

上海新梅置业股份有限公司



600732

2010 年年度报告

## 目录

一、 重要提示 .....	2
二、 公司基本情况 .....	2
三、 会计数据和业务数据摘要 .....	3
四、 股本变动及股东情况 .....	5
五、 董事、监事和高级管理人员 .....	8
六、 公司治理结构 .....	11
七、 股东大会情况简介 .....	15
八、 董事会报告 .....	15
九、 监事会报告 .....	21
十、 重要事项 .....	22
十一、 财务会计报告 .....	29
十二、 备查文件目录 .....	105

**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) 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(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	证券事务代表
姓名	何婧	付晶晶
联系地址	上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼	上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼
电话	021-51005380	021-51005380
传真	021-51005370	021-51005370
电子信箱	hejing@shinmay.com.cn	fujingjing@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》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	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) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1996 年 8 月 12 日	
公司首次注册登记地点	上海市	
首次变更	公司变更注册登记日期	2004 年 1 月 8 日
	公司变更注册登记地点	上海市
	企业法人营业执照注册号	3100001004243
	税务登记号码	国税沪字 310042132269407
	组织机构代码	13226940-7
公司聘请的会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司	
公司聘请的会计师事务所办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼	

## 三、 会计数据和业务数据摘要

## (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	26,921,632.20
利润总额	26,639,558.60
归属于上市公司股东的净利润	9,546,576.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-37,933,141.29
经营活动产生的现金流量净额	329,339,235.62

## (二) 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	说明
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，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允	1,425,193.21	

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		-282,073.60
其他符合非经常性损益定义的损益项目	46,481,015.63	失去子公司控制权按会计准则解释四规定计算的合并报表投资收益
所得税影响额		-80,202.71
合计	47,479,717.83	

## (三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减 (%)	2008 年
		调整后	调整前		
营业收入	61,389,756.94	187,596,980.40	187,596,980.40	-67.28	511,336,270.64
利润总额	26,639,558.60	38,518,767.46	38,581,402.07	-30.84	114,088,992.47
归属于上市公司股东的净利润	9,546,576.54	16,812,039.47	16,874,674.08	-43.22	81,924,858.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-37,933,141.29	16,883,796.47	16,946,431.08	-324.67	82,604,013.67
经营活动产生的现金流量净额	329,339,235.62	-110,102,438.45	-1,286,932.84	不适用	-440,080,199.86
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年同期末增减 (%)	2008 年末
		调整后	调整前		
总资产	1,119,341,051.03	2,023,707,011.74	1,909,769,646.35	-44.69	1,878,710,906.80
所有者权益 (或股东权益)	530,521,715.45	635,975,138.91	526,037,773.52	-16.58	509,163,099.44

主要财务指标	2010 年	2009 年		本期比上年同期增减 (%)	2008 年
		调整后	调整前		
基本每股收益 (元 / 股)	0.038	0.068	0.07	-44.12	0.33
稀释每股收益 (元 /	0.038	0.068	0.07	-44.12	0.33

股)					
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.153	0.068	0.07	-325.00	0.333
加权平均净资产收益率(%)	1.49	3.25	3.26	减少 1.76 个百分点	17.50
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-5.92	3.26	3.27	减少 9.18 个百分点	17.64
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	1.33	-0.44	-0.01	不适用	-1.77
	2010 年末	2009 年末		本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
		调整后	调整前		
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.14	2.56	2.12	-16.41	2.05

#### 四、股本变动及股东情况

##### (一) 股本变动情况

###### 1、 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。

###### 2、 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

##### (二) 证券发行与上市情况

###### 1、 前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

###### 2、 公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

###### 3、 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

##### (三) 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				28,817 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	境内	55.70	138,126,189	-2,730,000	0	无

实业发展 (集团)有限公司	非法人					
陈在淼	境内自然人	0.47	1,157,257	-390,993	0	无
张新娥	境内自然人	0.46	1,133,526	1,133,526	0	无
张坚	境内自然人	0.36	880,600	880,600	0	无
陈四龙	境内自然人	0.33	823,371	77,700	0	无
陈在演	境内自然人	0.27	678,100	678,100	0	无
徐云华	境内自然人	0.27	663,037	663,037	0	无
河南博懋 科技发展有限公司	未知	0.22	550,000	0	0	无
金盛威	境内自然人	0.18	446,800	446,800	0	无
陈建	境内自然人	0.18	434,253	434,253	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
陈在淼	1,157,257	人民币普通股
张新娥	1,133,526	人民币普通股
张坚	880,600	人民币普通股
陈四龙	823,371	人民币普通股
陈在演	678,100	人民币普通股
徐云华	663,037	人民币普通股
河南博懋科技发展有限公司	550,000	人民币普通股

金盛威	446,800	人民币普通股
陈建	434,253	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情况

### (1) 控股股东情况

法人

单位：万元 币种：人民币

名称	上海兴盛实业发展（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	张兴标
成立日期	1996年8月13日
注册资本	22,000
主要经营业务或管理活动	实业投资、国内贸易（除专项规定）、房地产开发经营、咨询服务、装潢建筑、金属制品

### (2) 实际控制人情况

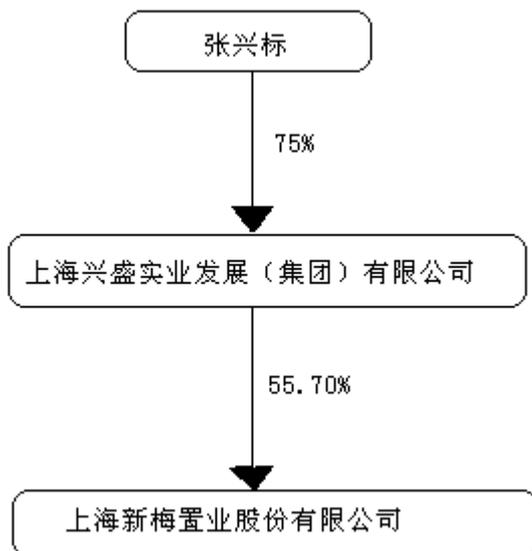
自然人

姓名	张兴标
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近5年内的职业及职务	上海兴盛实业发展（集团）有限公司董事长

### (3) 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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
张静静	董事长	女	37	2010年6月22日	2013年6月21日	0	0		32.44	否
郑际贤	副董事长	男	59	2010年6月22日	2011年3月3日	0	0		24.2	否
张余庆	独立董事	男	64	2010年6月22日	2013年6月21日	0	0		5	否
吴桢舫	独立董事	男	65	2010年6月22日	2013年6月21日	0	0		5	否

				日	日					
张健	董事	男	36	2010年 6月22 日	2013年 6月21 日	0	0		0	是
王承宇	董事	男	62	2010年 6月22 日	2013年 6月21 日	0	0		0	是
罗炜岚	监事长	女	41	2010年 6月22 日	2013年 6月21 日	0	0		14.6	否
杨国庆	监事	男	56	2010年 6月22 日	2013年 6月21 日	0	0		9.46	否
江晓凌	监事	女	40	2010年 6月22 日	2013年 6月21 日	0	0		8.4	否
张文钧	总经理	男	43	2010年 6月22 日	2013年 6月21 日	0	0		14.6	否
夏震	财务总 监	男	42	2010年 6月22 日	2013年 6月21 日	0	0		13	否
赵擎麾	财务总 监	女	45	2006年 10月26 日	2010年 4月30 日	0	0		4.17	否
何婧	董事会 秘书	女	34	2010年 6月22 日	2013年 6月21 日	0	0		13.2	否

张静静：任上海兴盛实业发展(集团)总裁，本公司董事长。

郑际贤：任本公司副董事长兼总工程师，已离任。

张余庆：曾任上海华源企业发展股份有限公司董事、财务总监，中国华源集团有限公司资产股权管理部副部长，兼任山东日照港股份有限公司独立董事、审计委员会主任，浙江舜宇光学股份有限公司独立董事、审计委员会主任，上海盛源实业（集团）有限公司总会计师等职务。现任宁波世茂铜业股份有限公司财务总监。

吴楨舫：曾任中国华源集团有限公司总裁助理兼人力资源部部长、外事办公室主任，上海安平医疗科技有限公司副总裁，现任中国仁济医疗集团有限公司董事、安平医疗科技（芜湖）有限公司董事兼副总裁。

张健：任上海兴盛实业发展（集团）有限公司财务总监。

王承宇：现任上海兴盛实业发展(集团)副总裁，本公司董事。

罗炜岚：曾任上海新兰房地产开发有限公司总经理，现任江阴新梅房地产开发有限公司总经理，本公司监事长。

杨国庆：任本公司办公室主任，公司监事。

江晓凌：任本公司人力资源部经理兼审计部主任，公司监事。

张文钧：曾任上海兴盛实业发展（集团）有限公司副总裁、现任本公司总经理。

夏震：曾任上海大昌铜业有限公司财务总监，中国海诚工程科技股份有限公司财务部经理。

赵擎麾：本公司财务总监，已离任。

何婧：任本公司董事会秘书。

## (二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
张静静	上海兴盛实业发展（集团）有限公司	总裁			否
王承宇	上海兴盛实业发展（集团）有限公司	副总裁			是
张健	上海兴盛实业发展（集团）有限公司	财务总监			是

## 在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
张静静	上海仲兴投资有限公司	董事长			否
	上海新梅实业有限公司	执行董事			否
张余庆	浙江舜宇光学股份有限公司	独立董事	2006年12月31日	2010年12月31日	是
	宁波世茂铜业股份有限公司	财务总监	2009年8月4日		是
吴桢舫	中国仁济医疗集团有限公司	董事	2009年11月13日		是
	安平医疗科技（芜湖）有限公司	董事兼副总裁	2009年11月13日		是

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》的有关规定，由公司股东大会决定董事、监事的报酬事项；由公司董事会决定高级管理人员的报酬事项。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	主要依据公司经营状况、岗位职责及业绩完成情况来确定；独立董事的津贴标准参照本地区同行业上市公司的整体水平。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	按照公司薪酬管理制度的规定，以月薪及年度绩效考核奖金的方式按实支付。

