

公司代码：600732

公司简称：上海新梅

上海新梅置业股份有限公司 2015 年第一季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
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、高级管理人员应当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 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 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 本公司第一季度报告未经审计。

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	949,996,408.84	956,236,123.80	-0.65
归属于上市公司股东的净资产	465,291,006.61	473,884,227.61	-1.81
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-19,532,409.84	5,234,558.18	-473.14
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.04	0.01	-473.14
	年初至报告期末	年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	9,676,871.14	92,694,874.45	-89.56
归属于上市公司股东的净利润	-8,593,221.00	10,416,131.69	-182.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,593,221.00	10,416,131.69	-182.50
加权平均净资产收益率(%)	-0.02	2.03	减少2.05个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.019	0.023	-183.91
稀释每股收益(元/股)	-0.019	0.023	-183.91

非经常性损益项目和金额

适用 不适用

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）			36,615			
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
上海兴盛实业发展（集团）有限公司	49,942,940	11.19	0	无	0	境内非国有法人
上海开南投资发展有限公司	30,981,380	6.94	0	无	0	境内非国有法人
兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	14,968,830	3.35	0	无	0	境内非国有法人
上海腾京投资管理咨询中心	13,822,104	3.10	0	无	0	境内非国有法人
上海升创建筑装饰设计工程中心	8,459,368	1.90	0	无	0	境内非国有法人
韩朝东	6,323,400	1.42	0	无	0	境内自然人
唐光荣	3,500,000	0.78	0	无	0	境内自然人
高雅萍	3,027,348	0.68	0	无	0	境内自然人
高尔财	2,900,000	0.65	0	无	0	境内自然人
史爱昭	2,725,620	0.61	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	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	30,981,380	人民币普通股	30,981,380			
兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	14,968,830	人民币普通股	14,968,830			
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			
韩朝东	6,323,400	人民币普通股	6,323,400			
唐光荣	3,500,000	人民币普通股	3,500,000			
高雅萍	3,027,348	人民币普通股	3,027,348			
高尔财	2,900,000	人民币普通股	2,900,000			
史爱昭	2,725,620	人民币普通股	2,725,620			

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；根据宁波证监局于2015年1月20日下发的《行政处罚决定书》，上海开南投资发展有限公司，兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司，上海腾京投资管理咨询中心，上海升创建筑装饰设计工程中心均为王斌忠所实际控制和管理的股票账户，为一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

科目	本报告期末	上年度末	变动率(%)	主要原因
长期借款	96,890,000.00	68,000,000.00	42.49	本期江阴新梅借款增加
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	9,676,871.14	92,694,874.45	-89.56	本期江阴房地产市场持续低迷，且去年同期因交房结转收入。
营业成本	6,488,214.54	67,504,106.70	-90.39	本期收入下降，相应结转成本下降。
营业税金及附加	684,882.31	7,316,345.41	-90.64	本期收入下降，相应所需缴纳的税费下降。
销售费用	167,212.38	439,088.20	-61.92	本期系销量下降，销售费用相应减少，严控销售费用略见成效。
管理费用	5,529,095.19	3,432,448.83	61.08	本期江阴新梅投资性房产的折旧费和摊销费计入管理费用所致。
财务费用	5,481,552.78	3,540,888.58	54.81	本期系新增银行贷款，相应利息支出增加。
经营活动产生的现金流量净额	-19,532,409.84	5,234,558.18	-473.14	本期销量下降，资金回笼慢。
筹资活动产生的现金流量净额	22,645,711.27	-12,061,576.45	-287.75	本期新增银行贷款，上期系归还银行贷款

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

1. 2015年3月5日,上海市第一中级人民法院受理了兴盛集团提起的诉讼,起诉由被告王斌忠操控的十五个被告账户违规买卖公司股票,请求法院判令自2013年10月23日起此十五个被告账户买卖本公司股票的行为无效,并令其抛售2013年10月23日当日及后续购买并持有的本公司已发行股票所得收益赔偿给本公司。本公司在此次诉讼中处于第三方,诉讼不会对公司目前的正常经营和本期利润造成影响。目前该案正处于一审阶段。

2. 2015年3月26日,上海市闸北区人民法院受理了兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司,兰州瑞邦物业管理有限公司,上海开南投资发展有限公司,上海升创建筑装饰设计工程中心,上海腾京投资管理咨询中心和甘肃力行建筑装饰材料有限公司提起的诉讼,请求法院撤销本公司2015年度第一次临时股东大会决议及本公司第六届董事会第十三次临时会议决议,判令众华会计师事务所停止对本公司2014年度财务审计。本公司在此次诉讼中处于被告,本次公告的诉讼不会对公司本期利润造成影响,对本公司目前的正常经营暂时不会造成重大影响。目前该案正处于一审阶段。

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、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。	2003年至今	否	是		
	其他	兴盛集团	避免与上市公司同业竞争	2003年至今	否	是		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

由于公司在售项目所在地江阴市的房地产市场持续低迷，库存压力不断加大，房价下行趋势明显，从而导致江阴新梅豪布斯卡项目目前的销售价格低于预期，销售前景不容乐观，公司预计年初至下一报告期期末的累计净利润可能仍然为亏损。

公司名称	上海新梅置业股份有限公司
法定代表人	张静静
日期	2015年4月28日



四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2015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 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	39,031,374.20	35,918,072.77
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	394,039.59	518,447.78
预付款项		
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	16,897,010.42	17,632,141.44
买入返售金融资产		
存货	222,249,315.09	227,828,879.99

