

上海新梅置业股份有限公司



600732

2012 年半年度报告

目录

一、 重要提示	2
二、 公司基本情况	2
三、 股本变动及股东情况.....	4
四、 董事、监事和高级管理人员情况.....	5
五、 董事会报告	5
六、 重要事项	8
七、 财务会计报告（未经审计）	12
八、 备查文件目录	79

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(四)

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

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）蔡君声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	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	www.shinmay.com.cn
电子信箱	xm600732@shinmay.com.cn

(四) 信息披露及备置地点

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

(五) 公司股票简况

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

(六) 主要财务数据和指标

1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
总资产	1,249,773,567.17	1,252,348,690.62	-0.21
所有者权益(或股东权益)	547,107,351.91	556,124,921.70	-1.62
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.2062	2.2425	-1.62
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业利润	-13,664,724.67	96,988,414.57	-114.09
利润总额	-13,664,724.67	96,687,603.05	-114.13
归属于上市公司股东的净利润	-9,017,569.79	59,606,945.51	-115.13
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-9,017,569.79	14,613,636.85	-161.71
基本每股收益(元)	-0.0364	0.2404	-115.14
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元)	-0.0364	0.0589	-161.80
稀释每股收益(元)	-0.0364	0.2404	-115.14
加权平均净资产收益率(%)	-1.6348	10.6379	减少 12.27 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-7,571,115.90	-418,537,208.81	不适用
每股经营活动产生的现金	-0.0305	-1.6877	不适用

流量净额（元）			
---------	--	--	--

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					31,497 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海兴盛实业发展（集团）有限公司	境内非国有法人	55.70	138,126,189	0	0	无
华润深国投信托有限公司一泽熙 4 期集合资金信托计划	其他	1.29	3,199,130	3,199,130	0	未知
汪道玉	境内自然人	0.37	929,700	929,700	0	未知
杨术杰	境内自然人	0.31	770,693	770,693	0	未知
秦永水	境内自然人	0.28	695,000	695,000	0	未知
陈四龙	境内自然人	0.25	623,371	0	0	未知
邵中娥	境内自然人	0.24	595,500	595,500	0	未知
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	0.21	518,946	518,946	0	未知
山西信托有限责任公司一丰收十一号	其他	0.21	509,700	509,700	0	未知

陈能依	境内 自然人	0.20	501,358	0	0	未知
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		
华润深国投信托有限公司—泽熙 4 期集合资金信托计划		3,199,130		人民币普通股		
汪道玉		929,700		人民币普通股		
杨术杰		770,693		人民币普通股		
秦永水		695,000		人民币普通股		
陈四龙		623,371		人民币普通股		
邵中俄		595,500		人民币普通股		
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户		518,946		人民币普通股		
山西信托有限责任公司—丰收十一号		509,700		人民币普通股		
陈能依		501,358		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明		在上述股东中，上海兴盛实业发展（集团）有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；公司未知其他股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。				

2、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员情况

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

（二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

- 2012 年 1 月 31 日，周琪俊先生因个人工作变动的原因为辞去公司职工代表监事一职。
- 2012 年 2 月 1 日公司召开职工代表大会，推选公司内审部经理赵明秀女士为第五届监事会职工代表监事。

五、董事会报告

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、报告期内行业宏观背景情况概述：

2012 年上半年我国宏观经济增速有所放缓，房地产行业整体处于低迷状态，是“中央基调不变，地方微调不断”的半年。2012 年一季度房地产调控政策整体延续了 2011 年的调控思

路,随着有关调控措施的贯彻落实,投资性购房需求得到有效遏制,各地新建商品住房成交量和二手住房成交量出现较为明显的回落,销售价格涨幅明显放缓。二季度随着央行货币政策预调和微调力度的加大及部分地方政府对于限购政策的微调,市场中的观望情绪有所缓解并促使总体成交量的回升。

长期来看,接下来几年的房地产调控将逐渐弱化住房的投资功能,使其回归居住功能和民生属性,整体有利于房地产市场的健康发展。房地产行业需做好充分准备,不断提升企业核心竞争能力去迎接市场的考验。

2、报告期内公司经营总体情况

报告期内,面对复杂多变的行业形势,公司紧密结合宏观政策和市场形势,合理把握开发节奏,将加强品质过程管理、强化目标管理、提高成本控制能力作为当前的工作重点并狠抓落实。由于报告期内公司重点开发的江阴新梅豪布斯卡项目尚未开盘,可售项目仅为新梅共和城少量剩余商业配套用房,公司营业收入同比大幅减少,上半年度的净利润出现了亏损。但从总体来看,公司目前的资产负债率和现金流状况仍保持在合理范围,现有项目的开发和销售仍按计划有序推进,公司董事会和管理层仍有信心保持公司在未来严峻形势下的持续健康发展。

截至报告期末,江阴新梅豪布斯卡项目结构工程全部封顶,目前正在进行外墙幕墙施工和景观工程招标工作。该项目将于下半年开始预售。

江阴 2010-C-89 地块由公司于 2010 年底投标取得,由公司与杉杉控股有限公司共同投资开发。报告期内项目的前期设计、投资预算等工作均在有序进行中。

3、下半年主要经营计划

今年下半年,公司将保持稳健灵活的发展战略,确保完成全年工作任务。江阴新梅豪布斯卡项目将于下半年开盘预售,公司将积极采取各种有效措施,强化营销手段,实现销售资金尽快回笼。此外,公司将积极关注行业内及其他行业领域的投资机会,根据自身资金实力和开发能力寻求新的利润增长点,持续增强公司的后续发展能力。

4、公司面临的主要风险

宏观调控政策风险:持续的房地产调控对以往房地产行业"高利润、高周转、高杠杆"的商业模式形成了有力的冲击;一线房企不断提高市场份额,行业集中度的提升正在改变竞争格局。公司将积极开展内外部环境分析和战略评估,发挥资源配置功能,积极探索创新盈利模式,提高公司可持续发展能力和抗风险能力。