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张文钧	总经理	聘任	该职位之前由副董事长兼任,经董事会讨论后同意聘任张文钧先生担任公司总经理
王承宇	董事	聘任	董事会换届聘任
赵擎麾	财务总监	离任	个人原因辞职
夏震	财务总监	聘任	因原财务总监辞职,经董事会审议同意聘任夏震先生担任财务总监一职。

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	42
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
行政人员	14
工程技术人员	14
财务人员	5
销售人员	4
其它	5
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
硕士、研究生	10
本科	20
大专及以下	12

## 六、 公司治理结构

## (一) 公司治理的情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、中国证监会和上海证券交易所有关法律法规的要求,建立了较为完善的公司治理结构和各项基本制度,公司股东会、董事会、监事会和经营层责权明确,运作规范。

目前公司的治理结构如下:

## 1、关于股东与股东大会

公司按照《股东大会规范意见》的要求制定了《股东大会议事规则》,规范股东大会的召集、召开和表决程序,能够平等对待所有股东,保证中小股东享有平等地位,保障中小股东充分行使自己的权利。

## 2、关于董事与董事会

公司制订了《董事会议事规则》,董事会的人数及人员构成符合法律、法规和《公司章程》

的规定，公司独立董事的人数占董事会总人数的 1/3，公司董事本着对全体股东负责，维护公司整体利益的原则，忠诚勤勉履行职责，科学决策，贯彻落实股东大会决议，促进公司健康、持续、稳健地发展。

### 3、关于监事与监事会

公司制订了《监事会议事规则》，监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的规定；公司监事认真履行职责，本着对全体股东负责的态度，以财务监督为核心，同时对公司董事、总经理和其他高级管理人员的履职情况进行监督，保护公司资产安全，降低公司的财务和经营风险，维护公司及股东的合法权益。

### 4、关于其他利益相关者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现股东、员工、社会等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康发展。

### 5、关于信息披露

公司指定董事会秘书负责信息披露、接待股东来访与咨询，加强与股东的交流，制订了《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理制度》，规范本公司的信息披露行为和投资者关系管理行为，充分履行上市公司信息披露义务，维护投资者合法权益。公司公开、公平、公正、完整、及时地披露信息，维护股东，尤其是中小股东的合法权益。

公司治理的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和提高。公司将一如既往地根据有关规定及时更新完善公司内部制度，及时发现问题、解决问题，夯实管理基础，不断强化企业管理，通过完善法人治理、强化内部管理、加强科学决策与内部控制，不断提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

## (二) 董事履行职责情况

### 1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
张静静	否	12	7	5	0	0	否
郑际贤	否	12	7	5	0	0	否
张健	否	12	7	5	0	0	否
王承宇	否	7	4	3	0	0	否
张余庆	是	12	7	5	0	0	否
吴桢舫	是	12	7	5	0	0	否

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	7
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## 2、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

## 3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

依据证券监管部门的要求，公司通过建立《公司章程》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等相关制度健全和规范了独立董事工作的各项权利、义务和职责。报告期内，公司独立董事本着对公司和全体股东高度负责的态度，勤勉尽职，对公司重大事项均予以认真审议，对高管选聘等事项发表了独立意见，为公司的经营发展提出合理建议，切实维护了全体股东特别是中小股东的合法权益。

## (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明	对公司产生的影响	改进措施
业务方面独立完整情况	是	公司业务及自主经营能力完全独立。		
人员方面独立完整情况	是	公司与控股股东在劳动人事及工资管理方面完全独立。		
资产方面独立完整情况	是	公司与控股股东之间产权关系明晰，双方资产完全独立分开		
机构方面独立完整情况	是	公司具有独立的组织机构和办公场所。		
财务方面独立完整情况	是	公司设立独立的财务部门，建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度，独立开立银行账户、独立纳税。		

## (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	公司内控工作主要参照上海证券交易所《上市公司内部控制指引》的相关内容，以保证公司战略目标的实施、实现，提高公司经营效益及效率、保障公司资产安全、确保公司信息披露的真实、准确、完整为目标，结合公司主营业务，建立适合公司业务特点和管理要求的内部控制制度，形
-------------	--

	成较为全面的内部控制体系并组织实施及维护。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	公司既有的内部管理制度主要包括：《公司章程》、《信息披露事务管理制度》、公司三会议事规则、《投资者关系管理制度》、《财务管理制度》等。从 2007 年开展公司治理专项整治活动以来，公司又补充建立了《募集资金管理办法》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《公司内部审计制度》以及相关业务部门的运营管理制度。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司于 2008 年 3 月设立了董事会审计委员会，公司审计部作为公司内部制度检查监督部门，向审计委员会履职和汇报工作，对企业财务收支和经济活动进行系统的内部审计监督，从组织机构上保证了公司内控的有效实施。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司有企业整体层面风险管理活动，如工程建设内部控制专项检查、固定资产管理专项评估等。自 2008 年上半年开始，公司每半年对整体内控情况进行一次自我评价，报董事会审议。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司第五届董事会对后续内控工作进行了有效安排和布置。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	公司能够认真执行国家新颁布的财务政策和法律法规，并针对公司下属子公司的实际现状，实行扁平化的管理体制，建立并健全了上市公司独立的会计核算体系。公司的财务管理制度在财务计划管理、资金管理、实物资产管理、会计制度、成本核算办法、会计档案管理、会计电算化操作维护等方面的设置均符合上市公司的相关规定。有关财务授权、签章的内部控制环节能够有效执行。公司公章、印鉴管理制度完善，执行情况良好。
内部控制存在的缺陷及整改情况	缺陷：公司尚未按《企业内部控制基本规范》的要求制订公司内部控制手册。 整改方案：公司目前已开始启动内控手册的编制工作。

## (五) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司依据《绩效考核制度》和《薪酬管理制度》的规定并结合公司实际经营状况，于报告期末对高管人员进行了 2010 年度业绩考评。公司还将继续完善相应制度，稳定管理层队伍，逐步形成切合公司实际的、有效的高管人员考评和激励机制。

## (六) 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：否

## (七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司建立了《信息披露事务管理制度》，该制度规定：由于有关人员的失职，导致信息披露违规给公司造成损失的，公司将对相关审核责任人给予处分，并视情形追究相关责任人的法律责任及追偿损失。公司将结合实际，及时补充建立专门的《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

## 七、 股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年度股东大会	2010 年 6 月 22 日	《上海证券报》	2010 年 6 月 23 日

### (二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 6 月 10 日	《上海证券报》	2010 年 6 月 11 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 11 月 1 日	《上海证券报》	2010 年 11 月 2 日

## 八、 董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、 报告期内公司总体经营情况

2010 年，中国房地产市场可谓是一波三折，从年初的高速开局到二季度的调整回落，房地产调控政策初见成效。但是 8、9 月份市场出现反弹，房屋价格再现抬头迹象，政府再次密集出台了第二轮调控政策，包括提高首付金比例、调整住房相关税费优惠政策、停止发放第三套房贷等，央行也两次上调存贷款基准利率。受前述诸多政策影响，四季度房屋销售价格出现缓慢回落。总体来看，2010 年的房地产市场在“史上最密集”的调控措施下仍然保持了较快增长，行业竞争日趋激烈。

面对复杂多变的市场形势，公司董事会和管理层坚定长期发展的信心，克服各种不利因素，积极主动调整公司经营策略。一方面，对于需要巨额资金投入且动迁难度极大的新梅太古城项目，公司在二期项目与中粮置业投资有限公司达成整体出售框架协议的基础上，果断停止了后续动迁。截至报告期末，中粮置业投资有限公司已通过增资方式取得了该项目公司的控股经营权。在逐步退出不适合公司经营发展战略的项目的同时，另一方面，公司积极拓展土地储备，年内，分别通过股权受让和直接竞拍的方式取得了江阴市澄地 2009-C-55 地块和澄地 2010-C-89 地块的开发权，进一步夯实了公司发展的基础。

#### 2、 公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司仍然以房地产开发与经营为主营业务。

报告期内，由于可售房源同比减少，公司共实现营业收入 6138.98 万元，同比减少 67.28%；实现营业利润 2692.16 万元，同比减少 30.28%；实现归属于上市公司净利润 954.66 万元，同比减少 43.22%。

#### (1) 主营业务分行业、产品情况

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 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						

房地产业	61,389,756.94	56,124,771.55	8.58	-67.28	-54.53	-11.79
分产品						
房产销售	52,426,719.00	52,627,889.31		-70.68	-56.12	
房地产出租	8,963,037.94	3,496,882.24		1.78	0	

## (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	61,389,756.94	-67.28

报告期内，公司开发的项目为上海新梅共和城一期东块和江阴新梅豪布斯卡项目。其中，新梅共和城一期东块在报告期内已基本竣工，共销售商业用房 46 套，销售面积为 2620.15 平方米；江阴新梅豪布斯卡项目总规划建筑面积为 6.77 万平方米，物业形态包括住宅、办公和商业。截至报告期末，该项目的桩基工程已完成。

(3) 公司不存在与公允价值计量相关的项目。

3、持有外币金融资产、金融负债情况

公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

4、公司目前具备的优势、面临的困难及可持续经营能力的简要分析

(1) 公司具备的主要优势

公司具备多年的房地产开发经营经验，经受过房地产低潮的考验，具有较丰富应对行业逆境的经验；公司具备比较灵活的经营管理体制，能够顺应市场变化对项目开发进度、经营模式进行及时调整；公司及开发产品在上海及长三角区域具有较好的知名度和品牌影响力。

(2) 公司面临的主要困难

今年，公司面临的主要困难主要为：国家宏观调控导致行业发展前景不明朗因素增大，市场销售预期不乐观，将对公司的经营业绩产生一定影响；同时，随着公司异地项目的拓展，公司在组织架构、资源配置、运营控制、财务成本控制等方面也面临着更大的挑战。

(3) 公司可持续经营能力的简要分析

随着公司于报告期末在江阴市又取得一块土地的开发建设权，公司未来三年的持续经营能够较好得以保证。公司将在严格控制投资风险的前提下拓展土地储备，进一步增强公司的可持续发展能力。

5、报告期公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额	年初余额	变动比率	变动原因
货币资金	246,734,724.06	98,756,944.17	149.84%	收到新梅共和城 3-5 号楼房款与母公司上海兴盛实业发展(集团)有限公司往来款所致。
预付款项	213,402,763.52	3,665,969.78	5721.18%	主要为预付江阴澄地 2010-C-89 号地块土地出让金
存货	243,918,000.28	1,776,753,711.66	-86.27%	本年失去对新兰房产的控制权，年末未纳入合并报表范围，

