

公司代码：600732

公司简称：ST 新梅

上海新梅置业股份有限公司

2019 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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：保证半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司 2019 年上半年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

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

否

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.....	8
第四节	经营情况的讨论与分析.....	9
第五节	重要事项.....	14
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	21
第七节	优先股相关情况.....	23
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	24
第九节	公司债券相关情况.....	25
第十节	财务报告.....	26
第十一节	备查文件目录.....	119

第一节 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
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
上海智信	指	上海智信世创智能系统集成有限公司
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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

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、 基本情况变更简介

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变更情况简介

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

五、 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、 其他有关资料

适用 不适用

七、 公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)

营业收入	6,215,868.55	20,700,695.63	-69.97
归属于上市公司股东的净利润	-6,690,535.69	-5,991,077.70	不适用
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-9,365,883.49	-8,978,536.25	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-38,604,418.54	5,458,999.05	-807.17
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	459,709,198.67	466,292,074.87	-1.41
总资产	537,121,449.55	588,370,027.01	-8.71

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.0149	-0.0134	不适用
稀释每股收益(元/股)	-0.0149	-0.0134	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0209	-0.0201	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-1.45	-1.34	不适用
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-2.03	-2.01	不适用

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
营业收入	6,215,868.55		20,700,695.63		-69.97	主要系部分存货因营销策略变更,暂未开展销售
经营活动产生的现金流量净额	-38,604,418.54		5,458,999.05		-807.17	主要系支付上一年度计提的税金
应收账款	691,913.11	0.13	3,868,417.62	0.66	-82.11	主要系上一年度江阴新梅出租综合体租金已收回

长期待摊费用	692,692.76	0.13	3,858,601.66	0.66	-82.05	主要系秋月路项目变动,对未出租面积成本一次性摊销
预收款项	1,187,290.47	0.22	1,856,248.42	0.32	-36.04	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	28,002,868.51	5.21	65,928,240.03	11.21	-57.53	主要系缴纳了上一年度计提的所得税及土增税

八、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

九、 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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益		
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、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、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	2,675,347.80	经原合作方确认不予结算的款项
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额		
所得税影响额		
合计	2,675,347.80	

十、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，主营业务收入来源于房产销售和物业租赁。随着长三角一体化发展加速构建，长三角内部各城协同发展速度加快，一定程度上对公司的业务发展带来了积极影响。公司结合房地产市场发展趋势，持续采用租售并举的主营业务模式。

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。

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

2019 年上半年，房地产市场仍以“稳”为第一要务，中央重申了“房住不炒、一城一策、因城施策”的政策主基调。《2019 政府工作报告》明确，要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。

在热点城市政策从紧，三四线城市调控放松的政策形势下，房地产成交逐月缓增，总规模与去年大体持平，三四线城市热度显著回落。根据国家统计局公布数据，2019 年上半年商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%；住宅销售面积下降 1.0%，办公楼销售面积下降 10.0%，商业营业用房销售面积下降 12.3%；商品房销售额 70698 亿元，增长 5.6%，增速回落 0.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 8.4%，办公楼销售额下降 12.5%，商业营业用房销售额下降 10.0%。2019 年上半年，一线城市的商品住宅成交总量同比上涨近四成，其中北京的成交面积同比上涨超 1 倍。不过，在成交均价方面，北京、上海的成交均价呈现回落的态势。

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 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

2019 年上半年，公司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，继续采取相对灵活的经营策略，并积极推进公司重大资产重组工作。

在房产物业出租方面，在报告期内，一方面，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。目前，商业综合体体内入驻的早教机构、银行、饭店、书店、超市等均已正式对外营业，商业综合体整体开业率已超 70%，下半年预计还将持续引进居民日常生活必须的消费类项目，进一步提升项目周边配套水平，为公司未来办公楼的销售带来积极影响；另一方面，公司进一步调整租赁经营策略，房地产

业务向子公司平台集聚，上半年公司提前终止了与上海张江集成电路产业区开发有限公司签署的《房屋租赁合同》，将上海市浦东新区秋月路 26 号 4 幢办公楼由整体租赁改为部分租赁，继续开展租赁服务。

公司也积极推进了与爱旭科技的重大资产置换及发行股份购买资产事项。2019 年 1 月 7 日，公司第七届董事会第七次临时会议审议了重大资产重组事项，公司拟通过资产置换、发行股份方式购买爱旭科技 100% 股权。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。2019 年 4 月 20 日，公司第七届董事会第八次临时会议审议通过了本次资产重组交易草案，并披露了相关公告。2019 年 5 月 10 日，公司召开了 2019 年第一次临时股东大会，审议并通过了本次重大资产重组相关议案。2019 年 5 月 24 日，公司收到中国证监会第 191130 号《受理通知书》。2019 年 6 月 13 日，公司收到中国证监会第 191130 号《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》，公司及相关中介机构已按照上述通知书的要求，对反馈意见所列问题逐项进行了回复并发布了公告。2019 年 8 月 1 日，公司发行股份购买资产事项已获中国证监会并购重组委第 35 次会议有条件通过。公司会根据进展及时履行披露义务，敬请广大投资者关注公告并注意投资风险。

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,215,868.55	20,700,695.63	-69.97
营业成本	6,167,416.93	21,382,626.34	-71.16
销售费用	278,366.92	159,843.75	74.15
管理费用	11,992,504.82	9,044,961.53	32.59
财务费用	-1,465,475.47	-813,979.29	不适用
经营活动产生的现金流量净额	-38,604,418.54	5,458,999.05	-807.17
投资活动产生的现金流量净额	-15,198.98	-1,196,410.65	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	107,659.49	2,447,016.25	-95.60

