

公司代码：600732

公司简称：ST 新梅

上海新梅置业股份有限公司 2018 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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、立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人李勇军、主管会计工作负责人荀九斤及会计机构负责人（会计主管人员）陆剑峰声明：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

本年度公司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

适用 不适用

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

九、重大风险提示

公司已在本年度报告中详细描述可能面临的有关风险，敬请查阅本年度报告第四节“经营情况讨论与分析”中“关于公司未来发展的讨论与分析”所涉及的可能面临的风险因素及对策部分等内容。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	35
第七节	优先股相关情况.....	40
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	41
第九节	公司治理.....	48
第十节	公司债券相关情况.....	50
第十一节	财务报告.....	51
第十二节	备查文件目录.....	166

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司	指	上海新梅置业股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
新达浦宏	指	上海新达浦宏投资合伙企业（有限合伙）
浦科投资	指	上海浦东科技投资有限公司
兴盛集团	指	上海兴盛实业发展（集团）有限公司
开南投资	指	上海开南投资控股集团有限公司
开南账户组	指	上海开南投资控股集团有限公司、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、上海升创建筑装饰设计工程中心、上海腾京投资管理咨询中心以及甘肃力行建筑装饰材料有限公司
江阴新梅	指	江阴新梅房地产开发有限公司
新梅房产	指	上海新梅房地产开发有限公司
喀什中盛	指	喀什中盛创投有限公司
辅仁控股	指	河南辅仁控股有限公司
宋河酒业	指	河南省宋河酒业股份有限公司
辅仁集团	指	辅仁药业集团有限公司
中粮置业	指	中粮置业投资有限公司
新达浦宏管理	指	上海新达浦宏投资管理有限公司
宏天元	指	上海宏天元创业投资合伙企业（有限合伙）
江阴晟宇	指	江阴晟宇广告有限公司
弘谷投资	指	弘谷地产投资江阴有限公司
江苏弘盛	指	江苏弘盛建设工程集团有限公司
爱旭科技	指	广东爱旭科技股份有限公司
上海卓邦	指	上海卓邦实业发展有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

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	李勇军

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书
姓名	李煜坤
联系地址	上海市浦东新区秋月路26号4幢201-1室
电话	021-50381202
传真	021-50381219
电子信箱	liy@600732.com.cn

三、 基本情况简介

公司注册地址	上海市浦东新区秋月路26号4幢201-1室
公司注册地址的邮政编码	201210
公司办公地址	上海市浦东新区秋月路26号4幢201-1室
公司办公地址的邮政编码	201210
公司网址	http://www.600732.com.cn
电子信箱	xm600732@600732.com.cn

四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
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	ST新梅	600732	*ST新梅

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区南京东路61号4楼
	签字会计师姓名	李萍、李悦
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	海通证券股份有限公司
	办公地址	上海市黄浦区广东路689号
	签字的保荐代表人姓名	张铁栓、苏海燕
	持续督导的期间	2017年6月6日至2018年12月31日

七、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	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	156,717,599.87	45,925,282.62	241.24	200,230,972.20
归属于上市公司股东的净利润	15,996,129.52	60,966,593.86	-73.76	19,547,623.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,385,649.34	13,046,292.58	17.93	15,493,308.83
经营活动产生的现金流量净额	117,172,478.90	-31,117,690.02	不适用	150,101,124.22
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	466,292,074.87	447,848,929.10	4.12	386,882,335.24
总资产	588,370,027.01	530,881,842.54	10.83	663,535,012.60

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益(元/股)	0.0358	0.1366	-73.79	0.0438
稀释每股收益(元/股)	0.0358	0.1366	-73.79	0.0438
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0345	0.0292	18.15	0.0347
加权平均净资产收益率(%)	3.50	14.61	减少11.11个百分点	5.258
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.37	3.13	增加0.24个百分点	4.1675

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明:

□适用 √不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	9,410,771.81	11,289,923.82	7,117,113.81	128,899,790.43
归属于上市公司股东的净利润	383,593.95	-6,374,671.65	-1,678,410.68	23,665,617.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-2,604,170.98	-6,374,365.27	-1,678,410.68	26,042,596.27
经营活动产生的现金流量净额	-1,295,530.82	6,754,529.87	13,464,008.90	98,249,470.95

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2018 年金额	附注(如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	-18,972.16			-25,511.58
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免				
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				
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公				

司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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			63,915,728.16	
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	/			
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			/	/
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	/			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			/	/
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	375,433.06		-55,689.04	36,818.10
其他符合非经常性损益定义的损益项目	557,236.44		34,875.00	5,982,202.63
少数股东权益影响额	-69,973.19		-884.31	-447,377.01
所得税影响额	-233,243.97		-15,973,728.53	-1,491,817.94
合计	610,480.18		47,920,301.28	4,054,314.20

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

（一）公司主营业务和经营模式

公司的主营业务为房地产开发与经营。房地产市场一般分为四级，分别是一级土地市场、二级增量房市场、三级存量房市场和四级租赁市场。当前，公司业务主要涉及二级增量房市场和四级租赁市场，采用了租售并举的经营模式。

一、出售房产项目。在报告期内，公司可供对外出售的房产项目主要集中在长三角地区，在江阴地区，有公司自行开发的江阴豪布斯卡部分住宅、办公楼及附属设施，在上海地区，有位于上海市天目中路 585 号的新梅大厦部分房产等。

二、出租房产物业。在报告期内，公司可供出租的物业项目有江阴豪布斯卡商业综合体以及上海市浦东新区秋月路 26 号 4 号楼。

（二）行业情况说明

2018 年，我国房地产政策延续了“住房不炒”和“租购并举”的总基调。房地产调控的目标未变，力度未松，保持了政策的连续性和稳定性，并强调了“因城施策、分类调控”。

在从紧趋严的政策形势下，我国房地产市场出现了平稳回落。根据国家统计局数据显示，2018 年，我国商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

同时，我国房地产市场区域分化特征日益明显，呈现两大格局特点：

一是“东部趋弱、中西部走强”。2018 年，我国东部地区商品房销售面积 67,641 万平方米，比上年下降 5.0%；销售额 79,258 亿元，增长 6.5%；中部地区商品房销售面积 50,695 万平方米，增长 6.8%；销售额 33,848 亿元，增长 18.1%；西部地区商品房销售面积 45,396 万平方米，增长 6.9%；销售额 31,127 亿元，增长 23.4%。

二是“一二线趋弱，三四线走强”。根据易居房地产研究院研究数据显示，2018 年，40 城新建商品住宅成交面积同比增长 8.8%，其中一线城市同比下降 4.6%，二线城市同比增长 3.4%，三四线城市累计同比增长 27.3%，成交面积的增长主要来自三四线城市。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

适用 不适用

三、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1、公司是享誉沪上并具有区域影响力的房地产企业，曾开发建设了新梅绿岛苑、新梅共和城等高品质房地产项目，形成了较强的区域品牌知名度。“新梅”品牌曾连续多年蝉联上海市著名品牌，获得了业界和消费者的广泛认可。

2、公司拥有一支经验丰富的房地产专业团队，为公司业务发展提供了有力支撑。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018 年，在房地产市场整体调控力度不变及市场区域分化进一步加大的背景下，公司按照国家对房地产发展的相关要求，审时度势，充分挖掘自身潜力，积极扩充人才队伍，继续坚持租售并举的经营模式，并根据项目性质和区域市场特点，因地制宜，采取相对灵活的经营策略，优化调整存量资产，做到聚焦重点、发力突破，从而确保了 2018 年度各项经营目标的顺利实现。

第一，在报告期内，公司对房地产业务架构进行了调整和优化，有效整合了公司的房地产资源，提升了公司的经营效率。公司新设了全资子公司上海卓邦作为新的房地产运营平台，并将上市公司持有的江阴新梅和新梅房产股权整合至上海卓邦，实现了对优质租售资源的统筹管理。

第二，在房产项目销售方面，公司紧抓房地产市场区域分化的契机，一方面，择机出售江阴豪布斯卡住宅、办公楼及附属设施，增厚收益；另一方面，根据上海办公楼市场的供需情况及公司持有物业的整体现状，在 2018 年下半年，出售了上海市天目中路 585 号的新梅大厦部分房产，取得了较好的营业收入。

第三，在房产物业出租方面，在报告期内，公司根据江阴当地消费市场的新变化，完成了江阴豪布斯卡商业综合体的对外整体出租，为公司带来了长期稳定的现金回报。

第四，公司持续加强内部管理，不断完善内部控制体系建设，主动应对外部挑战，进一步完善公司人才队伍，为未来可持续发展奠定了良好的基础。报告期内，公司按照《公司法》、《公司章程》和上交所的相关规定，召开了包括股东大会、董事会等在内的相关会议，切实维护了中小股东权益。同时，公司不断规范合同、资金、采购、人员管理等报送、审批流程，进一步提升企业管理内部控制事前、事中、事后各类风险防范能力，规范经营管理行为、防范运营管理风险，实现高效、有序、规范运行。此外，公司还引进了具有法律背景的总经理和房地产运营经验的副总经理，分别负责统筹公司整体经营管理和协调房地产运营工作，进一步完善了公司的管理团队，提升了公司高管的专业管理能力。

第五，2018 年公司持续积极地开拓新的业务方向。2019 年 1 月 7 日，公司董事会审议了公司重大资产重组事项，公司拟通过资产置换、发行股份方式购买爱旭科技 100% 股权。爱旭科技目前作为太阳能晶硅电池领域的龙头企业，自设立以来，一直从事太阳能晶硅电池的研发、生产和销售，专注于太阳能晶硅电池生产技术的不断创新和持续研究，其拥有业内领先的 PERC 电池制造技术和生产供应能力，是全球 PERC 电池的主要供应商之一，也是国内少数可以生产满足“应用领跑者基地”技术满分要求的电池片厂商之一。本次重组将有利于公司做强主业，增强持续经营能力，同时，公司业务领域也将得到更好地延伸，进而创造新的利润增长点，有效提升上市公司的盈利水平。目前，上述重大资产重组工作正在稳步推进中。

二、报告期内主要经营情况

（一）总体经营情况总结

2018 年，公司实现营业收入为 15,671.76 万元，归属于上市公司股东的净利润 1,599.61 万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1,538.56 万元。

（二）业务经营情况

公司的主营业务是房地产开发与经营，主要收入为房产销售收入和物业租金收益。

第一，在房产销售方面，报告期内，公司主要完成了上海地区新梅大厦办公用房销售以及江阴地区豪布斯卡住宅、办公楼和车位等的销售，共计获得销售收入 14,251.42 万元。新梅大厦因楼龄较长、楼层分散、周边配套服务不完善等原因，2018 年下半年出现了较为严重的“空租”现象，就此，公司及时调整经营策略，由“租”转“售”，在下半年启动了新梅大厦出售工作。2018 年 9 月 21 日，公司召开了 2018 年第一次临时股东大会，审议通过了《关于拟对外销售新梅大厦部分办公用房的议案》，同意将新梅大厦 101、102、201、301、401、1301、1901、2001 室产权（建筑面积共 7,118.15 m²）对外出售。股东大会审议通过后，公司积极落实相关事项，最终同上海偲邑物业管理有限公司、上海偲苒物业管理有限公司等景瑞地产（集团）有限公司所属 8 家企业签订了《上海市房地产买卖合同》，总价 1.32 亿元。截止 2018 年 11 月 12 日，上述房地产转让过户手续已全部完成，合同价款已全部到账。新梅大厦的顺利出售将有利于公司进一步优化资产结构，增加现金流，提高公司经营效率。2018 年，江阴豪布斯卡项目也获得了较好的销售收益，实现销售收入 1,866.09 万元。

第二，在物业租赁方面，2018 年，公司整体租金收入合计为 1,413.9 万元。为了提升经营能力，报告期内，公司重点对江阴豪布斯卡项目商业综合体的运营方案进行了调整，将商业综合体中可出售部分从经营性出售改为经营性出租，并与常州星策企业管理服务有限公司签署了租期 10 年的租赁合作协议，租赁面积 2.6 万平方米。目前，商业综合体内入驻的早教机构、银行、饭店等均已正式对外营业，商业综合体整体开业率已超 70%。商业综合体的开业及招商有效提升了江阴豪布斯卡项目周边配套水平，为公司未来办公楼的销售带来了积极影响。

第三，在物业管理方面，公司进一步加大了对江阴地区的物业管理力度，除派专人负责商业体装修方案的审核和现场施工监督工作外，还积极引入了第三方合作机构，为商业综合体内的商户提供更全方位的服务，为未来的平稳运营奠定了良好基础。

第四，在司法维权方面，报告期内，公司对外部风险进行了提前预估，对各类有损公司权益的事项采取了积极应对的态度。目前，江阴新梅涉及的江苏弘盛建筑工程施工合同纠纷案依然处于审理和现场鉴定阶段。公司现已聘请了专业的律师团队，在基于现实的基础上，积极寻求解决方案，为公司业务发展降低风险。

(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	156,717,599.87	45,925,282.62	241.24
营业成本	75,348,831.53	41,325,148.38	82.33
销售费用	5,773,316.34	1,040,246.82	454.99
管理费用	17,019,423.57	17,890,135.03	-4.87
研发费用			
财务费用	-2,377,650.42	-1,333,228.55	不适用
经营活动产生的现金流量净额	117,172,478.90	-31,117,690.02	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-919,685.78	52,395,065.31	-101.76
筹资活动产生的现金流量净额	2,447,016.25		不适用

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

本报告期内,营业收入和营业成本变动原因:

公司收入主要来源于新梅大厦自有办公楼的出售,江阴豪布斯卡项目综合体的整体租赁。因此,营业收入与成本较上年同期数相比有较大上升。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	156,717,599.87	75,348,831.53	51.92	241.24	82.33	增加418.35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	142,514,220.30	53,778,913.23	62.26	268.29	62.46	增加330.82个百分点
房产租赁	14,139,563.27	21,506,102.02	-52.10	95.59	161.59	减少279.50个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
上海地区	138,056,662.44	59,961,923.20	56.57	1,374.37	603.88	增加526.88个百分点
江阴地区	18,660,937.43	15,386,908.33	17.54	-48.96	-53.10	增加

