

上海新梅置业股份有限公司

审计报告及财务报表

2018 年度

上海新梅置业股份有限公司

审计报告及财务报表

(2018年01月01日至2018年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-4
二、	财务报表	
	合并资产负债表和公司资产负债表	1-4
	合并利润表和公司利润表	5-6
	合并现金流量表和公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-59

审计报告

信会师报字[2019]第 ZA11407 号

上海新梅置业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了上海新梅置业股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>(一) 房产销售收入确认</p> <p>截至 2018 年 12 月 31 日, 合并财务报表的房产销售收入本年发生额为人民币 142,514,220.30 元, 占当期收入总额 90.94%。贵公司在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入:</p> <p>①与客户签署买卖合同;</p> <p>②取得买方的首期款并且已确认余下房款的付款安排;</p> <p>③房产达到买卖合同约定的交付条件。</p> <p>由于房产销售收入对贵公司的重要性, 以及单个房产销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对贵公司的利润产生重大影响, 因此, 我们将贵公司房产销售收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>关于房产销售收入相关会计政策详见财务报表附注三、(二十), 关于房产销售收入确认情况详见附注五、(二十一)。</p>	<p>我们的审计程序主要包括:</p> <p>①评价与房产销售收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>②检查贵公司的房产标准买卖合同条款, 以评价贵公司有关房产销售收入确认政策是否符合相关会计准则的要求;</p> <p>③就本年确认房产销售收入的项目, 选取样本, 检查买卖合同、房屋销售款的收回及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件, 以评价相关房产销售收入是否已按照贵公司的收入确认政策确认;</p> <p>④对于房地产已开发项目中本年确认的房产销售收入, 选取样本, 将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较。</p> <p>⑤就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目, 选取样本, 检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件, 以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。</p>

四、 其他信息

贵公司管理层对其他信息负责。其他信息包括贵公司 2018 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息, 我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计, 我们的责任是阅读其他信息, 在此过程中, 考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作, 如果我们确定其他信息存在重大错报, 我们应当报告该事实。在这方面, 我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据,以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计,并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通,包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明,并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中,我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极少数情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国注册会计师:
(项目合伙人)



中国注册会计师:



中国·上海

二〇一九年四月十五日

上海新梅置业股份有限公司
合并资产负债表
2018年12月31日
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	195,335,871.23	75,901,130.86
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(二)	3,868,417.62	319,914.40
预付款项	(三)	3,689.32	760,000.00
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(四)	14,510,278.04	16,805,025.79
买入返售金融资产			
存货	(五)	43,359,930.77	133,654,942.75
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(六)	944,398.17	1,357,594.33
流动资产合计		258,022,585.15	228,798,608.13
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	(七)	135,000,000.00	135,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	(八)	187,378,587.46	157,662,092.69
固定资产	(九)	4,079,252.82	4,264,601.62
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十)	30,999.92	46,499.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十一)	3,858,601.66	5,110,040.14
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		330,347,441.86	302,083,234.41
资产总计		588,370,027.01	530,881,842.54

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

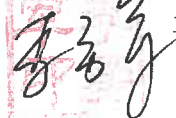


上海新梅置业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2018年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	(十二)	16,573,432.35	18,473,875.71
预收款项	(十三)	1,856,248.42	6,769,597.64
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(十四)	1,620,373.16	116,713.76
应交税费	(十五)	65,928,240.03	28,575,844.51
其他应付款	(十六)	14,338,714.29	10,655,361.59
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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		100,317,008.25	64,591,393.21
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		100,317,008.25	64,591,393.21
所有者权益：			
股本	(十七)	446,383,080.00	446,383,080.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(十八)	14,644,275.28	12,197,259.03
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(十九)	26,712,908.71	26,712,908.71
一般风险准备			
未分配利润	(二十)	-21,448,189.12	-37,444,318.64
归属于母公司所有者权益合计		466,292,074.87	447,848,929.10
少数股东权益		21,760,943.89	18,441,520.23
所有者权益合计		488,053,018.76	466,290,449.33
负债和所有者权益总计		588,370,027.01	530,881,842.54

