

# 上海新梅置业股份有限公司

600732



## 2013 年年度报告

## 重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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、 众华会计师事务所为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、 公司负责人张静静、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）葛苏薇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：公司本年度不进行现金红利分配，不进行股本转增。

六、 前瞻性陈述的风险声明

本年度报告中有涉及公司经营和发展战略等未来计划的前瞻性陈述，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、 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

八、 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	释义及重大风险提示.....	4
第二节	公司简介.....	5
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节	董事会报告.....	9
第五节	重要事项.....	17
第六节	股份变动及股东情况.....	20
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	25
第八节	公司治理.....	30
第九节	内部控制.....	33
第十节	财务会计报告.....	34
第十一节	备查文件目录.....	92

## 第一节 释义及重大风险提示

### 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
荣冠投资	指	荣冠投资有限公司
新梅房地产	指	上海新梅房地产开发有限公司
新竺实业	指	上海新竺实业发展有限公司
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

### 二、 重大风险提示：

1、公司 2013 年度净利润为-26,728,499.80 元，如 2014 年度不能扭亏，公司将会面临股票被上交所实施退市风险警示的风险。

应对措施：江阴新梅所开发的豪布斯卡项目主要在 2014 年交房并结转销售收入，公司会进一步加强该项目的销售力度，同时控制费用和成本，尽力争取 2014 年实现盈利。

2、公司目前仅有江阴新梅豪布斯卡一个开发项目，公司可能面临土地储备不足及可持续经营能力下降的风险。

应对措施：公司将继续实施逐步转型的经营战略，着重关注能够增强上市公司持续经营能力和盈利水平，并给广大投资者带来回报的项目，选择在适当时机进行审慎投资。

## 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.
公司的外文名称缩写	Shanghai Xinmei
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 21 楼	上海市天目中路 585 号新梅大厦 21 楼
电话	021-51005380	021-51004092
传真	021-51005370	021-51005370
电子信箱	hejing@shinmay.com.cn	liyukun@shinmay.com.cn

### 三、 基本情况简介

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 21 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

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》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内注册变更情况

#### (一) 基本情况

公司报告期内注册情况未变更。

#### (二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司 2004 年年度报告公司基本情况。

(三) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

- 1、1996 年-2002 年, 公司主营业务为港口机械制造;
- 2、2003 年公司实施了重大资产重组, 主营业务变更为房地产开发与经营。

(四) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

- 1、2003 年 7 月 31 日, 公司原控股股东上海港口机械制造厂将其持有的 165,050,600 股国有股转让给兴盛集团, 同时该等股份性质变更为社会法人股 (详细情况见公司于 2003 年 8 月 1 日在《中国证券报》、《上海证券报》上披露的公告)。
- 2、2012 年 11 月 30 日, 兴盛集团因实施公司分立, 将 70,000,000 股无限售条件流通股划转给其分立新设企业荣冠投资, 公司控股股东变更为荣冠投资 (详细情况见公司于 2012 年 12 月 1 日在《中国证券报》、《上海证券报》上披露的公告)。
- 3、2013 年 3 月 8 日, 荣冠投资委托本公司发布《简式权益变动报告书》, 因荣冠投资减持其所持有的本公司股份, 本公司控股股东由荣冠投资变更为兴盛集团 (详细情况见公司于 2013 年 3 月 8 日在《中国证券报》、《上海证券报》上披露的公告)。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称 (境内)	名称	众华会计师事务所
	办公地址	上海市延安东路 550 号海洋大厦 12 楼
	签字会计师姓名	杭思源 楼光华

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期末公司近三年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	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	18,276,341.86	81,904,551.74	-77.69	107,889,231.59
归属于上市公司股东的净利润	-26,728,499.80	3,801,098.39	-803.18	25,678,086.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-26,745,500.46	-5,284,192.28	不适用	-17,885,080.63
经营活动产生的现金流量净额	-83,846,147.78	7,897,461.37	-1,161.68	-519,616,497.53
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	508,398,460.29	589,881,250.05	-13.81	556,124,921.70
总资产	954,034,975.56	1,581,944,958.89	-39.69	1,252,348,690.62

本报告期内收购了中盛创投公司 100% 股权，属于同一控制下的企业合并，因此对期初数进行相应调整。

#### (二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益（元 / 股）	-0.060	0.015	-500.00	0.104
稀释每股收益（元 / 股）	-0.060	0.015	-500.00	0.104
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	-0.060	-0.021	不适用	-0.072
加权平均净资产收益率（%）	-4.88	0.66	减少 5.54 个百分点	4.73
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-4.87	-0.92	不适用	-3.29

### 二、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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益		13,406,404.05	65,641,532.53
计入当期损益的政府补助， 但与公司正常经营业务密	100,000.00		

切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			87,855.46
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-77,332.45	-33.40	-907,296.36
少数股东权益影响额		-1,005,478.97	
所得税影响额	-5,666.89	-3,351,601.01	-21,258,924.93
合计	17,000.66	9,049,290.67	43,563,166.70

## 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，“宏观稳、微观活”成为房地产政策的关键词，全国整体调控基调贯彻始终，不同城市政策导向出现分化。年初“国五条”及各地细则出台，继续坚持调控不动摇，“有保有压”方向明确。下半年以来，新一届政府着力建立健全长效机制，维持宏观政策稳定，十八届三中全会将政府工作重心明确为全面深化改革；不动产登记、保障房建设等长效机制工作继续推进，而限购、限贷等调控政策更多交由地方政府决策。

在上述宏观政策环境下，2013 年全国房地产市场延续了去年的回暖走势：2013 年全国商品房销售面积稳步增长，全年为 130551 万平方米，比上年增长 17.3%，增速比 2012 年提高 15.5 个百分点。其中，住宅销售面积增长 17.5%，办公楼销售面积增长 27.9%，商业营业用房销售面积增长 9.1%。全年商品房销售额 81428 亿元，增长 26.3%，其中，住宅销售额增长 26.6%，办公楼销售额增长 35.1%，商业营业用房销售额增长 18.3%。（以上数据来源于国家统计局）。

从区域来看，不同城市由于市场走势分化，政策取向也各有不同，北京、上海等一、二线城市量价齐升，使得当地政府陆续出台措施平抑房价上涨预期；而大部分三、四线城市房地产市场则持续低迷。

从行业发展态势来看，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、人才建设特别是抗风险能力上的优势进一步体现，中小房企的发展空间被进一步压缩。为规避风险，不少房地产企业特别是中小企业开始实施多元化发展战略。

基于前述对房地产行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 2013 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，公司董事会和经营层顺利推进了已开工项目的开发，年内完成了江阴新梅豪布斯卡项目的工程竣工和各项验收工作。在销售方面，由于新梅豪布斯卡项目将在 2014 交房并结转收入，公司报告期内的营业收入主要来源于新梅大厦的租金收入及新梅共和城剩余商铺和车库的销售收入，因此，公司报告期内仅实现营业收入 1827.63 万元，营业利润-2734.4 万元。

#### 1、截止报告期末，公司房地产储备情况为：

公司目前的房地产储备只有江阴新梅豪布斯卡项目，其中，可售房产面积为 2.69 万平方米，可租房产面积为 2.8 万平方米。

#### 2、报告期内，公司房地产项目出租情况为：

项目名称	地区	种类	可租面积	已租面积	出租率	租金收入	平均租金
新梅豪布斯卡	江阴	商铺及购物中心	2.8 万平方米	2500 平方米	9%	0	1.8 元/平方米/天
新梅大厦	上海	办公写字楼	1.5 万平方米	1.38 万平方米	92%	1100 万元	2.18 元/平方米/天

#### 3、报告期内，公司主要房地产项目销售情况为：

项目名称	地区	种类	可售面积	销售面积	销售套数	合同销售金额	平均售价
新梅豪布斯卡	江阴	商业	1527 平方米	509 平方米	12	1541 万元	3.03 万元/平方米
		办公写字	6512 平方米	317 平方米	4	344 万元	1.07 万元/

		楼	米				平方米
		住宅	2.99 万平方米	4457.6 平方	23	4298 万元	0.96 万元/ 平方米
			米	米			

4、报告期内，公司的财务融资情况为：

	上海新梅房地产开发有限公司	江阴新梅房地产开发有限公司
银行贷款	5500 万元	8053.5 万元
委托贷款		11300 万元
平均利息成本	基准利率上浮 10%	其中银行贷款基准利率上浮 30%，委托贷款为基准利率。

第二，密切关注和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，公司向大股东兴盛集团出售了具有较高盈利风险的江阴新兰公司股权项目，并向其购买了中盛创投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，开始了公司实施转型战略的初步尝试。2013 年 11 月底，公司因筹划重大资产重组事项开始停牌，与包括兴盛集团在内的相关交易各方就出售现有房地产资产，同时收购相关文化传媒领域资产的重大资产重组方案开展了积极努力的谈判和工作。2014 年 3 月 7 日，因交易双方对标的资产估值存在较大差异，本公司终止了本次重大资产重组。

## (一) 主营业务分析

### 1、 利润表及现金流量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	18,276,341.86	81,904,551.74	-77.69
营业成本	6,820,824.15	45,092,314.11	-84.87
销售费用	2,250,006.13	3,199,539.78	-29.68
管理费用	13,762,923.48	10,447,220.53	31.74
财务费用	5,188,534.18	6,948,014.34	-25.32
经营活动产生的现金流量净额	-83,846,147.78	7,897,461.37	-1,161.68
投资活动产生的现金流量净额	-20,458,832.97	59,102,610.58	-134.62
筹资活动产生的现金流量净额	32,899,434.56	-38,790,901.38	—
营业税金及附加	15,525,919.22	9,164,278.50	69.42
投资收益	495,118.39	0	100.00
营业外收入	106,666.50	0	100.00
营业外支出	83,998.95	33.40	251,393.86

### 2、 收入

#### (1) 驱动业务收入变化的因素分析

本年度没有新项目结转收入，因此营业收入同比下降幅度较大。

#### (2) 主要销售客户的情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入比例
个人购房者	2,298,100.00	12.57%

上海鹏利置业发展有限公司	1,488,794.09	8.15%
个人购房者	1,434,500.00	7.85%
上海汇顾通讯设备有限公司	998,574.41	5.46%
海通证券股份有限公司	927,484.25	5.07%
合计	7,147,452.75	39.10%

