

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 年第三季度报告

目录

一、	重要提示.....	3
二、	公司基本情况.....	3
三、	重要事项.....	8
四、	附录.....	12

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）熊国辉保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

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	7,525,263,557.63	4,240,864,107.23	77.45
归属于上市公司股东的净资产	1,988,823,386.54	1,530,271,781.00	29.97
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	936,430,488.88	530,691,851.31	76.45
	年初至报告期末 (1-9月)	年初至上年报告期末 (1-9月)	比上年同期增减(%)
营业收入	4,185,955,141.21	2,779,335,967.05	50.61
归属于上市公司股东的净利润	497,973,553.66	255,592,337.11	94.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	450,011,911.63	136,908,743.67	228.69

加权平均净资产收益率 (%)	25.26	11.71	增加 13.55 个百分点
基本每股收益 (元/股)	0.2463	0.0764	222.38
稀释每股收益 (元/股)	0.2463	0.0764	222.38

备注：公司于报告期内完成重大资产重组，将广东爱旭科技有限公司（以下简称“爱旭科技”）、浙江爱旭太阳能科技有限公司（以下简称“浙江爱旭”）、天津爱旭太阳能科技有限公司（以下简称“天津爱旭”）、义乌旭高太阳能科技有限公司（以下简称“义乌旭高”）纳入合并范围。

广东爱旭科技有限公司于 2009 年 11 月 16 日成立，本公司持有其 100% 股权，自资产重组之日起纳入合并范围。

浙江爱旭太阳能科技有限公司于 2016 年 12 月 20 日设立，本公司持有其 100% 股权，自资产重组之日起纳入合并范围。

天津爱旭太阳能科技有限公司于 2018 年 7 月 9 日设立，本公司持有其 100% 股权，自资产重组之日起纳入合并范围。

义乌旭高太阳能科技有限公司于 2019 年 9 月 10 日成立，本公司持有其 51% 股权，自公司成立之日起纳入合并范围。

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额 (7-9月)	年初至报告期末金额 (1-9月)	说明
非流动资产处置损益	1,137,168.14	2,020,939.08	
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	21,099,615.32	66,620,992.75	
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	1,066,915.08	1,434,942.47	
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	-14,198,980.66	-14,290,683.15	
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(税后)			
所得税影响额	-1,493,619.88	-8,534,043.61	
合计	7,611,098.00	47,252,147.54	

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)				15,386		
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	
陈刚	649,690,989	35.50	649,690,989	无	0	境内自然人
和谐天明投资管理(北京)有限公司一义乌奇光股权投资合伙企业(有限合伙)	568,754,374	31.08	568,754,374	无	0	境内非国有法人
上海新达浦宏投资合伙企业(有限合伙)	98,434,491	5.38	0	质押	98,434,491	境内非国有法人
天津创业投资管理有限公司一天津天创海河先进装备制造产业基金合伙企业(有限合伙)	71,210,246	3.89	71,210,246	无	0	境内非国有法人
珠海横琴嘉时企业管理合伙企业(有限合伙)	33,334,499	1.82	33,334,499	无	0	境内非国有法人

中国建设银行股份有限公司一博时主题行业混合型证券投资基金(LOF)	21,500,064	1.17	0	未知		境内非国有法人
江苏新材料产业创业投资企业(有限合伙)	14,561,587	0.80	14,561,587	无	0	境内非国有法人
江苏南通沿海创业投资基金(有限合伙)	14,561,587	0.80	14,561,587	无	0	境内非国有法人
江苏隼泉金茂新材料创业投资合伙企业(有限合伙)	12,481,294	0.68	12,481,294	无	0	境内非国有法人
西藏金缘投资管理有限公司一深圳天诚一号投资企业(有限合伙)	10,401,094	0.57	10,401,094	无	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一博时主题行业混合型证券投资基金(LOF)	21,500,064	人民币普通股	21,500,064
朱玉树	7,380,680	人民币普通股	7,380,680
潘毅	6,850,000	人民币普通股	6,850,000
招商银行股份有限公司一博时沪港深优质企业灵活配置混合型证券投资基金	5,500,001	人民币普通股	5,500,001
郑秋	5,080,831	人民币普通股	5,080,831
毛勇	3,806,288	人民币普通股	3,806,288
招商银行股份有限公司一博时优势企业3年封闭运作灵活配置混合型证券投资基金(LOF)	3,800,064	人民币普通股	3,800,064
湖南冠西投资管理有限公司	3,616,500	人民币普通股	3,616,500

