

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 年第一季度报告

目录

一、	重要提示	3
二、	公司基本情况	3
三、	重要事项	5
四、	附录	8

一、重要提示

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

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 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）陆剑峰保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司基本情况

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	599,865,878.41	588,370,027.01	1.95
归属于上市公司股东的净资产	459,328,922.59	466,292,074.87	-1.49
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	17,615,760.46	-1,295,530.82	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-5,200.00	-985,810.65	不适用
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	4,078,176.20	9,410,771.81	-56.66
归属于上市公司股东的净利润	-6,963,152.28	383,593.95	-1,915.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-6,963,152.28	-2,604,170.98	不适用
加权平均净资产收益率(%)	-1.5	0.09	减少 1.59 个百分点
基本每股收益(元/股)	-0.0156	0.0009	-1,833.33
稀释每股收益(元/股)	-0.0156	0.0009	-1,833.33

非经常性损益项目和金额

□适用 √不适用

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

单位：股

股东总数（户）			17,917			
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
上海新达浦宏投资合伙企业（有限合伙）	98,434,491	22.05	0	质押	98,434,491	境内非国有法人
上海腾京投资管理咨询中心	11,822,104	2.65	0	质押	11,822,104	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）	9,627,939	2.16	0	无	0	境内非国有法人
兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	8,968,830	2.01	0	质押	7,968,800	境内非国有法人
朱玉树	7,285,680	1.63	0	无	0	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	1.53	0	无	0	境内非国有法人
王硕	4,608,080	1.03	0	无	0	境内自然人
高雅萍	3,027,348	0.68	0	无	0	境内自然人
吴逸帆	2,900,000	0.65	0	无	0	境内自然人
高尔财	2,900,000	0.65	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
上海新达浦宏投资合伙企业（有限合伙）	98,434,491	人民币普通股	98,434,491			
上海腾京投资管理咨询中心	11,822,104	人民币普通股	11,822,104			
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）	9,627,939	人民币普通股	9,627,939			
兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	8,968,830	人民币普通股	8,968,830			

朱玉树	7,285,680	人民币普通股	7,285,680
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
王硕	4,608,080	人民币普通股	4,608,080
高雅萍	3,027,348	人民币普通股	3,027,348
吴逸帆	2,900,000	人民币普通股	2,900,000
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	上述股东中，新达浦宏与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司、上海腾京投资管理咨询中心为一致行动人。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。		

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

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产负债表项目	2019年3月31日	2018年12月31日	变动比率	变动原因
应收账款	1,510,980.28	3,868,417.62	-60.94%	主要系前期应收账款已收回
预付款项	390,354.25	3,689.32	10480.66%	主要系预付中介费用
预收账款	50,000.01	1,856,248.42	-97.31%	主要系江阴豪布斯卡项目房屋出售预收款减少
其他应付款	43,699,972.89	14,338,714.29	204.77%	主要系收到重组上市诚意金
应付职工薪酬	182,692.10	1,620,373.16	-88.73%	主要系上年度计提的奖金在本期已发放
利润表项目	2019年1-3月合并	2018年1-3月合并	变动比率	变动原因
营业收入	4,078,176.20	9,410,771.81	-56.66%	主要系房产销售下降所致
营业成本	7,605,110.01	11,567,725.85	-34.26%	主要系收入下降所致
营业税金及附加	586,747.72	169,274.62	246.62%	主要系税金的计提
财务费用	-744,169.08	-355,988.48	不适用	主要系银行存款产生的利息收入增加

现金流量表项目	2019年1-3月合并	2018年1-3月合并	变动比率	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	17,615,760.46	-1,295,530.82	不适用	主要系收到重组上市诚意金
投资活动产生的现金流量净额	-5,200.00	-985,810.65	不适用	主要系上年度支付秋月路项目工程款