				存货相应减少。
长期股权投资	275,128,794.93	2,000,000.00	13656.44%	原子公司新兰房产本年转为联营公司。详细情况见报表附注五（八）。
应付账款	93,944,476.43	259,871,428.38	-63.85%	本年失去对新兰房产的控制权，年末未纳入合并报表范围，应付账款相应减少。
预收款项	83,524,156.87	1,042,205.28	7914.18%	预收新梅共和城 3-5 号楼房款。
应交税费	22,126,098.38	32,381,815.58	-31.67%	本期营业收入大幅减少，相应的各项税款也减少。
其他应付款	246,790,726.73	18,869,356.92	1207.89%	收到母公司上海兴盛实业发展（集团）有限公司非经营性往来款（支付土地预付款）。
长期借款	90,000,000.00	800,000,000.00	-88.75%	因放弃对新兰房产的增资而失去控制权，年末未纳入合并报表范围所致。新兰房产年初长期借款 7 亿元。
资本公积	6,930,220.27	116,930,220.27	-94.07%	减少金额系年初即纳入合并范围的江阴新梅的实收资本金额，详见报表附注五（二十一）。
盈余公积		5,055,751.73	-100.00%	同一控制下企业合并江阴新梅，收购价高于账面净资产而冲减的盈余公积。
营业收入	61,389,756.94	187,596,980.40	-67.28%	当年可售房源减少，2009 年主要销售的楼盘新梅共和城在 2010 年只有少量房源可供销售。
营业成本	56,124,771.55	123,431,868.94	-54.53%	当年可售房源减少，相应销售成本减少。
销售费用	51,449.50	1,051,919.40	-95.11%	营业收入减少，销售

				费用相应减少
财务费用	-1,867,766.32	-152,683.19	-1123.30%	2010 年 1-11 月失去控制权前, 新兰房产招租预收款增加, 存款利息增加所致。
投资收益	41,069,677.58	462,552.36	8778.93%	主要为失去对新兰房产控制权的处置收益
所得税费用	13,875,397.03	20,030,462.56	-30.73%	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。

## 6、对公司未来发展的展望

### (1) 行业发展趋势分析

随着 2011 年初“国八条”的出台, 上海、重庆房产税试点的开闸, 国家对房地产行业的宏观调控显现出更为趋紧的态势。包括上海在内的许多大中城市推出的限购措施将导致市场成交的日益萎缩, 行业竞争将更加激烈。

### (2) 新年度的经营计划

尽管新年度的经营面临诸多风险和不确定因素, 难以对营业收入及盈利状况进行比较准确的预测, 但公司将一如既往积极应对, 计划实现营业收入 1 亿元, 营业成本 8000 万元, 并主要按照以下经营计划开展各项工作:

- 1) 按期推进江阴新梅豪布斯卡项目的开发建设, 年内开始预售;
- 2) 年内完成江阴“澄地 2010-C-89 地块”的规划设计和各项前期手续;
- 3) 积极在长三角区域三、四线城市寻求新的土地和项目储备, 确保公司主业的健康发展。

为实现上述经营目标, 公司将不断完善各项管理制度, 加强内部控制, 不断加强成本费用管理, 健全各项成本管理制度; 在资金方面, 不断通过各种融资手段筹集资金, 解决发展中面临的资金需求; 在人力资源和组织结构方面, 加快建设适应公司发展需要的人才队伍, 不断完善公司组织架构。

(3) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

### 7、资金需求、使用计划及来源情况

2011 年度公司计划投入 5 亿元以上资金用于现有项目的开发以及新的项目土地储备, 该等资金主要来源于销售回笼资金、公司自有资金及银行借款。

公司是否披露过盈利预测或经营计划: 否

公司是否编制并披露新年度的盈利预测: 否

## (二) 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。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果,以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内,公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、 董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第九次临时会议	2010年1月29日	《上海新兰房地产开发有限公司和中粮置业投资有限公司关于买卖新梅太古城项目一期之框架协议》.	《上海证券报》	2010年2月2日
第四届董事会第十八次会议	2010年4月16日	1、《公司2009年度董事会工作报告》2、《公司2009年度财务决算报告》3、《公司2009年度利润分配预案》4、《公司2009年年度报告》5、《关于聘任公司2010年度审计机构的议案》6、《公司2009年度内部控制自我评估报告》7、《公司内幕信息知情人管理制度》8、《公司外部信息使用人管理制度》9、《关于聘任公司总经理的议案》10、《关于召集召开2009年度股东大会的议案》。	《上海证券报》	2010年4月20日
第四届董事会第十九次会议	2010年4月28日	《2010年第一季度报告》	《上海证券报》	2010年4月30日
第四届董事会第十次临时会议	2010年5月21日	1、《关于受让江阴新梅房地产开发有限公司100%股权的议案》2、《关于召集召开公司2010年第一次临时股东大会的议案》	《上海证券报》	2010年5月25日
第四届董事会第十一次临时会议	2010年5月28日	《关于修改<公司章程>的议案》	《上海证券报》	2010年5月29日
第五届董事会第一次会议	2010年6月22日	1、《关于选举公司第五届董事会董事长、副董事长的议案》2、审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》	《上海证券报》	2010年6月23日

第五届董事会第二次会议	2010年8月20日	《2010年半年度报告》	《上海证券报》	2010年8月24日
第五届董事会第一次临时会议	2010年9月21日	《关于上海新兰房地产开发有限公司增资事项的议案》	《上海证券报》	2010年9月27日
第五届董事会第二次临时会议	2010年10月15日	《关于召集召开公司2010年第二次临时股东大会的议案》	《上海证券报》	2010年10月16日
第五届董事会第三次会议	2010年10月29日	《2010年第三季度报告》	《上海证券报》	2010年10月30日
第五届董事会第四次会议	2010年11月26日	《关于上海新兰房地产开发有限公司增资事项的议案》	《上海证券报》	2010年11月27日
第五届董事会第五次会议	2010年12月20日	1《关于公司聘任证券事务代表的议案》2《关于召集召开公司2011年第一次临时股东大会的议案》	《上海证券报》	2010年12月21日

## 2、 董事会对股东大会决议的执行情况

(1) 经公司2010年6月22日召开的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，也不进行股本转增。公司董事会严格执行股东大会决议，在2010年度未进行现金红利分配，也未进行股本转增。

(2) 公司2010年6月10日召开的2010年第一次临时股东大会审议通过了《关于受让江阴新梅房地产开发有限公司100%股权的议案》，公司董事会严格执行股东大会决议，于2010年7月13日办妥相应工商变更手续。

(3) 公司2010年11月1日召开的2010年第二次临时股东大会审议通过了《关于上海新兰房地产开发有限公司增资事项的议案》，公司董事会严格执行股东大会决议，于2010年11月办妥相应工商变更手续。

## 3、 董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会审计委员会在张余庆先生主持下，勤勉尽责，充分行使了对公司经营情况及财务审计、内控制度的制定和执行情况的监督检查职能，主要工作有：

- (1) 根据《公司内审制度》的要求指导公司审计部开展工作；
- (2) 对公司2010年度审计机构的聘任事项进行了决议并提交董事会审议；
- (3) 在公司2010年年报审计过程中积极履行监督职责，多次与公司沟通年报审计情况，与主审会计师见面并形成书面记录。

## 4、 董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会目前尚未设立薪酬委员会。

## 5、 公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

公司已根据《公司法》、《证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规，制订了《公司外部信息使用人管理制度》，以便进一步规范公司内幕信息及其知情人买卖公司股

票的行为。公司将本着持续改进，持续提高的原则，严格执行外部信息使用人管理的相关规定，防止泄露内部信息，保证信息披露的公平。

#### 6、 董事会对于内部控制责任的声明

董事会认为，公司建立了较为完善的内部控制体系，符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求，内控制度具有合法性、合理性和有效性，并建立了较为完整的风评估体系。公司的法人治理、生产经营、信息披露和重大事项等活动严格按照公司各项内控制度的规定进行，并且活动各环节可能存在的内外部风险得到了合理控制，公司各项活动的预定目标基本实现。因此，公司的内部控制是有效的。但由于内部控制的固有局限性，内外部环境的持续变化，可能导致原有控制活动不适用或者出现偏差，为此公司将及时进行内部控制体系的补充和完善，为财务报告的真实性、完整性，以及公司战略、经营目标的实现提供合理保障。

#### 7、 内幕信息知情人管理制度的执行情况

经公司自查，内幕信息知情人未在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份。

公司按照《上市公司信息披露管理办法》建立了《内幕信息知情人报备制度》，公司按照上述规定，严格执行内部信息使用人管理的相关规定，防止泄露信息，保证信息披露的公平。

#### (五) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
根据财政部（财会函[2000]7 号）《关于编制合并会计报告中利润分配问题的请示的复函》，“编制合并会计报表的公司，其利润分配以母公司的可分配利润为依据。合并会计报表中可供分配利润不能作为母公司实际分配利润的依据”。截止报告期末，母公司未分配利润为人民币-69592205.81 元。	公司归属于上市公司股东的未分配利润将全部投入公司现有项目的开发。

#### (六) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007	0	5,135,649.56	0
2008	0	81,924,858.15	0
2009	0	16,874,674.08	0

### 九、 监事会报告

#### (一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	6
监事会会议情况	监事会会议议题
2010 年 4 月 16 日召开第四届监事会第十五次会议	审议通过了《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年年度报告》
2010 年 4 月 28 日召开第四届监事会第十六次会	审议通过了《公司 2010 年第一季度报告》

议	
2010年5月21日召开第四届监事会第十七次会议	审议通过了《关于受让江阴新梅房地产开发有限公司100%股权的议案》
2010年6月22日召开第五届监事会第一次会议	审议通过了《关于选举公司第五届监事会监事长的议案》
2010年8月20日召开第五届监事会第二次会议	审议通过了《公司2010年半年度报告》
2010年10月29日召开第五届监事会第三次会议	审议通过了《公司2010年第三季度报告》

