

**上海新梅置业股份有限公司**

**600732**

**2010 年第三季度报告**

## 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.....     | 7 |

## §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

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 公司负责人姓名           | 张静静 |
| 主管会计工作负责人姓名       | 夏震  |
| 会计机构负责人（会计主管人员）姓名 | 周琪俊 |

公司负责人张静静、主管会计工作负责人夏震及会计机构负责人（会计主管人员）周琪俊声明：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)                  | 2,288,894,868.36   | 1,909,769,646.35   | 19.85            |
| 所有者权益（或股东权益）(元)         | 519,602,869.86     | 526,037,773.52     | -1.22            |
| 归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）    | 2.0953             | 2.1212             | -1.22            |
|                         | 年初至报告期期末<br>(1-9月) |                    | 比上年同期增减(%)       |
| 经营活动产生的现金流量净额(元)        | 300,351,305.87     |                    | 2,368.06         |
| 每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）    | 1.2111             |                    | 2,366.60         |
|                         | 报告期<br>(7-9月)      | 年初至报告期期末<br>(1-9月) | 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)        | -1,369,682.84      | -1,308,054.35      | -118.36          |
| 基本每股收益（元/股）             | -0.0055            | -0.0053            | -118.27          |
| 扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)   | 0.0018             | 0.0264             | -94.02           |
| 稀释每股收益（元/股）             | -0.0055            | -0.0053            | -118.27          |
| 加权平均净资产收益率（%）           | -0.26              | -0.23              | 减少 1.6416 个百分点   |
| 扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%） | 0.09               | 1.13               | 减少 1.2920 个百分点   |

扣除非经常性损益项目和金额：

单位：元 币种：人民币

| 项目                          | 年初至报告期期末金额<br>(1-9月) |
|-----------------------------|----------------------|
| 非流动资产处置损益                   | -138,702.29          |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | -64,214.70           |
| 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 | -7,532,445.68        |

|  |               |
|--|---------------|
| 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 |               |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出   | -124,688.15   |
| 所得税影响额   | 500           |
| 合计   | -7,859,550.82 |

## 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）            |                 | 31,862 |
| 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     |
| 上海兴盛实业发展（集团）有限公司       | 138,126,189     | 人民币普通股 |
| 中国工商银行—诺安股票证券投资基金      | 2,315,666       | 人民币普通股 |
| 中国建设银行—诺德价值优势股票型证券投资基金 | 999,909         | 人民币普通股 |
| 陈四龙                    | 823,371         | 人民币普通股 |
| 邢君                     | 771,309         | 人民币普通股 |
| 陈在演                    | 671,100         | 人民币普通股 |
| 河南博懋锋科技发展有限公司          | 550,000         | 人民币普通股 |
| 陈能依                    | 386,358         | 人民币普通股 |
| 上海宏谷进出口贸易有限公司          | 365,500         | 人民币普通股 |
| 郑建辉                    | 357,776         | 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

本公司在报告期内从大股东兴盛集团及其控股子公司上海新菊实业发展有限公司处受让江阴新梅房地产开发有限公司 100% 股权，并完成股权转让法定手续。江阴新梅房地产开发有限公司从 7 月份起纳入本公司合并财务报表编制范围，同时调整有关合并财务报表的期初数。

## 一. 资产负债表主要变动事项

| 项 目     | 2010 年 9 月 30 日 | 2010 年 1 月 1 日 | 同比        | 原因  |
|---------|-----------------|----------------|-----------|---|
| 货币资金    | 205,433,534.56  | 98,756,944.17  | 108.02%   | 新兰房产收到中粮置业控股子公司大悦城（上海）有限责任公司汇入目标物业的转让意向金。 |
| 交易性金融资产 | 22,087,718.00   | 140,210.00     | 15653.31% | 新竺实业投资的二级市场股票。                            |
| 应收账款    | 322,733.11      | 209,206.64     | 54.27%    | 主要为子公司新梅房产的租金收入，导致应收帐款增加。                 |