						70.82 个百分点
--	--	--	--	--	--	------------

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

房产销售收入上升主要是下属子公司新梅房产出售自持的新梅大厦办公楼。

房产租赁收入上升主要是下属子公司江阴新梅自有的豪布斯卡综合体整体对外租赁。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 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 (%)	情况说明
房地产	存货成本、摊销费用、租赁费用	75,348,831.53	100	41,325,148.38	100	82.33	主要系出售新梅大厦的办公楼的成本结转
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 (%)	情况说明
房产销售	存货成本	53,778,913.23	71.37	33,103,696.50	80.11	62.46	主要系新梅大厦出售
房产租赁	摊销费用、租赁费用	21,569,918.30	28.63	8,221,451.88	19.89	162.36	主要系秋月路项目及江阴新梅商业综合体整体

							出租
--	--	--	--	--	--	--	----

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 10,100 万元，占年度销售总额 64.45%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 976 万元，占年度采购总额 100%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

3. 费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动比例
销售费用	5,773,316.34	1,040,246.82	454.99%
管理费用	17,019,423.57	17,890,135.03	-4.87%

因公司出售新梅大厦房产，销售费用增加。

4. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

5. 现金流

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	变动比例
经营活动产生的现金流量	117,172,478.90	-31,117,690.02	不适用
投资活动产生的现金流量	-919,685.78	52,395,065.31	-101.76
筹资活动产生的现金流量	2,447,016.25		不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

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 (%)	情况说明

货币资金	195,335,871.23	33.20	75,901,130.86	14.30	157.36	主要系出售新梅大厦销售款增加
预付账款	3,689.32	0.01	760,000.00	0.14	-99.51	主要系江阴新梅豪布斯卡项目防水维修工程款已结
应收账款	3,868,417.72	0.66	319,914.40	0.06	1,109.20	主要系新梅置业、江阴新梅出租办公楼及综合体租金
存货	43,359,930.77	7.37	133,654,942.75	25.18	-67.56	主要系新梅大厦的出售及江阴新梅的房产持有意图变更,从而引起的会计科目重分类所致
其他流动资产	944,398.17	0.16	1,357,594.33	0.26	-30.44	主要系部分资产做结转处理
投资性房地产	187,378,587.46	31.85	157,662,092.69	29.70	18.85	主要系江阴新梅的房产持有意图变更,从而引起的会计科目重分类所致

预收账款	1,856,248.42	0.32	6,769,597.64	1.28	-72.58	主要系江阴新梅豪布斯卡项目房屋出售预收款减少
应交税费	65,928,240.03	11.21	28,575,844.51	5.38	130.71	主要系本年度计提的税金
应付职工薪酬	1,620,373.16	0.28	116,713.76	0.02	1,288.33	预提2018年度奖金
其他应付款	14,338,714.29	2.44	10,655,361.59	2.01	34.57	主要为收到租赁项目的客户保证金和装修保证金

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

2018年,我国房地产政策总基调依然不变,继续落实“因城施策、分类调控”的房产政策。2018年3月,国务院总理李克强在政府工作报告中将房地产业放在“提高保障和改善民生水平”板块进行重点论述,重申“房住不炒”总基调,要“更好解决群众住房问题”,要求“继续实行差别化调控,建立健全长效机制,促进房地产市场平稳健康发展”,基本延续了十九大报告、中央政治局会议、中央经济工作会议等的精神。2018年5月,住建部明确要求一线、二线城市编制完成2018-2022年住房发展规划,增加有效供给,提高中低价位、中小套型普通商品住房供应比例,大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应。随着相关配套政策的日趋完善,有效激活了存量房市场,并为租赁市场也带来了新发展机遇。

根据我国房地产市场发展现状,公司一方面,牢牢抓住房地产细分领域的发展契机,适时灵活调整经营策略,以期获得更多收益,另一方面,结合自身业务情况和资产特点,坚持租售并举

的经营模式，积极优化现有房产资源，通过多种方式提高公司运营效率，降低公司运营成本，完善公司人才队伍，提升员工业务水平，增强公司整体竞争力，确保公司实现较好收益。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

适用 不适用

3. 报告期内房地产销售情况

适用 不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	江阴	新梅豪布斯卡	商铺	494.17	0
2	江阴	新梅豪布斯卡	住宅	2,050.72	1,515.40
3	江阴	新梅豪布斯卡	办公	4,816.20	432.59

4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的 建筑面积 (平方米)	出租房地产的 租金收入	是否采用公允价 值计量模式
1	上海	新梅大厦	办公写字楼	7,118.15	465.97	否
2	上海	秋月路	办公写字楼	12,769.71	592.48	否
3	江阴	新梅豪布斯卡	综合体	26,283.30	355.51	否

5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

6. 其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

2012年11月，公司通过全资子公司喀什中盛出资2.7亿元投资宋河酒业，总计持有宋河酒业10%的股权。当时，宋河酒业的母公司辅仁集团承诺，如在公司投资后三年内宋河酒业没有公开上市，则辅仁集团有义务回购公司持有5%的宋河酒业股权。2016年4月28日，喀什中盛与辅仁控股、辅仁集团签订了《股份回购协议》，约定由辅仁控股按照投资本金加上年利率回购公司持有5%的宋河酒业股权。为确保辅仁集团支付上述款项，辅仁控股以其持有的辅仁集团6.23%股权提供质押担保，公司在收到全部股权转让价款和利息后，配合办理质押股权的解质押手续和宋

河酒业 5%股权转让的工商变更手续。截至 2017 年底，公司已全额收到《股份回购协议》约定的全部股权转让价款和利息，合计 1.99 亿元。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

公司子公司喀什中盛原持有宋河酒业 10%的股权，其中的 5%已经按照协议由辅仁控股回购。在完成此项交易后，喀什中盛仍将继续持有宋河酒业 5%的股权。公司将根据整体市场及行业情况，择机妥善处理剩余 5%宋河酒业股权，力争取得良好的投资回报。

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

公司名称	开发项目	注册资本(万元)	总资产(元)	净资产(元)	净利润(元)
上海新梅房地产开发有限公司	上海新梅共和城	5,000.00	291,207,948.37	217,609,438.94	33,194,236.74
上海新竺实业发展有限公司	上海新梅绿岛苑	14,000.00	212,918,689.60	212,918,689.60	1,460.38
江阴新梅房地产开发有限公司	江阴新梅豪布斯卡项目	19,000.00	243,139,297.98	32,308,879.14	-1,302,998.67
喀什中盛创投有限公司	持有宋河股份5%股份	3,000.00	135,704,900.19	67,107,340.10	-3,100,409.09
上海卓邦实业发展有限公司		2,000.00	438,171,478.07	19,883,965.31	-116,034.69

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2019 年，我国房地产调控仍以稳为主，表现为稳地价、稳房价和稳预期。同时，调控政策保持从紧趋严，继续坚持因城施策、分类调控。在调控力度未减的情况下，我国房地产市场在回归理性中逐步降温。同时，我国房地产市场区域分化仍将持续，并可能出现结构转换。

在市场减速增质的形势下，我国房地产行业将出现存量博弈的局面。大型房企依托品牌、资金、产品等优势，获得融资、拿地、销售等便利，形成较高的安全垫，不断做大规模。而中小企业则不具备头部房企的优越条件，未来可供选择的生存途径并不多，大多会在行业的阵痛洗牌中被兼并或淘汰出局。2018年，我国前十大房地产企业集中度达26.9%，前二十大房地产企业集中度达37.5%。预计未来3到5年，前十大地产商销售占有率将达40%，集中度进一步提升。

（二） 公司发展战略

√适用 □不适用

2019年将是公司转型发展的关键一年。2019年1月7日，公司审议了重大资产重组事项，拟通过资产置换、发行股份方式购买爱旭科技100%股权。公司将在充分考虑发展现状的基础上，制定公司经营计划，做到一手抓房产运营，一手抓重大资产重组，“两手抓，两手都要硬”。

首先，公司将继续坚持租售并举的经营模式，根据房产市场发展新情况，及时调整经营策略，实现良好稳定的经营收益；其次，公司将围绕重大资产重组工作，组织召开董事会、股东大会等相关会议进行审议，并根据监管部门的要求，及时披露重组进展，切实维护中小股民利益；最后，公司还将“勤练内功”，进一步加强内部运营管理，提高公司治理水平。

（三） 经营计划

√适用 □不适用

按照上述发展战略，2019年，公司将重点开展以下几方面的工作：

1、稳步推进重大资产重组工作

公司将继续稳步推进重大资产重组工作，通过资产置换等方式，引入具有自主创新能力的太阳能电池制造企业，增强发展驱动力，有效提升公司未来发展空间和盈利能力，从而为全体股东尤其是中小股东带来更多收益。

2、持续推进房地产销售和租赁业务

公司将积极响应国家对房地产领域的政策举措，继续采用“租售并举”的经营模式。在销售方面，根据项目所在地的区域特点，制定不同的销售方案，择机出售公司拥有的房地产项目，为公司带来持续稳定的现金收入；在租赁方面，公司除继续做好豪布斯卡项目商业综合体租赁服务外，还将持续寻找市场同类合作机会，力争在商用物业租赁业务方面有新突破。

3、进一步加强企业内部管理

公司将进一步加强企业内部管理，继续优化和完善公司相关管理制度，规范公司内控流程，提升公司治理水平，并在此基础上通过继续引进专业人才、加大培训力度等方式夯实公司发展基础，满足公司经营发展需求。

（四） 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济波动风险

房地产行业的整体发展情况与国家宏观经济形势、经济发展状况、居民可支配收入增长等因素密切相关。如果国民经济出现周期性波动，经济景气度下降，或者宏观经济政策和产业政策对公司所在行业进行限制性调整，可能会对公司客户经营情况带来不利影响，从而影响公司的财务状况和盈利水平。

面对深度调整的全球经济格局、日趋激烈的国际竞争和日益紧张的资源环境约束，我国正在加快转变经济发展方式，经济增长面临一定的下行压力。因此，公司的外部经济环境仍面临诸多不确定因素，市场环境的变化、经济增长方式转变以及产业结构调整，都可能对相关行业、客户产生影响，进而对公司的经营业绩和财务状况造成不利影响。

2、政策风险

公司的业务直接受到国内各监管机构的监管政策、法律、法规变化的影响。目前国内房地产行业监管体系和监管导向正处于不断变化的状态之中，部分房地产相关规定尚在调整，部分监管政策和配套制度尚待明确，相关监管政策存在变动的可能，从而使公司业务开展可能面临一定的政策风险。

3、股价波动风险

股票市场投资收益与投资风险并存。上市公司股票价格的波动不仅受其盈利水平和发展前景的影响，而且受国家宏观经济政策调整、金融政策的调控、股票市场的投机行为、投资者的心理预期等诸多因素的影响。尤其是公司当前正处于重大资产重组期间，此次重大资产重组需要有关部门审批且需要一定的时间周期方能完成，在此期间股票市场价格可能出现波动，从而给投资者带来一定的风险。股票的价格波动是股票市场的正常现象。为此，提醒投资者应当具有风险意识，以便做出正确的投资决策。同时，公司一方面将以股东利益最大化作为最终目标，提高资产利用效率和盈利水平；另一方面将严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规的要求规范运作。

4、重大资产重组风险

公司当前正在进行重大资产重组事宜，上述交易存在审批风险，可能被暂停、中止或取消的风险，交易方案调整的风险，标的资产作价存在不确定性的风险，拟置入资产相关项目投产的风险，拟置入资产评估增值率较高、短期内评估增值增幅较大的风险，标的公司盈利预测较报告期增长较大、存在未能实现承诺业绩的风险等各类与交易相关的风险。提请广大投资者注意相关风险。

针对以上可能的风险，公司将进一步加强和规范企业内部控制，提高企业经营管理水平和风险防范能力，化解经济环境变化以及行业发展所带来的挑战和风险，有效降低企业发展中的不确定性。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股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

适用 不适用

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) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018 年	0	0	0	0	15,996,071.11	0
2017 年	0	0	0	0	60,966,593.86	0
2016 年	0	0	0	0	19,547,623.03	0

因公司累计未分配利润为负，本年度不进行现金红利分配，也不进行股本转增。

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，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

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

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
收购报告书或权益变动	股份限售	新达浦宏	自取得上市公司股份开始，在受让所持有上海新梅股份的 60 个月内不得以任何方式转让或减持前述股份	自取得上市公司股份开始，在受让所持有上海新梅股份的 60 个月内不得以任何方式转让或减持前述股份。	是	是	无	无
	盈利预测及补	新达浦宏	自恢复上市之后的 3 个会计年度（2017、2018、2019），每年	2017、2018、2019 年	是	是	无	无

报 告 书 中 所 作 承 诺	偿		扣非后净利润均较2016年度实现增长,并且3年增长年均不低于2016年度的10%。当不能实现时,控股股东还将对差额部分予以现金补足					
	解决同业竞争	浦科投资	解决与万业企业存量业务可能存在的同业竞争	2016年10月26日至2019年10月26日	是	是	无	无
	股份限售	开南账户组	不以任何方式减持所持有的上市公司股份	2016年10月27日至2018年10月27日	是	是	无	无
	其他	开南账户组	除因上市公司实施送红股、资本公积金转增股本事项而导致所持有的上市公司股份被动增加外,不再主动增持上市公司股份	2016年10月27日至2018年10月27日	是	是	无	无

情况说明: 根据公司控股股东新达浦宏的承诺, 自恢复上市之后的3个会计年度(2017、2018、2019), 每年扣非后净利润均较2016年度实现增长, 并且3年增长年均不低于2016年度的10%。当不能实现时, 新达浦宏将对差额部分予以现金补足。公司2017年扣非后归属母公司股东的净利润为13,046,292.58元, 2017年归属于上市公司股东的净利润6,096.66万元, 2017年度承诺扣非后归属母公司股东的净利润为15,493,308.83元。2018年6月26日, 公司已收到新达浦宏2017年度业绩承诺补偿款2,447,016.25元。