报告期内，公司监事会通过召开监事会会议、列席公司各次董事会会议及股东大会等，参与公司重大经营决策讨论和重大经营方针的制定，并依据《公司法》和《公司章程》对公司的各项经营运行情况进行了有效监督，切实维护了公司和全体股东的利益。

#### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司能够按照国家法律、法规和《公司章程》的规定，依法规范运作；公司董事会能够严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序合法；公司董事、高级管理人员执行公司职务时勤勉尽责、诚实守信，未发现有违反法律、法规、公司章程的规定或损害公司利益的行为。

#### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

公司各期财务报告均客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

#### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司无募集资金使用事项。

#### (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司受让江阴新梅房地产开发有限公司100%股权按照市场原则定价，交易公允，符合公开、公正、公平的原则，交易审核程序合法有效，不存在损害公司及股东利益的情形。

#### (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司与控股股东之间的关联交易决策程序合规，各项关联交易公平、公正，价格公允，公司审议关联交易事项过程中，关联董事回避表决，未发现损害公司及股东利益的情形。

### 十、重要事项

#### (一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

#### (二) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

本年度公司无破产重整相关事项。

#### (三) 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	期末账面价值	占期末证券总投资比	报告期损益

							例(%)	
1	股票	002534	杭锅股份	26,000.00	1,000	26,000.00	9.34	0
2	股票	002535	林州重机	12,500.00	500	12,500.00	4.49	0
3	股票	002537	海立美达	40,000.00	1,000	40,000.00	14.36	0
4	股票	780118	海胶申购	35,940.00	6,000	35,940.00	12.90	0
5	股票	780126	四方申购	23,000.00	1,000	31,110.00	11.17	8,110.00
6	股票	002534	杭锅股份	13,000.00	500	13,000.00	4.67	0
7	股票	002535	林州重机	12,500.00	500	12,500.00	4.49	0
8	股票	300158	振东制药	19,400.00	500	19,400.00	6.97	0
9	股票	300159	新研股份	34,990.00	500	34,990.00	12.56	0
10	股票	002525	胜景山河	17,100.00	500	17,100.00	6.14	0
11	股票	780118	海胶申购	35,940.00	6,000	35,940.00	12.91	0
期末持有的其他证券投资				0	/	0	0	0
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	1,417,083.21
合计				270,370.00	/	278,480.00	100%	1,425,193.21

## (四) 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	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年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	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	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	-248,080.65	-312,295.35	是	以资产评估为依据协商定价	是	是	-2.60	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 (参考上海万隆资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(编号: 沪万隆评报字 2010 第 62 号), 转让资产评估价值为 12815.99 万元), 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。

#### (五) 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
上海兴盛实业发展 (集团) 有限公司	母公司	提供专利、商标等使用权	上海兴盛实业发展 (集团) 有限公司无偿使用“新梅”商标	无偿使用	0	0				
合计				/	/	0		/	/	/

##### 2、资产收购、出售发生的关联交易

单位: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	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
-----	------	--------	--------	----------	-----------	-----------	------	----------------	----------	-----------

								估 价 值 差 异 较 大 的 原 因		
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	母公司	收购股权	江阴新梅房地产开发有限公司 90% 股权	以资产评估为依据协商定价	98,885,835.62	115,343,937.82	103,500,000.00	土地增值	现金	-4,614,164.38
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	江阴新梅房地产开发有限公司 10% 股权	以资产评估为依据协商定价	10,987,315.07	12,815,993.09	11,500,000.00	土地增值	现金	-512,684.93

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 (参考上海万隆资产评估有限公司出具的《资产评估报告》(编号: 沪万隆评报字 2010 第 62 号), 转让资产评估价值为 12815.99 万元), 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。

### 3、 关联债权债务往来

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
上海新兰房地产开发有限公司	联营公司	143,336.00	143,336.00		
上海兴盛实业发展 (集团) 有限公司	母公司			223,000,000.00	227,000,000.00
上海新兰房地产开发有限公司	联营公司			15,379,413.40	15,379,413.40
关联债权债务形成原因		关联债权 (新兰房产) 形成原因: 房屋出租, 应收租金在 2011 年 1 月已经收到。关联债务 (兴盛实业) 形成原因: 借款用于江阴新梅土地招投标。关联债务 (新兰房产) 形成原因: 资金往来。			

### (六) 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

本年度公司无托管事项。

#### (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

#### (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

### 2、 担保情况

本年度公司无担保事项。

### 3、 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

### 4、 其他重大合同

1. 公司与关联方上海兴盛实业发展（集团）有限公司（以下简称“兴盛实业”）、上海新菊实业发展有限公司（以下简称“新菊实业”）于 2010 年 5 月签订《江阴新梅房地产开发有限公司股权转让协议》（以下简称“股权转让协议”），约定兴盛实业、新菊实业分别将其持有的江阴新梅房地产开发有限公司（以下简称“江阴新梅”）90%、10%的股权转让给上海新梅，转让价格参考上海万隆资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（编号：沪万隆评报字 2010 第 62 号）中上述股权的评估值，经交易方协商确定为评估值的 90%，合计人民币 11,500 万元，其中兴盛实业持有的江阴新梅 90% 股权的转让价为人民币 10,350 万元，新菊实业持有的江阴新梅 10% 股权的转让价为人民币 1,150 万元。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。

2. 公司 2010 年 11 月与中粮置业投资有限公司（以下简称“中粮置业”）签订了《关于上海新兰房地产开发有限公司之增资及相关事宜协议》，中粮置业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。该事项经公司 2010 年第二次股东大会审议通过。相关工商变更登记手续已于 2010 年 11 月在上海市工商行政管理局闸北分局办妥。

#### (七) 承诺事项履行情况

1、本年度或持续到报告期内，公司或持股 5% 以上股东没有承诺事项。

#### (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位:元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所：	否	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称		立信会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬		600,000.00
境内会计师事务所审计年限		8

(九) 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  
报告期内，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) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

#### (十一) 其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

#### (十二) 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
第四届董事会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	2010 年 2 月 9	www.sse.com.cn

	版	日	
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
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
第四届监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级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公告	《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
2010 年半年度业绩预减公告	《上海证券报》第 B18 版	2010 年 7 月 16 日	www.sse.com.cn
股票交易异常波动	《上海证券报》第 B18 版	2010 年 7 月 16 日	www.sse.com.cn

公告	版	日	
2010 年半年度报告摘要	《上海证券报》第 B167 版	2010 年 8 月 24 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第一次临时会议决议公告	《上海证券报》第 43 版	2010 年 9 月 27 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第二次临时会议决议公告暨召开 2010 年第二次临时股东大会通知的公告	《上海证券报》第 16 版	2010 年 10 月 16 日	www.sse.com.cn
2010 年第三季度报告	《上海证券报》第 21 版	2010 年 10 月 30 日	www.sse.com.cn
2010 年第二次临时股东大会决议公告	《上海证券报》第 B26 版	2010 年 11 月 2 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第四次临时会议决议公告	《上海证券报》第 B21 版	2010 年 11 月 27 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第五次临时会议决议公告	《上海证券报》第 B30 版	2010 年 12 月 21 日	www.sse.com.cn
关于公司竞得土地使用权的公告	《上海证券报》第 B80 版	2010 年 12 月 31 日	www.sse.com.cn

## 十一、 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所有限公司注册会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

信会师报字（2011）第 10582 号

上海新梅置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海新梅置业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

#### 二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司 中国注册会计师： 刘 楨

中国注册会计师： 王姝珍

中国·上海

二〇一一年三月四日

### (二) 财务报表

## 合并资产负债表

2010 年 12 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

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		246,734,724.06	98,756,944.17
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		278,480.00	140,210.00
应收票据			
应收账款		235,009.23	209,206.64
预付款项		213,402,763.52	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		1,948,594.24	2,695,658.51
买入返售金融资产			
存货		243,918,000.28	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		706,517,571.33	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		275,128,794.93	2,000,000.00
投资性房地产		123,545,529.26	124,507,411.50
固定资产		14,070,681.08	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		78,474.43	203,277.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		412,823,479.70	141,485,310.98
资产总计		1,119,341,051.03	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		93,944,476.43	259,871,428.38
预收款项		83,524,156.87	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		657,049.71	765,984.47
应交税费		22,126,098.38	32,381,815.58
应付利息			
应付股利			
其他应付款		246,790,726.73	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	10,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		457,042,508.12	322,930,790.63
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		90,000,000.00	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		90,000,000.00	800,000,000.00
负债合计		547,042,508.12	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		6,930,220.27	116,930,220.27
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			5,055,751.73
一般风险准备			
未分配利润		275,600,895.18	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		530,521,715.45	635,975,138.91
少数股东权益		41,776,827.46	264,801,082.20
所有者权益合计		572,298,542.91	900,776,221.11
负债和所有者权益 总计		1,119,341,051.03	2,023,707,011.74

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 12 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

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		8,087,762.01	2,568,904.54
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			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		207,087,762.01	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		524,585,961.06	422,402,412.64
投资性房地产			
固定资产		6,905.79	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		524,592,866.85	422,413,798.59
资产总计		731,680,628.86	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		203,601.58	206,501.58
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款		541,263,961.62	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		541,467,563.20	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		541,467,563.20	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		11,814,671.47	6,930,220.27
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			5,055,751.73
一般风险准备			
未分配利润		-69,592,205.81	-55,565,565.73

所有者权益(或股东权益) 合计		190,213,065.66	204,411,006.27
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		731,680,628.86	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—12 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		61,389,756.94	187,596,980.40
其中：营业收入		61,389,756.94	187,596,980.40
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		75,545,912.32	149,446,623.30
其中：营业成本		56,124,771.55	123,431,868.94
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		10,539,015.04	12,042,415.60
销售费用		51,449.50	1,051,919.40
管理费用		11,021,784.49	12,843,252.44
财务费用		-1,867,766.32	-152,683.19
资产减值损失		-323,341.94	229,850.11
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		8,110.00	
投资收益（损失以“－”号填列）		41,069,677.58	462,552.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,828,421.26	
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		26,921,632.20	38,612,909.46
加：营业外收入		4,773.98	14,298.00
减：营业外支出		286,847.58	108,440.00
其中：非流动资产处置损失		155,437.43	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		26,639,558.60	38,518,767.46