|             |                |                |          |   |
|-------------|----------------|----------------|----------|---|
| 预付款项        | 7,875,643.88   | 3,665,969.78   | 114.83%  | 本期江阴新梅的项目开工。  |
| 其他应收款       | 15,451,707.73  | 2,695,658.51   | 473.21%  | 本期支付的其他往来增加。  |
| 预收款项        | 47,707,596.00  | 1,042,205.28   | 4477.56% | 新梅共和城东块 3-5 号商铺, 开始预售。                                      |
| 应交税费        | 18,911,033.71  | 32,381,815.58  | -41.60%  | 营业收入减少, 应交税费相应减少。   |
| 其他应付款       | 389,129,369.33 | 18,869,356.92  | 1962.23% | 新兰房产收到中粮置业控股子公司大悦城(上海)有限责任公司汇入目标物业的转让意向金 4.45 亿元整。          |
| 一年内到期的非流动负债 | 0.00           | 10,000,000.00  | -100.00% | 一年内到期的银行借款偿清。   |
| 资本公积        | 1,930,220.27   | 116,930,220.27 | -98.35%  | 本期有同一控制下的企业合并, 增加了子公司, 扩大了合并财务报表范围, 同时调整了合并资产负债表所有相关项目的期初数。 |

## 二. 利润表主要变动事项

| 项 目      | 2010 年 1-9 月  | 2009 年 1-9 月   | 同比       | 原因                    |
|----------|---------------|----------------|----------|-----------------------|
| 营业收入     | 23,681,916.90 | 142,586,646.93 | -83.39%  | 本期可售房源减少, 可结转的销售收入减少。 |
| 营业成本     | 3,952,493.48  | 73,845,522.23  | -94.65%  | 可售房源减少, 相应销售成本减少。     |
| 营业税金及附加  | 3,458,955.09  | 9,143,853.89   | -62.17%  | 营业收入减少, 营业税金及附加相应减少。  |
| 销售费用     | 51,449.50     | 698,723.60     | -92.64%  | 可售房源减少, 相应销售费用减少。     |
| 财务费用     | -1,318,316.17 | -68,840.64     | 1815.03% | 本期利息收入增加所致。           |
| 资产减值损失   | -31,453.78    | 6,726.15       | -567.63% | 本期应计提的坏账准备减少。         |
| 公允价值变动收益 | -7,532,445.68 | 0.00           | 100.00%  | 新竺实业投资的二级市场股票市值变动所致。  |
| 投资收益     | 750,415.25    | 0.00           | 100.00%  | 本期收到新股申购投资收益及股票分红增加。  |
| 营业外收入    | 1,000.00      | 12,298.00      | -91.87%  | 本期违约金收入减少。            |
| 营业外支出    | 264,390.44    | 16,160.00      | 1536.08% | 本期处置固定资产              |

|                |               |               |          |                              |
|----------------|---------------|---------------|----------|------------------------------|
|                |               |               |          | 损失增加。                        |
| 所得税费用          | 3,141,995.96  | 13,637,042.93 | -76.96%  | 本期利润总额下降，应纳税所得额减少，所得税费用相应下降。 |
| 被合并方在合并前实现的净利润 | -64,214.70    | 0.00          | 100.00%  | 江阴新梅合并前实现的净利润。               |
| 少数股东损益         | -40,908.20    | 798,292.96    | -105.12% | 本期少数股东损益减少所致。                |
| 归属于母公司所有者的净利润  | -1,308,054.35 | 34,426,584.91 | -103.80% | 本期利润总额下降，归属于母公司所有者的净利润减少。    |

### 三. 现金流量表主要变动事项

| 项 目                        | 2010 年 1-9 月   | 2009 年 1-9 月  | 同比        | 原因   |
|----------------------------|----------------|---------------|-----------|--|
| 收到其他与经营活动有关的现金             | 365,850,564.89 | 1,396,760.19  | 26092.80% | 新兰房产收到中粮置业控股子公司大悦城（上海）有限责任公司汇入目标物业的转让意向金 4.45 亿元整。 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 84,805,559.50  | 56,256,255.28 | 50.75%    | 开发项目所支付的成本增加。                                      |
| 支付的各项税费                    | 36,489,719.49  | 23,469,849.35 | 55.47%    | 本期新兰房产交纳的土地增值税增加。                                  |
| 支付其他与经营活动有关的现金             | 10,882,136.72  | 4,346,332.34  | 150.38%   | 本期支付的资金往来增加。                                       |
| 收回投资收到的现金                  | 789,725.25     | 0.00          | 100.00%   | 本期收到新股申购投资收益及股票分红增加。                               |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | 12,955.00      | 0.00          | 100.00%   | 本期处置固定资产收到的现金增加。                                   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 71,530.00      | 54,515.00     | 31.21%    | 本期购买固定资产减少。  |
| 投资支付的现金                    | 139,363,404.37 | 0.00          | 100.00%   | 主要为支付江阴新梅股权转让款 1.15 亿。                             |
| 偿还债务所支付的现金                 | 10,000,000.00  | 17,500,000.00 | -42.86%   | 本期归还的银行借款减少。                                       |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金         | 39,895,612.05  | 21,307,795.24 | 87.23%    | 本期资本化利息增加。   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金             | 5,126,849.31   | 0.00          | 100.00%   | 本期有同一控制下的企业合并，增加了子公司，扩大了合并财务报表范                    |

|  |  |  |  |                           |
|--|--|--|--|---------------------------|
|  |  |  |  | 围，同时调整了合并资产负债表所有相关项目的期初数。 |
|--|--|--|--|---------------------------|

