

上海新梅置业股份有限公司
合并财务报表及审计报告
2013 年度

目 录

内容	页码
审计报告	1
合并资产负债表	2
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并股东权益变动表	5
资产负债表	6
利润表	7
现金流量表	8
股东权益变动表	9
财务报表附注	10-48

审计报告

众会字(2014)第 0527 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(以下简称新梅股份公司)财务报表,包括 2013 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2013 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及合并财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制合并财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则,计划和执行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,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,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。

三、 审计意见

我们认为,新梅股份公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了新梅股份公司 2013 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2013 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

众华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师

中国注册会计师



中国, 上海

二〇一四年三月二十一日

合并资产负债表

2013年12月31日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释号	2013年12月31日	2012年12月31日	负债和股东权益	注释号	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	6.1	30,287,760.08	121,748,536.23	短期借款	6.10	-	49,900,000.00
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	6.2	133,430.36	96,273.64	应付账款	6.11	24,115,932.13	65,940,054.35
预付款项		-	636,822.46	预收款项	6.12	116,436,066.47	44,867,217.66
应收利息		-	-	应付职工薪酬	6.13	575,489.03	576,159.03
应收股利		-	-	应交税费	6.14	24,902,363.10	34,843,679.27
其他应收款	6.3	26,054,222.16	38,278,188.66	应付利息		463,256.05	-
存货	6.4	507,524,933.02	1,026,696,141.14	应付股利		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款	6.15	18,719,218.88	629,529,211.88
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债	6.16	108,535,000.00	23,100,000.00
流动资产合计		564,000,345.62	1,187,455,962.13	其他流动负债		-	-
				流动负债合计		293,747,325.66	848,756,322.19
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		-	-	长期借款	6.17	140,000,000.00	122,000,000.00
持有至到期投资		-	-	应付债券		-	-
长期应收款		-	-	长期应付款		-	-
长期股权投资	6.5	270,000,000.00	270,000,000.00	专项应付款		-	-
投资性房地产	6.6	107,040,174.39	110,108,596.94	预计负债		-	-
固定资产	6.7	12,919,780.35	13,407,051.99	递延所得税负债		-	-
在建工程		-	-	其他非流动负债		-	-
工程物资		-	-	非流动负债合计		140,000,000.00	122,000,000.00
固定资产清理		-	-				
生产性生物资产		-	-	负债合计		433,747,325.66	970,756,322.19
油气资产		-	-				
无形资产		-	-	股东权益：			
开发支出		-	-	股本	6.18	446,383,080.00	247,990,600.00
商誉		-	-	资本公积	6.19	6,855,340.45	36,810,570.41
长期待摊费用		-	-	专项储备		-	-
递延所得税资产	6.8	74,675.20	973,347.83	盈余公积	6.20	26,712,908.71	26,712,908.71
其他非流动资产		-	-	未分配利润	6.21	28,447,131.13	278,367,170.93
非流动资产合计		390,034,629.94	394,488,996.76	外币报表折算差额		-	-
				归属于母公司股东权益		508,398,460.29	589,881,250.05
				少数股东权益		11,889,189.61	21,307,386.65
				股东权益合计		520,287,649.90	611,188,636.70
资产总计		954,034,975.56	1,581,944,958.89	负债及股东权益总计		954,034,975.56	1,581,944,958.89

法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：王承宇

会计机构负责人：葛苏薇

合并利润表

2013年度

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2013年度	2012年度
一、营业收入	6.22	18,276,341.86	81,904,551.74
减：营业成本	6.22	6,820,824.15	45,092,314.11
营业税金及附加	6.23	15,525,919.22	9,164,278.50
销售费用	6.24	2,250,006.13	3,199,539.78
管理费用	6.25	13,762,923.48	10,447,220.53
财务费用	6.26	5,188,534.18	6,948,014.34
资产减值损失	6.27	2,567,241.86	3,160,755.85
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	6.28	495,118.39	-
二、营业利润		-27,343,988.77	3,892,428.63
加：营业外收入	6.29	106,666.50	-
减：营业外支出	6.30	83,998.95	33.40
三、利润总额		-27,321,321.22	3,892,395.23
减：所得税费用	6.31	877,981.57	-963,676.92
四、净利润		-28,199,302.79	4,856,072.15
归属于母公司股东的净利润		-26,728,499.80	3,801,098.39
少数股东损益		-1,470,802.99	1,054,973.76
其中：合并前实现的净利润		-	-
五、每股收益			
基本每股收益	6.32	-0.06	0.02
稀释每股收益	6.32	-0.06	0.02
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益		-28,199,302.79	4,856,072.15
归属于母公司股东的综合收益		-26,728,499.80	3,801,098.39
少数股东综合收益		-1,470,802.99	1,054,973.76

法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：王承宇

会计机构负责人：葛苏薇

合并现金流量表

2013年度

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2013年度	2012年度
一、经营活动产生现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		89,800,077.56	96,011,702.61
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		50,448,184.38	156,225,841.87
经营活动现金流入小计		140,248,261.94	252,237,544.48
购买商品、接受劳务支付的现金		146,668,654.52	137,735,705.00
支付给职工以及为职工支付的现金		7,599,688.62	7,024,939.35
支付的各项税费		27,372,031.25	45,430,579.45
支付的其他与经营活动有关的现金		42,454,035.33	54,148,859.31
经营活动现金流出小计		224,094,409.72	244,340,083.11
经营活动产生的现金流量净额		-83,846,147.78	7,897,461.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	34,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	25,210,980.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,208,600.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		55,229.96	-
投资活动现金流入小计		10,263,829.96	59,210,980.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		312,145.63	108,369.42
投资所支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		30,353,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		57,517.30	-
投资活动现金流出小计		30,722,662.93	108,369.42
投资活动产生的现金流量净额		-20,458,832.97	59,102,610.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金		208,000,000.00	115,000,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00	1,000,000.00
筹资活动现金流入小计		228,000,000.00	116,000,000.00
偿还债务支付的现金		154,465,000.00	110,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		40,635,565.44	44,790,901.38
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		195,100,565.44	154,790,901.38
筹资活动产生的现金流量净额		32,899,434.56	-38,790,901.38
四、汇率变动对现金的影响额		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		-71,405,546.19	28,209,170.57
加：期初现金及现金等价物余额		101,693,306.27	73,484,135.70
六、期末现金及现金等价物余额		30,287,760.08	101,693,306.27