财务风险:房地产调控导致房企融资渠道依然受到限制,房地产行业资金状况仍不容乐观。公司将加大销售力度,创新融资方式,加强资金管理,确保现金流安全。

5、公司主营业务及其经营状况

(1) 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入 比上年同 期增减(%)	营业成本 比上年同 期增减(%)	营业利润率比 上年同期增减 (%)
分行业						
房地产业	14,062,684.65	8,584,097.39	38.96	-84.92	-81.64	减少 10.89 个百分点
分产品						
(1) 房产销售	8,429,064.00	6,792,326.61	19.42	-90.43	-84.91	减少 29.51 个百分点

(2) 土地转让						
(3) 房地产出租	5,633,620.65	1,791,770.78	68.20	10.41	2.48	增加 2.47 个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
上海市	14,062,684.65	-84.92

(二)报告期内公司主要财务指标重大变动的情况及分析

单位:元 币种:人民币

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动 比率%	变动原因
长期借款	122,000,000.00	180,000,000.00	-32.22	本期归还长期借款 1.1 亿元, 新增委托贷款 5200 万元
营业收入	14,062,684.65	93,226,352.34	-84.92	本期无新开盘项目且存量房交易量少
营业成本	8,584,097.39	46,754,476.87	-81.64	本期房屋销售减少, 相应房屋销售成本结转减少
营业税金及附加	955,931.62	6,982,994.69	-86.31	本期收入减少, 相应流转税及附加计提减少
财务费用	5,714,496.99	1,373,429.40	316.08	本期借款利息费用化增加
资产减值损失	7,062,454.20	969,035.20	628.81	应收中粮置业股权转让款 72,915,447.64 元, 本期账龄由上期的 1 年以内增加至 1-2 年, 按照账龄计提坏账准备, 增加减值损失 707 万元
投资收益	--	65,662,618.17	-100.00	本期无投资收益
所得税费用	-4,752,385.57	34,399,510.04	-113.82	本期根据税务汇算清缴书冲减所得税费用
收到其他与经营活动有关的现金	59,133,499.29	321,760,846.89	-81.62	上年同期收到合作方杉杉控股有限公司承担的江阴澄地 2010-C-89 号地块 45%的土地出让金, 共 3.04425 亿元, 本期自大股东兴盛集团取得财务资助资金 5800 万元
购买商品、接受劳务支付的现金	46,442,473.12	549,401,527.68	-91.55	上期支付江阴澄地 2010-C-89 号土地出让金 4.78 亿元, 本期无重大开发成本支出
支付其他与经营活动有关的现金	1,669,905.52	192,692,260.91	-99.13	上期归还母公司兴盛集团资金 1.9 亿元, 本期无重大资金支出
取得借款收到的现金	85,100,000.00	200,000,000.00	-57.45	本期无新增开发投资项目, 故筹资规模缩小

(三)公司投资情况

1、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、 非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

(四) 报告期内现金分红政策的制定及执行情况

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

公司将严格按照中国证监会、上海证监局、上海证券交易所提出的关于上市公司现金分红的有关要求，在下半年对公司章程进行相应修改，并进一步完善公司现有的现金分红政策。

根据公司 2011 年度股东大会审议通过，公司 2011 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。

六、 重要事项

(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》、《公司董事会秘书工作制度》，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) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内，公司无以前期间拟定并需在报告期实施的利润分配方案。

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(六) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(七) 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	控股股东	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						

司			司 无 偿 使 用 “新 梅” 商 标							
---	--	--	---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

2、 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
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	控股股东			58,518,380.00	58,550,000.00
合计				58,518,380.00	58,550,000.00

(八) 重大合同及其履行情况

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

(1) 托管情况

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

2、 担保情况

本报告期公司无担保事项。

3、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、 其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(九) 承诺事项履行情况

1、本报告期或持续到报告期内，上市公司、控投股东及实际控制人没有承诺事项。

(十) 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：	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	深圳市鹏城会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	60	
境内会计师事务所审计年限	9	1

考虑到公司 2012 年审计工作的实际需要及寻求与不同审计机构合作的机会，经 2012 年 5 月 31 日召开的公司 2011 年度股东大会审议通过，现改聘深圳市鹏城会计师事务所有限公司担任公司财务审计机构。

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

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

(十二) 其他重大事项的说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十三) 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
2011 年度业绩预增公告	《上海证券报》第 25 版 《中国证券报》第 B007 版	2012 年 1 月 14 日	www.sse.com.cn
关于更换职工代表监事的公告	《上海证券报》第 B23 版 《中国证券报》第 B002 版	2012 年 2 月 3 日	www.sse.com.cn
关于更换公司网站域名的公告	《上海证券报》第 B18 版 《中国证券报》第 B013 版	2012 年 2 月 8 日	www.sse.com.cn
网站开通公告	《上海证券报》第 24 版 《中国证券报》第 B006 版	2012 年 2 月 18 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第三次临时会议决议公告	《上海证券报》第 B29 版 《中国证券报》第 B024 版	2012 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn
2011 年年度报告摘要	《上海证券报》第 B26 版 《中国证券报》第 B064 版	2012 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第十四次会议决议公告	《上海证券报》第 B26 版 《中国证券报》第	2012 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn

	B064 版		
第五届监事会第九次会议决议公告	《上海证券报》第 B26 版 《中国证券报》第 B064 版	2012 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn
第五届董事会第十五次会议决议公告暨召开公司 2011 年度股东大会的通知	《上海证券报》第 B186 版 《中国证券报》第 B121 版	2012 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn
2012 年第一季度报告正文	《上海证券报》第 B186 版 《中国证券报》第 B121 版	2012 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn
关于委托借款的关联交易公告	《上海证券报》第 B186 版 《中国证券报》第 B121 版	2012 年 4 月 24 日	www.sse.com.cn
股票交易异常波动公告	《上海证券报》第 B155 版 《中国证券报》第 B169 版	2012 年 4 月 25 日	www.sse.com.cn
2011 年度股东大会决议公告	《上海证券报》第 B35 版 《中国证券报》第 B022 版	2012 年 6 月 1 日	www.sse.com.cn

