

上海新梅置业股份有限公司

600732

2005 年半年度报告

目 录

一、重要提示	1
二、公司基本情况	1
三、股本变动及股东情况	2
四、董事、监事和高级管理人员	4
五、管理层讨论与分析	4
六、重要事项	7
七、财务会计报告	9
八、备查文件目录	44

一、重要提示

1、本公司董事会及其董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2、独立董事徐冬根先生因公出国，未能亲自出席会议，委托独立董事黄丹先生代为出席并行使表决权；董事陈献萍女士因公出差在外，未能亲自出席会议，委托公司董事长张静静女士代为出席并行使表决权。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、公司负责人张静静女士，主管会计工作负责人赵擎麾女士，会计主管人员蒋敏女士声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

二、公司基本情况

（一）公司基本情况简介

1、公司法定中文名称：上海新梅置业股份有限公司

公司英文名称：Shanghai Xinmei Real Estate Co., Ltd.

2、公司 A 股上市交易所：上海证券交易所

公司 A 股简称：上海新梅

公司 A 股代码：600732

3、公司注册地址：上海市浦东南路 3500 号

公司办公地址：上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼

邮政编码：200070

公司国际互联网网址：<http://www.shxinmei.com>

公司电子信箱：600732@shxinmei.com

4、公司法定代表人：张静静

5、公司董事会秘书：何婧

电话：021-51002068

传真：021-51005370

E-mail：hejing@shxinmei.com

联系地址：上海市天目中路 585 号 20 楼

6、公司信息披露报纸名称：上海证券报

登载公司年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书办公室

(二) 主要财务数据和指标

1 主要会计数据和财务指标

单位: 元 币种: 人民币

主要会计数据	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
流动资产	1,214,107,147.87	1,115,805,447.35	8.81
流动负债	780,246,748.52	689,956,575.12	13.09
总资产	1,462,769,687.56	1,371,463,670.27	6.66
股东权益(不含少数股东权益)	465,442,357.97	438,438,794.27	6.16
每股净资产	1.877	1.768	6.17
调整后的每股净资产	1.882	1.776	5.97
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
净利润	27,003,563.70	3,936,311.35	586.01
扣除非经常性损益后的净利润	27,154,563.70	3,993,941.04	579.89
每股收益	0.109	0.0159	585.53
净资产收益率(%)	5.80	1.01	增加 4.79 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-114,844,488.52	-166,456,059.94	--

2 扣除非经常性损益项目和金额

单位: 元 币种: 人民币

非经常性损益项目	金额
扣除资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出	-151,000.00
合计	-151,000.00

3 按中国证监会发布的《公开发行证券公司信息披露编报规则》第 9 号的要求计算的净资产收益率及每股收益

单位: 元 币种: 人民币

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	15.41	15.87	0.2893	0.2893
营业利润	12.43	12.80	0.2333	0.2333
净利润	5.80	5.98	0.1089	0.1089
扣除非经常性损益后的净利润	5.83	6.00	0.1095	0.1095

三、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

报告期内,公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 股东情况

1、报告期末股东总数为 32,291 户。

2、前十名股东持股情况

单位:股

股东名称(全称)	报告期内增减	报告期末持股数量	比例 (%)	股份类别 股份类别 (已流通或未流通)	质押或冻结情况	股东性质 (国有股东或外资股东)
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	0	165,050,600	66.56	未流通	质押 165,050,600	法人股东
王秉田	521,698	521,698	0.210	已流通	未知	社会公众股东
彭平良	132,600	400,000	0.161	已流通	未知	社会公众股东
代心意	340,000	340,000	0.137	已流通	未知	社会公众股东
上海迈登纬经贸发展有限公司	323,600	323,600	0.130	已流通	未知	社会公众股东
北京捷通投资咨询管理有限公司	0	216,500	0.087	已流通	未知	社会公众股东
叶国祥	0	167,310	0.067	已流通	未知	社会公众股东
杨广东	160,000	160,000	0.065	已流通	未知	社会公众股东
杜鹃	0	150,000	0.060	已流通	未知	社会公众股东
俞平国	0	150,000	0.060	已流通	未知	社会公众股东

前十名股东关联关系或一致行动的说明

上述前十名股东中,上海兴盛实业发展(集团)有限公司与其他股东之间不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。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。

3、前十名流通股股东持股情况

股东名称	期末持有流通股的数量	种类(A、B、H股或其它)
王秉田	521,698	A股
彭平良	400,000	A股
代心意	340,000	A股
上海迈登纬经贸发展有限公司	323,600	A股
北京捷通投资咨询管理有限公司	216,500	A股
叶国祥	167,310	A股
杨广东	160,000	A股
杜鹃	150,000	A股
俞平国	150,000	A股
冯楼凰	143,960	A股

前十名流通股股东关联关系的说明

公司未知上述流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

前十名流通股股东和前十名股东之间关联关系的说明

上海兴盛实业发展（集团）有限公司与公司前十名流通股股东之间不存在关联关系，公司未知其他前十名股东与前十名流通股股东之间是否存在关联关系。

4、控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

四、董事、监事和高级管理人员

（一）董事、监事和高级管理人员持股变动

报告期内公司董事、监事、高级管理人员持股未发生变化。

（二）新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

1、2005 年 1 月 24 日，公司第三届监事会召开第六次会议，同意沈明富先生辞去职工代表监事，同时，经职工代表大会推荐，由罗炜岚女士担任职工代表监事；

2、2005 年 1 月 25 日，公司董事会同意孔红梅女士、朱黎明先生辞去董事职务；

3、2005 年 4 月 14 日，公司 2004 年度股东大会通过了聘任朱建军先生、滕国存先生为公司董事的议案。

五、管理层讨论与分析

（一）报告期内整体经营情况的讨论与分析

今年以来，国家和上海市政府相继出台了系列房地产宏观调控“组合拳”政策，旨在进一步规范 and 促进房地产市场的平稳健康发展，抑制投机性炒房，保障普通老百姓的住房需求，对房地产企业的销售造成了一定的影响。本公司由于今年上半年交房的商品房早在去年下半年就已经完成预售，且本期并未有新的商品房预售，所以遭受的影响目前还相当有限。报告期内，公司共实现主营业务收入 17,107.53 万元，实现净利润 2,700.36 万元。

（二）报告期公司经营情况

1、公司主营业务的范围及其经营情况

(1)公司主营业务经营情况的说明

公司主营业务范围为：房地产开发与经营、物业管理。

(2)占报告期主营业务收入或主营业务利润 10%以上(含 10%)的行业或产品

单位: 万元 币种: 人民币

分行业	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(%)	主营业务收入比上年同期增减(%)	主营业务成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
商品房销售	16,704.15	8,665.96	48.12	55.31	21.62	41.88