(二) 公司资产或项目存在盈利预测, 且报告期仍处在盈利预测期间, 公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

根据公司控股股东新达浦宏的承诺, 公司自恢复上市之后的3个会计年度(2017、2018、2019), 每年扣非后净利润较2016年度实现增长, 并且3年增长年均不低于2016年度的10%。当不能实现时, 控股股东还将对差额部分予以现金补足。2018年, 公司净利润为1,599.61万元, 扣非净利润为1,538.56万元, 扣非净利润未达到业绩承诺。具体原因及对策如下:

1、基于市场变化及统筹考虑, 公司管理层对江阴豪布斯卡项目进行了整体筹划, 调整并优化了租售策略。

2、由于租赁行业竞争日趋激烈, 租赁项目承受较大压力。公司后续会根据市场情况及时调整经营策略。

3、2018年, 公司新业务尚处于探索阶段。2019年初, 公司宣布了与爱旭科技的重大资产重组, 公司将积极推进该事项进程, 力争为股东和投资者带来合理回报。

根据公司收到的控股股东新达浦宏出具的函件, 当公司业绩未达到承诺标准时, 新达浦宏将对差额部分予以现金补足。

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

□适用 √不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

□适用 √不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**

□适用 √不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

□适用 √不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

□适用 √不适用

(四) 其他说明

□适用 √不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	3

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	36

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

√适用 □不适用

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2018 年度年报审计机构（含内控审计），该事项已经公司 2017 年年度股东大会审议通过。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

□适用 √不适用

七、面临暂停上市风险的情况**(一) 导致暂停上市的原因**

□适用 √不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

□适用 √不适用

八、面临终止上市的情况和原因

□适用 √不适用

九、破产重整相关事项

□适用 √不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带 责任方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁)基本 情况	诉讼(仲 裁)涉及 金额	诉讼 (仲 裁) 是否 形成 预计 负债 及金 额	诉讼(仲 裁)进展情 况	诉讼(仲 裁)审理 结果及影 响	诉讼 (仲 裁)判 决执 行情 况
江阴晟宇	弘谷投资、江阴新梅		诉讼	被告弘谷投资与原告江阴晟宇签署了广告制作协议。根据协议内容,弘谷投资需向原告支付广告制费 130,400 元。截至诉讼前,原告尚未从弘谷投资收到相关制作费。根据广告制作协议,原告向弘谷投资及本次广告制作的实际受益方和使用方江阴新梅提起诉讼。	143,179	否		原告已撤诉。	
杨勇盛	江阴新梅		诉讼	原告杨勇盛夫妇向弘谷投资支付了购房款及装修金并要求为其办理房产过户手续。由于江阴新梅未	0	否	江苏省江阴市人民法院于 2018 年 7 月 5 日做出一审判决,	江苏省无锡市中级人民法院判决驳回上诉、维持原判。	江阴新梅已于 2019 年 2 月 28 日

				从弘谷投资收到该笔款项,故无法为原告夫妇办理房产过户手续,致使原告夫妇提起诉讼。			要求江阴新梅于判决生效后30日内协助办理房产的登记手续。江阴新梅已于判决书送达之日起15日内,向江苏省无锡市中级人民法院提起上诉。		收到江阴新梅下阴新华府8号405房产的地权土地分割归杨盛有执行的裁定书,在理户续。
江苏弘盛	江阴新梅			江苏弘盛与江阴新梅于2011年1月7日因建设江阴豪布斯卡项目签订了《建设工程施工合同》,约定工程质保金为7,830,562.81元。由于豪布斯卡项目在质保期内出现屋面防水、外墙需进行维修等事项且原告未按协议约定进行维修,故江阴新梅未支付已计提的剩余质保金尾款。鉴于前述情况,江苏弘盛以建设工程施工合同纠纷为由于2018年1月5日起诉江阴新梅。			江阴新梅于2018年2月8日反诉弘盛公司,提出屋面防水、外墙进行维修等反诉要求。江阴市人民法院已受理该反诉,现场鉴定已完成,于2019年3月18日委托无锡市建设工程咨询有限公司对现场质量问题	江阴新梅可索赔的维修费用具体金额需待鉴定机构鉴定结束后由江阴市人民法院审理决定,如法院支持索赔,该索赔款项将从江阴新梅支付给江苏弘盛的工程款中相应扣除。根据目前诉讼进展,该诉讼不会对	

							处的维修方案进行估价评估,目前该案件处于合并审理和鉴定阶段。	公司利润产生负面影响。	
--	--	--	--	--	--	--	--------------------------------	-------------	--

(三) 其他说明

适用 不适用

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**股权激励情况**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易**(一) 与日常经营相关的关联交易****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

适用 不适用

2、已在临时公告披露,但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、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**

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况**适用 不适用

根据公司控股股东新达浦宏所作出的承诺，自恢复上市之后的3个会计年度（2017、2018、2019），每年扣非后净利润均较2016年度实现增长，并且3年增长年均不低于2016年度的10%。当不能实现时，控股股东还将对差额部分予以现金补足。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字【2018】第ZA12539号审计报告，公司2017年归属于上市公司股东的净利润6,096.66万元，2017年扣非后归属母公司股东的净利润为13,046,292.58元，2017年度承诺扣非后归属母公司股东的净利润为15,493,308.83元，公司扣非后净利润未达到业绩承诺目标。截至2018年6月26日，公司已收到新达浦宏2017年度业绩承诺补偿款2,447,016.25元。根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字【2019】第ZA11407号审计报告，公司2018年归属于上市公司股东的净利润1,599.61万元，2018年扣非后归属母公司股东的净利润为15,385,649.34元，2018年度承诺扣非后归属母公司股东的净利润为15,493,308.83元，公司扣非后净利润未达到业绩承诺目标。根据公司收到的控股股东的函件，新达浦宏将对差额部分予以现金补足。

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(四) 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**适用 不适用**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**适用 不适用**3、临时公告未披露的事项**适用 不适用**(五) 其他**适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

适用 不适用

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2. 委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

企业不能独立于社会而存在，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。本公司一直以来倡导“以人为本”的经营理念，将企业社会责任奉为公司的基本价值观，在追求经济效益的同时认真履行对股东、员工、债权人、客户等利益相关方应尽的责任和义务，以实现企业与经济社会可持续发展的协调统一。

2018 年是公司恢复上市后第一个完整的会计年度。在经历了股权争夺、控制权变更等诸多波折后，公司终于又一次走到了十字路口，并迎来了新的发展契机。回首过往，公司的发展历程就像是一部中小股东齐心协力共谋发展的奋斗史。可以说，没有众多股东的支持，公司就无法步入发展正轨。自恢复上市以来，公司在追求经营业绩的同时，更注重社会影响，时时刻刻把股东利益放在心中，切实履行企业公民责任，及时披露公司相关情况，主动与社会大众沟通交流，努力创造财富、回报股东、回报社会。

一、股东和债权人权益保障

(一) 股东权益的维护

上市公司的稳定发展离不开股东的支持，保障全部股东的权益是上市公司的义务和职责。报告期内，公司严格执行《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律规章的要求，建立健全法人治理机制，制订完善企业内部控制制度，确保公司各项管理有法可依、有章可循。同时围绕公司法人治理，完善制订或修订有关规章制度，形成了完整的内控制度，确保股东能够充分享有法律、法规、规章所规定的各项合法权益。

1、关于董事和董事会

公司严格按照《公司法》及《公司章程》的有关规定选举董事，董事会人数构成符合法律、法规的相关要求。各位董事能够依据公司所制定的《董事会议事规则》认真出席董事会会议并行使职权。报告期内公司共召开 6 次董事会。公司董事会下设审计、提名、薪酬与考核和战略四个专门委员会，其成员皆由董事、专业人士组成，审计委员会中独立董事占多数并担任召集人，且其中一名独立董事为会计专业人士；专业委员会在报告期内行使自己的权力，认真审阅董事会和

股东大会的各项议案，并提出意见和建议，本着对全体股东负责，维护公司整体利益的原则，忠诚勤勉履行职责。

2、关于监事和监事会

报告期内，公司监事会严格按照《公司章程》和《监事会议事规则》履行自己的职责。每位监事本着对全体股东负责的态度，对公司财务、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 4 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。

3、关于股东和股东大会

公司严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关法律法规的要求召集、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。公司聘请的通力律师事务所律师出席了公司历次股东大会，对会议的召开程序、审议事项、出席人身份进行确认和见证，保证了公司历次股东大会的合法有效。报告期内公司共召开 1 次年度股东大会、1 次临时股东大会。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、关于实际控制人、控股股东与公司

公司具有完整独立的业务及自主经营能力。在报告期内公司股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使权利，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、机构和业务方面均保持了独立性，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

5、关于信息披露透明度

报告期内，公司严格遵守《信息披露事务管理制度》，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，真实、准确、完整、及时地通过法定信息披露渠道披露相关信息，并做好信息披露前的保密工作，保证公司信息的公开、公平和公正，积极维护公司、投资者尤其是中小股东的合法权益。报告期内，公司共计发布了 26 个临时公告。

6、关于投资者关系管理

报告期内，公司严格遵守《投资者关系管理制度》，充分尊重和维护相关利益者的合法权益，认真对待投资者来访、来电咨询，通过上交所 E 互动平台问答以及投资者说明会等各种新渠道进一步加强投资者关系管理工作，促进了公司与投资者之间的良性互动。

7、关于内幕知情人登记管理

报告期内，公司严格按照《上市公司信息披露管理办法》的要求加强内幕信息的保密管理和内幕知情人登记管理，并且严格遵守公司所修订的《内幕信息知情人管理制度》，在定期报告编制等事项中对内幕信息知情人和内部信息使用人进行登记备案，保证信息披露合法公平。经公司自查，未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

（二）债权人的权益保障

公司的社会责任不仅仅体现在股东利益至上，还要求公司在开展经营活动中遵守法律法规，并且遵守基本的商业伦理和社会道德规范，尤其需要注重对公司债权人的责任承担。公司重视保护债权人的权益，在经营决策过程中，充分考虑债权人的合法权益，及时向债权人通报与债权权益相关的重大信息，在日常经营中，严格按照与债权人签订的合同履行义务，保障债权人的合法权益。

二、职工的权益保障

（一）保护基本权益，关心职工生活

1、公司严格按照《劳动法》、《劳动合同法》等法律规定与员工建立正规、合法的劳动关系，按国家相关规定，依法足额为员工交纳养老、医疗、失业、工伤、生育等保险。

2、公司建立了较完善的薪酬福利体系，每月按时发放薪酬，并为员工发放高温补贴、节假日礼品等福利，提升员工福利水平。

3、公司充分发挥工会作用，为患有重大疾病的员工、家庭经济条件困难的员工等提供一定的经济支持，同时加强公司与员工之间的沟通交流，积极采纳员工合理化建议，增强公司凝聚力。

（二）完善培训考评机制，提升员工能力

1、公司始终坚持以人为本、和谐发展的人力资源管理理念，将人才的选拔、培养、使用与公司的发展目标结合起来。公司着眼于长远发展目标，着力构建企业人力资源队伍。

2、公司拥有系统的员工培训计划，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。公司能够推荐员工参加外部培训，提升员工的竞争力。

3、公司拥有完整的考评机制，按年度为员工进行绩效考核，结合全年员工的工作表现在年度总结报告会上进行表彰，大大提升了员工工作的积极性。

（三）吸引优秀人才加盟，夯实公司人才基础

为夯实可持续经营的资产基础，进一步优化公司管理层结构，2018年，公司在人才方面引进了具有专业法律背景的总经理以及丰富房地产运营经验的副总经理，扩充及完善了公司的专业团队，满足了公司持续经营的人力资源需求，提高了公司资产运营的团队效率。

三、承担环境保护责任，提高员工环保意识

环境责任是指根据人在环境中所处地位在对环境整体维护中应承担的责任，是企业不可推卸的责任。环境保护意识则是做好环保工作的关键。公司高度重视环境保护工作，通过形式多样的活动努力提升员工的环境保护和资源节约意识，让各个岗位的人员在不同的岗位上主动发挥积极的环保作用。2018年，公司工会有针对性的开展了环境保护培训讲座。在日常工作中，呼吁员工时刻牢记“节能、降耗、节水”，随手关灯关门，严格控制空调温度，合理利用自然资源，减缓资源耗竭；在会议召开时，大力提倡无纸化办公，用电子议案投放方式代替打印的会议资料；在办公采购时，实行绿色采购制度，选择节能环保的产品，真正做到从源头出发保护环境与节约合理使用自然资源。

四、结语

作为一名社会成员，公司为促进社会可持续发展、促进社会环境及生态可持续发展和促进经济可持续发展承担了相应的社会责任。2018年，公司继续将履行社会责任的要求全面融入公司发展战略和日常经营管理中。积极进取，开拓创新，以良好的业绩回报社会、回报员工，以实际行动为弘扬生态文明、建设环境友好型社会做出新的更大贡献。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

经核查，公司及所属子公司均不属于重点排污单位。

公司及所属子公司在日常生产经营中认真执行《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《中华人民共和国环境噪声污染防治法》、《中华人民共和国固体废物污染防治法》等环保方面的法律法规，报告期内，未出现因违法违规而受到处罚的情况。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股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

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	18,683
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	17,917

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增减	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	
上海新达浦宏投资合 伙企业（有限合伙）		98,434,491	22.05	0	质押	98,434,491	境内非国 有法人
上海腾京投资管理咨 询中心	-2,000 ,000	11,822,104	2.65%	0	质押	11,822,104	境内非国 有法人

兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	-4,000,000	10,968,830	2.46%	0	质押	10,968,830	境内非国有法人
上海升创建建筑装饰设计工程中心	-1,000,000	7,459,368	1.67%	0	质押	7,459,368	境内非国有法人
朱玉树	+1,867,309	6,771,580	1.52%	0	未知		境内自然人
王硕	+4,608,080	4,608,080	1.03%	0	未知		境内自然人
吴逸帆	+3,220,000	3,220,000	0.72%	0	未知		境内自然人
高雅萍		3,027,348	0.68%	0	未知		境内自然人
高尔财		2,900,000	0.65%	0	未知		境内自然人
姚同华	+2,657,700	2,657,700	0.60%	0	未知		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
上海新达浦宏投资合伙企业(有限合伙)	98,434,491	人民币普通股	98,434,491
上海腾京投资管理咨询中心	11,822,104	人民币普通股	11,822,104
兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	10,968,830	人民币普通股	10,968,830
上海升创建建筑装饰设计工程中心	7,459,368	人民币普通股	7,459,368
朱玉树	6,771,580	人民币普通股	6,771,580
王硕	4,608,080	人民币普通股	4,608,080
吴逸帆	3,220,000	人民币普通股	3,220,000
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
姚同华	2,657,700	人民币普通股	2,657,700
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，新达浦宏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；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、上海升创建建筑装饰设计工程中心为一致行动人。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。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

□适用 √不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

□适用 √不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

√适用 □不适用

名称	上海新达浦宏投资合伙企业（有限合伙）
单位负责人或法定代表人	李勇军
成立日期	2016年9月2日
主要经营业务	实业投资、投资咨询、投资管理

报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	新达浦宏不存在在境内、境外其他上市公司中拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份 5%及以上的情况
--------------------------	---

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

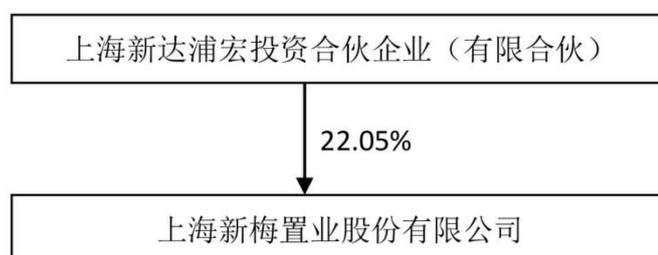
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	朱旭东、李勇军和王晴华
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	上海浦东科技投资有限公司创始合伙人
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

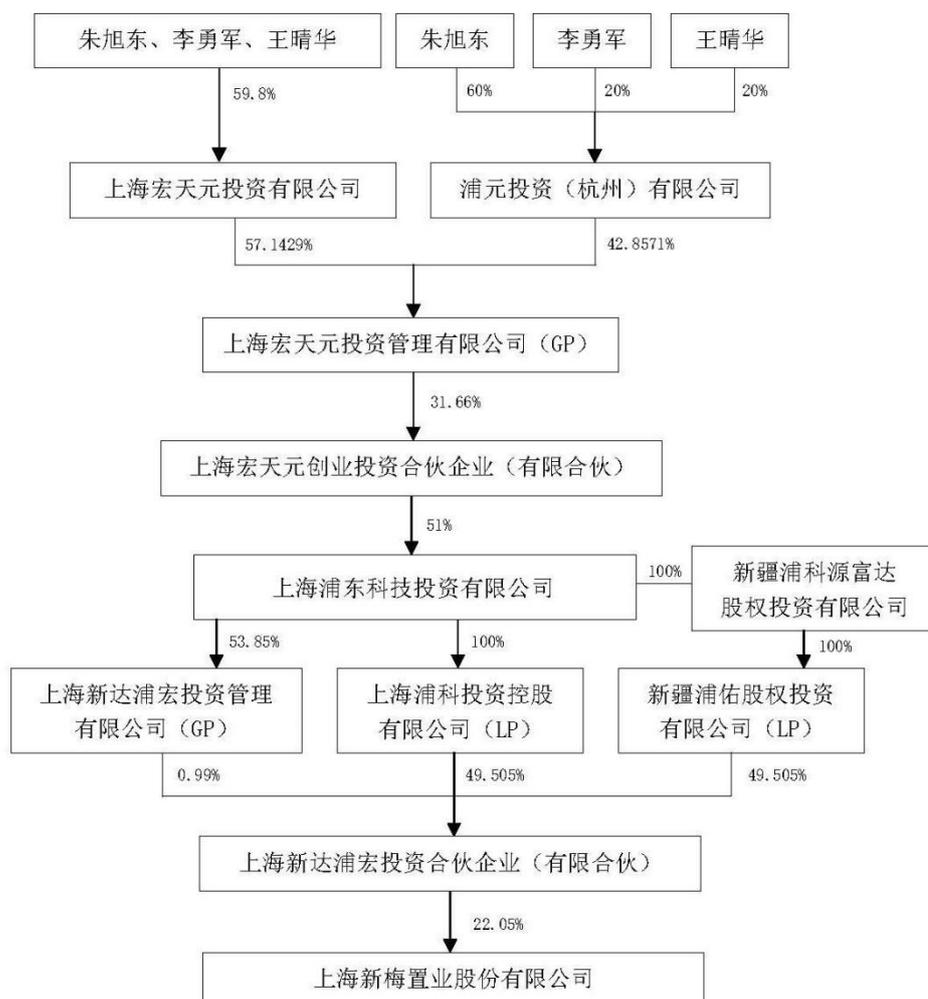
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

新达浦宏拥有本公司 22.05%的股份，为本公司的控股股东。

自新达浦宏设立以来，新达浦宏管理一直为其普通合伙人、执行事务合伙人，对新达浦宏的日常经营和重大投资决策具有控制力。根据相关各方的合同、章程及实际治理结构等相关规定，朱旭东、李勇军和王晴华实际控制新达浦宏管理，朱旭东、李勇军和王晴华为新达浦宏的实际控制人。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(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

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	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	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李勇军	董事长	男	46	2016年11月16日	2019年11月15日	0	0	0	无	0	是
朱旭东	董事	男	55	2016年11月16日	2019年11月15日	0	0	0	无	0	是
孟德庆	董事	男	42	2016年11月16日	2019年11月15日	0	0	0	无	0	是
陈孟钊	董事	男	42	2016年11月16日	2019年11月15日	0	0	0	无	0	是
金鉴中	董事	男	61	2017年4月7日	2019年11月15日	0	0	0	无	0	否
董静	独立董事	女	43	2016年11月16日	2019年11月15日	0	0	0	无	6	否
文东华	独立董事	男	46	2016年11月16日	2019年11月15日	0	0	0	无	6	否
陆伟	独立董事	男	48	2017年4月7日	2019年11月15日	0	0	0	无	6	否
段雪侠	监事长	女	51	2016年11月16日	2019年11月15日	0	0	0	无	0	是
范晓莹	监事	女	40	2016年11月16日	2019年11月15日	0	0	0	无	0	是
胡蕾	监事	女	36	2016年11月	2019年11	0	0	0	无	24.41	否

				16日	月15日						
陈孟钊	总经理	男	42	2018年5月25日	2019年11月15日	0	0	0	无	42.36	否
邓伟	董事兼总经理	男	42	2017年4月7日	2018年5月24日	0	0	0	无	117.74	否
荀九斤	副总经理兼财务总监	男	64	2016年11月16日	2019年11月15日	0	0	0	无	30.55	否
戚晓蓉	副总经理	女	51	2018年5月25日	2019年11月15日	0	0	0	无	21.12	否
李煜坤	董事会秘书	男	32	2016年3月18日	2019年11月15日	0	0	0	无	47.54	否
合计	/	/	/	/	/				/	301.72	/

姓名	主要工作经历
李勇军	曾任上海浦东科技投资有限公司总经理、大冢（中国）投资有限公司总经理、上海市浦东新区科学技术委员会主任助理、上海浦东生产力促进中心副主任、上海市浦东科技信息中心主任、浦东新区科技局高新技术产业化处主任科员。现任上海浦东科技投资有限公司执行总裁、创始合伙人，上海万业企业股份有限公司董事，上海半导体装备材料产业投资管理有限公司总裁，上海新达浦宏投资合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人委派代表及本公司董事长
朱旭东	曾任浦东新区科学技术局/浦东新区科学技术委员会局长/主任、党组书记，浦东新区科学技术协会主席，浦东新区发展计划局副局长、党组成员，浦东新区工程建设管理有限公司总经理、党总支副书记，浦东新区市政工程建设管理署副署长、总工程师。现任上海浦东科技投资有限公司董事长、创始合伙人、总裁，上海万业企业股份有限公司董事长，上海半导体装备材料产业投资基金合伙企业（有限合伙）执行事务合伙人委派代表，上海半导体装备材料产业投资管理有限公司董事长，上工申贝（集团）股份有限公司董事及本公司董事
孟德庆	曾任中科院上海浦东院士活动中心常务副主任（法人代表）、上海浦东产业经济研究院常务副院长兼上海浦东科学技术委员会研究室主任、上海浦东科技投资有限公司业务发展总监。现任上海浦东科技投资有限公司合伙人，上海浦东创业投资协会秘书长，上海万业企业股份有限公司董事，上海半导体装备材料产业投资管理有限公司高级投资总监及本公司董事
陈孟钊	曾在上海锦天城律师事务所和上海海华永泰律师事务所执业。2011年加入上海浦东科技投资有限公司，历任上海浦东科技投资有限公司法务部高级法务经理、法务部副总经理、法务总监，上海万业企业股份有限公司董事，上海浦东科技投资有限公司合伙人，现任本公司董事、总经理，上工申贝（集团）股份有限公司监事
金鉴中	曾就职于黄浦区房管局工人、财务科科长；新黄浦集团财务部经理、副总裁、上海地产集团财务总监、绿地集团财务部总经理兼财务总监；并先后担任上市公司新黄浦董事、中华企业董事、大众交通独立董事。现任东源汇信股权投资管理有限公司财务总监及本公司董事

文东华	曾先后任职于四川长城特殊钢公司、上海复星实业股份有限公司，2003 年 3 月考取上海财经大学会计学院博士研究生并于 2006 年 3 月获博士学位，后留校任教至今。2014 年被评为博士生导师。现任海源复材（002529）、韦尔股份（603501）、铜峰电子（600237）独立董事及本公司独立董事
董 静	2003 年起在上海财经大学工作，曾赴法国欧洲工商管理学院（INSEAD）访问学者、美国宾夕法尼亚大学沃顿商学院访问教授，2012 年入选教育部“新世纪优秀人才培养计划”。现任上海财经大学商学院院长助理，隧道股份（600820）、老板电器（002508）、吉祥航空（603885）及本公司独立董事
陆 伟	曾在上海市第六律师事务所、上海市君志律师事务所、上海豪珈律师事务所执业。2008 年加入上海市锦天城律师事务所执业，现任上海市锦天城律师事务所合伙人律师及本公司独立董事
段雪侠	曾就职于江南造船厂、申银万国证券股份有限公司、上海浦东发展（集团）有限公司，受浦东新区国资委委派担任上海浦东发展（集团）有限公司、上海浦东土地控股（集团）有限公司、南汇地产有限公司、上海浦东科技投资有限公司专职监事、上海浦东科技投资有限公司财务部总监。现任上海浦东科技投资有限公司合伙人，上海半导体装备材料产业投资管理有限公司高级财务总监，上海万业企业股份有限公司监事会主席以及本公司监事长
范晓莹	曾在上海恒泰律师事务所、戴德梁行（上海）公司工作。于 2008 年 5 月加盟上海浦东科技投资有限公司，上海浦东科技投资有限公司投资总监，现任上海浦东科技投资有限公司合伙人，上海半导体装备材料产业投资管理有限公司高级投资总监以及本公司监事
胡 蕾	曾任上海浦东产业经济研究院调研员、浦东创新研究院研究部部长、上海浦东科技投资有限公司高级业务发展经理，现任上海新梅置业股份有限公司行政人事部经理及本公司监事
邓 伟	曾先后担任上海财经大学国家大学科技园总经理、上海财经大学合作发展处处长、上海国际金融银行专修学院院长、上海杨浦科创小额贷款股份有限公司董事长、上海三毛集团股份有限公司独立董事、上海财经大学现代服务产业园区办公室主任，本公司董事、总经理等职
荀九斤	曾任上海长江轮船公司财务处会计、副科长、科长，外高桥保税区新发展公司财务部经理助理、新发展进出口贸易实业公司副总经理、上海张江（集团）有限公司财务总监、上海陆家嘴（集团）有限公司专职监事、上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司监事、金桥（集团）有限公司财务部总经理，现任公司副总经理兼财务总监
戚晓蓉	曾任上海药房股份有限公司财务结算中心经理，上海致达信息科技股份有限公司办公室主任。2008 年 4 月至 2018 年 3 月任上海财大科技园有限公司副总经理。现任公司副总经理
李煜坤	曾任职于新西兰中天国际集团金融部，奥克兰市政府档案部；2012 至 2013 年 5 月任上海兴盛实业发展（集团）有限公司投资发展部副总监；2013 年 5 月至 2016 年 3 月任本公司证券事务代表；2016 年 3 月起任本公司董事会秘书

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

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**

√适用 □不适用

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
李勇军	上海新达浦宏投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2016年9月2日	