法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：王承宇

会计机构负责人：葛苏薇

合并股东权益变动表

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2013年度								2012年度								
	注 释 号	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计
		股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额			股本	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	外币报表折算差额		
一、上年年末余额		247,990,600.00	36,810,570.41	-	26,712,908.71	278,367,170.93	-	21,307,386.65	611,188,636.70	247,990,600.00	6,855,340.45	-	347,909.73	300,931,071.52	-	50,252,412.89	606,377,334.59
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额		247,990,600.00	36,810,570.41	-	26,712,908.71	278,367,170.93	-	21,307,386.65	611,188,636.70	247,990,600.00	6,855,340.45	-	347,909.73	300,931,071.52	-	50,252,412.89	606,377,334.59
三、本年增减变动金额		198,392,480.00	-29,955,229.96	-	-	-249,920,039.80	-	-9,418,197.04	-90,900,986.80	-	29,955,229.96	-	26,364,998.98	-22,563,900.59	-	-28,945,026.24	4,811,302.11
(一)净利润		-	-	-	-	-26,728,499.80	-	-1,470,802.99	-28,199,302.79	-	-	-	-	3,801,098.39	-	1,054,973.76	4,856,072.15
(二)其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-26,728,499.80	-	-1,470,802.99	-28,199,302.79	-	-	-	-	3,801,098.39	-	1,054,973.76	4,856,072.15
(三)所有者投入和减少资本		-	-29,955,229.96	-	-	-	-	-7,947,394.05	-37,902,624.01	-	29,955,229.96	-	-	-	-	-	29,955,229.96
1、所有者投入资本		-	-	-	-	-	-	-7,947,394.05	-7,947,394.05	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他		-	-29,955,229.96	-	-	-	-	-	-29,955,229.96	-	29,955,229.96	-	-	-	-	-	29,955,229.96
(四)利润分配		198,392,480.00	-	-	-	-223,191,540.00	-	-	-24,799,060.00	-	-	-	26,364,998.98	-26,364,998.98	-	-30,000,000.00	-30,000,000.00
1、提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26,364,998.98	-26,364,998.98	-	-	-
2、提取一般风险准备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配		198,392,480.00	-	-	-	-223,191,540.00	-	-	-24,799,060.00	-	-	-	-	-	-	-30,000,000.00	-30,000,000.00
4、其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、使用专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		446,383,080.00	6,855,340.45	-	26,712,908.71	28,447,131.13	-	11,889,189.61	520,287,649.90	247,990,600.00	36,810,570.41	-	26,712,908.71	278,367,170.93	-	21,307,386.65	611,188,636.70

法定代表人：张静芬

主管会计工作负责人：王承宇

会计机构负责人：葛苏薇

资产负债表

2013年12月31日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释号	2013年12月31日	2012年12月31日	负债和股东权益	注释号	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,976,995.29	1,508,538.86	短期借款		-	-
交易性金融资产		-	-	交易性金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款		-	-	应付账款		-	-
预付款项		-	-	预收款项		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬		123,760.90	123,760.90
应收股利		-	-	应交税费		38,333.62	29,710.77
其他应收款	12.1	293,044,052.42	431,727,381.85	应付利息		-	-
存货		-	-	应付股利		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	其他应付款		206,949,913.80	292,684,039.10
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		-	-
流动资产合计		295,021,047.71	433,235,920.71	其他流动负债		-	-
				流动负债合计		207,112,008.32	292,837,510.77
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		-	-	长期借款		-	-
持有至到期投资		-	-	应付债券		-	-
长期应收款		-	-	长期应付款		-	-
长期股权投资	12.2	400,928,563.33	381,575,563.33	专项应付款		-	-
投资性房地产		-	-	预计负债		-	-
固定资产		1,054.20	1,054.20	递延所得税负债		-	-
在建工程		-	-	其他非流动负债		-	-
工程物资		-	-	非流动负债合计		-	-
固定资产清理		-	-				
生产性生物资产		-	-	负债合计		207,112,008.32	292,837,510.77
油气资产		-	-				
无形资产		-	-	股东权益：			
开发支出		-	-	股本		446,383,080.00	247,990,600.00
商誉		-	-	资本公积		6,855,340.45	6,855,340.45
长期待摊费用		-	-	专项储备		-	-
递延所得税资产		-	-	盈余公积		26,712,908.71	26,712,908.71
其他非流动资产		-	-	未分配利润		8,887,327.76	240,416,178.31
非流动资产合计		400,929,617.53	381,576,617.53	股东权益合计		488,838,656.92	521,975,027.47
资产总计		695,950,665.24	814,812,538.24	负债及股东权益总计		695,950,665.24	814,812,538.24

法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：王承宇

会计机构负责人：葛苏薇

利润表

2013年度

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2013年度	2012年度
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		5,533,376.94	4,432,169.82
财务费用		-23,084.72	970,474.44
资产减值损失		2,142,284.83	3,622,724.13
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	12.3	-791,400.00	270,000,000.00
二、营业利润		-8,443,977.05	260,974,631.61
加：营业外收入		106,666.50	-
减：营业外支出		-	-
三、利润总额		-8,337,310.55	260,974,631.61
减：所得税费用		-	-2,675,358.16
四、净利润		-8,337,310.55	263,649,989.77
五、其他综合收益		-	-
六、综合收益		-8,337,310.55	263,649,989.77
归属于母公司所有者的综合收益		-8,337,310.55	263,649,989.77
归属于少数股东的综合收益		-	-

法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：王承宇

会计机构负责人：葛苏薇

现金流量表

2013年度

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释号	2013年度	2012年度
一、经营活动产生现金流量：			
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		136,675,445.99	170,736,568.79
经营活动现金流入小计		136,675,445.99	170,736,568.79
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		4,639,878.05	3,550,557.29
支付的各项税费		479,314.31	18,572,181.28
支付的其他与经营活动有关的现金		86,144,337.20	88,781,491.60
经营活动现金流出小计		91,263,529.56	110,904,230.17
经营活动产生的现金流量净额		45,411,916.43	59,832,338.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		-	34,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,208,600.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		10,208,600.00	34,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		-	-
投资所支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		30,353,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		30,353,000.00	-
投资活动产生的现金流量净额		-20,144,400.00	34,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款所收到的现金		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		24,799,060.00	2,779,166.66
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		24,799,060.00	102,779,166.66
筹资活动产生的现金流量净额		-24,799,060.00	-102,779,166.66
四、汇率变动对现金的影响额		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		468,456.43	-8,946,828.04
加：期初现金及现金等价物余额		1,508,538.86	10,455,366.90
六、期末现金及现金等价物余额		1,976,995.29	1,508,538.86

法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：王承宇

会计机构负责人：葛苏薇

股东权益变动表

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

项 目	附注号	2013年度					2012年度				
		股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		247,990,600.00	6,855,340.45	26,712,908.71	240,416,178.31	521,975,027.47	247,990,600.00	6,855,340.45	347,909.73	3,131,187.52	258,325,037.70
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额		247,990,600.00	6,855,340.45	26,712,908.71	240,416,178.31	521,975,027.47	247,990,600.00	6,855,340.45	347,909.73	3,131,187.52	258,325,037.70
三、本年增减变动金额		198,392,480.00	-	-	-231,528,850.55	-33,136,370.55	-	-	26,364,998.98	237,284,990.79	263,649,989.77
(一)净利润		-	-	-	-8,337,310.55	-8,337,310.55	-	-	-	263,649,989.77	263,649,989.77
(二)其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-8,337,310.55	-8,337,310.55	-	-	-	263,649,989.77	263,649,989.77
(三)股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入资本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、股份支付计入股东权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)利润分配		198,392,480.00	-	-	-223,191,540.00	-24,799,060.00	-	-	26,364,998.98	-26,364,998.98	-
1、提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	26,364,998.98	-26,364,998.98	-	-
2、提取一般风险准备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配		198,392,480.00	-	-	-223,191,540.00	-24,799,060.00	-	-	-	-	-
4、其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)专项储备的提取和使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、使用专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		446,383,080.00	6,855,340.45	26,712,908.71	8,887,327.76	488,838,656.92	247,990,600.00	6,855,340.45	26,712,908.71	240,416,178.31	521,975,027.47

法定代表人：张静静

主管会计工作负责人：王承宇

会计机构负责人：葛苏薇

1 公司基本情况

1.1 公司概况

上海新梅置业股份有限公司(以下简称“本公司”),注册地为上海市闸北区天目中路 585 号 2001-C 室,总部办公地址:上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼,公司《企业法人营业执照》的编号为 310000000046305,注册资本人民币 446,383,080 元。法定代表人:张静静。

