
高照明	1,663,790		人民币普通股	1,663,790	
陈朝阳	1,650,900		人民币普通股	1,650,900	
娄美玉	1,418,449		人民币普通股	1,418,449	

### 三、 重要事项

#### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

- 1、货币资金期末余额比期初余额减少 55.14%，主要原因系报告期公司子公司-荆门汉通置业有限公司开发的“汉通·楚天城”项目建造工程费支出增加所致。
- 2、应收账款期末余额比期初余额减少 83.96%，主要原因系报告期收回年初销售款项所致。
- 3、长期待摊费用期末余额比期初余额减少 43.94 %，主要原因系报告期装修费摊销所致。
- 4、预收款项期末余额比期初余额增加 81.63%，主要原因系报告期公司“汉通·楚天城”项目 商品房的预售款增加所致。
- 5、应付职工薪酬期末余额比期初余额增加 638,339.01 元，主要原因系本月计提工资下月支付所致。
- 6、应交税费期末余额比期初余额增加 75.13%，主要原因系报告期公司“汉通·楚天城”项目预缴税费所致。
- 7、营业收入较上年同期上升 3430.61%，主要原因系本期房产销售增加所致。
- 8、受营业收入较上年同期上升的影响，营业成本相应上升 5238.95%；营业税金相应上升 2918.8%。
- 9、销售费用较上年同期增加 133.98%，主要原因系本期控股子公司--荆门汉通置业有限公司预售房产生销售费用所致。
- 10、资产减值损失较上年同期下降 560.1%，主要原因系本期计提坏账损失减少所致。
- 11、投资收益较上年同期下降 45.48%，系联营公司--南昌平海房地产开发有限公司本期净利润减少所致。
- 12、营业外收入较上年同期增加，主要原因系本期子公司收到政府补贴收入 760,200.00 元，而上期未有该收入发生。
- 13、营业外支出较上年同期上升 50.16%，主要原因系本期处置固定资产支出所致。
- 14、所得税费用较上年同期上升，主要原因系本期利润增加计提所得税所致。

#### 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

#### 3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

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重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

**亏损预警：**由于房地产行业投资、建设、销售的周期性，公司上一期开发的商品房 A、B 组团已基本售罄，新的商品房 C、D 组团正在开发建设中，并已经开始预售，预售情况良好，但是尚未达到可以确认收入的状态，故预计 2013 年累积净利润可能为亏损。

本预警仅为投资者投资参考，不构成业绩承诺等，提醒投资者注意投资风险。

上海多伦实业股份有限公司

法定代表人:鲜言

2013 年 10 月 22 日

## 四、 附录

## 4.1 合并资产负债表

2013 年 9 月 30 日

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

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
<b>流动资产：</b>		
货币资金	16,254,030.44	36,232,925.49
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	627,992.64	3,914,105.88
预付款项	239,287,612.31	219,729,536.14
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	7,846,380.41	10,765,227.05
买入返售金融资产		
存货	659,829,952.71	550,541,218.05
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	923,845,968.51	821,183,012.61
<b>非流动资产：</b>		
发放委托贷款及垫款		
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	113,326,589.42	99,786,891.68
投资性房地产		
固定资产	12,839,284.47	9,976,729.53
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	115,672.22	115,672.22
长期待摊费用	369,780.18	659,585.44
递延所得税资产	3,969,367.94	4,649,323.61
其他非流动资产		
非流动资产合计	130,620,694.23	115,188,202.48
资产总计	1,054,466,662.74	936,371,215.09

## 合并资产负债表（续）

2013 年 9 月 30 日

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

<b>流动负债：</b>		
短期借款		
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	50,327,622.97	57,702,362.95
预收款项	281,771,350.20	155,136,890.61
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	722,023.01	83,684.00
应交税费	-21,611,573.54	-12,340,311.58
应付利息		
应付股利	823,175.70	1,123,175.70
其他应付款	76,428,593.69	97,890,902.20
应付分保账款		
保险合同准备金		
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		
其他流动负债		
流动负债合计	388,461,192.03	299,596,703.88
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	69,000,000.00	75,000,000.00
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计	69,000,000.00	75,000,000.00
负债合计	457,461,192.03	374,596,703.88
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	340,565,550.00	340,565,550.00
资本公积	29,899,126.05	29,899,126.05
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	23,144,306.65	23,144,306.65
一般风险准备		
未分配利润	143,255,108.91	122,075,794.74
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	536,864,091.61	515,684,777.44
少数股东权益	60,141,379.10	46,089,733.77
所有者权益合计	597,005,470.71	561,774,511.21
负债和所有者权益总计	1,054,466,662.74	936,371,215.09