(3)主营业务分地区情况表

报告期内，公司主营业务全部分布在上海地区。

(4)其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品和提供劳务的关联交易总金额为 0 万元。

(5)主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

主营业务收入本期发生数比上年同期发生数增加 55.31%主要原因为今年上半年商品房竣工交房数量比上年同期增加。

(6)主营业务盈利能力（毛利率）与上年相比发生重大变化的原因说明

主营业务盈利能力（毛利率）比上年同期增长 41.88%，主要由于本报告期内竣工交房的商品房价格高于去年同期。

(7)主要控股公司的经营情况及业绩

单位: 万元 币种: 人民币

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本	资产规模	净利润
上海新梅房地产开发有限公司	房地产开发与经营	新梅共和城项目	5,000	74,373.33	4,012.28
上海新兰房地产开发有限公司	房地产开发与经营	新梅太古城	5,000	54,252.27	0.00
上海新竺实业发展有限公司	房地产开发与经营	新梅绿岛苑	14,000	42,712.33	-134.16

上海新梅房地产开发有限公司主要负责开发新梅共和城项目，该项目位于上海市闸北区共和新路、广中路。目前该项目一期、二期南块已全部建成交房，报告期内，二期北块实现交房约 1.73 万平方米。本报告期内，该公司累计实现净利润 4012.28 万元。

上海新兰房地产开发有限公司主要负责开发新梅太古城项目，该项目位于上海市闸北区西藏北路、海宁路，属于旧城改造项目。目前该项目正在进行动拆迁工作。截止报告期末，一期累计完成动拆迁居民 727 户，累计拆除面积 15506.54 平方米。由于该项目尚处筹建期，所以报告期内无利润。

上海新竺实业发展有限公司主要负责开发新梅绿岛花园项目，该项目位于上海市宝山区长江西路、长临路，土地面积约 6 万平方米，规划建筑面积约 10 万平方米。该项目已于 5 月 18 日正式开工。

（三）公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

报告期内，公司无非募集资金投资项目。

（四）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

公司去年一至三季度实现净利润为-2,472,705.17，由于公司今年中期已实现利润 27,003,563.70 元，故预计年初至下一报告期期末的累计净利润与去年同期相比将实现扭亏。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司根据证券监管相关法律法规的要求，不断完善法人治理结构，规范公司运作。在接受了一年辅导基础上，为帮助公司决策管理层更规范地行使职能，公司要求辅导券商将辅导期延长了半年。在此期间，公司加强了内控体系的建设，修订和完善了包括《财务管理制度》、《招投标管理制度》、《合同管理制度》在内的系列内控制度，使公司治理更加规范。此外，公司“三会”均能严格按照相关规定和要求履行职责，充分维护了公司和全体股东的利益。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内无利润分配方案实施。

(三) 中期拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

公司本半年度不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

(四) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(五) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本报告期公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 关联债权债务往来

单位: 元 币种: 人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金			关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	收取的资金占用费的金额	发生额	余额
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	控股股东	114,959,673.81	0.00	0.00	114,033,814.90	0.00
合计	/	114,959,673.81	0.00	/	114,033,814.90	0.00

报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 114,959,673.81 元人民币，上市公司向控股股东及其子公司提供资金的余额 0.00 元人民币。

(七) 重大合同及其履行情况

1、托管情况

本报告期公司无托管事项。

2、承包情况

本报告期公司无承包事项。

3、租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

4、担保情况

5、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

6、其他重大合同

无。

(八) 公司或持有 5%以上股东对公开披露承诺事项的履行情况

报告期内或持续到报告期内，公司或持股 5%以上股东没有承诺事项。

(九) 公司、董事会、董事受处罚及整改情况

报告期内，公司、董事会及董事无受处罚情况发生。

(十) 其它重大事项

报告期内公司无其他重大事项。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网站及检索路径
2004 年度业绩预盈	《上海证券报》26 版	2005-01-08	www.sse.com.cn
第三届监事会第六次会议	《上海证券报》C8 版	2005-01-25	www.sse.com.cn
董事辞职公告	《上海证券报》C8 版	2005-01-25	www.sse.com.cn
2004 年年度报告	《上海证券报》27 版	2005-03-05	www.sse.com.cn
第三届监事会第七次会议	《上海证券报》27 版	2005-03-05	www.sse.com.cn
第三届董事会第十二次会议	《上海证券报》27 版	2005-03-05	www.sse.com.cn
召开 2004 年度股东大会通知	《上海证券报》27 版	2005-03-05	www.sse.com.cn
延期召开 2004 年度股东大会通知	《上海证券报》C84 版	2005-03-30	www.sse.com.cn
股东股权质押	《上海证券报》27 版	2005-04-02	www.sse.com.cn
新增股东大会议案通知	《上海证券报》27 版	2005-04-02	www.sse.com.cn
股东股权质押	《上海证券报》C10 版	2005-04-13	www.sse.com.cn
2004 年度股东大会	《上海证券报》C10 版	2005-04-15	www.sse.com.cn
2005 年第一季度报告	《上海证券报》75 版	2005-04-23	www.sse.com.cn
第三届董事会第十四次会议	《上海证券报》75 版	2005-04-23	www.sse.com.cn
2005 半年度业绩预告	《上海证券报》75 版	2005-04-23	www.sse.com.cn

七、财务会计报告

(一)、 审计报告

本报告未经审计。

(二) 财务报表

资产负债表

2005 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	合并		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：				
货币资金	123,427,891.16	141,245,246.64	1,103,759.90	1,714,650.11
短期投资				
应收票据				
应收股利				
应收利息				
应收账款				
其他应收款	36,326,660.17	6,372,760.49	21,028,823.70	44,956,823.70
预付账款	139,738,180.00	98,717,040.00		
应收补贴款				
存货	914,614,416.54	869,470,400.22		
待摊费用				
一年内到期的长期债权投资				
其他流动资产				
流动资产合计	1,214,107,147.87	1,115,805,447.35	22,132,583.60	46,671,473.81
长期投资：				
长期股权投资	99,681,976.87	105,603,678.47	447,602,269.43	394,218,386.40
长期债权投资				
长期投资合计	99,681,976.87	105,603,678.47	447,602,269.43	394,218,386.40
其中：合并价差	99,681,976.87	105,603,678.47		
其中：股权投资差额				
固定资产：				
固定资产原价	29,988,243.21	29,924,680.21	35,840.00	35,840.00
减：累计折旧	1,547,301.15	1,167,909.69	8,298.24	4,857.60
固定资产净值	28,440,942.06	28,756,770.52	27,541.76	30,982.40
减：固定资产减值准备				
固定资产净额	28,440,942.06	28,756,770.52	27,541.76	30,982.40
工程物资				
在建工程				
固定资产清理				
固定资产合计	28,440,942.06	28,756,770.52	27,541.76	30,982.40
无形资产及其他资产：				
无形资产				
长期待摊费用	-1,215,801.79	-2,059,693.68		
其他长期资产	121,755,422.55	123,357,467.61		
无形资产及其他资产合计	120,539,620.76	121,297,773.93		
递延税项：				
递延税款借项				
资产总计	1,462,769,687.56	1,371,463,670.27	469,762,394.79	440,920,842.61