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

1、公司拟通过资产置换、发行股份方式购买广东爱旭科技股份有限公司（以下简称“爱旭科技”）100%股权；经初步测算，该事项对公司构成了重大资产重组，并构成重组上市。公司股票自2019年1月4日（星期五）开市起停牌，并披露了《重大资产重组停牌公告》（公告编号：临2019-001）。2019年1月7日，公司第七届董事会第七次临时会议审议通过了《重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等与本次重大资产重组事项相关的议案，经申请，公司股票将于2019年1月8日（星期二）开市起复牌，并披露了《股票复牌的公告》（公告编号：临2019-004）。2019年1月9日，公司收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的问询函，并披露了《关于收到上海证券交易所问询函的公告》（公告编号：临2019-006），公司及独立财务顾问进行了认真分析与核查，于2019年1月23日披露了《〈关于对公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函〉的回复》（公告编号：临2019-013）。同日，公司收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的二次问询函，并披露了《关于收到上海证券交易所二次问询函的公告》（公告编号：临2019-015），公司于2019年3月20日披露了《〈关于对公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的二次问询函〉的回复》（公告编号：临2019-022）。

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《关于重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》等相关议案，并于2019年4月23日披露了《重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）》及其摘要等相关公告。

公司将于2019年5月10日召开股东大会，审议重大资产重组相关议案。公司将积极推进前述重大资产重组进程，并及时履行信息披露义务，也提请投资者参阅草案中相关风险提示章节，注意投资风险。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
重大资产重组事项	2019年1月4日	《重大资产重组停牌公告》（公告编号：临2019-001）刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）
	2019年1月8日	《股票复牌的公告》（公告编号：临2019-004）、《重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案》等，刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）
	2019年1月9日	《关于收到上海证券交易所问询函的公告》（公告编号：临2019-006）刊登于《中国证券

		报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn)
	2019 年 1 月 23 日	《关于上海证券交易所〈关于对上海新梅置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案信息披露的问询函〉的回复》(公告编号: 临 2019-013)、《关于收到上海证券交易所〈关于对上海新梅置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产预案信息披露的二次问询函〉的公告》(公告编号: 临 2019-015), 刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn)
	2019 年 3 月 20 日	《关于上海证券交易所〈关于对上海新梅置业股份有限公司重大资产置换及发行股份购买资产预案信息披露的二次问询函〉回复的公告》(公告编号: 临 2019-022), 刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn)
	2019 年 4 月 23 日	《重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》等, 刊登于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站 (www. sse. com. cn)

2、2017年1月26日, 公司与上海张江集成电路产业区开发有限公司签署《房屋租赁合同》, 整体租赁位于秋月路26号4幢楼宇。因公司经营策略调整, 2019年4月30日, 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》, 公司不再整体租赁座落于上海市浦东新区秋月路26号4幢办公楼。本次退租无须承担因提前退租而支付的违约金。上述事项预计对公司利润不会产生负面影响。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

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

适用 不适用

公司名称	上海新梅置业股份有限公司
法定代表人	李勇军
日期	2019 年 4 月 29 日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019年3月31日

编制单位:上海新梅置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币 审计类型:未经审计

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产:		
货币资金	212,946,431.69	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		
应收票据及应收账款	1,510,980.28	3,868,417.62
其中:应收票据		
应收账款	1,510,980.28	3,868,417.62
预付款项	390,354.25	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	13,913,618.79	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	974,408.63	944,398.17
流动资产合计	271,261,268.11	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		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	185,992,713.24	187,378,587.46
固定资产	4,039,030.11	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	27,124.91	30,999.92
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,545,742.04	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	328,604,610.30	330,347,441.86
资产总计	599,865,878.41	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		
应付票据及应付账款	19,778,185.75	16,573,432.35
预收款项	50,000.01	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	182,692.10	1,620,373.16
应交税费	55,063,246.94	65,928,240.03
其他应付款	43,699,972.89	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	118,774,097.69	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		
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	118,774,097.69	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		
盈余公积	26,712,908.71	26,712,908.71
一般风险准备		
未分配利润	-28,411,341.40	-21,448,189.12
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	459,328,922.59	466,292,074.87
少数股东权益	21,762,858.13	21,760,943.89
所有者权益（或股东权益）合计	481,091,780.72	488,053,018.76
负债和所有者权益（或股东权益）总计	599,865,878.41	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3月31日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产：		