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位:上海新梅置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	五、1	34,650,333.42	73,484,135.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	668,909.46	253,951.85
预付款项	五、4	4,074,931.50	16,474,194.50
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	五、3	128,359,221.54	136,047,492.09
买入返售金融资产			
存货	五、5	947,358,781.75	891,461,102.44
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,115,112,177.67	1,117,720,876.58
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			
投资性房地产	五、6	118,607,479.96	120,399,250.74
固定资产	五、7	13,648,586.57	13,900,267.74
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	五、8	2,405,322.97	328,295.56
其他非流动资产			
非流动资产合计		134,661,389.50	134,627,814.04
资产总计		1,249,773,567.17	1,252,348,690.62
流动负债：			
短期借款	五、10	20,000,000.00	
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	五、11	59,376,866.41	58,181,765.11
预收款项	五、12	1,766,500.00	5,698,201.50
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、13	576,869.03	576,869.03
应交税费	五、14	43,827,391.33	68,929,178.40
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、15	381,660,944.91	322,585,341.99
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	五、16	23,100,000.00	10,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		530,308,571.68	465,971,356.03
非流动负债：			
长期借款	五、17	122,000,000.00	180,000,000.00
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		122,000,000.00	180,000,000.00
负债合计		652,308,571.68	645,971,356.03
所有者权益（或股东权 益）：			
实收资本（或股本）	五、18	247,990,600.00	247,990,600.00
资本公积	五、19	6,855,340.45	6,855,340.45
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、20	347,909.73	347,909.73
一般风险准备			

未分配利润	五、21	291,913,501.73	300,931,071.52
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		547,107,351.91	556,124,921.70
少数股东权益		50,357,643.58	50,252,412.89
所有者权益合计		597,464,995.49	606,377,334.59
负债和所有者权益 总计		1,249,773,567.17	1,252,348,690.62

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：蔡君

母公司资产负债表

2012 年 6 月 30 日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		2,637,430.18	10,455,366.90
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十三、1	447,649,377.88	486,041,535.57
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		450,286,808.06	496,496,902.47
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	十三、2	381,575,563.33	381,575,563.33
投资性房地产			
固定资产		1,305.95	2,898.63

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		381,576,869.28	381,578,461.96
资产总计		831,863,677.34	878,075,364.43
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		123,760.90	123,760.90
应交税费		18,565,757.02	21,282,288.81
应付利息			
应付股利			
其他应付款		564,624,434.02	498,344,277.02
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计		583,313,951.94	519,750,326.73
非流动负债：			
长期借款			100,000,000.00
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			100,000,000.00
负债合计		583,313,951.94	619,750,326.73
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		6,855,340.45	6,855,340.45
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		347,909.73	347,909.73
一般风险准备			
未分配利润		-6,644,124.78	3,131,187.52
所有者权益（或股东权益）合计		248,549,725.40	258,325,037.70
负债和所有者权益（或股东权益）总计		831,863,677.34	878,075,364.43

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：蔡君

合并利润表

2012 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		14,062,684.65	93,226,352.34
其中：营业收入	五、22	14,062,684.65	93,226,352.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		27,727,409.32	61,892,445.94
其中：营业成本	五、22	8,584,097.39	46,754,476.87
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	五、23	955,931.62	6,982,994.69
销售费用	五、24	262,080.00	31,881.00

管理费用	五、25	5,148,349.12	5,780,628.78
财务费用	五、26	5,714,496.99	1,373,429.40
资产减值损失	五、29	7,062,454.20	969,035.20
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	五、27		-8,110.00
投资收益（损失以“－”号填列）	五、28		65,662,618.17
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）		-13,664,724.67	96,988,414.57
加：营业外收入	五、30		650.00
减：营业外支出	五、31		301,461.52
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-13,664,724.67	96,687,603.05
减：所得税费用	五、32	-4,752,385.57	34,399,510.04
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-8,912,339.10	62,288,093.01
归属于母公司所有者的净利润		-9,017,569.79	59,606,945.51
少数股东损益		105,230.69	2,681,147.50
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	五、33	-0.0364	0.2404
（二）稀释每股收益	五、33	-0.0364	0.2404
七、其他综合收益	五、34		
八、综合收益总额		-8,912,339.10	62,288,093.01
归属于母公司所有者的综合收益总额		-9,017,569.79	59,606,945.51
归属于少数股东的综合收益总额		105,230.69	2,681,147.50

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：蔡君

母公司利润表

2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			

营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		2,758,667.59	2,912,217.25
财务费用		2,713,445.25	1,536,870.92
资产减值损失		6,978,557.62	2,336,919.80
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）	十三、3		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）		-12,450,670.46	99,899,041.94
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）		-12,450,670.46	99,899,041.94
减：所得税费用		-2,675,358.16	24,974,760.49
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-9,775,312.30	74,924,281.45
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-9,775,312.30	74,924,281.45

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：蔡君

合并现金流量表

2012 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,596,431.92	15,351,471.99
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	五、35	59,133,499.29	321,760,846.89
经营活动现金流入 小计		68,729,931.21	337,112,318.88
购买商品、接受劳务 支付的现金		46,442,473.12	549,401,527.68
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		3,830,440.75	2,237,153.63
支付的各项税费		24,358,227.72	11,318,585.47
支付其他与经营活动 有关的现金	五、35	1,669,905.52	192,692,260.91

经营活动现金流出小计		76,301,047.11	755,649,527.69
经营活动产生的现金流量净额		-7,571,115.90	-418,537,208.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			374,445.46
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			14,584,445.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		57,500.00	3,900.00
投资支付的现金			61,289.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		57,500.00	65,189.00
投资活动产生的现金流量净额		-57,500.00	14,519,256.46
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		85,100,000.00	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	五、35	1,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		86,100,000.00	209,000,000.00
偿还债务支付的现金		110,000,000.00	10,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,305,186.38	4,856,888.88
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	五、35	20,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		137,305,186.38	14,856,888.88
筹资活动产生的现金流量净额		-51,205,186.38	194,143,111.12
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		-58,833,802.28	-209,874,841.23
加：期初现金及现金等价物余额		73,484,135.70	246,734,724.06
六、期末现金及现金等价物余额		14,650,333.42	36,859,882.83

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：蔡君

母公司现金流量表

2012 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、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		124,981,597.05	272,712,922.62
经营活动现金流入		124,981,597.05	272,712,922.62

小计			
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		2,232,299.50	1,686,268.97
支付的各项税费		22,181.28	
支付其他与经营活动有关的现金		27,765,886.33	1,305,312.64
经营活动现金流出小计		30,020,367.11	480,574,399.61
经营活动产生的现金流量净额		94,961,229.94	-207,861,476.99
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			11,000,000.00
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			11,000,000.00

