

上海新梅置业股份有限公司



600732

2010 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	张静静
主管会计工作负责人姓名	赵擎麾
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赵擎麾及会计机构负责人（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)	2,143,926,994.59	1,909,769,646.35	12.26
所有者权益（或股东权益）(元)	532,101,224.29	526,037,773.52	1.15
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.15	2.12	1.42
	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)	192,132,494.92		不适用
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	0.77		不适用
	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)	6,063,450.77	6,063,450.77	-60.67
基本每股收益（元/股）	0.024	0.024	-60.67
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.025	0.025	-60.46
稀释每股收益（元/股）	0.024	0.024	-60.67
加权平均净资产收益率（%）	1.15	1.15	减少 1.83 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	1.15	1.15	减少 1.83 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	金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-31,188.15
所得税影响额	-250.00
合计	-31,438.15

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）		30,100
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
中国银行-华夏大盘精选证券投资基金	2,500,073	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
陈在淼	1,548,250	人民币普通股
中国银行股份有限公司-华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	1,500,000	人民币普通股
陈四龙	745,671	人民币普通股
邢君	680,609	人民币普通股
邢明	630,003	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
吴向航	420,000	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

一、资产负债表主要变动事项

	2010年3月31日	2009年12月31日	增减比例	原因
货币资金	276,785,086.83	97,572,449.78	183.67%	主要为：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履约保证金2.4亿元整
交易性金融资产	0	140,210.00	-100.00%	本期末交易性金融资产全部出售完毕。
应收账款	0	209,206.64	-100.00%	本期末无应收账款。
预付款项	1,900,339.28	3,665,969.78	-48.16%	主要为：新梅太古城部分项目结算，预付工程款转入项目成本。
其他应收款	12,094,456.77	2,695,658.51	348.66%	本期支付的资金往来增加。
预收款项	1,601,000.00	1,042,205.28	53.62%	主要为：新梅共和城项目商铺收到部分转让款。
其他应付款	254,406,914.77	14,869,356.92	1,610.95%	主要为：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履约保证金2.4亿元整

二、利润表主要变动事项

	2010年1-3月	2009年1-3月	增减比例	原因
营业收入	14,613,109.06	52,819,954.44	-72.33%	本期可售房源减少,可结转的销售收入减少。
营业成本	1,840,425.37	23,242,733.12	-92.08%	可销售房源减少,相应销售成本减少。
营业税金及附加	914,531.19	3,410,780.50	-73.19%	营业收入减少,营业税金及附加相应减少。
财务费用	-378,431.59	14,856.48	-2,647.25%	主要为:短期借款 2009 年末已偿还,利息支出减少。
资产减值损失	-14,268.69	17,071.45	-183.58%	本期应收的往来款项减少,相对应的计提的坏账准备减少。
营业外收入	1,000.00	1,800.00	-44.44%	本期违约金收入减少
所得税费用	2,536,923.95	6,220,517.51	-59.22%	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。
归属于母公司所有者的净利润	6,063,450.77	15,416,469.73	-60.67%	本期利润总额下降,相应的归属于母公司所有者的净利润减少。
少数股东损益	317,934.74	1,058,472.61	-69.96%	本期少数股东损益减少所致

三、现金流量表主要变动事项

	2010年1-3月	2009年1-3月	增减比例	原因
收到其他与经营活动有关的现金	240,397,660.14	5,066,519.73	4,644.83%	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履约保证金 2.4 亿元整
购买商品、接受劳务支付的现金	46,822,412.89	30,889,200.09	51.58%	本期新梅太古城部分项目结算,支付的工程款增加。
支付的各项税费	4,334,984.51	1,955,644.44	121.67%	本期支付的流转税增加
支付其他与经营活动有关的现金	10,491,133.20	5,954,870.60	76.18%	本期支付的资金往来增加
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,390.00	2,010.00	68.66%	本期购入固定资产增加
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,178,715.00	14,647.50	89,872.45%	本期支付的项目贷款利息增加

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

经公司第四届董事会第九次临时会议审议通过,公司控股子公司上海新兰房地产开发有限公司于 2010 年 1 月 29 日与中粮置业投资有限公司签订了《关于买卖新梅太古城项目一期之框架协议》,拟将其所开发的新梅太古城项目一期整体出售给中粮置业。(具体详见公司 2010 年 2 月 2 日刊登于《上海证券报》上的公告)。截止目前,前述框架协议的各项约定均在正常履行中。

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 4 月 30 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表

2010 年 3 月 31 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
流动资产：		
货币资金	276,785,086.83	97,572,449.78
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		140,210.00
应收票据		
应收账款		209,206.64
预付款项	1,900,339.28	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	12,094,456.77	2,695,658.51
买入返售金融资产		
存货	1,712,666,148.74	1,664,000,840.66
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,003,446,031.62	1,768,284,335.37
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		
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	123,633,190.94	124,507,411.50
固定资产	14,641,119.65	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		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	206,652.38	203,277.27
其他非流动资产		
非流动资产合计	140,480,962.97	141,485,310.98
资产总计	2,143,926,994.59	1,909,769,646.35

