

上海新梅置业股份有限公司



600732

2009 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	3
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	5
五、董事会报告.....	6
六、重要事项.....	8
七、财务报告（未经审计）.....	11
八、备查文件目录.....	46

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) 公司半年度财务报告未经审计。

(四) 本公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

(五) 本公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

(六) 公司负责人张静静、主管会计工作负责人赵擎麾及会计机构负责人(会计主管人员)周琪俊声明：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
公司法定中文名称缩写：上海新梅
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、 法定代表人：张静静
- 5、 公司董事会秘书：何婧
电话：021-51005380
传真：021-51005370
E-mail：hejing@shinmay.com.cn
联系地址：上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼
- 6、 公司信息披露报纸名称：《上海证券报》
登载公司半年度报告的中国证监会指定国际互联网网址：<http://www.sse.com.cn>
公司半年度报告备置地点：公司董事会办公室

(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

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末 增减(%)
总资产	1,843,125,668.75	1,878,710,906.80	-1.89
所有者权益(或股东权益)	536,130,837.21	509,163,099.44	5.30
每股净资产(元)	2.162	2.053	5.31
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业利润	38,492,334.82	34,289,536.53	12.26
利润总额	38,487,589.82	34,092,312.53	12.89
净利润	26,967,737.77	26,844,251.39	0.46
扣除非经常性损益后的净利润	26,973,564.97	27,056,657.67	-0.31
基本每股收益(元)	0.109	0.108	0.926
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元)	0.109	0.109	0
稀释每股收益(元)	0.109	0.108	0.926
净资产收益率(%)	5.03	5.91	减少 0.88 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-15,337,148.74	-39,447,780.21	不适用
每股经营活动产生的现金流量 净额(元)	-0.0618	-0.1591	不适用

2、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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,827.20
合计	-5,827.20

三、股本变动及股东情况

(一) 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 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			33,674 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	0.62	1,548,250	-10,300	0	未知
久嘉证券投资基金	国有法人	0.52	1,289,853	1,289,853	0	未知
邢明	境内自然人	0.28	699,900	699,900	0	未知
陈四龙	境内自然人	0.25	632,071	83,000	0	未知
河南博懋锋科技发展有限公司	未知	0.22	550,000	-30,000	0	未知
石洪	境内自然人	0.20	500,100	0	0	未知
魏兴雄	境内自然人	0.20	500,000	0	0	未知
嵇双喜	境内自然人	0.17	429,952	429,952	0	未知
管林宝	境内自然人	0.17	429,351	429,351	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			
陈在森	1,548,250		人民币普通股			
久嘉证券投资基金	1,289,853		人民币普通股			
邢明	699,900		人民币普通股			
陈四龙	632,071		人民币普通股			
河南博懋锋科技发展有限公司	550,000		人民币普通股			
石洪	500,100		人民币普通股			
魏兴雄	500,000		人民币普通股			
嵇双喜	429,952		人民币普通股			
管林宝	429,351		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情况

(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

2009 年 6 月 12 日，经公司 2008 年度股东大会审议通过，增补公司总经理朱黎明先生为第四届董事会董事。

五、董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、报告期内行业宏观背景情况概述：

2009 年上半年，受积压的刚性需求和政策刺激双重作用的影响，全国房地产市场经历了从年初的平淡到 3 月份以来的持续活跃，并且随着政策力度的逐步加大，尤其是投资性需求以及改善性需求的入市，市场呈现了价量齐升的普遍回暖格局。根据国家统计局公布的数据，2009 年 1—6 月，全国商品房销售面积 34,109 万平方米，同比增长 33.4%；商品房销售额 15,800 亿元，同比增长 53%；销售均价同比增长 17.8%。6 月份，全国房地产开发景气指数为 96.55，比 5 月份提高 0.61。就上海地区的房地产市场而言，上半年全市商品房销售面积 1,572.21 万平方米，增长 27.9%；商品住宅销售面积 1,443.12 万平方米，增长 34.8%，呈现了强劲的增长势头。