投资活动产生的 现金流量净额			3,210,000.00
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		100,000,000.00	
分配股利、利润或偿 付利息支付的现金		2,779,166.66	1,667,500.00
支付其他与筹资活动 有关的现金			
筹资活动现金流出 小计		102,779,166.66	1,667,500.00
筹资活动产生的 现金流量净额		-102,779,166.66	198,332,500.00
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		-7,817,936.72	-6,318,976.99
加：期初现金及现金 等价物余额		10,455,366.90	8,087,762.01
六、期末现金及现金等 价物余额		2,637,430.18	1,768,785.02

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：蔡君

合并所有者权益变动表

2012年1—6月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	247,990,600.00	6,855,340.45			347,909.73		300,931,071.52		50,252,412.89	606,377,334.59
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	247,990,600.00	6,855,340.45			347,909.73		300,931,071.52		50,252,412.89	606,377,334.59
三、本期增减变动金额(减)							-9,017,569.79		105,230.69	-8,912,339.10

少以“-”号填列)										
(一) 净利润							-9,017,569.79		105,230.69	-8,912,339.10
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-9,017,569.79		105,230.69	-8,912,339.10
(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	6,855,340.45			347,909.73		291,913,501.73		50,357,643.58	597,464,995.49

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					275,600,895.18		41,776,827.46	572,298,542.91
: 会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	247,990,600.00	6,930,220.27					275,600,895.18		41,776,827.46	572,298,542.91

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							59,606,945.51		11,681,147.50	71,288,093.01
(一)净利润							59,606,945.51		2,681,147.50	62,288,093.01
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							59,606,945.51		2,681,147.50	62,288,093.01
(三)所有者投入和减少资本									9,000,000.00	9,000,000.00
1. 所有者投入资本									9,000,000.00	9,000,000.00
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				335,207,840.69		53,457,974.96	643,586,635.92

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：蔡君

母公司所有者权益变动表

2012 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	247,990,600.00	6,855,340.45			347,909.73		3,131,187.52	258,325,037.70
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	6,855,340.45			347,909.73		3,131,187.52	258,325,037.70
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							-9,775,312.30	-9,775,312.30

(一) 净利润							-9,775,312.30	-9,775,312.30
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-9,775,312.30	-9,775,312.30
(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	6,855,340.45			347,909.73		-6,644,124.78	248,549,725.40

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	11,814,671.47					-69,592,205.81	190,213,065.66
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	11,814,671.47					-69,592,205.81	190,213,065.66
三、本期增减变动金额（减少以“－”							74,924,281.45	74,924,281.45

号填列)								
(一) 净利润							74,924,281.45	74,924,281.45
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							74,924,281.45	74,924,281.45
(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	11,814,671.47					5,332,075.64	265,137,347.11

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：蔡君

(二) 公司概况

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

公司于 2005 年 11 月实施了股权分置改革，公司非流通股股东上海兴盛实业发展（集团）有限公司（以下或简称“兴盛集团”）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 2012 年 6 月 30 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：上海市闸北区天目中路 585 号 2101-A，总部办公地址：上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼。

(三) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

1、 财务报表的编制基础：

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则--基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号--财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

2、 遵循企业会计准则的声明：

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

3、 会计期间：

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。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，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，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。

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，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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，经复核后，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。

本公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。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。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中所有者权益项目下和合并利润

表中净利润项目下单独列示。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期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体在以前期间一直存在。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

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。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

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将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

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

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

9、金融工具：

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

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

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

（2）持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利

息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

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

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

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值;

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值;

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备：

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(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，如有客观证据表明其已发生减值，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。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(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
较低风险组合	信用风险特征
较高风险组合	信用风险特征
合并报表范围内关联方	合并报表范围内关联方
履约保证金	信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
较低风险组合	账龄分析法
较高风险组合	账龄分析法
合并报表范围内关联方	余额百分比法
履约保证金	其他方法

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

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例的说明	其他应收款计提比例的说明
合并报表范围内关联方	0.3	0.3

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
履约保证金	公司在商业经营活动中对外签署合同（或协议）时，为确保合同的正常履行，在合同条款中约定履约保证金事项，并实际支付了履约保证金，形成了应收款项。合同按约执行时该笔履约保证金不存在信用风险，对应收履约保证金不计提坏账准备；按照合同约定到期应收回而未收回的履约保证金转为一般应收款项，从转为一般应收款项之日起，根据应收款项坏账准备政策相应计提坏账准备。

(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	账龄虽然在 5 年以下，但收回风险较高。
坏账准备的计提方法	个别认定法。

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

存货发出时按加权平均法计价。

(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，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，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：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。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。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

(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。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础进行核算。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。投资企业与其他方对被投资单位实施共同控制的，被投资单位为其合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

（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。

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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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执行。

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

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

资产组的可收回金额。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

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

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

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

15、 在建工程：

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。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。

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。

16、 借款费用：

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

2、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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。

18、 长期待摊费用：

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

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：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 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

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：

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的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）的其他交易或事项。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

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

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。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

24、主要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

25、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

无

(2) 未来适用法

无

(四) 税项：

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应税营业额	5%
城市维护建设税	营业税	
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：至 2011 年 12 月 31 日止，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。2011 年度根据本公司之子公司上海新梅房地产开发有限公司的董事会决议，对新梅共和城项目 2010 年 7 月 1 日之前的房地产销售收入全部增加补提 1%。

(五) 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			
江阴新兰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	2,000	房地产开发经营。利用自有资金对外投资；建材、五金交电、金属材料的销售。（以上项目不含国家法律、行政法规禁止、限制类）	1,100		55	55	是	851.21		

(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	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际	实质上构成对	持股比例 (%)	表决权比	是否合并	少数股东权益	少数股东权益中用于冲	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东
-------	-----	-----	------	------	------	------	--------	----------	------	------	--------	------------	--------------------

