

# 上海新梅置业股份有限公司



600732

## 2008 年年度报告

二 00 九年三月

## 目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	3
三、会计数据和业务数据摘要：.....	4
四、股本变动及股东情况.....	6
五、董事、监事和高级管理人员.....	10
六、公司治理结构.....	13
七、股东大会情况简介.....	15
八、董事会报告.....	16
九、监事会报告.....	20
十、重要事项.....	21
十二、备查文件目录.....	67

## 一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员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。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(三) 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四) 公司负责人张静静女士、主管会计工作负责人赵擎麾女士及会计机构负责人（会计主管人员）周琪俊先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

## 二、公司基本情况

公司法定中文名称	上海新梅置业股份有限公司			
公司法定中文名称缩写	上海新梅			
公司法定英文名称	Shanghai Xinmei Real Estate Co., Ltd.			
公司法定代表人	张静静			
公司董事会秘书情况				
董事会秘书姓名	何婧			
董事会秘书联系地址	上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼			
董事会秘书电话	021-51005380			
董事会秘书传真	021-51005370			
董事会秘书电子信箱	hejing@shinmay.com.cn			
公司注册地址				
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			
公司办公地址邮政编码	200070			
公司国际互联网网址	http://www.shxinmei.com			
公司电子信箱	600732@shxinmei.com			
公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》			
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn			
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室			
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	上海新梅	600732	
其他有关资料				
公司首次注册日期	1996 年 8 月 12 日			
公司首次注册地点	上海市			
公司变更注册日期	2004 年 1 月 8 日			
公司变更注册地点	上海市			
企业法人营业执照注册号	3100001004243			
税务登记号码	国税沪字 310042132269407			
组织机构代码	13226940-7			
公司聘请的会计师事务所情况				
公司聘请的境内会计师事务所办公地址	上海市南京东路 61 号 4 楼			

**三、会计数据和业务数据摘要：****(一) 主要会计数据**

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	114,807,403.92
利润总额	114,088,992.47
归属于上市公司股东的净利润	81,924,858.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	82,604,013.67
经营活动产生的现金流量净额	-440,080,199.86

**(二) 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
非流动资产处置损益	-9,088.39
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-709,323.06
少数股东权益影响额	51,457.21
所得税影响额	-12,201.28
合计	-679,155.52

**(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标**

单位：元 币种：人民币

	2008 年	2007 年	本年比上年 增减(%)	2006 年
营业收入	511,336,270.64	239,550,447.49	113.46	95,263,847.59
利润总额	114,088,992.47	10,259,375.05	1,012.05	31,614,397.56
归属于上市公司股东的净利润	81,924,858.15	5,135,649.56	1,495.22	18,013,496.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	82,604,013.67	5,887,669.01	1,303.00	19,213,468.24
基本每股收益（元/股）	0.330	0.021	1,471.43	0.073
稀释每股收益（元/股）	0.330	0.021	1,471.43	0.073
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.333	0.024	1,287.50	0.077
全面摊薄净资产收益率（%）	16.09	1.20	增加 14.89 个百分点	4.27
加权平均净资产收益率（%）	17.50	1.21	增加 16.29 个百分点	4.34
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	16.22	1.38	增加 14.84 个百分点	4.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	17.64	1.39	增加 16.25 个百分点	4.63
经营活动产生的现金流量净额	-440,080,199.86	87,604,078.99	-602.35	-50,859,102.30

每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-1.7746	0.35	-607.03	-0.21
	2008 年末	2007 年末	本年末比上年末增减(%)	2006 年末
总资产	1,878,710,906.80	1,411,295,785.86	33.12	1,420,267,803.64
所有者权益（或股东权益）	509,163,099.44	427,238,241.29	19.18	422,102,591.73
归属于上市公司股东的每股净资产（元 / 股）	2.05	1.72	19.19	1.70

## 四、股本变动及股东情况

## (一) 股本变动情况

## 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股	142,656,189	57.52				-142,656,189	-142,656,189	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	142,656,189	57.52				-142,656,189	-142,656,189	0	0
二、无限售条件流通股									
1、人民币普通股	105,334,411	42.48				142,656,189	142,656,189	247,990,600	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
无限售条件流通股合计	105,334,411	42.48				142,656,189	142,656,189	247,990,600	100
三、股份总数	247,990,600	100						247,990,600	100

## 2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	142,656,189	142,656,189	0	0		2008年12月1日
合计	142,656,189	142,656,189	0	0	/	/

## (二) 证券发行与上市情况

## 1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

## 2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

## 3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

## (三) 股东和实际控制人情况

## 1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					29,113 户	
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	境内非国有法人	57.52	142,656,189	0	0	无
陈在森	境内自然人	0.63	1,558,550	1,558,550	0	未知
陈春芬	境内自然人	0.37	918,127	4,500	0	未知
上海圆觉贸易有限公司	未知	0.34	844,700	47,620	0	未知
李艳春	境内自然人	0.28	693,662	693,662	0	未知
上海芸窗商务咨询有限公司	未知	0.27	660,000	-179,678	0	未知
深圳市金亚龙投资有限公司	未知	0.25	620,000	620,000	0	未知



河南博懋锋科技发展有限公司	未知	0.23	580,000	80,000	0	未知
陈四龙	境内自然人	0.22	549,071	279,071	0	未知
上海如晓投资咨询有限公司	其他	0.22	541,000	-232,258	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量			股份种类		
上海兴盛实业发展（集团）有限公司	142,656,189			人民币普通股		
陈在淼	1,558,550			人民币普通股		
陈春芬	918,127			人民币普通股		
上海圆觉贸易有限公司	844,700			人民币普通股		
李艳春	693,662			人民币普通股		
上海芸窗商务咨询有限公司	660,000			人民币普通股		
深圳市金亚龙投资有限公司	620,000			人民币普通股		
河南博懋锋科技发展有限公司	580,000			人民币普通股		
陈四龙	549,071			人民币普通股		
上海如晓投资咨询有限公司	541,000			人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	在上述股东中，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《上市公司收购管理办法》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。					

## 2、控股股东及实际控制人情况

## (1) 法人控股股东情况

单位:万元 币种:人民币

名称	法定代表人	注册资本	成立日期	主营业务
上海兴盛实业发展（集团）有限公司	张兴标	22,000	1996年8月13日	实业投资、国内贸易（除专项规定）、房地产开发经营、咨询服务、装潢建筑、金属制品

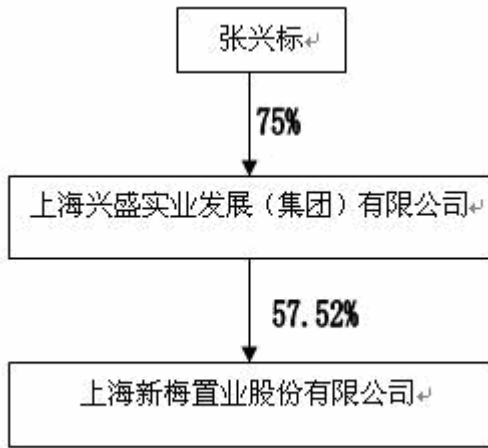
## (2) 自然人实际控制人情况

姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权	最近五年内的职业	最近五年内的职务
张兴标	中国	拥有加拿大居留权	企业经营管理	上海兴盛实业发展（集团）有限公司董事长

## (3) 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。

(4) 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

## 五、董事、监事和高级管理人员

## (一) 董事、监事、高级管理人员的情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	是否在公司领取报酬、津贴	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
张静静	董事长	女	35	2006年10月26日~ 2009年10月25日	0	0	0		是	31.25	否
郑际贤	副董事长	男	57	2006年10月26日~ 2009年10月25日	0	0	0		是	22.5	否
张余庆	独立董事	男	62	2006年10月26日~ 2009年10月25日	0	0	0		是	5	否
吴桢舫	独立董事	男	63	2006年10月26日~ 2009年10月25日	0	0	0		是	5	否
张健	董事	男	34	2006年10月26日~ 2009年10月25日	0	0	0		否	0	是
王成	董事、 总经理	男	39	2007年5月15日~ 2008年8月22日	0	0	0		是	6	否
朱黎明	总经理	男	42	2008年8月23日~ 2009年10月25日	0	0	0		是	8	否
杨国庆	监事长	男	54	2006年10月26日~ 2009年10月25日	0	0	0		是	10	否
罗炜岚	监事	女	39	2006年10月26日~ 2009年10月25日	0	0	0		是	10	否
江晓凌	监事	女	38	2006年10月26日~ 2009年10月25日	0	0	0		是	10	否
赵擎麾	财务总监	女	43	2006年10月26日~ 2009年10月25日	0	0	0		是	12.5	否
何婧	董事会 秘书	女	32	2006年10月26日~ 2009年10月25日	0	0	0		是	10	否
合计	/	/	/	/	0	0	0	/	/	130.25	/

董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历:

1. 张静静: 曾任上海兴盛实业发展(集团)有限公司副总裁, 现任上海兴盛实业发展(集团)有限公司总裁、本公司董事长。
2. 郑际贤: 曾任本公司副总经理兼总工程师、总经理、现任本公司副董事长兼总工程师。
3. 张余庆: 曾任上海华源企业发展股份有限公司董事、财务总监, 中国华源集团有限公司资产股权管理部副部长, 兼任山东日照港股份有限公司独立董事、审计委员会主任, 浙江舜宇光学股份有限公司独立董事、审计委员会主任等职务。现任上海盛源实业(集团)有限公司总会计师。
4. 吴桢舫: 曾任中国华源集团有限公司总裁助理兼人力资源部部长、外事办公室主任, 上海安平医疗科技有限公司总裁助理兼人力资源部部长, 现任上海安平医疗科技有限公司副总裁。
5. 张健: 任上海兴盛实业发展(集团)有限公司财务总监。
6. 王成: 曾任上海爱德投资管理有限公司执行合伙人, 本公司董事、总经理。

7. 朱黎明：曾任上海兴盛实业发展（集团）有限公司副总裁、本公司董事，现任本公司总经理。
8. 杨国庆：任本公司办公室主任兼融资部经理，本公司监事长。
9. 罗炜岚：任本公司前期部经理、上海新兰房地产开发有限公司总经理，本公司监事。
10. 江晓凌：任本公司人力资源部经理兼审计部主任，公司监事。
11. 赵擎麾：任本公司财务总监。
12. 何婧：任本公司董事会秘书。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
张静静	上海兴盛实业发展（集团）有限公司	总裁			否
张健	上海兴盛实业发展（集团）有限公司	财务总监			是

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
张静静	上海仲兴投资有限公司	董事长			否
	上海新梅实业有限公司	执行董事			否
张余庆	浙江舜宇光学股份有限公司	独立董事	2006年12月31日	2009年12月30日	是
	上海盛源实业（集团）有限公司	总会计师	2007年3月1日	2010年2月28日	是
吴桢舫	上海安平医疗科技有限公司	副总裁	2006年12月1日	2009年11月30日	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