## 3、 成本

## (1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房地产	主营成本	6,820,824.15	100.00	38,385,424.07	100.00	-82.23
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房产销售	开发成本	3,440,255.97	50.44	34,801,660.31	90.66	-90.11
房产租赁	折旧	3,380,568.18	49.56	3,583,763.76	9.34	-5.67

主营成本: 本期营业收入减少, 相应主营成本减少。

开发成本: 本期收入减少, 相应开发成本减少。

折旧: 上期出售新梅大厦 21 楼, 原值减少导致折旧减少。

## 4、 费用

单位:元

报表项目	期末金额(发生额)	期初金额(发生额)	变化率	变动原因
管理费用	13,762,923.48	10,447,220.53	31.74%	工程审价和财务咨询费增加
投资收益	495,118.39	-	100.00%	本年出售江阴新兰房地产开发有限公司
营业外收入	106,666.50	-	100.00%	本年母公司收到政府补贴
营业外支出	83,998.95	33.40	251393.86%	本年江阴新梅对外捐赠
所得税费用	877,981.57	-963,676.92	-191.11%	公司子公司盈利存在不确定性, 所以冲回原计提的递延所得税资产

## 5、 现金流

单位:元

报表项目	期末金额(发生额)	期初金额(发生额)	变化率	变动原因
收到其他与经营活动有关的现金	50,448,184.38	156,225,841.87	-67.71%	本期关联方和其他单位的资金往来减少。
支付的各项税	27,372,031.25	45,430,579.45	-39.75%	本期营业收入减少, 相应营业税

费				金减少。
收回投资所收到的现金	-	34,000,000.00	-100.00%	上期收回中粮股权款，本期无
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	25,210,980.00	-100.00%	上期出售新梅大厦 21 楼，本期无。
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,208,600.00	-	100.00%	本期出售江阴新兰房地产开发有限公司，上期无
收到其他与投资活动有关的现金	55,229.96	-	100.00%	收购喀什中盛创投资有限公司，收到该子公司所拥有的现金
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	312,145.63	108,369.42	188.04%	本年子公司增加固定资产。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	30,353,000.00	-	100.00%	本年收购子公司喀什中盛创投资有限公司。
支付其他与投资活动有关的现金	57,517.30	-	100.00%	出售江阴新兰房地产开发有限公司，同期支付该公司所拥有的现金
取得借款所收到的现金	208,000,000.00	115,000,000.00	80.87%	本期增加南京银行委托贷款
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	1,000,000.00	1900.00%	本期工程贷款增加
偿还债务支付的现金	154,465,000.00	110,000,000.00	40.42%	本期偿还工程贷款增加

## 6、 其它

### (1)公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

由于本期没有新项目结转，本期公司利润构成中房产租赁占比同比大幅增加。

### (2) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司按照 2012 年年报中披露的经营计划开展各项工作，完成了江阴新梅豪布斯卡项目年内实现竣工交房的经营目标，并确保了工程质量；公司也按计划加大了项目营销力度，但由于新梅豪布斯卡项目位于四线城市江阴，该市房地产市场自 2012 年起持续低迷，项目销售和资金回笼情况不甚理想，与经营计划相比存在较大差距。

### (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	18,276,341.86	6,820,824.15	62.68	-67.76	-82.23	增加 30.39 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	7,167,000.00	3,440,255.97	52.00	-84.18	-90.11	增加 28.84 个百分点
房产租赁	11,109,341.86	3,380,568.18	69.57	-2.55	-5.67	增加 1.01 个百分点

由于本期营业收入中毛利率较高的房产租赁占比较高，因此整体毛利率同比有较大增长。

## 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 (%)
上海地区	18,276,341.86	-67.76

由于江阴新梅豪布斯卡项目在报告期内未结转收入，本期公司营业收入仍然全部来源于上海地区。

## (三) 资产、负债情况分析

## 1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	30,287,760.08	3.17	121,748,536.23	9.30	-75.12
存货	507,524,933.02	53.20	1,026,696,141.14	64.90	-50.57
短期借款	0.00	0.00	49,900,000.00	3.16	-100.00
应付账款	24,115,932.13	2.53	65,940,054.35	4.17	-63.43
预收款项	116,436,066.47	12.20	44,867,217.66	2.84	159.51
其他应付款	18,719,218.88	1.96	629,529,211.88	39.80	-97.03
一年内到期的非流动负债	108,535,000.00	11.38	23,100,000.00	1.46	369.85

货币资金：本期支付了大量房屋建造款。

存货：本期出售了子公司江阴新兰房地产开发有限公司，期初存货也相应转出。

短期借款：归还全部短期借款。

应付账款：本期支付了大量工程款。

预收款项：江阴新梅豪布斯卡项目预收款大幅增加。

其他应付款：原子公司江阴新兰房地产开发有限公司本年度已转让，相应负债不再列示于其他应付款。

一年内到期的非流动负债：一年内到期的长期借款大幅增加。

#### (四) 核心竞争力分析

"新梅"品牌作为上海本地有十多年历史的知名房地产品牌，一直都是公司发展的重要核心竞争力。2012年，"新梅"品牌再次蝉联上海市著名商标，延续了公司的品牌优势和竞争力。但随着公司目前在上海的开发项目均已完工，且在上海暂无后续土地储备，这一核心竞争力的优势亟待维护。

#### (五) 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

本年度公司无委托理财事项。

###### (2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

##### 2、 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。

##### 3、 主要子公司、参股公司分析

报告期内，公司子公司情况如下：

单位：元 币种：人民币

公司名称	开发项目	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海新梅房地产开发有限公司	上海新梅共和城	50,000,000.00	212,745,054.95	118,891,896.13	-14,245,644.36
上海新竺实业发展有限公司	上海新梅绿岛苑	140,000,000.00	195,793,336.76	173,760,377.23	1,042,853.44
江阴新梅房地产开发有限公司	江阴新梅豪布斯卡项目	190,000,000.00	507,451,115.91	177,592,219.42	-6,954,838.92
喀什中盛创投有限公司	持有河南宋河酒业股份有限公司10%股份	30,000,000.00	270,282,142.80	29,841,421.80	-113,808.16

##### 4、 非募集资金项目情况

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
江阴新梅豪布斯卡项目	590,000,000.00	年度项目已基本完工	118,383,061.55	482,337,359.24	尚未确认收益

合计	590,000,000.00	/	118,383,061.55	482,337,359.24	/
----	----------------	---	----------------	----------------	---

## 二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业竞争格局和发展趋势

展望 2014 年，土地制度、财税制度改革将进一步推进，房产税等相关长效机制有望逐步确立，但是市场化改革和长效机制的建立不可能一蹴而就，在热点城市房价仍然上涨的背景下，难以期待限购限贷政策的放松，现有的行政化调控手段很难在短期内退出，不同城市的政策去向继续差别化。在全面深化改革的大背景下，房地产业也必将迎来更加市场化的机遇和挑战。

从行业竞争格局来看，经过前几年的政策调控和市场调整，市场格局已经发生变化，“强者恒强”局面正在形成。2013 年，全国销售额过百亿的房企达到 71 家，突破千亿的房企扩至 7 家，领军企业不断强化的竞争优势，进一步拉大了与中小房企的距离，分化发展格局愈发清晰。2014 年，预计房地产企业的行业竞争将日趋激烈并加剧分化。

### (二) 公司发展战略

公司已在 2013 年初拟定了在未来两至三年内逐步实施业务转型的发展战略。截至目前，该发展战略未发生变化。未来会着重关注有利于增强公司持续经营能力的项目，力争在提升公司盈利能力的同时给全体股东带来回报。

### (三) 经营计划

由于新年度的经营面临诸多风险和不确定因素，公司目前无法对 2014 年的营业收入及盈利状况进行比较准确的预测，公司将力争实现营业收入 1.4 亿元，同时营业总成本控制在 1.3 亿元。公司将主要按照以下经营计划开展各项工作：

1、 加大江阴新梅豪布斯卡项目的营销力度，加快销售速度，尽快回笼资金；

2、 进一步加强成本控制和费用管理；

3、 公司已在于 2014 年 3 月 8 日披露的《重大资产重组终止暨复牌公告》中承诺，未来六个月内不进行重大资产重组事项的筹划。承诺期届满后，公司仍将按照既定发展战略积极寻求具备良好盈利能力和发展潜力的投资项目。

### (四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

由于江阴新梅豪布斯卡项目已于 2013 年末竣工，大量工程款已在报告期内支付，2014 年公司在建投资项目的资金需求压力较小。公司维持当前业务的资金主要来源于自有资金、股东借款及银行借款。

### (五) 可能面对的风险

1、 公司 2013 年度净利润为-26,728,499.80 元，如 2014 年度不能扭亏，公司将会面临股票被上交所实施退市风险警示的风险。

应对措施：江阴新梅所开发的豪布斯卡项目主要在 2014 年交房并结转销售收入，公司会进一步加强该项目的销售力度，同时控制费用和成本，尽力争取 2014 年实现盈利。

2、 公司目前仅有江阴新梅豪布斯卡一个开发项目，公司可能面临土地储备不足及可持续经营能力下降的风险。

应对措施：公司将继续实施逐步转型的经营战略，着重关注能够增强上市公司持续经营能力和盈利水平，并给广大投资者带来回报的项目，选择在适当时机进行审慎投资。

## 三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

### (一) 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

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

#### 四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

本公司现行的《公司章程》第 155 条对利润分配政策有详细规定，对现金分红标准和分红比例也进行了明确，符合证监会和上交所的相关规定。报告期内，公司未对现金分红政策进行调整。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年	0	0	0	0	-26,728,499.80	
2012 年	8	1	0	24,799,060	3,801,098.39	5,871.76
2011 年	0	0	0	0	25,678,086.07	

#### 五、 积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

企业履行社会责任，是企业竞争力、经营理念和道德的体现，也是企业取得市场认可的通行证。上市公司作为现代社会的一个重要成员，应主动承担社会责任，在追求经济效益、保护股东利益的同时，积极维护债权人和职工的合法权益，从而促进公司与社会的协调、和谐发展实现基业长青。