	司 类 型					出 资 额	子 公 司 净 投 资 的 其 他 项 目 余 额		例(%)	报 表		减 少 数 股 东 损 益 的 金 额	分 担 的 本 期 亏 损 超 过 少 数 股 东 在 该 子 公 司 期 初 所 有 者 权 益 中 所 享 有 份 额 后 的 余 额
上海新梅房地产开发有限公司	控 股 子 公 司	上 海 市 共 和 新 路 2500 号	房 地 产 开 发	5,000	房地产开发经营。建筑装潢材料(除专控及易燃易爆品)(涉及许可经营的凭许可证经营)	4,500		90	90	是	4,184.56		
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	19,000	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)	19,000		100	100	是			

(六) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金：		
人民币	453,731.91	150,848.64
银行存款：		
人民币	14,196,570.82	73,333,256.37
其他货币资金：		
人民币	20,000,030.69	30.69
合计	34,650,333.42	73,484,135.70

2、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：								
较低风险组合	670,922.23	100.00	2,012.77	0.30	254,716.00	100.00	764.15	0.30
组合小计	670,922.23	100.00	2,012.77	0.30	254,716.00	100.00	764.15	0.30
合计	670,922.23	/	2,012.77	/	254,716.00	/	764.15	/

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						
其中：						
1年以内	670,922.23	100.00	2,012.77	254,716.00	100.00	764.15
1年以内小计	670,922.23	100.00	2,012.77	254,716.00	100.00	764.15
合计	670,922.23	100.00	2,012.77	254,716.00	100.00	764.15

(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

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	422,294.00	1,266.88		
合计	422,294.00	1,266.88		

(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(%)
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	租户	422,294.00	1年以内	62.94
上海乐肯电子科技有限公司	租户	37,765.00	1年以内	5.63
上海泰格国际旅行社有限公司	租户	25,020.00	1年以内	3.73
上海广海国际物流有限公司	租户	22,755.00	1年以内	3.39
上海楫森纺织品有限公司	租户	19,795.05	1年以内	2.95
合计	/	527,629.05	/	78.64

3、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：								
其中：较低风险组合	74,036,221.73	54.22	7,502,733.58	10.13	74,675,453.48	54.45	457,611.39	0.61
较高风险组合	991,318.64	0.73	665,585.25	67.14	979,151.86	0.71	649,501.86	66.33
履约保证金	61,500,000.00	45.05			61,500,000.00	44.84		
组合小计	136,527,540.37	100.00	8,168,318.83	5.98	137,154,605.34	100.00	1,107,113.25	0.81
合计	136,527,540.37	/	8,168,318.83	/	137,154,605.34	/	1,107,113.25	/

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						
其中：						
1 年以内	28,000.00	0.04	84.00	72,989,143.64	96.48	218,967.43
1 年以内小计	28,000.00	0.04	84.00	72,989,143.64	96.48	218,967.43
1 至 2 年	72,989,947.64	97.28	7,298,994.76	986,180.00	1.30	98,618.00
2 至 3 年	1,018,274.09	1.36	203,654.82	700,129.84	0.93	140,025.96
3 至 4 年	572,866.78	0.76	286,433.39	570,700.00	0.75	285,350.00
4 至 5 年	78,600.00	0.10	39,300.00	88,600.00	0.12	44,300.00
5 年以上	339,851.86	0.46	339,851.86	319,851.86	0.42	319,851.86
合计	75,027,540.37	100.00	8,168,318.83	75,654,605.34	100.00	1,107,113.25

(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(%)
中粮置业投资有限公司	受让上海新兰房地产开发有限公司股权方	72,915,447.64	1-2 年	53.41
江阴市国土资源局	提供土地方	61,500,000.00	1-2 年	45.05
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	2-3 年	0.77
上海市宝山区有线电视中心	为公司提供配套服务	313,100.00	3-4 年	0.23
上海市闸北区园林局	政府绿化主管部门	137,000.00	5 年以上	0.10
合计	/	135,912,228.64	/	99.56

4、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	1,444,453.00	35.45	4,723,716.00	28.67
1 至 2 年	330,000.00	8.10	11,750,478.50	71.33
2 至 3 年	2,300,478.50	56.45		
合计	4,074,931.50	100.00	16,474,194.50	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
江阴市城乡给排水有限公司	为公司提供配套服务	1,312,410.00	2-3 年	合同期内
江南水务市政工程公司江阴有限公司	为公司提供配套服务	988,068.50	2-3 年	合同期内
上海三菱电梯有限公司	供应商	945,600.00	1 年以内	合同期内
上海启皓楼宇科技有限公司	为公司提供配套服务	348,143.00	1 年以内	合同期内
江阴市中正市政工程有限公司	为公司提供配套服务	300,000.00	1-2 年	合同期内
合计	/	3,894,221.50	/	/

(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。

5、 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	889,995,306.75		889,995,306.75	827,305,300.83		827,305,300.83
开发产品	57,363,475.00		57,363,475.00	64,155,801.61		64,155,801.61
合计	947,358,781.75		947,358,781.75	891,461,102.44		891,461,102.44

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 6,006,957.13 元。

6、 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	150,209,408.96			150,209,408.96
1.房屋、建筑物	150,209,408.96			150,209,408.96
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	29,810,158.22	1,791,770.78		31,601,929.00
1.房屋、建筑物	29,810,158.22	1,791,770.78		31,601,929.00
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	120,399,250.74		1,791,770.78	118,607,479.96
1.房屋、建筑物	120,399,250.74		1,791,770.78	118,607,479.96
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	120,399,250.74		1,791,770.78	118,607,479.96
1.房屋、建筑物	120,399,250.74		1,791,770.78	118,607,479.96
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：1,791,770.78 元。

投资性房地产本期减值准备计提额：0 元。

7、 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：	17,801,255.33				17,801,255.33
其中：房屋及建筑物	17,044,574.33				17,044,574.33
机器设备					
运输工具					
电子设备	602,541.00				602,541.00
其他	154,140.00				154,140.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	3,900,987.59		251,681.17		4,152,668.76
其中：房屋及建筑物	3,523,589.50		202,404.36		3,725,993.86