营业收入变动原因说明:部分存货因营销策略变更，暂未开展销售

营业成本变动原因说明:因收入下降，成本相应下降

销售费用变动原因说明:优化销售人员费用核算，与上一年度产生的差异

管理费用变动原因说明:系支付新梅大厦出售的相关费用和项目变动的摊销费用所致

财务费用变动原因说明:货币资金增加，致利息收入增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:支付上一年度计提的税金

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:购买资产的需求下降

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:收到的业绩补偿款较上一年度下降

2 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

(2) 其他

适用 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
应收账款	691,913.11	0.13	3,868,417.62	0.66	-82.11	主要系上一年度江阴新梅出租综合体租金已收回
长期待摊费用	692,692.76	0.13	3,858,601.66	0.66	-82.05	主要系秋月路项目变动,对未出租面积成本一次性摊销
预收款项	1,187,290.47	0.22	1,856,248.42	0.32	-36.04	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	28,002,868.51	5.21	65,928,240.03	11.21	-57.53	主要系缴纳了上一年度计提的所得税及土增税

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) 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。

(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

(五) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(六) 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	248,693,745.92	219,669,785.87	2,060,346.93
上海新竺实业发展有限公司	上海新梅绿岛苑	14,000.00	212,918,227.56	212,918,227.56	-462.04
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	236,048,396.12	28,763,976.22	-3,544,902.92
喀什中盛创投有限公司	持有宋河股份5%股份	3,000.00	135,690,905.14	67,093,345.05	-13,995.05
上海卓邦实业发展有限公司		2,000.00	587,196,278.16	20,286,127.92	402,162.61

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

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

适用 不适用

(二) 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，拟置入资产相关项目投产的风险，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。

(三) 其他披露事项

适用 不适用

第五节 重要事项

一、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
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 5 月 10 日	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-05-11/600732_20190511_1.pdf	2019 年 5 月 11 日
2018 年年度股东大会	2019 年 6 月 25 日	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-06-26/600732_20190626_1.pdf	2019 年 6 月 26 日

股东大会情况说明

适用 不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	
无	

三、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	如未能及时履行应

							说明未完成履行的具体原因	说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	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
	盈利预测及补偿	新达浦宏	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	2017、2018、2019年	是	是	无	无
	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

四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

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	4

	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

公司聘请立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司2019年度年报审计机构（含内控审计），该事项已经公司2018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

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明
适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、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

事项概述及类型	查询索引
兴盛集团向上海市静安区人民法院提起诉讼，要求新梅房地产收购兴盛集团所持新梅房产 10% 的股份，收购价格暂定为 23,375,555.56 元。目前本案仍在审理过程中。	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-04-17/600732_20190417_1.pdf
江苏弘盛与江阴新梅于 2011 年 1 月 7 日签订了《建设工程施工合同》，约定江苏弘盛承建江阴新梅开发的江阴豪布斯卡项目，并约定了其他权利义务。江苏弘盛于 2018 年 1 月 5 日以建设工程施工合同纠纷为由起诉江阴新梅，请求判令江阴新梅支付工程款、违约金等。江阴市人民法院于 2019 年 6 月 21 日作出（2018）苏 0281 民初 731 号民事判决书，判决江阴新梅向江苏弘盛支付工程款 783.06 万元并支付违约金；江苏弘盛向江阴新梅支付维修费用 272.47 万元；驳回江苏弘盛其他本诉请求。江阴新梅已向江苏省无锡市中级人民法院提出上诉，请求判令江苏弘盛支付维修费用、修复费用等。	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2019-07-05/600732_20190705_1.pdf

(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
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	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，要求江阴新梅于判决生效	江苏省无锡市中级人民法院判决	江阴新梅已于 2019 年 2 月 28 日收到

				未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。			日 30 日内协助杨勇盛办理相关房产的登记手续。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。	驳回上诉、维持原判。	将江阴新梅名下江阴市新梅华府 8 号 405 房产的房地产所有权及土地分割证归杨勇盛所有的执行裁定书，由法院负责办理过户手续。
上海智信	江阴新梅		诉讼	上海智信就新梅豪布斯卡智能弱点工程与江阴新梅签订了《建设工程施工合同》和《补充合同协议书》，合计工程款为 8,484,630.2 元，现上海智信向江阴市人民法院提起诉讼，要求江阴新梅支付拖欠的工程尾款 555,706.80 元及逾期损失。	716,846.55	否	2019 年 5 月 23 日，经江阴市人民法院主持调解，上海智信与江阴新梅自愿达成和解协议。江阴市人民法院作出（2019）苏 0281 民初 2085 号民事调解书。江阴新梅向上海智信支付 45 万元工程款，并负担 6,800 元受理费和财产保全费；上海智信放弃其他诉讼请求并负担 2,842 元受理		江阴新梅已支付完毕上述工程款及诉讼费用。

							费和财产保 全费。		
--	--	--	--	--	--	--	--------------	--	--

(三) 其他说明

适用 不适用

七、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

八、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

九、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) 相关股权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、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) 资产收购或股权收购、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【2019】ZA11407 号审计报告，公司 2018 年度扣非后归属母公司股东的净利润为 15,385,649.34 元，未能达到业绩承诺目标，截至 2019 年 5 月 10 日，公司已收到新达浦宏 2018 年度业绩承诺补偿款 107,659.49 元。

(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) 其他重大关联交易

适用 不适用

(六) 其他

适用 不适用

十一、 重大合同及其履行情况**1 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

3 其他重大合同

适用 不适用

十二、 上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

十三、 可转换公司债券情况

适用 不适用

十四、 环境信息情况

(一) 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

(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司及所属子公司均不属于有关部门认定的重点排污单位，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。

