

# 上海新梅置业股份有限公司

600732



## 2014 年第一季度报告

# 目录

一、	重要提示.....	2
二、	公司主要财务数据和股东变化.....	3
三、	重要事项.....	5
四、	附录.....	7

# 一、重要提示

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

1.2 如有董事未出席董事会审议季度报告，应当单独列示该董事姓名及未出席原因。

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席原因的说明	被委托人姓名
罗炜岚	董事	因公出差	张静静

1.3

公司负责人姓名	张静静
主管会计工作负责人姓名	王承宇
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	葛苏薇

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）葛苏薇保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 公司第一季度报告中的财务报表未经审计。

## 二、 公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减(%)
总资产	889,052,665.78	954,034,975.56	-6.81
归属于上市公司股东的 净资产	518,814,591.98	508,398,460.29	2.05
	年初至报告期末 (1-3月)	上年初至上年报告期末 (1-3月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流 量净额	5,234,558.18	-85,714,296.59	不适用
每股经营活动产生的现 金流量净额(元/股)	0.01	-0.19	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	92,694,874.45	2,674,397.03	3,366.01
归属于上市公司股东的 净利润	10,416,131.69	-5,047,999.37	不适用
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	10,411,131.69	-5,048,703.32	不适用
加权平均净资产收益率 (%)	2.03	-0.93	不适用
基本每股收益(元/股)	0.023	-0.011	不适用
稀释每股收益(元/股)	0.023	-0.011	不适用

扣除非经常性损益项目和金额:

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额 (1-3月)
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,000
合计	5,000

### 2.2 截至报告期末的股东总数、前十名股东、前十名无限售条件股东的持股情况表

单位:股

股东总数		48,346			
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	持有有 限售条 件股份	质押或冻结的股份数 量

				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		无 49,942,940
上海开南投资发展有限公司	境内非国有法人	5.00	22,319,200		未知 22,319,200
上海腾京投资管理咨询中心	境内非国有法人	3.10	13,822,104		未知 13,822,104
财通基金—招商银行—长城汇理 1 号资产管理计划	境内非国有法人	1.90	8,832,986		未知 8,832,986
上海升创建筑装饰设计工程中心	境内非国有法人	1.89	8,459,368		未知 8,459,368
杨绍会	境内自然人	0.96	4,278,850		未知 4,278,850
兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	境内非国有法人	0.69	3,111,330		未知 3,111,330
林洁	境内自然人	0.57	2,523,386		未知 2,523,386
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		未知 2,520,184
张雪清	境内自然人	0.52	2,302,000		未知 2,302,000
前十名无限售条件流通股股东持股情况					
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量		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	
财通基金—招商银行—长城汇理 1 号资产管理计划	8,832,986		人民币普通股	8,832,986	
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	
杨绍会	4,278,850		人民币普通股	4,278,850	
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	
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	
张雪清	2,302,000		人民币普通股	2,302,000	
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				

## 三、重要事项

### 3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

科目	本报告期末	上年度末	变动率	主要原因
应收账款	17,830.00	133,430.36	-86.64%	本期房屋租金及时催缴
预收款项	44,353,762.01	116,436,066.47	-61.91%	前期预收房款已达到交房条件，预收房款相应结转收入
应交税费	12,281,766.27	24,902,363.10	-50.68%	前期预收房款已达到交房条件，预缴税金相应结转
其他应付款	37,074,414.71	18,719,218.88	98.06%	本期新增往来款
科目	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	变动率	主要原因
营业收入	92,694,874.45	2,674,397.03	3366.01%	本期竣工交房房屋面积同比大幅上升
营业成本	67,504,106.70	844,501.02	7893.37%	本期营业收入增加，营业成本相应增加
营业税金及附加	7,316,345.41	149,766.25	4785.18%	本期营业收入增加，营业税金及附加相应增加
财务费用	3,540,888.58	1,120,169.13	216.10%	不符合资本化条件的借款利息增加
购买商品、接受劳务支付的现金	10,254,662.93	86,627,790.55	-88.16%	本期项目工程款支付减少
筹资活动产生的现金流量净额	-12,061,576.45	21,701,060.02	-155.58%	本期归还借款

### 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

因筹划重大资产重组事项，公司股票于 2013 年 11 月 29 日起连续停牌。报告期内，公司于每五个交易日披露了重大资产重组进展公告，并分别于 2014 年 1 月 13 日和 2 月 13 日披露了延期复牌公告。由于交易各方对交易标的资产的估值存在较大差异，公司于 2014 年 3 月 8 日发布了终止本次重大资产重组的公告，公司股票于 2014 年 3 月 10 日复牌。

### 3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否	是否	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

					有履行期限	及时严格履行	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独立、资产完整、业务独立、财务独立、机构独立。	2003 年	否	是	
	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。

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明  
 适用  不适用

上海新梅置业股份有限公司  
 法定代表人:张静静  
 2014年4月30日



张静静

## 四、 附录

### 合并资产负债表

2014年3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	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	23,460,741.81	30,287,760.08
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	17,830.00	133,430.36
预付款项	500,000.00	
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	26,134,916.38	26,054,222.16
买入返售金融资产		
存货	449,831,736.10	507,524,933.02
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	499,945,224.29	564,000,345.62
<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	270,000,000.00	270,000,000.00
投资性房地产	106,194,818.67	107,040,174.39
固定资产	12,799,947.62	12,919,780.35

