

# 上海新梅置业股份有限公司

600732



## 2013 年半年度报告

## 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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、 公司负责人张静静、主管会计工作负责人王承宇及会计机构负责人（会计主管人员）朱智勇声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、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

## 目录

第一节 释义 .....	4
第二节 公司简介 .....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	6
第四节 董事会报告 .....	8
第五节 重要事项 .....	11
第六节 股份变动及股东情况 .....	14
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	17
第八节 财务报告（未经审计） .....	18

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
本公司、上海新梅	指	上海新梅置业股份有限公司
兴盛集团	指	上海兴盛实业发展（集团）有限公司
江阴新梅	指	江阴新梅房地产开发有限公司
江阴新兰	指	江阴新兰房地产开发有限公司
中盛创投	指	喀什中盛创投有限公司
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海新梅置业股份有限公司
公司的中文名称简称	上海新梅
公司的外文名称	Shanghai Xinmei Real Estate Co., Ltd.
公司的法定代表人	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	李煜坤
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	liyukun@shinmay.com.cn

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	上海市闸北区天目中路 585 号 2001-C 室
公司注册地址的邮政编码	200070
公司办公地址	上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼
公司办公地址的邮政编码	200070
公司网址	www.shinmay.com.cn
电子信箱	xm600732@shinmay.com.cn

### 四、 信息披露及备置地点变更情况简介

公司选定的信息披露报纸名称	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会办公室
报告期内变更情况查询索引	www.sse.com.cn

### 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、 公司报告期内的注册变更情况

公司报告期内注册情况未变更。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、 公司主要会计数据和财务指标

##### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	10,243,128.79	14,062,684.65	-27.16
归属于上市公司股东的净利润	-7,998,259.66	-9,017,569.79	11.30
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-7,997,555.71	-9,017,569.79	11.30
经营活动产生的现金流量净额	-88,920,222.95	-7,571,115.90	-1,074.47
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	527,128,700.43	559,926,020.09	-5.86
总资产	1,291,241,208.38	1,308,989,728.93	-1.36

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.0179	-0.0364	51.42
稀释每股收益(元/股)	-0.0179	-0.0364	51.42
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0179	-0.0364	51.42
加权平均净资产收益率(%)	-1.4161	-1.6348	增加 0.22 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-1.4161	-1.6348	增加 0.22 个百分点

#### 二、 境内外会计准则下会计数据差异

##### (一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-7,998,259.66	-9,017,569.79	527,128,700.43	559,926,020.09

##### (二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-7,998,259.66	-9,017,569.79	527,128,700.43	559,926,020.09

#### 三、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-703.95	子公司江阴新兰房地产开发有限公司 2012 年 4 季度土地使用税滞纳金
合计	-703.95	

## 第四节 董事会报告

### 一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年上半年，国内房地产市场延续去年的回暖走势，行业呈现出“一冷四热”的局面：在“国五条”调控政策遇冷的同时，行业投资环境全面回暖、城市住宅市场成交量持续回升、重点城市房价普涨、土地市场量价齐升。根据国家统计局统计数据，2013 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 36828 亿元，同比名义增长 20.3%，房地产开发企业房屋施工面积 549408 万平方米，同比增长 15.5%，房地产开发企业土地成交价款 3699 亿元，增长 7.5%，商品房销售面积 51433 万平方米，同比增长 28.7%。

从区域来看，一、二线核心城市的房地产市场回暖力度明显大于中小城市，品牌房企重返一二线城市，三、四线城市供应充足但潜在需求弱，价格上涨动力不足。从行业发展态势来看，这一轮的一线城市“囤地热”还在继续中，一线城市资源的稀缺和品牌开发商的虎视眈眈，也让许多中小型开发商的机会越来越少，行业竞争日趋激烈。

基于前述对目前房地产业发展趋势和竞争格局的判断，结合公司规模和行业地位的考虑，公司已于今年年初确定了在两到三年内逐步实施业务转型的经营战略。报告期内，公司董事会和经营层按照上述既定计划落实以下两方面工作：

第一，继续做好现有房产业务的开发和销售。报告期内公司开发项目仅有位于江阴市的新梅豪布斯卡项目。截止 6 月末，项目地下部分全部完工，住宅和办公楼部分进入最后收尾阶段，商场部分精装修已完成 60%，幕墙部分完成 80%，室外总体完成 70%。公司将按计划在年内完成项目整体竣工验收。报告期内，公司采取措施进一步拓展销售渠道，争取销售资金尽快回笼。其中，江阴新梅豪布斯卡项目实现预售金额 4651.81 万元，上海新梅绿岛苑车库及新梅共和城配套商业销售金额为 486.25 万元。此外，公司加大了对江阴新梅豪布斯卡项目中商业自持部分的招商力度，截止报告期末已有 10%完成了租赁签约，20%达成了租赁意向。

第二，密切关注并积极寻求具备持续发展能力和良好盈利前景的投资项目，选择在适当时机进行审慎地投资，以逐步实现公司业务转型。报告期内，公司召开董事会和股东大会，审议通过了向大股东兴盛集团出售具有较高盈利风险的江阴新兰房地产开发有限公司股权项目，并向其购买喀什中盛创投有限公司股权从而间接持有河南宋河酒业股份有限公司 10%股份的事项。

### (一) 主营业务分析

#### 1、 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	10,243,128.79	14,062,684.65	-27.16
营业成本	3,870,696.82	8,584,097.39	-54.91
销售费用	1,245,703.82	262,080.00	375.31
管理费用	8,579,322.73	5,148,349.12	66.64
财务费用	2,088,157.68	5,714,496.99	-63.46
经营活动产生的现金流量净额	-88,920,222.95	-7,571,115.90	-1,074.47
投资活动产生的现金流量净额	0	-57,500.00	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	6,683,029.20	-51,205,186.38	不适用

营业收入变动原因说明：公司目前在售项目主要集中在年末交房，本期结转的销售收入减少。

营业成本变动原因说明：营业收入减少，营业成本相应减少，同时公司进一步加强成本控制。

销售费用变动原因说明：本期公司加大了江阴新梅豪布斯卡项目销售宣传力度，销售费用增加。

管理费用变动原因说明：审计、评估、税金等增加

财务费用变动原因说明：本期贷款利息资本化增加，费用化减少。



经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期工程预付款增加。  
 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期无。  
 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期支付股利增加。