(三) 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

(四) 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

十五、 其他重大事项的说明

(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、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、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末普通股股东总数(户)	16,146
------------------	--------

(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
中国建设银行股份有限公司—博时主题行业混合型证券投资基金（LOF）	+19,999,826	19,999,826	4.48	0	未知		境内非 国有法 人
朱玉树	+607,100	7,378,680	1.65	0	未知		境内自 然人
招商银行股份有限公司—博时沪港深优质企业灵活配置混合型证券投资基金	+6,822,000	6,822,000	1.53	0	未知		境内非 国有法 人

郑秋	+4,160,631	4,160,631	0.93	0	未知		境内自然人
中国工商银行股份有限公司—财通价值动量混合型证券投资基金	+3,680,000	3,680,000	0.82	0	未知		境内非国有法人
中国工商银行股份有限公司—财通成长优选混合型证券投资基金	+3,249,938	3,249,938	0.73	0	未知		境内非国有法人
中国建设银行股份有限公司—华夏盛世精选混合型证券投资基金	+3,040,200	3,040,200	0.68	0	未知		境内非国有法人
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
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				
中国建设银行股份有限公司—博时主题行业混合型证券投资基金（LOF）	19,999,826	人民币普通股	19,999,826				
朱玉树	7,378,680	人民币普通股	7,378,680				
招商银行股份有限公司—博时沪港深优质企业灵活配置混合型证券投资基金	6,822,000	人民币普通股	6,822,000				
郑秋	4,160,631	人民币普通股	4,160,631				
中国工商银行股份有限公司—财通价值动量混合型证券投资基金	3,680,000	人民币普通股	3,680,000				
中国工商银行股份有限公司—财通成长优选混合型证券投资基金	3,249,938	人民币普通股	3,249,938				
中国建设银行股份有限公司—华夏盛世精选混合型证券投资基金	3,040,200	人民币普通股	3,040,200				
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				
上述股东关联关系或一致行动的说明	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

三、控股股东或实际控制人变更情况

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、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

(二) 董事、监事、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、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

三、其他说明

适用 不适用

第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2019 年 6 月 30 日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	156,823,913.20	195,335,871.23
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		
应收账款	691,913.11	3,868,417.62
应收款项融资		
预付款项	5,776.90	3,689.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	12,656,412.43	14,510,278.04
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	41,525,474.47	43,359,930.77
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	1,092,052.68	944,398.17
流动资产合计	212,795,542.79	258,022,585.15
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
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	135,000,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	184,606,839.02	187,378,587.46

固定资产	4,003,125.08	4,079,252.82
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	23,249.90	30,999.92
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	692,692.76	3,858,601.66
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	324,325,906.76	330,347,441.86
资产总计	537,121,449.55	588,370,027.01
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
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		
应付账款	12,544,660.55	16,573,432.35
预收款项	1,187,290.47	1,856,248.42
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	199,288.10	1,620,373.16
应交税费	28,002,868.51	65,928,240.03
其他应付款	13,511,183.15	14,338,714.29
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
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	55,445,290.78	100,317,008.25
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		
租赁负债		
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	55,445,290.78	100,317,008.25
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	14,751,934.77	14,644,275.28
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	-28,138,724.81	-21,448,189.12
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	459,709,198.67	466,292,074.87
少数股东权益	21,966,960.10	21,760,943.89
所有者权益（或股东权益） 合计	481,676,158.77	488,053,018.76
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	537,121,449.55	588,370,027.01

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

2019年6月30日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	316,526.92	74,192,621.85
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		
应收账款		126,184.90
应收款项融资		
预付款项		3,689.32
其他应收款	481,835,245.23	415,400,243.18
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	206,960.96	23,809.52
流动资产合计	482,358,733.11	489,746,548.77
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	134,353,000.00
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	49,108.42	57,972.16
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	23,249.90	30,999.92
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	692,692.76	3,858,601.66
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	135,118,051.08	138,300,573.74
资产总计	617,476,784.19	628,047,122.51
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		
应付账款	261,299.72	3,514,587.74
预收款项		52,628.41
合同负债		
应付职工薪酬	73,752.00	1,500,000.00
应交税费	25,830.76	91,687.70
其他应付款	221,555,470.31	222,047,777.74
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	221,916,352.79	227,206,681.59

非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	221,916,352.79	227,206,681.59
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	9,410,016.19	9,302,356.70
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	-86,945,573.50	-81,557,904.49
所有者权益（或股东权益）	395,560,431.40	400,840,440.92
合计		
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	617,476,784.19	628,047,122.51

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

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	6,215,868.55	20,700,695.63
其中：营业收入	6,215,868.55	20,700,695.63
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	12,296,705.91	31,137,531.63
其中：营业成本	6,167,416.93	21,382,626.34
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	-4,676,107.29	1,364,079.30
销售费用	278,366.92	159,843.75
管理费用	11,992,504.82	9,044,961.53
研发费用		
财务费用	-1,465,475.47	-813,979.29
其中：利息费用		
利息收入	-1,475,468.66	-904,916.17
加：其他收益		2,761,333.91
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,558,795.48	-755,937.34
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,639,632.84	-8,431,439.43
加：营业外收入	2,675,347.80	2,987,764.93
减：营业外支出		306.38
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-4,964,285.04	-5,443,980.88
减：所得税费用	1,520,234.44	487,357.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,484,519.48	-5,931,338.12
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,484,519.48	-5,931,338.12
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（净亏损以“-”号填列）	-6,690,535.69	-5,991,077.70
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	206,016.21	59,739.58
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. 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	-6,484,519.48	-5,931,338.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	-6,690,535.69	-5,991,077.70
归属于少数股东的综合收益总额	206,016.21	59,739.58
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-0.0149	-0.0134
(二) 稀释每股收益(元/股)	-0.0149	-0.0134