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

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
李勇军	上海浦东科技投资有限公司	创始合伙人	2018年1月	
李勇军	上海万业企业股份有限公司	董事	2015年12月18日	2022年1月14日
朱旭东	上海浦东科技投资有限公司	创始合伙人、董事长、总裁	2018年1月	
朱旭东	上海万业企业股份有限公司	董事长	2015年12月18日	2022年1月14日
朱旭东	上工申贝（集团）股份有限公司	董事	2017年4月27日	2020年4月26日
孟德庆	上海浦东科技投资有限公司	合伙人	2018年1月	
孟德庆	上海万业企业股份有限公司	董事	2015年12月18日	2022年1月14日
陈孟钊	上海浦东科技投资有限公司	合伙人	2018年1月	2018年5月24日
陈孟钊	上海万业企业股份有限公司	董事	2015年12月18日	2019年1月15日
陈孟钊	上工申贝（集团）股份有限公司	监事	2017年4月27日	2020年4月26日
文东华	福建海源复合材料科技股份有限公司	独立董事	2013年11月	
文东华	安徽铜峰电子股份有限公司	独立董事	2019年3月26日	2022年3月25日
董 静	上海隧道工程股份有限公司	独立董事	2018年10月19日	2021年10月18日
董 静	杭州老板电器股份有限公司	独立董事	2017年8月18日	2020年8月7日
董 静	上海吉祥航空股份有限公司	独立董事	2017年7月20日	2020年7月19日
段雪侠	上海浦东科技投资有限公司	合伙人	2018年1月	
段雪侠	上海万业企业股份有限公司	监事	2015年12月18日	2022年1月14日
范晓莹	上海浦东科技投资有限公司	合伙人	2018年1月	
范晓莹	上海万业企业股份有限公司	监事会主席	2015年12月18日	2019年1月15日

金鉴中	东源汇信股权投资管理有限公司	财务总监	2015 年 1 月	
陆 伟	上海锦天城律师事务所	合伙人律师	2008 年 1 月	

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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，由公司董事会薪酬与考核委员会提出公司董事、监事和高级管理人员的薪酬方案。董事和监事薪酬方案须经股东大会审议通过，高级管理人员薪酬方案须经董事会审议通过。
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实际支付情况	301.72 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	301.72 万元

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
邓 伟	董事	离任	自身原因辞去职务
邓 伟	总经理	离任	自身原因辞去职务
陈孟钊	总经理	聘任	增补高级管理人员
戚晓蓉	副总经理	聘任	增补高级管理人员

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

2016 年 7 月 8 日，中国证券监督管理委员会上海监管局下发[2016]43 号《行政监管措施决定书》，发现公司未能及时披露宋河酒业诉讼事宜，予以警示。

2016年11月10日，上海证券交易所纪律处分决定书（2016）52号做出如下纪律处分决定：对*ST新梅股东上海开南投资控股集团有限公司、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、兰州瑞邦物业管理有限公司、兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司、甘肃力行建筑装饰材料有限公司、上海嘉池丰投资发展有限公司、胡飞、唐才英、谢玮、谢志莹、何国良、聂红、程求义、黄长印及上述股东证券账户的实际控制人王斌忠予以公开谴责。

2016年11月10日，上海证券交易所纪律处分决定书（2016）51号做出如下纪律处分决定：对上海新梅置业股份有限公司及时任董事长张静静予以通报批评。

六、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	6
在职员工的数量合计	27
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
销售人员	3
技术人员	4
财务人员	6
行政人员	5
其他	9
合计	27
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	5
硕士	5
本科	8
大专及其他	9
合计	27

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

适用 不适用

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) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	1512
劳务外包支付的报酬总额	95955.04

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因
□适用 √不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2017 年年度股东大会	2018 年 6 月 28 日	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-06-29/600732_20180629_1.pdf	2018 年 6 月 29 日
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 9 月 21 日	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2018-09-22/600732_20180922_1.pdf	2018 年 9 月 22 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

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 出席股东大会的次数
		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	
李勇军	否	6	6	1	0	0	否	2
朱旭东	否	6	6	1	0	0	否	0
孟德庆	否	6	6	1	0	0	否	0
陈孟钊	否	6	6	1	0	0	否	2
邓伟	否	2	2	1	0	0	否	0
金鉴中	否	6	6	4	0	0	否	0
文东华	是	6	6	4	0	0	否	1
董静	是	6	6	4	0	0	否	0
陆伟	是	6	6	4	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	1

现场结合通讯方式召开会议次数	4
----------------	---

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

浦科投资是上海万业企业股份有限公司的第一大股东，积极推动万业企业向新兴产业领域转型。浦科投资承诺在 2019 年 10 月 26 日前解决与万业企业存量业务可能存在的同业竞争。

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

适用 不适用

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 2018 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。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司《内部控制自我评价报告》内容详见 2019 年 4 月 16 日上海证券交易所网站(www. sse. com. cn)公告。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年度内部控制情况进行了审计，会计师事务所出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

信会师报字[2019]第 ZA11407 号

上海新梅置业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海新梅置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>（一）房产销售收入确认</p> <p>截至 2018 年 12 月 31 日，合并财务报表的房产销售收入本年发生额为人民币 142,514,220.30 元，占当期收入总额 90.94%。贵公司在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：</p> <p>①与客户签署买卖合同；</p> <p>②取得买方的首期款并且已确认余下房款的付款安排；</p> <p>③房产达到买卖合同约定的交付条件。</p> <p>由于房产销售收入对贵公司的重要性，以及单个房产销售</p>	<p>我们的审计程序主要包括：</p> <p>①评价与房产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；</p> <p>②检查贵公司的房产标准买卖合同条款，以评价贵公司有关房产销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；</p> <p>③就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同、房屋销售款的收回及可以证</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵公司的利润产生重大影响，因此，我们将贵公司房产销售收入确认识别为关键审计事项。	<p>明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照贵公司的收入确认政策确认；</p> <p>④对于房地产已开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。</p> <p>⑤就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>

四、 其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李萍
(项目合伙人)

中国注册会计师：李悦

中国·上海

二〇一九年四月十五日

二、财务报表

合并资产负债表

2018 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	期末余额	期初余额
流动资产:		
货币资金	195,335,871.23	75,901,130.86
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	3,868,417.62	319,914.40
其中:应收票据		
应收账款	3,868,417.62	319,914.40
预付款项	3,689.32	760,000.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	14,510,278.04	16,805,025.79
其中:应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	43,359,930.77	133,654,942.75
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	944,398.17	1,357,594.33
流动资产合计	258,022,585.15	228,798,608.13
非流动资产:		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产	135,000,000.00	135,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	187,378,587.46	157,662,092.69
固定资产	4,079,252.82	4,264,601.62
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	30,999.92	46,499.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,858,601.66	5,110,040.14
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	330,347,441.86	302,083,234.41

资产总计	588,370,027.01	530,881,842.54
流动负债：		
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		
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		
应付票据及应付账款	16,573,432.35	18,473,875.71
预收款项	1,856,248.42	6,769,597.64
合同负债		
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	1,620,373.16	116,713.76
应交税费	65,928,240.03	28,575,844.51
其他应付款	14,338,714.29	10,655,361.59
其中：应付利息		
应付股利		
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		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	100,317,008.25	64,591,393.21
非流动负债：		
保险合同准备金		
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		
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	100,317,008.25	64,591,393.21
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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	14,644,275.28	12,197,259.03
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	-21,448,189.12	-37,444,318.64
归属于母公司所有者权益合计	466,292,074.87	447,848,929.10
少数股东权益	21,760,943.89	18,441,520.23
所有者权益（或股东权益）合计	488,053,018.76	466,290,449.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计	588,370,027.01	530,881,842.54

法定代表人：李勇军 主管会计工作负责人：荀九斤 会计机构负责人：陆剑峰

母公司资产负债表

2018 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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	74,192,621.85	69,184,649.93
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	126,184.90	
其中：应收票据		
应收账款	126,184.90	
预付款项	3,689.32	
其他应收款	415,400,243.18	275,470,399.64
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	23,809.52	618,511.23
流动资产合计	489,746,548.77	345,273,560.80
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	134,353,000.00	400,928,563.33
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	57,972.16	75,699.64

在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	30,999.92	46,499.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,858,601.66	5,110,040.14
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	138,300,573.74	406,160,803.07
资产总计	628,047,122.51	751,434,363.87
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	3,514,587.74	1,382,527.44
预收款项	52,628.41	333,428.63
合同负债		
应付职工薪酬	1,500,000.00	
应交税费	91,687.70	304,360.81
其他应付款	222,047,777.74	298,180,201.06
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	227,206,681.59	300,200,517.94
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		
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	227,206,681.59	300,200,517.94
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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	9,302,356.70	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	-81,557,904.49	-28,717,483.23
所有者权益（或股东权益）合计	400,840,440.92	451,233,845.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计	628,047,122.51	751,434,363.87

法定代表人：李勇军 主管会计工作负责人：荀九斤 会计机构负责人：陆剑峰

合并利润表

2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	156,717,599.87	45,925,282.62
其中：营业收入	156,717,599.87	45,925,282.62
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	126,687,580.77	34,195,017.96
其中：营业成本	75,348,831.53	41,325,148.38
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		
税金及附加	30,952,205.04	4,088,968.32
销售费用	5,773,316.34	1,040,246.82
管理费用	17,019,423.57	17,890,135.03
研发费用		
财务费用	-2,377,650.42	-1,333,228.55
其中：利息费用	163,561.32	146,627.76
利息收入	2,555,496.17	1,503,258.36
资产减值损失	-28,545.29	-28,816,252.04
信用减值损失		
加：其他收益	1,488.29	114,867.96
投资收益（损失以“-”号填列）		63,915,728.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		

列)		
汇兑收益 (损失以“—”号填列)		
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	30,031,507.39	75,760,860.78
加: 营业外收入	375,739.44	6,090.33
减: 营业外支出	19,278.54	61,779.37
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	30,387,968.29	75,705,171.74
减: 所得税费用	11,072,415.11	14,416,231.92
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	19,315,553.18	61,288,939.82
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	19,315,553.18	61,288,939.82
2. 终止经营净利润 (净亏损以“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	15,996,129.52	60,966,593.86
2. 少数股东损益	3,319,423.66	322,345.96
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) 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变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
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		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备 (现金流量套期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 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	19,315,553.18	61,288,939.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,996,129.52	60,966,593.86
归属于少数股东的综合收益总额	3,319,423.66	322,345.96
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	0.0358	0.1366
（二）稀释每股收益(元/股)	0.0358	0.1366

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：李勇军 主管会计工作负责人：荀九斤 会计机构负责人：陆剑峰

母公司利润表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	14,590,345.88	3,024,162.40
减：营业成本	16,632,474.96	6,650,835.30
税金及附加	255,729.01	83,393.90
销售费用	50,599.05	518,726.40
管理费用	11,083,903.72	9,568,431.15
研发费用		
财务费用	-2,170,227.49	-1,346,417.78
其中：利息费用		
利息收入	2,172,998.59	1,350,358.30
资产减值损失	758,239.82	-29,185,401.07
信用减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-40,820,048.07	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-52,840,421.26	16,734,594.50
加：营业外收入		5,592.84
减：营业外支出		2,657.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-52,840,421.26	16,737,530.18
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-52,840,421.26	16,737,530.18
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-52,840,421.26	16,737,530.18
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

五、其他综合收益的税后净额		
（一）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变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
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		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	-52,840,421.26	16,737,530.18
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：李勇军 主管会计工作负责人：荀九斤 会计机构负责人：陆剑峰

合并现金流量表
2018 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	154,865,454.86	52,235,418.45
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,679,466.04	2,426,447.06
经营活动现金流入小计	170,544,920.90	54,661,865.51
购买商品、接受劳务支付的现金	14,600,288.71	11,895,404.41
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
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	6,513,536.74	5,379,790.45
支付的各项税费	10,866,256.75	41,544,449.41
支付其他与经营活动有关的现金	21,392,359.80	26,959,911.26
经营活动现金流出小计	53,372,442.00	85,779,555.53
经营活动产生的现金流量净额	117,172,478.90	-31,117,690.02
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		57,202,142.50
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		57,202,142.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	919,685.78	4,807,077.19
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	919,685.78	4,807,077.19
投资活动产生的现金流量净额	-919,685.78	52,395,065.31
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		
发行债券收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金	2,447,016.25	
筹资活动现金流入小计	2,447,016.25	
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		
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		
筹资活动产生的现金流量净额	2,447,016.25	
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	118,699,809.37	21,277,375.29
加：期初现金及现金等价物余额	75,901,130.86	54,623,755.57
六、期末现金及现金等价物余额	194,600,940.23	75,901,130.86

法定代表人：李勇军 主管会计工作负责人：荀九斤 会计机构负责人：陆剑峰

母公司现金流量表

2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	9,005,236.90	968,049.02
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	307,771,437.54	49,544,914.09
经营活动现金流入小计	316,776,674.44	50,512,963.11
购买商品、接受劳务支付的现金	13,772,038.44	6,408,798.20
支付给职工以及为职工支付的现金	5,903,744.09	4,247,339.44
支付的各项税费	327,105.20	593,591.46
支付其他与经营活动有关的现金	519,064,498.31	71,280,571.23
经营活动现金流出小计	539,067,386.04	82,530,300.33
经营活动产生的现金流量净额	-222,290,711.60	-32,017,337.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		57,202,142.50
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	245,755,515.26	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	245,755,515.26	57,202,142.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	903,847.99	4,764,746.95
投资支付的现金	20,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	20,903,847.99	4,764,746.95
投资活动产生的现金流量净额	224,851,667.27	52,437,395.55
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,447,016.25	
筹资活动现金流入小计	2,447,016.25	
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	2,447,016.25	
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	5,007,971.92	20,420,058.33
加：期初现金及现金等价物余额	69,184,649.93	48,764,591.60
六、期末现金及现金等价物余额	74,192,621.85	69,184,649.93

法定代表人：李勇军 主管会计工作负责人：荀九斤 会计机构负责人：陆剑峰

合并所有者权益变动表
2018 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	446,383,080.00				12,197,259.03				26,712,908.71		-37,444,318.64		447,848,929.1	18,441,520.23	466,290,449.33
加:会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	446,383,080.00				12,197,259.03				26,712,908.71		-37,444,318.64		447,848,929.10	18,441,520.23	466,290,449.33

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)				2,447,016.25					15,996,129.52		18,443,145.77	3,319,423.66	21,762,569.43
(一)综合收益总额									15,996,129.52		15,996,129.52	3,319,423.66	19,315,553.18
(二)所有者投入和减少资本				2,447,016.25							2,447,016.25		2,447,016.25
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益													