遵循上述认识，公司将企业社会责任奉为公司的基本价值观，公司在追求利润的同时关注民生问题，努力提高产品质量，包括房屋实体和物业服务方面的品质，以及在建造过程当中注重安全生产、避免建筑生产安全事故的发生。同时公司也不断提高房屋的建设品质和科技含量，尽己所能发展节能省地环保型房产，承担可持续发展与节约资源的责任。

## 第五节 重要事项

### 一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

### 三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

### 四、 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>

### 五、 公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

### 六、 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控股股东兴盛集团借款 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	<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>

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。	
2013 年 11 月 15 日，公司第六届董事会第四次临时会议审议通过了江阴新梅向兴盛集团申请总额不超过人民币 6000 万元的财务资助款，该等款项将通过南京银行上海分行以委托借款形式提供，其中 3450 万元将用于归还江阴新梅于 2012 年 4 月通过南京银行向兴盛集团申请的借款，其余资金将用于江阴新梅豪布斯卡项目开发需要及归还股东借款；借款合同可在审议该事项的董事会决议通过之日起三个月内一次或分次签署；借款利率为中国人民银行规定的同期贷款基准利率；借款期限为 2 年（具体日期以借款实际发放日期为准）。上述借款本公司及江阴新梅均无需提供抵押或担保。	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-11-15/600732_20131116_1.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-11-15/600732_20131116_1.pdf</a>

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。

七、 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

本年度公司无其他重大合同。

八、 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的承诺	其他	兴盛集团	确保上市公司与控股股东之间人员独立、资产独立完	2003 年	否	是		

			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。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	众华会计师事务所
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	2

十、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。2013 年 10 月 24 日，公司披露了整改措施的落实情况（具体内容详见公司于当日披露的临 2013-052 号《关于责令改正事项整改情况的公告》）。

十一、其他重大事项的说明

报告期内公司无其他重大事项。

## 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 流通股股份									
1、人民币普 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)。2013 年 3 月 5 日,公司实施了此次送股方案,公司的股份总数由 247,990,600 股增加为 446,383,080 股。

### (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、 证券发行与上市情况

### (一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年,公司未有证券发行与上市情况。

### (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

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)。2013 年 3 月 5 日,公司实施了此次送股方案,公司的股份总数由 247,990,600 股增加为 446,383,080 股。

### (三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## 三、 股东和实际控制人情况

### (一) 股东数量和持股情况

单位:股

截止报告期末股东总数		47,468	年度报告披露日前第 5 个交易日末 股东总数		48,647	
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	11.19	49,942,940	-51,089,600		无
上海开南投资发展有限公司	境内非国有法人	5.00	22,319,200	22,319,200		无
上海腾京投资管理咨询中心	境内非国有法人	3.10	13,822,104	13,822,104		无
上海升创建建筑装饰设计工程中心	境内非国有法人	1.90	8,459,368	8,459,368		无

	人					
周卫	境内自然人	0.87	3,890,000	3,890,000		无
兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	境内非国有法人	0.70	3,111,330	3,111,330		无
钱毅升	境内自然人	0.60	2,661,879	2,661,879		无
林洁	境内自然人	0.57	2,523,386	2,523,386		无
甘肃力行建筑装饰材料有限公司	境内非国有法人	0.56	2,520,184	2,520,184		无
岳丽英	境内自然人	0.31	1,386,129	1,386,129		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	49,942,940		人民币普通股	49,942,940		
上海开南投资发展有限公司	22,319,200		人民币普通股	22,319,200		
上海腾京投资管理咨询中心	13,822,104		人民币普通股	13,822,104		
上海升创建筑装饰设计工程中心	8,459,368		人民币普通股	8,459,368		
周卫	3,890,000		人民币普通股	3,890,000		
兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	3,111,330		人民币普通股	3,111,330		
钱毅升	2,661,879		人民币普通股	2,661,879		
林洁	2,523,386		人民币普通股	2,523,386		
甘肃力行建筑装饰材料有限公司	2,520,184		人民币普通股	2,520,184		
岳丽英	1,386,129		人民币普通股	1,386,129		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，兴盛集团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。					

## 四、 控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1、 法人

单位：元 币种：人民币

名称	上海兴盛实业发展（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	张兴标
成立日期	1996 年 8 月 13 日
组织机构代码	63040252-2
注册资本	120,000,000
主要经营业务	实业投资，国内贸易（除专项规定），房地产开发经营，咨询服务，建筑装潢，金属制品（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）
经营成果	兴盛集团目前主要进行出租性物业的持有与经营以及实业投资、股权投资，在上海持有并管理近 20 万平方米的商业地产项目。
财务状况	兴盛集团最近三年财务状况良好，其控股或经营的主要资产经营稳健，截止 2013 年末，兴盛集团总资产为 200662 万元，净资产为 27762 万元，净利润为-4371 万元（未经审计）。
现金流和未来发展战略	兴盛集团现金流状况良好，其控股经营的主要资产能为其提供稳定的现金流。兴盛集团未来将继续商业地产的经营管理与股权投资两翼发展的战略。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无

## 2、 报告期内控股股东变更情况索引及日期

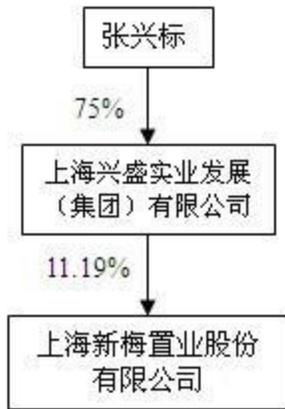
2013 年 3 月 8 日，荣冠投资委托本公司发布《简式权益变动报告书》，因荣冠投资减持其所持有的本公司股份，公司控股股东由荣冠投资变更为兴盛集团。（详细情况见公司于 2013 年 3 月 8 日在《中国证券报》、《上海证券报》上披露的公告）（公告索引：[http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-03-08/600732\\_20130309\\_2.pdf](http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-03-08/600732_20130309_2.pdf)）

## (二) 实际控制人情况

## 1、 自然人

姓名	张兴标
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
最近 5 年内的职业及职务	兴盛集团董事长
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	除本公司外，无其他曾控股的境内外上市公司。

## 2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

除控股股东兴盛集团以外，报告期内公司不存在其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、 持股变动及报酬情况

#### (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及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
张静静	董事长	女	40	2013年5月22日	2016年5月21日	0	0			62.5	0
罗炜岚	总经理	女	43	2013年5月22日	2014年2月25日	0	0			26	0
	董事			2013年5月22日	2016年5月21日	0	0			0	0
王承宇	财务总监	男	64	2013年6月28日	2016年5月21日	0	0			8	0
	董事			2013年5月22日	2016年5月21日	0	0			0	10
曾志锋	董事	男	50	2013年5月22日	2016年5月21日	0	0			0	0
林燕	独立董事	女	49	2013年5月22日	2016年5月21日	0	0			3.5	0
王红新	独立董事	男	44	2013年5月22日	2016年5月21日	0	0			3.5	0
何婧	董秘 / 副总经理	女	37	2013年5月22日	2016年5月21日	0	0			17.3	0
江晓凌	监事	女	42	2013年5月22日	2016年5月21日	0	0			13.2	0
张健	董事 (离)	男	38	2010年6月22日	2013年5月21日	0	0			0	11

	任)			日	日						
张余庆	独立董事 (离任)	男	66	2010年6月22日	2013年5月21日	0	0			2	0
吴桢舫	独立董事 (离任)	男	67	2010年6月22日	2013年5月21日	0	0			2	0
陈海	监事长 (离任)	男	61	2013年5月22日	2013年12月31日	0	0			0	18
张剑锋	监事 (离任)	男	31	2013年4月26日	2013年12月31日	0	0			10	0
王洁洁	监事 (离任)	男	37	2012年9月1日	2013年3月13日	0	0			2.5	0
张文均	总经理 (离任)	男	45	2010年6月22日	2013年3月13日	0	0			5	0
夏震	财务总监 (离任)	男	44	2010年6月22日	2013年6月21日	0	0			10	0
合计	/	/	/	/	/	0	0		/	165.5	39

张静静：曾任上海兴盛实业发展（集团）有限公司副总裁、总裁，2003 年至今任本公司董事长。

罗炜岚：2010 年 6 月至 2011 年 2 月任上海新梅置业股份有限公司监事长。2011 年起任公司董事。2013 年起兼任公司总经理。

王承宇：曾任上海兴盛实业发展（集团）有限公司总经济师、副总裁，现任上海兴盛集团副总裁。

曾志锋：曾任新智科技股份有限公司董事、总裁；华丽家族股份有限公司董事、总裁。

林燕：曾任德邦证券代理总裁兼任首席财务执行官，现任德邦证券常务副总裁，中国证券业协会行业自律监察专业委员会委员，海峡石油化工控股有限公司独立董事。

王红新：曾任深圳阳光基金管理公司副总经理，世纪联融控股有限公司总裁，现任上海交通大学海外教育学院执行院长，并兼任中国太平洋经济合作全国委员会工商委员会副主席、上海市公共关系协会理事、上海市青年联合会委员等职务。

何婧：曾任本公司董事会秘书，现任本公司副总经理兼董事会秘书。

江晓凌：曾任本公司行政及人力资源部经理。

张健：任上海兴盛实业发展（集团）有限公司财务总监。

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

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

陈海：任上海兴盛实业发展(集团)有限公司财务副总监兼总经济师。

张剑锋：曾任江阴新梅房地产开发有限公司副总经理。

王洁洁：曾任杉杉控股公司综合管理部部长、江阴新兰房地产开发有限公司副总经理。

张文均：曾任上海兴盛实业发展（集团）有限公司副总裁、本公司总经理。

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

## 二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

## (一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王承宇	上海兴盛实业发展(集团)有限公司	副总裁	2009年3月9日	2013年5月18日
张健	上海兴盛实业发展(集团)有限公司	财务总监	1996年7月1日	
陈海	上海兴盛实业发展(集团)有限公司	财务副总监兼总经济师	2006年11月22日	2013年12月31日