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

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	971,672.58	5,581,214.67
减：营业成本	945,329.83	8,316,237.48
税金及附加	1,834.95	74,231.60
销售费用		48,584.82
管理费用	7,562,707.52	6,156,075.76
研发费用		

财务费用	-243,859.00	-884,549.90
其中：利息费用		
利息收入	-245,783.90	-887,286.00
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-768,676.09	-757,392.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,063,016.81	-8,886,757.86
加：营业外收入	2,675,347.80	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,387,669.01	-8,886,757.86
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,387,669.01	-8,886,757.86
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,387,669.01	-8,886,757.86
（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. 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	-5,387,669.01	-8,886,757.86
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

2019年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
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	8,527,384.63	12,293,004.78
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		
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	32,955,326.98	10,828,558.71
经营活动现金流入小计	41,482,711.61	23,121,563.49
购买商品、接受劳务支付的现金	1,263,898.20	8,193,025.64
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	4,468,795.03	3,732,002.54
支付的各项税费	35,080,637.84	1,080,652.27
支付其他与经营活动有关的现金	39,273,799.08	4,656,883.99
经营活动现金流出小计	80,087,130.15	17,662,564.44

经营活动产生的现金流量净额	-38,604,418.54	5,458,999.05
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,198.98	1,196,410.65
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	15,198.98	1,196,410.65
投资活动产生的现金流量净额	-15,198.98	-1,196,410.65
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	107,659.49	2,447,016.25
筹资活动现金流入小计	107,659.49	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	107,659.49	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	-38,511,958.03	6,709,604.65
加：期初现金及现金等价物余额	195,335,871.23	75,901,130.86
六、期末现金及现金等价物余额	156,823,913.20	82,610,735.51

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

2019 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年半年度	2018年半年度
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	7,244,845.70	656,232.96
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	33,745,783.90	19,329,173.87
经营活动现金流入小计	40,990,629.60	19,985,406.83
购买商品、接受劳务支付的现金	650,000.00	7,943,025.64
支付给职工以及为职工支付的现金	4,092,470.78	3,399,860.97
支付的各项税费	132,866.33	150,112.10
支付其他与经营活动有关的现金	110,099,046.91	2,122,005.48
经营活动现金流出小计	114,974,384.02	13,615,004.19
经营活动产生的现金流量净额	-73,983,754.42	6,370,402.64
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		880,572.86
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计		880,572.86
投资活动产生的现金流量净额		-880,572.86
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	107,659.49	2,447,016.25
筹资活动现金流入小计	107,659.49	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	107,659.49	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	-73,876,094.93	7,936,846.03
加：期初现金及现金等价物余额	74,192,621.85	69,184,649.93
六、期末现金及现金等价物余额	316,526.92	77,121,495.96

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

2019 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	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				14,644,275.28				26,712,908.71		-21,448,189.12		466,292,074.87	21,760,943.89	488,053,018.76
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				14,644,275.28				26,712,908.71		-21,448,189.12		466,292,074.87	21,760,943.89	488,053,018.76
三、本期增减变动金额(减少以					107,659.49						-6,690,535.69		-6,582,876.20	206,016.21	-6,376,859.99

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 综合收 益结转 留存收 益																			
6. 其他																			
(五) 专项储																			

备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期末余额	446,383,080.00				14,751,934.77			26,712,908.71		-28,138,724.81		459,709,198.67	21,966,960.10	481,676,158.77

项目	2018 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	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		447,848,929.10	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	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

年期初余额	0				03				71		4		0	23	
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					2,447,016.25						-5,991,077.70		-3,544,061.45	59,739.58	-3,484,321.87
（一）综合收益总额											-5,991,077.70		-5,991,077.70	59,739.58	-5,931,338.12
（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																	

	80.00				.70			08.71	904.49	40.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					107,659.49				-5,387,669.01	-5,280,009.52
（一）综合收益总额									-5,387,669.01	-5,387,669.01
（二）所有者投入和减少资本					107,659.49					107,659.49
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					107,659.49					107,659.49
（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										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 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				9,410,016.19			26,712,908.71	-86,945,573.50	395,560,431.4

项目	2018 年半年度										
	实收资本 (或股本)	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	446,383,080.0				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					-8,886,757.86	-6,439,741.61
（一）综合收益总额										-8,886,757.86	-8,886,757.86
（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											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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				9,302,356.70				26,712,908.71	-37,604,241.09	444,794,104.32

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 年度股东大会），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】。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

截至 2019 年 6 月 30 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

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《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

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

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

本公司的记账本位币为人民币。

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

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

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

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

12. 应收账款

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

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

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

15. 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。

16. 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

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

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

19. 其他债权投资

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

20. 长期应收款

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

21. 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。

22. 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一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。

23. 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

24. 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。

25. 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。

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

□适用 √不适用

28. 使用权资产

□适用 √不适用

29. 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。

2、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

30. 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。

31. 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。

32. 合同负债

合同负债的确认方法

适用 不适用

33. 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

34. 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。

35. 租赁负债

适用 不适用

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

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。

(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

39. 合同成本

适用 不适用

40. 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。

41. 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、清偿负债同时进行时，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。

42. 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。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

44. 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

(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、新收入准则、新租赁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