1.2 公司历史沿革

本公司一九九六年八月经批准改制为股份有限公司,原名为上海港机股份有限公司,于 2005 年 11 月实施了股权分置改革,本公司非流通股股东上海兴盛实业发展(集团)有限公司(以下或简称“兴盛集团”)为获得所持有的公司非流通股上市流通权,向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每 10 股支付 2.7 股股票对价,实际共计支付 22,394,411 股。实施上述送股对价后,本公司股份总数不变,股份结构发生相应变化。股权分置改革后,股本总额为 24,799.06 万元,其中:有限售条件的境内法人持股为 14,265.6189 万元,占股份总数的 57.52%,无限售条件流通股份为 10,533.4411 万元,占股份总数的 42.48 %。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。

1.3 公司所处行业、经营范围、主要产品及提供的劳务

所处行业:房地产类。

经营范围: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。

1.4 控股股东简介

本公司的控股股东为上海兴盛实业发展(集团)有限公司,实际控制人为张兴标。

2 遵循企业会计准则的声明及财务报表的编制基础

2.1 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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息，本公司管理层对财务报表的真实性、合法性和完整性承担责任。

2.2 编制基础

本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 重要会计政策和会计估计

3.1 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3.2 记账本位币

记账本位币为人民币。

3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

3.3.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，认定为同一控制下的企业合并。

合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法 (续)

3.3.2 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，认定为非同一控制下的企业合并。

购买方通过一次交换交易实现的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。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。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用也计入企业合并成本。

购买方的合并成本和购买方在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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差额，计入当期损益。

3.4 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

从取得子公司实际控制权之日起，本公司开始将其予以合并；从丧失实际控制权之日起停止合并。公司间所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司净利润中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东损益在合并利润表中净利润项下单独列示。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

对于因非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整；对于因同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，视同该企业合并于报告期最早期间的期初已经发生，从报告期最早期间的期初起将其资产、负债、经营成果和现金流量纳入合并财务报表，且其合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

3.5 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.6 外币业务和外币报表折算

3.6.1 外币业务

外币业务按业务发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。

3.6.2 外币财务报表的折算

以非记账本位币编制的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算成记账本位币，所有者权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。以非记账本位币编制的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算成记账本位币。上述折算产生的外币报表折算差额，在所有者权益中以单独项目列示。以非记账本位币编制的现金流量表中各项目的现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算成记账本位币。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

3.7 金融工具

3.7.1 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- (1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- (2) 该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第23号—金融资产转移》规定的金融资产终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

3.7.2 金融资产的分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括持有目的为短期内出售的金融资产，该资产在资产负债表中以交易性金融资产列示。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.7 金融工具 (续)

3.7.2 金融资产的分类 (续)

(2) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

(3) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产及未被划分为其他类的金融资产。自资产负债表日起 12 个月内将出售的可供出售金融资产在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

(4) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。自资产负债表日起 12 个月内到期的持有至到期投资在资产负债表中列示为一年内到期的非流动资产。

3.7.3 金融资产的计量

金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益。其他金融资产的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项以及持有至到期投资采用实际利率法，以摊余成本计量。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利以及在处置时产生的处置损益，计入当期损益。

除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益。

3.7.4 金融负债的分类

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.7 金融工具 (续)

3.7.5 金融负债的计量

金融负债于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值在资产负债表内确认。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时发生的相关交易费用直接计入当期损益；其他金融负债的相关交易费用计入初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值后续计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

3.7.6 金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

3.7.7 金融资产减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度或非暂时性下降，原直接计入股东权益的因公允价值下降形成的累计损失计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，直接计入股东权益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资发生的减值损失，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.9 存货

存货包括房地产开发成本、开发产品等，按成本与可变现净值孰低列示。

本公司开发用土地、公共配套设施费用、基础设施和建安成本等于购买或费用发生时计入开发成本，并按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。本公司出售开发产品系根据该项开发产品的竣工结算而确定的可销售单位面积成本乘以销售面积结转开发产品成本。低值易耗品按一次摊销法予以摊销。

存货盘存制度采用永续盘存制。

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

3.10 长期股权投资

3.10.1 初始投资成本确定

企业合并形成的长期股权投资，按照本附注“3.3 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”的相关内容确认初始投资成本；除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下述方法确认其初始投资成本：

- 1) 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。
- 2) 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。
- 3) 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作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。
- 4) 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。
- 5) 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。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.10 长期股权投资 (续)

3.10.2 后续计量及损益确认方法

本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。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，投资企业应当按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，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，其差额包含在初始投资成本中；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且经复核两者差额仍存在时，该差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

采用权益法核算时，按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失和预计负债。被投资单位除净损益以外股东权益的其他变动，本公司按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间的交易产生的未实现损益在本公司拥有被投资单位的权益范围内予以抵销，惟该交易所转让的资产发生减值的，则相应的未实现损益不予抵销。

3.10.3 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，则视为对被投资单位施加重大影响。

3.10.4 减值测试方法及减值准备计提方法

采用成本法核算的、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，其账面价值高于按照类似投资当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值，确认该项投资存在减值。采用权益法核算的联营企业和合营企业以及采用成本法核算的子公司的长期股权投资，当长期股权投资的帐面价值高于可收回金额时，确认该项投资存在减值。长期股权投资存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.11 投资性房地产

投资性房地产包括已出租持有并准备增值后转让的土地使用权以及已出租的建筑物，以实际成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

<u>类别</u>	<u>预计使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及建筑物	40 年	5%	2.375%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

3.12 固定资产

3.12.1 固定资产确认条件

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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产同时满足下列条件的，才能予以确认：

- 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。

3.12.2 固定资产初始计量和后续计量

购置或新建的固定资产按取得时的实际成本进行初始计量。与固定资产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.12 固定资产 (续)

3.12.3 各类固定资产的折旧方法

<u>类别</u>	<u>预计使用寿命</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
房屋及建筑物	40 年	5%	2.375%
办公设备	5 年	5%	19%

于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核并作适当调整。

3.12.4 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

当固定资产的公允价值减去处置费用后的净额和资产预计未来现金流量的现值均低于固定资产账面价值时，确认固定资产存在减值迹象。固定资产存在减值迹象的，其账面价值减记至可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

符合持有待售条件的固定资产，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。

3.13 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产和开发房产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

在资本化期间内，专门借款(指为购建或者生产房产或其他符合资本化条件的资产而专门借入的款项)以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后确定应予资本化的利息金额；一般借款则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。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.14 商誉

商誉为股权投资成本超过应享有的被投资单位于投资取得日的公允价值份额的差额，或者为非同一控制下企业合并成本超过企业合并中取得的被购买方可辨认净资产于购买日的公允价值份额的差额。

企业合并形成的商誉在合并财务报表上单独列示。购买联营企业和合营企业股权投资成本超过投资时应享有被投资单位的公允价值份额的差额，包含于长期股权投资。

企业合并形成的商誉每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值根据企业合并的协同效应分摊至受益的资产组或资产组组合。期末商誉按成本减去累计减值损失后的净额列示。

3.15 预计负债

对因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，其履行很可能导致经济利益的流出，在该义务的金额能够可靠计量时，确认为预计负债。对于未来经营亏损，不确认预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

3.16 资产减值

在财务报表中单独列示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，至少每年进行减值测试。固定资产、无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.17 资产组

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。资产组的可收回金额按该资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，确认归属于母公司的商誉减值损失。

固定资产、无形资产及长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，如果在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

3.18 职工薪酬

于职工提供服务的期间确认应付的职工薪酬，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等其他与获得职工提供的服务相关的支出。

3.19 收入确认

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入本公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

3.19.1 销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.19 收入确认 (续)