公司法定代表人：鲜言

主管会计工作负责人：恽燕桦

会计机构负责人：恽燕桦

### 母公司资产负债表

2013 年 9 月 30 日

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

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
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,666,674.14	7,423,847.68
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		279,338.70
预付款项	675,382.50	
应收利息		
应收股利		
其他应收款	273,905,278.65	283,631,760.29
存货	46,153,028.38	62,494,185.83
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	322,400,363.67	353,829,132.50
<b>非流动资产：</b>		
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	246,326,589.42	197,786,891.68
投资性房地产		
固定资产	5,453,322.57	4,256,367.05
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	3,953,989.97	4,633,945.64
其他非流动资产		
非流动资产合计	255,733,901.96	206,677,204.37
资产总计	578,134,265.63	560,506,336.87

## 母公司资产负债表(续)

2013 年 9 月 30 日

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	1,795,815.01	1,795,815.01
预收款项	1,451,347.20	1,451,347.20
应付职工薪酬	124,892.22	83,684.00
应交税费	-9,436,097.59	-5,552,669.66
应付利息		
应付股利	823,175.70	1,123,175.70
其他应付款	53,956,598.29	55,578,591.56
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	48,715,730.83	54,479,943.81
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		
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		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	48,715,730.83	54,479,943.81
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	340,565,550.00	340,565,550.00
资本公积	29,899,126.05	29,899,126.05
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	23,144,306.65	23,144,306.65
一般风险准备		
未分配利润	135,809,552.10	112,417,410.36
所有者权益（或股东权益）合计	529,418,534.80	506,026,393.06
负债和所有者权益（或股东权益）总计	578,134,265.63	560,506,336.87

公司法定代表人：鲜言

主管会计工作负责人：恽燕桦

会计机构负责人：恽燕桦

## 4.2

## 合并利润表

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (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	18,525,969.00	282,160.30	67,521,680.00	1,912,462.30
其中：营业收入	18,525,969.00	282,160.30	67,521,680.00	1,912,462.30
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	22,879,153.23	3,790,391.56	59,724,629.82	16,875,654.80
其中：营业成本	13,120,352.74	49,942.38	39,848,329.80	746,369.80
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				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	1,728,781.18	81,515.10	5,216,842.14	172,812.01
销售费用	4,111,514.96	1,158,344.22	8,034,276.14	3,433,802.03
管理费用	4,015,351.91	2,495,171.86	9,279,825.85	11,913,992.15
财务费用	48,373.85	5,418.00	31,052.20	24,964.83
资产减值损失	-145,221.41		-2,685,696.31	583,713.98
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）	231,220.43	10,811,677.25	13,539,697.74	24,836,067.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	231,220.43	10,811,677.25	13,539,697.74	24,836,067.31
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-4,121,963.80	7,303,445.99	21,336,747.92	9,872,874.81
加：营业外收入	820,500.10		834,840.28	1,149.71
减：营业外支出	81,908.02		367,819.68	244,955.40
其中：非流动资产处置损失	48,066.12		222,621.92	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-3,383,371.72	7,303,445.99	21,803,768.52	9,629,069.12
减：所得税费用	164,041.47	-379,915.95	1,572,809.02	-1,764,935.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,547,413.19	7,683,361.94	20,230,959.50	11,394,004.74
归属于母公司所有者的净利润	-2,072,288.66	8,273,998.18	21,179,314.17	13,786,983.73
少数股东损益	-1,475,124.53	-590,636.24	-948,354.67	-2,392,978.99
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.006	0.024	0.062	0.040
（二）稀释每股收益	-0.006	0.024	0.062	0.040
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-3,547,413.19	7,683,361.94	20,230,959.50	11,394,004.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,072,288.66	8,273,998.18	21,179,314.17	13,786,983.73
归属于少数股东的综合收益总额	-1,475,124.53	-590,636.24	-948,354.67	-2,392,978.99