1、董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

根据《公司章程》的有关规定，由公司股东大会决定董事、监事的报酬事项；由公司董事会决定高级管理人员的报酬事项。

2、董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

主要依据公司经营状况、岗位职责及业绩完成情况来确定；独立董事的津贴标准参照本地区同行业上市公司的整体水平。

3、不在公司领取报酬津贴的董事监事情况

不在公司领取报酬津贴的董事、监事的姓名	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
张健	是

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	离任原因
王成	董事、总经理	因个人原因辞职

报告期内，公司原董事兼总经理王成先生因个人原因辞职，经公司第四届董事会第十一次会议决议，聘任朱黎明先生为公司总经理，并增补为董事候选人。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	72	公司需承担费用的离退休职工人数	0
--------	----	-----------------	---

员工的结构如下：

1、专业构成情况

专业类别	人数
行政人员	24
工程技术人员	24
财务人员	9
销售人员	5

2、教育程度情况

教育类别	人数
硕士、研究生	4
本科	16
大专及以下	52

## 六、公司治理结构

### (一) 公司治理的情况

根据中国证监会《关于开展加强上市公司治理专项活动有关事项的通知》及上海证监局《关于开展上海辖区上市公司治理专项活动的通知》等有关文件的精神，公司于 2007 年 4 月启动了公司治理专项活动，并完成了自查、公众评议以及提高整改三个阶段工作。报告期内，根据中国证监会《关于 2008 年进一步深入推进公司治理专项活动的通知》要求，公司进一步深化公司治理，落实整改效果，具体体现在以下方面：

#### 1、对 2007 年限期整改问题进行整改落实

2007 年 7 月，上海证监局对公司治理状况进行了现场检查，对公司在“三会”运作、制度建设方面存在的不足提出了限期整改要求。报告期内，公司对前述问题进行了认真整改，截止 2008 年 7 月，该类问题均已按期整改完成，具体情况为：

(1) 关于监事会与董事会合并召开问题：自整改报告公告后，公司未再发生监事会与董事会合并召开的情况，监事会均独立召集、召开会议；

(2) 关于“三会”会议记过于简略问题：公司董事会办公室已经添置了录音笔，保证了三会会议记录的准确、完整；

(3) 关于公司经理办公会议无记录问题：自 2007 年 9 月起，公司已安排专人负责总经理办公会议记录，并交由董事会办公室存档；

(4) 关于制度建设和内控建设方面：公司于 2008 年 3 月设立了董事会审计委员会，配备了专职内审人员，进一步完善了内控组织体系。同时，公司已补充建立了《董事会审计委员会工作细则》、《募集资金管理办法》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《公司内部审计制度》。

#### 2、持续改进性问题的整改效果及公司下一步的改进计划

(1) 关于公司与控股股东均开发经营住宅项目和商业地产项目，影响独立性，存在同业竞争方面：由于公司开发资质受限，新梅淞南苑这一住宅地产项目交由控股股东开发，该项目已于报告期内基本完成。除此以外，控股股东无其他住宅地产项目，未在住宅地产领域与公司发生同业竞争。在商业地产领域，公司目前所开发的商业地产项目在物业形态、地域、客户群体等方面均与控股股东所持有的商业地产项目存在较大差异，能够有效避免同业竞争。

(2) 关于健全公司业绩考核体系和薪酬管理体系的方面：公司已在 2008 年 11 月 30 日前出台了《公司绩效考核制度》和《公司薪酬管理制度》，并按照制度规定进行了公司 2008 年度绩效考核，使公司的人力资源管理更加规范化、科学化。

(3) 关于投资者关系管理方面：公司通过电话咨询、接待投资者来访、投资者交流会等形式与投资者沟通的同时，也积极利用网络平台加强与投资者的沟通、交流。公司于 2005 年就在公司网站上开辟了“投资者关系”专区，投资者可以及时方便地查阅公司的信息披露，并通过发送邮件的方式向公司提出建议和意见。多渠道沟通是公司在投资者关系管理工作中迈出的重要一步，切实做好信息披露工作，增强公司透明度，加强投资者关系管理、保护中小投资者利益，是一项贯穿整个公司运作的长期的系统工作，公司将此方面不断努力。

### (二) 独立董事履行职责情况

#### 1、独立董事参加董事会的出席情况

独立董事姓名	本年应参加董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	缺席原因及其他说明
张余庆	10	10			
吴桢舫	10	10			

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

报告期内，公司独立董事本着对公司和全体股东高度负责的态度，勤勉尽职，对公司重大事项均予以认真审议，对重大关联交易、董事及高管选聘、公司对外担保等事项发表了独立意见，并对公司的开发项目进行了实地考察，为公司的经营发展提出合理建议，切实维护了全体股东特别是中小股东的合法权益。

## (三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

业务方面独立情况	报告期内, 控股股东无新增住宅地产项目, 未在住宅地产领域与公司发生同业竞争。在商业地产领域, 公司目前所开发的商业地产项目在物业形态、地域、客户群体等方面均与控股股东所持有的商业地产项目存在较大差异, 能够有效避免同业竞争。
人员方面独立情况	公司与控股股东在劳动人事及工资管理方面完全独立, 建有独立的劳动、人事和薪酬制度, 独立为员工缴纳社会保险。控股股东提名的董事、监事均以合规的程序选举担任, 高管人员均未在控股股东任职。
资产方面独立情况	公司与控股股东之间产权关系明晰, 双方资产完全独立分开, 不存在控股股东占用、支配公司资金、资产的情况。
机构方面独立情况	公司具有独立的组织机构, 公司董事会和监事会独立运作, 公司各职能部门和子公司对董事会和经营层负责, 不受控股股东的干涉。
财务方面独立情况	公司设立独立的财务部门, 建立了独立规范的会计核算体系和财务管理制度, 独立开立银行账户、独立纳税, 对公司各部门及子公司实行有效的监督与控制。

## (四) 公司内部控制制度的建立健全情况

根据证券监管部门的要求, 公司从 2006 年度开始着手建立内控体系, 截止报告期末, 公司内控体系的健全及执行情况为:

## 1、内控制度和组织机构已基本健全

公司既有的内部管理制度主要包括: 《公司章程》、《信息披露事务管理制度》、公司三会议事规则、《投资者关系管理制度》、《财务管理制度》等。从 2007 年开展公司治理专项整治活动以来, 公司又补充建立了《募集资金管理办法》、《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》、《公司内部审计制度》以及相关业务部门的运营管理制度。

公司于 2008 年 3 月设立了董事会审计委员会, 并建立了《董事会审计委员会工作细则》, 明确董事会审计委员会工作职责。公司加强了内部审计建设, 充实了审计部门, 审计部作为公司内部制度检查监督部门, 向董事会审计委员会履职和汇报工作, 对企业财务收支和经济活动进行系统的内部审计监督, 从组织机构和制度方面保证了公司内控的有效实施。

## 2、公司内控制度得以有效执行

在运营管理方面: 通过企业项目管理系统规范工作流程, 制定了《甲供材料设备采购管理制度》、《现场签证制度》、《招投标管理制度》, 建立健全了各部门岗位职责。对工程管理权限、程序、责任及经办人的职责范围和工作要求等作出了详细规定, 这些制度的制订对确保工程安全施工、控制工程造价、保证工程质量和提高投资效益起到积极作用。

在绩效管理方面: 目前, 公司已建立并试行了内部业绩考核体系和薪酬管理体系, 将各子公司和全体员工纳入绩效考评体系。

在财务管理方面: 公司能够认真执行国家新颁布的财务政策和法律法规, 并针对公司下属子公司的实际现状, 实行扁平化的管理体制, 建立并健全了上市公司独立的会计核算体系。公司的财务管理制度在财务计划管理、资金管理、实物资产管理、会计制度、成本核算办法、会计档案管理、会计电算化操作维护等方面的设置均符合上市公司的相关规定。有关财务授权、签章的内部控制环节能够有效执行。公司公章、印鉴管理制度完善, 执行情况良好。

## (五) 公司披露董事会对公司内部控制的自我评估报告和审计机构的核实评价意见

## 1、本公司不披露董事会对公司内部控制的自我评估报告。

公司建立了内部控制制度。

公司设立了名为审计部的内部控制检查监督部门。

公司内部控制检查监督部门定期向董事会提交内控检查监督工作报告。

## 2、审计机构未出具对公司内部控制的核实评价意见。

## (六) 高级管理人员的考评及激励情况

报告期内, 公司建立了《绩效考核制度》和《薪酬管理制度》。依据前述制度的规定并结合公司实际经营状况, 公司于报告期末对高管人员进行了 2008 年度业绩考评。公司还将继续完善相应制度, 稳定管理层队伍, 逐步形成切合公司实际的、有效的高管人员考评和激励机制。

## (七) 公司是否披露履行社会责任的报告: 否

## 七、股东大会情况简介

### (一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2007 年度股东大会	2008 年 6 月 17 日	《上海证券报》	2008 年 6 月 18 日



## 八、董事会报告

### (一) 管理层讨论与分析

#### 1、报告期内公司总体经营情况

报告期内，房地产行业受国家宏观调控及全球金融危机、资本市场不稳定等因素影响，行业宏观环境发生了巨大变化，整体销售情况低迷，上海地区的房地产市场价量均出现明显下滑。面对严峻的市场形势，公司董事会和管理层积极应对，根据市场及时调整经营策略，确保了各房产项目的稳步推进。由于部分以前年度预售的商品房在本报告期内达到收入结算条件，因此，尽管全年公司预售商品房面积和金额较 2007 年度有所下降，但本年度的销售收入仍比去年同期有较大幅度增长。公司全年共实现营业收入 51,133.63 万元，同比增长 113.46%；实现营业利润 11,480.74 万元，同比增长 812.65%；实现净利润 8,192.49 万元，同比增长 1,495.22%。

#### 2、公司主营业务及其经营状况

报告期内，公司仍然以房地产开发与经营为主营业务，包括住宅和商业两大物业形态。

报告期内，公司营业收入主要来源于以下项目：新梅绿岛苑销售收入 50,297.77 万元，新梅大厦租赁收入 835.86 万元。

报告期内公司对前五名客户的销售额合计 6,341.87 万元，占全年全部营业收入的 12.40%。

#### (1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
房地产业	511,336,270.64	346,453,837.53	22.45	113.46	78.51	增加 17.2 个百分点
分产品						
开发产品	502,977,718.00	342,956,955.31		124.22	85.12	
出租房地产	8,358,552.64	3,496,882.22		-10.42	19.78	

