

公司代码：600732

公司简称：\*ST 新梅

# 上海新梅置业股份有限公司



## 2016 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、公司负责人全历、主管会计工作负责人陆剑峰及会计机构负责人（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

公司报告期内不进行现金红利分配，不进行股本转增。

六、前瞻性陈述的风险声明

本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、其他

1、公司于2016年3月18日披露的《2015年年度报告》中经审计的净利润为负值，同时由于公司2013、2014年连续两年经审计的净利润为负值，根据相关规定，上海证券交易所决定自2016年4月8日起暂停公司股票上市。根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，公司恢复上市需同时满足第14.2.1条的九条规定。若公司无法满足第 14.2.1 条的九条规定中的任意一款规定，公司股票将可能被终止上市交易。

2、公司前期违规举牌方较大程度影响了公司的治理结构和正常经营。公司将持续与证券监管部门保持沟通，同时与股东等各方积极沟通，以期建立稳定的公司治理结构，共同推进公司股票恢复上市。

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	8
第五节	重要事项.....	14
第六节	股份变动及股东情况.....	18
第七节	优先股相关情况.....	20
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	20
第九节	公司债券相关情况.....	87
第十节	财务报告.....	22
第十一节	备查文件目录.....	88

## 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		
本公司、公司	指	上海新梅置业股份有限公司
兴盛集团	指	上海兴盛实业发展（集团）有限公司
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	喀什中盛创投资有限公司
宋河酒业	指	河南省宋河酒业股份有限公司
辅仁控股	指	河南辅仁控股有限公司
辅仁集团	指	辅仁药业集团有限公司
江阴戎辉	指	江阴戎辉机械设备制造有限公司
开南账户组	指	由王斌忠实际控制和管理其股票账户的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
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上海贸仲	指	上海国际经济贸易仲裁委员会（上海国际仲裁中心）
上海市一中院	指	上海市第一中级人民法院
上海闸北法院	指	上海市闸北区人民法院
宁波证监局	指	中国证券监督管理委员会宁波监管局

## 第二节 公司简介

### 一、 公司信息

公司的中文名称	上海新梅置业股份有限公司
公司的中文简称	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	全历

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李煜坤	

联系地址	上海市天目中路585号新梅大厦21楼	
电话	021-51004092	
传真	021-51003439	
电子信箱	liyukun@shinmay.com.cn	

### 三、 基本情况变更简介

公司注册地址	上海市闸北区天目中路585号2001-C室
公司注册地址的邮政编码	200070
公司办公地址	上海市天目中路585号新梅大厦21楼
公司办公地址的邮政编码	200070
公司网址	www.shinmay.com.cn
电子信箱	600732@shinmay.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	上海新梅

### 六、 公司报告期内注册变更情况

注册登记日期	2016.02.26
注册登记地点	上海市工商行政管理局
企业法人营业执照注册号	91310000132269407T
税务登记号码	91310000132269407T
组织机构代码	91310000132269407T
报告期内注册变更情况查询索引	无

报告期内，公司完成了“三证合一”变更登记。

## 第三节 会计数据和财务指标摘要

### 一、 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	35,823,532.08	43,444,743.30	-17.54
归属于上市公司股东的净利润	-30,636,834.58	-24,007,662.89	27.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-30,675,265.79	-24,007,662.89	27.77
经营活动产生的现金流量净额	54,442,195.74	7,942,668.25	585.44
	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	331,355,959.05	361,992,793.63	-8.46
总资产	695,047,811.81	784,727,057.26	-11.43

## (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)	-0.0686	-0.0538	27.51
稀释每股收益(元/股)	-0.0686	-0.0538	27.51
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	-0.0687	-0.0538	27.69
加权平均净资产收益率(%)	-8.84	-5.2	增加70个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	-8.85	-5.20	增加70.19个百分 点

## 二、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

### (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、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、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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	38,431.21	个人所得税的税收返还
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	38,431.21	

## 第四节 董事会报告

### 一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2016 年以来，财政政策加力增效，在稳健的货币政策配合下，房地产调控政策总体稳妥，房地产市场延续了自 2015 年年中以来的回暖趋势，逐步进入上升周期。2016 年住房市场总体去库存成效明显，但波动风险较大，市场两极分化趋势依旧严重，一、二线城市需求旺盛，房价上涨快，而三、四线及以下城市需求表现乏力，去库存形势仍然严峻。

截至 2016 年上半年末，全国商品房销售面积 64,302 万平方米，同比增长 27.9%，其中，住宅销售面积增长 28.6%，办公楼销售面积增长 40.5%。商品房销售额 48,682 亿元，增长 42.1%。其中，住宅销售额增长 44.4%，办公楼销售额增长 61.6%。（以上数据来自国家统计局）

从行业发展态势来看，2016 年上半年，房地产市场逐步回暖，但由于两极分化严重，行业集中度进一步提升。大型房企得益于其全国化的广泛、均衡布局，牢牢抓住结构性回暖机遇，业绩增速明显；而多数中小型企业仍面临高库存风险，发展形势仍然严峻。为有效防范风险，实现可持续发展，不少房地产企业特别是中小企业开始实施多元化发展战略。

报告期内，公司主营业务仍然为房地产开发与经营，公司现有开发项目均在江苏省江阴市，主要项目为江阴新梅豪布斯卡项目。报告期内，为尽快回笼资金、改善经营业绩，提升主营业务收入，公司继续对江阴新梅豪布斯卡项目采取了降价促销的措施。同时，公司加大了新梅大厦的销售宣传力度，由公司销售和招商部门具体负责该办公用房的销售，并与多家房产中介进行了合作。但由于新梅大厦周边地区商业房产持续低迷，截至本报告期末，尚未有交易方购买该部分办公用房，也未签订相关意向协议。

报告期内，公司房地产项目出租情况为：

项目名称	地区	种类	可租面积	已租面积	出租率	租金收入	平均租金
新梅大厦	上海	办公写字楼	1.6 万平方米	1.5 万平方米	94%	694 万元	2.5 元/平方米/天

报告期内，公司主要房地产项目销售情况：

项目名称	地区	种类	可售面积	销售面积	销售套数	合同销售金额	平均售价
新梅豪布斯卡	江阴	住宅	0.95 万平方米	2763.46 平方米	16	2,214 万	0.80 万元
		办公	0.53 万平方米	98.37 平方米	1	81 万	0.83 万元



此外，报告期内，公司积极推动宋河酒业股份回购事宜。2016年4月28日，公司全资子公司喀什中盛与辅仁控股、辅仁集团签订了《股份回购协议》。交易对方根据协议约定，支付了相应价款，截至本报告期末，公司共计收到回购价款人民币4,000万元。

2015年9月9日，公司因筹划重大资产重组事项开始停牌。公司管理层组织财务顾问、律师、审计和评估等中介机构为此次重组进行了尽职调查、评估及审核等工作，并与交易对方开展了积极努力的谈判。2016年5月底，发行股份及支付现金购买江阴戎辉100%股权的交易对方（即江阴戎辉的股东）向本次交易的独立财务顾问进行问询，要求其就上市公司股权诉讼事项等事项对公司治理稳定性的影响是否可能导致本次交易需要重新履行保密审批以及在当前公司治理现状下能否获得中国证监会行政许可做出评价。针对上述情况，独立财务顾问于2016年6月初组织重组各方进行了全面讨论，分析了完成本次交易尚需克服的法律障碍及继续履行重组的相关要求，经慎重考虑，经友好协商，交易各方达成一致意见，拟终止本次重大资产重组。