公司法定代表人：鲜言

主管会计工作负责人：恽燕桦

会计机构负责人：恽燕桦

### 母公司利润表

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额 (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、营业收入	11,964,310.00	282,160.30	31,807,546.00	1,912,462.30
减：营业成本	7,419,064.98	49,942.38	16,341,157.45	746,369.80
营业税金及附加	670,001.37	81,515.10	1,781,222.58	172,812.01
销售费用				
管理费用	2,748,474.28	1,690,253.95	5,853,629.66	8,105,345.90
财务费用	-11,720.67	-107.32	-52,459.52	-11,947.84
资产减值损失			-2,719,843.05	10,628.60
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）	231,220.43	10,811,677.25	13,539,697.74	24,836,067.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	231,220.43	10,811,677.25	13,539,697.74	24,836,067.31
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,369,710.47	9,272,233.44	24,143,536.62	17,725,321.14
加：营业外收入				
减：营业外支出	41.90		71,439.21	119,655.40
其中：非流动资产处置损失			41,667.25	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,369,668.57	9,272,233.44	24,072,097.41	17,605,665.74
减：所得税费用		-379,915.95	679,955.67	-1,764,935.62
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,369,668.57	9,652,149.39	23,392,141.74	19,370,601.36
五、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.004	0.028	0.069	0.057
（二）稀释每股收益	0.004	0.028	0.069	0.057
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	1,369,668.57	9,652,149.39	23,392,141.74	19,370,601.36

公司法定代表人：鲜言

主管会计工作负责人：恽燕桦

会计机构负责人：恽燕桦

## 4.3

## 合并现金流量表

2013 年 1—9 月

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	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	197,475,445.89	184,169,968.30
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		
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	57,048,989.45	140,966,551.34
经营活动现金流入小计	254,524,435.34	325,136,519.64
购买商品、接受劳务支付的现金	175,394,498.11	224,091,453.49
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	5,165,680.51	7,363,888.10
支付的各项税费	15,665,674.01	31,431,087.70
支付其他与经营活动有关的现金	78,809,929.74	116,938,713.49
经营活动现金流出小计	275,035,782.37	379,825,142.78
经营活动产生的现金流量净额	-20,511,347.03	-54,688,623.14
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
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	545,000.00	
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		11,947.84
投资活动现金流入小计	545,000.00	11,947.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,952,508.00	43,210.00
投资支付的现金		
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	4,952,508.00	43,210.00
投资活动产生的现金流量净额	-4,407,508.00	-31,262.16

## 合并现金流量表（续）

2013 年 9 月 30 日

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	15,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	15,000,000.00	
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	15,000,000.00	
偿还债务支付的现金	6,000,000.00	20,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,060,040.02	
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	10,060,040.02	20,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	4,939,959.98	-20,000,000.00
<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>	-19,978,895.05	-74,719,885.30
加：期初现金及现金等价物余额	36,232,925.49	85,465,432.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	16,254,030.44	10,745,546.85

公司法定代表人：鲜言

主管会计工作负责人：恽燕桦

会计机构负责人：恽燕桦

## 母公司现金流量表

2013 年 1—9 月

编制单位：上海多伦实业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	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	32,089,706.30	982,160.30
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	76,778,955.15	128,641,123.22
经营活动现金流入小计	108,868,661.45	129,623,283.52
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,572,689.72	2,679,240.43
支付的各项税费	5,729,561.92	5,540,325.68
支付其他与经营活动有关的现金	70,267,074.35	197,974,737.60
经营活动现金流出小计	77,569,325.99	206,194,303.71
经营活动产生的现金流量净额	31,299,335.46	-76,571,020.19
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
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	30,000.00	
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		11,947.84
投资活动现金流入小计	30,000.00	11,947.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,786,509.00	
投资支付的现金	35,000,000.00	
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	36,786,509.00	
投资活动产生的现金流量净额	-36,756,509.00	11,947.84
<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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	300,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	300,000.00	
筹资活动产生的现金流量净额	-300,000.00	
<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>	-5,757,173.54	-76,559,072.35
加：期初现金及现金等价物余额	7,423,847.68	78,629,757.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	1,666,674.14	2,070,685.59

公司法定代表人：鲜言

主管会计工作负责人：恽燕桦

会计机构负责人：恽燕桦