的金额														
4. 其他					2,447,016.25								2,447,016.25	2,447,016.25
(三) 利润 分配														
1. 提 取盈 余公 积														
2. 提 取一 般风 险准 备														
3. 对 所有 者(或 股东) 的分 配														
4. 其 他														
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	446,383,080.00				14,644,275.28				26,712,908.71	-21,448,189.12	466,292,074.87	21,760,943.89	488,053,018.76	

项目	上期														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他	小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	446,383,080.00				12,197,259.03				26,712,908.71		-98,410,912.50		386,882,335.24	18,119,174.27	405,001,509.51
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	446,383,080.00				12,197,259.03				26,712,908.71		-98,410,912.50		386,882,335.24	18,119,174.27	405,001,509.51
三、本期增减变动金额（减											60,966,593.86		60,966,593.86	322,345.96	61,288,939.82

少以 “一 ”号 填列)														
(一) 综合 收益 总额										60,966,593.86		60,966,593.86	322,345.96	61,288,939.82
(二) 所有 者投 入和 减少 资本														
1. 所 有者 投入 的普 通股														
2. 其 他权 益工 具持 有者 投入 资本														
3. 股 份支 付计 入所 有者 权益 的金 额														
4. 其 他														
(三)														

3. 盈 余公 积弥 补亏 损																			
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益																			
5. 其 他																			
(五) 专项 储备																			
1. 本 期提 取																			
2. 本 期使 用																			
(六) 其他																			
四、本 期期 末余 额	446,383,080.0 0				12,197,259.0 3				26,712,908.7 1				-37,444,318.6 4				447,848,929.1 0	18,441,520.2 3	466,290,449.3 3

法定代表人：李勇军 主管会计工作负责人：荀九斤 会计机构负责人：陆剑峰

母公司所有者权益变动表
2018年1—12月

单位：元 币种：人民币

2018 年年度报告

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	446,383,080.00				6,855,340.45				26,712,908.71	-28,717,483.23	451,233,845.93
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	446,383,080.00				6,855,340.45				26,712,908.71	-28,717,483.23	451,233,845.93
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,447,016.25					-52,840,421.26	-50,393,405.01
（一）综合收益总额										-52,840,421.26	-52,840,421.26
（二）所有者投入和减少资本					2,447,016.25						2,447,016.25
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					2,447,016.25						2,447,016.25
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）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. 设定受益计划变动额结转留存收益											

2018 年年度报告

5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	446,383,080.00				9,302,356.70				26,712,908.71	-81,557,904.49	400,840,440.92

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	446,383,080.00				6,855,340.45				26,712,908.71	-45,455,013.41	434,496,315.75
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	446,383,080.00				6,855,340.45				26,712,908.71	-45,455,013.41	434,496,315.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										16,737,530.18	16,737,530.18
（一）综合收益总额										16,737,530.18	16,737,530.18
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											

2018 年年度报告

3. 其他											
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	446,383,080.00				6,855,340.45			26,712,908.71	-28,717,483.23	451,233,845.93	

法定代表人：李勇军 主管会计工作负责人：荀九斤 会计机构负责人：陆剑峰

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

上海新梅置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），注册地为上海市浦东新区秋月路 26 号 4 幢 201-1，总部办公地址：上海市浦东新区秋月路 26 号 4 幢 201-1；公司《企业法人营业执照》的编号：00000000201704170041，统一社会信用代码：91310000132269407T，注册资本人民币 446,383,080.00 元。法定代表人：李勇军。

公司原名上海港机股份有限公司，系根据中华人民共和国交通部作出的《关于设立上海港机股份有限公司的批复》（交体法发[1996]381 号）和中华人民共和国国家经济体制改革委员会作出的《关于设立上海港机股份有限公司的批复》（体改生[1996]77 号）批准，并经上海市工商行政管理局核准登记，以上海港口机械制造厂为发起人采用募集方式设立的股份有限公司。

中国证券监督管理委员会于 1996 年 7 月 11 日作出证监发字[1996]103 号《关于上海港机股份有限公司（筹）申请公开发行股票批复》的批准，公司向社会公开发行人民币普通股 4,000 万股（含公司职工股 400 万股），每股面值一元，于上海证券交易所申请上市。公司股票发行完成后，公司的股本总额为 11,960 万股，其中流通股为 3,600 万股。

公司于 1997 年 2 月 28 日召开 1997 年度第一次临时股东大会，审议通过了：（1）用资本公积金转增股本的方案，用公司资本公积金中的 4,186 万元向全体股东按每 10 股转增 3.5 股的比例转增股本；（2）1995 年下半年的未分配利润分配方案，用 1995 下半年的未分配利润中 1,196 万元向全体股东每 10 股派送 1 红股。本次资本公积金转增股本及未分配利润分配方案完成后，公司的股本总额变更为 17,342 万股，其中流通股 5,800 万股。

公司于 1998 年 5 月 8 日召开 1998 年第一次股东大会（1997 年度股东年会），审议通过了《1997 年度利润分配预案》，以 1997 年末总股本 17,432 万股为基数，向全体股东每 10 股派送 1 股红股。上海市证券期货监督管理委员会于 1998 年 8 月 31 日作出沪证司[1998]113 号《关于核准上海港机股份有限公司一九九七年度利润分配方案的通知》，核准上海港机股份有限公司一九九七年末总股本 17,342 万股为基数，按 10:1 的比例向全体股东派送红股。本次利润分配完成后，公司股本总额变更为 19,076.2 万股，其中流通股 6,380 万股。

公司于 2000 年 8 月 28 日召开 2000 年度第一次临时股东大会，审议通过了《公司 2000 年中期资本公积金转增股本方案》，以现有股本 19,076.2 万股为基数，用资本公积金按每 10 股转增 3 股的比例转增股本。中国证监会上海证券监督办公室于 2000 年 9 月 30 日作出沪证司[2000]127 号《关于核准上海港机股份有限公司二〇〇〇年度中期资本公积金转增股本方案的通知》，核准上海港机

股份有限公司以 2000 年 6 月 30 日总股本 19076.2 万股为基数，以 10:3 的比例用资本公积金转增股本。本次资本公积金转增股本完成后，公司的股本总额变更为 24,799.06 万股，其中流通股 8,294 万股。

公司于 2005 年 11 月 18 日召开股东大会审议通过了《上海新梅置业股份有限公司股权分置改革方案》，同意在方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股将获得公司非流通股股东支付的 2.7 股股份对价。本次股权分置改革方案实施完成后，公司股本总额为 24,799.06 万股，全部股份变更为流通股份。

公司于 2013 年 2 月 21 日召开 2012 年度股东大会，审议通过了《公司 2012 年度利润分配预案》，同意以 2012 年 12 月 31 日总股本 24,799.06 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 8 股。本次送股完成后，公司股本总额变更为 44,638.31 万股。

本公司经营范围活动为：房地产开发与经营，物业管理，建筑装潢，实业投资，资产经营，国内贸易（除专项审批），咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

本财务报表业经公司全体董事于 2019 年 4 月 15 日第七届董事会第十次会议批准报出。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
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
上海新竺实业发展有限公司
喀什中盛创投资有限公司
上海卓邦实业发展有限公司

注：本期新增子公司上海卓邦实业发展有限公司。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规

则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

2. 持续经营

适用 不适用

公司自本报告期末起 12 个月具备持续经营能力,不存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

2. 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3. 营业周期

适用 不适用

本公司营业周期为 12 个月。

4. 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

同一控制下企业合并:本公司在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日被合并方资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

10. 金融工具

适用 不适用

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

(2) 持有至到期投资

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

持有期间按照摊余成本和实际利率（提示：如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、 金融负债终止确认条件

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

确认新金融负债。

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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

（1）可供出售金融资产的减值准备：

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

11. 应收票据及应收账款

(1). 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

(2). 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

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（含 2,000 万元）的款项。
单项金额重大并单独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). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合	除单项计提减值准备的应收账款、其他应收款外的应收款项余额按组合计提坏账准备的计提方法
组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	0.3	0.3
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3 年以上		
3—4 年	50	50
4—5 年	50	50

5 年以上	100	100
-------	-----	-----

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

适用 不适用

单项计提坏账准备的理由	属于特定对象的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

13. 其他应收款

(1). 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

14. 存货

适用 不适用

1、 存货的分类

存货分类为：存货包括房地产开发成本、开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

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、 不同类别存货可变现净值的确定依据

开发产品等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

15. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

16. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

17. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

18. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

19. 持有待售资产

适用 不适用

20. 长期股权投资

适用 不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相

关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业

仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

21. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。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	折旧方法	折旧年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	30-40年	5	2.375-3.167
土地使用权	平均年限法	30-40年	5	2.375-3.167

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；投资性房地产的用途改变为经营性出售时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为存货。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。

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。

22. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	平均年限法	40 年	5%	2.375%
办公设备	平均年限法	5 年	5%	19%

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

23. 在建工程

√适用 □不适用

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

24. 借款费用

√适用 □不适用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而

以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算

确定。

25. 生物资产

适用 不适用

26. 油气资产

适用 不适用

27. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

1、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

项 目	预计使用寿命
软件	4 年

每年终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

28. 长期资产减值

适用 不适用

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

29. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

30. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

适用 不适用

31. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

32. 预计负债

适用 不适用

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

33. 股份支付

适用 不适用

34. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

35. 收入

适用 不适用

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

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

1、 销售商品

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

2、 提供劳务

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

3、 让渡资产使用权

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

4、 房产销售和出租确认原则

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。

36. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

37. 合同成本

适用 不适用

38. 政府补助

适用 不适用

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的，用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

39. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

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

40. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

41. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

42. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示。比较数据相应调整。		“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 3,868,417.62 元，上期金额 319,914.40 元； “应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 16,606,855.34 元，上期金额 18,473,875.71 元。
(2) 在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。		无影响。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 首次执行新金融工具准则或新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

(4). 首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

43. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和	5%、6%、10%

	应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	11%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	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）
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2%、1%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2. 税收优惠

适用 不适用

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	195,335,871.23	75,901,130.86
其他货币资金		
合计	195,335,871.23	75,901,130.86
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

注：因子公司江阴新梅房地产开发有限公司与上海智信世创系统集成有限公司建筑合同纠纷仲裁而冻结的货币资金金额为 734,931.00, 2019 年 1 月 9 日, 仲裁已裁定撤销, 截止报告出具日, 上诉款项已解除冻结。

2、交易性金融资产

适用 不适用

3、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

4、衍生金融资产

□适用 √不适用

5、应收票据及应收账款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	3,868,417.62	319,914.40
合计	3,868,417.62	319,914.40

其他说明：

□适用 √不适用

应收票据**(2). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(6). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(7). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(8). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

适用 不适用

应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	3,880,057.79
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	3,880,057.79

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	3,880,057.79	100	11,640.17	0.3	3,868,417.62	320,877.03	100	962.63	0.3	319,914.40
其中：										
合计	3,880,057.79	/	11,640.17	/	3,868,417.62	320,877.03	/	962.63	/	319,914.40

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										

按信用 风险特 征组 合计 提坏 账准 备的 应收 账款	3,880,057.79	100	11,640.17	0.30	3,868,417.62	320,877.03	100.00	962.63	0.30	319,914.40
单 项 金 额 不 重 大 但 单 独 计 提 坏 账 准 备 的 应 收 账 款										
合 计	3,880,057.79	/	11,640.17	/	3,868,417.62	320,877.03	/	962.63	/	319,914.40

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
----	------

	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	3,880,057.79	11,640.17	0.30
1 年以内小计	3,880,057.79	11,640.17	0.30
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	3,880,057.79	11,640.17	0.30

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(4). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 10,677.54 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收租金按账龄计提的坏账准备	962.63	10,677.54			11,640.17
合计	962.63	10,677.54			11,640.17

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(7). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占总额比 (%)
第一名	非关联方	3,728,365.20	1 年以内	96.09
第二名	非关联方	126,564.59	1 年以内	3.26
第三名	非关联方	23,148.00	1 年以内	0.60
第四名	非关联方	1,980.00	1 年以内	0.05

合计		3,880,057.79		100.00
----	--	--------------	--	--------

(8). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(9). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

6、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	3,689.32	100.00	260,000.00	34.21
1至2年			500,000.00	65.79
2至3年				
3年以上				
合计	3,689.32	100.00	760,000.00	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

预付对象	期末金额	占预付款项期末余额合计数的比例
第一名	3,689.32	100.00%
合计	3,689.32	100.00%

其他说明

□适用 √不适用

7、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	14,510,278.04	16,805,025.79
合计	14,510,278.04	16,805,025.79

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

适用 不适用

(3). 重要逾期利息

适用 不适用

(4). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(5). 应收股利

适用 不适用

(6). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(7). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(8). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
	1,583,359.27
1 年以内小计	1,583,359.27
1 至 2 年	13,154,185.33
2 至 3 年	196,506.87
3 年以上	
3 至 4 年	1,182,200.00
4 至 5 年	689,193.13
5 年以上	522,627.73
合计	17,328,072.33

(9). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,328,072.33	100.00	2,817,794.29	16.26	14,510,278.04	17,978,482.64	100.00	1,173,456.85	6.53	16,805,025.79

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款									
合计	17,328,072.33	/	2,817,794.29	/	14,510,278.04	/	17,978,482.64	/	1,173,456.85
									16,805,025.79

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
	1,583,359.27	4,750.08	
1 年以内小计	1,583,359.27	4,750.08	0.30
1 至 2 年	13,154,185.33	1,315,418.53	10
2 至 3 年	196,506.87	39,301.38	20
3 年以上			
3 至 4 年	1,182,200.00	591,100.00	50
4 至 5 年	689,193.13	344,596.57	50
5 年以上	522,627.73	522,627.73	100
合计	17,328,072.33	2,817,794.29	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(10). 按款项性质分类情况

适用 不适用

(11). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(12). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,644,337.44 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(13). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按账龄计提的其他应收款坏账准备	1,173,456.85	1,644,337.44			2,817,794.29
合计	1,173,456.85	1,644,337.44			2,817,794.29