受制于违规举牌方恶意收购等客观原因，公司谋求战略转型之路举步维艰，至今未完成既定的战略转型目标。此外，由于持续亏损，公司正面临终止上市的风险，如公司2016年无法扭亏为盈并符合恢复上市的其他标准，则可能会导致终止上市。在此“内忧外患”的情形下，公司董事会和管理层充分考虑公司现行状况，在积极盘活存量资产的同时努力谋求公司业务转型，并联合股东等多方的力量，以期真正提高公司的可持续发展能力，扭转目前的艰难局面，避免终止上市。2016年7月18日，公司和开南账户组等四方确定共同签署《恢复上市工作组备忘录》。公司及有关各方将积极共同推进公司股票恢复上市的相关工作。

2010年6月12日，本公司、兴盛集团、中粮置业投资有限公司（以下简称“中粮置业”）和上海新兰房地产开发有限公司（以下简称“新兰公司”）签订了关于新兰公司及“新梅太古城”项目的《股权及项目收购框架协议》。协议书约定，中粮置业按协议书的约定直接或间接承接新兰公司截至协议书签署日止的全部债务为条件、以新兰公司及其项目现状为基础和内容，直接收购新兰公司100%股权。2011年6月10日中粮置业收购完成新兰公司全部股权，成为持有新兰公司100%股权的股东，但其尚欠公司32,115,260.82元至今未予支付。根据企业会计准则及公司会计政策，本报告期内，公司对该欠款计提了坏账准备16,057,630.41元，累计已计提坏账准备32,115,260.82元。

## （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	35,823,532.08	43,444,743.30	-17.54
营业成本	23,292,252.19	40,162,761.71	-42.01
销售费用	408,016.00	379,350.78	7.56
管理费用	14,431,916.95	15,603,102.55	-7.51
财务费用	9,911,347.10	11,758,047.52	-15.71
经营活动产生的现金流量净额	54,442,195.74	7,942,668.25	585.44
投资活动产生的现金流量净额	-10,379.00		不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-52,314,955.55	-37,540,981.43	不适用

营业收入变动原因说明：本期江阴房地产市场继续低迷，与去年同期相比，交房结转收入降低。

营业成本变动原因说明：因收入结转下降，成本相应下降。

销售费用变动原因说明：大力开展楼盘促销活动，费用较去年略有上升。

管理费用变动原因说明:和去年同期相比,因进行费用控制,支出略有下降。

财务费用变动原因说明:归还部分贷款,因此利息支出略有降低。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:江阴项目完工,本期工程项目付款金额大幅降低。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:小额购入办公用固定资产。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期无筹资活动流入现金,且筹资活动流出现金和上年相比略有下降。

## 2 其他

### (1) 经营计划进展说明

由于2016年度的经营面临诸多风险和不确定因素,公司目前无法对2016年的营业收入及盈利状况进行比较准确的预测。公司将主要围绕以下各项积极措施,以实现恢复上市为目标开展工作:

1、加大存量房产的营销力度及招租力度,进一步加强成本控制,提升公司房地产及经营性物业持续经营能力,确保该资产能够在未来为公司提供稳定的租金收益和现金流;

报告期内,公司共计销售住宅和办公用房17套,合同销售金额2295万元;租金收入694万元。

2、加强对外投资项目的落实,并视情况积极采取仲裁等法律措施,保证公司利益;

报告期内,公司积极推动宋河酒业股份回购事宜。2016年3月21日,上海贸仲受理了喀什中盛向辅仁控股提起的关于宋河酒业股份回购事项的仲裁,仲裁请求裁决辅仁控股履行《股份转让协议》及《股份转让协议补充协议》项下的回购义务,回购价格为人民币 135,000,000 元加上前述金额按每年12%计算至实际支付回购价款之日所得的利息之和。2016年4月14日,本公司召开2016年第一次临时股东大会,审议通过了《关于喀什中盛所持宋河酒业5%股份回购事项的议案》,并授权经营管理层办理具体回购事宜。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》。交易对方根据协议约定,支付了相应价款。截至本报告期末,公司共计收到回购价款人民币4,000万元。

3、进一步落实重大资产重组工作,践行多元化发展战略、逐步实现业务转型,力争将公司打造成为专注于高成长性实业企业的投资控股平台,从根本上改善公司的盈利能力和持续经营能力。

### (二) 行业、产品或地区经营情况分析

#### 1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	35,823,532.08	23,292,252.19	34.98	-17.54	-42.01	增加27.43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(%)
房屋销售	28,878,672.99	22,223,113.19	23.05	-22.15	-42.04	增加

						26.41 个百分点
房屋出租	6,944,859.09	1,069,139.00	84.61	9.41	-41.22	增加 13.27 个百分点

## 2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海	12,867,859.09	17.55
江阴	22,955,672.99	-29.36

主营业务分地区情况的说明

上半年，上海项目车位的销售呈现一定增长。

### (三) 核心竞争力分析

“新梅”品牌作为上海本地有十多年历史的知名房地产品牌，一直都是公司发展的重要核心竞争力。2015年和2016年，“新梅”品牌再次蝉联上海市著名商标，延续了公司的品牌优势和竞争力。但随着公司目前在上海的开发项目均已完工，且在上海暂无后续土地储备，这一核心竞争力的优势亟待维护。

### (四) 投资状况分析

#### 1、对外股权投资总体分析

无

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

#### (2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

#### (3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

(3) 其他投资理财及衍生品投资情况

适用 不适用

**3、 募集资金使用情况****(1) 募集资金总体使用情况**

□适用 √不适用

**(2) 募集资金承诺项目情况**

□适用 √不适用

**(3) 募集资金变更项目情况**

□适用 √不适用

**4、 主要子公司、参股公司分析**

单位：元 币种：人民币

公司名称	开发项目	注册资本	总资产	净资产	净利润
上海新梅 房地产开发 有限公司	上海新梅 共和城	50,000,000.00	210,202,678.64	97,715,074.54	-1,847,689.89
上海新竺 实业发展 有限公司	上海新梅 绿岛苑	140,000,000.00	212,738,848.15	212,479,767.70	2,208,462.81
江阴新梅 房地产开发 有限公司	江阴新梅 豪布斯卡 项目	190,000,000.00	302,170,021.29	40,626,291.06	-3,225,053.49
喀什中盛 创投有限 公司	持有宋河 股份 10% 股份	30,000,000.00	270,262,627.41	29,817,906.41	-2,819.95

喀什中盛主要投资了宋河酒业 10%的股份，投资金额为 2.7 亿。其中，5%的股份与辅仁控股有回购条款约定，即如果宋河酒业 3 年内未完成上市，则交易对方以 12%的年利率回购。由于宋河酒业未在规定时间内上市，公司于 2015 年 12 月 22 日第六次届董事会第十九次临时会议决议公告，拟按照回购条款，要求辅仁药业按照约定条件回购 5%股权。2016 年 4 月 28 日，喀什中盛与辅仁集团和辅仁控股签署了《股份回购协议》，约定以《股份转让协议》约定的价格（即本金 1.35 亿元加上以 12%单利计算的三年利息，合计人民币 183,600,000 元）回购该标的股份，并按照实际资金占用天数支付该回购价款自 2015 年 12 月 17 日以来的利息。协议同时约定，由辅仁控股以其持有的辅仁集团 6.227%股权提供质押担保。截至本报告期末，公司已收到回购价款 4000 万元。

**5、 非募集资金项目情况**

□适用 √不适用

## 二、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

报告期内未实施利润分配。

### (二) 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
---------	---

## 三、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) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

本公司聘请的审计机构众华会计师事务所(特殊普通合伙)公司 2015 年度财务报告出具了保留意见的审计报告。详见公司于 2016 年 3 月 18 日披露的《上海新梅置业股份有限公司董事会关于非标准审计报告保留意见涉及事项的专项说明》、《上海新梅置业股份有限公司监事会对<董事会关于非标准审计报告保留意见涉及事项的专项说明>的意见》。