划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	278,571,739.30	281,897,541.98
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	270,000,000.00	270,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	396,744,620.59	399,603,053.06
固定资产	4,680,048.95	4,735,528.76
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	671,424,669.54	674,338,581.82
资产总计	949,996,408.84	956,236,123.80
流动负债：		
短期借款	156,000,000.00	156,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	75,939,520.29	98,650,160.66
预收款项	2,752,197.77	2,769,754.77
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	575,189.03	575,189.03
应交税费	27,795,781.49	30,594,751.08
应付利息		733,860.42
应付股利		

其他应付款	18,981,632.96	19,176,234.48
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	95,000,000.00	95,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	377,044,321.54	403,499,950.44
非流动负债：		
长期借款	96,890,000.00	68,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	96,890,000.00	68,000,000.00
负债合计	473,934,321.54	471,499,950.44
所有者权益		
股本	446,383,080.00	446,383,080.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,855,340.45	6,855,340.45
减：库存股		
其他综合收益		
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	-14,660,322.55	-6,067,101.55
归属于母公司所有者权益合计	465,291,006.61	473,884,227.61
少数股东权益	10,771,080.69	10,851,945.75
所有者权益合计	476,062,087.30	484,736,173.36
负债和所有者权益总计	949,996,408.84	956,236,123.80

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

2015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 审计类型:未经审计

项目	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	1,581,885.69	969,413.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
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	375,290,897.96	381,507,879.76
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	376,872,783.65	382,477,293.50
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	400,928,563.33	400,928,563.33
投资性房地产		
固定资产	5,677.89	5,924.88
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	400,934,241.22	400,934,488.21
资产总计	777,807,024.87	783,411,781.71
流动负债:		

短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
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	34,795.65	34,391.00
应付利息		
应付股利		
其他应付款	306,030,019.80	308,879,413.40
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	306,188,576.35	309,037,565.30
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
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	306,188,576.35	309,037,565.30
所有者权益：		
股本	446,383,080.00	446,383,080.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,855,340.45	6,855,340.45
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	26,712,908.71	26,712,908.71
未分配利润	-8,332,880.64	-5,577,112.75
所有者权益合计	471,618,448.52	474,374,216.41

负债和所有者权益总计	777,807,024.87	783,411,781.71
------------	----------------	----------------

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

2015年1—3月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	9,676,871.14	92,694,874.45
其中：营业收入	9,676,871.14	92,694,874.45
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	18,350,957.20	82,236,837.72
其中：营业成本	6,488,214.54	67,504,106.70
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	684,882.31	7,316,345.41
销售费用	167,212.38	439,088.20
管理费用	5,529,095.19	3,432,448.83
财务费用	5,481,552.78	3,540,888.58
资产减值损失		3,960.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
投资收益（损失以“-”号填列）		
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）	-8,674,086.06	10,458,036.73
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		5,000.00
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,674,086.06	10,453,036.73
减：所得税费用		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,674,086.06	10,453,036.73

归属于母公司所有者的净利润	-8,593,221.00	10,416,131.69
少数股东损益	-80,865.06	36,905.04
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-8,674,086.06	10,453,036.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	-8,593,221.00	10,416,131.69
归属于少数股东的综合收益总额	-80,865.06	36,905.04
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.0193	0.0230
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.0193	0.0230

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

2015年1—3月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

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	2,755,042.17	2,156,733.08
财务费用	725.72	-849.28
资产减值损失		

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）	-2,755,767.89	-2,155,883.80
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
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）	-2,755,767.89	-2,155,883.80
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,755,767.89	-2,155,883.80
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
六、综合收益总额	-2,755,767.89	-2,155,883.80
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

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

2015年1—3月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	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	10,337,996.33	21,025,078.25

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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	8,838,258.43	44,564,282.62
经营活动现金流入小计	19,176,254.76	65,589,360.87
购买商品、接受劳务支付的现金	23,166,952.37	10,254,662.93
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	1,794,223.62	2,075,382.01
支付的各项税费	3,705,480.53	2,631,280.16
支付其他与经营活动有关的现金	10,042,008.08	45,393,477.59
经营活动现金流出小计	38,708,664.60	60,354,802.69
经营活动产生的现金流量净额	-19,532,409.84	5,234,558.18
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
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		
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	30,000,000.00	13,000,000.00
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	30,000,000.00	13,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,110,000.00	21,035,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,244,288.73	2,968,193.28
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
筹资活动现金流出小计	7,354,288.73	25,061,576.45
筹资活动产生的现金流量净额	22,645,711.27	-12,061,576.45
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	3,113,301.43	-6,827,018.27
加：期初现金及现金等价物余额	35,918,072.77	30,287,760.08
六、期末现金及现金等价物余额	39,031,374.20	23,460,741.81

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

2015年1—3月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,838,371.18	24,272,358.78
经营活动现金流入小计	5,838,371.18	24,272,358.78
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	1,202,885.44	1,147,284.93
支付的各项税费	195,784.09	188,953.42
支付其他与经营活动有关的现金	3,827,229.70	22,716,429.50
经营活动现金流出小计	5,225,899.23	24,052,667.85
经营活动产生的现金流量净额	612,471.95	219,690.93
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		

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		0.00
投资活动产生的现金流量净额		0.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
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		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
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	612,471.95	219,690.93
加：期初现金及现金等价物余额	39,031,374.20	1,976,995.29
六、期末现金及现金等价物余额	39,643,846.15	2,196,686.22

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