3.19.2 提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现。

3.19.3 让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

3.19.4 销售和出租房屋的实际收入确认原则

本公司为房地产开发企业，主要收入为房地产销售收入。本公司在房地产项目竣工并通过政府综合验收、同客户办理完成房屋交接手续并将房屋交付客户后，确认售房销售收入的实现。如果本公司已按售房合同约定的方式多次通知客户办理房屋交接手续，但客户未办理交接，而按照售房合同的规定，本公司履行完通告义务，客户在一定时间内未办理房屋交接的，视同客户已交接该房屋，则本公司亦确认售房销售收入的实现。本公司的房屋出租收入根据同客户达成的租房协议或合同规定的租赁期限和租赁金额，在相关收入已经获得或取得可以收款的证据时，确认房屋出租收入的实现。

3.20 借款

借款按公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。于资产负债表日起 12 个月(含 12 个月)内偿还的借款为短期借款，其余借款为长期借款。

3.21 政府补助

政府补助，是指公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，应当确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3 重要会计政策和会计估计 (续)

3.22 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(包括应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同可抵扣暂时性差异。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对子公司、联营企业及合营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

3.23 主要会计政策、会计估计的变更

本公司本年度无主要会计政策、会计估计的变更。

3.24 前期会计差错更正

本公司本年度无前期会计差错更正。

4 税项

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	税率	计税基数
营业税	5%	应纳税营业额
企业所得税	25%	应纳税所得额
土地增值税	1%-60% (超率累进税率或预征率)	应纳税增值额(按应纳税销售额扣除相关的成本、税费和财政部规定的其他项目后的增值额)或销售收入

5 企业合并及合并财务报表

5.1 子公司情况 (金额单位为人民币万元)

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	实际出资	持股比例	表决权比例	是否合并	少数股东权益
上海新梅房地产开发有限公司	上海	5,000	房产开发	4,500	90%	90%	是	11,889,189.61
上海新竺实业发展有限公司	上海	14,000	房产开发	14,000	100%	100%	是	-
江阴新梅房地产开发有限公司	江阴	19,000	房产开发	19,000	100%	100%	是	-
喀什中盛创投资有限公司	喀什	3,000	股权投资	3,035	100%	100%	是	-
江阴新兰房地产开发有限公司	江阴	2,000	房产开发	1,100	55%	55%	是	-

本公司期末无实质上构成对子公司净投资的其他项目余额，少数股东权益中无用于冲减少数股东损益的金额，母公司所有者权益中无冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额。

5.2 合并范围发生变更的说明

5.2.1 本期合并报表范围和比例的变更情况

本公司本期将江阴新兰房地产开发有限公司出售给关联方上海兴盛实业发展（集团）有限公司，自股权交易基准日 2013 年 3 月 31 日后本公司不再合并该公司的会计报表。

本公司本期从关联方上海兴盛实业发展（集团）有限公司购买了喀什中盛创投资有限公司 100% 的股权，由于为同一控制下合并，本公司调整合并资产负债表的期初数，合并本期期初至期末该公司的利润表。

6 合并财务报表项目附注

6.1 货币资金

6.1.1 货币资金分类

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
现金	395,675.87	64,440.48
银行存款	29,892,084.21	101,684,065.06
其他货币资金	-	20,000,030.69
	<u>30,287,760.08</u>	<u>121,748,536.23</u>

6.1.2 其他原因造成所有权受到限制的资产

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
履约保证金	-	20,000,000.00

6.1.3 用于担保的资产

项 目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
保证金存款	-	20,000,000.00

6.1.4 本公司子公司江阴新梅房地产开发有限公司（以下简称江阴新梅）与农业银行江阴澄江支行签订的固定资产借款合同（编号：32010520110000254）中约定，江阴新梅将人民币 2,000 万元存入银行指定的账户，作为江阴新梅按《土地出让合同》的规定履行项目总投资 4.5 亿元的义务的保证金，本期该笔借款已偿还；

6.1.5 货币资金期末数比期初数减少 9,141 元，减少比例为 75.12 %，减少原因是本期支付了大量房屋建造款。

6.2 应收账款

6.2.1 应收账款按种类分析如下：

类别	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	金额	占总额 比例%	坏账准备	计提 比例%	金额	占总额 比例%	坏账准备	计提 比例%
单项金额重大	-	-	-	-	-	-	-	-
信用风险特征按可回收性极高组合	-	-	-	-	-	-	-	-
信用风险特征按账龄组合	134,073.38	100.00	643.02	0.48	96,820.18	100.00	546.54	0.56
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>134,073.38</u>	<u>100.00</u>	<u>643.02</u>	<u>0.48</u>	<u>96,820.18</u>	<u>100.00</u>	<u>546.54</u>	<u>0.56</u>

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.2 应收账款 (续)

6.2.2 按账龄分析法组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	131,590.90	98.15	394.77	94,180.18	97.27	282.54
1-2 年(含 2 年)	2,482.48	1.85	248.25	2,640.00	2.73	264.00
	<u>134,073.38</u>	<u>100.00</u>	<u>643.02</u>	<u>96,820.18</u>	<u>100.00</u>	<u>546.54</u>

6.2.3 期末应收账款中无持有公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位和关联方欠款。

6.2.4 应收账款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占总额比(%)
上海博创服装有限公司	非关联方	37,800.00	1 年以内	28.19
上海闸北绍英进修学校	非关联方	27,240.00	1 年以内	20.32
上海泰格国际旅行社有限公司	非关联方	27,146.70	1 年以内	20.25
上海楷文餐饮有限公司	非关联方	16,000.00	1 年以内	11.93
上海媛铂蕊商务咨询有限公司	非关联方	9,765.00	1 年以内	7.28
		<u>117,951.70</u>		<u>87.97</u>

6.3 其他应收款

6.3.1 其他应收款按种类分析如下:

类别	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	金额	占总额		计提	金额	占总额		计提
		比例%	坏账准备			比例%	坏账准备	
单项金额重大	-	-	-	-	-	-	-	-
信用风险特征按可回收性极高组合	-	-	-	-	2,900,000.00	-	-	-
信用风险特征按账龄组合	32,889,454.25	100.00	6,835,232.09	20.78	39,646,275.37	100.00	4,268,086.71	10.77
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>32,889,454.25</u>	<u>100.00</u>	<u>6,835,232.09</u>	<u>20.78</u>	<u>42,546,275.37</u>	<u>100.00</u>	<u>4,268,086.71</u>	<u>10.03</u>

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.3.2 按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	209,381.70	0.64	628.15	136,716.00	0.34	410.15
1-2 年(含 2 年)	2,700.00	0.01	270.00	38,960,447.64	98.27	3,896,044.76
2-3 年(含 3 年)	32,138,260.82	97.71	6,427,652.16	133,500.00	0.34	26,700.00
3-4 年(含 4 年)	133,500.00	0.41	66,750.00	131,359.87	0.33	65,679.94
4-5 年(含 5 年)	131,359.87	0.40	65,679.92	10,000.00	0.03	5,000.00
5 年以上	274,251.86	0.83	274,251.86	274,251.86	0.69	274,251.86
	<u>32,889,454.25</u>	<u>100.00</u>	<u>6,835,232.09</u>	<u>39,646,275.37</u>	<u>100.00</u>	<u>4,268,086.71</u>

6.3.3 期末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6.3.4 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占总额比%
中粮置业投资有限公司	非关联方	32,115,260.82	2-3 年	97.65
上海市闸北区园林局	非关联方	137,000.00	5 年以上	0.42
江阴城市客厅开发发展有限公司	非关联方	100,000.00	3-4 年	0.30
个人社保	非关联方	87,844.50	1 年以内	0.27
闸北区房屋土地管理局	非关联方	67,559.87	4-5 年	0.21
		<u>32,507,665.19</u>		<u>98.85</u>