2016 年 3 月 21 日, 上海贸仲受理了喀什中盛向辅仁控股提起的关于宋河酒业股份回购事项的仲裁, 仲裁请求裁决辅仁控股履行《股份转让协议》及《股份转让协议补充协议》项下的回购义务, 回购价格为人民币 135,000,000 元加上前述金额按每年 12%计算至实际支付回购价款之日所得的利息之和。

2016 年 4 月 14 日, 本公司召开 2016 年第一次临时股东大会, 审议通过了《关于喀什中盛所持宋河酒业 5%股份回购事项的议案》, 并授权经营管理层办理具体回购事宜。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》。(《股份回购协议》内容详见公司于 2016 年 5 月 3 日披露的《公司关于重大事项进展情况公告》) 截至本报告期末, 公司共计收到回购价款人民币 4,000 万元。

《股份回购协议》的签署和正式生效对消除公司年报审计保留意见、推动宋河酒业股份回购顺利完成从而对公司 2016 年度扣非前的净利润将产生积极影响。该回购事项的收益预计将计入非经常性损益。

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

#### (一) 诉讼、仲裁或媒体普遍质疑事项已在临时公告披露且无后续进展的

事项概述及类型	查询索引
2015 年 3 月 5 日, 上海市一中院受理了兴盛集团向王斌忠、开南账户组等十六名被告提起的有关证券欺诈责任纠纷之诉, 本公司为该案第三人。目前该案正处于二审阶段。	<a href="http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-03-06/600732_20150307_3.pdf">http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-03-06/600732_20150307_3.pdf</a> <a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-06-17/600732_20150618_2.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-06-17/600732_20150618_2.pdf</a> <a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-07-28/600732_20150729_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-07-28/600732_20150729_1.pdf</a>

	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-07-04/600732_20160704_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-07-04/600732_20160704_1.pdf</a>
2015年3月26日,上海闸北法院受理了上海开南账户组向本公司提起的民事诉讼,请求法院撤销本公司相关股东大会会议决议。目前该案已中止审理。	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-04-14/600732_20150415_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-04-14/600732_20150415_1.pdf</a> <a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-09-08/600732_20150908_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-09-08/600732_20150908_1.pdf</a>
2015年5月14日,上海市一中院受理了本公司向王斌忠、开南账户组等被告有关证券欺诈责任纠纷之诉。目前该案正处于一审阶段。	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-05-14/600732_20150515_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-05-14/600732_20150515_1.pdf</a> <a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-12-23/600732_20151223_2.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-12-23/600732_20151223_2.pdf</a>
2015年3月18日,上海开南账户组向上海闸北法院提起诉讼,要求法院判决本公司相关董事会会议决议无效。目前该案已中止审理。	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-04-14/600732_20150415_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-04-14/600732_20150415_1.pdf</a> <a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-09-08/600732_20150908_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-09-08/600732_20150908_1.pdf</a>
2015年6月25日,上海开南账户组向上海闸北法院提起诉讼,要求法院判决本公司相关股东大会决议无效。目前该案已中止审理。	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-07-07/600732_20150708_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-07-07/600732_20150708_1.pdf</a> <a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-09-08/600732_20150908_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-09-08/600732_20150908_1.pdf</a>
2016年2月1日,华南国际经济贸易仲裁委员会受理了兴盛集团和本公司向中粮置业投资有限公司提起的要求支付股权转让款及相关费用的仲裁。目前该仲裁已受理。2016年3月21日,中粮置业投资有限公司向华南国际经济贸易仲裁委员会提出反请求诉请,要求将兴盛集团以及本公司列为被反申请人。	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-02-16/600732_20160216_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-02-16/600732_20160216_1.pdf</a> <a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-04-19/600732_20160419_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-04-19/600732_20160419_1.pdf</a>
2016年3月21日,上海贸仲受理了喀什中盛向辅仁控股提起的关于宋河酒业股份回购事项的仲裁。喀什中盛于2016年4月28日与辅仁控股、辅仁集团签署了有关宋河酒业的《股份回购协议》,该协议已正式生效,根据协议相关约定,喀什中盛向上海贸仲申请撤销该仲裁。目前该仲裁已撤案。	<a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-04-01/600732_20160401_2.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-04-01/600732_20160401_2.pdf</a> <a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-04-15/600732_20160415_2.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-04-15/600732_20160415_2.pdf</a> <a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-04-19/600732_20160419_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-04-19/600732_20160419_1.pdf</a> <a href="http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-05-24/600732_20160524_1.pdf">http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2016-05-24/600732_20160524_1.pdf</a>

**(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

**(三) 临时公告未披露或有后续进展的媒体普遍质疑事项**

无

**二、破产重整相关事项**

适用 不适用

**三、资产交易、企业合并事项**

适用 不适用

**四、公司股权激励情况及其影响**

适用 不适用

**五、重大关联交易**

适用 不适用

**(一) 关联债权债务往来**

**1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

公司于 2015 年 7 月 22 日召开第六届董事会第十五次临时会议，审议通过了大股东兴盛集团向江阴新梅提供的 16,400 万元借款全部调整为由兴盛集团直接向本公司提供借款财务资助的事项，借款期限为一年。（具体内容详见公司于 2015 年 7 月 23 日披露的临 2015-034 公告）截至 2016 年 7 月底，公司已向兴盛集团偿还借款人民币 7,000 万元，并向兴盛集团申请人民币剩余 9,400 万元的借款延期。（具体内容详见公司于 2016 年 7 月 29 日披露的临 2016-072 公告）

**2、临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**六、重大合同及其履行情况**

**1 托管、承包、租赁事项**

适用 不适用

**(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



**2 担保情况**

□适用 √不适用

**七、承诺事项履行情况**

√适用 □不适用

**(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	其他	兴盛集团	确保上市公司与控股股东之间人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。	2003 年	否	是		
	其他	兴盛集团	避免与上市公司同业竞争	2003 年	否	是		
	其他	公司	自关于终止重大资产重组事项投资者说明会召开情况的公告日起 3 个月内，不再筹划重大资产重组事项。	2016 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日	是	是		

**八、聘任、解聘会计师事务所情况**

□适用 √不适用

**九、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**

□适用 √不适用

**十、可转换公司债券情况**

适用 不适用

**十一、公司治理情况**

公司在报告期内严格按照《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，力争不断完善公司法人治理结构，公司股东大会、董事会、监事会仍然正常运作。但由于公司存在股权纠纷和违规举牌方的严重干扰，相关诉讼仍在进行中，导致公司治理尚存在缺陷。

**十二、其他重大事项的说明****(一) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明**

适用 不适用

**(二) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明**

适用 不适用

**第六节 股份变动及股东情况****一、股本变动情况****(一) 股份变动情况表****1、股份变动情况表**

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**

无

**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）**

无

**4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容**

无

**(二) 限售股份变动情况**

适用 不适用

**二、股东情况****(一) 股东总数:**

截止报告期末股东总数(户)	24,094
---------------	--------

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

单位:股

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	
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	0	49,942,940	11.19	0	无	0	境内非国有法人
上海开南投资控股集团有限公司	0	31,581,380	7.07	0	未知		境内非国有法人
兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	0	14,968,830	3.35	0	未知		境内非国有法人
上海腾京投资管理咨询中心	0	13,822,104	3.10	0	未知		境内非国有法人
陈庆桃	13,182,444	13,182,444	2.95	0	未知	0	境内自然人
上海浦东科技投资有限公司		9,861,165	2.21	0	未知	0	境内非国有法人
上海升创建筑装饰设计工程中心	0	8,459,368	1.90	0	未知		境内非国有法人
上海浦科投资控股有限公司	0	7,049,006	1.58	0	未知	0	境内非国有法人
北京长源投资有限公司	0	5,750,000	1.29	0	未知	0	境内非国有法人
长富汇银投资基金管理(北京)有限公司	0	5,600,000	1.25	0	未知	0	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			