2、报告期内公司经营总体情况

报告期内，公司积极应对市场变化，把握市场发展的有利时机，合理安排项目开发进度，促进各项目销售及资金回笼。在可售房源比去年同期大幅减少的情况下，公司共实现商品房预售 58 套，合同预售面积 5,852.4 平方米；实现营业收入 10,675.41 万元，实现利润总额 3,848.76 万元，实现净利润 2,696.78 万元，比上年同期略有增加。

截止报告期末，公司各房产项目的开发进展为：

新梅共和城一期东块：1—2# 房已进入现房销售阶段，3—5# 房地上结构已完成 50%；

新梅绿岛苑：小区已竣工，并已全部完成销售。

新梅太古城：经过深入的市场调研和分析，一期西南块商场项目已正式命名为“新梅商业中心”，定位为集购物、餐饮、娱乐、休闲等为一体，体现年轻时尚潮流的大型购物中心。商场主体工程已完成结构封顶，目前主要在进行幕墙安装、配套施工及内部装潢。同时，商场招商工作也在稳步推进。新梅商业中心计划于今年年底竣工开业。

3、下半年主要经营计划

虽然上半年房地产市场出现回暖，但全球经济形势和国家宏观经济仍未明显好转，宽松的货币与房地产信贷政策将会出现微调，市场不确定因素仍然很多。此外，上半年又有许多具有雄厚资金实力的国企进入房地产市场，不惜高价占有资源，使公司面临更加激烈的市场竞争。对此，公司将继续保持稳健灵活的发展战略，不断提升项目品质，扩大新梅品牌的市场影响力。受上海世博会利好影响，并伴随零售消费的回升，上海市中心优质购物中心的价值将更加凸显。为此，今年下半年，公司将全力推进新梅商业中心的建设和招商，力争实现年底竣工的目标。同时，新梅共和城一期东块 3—5# 房、新梅共和城和新梅绿岛苑地下车库将于下半年开始销售，公司将继续强化营销手段，实现销售资金尽快回笼。此外，为保证公司的持续发展，新梅太古城一期西北块将于下半年重新启动动迁工作。

(二) 公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

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	106,754,116.51	54,879,138.42	48.59	-73.18	-83.15	增加 30.42 个百分点
分产品						
开发产品	103,600,752.00	53,130,697.30	48.72	-73.65	-83.60	增加 31.09 个百分点
出租投资性房地产	3,153,364.51	1,748,441.12	44.55	-33.68	-2.06	减少 17.90 个百分点

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
上海市	106,754,116.51	-73.18

上述项目均在上海市。

本期业务构成：

- (1) 开发产品--“新梅共和城”东块一期综合性物业占本期主营业务 48.80%；
- (2) 开发产品--“新梅绿岛苑”普通住宅占本期主营业务 48.25%；
- (3) 出租投资性房地产--“新梅大厦”办公楼出租占本期主营业务 2.95%。

3、主营业务及其结构发生重大变化的原因说明

报告期内，公司主营业务收入同比减少 73.18%，主要原因是由于本期可售房源大幅减少；公司营业成本同比减少 73.65%，主要原因是由于本期营业收入同比大幅减少，营业成本相应减少。

4、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

本报告期营业利润率同比增长 30.42%，主要是由于本期销售房源中新梅共和城一期东块为综合性物业，毛利率较高。

（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。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照上市公司治理的各项要求，确保了公司股东大会、董事会、监事会的独立规范运作。在制度建设方面，修订了《公司章程》，明确了公司对外捐赠的授权和程序，并对公司的利润分配政策进行了完善和修改；制定了《审计委员会年报工作规程》，对审计委员会在年报编制和审议过程中的权利、义务及履职程序进行了明确规定。在内部控制方面，公司进一步健全和完善了内控制度，在上交所网站上披露了《公司 2008 年内部控制自我评估报告》。在信息披露方面，公司严格执行《信息披露事务管理制度》，专人专职负责公司信息披露管理工作，保证了公司信息披露的真实、准确、完整。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内，公司无以前期间拟定、在报告期实施的利润分配方案和公积金转增股本方案。