中国银行股份有限公司—博时新兴消费主题混合型证券投资基金	3,300,000	人民币普通股	3,300,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中,陈刚、天津天创海河先进装备制造产业基金合伙企业(有限合伙)和珠海横琴嘉时企业管理合伙企业(有限合伙)为一致行动人,江苏新材料产业创业投资企业(有限合伙)、江苏南通沿海创业投资基金(有限合伙)、江苏惠泉金茂新材料创业投资合伙企业(有限合伙)和深圳天诚一号投资企业(有限合伙)之间具有关联关系。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

3.1.1 报告期内,公司资产负债表项目大幅度变动的情况及原因

金额单位:人民币万元

项目	2019年9月30日	2018年12月31日	变动比例	主要变动原因
货币资金	110,401.20	63,386.68	74.17%	浙江爱旭销售规模增加
交易性金融资产	8,543.49	-	100.00%	新增结构性存款
应收票据	80,237.44	50,163.21	59.95%	浙江爱旭销售规模增加
应收账款	6,178.73	2,600.77	137.57%	浙江爱旭销售规模增加
预付款项	27,920.52	10,182.75	174.19%	爱旭科技整体经营规模扩大
其他应收款	4,617.13	1,238.56	272.78%	爱旭科技出口业务增加,应收退税款、项目投资代垫待收款增加
其中:应收利息	575.95	1,049.77	-45.14%	爱旭科技质押存单到期,利息减少
存货	35,398.71	7,933.00	346.22%	新增天津爱旭生产备货以及爱旭科技国庆生产备货
一年内到期的非流动资产	496.43	2,235.85	-77.80%	爱旭科技长期应收融资租赁款1年内到期的金额减少
其他流动资产	19,066.30	14,336.34	32.99%	爱旭科技新增投资的进项税留抵额增加
在建工程	126,750.08	7,124.18	1679.15%	主要是天津爱旭新建项目在建工程
无形资产	20,974.28	11,207.40	87.15%	天津爱旭、浙江爱旭新增投资项

				目购买的土地
递延所得税资产	6,943.06	5,203.92	33.42%	政府补助的递延所得税增加
应付票据	205,637.18	73,278.04	180.63%	浙江爱旭产销量增加, 票据支付增加
应付账款	59,074.82	29,519.14	100.12%	爱旭科技整体经营规模扩大
预收款项	39,532.14	11,776.45	235.69%	爱旭科技销售规模上升增加预收货款
应交税费	4,588.24	2,090.58	119.47%	爱旭科技销售与利润规模扩大, 应交所得税费增加
其他应付款	2,517.92	654.42	284.75%	爱旭科技新增投资项目的工程保证金和客户履约保证金增加
其中: 应付利息	1,024.59	314.79	225.48%	爱旭科技融资租赁规模扩大
一年内到期的非流动负债	31,347.83	50,842.98	-38.34%	爱旭科技一年内到期的融资租赁减少
长期借款	106,488.38	7,924.97	1243.71%	天津爱旭、浙江爱旭投资新建项目, 贷款增加
递延收益	35,913.87	27,413.96	31.01%	政府补助增加
股本	182,988.82	14,697.49	1145.03%	公司实施重大资产重组, 向爱旭科技原股东定向增发股票, 购买重组资产
资本公积	-66,542.04	106,097.51	-162.72%	重大资产重组(会计处理原因)