**2、 其它**

**(1) 经营计划进展说明**

报告期内，公司的各项工作均按照 2012 年年度报告中披露的经营计划有序推进，由于公司的开发项目主要集中在今年年末交房并且结转收入，因此本报告期末的营业收入和成本与之前披露的全年营业收入和成本目标尚有较大差距。

**(二) 行业、产品或地区经营情况分析**

**1、 主营业务分行业、分产品情况**

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产业	10,243,128.79	3,870,696.82	62.21	-0.27	-0.55	增加 0.16 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	4,862,500.00	2,180,840.08	55.15	-42.31	-67.89	增加 0.64 个百分点
房产出租	5,380,628.79	1,689,856.74	68.59	3.25	-5.69	增加 0.08 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	10,243,128.79	-0.27

**(三) 投资状况分析**

**1、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况**

**(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。

**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。

## 二、 利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司于 2013 年 2 月 21 日召开 2012 年度股东大会，审议通过了 2012 年度利润分配方案：以 2012 年 12 月 31 日总股本 247,990,600 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 8 股并派发现金股利 1 元人民币（含税），合计分配股利 223,191,540 元。报告期内，公司实施完成了该利润分配方案，股权登记日为 2013 年 3 月 1 日，除权除息日为 2013 年 3 月 4 日，新增无限售条件流通股上市日为 2013 年 3 月 5 日，现金红利发放日为 2013 年 3 月 15 日。

### (二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

无。

## 三、 其他披露事项

### (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

由于公司在售项目主要集中在 2013 年年末交房并结转收入，预计年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损。

### (二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、 资产交易、企业合并事项

#### (一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
公司于 2013 年 5 月 27 日召开第六届董事会第一次临时会议，审议通过了向大股东兴盛集团转让本公司所持有的江阴新兰 55% 股权的事项。	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-05-27/600732_20130528_2.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-05-27/600732_20130528_2.pdf</a>
公司于 2013 年 5 月 27 日召开第六届董事会第一次临时会议，审议通过了向兴盛集团购买其所持有的中盛创投 100% 股权的事项。	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-05-27/600732_20130528_3.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-05-27/600732_20130528_3.pdf</a>

### 四、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 五、 重大关联交易

#### (一) 资产收购、出售发生的关联交易

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司于 2013 年 5 月 27 日召开第六届董事会第一次临时会议，审议通过了向大股东兴盛集团转让本公司所持有的江阴新兰 55% 股权的事项。	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-05-27/600732_20130528_2.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-05-27/600732_20130528_2.pdf</a>
公司于 2013 年 5 月 27 日召开第六届董事会第一次临时会议，审议通过了向兴盛集团购买其所持有的中盛创投 100% 股权的事项。	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-05-27/600732_20130528_3.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-05-27/600732_20130528_3.pdf</a>

#### (二) 关联债权债务往来

##### 1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

事项概述	查询索引
公司全资子公司江阴新梅向本公司的第一大股东兴盛集团借款 5300 万元人民币。兴盛集团通过南京银行上海分行以委托借款方式向江阴新梅提供上述借款，借款	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-06-21/600732_20130622_1.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-06-21/600732_20130622_1.pdf</a>

期限为自 2013 年 6 月起一年（具体日期以借款实际发放日期为准），借款利率为同期银行贷款基准利率（6%）。本公司及江阴新梅无需对上述借款提供抵押或担保。	
---------------------------------------------------------------------------------	--

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

公司全资子公司江阴新梅于 2012 年 4 月向本公司的控股股东兴盛集团借款 5200 万元人民币。兴盛集团通过南京银行上海分行以委托贷款方式向江阴新梅提供上述借款，借款期限为委托借款合同生效之日起两年，借款利率不高于市场利率（市场利率为同期银行贷款基准利率上浮 30%）。报告期内，江阴新梅向兴盛集团归还了上述部分借款 1750 万元。

**3、临时公告未披露的事项**

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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
兴盛集团	控股股东				90,666,767.60	-6,072,767.60	84,594,000.00
关联债权债务形成原因		财务资助。					
关联债权债务清偿情况		报告期内，公司已向关联方归还 6,072,767.60 元。					

**六、重大合同及其履行情况**

**(一) 托管、承包、租赁事项**

√ 不适用

**(二) 担保情况**

√ 不适用

**(三) 其他重大合同或交易**

本报告期公司无其他重大合同或交易。

**七、承诺事项履行情况**

**(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关	其他	兴盛集团	确保上市公司与控股股东之	2003 年	否	是		

的承诺			间人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。				
其他	兴盛集团	避免与上市公司同业竞争	2003 年	否	否	由于根据规划要求，公司控股子公司江阴新梅在其所开发的新梅豪布斯卡项目中必须持有并经营部分商业面积，该部分商业地产的持有和租赁业务与公司大股东兴盛集团将发生同业竞争。	公司已提出了逐步实施业务转型的经营战略，业务转型后不会与大股东产生同业竞争。

#### 八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

中国证监会上海监管局（以下简称“上海证监局”）于 2013 年 3 月对公司进行了 2012 年年报专项检查，根据检查情况，于 2013 年 6 月 20 日下发了《关于对上海新梅置业股份有限公司采取责令改正措施的决定》，指出了公司在 2012 年年报和关联交易信息披露中存在的 inaccurate、不完整的问题，并要求及时予以整改（具体内容详见公司于 2013 年 6 月 26 日披露的临 2013-042 号临时公告）。公司已于 2013 年 7 月 1 日向上海证监局提交了整改计划，明确了公司董事长为整改第一责任人，公司董事会秘书具体负责整改措施的制订和落实。

#### 九、公司治理情况

公司一贯高度重视公司治理和规范运作，但与中国证监会的相关规定要求相比还存在一定差异，主要为：公司三会的个别资料档案未妥善保存；股东大会的授权委托书投票意向不明确；公司董事会换届存在延期情况；董事会专门委员会未严格按照实施细则召开会议；监事会记录过于简单；有关公司治理的基本制度存在未根据现行法律法规及时修订等情况。

对照上述差异，公司已制订相应的整改措施，安排专人负责落实整改。截至目前，已经着手对公司现行系列制度进行修订和补充，在报告期内完成了第六届董事会的换届选举工作，并要求董事会办公室认真做好三会的筹备、组织等各项工作，严格落实三会的各项程序要求，做好各次会议记录，妥善保管会议资料。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	247,990,600	100		198,392,480			198,392,480	446,383,080	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	247,990,600	100		198,392,480			198,392,480	446,383,080	100