项目	合并		母公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动负债：				
短期借款	386,500,000.00	245,000,000.00		
应付票据				
应付账款	123,833,519.81	123,714,570.31		
预收账款	240,467,794.00	302,731,796.00		
应付工资	-1,235.00			
应付福利费	1,148,681.22	932,190.13	313,135.74	182,807.66
应付股利				
应交税金	24,652,912.57	12,584,204.68		
其他应交款	-66,438.93	-49,872.46		
其他应付款	3,711,514.85	4,548,061.46	4,957,120.95	3,068,432.22
预提费用		495,625.00		
预计负债				
一年内到期的长期负债				
其他流动负债				
流动负债合计	780,246,748.52	689,956,575.12	5,270,256.69	3,251,239.88
长期负债：				
长期借款	166,000,000.00	196,000,000.00		
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
其他长期负债				
长期负债合计	166,000,000.00	196,000,000.00		
递延税项：				
递延税款贷项				
负债合计	946,246,748.52	885,956,575.12	5,270,256.69	3,251,239.88
少数股东权益	51,080,581.07	47,068,300.88		
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	247,990,600.00	247,990,600.00	247,990,600.00	247,990,600.00
减：已归还投资				
实收资本（或股本）净额	247,990,600.00	247,990,600.00	247,990,600.00	247,990,600.00
资本公积	111,474,516.86	111,474,516.86	111,474,516.86	111,474,516.86
盈余公积	46,372,276.24	46,372,276.24	30,410,431.94	30,410,431.94
其中：法定公益金	14,420,089.31	14,420,089.31	9,099,474.54	9,099,474.54
未分配利润	59,604,964.87	32,601,401.17	74,616,589.30	47,794,053.93
拟分配现金股利				
外币报表折算差额				
减：未确认投资损失				
所有者权益（或股东权益）合计	465,442,357.97	438,438,794.27	464,492,138.10	437,669,602.73
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,462,769,687.56	1,371,463,670.27	469,762,394.79	440,920,842.61

公司法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：赵擎麾 会计机构负责人：蒋敏

利润及利润分配表

2005 年 1-6 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

项目	合并		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
一、主营业务收入	171,075,277.90	110,147,920.97	--	--
减：主营业务成本	88,261,605.67	72,569,122.82	--	--
主营业务税金及附加	11,079,554.91	6,058,135.66	--	--
二、主营业务利润（亏损以“-”号填列）	71,734,117.32	31,520,662.49	--	--
加：其他业务利润（亏损以“-”号填列）	188,420.61	289,709.79	--	--
减：营业费用	2,552,016.28	1,852,940.00	193,425.78	--
管理费用	9,079,066.31	7,962,280.11	2,218,790.76	1,739,884.71
财务费用	2,437,080.33	4,714,306.53	-1,868.88	-99,611.53
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	57,854,375.01	17,280,845.64	-2,410,347.66	-1,640,273.18
加：投资收益（损失以“-”号填列）	-5,921,701.60	-5,921,701.60	29,383,883.03	5,351,005.78
补贴收入	--	--	--	--
营业外收入	--	45,000.00	--	--
减：营业外支出	151,000.00	140,571.63	151,000.00	--
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	51,781,673.41	11,263,572.41	26,822,535.37	3,710,732.60
减：所得税	20,765,829.52	6,339,986.51	--	--
减：少数股东损益	4,012,280.19	987,274.55	--	--
加：未确认投资损失（合并报表填列）	--	--	--	--
五、净利润（亏损以“-”号填列）	27,003,563.70	3,936,311.35	26,822,535.37	3,710,732.60
加：年初未分配利润	32,601,401.17	-1,347,002.96	47,794,053.93	4,489,193.65
其他转入	--	--	--	--
六、可供分配的利润	59,604,964.87	2,589,308.39	74,616,589.30	8,199,926.25
减：提取法定盈余公积	--	--	--	--
提取法定公益金	--	--	--	--
提取职工奖励及福利基金（合并报表填列）	--	--	--	--
提取储备基金	--	--	--	--
提取企业发展基金	--	--	--	--
利润归还投资	--	--	--	--
七、可供股东分配的利润	59,604,964.87	2,589,308.39	74,616,589.30	8,199,926.25
减：应付优先股股利	--	--	--	--
提取任意盈余公积	--	--	--	--
应付普通股股利	--	--	--	--
转作股本的普通股股利	--	--	--	--
八、未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	59,604,964.87	2,589,308.39	74,616,589.30	8,199,926.25

项目	合并		母公司	
	本期数	上期数	本期数	上期数
补充资料：	--	--	--	--
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益	--	--	--	--
2. 自然灾害发生的损失	--	--	--	--
3. 会计政策变更增加(或减少)利润总额	--	--	--	--
4. 会计估计变更增加(或减少)利润总额	--	--	--	--
5. 债务重组损失	--	--	--	--
6. 其他	--	--	--	--

公司法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：赵擎麾

会计机构负责人：蒋敏

现金流量表

2005 年 1-6 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

项目	合并数	母公司数
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	104,781,369.00	--
收到的税费返还	1,471.67	1,471.67
收到的其他与经营活动有关的现金	122,632,203.34	25,988,892.07
现金流入小计	227,415,044.01	25,990,363.74
购买商品、接受劳务支付的现金	155,444,716.36	--
支付给职工以及为职工支付的现金	2,171,053.83	1,196,317.58
支付的各项税费	20,278,936.29	107,207.82
支付的其他与经营活动有关的现金	164,364,826.05	1,297,728.55
现金流出小计	342,259,532.53	2,601,253.95
经营活动产生的现金流量净额	-114,844,488.52	23,389,109.79
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	--	--
其中：出售子公司收到的现金	--	--
取得投资收益所收到的现金	--	--
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	--	--
收到的其他与投资活动有关的现金	107,649.92	--
现金流入小计	107,649.92	--
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	63,563.00	--
投资所支付的现金	--	24,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金	--	--
现金流出小计	63,563.00	24,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	44,086.92	-24,000,000.00

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资所收到的现金	--	--
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金	--	--
借款所收到的现金	386,500,000.00	--
收到的其他与筹资活动有关的现金		--
现金流入小计	386,500,000.00	--
偿还债务所支付的现金	275,000,000.00	--
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	14,516,953.88	--
其中：支付少数股东的股利	--	--
支付的其他与筹资活动有关的现金	--	--
其中：子公司依法减资支付给少数股东的现金	--	--
现金流出小计	289,516,953.88	--
筹资活动产生的现金流量净额	96,983,046.12	--
四、汇率变动对现金的影响		
	--	--
五、现金及现金等价物净增加额		
	-17,817,355.48	-610,890.21
补充材料		
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	27,003,563.70	26,822,535.37
加：少数股东损益(亏损以“-”号填列)	4,012,280.19	--
减：未确认的投资损失	--	--
加：计提的资产减值准备	63,305.77	-72,000.00
固定资产折旧	379,391.46	3,440.64
无形资产摊销	1,602,045.06	--
长期待摊费用摊销	-951,541.81	--
待摊费用减少(减：增加)	--	--
预提费用增加(减：减少)	-495,625.00	--
处理固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减：收益)	--	--
固定资产报废损失	--	--
财务费用	2,707,867.63	--
投资损失(减：收益)	5,921,701.60	-29,383,883.03
递延税款贷项(减：借项)	--	--
存货的减少(减：增加)	11,665,069.93	--
经营性应收项目的减少(减：增加)	-116,038,345.45	24,000,000.00
经营性应付项目的增加(减：减少)	-50,714,201.60	2,019,016.81
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	-114,844,488.52	23,389,109.79
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：		
债务转为资本	--	--
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	123,427,891.16	1,103,759.90
减：现金的期初余额	141,245,246.64	1,714,650.11
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	-17,817,355.48	-610,890.21