6.3.5 其他应收款期末数比期初数减少 966 万元，减少比例为 22.70%，减少原因为本期收到了中粮置业投资有限公司 680 万元的股权转让款。

6.4 存货

6.4.1 存货分类

项目	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	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	482,337,359.24	-	482,337,359.24	998,068,311.39	-	998,068,311.39
开发产品	25,187,573.78	-	25,187,573.78	28,627,829.75	-	28,627,829.75
	<u>507,524,933.02</u>	<u>-</u>	<u>507,524,933.02</u>	<u>1,026,696,141.14</u>	<u>-</u>	<u>1,026,696,141.14</u>

6.4.2 本公司董事会认为：本公司的存货经测试未发生减值，故无需就存货计提任何跌价准备。

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.4 存货 (续)

6.4.3 本公司的开发成本项目如下:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
江阴豪布斯卡	2010 年 11 月	2013 年 12 月	590,000,000.00	482,337,359.24	363,954,297.69
江阴南门项目				-	634,114,013.70
				<u>482,337,359.24</u>	<u>998,068,311.39</u>

6.4.4 本公司的开发产品项目如下:

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
新梅共和城项目	2002-2011 年	22,073,032.39	-	2,165,712.07	19,907,320.32
绿岛苑商品房及车库	2008 年 12 月	6,554,797.36	-	1,274,543.90	5,280,253.46
		<u>28,627,829.75</u>	<u>-</u>	<u>3,440,255.97</u>	<u>25,187,573.78</u>

6.4.5 开发项目利息资本化情况:

项目名称	期初数	本期增加	转入营业成本	其他减少	期末数
上海新梅共和城	894,423.23	-	88,946.97	-	805,476.26
江阴豪布斯卡	5,684,763.86	11,279,444.20	-	-	16,964,208.06
江阴南门项目	80,000.00	-	-	80,000.00	-
	<u>6,659,187.09</u>	<u>11,279,444.20</u>	<u>88,946.97</u>	<u>80,000.00</u>	<u>17,769,684.32</u>

存货期末数比期初数减少 51,917 万元，减少比例为 50.58%，减少主要原因系本期出售了子公司江阴新兰房地产开发有限公司，期初相应的存货也转出。

6.5 长期股权投资

6.5.1 长期投资分类

项目	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
其他企业	<u>270,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>270,000,000.00</u>	<u>270,000,000.00</u>	<u>-</u>	<u>270,000,000.00</u>

6.5.2 对其他企业的投资

被投资单位名称	注册资本	主营业务	法人代表	持股比例
河南省宋河酒业股份有限公司	17,546 万	白酒酿造	朱文臣	10%

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.5 长期股权投资 (续)

6.5.3 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位名称	初始投资额	2012 年 12 月 31 日	本期投资增减额	2013 年 12 月 31 日	减值准备
河南省宋河酒业股份有限公司	270,000,000.00	270,000,000.00	-	270,000,000.00	-

6.5.4 本公司本期收购了喀什中盛创投资有限公司，该公司持有 10% 股权的河南省宋河酒业股份有限公司成为了本公司的被投资企业，本公司董事会认为：该公司盈利能力良好，故无需就对该公司的长期投资计提任何减值准备。

6.6 投资性房地产

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
一、账面原值合计	141,585,227.23	312,145.63	-	141,897,372.86
其中：房屋及建筑物	141,585,227.23	312,145.63	-	141,897,372.86
二、累计折旧合计	31,476,630.29	3,380,568.18	-	34,857,198.47
其中：房屋及建筑物	31,476,630.29	3,380,568.18	-	34,857,198.47
三、账面净值合计	110,108,596.94	-3,068,422.55	-	107,040,174.39
其中：房屋及建筑物	110,108,596.94	-3,068,422.55	-	107,040,174.39
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
五、账面价值合计	110,108,596.94	-3,068,422.55	-	107,040,174.39
其中：房屋及建筑物	110,108,596.94	-3,068,422.55	-	107,040,174.39

本期累计折旧金额：3,380,568.18 元。

截至 2013 年 12 月 31 日止，投资性房地产中净值为 107,040,174.39 元(原值 141,897,372.86 元)的房屋及建筑物作为长期借款的抵押物。

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.7 固定资产

项目	2012年12月31日	本期增加	本期减少	2013年12月31日
一、账面原值合计	17,815,311.75	-	3,900.00	17,811,411.75
其中：房屋及建筑物	17,044,574.33	-	-	17,044,574.33
办公设备	770,737.42	-	3,900.00	766,837.42
二、累计折旧合计	4,408,259.76	484,791.89	1,420.25	4,891,631.40
其中：房屋及建筑物	3,928,398.22	404,808.72	-	4,333,206.94
办公设备	479,861.54	79,983.17	1,420.25	558,424.46
三、固定资产账面净值合计	13,407,051.99	-484,791.89	2,479.75	12,919,780.35
其中：房屋及建筑物	13,116,176.11	-404,808.72	-	12,711,367.39
办公设备	290,875.88	-79,983.17	2,479.75	208,412.96
四、减值准备合计	-	-	-	-
其中：房屋及建筑物	-	-	-	-
办公设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	13,407,051.99	-484,791.89	2,479.75	12,919,780.35
其中：房屋及建筑物	13,116,176.11	-404,808.72	-	12,711,367.39
办公设备	290,875.88	-79,983.17	2,479.75	208,412.96

本年累计折旧金额：484,791.89 元。

截至 2013 年 12 月 31 日，固定资产中净值为 7,971,688.95 元(原值 10,620,069.09 元)的房屋及建筑物作为长期借款的抵押物。

6.8 递延所得税资产

6.8.1 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
资产减值准备	74,675.20	78,797.13
可弥补亏损	-	894,550.70
	74,675.20	973,347.83

6.8.2 可抵扣差异项目

项目	2013年12月31日	2012年12月31日
资产减值准备	298,700.80	315,188.52
可弥补亏损	-	3,578,202.80
	298,700.80	3,893,391.32

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.9 资产减值准备明细

项目	2012 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2013 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	4,268,633.25	2,567,241.86	-	-	6,835,875.11

6.10 短期借款

6.11.1 短期借款分类

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	-	49,900,000.00

6.11 应付账款

6.12.1 应付账款

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付设计及工程款等	24,115,932.13	65,940,054.35

6.12.2 本期末应付账款中无应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项或关联方款项。

6.12.3 应付账款年末数比年初数减少 4,182.41 万元，减少比例为 63.43%，减少原因系本期支付了大量的工程款。

6.12 预收款项

6.12.1 预收款项分类

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
房产销售	116,320,266.01	44,863,214.01
房屋出租	115,800.46	4,003.65
	116,436,066.47	44,867,217.66

6.12.2 房产销售预收明细

项目名称	2013-12-31	2012-12-31	预计竣工时间	预收比例
江阴豪布斯卡	115,000,266.01	44,863,214.01	已竣工	21.17
新梅共和城项目	1,320,000.00	-	已竣工	8.50
	116,320,266.01	44,863,214.01		

6.12.3 期末预收款项中无预收持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项或关联方款项。

6.12.4 预收款项期末数比期初数增加 7,157 万元，增加比例为 159.51%，主要系江阴豪布斯卡项目本期预售大幅增加有关，该项目年底刚刚竣工，由于尚未交房，故预收款尚未结转收入。

