

上海新梅置业股份有限公司



600732

2010 年半年度报告

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	3
三、股本变动及股东情况.....	5
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、董事会报告.....	8
六、重要事项.....	10
七、财务会计报告（未经审计）.....	14
八、备查文件目录.....	64

**一、重要提示**

(一) 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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	上海新梅置业股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	上海新梅
公司的法定英文名称	Shanghai Xinmei Real Estate Co., Ltd
公司法定代表人	张静静

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	何婧
联系地址	上海天目中路 585 号新梅大厦 20 楼
电话	021-51005380
传真	021-51005370
电子信箱	hejing@shinmay.com.cn

(三) 基本情况简介

注册地址	上海市闸北区天目中路 585 号 2101-A 室
注册地址的邮政编码	200070
办公地址	上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼
办公地址的邮政编码	200070
公司国际互联网网址	http://www.shxinmei.com
电子信箱	600732@shxinmei.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	上海新梅	600732	上海港机

(六) 主要财务数据和指标

1、主要会计数据和财务指标

单位:元 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	2,310,247,877.55	1,909,769,646.35	20.97
所有者权益(或股东权益)	526,099,402.01	526,037,773.52	0.01
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	2.121	2.121	0.00
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	3,768,313.20	38,492,334.82	-90.21
利润总额	3,504,922.76	38,487,589.82	-90.89
归属于上市公司股东的净 利润	61,628.49	26,967,737.77	-99.77
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	6,098,527.61	26,973,564.97	-77.39

基本每股收益(元)	0.000	0.109	-100.00
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	0.025	0.109	-77.06
稀释每股收益(元)	0.000	0.109	-100.00
加权平均净资产收益率(%)	0.00	5.16	减少 5.16 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	351,342,688.48	-15,337,148.74	不适用
每股经营活动产生的现金流量净额(元)	1.4168	-0.0618	不适用

## 2、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-138,702.29
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	-5,774,008.68
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	500.00
合计	-6,036,899.12

### 三、股本变动及股东情况

#### (一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

#### (二) 股东和实际控制人情况

##### 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						31,970 户
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	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	境内非国有法人	55.70	138,126,189	-2,730,000	0	无
中国工商银行—诺安股票证券投资基金	国有法人	0.93	2,315,666	2,315,666	0	无
陈四龙	境内自然人	0.30	745,671	0	0	无
邢君	境内自然人	0.28	700,009	100,000	0	无
河南博懋锋科技发展有限公司	未知	0.22	550,000	0	0	无
陈在淼	境内自然人	0.19	466,512	-1,081,738	0	无
蔡永良	境内自然人	0.17	418,600	418,600	0	无
许秋香	境内自然人	0.16	388,000	388,000	0	无
陈能依	境内自然人	0.16	386,358	386,358	0	无
郑建辉	境内自然人	0.14	357,776	357,776	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
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			
陈四龙	745,671		人民币普通股			
邢君	700,009		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			
陈在淼	466,512		人民币普通股			
蔡永良	418,600		人民币普通股			
许秋香	388,000		人民币普通股			
陈能依	386,358		人民币普通股			

郑建辉	357,776	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	在上述股东中，上海兴盛实业发展（集团）有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；公司未知其他股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。	

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

#### 四、董事、监事和高级管理人员情况

##### (一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

##### (二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、2010年6月22日，公司2009年度股东大会选举张静静、郑际贤、张健、王承宇、张余庆、吴桢舫为公司第五届董事会董事。

2、2010年6月22日，公司2009年度股东大会选举罗炜岚、杨国庆、江晓凌为公司第五届监事会监事。

3、2010年6月22日，公司第五届董事会第一次会议聘任张文钧为公司总经理，何婧为董事会秘书，夏震为公司财务总监。



## 五、董事会报告

### (一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

#### 1、报告期内行业宏观背景情况概述：

2010 年上半年，房地产行业迎来了以“新国十条”为标志的深度调控时代。继 1 月 7 日国务院办公厅下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》后，4 月 17 日，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》。随后，住建部、国土部、财政部、国家税务总局、人民银行、银监会等国家部委相继出台一系列政策，包括加强预（销）售管理、二套房认定标准、土地增值税清算等具体调控措施。伴随着中央政府房地产调控政策上的贯彻落实，调控效果初显，主要表现为需求短期内迅速萎缩，销售面积同比增速大幅回落，商品价格指数环比涨幅出现回落，房价过快上涨势头得到初步遏制。

面对当前特殊的市场形势和行业发展态势，公司管理层认为：现阶段的调控政策目的是抑制住房的投资性需求，遏制部分地区房价过快上涨，对于首次置业和合理的改善性需求，仍持支持和鼓励的态度。政策短期内对房地产市场有抑制作用，但有利于房地产市场的长期稳定与繁荣。

#### 2、报告期内公司经营总体情况

截止报告期末，公司资产总额 23.10 亿元，负债总额 15.19 亿元，资产负债率为 65.76%，短期偿债压力较小。由于可售房源同比大幅减少，上半年度公司实现营业收入 2063.20 万元，较上年同期下降 80.67%。

截止报告期末，公司开发的新梅共和城一期东块 1-2 号房已进入尾盘销售阶段，3-5 号房已基本完工，并于 7 月初开盘预售。此外，报告期内，为积极顺应宏观市场环境的变化，公司采取了“有进有退”的发展战略：一方面，针对动迁难度大且沉淀大量资金商业地产新梅太古城项目，公司通过与中粮置业投资有限公司的合作实现逐步退出；另一方面，公司积极关注住宅项目的土地储备，特别是二三线城市的开发机会，并通过向大股东收购股权的方式取得了江阴新梅房地产开发有限公司 100% 的股权，有效增强了公司后续发展能力。截至目前，该项目前期开发手续正在办理当中，预计年内动工。

### (二) 公司主营业务及其经营状况

#### 1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产业	20,632,016.92	3,041,857.38	85.26	-80.67	-94.46	增加 36.67 个百分点
分产品						
开发产品	16,497,180.00	1,293,416.26	92.16	-84.08	-97.57	增加 43.44 个百分点
出租投资性房地产	4,134,836.92	1,748,441.12	57.71	31.12	0	增加 13.16 个百分点

#### 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海市	20,632,016.92	-80.67

#### 本期业务构成：

- (1) 开发产品—“新梅共和城”东块一期综合性物业占本期主营业务 79.18%；
- (2) 开发产品—“新梅绿岛苑”普通住宅占本期主营业务 0.78%；
- (3) 出租投资性房地产—“新梅大厦”办公楼出租占本期主营业务 20.04%