公司法定代表人：张静静 主管会计工作负责人：赵擎麾 会计机构负责人：蒋敏

合并资产减值表

2005 年 6 月 30 日

编制单位: 上海新梅置业股份有限公司

单位: 万元

币种: 人民币

项目	期初余额	本期 增加数	本期减少数	期末余额
			合计	
坏账准备合计	290,968.34	63,305.77	--	354,274.11
其中: 应收账款	--	--	--	--
其他应收款	290,968.34	63,305.77	--	354,274.11
短期投资跌价准备合计	--	--	--	--
其中: 股票投资	--	--	--	--
债券投资	--	--	--	--
存货跌价准备合计	--	--	--	--
其中: 库存商品	--	--	--	--
原材料	--	--	--	--
长期投资减值准备合计	--	--	--	--
其中: 长期股权投资	--	--	--	--
长期债权投资	--	--	--	--
固定资产减值准备合计	--	--	--	--
其中: 房屋、建筑物	--	--	--	--
机器设备	--	--	--	--
无形资产减值准备	--	--	--	--
其中: 专利权	--	--	--	--
商标权	--	--	--	--
在建工程减值准备	--	--	--	--
委托贷款减值准备	--	--	--	--
资产减值合计	--	--	--	--

公司法定代表人: 张静静

主管会计工作负责人: 赵擎麾

会计机构负责人: 蒋敏

母公司资产减值表

2005 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	期初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			其他原因转出数	合计	
坏账准备合计	135,276.30	--	72,000.00	72,000.00	63,276.30
其中：应收账款	--	--	--	--	--
其他应收款	135,276.30	--	72,000.00	72,000.00	63,276.30
短期投资跌价准备合计	--	--	--	--	--
其中：股票投资	--	--	--	--	--
债券投资	--	--	--	--	--
存货跌价准备合计	--	--	--	--	--
其中：库存商品	--	--	--	--	--
原材料	--	--	--	--	--
长期投资减值准备合计	--	--	--	--	--
其中：长期股权投资	--	--	--	--	--
长期债权投资	--	--	--	--	--
固定资产减值准备合计	--	--	--	--	--
其中：房屋、建筑物	--	--	--	--	--
机器设备	--	--	--	--	--
无形资产减值准备	--	--	--	--	--
其中：专利权	--	--	--	--	--
商标权	--	--	--	--	--
在建工程减值准备	--	--	--	--	--
委托贷款减值准备	--	--	--	--	--
资产减值合计	--	--	--	--	--

公司法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：赵擎麾

会计机构负责人：蒋敏

股东权益增减变动表

2005 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	本期数	上期数
一、实收资本(或股本)		
期初余额	247,990,600.00	247,990,600.00
本期增加数	--	--
其中: 资本公积转入	--	--
盈余公积转入	--	--
利润分配转入	--	--
新增资本(股本)	--	--
本期减少数	--	--
期末余额	247,990,600.00	247,990,600.00
二、资本公积		
期初余额	111,474,516.86	111,474,516.86
本期增加数	--	--
其中: 资本(或股本)溢价	--	--
接受捐赠非现金资产准备	--	--
接受现金捐赠	--	--
股权投资准备	--	--
关联交易差价	--	--
拨款转入	--	--
外币资本折算差额	--	--
其他资本公积	--	--
本期减少数	--	--
其中: 转增资本(或股本)	--	--
期末余额	111,474,516.86	111,474,516.86
三、法定和任意盈余公积		
期初余额	31,952,186.93	20,317,058.65
本期增加数	--	11,635,128.28
其中: 从净利润中提取数	--	--
法定盈余公积	--	--
任意盈余公积	--	--
储备基金	--	--
企业发展基金	--	--
法定公益金转入数	--	--
本期减少数	--	--
其中: 弥补亏损	--	--
转增资本(或股本)	--	--
分派现金股利或利润	--	--
分派股票股利	--	--
期末余额	31,952,186.93	31,952,186.93
其中: 法定盈余公积	--	--
储备基金	--	--
企业发展基金	--	--

四、法定公益金		
期初余额	14,420,089.31	8,602,525.17
本期增加数	--	5,817,564.14
其中：从净利润中提取数	--	--
本期减少数	--	--
其中：其他集体福利支出	--	--
期末余额	14,420,089.31	14,420,089.31
五、未分配利润		
期初未分配利润	32,601,401.17	-1,347,002.96
本期净利润（净亏损以“-”号填列）	27,003,563.70	51,401,096.55
本期利润分配	--	17,452,692.42
期末未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	59,604,964.87	32,601,401.17

公司法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：赵擎麾

会计机构负责人：蒋敏

公司概况

上海新梅置业股份有限公司更名前系上海港机股份有限公司。一九九六年八月经批准改制为股份有限公司，一九九六年八月在上海证券交易所上市。所属行业为房地产类。公司经营范围为房地产开发与经营，物业管理，建筑装潢，实业投资、资产经营，国内贸易（除专项审批），咨询服务（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

（三）公司主要会计政策、会计估计和会计报表的编制方法

1、会计准则和会计制度

执行企业会计准则、《企业会计制度》及其有关的补充规定

2、会计年度

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

4、编制基础记账基础和计价原则

以权责发生制为记帐基础，以历史成本为计价原则。

5、外币业务核算方法

外币业务按发生时的中国人民银行公布的人民币市场汇价（中间价）作为折算汇率，折合成人民币记帐，年末外币帐户余额按年末市场汇价（中间价）折合成人民币金额进行调整。外币专门借款帐户年末折算差额，在所购建固定资产达到预定可使用状态前的特定时间段内，按规定予以资本化，计入在建工程成本，其余的外币帐户折算差额均计入财务费用。不同货币兑换形成的折算差额，均计入财务费用。

6、外币会计报表的折算方法

按照财政部财会字（1995）11号《关于印发的通知》，除所有者权益类项目（不含未分配利润项目）以发生时的市场汇价（中间价）折算为人民币外，资产、负债、损益类项目均以合并会计报表决算日的市场汇价（中间价）折算为人民币。外币报表折算差额在合并资产负债表中单独列示。

7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起，三个月到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

8、短期投资核算方法

（1）取得的计价方法

取得投资时按实际支付的价款（扣除已宣告未领取的现金股利或已到期未领取的债券利息）、相关税费计价。债务重组取得债务人用以抵债的短期投资，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的短期投资，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