3.1.2 报告期内, 公司利润表项目大幅度变动的情况及原因

金额单位: 人民币万元

项目	2019年前三季度(1-9月)	2018年前三季度(1-9月)	变动比例	变动说明
营业收入	418,595.51	277,933.60	50.61%	爱旭科技扩产提效, 产销规模扩大
营业成本	328,464.42	228,879.67	43.51%	爱旭科技扩产提效, 产销规模扩大
销售费用	3,871.50	2,557.55	51.38%	爱旭科技销售规模增加
管理费用	11,117.80	7,537.82	47.49%	新增天津爱旭投资项目, 管理费增加
其他收益	6,662.10	13,047.50	-48.94%	本期确认的政府补助收益减少
公允价值变动收益	143.49	-	100.00%	爱旭科技结构性存款收益增加
信用减值损失	-264.79	-	100.00%	新准则下计提信用减值损失
资产处置收益	202.09	-	100.00%	爱旭科技处置资产收益增加
营业外收入	15.15	88.22	-82.83%	爱旭科技社保款减免款减少
营业外支出	1,444.22	102.28	1311.98%	爱旭科技提效扩产, 处理旧设备导致营业外支出增加

3.1.3 报告期内，公司现金流量表项目大幅度变动的情况及原因

金额单位：人民币万元

项目	2019 年前三季度 (1-9 月)	2018 年前三季度 (1-9 月)	变动比例	变动说明
经营活动产生的现金流量净额	93,643.05	53,069.19	76.45%	销售回款增加
投资活动产生的现金流量净额	-188,465.98	-48,739.22	-286.68%	新增天津爱旭投资项目
筹资活动产生的现金流量净额	73,817.48	1,249.85	5806.13%	新增天津爱旭投资项目的融资

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

报告期内，公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易事项获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）上市公司并购重组审核委员会的审核通过，公司将除保留资产外的全部资产、负债及业务作为置出资产，与爱旭科技的全体股东持有的爱旭科技整体变更为有限责任公司后100%股权的等值部分进行置换，并于2019年9月完成了上述置入资产的工商变更登记备案手续，同月办理完毕本次发行股份购买资产的新增股份登记申请。爱旭科技成为公司的全资子公司，公司主营业务从房地产开发与经营转型为太阳能电池的研发、生产与销售。未来，公司的盈利能力和资产规模有望进一步提升，为公司的持续经营提供坚实保障。

此外，9月10日浙江爱旭控股51%的义乌旭高工商注册成立，注册资本10亿元人民币，该公司负责投资建设义乌基地四期4.6GW高效晶硅电池项目（暂定项目名称，可根据项目实际情况进行调整）。具体投资情况介绍见《公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易报告书（修订稿）》。截至2019年第三季度末，义乌旭高实收资本为0元，尚未开始实际运营。

重大资产置换暨发行股份购买资产的全过程事项，详见公司在指定信息披露媒体及上交所网站（www.sse.com.cn）的公告，具体如下：

重要事项概述	披露日期	主要公告内容
2019年1月7日，公司第七届董事会第七次临时会议审议了公司拟通过资产置换、发行股份方式购买爱旭科技100%股权的事项。	2019年1月8日	《重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易预案》
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。	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）》
2019年5月10日，公司召开2019年第	2019年5月11日	《2019年第一次临时股东大会决

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。		议公告》
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 5 月 25 日	《关于收到〈中国证监会行政许可申请受理单〉的公告》
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》。	2019 年 6 月 14 日	《关于收到〈中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书〉的公告》
2019 年 7 月 16 日，公司及相关中介机构按照证监会反馈意见通知书的要求，完成了反馈意见所列问题的逐项回复。	2019 年 7 月 17 日	《关于〈中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书〉之反馈意见回复的公告》
2019 年 8 月 1 日，公司发行股份购买资产事项获得中国证监会并购重组委第 35 次会议审核通过。	2019 年 8 月 2 日	《关于公司重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易事项获得中国证监会并购重组审核委员会审核通过暨复牌公告》
2019 年 8 月 6 日，公司及相关中介机构根据中国证监会并购重组委审核意见，修订交易报告书（草案）。	2019 年 8 月 6 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）（修订稿）》
2019 年 9 月 10 日，公司收到中国证监会《关于核准上海新梅置业股份有限公司重大资产重组及向陈刚等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2019]1660 号）。	2019 年 9 月 11 日	《关于重大资产置换及发行股份购买资产事项获得中国证监会核准批复的公告》
2019 年 9 月 12 日，标的资产爱旭科技 100% 股权的过户手续及相关工商变更备案登记手续完成。	2019 年 9 月 13 日	《关于重大资产置换及发行股份购买资产事项之标的资产过户完成的公告》
2019 年 9 月 25 日，公司办理完毕本次发行股份购买资产的新增股份登记申请。	2019 年 9 月 27 日	《关于重大资产置换及发行股份购买资产事项之发行股份购买资产发行结果暨股份变动的公告》