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.13 应付职工薪酬

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	331,269.68	6,174,824.36	6,174,824.36	331,269.68
二、职工福利费	-	52,916.06	52,916.06	-
三、社会保险费	-	1,140,327.20	1,140,327.20	-
其中：1.医疗保险费	-	364,203.50	364,203.50	-
2.基本养老保险费	-	679,850.00	679,850.00	-
3.年金缴费	-	-	-	-
4.失业保险费	-	53,156.80	53,156.80	-
5.工伤保险费	-	17,464.90	17,464.90	-
6.生育保险费	-	25,652.00	25,652.00	-
四、住房公积金	-	224,826.00	224,826.00	-
五、工会经费和职工教育经费	244,889.35	4,848.00	5,518.00	244,219.35
六、非货币性福利	-	-	-	-
七、辞退福利	-	-	-	-
八、其他	-	1,277.00	1,277.00	-
	<u>576,159.03</u>	<u>7,599,018.62</u>	<u>7,599,688.62</u>	<u>575,489.03</u>

6.14 应交税费

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
城市维护建设税	-193,713.81	160,286.67
企业所得税	17,560,697.77	20,232,764.46
代扣代缴个人所得税	52,025.59	41,129.25
营业税	-2,888,827.70	2,164,464.80
房产税	1,245,346.52	1,291,733.17
土地增值税	9,156,329.67	10,632,342.95
教育费附加	-108,584.17	144,080.46
河道管理费	27,462.23	42,432.51
土地使用税	51,627.00	134,445.00
	<u>24,902,363.10</u>	<u>34,843,679.27</u>

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.15 其他应付款

6.15.1 其他应付款

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他应付款	18,719,218.88	629,529,211.88

6.15.2 期末其他应付款中应付持有公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位和关联方情况

单位名称	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	与本公司关系
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	-	90,666,767.60	本公司控制方

6.15.3 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

对方名称	2013 年 12 月 31 日	未偿还原因
上海新兰房地产开发有限公司	15,409,728.80	代收拆迁款

6.15.4 其他应付款期末数与期初数减少 6.11 亿元，减少比例为 97.03%，减少原因为原子公司江阴新兰房地产开发有限公司本年度已转让，相应负债不再列示于其他应付款。

6.16 一年内到期的非流动负债

6.16.1 一年内到期的非流动负债分类

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	108,535,000.00	23,100,000.00

6.16.2 一年内到期的长期借款

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
委托借款	53,000,000.00	-
抵押借款	55,535,000.00	23,100,000.00
	108,535,000.00	23,100,000.00

6.16.3 上述委托贷款为本公司实际控制方上海兴盛实业发展(集团)有限公司通过南京银行上海分行给予本公司的贷款。

6.16.4 上述抵押借款的中 45,535,000.00 元的抵押物是江阴新梅房地产开发有限公司的在建工程、上海兴盛实业发展(集团)有限公司拥有的房地产为抵押物；另外 10,000,000.00 元抵押物是上海新梅房地产开发有限公司天目中路 585 号新梅大厦房产。

6 合并财务报表项目附注（续）

6.16 一年内到期的非流动负债（续）

6.16.5 本公司期末一年内到期的长期借款情况

借款单位	金额	年利率	借款用途	还款日
南京银行上海分行	53,000,000.00	6.000%	项目开发	2014-06-25
中国农业银行江阴澄江支行	25,535,000.00	6.765%	项目开发	2014-03-28
中国农业银行上海市分行	10,000,000.00	7.755%	流动资金	2014-02-19
中国农业银行江阴澄江支行	20,000,000.00	6.765%	项目开发	2014-12-28
	<u>108,535,000.00</u>			

6.17 长期借款

6.17.1 长期借款分类

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
委托借款	60,000,000.00	52,000,000.00
抵押借款	80,000,000.00	70,000,000.00
	<u>140,000,000.00</u>	<u>122,000,000.00</u>

6.17.2 上述委托贷款为本公司实际控制方上海兴盛实业发展（集团）有限公司通过南京银行上海分行给予本公司的贷款。

6.17.3 上述抵押借款的中 35,000,000.00 元的抵押物是江阴新梅房地产开发有限公司的在建工程、上海兴盛实业发展（集团）有限公司拥有的房地产为抵押物，另外 45,000,000.00 元抵押物是上海新梅房地产开发有限公司天目中路 585 号新梅大厦房产。

6.17.4 长期借款情况

借款单位	金额	年利率	借款用途	还款日
南京银行上海分行	40,000,000.00	6.150%	项目开发	2015-11-25
南京银行上海分行	20,000,000.00	6.150%	项目开发	2015-09-23
中国农业银行江阴澄江支行	20,000,000.00	6.765%	项目开发	2015-06-28
中国农业银行江阴澄江支行	15,000,000.00	6.765%	项目开发	2015-12-28
中国农业银行上海市分行	35,000,000.00	7.755%	置换贷款	2015-02-19
中国农业银行上海市分行	10,000,000.00	7.755%	置换贷款	2016-02-19
	<u>140,000,000.00</u>			

6.18 股本

	2012 年 12 月 31 日	本次增减变动			2013 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	公积金转股	
股份总数	<u>247,990,600</u>	<u>-</u>	<u>198,392,480</u>	<u>-</u>	<u>446,383,080</u>

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.19 资本公积

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
其他资本公积	6,855,340.45	-	-	6,855,340.45
同一控制下企业合并影响	29,955,229.96	-	29,955,229.96	-
	<u>36,810,570.41</u>	<u>-</u>	<u>29,955,229.96</u>	<u>6,855,340.45</u>

6.20 盈余公积

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2013 年 12 月 31 日
法定盈余公积	26,712,908.71	-	-	26,712,908.71

6.21 未分配利润

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
年初未分配利润	278,367,170.93	300,931,071.52
加：本年净利润	-26,728,499.80	3,801,098.39
减：提取法定盈余公积	-	26,364,998.98
应付普通股股利	24,799,060.00	-
转作股本的普通股股利	198,392,480.00	-
年末未分配利润	<u>28,447,131.13</u>	<u>278,367,170.93</u>

6.22 营业收入及营业成本

项目	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务收入	18,276,341.86	6,820,824.15	56,693,571.74	38,385,424.07
其他业务收入	-	-	25,210,980.00	6,706,890.04
	<u>18,276,341.86</u>	<u>6,820,824.15</u>	<u>81,904,551.74</u>	<u>45,092,314.11</u>

6.22.1 主营业务 (分产品)

产品	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	7,167,000.00	3,440,255.97	45,293,687.00	34,801,660.31
房产租赁	11,109,341.86	3,380,568.18	11,399,884.74	3,583,763.76
	<u>18,276,341.86</u>	<u>6,820,824.15</u>	<u>56,693,571.74</u>	<u>38,385,424.07</u>

6.22.2 主营业务 (分地区)

地区	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
上海地区	18,276,341.86	6,820,824.15	56,693,571.74	38,385,424.07

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.22 营业收入及营业成本 (续)

6.22.3 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占全部营业收入比例
个人购房者	2,298,100.00	12.57%
上海鹏利置业发展有限公司	1,488,794.09	8.15%
个人购房者	1,434,500.00	7.85%
上海汇顾通讯设备有限公司	998,574.41	5.46%
海通证券股份有限公司	927,484.25	5.07%
	<u>7,147,452.75</u>	<u>39.10%</u>

6.22.4 本期的主要营业收入为房租收入和部分车位收入，由于本年度没有新项目结转收入，故本期收入比上期大幅减少

6.23 营业税金及附加

项目	2013 年度	2012 年度
营业税	913,862.10	4,095,227.65
城市维护建设税	61,087.19	285,150.18
教育费附加及地方教育费附加	45,645.85	204,761.39
土地增值税	14,505,324.08	4,579,139.28
	<u>15,525,919.22</u>	<u>9,164,278.50</u>