#### 3、主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

报告期内，公司主营业务收入同比减少 80.67%，主要原因是由于本期可售房源大幅减少；公司营业成本减少 94.46%，主要原因是由于本期营业收入同比大幅减少，营业成本相应减少。

#### 4、主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

本报告期营业利润率同比增长 36.67%，主要是由于销售房源中新梅共和城一期东块为综合性物业，毛利率较高。

### （三）公司投资情况

#### 1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

#### 2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

## 六、重要事项

### (一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照上市公司治理的各项要求，确保了公司股东大会、董事会、监事会的独立规范运作。在制度建设方面，公司补充制订了《内幕信息知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，对公司内幕信息及外部信息的知情范围、报送程序、相关责任等做了明确规定；在内部控制方面，公司进一步健全和完善了内控制度，在上交所网站上披露了《公司 2009 年内部控制自我评估报告》。在信息披露方面，公司严格执行《信息披露事务管理制度》，专人专职负责公司信息披露管理工作，保证了公司信息披露的真实、准确、完整。

### (二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内，公司无以前期间拟定并需在报告期实施的利润分配方案和公积金转增股本方案。

### (三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

2010 年半年度公司无利润分配预案，无资本公积金转增股本预案。

### (四) 报告期内现金分红政策的执行情况

根据《公司章程》第一百五十五条的规定，公司现金分红政策为：公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；公司年度经营实现盈利但董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见；存在股东违规占用公司资金情况的，公司在实施现金分红时应当扣减该股东所获分配的现金红利，以偿还其占用的公司资金。

根据公司 2009 年度股东大会审议通过，公司 2009 年度不进行现金红利分配。因此，报告期内公司无现金分红实施情况。

### (五) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### (六) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### (七) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

#### 1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	持有数量 (股)	期末账面价值 (元)	占期末 证券投资 比例 (%)	报告期损益 (元)
1	股票	600000	浦发银行	9,910,442.40	650,000.00	8,840,000.00	37.37	-1,070,442.40
2	股票	600030	中信证券	19,521,031.28	1,266,450.00	14,817,465.00	62.63	-4,703,566.28
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	641,788.61
合计				29,431,473.68	/	23,657,465.00	100	-5,132,220.07

## (八) 资产交易事项

## 1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
江阴新梅房地产开发有限公司	100% 股权	2010 年 7 月 13 日	115,000,000.00			是	以资产评估为依据协商定价	是	是		控股子公司

本公司于 2010 年 6 月 10 日召开股东大会,审议通过关于受让江阴新梅房地产开发有限公司 100% 股权,转让价格 1.15 亿元,2010 年 6 月 26 日以现金转帐方式一次性支付给上海兴盛实业发展(集团)有限公司股权转让款人民币 10350 万元,支付给上海新菊实业发展有限公司股权转让款人民币 1150 万元。7 月初双方至江阴工商局办理变更手续,并于 7 月 13 日办妥相应法定变更手续。股权购买日为 2010 年 7 月 13 日。

## (九) 报告期内公司重大关联交易事项

## 1、与日常经营相关的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
江阴新梅房地产开发有限公司	母公司的控股子公司	接受劳务	咨询服务费		500,000.00	500,000.00	100	银行转帐		
合计				/	/	500,000.00	100	/	/	/

至报告披露日止江阴新梅房地产开发有限公司为上海新梅置业股份有限公司的全资子公司。

本次关联交易内容为咨询服务费

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	控股股东	收购股权	江阴新梅90%股权	以资产评估为依据协商定价	9,890.568404	11,534.393782	10,350.000000		现金	
上海新菊实业发展有限公司	母公司的控股子公司	收购股权	江阴新梅10%股权	以资产评估为依据协商定价	1,098.952045	1,281.599309	1,150.000000		现金	

上述股权收购的关联交易事项已获得公司于2010年6月10日召开的2010年第一次临时股东大会审议通过,相关工商变更登记手续已于2010年7月13日在无锡市江阴工商行政管理局完成。

## (十) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额10%以上(含10%)的托管、承包、租赁事项

## (1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

## 2、担保情况

本报告期公司无担保事项。

## 3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

## 4、其他重大合同

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(以下简称“中粮置业”)签订了《关于买卖新梅太古城项目一期之框架协议》,拟以人民币13.5亿元(暂定)的总价将新梅太古城项目一期以商品房销售的方式整体出售给中粮置业。

## (十一) 承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内,公司或持股5%以上股东没有承诺事项。

(1) 截至半年报披露日,是否存在尚未完全履行的业绩承诺: 否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十二) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

(十三) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本报告期公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

(十四) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十五) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
第九次临时会议决议公告	《上海证券报》第 B21 版	2010 年 2 月 2 日	www. sse. com. cn
关于控股子公司重大事项公告	《上海证券报》第 B21 版	2010 年 2 月 2 日	www. sse. com. cn
澄清公告	《上海证券报》第 B7 版	2010 年 2 月 9 日	www. sse. com. cn
2009 年度业绩预减公告	《上海证券报》第 B16 版	2010 年 2 月 23 日	www. sse. com. cn
股东股份减持公告	《上海证券报》第 B1 版	2010 年 3 月 10 日	www. sse. com. cn
2009 年年度报告摘要	《上海证券报》第 B108 版	2010 年 4 月 20 日	www. sse. com. cn
第四届监事会第十五次会议决议公告	《上海证券报》第 B108 版	2010 年 4 月 20 日	www. sse. com. cn
第四届董事会第十八次会议决议公告	《上海证券报》第 B108 版	2010 年 4 月 20 日	www. sse. com. cn
关于召开 2009 年度股东大会的会议通知	《上海证券报》第 B108 版	2010 年 4 月 20 日	www. sse. com. cn
2010 年第一季度报告	《上海证券报》第 B98 版	2010 年 4 月 30 日	www. sse. com. cn
第四届董事会第十七次会议决议公告	《上海证券报》第 B14 版	2010 年 5 月 25 日	www. sse. com. cn
关联交易公告	《上海证券报》第 B14 版	2010 年 5 月 25 日	www. sse. com. cn
第四届董事会第十次临时会议决议公告暨关于召开 2010 年第一次临时股东大会的会议通知	《上海证券报》第 B14 版	2010 年 5 月 25 日	www. sse. com. cn
第四届董事会第十一次临时会议决议及新增股东大会议案的公告	《上海证券报》第 27 版	2010 年 5 月 29 日	www. sse. com. cn
2010 年第一次临时股东大会决议	《上海证券报》第 B26 版	2010 年 6 月 11 日	www. sse. com. cn
股票停牌公告	《上海证券报》第 14 版	2010 年 6 月 17 日	www. sse. com. cn
重大事项停牌公告	《上海证券报》第 B32 版	2010 年 6 月 18 日	www. sse. com. cn
2009 年度股东大会决议公告	《上海证券报》第 B4 版	2010 年 6 月 23 日	www. sse. com. cn
第五届董事会第一次会议决议公告	《上海证券报》第 B4 版	2010 年 6 月 23 日	www. sse. com. cn
第五届监事会第一次会议决议公告	《上海证券报》第 B4 版	2010 年 6 月 23 日	www. sse. com. cn
复牌公告	《上海证券报》第 B22 版	2010 年 6 月 25 日	www. sse. com. cn