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

2019 年 1 月，公司董事会审议了公司拟通过资产置换、发行股份方式购买爱旭科技 100% 股权的事项。2019 年 9 月，标的资产爱旭科技 100% 股权的过户手续及相关工商变更备案登记手续完成，公司办理完毕本次发行股份购买资产的新增股份登记申请，爱旭科技成为公司的全资子公司，公司主营业务从房地产开发与经营转型为太阳能电池的研发、生产与销售。受本次重大资产重组的影响，预测年初至下一报告期期末，公司的累计净利润与上年同期相比，将实现较大幅度增长。

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 10 月 29 日

四、附录

4.1 财务报表

合并资产负债表

2019 年 9 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 审计类型：未经审计

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,104,011,996.71	633,866,823.29
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	85,434,942.47	
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	802,374,410.06	501,632,116.09
应收账款	61,787,251.01	26,007,679.31
应收款项融资		
预付款项	279,205,244.16	101,827,545.80
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

2019 年第三季度报告

其他应收款	46,171,336.81	12,385,633.24
其中：应收利息	5,759,473.98	10,497,653.70
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	353,987,107.75	79,329,968.11
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	4,964,273.34	22,358,539.52
其他流动资产	190,663,006.94	143,363,412.08
流动资产合计	2,928,599,569.25	1,520,771,717.44
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
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	115,408,296.76	93,582,956.92
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		
固定资产	2,847,668,341.93	2,290,429,147.98
在建工程	1,267,500,763.98	71,241,815.88
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	209,742,817.71	112,073,964.86
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,134,194.24	3,977,054.43
递延所得税资产	69,430,608.18	52,039,162.31
其他非流动资产	81,778,965.58	96,748,287.41
非流动资产合计	4,596,663,988.38	2,720,092,389.79
资产总计	7,525,263,557.63	4,240,864,107.23
流动负债：		
短期借款	360,000,000.00	370,000,000.00
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	2,056,371,805.15	732,780,375.79
应付账款	590,748,190.04	295,191,415.56
预收款项	395,321,435.48	117,764,456.20
合同负债		
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	43,088,616.70	38,777,219.70
应交税费	45,882,443.82	20,905,790.92
其他应付款	25,179,226.91	6,544,224.88
其中：应付利息	10,245,881.08	3,147,927.18
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	313,478,314.07	508,429,843.09
其他流动负债		
流动负债合计	3,830,070,032.17	2,090,393,326.14
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,064,883,802.53	79,249,740.59
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	250,000,000.00	231,732,481.71
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	359,138,749.18	274,139,567.54
递延所得税负债	32,347,587.21	35,077,210.25
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,706,370,138.92	620,199,000.09
负债合计	5,536,440,171.09	2,710,592,326.23
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	1,829,888,230.00	146,974,880.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-665,420,419.75	1,060,975,051.44
减：库存股		
其他综合收益		

专项储备		
盈余公积	3,232,255.72	3,232,255.72
一般风险准备		
未分配利润	821,123,320.57	319,089,593.84
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,988,823,386.54	1,530,271,781.00
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	1,988,823,386.54	1,530,271,781.00
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,525,263,557.63	4,240,864,107.23