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
流动资产:			
货币资金	195,335,871.23	195,335,871.23	
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			
应收账款	3,868,417.62	3,868,417.62	
应收款项融资			
预付款项	3,689.32	3,689.32	
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	14,510,278.04	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	43,359,930.77	43,359,930.77	
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	944,398.17	
流动资产合计	258,022,585.15	258,022,585.15	
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		135,000,000.00	135,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	187,378,587.46	187,378,587.46	
固定资产	4,079,252.82	4,079,252.82	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	30,999.92	30,999.92	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,858,601.66	3,858,601.66	
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	330,347,441.86	
资产总计	588,370,027.01	588,370,027.01	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
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			
应付账款	16,573,432.35	16,573,432.35	
预收款项	1,856,248.42	1,856,248.42	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	1,620,373.16	1,620,373.16	
应交税费	65,928,240.03	65,928,240.03	
其他应付款	14,338,714.29	14,338,714.29	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
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	100,317,008.25	
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			
租赁负债			
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	100,317,008.25	
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	14,644,275.28	
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	-21,448,189.12	
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	466,292,074.87	466,292,074.87	

少数股东权益	21,760,943.89	21,760,943.89	
所有者权益（或股东权益）合计	488,053,018.76	488,053,018.76	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	588,370,027.01	588,370,027.01	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

调整情况说明 2017 年 3 月 31 日，财政部修订了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》及《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，并要求单独在境内上市企业自 2019 年 01 月 01 日起施行。公司自 2019 年 01 月 01 日起执行上述新金融会计准则，将“可供出售金融资产”数据调整至“其他权益工具投资”，涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，无需进行追溯调整。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	74,192,621.85	74,192,621.85	
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			
应收账款	126,184.90	126,184.90	
应收款项融资			
预付款项	3,689.32	3,689.32	
其他应收款	415,400,243.18	415,400,243.18	
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	23,809.52	
流动资产合计	489,746,548.77	489,746,548.77	
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	134,353,000.00	
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	57,972.16	

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	30,999.92	30,999.92	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,858,601.66	3,858,601.66	
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	138,300,573.74	
资产总计	628,047,122.51	628,047,122.51	
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			
应付账款	3,514,587.74	3,514,587.74	
预收款项	52,628.41	52,628.41	
合同负债			
应付职工薪酬	1,500,000.00	1,500,000.00	
应交税费	91,687.70	91,687.70	
其他应付款	222,047,777.74	222,047,777.74	
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	227,206,681.59	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	227,206,681.59	
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	9,302,356.70	
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	-81,557,904.49	
所有者权益（或股东权益）合计	400,840,440.92	400,840,440.92	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	628,047,122.51	628,047,122.51	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 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	5%、6%、9%、13%
消费税		
营业税		
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%

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	156,823,913.20	195,335,871.23
其他货币资金		
合计	156,823,913.20	195,335,871.23
其中：存放在境外的款项总额		

2、交易性金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据**(1) 应收票据分类列示**

□适用 √不适用

(2) 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3) 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

(4) 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

(5) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(6) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7) 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

5、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	693,995.10
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	693,995.10

(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	693,995.10	100	2,081.99	0.3	691,913.11	3,880,057.79	100	11,640.17	0.3	3,868,417.62
其中：										
合计	693,995.10	/	2,081.99	/	691,913.11	3,880,057.79	/	11,640.17	/	3,868,417.62

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). 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	11,640.17	2,081.99	11,640.17		2,081.99
合计	11,640.17	2,081.99	11,640.17		2,081.99

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	收回或转回金额	收回方式
常州星策企业管理服务有限公司	11,185.10	
合计	11,185.10	/

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 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	693,995.10	1 年以内	100.00%
合计		693,995.10		100.00%

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 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、 应收款项融资

适用 不适用

7、 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	5,776.90	100.00	3,689.32	100.00
1 至 2 年				

2 至 3 年				
3 年以上				
合计	5,776.90	100.00	3,689.32	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	5,776.90	100.00%
合计	5,776.90	100.00%

其他说明

□适用 √不适用

8、其他应收款

项目列示

√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	12,656,412.43	14,510,278.04
合计	12,656,412.43	14,510,278.04

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 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

(1). 应收股利

□适用 √不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(3). 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

(4). 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	564,147.30
1 至 2 年	2,846,958.61
2 至 3 年	11,072,926.74
3 年以上	
3 至 4 年	188,506.87
4 至 5 年	1,158,200.00
5 年以上	1,211,820.86
合计	17,042,560.38

(5). 按款项性质分类情况

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

(7). 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	2,817,794.29	1,568,353.66			4,386,147.95
合计	2,817,794.29	1,568,353.66			4,386,147.95

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(8). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(9). 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	2-3 年	45.13	1,538,111.57
第二名	待退回的土地增值税	3,193,206.99	1-2 年/2-3 年	18.74	632,117.59
第三名	保证金及押金	2,450,300.00	1 年以内 /1-5 年/5 年以上	14.38	1,426,298.57
第四名	代垫款项	1,974,969.69	1-2 年	11.59	197,496.97
第五名	代垫款项	300,000.00	1-2 年	1.76	30,000.00
合计	/	15,609,034.53	/	91.60	3,824,024.70

(10). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(12). 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

9、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 /合同履约成本 减值准备	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						
合同履约成本						
开发产品	50,567,064.79	9,041,590.32	41,525,474.47	52,879,127.93	9,519,197.16	43,359,930.77
合计	50,567,064.79	9,041,590.32	41,525,474.47	52,879,127.93	9,519,197.16	43,359,930.77

(2). 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						
合同履约成本						
开发产品	9,519,197.16			477,606.84		9,041,590.32
合计	9,519,197.16			477,606.84		9,041,590.32