## 七、财务会计报告（未经审计）

## （一）财务报表

## 合并资产负债表

2010 年 6 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

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		268,718,016.14	97,572,449.78
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		23,657,465.00	140,210.00
应收票据			
应收账款		198,741.33	209,206.64
预付款项		119,553,495.08	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		33,417,684.64	2,695,658.51
买入返售金融资产			
存货		1,725,341,703.05	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		2,170,887,105.24	1,768,284,335.37
<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		122,758,970.38	124,507,411.50
固定资产		14,389,889.18	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		211,912.75	203,277.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		139,360,772.31	141,485,310.98
资产总计		2,310,247,877.55	1,909,769,646.35
<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		248,163,174.19	259,871,428.38
预收款项		40,000.00	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		763,738.47	765,984.47
应交税费		22,547,673.42	32,381,815.58
应付利息			
应付股利			
其他应付款		447,654,356.33	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
其他流动负债			
流动负债合计		719,168,942.41	318,930,790.63
<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		1,519,168,942.41	1,118,930,790.63
<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		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		266,122,830.01	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		526,099,402.01	526,037,773.52
少数股东权益		264,979,533.13	264,801,082.20
所有者权益合计		791,078,935.14	790,838,855.72
负债和所有者权益 总计		2,310,247,877.55	1,909,769,646.35

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

**母公司资产负债表**  
2010 年 6 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

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		6,145,408.44	2,568,904.54
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		115,000,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款		20,547,500.00	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		141,692,908.44	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		422,402,412.64	422,402,412.64
投资性房地产			
固定资产		9,382.37	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		422,411,795.01	422,413,798.59
资产总计		564,104,703.45	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		206,501.58	206,501.58
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款		361,259,795.28	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		361,466,296.86	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		361,466,296.86	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		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		-57,338,165.41	-55,565,565.73
所有者权益（或股东权益） 合计		202,638,406.59	204,411,006.27
负债和所有者权益 （或股东权益）总计		564,104,703.45	426,777,303.13

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

**合并利润表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		20,632,016.92	106,754,116.51
其中:营业收入		20,632,016.92	106,754,116.51
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		11,731,483.65	68,261,781.69
其中:营业成本		3,041,857.38	54,879,138.42
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		3,279,390.59	6,855,976.11
销售费用		44,542.50	181,920.00
管理费用		6,557,320.70	6,289,912.14
财务费用		-1,164,823.74	-27,210.77
资产减值损失		-26,803.78	82,045.79
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		-5,774,008.68	
投资收益(损失以“—”号填列)		641,788.61	
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)		3,768,313.20	38,492,334.82
加:营业外收入		1,000.00	5,255.00
减:营业外支出		264,390.44	10,000.00
其中:非流动资产处置损失		138,702.29	
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		3,504,922.76	38,487,589.82
减:所得税费用		3,264,843.34	10,437,163.81
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		240,079.42	28,050,426.01
归属于母公司所有者的净利润		61,628.49	26,967,737.77
少数股东损益		178,450.93	1,082,688.24
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.000	0.109

(二) 稀释每股收益		0.000	0.109
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		240,079.42	28,050,426.01
归属于母公司所有者的综合收益总额		61,628.49	26,967,737.77
归属于少数股东的综合收益总额		178,450.93	1,082,688.24

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

2010 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	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		1,726,017.32	1,827,606.91
财务费用		-2,403.64	1,070.59
资产减值损失		47,100.00	
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）		-1,772,599.68	-1,828,677.50
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）		-1,772,599.68	-1,828,677.50
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-1,772,599.68	-1,828,677.50
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			

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

**合并现金流量表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		19,640,308.44	60,870,114.51
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		424,245,516.28	6,098,008.87
经营活动现金流入小计		443,885,824.72	66,968,123.38
购买商品、接受劳务支付的现金		48,692,846.09	51,909,975.57
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		2,904,683.77	2,745,515.45
支付的各项税费		17,268,680.56	19,086,801.36
支付其他与经营活动有关的现金		23,676,925.82	8,562,979.74
经营活动现金流出小计		92,543,136.24	82,305,272.12
经营活动产生的现金流量净额		351,342,688.48	-15,337,148.74
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		734,688.61	
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		747,643.61	
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	9,610.00
投资支付的现金		144,384,163.68	
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		144,387,553.68	9,610.00
投资活动产生的现金流量净额		-143,639,910.07	-9,610.00
<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		26,537,212.05	234,075.24
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			
筹资活动现金流出小计		36,537,212.05	17,734,075.24
筹资活动产生的现金流量净额		-36,537,212.05	-17,734,075.24
<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>		171,165,566.36	-33,080,833.98
加：期初现金及现金等价物余额		97,452,449.78	176,962,865.51
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		268,618,016.14	143,882,031.53

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		120,324,699.39	2,300,868.65
经营活动现金流入小计		120,324,699.39	2,300,868.65
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		937,885.14	721,845.41
支付的各项税费		1,000.00	
支付其他与经营活动有关的现金		789,310.35	1,104,911.40
经营活动现金流出小计		1,728,195.49	1,826,756.81
经营活动产生的现金流量净额		118,596,503.90	474,111.84
<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		115,000,000.00	
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		115,000,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-115,000,000.00	
<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			
筹资活动现金流出小计			165.24
筹资活动产生的现金流量净额			-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>		3,596,503.90	473,946.6
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>		6,145,408.44	794,203.75

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

**合并所有者权益变动表**  
2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		266,061,201.52		264,801,082.20	790,838,855.72
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		266,061,201.52		264,801,082.20	790,838,855.72
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							61,628.49		178,450.93	240,079.42
(一)净利润							61,628.49		178,450.93	240,079.42
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							61,628.49		178,450.93	240,079.42
(三)所有者										

投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四)利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五)所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六)专项储备										

1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期期末余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		266,122,830.01		264,979,533.13	791,078,935.14