#### (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 (%)
上海市	511,336,270.64	113.46

截止报告期末各项目的进展情况：

新梅共和城东块：1—2#房已全部完工并进入销售，3—5#房已按计划开工。

新梅太古城项目一期：已完成主体结构封顶并通过验收。

新梅绿岛苑项目：项目工程已全部结束，除少量剩余房源外，已基本完成销售和交付。

#### (3) 与公允价值计量相关的项目

公司不存在与公允价值计量相关的项目。

#### 3、持有外币金融资产、金融负债情况

公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

#### 4、公司目前具备的优势、面临的困难及可持续经营能力的简要分析

##### (1) 公司具备的主要优势

公司拥有一支具备多年房地产开发经营经验的管理团队，经受过房地产低潮的考验，具有较丰富的带领企业应对行业逆境的经验；公司具备比较灵活的经营管理体制，能够顺应市场变化对项目开发进度、经营模式进行及时调整；公司没有高价竞拍取得的土地储备，现有项目定位合理，便于控制风险。

##### (2) 公司面临的主要困难

宏观调控和产业政策调整的不确定性、市场竞争日趋激烈等外部因素对公司能否取得预期经营成果产生较大影响；与同行业上市公司相比，公司资产规模偏小，资金实力和专业化程度还有待进一步

提高。

### (3) 公司可持续经营能力的简要分析

目前，公司的房产项目均集中在上海，未来三年内，公司经营业绩的持续增长主要依赖于新梅太古城项目的经营状况。客观上，公司面临一定的区域性市场风险和单一项目风险，从而对公司的可持续经营能力和盈利能力产生一定影响。

#### 5、报告期公司资产及负债同比构成同比发生重大变化的说明

(1) 货币资金年末数比年初数增加 16,151.33 万元，增加比例为 1,045.42%，增加原因主要为：本公司子公司向银行贷款中的部分借入资金至 2008 年 12 月 31 日尚未投入使用。

(2) 预付款项年末数比年初数增加 2,597.78 万元，增加比例 376.30%，增加原因为：新梅太古城项目按工程合同预付工程款增加。

(3) 预收账款年末数比年初数减少 22,770.04 万元，减少比例为 81.95%，减少原因为：新梅绿岛苑 3-31 号交房实现销售结转销售收入。

(4) 长期借款年末数比年初数增加 53,000 万元，增加比例为 189.29%，增加原因为：新梅太古城项目开发长期借款增加。

(5) 营业收入本年发生额比上年发生额增加 27,178.58 万元，增加比例为 113.46%，增加原因为：新梅绿岛苑 1、32-50 号本年交房实现销售结转销售收入。

(6) 营业税金及附加本年发生额比上年发生额增加 1,724.06 万元，增加比例为 111.88%，增加原因为：新梅绿岛苑 1、32-50 号本年交房实现销售，本年销售收入增加，相应税金及附加增加。

(7) 销售费用本年发生额比上年发生额减少 621.10 万元，减少比例为 88.00%，减少主要原因为：新梅绿岛苑项目大部分预售已于 2007 年末完成，2008 年末单独设置销售部门，相应减少销售人员工资等费用。

(8) 管理费用本年发生额比上年发生额增加 557.35 万元，增加比例为 53.90%，主要为新梅绿岛苑、新梅共和城项目已竣工，相应项目管理人员所发生的费用列入管理费用所致。

#### 6、报告期公司现金流量构成同比发生重大变动的说明

由于报告期内公司销售数量同比减少，且新梅太古城项目处于全面开发阶段，工程建设资金投入加大，因此报告期内公司经营活动产生的现金流量净额为负（去年同期为 8,760.40 万元）；同时，由于报告期内新梅太古城项目新增 7 亿元长期借款，报告期内公司现金及现金等价物净增加额为 16,139.33 万元（去年同期为负）。

## 二、公司未来发展的展望

### 1、房地产行业发展趋势及公司面临的市场竞争格局分析

从 2008 年第四季度起，国家开始实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，刺激经济发展的政策措施陆续出台，央行两次下调了银行存贷款和准备金利率，商业银行也推出了刺激房地产个人贷款的优惠措施。展望 2009 年的房产市场，由于广大消费者对未来房地产价格的预期不明朗，将在很大程度上影响房地产行业的消费和投资信心，同时，楼宇供应量仍在不断增加，房地产行业仍将面临调整，公司竞争压力进一步加大。但从中长期看，政府大力扩大内需的态度明显，基于房地产行业的特性、对国家经济的重大影响以及城市化进程的加速，房地产行业长期向好的趋势仍然可期。

### 2、新年度的经营计划

2009 年对公司来说是面临严峻考验的一年。面对复杂多变的市场环境，公司将坚持采用灵活机动的经营方针，及时根据市场情况调整经营策略，主要措施和计划为：

(1) 努力推进新梅绿岛苑剩余房源、新梅共和城东块项目的销售工作，最大限度地实现开发资金的迅速回笼；

(2) 全力保证新梅太古城一期项目的工程开发，严把工程质量，加大招商工作力度，争取年内实现项目竣工交付；

(3) 继续推行全面预算管理工作，进一步完善公司的成本控制体系。深化公司治理，健全和完善公司内部控制和监督机制；

(4) 进一步整合公司资源，拓宽公司融资渠道，积极探索资本市场以及其他途径的融资方式，保证公司资金的顺畅运转。

### 3、资金需求和使用计划

为完成公司 2009 年度的经营目标和工作计划，预计公司 2009 年度资金需求量较大，资金来源渠道主要有：

- (1) 公司自有资金和现有项目销售资金回笼;
- (2) 银行借款;
- (3) 适时考虑资本市场融资。

上述资金将主要用于新梅太古城一期项目和新梅共和城东块 3—5#房的开发。

4、公司面临的风险因素及主要对策

(1) 政策风险

政府出台的政策将在土地、信贷等多方面对房地产市场产生重大影响，特别是关于房地产开发企业的税收政策变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流状况。公司将密切关注政策动向，加强对政策的预判能力，及时调整公司经营策略。

(2) 经营风险

原材料价格的高低与供应渠道的顺畅与否，都会直接影响公司的经营成本；同时，如果房地产行业整体发展回落，公司开发产品的价格发生大幅下滑，也将会直接影响公司的经营效益。

(3) 项目开发风险

房地产开发是一项很复杂的系统工程，在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等方面涉及众多合作单位，并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度，面临因设计、施工条件变化等因素导致开发成本提高，延误项目进度及其他相关风险。

5、公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

单位:万元 币种:人民币

报告期内公司投资额	13,005.00
报告期内公司投资额比上年增减数	4,390
报告期内公司投资额增减幅度(%)	50.96

报告期内，因新梅太古城项目建设需要，公司继续对上海新兰房地产开发公司进行增资。

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例 (%)	备注
上海新兰房地产开发有限公司	开发新梅太古城项目	51	

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。

(三) 公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更或重大会计差错。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第四届董事会第八次会议	2008 年 1 月 31 日	《上海证券报》	2008 年 2 月 2 日
第四届董事会第九次会议	2008 年 3 月 28 日	《上海证券报》	2008 年 3 月 29 日
第四届董事会第十次会议	2008 年 4 月 29 日	《上海证券报》	2008 年 4 月 30 日

第四届董事会第三次临时会议	2008 年 5 月 22 日	《上海证券报》	2008 年 5 月 24 日
第四届董事会第四次临时会议	2008 年 6 月 11 日	《上海证券报》	2008 年 6 月 12 日
第四届董事会第五次临时会议	2008 年 6 月 26 日	《上海证券报》	2008 年 6 月 28 日
第四届董事会第六次临时会议	2008 年 7 月 18 日	《上海证券报》	2008 年 7 月 19 日
第四届董事会第七次临时会议	2008 年 7 月 29 日	《上海证券报》	2008 年 7 月 30 日
第四届董事会第十一次会议	2008 年 8 月 21 日	《上海证券报》	2008 年 8 月 23 日
第四届董事会第十二次会议	2008 年 10 月 30 日	《上海证券报》	2008 年 10 月 31 日

上述各次会议决议内容可在对应的信息披露报纸和上海证券交易所网站查询。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

经公司 2008 年 6 月 17 日召开的 2007 年度股东大会审议通过，公司 2007 年度不进行现金红利分配，也不进行股本转增。公司董事会严格执行股东大会决议，在 2008 年度未进行现金红利分配，也未进行股本转增。

3、董事会下设的审计委员会的履职情况汇总报告

公司于 2008 年 3 月设立了审计委员会，由独立董事张余庆先生担任审计委员会主任委员，并建立了《董事会审计委员会工作细则》。报告期内，审计委员会勤勉尽责，充分行使了对公司经营情况及财务审计、内控制度的制定和执行情况的监督检查职能，主要工作有：

- (1) 组织制定了《公司内审制度》，并指导公司审计部开展工作；
- (2) 对公司 2008 年度审计机构的聘任事项进行了决议并提交董事会审议；

(3) 在公司 2008 年年报审计过程中积极履行监督职责，多次与公司沟通年报审计情况，与主审会计师见面并形成书面记录。

公司在本次年报审议中一并通过了公司《董事会审计委员会年报工作规程》，为审计委员会更好地发挥年报审计监督职能提供了制度保证。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司董事会未设立薪酬委员会。

(五) 利润分配或资本公积金转增股本预案

公司 2008 年度不进行现金红利分配，不进行股本转增。

(六) 公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
根据财政部（财会函[2000]7号）《关于编制合并会计报告中利润分配问题的请示的复函》，“编制合并会计报表的公司，其利润分配以母公司的可分配利润为依据。”经审计，公司 2008 年末母公司未分配利润为-52,704,985.44 元，无法进行利润分配。	公司归属于上市公司股东的未分配利润将全部投入公司现有项目的开发。

(七) 公司前三年分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度的净利润	比率(%)
2005	0	76,378,845.72	0
2006	0	18,013,496.85	0
2007	0	5,135,649.56	0

## 九、监事会报告

### (一) 监事会的工作情况

监事会会议召开情况	监事会会议议题内容
2008 年 1 月 31 日召开第四届监事会第六次会议	审议通过《公司 2007 年度监事会工作报告》、《公司 2007 年年度报告及其摘要》。
2008 年 4 月 29 日召开第四届监事会第七次会议	审议通过《公司 2008 年第一季度报告》。
2008 年 8 月 21 日召开第四届监事会第八次会议	审议通过《公司 2008 年半年度报告》。
2008 年 10 月 30 日召开第四届监事会第九次会议	审议通过《公司 2008 年第三季度报告》。

报告期内，公司监事会通过召开监事会会议、列席公司各次董事会会议及股东大会等，参与公司重大经营决策讨论和重大经营方针的制定，并依据《公司法》和《公司章程》对公司的各项经营运行情况进行了有效监督，切实维护了公司和全体股东的利益。

### (二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司能够按照国家法律、法规和《公司章程》的规定，依法规范运作；公司董事会能够严格执行股东大会的各项决议和授权，决策程序合法；公司董事、高级管理人员执行公司职务时勤勉尽责、诚实守信，未发现有违反法律、法规、公司章程的规定或损害公司利益的行为。

### (三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会认为，公司各期财务报告均客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