（2）短期投资跌价准备的计提

中期末及年末，按成本与收盘价孰低提取或调整短期投资跌价准备。

按投资总体计算并确定计提的跌价损失准备。如某项短期投资占整个短期投资 10%以上，则按单项投资为基础计提跌价损失准备。

（3）短期投资收益的确认

短期投资待处置时确认投资收益。在持有期间分得的现金股利和利息，冲减投资成本或相关应收项目。

9、应收款项坏账损失核算方法

坏账的确认标准为：对因债务人撤销、破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；因债务人死亡，既无遗产可清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项，按照公司管理权限批准核销。

坏账的核算方法：公司的坏账核算采用备抵法，期末公司对应收款项（包括应收账款和其他应收款）按账龄分析法和个别认定法计提坏账准备

帐龄	应收帐款计提比例(%)
1 年以内(含 1 年)	0.3
1 - 2 年	10
2 - 3 年	20
3 年以上	50
5 年以上	100

关联方应收款项按其年末余额的 0.3%计提

10、存货核算方法

(1) 存货分类为

开发产品、出租开发产品、开发成本等。

(2) 取得和发出的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的存货以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

(3) 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法

(4) 开发用土地的核算方法：

1) 纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本；

2) 连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象，一般按实际占用面积分摊计入商品房成本。

(5) 公共配套设施费用的核算方法：

1) 不能有偿转让的公共配套设施：按收益比例定标准分配计入商品房成本；

2) 能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

(6) 出租开发产品的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限 40 年，采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。

(7) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(8) 存货跌价准备的计提方法

中期末及年末，对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

1) 除开发商品、开发成本的存货：按重要性原则对主要存货项目以其单个存货的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价损失准备。如果以后存货价值又得以恢复，在已提跌价准备的范围内转回。

2) 开发商品、开发成本：按周边楼盘的市场售价，结合企业开发商品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价，对其计提跌价准备。

存货跌价准备按单个存货项目计提。

(9) 出租开发产品的期末列示

以出租为目的的出租开发产品的账面价值，在资产负债表的“其他长期资产”项目中列示。

11、长期投资核算方法

(1) 取得的计价方法

长期投资取得时以初始投资成本计价，包括相关的税金、手续费等。债务重组取得债务人用以抵债的股权投资，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的股权投资，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

(2) 长期股权投资的核算方法

对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，采用成本法核算；对被投资单位能实施控制、共同控制或重大影响的，采用权益法核算。

按权益法核算长期股权投资时，初始投资成本高于应享有被投资单位净资产份额所确认的股权投资差额，若合同规定投资期限的按投资期限平均摊销；若合同未规定投资期限的按 10 年平均摊销。初始投资成本低于应享有被投资单位净资产份额的差额，计入资本公积（股权投资准备）。2003 年以前发生的股权投资差额贷差仍按原规定摊销。再次投资发生的股权投资差额按财会[2004]3 号文处理。

（3）长期债权投资的核算方法

中期末及年末，按合同规定利率或债券票面利率计提利息，并同时按直线法摊销债券投资溢价或折价。

如果计提的利息到期不能收回，停止计息并冲回原已计提的利息。

（4）长期投资减值准备的计提

中期末及年末，按预计可收回金额低于长期投资帐面价值的差额，计提长期投资减值准备。

自 2004 年起计提长期投资减值准备对以前年度已发生的股权投资差额按财会（2004）3 号文处理。

长期投资减值准备按个别投资项目计算确定。

12、委托贷款核算方法

企业对委托金融机构贷出的款项，按实际委托的贷款金额入帐。年末，按照委托贷款合同规定的利率计提应收利息。如果计提的利息到期不能收回，则停止计息并冲回原已计提的利息。

中期末及年末，对委托贷款可收回金额低于贷款本金的差额，计提委托贷款减值准备。

13、固定资产计价和折旧方法及减值准备的计提方法

（1）固定资产标准：

指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用期限超过一年、单位价值较高的有形资产。

（2）固定资产的分类：

房屋及建筑物、专用设备、通用设备、运输设备、其他设备、固定资产装修、经营租入固定资产改良等；

（3）固定资产的取得计价：

一般遵循实际成本计价原则计价。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的固定资产，以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的原帐面价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者作为入帐价值，如果融资租赁资产占企业资产总额等于或小于 30% 的，则按最低租赁付款额作为入帐价值。

(4) 固定资产折旧采用年限平均法分类计提。根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧；经营租赁方式租入的固定资产改良支出，在剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用合理的方法单独计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。融资租赁方式租入的固定资产发生的符合资本化条件的装修费用，在两次装修期间、剩尚租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

固定资产类别	预计使用年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40	4	2.40
通用设备	5	4	19.20

(5) 固定资产减值准备的计提：

中期末及年末，对由于市价持续下跌、技术陈旧、实体损坏、长期闲置等原因导致其可收回金额低于帐面价值的，按预计可收回金额低于其帐面价值的差额，计提固定资产减值准备。

固定资产减值准备按单项资产计提。

14、在建工程核算方法

(1) 取得的计价方法

以立项项目分类核算工程发生的实际成本，当所建工程项目达到预定可使用状态时，转入固定资产核算，尚未办理竣工决算的，按估计价值转帐，待办理竣工决算手续后再作调整。

(2) 在建工程减值准备的计提

中期末及年末，对于长期停建并预计在未来三年内不会重新开工的在建工程，或在性能、技术上已落后且给企业带来经济利益具有很大不确定性的在建工程，计提在建工程减值准备。

在建工程减值准备按单项工程计提。

15、无形资产计价及摊销方法

(1) 取得的计价方法

按取得时的实际成本入帐。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，按应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的无形资产，按换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

(2) 摊销方法

采用直线法。相关合同与法律两者中只有一方规定受益年限或有效年限的，按不超过规定年数的期限平均摊销；两者均规定年限的按孰低者平均摊销；两者均未规定年限的按不超过十年的期限平均摊销，商誉按五年平均摊销。

(3) 无形资产减值准备的计提

中期末及年末，对于因被其他新技术替代、市价大幅下跌而导致创利能力受到重大不利影响或下跌价值预期不会恢复的无形资产，按预计可收回金额低于其帐面价值的差额，计提无形资产减值准备。

无形资产减值准备按单项资产计提。

16、开办费长期待摊费用摊销方法

(1) 开办费转销方法

在开始生产经营的当月一次计入损益。

(2) 其他长期待摊费用摊销方法

在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

17、借款费用的会计处理方法

(1) 借款费用资本化的确认原则

专门借款的辅助费用在所购建资产达到预定可使用状态前，予以资本化，若金额较小则直接计入当期损益。

专门借款的利息、溢折价摊销、汇兑差额开始资本化应同时满足以下三个条件：资产支出已经发生；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。

当购建资产项目发生非正常中断且连续三个月或以上时，借款费用暂停资本化。当购建资产项目达到预定可使用状态后，借款费用停止资本化。

当购建资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

普通借款的借款费用和不符合资本化规定的专门借款的借款费用，均计入发生当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