减：所得税费用		13,875,397.03	20,030,462.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		12,764,161.57	18,488,304.90
归属于母公司所有者的净利润		9,546,576.54	16,812,039.47
少数股东损益		3,217,585.03	1,676,265.43
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.038	0.068
（二）稀释每股收益		0.038	0.068
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		12,764,161.57	18,488,304.90
归属于母公司所有者的综合收益总额		9,546,576.54	16,812,039.47
归属于少数股东的综合收益总额		3,217,585.03	1,676,265.43

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。

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—12 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		3,446,422.32	2,865,548.68
财务费用		-62,118.31	-12,528.39
资产减值损失		-5,400.00	5,400.00
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）		-3,588,893.56	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,588,893.56	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-6,969,683.57	-2,858,420.29
加：营业外收入		3,773.98	
减：营业外支出		4,473.00	2,160.00
其中：非流动资产处置损失		473.00	
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-6,970,382.59	-2,860,580.29
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-6,970,382.59	-2,860,580.29
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		4,884,451.20	
七、综合收益总额		-2,085,931.39	-2,860,580.29

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—12 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		143,845,905.94	138,285,668.53
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		575,783,728.54	14,206,131.90
经营活动现金流入小计		719,629,634.48	152,491,800.43
购买商品、接受劳务支付的现金		346,428,077.35	224,640,576.40
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业			

款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		5,066,388.02	6,943,756.08
支付的各项税费		34,351,622.49	24,493,197.55
支付其他与经营活动有关的现金		4,444,311.00	6,516,708.85
经营活动现金流出小计		390,290,398.86	262,594,238.88
经营活动产生的现金流量净额		329,339,235.62	-110,102,438.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		40,456,349.83	1,440,977.36
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		40,469,304.83	1,440,977.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		71,530.00	54,515.00
投资支付的现金		40,258,058.02	1,118,635.00
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		114,446,368.60	

支付其他与投资活动有关的现金		86,187,541.89	
投资活动现金流出小计		240,963,498.51	1,173,150.00
投资活动产生的现金流量净额		-200,494,193.68	267,827.36
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		70,800,000.00	110,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		70,800,000.00	
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		70,800,000.00	110,000,000.00
偿还债务支付的现金		10,000,000.00	23,750,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		41,547,262.05	54,621,310.25
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		51,547,262.05	78,371,310.25
筹资活动产生的现金流量净额		19,252,737.95	31,628,689.75
<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>		148,097,779.89	-78,205,921.34
加：期初现金及现金等价物余额		98,636,944.17	176,842,865.51
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		246,734,724.06	98,636,944.17

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—12 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		320,973,459.46	5,115,343.63
经营活动现金流入小计		320,973,459.46	5,115,343.63
购买商品、接受劳务支付的现金		199,000,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金		2,181,433.56	1,581,128.00
支付的各项税费		1,000.00	
支付其他与经营活动有关的现金		1,272,168.43	1,285,403.00
经营活动现金流出小计		202,454,601.99	2,866,531.00
经营活动产生的现金流量净额		118,518,857.47	2,248,812.63
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		2,000,000.00	
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		2,000,000.00	

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		-113,000,000.00	
<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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			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>		5,518,857.47	2,248,647.39
加：期初现金及现金等价物余额		2,568,904.54	300,257.15

六、期末现金及现金等价物余额		8,087,762.01	2,548,904.54
----------------	--	--------------	--------------

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—12 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		110,000,000.00					-62,634.61			109,937,365.39
二、本年初余额	247,990,600.00	116,930,220.27			5,055,751.73		265,998,566.91		264,801,082.20	900,776,221.11
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		-110,000,000.00			-5,055,751.73		9,602,328.27		-223,024,254.74	-328,477,678.20
(一)净利润							9,546,576.54		3,217,585.03	12,764,161.57

(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							9,546,576.54		3,217,585.03	12,764,161.57
(三)所有者投入和减少资本									-226,241,839.77	-226,241,839.77
1. 所有者投入资本									-226,241,839.77	-226,241,839.77
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										
(七)其他		-110,000,000.00			-5,055,751.73		55,751.73			-115,000,000.00
四、本期期末 余额	247,990,600.00	6,930,220.27					275,600,895.18		41,776,827.46	572,298,542.91

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)		110,000,000.00					16,812,039.47		1,676,265.43	128,488,304.90
(一) 净利润							16,812,039.47		1,676,265.43	18,550,939.51
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)							16,812,039.47		1,676,265.43	18,550,939.51

小计										
(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										
(七) 其他		110,000,000.00							109,937,365.39	
四、本期期末余额	247,990,600.00	116,930,220.27			5,055,751.73		265,998,566.91		264,801,082.20	900,776,221.11

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—12 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)		4,884,451.20			-5,055,751.73		-14,026,640.08	-14,197,940.61
(一)净利润							-6,970,382.59	-6,970,382.59
(二)其他综合收益		4,884,451.20						4,884,451.20
上述(一)和(二)小计		4,884,451.20					-6,970,382.59	-2,085,931.39
(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								
(七) 其他					-5,055,751.73		-7,056,257.49	-12,112,009.22
四、本期期末余额	247,990,600.00	11,814,671.47					-69,592,205.81	190,213,065.66

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)							-2,860,580.29	-2,860,580.29
(一)净利润							-2,860,580.29	-2,860,580.29
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-2,860,580.29	-2,860,580.29
(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								
(七) 其他								
四、本期期末余额	247,990,600.00	6,930,220.27			5,055,751.73		-55,565,565.73	204,411,006.27

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

### (三) 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 2010 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。公司注册地址：上海市天目中路 585 号新梅大厦 21 楼，总部办公地址：上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼。

### (四) 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：

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### 2、 遵循企业会计准则的声明：

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

#### 3、 会计期间：

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### 4、 记账本位币：

采用人民币为记账本位币。

#### 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，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年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年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年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年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，年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。年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:

年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) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	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。
单项金额重大并单项计提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) 按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据:	
组合名称	依据
应收款项 (应收账款和其他应收款) 组合	除已单独计提减值准备以及合并范围内的应收账款和其他应收款外, 公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项 (应收账款和其他应收款) 组合的实际损失率为基础, 结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例
按组合计提坏账准备的计提方法:	
组合名称	计提方法
应收款项 (应收账款和其他应收款) 组合	账龄分析法

## 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

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)	0.30	0.30
1—2 年	10.00	10.00
2—3 年	20.00	20.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00
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。	

## (3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	账龄在 3 年以上（不含 3 年）且金额不属于重大的应收款项。
坏账准备的计提方法	账龄分析法。

## 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

年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。

年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) 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。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，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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的账面价值，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—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
电子设备	5	5	19
运输设备	5	5	19
其他设备	5	5	19

##### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年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

公司在每年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，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

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，在将来受到租赁款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

(五) 税项:

1、 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	5	5%
城市维护建设税	5-7	
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售收入	1%~2% (注)

2、 其他说明

注：自行开发项目销售，2010年6月30日之前按房地产销售收入的1%预提，2010年7月1日之后按房地产销售收入的2%预提；对二手房（动迁安置房源）对外销售收入已按财税[2006]21号《财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》以及国税函[2010]220号《关于土地增值税清算有关问题的通知》的规定进行申报缴纳。

(六) 企业合并及合并财务报表

1、 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位:万元 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、装潢材料销售 (以上涉及许可经营的凭许可证经营)	14,000		100	100	是			

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 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	控股子公司	上海市共	房地产开发	5,000	房地产开发经营。建筑装饰材料 (除专控及易燃易	4,500		90	90	是	4,177.68		

房地 产开 发有 限公 司	司	和新 路 2500 号	发		爆品)(涉及许可经营的凭 许可证经营)								
江 阴 新 梅 房 地 产 开 发 有 限 公 司	控 股 子 公 司	江 阴 市 名 贤 路 188 号	房 地 产 开 发	11,000	房地产开发经营, 室内外 装饰装潢及设计(凭有效 资质经营), 金属制品、金 属材料、建材、五金交电、 机械设备的销售, 利用自 有资金对外投资(国家法 律、行政法规限制、禁止 的领域除外)	11,000		100	100	是			

## 2、合并范围发生变更的说明

1、与上年相比本年新增合并单位一家，原因为：本年购入（同一控制下的企业合并）江阴新梅房地产开发有限公司(以下或简称"江阴新梅")100%股权，而纳入合并财务报表范围。

2、与上年相比本年减少合并单位一家，原因为：因本公司单方面放弃对上海新兰房地产开发有限公司（以下或简称"新兰房产"）的增资权，持股比例从 51%降至 45.2264%，失去控制权，从而不再纳入合并财务报表范围。失去控制权日为 2010 年 11 月 30 日，之前的利润表及现金流量表仍纳入合并报表范围。

## 3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	期末净资产	本期净利润
江阴新梅房地产开发有限公司	109,625,070.04	-312,295.35

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海新兰房地产开发有限公司	532,518,040.33	7,162,913.04

## 4、本期发生的同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
江阴新梅房地产开发有限公司	与本公司同属上海兴盛实业发展（集团）有限公司控制	张兴标		-64,214.70	-589,862.99

## (七) 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：		
人民币	489,595.09	856,836.36
银行存款：		
人民币	240,626,844.28	88,935,456.85
其他货币资金：		
人民币	5,618,284.69	8,964,650.96

合计	246,734,724.06	98,756,944.17
----	----------------	---------------

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
用于担保的定期存款或通知存款		100,000.00
信用卡保证金		20,000.00
合计		120,000.00

## 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	278,480.00	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.套期工具		
6.其他		
合计	278,480.00	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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款：								
按组合计提坏账准备的应收账款	235,716.38	100.00	707.15	0.30	209,836.15	100.00	629.51	0.30
组合小计	235,716.38	100.00	707.15	0.30	209,836.15	100.00	629.51	0.30
合计	235,716.38	/	707.15	/	209,836.15	/	629.51	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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(%)	
1 年以内小计	235,716.38	100.00	707.15	209,836.15	100.00	629.51
合计	235,716.38	100.00	707.15	209,836.15	100.00	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 (%)
上海新兰房地产开发有限公司	联营企业	143,336.00	1 年以内	60.81
上海泰格国际旅行社有限公司	租户	23,143.50	1 年以内	9.82
上海一帆清洁洗涤用品有限公司	租户	20,608.00	1 年以内	8.74
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	5.12
上海鑫隆信息技术有限公司	租户	11,057.70	1 年以内	4.69
合计	/	210,223.20	/	89.18