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：熊国辉

母公司资产负债表

2019年9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 审计类型：未经审计

项目	2019年9月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	171,645.03	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		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	211,917.70	23,809.52
流动资产合计	383,562.73	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	5,885,000,000.00	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
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
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		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	5,885,000,000.00	138,300,573.74
资产总计	5,885,383,562.73	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
预收款项		52,628.41
合同负债		
应付职工薪酬	52,004.40	1,500,000.00
应交税费	353,248.99	91,687.70
其他应付款	44,048,430.53	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	44,453,683.92	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		

2019年第三季度报告

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	44,453,683.92	227,206,681.59
所有者权益（或股东权益）		
实收资本（或股本）	1,829,888,230.00	446,383,080.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,950,211,469.96	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	34,117,270.14	-81,557,904.49
所有者权益（或股东权益）合计	5,840,929,878.81	400,840,440.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,885,383,562.73	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：熊国辉

合并利润表

2019年1—9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年第三季度 (7-9月)	2018年第三季 度(7-9月)	2019年前三季 度(1-9月)	2018年前三季 度(1-9月)
一、营业总收入	1,342,958,320.77	927,853,872.25	4,185,955,141.21	2,779,335,967.05
其中：营业收入	1,342,958,320.77	927,853,872.25	4,185,955,141.21	2,779,335,967.05
利息收入				
已赚保费				
手续费及 佣金收入				
二、营业总成本	1,301,074,943.07	857,406,611.52	3,682,309,641.24	2,599,359,106.49
其中：营业成本	1,169,818,714.79	749,120,200.46	3,284,644,195.06	2,288,796,665.55
利息支出				
手续费及 佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险责任				

准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
税金及附加	2,226,117.95	2,286,239.03	6,312,640.16	8,837,652.87
销售费用	10,057,259.65	9,444,951.29	38,715,021.27	25,575,495.76
管理费用	38,528,830.38	26,280,986.94	111,177,987.44	75,378,244.73
研发费用	52,067,669.27	55,325,318.75	159,576,033.70	136,825,478.97
财务费用	28,376,351.03	14,948,915.05	81,883,763.61	63,945,568.61
其中：利息费用				
利息收入				
加：其他收益	21,099,615.32	68,503,187.03	66,620,992.75	130,475,041.83
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				
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）	1,066,915.08		1,434,942.47	
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-921,712.01		-2,647,880.07	
资产减值损失（损失以“－”号填列）	-2,109,209.91	4,316,140.92	-2,475,469.95	-2,393,126.12
资产处置收益（损失以“－”号填列）	1,137,168.14		2,020,939.08	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	62,156,154.32	143,266,588.68	568,599,024.25	308,058,776.27
加：营业外收入	63,755.43	143,204.45	151,496.66	882,220.32
减：营业外支出	14,262,736.09	848,728.96	14,442,179.81	1,022,828.61

四、利润总额 (亏损总额以 “-”号填列)	47,957,173.66	142,561,064.17	554,308,341.10	307,918,167.98
减：所得税费 用	-17,061,471.66	25,742,419.38	56,334,787.44	52,325,830.87
五、净利润(净 亏损以“-” 号填列)	65,018,645.32	116,818,644.79	497,973,553.66	255,592,337.11
(一) 按经营 持续性分类				
1. 持续经 营净利润(净亏 损以“-”号 填列)	65,018,645.32	116,818,644.79	497,973,553.66	255,592,337.11
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)	65,018,645.32	116,818,644.79	497,973,553.66	255,592,337.11
2. 少数股 东损益(净亏损 以“-”号填 列)				
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	65,018,645.32	116,818,644.79	497,973,553.66	255,592,337.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	65,018,645.32	116,818,644.79	497,973,553.66	255,592,337.11
归属于少数股东的综合收益总额				
八、每股收益：				
（一）基本每股收益(元/股)	0.0314	0.0308	0.2463	0.0764
（二）稀释每股收益(元/股)	0.0314	0.0308	0.2463	0.0764