### (四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司无募集资金使用事项。

### (五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司无收购出售资产情况。

### (六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司与控股股东之间的关联交易决策程序合规，各项关联交易公平、公正，价格公允，公司审议关联交易事项过程中，关联董事回避表决，未发现损害公司及股东利益的情形。

**十、重要事项**

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本年度公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 报告期内公司收购及出售资产、吸收合并事项

本年度公司无收购及出售资产、吸收合并事项。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、共同对外投资的重大关联交易

单位:万元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的资产规模	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	母公司	上海新兰房地产开发有限公司	房地产开发与经营	47,000		-474.98	该公司开发新梅太古城项目。截止报告期末,项目一期工程已完成主体结构封顶。

报告期内,因项目进展需要,公司与控股股东上海兴盛实业发展(集团)有限公司继续对上海新兰房地产开发有限公司以现金方式进行同比例增资,该事项详见公司刊登于2008年6月12日《上海证券报》的公告。

2、关联债权债务往来

单位:万元 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	发生额	余额	
上海新兰房地产开发有限公司	控股子公司	7,172	0			
上海新梅房地产开发有限公司	控股子公司			3,486	3,486	
上海新竺实业发展有限公司	控股子公司			18,040	18,040	
合计		7,172	0	21,526	21,526	
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)						0
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)						0
关联债权债务形成原因		经营性往来				
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无				

## 3、其他重大关联交易

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》，并经公司股东大会批准，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。

## (六) 重大合同及其履行情况

## 1、托管、承包、租赁事项

## (1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

## (2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

## (3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

## 2、担保情况

单位:万元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（不包括对子公司的担保）	0
公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	1,875.00
报告期末对子公司担保余额合计	1,375.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额	1,375.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	2.70
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额	0
上述三项担保金额合计	0

## 3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

## 4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

## (七) 承诺事项履行情况

## 1、公司或持股 5% 以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司控股股东上海兴盛实业发展（集团）有限公司股改时承诺：其所持上海新梅股份自股权分置改革方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或转让；在前项规定期满后，在二十四个月内不通过上海证券交易所挂牌交易出售。在以上期间过后的十二个月内，当上海新梅股价低于 10.00 元/股时（若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜，应对该价格进行除权处理），不通过上海证券交易所挂牌交易方式出售所持有的原非流通股股份。	报告期内控股股东能遵守其承诺，未发生通过上海证券交易所挂牌交易出售其所持本公司股票的事项。

## (八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	60
境内会计师事务所审计年限	6

## (九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## (十) 其他重大事项的说明

本年度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	刊载的互联网网站及检索路径
股东股权质押解除公告	《上海证券报》D15 版	2008 年 1 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-01-24/600732_20080124_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-01-24/600732_20080124_1.pdf</a>
2007 年年度报告	《上海证券报》44 版	2008 年 2 月 2 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-02-02/600732_2007_n.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-02-02/600732_2007_n.pdf</a>
第四届董事会第八次会议决议公告	《上海证券报》44 版	2008 年 2 月 2 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-02-02/600732_20080202_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-02-02/600732_20080202_1.pdf</a>
第四届监事会第六次会议决议公告	《上海证券报》44 版	2008 年 2 月 2 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-02-02/600732_20080202_2.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-02-02/600732_20080202_2.pdf</a>
第四届董事会第九次会议决议公告	《上海证券报》77 版	2008 年 3 月 29 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-03-29/600732_20080329_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-03-29/600732_20080329_1.pdf</a>
2007 年年度报告相关事项的补充公告	《上海证券报》D20 版	2008 年 4 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-04-03/600732_20080403_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-04-03/600732_20080403_1.pdf</a>
股票交易异常波动公告	《上海证券报》D20 版	2008 年 4 月 3 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-04-03/600732_20080403_2.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-04-03/600732_20080403_2.pdf</a>
2008 年第一季度报告	《上海证券报》D76 版	2008 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-04-30/600732_2008_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-04-30/600732_2008_1.pdf</a>
第四届董事会第十次会议决议公告	《上海证券报》D76 版	2008 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-04-30/600732_20080430_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-04-30/600732_20080430_1.pdf</a>
关于召开 2007 年度股东大会的通知	《上海证券报》D76 版	2008 年 4 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-04-30/600732_20080430_2.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-04-30/600732_20080430_2.pdf</a>
第四届董事会第三次临时会议决议及新政股东大会议案的公告	《上海证券报》15 版	2008 年 5 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-05-24/600732_20080524_2.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-05-24/600732_20080524_2.pdf</a>
股东股权质押公告	《上海证券报》15 版	2008 年 5 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-05-24/600732_20080524_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-05-24/600732_20080524_1.pdf</a>
控股子公司贷款及担保合同公告	《上海证券报》D17 版	2008 年 6 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-05/600732_20080605_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-05/600732_20080605_1.pdf</a>
股票交易异常波动公告	《上海证券报》A6 版	2008 年 6 月 10 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-10/600732_20080610_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-10/600732_20080610_1.pdf</a>
对控股子公司增资的公告	《上海证券报》D12 版	2008 年 6 月 12 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-12/600732_20080612_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-12/600732_20080612_1.pdf</a>
股东股权质押公告	《上海证券报》D4 版	2008 年 6 月 17 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-17/600732_20080617_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-17/600732_20080617_1.pdf</a>



2007 年度股东大会决议公告	《上海证券报》D15 版	2008 年 6 月 18 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-18/600732_20080618_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-18/600732_20080618_1.pdf</a>
对外担保公告	《上海证券报》26 版	2008 年 6 月 28 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-28/600732_20080628_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-06-28/600732_20080628_1.pdf</a>
股东股权质押解除公告	《上海证券报》13 版	2008 年 7 月 5 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-07-05/600732_20080705_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-07-05/600732_20080705_1.pdf</a>
股东股权质押解除公告	《上海证券报》D18 版	2008 年 7 月 9 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-07-09/600732_20080709_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-07-09/600732_20080709_1.pdf</a>
第四届董事会第六次临时会议决议公告	《上海证券报》68 版	2008 年 7 月 19 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-07-19/600732_20080719_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-07-19/600732_20080719_1.pdf</a>
第四届董事会第七次临时会议决议公告	《上海证券报》C7 版	2008 年 7 月 30 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-07-30/600732_20080730_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-07-30/600732_20080730_1.pdf</a>
2008 年半年度报告	《上海证券报》58 版 2008-8-23	2008 年 8 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-08-23/600732_2008_z.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-08-23/600732_2008_z.pdf</a>
第四届董事会第十一次会议决议公告	《上海证券报》58 版	2008 年 8 月 23 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-08-23/600732_20080823_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-08-23/600732_20080823_1.pdf</a>
2008 年第三季度报告	《上海证券报》C13 版	2008 年 10 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-10-31/600732_2008_3.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-10-31/600732_2008_3.pdf</a>
2008 年度业绩预增公告	《上海证券报》C13 版	2008 年 10 月 31 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-10-31/600732_20081031_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-10-31/600732_20081031_1.pdf</a>
股票交易异常波动公告	《上海证券报》A15 版	2008 年 11 月 24 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-11-24/600732_20081124_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-11-24/600732_20081124_1.pdf</a>
有限售条件流通股上市公告	《上海证券报》C11 版	2008 年 11 月 26 日	<a href="http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-11-26/600732_20081126_1.pdf">http://www.sse.com.cn/cs/zhs/scfw/gg/ssgs/2008-11-26/600732_20081126_1.pdf</a>

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经立信会计师事务所有限公司注册会计师刘桢、王姝珍审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### (一) 审计报告

## 审计报告

信会师报字（2009）第 10349 号

上海新梅置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海新梅置业股份有限公司（以下简称公司）财务报表，包括 2008 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2008 年度的利润表和合并利润表、2008 年度的现金流量表和合并现金流量表、2008 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

我们认为，公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了公司 2008 年 12 月 31 日的财务状况以及 2008 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司

中国注册会计师：刘桢、王姝珍

中国上海

2009 年 3 月 5 日

## (二) 财务报表

合并资产负债表  
2008 年 12 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

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		176,962,865.51	15,449,594.10
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		32,881,256.58	6,903,501.22
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		2,151,263.60	1,892,248.42
买入返售金融资产			
存货		1,521,281,592.18	1,237,642,453.57
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,733,276,977.87	1,261,887,797.31
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款			
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		2,000,000.00	2,000,000.00
投资性房地产		128,004,293.74	131,501,175.96
固定资产		15,268,484.02	15,704,967.98
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		161,151.17	201,844.61
其他非流动资产			
非流动资产合计		145,433,928.93	149,407,988.55
资产总计		1,878,710,906.80	1,411,295,785.86
<b>流动负债:</b>			

短期借款		13,750,000.00	21,250,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		196,554,334.01	217,956,378.40
预收款项		50,143,681.00	277,844,074.51
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬		768,266.07	1,825,476.62
应交税费		23,776,322.18	17,460,252.82
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,430,387.33	20,784,447.90
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			
一年内到期的非流动负债		10,000,000.00	10,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		296,422,990.59	567,120,630.25
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		810,000,000.00	280,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		810,000,000.00	280,000,000.00
负债合计		1,106,422,990.59	847,120,630.25
<b>股东权益：</b>			
股本		247,990,600.00	247,990,600.00
资本公积		6,930,220.27	6,930,220.27
减：库存股			
盈余公积		5,055,751.73	5,055,751.73
一般风险准备			
未分配利润		249,186,527.44	167,261,669.29
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		509,163,099.44	427,238,241.29
少数股东权益		263,124,816.77	136,936,914.32
股东权益合计		772,287,916.21	564,175,155.61
负债和股东权益合计		1,878,710,906.80	1,411,295,785.86

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：周琪俊

**母公司资产负债表**  
2008 年 12 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

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		320,257.15	556,757.19
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			31,699,640.42
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		320,257.15	32,256,397.61
<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		422,402,412.64	292,352,412.64
投资性房地产			
固定资产		16,013.63	29,337.35
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		422,418,426.27	292,381,749.99
资产总计		422,738,683.42	324,638,147.60
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		207,301.58	207,301.58
应交税费			
应付利息			
应付股利			

其他应付款		215,259,795.28	114,664,795.69
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		215,467,096.86	114,872,097.27
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			13,599.94
其他非流动负债			
非流动负债合计			13,599.94
负债合计		215,467,096.86	114,885,697.21
<b>股东权益：</b>			
股本		247,990,600.00	247,990,600.00
资本公积		6,930,220.27	6,930,220.27
减：库存股			
盈余公积		5,055,751.73	5,055,751.73
未分配利润		-52,704,985.44	-50,224,121.61
外币报表折算差额			
股东权益合计		207,271,586.56	209,752,450.39
负债和股东权益合计		422,738,683.42	324,638,147.60