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		249,186,527.44		263,124,816.77	772,287,916.21
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		249,186,527.44		263,124,816.77	772,287,916.21
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							26,967,737.77		1,082,688.24	28,050,426.01
(一) 净利润							26,967,737.77		1,082,688.24	28,050,426.01
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							26,967,737.77		1,082,688.24	28,050,426.01

(三) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
四、本期末余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		276,154,265.21		264,207,505.01	800,338,342.22

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

## 母公司所有者权益变动表

2010 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		-55,565,565.73	204,411,006.27
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		-55,565,565.73	204,411,006.27
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							-1,772,599.68	-1,772,599.68
(一)净利润							-1,772,599.68	-1,772,599.68
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-1,772,599.68	-1,772,599.68
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配								
1.提取盈余公积								

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配								
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		-57,338,165.41	202,638,406.59

单位：元 币种：人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		-52,704,985.44	207,271,586.56
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		-52,704,985.44	207,271,586.56
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-1,828,677.50	-1,828,677.50

(一) 净利润							-1,828,677.50	-1,828,677.50
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-1,828,677.50	-1,828,677.50
(三) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配								
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
四、本期期末余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		-54,533,662.94	205,442,909.06

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



## (二) 公司概况

上海新梅置业股份有限公司（以下简称“公司”）更名前系上海港机股份有限公司。一九九六年八月经批准改制为股份有限公司，并在上海证券交易所上市，所属行业为房地产类。

公司于 2005 年 11 月实施了股权分置改革，公司非流通股股东上海兴盛实业发展（集团）有限公司为获得所持有的公司非流通股上市流通权，向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每 10 股支付 2.7 股股票对价，实际共计支付 22,394,411 股。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。股权分置改革后，股本总额为 24,799.06 万元，其中：有限售条件的境内法人持股为 14,265.6189 万元，占股份总数的 57.52%，无限售条件流通股份为 10,533.4411 万元，占股份总数的 42.48%。2008 年 12 月 1 日前述由股权分置改革形成的有限售条件的流通股全部上市流通。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 24,799.06 万股，公司注册资本为 24,799.06 万元，经营范围为：房地产开发与经营，物业管理，建筑装潢，实业投资、资产经营，国内贸易（除专项审批），咨询服务（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。主要产品为住宅及商业房产。公司注册地：上海市天目中路 585 号新梅大厦 21 楼，总部办公地：上海市天目中路 585 号。

## (三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

### 1、财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

### 2、遵循企业会计准则的声明：

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 3、会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 4、记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

#### 2、非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

## 6、合并财务报表的编制方法：

(1) 本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

## 7、现金及现金等价物的确定标准：

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## 8、外币业务和外币报表折算：

### 1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

### 2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

## 9、金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### (2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### (3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### (4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

### 4、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### 5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

10、 应收款项：

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	单项金额重大的具体标准为：应收款项余额在 2,000 万元以上。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	账龄在 3 年以上（不含 3 年）且金额不属于重大的应收款项。	
根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	0.3%	0.3%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3 年以上	50%	50%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%
计提坏账准备的说明	合并范围内的应收款项根据年末应收款项余额的 0.3% 计提坏账准备。年末对于不适用按账龄段划分的类似信用风险特征组合的应收票据、预付账款和长期应收款均进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试未发现减值的，则不计提坏账准备。	

11、 存货：

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

加权平均法

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品  
一次摊销法

2) 包装物  
一次摊销法

12、长期股权投资：

(1) 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认方法

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经

过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资账面价值，同时确认投资收益。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、投资性房地产：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

14、固定资产：

(1) 固定资产确认条件、计价和折旧方法：

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

(2) 各类固定资产的折旧方法：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40	5	2.375
机器设备	5	5	19
电子设备	5	5	19
运输设备	5	5	19

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值(扣除预计净残值)。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

#### (4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

### 15、在建工程：

#### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

#### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### 16、借款费用：

#### 1、 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

#### 2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4、 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## 17、 无形资产：

### 1、 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### 2、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。



无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

#### 18、长期待摊费用：

摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### 19、预计负债：

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

##### 1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

##### 2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

#### 20、收入：

##### 1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

##### 2、 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

##### 3、 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的,按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入,并按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

## 21、政府补助:

### 1、 类型

政府补助,是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 2、 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助,确认为递延收益,按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入;

与收益相关的政府补助,用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的,取得时确认为递延收益,在确认相关费用的期间计入当期营业外收入;用于补偿企业已发生的相关费用或损失的,取得时直接计入当期营业外收入。

## 22、递延所得税资产/递延所得税负债:

### 1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

### 2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损所形成的暂时性差异。

## 23、经营租赁、融资租赁:

### 1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费,在不扣除免租期的整个租赁期内,按直线法进行分摊,确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用,计入当期费用;如金额较大的,则予以资本化,在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### 2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产:公司在承租开始日,将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值,将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值,其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用,在资产租赁期间内摊销,计入财务费用。

(2) 融资租出资产:公司在租赁开始日,将应收融资租赁款,未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益,在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入,公司发生的与出租交易相关的初始直接费用,计入应收融资租赁款的初始计量中,并减少租赁期内确认的收益金额。

## 24、主要会计政策、会计估计的变更

### (1) 会计政策变更

无

### (2) 会计估计变更

无

## 25、前期会计差错更正

## (1) 追溯重述法

无

## (2) 未来适用法

无

## (四) 税项:

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	营业收入	5%
城市维护建设税	营业税	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售收入预提	1%

## (五) 企业合并及合并财务报表

## 1、子公司情况

## (1) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海新梅房地产开发有限公司	控股子公司	上海市共和新路2500号	房地产开发	5,000	房地产开发经营。建筑装饰潢材料(除专控及易燃易爆品)(涉及许可经营的凭许可证经营)	4,500		90	90	是	4,305.33		

## (2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海新兰房地产开发有限公司	控股子公司	天目中路585号新梅大厦20楼E座	房地产开发	47,000	房地产开发经营, 建筑装饰材料, 信息咨询服务(除中介代理)(涉及行政许可的凭许可证经营)	23,970		51	51	是	22,192.63		
上海新竺实业发展有限公司	控股子公司	宝山区三泉路1676号	房地产开发	14,000	实业投资、房地产开发经营及咨询服务, 建材、装饰材料销售(以上涉及许可经营的凭许可证经营)	14,000		100	100	是			

## (六) 合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：	555,679.51	711,592.36
人民币	555,679.51	711,592.36
银行存款：	266,367,151.52	87,896,206.46
人民币	266,367,151.52	87,896,206.46
其他货币资金：	1,795,185.11	8,964,650.96
人民币	1,795,185.11	8,964,650.96
合计	268,718,016.14	97,572,449.78

