

上海新梅置业股份有限公司



600732

2011 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.....	5

§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

	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)	1,416,481,797.95	1,119,341,051.03	26.55
所有者权益（或股东权益）(元)	585,310,352.03	530,521,715.45	10.33
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.3602	2.1393	10.33
	年初至报告期期末 (1-9月)		比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额(元)	-443,432,604.15		-247.64
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.7881		-247.64
	报告期 (7-9月)	年初至报告期期末 (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)	-4,818,308.93	54,788,636.58	不适用
基本每股收益（元/股）	-0.0194	0.2209	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0194	0.0395	-1,177.78
稀释每股收益（元/股）	-0.0194	0.2209	不适用
加权平均净资产收益率（%）	-0.82	9.82	减少0.56个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-0.82	1.76	减少0.91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 (1-9月)	说明
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	87,855.46	

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	-300,811.52	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	60,204,034.28	失去子公司控制权计算的投资收益。
所得税影响额	-14,997,769.56	
合计	44,993,308.66	

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）		26,948
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
陈四龙	623,371	人民币普通股
宋美丽	513,700	人民币普通股
钱柏江	500,000	人民币普通股
张坚	480,000	人民币普通股
杜景葱	465,000	人民币普通股
徐云华	401,342	人民币普通股
宋占峰	396,726	人民币普通股
邵建军	391,420	人民币普通股
陈能依	386,358	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

项目	2011年9月30日	2011年1月1日	同比	变动原因
货币资金	5,769,070.08	246,734,724.06	-97.66%	支付江阴澄地 2010-C-89 号地块土地出让金及在建工程项目的工程款。
交易性金融资产	-	278,480.00	-100.00%	本期出售所有的交易性金融资产。
应收账款	359,234.55	235,009.23	52.86%	新梅大厦客户租金应收帐款增加
预付款项	44,278,249.50	213,402,763.52	-79.25%	取得江阴澄地 2010-C-89 号地块土地证后将预付款转为存货。
其他应收款	385,480,040.54	1,948,594.24	19682.47%	转让上海新兰房产股权同时确认股权转让应收款。
存货	845,179,920.54	243,918,000.28	246.50%	江阴澄地 2010-C-89 号地块土地出让金转为存货。
长期股权投资	-	275,128,794.93	-100.00%	转让上海新兰房产股权。
递延所得税资产	320,818.22	78,474.43	308.82%	本期计提坏账准备增加，对应的递延所得税资产增加。
应付账款	59,322,543.34	93,944,476.43	-36.85%	本期提升应付工程款的付款速度。

预收款项	5,470,564.00	83,524,156.87	-93.45%	新梅共和城 3-5 号商铺预收款结转收入。
应交税费	47,773,500.69	22,126,098.38	115.91%	本期确认对上海新兰房产股权转让收益及共和城 3-5 号房结转收入，利润总额增加，对应应交税金增加。
其他应付款	374,708,733.99	246,790,726.73	51.83%	企业间往来增加。
长期借款	280,000,000.00	90,000,000.00	211.11%	本期新增南京银行长期借款人民币 2 亿元。

二、利润表主要变动事项

项目	2011 年 1-9 月	2010 年 1-9 月	同比	变动原因
营业收入	98,720,604.59	23,681,916.90	316.86%	新梅共和城 3-5 号商铺预收款结转收入。
营业成本	49,517,654.27	3,952,493.48	1152.82%	本期营业收入增加，对应营业成本增加。
营业税金及附加	7,346,212.81	3,458,955.09	112.38%	本期营业收入增加，对应营业税金及附加增加。
销售费用	140,731.50	51,449.50	173.53%	本期营业收入增加，对应销售费用增加。
财务费用	7,068,512.82	-1,318,316.17	-636.18%	本期长期借款增加，对应的利息支出增加。
公允价值变动收益	-8,110.00	-7,532,445.68	-99.89%	本期减少从事交易性金融资产活动
投资收益	65,662,618.17	750,415.25	8650.17%	本期确认对上海新兰房产股权转让收益。
营业外收入	650.00	1,000.00	-35.00%	本期营业外收入减少。
营业外支出： 非流动资产 处置损失		138,702.29	-100.00%	本期无发生。
所得税费用	32,926,465.85	3,141,995.96	947.95%	本期利润总额增加，应纳税所得额增加，所得税费用相应增加。

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

为支持子公司江阴新梅房地产开发有限公司（以下简称“江阴新梅”）开发江阴新梅豪布斯卡项目，公司分别在 2011 年 9 月 7 日和 2011 年 9 月 28 日召开董事会审议通过为江阴新梅增资议案，两次共计增资人民币 8000 万元，增资完成后江阴新梅注册资本为 19,000 万元。