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：周琪俊

**合并利润表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		511,336,270.64	239,550,447.49
其中:营业收入		511,336,270.64	239,550,447.49
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		396,528,866.72	226,970,823.43
其中:营业成本		346,453,837.53	194,082,839.60
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		32,650,294.35	15,409,675.68
销售费用		847,300.70	7,058,336.70
管理费用		15,914,604.87	10,341,143.87
财务费用		839,169.03	-218,842.58
资产减值损失		-176,339.76	297,670.16
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)		114,807,403.92	12,579,624.06
加:营业外收入		51,777.01	17,642.00
减:营业外支出		770,188.46	2,337,891.01
其中:非流动资产处置净损失		9,088.39	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		114,088,992.47	10,259,375.05
减:所得税费用		30,926,231.87	6,980,619.74
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		83,162,760.60	3,278,755.31
归属于母公司所有者的净利润		81,924,858.15	5,135,649.56
少数股东损益		1,237,902.45	-1,856,894.25
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.330	0.021
(二)稀释每股收益		0.330	0.021

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:周琪俊

**母公司利润表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			120,000.00
管理费用		2,348,330.22	2,417,976.70
财务费用		-1,889.38	-17,505.33
资产减值损失		-104,621.56	49,025.31
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)		-2,241,819.28	-2,569,496.68
加: 营业外收入			
减: 营业外支出		252,644.49	40.99
其中: 非流动资产处置净损失		2,644.49	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-2,494,463.77	-2,569,537.67
减: 所得税费用		-13,599.94	5,856.14
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,480,863.83	-2,575,393.81

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: 周琪俊



**合并现金流量表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		284,898,767.13	291,271,318.29
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			
处置交易性金融资产净增加额			
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			
收到其他与经营活动有关的现金		72,576,522.46	117,777,205.25
经营活动现金流入小计		357,475,289.59	409,048,523.54
购买商品、接受劳务支付的现金		629,725,071.50	166,371,798.61
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		8,109,305.14	7,950,186.73
支付的各项税费		59,558,954.65	39,515,370.08
支付其他与经营活动有关的现金		100,162,158.16	107,607,089.13
经营活动现金流出小计		797,555,489.45	321,444,444.55
经营活动产生的现		-440,080,199.86	87,604,078.99

现金流量净额			
<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		1,190.00	
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			
投资活动现金流入小计		1,190.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		122,350.00	515,873.49
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			2,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		122,350.00	2,515,873.49
投资活动产生的现金流量净额		-121,160.00	-2,515,873.49
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		124,950,000.00	80,850,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		124,950,000.00	80,850,000.00
取得借款收到的现金		718,750,000.00	
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		843,700,000.00	80,850,000.00
偿还债务支付的现金		196,250,000.00	182,550,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		45,855,368.73	27,711,132.61
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		242,105,368.73	210,261,132.61
筹资活动产生的现金流量净额		601,594,631.27	-129,411,132.61
<b>四、汇率变动对现金及现金等</b>			

价物的影响			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		161,393,271.41	-44,322,927.11
加：期初现金及现金等价物余额		15,449,594.10	59,772,521.21
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		176,842,865.51	15,449,594.10

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：周琪俊

**母公司现金流量表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<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		132,381,308.80	89,216,066.21
经营活动现金流入小计		132,381,308.80	89,216,066.21
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		1,525,976.09	2,469,509.63
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		1,062,112.75	645,514.81
经营活动现金流出小计		2,588,088.84	3,115,024.44
经营活动产生的现金流量净额		129,793,219.96	86,101,041.77
<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		280.00	
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			
投资活动现金流入小计		280.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			21,090.00
投资支付的现金		130,050,000.00	
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			86,150,000.00
投资活动现金流出小计		130,050,000.00	86,171,090.00
投资活动产生的现金流量净额		-130,049,720.00	-86,171,090.00
<b>三、筹资活动产生的现金流</b>			

<b>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			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			348.30
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			348.30
筹资活动产生的现金流量净额			-348.30
<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>		-256,500.04	-70,396.53
加：期初现金及现金等价物余额		556,757.19	627,153.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		300,257.15	556,757.19

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：周琪俊

**合并所有者权益变动表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额								
	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	资本公积	减: 库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73		167,261,669.29		136,936,914.32	564,175,155.61
加: 同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73		167,261,669.29		136,936,914.32	564,175,155.61
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						81,924,858.15		126,187,902.45	208,112,760.60
(一) 净利润						81,924,858.15		1,237,902.45	83,162,760.60
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有									

者权益项目相关的所得税影响									
4. 其他									
上述（一）和（二）小计						81,924,858.15		1,237,902.45	83,162,760.60
（三）所有者投入和减少资本								124,950,000.00	124,950,000.00
1. 所有者投入资本								124,950,000.00	124,950,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）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									
（五）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									
四、本期期末余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73		249,186,527.44		263,124,816.77	772,287,916.21

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额								
	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	资本公积	减: 库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73		162,126,019.73		57,943,808.57	480,046,400.30
加: 同一控制下企业合并产生的追溯调整									
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73		162,126,019.73		57,943,808.57	480,046,400.30
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						5,135,649.56		78,993,105.75	84,128,755.31
(一) 净利润						5,135,649.56		-1,856,894.25	3,278,755.31
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失									
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额									
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响									
3. 与计入所有者权益项目相									



关的所得税影响									
4. 其他									
上述（一）和（二）小计						5,135,649.56		-1,856,894.25	3,278,755.31
（三）所有者投入和减少资本								80,850,000.00	80,850,000.00
1. 所有者投入资本								80,850,000.00	80,850,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
（四）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									
（五）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									
四、本期期末余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73		167,261,669.29		136,936,914.32	564,175,155.61

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：周琪俊

**母公司所有者权益变动表**  
2008 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本年金额					
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73	-50,224,121.61	209,752,450.39
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73	-50,224,121.61	209,752,450.39
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-2,480,863.83	-2,480,863.83
(一) 净利润					-2,480,863.83	-2,480,863.83
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					-2,480,863.83	-2,480,863.83
(三) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 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						
(五) 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						
四、本期末余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73	-52,704,985.44	207,271,586.56

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73	-47,648,727.80	212,327,844.20
加: 会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73	-47,648,727.80	212,327,844.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-2,575,393.81	-2,575,393.81
(一) 净利润					-2,575,393.81	-2,575,393.81
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失						
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						
4. 其他						
上述(一)和(二)小计					-2,575,393.81	-2,575,393.81
(三) 所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
(四) 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						
(五) 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						
四、本期末余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73	-50,224,121.61	209,752,450.39

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: 周琪俊

### (三) 公司基本情况

上海新梅置业股份有限公司（以下简称公司）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，并在上海证券交易所上市，目前公司在证券交易所的交易代码为 600732。企业法人营业执照注册号：3100001004243。所属行业为房地产类。

公司注册资本为 247,990,600.00 元。所属行业为房地产类。

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 24,799.06 万股，公司注册资本为 24,799.06 万元。公司法定代表人为张静静。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）。主要产品为住宅及商业房产。公司注册地：浦东新区浦东南路 3500 号，总部办公地：上海市天目中路 585 号。

### (四) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错：

#### 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、财务报表的编制基础：

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### 3、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。

#### 4、记账本位币：

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5、计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性：

##### (1) 计量属性

本公司在对会计报表项目进行计量时，一般采用历史成本计量。

本年报表项目的计量属性未发生变化。

##### (2) 本期报表项目的计量属性未发生变化。

#### 6、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。

#### 7、外币业务核算方法：

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

#### 8、金融资产和金融负债的核算方法：

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## 2. 金融资产和金融负债的确认和计量方法

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### (2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### (3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

### (1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

### (1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

## 4. 金融资产的减值准备

### (1) 可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

### (2) 持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

9、应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	金额在 2,000 万元以上。
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	年末对于单项金额重大的应收款项（包括应收账款、应收票据、预付账款、其他应收款、长期应收款等）单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(2) 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据	对于年末单项金额非重大的应收款项，单独进行减值测试（或包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试）。单独测试未发生减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项），包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。	
根据信用风险特征组合确定的计提方法		
账龄分析法		
账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例说明	其他应收款计提比例说明
1 年以内（含 1 年）	0.3%	
1—2 年	10%	
2—3 年	20%	
3 年以上	50%	
3—4 年	50%	
4—5 年	50%	
5 年以上	100%	
计提坏账准备的说明	除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分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，结合现时情况确定以上坏账准备计提的比例。	

10、存货核算方法：

(1) 存货的分类

存货分类为：开发成本、开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

加权平均法

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度

定期盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

一次摊销法

11、长期股权投资的核算方法：

(1) 初始计量

### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方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，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

### (2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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。

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。

### (2) 后续计量及收益确认方法

公司能够对被投资单位施加重大影响或共同控制的，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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

成本法下公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

权益法下在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

### (3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务

和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

#### 12、投资性房地产的核算方法：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策；对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

#### 13、固定资产计价和折旧方法的计提方法：

##### (1) 固定资产计价和折旧方法：

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，使用年限超过一年，单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起，采用直线法(年限平均法)提取折旧。

各类固定资产的估计残值率、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	40 年	5%	2.375%
机器设备	5 年	5%	19%
电子设备	5 年	5%	19%
运输设备	5 年	5%	19%

##### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

##### 2. 固定资产的分类

固定资产分类为：房屋及建筑物、运输设备、电子设备、其他设备。

##### 3. 固定资产的初始计量

固定资产取得时按照实际成本进行初始计量。

外购固定资产的成本，以购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可归属于该项资产的运输费、装卸费、安装费和专业人员服务费等确定。

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，换入的固定资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账



价值。

#### 4. 固定资产折旧计提方法

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、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

#### 14、在建工程核算方法：

##### 1. 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

##### 2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

#### 15、无形资产的核算方法：

##### 1. 无形资产的计价方法

按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

##### 2、无形资产的摊销：

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

#### 16、长期待摊费用的摊销方法及摊销年限：

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

#### 17、资产减值的核算方法：

(1) 除存货、投资性房地产及金融资产外，其他主要类别资产的资产减值准备确定方法：

##### 1. 长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

##### 2. 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成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，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据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较高者确定。

当资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

长期非金融资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。

#### 18、借款费用资本化的核算方法：

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

##### 2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

##### 3. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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（按每月月末平均）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。

#### 19、收入确认原则：

##### 1. 销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

##### 2. 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并

按相同金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

3. 让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业, 收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

(1) 使用费收入金额, 按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(2) 出租物业收入:

- a. 具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书;
- b. 履行了合同规定的义务, 开具租赁发票且价款已经取得或确信可以取得;
- c. 出租开发产品成本能够可靠地计量。

20、确认递延所得税资产的依据:

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限, 确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

21、合并报表合并范围发生变更的理由:

本年合并报表范围未发生变化。

22、主要会计政策、会计估计的变更以及重大会计差错更正及其影响

(1) 会计政策变更

无

(2) 会计估计变更

无

(3) 会计差错更正

无

(五) 税项:

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	营业收入	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	房地产销售收入	按房地产销售收入的 1%预提