机器设备				
运输工具				
电子设备	358,151.22		34,195.06	392,346.28
其 他	19,246.87		15,081.75	34,328.62
三、固定资产账面净值合计	13,900,267.74	/	/	13,648,586.57
其中：房屋及建筑物	13,520,984.83	/	/	13,318,580.47
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
电子设备	244,389.78	/	/	210,194.72
其 他	134,893.13	/	/	119,811.38
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	13,900,267.74	/	/	13,648,586.57
其中：房屋及建筑物	13,520,984.83	/	/	13,318,580.47
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
电子设备	244,389.78	/	/	210,194.72
其 他	134,893.13	/	/	119,811.38

本期折旧额：251,681.17 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为：0 元。

8、 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	161,294.21	114,191.82
可抵扣亏损	584,250.97	214,103.74
计提未缴纳土地增值税	1,659,777.79	
小计	2,405,322.97	328,295.56

(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	7,525,154.76	2,403,735.93
可抵扣亏损	60,965,097.66	14,314,912.74
合计	68,490,252.42	16,718,648.67

(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
2013 年			2008 年
2014 年	13,092,378.50	13,295,625.42	2009 年
2015 年			2010 年
2016 年	42,367,043.17	1,019,287.32	2011 年
2017 年	5,505,675.99		2012 年
合计	60,965,097.66	14,314,912.74	/

(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：	
资产减值准备	645,176.84
可抵扣亏损	2,337,003.89
计提未缴纳土地增值税	6,639,111.15
小计	9,621,291.88

9、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	1,107,877.40	7,062,454.20			8,170,331.60
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	1,107,877.40	7,062,454.20			8,170,331.60

10、短期借款：

(1) 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	20,000,000.00	
合计	20,000,000.00	

11、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
应付账款余额	59,376,866.41	58,181,765.11
合计	59,376,866.41	58,181,765.11

(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	金额	账龄	备注
浙江国泰建设集团有限公司	42,418,857.90	1 年以内及 1-2 年	

12、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
预收款项余额	1,766,500.00	5,698,201.50
合计	1,766,500.00	5,698,201.50

(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。

13、 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		3,131,435.15	3,131,435.15	
二、职工福利费				
三、社会保险费		586,494.60	586,494.60	
其中:医疗保险费		188,769.00	188,769.00	
基本养老保险费		349,856.10	349,856.10	
失业保险费		27,175.40	27,175.40	
工伤保险费		8,109.10	8,109.10	
生育保险费		12,585.00	12,585.00	
四、住房公积金		112,511.00	112,511.00	
五、辞退福利				
六、其他				
七、工会经费和职工教育经费	576,869.03			576,869.03
合计	576,869.03	3,830,440.75	3,830,440.75	576,869.03

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 0 元，非货币性福利金额 0 元，因解除劳动关系给予补偿 13,200.00 元。

截止本财务报告批准报出日止已基本发放。

14、 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	2,609,743.05	2,590,189.46
企业所得税	32,433,019.50	35,130,558.94
个人所得税	30,790.19	39,374.02
城市维护建设税	191,476.12	190,107.36
土地增值税	7,702,251.93	29,632,439.31

房产税	549,628.29	1,019,542.26
土地使用税	116,787.00	134,445.00
教育费附加	82,052.63	81,466.04
地方教育附加费	84,291.72	83,900.65
河道管理费	27,350.90	27,155.36
合计	43,827,391.33	68,929,178.40

15、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
其他应付款余额	381,660,944.91	322,585,341.99
合计	381,660,944.91	322,585,341.99

(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	58,550,000.00	31,620.00

(3) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	账龄	备注
杉杉投资控股有限公司	304,425,000.00	1-2 年	
上海新兰房地产开发有限公司	15,379,413.40	1-2 年	
合计	319,804,413.40		

(4) 对于金额较大的其他应付款，应说明内容

单位：元 币种：人民币

单位名称	金额	内容
杉杉投资控股有限公司	304,425,000.00	江阴新兰房地产开发有限公司股东财务资助
上海兴盛实业发展（集团）有限公司	58,550,000.00	大股东财务资助
上海新兰房地产开发有限公司	15,379,413.40	代收款未结算
合计	378,354,413.40	

16、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	23,100,000.00	10,000,000.00
合计	23,100,000.00	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	23,100,000.00	10,000,000.00
合计	23,100,000.00	10,000,000.00

1 年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0 元。

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
中国农业银行江阴市支行	2012 年 5 月 31 日	2013 年 6 月 28 日	人民币	8.645	13,100,000.00	0.00
中国农业银行上海市分行营业部	2006 年 3 月 28 日	2013 年 2 月 19 日	人民币	7.755	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	/	/	/	/	23,100,000.00	10,000,000.00

17、长期借款：

(1) 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	70,000,000.00	80,000,000.00
信用借款	52,000,000.00	100,000,000.00
合计	122,000,000.00	180,000,000.00

(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	7.755	70,000,000.00	80,000,000.00
委托贷款（兴盛集团委托南京银行贷款）	2012 年 4 月 23 日	2014 年 4 月 22 日	人民币	8.64	52,000,000.00	

委托贷款（兴盛集团委托南京银行贷款）	2011 年 5 月 13 日	2013 年 5 月 12 日	人民币	8.004		100,000,000.00
合计	/	/	/	/	122,000,000.00	180,000,000.00

18、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

19、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
子公司退税收入	838,800.00			838,800.00
关联交易差价	6,016,540.45			6,016,540.45
合计	6,855,340.45			6,855,340.45

20、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	347,909.73			347,909.73
合计	347,909.73			347,909.73

21、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	300,931,071.52	/
调整后 年初未分配利润	300,931,071.52	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-9,017,569.79	/
期末未分配利润	291,913,501.73	/

22、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	14,062,684.65	93,226,352.34
营业成本	8,584,097.39	46,754,476.87

(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	14,062,684.65	8,584,097.39	93,226,352.34	46,754,476.87
合计	14,062,684.65	8,584,097.39	93,226,352.34	46,754,476.87

(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
房产销售	8,429,064.00	6,792,326.61	88,123,947.72	45,006,035.75
房地产出租	5,633,620.65	1,791,770.78	5,102,404.62	1,748,441.12
合计	14,062,684.65	8,584,097.39	93,226,352.34	46,754,476.87

(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	14,062,684.65	8,584,097.39	93,226,352.34	46,754,476.87
合计	14,062,684.65	8,584,097.39	93,226,352.34	46,754,476.87