##### 2、 股份变动情况说明

公司于 2013 年 2 月 21 日召开 2012 年度股东大会，审议通过了 2012 年度利润分配方案：以 2012 年 12 月 31 日总股本 247,990,600 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 8 股并派发现金股利 1 元人民币（含税），合计分配股利 223,191,540 元。根据前述利润分配方案，公司以 2013 年 3 月 1 日为股权登记日实施送股，新增无限售条件流通股份于 2013 年 3 月 5 日上市流通。

**(二) 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、 股东情况**

**(一) 股东数量和持股情况**

单位：股

报告期末股东总数				55,401		
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	8.50	37,942,940	-72,684,200	0	无
上海南江(集团)有限公司	境内非国有法人	8.06	36,000,000	36,000,000	0	无
中信建投证券股份有限公司约定购回式证券交易专用证券账户	境内非国有法人	2.69	12,000,000	0	0	无
周卫	境内自然人	0.73	3,253,200	3,253,200	0	无
张京海	境内自然人	0.32	1,442,260	1,442,260	0	无
陈四龙	境内自然人	0.25	1,122,068	0	0	无
舒沅	境内自然人	0.22	1,000,000	1,000,000	0	无
陈卓文	境内自然人	0.21	937,500	937,500	0	无
杜雄雄	境内自然人	0.20	910,000	910,000	0	无

张永军	境内 自然人	0.20	910,000	910,000	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		37,942,940		人民币普通股	37,942,940	
上海南江(集团)有限公司		36,000,000		人民币普通股	36,000,000	
中信建投证券股份有限公司约定 购回式证券交易专用证券账户		12,000,000		人民币普通股	12,000,000	
周卫		3,253,200		人民币普通股	3,253,200	
张京海		1,442,260		人民币普通股	1,442,260	
陈四龙		1,122,068		人民币普通股	1,122,068	
舒沅		1,000,000		人民币普通股	1,000,000	
陈卓文		937,500		人民币普通股	937,500	
杜雄雄		910,000		人民币普通股	910,000	
张永军		910,000		人民币普通股	910,000	
上述股东关联关系或一致行动的 说明		兴盛集团与其他股东之间不存在关联关系，也不是一致行动人； 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。				

### 三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。



## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、 持股变动情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

#### 二、 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	解聘	辞职
王洁洁	职工监事	离任	辞职
张静静	总经理	解聘	辞职
夏震	财务总监	解聘	辞职
张健	董事	离任	董事会换届
吴桢舫	独立董事	离任	任期届满
张余庆	独立董事	离任	任期届满
张剑锋	职工监事	选举	监事会换届
罗炜岚	总经理	聘任	原总经理辞职
王承宇	财务总监	聘任	原财务总监辞职
曾志锋	董事	选举	董事会换届
林燕	独立董事	选举	董事会换届
王红新	独立董事	选举	董事会换届

## 第八节 财务报告（未经审计）

### 一、 财务报表

#### 合并资产负债表

2013 年 6 月 30 日

编制单位:上海新梅置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		39,456,112.52	121,693,306.27
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		192,984.34	96,273.64
预付款项		744,068.00	636,822.46
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		26,557,549.28	35,378,188.66
买入返售金融资产			
存货		1,101,422,918.81	1,026,696,141.14
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,168,373,632.95	1,184,500,732.17
<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			
投资性房地产		108,730,885.83	110,108,596.94
固定资产		13,163,341.77	13,407,051.99
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		973,347.83	973,347.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		122,867,575.43	124,488,996.76
资产总计		1,291,241,208.38	1,308,989,728.93
<b>流动负债：</b>			
短期借款		46,625,000.00	49,900,000.00
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		23,894,240.13	65,940,054.35
预收款项		92,183,819.01	44,867,217.66
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		575,979.03	576,159.03
应交税费		11,762,586.96	34,843,679.27
应付利息			
应付股利			
其他应付款		380,234,431.51	386,529,211.88
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			23,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		555,276,056.64	605,756,322.19
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		187,600,000.00	122,000,000.00

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		187,600,000.00	122,000,000.00
负债合计		742,876,056.64	727,756,322.19
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		446,383,080.00	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		26,712,908.71	26,712,908.71
一般风险准备			
未分配利润		47,177,371.27	278,367,170.93
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		527,128,700.43	559,926,020.09
少数股东权益		21,236,451.31	21,307,386.65
所有者权益合计		548,365,151.74	581,233,406.74
负债和所有者权益 总计		1,291,241,208.38	1,308,989,728.93

法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：王承宇 会计机构负责人：朱智勇

**母公司资产负债表**

2013 年 6 月 30 日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		15,075,274.12	1,508,538.86
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		385,254,846.03	431,727,381.85
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		400,330,120.15	433,235,920.71
<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		381,575,563.33	381,575,563.33
投资性房地产			
固定资产		1,054.20	1,054.20
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		381,576,617.53	381,576,617.53
资产总计		781,906,737.68	814,812,538.24
<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		123,760.90	123,760.90
应交税费		35,033.71	29,710.77
应付利息			
应付股利			
其他应付款		289,529,913.80	292,684,039.10
一年内到期的非流动			

负债			
其他流动负债			
流动负债合计		289,688,708.41	292,837,510.77
<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		289,688,708.41	292,837,510.77
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		446,383,080.00	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		26,712,908.71	26,712,908.71
一般风险准备			
未分配利润		12,266,700.11	240,416,178.31
所有者权益（或股东权益）合计		492,218,029.27	521,975,027.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计		781,906,737.68	814,812,538.24

法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：王承宇 会计机构负责人：朱智勇

**合并利润表**  
2013 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		10,243,128.79	14,062,684.65
其中：营业收入		10,243,128.79	14,062,684.65
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		18,311,619.84	27,727,409.32
其中：营业成本		3,870,696.82	8,584,097.39

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		571,455.23	955,931.62
销售费用		1,245,703.82	262,080.00
管理费用		8,579,322.73	5,148,349.12
财务费用		2,088,157.68	5,714,496.99
资产减值损失		1,956,283.56	7,062,454.20
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-8,068,491.05	-13,664,724.67
加：营业外收入			
减：营业外支出		703.95	
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-8,069,195.00	-13,664,724.67
减：所得税费用			-4,752,385.57
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-8,069,195.00	-8,912,339.10
归属于母公司所有者的净利润		-7,998,259.66	-9,017,569.79
少数股东损益		-70,935.34	105,230.69
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.0179	-0.0364
（二）稀释每股收益		-0.0179	-0.0364
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-8,069,195.00	-8,912,339.10
归属于母公司所有者的综合收益总额		-7,998,259.66	-9,017,569.79
归属于少数股东的综合收益总额		-70,935.34	105,230.69