(六) 企业合并及合并财务报表

1、公司所控制的境内外重要子公司的情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
上海新梅房地产开发有限公司	控股子公司	上海市共和新路 2500 号	房地产开发	5,000	房地产开发经营。建筑装潢材料(除专控及易燃易爆品)(涉及许可经营的凭许可证经营)
上海新兰房地产开发有限公司	控股子公司	上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼 E 座	房地产开发	47,000	房地产开发经营, 建筑装潢材料, 信息咨询服务(除中介代理)(涉及行政许可的凭许可证经营)
上海新竺实业发展有限公司	控股子公司	上海市宝山区三泉路 1676 号	房地产开发	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(以上涉及许可经营的凭许可证经营)

单位:元 币种:人民币

子公司全称	期末实际投资额 (分期出资适用)	实质上构成对子公司的 净投资的余额 (资不抵债子公司适用)	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
上海新梅房地产开发 有限公司			90	90	是
上海新兰房地产 开发有限公司			51	51	是
上海新竺实业发 展有限公司			100	100	是

## 2、各重要子公司中少数股东权益情况

单位:元 币种:人民币

子公司全称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减 少数股东损益的金额	从归属母公司当期损益中扣减少数 股东承担的超额亏损
上海新梅房地产开发 有限公司	38,355,321.14	0	
上海新兰房地产开发 有限公司	224,769,495.63	5,530,504.37	

## 3、企业合并及合并财务报表的说明:

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础,根据其他有关资料为依据,按照权益法调整对子公司的长期股权投资后,由母公司编制。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。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

## 4、合并报表范围发生变更的内容和原因:

报告期内,公司财务报表合并范围未发生重大变化。

## (七) 合并会计报表附注

## 1、货币资金:

单位:元

项目	期末数	期初数
	人民币金额	人民币金额
现金:	643,057.67	178,603.71
人民币	643,057.67	178,603.71
银行存款:	176,175,663.62	15,270,990.39
人民币	176,175,663.62	15,270,990.39
其他货币资金:	144,144.22	
人民币	144,144.22	
合计	176,962,865.51	15,449,594.10

其中受限制的货币资金明细如下:

	年末数	年初数
用于担保的定期存款	100,000.00	---
信用卡保证金	20,000.00	---
合计	120,000.00	---

## 2、其他应收款：

## (1) 其他应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款项	2,795,868.28	100.00	644,604.68	23.06	2,713,192.86	100.00	820,944.44	30.26
合计	2,795,868.28	/	644,604.68	/	2,713,192.86	/	820,944.44	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收账款

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
一年以内	1,587,219.42	56.77	4,761.65	917,867.46	33.83	2,753.60
一至二年	90,671.00	3.24	9,067.10	455,154.24	16.78	45,515.42
二至三年	272,000.00	9.73	54,400.00	487,376.26	17.96	97,475.25
三至四年	436,151.86	15.60	218,075.93	123,581.30	4.55	61,790.65
四至五年	103,052.00	3.69	51,526.00	231,608.16	8.54	115,804.08
五年以上	306,774.00	10.97	306,774.00	497,605.44	18.34	497,605.44
合计	2,795,868.28		644,604.68	2,713,192.86		820,944.44

年末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。

## (2) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

公司本年无本年实际核销的其他应收款。

## (3) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%) 以上表决权股份的股东单位的欠款情况

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

## (4) 其他应收账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

单位名称	与本公司关系	欠款金额	欠款年限	占其他应收账款总额的比例 (%)
浙江国泰建设集团有限公司	开发项目工程承包商	494,001.00	1-5 年	17.67
新梅绿岛苑小业主	客户	313,100.00	1 年内	11.20
汪毅	职工	210,000.00	2-4 年	7.51
张庆衡	职工	200,000.00	3-4 年	7.15
仲量联行测量事务所(上海)有限公司	服务商	159,687.50	1 年以内	5.71

## 3、预付账款：

## (1) 预付账款账龄

单位：元 币种：人民币

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
一年以内	32,881,256.58	100.00	1,860,000.00	26.94
一至二年			4,043,501.22	58.57
二至三年			1,000,000.00	14.49
合计	32,881,256.58	100.00	6,903,501.22	100.00

(2) 预付账款前五名欠款情况

单位：元 币种：人民币

	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
前五名欠款单位合计及比例	29,510,100.55	89.75	6,903,501.22	100

(3) 预付账款主要单位

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
上海米琪建筑装潢有限公司	项目装潢承接者	10,573,500.55	1年以下	预付工程款
浙江省开元安装集团有限公司	工程建筑承包商	6,000,000.00	1年以下	预付工程款
浙江国泰建设集团有限公司	工程建筑承包商	5,000,000.00	1年以下	预付工程款
上海市第一建筑有限公司	工程建筑承包商	4,000,000.00	1年以下	预付工程款
浙江省建工集团有限公司	工程建筑承包商	3,936,600.00	1年以下	预付工程款
合计	/	29,510,100.55	/	/

(4) 本报告期预付账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况

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

(5) 预付账款的说明:

预付款项年末数比年初数增加 25,977,755.36 元, 增加比例 376.30%, 增加原因为: 新梅太古城项目按工程合同预付工程款增加。

4、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	1,473,426,733.25		1,473,426,733.25	1,229,748,424.90		1,229,748,424.90
开发产品	47,854,858.93		47,854,858.93	7,894,028.67		7,894,028.67
合计	1,521,281,592.18		1,521,281,592.18	1,237,642,453.57		1,237,642,453.57

年末存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。经测试本年末存货可变现净值高于存货成本, 不需计提存货跌价准备。

5、长期股权投资:

按成本法核算:

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中: 本期减值准备	减值准备	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)
湖南新梅置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00				

## 6、投资性房地产：

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计	147,237,145.91			147,237,145.91
1.房屋、建筑物	147,237,145.91			147,237,145.91
2.土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	15,735,969.95	3,496,882.22		19,232,852.17
1.房屋、建筑物	15,735,969.95	3,496,882.22		19,232,852.17
2.土地使用权				
三、投资性房地产净值合计	131,501,175.96	-3,496,882.22		128,004,293.74
1.房屋、建筑物	131,501,175.96	-3,496,882.22		128,004,293.74
2.土地使用权				
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
1.房屋、建筑物				
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	131,501,175.96	-3,496,882.22		128,004,293.74
1.房屋、建筑物	131,501,175.96	-3,496,882.22		128,004,293.74
2.土地使用权				

本期折旧和摊销额 3,496,882.22 元。

## 7、固定资产：

## (1) 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一、原价合计：	17,895,188.82	122,350.00	75,563.00	17,941,975.82
其中：房屋及建筑物	17,044,574.33			17,044,574.33
机器设备				
运输工具	307,245.49			307,245.49
电子设备	531,309.00	122,350.00	75,563.00	578,096.00
其他	12,060.00			12,060.00
二、累计折旧合计：	2,190,220.84		-483,270.96	2,673,491.80
其中：房屋及建筑物	1,904,354.48		-404,808.72	2,309,163.20
机器设备				
运输工具	29,188.32		-58,376.64	87,564.96
电子设备	255,532.34		-17,794.20	273,326.54
其他	1,145.70		-2,291.40	3,437.10
三、固定资产净值合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
五、固定资产净额合计	15,704,967.98	122,350.00	558,833.96	15,268,484.02
其中：房屋及建筑物	15,140,219.85		404,808.72	14,735,411.13
机器设备				

运输工具	278,057.17		58,376.64	219,680.53
电子设备	275,776.66	122,350.00	93,357.20	304,769.46
其他	10,914.30		2,291.40	8,622.90

本期折旧额 548,555.57 元。

#### 8、递延所得税资产：

##### (1) 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
资产减值准备	161,151.17	201,844.61
合计	161,151.17	201,844.61

##### (2) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异金额

单位：元 币种：人民币

项目	暂时性差异金额
其他应收款坏账准备	644,604.68

#### 9、资产减值准备明细：

单位：元 币种：人民币

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额			期末账面余额
			转回	转销	合计	
一、坏账准备	820,944.44		176,339.76		176,339.76	644,604.68
二、存货跌价准备						
三、可供出售金融资产减值准备						
四、持有至到期投资减值准备						
五、长期股权投资减值准备						
六、投资性房地产减值准备						
七、固定资产减值准备						
八、工程物资减值准备						
九、在建工程减值准备						
十、生产性生物资产减值准备						
其中：成熟生产性生物资产减值准备						
十一、油气资产减值准备						
十二、无形资产减值准备						
十三、商誉减值准备						
十四、其他						
合计	820,944.44		176,339.76		176,339.76	644,604.68



## 10、短期借款：

## (1) 短期借款分类：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	13,750,000.00	21,250,000.00
合计	13,750,000.00	21,250,000.00

## (2) 逾期短期借款情况：

年末无逾期的短期借款。

## 11、应付账款：

(1) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况  
本报告期应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

客户名称	金 额	未偿还原因
闸北区轨道交通建设有限公司	129,760,000.00	M8 线动迁土地征用费贷款
上海国星高知电梯工程有限公司	249,546.00	尚未最终结算
上海宽视网络电视有限公司	136,243.15	尚未最终结算
上海迪启电子公司	120,000.00	尚未最终结算

## 12、预收账款：

(1) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况：  
本报告期预收账款中无预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

## (2) 账龄超过 1 年的大额预收账款情况的说明

年末余额中无账龄超过一年的大额预收账款。

## 13、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	期初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,000,000.00	5,414,447.34	6,414,447.34	
二、职工福利费		113,915.25	113,915.25	
三、社会保险费		1,209,129.10	1,209,129.10	
其中：1. 医疗保险费		329,260.68	329,260.68	
2. 基本养老保险费		780,589.65	780,589.65	
3. 年金缴费				
4. 失业保险费		71,615.05	71,615.05	
5. 工伤保险费		12,707.11	12,707.11	
6. 生育保险费		11,116.61	11,116.61	
7. 欠薪保证金		3,840.00	3,840.00	
四、住房公积金		314,602.90	314,602.90	
五、其他				
六、工会经费和职工教育经费	825,476.62		57,210.55	768,266.07
合计	1,825,476.62	7,052,094.59	8,109,305.14	768,266.07

应付职工薪酬中余额中无拖欠性质或工效挂钩的部分。

## 14、应交税费：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数	计缴标准
营业税	1,120,082.60	-9,296,990.08	营业收入
所得税	21,700,240.21	28,225,509.14	应纳税所得额
城建税	78,714.64	-407,387.35	
土地增值税	726,602.44	-1,351,860.67	1%
房产税	105,878.95	662,861.33	1.2%、12%
教育费附加	33,602.49	-278,909.67	3%
河道管理费	11,200.85	-92,969.88	1%
合计	23,776,322.18	17,460,252.82	/

## 15、其他应付款：

(1) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项情况  
本报告期其他应付款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位或关联方的款项。

(2) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明  
年末余额中无账龄超过一年的大额其他应付款。