		种类	数量
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	49,942,940	人民币普通股	49,942,940
上海开南投资控股集团有限公司	31,581,380	人民币普通股	31,581,380
兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	14,968,830	人民币普通股	14,968,830
上海腾京投资管理咨询中心	13,822,104	人民币普通股	13,822,104
陈庆桃	13,182,444	人民币普通股	13,182,444
上海浦东科技投资有限公司心	9,861,165	人民币普通股	9,861,165
上海升创建筑装饰设计工程中心	8,459,368	人民币普通股	8,459,368
上海浦科投资控股有限公司	7,049,006	人民币普通股	7,049,006
北京长源投资有限公司	5,750,000	人民币普通股	5,750,000
长富汇银投资基金管理(北京)有限公司	5,600,000	人民币普通股	5,600,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中, 兴盛集团与其他股东之间不存在关联关系, 也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人; 根据宁波证监局于 2015 年 1 月 20 日下发的《行政处罚决定书》, 上海开南投资控股集团有限公司, 兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司, 上海腾京投资管理咨询中心, 上海升创建筑装饰设计工程中心均为王斌忠所实际控制和管理的股票账户, 为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。		

### (三) 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

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
曾志锋	董事	离任	个人原因辞职
罗炜岚	董事	离任	个人原因辞职
魏峰	董事	选举	
	总经理	聘任	
全历	董事	选举	
陈惠平	董事	选举	
李煜坤	监事	离任	工作安排原因
	董秘	聘任	
姚佳	监事	选举	
张静静	总经理	离任	工作安排原因
何婧	董秘	离任	工作安排原因
张健	财务总监	离任	个人原因辞职

## 第九节 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

2016 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	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		13,604,289.35	11,487,428.16
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		22,922.61	143,076.30
预付款项		508,507.43	2,420,233.33
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款		2,095,325.36	65,744,485.63
买入返售金融资产			
存货		143,783,730.07	166,006,843.26
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		160,014,774.82	245,802,066.68
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产		270,000,000.00	270,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产		260,610,999.35	264,406,552.09
固定资产		4,422,037.64	4,518,438.49
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		535,033,036.99	538,924,990.58
资产总计		695,047,811.81	784,727,057.26
<b>流动负债：</b>			
短期借款		233,000,000.00	323,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		25,419,418.98	31,784,561.23
预收款项		1,885,274.55	5,670,201.77
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		427,156.13	427,156.13
应交税费		31,260,446.19	29,879,581.94
应付利息		270,300.00	646,066.67
应付股利			
其他应付款		60,067,259.70	19,868,268.20
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		352,329,855.55	411,275,835.94
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		352,329,855.55	411,275,835.94

<b>所有者权益</b>			
股本		446,383,080.00	446,383,080.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		6,855,340.45	6,855,340.45
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		26,712,908.71	26,712,908.71
一般风险准备			
未分配利润		-148,595,370.11	-117,958,535.53
归属于母公司所有者权益合计		331,355,959.05	361,992,793.63
少数股东权益		11,361,997.21	11,458,427.69
所有者权益合计		342,717,956.26	373,451,221.32
负债和所有者权益总计		695,047,811.81	784,727,057.26

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰会计机构负责人：陆剑峰

### 母公司资产负债表

2016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	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		8,713,459.87	877,976.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		508,507.43	1,401,900.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款		431,066,733.46	503,501,348.91
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		440,288,700.76	505,781,225.36
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		400,928,563.33	400,928,563.33
投资性房地产			
固定资产		14,663.59	4,936.92
在建工程			



工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		400,943,226.92	400,933,500.25
资产总计		841,231,927.68	906,714,725.61
<b>流动负债：</b>			
短期借款		153,000,000.00	193,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		40,330.57	28,649.76
应付利息		209,500.00	283,800.00
应付股利			
其他应付款		255,887,607.70	253,441,621.90
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		409,137,438.27	446,754,071.66
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		409,137,438.27	446,754,071.66
<b>所有者权益：</b>			
股本		446,383,080.00	446,383,080.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		6,855,340.45	6,855,340.45
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		26,712,908.71	26,712,908.71
未分配利润		-47,856,839.75	-19,990,675.21
所有者权益合计		432,094,489.41	459,960,653.95
负债和所有者权益总计		841,231,927.68	906,714,725.61

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰 会计机构负责人：陆剑峰

### 合并利润表

2016 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		35,823,532.08	43,444,743.30
其中：营业收入		35,823,532.08	43,444,743.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		66,595,228.35	68,008,758.44
其中：营业成本		23,292,252.19	40,162,761.71
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加		2,637,375.52	2,805,561.42
销售费用		408,016.00	379,350.78
管理费用		14,431,916.95	15,603,102.55
财务费用		9,911,347.10	11,758,047.52
资产减值损失		15,914,320.59	-2,700,065.54
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-30,771,696.27	-24,564,015.14
加：营业外收入		38,431.21	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-30,733,265.06	-24,564,015.14
减：所得税费用			

五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-30,733,265.06	-24,564,015.14
归属于母公司所有者的净利润		-30,636,834.58	-24,007,662.89
少数股东损益		-96,430.48	-556,352.25
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-30,733,265.06	-24,564,015.14
归属于母公司所有者的综合收益总额		-30,636,834.58	-24,007,662.89
归属于少数股东的综合收益总额		-96,430.48	-556,352.25
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		-0.0686	-0.0538
（二）稀释每股收益（元/股）		-0.0686	-0.0538

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰会计机构负责人：陆剑峰

母公司利润表  
2016年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		7,265,953.11	5,706,821.05
财务费用		4,580,174.51	250.91
资产减值损失		16,057,630.45	-2,150.95
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资			

收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-27,903,758.07	-5,704,921.01
加：营业外收入		37,593.53	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-27,866,164.54	-5,704,921.01
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-27,866,164.54	-5,704,921.01
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-27,866,164.54	-5,704,921.01
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：全历主管会计工作负责人：陆剑峰会计机构负责人：陆剑峰

### 合并现金流量表

2016年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		32,186,446.39	48,638,416.20
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入			

当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			97,090.00
收到其他与经营活动有关的现金	42,926,123.59		153,868,265.55
经营活动现金流入小计	75,112,569.98		202,603,771.75
购买商品、接受劳务支付的现金	6,616,322.00		23,638,623.49
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	3,015,794.82		2,860,570.00
支付的各项税费	2,324,144.37		6,725,100.09
支付其他与经营活动有关的现金	8,714,113.05		161,436,809.92
经营活动现金流出小计	20,670,374.24		194,661,103.50
经营活动产生的现金流量净额	54,442,195.74		7,942,668.25
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,379.00		
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	10,379.00		
投资活动产生的现金流量净额	-10,379.00		
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			160,000,000.00
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			
筹资活动现金流入小计			160,000,000.00
偿还债务支付的现金	42,000,000.00		185,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,314,955.55		12,540,981.43
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		52,314,955.55	197,540,981.43
筹资活动产生的现金流量净额		-52,314,955.55	-37,540,981.43
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		2,116,861.19	-29,598,313.18
加：期初现金及现金等价物余额		11,487,428.16	35,918,072.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		13,604,289.35	6,319,759.59

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰会计机构负责人：陆剑峰

### 母公司现金流量表

2016年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		64,858,811.22	34,495,828.39
经营活动现金流入小计		64,858,811.22	34,495,828.39
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		2,453,192.00	2,021,266.46
支付的各项税费		136,755.07	300,065.12
支付其他与经营活动有关的现金		9,744,712.84	32,916,303.10
经营活动现金流出小计		12,334,659.91	35,237,634.68
经营活动产生的现金流量净额		52,524,151.31	-741,806.29
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		10,379.00	
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		10,379.00	
投资活动产生的现金流量净额		-10,379.00	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			

筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		40,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,678,288.89	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		44,678,288.89	
筹资活动产生的现金流量净额		-44,678,288.89	
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		7,835,483.42	-741,806.29
加：期初现金及现金等价物余额		877,976.45	969,413.74
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		8,713,459.87	227,607.45