## 2、交易性金融资产：

## (1) 交易性金融资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值	期初公允价值
1. 交易性债券投资		
2. 交易性权益工具投资	23,657,465.00	140,210.00
3. 指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
4. 衍生金融资产		
5. 其他		
合计	23,657,465.00	140,210.00

## 3、应收账款：

## (1) 应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
其他不重大应收账款	199,339.35	100	598.02	0.30	209,836.15	100	629.51	0.30
合计	199,339.35	/	598.02	/	209,836.15	/	629.51	/

## (2) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

## (3) 应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
海通证券股份有限公司	租户	62,394.45	1 年以内	31.30
上海闸北绍英进修学校	租户	24,516.00	1 年以内	12.30
四川中大网络科技有限公司	租户	21,078.75	1 年以内	10.57

上海数移信息技术有限公司	租户	16,560.00	1 年以内	8.31
上海平海国际货物运输代理有限公司	租户	12,078.00	1 年以内	6.06

## 4、其他应收款：

## (1) 其他应收款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	1,011,577.86	2.95	548,664.86	54.24	1,094,977.86	30.68	752,401.93	68.71
其他不重大的其他应收款	33,253,159.77	97.05	298,388.13	0.90	2,474,505.93	69.32	121,423.35	4.91
合计	34,264,737.63	/	847,052.99	/	3,569,483.79	/	873,825.28	/

## (2) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
3 至 4 年	138,600.00	13.70	69,300.00	252,000.00	23.01	126,000.00
4 至 5 年	787,226.00	77.82	393,613.00	433,151.86	39.56	216,575.93
5 年以上	85,751.86	8.48	85,751.86	409,826.00	37.43	409,826.00
合计	1,011,577.86	100	548,664.86	1,094,977.86	100	752,401.93

## (3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
上海市规划和国土资源管理局	为公司提供土地招投标	17,500,000.00	一年以内	51.22
闸北区动拆迁总指挥部办公室	为公司提供动拆迁服务	10,000,000.00	一年以内	29.28
北京东方高圣投资顾问有限公司	为公司提供咨询服务	3,000,000.00	一年以内	8.78
浙江国泰建设集团有限公司	为公司提供建筑服务	1,046,681.00	0-6 年	3.06
江阴新梅房地产开发有限公司	公司实际控制人控制的子公司	500,000.00	一年以内	1.46
合计	/	32,046,681.00	/	93.80

(5) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
江阴新梅房地产开发有限公司	公司实际控制人控制的子公司	500,000.00	1.46
合计	/	500,000.00	1.46

5、预付款项：

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	118,637,830.53	99.23	2,768,065.55	75.51
1 至 2 年	668,064.55	0.56	500,000.00	13.64
2 至 3 年			247,600.00	6.75
3 年以上	247,600.00	0.21	150,304.23	4.10
合计	119,553,495.08	100.00	3,665,969.78	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	控股股东	103,500,000.00	1 年以内	按股权转让合同支付合同款, 本期末至本报告披露日间已办妥法定转让手续
上海新菊实业发展有限公司	母公司的控股子公司	11,500,000.00	1 年以内	按股权转让合同支付合同款, 本期末至本报告披露日间已办妥法定转让手续
浙江国泰建设集团有限公司	为公司提供建筑服务	3,300,556.00	1 年以内	工程未完工

宏润建设集团股份有限公司	为公司提供建筑服务	668,064.55	2 年以内	工程未完工
上海航空国际旅游集团有限公司	为公司提供机票购买服务	247,600.00	4 年以内	预付机票款
合计	/	119,216,220.55	/	/

(3) 本报告期预付款项中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	103,500,000.00		0.00	
合计	103,500,000.00		0.00	

(4) 预付款项的说明:

公司 2010 年 6 月 10 日召开的股东大会,审议通过关于受让江阴新梅房地产开发有限公司 100%股权转让价格 1.15 亿元,按照股权转让合同约定于 2010 年 6 月 26 日分别向上海兴盛实业发展(集团)有限公司和上海新菊实业发展有限公司支付 1.035 亿元和 0.115 亿元,2010 年 7 月 13 日办妥工商登记手续,至本报告披露日止,该笔预付账款已转为长期股权投资。

6、存货:

(1) 存货分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,691,767,978.61		1,691,767,978.61	1,629,133,699.96		1,629,133,699.96
开发产品	33,573,724.44		33,573,724.44	34,867,140.70		34,867,140.70
合计	1,725,341,703.05		1,725,341,703.05	1,664,000,840.66		1,664,000,840.66

7、长期股权投资:

(1) 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
湖南新梅置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00		10	10



## 8、投资性房地产：

## (1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、账面原值合计	147,237,145.91			147,237,145.91
1. 房屋、建筑物	147,237,145.91			147,237,145.91
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	22,729,734.41	1,748,441.12		24,478,175.53
1. 房屋、建筑物	22,729,734.41	1,748,441.12		24,478,175.53
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	124,507,411.50		1,748,441.12	122,758,970.38
1. 房屋、建筑物	124,507,411.50		1,748,441.12	122,758,970.38
2. 土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	124,507,411.50		1,748,441.12	122,758,970.38
1. 房屋、建筑物	124,507,411.50		1,748,441.12	122,758,970.38
2. 土地使用权				

本期折旧和摊销额：1,748,441.12 元。

## 9、固定资产：

## (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	17,996,490.82	3,390.00	322,720.49	17,677,160.33
其中：房屋及建筑物	17,044,574.33			17,044,574.33
机器设备				
运输工具	307,245.49		307,245.49	
电子设备	632,611.00	3,390.00	15,475.00	620,526.00
其他	12,060.00			12,060.00
二、累计折旧合计：	3,221,868.61	211,344.14	145,941.60	3,287,271.15
其中：房屋及建筑物	2,713,971.92	169,716.51		2,883,688.43
机器设备				
运输工具	145,941.60		145,941.60	
电子设备	356,226.59	41,627.63		397,854.22
其他	5,728.50			5,728.50
三、固定资产账面净值合计	14,774,622.21	-207,954.14	176,778.89	14,389,889.18

其中：房屋及建筑物	14,330,602.41	-169,716.51		14,160,885.90
机器设备				
运输工具	161,303.89		161,303.89	
电子设备	276,384.41	-38,237.63	15,475.00	222,671.78
其他	6,331.50			6,331.50
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	14,774,622.21	-207,954.14	176,778.89	14,389,889.18
其中：房屋及建筑物	14,330,602.41	-169,716.51		14,160,885.90
机器设备				
运输工具	161,303.89		161,303.89	
电子设备	276,384.41	-38,237.63	15,475.00	222,671.78
其他	6,331.50			6,331.50