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(14). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(15). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	保证金及押金	7,690,557.85	1-2 年	44.38	769,055.79
第二名	待退回的土地增值税	3,193,206.99	1-2 年/1 年以内	18.43	312,992.60
第三名	保证金及押金	2,450,300.00	1-4 年/1 年以内	14.14	998,469.94
第四名	代垫款项	1,974,969.69	1-2 年	11.40	197,496.97
第五名	代垫款项	300,000.00	1 年以内	1.73	900.00
合计	/	15,609,034.53	/	90.08	2,278,915.30

(16). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(17). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(18). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

8、存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 / 合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						

消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
合同履约成本						
开发产品	52,879,127.93	9,519,197.16	43,359,930.77	149,093,555.40	15,438,612.65	133,654,942.75
合计	52,879,127.93	9,519,197.16	43,359,930.77	149,093,555.40	15,438,612.65	133,654,942.75

(2). 存货跌价准备

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已						

完工未结算资产						
合同履约成本						
开发产品	15,438,612.65			5,919,415.49		9,519,197.16
合计	15,438,612.65			5,919,415.49		9,519,197.16

(4). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

(5). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

适用 不适用

(6). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

9、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

10、持有待售资产

适用 不适用

11、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

12、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额		395,507.45
预交税金	944,398.17	771,607.43
其他		190,479.45

合计	944,398.17	1,357,594.33
----	------------	--------------

13、

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

16、 可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售 债务工具：						
可供出售 权益工具：	135,000,000.00		135,000,000.00	135,000,000.00		135,000,000.00
按公允 价值计量 的						

按成本计量的	135,000,000.00		135,000,000.00	135,000,000.00		135,000,000.00
合计	135,000,000.00		135,000,000.00	135,000,000.00		135,000,000.00

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
河南省宋河酒业股份有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00					5.00	
合计	135,000,000.00			135,000,000.00					/	

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

17、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资

□适用 √不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

18、长期应收款

(1). 长期应收款情况

□适用 √不适用

(2). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

19、长期股权投资

□适用 √不适用

20、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

21、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

22、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	196,335,371.94	43,757,340.88		240,092,712.82
2. 本期增加金额	88,242,235.91	29,577,043.73		117,819,279.64
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	88,242,235.91	29,577,043.73		117,819,279.64
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	65,786,638.57			65,786,638.57
(1) 处置				
(2) 其他转出	65,786,638.57			65,786,638.57
4. 期末余额	218,790,969.28	73,334,384.61		292,125,353.89

二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	32,603,602.97	3,400,875.86	36,004,478.83
2. 本期增加金额	11,208,340.56	3,361,983.39	14,570,323.95
(1) 计提或摊销	4,765,601.85	1,202,505.42	5,968,107.27
(2) 其他转入	6,442,738.71	2,159,477.97	8,602,216.68
3. 本期减少金额	23,635,152.81		23,635,152.81
(1) 处置			
(2) 其他转出	23,635,152.81		23,635,152.81
4. 期末余额	20,176,790.72	6,762,859.25	26,939,649.97
三、减值准备			
1. 期初余额	46,426,141.30		46,426,141.30
2. 本期增加金额	31,380,975.16		31,380,975.16
(1) 计提			
(2) 其他转入	31,380,975.16		31,380,975.16
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额	77,807,116.46		77,807,116.46
四、账面价值			
1. 期末账面价值	120,807,062.10	66,571,525.36	187,378,587.46
2. 期初账面价值	117,305,627.67	40,356,465.02	157,662,092.69

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

期末本公司有原值 292,125,353.89 元的房屋及建筑物未获得房屋所有权证书,系本公司子公司江阴新梅房地产开发有限公司新建房屋及建筑物正在办理产证,目前尚未取得。

23、固定资产**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	4,079,252.82	4,264,601.62
固定资产清理		
合计	4,079,252.82	4,264,601.62

其他说明:

□适用 √不适用

固定资产**(2). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值:					

1. 期初余额	6,424,505.24			496,833.51	6,921,338.75
2. 本期增加金额				15,837.79	15,837.79
(1) 购置				15,837.79	15,837.79
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额				356,009.42	356,009.42
(1) 处置或报废				356,009.42	356,009.42
4. 期末余额	6,424,505.24			156,661.88	6,581,167.12
二、累计折旧					
1. 期初余额	2,295,154.96			361,582.17	2,656,737.13
2. 本期增加金额	152,582.04			29,632.39	182,214.43
(1) 计提	152,582.04			29,632.39	182,214.43
3. 本期减少金额				337,037.26	337,037.26
(1) 处置或报废				337,037.26	337,037.26
4. 期末余额	2,447,737.00			54,177.30	2,501,914.30
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	3,976,768.24			102,484.58	4,079,252.82
2. 期初账面价值	4,129,350.28			135,251.34	4,264,601.62

(3). 暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋与建筑物	6,424,505.24	2,447,737.00		3,976,768.24	
合计	6,424,505.24	2,447,737.00		3,976,768.24	

期末本公司有净值 3,976,768.24 元的固定资产暂时闲置,系本公司子公司上海新梅房地产开发有限公司位于上海市静安区广中西路 99 弄 5 号的会所,建筑面积 4,216.72 平方米。该会所单位成本仅为 1,523.58 元/平方米,根据周边出租或出售房屋行情,如本公司未来将其出租或出售,收入将远高于成本,故未对该会所计提减值准备。该会所期末无抵押情况。

(4). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(5). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(6). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

24、 在建工程

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

在建工程

(2). 在建工程情况

适用 不适用

(3). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(4). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

25、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

26、 油气资产

适用 不适用

27、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				62,000.00	62,000.00
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				62,000.00	62,000.00
二、累计摊销					
1. 期初余额				15,500.04	15,500.04
2. 本期增加金额				15,500.04	15,500.04
(1) 计提				15,500.04	15,500.04
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				31,000.08	31,000.08
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				30,999.92	30,999.92
2. 期初账面价值				46,499.96	46,499.96

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况适用 不适用

其他说明:

适用 不适用**28、开发支出**适用 不适用**29、商誉****(1). 商誉账面原值**适用 不适用**(2). 商誉减值准备**适用 不适用**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**适用 不适用**(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**适用 不适用**(5). 商誉减值测试的影响**适用 不适用

其他说明

适用 不适用**30、长期待摊费用**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
秋月路装修工程	4,370,357.65		1,070,291.76		3,300,065.89
办公室内装修工程	739,682.49		181,146.72		558,535.77
合计	5,110,040.14		1,251,438.48		3,858,601.66

其他说明:

本期计提的长期待摊费用摊销记入营业成本金额 1,039,699.44 元, 记入管理费用二级明细长期待摊费用摊销金额 211,739.04 元。

31、递延所得税资产/ 递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**适用 不适用**(2). 未经抵销的递延所得税负债**适用 不适用

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

32、 其他非流动资产

□适用 √不适用

33、 其他非流动资产

□适用 √不适用

34、 短期借款**(1). 短期借款分类**

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

35、 交易性金融负债

□适用 √不适用

36、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

37、 衍生金融负债

□适用 √不适用

38、 应付票据及应付账款**总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	16,573,432.35	18,473,875.71
合计	16,573,432.35	18,473,875.71

其他说明：

□适用 √不适用

应付票据**(2). 应付票据列示**

□适用 √不适用

应付账款**(3). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	3,735,099.61	2,357,452.45
1-2 年（含 2 年）	227,876.73	106,136.15
2-3 年（含 3 年）		398,090.00
3 年以上	12,610,456.01	15,612,197.11
合计	16,573,432.35	18,473,875.71

(4). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	7,830,562.81	开发产品工程的质保金
第二名	842,151.08	开发产品工程的质保金
第三名	385,311.28	开发产品工程的质保金
第四名	300,000.00	开发产品工程的质保金
合计	9,358,025.17	/

其他说明

□适用 √不适用

39、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房产销售	1,803,620.01	6,323,794.01
房产租赁	52,628.41	445,803.63
合计	1,856,248.42	6,769,597.64

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

40、合同负债**(1). 合同负债情况**

□适用 √不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

41、应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	116,713.76	6,849,679.28	5,346,019.88	1,620,373.16
二、离职后福利-设定提存计划		411,928.50	411,928.50	
三、辞退福利		540,000.00	540,000.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	116,713.76	7,801,607.78	6,297,948.38	1,620,373.16

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		6,342,818.36	4,842,818.36	1,500,000.00
二、职工福利费		30,988.50	30,988.50	
三、社会保险费		235,334.01	235,334.01	
其中：医疗保险费		190,845.00	190,845.00	
工伤保险费		4,995.70	4,995.70	
生育保险费		19,892.80	19,892.80	
其他		19,600.51	19,600.51	
四、住房公积金		142,406.00	142,406.00	
五、工会经费和职工教育经费	116,713.76	98,132.41	94,473.01	120,373.16
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	116,713.76	6,849,679.28	5,346,019.88	1,620,373.16

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		401,848.20	401,848.20	
2、失业保险费		10,080.30	10,080.30	

3、企业年金缴费				
合计		411,928.50	411,928.50	

其他说明：

适用 不适用

42、应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	73,046.38	15,036.43
消费税		
营业税	2,575,774.40	2,575,774.40
企业所得税	28,449,594.63	18,107,409.34
个人所得税	27,060.04	233,893.32
城市维护建设税	190,299.59	190,130.77
土地增值税	33,798,490.27	5,852,313.57
教育费附加	167,053.70	165,377.76
房产税	458,548.49	1,086,016.85
河道管理费	26,506.33	26,506.33
土地使用税	161,866.20	148,097.64
印花税		175,288.10
合计	65,928,240.03	28,575,844.51

43、其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	14,338,714.29	10,655,361.59
合计	14,338,714.29	10,655,361.59

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(2). 分类列示

适用 不适用

应付股利

(3). 分类列示

适用 不适用

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	5,011,956.31	1,463,698.91
1-2年（含2年）	1,106,774.74	466,214.00
2-3年（含3年）	428,170.00	986,713.00
3年以上	7,791,813.24	7,738,735.68
合计	14,338,714.29	10,655,361.59

(2). 账龄超过1年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海新兰房地产开发有限公司	5,923,820.16	代收安置房补偿款
合计	5,923,820.16	/

其他说明：

□适用 √不适用

44、持有待售负债

□适用 √不适用

45、1年内到期的非流动负债

□适用 √不适用

46、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、长期借款**(1). 长期借款分类**

□适用 √不适用

其他说明，包括利率区间：

□适用 √不适用

48、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

49、长期应付款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

长期应付款

(2). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

专项应付款

(3). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

50、长期应付职工薪酬

适用 不适用

51、预计负债

适用 不适用

52、 递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**53、 其他非流动负债**适用 不适用**54、 股本**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	446,383,080.00						446,383,080.00

55、 其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**56、 资本公积**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	12,197,259.03	2,447,016.25		14,644,275.28
合计	12,197,259.03	2,447,016.25		14,644,275.28

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

资本公积本期变动系收到大股东新达浦宏业绩补偿款。

57、 库存股适用 不适用

58、其他综合收益

□适用 √不适用

59、专项储备

□适用 √不适用

60、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	26,712,908.71			26,712,908.71
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	26,712,908.71			26,712,908.71

61、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-37,444,318.64	-98,410,912.50
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	-37,444,318.64	-98,410,912.50
加：本期归属于母公司所有者的净利润	15,996,129.52	60,966,593.86
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-21,448,189.12	-37,444,318.64

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

62、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	156,653,783.57	75,285,015.25	45,925,282.62	41,325,148.38
其他业务	63,816.30	63,816.28		
合计	156,717,599.87	75,348,831.53	45,925,282.62	41,325,148.38

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

合同产生的收入说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

63、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	-2,850.00	
城市维护建设税	422,599.96	190,194.16
教育费附加	254,324.89	135,662.67
资源税		
房产税	1,424,952.03	3,308,842.93
土地使用税	119,062.08	179,062.08
车船使用税		
印花税	567,457.70	213,577.70
土地增值税	28,166,658.38	60,582.86
河道管理费		1,045.92
合计	30,952,205.04	4,088,968.32

64、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
业务宣传费	105,000.00	52,460.52
代理销售佣金	4,620,093.82	569,187.88
办公费	11,200.00	39,905.02
水电费		3,236.40
差旅费	286,755.48	23,775.00
运输费	14,023.50	1,682.00
管理服务费	572,798.87	350,000.00
业务招待费	163,444.67	
合计	5,773,316.34	1,040,246.82

65、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	6,699,192.44	3,929,204.95
中介服务费	2,470,011.58	3,235,490.69
五险一金	789,668.51	1,029,888.18
办公费	1,597,951.38	1,256,259.89
折旧与摊销	1,292,194.68	5,135,952.79
业务招待费	319,859.25	142,813.18
差旅费	482,964.78	136,539.44
保险费	33,000.00	33,000.00
水电费	208,261.66	216,453.08
运输费		86,588.00
福利费	30,988.50	103,403.29
长期待摊费用摊销	211,739.04	223,469.73
工会经费及教育经费	98,132.41	-25,918.54
维修费	30,569.62	84,577.21
交通费	209,208.12	104,186.59
物业管理费	909,256.42	1,197,851.55
租金	459,311.28	
其他	1,177,113.90	1,000,375.00
合计	17,019,423.57	17,890,135.03

66、研发费用

□适用 √不适用

67、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	163,561.32	146,627.76
利息收入	-2,555,496.17	-1,503,258.36
金融机构手续费	14,284.43	23,402.05
合计	-2,377,650.42	-1,333,228.55

68、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	1,655,014.98	-28,816,252.04
二、存货跌价损失	-1,683,560.27	
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		
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	-28,545.29	-28,816,252.04

69、信用减值损失□适用 不适用**70、其他收益**√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
地方财政优惠奖励	1,488.29	114,867.96
合计	1,488.29	114,867.96

71、投资收益√适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		63,915,728.16
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的		