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 2010 年度的现金分红方案。根据公司 2010 年度股东大会审议通过，公司 2010 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。

上海新梅置业股份有限公司
法定代表人:张静静
2011 年 10 月 26 日

§ 4 附录

4.1

合并资产负债表
2011 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
流动资产：		
货币资金	5,769,070.08	246,734,724.06
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		278,480.00
应收票据		
应收账款	359,234.55	235,009.23
预付款项	44,278,249.50	213,402,763.52
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	385,480,040.54	1,948,594.24
买入返售金融资产		
存货	845,179,920.54	243,918,000.28
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	1,281,066,515.21	706,517,571.33
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		275,128,794.93
投资性房地产	121,360,130.63	123,545,529.26
固定资产	13,734,333.89	14,070,681.08
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	320,818.22	78,474.43
其他非流动资产		
非流动资产合计	135,415,282.74	412,823,479.70
资产总计	1,416,481,797.95	1,119,341,051.03
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	59,322,543.34	93,944,476.43
预收款项	5,470,564.00	83,524,156.87
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	577,313.41	657,049.71
应交税费	47,773,500.69	22,126,098.38
应付利息		
应付股利		
其他应付款	374,708,733.99	246,790,726.73
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	497,852,655.43	457,042,508.12
非流动负债：		
长期借款	280,000,000.00	90,000,000.00
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	280,000,000.00	90,000,000.00
负债合计	777,852,655.43	547,042,508.12
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		
一般风险准备		
未分配利润	330,389,531.76	275,600,895.18
外币报表折算差额		

归属于母公司所有者权益合计	585,310,352.03	530,521,715.45
少数股东权益	53,318,790.49	41,776,827.46
所有者权益合计	638,629,142.52	572,298,542.91
负债和所有者权益总计	1,416,481,797.95	1,119,341,051.03

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

母公司资产负债表

2011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
流动资产：		
货币资金	1,080,867.10	8,087,762.01
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		199,000,000.00
应收利息		
应收股利		
其他应收款	744,521,701.30	
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	745,602,568.40	207,087,762.01
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	331,575,563.33	524,585,961.06
投资性房地产		
固定资产	3,900.42	6,905.79
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	331,579,463.75	524,592,866.85
资产总计	1,077,182,032.15	731,680,628.86
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	124,045.28	203,601.58
应交税费	23,874,711.05	
应付利息		
应付股利		
其他应付款	591,346,077.02	541,263,961.62
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	615,344,833.35	541,467,563.20
非流动负债：		
长期借款	200,000,000.00	
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	200,000,000.00	
负债合计	815,344,833.35	541,467,563.20
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	11,814,671.47	11,814,671.47
减：库存股		
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	2,031,927.33	-69,592,205.81
所有者权益（或股东权益）合计	261,837,198.80	190,213,065.66
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,077,182,032.15	731,680,628.86

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

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 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额(1-9 月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业总收入	5,494,252.25	3,049,899.98	98,720,604.59	23,681,916.90
其中：营业收入	5,494,252.25	3,049,899.98	98,720,604.59	23,681,916.90
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	11,924,789.84	3,111,978.97	73,817,235.78	14,907,677.32
其中：营业成本	2,763,177.40	910,636.10	49,517,654.27	3,952,493.48
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	363,218.12	179,564.50	7,346,212.81	3,458,955.09
销售费用	108,850.50	6,907.00	140,731.50	51,449.50
管理费用	2,994,120.46	2,172,008.91	8,774,749.24	8,794,549.20
财务费用	5,695,083.42	-152,487.54	7,068,512.82	-1,318,316.17
资产减值损失	339.94	-4,650.00	969,375.14	-31,453.78
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		-1,758,437.00	-8,110.00	-7,532,445.68
投资收益(损失以“-”号填列)		108,626.64	65,662,618.17	750,415.25
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)	-6,430,537.59	-1,711,889.35	90,557,876.98	1,992,209.15
加：营业外收入			650.00	1,000.00
减：营业外支出			301,461.52	264,390.44
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)	-6,430,537.59	-1,711,889.35	90,257,065.46	1,728,818.71
减：所得税费用	-1,473,044.19	-122,847.38	32,926,465.85	3,141,995.96
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-4,957,493.40	-1,589,041.97	57,330,599.61	-1,413,177.25
归属于母公司所有者的净利润	-4,818,308.93	-1,369,682.84	54,788,636.58	-1,308,054.35
被合并方在合并前实现的净利润				-64,214.70
少数股东损益	-139,184.47	-219,359.13	2,541,963.03	-40,908.20
六、每股收益：				
(一) 基本每股收益	-0.0194	-0.0055	0.2209	-0.0053
(二) 稀释每股收益	-0.0194	-0.0055	0.2209	-0.0053
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	-4,957,493.40	-1,589,041.97	57,330,599.61	-1,413,177.25
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	-4,818,308.93	-1,369,682.84	54,788,636.58	-1,308,054.35
归属于少数股东的综合收益总额	-139,184.47	-219,359.13	2,541,963.03	-40,908.20