(三) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

2009 年半年度公司无利润分配预案，无资本公积金转增股本预案。

(四) 报告期内现金分红政策的执行情况

根据《公司章程》第一百五十五条的规定，公司现金分红政策为：公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以进行中期现金分红；公司年度经营实现盈利但董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见；存在股东违规占用公司资金情况的，公司在实施现金分红时应当扣减该股东所获分配的现金红利，以偿还其占用的公司资金。

根据公司 2008 年度股东大会审议通过，公司 2008 年度不进行现金红利分配。因此，报告期内公司无现金分红实施情况。

(五) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(六) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(七) 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。

(八) 报告期内公司重大关联交易事项

1、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》，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。

(九) 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。

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（A）（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	0
报告期末对子公司担保余额合计（B）	625
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	625
担保总额占公司净资产的比例（%）	1.17
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	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（D）	0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	0

3、委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本报告期公司无其他重大合同。

(十) 承诺事项履行情况

1、公司、持股 5% 以上股东及其实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺及其履行情况

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：2008 年 11 月 29 至 2009 年 11 月 30 日期间，当上海新梅股价低于 10 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），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。

(1) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的业绩承诺：否

(2) 截至半年报披露日，是否存在尚未完全履行的注入资产、资产整合承诺：否

(十一) 聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

(十二) 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

本报告期公司及其董事、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。

(十三) 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

本报告期公司无其他重大事项。

(十四) 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
业绩预告修正公告	上海证券报 C7 版	2009 年 1 月 23 日	http://www.sse.com.cn
第四届董事会第十三次会议决议公告	上海证券报 22 版	2009 年 3 月 7 日	http://www.sse.com.cn
第四届监事会第十次会议决议公告	上海证券报 22 版	2009 年 3 月 7 日	http://www.sse.com.cn
澄清公告	上海证券报 C42 版	2009 年 3 月 24 日	http://www.sse.com.cn
2009 年第一季度报告	上海证券报 C6 版	2009 年 4 月 21 日	http://www.sse.com.cn
第四届董事会第十四次会议决议	上海证券报 C6 版	2009 年 4 月 21 日	http://www.sse.com.cn
第四届董事会第八次临时会议决议	上海证券报 C7 版	2009 年 5 月 20 日	http://www.sse.com.cn
关于召开 2008 年度股东大会的会议通知	上海证券报 C7 版	2009 年 5 月 20 日	http://www.sse.com.cn
关于变更保荐代表人的公告	上海证券报 C11 版	2009 年 6 月 9 日	http://www.sse.com.cn
2008 年度股东大会决议公告	上海证券报 16 版	2009 年 6 月 13 日	http://www.sse.com.cn

七、财务报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2009 年 6 月 30 日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		143,882,031.53	176,962,865.51
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		100,000.00	
预付款项		34,372,772.43	32,881,256.58
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		2,383,550.97	2,151,263.60
买入返售金融资产			
存货		1,518,965,040.90	1,521,281,592.18
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,699,703,395.83	1,733,276,977.87
非流动资产：			
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		126,255,852.62	128,004,293.74
固定资产		15,004,029.08	15,268,484.02
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		162,391.22	161,151.17
其他非流动资产			
非流动资产合计		143,422,272.92	145,433,928.93
资产总计		1,843,125,668.75	1,878,710,906.80

流动负债：			
短期借款		6,250,000.00	13,750,000.00
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		196,643,286.81	196,554,334.01
预收款项		4,359,679.00	50,143,681.00
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	768,266.07
应交税费		22,432,207.32	23,776,322.18
应付利息			
应付股利			
其他应付款		2,333,887.33	1,430,387.33
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
其他流动负债			
流动负债合计		232,787,326.53	296,422,990.59
非流动负债：			
长期借款		810,000,000.00	810,000,000.00
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	810,000,000.00
负债合计		1,042,787,326.53	1,106,422,990.59
股东权益：			
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		276,154,265.21	249,186,527.44
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权 益合计		536,130,837.21	509,163,099.44
少数股东权益		264,207,505.01	263,124,816.77
股东权益合计		800,338,342.22	772,287,916.21
负债和股东权益合计		1,843,125,668.75	1,878,710,906.80