## (二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
林燕	德邦证券有限责任公司	常务副总裁	2009年7月1日	
	海峡石油化工有限公司	独立董事	2008年11月1日	
王红新	上海交通大学海外教育学院	执行院长		
曾志锋	苏州华丽家族置业投资有限公司	执行董事		

## 三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	根据《公司章程》的有关规定，由公司股东大会决定董事、监事的报酬事项；由公司董事会决定高级管理人员的报酬事项。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	主要依据公司经营状况、岗位职责及业绩完成情况来确定；独立董事的津贴标准参照本地区同行业上市公司的整体水平。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	165.5 万元
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	165.5 万元

## 四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
张健	董事	离任	任期届满
张余庆	独立董事	离任	任期届满
吴桢舫	独立董事	离任	任期届满
陈海	监事长	离任	个人原因辞职
张剑锋	监事	离任	个人原因辞职

王洁洁	监事	离任	个人原因辞职
张文均	总经理	离任	个人原因辞职
夏震	财务总监	离任	个人原因辞职
曾志锋	董事	聘任	
林燕	独立董事	聘任	
王红新	独立董事	聘任	
王承宇	财务总监	聘任	

## 五、 母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	21
主要子公司在职员工的数量	18
在职员工的数量合计	39
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	5
销售人员	8
技术人员	3
财务人员	6
行政人员	11
其他	6
合计	39
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
研究生	4
本科	13
大专及其他	22
合计	39

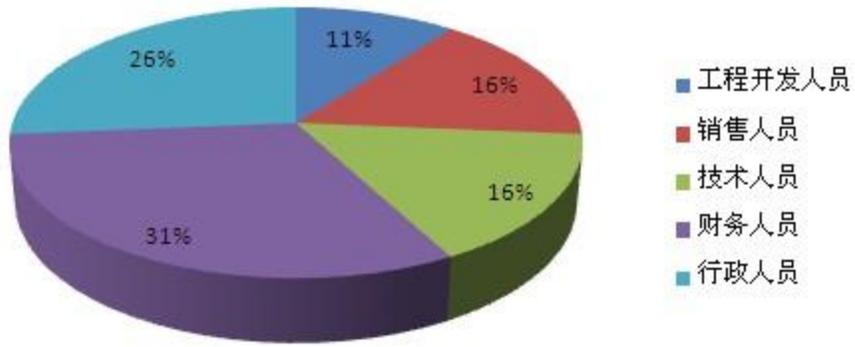
### (二) 薪酬政策

公司实施的是月度固定薪酬与年度绩效考核相结合的薪酬政策。

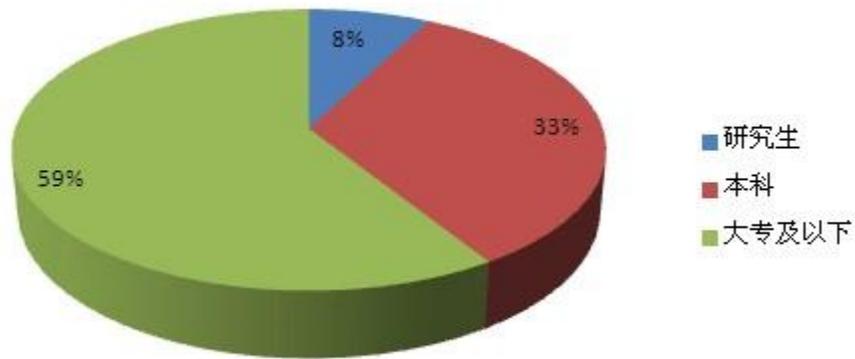
### (三) 培训计划

公司目前的培训计划主要分为新员工入职培训和在职员工岗位业务培训两块。入职培训主要由公司人力资源管理部门组织实施，岗位业务培训主要针对不同岗位业务特点和内容聘请行业专职培训机构实施。

### (四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



## 第八节 公司治理

### 一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规及证监会、上交所关于公司治理的有关要求，不断完善公司法人治理结构，通过建立、健全内控制度，持续推进公司规范化、程序化管理提升公司治理水平。目前，公司已按照上市公司规范要求建立了权责明确、相互制衡的公司治理结构，并严格依法规范运作。公司治理情况具体如下：

1、股东和股东大会：报告期内，公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过了《上海新梅股东大会议事规则》，明确了公司股东享有法律法规及《公司章程》规定的合法权利；公司严格按照《上海证券交易所上市规则》相关规定和《公司章程》等的要求召集、召开股东大会，平等对待所有股东，确保所有股东尤其是中小股东都享有平等的地位和权利，并承担相应的义务。公司聘请了国浩律师事务所律师出席历次股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，保证了股东大会的合法有效性。报告期内公司共召开 1 次年度股东大会，3 次临时股东大会，各次会议的召集、召开均符合《公司法》、《公司章程》等相关规定的要求。

2、控股股东与公司关系：报告期内，公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过了《上海新梅控股股东及实际控制人行为规范》。公司具有完整独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。公司在人员、资产、财务、机构和业务方面均具有独立性，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

3、董事和董事会：报告期内，公司六届董事会第二次会议修订了《董事会审计委员会实施细则》，《董事会提名委员会实施细则》，《董事会薪酬与考核委员会实施细则》，《董事会战略委员会实施细则》、《董事会审计委员会年报工作规程》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等一系列制度，并在 2013 年第三次临时股东大会上审议通过了新的《董事会议事规则》。公司严格按照《公司法》、《公司章程》规定的选聘程序选举董事，公司董事会由 6 名董事组成，其中独立董事 2 名，董事会人数和人员构成均符合法律、法规的要求。各位董事均能以认真负责的态度出席董事会和股东大会，从公司和全体股东的利益出发，忠实履行职责，促进董事会规范运作和科学决策。董事会下设审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、战略委员会，各专业委员会分工明确，各位董事勤勉尽责，为公司科学决策提供强有力的支持。报告期内，公司共召开 9 次董事会会议，各次会议的召集、召开均符合《公司法》、《公司章程》等相关规定的要求。

4、监事和监事会：报告期内，公司更新了《监事会议事规则》。公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定，公司监事会由 3 名监事组成，其中职工监事 2 名，人员构成符合法律、法规的要求，监事会成员本着对全体股东负责的态度，认真履行自己的职责，对公司财务以及公司董事及其他高级管理人员履行责任的合法、合规性进行监督。报告期内，公司共召开 5 次监事会会议，各次会议的召集、召开均符合《公司法》、《公司章程》等相关规定的要求。

5、信息披露与透明度：报告期内，公司修订了《投资者关系管理制度》和《信息披露事务管理制度》，并按照制度要求，由董事会秘书全面负责公司对外信息披露和投资者关系管理。公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地履行信息披露义务。

6、内幕知情人登记管理：公司按照《上市公司信息披露管理办法》的相关要求修订了《内幕信息知情人管理制度》，报告期内，公司严格执行该项管理制度，在定期报告编制、重大资产重组等事项中对内幕信息知情人和内部信息使用人进行登记管理，保证信息披露合法公平。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异；如有差异，应当说明原因  
公司治理现状与《公司法》和中国证监会相关规定的要求相比无较大差异。

## 二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度股东大会	2013 年 2 月 21 日	1、2012 年度董事会工作报告； 2、2012 年度监事会工作报告； 3、公司 2012 年年度报告；4、 公司 2012 年度财务决算报告； 5、公司 2012 年度利润分配预 案；6、关于续聘 2013 年度财 务审计机构的议案	审议通过	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-02-21/600732_20130222_1.pdf">http://static.sse.com.cn/ disclosure/listedinfo/ announcement/c/2013- 02-21/600732_201302 22_1.pdf</a>	2013 年 2 月 22 日
2013 年度第一次临时股东大会	2013 年 5 月 22 日	1、关于出售江阴新兰房地产开发 有限公司股权的议案；2、关于 购买喀什中盛创投资有限公司 股权的议案；3、关于公司董事 会换届选举的议案；4、关于公 司监事会换届选举的议案；5、 关于修改公司章程的议案	否决《关于 出售江阴新 兰房地产开 发有限公司 股权的议案 》和《关于 购买喀什 中盛创投有 限公司股权 的议案》，审 议通过其余 议案	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-05-22/600732_20130523_1.pdf">http://static.sse.com.cn/ disclosure/listedinfo/ announcement/c/2013- 05-22/600732_201305 23_1.pdf</a>	2013 年 5 月 23 日
2013 年度第二次临时股东大会	2013 年 6 月 21 日	1、关于出售江阴新兰房地产开发 有限公司股权的议案；2、关于 购买喀什中盛创投资有限公司 股权的议案	审议通过	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-06-21/600732_20130622_2.pdf">http://static.sse.com.cn/ disclosure/listedinfo/ announcement/c/2013- 06-21/600732_201306 22_2.pdf</a>	2013 年 6 月 22 日
2013 年度第三次临时股东大会	2013 年 9 月 18 日	1、关于修订《公司章程》的议 案；2、关于修订《公司股东大 会议事规则》的议案；3、关于 修订《公司董事会议事规则》 的议案；4、关于修订《公司监 事会议事规则》的议案；5、关 于制订《公司控股股东及实际 控制人行为规范》的议案；6、 关于调整独立董事津贴标准的 议案	审议通过	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2013-09-22/600732_20130923_1.pdf">http://static.sse.com.cn/ disclosure/listedinfo/ announcement/c/2013- 09-22/600732_201309 23_1.pdf</a>	2013 年 9 月 23 日

## 三、 董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况	参加股东大会情况

		本年应 参加董 事会次 数	亲自出 席次数	以通讯 方式参 加次数	委托出 席次数	缺席次 数	是否连 续两次 未亲自 参加会 议	出席股 东大会 的次数
张静静	否	9	5	4	0	0	否	3
曾志锋	否	5	3	2	0	0	否	2
罗炜岚	否	9	6	3	0	0	否	4
王承宇	否	9	6	3	0	0	否	4
张健（离 任）	否	4	4	0	0	0	否	1
林燕	是	5	3	2	0	0	否	0
王红新	是	5	3	2	0	0	否	0
张余庆 （离任）	是	4	2	2	0	0	否	1
吴桢舫 （离任）	是	4	2	2	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	9
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	3
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议  
无。