(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（%）
陆建琴	3,711,500.00	26.39
顾华庆	1,314,680.00	9.35
胡士宗	1,203,500.00	8.56
杨长青	1,203,500.00	8.56
方浩东	835,884.00	5.94
合计	8,269,064.00	58.80

23、 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	703,134.24	4,661,317.62	应税营业额
城市维护建设税	49,059.40	326,132.23	营业税
教育费附加	35,156.70	233,065.89	3%
土地增值税	168,581.28	1,762,478.95	预征率 2%
合计	955,931.62	6,982,994.69	/

24、 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	197,763.00	10,000.00
办公费	46,059.90	21,881.00
水电费	16,968.10	
差旅费	489.00	
运输费	800.00	
合计	262,080.00	31,881.00

25、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	1,989,357.00	2,158,397.33
办公费	476,323.50	856,398.40
业务招待费	213,300.30	236,898.60
税金	750,877.02	1,057,373.33
折旧费	251,681.17	226,739.74
保险费	30,000.00	30,535.00
修理费		5,000.00
咨询费、审计费	660,846.00	600,082.20
四金	656,179.60	569,212.08
差旅费	66,546.00	18,461.10
运输费	16,870.00	16,000.00
水电费	32,018.53	
低值易耗品摊销	4,350.00	5,531.00
合计	5,148,349.12	5,780,628.78

26、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	6,064,270.83	1,667,500.00
利息收入	-360,948.60	-305,978.79
其他	11,174.76	11,908.19
合计	5,714,496.99	1,373,429.40

27、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

28、投资收益：

(1) 投资收益明细情况

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		65,566,652.71
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		95,965.46
合计		65,662,618.17

29、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	7,062,454.20	969,035.20
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	7,062,454.20	969,035.20

(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		650.00	
合计		650.00	

30、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		911.52	
其中：固定资产处置损失		911.52	
其他		300,550.00	

合计		301,461.52	
----	--	------------	--

31、 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	-2,675,358.16	34,641,768.84
递延所得税调整	-2,077,027.41	-242,258.80
合计	-4,752,385.57	34,399,510.04

32、 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

单位：元 币种：人民币

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
归属于公司普通股股东的净利润	P0	-9,017,569.79	59,606,945.51
归属于公司普通股股东的非经常性损益	F		44,993,308.66
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	P0'=P0-F	-9,017,569.79	14,613,636.85
稀释事项对归属于公司普通股股东的净利润的影响	V		
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。	P1=P0+V	-9,017,569.79	59,606,945.51
稀释事项对扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润的影响	V'		
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	P1'=P0'+V'	-9,017,569.79	14,613,636.85
期初股份总数	S0	247,990,600.00	247,990,600.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	S1		
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	Si		
报告期因回购等减少股份数	Sj		
报告期缩股数	Sk		
报告月份数	M0		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	Mi		
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	Mj		
发行在外的普通股加权平均数	$S = S0 + S1 + Si \times \frac{Mi}{M0 - Sj \times \frac{Mj}{M0 - Sk}}$	247,990,600.00	247,990,600.00
加：假定稀释性潜在普通股转换为已发行普通股而增加的普通股加权平均数	X1		
计算稀释每股收益的普通股加权平均数	X2=S+X1	247,990,600.00	247,990,600.00

项目	计算过程	本期发生额	上期发生额
其中：可转换公司债转换而增加的普通股加权数			
认股权证/股份期权行权而增加的普通股加权数			
回购承诺履行而增加的普通股加权数			
归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0=P0 \div S$	-0.0364	0.2404
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的基本每股收益	$EPS0'=P0' \div S$	-0.0364	0.0589
归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1=P1 \div X2$	-0.0364	0.2404
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的稀释每股收益	$EPS1'=P1' \div X2$	-0.0364	0.0589

33、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
资金往来	58,148,598.60
备用金	374,768.97
其他	249,183.12
利息收入	360,948.60
合计	59,133,499.29

(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
费用性支出	1,669,905.52
合计	1,669,905.52

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
企业间资金拆借	1,000,000.00
合计	1,000,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	金额
借款保证金	20,000,000.00
合计	20,000,000.00

34、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-8,912,339.10	62,288,093.01
加：资产减值准备	7,062,454.20	969,035.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,043,451.95	1,975,180.86
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		911.52
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）	6,064,270.83	1,667,500.00
投资损失（收益以“-”号填列）		-65,662,618.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,077,027.41	-242,258.80
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）	-54,656,763.76	-653,672,524.07
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	12,610,121.74	552,328,205.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	30,294,715.65	-318,196,843.90
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-7,571,115.90	-418,537,208.81
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	14,650,333.42	36,859,882.83
减：现金的期初余额	73,484,135.70	246,734,724.06
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	-58,833,802.28	-209,874,841.23

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
一、现金	14,650,333.42	73,484,135.70
其中：库存现金	453,731.91	150,848.64
可随时用于支付的银行存款	14,196,570.82	73,333,256.37
可随时用于支付的其他货币资金	30.69	30.69
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	14,650,333.42	73,484,135.70

(七) 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	55.70	55.70	上海兴盛实业发展(集团)有限公司	63040252-2

2、 本企业的子公司情况

单位: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
上海新梅房地产开发有限公司	有限责任公司	上海	张静静	房地产开发	5,000.00	90	90	13216241-5
上海新竺实业发展有限公司	有限责任公司	上海	张静静	房地产开发	14,000.00	100	100	75987204-X
江阴新梅房地产开发有限公司	有限责任公司	江阴	江晓凌	房地产开发	19,000.00	100	100	69790349-5
江阴新兰房地产开发	有限责任公司	江阴	江晓凌	房地产开发	2,000.00	55	55	57039360-0

有 限 公 司								
------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

3、关联交易情况

(1) 关联租赁情况

公司出租情况表：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	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	2011年1月1日	2012年12月31日	租赁合同	844,588.00

(2) 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	52,000,000.00	2012年4月23日	2014年4月22日	通过南京银行委托贷款

(3) 其他关联交易

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

4、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	上海兴盛实业发展(集团)有限公司	422,294.00	1,266.88		

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	58,550,000.00	31,620.00

(八) 股份支付：

无

(九) 或有事项:

无

(十) 承诺事项:

1、 重大承诺事项

- (1) 无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。
- (2) 无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。
- (3) 无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。
- (4) 无已签订的正在或准备履行的并购协议
- (5) 无已签订的正在或准备履行的重组计划
- (6) 2006 年 2 月本公司子公司上海新梅房地产开发有限公司以"天目中路 585 号新梅大厦共计 17,436 平米现房"为抵押物向中国农业银行上海市分行营业部借款人民币 14,000 万元,截止 2012 年 6 月 30 日该笔借款已归还 6,000 万元,未还余额 8,000 万元。

2、 前期承诺履行情况

本期公司按借款合同约定按期归还中国农业银行上海市分行营业部借款人民币 1,000 万元。

(十一) 资产负债表日后事项:

1、 其他资产负债表日后事项说明

- (1) 本公司于 2012 年 7 月 18 日收到中粮置业投资发展有限公司支付的上海新兰房地产开发有限公司股权转让款 3,400 万元。
- (2) 本公司下属子公司江阴新兰房地产有限公司于 2012 年 7 月 24 日收到江阴国土局退回土地履约保证金 6,150 万元。

(十二) 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:								
按账龄分	72,915,447.64	15.99	7,291,544.76	10.00	72,915,447.64	14.96	218,746.34	0.30

析法计提坏账准备的其他应收款								
合并范围内关联方	383,175,000.00	84.01	1,149,525.00	0.30	414,588,600.07	85.04	1,243,765.80	0.30
组合小计	456,090,447.64	100.00	8,441,069.76	1.85	487,504,047.71	100.00	1,462,512.14	0.30
合计	456,090,447.64	/	8,441,069.76	/	487,504,047.71	/	1,462,512.14	/

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						
其中：						
1年以内				72,915,447.64	100.00	218,746.34
1年以内小计				72,915,447.64	100.00	218,746.34
1至2年	72,915,447.64	100.00	7,291,544.76			
合计	72,915,447.64	100.00	7,291,544.76	72,915,447.64	100.00	218,746.34

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收账款：

单位：元 币种：人民币

组合名称	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
合并范围内关联方	383,175,000.00	0.003	1,149,525.00

(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) 其他应收账款金额前五名单位情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收账款总额的比例(%)
江阴新兰房地产开发有限公司	控股子公司	372,075,000.00	1年以内	81.58
中粮置业投资有	股权受让关系	72,915,447.64	1-2年	15.99

限公司				
江阴新梅房地产开发有限公司	控股子公司	11,100,000.00	1 年以内	2.43
合计	/	456,090,447.64	/	100.00

(4) 其他应收关联方款项情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收账款总额的比例(%)
江阴新兰房地产开发有限公司	控股子公司	372,075,000.00	81.58
江阴新梅房地产开发有限公司	控股子公司	11,100,000.00	2.43
合计	/	383,175,000.00	84.01

(5) 不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为：0 元。

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	96,702,412.64	96,702,412.64		96,702,412.64			90	90	无

房地 产开 发有 限公 司									
上海 新竺 实业 发展 有限 公司	84,000,000.00	84,000,000.00		84,000,000.00			100	100	无
江阴 新梅 房地 产开 发有 限公 司	195,000,000.00	189,873,150.69		189,873,150.69			100	100	无
江阴 新兰 房地 产开 发有 限公 司	11,000,000.00	11,000,000.00		11,000,000.00			55	55	无

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
处置长期股权投资产生的投资收益		106,685,049.91
合计		106,685,049.91

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-9,775,312.30	74,924,281.45
加：资产减值准备	6,978,557.62	2,336,919.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,592.68	2,003.58
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	2,779,166.66	1,667,500.00
投资损失(收益以“—”号填列)		-106,685,049.91
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)		-676,582,818.00
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	31,413,600.07	115,100,000.00
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	63,563,625.21	381,375,686.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	94,961,229.94	-207,861,476.99
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,637,430.18	1,768,785.02
减: 现金的期初余额	10,455,366.90	8,087,762.01
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	-7,817,936.72	-6,318,976.99

(十三) 补充资料

1、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	-1.6348	-0.0364	-0.0364
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.6348	-0.0364	-0.0364

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

单位: 元 币种: 人民币

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动 比率%	变动原因
长期借款	122,000,000.00	180,000,000.00	-32.22	本期归还长期借款 1.1 亿元, 新增委托贷款 5200 万元
营业收入	14,062,684.65	93,226,352.34	-84.92	本期无新开盘项目且存量房交易量少
营业成本	8,584,097.39	46,754,476.87	-81.64	本期房屋销售减少, 相应房屋销售成本结转减少

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上期金额)	变动 比率%	变动原因
营业税金及附加	955,931.62	6,982,994.69	-86.31	本期收入减少, 相应流转税及附加计提减少
财务费用	5,714,496.99	1,373,429.40	316.08	本期借款利息费用化增加
资产减值损失	7,062,454.20	969,035.20	628.81	应收中粮置业股权转让款 72,915,447.64 元, 本期账龄由上期的 1 年以内增加至 1-2 年, 按照账龄计提坏账准备, 增加减值损失 707 万元
投资收益	--	65,662,618.17	-100.00	本期无投资收益
所得税费用	-4,752,385.57	34,399,510.04	-113.82	本期根据税务汇算清缴书冲减所得税费用
收到其他与经营活动有关的现金	59,133,499.29	321,760,846.89	-81.62	上年同期收到合作方杉杉控股有限公司承担的江阴澄地 2010-C-89 号地块 45% 的土地出让金, 共 3.04425 亿元, 本期自大股东兴盛集团取得财务资助资金 5800 万元
购买商品、接受劳务支付的现金	46,442,473.12	549,401,527.68	-91.55	上期支付江阴澄地 2010-C-89 号土地出让金 4.78 亿元, 本期无重大开发成本支出
支付其他与经营活动有关的现金	1,669,905.52	192,692,260.91	-99.13	上期归还母公司兴盛集团资金 1.9 亿元, 本期无重大资金支出
取得借款收到的现金	85,100,000.00	200,000,000.00	-57.45	本期无新增开发投资项目, 故筹资规模缩小

八、 备查文件目录

- 1、 载有法定代表人签名的半年度报告文本
- 2、 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本
- 3、 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

2012 年 8 月 31 日