流动负债：		
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	247,736,182.88	259,871,428.38
预收款项	1,601,000.00	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	764,058.47	765,984.47
应交税费	32,198,597.24	32,381,815.58
应付利息		
应付股利		
其他应付款	254,406,914.77	14,869,356.92
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	10,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	546,706,753.36	318,930,790.63
非流动负债：		
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	1,346,706,753.36	1,118,930,790.63
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	247,990,600.00	247,990,600.00
资本公积	6,930,220.27	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	272,124,652.29	266,061,201.52
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	532,101,224.29	526,037,773.52
少数股东权益	265,119,016.94	264,801,082.20
所有者权益合计	797,220,241.23	790,838,855.72
负债和所有者权益总计	2,143,926,994.59	1,909,769,646.35

公司法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：赵擎麾 会计机构负责人：周琪俊

母公司资产负债表

2010 年 3 月 31 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
流动资产：		
货币资金	683,746.85	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	3,090,700.00	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	3,774,446.85	4,363,504.54
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	422,402,412.64	422,402,412.64
投资性房地产		
固定资产	10,384.16	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	422,412,796.80	422,413,798.59
资产总计	426,187,243.65	426,777,303.13
流动负债：		
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	206,501.58	206,501.58
应交税费		
应付利息		
应付股利		

其他应付款	222,259,795.28	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	222,466,296.86	222,366,296.86
非流动负债：		
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	222,466,296.86	222,366,296.86
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	247,990,600.00	247,990,600.00
资本公积	6,930,220.27	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	-56,255,625.21	-55,565,565.73
所有者权益（或股东权益）合计	203,720,946.79	204,411,006.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计	426,187,243.65	426,777,303.13

公司法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：赵擎麾

会计机构负责人：周琪俊

4.2

合并利润表
2010 年 1—3 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	本期金额	上期金额
一、营业总收入	14,613,109.06	52,819,954.44
其中：营业收入	14,613,109.06	52,819,954.44
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,792,693.58	30,126,294.59
其中：营业成本	1,840,425.37	23,242,733.12
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	914,531.19	3,410,780.50
销售费用	43,342.50	39,567.88
管理费用	3,387,094.80	3,401,285.16
财务费用	-378,431.59	14,856.48
资产减值损失	-14,268.69	17,071.45
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）	129,082.13	
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）	8,949,497.61	22,693,659.85
加：营业外收入	1,000.00	1,800.00
减：营业外支出	32,188.15	
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	8,918,309.46	22,695,459.85
减：所得税费用	2,536,923.95	6,220,517.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,381,385.51	16,474,942.34
归属于母公司所有者的净利润	6,063,450.77	15,416,469.73
少数股东损益	317,934.74	1,058,472.61
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.024	0.062
（二）稀释每股收益	0.024	0.062
七、其他综合收益		
八、综合收益总额		
归属于母公司所有者的综合收益总额		
归属于少数股东的综合收益总额		

公司法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：赵擎麾

会计机构负责人：周琪俊

母公司利润表
2010 年 1—3 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	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用	1,886.00	
管理费用	686,079.46	1,261,182.82
财务费用	-1,805.98	1,492.13
资产减值损失	3,900.00	
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）		
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）	-690,059.48	-1,262,674.95
加：营业外收入		
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）	-690,059.48	-1,262,674.95
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-690,059.48	-1,262,674.95
五、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额		

公司法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：赵擎麾

会计机构负责人：周琪俊

4.3

合并现金流量表

2010 年 1—3 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	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	15,381,739.93	19,554,847.04
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	240,397,660.14	5,066,519.73
经营活动现金流入小计	255,779,400.07	24,621,366.77
购买商品、接受劳务支付的现金	46,822,412.89	30,889,200.09
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	1,998,374.55	1,544,491.37
支付的各项税费	4,334,984.51	1,955,644.44
支付其他与经营活动有关的现金	10,491,133.20	5,954,870.60
经营活动现金流出小计	63,646,905.15	40,344,206.50
经营活动产生的现金流量净额	192,132,494.92	-15,722,839.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	269,292.13	
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	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	282,247.13	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,390.00	2,010.00
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	3,390.00	2,010.00
投资活动产生的现金流量净额	278,857.13	-2,010.00
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		
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		12,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	13,178,715.00	14,647.50
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	13,178,715.00	12,514,647.50
筹资活动产生的现金流量净额	-13,178,715.00	-12,514,647.50
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	179,232,637.05	-28,239,497.23
加：期初现金及现金等价物余额	97,452,449.78	176,962,865.51
六、期末现金及现金等价物余额	276,685,086.83	148,723,368.28

公司法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：赵擎麾

会计机构负责人：周琪俊

母公司现金流量表
2010 年 1—3 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	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		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,916.98	1,500,362.11
经营活动现金流入小计	3,916.98	1,500,362.11
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	595,005.67	402,224.96
支付的各项税费		
支付其他与经营活动有关的现金	1,274,069.00	859,360.94
经营活动现金流出小计	1,869,074.67	1,261,585.90
经营活动产生的现金流量净额	-1,865,157.69	238,776.21
二、投资活动产生的现金流量：		
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		
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		
投资活动产生的现金流量净额		
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		
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		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	-1,865,157.69	238,776.21
加：期初现金及现金等价物余额	2,548,904.54	320,257.15
六、期末现金及现金等价物余额	683,746.85	559,033.36

公司法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：赵擎麾

会计机构负责人：周琪俊