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：0 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 (7-9月)	上期金额 (7-9月)	年初至报告期 期末金额(1-9 月)	上年年初至报 告期期末金额 (1-9月)
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加				
销售费用				1,886.00
管理费用	1,731,060.14	1,082,250.74	4,643,277.39	2,808,268.06
财务费用	4,037,311.07	-3,893.96	5,574,181.99	-6,297.60
资产减值损失	-1,368,173.46	-43,500.00	968,746.34	3,600.00
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)			106,685,049.91	
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)	-4,400,197.75	-1,034,856.78	95,498,844.19	-2,807,456.46
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)	-4,400,197.75	-1,034,856.78	95,498,844.19	-2,807,456.46
减：所得税费用	-1,100,049.44		23,874,711.05	
四、净利润(净亏损以“-” 号填列)	-3,300,148.31	-1,034,856.78	71,624,133.14	-2,807,456.46
五、每股收益：				
(一)基本每股收益	-0.013	-0.004	0.289	-0.011
(二)稀释每股收益	-0.013	-0.004	0.289	-0.011
六、其他综合收益				
七、综合收益总额	-3,300,148.31	-1,034,856.78	71,624,133.14	-2,807,456.46

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

2011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 (1-9月)	上年年初至报告期期末 金额(1-9月)
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	20,542,412.60	70,233,781.15
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	323,521,846.79	365,850,564.89
经营活动现金流入小计	344,064,259.39	436,084,346.04
购买商品、接受劳务支付的现金	571,964,943.04	84,805,559.50
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	3,331,709.13	3,555,624.46
支付的各项税费	16,673,103.34	36,489,719.49
支付其他与经营活动有关的现金	195,527,108.03	10,882,136.72
经营活动现金流出小计	787,496,863.54	135,733,040.17
经营活动产生的现金流量净额	-443,432,604.15	300,351,305.87
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	374,445.46	789,725.25
取得投资收益收到的现金	14,210,000.00	
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	14,584,445.46	802,680.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,900.00	71,530.00
投资支付的现金	445,373.05	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	449,273.05	139,434,934.37
投资活动产生的现金流量净额	14,135,172.41	-138,632,254.12
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	9,000,000.00	
取得借款收到的现金	200,000,000.00	
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	209,000,000.00	
偿还债务支付的现金	10,000,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,668,222.24	39,895,612.05
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	20,668,222.24	55,022,461.36
筹资活动产生的现金流量净额	188,331,777.76	-55,022,461.36

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	-240,965,653.98	106,696,590.39
加：期初现金及现金等价物余额	246,734,724.06	98,636,944.17
六、期末现金及现金等价物余额	5,769,070.08	205,333,534.56

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
2011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 (1-9月)	上年年初至报告期期末 金额(1-9月)
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	307,848,321.80	130,057,381.60
经营活动现金流入小计	307,848,321.80	130,057,381.60
购买商品、接受劳务支付的现金	477,582,818.00	
支付给职工以及为职工支付的现金	2,508,410.80	1,380,811.99
支付的各项税费	180,347.72	1,000.00
支付其他与经营活动有关的现金	2,035,206.85	1,426,136.70
经营活动现金流出小计	482,306,783.37	2,807,948.69
经营活动产生的现金流量净额	-174,458,461.57	127,249,432.91
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	14,210,000.00	
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	14,210,000.00	
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	41,000,000.00	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	41,000,000.00	109,873,150.69
投资活动产生的现金流量净额	-26,790,000.00	-109,873,150.69
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	200,000,000.00	
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	200,000,000.00	
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	5,758,433.34	
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	5,758,433.34	5,126,849.31
筹资活动产生的现金流量净额	194,241,566.66	-5,126,849.31
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	-7,006,894.91	12,249,432.91
加：期初现金及现金等价物余额	8,087,762.01	2,548,904.54
六、期末现金及现金等价物余额	1,080,867.10	14,798,337.45

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