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰会计机构负责人：陆剑峰

**合并所有者权益变动表**  
2016 年 1—6 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
	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		-117,958,535.53	11,458,427.69	373,451,221.32
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				6,855,340.45				26,712,908.71		-117,958,535.53	11,458,427.69	373,451,221.32
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)											-30,636,834.58	-96,430.48	-30,733,265.06
(一) 综合收益总额											-30,636,834.58	-96,430.48	-30,733,265.06
(二)所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
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. 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. 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		-148,595,370.11	11,361,997.21	342,717,956.26

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
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		-6,067,101.55	10,851,945.75	484,736,173.36
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				6,855,340.45				26,712,908.71		-6,067,101.55	10,851,945.75	484,736,173.36
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-24,007,662.89	-556,352.25	-24,564,015.14

(一) 综合收益总额											-24,007,662.89	-556,352.25	-24,564,015.14
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
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. 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. 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		-30,074,764.44	10,295,593.50	460,172,158.22

法定代表人：全历 主管会计工作负责人：陆剑峰 会计机构负责人：陆剑峰

### 母公司所有者权益变动表

2016 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

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	-19,990,675.21	459,960,653.95
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	-19,990,675.21	459,960,653.95
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-27,866,164.54	-27,866,164.54
(一)综合收益总额										-27,866,164.54	-27,866,164.54
(二)所有者投入和减少资本											
1.股东投入的普通股											
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											
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. 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	-47,856,839.75	432,094,489.41

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	-5,577,112.75	474,374,216.41
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	-5,577,112.75	474,374,216.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-5,704,921.01	-5,704,921.01
（一）综合收益总额										-5,704,921.01	-5,704,921.01
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
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											
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. 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	-11,282,033.76	468,669,295.40

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰 会计机构负责人：陆剑峰

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

上海新梅置业股份有限公司（以下简称“本公司”），注册地为上海市闸北区天目中路 585 号 2001-C 室，总部办公地址：上海市天目中路 585 号新梅大厦 21 楼，公司《企业法人营业执照》的编号为 91310000132269407T，注册资本人民币 446,383,080 元。法定代表人：张静静。

#### 2. 合并财务报表范围

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	实际出资 (万元) 持股比例	持股比 例	表决权比 例	是否合并
上海新梅 房地产开发 有限公司	上海	5,000	房产开发	4,500	90%	90%	是
上海新竺 实业发展 有限公司	上海	14,000	房产开发	14,000	96%	100%	是
江阴新梅 房地产开发 有限公司	江阴	19,000	房产开发	19,000	100%	100%	是
喀什中盛 创投有限 公司	喀什	3,000	股权投资	3,035	100%	100%	是

本公司本期合并报表范围未发生变更。

### 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。

#### 2. 持续经营

经本公司评估，自本报告期末起的 12 个月内，本公司可以持续经营，不存在导致对本公司持续经营能力产生重大怀疑的因素。

### 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：

#### 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

本公司经营周期自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 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

#### 5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

#### 5.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

#### 5.3 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

在编制个别财务报表时，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。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，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进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，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等的，与其相关的其他综合收益等应当转为购买日所属当期收益。

## 6. 合并财务报表的编制方法

### 6.1 合并范围

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

### 6.2 控制的依据

投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，视为投资方控制被投资方。相关活动，系为对被投资方的回报产生重大影响的活动。

### 6.3 决策者和代理人

代理人仅代表主要责任人行使决策权，不控制被投资方。投资方将被投资方相关活动的决策权委托给代理人的，将该决策权视为自身直接持有。

在确定决策者是否为代理人时，公司综合考虑该决策者与被投资方以及其他投资方之间的关系。

- 1) 存在单独一方拥有实质性权利可以无条件罢免决策者的，该决策者为代理人。
- 2) 除 1) 以外的情况下，综合考虑决策者对被投资方的决策权范围、其他方享有的实质性权利、决策者的薪酬水平、决策者因持有被投资方中的其他权益所承担可变回报的风险等相关因素进行判断。

### 6.4 投资性主体

当同时满足下列条件时，视为投资性主体：

- 1) 该公司是以向投资者提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金；
- 2) 该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报；
- 3) 该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

属于投资性主体的，通常情况下符合下列所有特征：

- 1) 拥有一个以上投资；
- 2) 拥有一个以上投资者；
- 3) 投资者不是该主体的关联方；
- 4) 其所有者权益以股权或类似权益方式存在。

如果母公司是投资性主体，则母公司仅将为其投资活动提供相关服务的子公司(如有)纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不予以合并，母公司对其他子公司的投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益。

投资性主体的母公司本身不是投资性主体，则将其控制的全部主体，包括那些通过投资性主体所间接控制的主体，纳入合并财务报表范围。

### 6.5 合并程序

子公司所采用的会计政策或会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照本公司的会计政策或会计期间另行编报财务报表。



合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并股东权益变动表分别以本公司和子公司的资产负债表、利润表、现金流量表及股东权益变动表为基础，在抵销本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表及合并股东权益变动表的影响后，由本公司合并编制。

本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司所有者权益中不属于本公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。有少数股东的，在合并所有者权益变动表中增加“少数股东权益”栏目，反映少数股东权益变动的情况。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的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及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；编制现金流量表时，将该子公司以及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。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数；编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

## 6.6 特殊交易会计处理

### 6.6.1 购买子公司少数股东拥有的子公司股权

在合并财务报表中，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，调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 6.6.2 不丧失控制权的情况下处置对子公司长期股权投资

在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 6.6.3 处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权时，对于剩余股权的处理

在编制合并财务报表时，对于剩余股权，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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### 6.6.4 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，且该多次交易属于一揽子交易的处理

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，应当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。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 7.1 合营安排的分类

合营安排分为共同经营和合营企业

### 7.2 共同经营参与方的会计处理

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等(该资产构成业务的除外)，在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等(该资产构成业务的除外)，在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述方法进行会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

## 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

### 9.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

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

### 9.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中核算。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

## 10. 金融工具

### 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

1. 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
2. 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

### 10.2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

#### (2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

### （3）可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

### （4）持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

## 10.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

## 10.4 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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。

因金融资产转移获得了新金融资产或承担了新金融负债的，在转移日按照公允价值确认该金融资产或金融负债（包括看涨期权、看跌期权、担保负债、远期合同、互换等），并将该金融资产扣除金融负债后的净额作为上述对价的组成部分。

公司与金融资产转入方签订服务合同提供相关服务的（包括收取该金融资产的现金流量，并将所收取的现金流量交付给指定的资金保管机构等），就该服务合同确认一项服务资产或服务负债。服务负债应当按照公允价值进行初始计量，并作为上述对价的组成部分。

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（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）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。

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，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

## 10.5 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

## 10.6 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

## 10.7 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资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## 10.8 金融资产减值

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

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

**11. 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**

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项，包括应收款项期末余额超过 2,000 万元以上（含 2,000 万元）的款项。
单项金额重大并单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：**

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）	
确定组合的依据：	
信用风险特征按账龄组合的确定依据	对于单项测试未减值的应收款项，扣除期后已收回或证据显示确定可收回外，汇同单项金额非重大的应收款项按账龄作为信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况以账龄分析法计提组合的坏账准备及确定计提坏账准备的比例，据此计算应计提的坏账准备。

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	10.00	10.00
2—3 年	20.00	20.00
3 年以上		
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

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

**12. 存货**

存货包括房地产开发成本、开发产品等，按成本与可变现净值孰低列示。

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。

存货盘存制度采用永续盘存制。

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

### 13. 划分为持有待售资产

同时满足下列条件的资产，确认为持有待售资产：

- 1) 该资产必须在其当期状况下仅根据出售此类资产的通常和惯用条款即可立即出售；
- 2) 公司已经就处置该部分资产作出决议；
- 3) 公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- 4) 该项转让将在一年内完成。