法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：王承宇 会计机构负责人：朱智勇

**母公司利润表**  
2013 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		3,119,619.47	2,758,667.59
财务费用		-13,169.99	2,713,445.25
资产减值损失		1,851,488.72	6,978,557.62
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		-4,957,938.20	-12,450,670.46
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-4,957,938.20	-12,450,670.46
减：所得税费用			-2,675,358.16
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-4,957,938.20	-9,775,312.30
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		-4,957,938.20	-9,775,312.30

法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：王承宇 会计机构负责人：朱智勇

**合并现金流量表**  
2013 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		58,748,329.09	9,596,431.92



收到的现金			
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		136,065,835.92	59,133,499.29
经营活动现金流入 小计		194,814,165.01	68,729,931.21
购买商品、接受劳务 支付的现金		112,328,287.21	46,442,473.12
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		3,979,360.64	3,830,440.75

支付的各项税费		24,794,733.44	24,358,227.72
支付其他与经营活动有关的现金		142,632,006.67	1,669,905.52
经营活动现金流出小计		283,734,387.96	76,301,047.11
经营活动产生的现金流量净额		-88,920,222.95	-7,571,115.90
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			57,500.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			57,500.00
投资活动产生的现金流量净额			-57,500.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金		53,000,000.00	85,100,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		95,000,000.00	1,000,000.00
筹资活动现金流入小计		148,000,000.00	86,100,000.00
偿还债务支付的现金		108,775,000.00	110,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		32,541,970.80	7,305,186.38
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			20,000,000.00
筹资活动现金流出小计		141,316,970.80	137,305,186.38
筹资活动产生的现金流量净额		6,683,029.20	-51,205,186.38
<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>		-82,237,193.75	-58,833,802.28
加：期初现金及现金等价物余额		121,693,306.27	73,484,135.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		39,456,112.52	14,650,333.42

法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：王承宇 会计机构负责人：朱智勇

**母公司现金流量表**

2013 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		142,992,361.79	124,981,597.05
经营活动现金流入小计		142,992,361.79	124,981,597.05

购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,557,007.51	2,232,299.50
支付的各项税费		41,214.43	22,181.28
支付其他与经营活动有关的现金		102,028,344.59	27,765,886.33
经营活动现金流出小计		104,626,566.53	30,020,367.11
经营活动产生的现金流量净额		38,365,795.26	94,961,229.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
<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			100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,799,060.00	2,779,166.66
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		24,799,060.00	102,779,166.66
筹资活动产生的现金流量净额		-24,799,060.00	-102,779,166.66
<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>		13,566,735.26	-7,817,936.72
加：期初现金及现金等价物余额		1,508,538.86	10,455,366.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		15,075,274.12	2,637,430.18

法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：王承宇 会计机构负责人：朱智勇

**合并所有者权益变动表**  
2013 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			26,712,908.71		278,367,170.93		21,307,386.65	581,233,406.74
加: 会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	247,990,600.00	6,855,340.45			26,712,908.71		278,367,170.93		21,307,386.65	581,233,406.74
三、本期增减变动金额(减少以“-”)	198,392,480.00						-231,189,799.66		-70,935.34	-32,868,255.00

号填列)										
(一) 净利润							-7,998,259.66		-192,860.70	-8,191,120.36
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-7,998,259.66		-192,860.70	-8,191,120.36
(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	198,392,480.00						-223,191,540.00		121,925.36	-24,677,134.64
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	198,392,480.00						-223,191,540.00		121,925.36	-24,677,134.64

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	446,383,080.00	6,855,340.45			26,712,908.71		47,177,371.27		21,236,451.31	548,365,151.74

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	所有者权益合



	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	益	计
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
：会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	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（减少以“-”号填列）							-9,017,569.79		105,230.69	-8,912,339.10
（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

法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：王承宇 会计机构负责人：朱智勇

母公司所有者权益变动表  
2013 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			26,712,908.71		240,416,178.31	521,975,027.47
加： 会计政策 变更								
期差错更								

正								
他								
二、本年年初余额	247,990,600.00	6,855,340.45			26,712,908.71		240,416,178.31	521,975,027.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	198,392,480.00						-228,149,478.20	-29,756,998.20
（一）净利润							-4,957,938.20	-4,957,938.20
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-4,957,938.20	-4,957,938.20
（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	198,392,480.00						-223,191,540.00	-24,799,060.00

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	198,392,480.00						-223,191,540.00	-24,799,060.00
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、本期末余额	446,383,080.00	6,855,340.45			26,712,908.71		12,266,700.11	492,218,029.27

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	6,855,340.45			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

法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：王承宇 会计机构负责人：朱智勇



## 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

### (一) 财务报表的编制基础：

本公司财务报表以持续经营为编制基础，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的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### (二) 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，本公司管理层对财务报表的真实性、合法性和完整性承担责任。

### (三) 会计期间：

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (四) 记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

### (五) 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

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

#### 2. 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易事项的企业合并，合并成本为购买方在购买日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现的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分布实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和，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，计入权益性证券或债务性证券的初始金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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。

### (六) 合并财务报表的编制方法：

#### 1、

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并，从丧失实际控制权之日起停止合并。公司间所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独

列示；子公司净利润中不属于公司所拥有的部分作为少数股东损益在合并利润表中净利润项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

## 2、对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

### (七) 现金及现金等价物的确定标准：

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

### (八) 外币业务和外币报表折算：

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或资本公积。

### (九) 金融工具：

#### 1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

#### 2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

##### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

## (2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

## (3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

## (4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

## 3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

## 4 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

## 5 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

## 6 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## 7 金融资产减值

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。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值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。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

### (十) 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	3 年以内（含 3 年）且不单项计提
较高风险组合	3 年以上且不单项计提
履约保证金	履约保证金
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

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

**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。

**(十一) 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**

个别认定法

**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

**(十二) 长期股权投资：**

**1、 投资成本确定**

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

1) 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。

- 2) 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。
- 3) 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作为初始投资成本, 但合同或协议约定价值不公允的除外。
- 4) 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。
- 5) 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