按年度计算借款费用资本化金额。

(3) 专门借款的借款费用资本化金额的确定方法

每一会计期间利息资本化的金额 = 至当年末止购建固定资产累计支出加权平均数 × 借款加权平均利率。

允许资本化的辅助费用、汇兑差额按实际发生额直接资本化。

(4) 开发房地产所发生的借款费用，在所建造商品房完工之前发生的予以资本化，计入开发成本；在所建造商品房完工之后发生的，计入当期财务费用。

18、预计负债的确认原则

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，公司将其列为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 该义务履行很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务金额可以可靠地计量。

19、收入确认原则

- (1) 房地产销售

1) 工程已经竣工, 具备入住交房条件; 2) 具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书; 3) 履行了合同规定的义务, 开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得; 4) 成本能够可靠地计量。

(2) 出租物业收入

1) 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书; 2) 履行了合同规定的义务, 开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得; 3) 出租开发成本能够可靠地计量。

(3) 销售商品

公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方; 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能够流入企业; 相关的收入和成本能可靠地计量时, 确认营业收入实现。

(4) 提供劳务

在同一年度内开始并完成, 在劳务已经提供, 收到价款或取得收取价款的依据时, 确认劳务收入的实现; 如劳务的开始和完成分属不同的会计年度, 在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下, 在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

(5) 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益能够流入企业, 收入的金额能可靠地计量时, 按合同或协议定确认为收入。

20、所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

21、合并会计报表合并范围的确定原则及合并会计报表的编制方法:

(1) 合并会计报表按照《合并会计报表暂行规定》及有关文件, 以母公司和纳入合并范围的子公司的个别会计报表以及其他资料为依据进行编制。但对行业特殊及子公司规模较小, 符合财政部财会二字(1996)2号《关于合并会计报表合并范围请示的复函》文件的规定, 则不予合并。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销, 对合并盈余公积进行调整。对纳入合并范围的合营企业, 采用比例合并法编制合并会计报表。

(2) 母公司与子公司采用的会计政策和会计处理方法无重大差异。

22、主要会计政策、会计估计变更及重大会计差错更正

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

(3) 会计差错更正

无

(四) 税项

公司主要税种和税率为

税种	税率	备注
营业税	5%	房地产开发
所得税	33%	

(五) 控股子公司及合营企业

单位: 万元 币种: 人民币

单位名称	注册地	法定代 表人	注册资 本	经营范围	投资额	权益比例 (%)		是否 合并
						直 接	间 接	
上海新梅房地 产开发有限公司	上海市共和新 路 2500 号	张静静	5,000	房地产开发经营, 建筑装潢 材料 (除专控及易燃易爆 品)	21,529	90		是
上海新兰房地 产开发有限公司	上海市天目中 路 585 号新梅 大厦 20 楼 E 座	张静静	5,000	房地产开发经营, 建筑装潢 材料, 信息咨询服务 (除中 介代理)	2,542	51		是
上海新竺实业 发展有限公司	上海市宝山区 三泉路 1676 号	张静静	14,000	实业投资、房地产开发经营 及咨询服务; 建材、装潢材 料销售	8,400	60		是

(六) 合并会计报表附注:

1、货币资金:

(1) 货币资金分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
现金	2,690,509.38	86,430.58
银行存款	120,737,381.78	141,028,816.06
其他货币资金	--	130,000.00
合计	123,427,891.16	141,245,246.64

(2) 货币资金—外币:

单位: 元

外币币种	期末数			期初数		
	外币金额	汇率	人民币金额	外币金额	汇率	人民币金额
美元	19,003.59	8.2765	157,283.21	19,003.59	8.2765	157,283.21
合计	/	/	/	/	/	/

货币资金期末数比年初数减少 17,817,355.48 元, 减少比例为 12.61%, 减少原因主要是用于房产开发投入。

2、应收账款:

(1) 本报告期应收帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

3、其他应收款:

(1) 其他应收款帐龄

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
一年以内	35,118,521.68	95.74	105,355.57	0.30	35,013,166.11	4,864,493.73	73.00	14,593.48	0.30	4,849,900.25
一至二年	1,178,639.74	3.21	117,863.97	10.00	1,060,775.77	1,245,721.66	18.69	124,572.17	10.00	1,121,149.49
二至三年	202,772.86	0.55	40,554.57	20.00	162,218.29	416,513.44	6.25	83,302.69	20.00	333,210.75
三年以上	181,000.00	0.50	90,500.00	50.00	90,500.00	137,000.00	2.06	68,500.00	50.00	68,500.00
合计	36,680,934.28	100	354,274.11	--	36,326,660.17	6,663,728.83	100	290,968.34	--	6,372,760.49

(2) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

4、预付帐款：

(1) 预付帐款帐龄

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(100%)	金额	比例 (100%)
一年以内	129,738,180.00	92.84	88,717,040.00	89.87
一至二年	--	--	--	--
二至三年	10,000,000.00	7.16	10,000,000.00	10.13
三年以上	--	--	--	--
合计	139,738,180.00	100.00	98,717,040.00	100.00

(2) 本报告期预付帐款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

5、存货：

(1) 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	907,657,166.24	--	907,657,166.24	775,853,589.31	--	775,853,589.31
开发产品	6,957,250.30	--	6,957,250.30	93,616,810.91	--	93,616,810.91
合计	914,614,416.54	--	914,614,416.54	869,470,400.22	--	869,470,400.22

(2) 存货跌价准备

期末无存货跌价准备

6、长期投资：

(1) 长期投资分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股票投资	--	--	--	--
对子公司投资	105,603,678.47	--	5,921,701.6	99,681,976.87
对合营公司投资	--	--	--	--
对联营公司投资	--	--	--	--
其他股权投资	--	--	--	--
股权投资差额	105,603,678.47	--	5,921,701.60	99,681,976.87
合并价差	--	--	--	--
合计	--	--	--	--
减：长期股权投资减值准备	--	--	--	--
长期股权投资净值合计	/	/	/	/

7、固定资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
一、原价合计：	29,924,680.21	63,563.00	--	29,988,243.21
其中：房屋及建筑物	29,693,612.21	--	--	29,693,612.21
通用设备	231,068.00	63,563.00	--	294,631.00
二、累计折旧合计：	1,167,909.69	379,391.46	--	1,547,301.15
其中：房屋及建筑物	1,068,969.96	356,323.32	--	1,425,293.28
机器设备	98,939.73	23,068.14	--	122,007.87
三、固定资产净值合计	28,756,770.52	40,494.86	356,323.32	28,440,942.06
其中：房屋及建筑物	28,624,642.25	--	356,323.32	28,268,318.93
机器设备	132,128.27	63,563.00	23,068.14	172,623.13
四、减值准备合计	--	--	--	--
其中：房屋及建筑物	--	--	--	--
机器设备	--	--	--	--
五、固定资产净额合计	28,756,770.52	63,563.00	379,391.46	28,440,942.06
其中：房屋及建筑物	28,624,642.25	--	356,323.32	28,268,318.93
机器设备	132,128.27	63,563.00	23,068.14	172,623.13