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：熊国辉

母公司利润表

2019 年 1—9 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 年第三季度 度（7-9 月）	2018 年第三季 度（7-9 月）	2019 年前三季 度（1-9 月）	2018 年前三季 度（1-9 月）
一、营业收入		4,152,244.68	971,672.58	9,733,459.35
减：营业成本	39,810.00	4,158,118.74	985,139.83	12,474,356.22
税金及附加	355,929.30	123,489.60	357,764.25	197,721.20
销售费用				48,584.82
管理费用	3,141,240.06	1,816,563.46	10,703,947.58	7,972,639.22
研发费用				
财务费用	-15,660.26	-513,098.31	-259,519.26	-1,397,648.21
其中：利息费用				
利息收入	245,783.90	-513,133.31		-1,440,419.31
加：其他收益	13,602.82		13,602.82	
投资收益（损失以“-”号填列）	120,403,840.16	-40,820,048.07	120,403,840.16	-40,820,048.07
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				
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）	1,551,140.46		782,464.37	-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）	118,447,264.34	-42,252,876.88	110,384,247.53	-51,139,634.74
加：营业外收入	2,660,255.85		5,335,603.65	
减：营业外支出	44,676.55		44,676.55	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	121,062,843.64	-42,252,876.88	115,675,174.63	-51,139,634.74
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	121,062,843.64	-42,252,876.88	115,675,174.63	-51,139,634.74
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	121,062,843.64	-42,252,876.88	115,675,174.63	-51,139,634.74
（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	121,062,843.64	-42,252,876.88	115,675,174.63	-51,139,634.74
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：熊国辉

合并现金流量表

2019 年 1—9 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 年前三季度 (1-9 月)	2018 年前三季度 (1-9 月)
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	3,650,836,113.61	1,028,826,974.08
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	165,261,762.26	111,828,278.14
收到其他与经营活动有关的现金	177,201,579.80	341,146,159.81
经营活动现金流入小计	3,993,299,455.67	1,481,801,412.03
购买商品、接受劳务支付的现金	2,235,419,648.40	506,050,409.22
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		
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		
支付给职工及为职工支付的现金	301,584,835.11	193,966,914.27
支付的各项税费	77,571,020.22	60,825,108.84
支付其他与经营活动有关的现金	442,293,463.06	190,267,128.39
经营活动现金流出小计	3,056,868,966.79	951,109,560.72
经营活动产生的现金流量净额	936,430,488.88	530,691,851.31
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	810,344.83	39,000.00
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		65,226,469.01
投资活动现金流入小计	810,344.83	65,265,469.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,731,759,372.51	552,657,691.89
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	153,710,772.75	
投资活动现金流出小计	1,885,470,145.26	552,657,691.89
投资活动产生的现金流量净额	-1,884,659,800.43	-487,392,222.88
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		199,999,696.00
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	1,568,810,000.00	444,560,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	7,800,000.00	30,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,576,610,000.00	674,559,696.00
偿还债务支付的现金	746,125,725.89	574,292,480.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,808,256.42	64,754,373.77
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	39,501,200.04	23,014,380.04
筹资活动现金流出小计	838,435,182.35	662,061,234.63
筹资活动产生的现金流量净额	738,174,817.65	12,498,461.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,962,892.18	1,677,737.70
五、现金及现金等价物净增加额	-205,091,601.72	57,475,827.50
加：期初现金及现金等价物余额	294,576,693.26	80,498,186.53
六、期末现金及现金等价物余额	89,485,091.54	137,974,014.03

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：熊国辉

母公司现金流量表

2019 年 1—9 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 年前三季度 (1-9 月)	2018 年前三季度 金额 (1-9 月)
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	9,765,509.55
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	590,172,477.62	311,224,304.68
经营活动现金流入小计	597,417,323.32	320,989,814.23
购买商品、接受劳务支付的现金	684,790.00	7,943,025.64
支付给职工及为职工支付的现金	5,188,739.35	4,827,228.39
支付的各项税费	166,420.03	150,112.10
支付其他与经营活动有关的现金	397,116,841.53	513,678,417.12
经营活动现金流出小计	403,156,790.91	526,598,783.25
经营活动产生的现金流量净额	194,260,532.41	-205,608,969.02
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	194,858,520.00	245,755,515.26
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	194,858,520.00	245,755,515.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资	222,188.72	903,847.99