(3) 对于金额较大的其他应付款，应说明其性质和内容  
金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容
广州金逸影视投资集团有限公司	900,000.00	太古城十层租赁押金
上海慧谷多高信息工程有限公司	20,000.00	投标保证金
上海延华智能科技股份有限公司	20,000.00	投标保证金
上海新联纬讯科技发展有限公司	20,000.00	投标保证金
上海宽视网络电视有限公司	20,000.00	投标保证金

## 16、一年到期的长期负债：

(1) 一年内到期的长期借款

单位：元 币种：人民币

项目	期末数	期初数
抵押借款	10,000,000.00	10,000,000.00
合计	10,000,000.00	10,000,000.00

单位：元 币种：人民币

贷款单位	借款起 始日	借款终 止日	期末数			期初数		
			利率 (%)	币种	本币金额	利率 (%)	币种	本币金额
中国农业银行上 海市分行营业部	2006 年 2 月 20 日	2009 年 2 月 19 日	基准利 率上浮 10%	人民币	10,000,000.00	基准利 率上浮 10%	人民币	10,000,000.00
合计	/	/	/	/	10,000,000.00	/	/	10,000,000.00

## 17、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
抵押借款	810,000,000.00	280,000,000.00
合计	810,000,000.00	280,000,000.00

(2) 长期借款情况:

单位: 元 币种: 人民币

借款单位	借款起始日	借款终止日	期末数			期初数		
			利率 (%)	币种	本币金额	利率 (%)	币种	本币金额
中国农业银行上海市分行营业部	2006年2月20日	2007年2月19日 -2016年2月19日	8.7087	人民币	110,000,000.00	8.7087	人民币	120,000,000.00
上海银行股份有限公司漕河泾支行	2006年3月29日	2008年6月23日		人民币		7.0070	人民币	115,000,000.00
上海银行股份有限公司漕河泾支行	2006年3月30日	2008年6月23日		人民币		7.0070	人民币	45,000,000.00
上海银行股份有限公司漕河泾支行			8.6130	人民币	400,000,000.00		人民币	
中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行			8.6130	人民币	100,000,000.00		人民币	
浙商银行股份有限公司上海分行			8.6130	人民币	100,000,000.00		人民币	
上海农村商业银行浦东分行			8.6130	人民币	100,000,000.00		人民币	
合计	/	/	/	/	810,000,000.00	/	/	280,000,000.00

长期借款年末数比年初数增加 530,000,000.00 元, 增加比例为 189.29%, 增加原因为: 因开发建设位于上海市闸北区北站街道 461 街坊 2 丘地块房地产项目(即新梅太古城项目西式)需要, 由新兰房产上海银行股份有限公司漕河泾支行作为牵头安排行, 上海银行股份有限公司漕河泾支行、中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行、浙商银行股份有限公司上海分行、上海农村商业银行浦东分行作为贷款人, 以及以上海银行股份有限公司漕河泾支行作为代理行的银团借款人民币 7 亿元整 (RMB700,000,000.00)。

18、股本:

单位: 股

	期初数		变动增减				期末数		
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例 (%)
股份总数	247,990,600	100						247,990,600	100

19、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
股权投资准备	74,879.82			74,879.82
子公司退税收入	838,800.00			838,800.00
关联交易差价	6,016,540.45			6,016,540.45
合计	6,930,220.27			6,930,220.27

20、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	5,055,751.73			5,055,751.73
合计	5,055,751.73			5,055,751.73

## 21、未分配利润：

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例（%）
调整后 年初未分配利润	167,261,669.29	/
加：本期净利润	81,924,858.15	/
期末未分配利润	249,186,527.44	/

## 22、营业收入：

## (1) 营业收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	511,336,270.64	239,550,447.49
合计	511,336,270.64	239,550,447.49

## (2) 主营业务（分行业）

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	511,336,270.64	346,453,837.53	239,550,447.49	194,082,839.60
合计	511,336,270.64	346,453,837.53	239,550,447.49	194,082,839.60

## (3) 主营业务（分产品）

单位：元 币种：人民币

产品名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 开发产品	502,977,718.00	342,956,955.31	224,322,149.00	185,265,442.01
(2) 出租房地产	8,358,552.64	3,496,882.22	9,330,377.99	2,919,477.09
(3) 其他（外购商品房）			5,897,920.50	5,897,920.50
合计	511,336,270.64	346,453,837.53	239,550,447.49	194,082,839.60

## (4) 主营业务（分地区）

单位：元 币种：人民币

地区名称	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海市	511,336,270.64	346,453,837.53	239,550,447.49	194,082,839.60
合计	511,336,270.64	346,453,837.53	239,550,447.49	194,082,839.60

## (5) 公司前五名客户的销售收入情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	销售收入总额	占公司全部销售收入的比例（%）
上海圆泉房地产开发有限公司	56,227,331.00	11.00
张雷	2,064,225.00	0.40
周建国	1,807,035.00	0.35
黄飞	1,739,282.00	0.34
徐科	1,580,854.00	0.31

营业收入本年发生额比上年发生额增加 271,785,823.15 元，增加比例为 113.46%，增加原因为：新梅绿岛苑 1、32-50 号本年交房实现销售结转销售收入。

## 23、营业税金及附加：

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	25,566,813.55	12,095,031.24	营业收入
城建税	1,286,699.23	626,091.03	
教育费附加	767,004.39	362,850.94	3%
土地增值税	5,029,777.18	2,325,702.47	1%
合计	32,650,294.35	15,409,675.68	/

营业税金及附加本年发生额比上年发生额增加 17,240,618.67 元，增加比例为 111.88%，增加原因为：新梅绿岛苑 1、32-50 号本年交房实现销售，本年销售收入增加，相应税金及附加增加。

## 24、资产减值损失：

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	-176,339.76	297,670.16
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-176,339.76	297,670.16

## 25、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
罚款收入	13,777.01	
其他	38,000.00	17,642.00
合计	51,777.01	17,642.00

## 26、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
非流动资产处置损失合计	9,088.39	
其中：固定资产处置损失	9,088.39	
对外捐赠	500,000.00	2,300,000.00
罚款	9,900.07	10,873.32
其他	251,200.00	27,017.69
合计	770,188.46	2,337,891.01

## 27、所得税费用：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
按《企业所得税法》等规定的当期所得税	30,885,538.43	6,638,916.17
递延所得税调整	40,693.44	341,703.57
合计	30,926,231.87	6,980,619.74

28、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程：

基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub> 为期初股份总数；S<sub>1</sub> 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub> 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub> 为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub> 为报告期缩股数；M<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为增加股份下一月份起至报告期年末的月份数；M<sub>j</sub> 为减少股份下一月份起至报告期年末的月份数。

稀释每股收益

$$\text{稀释每股收益} = [P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

29、现金流量表项目注释：

(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	金额
财务费用—利息收入	911,933.75
营业外收入	51,777.01
企业间往来	71,612,811.70
合计	72,576,522.46

(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	金额
费用支出	8,205,784.82
财务费用—其他	25,725.58
营业外支出	761,100.07
企业间往来	91,169,547.69
合计	100,162,158.16

30、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	83,162,760.60	3,278,755.31
加：资产减值准备	-176,339.76	297,670.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,045,437.79	3,400,345.03
无形资产摊销		
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）	9,088.39	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	1,725,377.20	348.30
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）	40,693.44	341,703.57
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）	-239,509,147.08	-88,382,045.23
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-26,080,430.78	71,808,728.94

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-263,297,639.66	96,858,572.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-440,080,199.86	87,604,078.99
<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	176,842,865.51	15,449,594.10
减：现金的期初余额	15,449,594.10	59,772,521.21
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	161,393,271.41	-44,322,927.11

现金和现金等价物的构成：

项目	年末数	年初数
一、现金	176,842,865.51	15,449,594.10
其中：库存现金	643,057.67	178,603.71
可随时用于支付的银行存款	176,155,663.62	15,270,990.39
可随时用于支付的其他货币资金	44,144.22	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	176,962,865.51	15,449,594.10
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	120,000.00	-

(八) 母公司会计报表附注

1、应收账款：

- (1) 本报告期应收账款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款情况  
 本报告期应收账款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的欠款。

2、其他应收款：

- (1) 其他应收账款按种类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款项					31,743,771.97	99.81	95,231.32	0.30
其他不重大的其他应收款项					60,490.01	0.19	9,390.24	15.52
合计		/		/	31,804,261.98	/	104,621.56	/

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收账款  
 年末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。

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

### 3、长期股权投资

按成本法核算

单位：元 币种：人民币

被投资单位	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	其中： 本期 减值 准备	减值 准备	在被投 资单位 持股比 例(%)	在被投 资单位 表决权 比例 (%)
上海新梅房地产开发有限公司	96,702,412.64	96,702,412.64		96,702,412.64				
上海新兰房地产开发有限公司	109,650,000.00	109,650,000.00	130,050,000.00	239,700,000.00				
上海新竺实业发展有限公司	84,000,000.00	84,000,000.00		84,000,000.00				
湖南新梅置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00				

### 4、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	-2,480,863.83	-2,575,393.81
加：资产减值准备	-104,621.56	49,025.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,399.23	8,972.49
无形资产摊销		
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）	2,644.49	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		348.30
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）	-13,599.94	5,856.14
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	31,784,261.98	-15,991,801.63
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	100,594,999.59	104,604,034.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	129,793,219.96	86,101,041.77
<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	300,257.15	556,757.19
减：现金的期初余额	556,757.19	627,153.72
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	-256,500.04	-70,396.53



## (九) 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	企业类型	注册地	法人代表	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(%)	本企业最终控制方	组织机构代码
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	民营企业	上海市闵行区报春路363号	张兴标	房地产开发	22,000	57.52	57.52	上海兴盛实业发展(集团)有限公司。	63040252-2

## 2、本企业的子公司情况

单位:万元 币种:人民币

子公司全称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
上海新梅房地产开发有限公司	有限责任公司	上海市共和新路2500号	张静静	房地产开发	5,000	90	90	13216241-5
上海新兰房地产开发有限公司	有限责任公司	上海市天目中路585号新梅大厦20楼E座	张静静	房地产开发	47,000	51	51	74163126-4
上海新竺实业发展有限公司	有限责任公司	上海市宝山区三泉路1676号	张静静	房地产开发	14,000	100	100	75987204-X

## 3、关联交易情况

## (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司,其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

购买商品、接受劳务的关联交易:无。

销售商品、提供劳务的关联交易:无。

## (2) 关联租赁情况

单位:元 币种:人民币

出租方名称	承租方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁期限	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响
上海新梅房地产开发有限公司	上海兴盛实业发展(集团)有限公司	新梅大厦21楼	7,349,288.56	2007年5月25日~2009年5月24日	613,467.00	合同	无

截止2008年12月31日,已签订租赁合同的租赁期限为2年,到期日为2009年5月24日。

(3) 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	是否经履行完毕
上海新梅置业股份有限公司及上海兴盛实业发展(集团)有限公司	上海新梅房地产开发有限公司	1,375	2008年6月27日~2009年10月21日	否