五、 监事会发现公司存在风险的说明  
监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明  
无。

七、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况  
报告期内，公司依据《绩效考核制度》和《薪酬管理制度》的规定并结合公司实际经营状况，于报告期末对高管人员进行了 2013 年度业绩考评。公司还将继续完善相应制度，稳定管理层队伍，逐步形成切合公司实际的、有效的高管人员考评和激励机制。

## 第九节 内部控制

### 一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

根据中国证监会的要求和部署，公司第五届董事会第三次临时会议审议并通过了《公司内部控制规范实施工作方案》，报告期内，公司继续按照该工作方案逐步实施和推进内控建设。截止目前，公司既有的内部管理制度主要包括：《公司章程》、《信息披露事务管理制度》、公司三会议事规则、《投资者关系管理制度》、《财务管理制度》、《募集资金管理办法》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《公司内部审计制度》以及相关业务部门的运营管理制度，公司内控的制度建设已基本完善。

### 二、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

## 第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师杭思源、楼光华审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、 审计报告

众会字(2014)第 0527 号

上海新梅置业股份有限公司董事会：

我们审计了后附的上海新梅置业股份有限公司(以下简称新梅股份公司) 财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2013 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及合并财务报表附注。

#### 一、 管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任，这种责任包括：(1)按照企业会计准则的规定编制合并财务报表，并使其实现公允反映；(2)设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、 注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、 审计意见

我们认为，新梅股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新梅股份公司 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

众华会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师 楼光华

中国注册会计师 杭思源

中国，上海

二〇一四年三月二十一日

## 二、 财务报表

合并资产负债表  
2013 年 12 月 31 日

编制单位:上海新梅置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	6.1	30,287,760.08	121,748,536.23
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	6.2	133,430.36	96,273.64
预付款项			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	6.3	26,054,222.16	38,278,188.66
买入返售金融资产			
存货	6.4	507,524,933.02	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		564,000,345.62	1,187,455,962.13
<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	6.5	270,000,000.00	270,000,000.00
投资性房地产	6.6	107,040,174.39	110,108,596.94
固定资产	6.7	12,919,780.35	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	6.8	74,675.20	973,347.83
其他非流动资产			
非流动资产合计		390,034,629.94	394,488,996.76
资产总计		954,034,975.56	1,581,944,958.89
<b>流动负债:</b>			
短期借款	6.10		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	6.11	24,115,932.13	65,940,054.35
预收款项	6.12	116,436,066.47	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	6.13	575,489.03	576,159.03
应交税费	6.14	24,902,363.10	34,843,679.27
应付利息		463,256.05	
应付股利			
其他应付款	6.15	18,719,218.88	629,529,211.88
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	6.16	108,535,000.00	23,100,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		293,747,325.66	848,756,322.19
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	6.17	140,000,000.00	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		140,000,000.00	122,000,000.00
负债合计		433,747,325.66	970,756,322.19
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	6.18	446,383,080.00	247,990,600.00
资本公积	6.19	6,855,340.45	36,810,570.41
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	6.20	26,712,908.71	26,712,908.71
一般风险准备			
未分配利润	6.21	28,447,131.13	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		508,398,460.29	589,881,250.05
少数股东权益		11,889,189.61	21,307,386.65
所有者权益合计		520,287,649.90	611,188,636.70
负债和所有者权益总计		954,034,975.56	1,581,944,958.89

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：葛苏薇

**母公司资产负债表**  
2013 年 12 月 31 日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		1,976,995.29	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	12.1	293,044,052.42	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		295,021,047.71	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	12.2	400,928,563.33	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		400,929,617.53	381,576,617.53
资产总计		695,950,665.24	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		38,333.62	29,710.77
应付利息			
应付股利			
其他应付款		206,949,913.80	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		207,112,008.32	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		207,112,008.32	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		8,887,327.76	240,416,178.31
所有者权益（或股东权益）合计		488,838,656.92	521,975,027.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计		695,950,665.24	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：葛苏薇

**合并利润表**  
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		18,276,341.86	81,904,551.74
其中：营业收入	6.22	18,276,341.86	81,904,551.74
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		46,115,449.02	78,012,123.11
其中：营业成本	6.22	6,820,824.15	45,092,314.11
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	6.23	15,525,919.22	9,164,278.50
销售费用	6.24	2,250,006.13	3,199,539.78
管理费用	6.25	13,762,923.48	10,447,220.53
财务费用	6.26	5,188,534.18	6,948,014.34
资产减值损失	6.27	2,567,241.86	3,160,755.85
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）	6.28	495,118.39	
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）		-27,343,988.77	3,892,428.63
加：营业外收入	6.29	106,666.50	
减：营业外支出	6.30	83,998.95	33.40
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-27,321,321.22	3,892,395.23
减：所得税费用	6.31	877,981.57	-963,676.92
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-28,199,302.79	4,856,072.15
归属于母公司所有者的净利润		-26,728,499.80	3,801,098.39
少数股东损益		-1,470,802.99	1,054,973.76
六、每股收益：			
（一）基本每股收益	6.32	-0.060	0.015
（二）稀释每股收益	6.32	-0.060	0.015
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		-28,199,302.79	4,856,072.15
归属于母公司所有者的综合收益总额		-26,728,499.80	3,801,098.39
归属于少数股东的综合收益总额		-1,470,802.99	1,054,973.76

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：葛苏薇

#### 母公司利润表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		5,533,376.94	4,432,169.82
财务费用		-23,084.72	970,474.44
资产减值损失		2,142,284.83	3,622,724.13
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）	12.3	-791,400.00	270,000,000.00
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）		-8,443,977.05	260,974,631.61
加：营业外收入		106,666.50	
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）		-8,337,310.55	260,974,631.61
减：所得税费用			-2,675,358.16
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		-8,337,310.55	263,649,989.77
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		-8,337,310.55	263,649,989.77

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：葛苏薇

## 合并现金流量表

2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		89,800,077.56	96,011,702.61
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		50,448,184.38	156,225,841.87
经营活动现金流入小计		140,248,261.94	252,237,544.48
购买商品、接受劳务支付的现金		146,668,654.52	137,735,705.00
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		7,599,688.62	7,024,939.35
支付的各项税费		27,372,031.25	45,430,579.45
支付其他与经营活动有关的现金		42,454,035.33	54,148,859.31

经营活动现金流出小计		224,094,409.72	244,340,083.11
经营活动产生的现金流量净额		-83,846,147.78	7,897,461.37
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			34,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			25,210,980.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,208,600.00	
收到其他与投资活动有关的现金		55,229.96	
投资活动现金流入小计		10,263,829.96	59,210,980.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		312,145.63	108,369.42
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		30,353,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		57,517.30	
投资活动现金流出小计		30,722,662.93	108,369.42
投资活动产生的现金流量净额		-20,458,832.97	59,102,610.58
<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		208,000,000.00	115,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动		20,000,000.00	1,000,000.00

有关的现金			
筹资活动现金流入小计		228,000,000.00	116,000,000.00
偿还债务支付的现金		154,465,000.00	110,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		40,635,565.44	44,790,901.38
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			
筹资活动现金流出小计		195,100,565.44	154,790,901.38
筹资活动产生的现金流量净额		32,899,434.56	-38,790,901.38
<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>		-71,405,546.19	28,209,170.57
加：期初现金及现金等价物余额		101,693,306.27	73,484,135.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		30,287,760.08	101,693,306.27

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：葛苏薇

母公司现金流量表  
2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		136,675,445.99	170,736,568.79
经营活动现金流入小计		136,675,445.99	170,736,568.79
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职		4,639,878.05	3,550,557.29

工支付的现金			
支付的各项税费		479,314.31	18,572,181.28
支付其他与经营活动有关的现金		86,144,337.20	88,781,491.60
经营活动现金流出小计		91,263,529.56	110,904,230.17
经营活动产生的现金流量净额		45,411,916.43	59,832,338.62
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			34,000,000.00
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,208,600.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		10,208,600.00	34,000,000.00
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			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		30,353,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		30,353,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		-20,144,400.00	34,000,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			

收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			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>		468,456.43	-8,946,828.04
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>		1,976,995.29	1,508,538.86

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：葛苏薇

**合并所有者权益变动表**  
2013 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	247,990,600	36,810,570.41			26,712,908.71		278,367,170.93		21,307,386.65	611,188,636.70
加:会计政策变更										
期差错更正										
他										
二、本年初余额	247,990,600.00	36,810,570.41			26,712,908.71		278,367,170.93		21,307,386.65	611,188,636.70
三、本期增减变动金额(减少以“-”)	198,392,480.00	-29,955,229.96					-249,920,039.80		-9,418,197.04	-90,900,986.80

号填列)										
(一) 净利润							-26,728,499.8		-1,470,802.99	-28,199,302.79
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							-26,728,499.80		-1,470,802.99	-28,199,302.79
(三) 所有者投入和减少资本		-29,955,229.96							-7,947,394.05	-37,902,624.01
1. 所有者投入资本									-7,947,394.05	-7,947,394.05
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他		-29,955,229.96								-29,955,229.96
(四) 利润分配	198,392,480.00						-223,191,540.00			-24,799,060.00
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		28,447,131.13		11,889,189.61	520,287,649.90
---------	----------------	--------------	--	--	---------------	--	---------------	--	---------------	----------------

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	6,855,340.45			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)		29,955,229.96			26,364,998.98		-22,563,900.59			-28,945,026.24	4,811,302.11
(一) 净利润							3,801,098.39			1,054,973.76	4,856,072.15

(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计						3,801,098.39		1,054,973.76	4,856,072.15	
(三) 所有者投入和减少资本		29,955,229.96							29,955,229.96	
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		29,955,229.96							29,955,229.96	
(四) 利润分配				26,364,998.98		-26,364,998.98		-30,000,000	-30,000,000	
1. 提取盈余公积				26,364,998.98		-26,364,998.98				
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配								-30,000,000	-30,000,000	
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	36,810,570.41			26,712,908.71		278,367,170.93		21,307,386.65	611,188,636.70

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：葛苏薇

母公司所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库	专项储备	盈余公积	一般风险	未分配利润	所有者权益合计