### 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

为加速新梅太古城项目的后续整体开发，经公司第五届董事会第一次临时会议审议通过，新兰房产拟进行增资。根据上海万隆资产评估有限公司出具的以 2010 年 5 月 31 日为基准日的资产评估报告（沪万隆评报字[2010]第 110 号），新兰房产每股净资产为 1.1796 元，本次增资价格以该评估价格为依据，确定为 1.18 元/股。中粮置业拟以现金方式对新兰房产增资人民币 7080 万元，其中新增注册资本 6000 万元，溢价 1080 万元转入新兰房产资本公积金。本公司将放弃此次增资。

该事项尚须提交公司股东大会审议。

### 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，公司严格按照《公司章程》中有关现金分红政策的规定制订公司 2009 年度的现金分红方案。具体情况详见公司于 2010 年 4 月 20 日披露的公司 2009 年度利润分配方案。

上海新梅置业股份有限公司  
 法定代表人:张静静  
 2010 年 10 月 30 日

## § 4 附录

## 4.1

## 合并资产负债表

2010 年 9 月 30 日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

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             |
|---------------|------------------|------------------|
| <b>流动资产：</b>  |                  |                  |
| 货币资金          | 205,433,534.56   | 98,756,944.17    |
| 结算备付金         |                  |                  |
| 拆出资金          |                  |                  |
| 交易性金融资产       | 22,087,718.00    | 140,210.00       |
| 应收票据          |                  |                  |
| 应收账款          | 322,733.11       | 209,206.64       |
| 预付款项          | 7,875,643.88     | 3,665,969.78     |
| 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         | 15,451,707.73    | 2,695,658.51     |
| 买入返售金融资产      |                  |                  |
| 存货            | 1,898,944,667.84 | 1,776,753,711.66 |
| 一年内到期的非流动资产   |                  |                  |
| 其他流动资产        |                  |                  |
| 流动资产合计        | 2,150,116,005.12 | 1,882,221,700.76 |
| <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        | 2,000,000.00     | 2,000,000.00     |
| 投资性房地产        | 121,884,749.82   | 124,507,411.50   |
| 固定资产          | 14,350,949.72    | 14,774,622.21    |
| 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          | 332,413.45       |                  |
| 开发支出          |                  |                  |
| 商誉            |                  |                  |
| 长期待摊费用        |                  |                  |
| 递延所得税资产       | 210,750.25       | 203,277.27       |
| 其他非流动资产       |                  |                  |
| 非流动资产合计       | 138,778,863.24   | 141,485,310.98   |
| 资产总计          | 2,288,894,868.36 | 2,023,707,011.74 |
| <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                 | 248,020,886.99   | 259,871,428.38   |
| 预收款项                 | 47,707,596.00    | 1,042,205.28     |
| 卖出回购金融资产款            |                  |                  |
| 应付手续费及佣金             |                  |                  |
| 应付职工薪酬               | 762,938.47       | 765,984.47       |
| 应交税费                 | 18,911,033.71    | 32,381,815.58    |
| 应付利息                 |                  |                  |
| 应付股利                 |                  |                  |
| 其他应付款                | 389,129,369.33   | 18,869,356.92    |
| 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          |                  | 10,000,000.00    |
| 其他流动负债               |                  |                  |
| 流动负债合计               | 704,531,824.50   | 322,930,790.63   |
| <b>非流动负债：</b>        |                  |                  |
| 长期借款                 | 800,000,000.00   | 800,000,000.00   |
| 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              | 800,000,000.00   | 800,000,000.00   |
| 负债合计                 | 1,504,531,824.50 | 1,122,930,790.63 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                  |                  |
| 实收资本（或股本）            | 247,990,600.00   | 247,990,600.00   |
| 资本公积                 | 1,930,220.27     | 116,930,220.27   |
| 减：库存股                |                  |                  |
| 专项储备                 |                  |                  |
| 盈余公积                 | 5,055,751.73     | 5,055,751.73     |
| 一般风险准备               |                  |                  |
| 未分配利润                | 264,626,297.86   | 265,998,566.91   |
| 外币报表折算差额             |                  |                  |
| 归属于母公司所有者权益合计        | 519,602,869.86   | 635,975,138.91   |
| 少数股东权益               | 264,760,174.00   | 264,801,082.20   |
| 所有者权益合计              | 784,363,043.86   | 900,776,221.11   |
| 负债和所有者权益总计           | 2,288,894,868.36 | 2,023,707,011.74 |