8、长期待摊费用：

单位：元 币种：人民币

种类	期初数	本期增加	期末数
开办费	-2,059,693.68	843,891.89	-1,215,801.79
合计	-2,059,693.68	843,891.89	-1,215,801.79

9、其他长期资产：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
新梅大厦	121,755,422.55	123,357,467.61
合计	121,755,422.55	123,357,467.61

10、短期借款：

(1) 短期借款分类：

(2)

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	--	--
抵押借款	386,500,000.00	160,000,000.00
保证借款	--	85,000,000.00
信用借款	--	--
合计	386,500,000.00	245,000,000.00

11、应付帐款：

单位: 元 币种: 人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
合计	123,833,519.81	100	123,714,570.31	100

12、预收帐款：

单位: 元 币种: 人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
合计	240,467,794.00	100	302,731,796.00	100

无帐龄超过一年的大额预收帐款。

预收帐款期末数比年初数减少 62,264,002.00 元, 减少比例为 20.57%, 主要为新梅共和城二期北块部分商品房竣工交房结转收入。

13、应付工资：

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
应付工资	-1,235.00	--
合计	-1,235.00	--

14、应付福利费：

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
应付福利费	1,148,681.22	932,190.13
合计	1,148,681.22	932,190.13

15、应交税金：

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
土地增值税	1,527,440.78	580,201.80	1%
营业税	-1,660,974.68	-1,246,812.74	5%
所得税	24,403,272.50	12,963,363.48	33%
个人所得税	589.50	589.50	--
城建税	-116,268.21	-87,276.87	7%
房产税	498,852.68	374,139.51	--
合计	24,652,912.57	12,584,204.68	--

16、其他应交款：

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数	费率说明
教育费附加	-49,829.22	-37,404.36	3%
河道管理费	-16,609.71	-12,468.10	0.25%
合计	-66,438.93	-49,872.46	--

17、预提费用：

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数	结存原因
借款利息	--	495,625.00	2004年12月20日至31日利息
合计	--	495,625.00	/

18、长期借款：

(1) 长期借款分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	期初数
质押借款	--	--
抵押借款	110,000,000.00	140,000,000.00
担保借款	56,000,000.00	56,000,000.00
信用借款	--	--
合计	166,000,000.00	196,000,000.00

19、股本：

单位：股

	期初值	本次变动增减(+,-)					小计	期末值
		配股	送股	公积金转股	增发	其他		
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	165,050,600.00							165,050,600.00
其中：								
国家持有股份								
境内法人持有股份	165,050,600.00							165,050,600.00
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份								
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	165,050,600.00							165,050,600.00
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	82,940,000.00							82,940,000.00
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
4、其他								
已上市流通股份合计	82,940,000.00							82,940,000.00
三、股份总数	247,990,600.00							247,990,600.00

20、资本公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	104,544,296.59	--	--	104,544,296.59
接受捐赠非现金资产准备	--	--	--	--
接受现金捐赠	--	--	--	--
股权投资准备	74,879.82	--	--	74,879.82
关联交易差价	6,016,540.45	--	--	6,016,540.45
拨款转入	--	--	--	--
外币资本折算差额	--	--	--	--
其他资本公积	838,800.00	--	--	838,800.00
合计	111,474,516.86	--	--	111,474,516.86

21、盈余公积：

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	31,952,186.93	--	--	31,952,186.93
法定公益金	14,420,089.31	--	--	14,420,089.31
任意盈余公积	--	--	--	--
储备基金	--	--	--	--
企业发展基金	--	--	--	--
其他盈余公积	--	--	--	--
合计	46,372,276.24	--	--	46,372,276.24

22、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
净利润	27,003,563.70	51,401,096.55
加：年初未分配利润	32,601,401.17	-1,347,002.96
其他转入	--	--
减：提取法定盈余公积	--	11,635,128.28
提取法定公益金	--	5,817,564.14
未分配利润	59,604,964.87	32,601,401.17

23、主营业务收入及主营业务成本：

(1) 分行业主营业务

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数			去年同期数		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
房地产业	171,075,277.90	88,261,605.67	82,813,672.23	110,147,920.97	72,569,122.82	37,578,798.15
合计	171,075,277.90	88,261,605.67	82,813,672.23	110,147,920.97	72,569,122.82	37,578,798.15
内部抵消	--	--	--	--	--	--
合计	171,075,277.90	88,261,605.67	82,813,672.23	110,147,920.97	72,569,122.82	37,578,798.15

(2) 分产品主营业务

(3)

单位: 元 币种: 人民币

产品名称	本期数			去年同期数		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
商品房销售	167,041,463.00	86,659,560.61	80,381,902.39	106,145,517.00	70,967,077.76	35,178,439.24
商品房出租	4,033,814.90	1,602,045.06	2,431,769.84	4,002,403.97	1,602,045.6	2,400,358.91
合计	171,075,277.90	88,261,605.67	82,813,672.23	110,147,920.97	72,569,122.82	37,578,798.15

(3) 分地区主营业务

单位: 元 币种: 人民币

地区名称	本期数			去年同期数		
	营业收入	营业成本	营业毛利	营业收入	营业成本	营业毛利
上海	171,075,277.90	88,261,605.67	82,813,672.23	110,147,920.97	72,569,122.82	37,578,798.15
合计	171,075,277.90	88,261,605.67	82,813,672.23	110,147,920.97	72,569,122.82	37,578,798.15

主营业务收入本期发生数比上年同期发生数增加 60,927,356.93 元, 增加 55.31%, 增加主要原因
为今年上半年商品房竣工交房数量比上年同期增加.

24、主营业务税金及附加：

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	去年期数	计缴标准
营业税	8,553,763.90	5,507,396.05	5%
城建税	598,763.47	385,517.73	7%
教育费附加	256,612.91	165,221.88	3%
土地增值税	1,670,414.63	--	1%
合计	11,079,554.91	6,058,135.66	--

25、其他业务利润：

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数			去年同期数		
	收入	成本	利润	收入	成本	利润
租赁	306,733.50	118,312.89	188,420.61	306,733.50	17,023.71	289,709.79
合计	306,733.50	118,312.89	188,420.61	306,733.50	17,023.71	289,709.79

26、财务费用：

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	去年同期数
利息支出	2,707,867.63	4,950,008.51
减: 利息收入	276,065.62	247,625.07
汇兑损失	--	--
减: 汇兑收益	--	--
其他	5,278.32	11,923.09
合计	2,437,080.33	4,714,306.53

财务费用本期发生数比上年同期发生数减少 2,277,226.20 元, 减少比例为 48.30%, 减少原因主要为公司银行借款今年上半年用于新项目的金额增加, 相应的利息支出资本化, 列入开发成本。

27、投资收益：

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	去年同期数
长期股权投资差额摊销	-5,921,701.60	-5,921,701.60
合计	-5,921,701.60	-5,921,701.60

28、营业外收入：

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	去年同期数
赔偿及罚款收入	--	45,000.00
合计	--	45,000.00