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
2009 年 6 月 30 日

编制单位:上海新梅置业股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		794,203.75	320,257.15
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			
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		794,203.75	320,257.15
非流动资产:			
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	422,402,412.64
投资性房地产			
固定资产		13,389.53	16,013.63
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		422,415,802.17	422,418,426.27
资产总计		423,210,005.92	422,738,683.42
流动负债:			
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		217,559,795.28	215,259,795.28
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		217,767,096.86	215,467,096.86
非流动负债：			
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			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		217,767,096.86	215,467,096.86
股东权益：			
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		-54,533,662.94	-52,704,985.44
外币报表折算差额			
股东权益合计		205,442,909.06	207,271,586.56
负债和股东权益合计		423,210,005.92	422,738,683.42

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
2009 年 1—6 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		106,754,116.51	397,969,028.90
其中:营业收入		106,754,116.51	397,969,028.90
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		68,261,781.69	363,679,492.37
其中:营业成本		54,879,138.42	325,673,747.26
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		6,855,976.11	25,427,222.36
销售费用		181,920.00	2,308,477.42
管理费用		6,289,912.14	10,013,572.77
财务费用		-27,210.77	-81,465.78
资产减值损失		82,045.79	337,938.34
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)		38,492,334.82	34,289,536.53
加:营业外收入		5,255.00	52,776.00
减:营业外支出		10,000.00	250,000.00
其中:非流动资产处置净损失			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		38,487,589.82	34,092,312.53
减:所得税费用		10,437,163.81	10,614,832.83
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		28,050,426.01	23,477,479.70
归属于母公司所有者的净利润		26,967,737.77	26,844,251.39
少数股东损益		1,082,688.24	-3,366,771.69
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.109	0.108
(二)稀释每股收益		0.109	0.108

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
2009 年 1—6 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			
管理费用		1,827,606.91	1,404,074.40
财务费用		1,070.59	1,860.90
资产减值损失			-104,482.38
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)		-1,828,677.50	-1,301,452.92
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			250,000.00
其中: 非流动资产处置净损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-1,828,677.50	-1,551,452.92
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-1,828,677.50	-1,551,452.92

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
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		60,870,114.51	192,903,056.40
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		6,098,008.87	1,773,384.72
经营活动现金流入小计		66,968,123.38	194,676,441.12
购买商品、接受劳务支付的现金		51,909,975.57	171,682,330.29
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		2,745,515.45	4,381,191.78
支付的各项税费		19,086,801.36	39,128,288.72
支付其他与经营活动有关的现金		8,562,979.74	18,932,410.54
经营活动现金流出小计		82,305,272.12	234,124,221.33
经营活动产生的现金流量净额		-15,337,148.74	-39,447,780.21
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			1,683,861.60
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			108,446.83
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			1,792,308.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,610.00	94,950.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		9,610.00	94,950.00
投资活动产生的现金流量净额		-9,610.00	1,697,358.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			124,950,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			516,550,000.00
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			641,500,000.00
偿还债务支付的现金		17,500,000.00	172,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		234,075.24	6,776,339.38
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		17,734,075.24	179,276,339.38
筹资活动产生的现金流量净额		-17,734,075.24	462,223,660.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-33,080,833.98	424,473,238.84
加：期初现金及现金等价物余额		176,962,865.51	15,449,594.10
六、期末现金及现金等价物余额		143,882,031.53	439,922,832.94