公司法定代表人：张静 主管会计工作负责人：夏震 会计机构负责人：周琪俊

### 母公司资产负债表

2010 年 9 月 30 日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

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           |
|---------------|----------------|----------------|
| <b>流动资产：</b>  |                |                |
| 货币资金          | 14,798,337.45  | 2,568,904.54   |
| 交易性金融资产       |                |                |
| 应收票据          |                |                |
| 应收账款          |                |                |
| 预付款项          |                |                |
| 应收利息          |                |                |
| 应收股利          |                |                |
| 其他应收款         | 2,991,000.00   | 1,794,600.00   |
| 存货            |                |                |
| 一年内到期的非流动资产   |                |                |
| 其他流动资产        |                |                |
| 流动资产合计        | 17,789,337.45  | 4,363,504.54   |
| <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        | 532,275,563.33 | 422,402,412.64 |
| 投资性房地产        |                |                |
| 固定资产          | 8,380.58       | 11,385.95      |
| 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       |                |                |
| 其他非流动资产       |                |                |
| 非流动资产合计       | 532,283,943.91 | 422,413,798.59 |
| 资产总计          | 550,073,281.36 | 426,777,303.13 |
| <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          |                |                |
| 预收款项          |                |                |
| 应付职工薪酬        | 205,701.58     | 206,501.58     |
| 应交税费          |                |                |
| 应付利息          |                |                |
| 应付股利          |                |                |
| 其他应付款         | 353,390,879.28 | 222,159,795.28 |

|                      |                |                |
|----------------------|----------------|----------------|
| 一年内到期的非流动负债          |                |                |
| 其他流动负债               |                |                |
| 流动负债合计               | 353,596,580.86 | 222,366,296.86 |
| <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                 | 353,596,580.86 | 222,366,296.86 |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                |                |
| 实收资本（或股本）            | 247,990,600.00 | 247,990,600.00 |
| 资本公积                 | 1,803,370.96   | 6,930,220.27   |
| 减：库存股                |                |                |
| 专项储备                 |                |                |
| 盈余公积                 | 5,055,751.73   | 5,055,751.73   |
| 一般风险准备               |                |                |
| 未分配利润                | -58,373,022.19 | -55,565,565.73 |
| 所有者权益（或股东权益）合计       | 196,476,700.50 | 204,411,006.27 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计    | 550,073,281.36 | 426,777,303.13 |