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。

采用成本法核算的长期股权投资, 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, 投资企业应当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。采用权益法核算的长期股权投资, 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, 其差额包含在初始投资成本中; 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且经复核两者差额仍存在时, 该差额计入当期损益, 同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时, 按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损, 以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限, 但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的, 继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动, 本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分, 相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间的交易产生的未实现损益在本公司拥有被投资单位的权益范围内予以抵销, 惟该交易所转让的资产发生减值的, 则相应的未实现损益不予抵销。

## 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

采用成本法核算的、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, 其账面价值高于按照类似投资当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值, 确认该项投资存在减值。采用权益法核算的联营企业和合营企业以及采用成本法核算的子公司的长期股权投资, 当长期股权投资的账面价值高于可收回金额时, 确认该项投资存在减值。长期股权投资存在减值迹象的, 其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

## (十三) 投资性房地产:

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物, 以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出, 在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时, 计入投资性房地产成本; 否则, 在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧(摊销)率（%）
房屋及建筑物	40	5	2.375

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

#### (十四) 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
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

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时，确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。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。

##### 4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

#### (十五) 在建工程：

(1) 包括公司基建、更新改造等发生的支出；

(2) 在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产；

(3) 如存在可收回金额低于其账面价值，将按照其差额计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

#### (十六) 借款费用：

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之房地产开发产品和固定资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款(指为购建或者生产符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定应予资本化的利息金额；一般借款则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。

#### (十七) 长期待摊费用：

长期待摊费用按照(年限平均法)平均摊销。

#### (十八) 预计负债：

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

#### (十九) 收入：

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

##### 1 销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

##### 2 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现；长期合同工程在合同结果已经能够合理地预见时，按结账时已完成工程进度的百分比法确认营业收入的实现。

##### 3 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

##### 4 房地产收入的确认原则及方法：



(1).转让土地使用权、销售房产：在工程已竣工并经有关部门验收合格，买卖双方签订具有法律约束力的销售合同，买方按照销售合同付款条件支付了约定的购房款项，双方办妥房屋交接手续，房地产相关成本能够可靠的计量时确认销售收入的实现。

(2).出租物业：以订立租赁合同，按合同受益期以及与交易相关的经济利益能够流入企业时确认营业收入的实现。

## (二十) 政府补助：

政府补助是指企业从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

(1) 公司能够满足政府补助所附条件；

(2) 公司能够收到政府补助。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补贴，应当分别下列情况处理：

① 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；

② 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## (二十一) 递延所得税资产/递延所得税负债：

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

## (二十二) 经营租赁、融资租赁：

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

### 1 经营租赁

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

### 2 融资租赁

按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

## (二十三) 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

(二十四) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

(二十五) 其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(1) 会计政策变更

本报告期无重大会计政策变更事项

(2) 会计估计变更

本报告期无重大会计估计变更事项

(3) 前期会计差错更正

本报告期无重大前期会计差错更正事项

三、 税项:

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳营业税	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳营业税	3%
地方教育费附加	应纳营业税	2%
土地增值税	先按应税收入 1%-2% 预提(注), 待项目清算时按核定增值额	按增值额对应各级税率

(二) 其他说明

注: 至 2010 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%。

四、 企业合并及合并财务报表

(一) 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	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东

						额					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
上海新实业发展有限公司	全资子公司	宝山区泉山路1676号	房地产开发	14,000	实业投资、房地产开发经营咨询服务,建材、潢材料销售(上及可营凭可经营)	14,000		100	100	是		
江阴新房地产开发公司	控股子公司	江阴市贤路188号	房地产开发	2,000	房地产开发经营,用有金外资;建、五金、电、属材料的销售。(上	1,100		55	55	是	790.85	

					目 含 家 律 政 规 止 、 禁 限 制 类 。)								
--	--	--	--	--	----------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

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
上海梅地产开发有限公司	控股子公司	上海共新路2500号	房地产开发	5,000	房地产开发经营。建筑材料除控制易品)涉营	4,500		90	90	是	1,332.79		

					凭许可证经营)								
江阴新梅房地产开发有限公司	全资子公司	江阴市名贤路188号	房地产开发	19,000	房地产开发经营,室内外装饰装修及设计(凭有效资质证书),属金制品、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(国家法律法规限制、禁止的领域除外)	19,000		100	100	是			

五、合并财务报表项目注释

(一) 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	131,224.54	64,440.48
银行存款：		
人民币	19,324,887.98	101,628,835.10
其他货币资金：		
人民币	20,000,000.00	20,000,030.69

合计	39,456,112.52	121,693,306.27
----	---------------	----------------

项 目	2013 年 06 月 30 日	2012 年 12 月 31 日
保证金存款	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	20,000,000.00	20,000,000.00

根据本公司子公司江阴新梅房地产开发有限公司（以下简称江阴新梅）与农业银行江阴澄江支行签订的固定资产借款合同（编号：32010520110000254）4.6 条款中约定，江阴新梅将人民币 2000 万元存入银行指定的账户 643101040019555，作为江阴新梅按《土地出让合同》的规定履行项目总投资 4.5 亿元的义务的保证金。

**(二) 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	193,530.88	100.00	546.54	0.28	96,820.18	100.00	546.54	0.56
组合小计	193,530.88	100.00	546.54	0.28	96,820.18	100.00	546.54	0.56
合计	193,530.88	/	546.54	/	96,820.18	/	546.54	/

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	193,530.88	100.00	546.54	94,180.18	97.27	282.54
1 至 2 年				2,640.00	2.73	264
合计	193,530.88	100.00	546.54	96,820.18	100.00	546.54

**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(%)
上海泰格国际旅行社有限公司	租户	79,688.70	1 年以内	41.18
上海楷文餐饮有限公司	租户	32,000.00	1 年以内	16.53
上海闸北绍英进	租户	27,240.00	1 年以内	14.08

修学校				
上海虔信企业咨询有限公司	租户	10,692.00	1 年以内	5.52
北京麦肯特市场顾问有限公司上海分公司	租户	10,601.80	1 年以内	5.48
合计	/	160,222.50	/	82.79

(三) 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	32,366,307.82	98.73	5,879,438.47	18.17	39,230,663.64	98.95	3,923,154.91	10.00
较高风险组合	415,611.73	1.27	344,931.80	82.99	415,611.73	1.05	344,931.80	82.99
履约保证金	0.00		0.00		0.00		0.00	
组合小计	32,781,919.55	100.00	6,224,370.27	18.99	39,646,275.37	100.00	4,268,086.71	10.77
合计	32,781,919.55	/	6,224,370.27	/	39,646,275.37	/	4,268,086.71	/