货币资金	31,322,956.19	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		
应收票据及应收账款	129,124.78	126,184.90
其中：应收票据		
应收账款	129,124.78	126,184.90
预付款项	290,000.00	3,689.32
其他应收款	484,604,301.01	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	100,102.97	23,809.52
流动资产合计	516,446,484.95	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	53,540.29	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	27,124.91	30,999.92
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	3,545,742.04	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	137,979,407.24	138,300,573.74
资产总计	654,425,892.19	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		
应付票据及应付账款	6,911,032.43	3,514,587.74
预收款项		52,628.41
合同负债		
应付职工薪酬	58,326.00	1,500,000.00
应交税费	26,446.54	91,687.70
其他应付款	249,400,526.80	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	256,396,331.77	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		
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	256,396,331.77	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		
盈余公积	26,712,908.71	26,712,908.71
未分配利润	-84,368,784.99	-81,557,904.49
所有者权益（或股东权益）合计	398,029,560.42	400,840,440.92
负债和所有者权益（或股东权益）	654,425,892.19	628,047,122.51

总计

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—3月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业总收入	4,078,176.20	9,410,771.81
其中：营业收入	4,078,176.20	9,410,771.81
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	11,021,537.02	14,620,529.63
其中：营业成本	7,605,110.01	11,567,725.85
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	586,747.72	169,274.62
销售费用	107,187.92	108,907.72
管理费用	3,473,687.28	3,130,609.92
研发费用		
财务费用	-744,169.08	-355,988.48
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失	-7,026.83	
信用减值损失		
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		
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-6,943,360.82	-2,448,423.91
加：营业外收入		2,987,764.93

减：营业外支出		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-6,943,360.82	539,341.02
减：所得税费用	17,877.22	90,150.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,961,238.04	449,190.73
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-6,961,238.04	449,190.73
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）	-6,963,152.28	383,593.95
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	1,914.24	65,596.78
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	-6,961,238.04	449,190.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	-6,963,152.28	383,593.95
归属于少数股东的综合收益总额	1,914.24	65,596.78
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-0.0156	0.001
（二）稀释每股收益(元/股)	-0.0156	0.001

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—3月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
一、营业收入	527,629.11	545,577.93
减：营业成本	4,158,118.74	4,418,043.54
税金及附加	1,808.05	
销售费用		48,584.82
管理费用	2,054,643.07	1,907,875.49
研发费用		
财务费用	-215,804.40	-349,258.51
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失		
信用减值损失		
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		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,471,136.35	-5,479,667.41
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,471,136.35	-5,479,667.41
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,471,136.35	-5,479,667.41
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-5,471,136.35	-5,479,667.41
（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	-5,471,136.35	-5,479,667.41
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—3月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
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	10,926,735.58	8,689,288.45
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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	31,735,403.30	3,569,716.56
经营活动现金流入小计	42,662,138.88	12,259,005.01

购买商品、接受劳务支付的现金	7,245,942.17	4,146,266.04
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	3,372,155.28	1,581,374.35
支付的各项税费	11,697,366.91	6,252,202.16
支付其他与经营活动有关的现金	2,730,914.06	1,574,693.28
经营活动现金流出小计	25,046,378.42	13,554,535.83
经营活动产生的现金流量净额	17,615,760.46	-1,295,530.82
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	5,200.00	985,810.65
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	5,200.00	985,810.65
投资活动产生的现金流量净额	-5,200.00	-985,810.65
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		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		

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		
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	17,610,560.46	-2,281,341.47
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	212,946,431.69	73,619,789.39

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—3月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

项目	2019年第一季度	2018年第一季度
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	6,820,765.88	649,662.96
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	31,717,126.40	4,234,721.66
经营活动现金流入小计	38,537,892.28	4,884,384.62
购买商品、接受劳务支付的现金	650,000.00	3,946,266.04
支付给职工以及为职工支付的现金	3,112,130.50	1,388,409.19
支付的各项税费	132,839.43	4,680,116.35
支付其他与经营活动有关的现金	77,512,588.01	580,174.26
经营活动现金流出小计	81,407,557.94	10,594,965.84
经营活动产生的现金流量净额	-42,869,665.66	-5,710,581.22
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计		
筹资活动产生的现金流量净额		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-42,869,665.66	-6,591,154.08
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	31,322,956.19	62,593,495.85

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

4.2 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			
应收票据及应收账款	3,868,417.62	3,868,417.62	
其中：应收票据			
应收账款	3,868,417.62	3,868,417.62	
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			
应付票据及应付账款	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			
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			
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			
应收票据及应收账款	126,184.90	126,184.90	
其中：应收票据			
应收账款	126,184.90	126,184.90	
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			
应付票据及应付账款	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			

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			
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

4.3 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

4.4 审计报告

适用 不适用