股利收入		
债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计		63,915,728.16

72、净敞口套期收益

□适用 √不适用

73、公允价值变动收益

□适用 √不适用

74、公允价值变动收益

□适用 √不适用

75、资产处置收益

□适用 √不适用

76、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
无需支付的其他应付款	375,739.44		375,739.44
个税返还		6,090.33	
合计	375,739.44	6,090.33	375,739.44

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

77、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	18,972.16		18,972.16
其中：固定资产处置损失	18,972.16		18,972.16
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
其他	306.38	61,779.37	306.38
合计	19,278.54	61,779.37	19,278.54

78、所得税费用

(1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	11,072,415.11	14,416,231.92
递延所得税费用		
合计	11,072,415.11	14,416,231.92

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	30,387,968.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,596,992.07
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-41,877.93
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	48,338.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-425,104.13
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性	3,894,066.61

差异或可抵扣亏损的影响	
所得税费用	11,072,415.11

其他说明：

适用 不适用

79、其他综合收益

适用 不适用

80、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
保证金、押金及备用金收回	7,680,962.00	645,766.20
收回往来款、代垫款	5,250,949.83	346,943.66
利息收入	2,745,976.62	1,312,778.91
专项补贴、补助款	1,577.59	120,958.29
合计	15,679,466.04	2,426,447.06

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
押金及备用金支出	1,220,000.00	16,746,009.32
费用支出、营业外支出	12,713,090.55	7,851,151.40
支付的往来款	6,724,338.25	2,362,750.54
受限资金	734,931.00	
合计	21,392,359.80	26,959,911.26

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
股东业绩补偿	2,447,016.25	
合计	2,447,016.25	

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

81、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	19,315,553.18	61,288,939.82
加：资产减值准备	-28,545.29	-28,816,252.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,150,321.70	6,691,069.33
无形资产摊销	15,500.04	15,500.04
长期待摊费用摊销	1,251,438.48	297,764.06
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）	18,972.16	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		-63,915,728.16
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）	56,293,970.21	33,103,696.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,408,923.51	-8,962,029.96
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	41,564,191.93	-30,820,649.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	117,172,478.90	-31,117,690.02
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	194,600,940.23	75,901,130.86

减：现金的期初余额	75,901,130.86	54,623,755.57
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	118,699,809.37	21,277,375.29

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	194,600,940.23	75,901,130.86
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	194,600,940.23	75,901,130.86
可随时用于支付的其他货币资金		
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	194,600,940.23	75,901,130.86
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

82、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

83、所有权或使用权受到限制的资产

□适用 √不适用

84、 外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

85、 套期

适用 不适用

86、 政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
个人所得税返还	1,488.29	其他收益	1,488.29

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

87、 其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、 非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

本报告期内，新梅置业新设全资子公司上海卓邦实业发展有限公司，纳入合并范围。

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
上海卓邦实业发展有限公司	上海市	上海市	房地产经纪	100%		投资
上海新竺实业发展有限公司	上海市	上海市	房产开发	60%	36%	投资
喀什中盛创投有限公司	喀什	喀什	创业投资	100%		收购
上海新梅房地产开发有限公司	上海市	上海市	房产开发	90%		投资
江阴新梅房地产开发有限公司	江阴市	江阴市	房产开发	100%		投资

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司对子公司上海新竺实业发展有限公司表决权比例为 100%。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海新竺实业发展有限公司	4%	58.41		1,608,046.63
上海新梅房地产开发有限公司	10%	3,319,365.25		20,152,897.26

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

√适用 □不适用

少数股东持有子公司上海新竺实业发展有限公司的股权比例为 4%，无表决权。

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子	期末余额	期初余额
---	------	------

公司名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
	上海新竺实业发展有限公司	212,918,689.60		212,918,689.60				212,956,221.60		212,956,221.60	38,992.38	
上海新梅房地产开发有限公司	202,026,366.86	89,181,581.51	291,207,948.37	73,598,509.43		73,598,509.43	82,677,158.99	132,661,072.40	215,338,231.39	30,923,029.19		30,923,029.19

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海新竺实业发展有限公司		1,460.38	1,460.38	-8,472.00	190,476.20	151,397.56	151,397.56	142,092.57

上海新梅房地产开发有限公司	132,131,906.67	33,194,236.74	33,194,236.74	115,553,637.38	8,592,943.23	3,223,459.58	3,223,459.58	1,853,178.00
---------------	----------------	---------------	---------------	----------------	--------------	--------------	--------------	--------------

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

4、 重要的共同经营

适用 不适用

5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

十一、 公允价值的披露**1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

□适用 √不适用

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

4、 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

5、 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、 持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

9、 其他

□适用 √不适用

十二、 关联方及关联交易**1、 本企业的母公司情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
上海新达浦宏投资合伙企业(有限合伙)	上海市	实业投资、投资咨询、投资管理	202000 万元	22.05	22.05

本企业最终控制方是朱旭东、李勇军、王晴华。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	法人代表	持股比例	表决权比例	企业类型	统一社会信用代码
上海卓邦实业发展有限公司	上海市	2000 万	房地产经纪	李勇军	100%	100%	有限公司	91310120MA1HP5L59X
上海新竺实业发展有限公司	上海市	14000 万	房产开发	李勇军	96%	100%	有限公司	9131011375987204XL
喀什中盛创投有限公司	喀什	3000 万	创业投资	李勇军	100%	100%	有限公司	9165310159919981XX
上海新梅房地产开发有限公司	上海市	5000 万	房产开发	李勇军	90%	90%	有限公司	913101081321624159
江阴新梅房地产开发有限公司	江阴市	19000 万	房产开发	李勇军	100%	100%	有限公司	913202816979034953

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
上海浦东科技投资有限公司	其他
上海浦科投资控股有限公司	母公司的控股子公司
上海临港芯成投资合伙企业（有限合伙）	母公司的控股子公司
新疆浦科源富达股权投资有限公司	母公司的控股子公司
上海浦科飞人投资有限公司	母公司的控股子公司
上海浦信投资管理有限公司	母公司的控股子公司
上海浦科投资发展合伙企业（有限合伙）	母公司的控股子公司
纽士达创业投资有限公司	母公司的控股子公司
PK Capital L.P.	母公司的全资子公司
Pudong Science and Technology Investment (Cayman) Co., Ltd.	母公司的全资子公司
上海万业企业股份有限公司	其他

5、关联交易情况**(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用**(6). 关联方资产转让、债务重组情况**适用 不适用**(7). 关键管理人员报酬**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	301.72	164.70

(8). 其他关联交易

适用 不适用

6、 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

(2). 应付项目

适用 不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额
公司在资产负债表日无重要承诺事项。

2、 或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

新兰股权转让仲裁案

根据华南国际经济贸易仲裁委员会就新兰股权转让仲裁案做出的《华南国仲深裁【2016】D388 号》裁决，仲裁裁决书中存在如下或有事项：

(1) 有关审计结果差额人民币 9,194,349.02 元。

“仲裁庭认为，在数据分歧解决之前，双方应先按框架协议 5.2 条确定的金额履行。被申请人要求从股权转让款中扣除审计结果差额人民币 9,194,349.02 元的依据不足，仲裁庭无法支持。需说明的是，仲裁庭并不否定被申请人今后另案解决双方数据分歧的权利。”

(2) 有关双方争议的涉及新兰公司税务的事项。

“在双方的争议事项中，有多项涉及到新兰公司的税务事宜，包括申请人主张的应交税金减少人民币 5,987,609.03 元，被申请人主张的因未提供财务凭证导致增加的税负人民币 15,904,773.08 元、需补缴的各项税费人民币 8,516,768.90 元、因销售动迁房造成的税金人民币 1,817,459.94 元。迄今为止，新兰公司尚未实际清缴完毕相关税费，仲裁庭认为，仲裁庭无法全面掌握新兰公司相关税费的应缴和实缴情况，仅能依据现有证据对本案争议作出判断。新兰公司实际清缴完毕相关税费，使相关税费的应缴和实缴情况最终确定后，申请人和被申请人可根据清缴的情形进行结算并另行主张权利”。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

公司定于 2019 年 1 月 7 日召开第七届董事会第七次临时会议审议重大资产重组相关事项，公司拟通过资产置换、发行股份方式购买广东爱旭科技股份有限公司（以下简称“爱旭科技”或“标的公司”）100%股权，本次重大资产重组构成重组上市。本次交易中：公司拟以置出资产作为对价与爱旭科技股东合计持有的爱旭科技整体变更为有限责任公司后的 100%股权中的等值部分进行置换；公司以非公开发行的股份购买重大资产置换后爱旭科技股东持有的爱旭科技整体变更为有限责任公司后的剩余股权。重大资产置换、发行股份购买资产互为前提、共同实施。本次交易完成后，公司将持有爱旭科技整体变更为有限责任公司后 100%股权。

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了 2 个报告分部，分别为：房产开发、创业投资。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房产开发	创业投资	分部间抵销	合计
流动资产	1,152,861,103.57	704,900.19	895,543,418.61	258,022,585.15
非流动资产	660,623,432.96	135,000,000.00	465,275,991.10	330,347,441.86
资产总额	1,813,484,536.53	135,704,900.19	1,360,819,409.71	588,370,027.01
负债总额	929,923,122.62	68,597,560.09	898,203,674.46	100,317,008.25
所有者权益金额	883,561,413.91	67,107,340.10	462,615,735.25	488,053,018.76
营业收入	156,717,599.87			156,717,599.87
利润总额	33,488,377.38	-3,100,409.09		30,387,968.29
净利润	22,415,962.27	-3,100,409.09		19,315,553.18

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十七、母公司财务报表主要项目注释**1、应收票据及应收账款****总表情况****(1). 分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	126,184.90	
合计	126,184.90	

其他说明：

□适用 √不适用

应收票据**(2). 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(3). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(5). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(6). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

(7). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(8). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用**应收账款****(1). 按账龄披露**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	126,564.59
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	126,564.59

(2). 按坏账计提方法分类披露适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	126,564.59	100	379.69	0.30	126,184.90					
其中：										
合计	126,564.59	/	379.69	/	126,184.90		/		/	

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(3). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	126,564.59	100	379.69	0.30	126,184.90					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	126,564.59	/	379.69	/	126,184.90		/		/	

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	126,564.59	379.69	0.30
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	126,564.59	379.69	0.30
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	126,564.59	379.69	0.30

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

(4). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 379.69 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(7). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
第一名	126,564.59	100%	379.69
合计	126,564.59	100%	379.69

(8). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(9). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款**总表情况****(1). 分类列示**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	415,400,243.18	275,470,399.64
合计	415,400,243.18	275,470,399.64

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(2). 应收利息分类

适用 不适用

(3). 重要逾期利息

适用 不适用

(4). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(5). 应收股利

适用 不适用

(6). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(7). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	408,369,481.11	98.12			408,369,481.11	267,678,440.34	97.16			267,678,440.34
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,812,846.75	1.88	782,084.68	10.01	7,030,762.07	7,816,183.85	2.84	24,224.55	0.31	7,791,959.30

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	416,182,327.86	/	782,084.68	/	415,400,243.18	275,494,624.19	/	24,224.55	/	275,470,399.64

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
上海新梅房地产开发有限公司	5,516,805.85		0	预计可以全部收回
江阴新梅房地产开发有限公司	779,136.32		0	预计可以全部收回
喀什中盛创投有限公司	65,836,026.18		0	预计可以全部收回
上海卓邦实业发展有限公司	336,237,512.76		0	预计可以全部收回
合计	408,369,481.11		/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内			
其中：1 年以内分项			

1 年以内小计			
1 至 2 年	7,804,846.75	780,484.68	10.00
2 至 3 年	8,000.00	1,600.00	20.00
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	7,812,846.75	782,084.68	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(3). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	408,369,481.11	267,678,440.34
保证金及押金	7,812,846.75	7,812,846.75
其他往来		3,337.10
合计	416,182,327.86	275,494,624.19

(4). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(5). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 757,860.13 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(8). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海卓邦实业发展有限公司	关联方往来	336,237,512.76	1年以内	80.79	
喀什中盛创投有限公司	关联方往来	65,836,026.18	1-4年	15.82	
上海张江集成电路产业园区有限公司	保证金及押金	7,690,557.85	1-2年	1.85	769,055.79
上海新梅房地产开发有限公司	关联方往来	5,516,805.85	1年以内	1.33	
江阴新梅房地产开发有限公司	关联方往来	779,136.32	1年以内	0.19	
合计	/	416,060,038.96	/	99.98	769,055.79

(9). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(10). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(11). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	134,353,000.00		134,353,000.00	400,928,563.33		400,928,563.33
对联营、合营企业投资						
合计	134,353,000.00		134,353,000.00	400,928,563.33		400,928,563.33

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海卓邦实业发展有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
上海新竺实业发展有限公司	84,000,000.00			84,000,000.00		
喀什中盛创投有限公司	30,353,000.00			30,353,000.00		
上海新梅房地产开发有限公司	96,702,412.64		96,702,412.64	0.00		
江阴新梅房地产开发有限公司	189,873,150.69		189,873,150.69	0.00		
合计	400,928,563.33	20,000,000.00	286,575,563.33	134,353,000.00		

(2). 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,924,755.77	16,632,474.96	580,366.38	6,650,835.30
其他业务	8,665,590.11		2,443,796.02	
合计	14,590,345.88	16,632,474.96	3,024,162.40	6,650,835.30

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	-40,820,048.07	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
交易性金融资产持有期间取得的投资收益		
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入		
债权投资持有期间取得的利息收入		
其他债权投资持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	-40,820,048.07	

6、其他

□适用 √不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-18,972.16	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		

因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
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		
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	375,433.06	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	557,236.44	
所得税影响额	-233,243.97	
少数股东权益影响额	-69,973.19	
合计	610,480.18	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	3.50	0.0358	0.0358

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.37	0.0345	0.0345
-------------------------	------	--------	--------

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	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。
备查文件目录	载有立信会计事务所（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。
备查文件目录	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。

上海新梅置业股份有限公司

董事长：李勇军

董事会批准报送日期：2019 年 4 月 15 日

修订信息

适用 不适用