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
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,300,868.65	131,477,687.04
经营活动现金流入小计		2,300,868.65	131,477,687.04
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		721,845.41	670,558.74
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		1,104,911.40	980,621.70
经营活动现金流出小计		1,826,756.81	1,651,180.44
经营活动产生的现金流量净额		474,111.84	129,826,506.60
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
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			
投资活动现金流出小计			130,050,000.00
投资活动产生的现金流量净额			-130,050,000.00
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		165.24	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		165.24	
筹资活动产生的现金流量净额		-165.24	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		473,946.60	-223,493.40
加: 期初现金及现金等价物余额		320,257.15	556,757.19
六、期末现金及现金等价物余额		794,203.75	333,263.79

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
2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额								
	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		249,186,527.44		263,124,816.77	772,287,916.21
加：同一控制下 企业合并产生的追溯 调整									
会计政策 变更									
前期差错 更正									
其他									
二、本年年初余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73		249,186,527.44		263,124,816.77	772,287,916.21
三、本期增减变动金 额（减少以“-”号 填列）						26,967,737.77		1,082,688.24	28,050,426.01
（一）净利润						26,967,737.77		1,082,688.24	28,050,426.01
（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						26,967,737.77		1,082,688.24	28,050,426.01
（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. 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		276,154,265.21		264,207,505.01	800,338,342.22

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额								
	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									
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、本期增减变动金额(减)						26,844,251.39		121,583,228.31	148,427,479.70

少以“-”号填列)									
(一) 净利润						26,844,251.39		-3,366,771.69	23,477,479.70
(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						26,844,251.39		-3,366,771.69	23,477,479.70
(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		194,105,920.68		258,520,142.63	712,602,635.31

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

2009 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
一、上年年末余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73	-52,704,985.44		207,271,586.56
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	-52,704,985.44		207,271,586.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-1,828,677.50		-1,828,677.50
(一) 净利润					-1,828,677.50		-1,828,677.50
(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					-1,828,677.50		-1,828,677.50
(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、本期期末余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73	-54,533,662.94		205,442,909.06

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额						所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	其它	
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、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-1,551,452.92		-1,551,452.92
(一)净利润					-1,551,452.92		-1,551,452.92
(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					-1,551,452.92		-1,551,452.92
(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、本期期末余额	247,990,600.00	6,930,220.27		5,055,751.73	-51,775,574.53		208,200,997.47

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

(二) 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

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

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。

(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	单项金额重大是指: 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%	0.3%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3 年以上	50%	50%
3—4 年	50%	50%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

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

期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。

期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

永续盘存制

(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. 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—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) 计提依据

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、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

(三) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	5%	5%
城建税	5%—7%	
企业所得税	25%	25%
土地增值税	房地产销售收入	1%

(四) 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:万元 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:万元 币种:人民币

子公司全称	期末实际投资额	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	9,670.24		90	90	是
上海新兰房地产开发有限公司	23,970.00		51	51	是
上海新竺实业发展有限公司	8,400.00		100	100	是

2、合并报表范围发生变更的内容和原因

本年合并报表范围未发生变化。

(五) 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：	1,189,384.15	643,057.67
人民币	1,189,384.15	643,057.67
银行存款：	142,456,970.40	176,175,663.62

人民币	142,456,970.40	176,175,663.62
其他货币资金:	235,676.98	144,144.22
人民币	235,676.98	144,144.22
合计	143,882,031.53	176,962,865.51

2、应收账款

(1) 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应收账款	100,000.00	100						
合计	100,000.00	/		/		/		/

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	100,000.00	100				
合计	100,000.00	100				

(2) 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。

(3) 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	占应收账款总额的比例(%)
揭腾军	客户	100,000.00	一年以内	100
合计	/	100,000.00	/	100

3、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	3,028,854.62	100	645,303.65	21.31	2,795,868.28	100	644,604.68	23.06
合计	3,028,854.62	/	645,303.65	/	2,795,868.28	/	644,604.68	/