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。

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	72,547.00	0.22	217.64	136,716.00	0.34	410.15
1 至 2 年	8,000.00	0.02	800.00	38,960,447.64	98.27	3,896,044.76
2 至 3 年	32,285,760.82	98.49	5,878,420.83	133,500.00	0.34	26,700.00
3 至 4 年	131,359.87	0.40	65,679.94	131,359.87	0.33	65,679.94
4 至 5 年	10,000.00	0.03	5,000.00	10,000.00	0.03	5,000.00
5 年以上	274,251.86	0.84	274,251.86	274,251.86	0.69	274,251.86
合计	32,781,919.55	100.00	6,224,370.27	39,646,275.37	100.00	4,268,086.71

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	32,115,260.82	2-3 年	97.97
上海市闸北区园林局	政府绿化主管部门	137,000.00	5 年以上	0.42
江阴城市客厅开发发展有限公司	绿化押金	100,000.00	2-3 年	0.31
代垫共和城维修款	供应商	67,559.87	3-4 年	0.21
上海有限电视实业有限公司	为公司提供配套服务	33,500.00	2-3 年	0.10
合计	/	32,453,320.69	/	99.01

**(四) 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	744,068.00	100.00	636,822.46	100.00
合计	744,068.00	100.00	636,822.46	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
浙江国泰建设集团有限公司	供应商	744,068.00	1 年以内	合同期内
合计	/	744,068.00	/	/

**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。

**4、预付款项的说明：**

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。

**(五) 存货：**

**1、存货分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
----	-----	-----



	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,074,975,929.14		1,074,975,929.14	998,068,311.39		998,068,311.39
开发产品	26,446,989.67		26,446,989.67	28,627,829.75		28,627,829.75
合计	1,101,422,918.81		1,101,422,918.81	1,026,696,141.14		1,026,696,141.14

存货期末余额中含有借款费用资本化金额的 12,203,572.20 元。

**(六) 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	141,585,227.23	312,145.63		141,897,372.86
1.房屋、建筑物	141,585,227.23	312,145.63		141,897,372.86
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	31,476,630.29	1,689,856.74		33,166,487.03
1.房屋、建筑物	31,476,630.29	1,689,856.74		33,166,487.03
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	110,108,596.94	-1,377,711.11		108,730,885.83
1.房屋、建筑物	110,108,596.94	-1,377,711.11		108,730,885.83
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	110,108,596.94	-1,377,711.11		108,730,885.83
1.房屋、建筑物	110,108,596.94	-1,377,711.11		108,730,885.83
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：1,689,856.74 元。

**(七) 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:	17,815,311.75			17,815,311.75
其中：房屋及建筑物	17,044,574.33			17,044,574.33
机器设备	0.00			
运输工具	0.00			
电子设备	616,597.42			616,597.42

其他	154,140.00				154,140.00
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计:	4,408,259.76		243,710.22		4,651,969.98
其中: 房屋及建筑物	3,928,398.22		202,404.36		4,130,802.58
机器设备					
运输工具					
电子设备	430,823.74		26,662.68		457,486.42
其他	49,037.80		14,643.18		63,680.98
三、固定资产账面净值合计	13,407,051.99	/	/	/	13,163,341.77
其中: 房屋及建筑物	13,116,176.11	/	/	/	12,913,771.75
机器设备		/	/	/	
运输工具		/	/	/	
电子设备	185,773.68	/	/	/	159,111.00
其他	105,102.20	/	/	/	90,459.02
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	13,407,051.99	/	/	/	13,163,341.77
其中: 房屋及建筑物	13,116,176.11	/	/	/	12,913,771.75
机器设备		/	/	/	
运输工具		/	/	/	
电子设备	185,773.68	/	/	/	159,111.00
其他	105,102.20	/	/	/	90,459.02

本期折旧额: 243,710.22 元。

年末用于抵押或担保的固定资产账面价值为 8,337,313.80 元。

**(八) 递延所得税资产/递延所得税负债:**

**1、 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	78,797.13	78,797.13
可抵扣亏损	894,550.70	894,550.70
小计	973,347.83	973,347.83

(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	3,953,444.76	3,953,444.76
可抵扣亏损	66,668,394.90	61,402,026.04
合计	70,621,839.66	65,355,470.80

(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
2014 年	12,058,477.80	12,969,108.07	2009 年
2015 年			2010 年
2016 年	41,456,412.90	42,367,043.17	2011 年
2017 年	5,155,244.53	6,065,874.80	2012 年
2018 年	7,998,259.66		2013 年
合计	66,668,394.89	61,402,026.04	/

(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	315,188.49
可抵扣亏损	3,578,202.79
小计	3,893,391.28

(九) 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	4,268,633.25	1,956,283.56			6,224,916.81
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	4,268,633.25	1,956,283.56			6,224,916.81

(十) 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	46,625,000.00	49,900,000.00
合计	46,625,000.00	49,900,000.00

(十一) 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	23,894,240.13	65,940,054.35
合计	23,894,240.13	65,940,054.35

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	9,061,004.40	合同期内
合计	9,061,004.40	

(十二) 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
房产销售预收款	92,183,819.01	44,863,214.01
房产出租预收款		4,003.65

合计	92,183,819.01	44,867,217.66
----	---------------	---------------

**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**

无

**(十三) 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		3,263,121.83	3,263,121.83	
二、职工福利费				
三、社会保险费		569,577.50	569,577.50	
医疗保险费		182,897.30	182,897.30	
基本养老保险费		339,301.40	339,301.40	
年金缴费				
失业保险费		26,927.20	26,927.20	
工伤保险费		8,258.00	8,258.00	
生育保险费		12,193.60	12,193.60	
四、住房公积金		113,568.00	113,568.00	
五、辞退福利				
六、其他				
工会经费和职工教育经费	576,159.03	6,880.00	7,060.00	575,979.03
合计	576,159.03	3,953,147.33	3,953,327.33	575,979.03

**(十四) 应交税费:**

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-1,558,400.21	2,164,464.80
企业所得税	17,581,388.83	20,232,764.46
个人所得税	48,175.53	41,129.25
城市维护建设税	-102,453.89	160,286.67
房产税	508,228.19	1,291,733.17
土地增值税	-4,817,601.98	10,632,342.95
教育费附加	-49,883.60	68,694.30
土地使用税	116,787.00	134,445.00
河道管理费	28,526.29	42,432.51
地方教育费附加	7,820.80	75,386.16
合计	11,762,586.96	34,843,679.27