公司法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：夏震 会计机构负责人：周琪俊

## 4.2

## 合并利润表

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                        | 本期金额<br>(7-9月) | 上期金额<br>(7-9月) | 年初至报告期<br>期末金额(1-9<br>月) | 上年年初至报<br>告期末金额<br>(1-9月) |
|---------------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------------------|
| 一、营业总收入                   | 3,049,899.98   | 35,832,530.42  | 23,681,916.90            | 142,586,646.93            |
| 其中：营业收入                   | 3,049,899.98   | 35,832,530.42  | 23,681,916.90            | 142,586,646.93            |
| 利息收入                      |                |                |                          |                           |
| 已赚保费                      |                |                |                          |                           |
| 手续费及佣金收<br>入              |                |                |                          |                           |
| 二、营业总成本                   | 3,111,978.97   | 25,459,082.44  | 14,907,677.32            | 93,720,864.13             |
| 其中：营业成本                   | 910,636.10     | 18,966,383.81  | 3,952,493.48             | 73,845,522.23             |
| 利息支出                      |                |                |                          |                           |
| 手续费及佣金支<br>出              |                |                |                          |                           |
| 退保金                       |                |                |                          |                           |
| 赔付支出净额                    |                |                |                          |                           |
| 提取保险合同准<br>备金净额           |                |                |                          |                           |
| 保单红利支出                    |                |                |                          |                           |
| 分保费用                      |                |                |                          |                           |
| 营业税金及附加                   | 179,564.50     | 2,287,877.78   | 3,458,955.09             | 9,143,853.89              |
| 销售费用                      | 6,907.00       | 516,803.60     | 51,449.50                | 698,723.60                |
| 管理费用                      | 2,172,008.91   | 3,804,966.76   | 8,794,549.20             | 10,094,878.90             |
| 财务费用                      | -152,487.54    | -41,629.87     | -1,318,316.17            | -68,840.64                |
| 资产减值损失                    | -4,650.00      | -75,319.64     | -31,453.78               | 6,726.15                  |
| 加：公允价值变动收益<br>(损失以“-”号填列) | -1,758,437.00  |                | -7,532,445.68            |                           |
| 投资收益(损失以<br>“-”号填列)       | 108,626.64     |                | 750,415.25               |                           |
| 其中：对联营企业<br>和合营企业的投资收益    |                |                |                          |                           |
| 汇兑收益(损失以<br>“-”号填列)       |                |                |                          |                           |
| 三、营业利润(亏损以“-”<br>号填列)     | -1,711,889.35  | 10,373,447.98  | 1,992,209.15             | 48,865,782.80             |
| 加：营业外收入                   |                | 7,043.00       | 1,000.00                 | 12,298.00                 |
| 减：营业外支出                   |                | 6,160.00       | 264,390.44               | 16,160.00                 |
| 其中：非流动资产处置<br>损失          |                |                | 138,702.29               |                           |
| 四、利润总额(亏损总额以<br>“-”号填列)   | -1,711,889.35  | 10,374,330.98  | 1,728,818.71             | 48,861,920.80             |
| 减：所得税费用                   | -122,847.38    | 3,199,879.12   | 3,141,995.96             | 13,637,042.93             |
| 五、净利润(净亏损以“-”<br>号填列)     | -1,589,041.97  | 7,174,451.86   | -1,413,177.25            | 35,224,877.87             |
| 被合并方在合并前实现的净<br>利润        |                |                | -64,214.70               |                           |

|                   |               |              |               |               |
|-------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 归属于母公司所有者的净利润     | -1,369,682.84 | 7,458,847.14 | -1,308,054.35 | 34,426,584.91 |
| 少数股东损益            | -219,359.13   | -284,395.28  | -40,908.20    | 798,292.96    |
| 六、每股收益：           |               |              |               |               |
| （一）基本每股收益         | -0.0055       | 0.0301       | -0.0053       | 0.1388        |
| （二）稀释每股收益         | -0.0055       | 0.0301       | -0.0053       | 0.1388        |
| 七、其他综合收益          |               |              |               |               |
| 八、综合收益总额          | -1,589,041.97 | 7,174,451.86 | -1,413,177.25 | 35,224,877.87 |
| 被合并方在合并前实现的综合收益总额 |               |              | -64,214.70    |               |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额  | -1,369,682.84 | 7,458,847.14 | -1,308,054.35 | 34,426,584.91 |
| 归属于少数股东的综合收益总额    | -219,359.13   | -284,395.28  | -40,908.20    | 798,292.96    |

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-64,214.70 元。

公司法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：夏震 会计机构负责人：周琪俊

### 母公司利润表

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                        | 本期金额<br>(7-9月) | 上期金额<br>(7-9月) | 年初至报告期<br>期末金额(1-9<br>月) | 上年年初至报<br>告期末金额<br>(1-9月) |
|---------------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------------------|
| 一、营业收入                    |                |                |                          |                           |
| 减：营业成本                    |                |                |                          |                           |
| 营业税金及附加                   |                |                |                          |                           |
| 销售费用                      |                | 35,000         | 1,886.00                 | 35,000                    |
| 管理费用                      | 1,082,250.74   | 424,546.58     | 2,808,268.06             | 2,252,153.49              |
| 财务费用                      | -3,893.96      | -298.9         | -6,297.60                | 771.69                    |
| 资产减值损失                    | -43,500.00     |                | 3,600.00                 |                           |
| 加：公允价值变动收益（损<br>失以“-”号填列） |                |                |                          |                           |
| 投资收益（损失以“-”<br>号填列）       |                |                |                          |                           |
| 其中：对联营企业和<br>合营企业的投资收益    |                |                |                          |                           |
| 二、营业利润（亏损以“-”号<br>填列）     | -1,034,856.78  | -459,247.68    | -2,807,456.46            | -2,287,925.18             |
| 加：营业外收入                   |                |                |                          |                           |
| 减：营业外支出                   |                | 2,160          |                          | 2,160                     |
| 其中：非流动资产处置损<br>失          |                |                |                          |                           |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”<br>号填列）   | -1,034,856.78  | -461,407.68    | -2,807,456.46            | -2,290,085.18             |
| 减：所得税费用                   |                |                |                          |                           |
| 四、净利润（净亏损以“-”号<br>填列）     | -1,034,856.78  | -461,407.68    | -2,807,456.46            | -2,290,085.18             |
| 五、每股收益：                   |                |                |                          |                           |
| （一）基本每股收益                 | -0.004         | -0.002         | -0.011                   | -0.009                    |
| （二）稀释每股收益                 | -0.004         | -0.002         | -0.011                   | -0.009                    |
| 六、其他综合收益                  | 0              | 0              | 0                        | 0                         |
| 七、综合收益总额                  | -1,034,856.78  | -461,407.68    | -2,807,456.46            | -2,290,085.18             |