本期营业税金及附加较上期增加 69.42%，主要是本公司的子公司上海新梅房地产开发有限公司本期根据税务清算补记了 1,137 万元的土地增值税。

6.24 销售费用

项目	2013 年度	2012 年度
售楼处装修费摊销	636,822.46	1,273,644.91
业务宣传费	864,838.25	925,253.90
代理销售佣金	588,977.87	432,652.77
售楼处租金	-	320,000.00
办公费	107,598.51	113,949.90
售楼处设计费	6,500.00	100,000.00
水电费	22,585.54	26,585.30
差旅费	18,483.50	6,053.00
运输费	4,200.00	1,400.00
招商资讯费	-	-
	<u>2,250,006.13</u>	<u>3,199,539.78</u>

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.25 管理费用

项目	2013 年度	2012 年度
工资	4,352,690.31	3,918,627.30
税金	1,787,511.96	2,497,671.24
咨询费 (审计费)	3,857,290.00	1,188,000.00
四金	1,274,060.70	891,745.33
办公费	909,551.80	670,786.92
折旧费	484,791.89	507,272.17
业务招待费	428,807.27	491,068.30
差旅费	28,903.50	105,039.00
保险费	78,367.90	72,613.00
水电费	37,743.19	58,364.27
运输费	42,000.00	26,870.00
福利费	2,746.50	12,883.00
低值易耗品摊销	-	4,350.00
工会经费及教育经费	12,432.50	1,350.00
维修费	-	580.00
其他	466,025.96	-
	<u>13,762,923.48</u>	<u>10,447,220.53</u>

6.26 财务费用

项目	2013 年度	2012 年度
利息支出	5,362,489.31	9,106,137.52
减: 利息收入	203,850.30	2,190,921.93
利息净支出/(净收入)	5,158,639.01	6,915,215.59
汇兑净损失	-	-
金融机构手续费	29,895.17	32,798.75
其他	-	-
	<u>5,188,534.18</u>	<u>6,948,014.34</u>

6.27 资产减值损失

项目	2013 年度	2012 年度
坏账损失	<u>2,567,241.86</u>	<u>3,160,755.85</u>

6.28 投资收益

项目	2013 年度	2012 年度
资产处置收益	<u>495,118.39</u>	<u>-</u>

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.29 营业外收入

项目	2013 年度	2012 年度	当期非经常损益金额
奖励款	100,000.00	-	100,000.00
其他	6,666.50	-	6,666.50
	<u>106,666.50</u>	<u>-</u>	<u>106,666.50</u>

6.30 营业外支出

项目	2013 年度	2012 年度	当期非经常损益金额
捐赠	71,100.00	-	71,100.00
赔偿金	12,195.00	-	12,195.00
滞纳金	703.95	-	703.95
其他	-	33.40	-
	<u>83,998.95</u>	<u>33.40</u>	<u>83,998.95</u>

6.31 所得税

项目	2013 年度	2012 年度
当期所得税	-20,691.06	-318,624.65
递延所得税	898,672.63	-645,052.27
	<u>877,981.57</u>	<u>-963,676.92</u>

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.32 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

6.32.1 2013 年度每股收益

报告期利润	每股收益	
	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	-0.060	-0.060
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.060	-0.060

6.32.2 2012 年度每股收益

报告期利润	每股收益	
	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	0.015	0.015
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.021	-0.021

上述数据采用以下计算公式计算而得：

基本每股收益 = $P0 \div S$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

其中：P0 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；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

公司若存在发行可转换债券、股份期权、认股权证等稀释性潜在普通股情况下，稀释每股收益可参照如下公式计算：

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 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，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对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和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.33 现金流量表项目注释

6.33.1 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
收回往来款、代垫款	50,250,860.64	154,034,919.94
利息收入	197,323.74	2,190,921.93
	<u>50,448,184.38</u>	<u>156,225,841.87</u>

6.33.2 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
费用支出	11,711,721.42	4,891,195.46
企业间往来	30,742,313.91	49,257,663.85
	<u>42,454,035.33</u>	<u>54,148,859.31</u>

6.33.3 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
收购子公司获得现金	55,229.96	-

6.33.4 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
出售子公司转出的现金	57,517.30	-

6.33.5 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2013 年度	2012 年度
收回的票据保证金	20,000,000.00	-
企业间资金拆借	-	1,000,000.00
	<u>20,000,000.00</u>	<u>1,000,000.00</u>

6 合并财务报表项目附注 (续)

6.34 现金流量表补充资料

项目	2013 年度	2012 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-28,199,302.79	4,856,072.15
加: 资产减值准备	2,567,241.86	3,160,755.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,865,174.82	4,091,035.93
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)	-	-12,728,454.96
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)	16,299,761.49	9,106,137.52
投资损失(收益以“-”号填列)	-495,118.39	-
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	898,672.63	-645,052.27
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)	-114,942,805.58	-129,550,274.84
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	135,773,142.36	-190,496,402.17
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-99,612,914.18	320,103,644.16
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-83,846,147.78	7,897,461.37

现金及现金等价物净变动情况:

现金的年末余额	30,287,760.08	101,693,306.27
减: 现金的年初余额	101,693,306.27	73,484,135.70
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-71,405,546.19	28,209,170.57

7 关联方及关联交易

7.1 本公司的母公司情况

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	法人代表	持股比例	表决权比例	企业类型	组织机构代码
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	上海	12,000 万	房地产	张兴标	11.19%	11.19%	有限公司	63040252-2

本公司原控股股东荣冠投资有限公司(以下简称荣冠投资)2013 年度将原持有的本公司 28.23% 股票通过上海证券交易所的大宗交易系统予以减持,期末已不持有本公司股票。上海兴盛实业发展(集团)有限公司于 2013 年度通过上海证券交易所大宗交易系统合计减少了本公司 11.44% 的股票,期末仍持有本公司股票 49,942,940 股,占本公司总股本的 11.19%。

7.2 本公司的子公司情况

公司名称	注册地	注册资本	经营范围	法人代表	持股比例	表决权比例	企业类型	组织机构代码
江阴新梅房地产开发有限公司	江阴市	19,000 万	房产开发	张静静	100%	100%	有限公司	69790349-5
上海新竺实业发展有限公司	上海市	14,000 万	房产开发	张静静	100%	100%	有限公司	75987204-X
上海新梅房地产开发有限公司	上海市	5,000 万	房产开发	张静静	90%	90%	有限公司	13216241-5
喀什中盛创投资有限公司	喀什	3,000 万	创业投资	张静静	100%	100%	有限公司	59919981-X

7.3 关联方交易

7.3.1 股权交易

本公司本期以 30,353,000 元的价格从控股方上海兴盛实业发展(集团)有限公司购买了喀什中盛创投资有限公司 100% 的股权,以 10,208,600 元的价格出售给该公司江阴新兰房地产开发有限公司 55% 的股权,上述交易的股权均经过评估,以评估价格作为成交价格。

7.3.2 关联担保情况

担保方	被担保方	担保起始日	担保到期日	担保金额
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	江阴新梅房地产开发有限公司	2013-03-26	2014-03-28	25,535,000.00
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	江阴新梅房地产开发有限公司	2013-03-26	2014-12-28	20,000,000.00
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	江阴新梅房地产开发有限公司	2013-03-26	2015-06-28	20,000,000.00
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	江阴新梅房地产开发有限公司	2013-03-26	2015-12-28	15,000,000.00