### 14. 长期股权投资

#### 14.1 共同控制、重大影响的判断标准

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，则视为共同控制。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不视为共同控制。

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为对被投资单位实施重大影响。

#### 14.2 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.4 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

- 1) 以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。
- 2) 以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，应当按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。
- 3) 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。
- 4) 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。

#### 14.3 后续计量及损益确认方法

##### 14.3.1 成本法后续计量

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

#### 14.3.2 权益法后续计量

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算，长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，投资方取得长期股权投资后，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；投资方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；投资方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。投资方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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与投资方不一致的，按照投资方的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

投资方确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资方负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资方在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资方计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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投资方的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。投资方与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认。

投资方对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，投资方都按照金融工具政策的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

#### 14.3.3 因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的处理

按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

#### 14.3.4 处置部分股权的处理

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本附注“金融工具”的政策核算，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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，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；处置后的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，改按本附注“金融工具”的有关政策进行会计处理，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。在编制合并财务报表时，按照本附注“合并财务报表的编制方法”的相关内容处理。

#### 14.3.5 对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的处理

分类为持有待售资产的对联营企业或合营企业的权益性投资，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示，公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表作相应调整。

#### 14.3.6 处置长期股权投资的处理

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，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。

## 14 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

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

类别	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	30-40 年	5%	2.375%-3.167%
土地使用权	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。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 15 固定资产

### (1). 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 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

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

## 16 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑费用、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前所发生的符合资本化条件的借款费用。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧，或转入无形资产于当月摊销。

## 17 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款（指为购建固定资产或其他符合资本化条件的资产而专门借入的款项）以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

## 18 长期资产减值

在财务报表中单独列示的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，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。前述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

## 19 长期待摊费用

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。

## 20 职工薪酬

### (1)、短期薪酬的会计处理方法

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。发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等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，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

利润分享计划同时满足下列条件时，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- 1) 因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- 2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

### (2)、离职后福利的会计处理方法

#### 1 设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### 2 设定受益计划

本公司对设定受益计划的会计处理包括下列四个步骤：

- 1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。公司将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。
- 2) 设定受益计划存在资产的，公司将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，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。
- 3) 确定应当计入当期损益的金额。
- 4) 确定应当计入其他综合收益的金额。

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。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划

福利水平显著高于以前年度时，按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致企业第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。

报告期末，本公司将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为：服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额，以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

在设定受益计划下，公司在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：

- 1) 修改设定受益计划时。
- 2) 企业确认相关重组费用或辞退福利时。

本公司在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

### (3)、辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- 1) 本公司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。
- 2) 本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

本公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。

### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照关于设定提存计划的有关政策进行处理。

除上述情形外，本公司按照关于设定受益计划的有关政策，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- 1) 服务成本。
- 2) 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。
- 3) 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

长期残疾福利水平取决于职工提供服务期间长短的，本公司在职工提供服务的期间确认应付长期残疾福利义务；长期残疾福利与职工提供服务期间长短无关的，本公司在导致职工长期残疾的事件发生的当期确认应付长期残疾福利义务。

## 21 预计负债

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

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

## 22 收入

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

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

### 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 销售和出租房屋的实际收入确认原则

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

## 23 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

**(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

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。与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

**24 递延所得税资产/递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

**25 租赁**

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

**(1)、经营租赁的会计处理方法**

经营租赁的租金支出在租赁期内按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

**(2)、融资租赁的会计处理方法**

融资租赁按租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，租入资产的入账价值与最低租赁付款额之间的差额为未确认融资费用，在租赁期内按实际利率法摊销。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额以长期应付款列示。

**26 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

**六、税项****1. 主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	1%-60% (超率累进税率或预征)	应纳税增值额(按应纳税销售额)

	率)	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
营业税	5%	应纳税营业额
城市维护建设税	5%-7%	营业税
企业所得税	25%	应纳税所得额

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

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	187,052.39	48,556.07
银行存款	13,417,236.96	11,438,872.09
其他货币资金		
合计	13,604,289.35	11,487,428.16
其中：存放在境外的款项总额		

### 2、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

### 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、应收账款

#### (1). 应收账款分类披露

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	22,991.58	100	68.97	0.3	22,922.61	143,506.82	100	430.52	0.3	143,076.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	22,991.58	/	68.97	/	22,922.61	143,506.82	/	430.52	/	143,076.30

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

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年以内小计	22,991.58	68.97	0.3%
合计	22,991.58	68.97	0.3%

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

**(2). 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 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 361.55 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(3). 本期实际核销的应收账款情况**

适用 不适用

**(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：**

单位：元 币种：人民币



单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 %
瀚耀（上海）营销策划有限公司	租户	21,824	1 年以内	95.21

## 6、预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	508,507.43	100	2,420,233.33	100
合计	508,507.43	100	2,420,233.33	100

### (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	金额	时间
第一名	服务商	120,000.00	一年以内
第二名	服务商	388,507.43	一年以内
合计：	/	508,507.43	/

## 7、应收利息

适用 不适用

## 8、应收股利

适用 不适用

## 9、其他应收款

### (1). 其他应收款分类披露

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										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	34,822,603.55	100	32,727,278.19	93.98	2,095,325.36	82,557,081.68	100	16,812,596.05	20.36	65,744,485.63

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款											
合计	34,822,603.55	/	32,727,278.19	/	2,095,325.36	/	82,557,081.68	/	16,812,596.05	/	65,744,485.63

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

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 年以内小计	1,473,215.00	4,419.64	0.3%
1 至 2 年	688,700.00	68,870.00	10%
2 至 3 年	1,500.00	300.00	20%
4 至 5 年	11,000.00	5,500.00	50%
5 年以上	32,648,188.55	32,648,188.55	100%
合计	34,822,603.55	32,727,278.19	

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

## (2). 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 16,058,182.14 元；本期收回或转回坏账准备金额-143,500 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

## (3). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

## (4). 其他应收款按款项性质分类情况

□适用 √不适用

## (5). 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
中粮置业投资有限公司	非关联关系	32,115,260.82	5年以上	92.22	32,115,260.82
公积金贷款抵押金	非关联关系	688,700.00	1-2年	1.98	68,870.00
绿化保证金	非关联关系	137,000.00	5年以上	0.39	137,000.00
江阴城市客厅开发发展有限公司	非关联关系	100,000.00	5年以上	0.28	100,000.00
备用金-项目	非关联关系	63,800	5年以上	0.18	63,800
合计	/	33,104,760.82	/	95.05	32,484,930.82

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## 10、 存货

## (1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	168,135,480.29	24,351,750.22	143,783,730.07	194,616,781.93	28,609,938.67	166,006,843.26
合计	168,135,480.29	24,351,750.22	143,783,730.07	194,616,781.93	28,609,938.67	166,006,843.26

## (2). 存货跌价准备

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	
库存商品	28,609,938.67			4,258,188.45		24,351,750.22
合计	28,609,938.67			4,258,188.45		24,351,750.22

## (3). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

□适用 √不适用

## 11、划分为持有待售的资产

□适用 √不适用

## 12、可供出售金融资产

√适用 □不适用

## (1). 可供出售金融资产情况

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:	270,000,000.00		270,000,000.00	270,000,000.00		270,000,000.00
按公允价值计量的						
按成本计量的	270,000,000.00		270,000,000.00	270,000,000.00		270,000,000.00
合计	270,000,000.00		270,000,000.00	270,000,000.00		270,000,000.00

## (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	270,000,000.00			270,000,000.00					10	
合计	270,000,000.00			270,000,000.00					/	