本期折旧额：211,344.14 元。

#### 10、递延所得税资产/递延所得税负债：

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	211,912.75	203,277.27
小计	211,912.75	203,277.27

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
引起暂时性差异的资产项目	
应收帐款(坏帐准备)	598.02
其他应收款(坏帐准备)	847,052.99
小计	847,651.01

#### 11、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	874,454.79	353,970.36	380,774.14		847,651.01
二、存货跌价准备					
三、可供出售金融资产减值准备					

四、持有至到期投资减值准备					
五、长期股权投资减值准备					
六、投资性房地产减值准备					
七、固定资产减值准备					
八、工程物资减值准备					
九、在建工程减值准备					
十、生产性生物资产减值准备					
其中：成熟生产性生物资产减值准备					
十一、油气资产减值准备					
十二、无形资产减值准备					
十三、商誉减值准备					
十四、其他					
合计	874,454.79	353,970.36	380,774.14		847,651.01

## 12、应付账款：

## (1) 应付账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
	248,163,174.19	259,871,428.38
合计	248,163,174.19	259,871,428.38

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况  
本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (3) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

闸北区轨道交通建设有限公司	147,657,597.60	M8 线动迁土地征用费贷款
---------------	----------------	---------------

## 13、预收账款：

## (1) 预收账款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
	40,000.00	1,042,205.28
合计	40,000.00	1,042,205.28

(2) 本报告期预收款项中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况  
本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (3) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

朱张土	20,000.00	预收销售商品房款
-----	-----------	----------

## 14、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		2,902,437.77	2,902,437.77	
二、职工福利费				
三、社会保险费		682,290.30	682,290.30	
医疗保险费		193,555.70	193,555.70	
基本养老保险费		434,302.60	434,302.60	
失业保险费		40,748.00	40,748.00	
工伤保险费		6,842.00	6,842.00	
生育保险费		6,842.00	6,842.00	
四、住房公积金		164,534.00	164,534.00	
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	765,984.47		2,246.00	763,738.47
合计	765,984.47	3,749,262.07	3,751,508.07	763,738.47

工会经费和职工教育经费金额 763,738.47 元。

## 15、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	4,524,030.58	4,473,847.57
企业所得税	16,200,692.22	25,811,851.59
城市维护建设税	316,299.50	312,735.31
房产税	191,786.08	216,288.90
土地增值税	1,039,943.83	1,388,397.68
土地使用税	94,190.00	
教育费附加	135,548.39	134,020.88
河道管理费	45,182.82	44,673.65
合计	22,547,673.42	32,381,815.58

## 16、其他应付款：

## (1) 其他应付款情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
	447,654,356.33	14,869,356.92
合计	447,654,356.33	14,869,356.92

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方情况  
本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

广州金逸影视投资集团有限公司	900,000.00	合同期内的租房押金
----------------	------------	-----------

## (4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

大悦城(上海)有限责任公司	445,000,000.00	太古城项目一期出售意向金
广州金逸影视投资集团有限公司	1,800,000.00	租房押金
上海辛香汇餐饮管理有限公司	299,040.00	租房押金

## 17、1 年内到期的非流动负债：

## (1) 1 年内到期的非流动负债情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款		10,000,000.00
合计		10,000,000.00

## (2) 1 年内到期的长期借款

## 1) 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款		10,000,000.00
合计		10,000,000.00

## 2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国农业银行上海市分行营业部	2006 年 3 月 28 日	2010 年 2 月 19 日	人民币	6.7320		10,000,000.00
合计	/	/	/	/		10,000,000.00

## 18、长期借款：

## (1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	100,000,000.00	100,000,000.00
质押及抵押借款	700,000,000.00	700,000,000.00
合计	800,000,000.00	800,000,000.00

## (2) 金额前五名的长期借款

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数	期初数
					本币金额	本币金额
中国农业银行上海市分行营业部	2006 年 3 月 29 日	2016 年 2 月 19 日	人民币	6.7320	100,000,000.00	100,000,000.00
银团贷款	2008 年 6 月 19 日	2018 年 6 月 8 日	人民币	8.6130	700,000,000.00	700,000,000.00
合计	/	/	/	/	800,000,000.00	800,000,000.00

## 19、股本：

单位：元 币种：人民币

	期初数	本次变动增减 (+、-)					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	247,990,600.00						247,990,600.00

## 20、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	6,930,220.27			6,930,220.27
合计	6,930,220.27			6,930,220.27

## 21、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	5,055,751.73			5,055,751.73
合计	5,055,751.73			5,055,751.73

## 22、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整前 上年末未分配利润	266,061,201.52	/
调整后 年初未分配利润	266,061,201.52	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	61,628.49	/
期末未分配利润	266,122,830.01	/

## 23、营业收入和营业成本：

## (1) 营业收入、营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	20,632,016.92	106,754,116.51
营业成本	3,041,857.38	54,879,138.42

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	20,632,016.92	3,041,857.38	106,754,116.51	54,879,138.42
合计	20,632,016.92	3,041,857.38	106,754,116.51	54,879,138.42

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
开发产品	16,497,180.00	1,293,416.26	103,600,752.00	53,130,697.30
出租投资性房地产	4,134,836.92	1,748,441.12	3,153,364.51	1,748,441.12
合计	20,632,016.92	3,041,857.38	106,754,116.51	54,879,138.42

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	20,632,016.92	3,041,857.38	106,754,116.51	54,879,138.42
合计	20,632,016.92	3,041,857.38	106,754,116.51	54,879,138.42

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例 (%)
魏金世	2,069,100.00	10.03
杨丽英	2,059,500.00	9.98
顾林	930,580.00	4.51
熊海	130,000.00	0.63
蔡宣龙	130,000.00	0.63
合计	5,319,180.00	25.78

## 24、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	2,833,550.36	5,337,705.83	营业收入
城市维护建设税	198,239.90	322,131.57	营业税
教育费附加	85,028.53	160,131.19	3%
土地增值税	162,571.80	1,036,007.52	1%
合计	3,279,390.59	6,855,976.11	/

## 25、公允价值变动收益：

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-5,774,008.68	
合计	-5,774,008.68	

## 26、投资收益：

## (1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	641,788.61	
合计	641,788.61	

## 27、资产减值损失：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-26,803.78	82,045.79
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-26,803.78	82,045.79