公司法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：夏震 会计机构负责人：周琪俊

## 4.3

## 合并现金流量表

2010 年 1—9 月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                            | 年初至报告期期末金额<br>(1-9 月) | 上年年初至报告期期末<br>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                | 70,233,781.15         | 98,822,415.93            |
| 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                | 365,850,564.89        | 1,396,760.19             |
| 经营活动现金流入小计                    | 436,084,346.04        | 100,219,176.12           |
| 购买商品、接受劳务支付的现金                | 84,805,559.50         | 56,256,255.28            |
| 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               | 3,555,624.46          | 3,977,222.17             |
| 支付的各项税费                       | 36,489,719.49         | 23,469,849.35            |
| 支付其他与经营活动有关的现金                | 10,882,136.72         | 4,346,332.34             |
| 经营活动现金流出小计                    | 135,733,040.17        | 88,049,659.14            |
| 经营活动产生的现金流量净额                 | 300,351,305.87        | 12,169,516.98            |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>         |                       |                          |
| 收回投资收到的现金                     | 789,725.25            |                          |
| 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<br>回的现金净额 | 12,955.00             |                          |
| 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                    | 802,680.25            |                          |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支<br>付的现金   | 71,530.00             | 54,515.00                |
| 投资支付的现金                       | 139,363,404.37        |                          |
| 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                    | 139,434,934.37        | 54,515.00                |
| 投资活动产生的现金流量净额                 | -138,632,254.12       | -54,515.00               |

|                           |                |                |
|---------------------------|----------------|----------------|
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                |                |
| 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                 |                |                |
| 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                 | 10,000,000.00  | 17,500,000.00  |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 39,895,612.05  | 21,307,795.24  |
| 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            | 5,126,849.31   |                |
| 筹资活动现金流出小计                | 55,022,461.36  | 38,807,795.24  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -55,022,461.36 | -38,807,795.24 |
| <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>     | 106,696,590.39 | -26,692,793.26 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 98,636,944.17  | 176,962,865.51 |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 205,333,534.56 | 150,270,072.25 |

公司法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：夏震 会计机构负责人：周琪俊

**母公司现金流量表**  
2010 年 1—9 月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                        | 年初至报告期末金额<br>(1-9 月) | 上年年初至报告期末<br>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            |                      |                         |
| 收到的税费返还                   |                      |                         |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 130,057,381.60       | 12,251,328.55           |
| 经营活动现金流入小计                | 130,057,381.60       | 12,251,328.55           |
| 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           | 1,380,811.99         | 1,032,353.30            |
| 支付的各项税费                   | 1,000.00             | 4,320.00                |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 1,426,136.70         | 1,251,749.30            |
| 经营活动现金流出小计                | 2,807,948.69         | 2,288,422.60            |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 127,249,432.91       | 9,962,905.95            |
| <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 |                      |                         |
| 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                |                      |                         |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |                      |                         |
| 投资支付的现金                   | 109,873,150.69       |                         |
| 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                | 109,873,150.69       |                         |
| 投资活动产生的现金流量净额             | -109,873,150.69      |                         |
| <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                 |                      |                         |
| 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         |                      | 165.24                  |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 5,126,849.31         |                         |
| 筹资活动现金流出小计                | 5,126,849.31         | 165.24                  |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -5,126,849.31        | -165.24                 |
| <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>     | 12,249,432.91        | 9,962,740.71            |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 2,548,904.54         | 320,257.15              |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 14,798,337.45        | 10,282,997.86           |

公司法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：夏震 会计机构负责人：周琪俊