(3). 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

(4). 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

10、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

其他说明：

□适用 √不适用

11、持有待售资产

□适用 √不适用

12、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

13、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
合同取得成本		
应收退货成本		
待抵扣进项税额	7,891.23	
预交税金	1,084,161.45	944,398.17
合计	1,092,052.68	944,398.17

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

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

其他说明：

□适用 √不适用

16、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

(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

17、长期股权投资

□适用 √不适用

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
河南宋河酒业 5%股权投资	135,000,000.00	135,000,000.00
合计	135,000,000.00	135,000,000.00

(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

19、其他非流动金融资产

□适用 √不适用

20、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	218,790,969.28	73,334,384.61		292,125,353.89
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				

(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
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	20,176,790.72	6,762,859.25		26,939,649.97
2. 本期增加金额	2,075,935.96	695,812.48		2,771,748.44
(1) 计提或摊销	2,075,935.96	695,812.48		2,771,748.44
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	22,252,726.68	7,458,671.73		29,711,398.41
三、减值准备				
1. 期初余额	77,807,116.46			77,807,116.46
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
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	118,731,126.14	65,875,712.88		184,606,839.02
2. 期初账面价值	120,807,062.10	66,571,525.36		187,378,587.46

(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。

21、固定资产

项目列示

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	4,003,125.08	4,079,252.82
固定资产清理		
合计	4,003,125.08	4,079,252.82

固定资产

(1). 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			156,661.88	6,581,167.12
2. 本期增加金额				15,198.98	15,198.98
(1) 购置				15,198.98	15,198.98
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	6,424,505.24			171,860.86	6,596,366.10
二、累计折旧					
1. 期初余额	2,447,737.00			54,177.30	2,501,914.30
2. 本期增加金额	76,291.02			15,035.70	91,326.72
(1) 计提	76,291.02			15,035.70	91,326.72
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	2,524,028.02			69,213.00	2,593,241.02
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	3,900,477.22			102,647.86	4,003,125.08
2. 期初账面价值	3,976,768.24			102,484.58	4,079,252.82

(2). 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	2,524,028.02		3,900,477.22	
合计	6,424,505.24	2,524,028.02		3,900,477.22	

期末本公司有净值 3,900,477.22 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。

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 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

22、在建工程**项目列示**

□适用 √不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

□适用 √不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 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

□适用 √不适用

23、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

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

□适用 √不适用

26、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				31,000.08	31,000.08
2. 本期增加金额				7,750.02	7,750.02
(1) 计提				7,750.02	7,750.02
3. 本期减少金额					
(1) 处置					

4. 期末余额				38,750.10	38,750.10
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				23,249.90	23,249.90
2. 期初账面价值				30,999.92	30,999.92

(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

27、开发支出

适用 不适用

28、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

29、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	3,300,065.89		412,276.90	2,610,224.18	277,564.81
办公室内装修工程	558,535.77		143,407.82		415,127.95
合计	3,858,601.66		555,684.72	2,610,224.18	692,692.76

30、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

31、其他非流动资产

适用 不适用

32、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

其他说明：

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

□适用 √不适用

36、应付账款**(1). 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）	422,904.82	3,735,099.61
1-2年（含2年）	261,299.72	227,876.73
2-3年（含3年）		
3年以上	11,860,456.01	12,610,456.01
合计	12,544,660.55	16,573,432.35

(2). 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	开发产品工程款的质保金
第二名	842,151.08	开发产品工程款的质保金
第三名	385,311.28	开发产品工程款的质保金
第四名	167,500.00	开发产品工程款的质保金
合计	9,225,525.17	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、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	1,154,000.01	1,803,620.01
房产租赁	33,290.46	52,628.41
合计	1,187,290.47	1,856,248.42

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、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	1,620,373.16	2,828,782.06	4,249,867.12	199,288.10
二、离职后福利-设定提存计划		225,494.90	225,494.90	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	1,620,373.16	3,054,276.96	4,475,362.02	199,288.10

(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	1,500,000.00	2,524,147.00	4,024,147.00	
二、职工福利费		16,720.00	16,720.00	
三、社会保险费		121,883.80	121,883.80	
其中：医疗保险费		108,219.50	108,219.50	
工伤保险费		2,422.80	2,422.80	
生育保险费		11,241.50	11,241.50	
四、住房公积金		82,995.00	82,995.00	
五、工会经费和职工教育经费	120,373.16	82,820.26	3,905.32	199,288.10
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、残疾人保障金		216.00	216.00	
合计	1,620,373.16	2,828,782.06	4,249,867.12	199,288.10

(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		219,771.90	219,771.90	
2、失业保险费		5,723.00	5,723.00	
3、企业年金缴费				
合计		225,494.90	225,494.90	

其他说明：

□适用 √不适用

39、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	81,813.90	73,046.38
消费税		
营业税	2,575,774.40	2,575,774.40
企业所得税	17,676,874.76	28,449,594.63
个人所得税	26,450.21	27,060.04
城市维护建设税	189,078.22	190,299.59
教育费附加	164,625.94	167,053.70
河道管理费	26,506.33	26,506.33
房产税	1,233,171.10	458,548.49
土地使用税	176,250.48	161,866.20
土地增值税	5,852,313.57	33,798,490.27
印花税	9.60	
合计	28,002,868.51	65,928,240.03

40、其他应付款

项目列示

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	13,511,183.15	14,338,714.29
合计	13,511,183.15	14,338,714.29

应付利息

适用 不适用

应付股利

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
代收安置房补偿	5,923,820.16	5,923,820.16
往来款项	5,325,505.09	4,895,046.32
保证金	1,951,293.56	3,132,681.38
预提费用	231,819.30	288,389.59
押金	63,439.04	63,439.04
其他	15,306.00	35,337.80
合计	13,511,183.15	14,338,714.29