## 28、营业外收入：

## (1) 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
其他	1,000.00	5,255.00
合计	1,000.00	5,255.00

## 29、营业外支出：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	138,702.29	
其中：固定资产处置损失	138,702.29	
罚款支出		10,000.00
其他	125,688.15	
合计	264,390.44	10,000.00

## 30、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	3,273,478.82	10,437,163.81
递延所得税调整	-8,635.48	
合计	3,264,843.34	10,437,163.81

## 31、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

报告期利润	每股收益(元)	
	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.000	0.000
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.025	0.025

## 1、 计算过程：

上述数据采用以下计算公式计算而得：

基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 为报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

稀释每股收益

$$\text{稀释每股收益} = P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属



于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

2、 本年无具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

3、 资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司发行在外普通股或潜在普通股股数未发生重大变化。

### 32、现金流量表项目注释：

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
经营租赁收入	
财务费用—利息收入	1,191,972.62
营业外收入	1,000.00
政府补助	
企业间往来	423,052,543.66
合计	424,245,516.28

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
经营租赁支出	
费用支出	2,581,290.70
财务费用—其他	27,148.88
营业外支出	125,688.15
企业间往来	20,942,798.09
合计	23,676,925.82

### 33、现金流量表补充资料：

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	240,079.42	28,050,426.01
加：资产减值准备	-26,803.78	82,045.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,984,906.86	2,022,506.06
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	136,980.29	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,722.00	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		152,728.42
投资损失（收益以“-”号填列）	5,132,220.07	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,635.48	-1,240.05
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-34,803,650.34	2,316,551.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-31,552,282.34	-1,824,502.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	410,238,151.78	-46,135,664.06

其他		
经营活动产生的现金流量净额	351,342,688.48	-15,337,148.74
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	268,618,016.14	143,882,031.53
减: 现金的期初余额	97,452,449.78	176,962,865.51
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	171,165,566.36	-33,080,833.98

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	268,618,016.14	97,452,449.78
其中: 库存现金	555,679.51	711,592.36
可随时用于支付的银行存款	266,367,151.52	87,896,206.46
可随时用于支付的其他货币资金	1,695,185.11	8,844,650.96
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	268,618,016.14	97,452,449.78

(七) 关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

单位: 元 币种: 人民币

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	民营企业	上海市闵行区报春路363号	张兴标	房地产业	22,000.00	55.70	55.70	上海兴盛实业发展(集团)有限公司	63040252-2

2、本企业的子公司情况

单位: 元 币种: 人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
上海新梅房地	有限责任公司	上海市共和新	张静静	房地产开发	5,000.00	90	90	13216241-5

产开发 有限公司		路 2500 号						
上海新 兰房地 产开发 有限公 司	有限责 任公司	上海市 天目中 路 585 号新梅 大厦 20 楼 E 座	张静静	房地 产开 发	47,000.00	51	51	74163126-4
上海新 竺实业 发展有 限公司	有限责 任公司	上海市 宝山区 三泉路 1676 号	张静静	房地 产开 发	14,000.00	100	100	75987204-X

### 3、关联交易情况

#### (1) 关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方 名称	承租方 名称	租赁资产情 况	合同约定的年 度租金	租赁期限	租赁收益	租赁 收益 确定 依据	租赁收 益对公 司影响
上海新 梅房地 产开发 有限公 司	上海兴 盛实业 发展（集 团）有限 公司	新梅大厦 21 楼	6,667,592.92	2007 年 5 月 25 日~2011 年 5 月 25 日	613,467.00	合同	无

#### (2) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易 内容	关联交易 类型	关联交易 定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交 易金额的 比例（%）	金额	占同类交 易金额的 比例（%）
上海兴 盛实业 发展（集 团）有 限公司	股权	收购	以资产评 估为依据 协商定价	103,500,000.00	90		
上海新 菊实业 发展有 限公司	股权	收购	以资产评 估为依据 协商定价	11,500,000.00	10		

#### (3) 其他关联交易

根据公司 2003 年 5 月与上海兴盛实业发展（集团）有限公司签订的《商标使用许可协议》，公司将许可上海兴盛实业发展（集团）有限公司无偿使用“新梅”商标。

#### (八) 股份支付：

无

#### (九) 或有事项：

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

无未决诉讼或仲裁形成的或有负债

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：  
见本报告附注（十）.1.6

(十) 承诺事项：

1、重大承诺事项

1、无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

2、无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

3、无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

4、无已签订的正在或准备履行的并购协议。

5、无已签订的正在或准备履行的重组计划。

6、其他重大财务承诺事项

(1) 本公司子公司新梅房产向中国农业银行上海市分行营业部借款人民币 14,000 万元。该笔借款以“天目中路 585 号新梅大厦 101、102、1101、1201、1301、1401、1901、2001、201、2101、301、401、501、601、701、801、901 室共计 17,436.21 平方米现房”（房地产权证为沪房地闸字(2003)第 018720 号)为抵押物，抵押物评估价值为 28,001.2 万元。本年末账面价值为 133,488,007.31 元。该笔贷款的发放日期为 2006 年 2 月 20 日，借款合同中规定的还款日期如下：

2007 年 2 月 19 日	1,000 万元
2008 年 2 月 19 日	1,000 万元
2009 年 2 月 19 日	1,000 万元
2010 年 2 月 19 日	1,000 万元
2011 年 2 月 19 日	1,000 万元
2012 年 2 月 19 日	1,000 万元
2013 年 2 月 19 日	1,000 万元
2014 年 2 月 19 日	1,000 万元
2015 年 2 月 19 日	1,000 万元
2016 年 2 月 19 日	5,000 万元

至 2010 年 6 月 30 日该笔借款已归还 4,000 万元，未还余额 10,000 万元。

(2) 本公司之子公司新兰房产向以上海银行股份有限公司漕河泾支行作为牵头安排行，上海银行股份有限公司漕河泾支行、中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行、浙商银行股份有限公司上海分行、上海农村商业银行浦东分行作为贷款人，以及以上海银行股份有限公司漕河泾支行作为代理行的银团借款人民币 7 亿元整 (RMB700,000,000.00)。用于位于上海市闸北区北站街道 461 街坊 2 丘地块房地产项目即新梅太古城西南块开发建设。

该笔贷款的首次提款日期为 2008 年 6 月 19 日，借款合同中规定的还款日期如下：

首次提款之日起第四年届满之日	2,000 万元
首次提款之日起第五年届满之日	3,000 万元

首次提款之日起第六年届满之日	10,000 万元
首次提款之日起第七年届满之日	10,000 万元
首次提款之日起第八年届满之日	14,000 万元
首次提款之日起第九年届满之日	16,000 万元
首次提款之日起第十年届满之日	15,000 万元