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	1,820,205.76	60.10	5,460.62	1,587,219.42	56.77	4,761.65
一至二年	90,671.00	2.99	9,067.10	90,671.00	3.24	9,067.10
二至三年	272,000.00	8.98	54,400.00	272,000.00	9.73	54,400.00
三至四年	436,151.86	14.40	218,075.93	436,151.86	15.60	218,075.93
四至五年	103,052.00	3.40	51,526.00	103,052.00	3.69	51,526.00
五年以上	306,774.00	10.13	306,774.00	306,774.00	10.97	306,774.00
合计	3,028,854.62	100.00	645,303.65	2,795,868.28	100.00	644,604.68

(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) 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	2-5 年	16.31
新梅绿岛苑小业主	客户	313,100.00	1-2 年	10.34
汪毅	职工	210,000.00	2-4 年	6.93
张庆衡	职工	200,000.00	3-4 年	6.60
仲量联行测量事务所(上海)有限公司	服务商	159,687.50	1-2 年	5.27
合计	/	1,376,788.50	/	45.45

4、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	34,372,772.43	100	32,881,256.58	100
合计	34,372,772.43	100	32,881,256.58	100

(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	32,854,007.03	95.58	29,510,100.55	89.75

(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
上海米琪建筑装饰有限公司	项目装潢承接者	12,917,407.03	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	5,000,000.00	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	/	32,854,007.03	/	/

- (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、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	1,466,702,359.27		1,466,702,359.27	1,473,426,733.25		1,473,426,733.25
开发产品	52,262,681.63		52,262,681.63	47,854,858.93		47,854,858.93
合计	1,518,965,040.90		1,518,965,040.90	1,521,281,592.18		1,521,281,592.18

6、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			100	

7、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	19,232,852.17	1,748,441.12		20,981,293.29
1.房屋、建筑物	19,232,852.17	1,748,441.12		20,981,293.29
2.土地使用权				
三、投资性房地产净值合计	128,004,293.74	-1,748,441.12		126,255,852.62
1.房屋、建筑物	128,004,293.74	-1,748,441.12		126,255,852.62
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	128,004,293.74	-1,748,441.12		126,255,852.62
1.房屋、建筑物	128,004,293.74	-1,748,441.12		126,255,852.62
2.土地使用权				

8、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	17,941,975.82	9,610.00		17,951,585.82

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	578,096.00	9,610.00		587,706.00
其它	12,060.00			12,060.00
二、累计折旧合计	2,673,491.80	274,064.94		2,947,556.74
其中：房屋及建筑物	2,309,163.20	202,404.36		2,511,567.56
机器设备				
运输工具	87,564.96	29,188.32		116,753.28
电子设备	273,326.54	41,326.56		314,653.10
其它	3,437.10	1,145.70		4,582.80
三、固定资产净值合计	15,268,484.02	-264,454.94		15,004,029.08
其中：房屋及建筑物	14,735,411.13	-202,404.36		14,533,006.77
机器设备				
运输工具	219,680.53	-29,188.32		190,492.21
电子设备	304,769.46	-31,716.56		273,052.90
其它	8,622.90	-1,145.70		7,477.20
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	15,268,484.02	-264,454.94		15,004,029.08
其中：房屋及建筑物	14,735,411.13	-202,404.36		14,533,006.77
机器设备				
运输工具	219,680.53	-29,188.32		190,492.21
电子设备	304,769.46	-31,716.56		273,052.90
其它	8,622.90	-1,145.70		7,477.20

9、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	162,391.22	161,151.17
合计	162,391.22	161,151.17

(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	645,303.65
合计	645,303.65

10、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	644,604.68	698.97				645,303.65
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	644,604.68	698.97				645,303.65

11、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	6,250,000.00	13,750,000.00
合计	6,250,000.00	13,750,000.00

(2) 逾期短期借款情况

年末无逾期的短期借款。

12、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	150,987,438.40	M8 线动迁土地征用费贷款及利息
群舟通讯工程有限公司	299,760.00	尚未最终结算
上海国星高知电梯工程有限公司	249,546.00	尚未最终结算
大华装饰工程有限公司	170,000.00	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