(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
第一名	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

41、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

42、持有待售负债

适用 不适用

43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

44、其他流动负债

适用 不适用

45、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

46、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

47、 租赁负债

适用 不适用

48、 长期应付款

项目列示

适用 不适用

长期应付款

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

49、 长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、 预计负债

适用 不适用

51、 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

52、 其他非流动负债

适用 不适用

53、 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

54、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

55、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)	2,447,016.25	107,659.49		2,554,675.74
其他资本公积	12,197,259.03			12,197,259.03
合计	14,644,275.28	107,659.49		14,751,934.77

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据控股股东新达浦宏 2017 年 5 月出具的承诺函，ST 新梅自恢复上市之后的 3 个会计年(2017、2018、2109)，每年扣非后净利润均较 2016 年度实现增长，且 3 年增长年均不低于 2016 年度的 10%。当未实现时，由其差额部分予以现金补足。公司 2018 年未能达到业绩承诺目标，并于 2019 年 5 月 10 日收到新达浦宏 2018 年度业绩承诺补偿款 107,659.49 元。

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

□适用 √不适用

58、专项储备

□适用 √不适用

59、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

60、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	-21,448,189.12	-37,444,318.64
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	-21,448,189.12	-37,444,318.64
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-6,690,535.69	-5,991,077.7
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	-28,138,724.81	-43,435,396.34

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。

61、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	5,456,911.21	5,393,091.29	20,700,695.63	21,382,626.34
其他业务	758,957.34	774,325.64		
合计	6,215,868.55	6,167,416.93	20,700,695.63	21,382,626.34

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	XXX-分部	合计
商品类型		
按经营地区分类		
上海地区	4,651,247.53	
上海以外地区	1,564,621.02	
市场或客户类型		

合同类型		
按商品转让的时间分类		
按合同期限分类		
按销售渠道分类		
合计	6,215,868.55	

(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

62、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	14,198.21	54,573.16
教育费附加	11,329.75	38,980.82
资源税		
房产税	1,417,085.47	906,256.08
土地使用税	52,322.28	63,135.42
车船使用税		
印花税	2,835.50	141,293.00
土地增值税	-6,173,878.50	162,690.82
合计	-4,676,107.29	1,364,079.30

63、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	62,000.00	
代理销售费		93,296.82
办公费	781.87	7,479.00
水电费		
租金		
差旅费	30,257.39	41,970.46
运输费	19,898.42	

管理服务费	93,000.00	
业务招待费	72,429.24	17,097.47
合计	278,366.92	159,843.75

64、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	2,524,147.00	3,050,532.80
办公费	794,707.75	523,672.13
业务招待费	226,384.40	38,564.00
折旧与摊销	181,742.92	1,696,236.01
福利费	16,720.00	14,683.00
保险费		3,000.00
咨询费、审计费	4,225,799.59	1,666,566.04
五险一金	430,589.70	354,176.80
差旅费	180,216.27	128,102.47
运输费	143,619.47	53,914.63
水电费	-201,911.99	191,044.32
工会经费及教育经费	82,820.26	64,098.97
维修费	344,373.91	
股东、董事会费	130,354.72	100,000.00
长期待摊费用摊销	2,819,342.42	105,869.52
物业管理费	34,501.45	514,248.84
其他	59,096.95	540,252.00
合计	11,992,504.82	9,044,961.53

65、研发费用

□适用 √不适用

66、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
利息收入	-1,475,468.66	-904,916.17
利息支出		81,108.49
其他	9,993.19	9,828.39
合计	-1,465,475.47	-813,979.29

67、其他收益

□适用 √不适用

68、投资收益

□适用 √不适用

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、公允价值变动收益

□适用 √不适用

71、信用减值损失

□适用 √不适用

72、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	-1,558,795.48	-755,937.34
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	-1,558,795.48	-755,937.34

73、资产处置收益

□适用 √不适用

74、营业外收入

√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			
其他	2,675,347.80	2,987,764.93	2,675,347.80
合计	2,675,347.8	2,987,764.93	2,675,347.80

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

75、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			
其中：固定资产处置损失			
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			
滞纳金		32.38	
其他		274.00	
合计		306.38	

76、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	1,520,234.44	487,357.24
递延所得税费用		
合计	1,520,234.44	487,357.24

(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	-4,964,285.04
按法定/适用税率计算的所得税费用	-1,241,071.26
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	1,386,180.23
非应税收入的影响	

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-861,631.79
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	2,236,757.26
所得税费用	1,520,234.44

其他说明：

适用 不适用

2019 年度缴纳因出售新梅大厦所产生的土地增值税，该金额与原预计的应缴纳土地增值税有差异，故对 2019 年的所得税有影响。

77、其他综合收益

适用 不适用

78、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
专项补贴、补助款		2,761,333.91
利息收入	1,475,468.66	904,916.17
收回往来款、代垫款	312,918.97	386,900.21
保证金、押金及备用金收回	31,166,939.35	6,775,408.42
合计	32,955,326.98	10,828,558.71

(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	1,507,176.71	363,360.40
费用支出、营业外支出	37,608,703.40	3,592,443.59
支付的往来款	157,918.97	701,080.00
合计	39,273,799.08	4,656,883.99

(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	107,659.49	2,447,016.25

合计	107,659.49	2,447,016.25
----	------------	--------------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

根据控股股东新达浦宏 2017 年 5 月出具的承诺函，ST 新梅自恢复上市之后的 3 个会计年（2017、2018、2109），每年扣非后净利润均较 2016 年度实现增长，且 3 年增长年均不低于 2016 年度的 10%。当未实现时，由其对差额部分予以现金补足。公司 2018 年未能达到业绩承诺目标，并于 2019 年 5 月 10 日收到新达浦宏 2018 年度业绩承诺补偿款 107,659.49 元。