## (4) 应收关联方账款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
上海新兰房地产开发有限公司	联营企业	143,336.00	60.81
合计	/	143,336.00	60.81

## 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 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
按组合计提坏账准备的其他应收款	2,417,861.70	100.00	469,267.46	19.41	3,569,483.79	100.00	873,825.28	24.48
组合小计	2,417,861.70	100.00	469,267.46	19.41	3,569,483.79	100.00	873,825.28	24.48
合计	2,417,861.70	/	469,267.46	/	3,569,483.79	/	873,825.28	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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(%)	
1 年以内小计	986,180.00	40.79	2,958.54	1,390,590.18	38.96	4,171.77
1 至 2 年	700,129.84	28.96	70,012.99	995,315.75	27.88	99,531.58
2 至 3 年	323,100.00	13.36	64,620.00	88,600.00	2.48	17,720.00
3 至 4 年	88,600.00	3.66	44,300.00	252,000.00	7.06	126,000.00
4 至 5 年	64,951.86	2.69	32,475.93	433,151.86	12.13	216,575.93
5 年以上	254,900.00	10.54	254,900.00	409,826.00	11.49	409,826.00
合计	2,417,861.70	100.00	469,267.46	3,569,483.79	100.00	873,825.28

(2) 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。

(3) 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(%)
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	2 年下	43.29
上海市宝山区有线电视中心	为公司提供配套服务	313,100.00	2-3 年	12.95
上海市闸北区园林局	为公司提供配套服务	137,000.00	5 年以上	5.67
江阴城市客厅开发发展有限公司	为公司提供配套服务	100,000.00	1 年以内	4.14
合计	/	1,596,781.00	/	66.05

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	213,155,163.52	99.88	3,665,969.78	100.00
1 至 2 年	247,600.00	0.12		
合计	213,402,763.52	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
江阴市土地储备中心	为公司提供土地	199,000,000.00	1 年以内	江阴土地拍卖投标保证金，已于 2010 年 12 月 28 日中标，中标价格 6.15 亿元，余款已经于 2011 年 1 月份支付完毕。
江苏地质基桩工程公司	为公司提供建筑服务	9,150,000.00	1 年以内	工程未完工
上海中兴电力建设发展有限公司	为公司提供电力配套服务	1,312,963.00	1 年以内	工程未完工
江阴市城乡给排水有限公司	为公司提供建筑服务	1,312,410.00	1 年以内	工程未完工
中国建设银行股份有限公司上海市分行	为公司提供审价服务	800,000.00	1 年以内	预付审价款
合计	/	211,575,373.00	/	/

(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

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

## 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	211,049,557.26		211,049,557.26	1,741,886,570.96		1,741,886,570.96
开发产品	32,868,443.02		32,868,443.02	34,867,140.70		34,867,140.70
合计	243,918,000.28		243,918,000.28	1,776,753,711.66		1,776,753,711.66

存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	本年确认资本化金额的资本化率
			本年转入营业成本额	其他减少		
开发产品-新梅共和城	96,048.50		33,306.03		62,742.47	
开发成本-新梅共和	3,905,258.25	4,991,250.00	61,149.93		8,835,358.32	6.52%

城一期东 城一期东 城一期东 城一期东							
开发成本- 新梅绿岛 苑	32,247.90					32,247.90	
新梅太古 城西南块	173,015,956.20	36,556,012.05			209,571,968.25		6.85%
新梅太古 城西北块	20,633,213.45				20,633,213.45		
合 计	197,682,724.30	41,547,262.05	94,455.96		230,205,181.70	8,930,348.69	

其他减少原因：2010年12月，公司对上海新兰房地产开发有限公司不再具有控制权，本年末不再纳入合并报表范围，故转出。

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 8,930,348.69 元。

#### 7、对合营企业投资和联营企业投资：

单位：元 币种：人民币

被投 资单 位名 称	本企 业持 股比 例(%)	本企 业在 被投 资单 位表 决权 比例(%)	期 末 资 产 总 额	期 末 负 债 总 额	期 末 净 资 产 总 额	本 期 营 业 收 入 总 额	本 期 净 利 润
一、合营企业							
二、联营企业							
上海 新 兰 房 地 产 开 发 有 限 公 司	45.2264	45.2264	2,020,963,504.96	1,503,543,772.84	517,419,732.12	29,186,339.00	-7,935,395.17

#### 8、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	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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
湖南新梅置业有限公司(注2)	2,000,000.00	2,000,000.00	-2,000,000.00			10.0000	10.0000	

按权益法核算：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	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(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海新兰房地产开发有限公司(注1)	239,700,000.00		275,128,794.93	275,128,794.93		45.2264	45.2264	

注 1：1、2010 年 11 月 30 日失去对新兰房产的控制权，由成本法变为权益法核算，原投资成本为 239,700,000.00 元，公允价值为 623,435,020.67 元，按企业会计准则解释第 4 号规定：

(1) 按失去控制权日的公允价值计算的长期投资处置收益 46,481,015.63 元，同时增加长期股权投资 46,481,015.63 元；

(2) 按原持股比例计算的失去控制权前累计投资收益-4,223,799.44 元，同时增加长期股权投资-4,223,799.44 元；

2、按权益法计算的 2010 年 12 月投资收益-6,828,421.26 元，同时增加长期股权投资-6,828,421.26 元。

注 2：本年注销湖南新梅置业有限公司，全额收回对其投资款项 2,000,000.00 元。

#### 9、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	2,535,000.00		149,772,145.91
1.房屋、建筑物	147,237,145.91	2,535,000.00		149,772,145.91
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	22,729,734.41	3,496,882.24		26,226,616.65
1.房屋、建筑物	22,729,734.41	3,496,882.24		26,226,616.65
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	124,507,411.50	2,535,000.00	3,496,882.24	123,545,529.26
1.房屋、建筑物	124,507,411.50	2,535,000.00	3,496,882.24	123,545,529.26
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	2,535,000.00	3,496,882.24	123,545,529.26
1.房屋、建筑物	124,507,411.50	2,535,000.00	3,496,882.24	123,545,529.26
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：3,496,882.24 元。

投资性房地产本期减值准备计提额：0 元。

## 10、 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	71,530.00		550,389.49	17,517,631.33
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	27,390.00		231,084.00	428,917.00
其他设备	12,060.00	44,140.00		12,060.00	44,140.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	3,221,868.61	517,188.36		292,106.72	3,446,950.25
其中：房屋及建筑物	2,713,971.92	404,808.86			3,118,780.78
机器设备					
运输工具	145,941.60	24,323.60		170,265.20	

电子设备	356,226.59		79,902.18	114,012.57	322,116.20
其他设备	5,728.50		8,153.72	7,828.95	6,053.27
三、固定资产账面净值合计	14,774,622.21	/		/	14,070,681.08
其中：房屋及建筑物	14,330,602.41	/		/	13,925,793.55
机器设备		/		/	
运输工具	161,303.89	/		/	
电子设备	276,384.41	/		/	106,800.80
其他设备	6,331.50	/		/	38,086.73
四、减值准备合计		/		/	
其中：房屋及建筑物		/		/	
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
五、固定资产账面价值合计	14,774,622.21	/		/	14,070,681.08
其中：房屋及建筑物	14,330,602.41	/		/	13,925,793.55
机器设备		/		/	
运输工具	161,303.89	/		/	
电子设备	276,384.41	/		/	106,800.80
其他设备	6,331.50	/		/	38,086.73

本期折旧额：517,188.36 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0 元。

注：年末抵押的固定资产为新梅房产拥有的位于上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼（其余部分列示在投资性房地产项目中）账面净值为 8,728,368.99 元，详见本附注五（九）以及八（一）6。

#### 11、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	78,474.43	203,277.27
小计	78,474.43	203,277.27
递延所得税负债：		
小计	78,474.43	203,277.27

(2) 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	612,076.90	61,345.72
可抵扣亏损	65,859,796.98	25,524,698.69
合计	66,471,873.88	25,586,044.41

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末数	期初数	备注
2011 年	1,585,768.28	1,585,768.28	
2012 年	910,630.27	910,630.27	
2013 年	2,283,728.32	2,283,728.32	
2014 年	16,984,876.23	20,744,571.82	
2015 年	44,094,793.88		
合计	65,859,796.98	25,524,698.69	/

(4) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元 币种：人民币

项目	金额
可抵扣差异项目：	
应收账款（坏账准备）	707.15
其他应收款（坏账准备）	313,190.56
小计	313,897.71

由于公司及子公司上海新竺实业发展有限公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

12、 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	-87,432.33		317,047.85	469,974.61
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	-87,432.33		317,047.85	469,974.61

注：2010 年 11 月 30 日失去对新兰房产的控制权，由子公司变成联营企业，年末未纳入合并报表范围而减少 317,047.85 元。

### 13、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
应付账款	93,944,476.43	259,871,428.38
合计	93,944,476.43	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

单位名称	年末余额	未结转原因
浙江国泰建设集团有限公司	56,800,150.76	在合同期内
上海电气集团有限公司	7,561,820.20	在合同期内
上海市供电局闸北分局	3,500,000.00	在合同期内
上海市自来水市北有限公司	2,000,000.00	在合同期内
上海远盛防水工程有限公司	995,172.97	在合同期内

### 14、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
预收账款	83,524,156.87	1,042,205.28
合计	83,524,156.87	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

单位名称	金 额	未结转原因
朱张土	20,000.00	预收销售商品房款

#### 15、 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		4,191,388.62	4,191,388.62	
二、职工福利费		1,306.00	1,306.00	
三、社会保险费		678,595.80	678,595.80	
其中：医疗保险费		196,893.30	196,893.30	
基本养老保险费		420,765.70	420,765.70	
年金缴费				
失业保险费		41,634.00	41,634.00	
工伤保险费		6,992.60	6,992.60	
生育保险费		6,992.60	6,992.60	
综合保险		5,317.60	5,317.60	
四、住房公积金		189,951.60	189,951.60	
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	765,984.47		108,934.76	657,049.71
合计	765,984.47	5,061,242.02	5,170,176.78	657,049.71

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0 元。

工会经费和职工教育经费金额 657,049.71 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 0 元。