**(十五) 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	380,234,431.51	386,529,211.88
合计	380,234,431.51	386,529,211.88

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	84,594,000.00	90,666,767.60
合计	84,594,000.00	90,666,767.60

3、对于金额较大的其他应付款，应说明内容

(十六) 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
合计		23,100,000.00

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
合计		23,100,000.00

(十七) 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	55,000,000.00	70,000,000.00
信用借款	53,000,000.00	
项目融资借款	79,600,000.00	52,000,000.00
合计	187,600,000.00	122,000,000.00

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	7.205	55,000,000.00	70,000,000.00
中国农业银行江	2013 年 3	2015 年 6	人民币	6.765	45,100,000.00	

阴澄江支行	月 26 日	月 28 日				
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	34,500,000.00	52,000,000.00
委托贷款（兴盛集团委托南京银行贷款）	2013 年 6 月 26 日	2014 年 6 月 25 日	人民币	6.00	53,000,000.00	
合计	/	/	/	/	187,600,000.00	122,000,000.00

(十八) 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		198,392,480.00			198,392,480.00	446,383,080.00

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。公司 2013 年 2 月 21 日召开 2012 年度股东大会，通过 2012 年度利润分配预案：以公司现有总股本 247,990,600 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 8 股并派发现金股利 1 元人民币（含税）：派发现金股利 24,799,060 元，送股利 198,392,480 股，本次合计分配股利 223,191,540 元。送股后公司总股本将增加至 446,383,080 股，剩余未分配利润留存下一年度。

(十九) 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

(二十) 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	26,712,908.71			26,712,908.71
合计	26,712,908.71			26,712,908.71

(二十一) 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	278,367,170.93	/

调整后 年初未分配利润	278,367,170.93	/
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-7,998,259.66	/
应付普通股股利	24,799,060.00	
转作股本的普通股股利	198,392,480.00	
期末未分配利润	47,177,371.27	/

(二十二) 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	10,243,128.79	14,062,684.65
营业成本	3,870,696.82	8,584,097.39

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	10,243,128.79	3,870,696.82	14,062,684.65	8,584,097.39
合计	10,243,128.79	3,870,696.82	14,062,684.65	8,584,097.39

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	4,862,500.00	2,180,840.08	8,429,064.00	6,792,326.61
房地产出租	5,380,628.79	1,689,856.74	5,633,620.65	1,791,770.78
合计	10,243,128.79	3,870,696.82	14,062,684.65	8,584,097.39

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	10,243,128.79	3,870,696.82	14,062,684.65	8,584,097.39
合计	10,243,128.79	3,870,696.82	14,062,684.65	8,584,097.39

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（%）
张登超	2,298,100.00	22.44
胡洪	254,400.00	2.48
陈文杰	80,000.00	0.78
常治国	80,000.00	0.78
石立志	80,000.00	0.78
合计	2,792,500.00	27.26



**(二十三) 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	512,156.45	703,134.24	应纳税营业额
城市维护建设税	33,690.95	49,059.40	应纳营业税
教育费附加	25,607.83	35,156.70	
土地增值税		168,581.28	
合计	571,455.23	955,931.62	/

**(二十四) 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	295,825.25	197,763.00
办公费	89,857.52	46,059.90
水电费	13,915.70	16,968.10
差旅费	6,011.00	489.00
运输费		800.00
装修费	636,822.46	
代理销售佣金	203,271.89	
合计	1,245,703.82	262,080.00

**(二十五) 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	2,407,535.78	1,989,357.00
办公费	391,727.55	476,323.50
业务招待费	182,285.77	213,300.30
税金	1,031,358.71	750,877.02
折旧费	243,710.22	251,681.17
福利费	253.00	
保险费	28,410.00	30,000.00
咨询费、审计费	3,585,290.00	660,846.00
四金	644,347.20	656,179.60
差旅费	16,299.00	66,546.00
运输费	30,000.00	16,870.00
水电费	10,003.50	32,018.53
低值易耗品摊销		4,350.00
工会经费	4,792.00	
残疾人保障金	2,554.00	
其他	756.00	
合计	8,579,322.73	5,148,349.12

**(二十六) 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	2,198,514.14	6,064,270.83
利息收入	-136,691.94	-360,948.60
其他	26,335.48	11,174.76
合计	2,088,157.68	5,714,496.99

(二十七) 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	1,956,283.56	7,062,454.20
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	1,956,283.56	7,062,454.20

(二十八) 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
其他	703.95		703.95
合计	703.95		703.95

(二十九) 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
递延所得税调整		-2,077,027.41
合计		-4,752,385.57

(三十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

计算公式:

1、基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P_0 \div S$$

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

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

2、稀释每股收益

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。

计算过程：

(1) 基本每股收益

基本每股收益以归属于本公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本年金额	上年同期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润	-7,998,259.66	-9,017,569.79
本公司发行在外普通股的加权平均数	446,383,080.00	247,990,600.00
基本每股收益（元/股）	-0.0179	-0.0364

普通股的加权平均数计算过程如下：

项目	本年金额	上年同期金额
年初已发行普通股股数	247,990,600.00	247,990,600.00
加：本期派发的普通股加权数	198,392,480.00	
减：本期回购的普通股加权数		
年末发行在外的普通股加权数	446,383,080.00	247,990,600.00

(1) 稀释每股收益

稀释每股收益以调整后的归属于本公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本年金额	上年同期金额
归属于本公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-7,998,259.66	-9,017,569.79
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	446,383,080.00	247,990,600.00
稀释每股收益（元/股）	-0.0179	-0.0364

普通股的加权平均数（稀释）计算过程如下：

项目	本年金额	同期金额
计算基本每股收益时年末发行在外的普通股加权平均数	446,383,080.00	247,990,600.00
[可转换债券的影响]		
[股份期权的影响]		
年末普通股的加权平均数（稀释）	446,383,080.00	247,990,600.00

(三十一) 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
财务费用—利息收入	130,691.94
其他收入	285,398.52
企业间往来	135,649,745.46
合计	136,065,835.92

**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
费用支出	8,360,254.50
财务费用-其他	20,335.48
营业外支出	703.95
企业间往来	134,250,712.74
合计	142,632,006.67