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

79、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	-6,484,519.48	-5,931,338.12
加：资产减值准备	1,558,795.48	755,937.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,863,075.16	2,894,434.76
无形资产摊销	7,750.02	7,750.02
长期待摊费用摊销	3,165,908.9	625,719.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,834,456.30	11,630,784.45
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	7,046,106.01	-652,285.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-48,595,990.93	-3,872,003.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-38,604,418.54	5,458,999.05
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	156,823,913.20	82,610,735.51
减: 现金的期初余额	195,335,871.23	75,901,130.86
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	-38,511,958.03	6,709,604.65

(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	156,823,913.20	195,335,871.23
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	156,823,913.20	195,335,871.23
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	156,823,913.20	195,335,871.23
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

80、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

81、所有权或使用权受到限制的资产

□适用 √不适用

82、 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

83、 套期

适用 不适用

84、 政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

85、 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

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%	-18.48		1,608,028.15
上海新梅房地产开发有限公司	10%	206,034.69		20,358,931.95

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	212,918,227.56		212,918,227.56				212,918,689.60		212,918,689.60			
上海新梅房地产开发有限公司	159,578,560.45	89,115,185.47	248,693,745.92	29,023,960.05		29,023,960.05	202,026,366.86	89,181,581.51	291,207,948.37	73,598,509.43		73,598,509.43

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		-462.04	-462.04	117.96		-810.96	-810.96	-8,741.23

上海新梅房地产开发有限公司	198,521 .14	2,060,34 6.93	2,060,34 6.93	-117,061, 698.53	254,571 .72	597,720 .15	597,720 .15	-1,402,2 79.55
---------------	----------------	------------------	------------------	---------------------	----------------	----------------	----------------	-------------------

(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

本企业的母公司情况的说明

新达浦宏成立于 2016 年 9 月 2 日，认缴出资额为 202,000 万元。新达浦宏投资设立以来的主要业务为股权投资。

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	表决权	企业类	统一社会信用代码
------	-----	------	------	------	-----	-----	-----	----------

					例	比例	型	
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	房地产经纪	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

4、其他关联方情况

适用 不适用

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	99	88

(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

新达浦宏做出如下承诺：

1、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。

2、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。

3、解决与万业企业存量业务可能存在的同业竞争。

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

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

(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

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

公司也积极推进了与爱旭科技的重大资产置换及发行股份购买资产事项，公司拟通过资产置换、发行股份方式购买爱旭科技 100% 股权。2019 年 8 月 1 日，公司发行股份购买资产事项已获中国证监会并购重组委第 35 次会议有条件通过。

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	1,247,731,534.09	690,905.14	1,035,626,896.44	212,795,542.79
非流动资产	654,601,897.86	135,000,000.00	465,275,991.10	324,325,906.76
资产总额	1,902,333,431.95	135,690,905.14	1,500,902,887.54	537,121,449.55
负债总额	1,022,474,627.13	68,597,560.09	1,035,626,896.44	55,445,290.78
所有者权益金额	879,858,804.82	67,093,345.05	465,275,991.10	481,676,158.77
营业收入	6,215,868.55			6,215,868.55
利润总额	-7,625,637.79	-13,995.05		-7,639,632.84
净利润	-6,470,524.43	-13,995.05		-6,484,519.48

(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、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(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	0.00		0.00		0.00	126,564.59	100	379.69	0.30	126,184.90
其中：										
合计	0.00	/	0.00	/	0.00	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). 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	379.69		379.69		0.00
合计	379.69		379.69		0.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 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

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 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

项目列示

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	481,835,245.23	415,400,243.18
合计	481,835,245.23	415,400,243.18

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 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

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 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

(7). 按账龄披露

适用 不适用

(8). 按款项性质分类

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	475,573,538.94	408,369,481.11
保证金及押金	7,812,846.75	7,812,846.75
合计	483,386,385.69	416,182,327.86

(9). 坏账准备计提情况

适用 不适用

(10). 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	782,084.68	769,055.78			1,551,140.46
合计	782,084.68	769,055.78			1,551,140.46

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(12). 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	409,737,512.76	1年以内	84.76	
喀什中盛创投有限公司	关联方往来	65,836,026.18	1-4年	13.62	
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	2-3年	1.59	1,538,111.57
上海东湖物业管理公司	保证金及押金	114,288.90	2-3年	0.02	11,428.89
互盛(中国)有限公司	保证金及押金	8,000.00	1-2年	0.01	1,600.00
合计	/	483,386,385.69	/	100.00	1,551,140.46

(13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(15). 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	134,353,000.00		134,353,000.00
对联营、合营企业投资						
合计	134,353,000.00		134,353,000.00	134,353,000.00		134,353,000.00

(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		
上海卓邦实业发展有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
合计	134,353,000.00			134,353,000.00		

(2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

其他说明：

□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	607,142.54	563,490.01	4,229,406.49	8,316,237.48
其他业务	364,530.04	381,839.82	1,351,808.18	
合计	971,672.58	945,329.83	5,581,214.67	8,316,237.48

(2). 合同产生的收入情况

□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

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		
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、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、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	2,675,347.80	经原合作方确认不予结算的款项
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额		
少数股东权益影响额		
合计	2,675,347.80	

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	-1.45	-0.0149	-0.0149
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-2.03	-0.0209	-0.0209

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

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报告 报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公司的原稿
--------	---

董事长：李勇军

董事会批准报送日期：2019 年 8 月 22 日