## (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

## 13、持有至到期投资

适用 不适用

## 14、长期应收款

适用 不适用

## 15、长期股权投资

适用 不适用

## 16、投资性房地产

适用 不适用

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

适用 不适用

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	306,260,308.70	73,334,384.61		379,594,693.31
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	306,260,308.70	73,334,384.61		379,594,693.31
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	34,444,214.46	2,936,810.3		37,381,024.76
2. 本期增加金额	2,816,615.96	978,936.78		3,795,552.74
(1) 计提或摊销	2,816,615.96	978,936.78		3,795,552.74
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	37,260,830.42	3,915,747.08		41,176,577.50
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	191,192,361.82	69,418,637.53		260,610,999.35
2. 期初账面价值	194,008,977.78	70,397,574.31		264,406,552.09

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

## 17、固定资产

## (1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	合计
一、账面原值:				
1. 期初余额	6,424,505.24	780,496.42		7,205,001.66
2. 本期增加金额		10,379.00		10,379.00
(1) 购置		10,379.00		10,379.00
(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	790,875.42		7,215,380.66
二、累计折旧				
1. 期初余额	1,989,990.88	696,572.29		2,686,563.17
2. 本期增加金额	76,291.02	30,488.83		106,779.85
(1) 计提	76,291.02	30,488.83		106,779.85
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额	2,066,281.90	727,061.12		2,793,343.02
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	4,358,223.34	63,814.30		4,422,037.64
2. 期初账面价值	4,434,514.36	83,924.13		4,518,438.49

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(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

18、 在建工程

适用 不适用

19、 工程物资

适用 不适用

20、 固定资产清理

适用 不适用

21、 生产性生物资产

适用 不适用

22、 油气资产

适用 不适用

23、 无形资产

(1). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

24、 开发支出

适用 不适用

25、 商誉

适用 不适用

26、 长期待摊费用

适用 不适用



**27、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

**28、短期借款**

√适用 □不适用

**(1). 短期借款分类**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	80,000,000.00	130,000,000.00
信用借款	153,000,000.00	193,000,000.00
合计	233,000,000.00	323,000,000.00

短期借款分类的说明：

信托借款为 8,000 万元；上海兴盛实业发展（集团）有限公司委托贷款为 15,300 万元；

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

**29、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

**30、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**31、应付票据**

□适用 √不适用

**32、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
应付账款	25,419,418.98	31,784,561.23

合计	25,419,418.98	31,784,561.23
----	---------------	---------------

## (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
江苏弘盛建设工程集团有限公司	11,830,562.81	开发产品工程款的质保金
北京江河幕墙股份有限公司	3,317,484.96	开发产品工程款的质保金
江阴市中正市政工程有限公司	2,571,747.76	开发产品工程款的质保金
上海申津建设工程有限公司	2,419,507.43	开发产品工程款的质保金
上海嘉春装饰设计工程有限公司	1,867,151.08	开发产品工程款的质保金
江苏地质基桩工程公司	1,500,000.00	开发产品工程款的质保金
江苏兴厦建筑安装有限公司	1,098,250.27	开发产品工程款的质保金
合计	24,604,704.31	/

## 33、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
房产销售预收款	1,885,274.55	5,670,201.77
合计	1,885,274.55	5,670,201.77

## (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

## 34、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	427,156.13	2,814,270.46	2,814,270.46	427,156.13
二、离职后福利-设定提存计划		283,219.30	283,219.30	
三、辞退福利		97,031.25	97,031.25	
合计	427,156.13	3,194,521.01	3,194,521.01	427,156.13

## (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		2,564,567.06	2,564,567.06	

补贴				
二、职工福利费				
三、社会保险费		155,576.40	155,576.40	
其中：医疗保险费		137,102.70	137,102.70	
工伤保险费		5,545.80	5,545.80	
生育保险费		12,927.90	12,927.90	
四、住房公积金		87,627.00	87,627.00	
五、工会经费和职工教育经费	427,156.13	6,500.00	6,500.00	427,156.13
合计	427,156.13	2,814,270.46	2,814,270.46	427,156.13

**(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		266,378.20	266,378.20	
2、失业保险费		16,841.10	16,841.10	
合计		283,219.30	283,219.30	

**35、 应交税费**

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	265,623.50	
营业税	1,783,091.32	2,742,716.17
企业所得税	17,560,697.77	17,560,697.77
个人所得税	45,466.87	31,255.99
城市维护建设税	152,074.16	198,716.25
房产税	5,305,678.09	3,202,015.58
土地增值税	5,852,313.57	5,881,082.13
教育费附加	138,272.93	172,973.01
河道管理费	27,420.04	28,333.08
土地使用税	121,657.20	61,791.96
印花税费	8,150.74	
合计	31,260,446.19	29,879,581.94

**36、 应付利息**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	270,300.00	646,066.67
合计	270,300.00	646,066.67

重要的已逾期未支付的利息情况：

□适用 √不适用

**37、应付股利**

□适用 √不适用

**38、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
其他应付款余额	60,067,259.70	19,868,268.20
合计	60,067,259.70	19,868,268.20

**(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	15,379,413.40	代收拆迁款
合计	15,379,413.40	/

**39、划分为持有待售的负债**

□适用 √不适用

**40、1 年内到期的非流动负债**

□适用 √不适用

**41、长期借款**

□适用 √不适用

**42、应付债券**

□适用 √不适用

**43、长期应付款**

□适用 √不适用

**44、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

## 45、 专项应付款

□适用 √不适用

## 46、 预计负债

□适用 √不适用

## 47、 递延收益

□适用 √不适用

## 48、 股本

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

## 49、 其他权益工具

□适用 √不适用

## 50、 资本公积

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
其他资本公积	6,855,340.45			6,855,340.45
合计	6,855,340.45			6,855,340.45

## 51、 库存股

□适用 √不适用

## 52、 其他综合收益

□适用 √不适用

## 53、 专项储备

□适用 √不适用

## 54、 盈余公积

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
合计	26,712,908.71		26,712,908.71

## 55、未分配利润

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	-117,958,535.53	-6,067,101.55
调整后期初未分配利润	-117,958,535.53	-6,067,101.55
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-30,636,834.58	-24,007,662.89
期末未分配利润	-148,595,370.11	-30,074,764.44

## 56、营业收入和营业成本

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	35,823,532.08	23,292,252.19	43,444,743.30	40,162,761.71
合计	35,823,532.08	23,292,252.19	43,444,743.30	40,162,761.71

## 57、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	784,567.72	2,172,237.17
城市维护建设税	73,792.08	151,056.60
教育费附加	695,448.81	108,611.87
土地增值税		373,655.78
房产税	1,042,405.77	
城镇土地使用税	41,161.14	
合计	2,637,375.52	2,805,561.42

## 58、销售费用

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	55,500.00	222,800.00
代理销售费	293,903.00	101,603.50
办公费	35,455.00	21,976.28
设计费		18,200.00
水电费	410.00	0
租金	14,100	
差旅费	8,648.00	10,451.00
运输费	0	4,320.00
合计	408,016	379,350.78

## 59、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
工资	2,660,698.21	2,466,098.73
办公费	717,973.40	606,191.96
业务招待费	83,947.70	92,534.39
税金	506,570.45	860,177.01
折旧费	2,167,485.89	3,030,737.55
福利费	900.00	720.00
保险费	3,000.00	94,203.58
咨询费、审计费	6,896,372.33	6,947,976.00
四金	526,422.70	420,695.10
差旅费	91,963.50	10,347.19
运输费	600.00	12,000.00
水电费	65,775.07	17,484.26
工会经费		0
装修费		65,000.00
其他	703,707.70	978,936.78
职工教育经费	6,500.00	
合计	14,431,916.95	15,603,102.55

## 60、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-36,361.29	-65,352.90
利息支出	9,939,188.88	11,807,121.01
其他	8,519.51	16,279.41
合计	9,911,347.10	11,758,047.52

## 61、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	15,914,320.59	53,799.35
二、存货跌价损失		-2,753,864.89
合计	15,914,320.59	-2,700,065.54