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	38,000.00	
递延所得税资产	74,675.20	74,675.20
其他非流动资产		
非流动资产合计	389,107,441.49	390,034,629.94
资产总计	889,052,665.78	954,034,975.56
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	23,526,547.13	24,115,932.13
预收款项	44,353,762.01	116,436,066.47
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	575,489.03	575,489.03
应交税费	12,281,766.27	24,902,363.10
应付利息		463,256.05
应付股利		
其他应付款	37,074,414.71	18,719,218.88
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	93,000,000.00	108,535,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	210,811,979.15	293,747,325.66
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	147,500,000.00	140,000,000.00
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	147,500,000.00	140,000,000.00
负债合计	358,311,979.15	433,747,325.66
<b>所有者权益(或股东权益):</b>		
实收资本(或股本)	446,383,080.00	446,383,080.00
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	38,863,262.82	28,447,131.13
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	518,814,591.98	508,398,460.29
少数股东权益	11,926,094.65	11,889,189.61
所有者权益合计	530,740,686.63	520,287,649.90
负债和所有者权益总计	889,052,665.78	954,034,975.56

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

2014年3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	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>		
货币资金	2,196,686.22	1,976,995.29
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	291,215,064.72	293,044,052.42
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	293,411,750.94	295,021,047.71
<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	400,928,563.33	400,928,563.33
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	400,929,617.53
资产总计	694,341,368.47	695,950,665.24
<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	34,920.65	38,333.62
应付利息		
应付股利		
其他应付款	207,499,913.80	206,949,913.80
一年内到期的非流动负 债		
其他流动负债		
流动负债合计	207,658,595.35	207,112,008.32
<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	207,658,595.35	207,112,008.32
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	446,383,080.00	446,383,080.00
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	6,731,443.96	8,887,327.76
所有者权益（或股东权益） 合计	486,682,773.12	488,838,656.92
负债和所有者权益 （或股东权益）总计	694,341,368.47	695,950,665.24

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**  
2014年1—3月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

一、营业总收入	92,694,874.45	2,674,397.03
其中：营业收入	92,694,874.45	2,674,397.03
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	82,236,837.72	7,833,443.18
其中：营业成本	67,504,106.70	844,501.02
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	7,316,345.41	149,766.25
销售费用	439,088.20	803,562.61
管理费用	3,432,448.83	5,595,462.85
财务费用	3,540,888.58	1,120,169.13
资产减值损失	3,960.00	-680,018.68
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）	10,458,036.73	-5,159,046.15
加：营业外收入		
减：营业外支出	5,000.00	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）	10,453,036.73	-5,159,750.10
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	10,453,036.73	-5,159,750.10
归属于母公司所有者的净利润	10,416,131.69	-5,047,999.37

少数股东损益	36,905.04	-111,750.73
六、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.023	-0.011
（二）稀释每股收益	0.023	-0.011
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	10,453,036.73	-5,159,750.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,416,131.69	-5,047,999.37
归属于少数股东的综合收益总额	36,905.04	-111,750.73

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

2014年1—3月

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		
销售费用		
管理费用	2,156,733.08	1,799,693.38
财务费用	-849.28	-11,559.44
资产减值损失		-680,018.68
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）	-2,155,883.80	-1,108,115.26
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）	-2,155,883.80	-1,108,115.26
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-2,155,883.80	-1,108,115.26
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		

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

2014年1—3月

单位:元 币种:人民币

项目	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	21,025,078.25	29,581,956.68
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	44,564,282.62	50,894,734.70
经营活动现金流入小计	65,589,360.87	80,476,691.38

购买商品、接受劳务支付的现金	10,254,662.93	86,627,790.55
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	2,075,382.01	2,237,426.79
支付的各项税费	2,631,280.16	12,401,951.83
支付其他与经营活动有关的现金	45,393,477.59	64,923,818.80
经营活动现金流出小计	60,354,802.69	166,190,987.97
经营活动产生的现金流量净额	5,234,558.18	-85,714,296.59
<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		
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		
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		
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	13,000,000.00	95,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	13,000,000.00	95,000,000.00
偿还债务支付的现金	21,035,000.00	45,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,968,193.28	25,984,882.91
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	1,058,383.17	2,314,057.07
筹资活动现金流出小计	25,061,576.45	73,298,939.98
筹资活动产生的现金流量净额	-12,061,576.45	21,701,060.02
<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>	<b>-6,827,018.27</b>	<b>-64,013,236.57</b>

加：期初现金及现金等价物余额	30,287,760.08	101,693,306.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>23,460,741.81</b>	<b>37,680,069.70</b>

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

2014年1—3月

单位：元 币种：人民币

项目	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	24,272,358.78	115,568,030.84
经营活动现金流入小计	24,272,358.78	115,568,030.84
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	1,147,284.93	1,430,214.82
支付的各项税费	188,953.42	
支付其他与经营活动有关的现金	22,716,429.50	88,874,119.47
经营活动现金流出小计	24,052,667.85	90,304,334.29
经营活动产生的现金流量净额	219,690.93	25,263,696.55
<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		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,799,060.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		24,799,060.00
筹资活动产生的现		-24,799,060.00

现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	219,690.93	464,636.55
加：期初现金及现金等价物余额	1,976,995.29	1,508,538.86
六、期末现金及现金等价物余额	2,196,686.22	1,973,175.41

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