			存 股			准备		
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								
前期差错更正								
其他								
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						-231,528,850.55	-33,136,370.55
(一) 净利润							-8,337,310.55	-8,337,310.55
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							-8,337,310.55	-8,337,310.55
(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	-24,799,060.00
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、本期期末余额	446,383,080.00	6,855,340.45			26,712,908.71		8,887,327.76	488,838,656.92

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)					26,364,998.98		237,284,990.79	263,649,989.77
(一) 净利润							263,649,989.77	263,649,989.77
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							263,649,989.77	263,649,989.77

(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					26,364,998.98		-26,364,998.98	
1.提取盈余公积					26,364,998.98		-26,364,998.98	
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	6,855,340.45			26,712,908.71		240,416,178.31	521,975,027.47

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：葛苏薇

### 三、 公司基本情况

#### 1.1 公司概况

上海新梅置业股份有限公司（以下简称“本公司”），注册地为上海市闸北区天目中路 585 号 2001-C 室，总部办公地址：上海市天目中路 585 号新梅大厦 21 楼，公司《企业法人营业执照》的编号为 310000000046305，注册资本人民币 446,383,080 元。法定代表人：张静静。

#### 1.2 公司历史沿革

本公司一九九六年八月经批准改制为股份有限公司，原名为上海港机股份有限公司，于 2005 年 11 月实施了股权分置改革，本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，本公司股份总数不变，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。

#### 1.3 公司所处行业、经营范围、主要产品及提供的劳务

所处行业：房地产类。

经营范围：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。

#### 1.4 控股股东简介

本公司的控股股东为上海兴盛实业发展（集团）有限公司，实际控制人为张兴标。

### 四、 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：

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则-基本准则》和其他各项会计准则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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者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：

会计年度为公历 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

### 3.3.1 同一控制下的企业合并

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。

### 3.3.2 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实现的企业合并，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行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

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母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母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。

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：

### 3.6.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

### 3.6.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的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成记账本位币，所有者权益中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。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

(九) 金融工具：

### 3.7.1 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。

### 3.7.2 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。

## 3.7.3 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。

## 3.7.4 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。

## 3.7.5 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。

### 3.7.6 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。

### 3.7.7 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	单项金额重大的应收款项，包括应收款项期末余额超过 2,000 万元以上（含 2,000 万元）的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，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
信用风险特征按可回收性极高的组合确定依据	履约保证金：本公司在商业经营活动中对外签订合同（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，因此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，按信用特征账龄组

	合计提坏账准备。
信用风险特征按账龄组合的确定依据	单项金额非重大的应收款项按账龄作为信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况以账龄分析法计提组合的坏账准备及确定计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。
按组合计提坏账准备的计提方法：	
组合名称	计提方法
信用风险特征按可回收性极高的组合确定依据	
信用风险特征按账龄组合的确定依据	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	0.3%	0.3%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

#### (十一) 存货：

##### 1、 存货的分类

存货包括房地产开发成本、开发产品等，按成本与可变现净值孰低列示。

##### 2、 发出存货的计价方法

其他

本公司开发用土地、公共配套设施费用、基础设施和建安成本等于购买或费用发生时计入开发成本，并按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。本公司出售开发产品系根据该项开发产品的竣工结算而确定的可销售单位面积成本乘以销售面积结转开发产品成本。低值易耗品按一次摊销法予以摊销。

##### 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

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

##### 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

#### (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

本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，当长期股权投资的帐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	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	40 年	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
办公设备	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。

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) 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固定资产和开发房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(指为购建或者生产房产或其他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。

(十六) 预计负债:

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

(十七) 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。

3.19.1 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。

3.19.2 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。

### 3.19.3 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。

### 3.19.4 销售和出租房屋的实际收入确认原则

本公司为房地产开发企业，主要收入为房地产销售收入。本公司在房地产项目竣工并通过政府综合验收、同客户办理完成房屋交接手续并将房屋交付客户后，确认售房销售收入的实现。如果本公司已按售房合同约定的方式多次通知客户办理房屋交接手续，但客户未办理交接，而按照售房合同的规定，本公司履行完通告义务，客户在一定时间内未办理房屋交接的，视同客户已交接该房屋，则本公司亦确认售房销售收入的实现。本公司的房屋出租收入根据同客户达成的租房协议或合同规定的租赁期限和租赁金额，在相关收入已经获得或取得可以收款的证据时，确认房屋出租收入的实现。

#### (十八) 政府补助：

政府补助，是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。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。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿公司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；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### (十九) 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) 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

(二十一) 前期会计差错更正

1、 追溯重述法

无

2、 未来适用法

无

五、 税项：

(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	营业税	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	应纳税增值额(按应纳税销售额扣除相关的成本、税费和财政部规定的其他项目后的增值额)或销售收入	1%-60% (超率累进税率或预征率)

六、 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	全资子公司	上海	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	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			

2、 同一控制下企业合并取得的子公司

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
上海新梅房地产开发有限公司	控股子公司	上海	房地产开发	5,000	房地产开发经营。建筑装饰材料(除专控及易燃易爆品)(涉及许可经营的凭许可证经营)	4,500		90	90	是	1,188.92		
江阴新梅房地产开发有限公司	全资子公司	江阴	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			
喀什中盛创投有限公司	全资子公司	喀什	创业投资	3,000	许可经营项目:无。一般经营项目:(国家法律、行政法规有专项审批的项目除外)创业投资业务、创业投资咨询业务。	3,035		100	100	是			

(二) 合并范围发生变更的说明

本公司本期将江阴新兰房地产开发有限公司出售给关联方上海兴盛实业发展(集团)有限公司,自股权交易基准日 2013 年 3 月 31 日后本公司不再合并该公司的会计报表。

本公司本期从关联方上海兴盛实业发展(集团)有限公司购买了喀什中盛创投有限公司 100% 的股权,由于为同一控制下合并,本公司调整合并资产负债表的期初数,合并本期期初至期末该公司的利润表。

七、 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:	395,675.87	64,440.48
银行存款:	29,892,084.21	101,684,065.06
其他货币资金:		20,000,030.69
合计	30,287,760.08	121,748,536.23

6.1.2 其他原因造成所有权受到限制的资产

项 目

2013 年 12 月 31 日

2012 年 12 月 31 日

履约保证金	-	日 20,000,000.00
-------	---	--------------------

## 6.1.3 用于担保的资产

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

6.1.4 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）中约定，江阴新梅将人民币 2,000 万元存入银行指定的账户，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，本期该笔借款已偿还；

6.1.5 货币资金期末数比期初数减少 9,141 元，减少比例为 75.12%，减少原因是本期支付了大量房屋建造款。

## (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:								
信用风险特征按账龄组合	134,073.38	100.00	643.02	0.48	96,820.18	100.00	546.54	0.56
合计	134,073.38	/	643.02	/	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						
其中:						
1 年以内	131,590.90	98.15	394.77	94,180.18	97.27	282.54
1 年以内小计	131,590.90	98.15	394.77	94,180.18	97.27	282.54
1 至 2 年	2,482.48	1.85	248.25	2,640.00	2.73	264.00
合计	134,073.38	100.00	643.02	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(%)
上海博创服装有限公司	非关联方	37,800.00	1年以内	28.19
上海闸北绍英进修学校	非关联方	27,240.00	1年以内	20.32
上海泰格国际旅行社有限公司	非关联方	27,146.70	1年以内	20.25
上海楷文餐饮有限公司	非关联方	16,000.00	1年以内	11.93
上海媛铂蕊商务咨询有限公司	非关联方	9,765.00	1年以内	7.28
合计	/	117,951.70	/	87.97

## (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：								
信用风险特征按账龄组合	32,889,454.25	100.00	6,835,232.09	20.78	39,646,275.37	93.19	4,268,086.71	10.77
信用风险特征按可回收性极高组合					2,900,000.00	6.81		
合计	32,889,454.25	/	6,835,232.09	/	42,546,275.37	/	4,268,086.71	/

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	209,381.70	0.64	628.15	136,716.00	0.34	410.15
1至2年	2,700.00	0.01	270.00	38,960,447.64	98.27	3,896,044.76
2至3年	32,138,260.82	97.71	6,427,652.16	133,500.00	0.34	26,700.00
3至4年	133,500.00	0.41	66,750.00	131,359.87	0.33	65,679.94
4至5年	131,359.87	0.40	65,679.92	10,000.00	0.03	5,000.00
5年以上	274,251.86	0.83	274,251.86	274,251.86	0.69	274,251.86

合计	32,889,454.25	100.00	6,835,232.09	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	非关联方	32,115,260.82	2-3 年	97.65
上海市闸北区园林局	非关联方	137,000.00	5 年以上	0.42
江阴城市客厅开发发展有限公司	非关联方	100,000.00	3-4 年	0.30
个人社保	非关联方	87,844.50	1 年以内	0.27
闸北区房屋土地管理局	非关联方	67,559.87	4-5 年	0.21
合计	/	32,507,665.19	/	98.85

## (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			636,822.46	100.00
合计			636,822.46	100.00

## 2、 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。

## (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	482,337,359.24		482,337,359.24	998,068,311.39		998,068,311.39
开发产品	25,187,573.78		25,187,573.78	28,627,829.75		28,627,829.75
合计	507,524,933.02		507,524,933.02	1,026,696,141.14		1,026,696,141.14

## 6.4.3 本公司的开发成本项目如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
------	------	--------	-------	-----	-----

江阴豪布斯卡	2010年11月	2013年12月	590,000,000.00	482,337,359.24	363,954,297.69
江阴南门项目				-	634,114,013.70
			合计	482,337,359.24	998,068,311.39

6.4.4 本公司的开发产品项目如下:

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
新梅共和城项目	2002-2011年	22,073,032.39	-	2,165,712.07	19,907,320.32
绿岛苑商品房及车库	2008年12月	6,554,797.36	-	1,274,543.90	5,280,253.46
	合计	28,627,829.75	-	3,440,255.97	25,187,573.78

6.4.5 开发项目利息资本化情况:

项目名称	期初数	本期增加	转入营业成本	其他减少	期末数
上海新梅共和城	894,423.23	-	88,946.97	-	805,476.26
江阴豪布斯卡	5,684,763.86	11,279,444.20	-	-	16,964,208.06
江阴南门项目	80,000.00	-	-	80,000.00	-
合计	6,659,187.09	11,279,444.20	88,946.97	80,000.00	17,769,684.32

(六) 长期股权投资:

1、 长期股权投资情况

按成本法核算:

单位: 万元 币种: 人民币

被投资单位	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	减值准备	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)
河南省宋河酒业股份有限公司	27,000.00	27,000.00		27,000		10	10

(七) 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	3,380,568.18		34,857,198.47
1.房屋、建筑物	31,476,630.29	3,380,568.18		34,857,198.47
2.土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	110,108,596.94	-3,068,422.55		107,040,174.39
1.房屋、建筑物	110,108,596.94	-3,068,422.55		107,040,174.39
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	-3,068,422.55		107,040,174.39
1.房屋、建筑物	110,108,596.94	-3,068,422.55		107,040,174.39
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额：3,380,568.18 元。

(八) 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			3,900.00	17,811,411.75
其中：房屋及建筑物	17,044,574.33				17,044,574.33
机器设备					
运输工具					
办公设备	770,737.42			3,900.00	766,837.42
		本期新增	本期计提		
二、累计折旧合计：	4,408,259.76	484,791.89		1,420.25	4,891,631.40
其中：房屋及建筑物	3,928,398.22	404,808.72			4,333,206.94
机器设备					
运输工具					
办公设备	479,861.54	79,983.17		1,420.25	558,424.46
三、固定资产账面净值合计	13,407,051.99	/		/	12,919,780.35
其中：房屋及建筑物	13,116,176.11	/		/	12,711,367.39
机器设备		/		/	
运输工具		/		/	
办公设备	290,875.88	/		/	208,412.96

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	/	/	12,919,780.35
其中：房屋及建筑物	13,116,176.11	/	/	12,711,367.39
机器设备		/	/	
运输工具		/	/	
办公设备	290,875.88	/	/	208,412.96

本期折旧额：484,791.89 元。

截至 2013 年 12 月 31 日，固定资产中净值为 7,971,688.95 元(原值 10,620,069.09 元)的房屋及建筑物作为长期借款的抵押物。

(九) 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	74,675.20	78,797.13
可抵扣亏损		894,550.70
小计	74,675.20	973,347.83

(2) 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	298,700.80
小计	298,700.80

(十) 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	2,567,241.86			6,835,875.11
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	2,567,241.86			6,835,875.11

## (十一) 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		49,900,000.00
合计		49,900,000.00

## (十二) 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
应付设计及工程款等	24,115,932.13	65,940,054.35
合计	24,115,932.13	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。

## (十三) 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	116,320,266.01	44,863,214.01
房屋出租	115,800.46	4,003.65
合计	116,436,066.47	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。

(十四) 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	331,269.68	6,174,824.36	6,174,824.36	331,269.68
二、职工福利费		52,916.06	52,916.06	
三、社会保险费		1,140,327.20	1,140,327.20	
其中：1.医疗保险费		364,203.50	364,203.50	
2.基本养老保险费		679,850.00	679,850.00	
3.失业保险费		53,156.80	53,156.80	
4.工伤保险费		17,464.90	17,464.90	
5.生育保险费		25,652.00	25,652.00	
四、住房公积金		224,826.00	224,826.00	
五、辞退福利				
六、其他		1,277.00	1,277.00	
七、工会经费和职工教育经费	244,889.35	4,848.00	5,518.00	244,219.35
合计	576,159.03	7,599,018.62	7,599,688.62	575,489.03

工会经费和职工教育经费金额 5,518 元。

(十五) 应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
营业税	-2,888,827.70	2,164,464.80
企业所得税	17,560,697.77	20,232,764.46
个人所得税	52,025.59	41,129.25
城市维护建设税	-193,713.81	160,286.67
房产税	1,245,346.52	1,291,733.17
土地增值税	9,156,329.67	10,632,342.95
教育费附加	-108,584.17	144,080.46
河道管理费	27,462.23	42,432.51
土地使用税	51,627.00	134,445.00
合计	24,902,363.10	34,843,679.27

(十六) 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	18,719,218.88	629,529,211.88

合计	18,719,218.88	629,529,211.88
----	---------------	----------------

## 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		90,666,767.60
合计		90,666,767.60

## 3、账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

对方名称	2013 年 12 月 31 日	未偿还原因
上海新兰房地产开发有限公司	15,409,728.80	代收拆迁款

## (十七) 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	108,535,000.00	23,100,000.00
合计	108,535,000.00	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	55,535,000.00	23,100,000.00
委托借款	53,000,000.00	
合计	108,535,000.00	23,100,000.00

6.16.3 上述委托贷款为本公司实际控制方上海兴盛实业发展(集团)有限公司通过南京银行上海分行给予本公司的贷款。

6.16.4 上述抵押借款的中 45,535,000.00 元的抵押物是江阴新梅房地产开发有限公司的在建工程、上海兴盛实业发展(集团)有限公司拥有的房地产为抵押物；另外 10,000,000.00 元抵押物是上海新梅房地产开发有限公司天目中路 585 号新梅大厦房产。

## (十八) 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	80,000,000.00	70,000,000.00
委托借款	60,000,000.00	52,000,000.00
合计	140,000,000.00	122,000,000.00

6.17.2 上述委托贷款为本公司实际控制方上海兴盛实业发展(集团)有限公司通过南京银行上海分行给予本公司的贷款。

6.17.3 上述抵押借款的中 35,000,000.00 元的抵押物是江阴新梅房地产开发有限公司的在建工程、上海兴盛实业发展(集团)有限公司拥有的房地产为抵押物，另外 45,000,000.00 元抵押物是上

海新梅房地产开发有限公司天目中路 585 号新梅大厦房产。

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
南京银行上海分行	2013年11月26日	2015年11月25日	人民币	6.150	40,000,000.00	
南京银行上海分行	2013年9月24日	2015年9月23日	人民币	6.150	20,000,000.00	
中国农业银行江阴澄江支行	2013年3月26日	2015年6月28日	人民币	6.765	20,000,000.00	
中国农业银行江阴澄江支行	2013年3月26日	2015年12月28日	人民币	6.765	15,000,000.00	
中国农业银行上海市分行	2006年2月20日	2015年2月19日	人民币	7.755	35,000,000.00	35,000,000.00
合计	/	/	/	/	130,000,000.00	35,000,000.00

(十九) 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

(二十) 资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	6,855,340.45			6,855,340.45
同一控制下企业合并影响	29,955,229.96		29,955,229.96	
合计	36,810,570.41		29,955,229.96	6,855,340.45

(二十一) 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

(二十二) 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	-26,728,499.80	/
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	28,447,131.13	/

## (二十三) 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	18,276,341.86	56,693,571.74
其他业务收入		25,210,980.00
营业成本	6,820,824.15	45,092,314.11

## 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
合计	18,276,341.86	6,820,824.15	56,693,571.74	38,385,424.07

## 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	7,167,000.00	3,440,255.97	45,293,687.00	34,801,660.31
房产租赁	11,109,341.86	3,380,568.18	11,399,884.74	3,583,763.76
合计	18,276,341.86	6,820,824.15	56,693,571.74	38,385,424.07

## 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	18,276,341.86	6,820,824.15	56,693,571.74	38,385,424.07
合计	18,276,341.86	6,820,824.15	56,693,571.74	38,385,424.07

## 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（%）
个人购房者	2,298,100.00	12.57
上海鹏利置业发展有限公司	1,488,794.09	8.15
个人购房者	1,434,500.00	7.85
上海汇顾通讯设备有限公司	998,574.41	5.46
海通证券股份有限公司	927,484.25	5.07
合计	7,147,452.75	39.10

## (二十四) 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	913,862.10	4,095,227.65	应纳税营业额
城市维护建设税	61,087.19	285,150.18	营业税
教育费附加	45,645.85	204,761.39	
土地增值税	14,505,324.08	4,579,139.28	
合计	15,525,919.22	9,164,278.50	/

## (二十五) 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
售楼处装修费摊销	636,822.46	1,273,644.91
业务宣传费	864,838.25	925,253.90
代理销售佣金	588,977.87	432,652.77
售楼处租金		320,000.00
办公费	107,598.51	113,949.90
售楼处设计费	6,500.00	100,000.00
水电费	22,585.54	26,585.30
差旅费	18,483.50	6,053.00
运输费	4,200.00	1,400.00
合计	2,250,006.13	3,199,539.78

## (二十六) 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	4,352,690.31	3,918,627.30
税金	1,787,511.96	2,497,671.24
咨询费（审计费）	3,857,290.00	1,188,000.00
四金	1,274,060.70	891,745.33
办公费	909,551.80	670,786.92
折旧费	484,791.89	507,272.17
业务招待费	428,807.27	491,068.30
差旅费	28,903.50	105,039.00
保险费	78,367.90	72,613.00
水电费	37,743.19	58,364.27
运输费	42,000.00	26,870.00
福利费	2,746.50	12,883.00
低值易耗品摊销		4,350.00
工会经费及教育经费	12,432.50	1,350.00
维修费		580.00
其他	466,025.96	
合计	13,762,923.48	10,447,220.53

## (二十七) 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	5,362,489.31	9,106,137.52
减：利息收入	-203,850.30	-2,190,921.93
金融机构手续费	29,895.17	32,798.75
合计	5,188,534.18	6,948,014.34

## (二十八) 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
资产处置收益	495,118.39	
合计	495,118.39	

## (二十九) 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	2,567,241.86	3,160,755.85
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	2,567,241.86	3,160,755.85

## (三十) 营业外收入：

## 1、 营业外收入情况

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
奖励款	100,000.00		100,000.00
其他	6,666.50		6,666.50
合计	106,666.50		106,666.50

## (三十一) 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
对外捐赠	71,100.00		71,100.00

赔偿金	12,195.00		12,195.00
滞纳金	703.95		703.95
其他		33.40	
合计	83,998.95	33.40	83,998.95

## (三十二) 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
当期所得税	-20,691.06	-318,624.65
递延所得税	898,672.63	-645,052.27
合计	877,981.57	-963,676.92