#### 16、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-432,810.05	4,473,847.57
企业所得税	21,598,663.69	25,811,851.59

城市维护建设税	-21,582.61	312,735.31
房产税	842,515.87	216,288.90
教育费附加	-9,223.95	134,020.88
河道管理费	-3,074.62	44,673.65
土地增值税	151,610.05	1,388,397.68
合计	22,126,098.38	32,381,815.58

## 17、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
其他应付款	246,790,726.73	18,869,356.92
合计	246,790,726.73	18,869,356.92

## (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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数	期初数
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	227,000,000.00	4,000,000.00
合计	227,000,000.00	4,000,000.00

## (3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	年末余额	未偿还原因
上海兴盛实业发展（集团）有限公司	4,000,000.00	往来款

## (4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位名称	年末余额	性质或内容
上海兴盛实业发展（集团）有限公司	227,000,000.00	往来款
上海新兰房地产开发有限公司	15,379,413.40	代收款
中粮置业投资有限公司	3,570,000.00	往来款

## 18、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	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	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	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	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	2011 年 2 月 19 日	人民币	6.7320	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	/	/	/	/	10,000,000.00	10,000,000.00

## 19、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
质押借款		700,000,000.00
抵押借款	90,000,000.00	100,000,000.00
合计	90,000,000.00	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 28 日	2016 年 2 月 19 日	人民币	6.7320	90,000,000.00	100,000,000.00
合计	/	/	/	/	90,000,000.00	100,000,000.00

## 20、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

公司于二〇〇五年十一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 247,990,600.00 元，其中：有限售条件的境内法人持股为 142,656,189.00 元，占股份总数的 57.52%，无限售条件流通股份为 105,334,411.00 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。

## 21、 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
资本溢价（股本溢价）	110,000,000.00		110,000,000.00	
其他资本公积	6,930,220.27			6,930,220.27
合计	116,930,220.27		110,000,000.00	6,930,220.27

注：本年通过收购持有江阴新梅 100% 股权，认定为同一控制下企业合并，年初纳入合并报表范围，2010 年 7 月完成投资方工商变更登记，本年减少资本公积 110,000,000.00 元。上年度购并前净利润为 -62,634.61 元。

## 22、 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	

本年减少系本年通过收购持有江阴新梅 100% 股权，认定为同一控制下企业合并，合并对价为 115,000,000.00 元，合并日账面净资产为 109,873,150.69 元，合并对价高于账面净资产 5,126,849.31 元，应减少留存收益 5,126,849.31 元，其中：冲减盈余公积 5,055,751.73 元，冲减未分配利润 71,097.58 元。

## 23、 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 年初未分配利润合计数 （调增+，调减-）	-62,634.61	/
调整后 年初未分配利润	265,998,566.91	/
加：本期归属于母公司所有者的 净利润	9,546,576.54	/
被合并方在合并前实现的 净利润	-126,849.31	
同一控制下的企业合并形 成的支付的合并对价账面价值 与取得的被合并方净资产账面 价值的差额	71,097.58	
期末未分配利润	275,600,895.18	/

调整年初未分配利润明细：

- (1) 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0 元。
- (2) 由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0 元。
- (3) 由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0 元。

(4) 由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润-62,634.61 元。

(5) 其他调整合计影响年初未分配利润 0 元。

调整年初未分配利润详细情况：详见本附注五（二十一）。

#### 24、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	61,389,756.94	187,596,980.40
营业成本	56,124,771.55	123,431,868.94

##### (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	61,389,756.94	56,124,771.55	187,596,980.40	123,431,868.94
合计	61,389,756.94	56,124,771.55	187,596,980.40	123,431,868.94

##### (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
(1) 房产销售	52,426,719.00	52,627,889.31	178,791,020.00	119,934,986.70
(2) 土地转让				
(3) 房地产出租	8,963,037.94	3,496,882.24	8,805,960.40	3,496,882.24
合计	61,389,756.94	56,124,771.55	187,596,980.40	123,431,868.94

##### (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	61,389,756.94	56,124,771.55	187,596,980.40	123,431,868.94
合计	61,389,756.94	56,124,771.55	187,596,980.40	123,431,868.94

##### (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（%）
上海圣和圣置业有限公司	14,976,355.00	24.40
上海市北高新(集团)有限公司	8,431,052.00	13.73
上海市闸北区土地发展中心	3,344,992.00	5.45
谭小英、谭志恒	2,399,100.00	3.91
宋桂生、秦国珍、宋秦	2,084,100.00	3.39
合计	31,235,599.00	50.88

## 25、 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	4,871,437.36	9,379,849.03	5
城市维护建设税	349,748.73	593,455.44	5-7
教育费附加	150,098.03	281,200.93	3
土地增值税	5,167,730.92	1,787,910.20	1-2
合计	10,539,015.04	12,042,415.60	/

注：自行开发项目销售，2010年6月30日之前按房地产销售收入的1%预提，2010年7月1日之后按房地产销售收入的2%预提；对二手房（动迁安置房源）对外销售收入已按财税[2006]21号《财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》以及国税函[2010]220号《关于土地增值税清算有关问题的通知》的规定进行申报缴纳。

## 26、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	7,593.00	21,278.00
办公费	17,242.00	79,375.80
销售代理费		308,503.60
手续费	26,614.50	483,917.00
广告费		158,845.00
合计	51,449.50	1,051,919.40

## 27、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	4,191,388.62	5,045,108.88
办公费	298,829.30	989,375.17
业务招待费	641,803.60	951,818.25
税金	1,554,088.61	2,214,771.42
折旧费	517,188.36	548,376.81
福利费	1,306.00	74,983.00
保险费	479,895.70	288,827.50
修理费	51,698.00	
咨询费、审计费	1,783,286.00	932,500.00
四金	964,970.70	1,578,501.30
差旅费	3,484.60	59,865.23
运输费	39,326.00	76,173.99
其他	494,519.00	3,486.89
残疾人保障金		19,180.00
开办费		60,284.00
合计	11,021,784.49	12,843,252.44

## 28、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		392,025.24
利息收入	-1,904,947.49	-569,297.61
汇兑损益		
汇兑收益		
其他	37,181.17	24,589.18
合计	-1,867,766.32	-152,683.19

## 29、 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	8,110.00	
合计	8,110.00	

## 30、 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
权益法核算的长期股权投资收益	-6,828,421.26	
处置长期股权投资产生的投资收益	46,481,015.63	
处置交易性金融资产取得的投资收益	1,417,083.21	462,552.36
合计	41,069,677.58	462,552.36

## (2) 按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
上海新兰房地产开发有 限公司	-6,828,421.26		本公司对新兰房产的持比例 由 51%减至 45.2264%，按权 益法计算的 2010 年 12 月的投 资收益。
合计	-6,828,421.26		/

注：公司单方面放弃对新兰房产的增资权，投资比例从 51%减至 45.2264%，失去对新兰房产的控制权，按企业会计准则解释第 4 号规定，剩余股权按公允价值计量与原按持股比例计算应享有净资产份额的差额 46,481,015.63 元计入投资收益。

## 31、 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	-323,341.94	229,850.11
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	-323,341.94	229,850.11

## 32、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	计入当期非经常性损益的金额
其他	4,773.98	14,298.00	4,773.98
合计	4,773.98	14,298.00	4,773.98

## 33、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	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	155,437.43		155,437.43
其中：固定资产处置损失	155,437.43		155,437.43
对外捐赠	4,000.00	4,000.00	4,000.00
非常损失	1,722.00		1,722.00
罚款支出	32,188.15	12,160.00	32,188.15
其他	93,500.00	92,280.00	93,500.00
合计	286,847.58	108,440.00	286,847.58

## 34、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	13,770,878.75	20,072,588.66
递延所得税调整	104,518.28	-42,126.10
合计	13,875,397.03	20,030,462.56

## 35、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

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	1.49	0.038	0.038
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.92	-0.153	-0.153

## 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

$$\text{基本每股收益} = P0 \div S$$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

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 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

$$\text{稀释每股收益} = P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

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、公司不存在稀释性潜在普通股，故稀释每股收益与基本每股收益一致。

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。

## 36、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	1,904,947.49
营业外收入	4,773.98
政府补助	
企业间往来	573,874,007.07

其他	
合计	575,783,728.54

## (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	4,277,441.68
财务费用—其他	37,181.17
营业外支出	129,688.15
企业间往来	
合计	4,444,311.00

## (3) 支付的其他与投资活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
上海新兰房地产开发有限公司失去控制权日现金金额	86,187,541.89
合计	86,187,541.89

## 37、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	12,764,161.57	18,488,304.90
加: 资产减值准备	-323,341.94	229,850.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,014,070.60	4,045,259.05
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)	155,437.43	
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)	-8,110.00	
财务费用(收益以“—”号填列)		392,025.24
投资损失(收益以“—”号填列)	-41,069,677.58	-462,552.36
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	104,518.28	-42,126.10
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)	-81,997,922.37	-201,242,834.47
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-234,958,187.66	28,231,835.14
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	670,656,565.29	40,257,800.04
其他		

经营活动产生的现金流量净额	329,339,235.62	-110,102,438.45
<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	246,734,724.06	98,636,944.17
减: 现金的期初余额	98,636,944.17	176,842,865.51
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	148,097,779.89	-78,205,921.34

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	115,000,000.00	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	115,000,000.00	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	553,631.40	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	114,446,368.60	
4. 取得子公司的净资产	109,873,150.69	
流动资产	123,371,291.94	
非流动资产	37,858.75	
流动负债	13,536,000.00	
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4. 处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

## (3) 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	246,734,724.06	98,636,944.17
其中: 库存现金	489,595.09	856,836.36
可随时用于支付的银行存款	240,626,844.28	88,935,456.85

可随时用于支付的其他货币资金	5,618,284.69	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	246,734,724.06	98,636,944.17

## 38、所有者权益变动表项目注释

1、资本公积：其他减少 110,000,000.00 元系本年通过收购持有江阴新梅 100% 股权，认定为同一控制下企业合并，合并日为 2010 年 6 月 30 日，本年减少的 110,000,000.00 元系年初即纳入合并范围的江阴新梅的实收资本金额。

2、盈余公积：其他减少 5,055,751.73 元系同一控制下企业合并取得江阴新梅 100% 股权时，支付的对价高于合并日账面净资产的差额冲减盈余公积所致，详细情况见本附注五（二十二）。