上述借款的借款条件（抵押及质押）如下：

①以新兰房产拥有的上海市闸北区北站街道 461 街坊 2 丘地块（即新梅太古城西南块）土地使用权（房地产权证编号为沪房地闸字（2005）第 023263 号，土地使用权面积为 9,419 平方米）及根据政府部门规划在土地上兴建之根据法律规定可用于抵押之所有建筑物及构筑物（包括现时正在建造以及至将来该项目竣工后建成之总面积为 66,156.46 平方米的建筑物及构筑物（含地下建筑面积））作为抵押物向贷款银行提供抵押。本年末抵押物账面价值为 1,158,711,299.71 元。

②以上述（1）中的抵押物现在和将来产生的全部应收账款（指与抵押物有关的租赁、销售收入，以及与抵押物有关的应收款项或其他应收收益，包括但不限于逾期付款违约金，销售、租赁押金（定金）、损害赔偿金、保险理赔金等）作为质押物向贷款银行提供质押。

#### （十一）母公司财务报表主要项目注释

##### 1、应收账款：

（1）本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

本报告期应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

##### 2、其他应收款：

（1）其他应收款按种类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
其他不重大的其他应收款	20,609,327.98	100	61,827.98	0.30	1,800,000.00	100	5,400.00	0.30
合计	20,609,327.98	/	61,827.98	/	1,800,000.00	/	5,400.00	/

（2）期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提

单位：元 币种：人民币

其他应收款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
上海市规划和国土资源管理局	17,500,000.00	52,500.00	0.30	为公司提供土地招投标
北京东方高圣投资顾问有限公司	3,000,000.00	9,000.00	0.30	为公司提供专项咨询服务
国浩律师集团（上海）事务所	100,000.00	300.00	0.30	为公司提供专项法律咨询服务
合计	20,600,000.00	61,800.00	/	/

（3）本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

本报告期其他应收账款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的欠款。

（4）其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
上海市规划和国土资源管理局	为公司提供土地招投标	17,500,000.00	1年以内	84.91
北京东方高圣投资顾问有限公司	为公司提供专项咨询服务	3,000,000.00	1年以内	14.56
国浩律师集团(上海)事务所	为公司提供专项法律咨询服务	100,000.00	1年以内	0.49
合计	/	20,600,000.00	/	99.96

## 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	本期计提减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
上海新梅房地产开发有限公司	215,136,444.62	96,702,412.64		96,702,412.64			90	90
上海新兰房地产开发有限公司	239,700,000.00	239,700,000.00		239,700,000.00			51	51
上海新竺实业发展有限公司	84,000,000.00	84,000,000.00		84,000,000.00			100	100
湖南新梅置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00			10	10

## 4、现金流量表补充资料：

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-1,772,599.68	-1,828,677.50
加：资产减值准备	47,100.00	

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,003.58	2,624.10
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		165.24
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-18,780,000.00	
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	139,100,000.00	2,300,000.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	118,596,503.90	474,111.84
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	6,145,408.44	794,203.75
减：现金的期初余额	2,548,904.54	320,257.15
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	3,596,503.90	473,946.6

## (十二) 补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	-138,702.29
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	-5,774,008.68
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	500.00
合计	-6,036,899.12

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.00	0.000	0.000
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.159	0.025	0.025

## 3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

一、资产负债表主要变动事项				
项目	2010年6月30日	2009年12月31日	增减比例	原因
货币资金	268,718,016.14	97,572,449.78	175.40%	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转让意向金。
交易性金融资产	23,657,465.00	140,210.00	16772.88%	主要为新竺实业投资的二级市场股票。
预付款项	119,553,495.08	3,665,969.78	3161.17%	主要为按合同支付的江阴新梅100%股权转让款,该转让业务于7月13日办妥有关转让的法定手续。
其他应收款	33,417,684.64	2,695,658.51	1139.69%	本期支付的其他往来增加。
预收款项	40,000.00	1,042,205.28	-96.16%	部分预收账款结转销售所致。
应交税费	22,547,673.42	32,381,815.58	-30.37%	营业收入减少,应交税费相应减少。
其他应付款	447,654,356.33	14,869,356.92	2910.58%	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转让意向金4.45亿元整。
一年内到期的非流动负债		10,000,000.00	-100.00%	一年内到期的银行借款清偿。
二、利润表主要变动事项				
项目	2010年1~6月	2009年1~6月	增减比例	原因
营业收入	20,632,016.92	106,754,116.51	-80.67%	本期可售房源减少,可结转的销售收入减少。
营业成本	3,041,857.38	54,879,138.42	-94.46%	可销售房源减少,相应销售成本减少。
营业税金及附加	3,279,390.59	6,855,976.11	-52.17%	营业收入减少,营业税金及附加相应减少。
销售费用	44,542.50	181,920.00	-75.52%	可销售房源减少,相应销售费用减少。
财务费用	-1,164,823.74	-27,210.77	4180.75%	本期利息收入增加所致。
资产减值损失	-26,803.78	82,045.79	-132.67%	本期应计提的坏账准备减少。
公允价值变动收益	-5,774,008.68			主要为新竺实业投资的二级市场股票市值变动所致。
投资收益	641,788.61			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	5,255.00	-80.97%	本期违约金收入减少。
营业外支出	264,390.44	10,000.00	2543.90%	本期处置固定资产损失增加。
所得税费用	3,264,843.34	10,437,163.81	-68.72%	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	61,628.49	26,967,737.77	-99.77%	本期利润总额下降,归属于母公司所有者的净利润减少。
少数股东损益	178,450.93	1,082,688.24	-83.52%	本期少数股东损益减少所致。
三、现金流量表主要变动事项				
项目	2010年1~6月	2009年1~6月	增减比例	原因
销售商品、提供劳务收到的现金	19,640,308.44	60,870,114.51	-67.73%	本期可售房源减少,销售收入减少。
收到其他与经营活动有关的现金	424,245,516.28	6,098,008.87	6857.12%	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转让意向金4.45亿元。
支付其他与经营活动有关的现金	23,676,925.82	8,562,979.74	176.50%	本期支付的资金往来增加。
收回投资收到的现金	734,688.61			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			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	3,390.00	9,610.00	-64.72%	本期购买固定资产减少。
投资支付的现金	144,384,163.68			主要为支付江阴新梅股权转让款1.15亿元。
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	26,537,212.05	234,075.24	11237.04%	本期资本化利息增加。



#### 八、备查文件目录

- 1、1、载有法定代表人签名的半年度报告文本
- 2、2、载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 3、3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

董事长：张静静

上海新梅置业股份有限公司

2010 年 8 月 24 日