## (三十三) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程:

## 6.32.1 2013 年度每股收益

报告期利润	每股收益基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-0.060	-0.060
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.060	-0.060

## 6.32.2 2012 年度每股收益

报告期利润	每股收益基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.015	0.015
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.021	-0.021

上述数据采用以下计算公式计算而得:

基本每股收益=PO÷S

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

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

公司若存在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下, 稀释每股收益可参照如下公式计算:

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0-Sj×Mj÷M0-Sk+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。

(三十四) 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
收回往来款、代垫款	50,250,860.64
利息收入	197,323.74
合计	50,448,184.38

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	11,711,721.42
企业间往来	30,742,313.91
合计	42,454,035.33

3、 收到的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
收购子公司获得现金	55,229.96
合计	55,229.96

4、 支付的其他与投资活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
出售子公司转出的现金	57,517.30
合计	57,517.30

5、 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
收回的票据保证金	20,000,000.00
合计	20,000,000.00

(三十五) 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	-28,199,302.79	4,856,072.15
加：资产减值准备	2,567,241.86	3,160,755.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,865,174.82	4,091,035.93
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)		-12,728,454.96
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)	16,299,761.49	9,106,137.52
投资损失(收益以“-”号填列)	-495,118.39	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	898,672.63	-645,052.27
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)	-114,942,805.58	-129,550,274.84
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	135,773,142.36	-190,496,402.17
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-99,612,914.18	320,103,644.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-83,846,147.78	7,897,461.37
<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	30,287,760.08	101,693,306.27
减: 现金的期初余额	101,693,306.27	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	-71,405,546.19	28,209,170.57

## 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	30,287,760.08	101,693,306.27
其中: 库存现金	395,675.87	64,440.48
可随时用于支付的银行存款	29,892,084.21	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	30,287,760.08	101,693,306.27

## 八、 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	母公司对本企业的	本企业最	组织机构代码

称						持股比例 (%)	表决权比 例(%)	终控制 方	
上海 兴盛 实业 发展 (集 团)有 限公 司	民 营 企业	上海	张 兴 标	房 地 产	12,000.00	11.19	11.19	张 兴 标	63040252-2

本公司原控股股东荣冠投资有限公司（以下简称荣冠投资）2013 年度将原持有的本公司 28.23%股票通过上海证券交易所的大宗交易系统予以减持，期末已不持有本公司股票。上海兴盛实业发展（集团）有限公司于 2013 年度通过上海证券交易所大宗交易系统合计减少了本公司 11.44%的股票，期末仍持有本公司股票 49,942,940 股，占本公司总股本的 11.19%。

## (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
江 阴 新 梅 房 地 产 开 发 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	江 阴 市	张 静 静	房 产 开 发	19,000.00	100.00	100.00	69790349-5
上 海 新 竺 实 业 发 展 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	上 海 市	张 静 静	房 产 开 发	14,000.00	100.00	100.00	75987204-X
上 海 新 梅 房 地 产 开 发 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	上 海 市	张 静 静	房 产 开 发	5,000.00	90.00	90.00	13216241-5
喀 什 中 盛 创 投 有 限 公 司	有 限 责 任 公 司	喀 什	张 静 静	创 业 投 资	3,000.00	100.00	100.00	59919981-X

## (三) 关联交易情况

### 1、 关联担保情况

单位：元 币种：人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
上海兴盛实业 发展（集团） 有限公司	江阴新梅房地产 开发有限公司	25,535,000.00	2013 年 3 月 26 日~ 2014 年 3 月 28 日	否
上海兴盛实业 发展（集团）	江阴新梅房地产 开发有限公司	20,000,000.00	2013 年 3 月 26 日~ 2014 年 12 月 28 日	否

有限公司				
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	江阴新梅房地产开发有限公司	20,000,000.00	2013年3月26日~2015年6月28日	否
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	江阴新梅房地产开发有限公司	15,000,000.00	2013年3月26日~2015年12月28日	否

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	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
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	40,000,000.00	2013年11月26日	2015年11月25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	20,000,000.00	2013年9月24日	2015年9月23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》，本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。

九、 股份支付：

无

十、 或有事项：

无

十一、 承诺事项：

无

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 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。

(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 (%)						

按组合计提坏账准备的其他应收账款：								
信用风险特征按账龄组合	300,271,573.52	100.00	7,227,521.10	2.41	436,812,618.12	100.00	5,085,236.27	1.16
组合小计	300,271,573.52	100.00	7,227,521.10	2.41	436,812,618.12	100.00	5,085,236.27	1.16
合计	300,271,573.52	/	7,227,521.10	/	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						
其中：						
1 年以内(含 1 年)	268,156,312.70	89.30	804,468.94	397,897,170.48	91.09	1,193,691.51
1 年以内小计	268,156,312.70	89.30	804,468.94	397,897,170.48	91.09	1,193,691.51
1 至 2 年				38,915,447.64	8.91	3,891,544.76
2 至 3 年	32,115,260.82	10.70	6,423,052.16			
合计	300,271,573.52	100.00	7,227,521.10	436,812,618.12	100.00	5,085,236.27

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(%)
江阴新梅房地产开发有限公司	关联方	27,569,697.50	1 年以内	9.18
喀什中盛投资有限公司	关联方	240,440,721.00	1 年以内	80.07
中粮置业投资有限公司	非关联方	32,115,260.82	2-3 年	10.70
个人社保	非关联方	87,844.50	1 年以内	0.03
个人公积金	非关联方	58,049.70	1 年以内	0.02
合计	/	300,271,573.52	/	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(%)
江阴新梅房地产开发有限公司	子公司	27,569,697.50	9.18

喀什中盛创投资有限公司	子公司	240,440,721.00	80.07
合计	/	268,010,418.50	89.25

(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	195,000,000.00	189,873,150.69		189,873,150.69			100.00	100.00

发 有 限 公 司								
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					
喀 什 中 盛 创 投 有 限 公 司	30,353,000.00		30,353,000.00	30,353,000.00			100.00	100.00

(四) 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
成本法核算的长期股权投资收益		270,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-791,400.00	
合计	-791,400.00	270,000,000.00

(五) 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	-8,337,310.55	263,649,989.77
加: 资产减值准备	2,142,284.83	3,622,724.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		1,844.43
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)	791,400.00	-270,000,000.00
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)	136,541,044.60	16,691,429.59
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-85,725,502.45	43,087,184.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	45,411,916.43	59,832,338.62
<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	1,976,995.29	1,508,538.86
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	468,456.43	-8,946,828.04

## 十三、 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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益		13,406,404.05	65,641,532.53
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	100,000.00		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			87,855.46
除上述各项之外的其他	-77,332.45	-33.40	-907,296.36

营业外收入和支出			
少数股东权益影响额		-1,005,478.97	
所得税影响额	-5,666.89	-3,351,601.01	-21,258,924.93
合计	17,000.66	9,049,290.67	43,563,166.70

## (二) 净资产收益率及每股收益

单位：元 币种：人民币

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	-4.88	-0.060	-0.060
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.87	-0.060	-0.060

## (三) 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	期末金额(发生额)	期初金额(发生额)	变化率	变动原因
货币资金	30,287,760.08	121,748,536.23	-75.12	本期支付了大量房屋建造款
存货	507,524,933.02	1,026,696,141.14	-50.57	本期出售了子公司江阴新兰房地产开发有限公司，期初相应的存货也转出
短期借款	-	49,900,000.00	-100.00	归还全部短期借款
应付账款	24,115,932.13	65,940,054.35	-63.43	本期支付了大量的工程款
预收款项	116,436,066.47	44,867,217.66	159.51	江阴豪布斯卡项目本期预售大幅增加
其他应付款	18,719,218.88	629,529,211.88	-97.03	原子公司江阴新兰房地产开发有限公司本年度已转让，相应负债不再列示于其他应付款
一年内到期的非流动负债	108,535,000.00	23,100,000.00	369.85	一年内到期的长期借款大幅增加

单位：元 币种：人民币

报表项目	期末金额(发生额)	期初金额(发生额)	变化率	变动原因
管理费用	13,762,923.48	10,447,220.53	31.74%	工程审价和财务咨询费增加
投资收益	495,118.39	-	100.00%	本年出售江阴新兰房地产开发有限公司
营业外收入	106,666.50	-	100.00%	本年母公司收到政府补贴
营业外支出	83,998.95	33.40	251393.86%	本年江阴新梅对外捐赠
所得税费用	877,981.57	-963,676.92	-191.11%	公司子公司盈利存在不确定性，所以冲回原计提的递延所

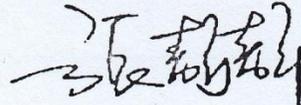
				得税资产
--	--	--	--	------

单位：元 币种：人民币

报表项目	期末金额(发生额)	期初金额(发生额)	变化率	变动原因
收到其他与经营活动有关的现金	50,448,184.38	156,225,841.87	-67.71%	本年关联方和其他单位的资金往来减少
支付的各项税费	27,372,031.25	45,430,579.45	-39.75%	本年营业收入减少，相应营业税金减少。
收回投资所收到的现金	-	34,000,000.00	-100.00%	上期收回中粮股权款，本期无
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	25,210,980.00	-100.00%	上期出售新梅大厦 21 楼，本期无。
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	10,208,600.00	-	100.00%	本期出售江阴新兰房地产开发有限公司，上期无
收到其他与投资活动有关的现金	55,229.96	-	100.00%	收购喀什中盛创投资有限公司，收到该子公司所拥有的现金
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	312,145.63	108,369.42	188.04%	本年子公司增加固定资产。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	30,353,000.00	-	100.00%	本年收购子公司喀什中盛创投资有限公司。
支付其他与投资活动有关的现金	57,517.30	-	100.00%	出售江阴新兰房地产开发有限公司，支付该公司所拥有的现金
取得借款所收到的现金	208,000,000.00	115,000,000.00	80.87%	本期增加借款
收到其他与筹资活动有关的现金	20,000,000.00	1,000,000.00	1900.00%	本期工程贷款增加
偿还债务支付的现金	154,465,000.00	110,000,000.00	40.42%	本期偿还工程贷款增加

## 第十一节 备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- (二) 载有众华会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- (三) 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