13、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

期末余额中无账龄超过一年的大额预收账款

14、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		2,745,515.45	2,745,515.45	
二、职工福利费				
三、社会保险费		760,176.20	760,176.20	
四、住房公积金		189,956.00	189,956.00	
五、其他				
工会经费和职工教育经费	768,266.07			768,266.07
合计	768,266.07	3,695,647.65	3,695,647.65	768,266.07

15、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	3,475,127.15	1,120,082.60	5%
所得税	17,251,376.36	21,700,240.21	25%
城建税	239,557.81	78,714.64	5%—7%
土地增值税	1,195,945.43	726,602.44	
房产税	131,195.43	105,878.95	
教育费附加	104,253.83	33,602.49	
河道管理费	34,751.31	11,200.85	
合计	22,432,207.32	23,776,322.18	/

16、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

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	新梅商业中心十层租赁押金
上海市室内装潢工程有限公司	100,000.00	投标保证金
东方建设集团有限公司	100,000.00	投标保证金

17、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
合计		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(%)	利率(%)	本币金额
中国农业银行上海市分行营业部	2006年3月28日	2009年2月19日	基准利率上浮10%	基准利率上浮10%	10,000,000.00
合计	/	/	/	/	10,000,000.00

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	810,000,000.00	810,000,000.00
合计	810,000,000.00	810,000,000.00

(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(%)	本币金额	利率(%)	本币金额
中国农业银行上海市分行营业部	2006年2月20日	2016年2月19日	8.7087	110,000,000.00	8.7087	110,000,000.00
上海银行股份有限公司漕河泾支行	2008年6月10日	2018年6月9日	8.6130	400,000,000.00	8.6130	400,000,000.00
中国工商银行股份有限公司上海市外滩支行	2008年6月10日	2018年6月9日	8.6130	100,000,000.00	8.6130	100,000,000.00
浙商银行股份有限公司上海分行	2008年6月10日	2018年6月9日	8.6130	100,000,000.00	8.6130	100,000,000.00
上海农村商业银行浦东分行	2008年6月10日	2018年6月9日	8.6130	100,000,000.00	8.6130	100,000,000.00
合计	/	/	/	810,000,000.00	/	810,000,000.00

19、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	247,900,600	57.52						247,990,600	57.52

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
其他资本公积	6,930,220.27			6,930,220.27
合计	6,930,220.27			6,930,220.27

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	5,055,751.73			5,055,751.73
合计	5,055,751.73			5,055,751.73

22、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前 上年末未分配利润(2008年期末数)	249,186,527.44	/
调整后 年初未分配利润	249,186,527.44	/
加：本期净利润	26,967,737.77	/
期末未分配利润	276,154,265.21	/

23、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	106,754,116.51	397,969,028.90
合计	106,754,116.51	397,969,028.90

(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	106,754,116.51	54,879,138.42	397,969,028.90	325,673,747.26
合计	106,754,116.51	54,879,138.42	397,969,028.90	325,673,747.26

(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
开发产品	103,600,752.00	53,130,697.30	393,213,974.00	323,888,443.12
出租投资性房地产	3,153,364.51	1,748,441.12	4,755,054.90	1,785,304.14
合计	106,754,116.51	54,879,138.42	397,969,028.90	325,673,747.26

(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	106,754,116.51	54,879,138.42	397,969,028.90	325,673,747.26
合计	106,754,116.51	54,879,138.42	397,969,028.90	325,673,747.26

(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（%）
交通银行股份有限公司上海分行	16,951,600.00	15.88
余连香	3,158,800.00	2.96
顾艳刚	3,026,392.00	2.83
郑桦	2,741,600.00	2.57
王燕明	2,736,800.00	2.56
合计	28,615,192.00	26.80

24、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	5,337,705.83	19,898,451.45	5%
城建税	322,131.57	999,677.63	5%—7%
教育费附加	160,131.19	596,953.54	3%
土地增值税	1,036,007.52	3,932,139.74	1%
合计	6,855,976.11	25,427,222.36	/

25、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	82,045.79	337,938.34
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	82,045.79	337,938.34

26、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
其它	5,255.00	52,776.00
合计	5,255.00	52,776.00