## 62、公允价值变动收益

□适用 √不适用

## 63、投资收益

□适用 √不适用

## 64、营业外收入

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			
收到税收返还款	38,431.21		38,431.21
合计	38,431.21		38,431.21

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

## 65、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
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			
合计			

## 66、现金流量表项目

## (1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	36,361.29	65,352.90
往来款	42,889,762.30	153,802,912.65
合计	42,926,123.59	153,868,265.55



## (2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	3,313,902.85	9,322,280.95
往来款	5,400,210.20	152,114,528.97
合计	8,714,113.05	161,436,809.92

## 67、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位: 元 币种: 人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	-30,733,265.06	-24,564,015.14
加: 资产减值准备	15,914,320.59	-2,700,065.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,923,395.84	3,870,766.09
无形资产摊销	978,936.75	978,936.75
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	9,939,188.88	11,807,121.01
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)	22,223,113.19	-38,343,796.45
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	55,703,719.27	78,707,477.87
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-22,507,213.72	-21,813,756.34
其他		
经营活动产生的现金流量净额	54,442,195.74	7,942,668.25
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	13,604,289.35	6,319,759.59
减: 现金的期初余额	11,487,428.16	35,918,072.77

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	2,116,861.19	-29,598,313.18

## (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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	13,604,289.35	11,487,428.16
其中：库存现金	187,052.39	48,556.07
可随时用于支付的银行存款	13,417,236.96	11,438,872.09
三、期末现金及现金等价物余额	13,604,289.35	11,487,428.16
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		

## 68、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

## 69、外币货币性项目

适用 不适用

## 70、套期

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

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

## (2). 合并成本及商誉

适用 不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

(2). 合并成本

适用 不适用

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

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

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

**九、 在其他主体中的权益****1、 在子公司中的权益**

适用 不适用

**(1). 企业集团的构成**

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	
江阴新梅房地产开发有限公司	江阴	江阴市	房产开发	100%		投资
上海新竺实业发展有限公司	上海	上海市	房产开发	60%	36%	投资
上海新梅房地产开发有限公司	上海	上海市	房产开发	90%		投资
喀什中盛创投有限公司	喀什	喀什	创业投资	100%		收购

**(2). 重要的非全资子公司**

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
上海新梅房地产开发有限公司	10%	-184,768.99		9,771,507.45

**(3). 重要非全资子公司的主要财务信息**

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	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

称					负						负	
					债						债	
上海新梅房地产开发有限公司	76,000,329.98	134,202,348.66	210,202,678.64	112,487,604.10	0	112,487,604.10	127,207,291.24	135,322,778.68	262,530,069.92	162,967,305.49	0	162,967,305.49

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
上海新梅房地产开发有限公司	9,174,859.09	-1,847,689.89	-1,847,689.89	7,467,192.77	9,947,100.30	-5,563,522.54	-5,563,522.54	19,699,135.61

## 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

## 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

□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

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 (%)
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	上海	房地产	12,000	11.19%	11.19%

本企业最终控制方是张兴标

## 2、本企业的子公司情况

在子公司中的权益

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	组织机构代码
江阴新梅房地产开发有限公司	江阴市	19,000万元	房产开发	张静静	100%	100%	有限公司	69790349-5
上海新竺实业发展有限公司	上海市	14,000万元	房产开发	张静静	96%	100%	有限公司	75987204-X
上海新梅房地产开发有限公司	上海市	5,000万元	房产开发	张静静	90%	90%	有限公司	13216241-5
喀什中盛创投有限公司	喀什	3,000万元	房产开发	张静静	100%	100%	有限公司	59919981-X

**3、 本企业合营和联营企业情况**

□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
上海新菊实业发展有限公司	股东的子公司
上海威逊置业有限公司	股东的子公司
上海新梅物业管理有限公司	股东的子公司
上海新梅实业有限公司	股东的子公司
上海新梅投资管理有限公司	股东的子公司
上海兴盛物业有限公司	股东的子公司
江阴新兰房地产开发有限公司	股东的子公司
上海盛睿物业管理有限公司	股东的子公司
江阴新梅商业管理有限公司	股东的子公司
上海仲兴投资有限公司	其他
上海华兴绿色工程有限公司	其他
上海金提葡萄园艺有限公司	其他
上海新梅双塔物业管理有限公司	其他
荣冠投资有限公司	其他
上海兴盛高科技发展有限公司	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**

□适用 √不适用

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

□适用 √不适用

**(3). 关联租赁情况**

□适用 √不适用

**(4). 关联担保情况**

√适用 □不适用

本公司作为被担保方

单位:元 币种:人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
兴盛集团和张兴标	130,000,000.00	2015-05-11	2016-09-30	否

关联担保情况说明

新梅房产向大业信托有限责任公司借款 1.3 亿元，该笔借款以新梅大厦相关房屋及相应国有建设用地使用权为抵押物，并由兴盛集团和张兴标提供担保。

**(5). 关联方资金拆借**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
上海兴盛实业发展（集团）有限公司	29,000,000.00	2015-09	2016-09	委托贷款
上海兴盛实业发展（集团）有限公司	124,000,000.00	2015-07	2016-07	委托贷款

**(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	136	112

**(8). 其他关联交易**

根据公司 2003 年 5 月与上海兴盛实业发展（集团）有限公司签订的《商标使用许可协议》，本公司许可上海兴盛实业发展（集团）有限公司无偿使用“新梅”商标。

**6、 关联方应收应付款项**

□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

**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**

□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

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 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

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). 应收账款分类披露:

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

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

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

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	431,066,718.50	93.07			431,066,718.50	487,443,718.50	93.82			487,443,718.50
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	32,115,275.82	6.93	32,115,260.86	99.99	14.96	32,115,260.82	6.18	16,057,630.41	50	16,057,630.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										

合计	463,181,994.32	/	32,115,260.86	/	431,066,733.46	519,558,979.32	/	16,057,630.41	/	503,501,348.91
----	----------------	---	---------------	---	----------------	----------------	---	---------------	---	----------------

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
江阴新梅房地产开发有限公司	230,621,997.50			合并内关联方
喀什中盛创投资有限公司	200,444,721.00			合并内关联方
合计	431,066,718.50		/	/

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	15.00	0.04	0.3%
1 年以内小计	15.00	0.04	0.3%
5 年以上	32,115,260.82	32,115,260.82	100%
合计	32,115,275.82	32,115,260.86	99.99%

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

(2) 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 16,057,630.45 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

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

(5) 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
------	-------	------	----	----------------------	----------

喀什中盛创投有限公司	往来款	200,444,721.00	2-3年	43.28	
江阴新梅房地产开发有限公司	往来款	230,621,997.50	1-2年	49.78	
中粮置业投资有限公司	股权转让款	32,115,260.82	5年以上	6.93	32,115,260.82
代垫医药费	往来款	15.00	1年以内	0.01	0.04
合计	/	463,181,994.32	/	100	32,115,260.86

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□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	400,928,563.33		400,928,563.33	400,928,563.33		400,928,563.33
合计	400,928,563.33		400,928,563.33	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
上海新梅房地产开发有限公司	96,702,412.64			96,702,412.64		
上海新竺实业发展有限公司	84,000,000.00			84,000,000.00		
江阴新梅房地产开发有限公司	189,873,150.69			189,873,150.69		
喀什中盛创投有限公司	30,353,000.00			30,353,000.00		
合计	400,928,563.33			400,928,563.33		

## (2) 对联营、合营企业投资

□适用 √不适用

## 4、投资收益

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

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、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		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
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	38,431.21	个人所得税的税收返还
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	38,431.21
----	-----------

## 2、净资产收益率及每股收益

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	-8.84	-0.0686	-0.0686
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.85	-0.0687	-0.0687

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

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 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表。 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告的原稿。
--------	---

董事长：全历

董事会批准报送日期：2016 年 8 月 29 日