29、营业外支出：

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	去年同期数
捐赠	150,000.00	--
罚款支出	1,000.00	140,571.63
合计	151,000.00	140,571.63

30、所得税：

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	去年同期数
所得税	20,765,829.52	6,339,986.51
合计	20,765,829.52	6,339,986.51

31、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	金额
财务费用 - 利息收入	276,065.62
其他企业间往来	122,356,137.72
合计	122,632,203.34

32、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	金额
费用支出	10,968,808.75
财务费用 - 手续费支出	5,278.32
营业外支出	151,000.00
其他企业间往来	153,239,738.98
合计	164,364,826.05

33、收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额
上海新兰房地产开发有限公司筹建期间所收到的银行存款利息收入	107,649.92
合计	107,649.92

(七) 母公司会计报表附注:

1、应收账款:

(1) 无

2、其他应收款:

(1) 其他应收款帐龄

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面净额	账面余额		坏账准备		账面净额
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
一年以内	21,092,100.00	100.00	63,276.30	0.30	21,028,823.70	45,092,100.00	100.00	135,276.30	0.30	44,956,823.70
合计	21,092,100.00	100.00	63,276.30	0.30	21,028,823.70	45,092,100.00	100.00	135,276.30	0.30	44,956,823.70

(2) 其他应收款坏帐准备变动情况

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数			期末余额
			转回数	转出数	合计	
其他应收款坏帐准备	135,276.30	--	72,000.00	--	--	63,276.30

(3) 其他应收款前五名欠款情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末数	
	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	21,092,100.00	100

(4) 其他应收款主要单位

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款时间	欠款原因
上海新竺实业发展有限公司	本公司控股子公司	21,092,100.00	--	代垫宝山区中标地块款项
合计	--	21,092,100.00	--	--

(4) 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款

3、长期投资：

长期投资分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对子公司投资	288,614,707.93	59,305,584.63	--	347,920,92.56
股权投资差额	105,603,678.47	--	5,921,701.60	99,681,976.87
减: 长期股权投资减值准备	--	--	--	--
长期股权投资净值合计	394,218,386.40	59,305,584.63	5,921,701.60	447,602,269.43

4、投资收益：

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期数	上期数
其中: 按权益法确认收益	35,305,584.63	11,272,707.38
长期股权投资差额摊销	-5,921,701.60	-5,921,701.60
合计	29,383,883.03	5,351,005.78

(八) 关联方及关联交易

1、存在控制关系关联方的基本情况

关联方名称	注册地址	主营业务	与本公司关系	经济性质	法人代表
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	上海天目中路585号21楼	实业投资、国内贸易、房地产开发经营、咨询、建筑装潢及五金	控股股东	民营企业	张兴标
上海新梅房地产开发有限公司	上海市共和新路2500号	房地产开发经营	控股子公司	民营企业	张静静
上海新兰房地产开发有限公司	上海天目中路585号20楼E座	房地产开发经营, 建筑装潢材料、信息咨询服务	控股子公司	民营企业	张静静
上海新竺实业发展有限公司	上海宝山区三泉路1676号	房地产开发经营及咨询服务; 建材、装潢材料销售	全资子公司	民营企业	张静静

2、不存在控制关系关联方的基本情况

关联方名称	关联方与本公司关系
上海兴盛高科技发展有限公司	其他
上海仲兴投资有限公司	关联人(与公司同一董事长)
上海鑫兆房地产发展有限公司	其他
上海华东大酒店有限公司	其他
上海兴盛物业有限公司	母公司的控股子公司

上海新梅实业有限公司	母公司的控股子公司
上海威逊置业有限公司	其他
上海全盈商贸有限公司	关联人（与公司同一董事长）
上海新梅物业管理有限公司	母公司的控股子公司
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

3、关联交易情况

(1) 关联租赁情况

1)、上海新梅置业股份有限公司将新梅大厦租赁给上海兴盛实业发展（集团）有限公司，该资产涉及的房租金额为 306,733.50 元人民币，租赁的期限为 2003 年 5 月 27 日至 2007 年 5 月 26 日

(2) 关联担保情况

单位: 万元 币种: 人民币

担保方	被担保方	担保金额	担保期限	是否履行完毕
上海新梅房地产开发有限公司	上海新竺实业发展有限公司	15,000 万元人民币	~	否

(3) 其他关联交易

1) 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》，公司将许可上海兴盛实业发展（集团）有限公司无偿使用“新梅”商标。

2) 公司期末保证借款系上海兴盛实业发展（集团）有限公司为公司提供的担保。

4、关联方应收应付款项

单位: 元 币种: 人民币

应收应付款项名称	关联方	期初金额	期末金额
其他应付款	上海华东大酒店	900,000.00	--
其他应付款	上海兴盛实业发展（集团）有限公司	25,858.91	--

(九) 或有事项

1、已贴现的商业承兑汇票形成的或有负债及其财务影响：

2、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：

截止 2005 年 6 月 30 日，公司无未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

3、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

截止 2005 年 6 月 30 日，公司无为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债。

4、其他或有负债及其财务影响：

(十) 承诺事项

1、公司无对外经济担保事项。

2、公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

3、公司无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

4、公司无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

5、其他重大财务承诺事项：

抵押资产情况：

(1) 公司人民币借款 9,500 万元，以“天目中路 585 号新梅大厦 13,250.66 平方米现房”为抵押物，抵押物评估价值为 13,250.66 万元。

(2) 公司人民币借款 6,500 万元，以“天目中路 585 号新梅大厦 101、102、201、301、401 共计 4,185.55 平方米”为抵押物，抵押物评估价值为 9,690.14 万元。

(3) 公司人民币借款 3,000 万元，以“新梅共和城二期北块广中西路 99 弄 87-92 号房 25,357.09 平方米”为抵押物。

(4) 公司所属控股子公司上海新竺实业发展有限公司人民币借款 15,000 万元，以“上海市宝山区庙行镇 3 街 21/11 丘的出让土地使用权为抵押物。并由上海新梅置业股份有限公司、上海新梅房地产开发有限公司和上海兴盛实业发展（集团）有限公司分别提供不可撤销的连带责任担保。

(5) 其他单位为公司抵押资产情况：

公司人民币借款 8,000 万元，以上海华东大酒店有限公司名下的“天目西路 111 号的华东大酒店”为抵押物，抵押物价值为 16,000 万元。

(十一) 资产负债表日后事项

无

(十二) 其他重要事项

根据《银行帐户共管协议》，公司与上海港口机械制造厂对于 2003 年签署的《资产出售协议》履行时，尚未获取相关债权人同意该债务转至资产受让方或其安排的单位的，为确保股份公司权益，由双方共同设立一共管银行账户，由上海港口机械制造厂将与该等未同意转移债务数额等额的款项存入该共管银行账户。截止 2005 年 6 月 30 日，共管银行账户年末余额为 587,915.10 元。

八、备查文件目录

- (一) 载有法定代表人、主管会计工作负责人签名并盖章的公司 2004 年半年度会计报表；
- (二) 报告期内在《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

上海新梅置业股份有限公司

董事长：张静静

2005 年 7 月 27 日