27、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
对外捐赠		250,000.00
罚款	10,000.00	
合计	10,000.00	250,000.00

28、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	10,437,163.81	10,614,832.83
合计	10,437,163.81	10,614,832.83

29、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益

基本每股收益=P÷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；S₀ 为期初股份总数；S₁ 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_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份数；S_k 为报告期缩股数；M₀ 报告期月份数；M_i 为增加股份下一月份起至报告期年末的月份数；M_j 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

稀释每股收益=[P+(已确认为费用的稀释性潜在普通股利息—转换费用)×(1—所得税率)]/(S₀+S₁+S_i×M_i÷M₀—S_j×M_j÷M₀—S_k+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。

30、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	274,815.61
营业外收入	5,255.00
企业间往来	5,817,938.26
合计	6,098,008.87

(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	3,002,812.94
财务费用—其他	13,529.60
营业外支出	10,000.00
企业间往来	5,536,637.20
合计	8,562,979.74

31、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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	28,050,426.01	23,477,479.70
加: 资产减值准备	82,045.79	336,106.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,022,506.06	163,052.36
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)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	152,728.42	
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)	-1,240.05	
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)	2,316,551.28	170,313,932.74
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-1,824,502.19	-134,497,719.95
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-46,135,664.06	-106,016,970.86
其他		6,776,339.38
经营活动产生的现金流量净额	-15,337,148.74	-39,447,780.21
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
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变动情况:		
现金的期末余额	143,882,031.53	439,922,832.94
减: 现金的期初余额	176,962,865.51	15,449,594.10
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	-33,080,833.98	424,473,238.84

(六) 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) 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(%)
湖南新梅置业有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00		2,000,000.00				

按权益法核算

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	现金红利	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	239,700,000.00	239,700,000.00		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					

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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-1,828,677.50	-1,551,452.92
加：资产减值准备		-104,482.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,624.10	5,408.46
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）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	165.24	
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）		31,757,867.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,300,000.00	99,719,165.47
其他		
经营活动产生的现金流量净额	474,111.84	129,826,506.60
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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变动情况：		
现金的期末余额	794,203.75	333,263.79
减：现金的期初余额	320,257.15	556,757.19
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	473,946.60	-223,493.40

(七) 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	民营企业	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	民营企业	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	民营企业	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、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
上海华东大酒店有限公司	其他	13305408-8
上海新梅实业有限公司	母公司的控股子公司	73542351-4
上海兴盛物业有限公司	母公司的控股子公司	63040979-1
上海威逊置业有限公司	母公司的控股子公司	13462569-8
上海新梅物业管理有限公司	母公司的控股子公司	74268302-3
上海新菊实业发展有限公司	母公司的控股子公司	77326375-0
上海兴盛高科技发展有限公司	其他	63152931-4
上海仲兴投资有限公司	其他	63077360-6
上海鑫兆房产发展有限公司	其他	60728610-5
上海全盈商贸有限公司	关联人(与公司同一董事长)	63078597-3
上海新梅双塔物业管理有限公司	其他	77148052-4
上海华兴绿色工程有限公司	其他	13438039-5
上海金提葡萄园艺有限公司	其他	13227622-8

4、关联交易情况

(1) 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	2009 年 5 月 25 日~2011 年 5 月 24 日	306,733.50	合同	无

(2) 关联担保情况

单位：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	6,250,000.00	2008年6月27日~2009年10月21日	否

(3) 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。

(八) 股份支付

无

(九) 或有事项

无

(十) 承诺事项

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 2009 年 6 月 30 日该笔借款已归还 3,000 万元,未还余额 11,000 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之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。

(十一) 资产负债表日后事项

无

(十二) 其他重要事项

无

(十三) 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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,827.20
合计	-5,827.20

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	5.03	5.16	0.109	0.109
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.03	5.16	0.109	0.109

八、备查文件目录

- 1、载有法定代表人签名的半年度报告文本；
- 2、载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有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 8 月 22 日