产支付的现金		
投资支付的现金	463,000,000.00	20,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	463,222,188.72	20,903,847.99
投资活动产生的现金流量净额	-268,363,668.72	224,851,667.27
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	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	-73,995,476.82	21,689,714.50
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	197,145.03	90,874,364.43

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：熊国辉

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	633,866,823.29	633,866,823.29	
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	501,632,116.09	503,792,116.09	2,160,000.00
应收账款	26,007,679.31	28,624,353.51	2,616,674.20
应收款项融资			
预付款项	101,827,545.80	101,827,545.80	

2019 年第三季度报告

应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	12,385,633.24	12,385,633.24	
其中：应收利息	10,497,653.70	10,497,653.70	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	79,329,968.11	79,329,968.11	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	22,358,539.52	22,358,539.52	
其他流动资产	143,363,412.08	143,363,412.08	
流动资产合计	1,520,771,717.44	1,525,548,391.64	4,776,674.20
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
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	93,582,956.92	93,582,956.92	
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			
固定资产	2,290,429,147.98	2,290,429,147.98	
在建工程	71,241,815.88	71,241,815.88	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	112,073,964.86	112,073,964.86	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	3,977,054.43	3,977,054.43	
递延所得税资产	52,039,162.31	51,322,661.18	-716,501.13
其他非流动资产	96,748,287.41	96,748,287.41	
非流动资产合计	2,720,092,389.79	2,719,375,888.66	-716,501.13
资产总计	4,240,864,107.23	4,244,924,280.30	4,060,173.07
流动负债：			
短期借款	370,000,000.00	370,000,000.00	
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	732,780,375.79	732,780,375.79	
应付账款	295,191,415.56	295,191,415.56	
预收款项	117,764,456.20	117,764,456.20	
合同负债			
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	38,777,219.70	38,777,219.70	
应交税费	20,905,790.92	20,905,790.92	
其他应付款	6,544,224.88	6,544,224.88	
其中：应付利息	3,147,927.18	3,147,927.18	
应付股利	3,147,927.18	3,147,927.18	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	508,429,843.09	508,429,843.09	
其他流动负债			
流动负债合计	2,090,393,326.14	2,090,393,326.14	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	79,249,740.59	79,249,740.59	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	231,732,481.71	231,732,481.71	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	274,139,567.54	274,139,567.54	
递延所得税负债	35,077,210.25	35,077,210.25	
其他非流动负债			
非流动负债合计	620,199,000.09	620,199,000.09	
负债合计	2,710,592,326.23	2,710,592,326.23	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	146,974,880.00	146,974,880.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,060,975,051.44	1,060,975,051.44	

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	3,232,255.72	3,232,255.72	
一般风险准备			
未分配利润	319,089,593.84	323,149,766.91	4,060,173.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,530,271,781.00	1,534,331,954.07	4,060,173.07
少数股东权益			
所有者权益（或股东权益）合计	1,530,271,781.00	1,534,331,954.07	4,060,173.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,240,864,107.23	4,244,924,280.30	4,060,173.07

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

公司将金融资产减值准备计提由“已发生损失法”改为“预期损失法”；对于应收账款、应收票据，除应收关联方款项、退税款项不计提外，采用账龄分析结合个别认定的方法，估计坏账损失，计提坏账准备。

项目	类别	计提比例					
		30 天以内 (含 30 天)	31-60 天	61-90 天	91-180 天	181-360 天	361 天以上 (含 361 天)
应收账款	已逾期	5%	10%	20%	60%	80%	100%
	未逾期	没有超过信用账期，则计提 1%					
	已发货待承兑的信用证	1%					
	有信用保险的	0%					
应收票据	商业承兑汇票	没有超过公司给予的信用账期时开出的商业承兑汇票，则计提 1%					
		如果收到商业承兑汇票时，已经逾期了，则根据收商业承兑汇票对应的时间，参照已逾期的应收账款的方法计提					

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			

2019 年第三季度报告

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

4.3 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