3、未分配利润：其他增加 55,751.73 元系同一控制下企业合并取得江阴新梅 100% 股权所致，其中：

（1）江阴新梅系 2009 年度新设公司，2009 年度净利润-62,634.61 元；

（2）江阴新梅 2010 年 1-6 月（合并日前）净利润-64,214.70 元；

（3）收购江阴新梅 100% 股权的合并对价高于合并日账面净资产的差额 71,097.58 元（详细情况见本附注五（二十二））。

## (八) 关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

单位:万元 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	55.83	55.83	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:万元 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	有限责	上海市	张静静	房地产	5,000.00	90.00	90.00	13216241-5

梅房地 产开 发有 限公 司	任公司	共和新 路 2500 号		开发				
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	100.00	100.00	75987204-X
江 阴 新 梅 房 地 产 开 发 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	江 阴 市 名 贤 路 188 号	江晓凌	房 地 产 开 发	11,000.00	100.00	100.00	69790349-5

## 3、本企业的合营和联营企业的情况

单位:万元 币种:人民币

被投资 单位名 称	企业类 型	注册地	法人代 表	业务性 质	注册资 本	本企业 持股比 例(%)	本企业 在被投 资单位 表决权 比例(%)	组织机 构代 码
一、合营企业								
二、联营企业								
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	韩石	房 地 产 开 发 经 营	53,000	45.2264	45.2264	74163126-4

## 4、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	租赁资产种 类	租赁起始 日	租赁终止 日	租赁收益 定价依据	年度确认的租 赁收益
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	投资性房地 产	2009年5月 26日	2011年5月 25日	租赁合同	613,467.00

## (2) 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。

#### 5、 关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海新兰房地产开发有限公司	143,336.00	430.01		

上市公司应付关联方款项:

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	上海兴盛实业发展(集团)有限公司	227,000,000.00	4,000,000.00
其他应付款	上海新兰房地产开发有限公司	15,379,413.40	

(九) 股份支付:

无

(十) 或有事项:

1、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:

详见本附注八（一）6。

(十一) 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

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 129,738,898.25 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 12 月 31 日该笔借款已归还 4,000 万元，未还余额 10,000 万元。

## 2、 前期承诺履行情况

本公司之联营公司（2010 年 11 月 30 日之前为子公司）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。至 2010 年 12 月 9 日，该笔借款已由新兰房产全部归还。

### (十二) 资产负债表日后事项：

#### 1、 其他资产负债表日后事项说明

1、本公司 2011 年 2 月 15 日公告，公司与杉杉控股有限公司共同投资成立项目公司--江阴新兰房地产开发有限公司，首期注册资本为 2000 万元，其中公司以自有资金现金出资 1100 万元，占项目公司注册资本的 55%。项目公司将负责公司新拍江阴"澄地 2 010-C-89"号地块的开发建设。

2、本公司联营企业上海新兰房地产开发有限公司于 2011 年 1 月 31 日再次增资，注册资本由 53000 万元增至 12 亿元，本公司放弃本次增资权，致使本公司持有其股权由 45.2264%降至 19.975%。

### (十三) 其他重要事项：

#### 1、 其他

有关本公司下属房地产开发企业土地增值税清算对本公司的影响情况：

根据国税发[2009]91 号国家税务总局"关于印发《土地增值税清算管理规程》的通知"以及国税发[2010]53 号"关于加强土地增值税征管工作的通知"，纳税人应进行土地增值税的清算。自行开发的项目已竣工并完成销售的，本公司自 2003 年 7 月 1 日至 2010 年 6 月 30 日、2010 年 7 月 1 日之后分别按实现销售收入的 1%及 2%预缴土地增值税；对二手房（动迁安置房源）对外销售收入已按财税[2006]21 号《财政部国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》以及国税函[2010]220 号《关于土地增值税清算有关问题的通知》的规定进行申报缴纳。截至 2010 年 12 月 31 日止，本公司已累计计提土地增值税人民币 24,158,545.40 元，其中：

2010 年度计提土地增值税人民币 5,167,730.83 元。

由于本公司已销售完毕和项目已竣工正在销售的房产项目中，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定，存在增值额未超过扣除项目金额之和的 20%、普通住宅和非普通住宅同时开发的情况。因此本公司对符合土地增值税清算条件的开发项目，将在清算时进行相应的账务处理。

#### (十四) 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(%)
按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
按组合计提坏账准备的其他应收款					1,800,000.00	100.00	5,400.00	0.30
组合小计					1,800,000.00	100.00	5,400.00	0.30
合计		/		/	1,800,000.00	/	5,400.00	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收账款：

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(%)	
1 年以内小计				1,800,000.00	100.00	5,400.00
合计				1,800,000.00	100.00	5,400.00

(2) 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。

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	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（%）	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海新梅房地产开发有限公司	96,702,412.64	96,702,412.64		96,702,412.64			90.00	90.00	
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						
上海新竺实业发展有限公司	84,000,000.00	84,000,000.00		84,000,000.00			100.00	100.00	
江阴新梅房地产开发有限公司	115,000,000.00		109,873,150.69	109,873,150.69			100.00	100.00	
湖南新梅置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	-2,000,000.00				10.00	10.00	

按权益法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	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	现金红利	在被投资单位持股比例（%）	在被投资单位表决权比例（%）	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明
上海新兰房地产开发有限公司	239,700,000.00		234,010,397.73	234,010,397.73				45.2264	45.2264	

注：本年增加 234,010,397.73 元，具体内容如下：

（1）本公司单方面放弃对新兰房产的增资权，持股比例由 51% 降至 45.2264%，2010 年 11 月 30 日失去对新兰房产的控制权，由成本法变为权益法核算，原投资成本为 239,700,000.00 元，按企业会计准则解释第 4 号规定，按剩余比例计算的失去控制权前累计投资收益-3,745,632.21 元，同时增加长期股权投资-3,745,632.21 元；

（2）新兰房产收到增资溢价款 10,800,000.00 元，按剩余持股比例 45.2264% 享有的份额为 4,884,451.20 元，同时增加长期投资和资本公积。

（3）按权益法计算的 2010 年 12 月投资收益-6,828,421.26 元，同时增加长期股权投资-6,828,421.26 元。

## 4、投资收益：

## (1) 投资收益明细

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,588,893.56	
合计	-3,588,893.56	

## 5、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	-6,970,382.59	-2,860,580.29
加：资产减值准备	-5,400.00	5,400.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,007.16	4,627.68
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）	473.00	
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）	3,588,893.56	
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）	-197,200,000.00	-1,800,000.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	319,101,266.34	6,899,200.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	118,518,857.47	2,248,812.63
<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	8,087,762.01	2,548,904.54
减：现金的期初余额	2,568,904.54	300,257.15
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	5,518,857.47	2,248,647.39

## (十五) 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	说明
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	1,425,193.21	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-282,073.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	46,481,015.63	失去子公司控制权按会计准则解释四规定计算的合并报表投资收益
失去子公司控制权按会计准则解释四规定计算的合并报表投资收益	46,481,015.63	公司单方面放弃对新兰房产的增资权，于 2010 年 11 月 30 日失去对新兰房产的控制权，由成本法变为权益法核算，按企业会计准则解释第 4 号规定，按失去控制权日的公允价值计算的长期投资处置收益 46,481,015.63 元。
所得税影响额	-80,202.71	
合计	47,479,717.83	

## 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	1.49	0.038	0.038
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-5.92	-0.153	-0.153

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明  
金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	年末余额	年初余额	变动比率	变动原因
货币资金	246,734,724.06	98,756,944.17	149.84%	收到新梅共和城 3-5 号楼房款与母公司上海兴盛实业发展（集团）有限公司往来款所致。
预付款项	213,402,763.52	3,665,969.78	5721.18%	主要为预付江阴澄

				地 2010-C-89 号地块土地出让金
存货	243,918,000.28	1,776,753,711.66	-86.27%	本年失去对新兰房产的控制权,年末未纳入合并报表范围,存货相应减少。
长期股权投资	275,128,794.93	2,000,000.00	13656.44%	原子公司新兰房产本年转为联营公司。详细情况见报表附注五(八)。
应付账款	93,944,476.43	259,871,428.38	-63.85%	本年失去对新兰房产的控制权,年末未纳入合并报表范围,应付账款相应减少。
预收款项	83,524,156.87	1,042,205.28	7914.18%	预收新梅共和城 3-5 号楼房款。
应交税费	22,126,098.38	32,381,815.58	-31.67%	本期营业收入大幅度减少,相应的各项税款减少。
其他应付款	246,790,726.73	18,869,356.92	1207.89%	收到母公司上海兴盛实业发展(集团)有限公司非经营性往来款(支付拍地预付款)。
长期借款	90,000,000.00	800,000,000.00	-88.75%	因放弃对新兰房产的增资而失去控制权,年末未纳入合并报表范围所致。新兰房产年初长期借款 7 亿元。
资本公积	6,930,220.27	116,930,220.27	-94.07%	减少金额系年初即纳入合并范围的江阴新梅的实收资本金额,详见报表附注五(二十一)。
盈余公积		5,055,751.73	-100.00%	同一控制下企业合并江阴新梅,收购价高于账面净资产而冲减的盈余公积。
营业收入	61,389,756.94	187,596,980.40	-67.28%	当年可售房源减少,2009 年主要销售的楼盘新梅共和城在

				2010 年只有少量房源可供销售。
营业成本	56,124,771.55	123,431,868.94	-54.53%	当年可售房源减少,相应销售成本减少。
销售费用	51,449.50	1,051,919.40	-95.11%	营业收入减少,销售费用相应减少
财务费用	-1,867,766.32	-152,683.19	-1123.30%	2010 年 1-11 月失去控制权前,新兰房产招租预收款增加,存款利息增加所致。
投资收益	41,069,677.58	462,552.36	8778.93%	主要为失去对新兰房产控制权的处置收益
所得税费用	13,875,397.03	20,030,462.56	-30.73%	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。

## 十二、 备查文件目录

- 1、 载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司 2010 年度财务报表；
- 2、 载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的公司 2010 年度审计报告原件，注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明原件；
- 3、 报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司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

2011 年 3 月 8 日