**(三十二) 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	-8,069,195.00	-8,912,339.10
加：资产减值准备	1,956,283.56	7,062,454.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,933,566.96	2,043,451.95
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）	2,198,514.14	6,064,270.83
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-2,077,027.41
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）	-74,726,777.67	-54,656,763.76
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	11,892,650.61	12,610,121.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-24,105,265.55	30,294,715.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-88,920,222.95	-7,571,115.90
<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	39,456,112.52	14,650,333.42
减：现金的期初余额	121,693,306.27	73,484,135.70
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	-82,237,193.75	-58,833,802.28

## 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	39,456,112.52	121,693,306.27
其中：库存现金	131,224.54	64,440.48
可随时用于支付的银行存款	19,324,887.98	101,628,835.10
可随时用于支付的其他货币资金		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	39,456,112.52	121,693,306.27

## 六、 关联方及关联交易

### (一) 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	上海市闵行区春申路363号	张兴标	房地产业	11,000.00	8.5	8.5	张兴标	63040252-2

### (二) 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	上海市共和新路2500号	张静静	房地产开发	5,000.00	90	90	13216241-5

司								
上海新竺实业发展有限公司	有限责任公司	上海市宝山区三泉路1676号	张静静	房地产开发	14,000.00	100	100	75987204-X
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	张静静	房地产开发	19,000.00	100	100	69790349-5
江阴新兰房地产开发有限公司	有限责任公司	江阴市名贤路188号	张静静	房地产开发	2,000.00	55	55	57039360-0

(三) 关联交易情况

1、 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	34,500,000.00	2012年4月23日	2014年4月22日	通过南京银行委托贷款
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	53,000,000.00	2013年6月26日	2014年6月25日	通过南京银行委托贷款
合计	87,500,000.00			本期归还 1750 万委托贷款

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。

(四) 关联方应收应付款项

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	84,594,000.00	90,666,767.60

七、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

无

八、 或有事项:

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响:

无未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

**(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响:**

无为其他单位提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

**(三) 其他或有负债及其财务影响:**

本公司无需要披露的其他或有事项。

**九、 承诺事项:**

**(一) 重大承诺事项**

**(三) 承诺事项:**

**1、 重大承诺事项**

本公司资产抵押质押情况

担保物类型	账面金额
存货	117,930,000.00
固定资产	8,337,313.80
货币资金	20,000,000.00
投资性房地产	108,730,885.83
合计	254,998,199.63

根据本公司子公司江阴新梅房地产开发有限公司(以下简称江阴新梅)与农行江阴澄江支行签订的固定资产借款合同(编号: 32010520110000254)4.6 条款中约定, 江阴新梅将人民币 2000 万元存入银行指定的账户 643101040019555, 作为江阴新梅按《土地出让合同》的规定履行项目总投资 4.5 亿元的义务的保证金。

除货币资金 2000 万元外, 上述抵押质押资产共取得借款 23422.5 万元, 其中短期借款 4662.50 万元, 长期借款 18760 万元。

本期新增公司控股股东兴盛集团通过南京银行上海市分行营业部向江阴新梅委托贷款人民币 5,300 万元。该笔贷款的发放日期为 2013 年 6 月 26 日, 借款合同中规定的还款日期为 2014 年 6 月 25 日, 固定年利率 6%/年。

**(二) 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

截至 2013 年 6 月 30 日, 本年度公司按借款合同约定按期归还中国农业银行江阴澄江支行长期借款人民币 2990 万元, 短期借款 2327.5 万元, 1 年期流动负债 1310 万元。累计已归还 6627.5 万元。

**十、 母公司财务报表主要项目注释**

**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。

(二) 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	32,176,013.52	8.20	5,856,678.32	18.21	38,915,447.64	8.91	3,891,544.76	10.00
合并报表范围内关联方	360,015,557.50	91.80	1,080,046.67	0.30	397,897,170.48	91.09	1,193,691.51	0.30
组合小计	392,191,571.02	100.00	6,936,724.99	1.77	436,812,618.12	100.00	5,085,236.27	1.16
合计	392,191,571.02	/	6,936,724.99	/	436,812,618.12	/	5,085,236.27	/

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	60,752.70	0.19	182.26	38,915,447.64	100.00	1,193,691.51
1 至 2 年	32,115,260.82	99.81	5,856,496.06			
合计	32,176,013.52	100.00	5,856,678.32	38,915,447.64	100.00	1,193,691.51

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
合并报表范围内关联方	360,015,557.50	0.30	1,080,046.67
合计	360,015,557.50	0.30	1,080,046.67

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	子公司	338,637,750.00	1 年以内	86.21
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	32,709,083.91	2 至 3 年	8.33
江阴新梅房地产开发有限公司	子公司	18,777,807.50	1 年以内	4.78
上海新梅房地产开发有限公司	子公司	2,600,000.00	1 年以内	0.66
个人社保	职工	60,752.70	1 年以内	0.02
合计	/	392,785,394.11	/	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	子公司	338,637,750.00	86.34
江阴新梅房地产开发有限公司	子公司	18,777,807.50	4.79
上海新梅房地产开发有限公司	子公司	2,600,000.00	0.66
合计	/	360,015,557.50	91.79

#### (三) 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(%)
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	195,000,000.00	189,873,150.69	189,873,150.69			100.00	100.00
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			55.00	55.00

(四) 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	-4,957,938.20	-9,775,312.30
加: 资产减值准备	1,851,488.72	6,978,557.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		1,592.68
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)		
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
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	44,621,047.10	31,413,600.07
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-3,148,802.36	63,563,625.21
其他		
经营活动产生的现金流量净额	38,365,795.26	94,961,229.94
<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	15,075,274.12	2,637,430.18
减: 现金的期初余额	1,508,538.86	10,455,366.90

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	13,566,735.26	-7,817,936.72

十一、 补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-703.95	子公司江阴新兰房地产开发有限公司 2012 年 4 季度土地使用税滞纳金
合计	-703.95	

(二) 境内外会计准则下会计数据差异

1、 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-7,998,259.66	-9,017,569.79	527,128,700.43	559,926,020.09

2、 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	-7,998,259.66	-9,017,569.79	527,128,700.43	559,926,020.09

(三) 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	-1.4161	-0.0179	-0.0179
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.4161	-0.0179	-0.0179

## 第九节备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

二、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事 张静前  
上海新梅置业股份有限公司  
2013年8月31日