7.3.3 委托贷款

委贷方	委贷银行	起始日	到期日	委贷金额
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	南京银行上海分行	2013-06-26	2014-06-25	53,000,000.00
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	南京银行上海分行	2013-11-26	2015-11-25	40,000,000.00
上海兴盛实业发展(集团)有限公司	南京银行上海分行	2013-09-24	2015-09-23	20,000,000.00

7.3.4 关键管理人员薪酬

2013 年度本公司关键管理人员的报酬(包括货币和非货币形式)总额为 204.5 万元(2012 年度为 181 万元)。2013 年度本公司关键管理人员包括董事、总经理、副总经理和财务总监等共 16 人(2012 年度为 13 人),其中在本公司领取报酬的为 15 人(2011 年度为 10 人)。

7 关联方及关联交易（续）

7.3 关联方交易（续）

7.3.5 报告期内存在的其他关联交易事项

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》，本公司许可上海兴盛实业发展（集团）有限公司无偿使用“新梅”商标。

8 或有事项

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大或有事项。

9 承诺事项

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大承诺事项。

10 资产负债表日后事项

截至本财务报表签发日 2014 年 3 月 21 日，本公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

11 其他重要事项

本公司在 2013 年度未发生重大的债务重组等其他影响本财务报表阅读和理解的重要事项。

12 公司财务报表主要项目注释

12.1 其他应收款

12.1.1 其他应收款按种类分析如下：

类别	2013 年 12 月 31 日				2012 年 12 月 31 日			
	占总额		计提		占总额		计提	
	金额	比例%	坏账准备	比例%	金额	比例%	坏账准备	比例%
单项金额重大	-	-	-	-	-	-	-	-
信用风险特征按账龄组合	300,271,573.52	100.00	7,227,521.10	2.41	436,812,618.12	100.00	5,085,236.27	1.16
信用风险特征按可回收性极高组合	-	-	-	-	-	-	-	-
单项金额不重大	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>300,271,573.52</u>	<u>100.00</u>	<u>7,227,521.10</u>	<u>2.41</u>	<u>436,812,618.12</u>	<u>100.00</u>	<u>5,085,236.27</u>	<u>1.16</u>

12.1.2 按账龄分析法组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	268,156,312.70	89.30	804,468.94	397,897,170.48	91.09	1,193,691.51
1-2 年(含 2 年)	-	-	-	38,915,447.64	8.91	3,891,544.76
2-3 年(含 3 年)	32,115,260.82	10.70	6,423,052.16	-	-	-
	<u>300,271,573.52</u>	<u>100.00</u>	<u>7,227,521.10</u>	<u>436,812,618.12</u>	<u>100.00</u>	<u>5,085,236.27</u>

12.1.3 本报告期其他应收款中无持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位欠款。

12.1.4 其他应收款余额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占总额比(%)
江阴新梅房地产开发有限公司	关联方	27,569,697.50	1 年以内	9.18
喀什中盛创投资有限公司	关联方	240,440,721.00	1 年以内	80.07
中粮置业投资有限公司	非关联方	32,115,260.82	2-3 年	10.70
个人社保	非关联方	87,844.50	1 年以内	0.03
个人公积金	非关联方	58,049.70	1 年以内	0.02
		<u>300,271,573.52</u>		<u>100.00</u>

12.1.5 应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占总额比(%)
江阴新梅房地产开发有限公司	子公司	27,569,697.50	1 年以内	9.18
喀什中盛创投资有限公司	子公司	240,440,721.00	1 年以内	80.07
		<u>268,010,418.50</u>	-	<u>89.25</u>

12 公司财务报表主要项目注释

12.2 长期股权投资

12.2.1 长期投资分类

项目	2013 年 12 月 31 日			2012 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
子公司	400,928,563.33	-	400,928,563.33	381,575,563.33	-	381,575,563.33

12.2.2 长期股权投资情况表

被投资单位名称	核算方法	投资成本	持股比例	表决权比例	2013 分红
上海新梅房地产开发有限公司	成本法	96,702,412.64	90.00%	90.00%	-
上海新竺实业发展有限公司	成本法	84,000,000.00	100.00%	100.00%	-
江阴新梅房地产开发有限公司	成本法	195,000,000.00	100.00%	100.00%	-
江阴新兰房地产开发有限公司	成本法	11,000,000.00	-	-	-
喀什中盛创投资有限公司	成本法	30,353,000.00	100.00%	100.00%	-
					-

12.2.3 长期股权投资情况变动表

被投资单位名称	2012 年 12 月 31 日	本期权益增减额	2013 年 12 月 31 日	减值准备	本期计提减值
上海新梅房地产开发有限公司	96,702,412.64	-	96,702,412.64	-	-
上海新竺实业发展有限公司	84,000,000.00	-	84,000,000.00	-	-
江阴新梅房地产开发有限公司	189,873,150.69	-	189,873,150.69	-	-
江阴新兰房地产开发有限公司	11,000,000.00	-11,000,000.00	-	-	-
喀什中盛创投资有限公司	-	30,353,000.00	30,353,000.00	-	-
	381,575,563.33	19,353,000.00	400,928,563.33	-	-

12.3 投资收益

12.3.1 投资收益明细情况

项目	2013 年度	2012 年度
股权处置收益	-791,400.00	-
分红收益	-	270,000,000.00
	-791,400.00	270,000,000.00

本期的股权处置收益为处置子公司江阴新兰房地产开发有限公司的损益。

13 补充资料

13.1 当期非经常性损益明细表

项目	2013 年度	2012 年度
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-	13,406,404.05
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	100,000.00	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-77,332.45	-33.40
所得税影响额	-5,666.89	-3,351,601.01
少数股东权益影响额（税后）	-	-1,005,478.97
	<u>17,000.66</u>	<u>9,049,290.67</u>

13.2 净资产收益率及每股收益

报告期净利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		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	-4.84%	-0.06	-0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-4.84%	-0.06	-0.06

加权平均净资产收益率 = $\frac{P0}{(E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek \times Mk \div M0)}$

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

13.3 本公司主要会计报表项目的异常情况及原因说明

报表项目	期末金额(发生额)	期初金额(发生额)	变化率	变动原因
货币资金	30,287,760.08	121,748,536.23	-75.12	本期支付了大量房屋建造款
存货	507,524,933.02	1,026,696,141.14	-50.57	本期出售了子公司江阴新兰房地产开发有限公司，期初相应的存货也转出
短期借款	-	49,900,000.00	-100.00	归还全部短期借款
应付账款	24,115,932.13	65,940,054.35	-63.43	本期支付了大量的工程款
预收款项	116,436,066.47	44,867,217.66	159.51	江阴豪布斯卡项目本期预售大幅增加
其他应付款	18,719,218.88	629,529,211.88	-97.03	原子公司江阴新兰房地产开发有限公司本年度已转让，相应负债不再列示于其他应付款
一年内到期的非流动负债	108,535,000.00	23,100,000.00	369.85	一年内到期的长期借款大幅增加

13 补充资料（续）

13.3 本公司主要会计报表项目的异常情况及原因说明（续）

报表项目	期末金额(发生额)	期初金额(发生额)	变化率	变动原因
营业收入	18,276,341.86	81,904,551.74	-77.69	本年度没有新项目结转收入
营业成本	6,820,824.15	45,092,314.11	-84.87	收入减少相应成本减少
管理费用	13,762,923.48	10,447,220.53	31.74	工程审价和财务咨询费增加

14 财务报表及批准

本公司财务报告业经本公司 2014 年 3 月 21 日第六届董事会第四次会议决议批准对外报出。

上海新梅置业股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

日期：2014 年 3 月 21 日