(4) 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》，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。

(十) 股份支付：

无

(十一) 或有事项：

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响：  
无未决诉讼或仲裁形成的或有负债。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：  
关联担保情况

(金额单位：万元)

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海新梅置业股份有限公司及上海兴盛实业发展(集团)有限公司	上海新梅房地产开发有限公司	1,375	2008年6月27日	2009年10月21日	否

3、其他或有负债及其财务影响：  
无其他或有负债。

(十二) 承诺事项：

(一) 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。

(二) 无已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响。

(三) 无已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响。

(四) 无已签订的正在或准备履行的并购协议。

(五) 无已签订的正在或准备履行的重组计划。

(六) 其他重大财务承诺事项

1、本公司子公司新梅房产向中国农业银行上海市分行营业部借款人民币 14,000 万元。该笔借款以“天目中路 585 号新梅大厦 101、102、1101、1201、1301、1401、1901、2001、201、2101、301、401、501、601、701、801、901 室共计 17,436.21 平方米现房”(房地产权证为沪房地闸字(2003)第 018720 号)为抵押物，抵押物评估价值为 28,001.2 万元。本年末账面价值为 137,237,116.23 元。

该笔贷款的发放日期为 2006 年 2 月 20 日，借款合同中规定的还款日期如下：

2007 年 2 月 19 日	1,000 万元
2008 年 2 月 19 日	1,000 万元
2009 年 2 月 19 日	1,000 万元
2010 年 2 月 19 日	1,000 万元
2011 年 2 月 19 日	1,000 万元
2012 年 2 月 19 日	1,000 万元
2013 年 2 月 19 日	1,000 万元
2014 年 2 月 19 日	1,000 万元
2015 年 2 月 19 日	1,000 万元
2016 年 2 月 19 日	5,000 万元

至 2008 年 12 月 31 日该笔借款已归还 2,000 万元，未还余额 12,000 万元。

2、本公司之子公司新兰房产向以上海银行股份有限公司漕河泾支行作为牵头安排行，上海银行股份有限公司漕河泾支行、中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行、浙商银行股份有限公司上海分行、上海农村商业银行浦东分行作为贷款人，以及以上海银行股份有限公司漕河泾支行作为代理行的银团借款人民币 7 亿元整 (RMB700,000,000.00)。用于位于上海市闸北区北站街道 461 街坊 2 丘地块房地产项目即新梅太古城西南块开发建设。

该笔贷款的首次提款日期为 2008 年 6 月 19 日，借款合同中规定的还款日期如下：

首次提款之日起第四年届满之日	2,000 万元
首次提款之日起第五年届满之日	3,000 万元
首次提款之日起第六年届满之日	10,000 万元
首次提款之日起第七年届满之日	10,000 万元
首次提款之日起第八年届满之日	14,000 万元
首次提款之日起第九年届满之日	16,000 万元
首次提款之日起第十年届满之日	15,000 万元

上述借款的借款条件（抵押及质押）如下：

(1) 以新兰房产拥有的上海市闸北区北站街道 461 街坊 2 丘地块（即新梅太古城西南块）土地使用权（房地产权证编号为沪房地闸字（2005）第 023263 号，土地使用权面积为 9,419 平方米）及根据政府部门规划在土地上兴建的根据法律规定可用于抵押之所有建筑物及构筑物（包括现时正在建造以及至将来该项目竣工后建成之总面积为 66,156.46 平方米的建筑物及构筑物（含地下建筑面积））作为抵押物向贷款银行提供抵押。本年末抵押物账面价值为 1,006,990,857.72 元。

(2) 以上述（1）中的抵押物现在和将来产生的全部应收账款（指与抵押物有关的租赁、销售收入，以及与抵押物有关的应收款项或其他应收收益，包括但不限于逾期付款违约金，销售、租赁押金（定金）、损害赔偿金、保险理赔金等）作为质押物向贷款银行提供质押。

(3) 以本公司子之公司新梅房产拥有的上海市闸北区天目中路 585 号全部房地产（房地产权证为沪房地闸字（2003）第 018720 号）为抵押物向贷款银行提供抵押。借贷双方确认的抵押物价值为人民币 3.2 亿元，账面价值原值为 157,857,215 元。抵押担保的主债权为上述人民币 7 亿元借款中的 1.8 亿元。抵押物在此之前已担保之主债权金额为人民币 1.4 亿元（详见本附注十（六）之 1）。

#### （七）前期承诺的履行情况

1、新梅房产向华夏银行上海分行借入短期人民币 2,300 万元，该笔借款以新兰房产聚丰园路 188 弄 21 套计 2,137.14 平方米动迁安置房及永泰路 775 弄 27 套计 2,843.62 平方米动迁安置房为抵押物，抵押物评估价值为 3,527.79 万元，账面价值 18,083,850.62 元。除提供上述资产抵押外，同时由本公司及上海兴盛实业发展（集团）有限公司共同提供担保。至 2008 年 12 月 31 日，该笔借款已由新梅房产全部归还。

2、新兰房产向中国农业银行上海市分行营业部借入长期借款 16,000 万元，以北站街道 461 街坊 2 丘 9419 平方米土地使用权（产权证号为沪房地闸字（2005）第 023263 号）作抵押，抵押物评估价值为 23,162.74 万元。除提供上述资产抵押外，其中 11,500 万元由上海鑫兆房产发展有限公司提供担保；4,500 万元由本公司及上海鑫兆房产发展有限公司同时提供担保。至 2008 年 12 月 31 日，该笔借款已由新兰房产全部归还。

(十三) 资产负债表日后事项:

(一) 无资产负债表日后公司利润分配方案。

根据公司 2009 年 2 月 19 日董事会决议, 2008 年度利润不分配不转增。

(二) 资产负债表日后未发生重大诉讼、仲裁、承诺。

(三) 资产负债表日后未发生资产价格、税收政策、外汇汇率的重大变化。

(四) 资产负债表日后未发生因自然灾害导致资产发生重大损失的情况。

(五) 资产负债表日后未发生发行股票和债券以及其他巨额举债。

(六) 资产负债表日后未发生资本公积转增资本事项。

(七) 资产负债表日后未发生巨额亏损情况。

(八) 资产负债表日后未发生企业合并或处置子公司的情况。

(九) 资产负债表日后未发生一年内实施的重大经营战略调整事项。

(十) 资产负债表日后未发生一年内实施的金额重大的债务重组事项。

(十四) 其他重要事项:

(一) 非货币性资产交换

本年未发生非货币性资产交换事项。

(二) 债务重组

本年未发生债务重组事项。

(三) 资产置换

本年未发生资产置换事项。

(四) 租赁

经营租赁

本公司各类租出资产情况如下:

经营租赁租出资产类别	年末账面价值	年初账面价值
投资性房地产	128,004,293.74	131,501,175.96

(五) 其他需要披露的重要事项

1、本年度公司实施股权分置改革的情况和进展情况说明:

经公司 2005 年 11 月召开的股权分置改革相关股东大会审议通过, 上海兴盛实业发展(集团)有限公司所持上海新梅股份自改革方案实施之日起, 在十二个月内不上市交易或转让; 在前项规定期满后, 在二十四个月内不通过上海证券交易所挂牌交易出售。在以上期间过后的十二个月内, 当上海新梅股价低于 10.00 元/股(若自股权分置改革方案实施之日起至出售股份期间有派息、送股、资本公积转赠股本等除权事宜, 应对该价格进行除权处理)时, 不通过上海证券交易所挂牌交易方式出售。2008 年 12 月 1 日前述由股权分置改革形成的有限售条件的流通股全部上市流通。

2、其他需要披露的重要事项:

(1) 上海兴盛实业发展(集团)有限公司已于 2008 年 1 月 22 日将其所持有的于 2006 年 12 月 28 日质押给华夏银行有限公司上海分行的本公司 6,000,000 股限售流通股解除质押。至 2008 年 12 月 31 日兴盛集团持有本公司股份总计 142,656,189 股, 无质押股份。

(2) 有关本公司下属房地产开发企业土地增值税清算对本公司的影响情况:

根据国税函[2002]615号国家税务总局关于认真做好土地增值税征收管理工作的通知，沪税沪地[2002]83号文以及国税发(2006)187号国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知，纳税人应进行土地增值税的清算，公司对符合土地增值税清算条件的项目，根据销售收入的1%预交土地增值税。

本公司自2003年7月1日起，对项目已竣工并完成销售的项目按实现收入的1%预缴土地增值税。截至2008年12月31日止，本公司已累计计提土地增值税人民币17,202,904.37元，其中：2008年度计提土地增值税人民币5,029,777.18元。

由于本公司已销售完毕和项目已竣工正在销售的房产项目中，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的规定，存在增值额未超过扣除项目金额之和的20%、普通住宅和非普通住宅同时开发的情况。因此本公司对符合土地增值税清算条件的开发项目，将在“土地增值税清算细则”出台后，具体测算对本公司业绩的影响，同时进行相应的账务处理。

(十五) 补充资料

1、按中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露规范问答第1号-非经常性损益》第1号的规定，本公司当期非经常性损益的发生金额列示如下：

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	-9,088.39
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-709,323.06
少数股东权益影响额	51,457.21
所得税影响额	-12,201.28
合计	-679,155.52

2、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

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益	
	全面摊薄	加权平均	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	16.09	17.50	0.330	0.330
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.22	17.64	0.333	

3、境内外会计准则差异：

单位：元 币种：人民币

	净利润		净资产	
	本期数	上期数	期初数	期末数
按中国会计准则	81,924,858.15	5,135,649.56	427,238,241.29	509,163,099.44

## 十二、备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的公司 2008 年度财务报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的公司 2008 年度审计报告原件，注册会计师对公司控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明原件；
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸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：张静静  
上海新梅置业股份有限公司  
2009 年 3 月 7 日

# 上海新梅置业股份有限公司

## 独立董事对关联方资金往来和对外担保发表的独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）的规定，我们作为公司独立董事，本着对公司和全体股东负责的态度，在对公司2008年度与关联方资金往来及对外担保事项进行了必要的核查后，现发表独立意见如下：

一、报告期内，公司控股股东不存在占用公司资金的情况，也不存在以前年度发生并累计至2008年12月31日的违规关联方占用资金情况；

二、截止2008年12月31日，公司对外担保情况为：

（一）公司对外担保发生额为1,875万元，期末余额为1,375万元，被担保方为公司控股子公司。无为控股股东及其关联方提供担保的情况，担保事项发生时履行了合法程序，并作了详尽的信息披露。

（二）无为公司持股比例在50%以下的其他关联方提供的担保余额；

（三）无为资产负债率超过70%的企业提供。

（四）无单笔担保金额超过最近一期经审计净资产10%的担保。

（五）无为非法人单位提供的担保余额；

（六）无为个人提供的担保余额。

独立董事签名：

张余庆

吴桢舫

2009年3月5日