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



上海新梅置业股份有限公司
资产负债表
 2018年12月31日
 (除特别注明外,金额单位均为人民币元)

资产	附注十三	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		74,192,621.85	69,184,649.93
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	(一)	126,184.90	
预付款项		3,689.32	
其他应收款	(二)	415,400,243.18	275,470,399.64
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		23,809.52	618,511.23
流动资产合计		489,746,548.77	345,273,560.80
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	(三)	134,353,000.00	400,928,563.33
投资性房地产			
固定资产		57,972.16	75,699.64
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		30,999.92	46,499.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		3,858,601.66	5,110,040.14
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		138,300,573.74	406,160,803.07
资产总计		628,047,122.51	751,434,363.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



上海新梅置业股份有限公司
 资产负债表(续)
 2018年12月31日
 (除特别注明外,金额单位均为人民币元)

负债和所有者权益	附注十三	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		3,514,587.74	1,382,527.44
预收款项		52,628.41	333,428.63
应付职工薪酬		1,500,000.00	
应交税费		91,687.70	304,360.81
其他应付款		222,047,777.74	298,180,201.06
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		227,206,681.59	300,200,517.94
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		227,206,681.59	300,200,517.94
所有者权益:			
股本		446,383,080.00	446,383,080.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		9,302,356.70	6,855,340.45
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		26,712,908.71	26,712,908.71
未分配利润		-81,557,904.49	-28,717,483.23
所有者权益合计		400,840,440.92	451,233,845.93
负债和所有者权益总计		628,047,122.51	751,434,363.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人



主管会计工作负责人:



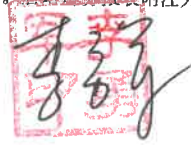
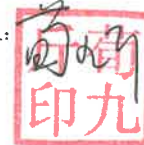
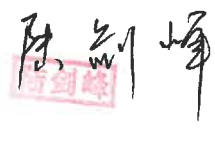
会计机构负责人:



上海新梅置业股份有限公司
合并利润表
2018年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		156,717,599.87	45,925,282.62
其中: 营业收入	(二十一)	156,717,599.87	45,925,282.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		126,687,580.77	34,195,017.96
其中: 营业成本	(二十一)	75,348,831.53	41,325,148.38
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			
税金及附加	(二十二)	30,952,205.04	4,088,968.32
销售费用	(二十三)	5,773,316.34	1,040,246.82
管理费用	(二十四)	17,019,423.57	17,890,135.03
研发费用			
财务费用	(二十五)	-2,377,650.42	-1,333,228.55
其中: 利息费用	(二十五)	163,561.32	146,627.76
利息收入	(二十五)	2,555,496.17	1,503,258.36
资产减值损失	(二十六)	-28,545.29	-28,816,252.04
加: 其他收益	(二十七)	1,488.29	114,867.96
投资收益(损失以“-”号填列)	(二十八)		63,915,728.16
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		30,031,507.39	75,760,860.78
加: 营业外收入	(二十九)	375,739.44	6,090.33
减: 营业外支出	(三十)	19,278.54	61,779.37
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		30,387,968.29	75,705,171.74
减: 所得税费用	(三十一)	11,072,415.11	14,416,231.92
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		19,315,553.18	61,288,939.82
(一) 按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		19,315,553.18	61,288,939.82
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		15,996,129.52	60,966,593.86
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		3,319,423.66	322,345.96
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		19,315,553.18	61,288,939.82
归属于母公司所有者的综合收益总额		15,996,129.52	60,966,593.86
归属于少数股东的综合收益总额		3,319,423.66	322,345.96
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0358	0.1366
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0358	0.1366

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为: _____ 元, 上期被合并方实现的净利润为: _____ 元。后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 

上海新梅置业股份有限公司

利润表

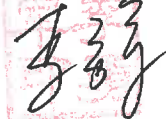
2018年度

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	附注十三	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(四)	14,590,345.88	3,024,162.40
减: 营业成本	(四)	16,632,474.96	6,650,835.30
税金及附加		255,729.01	83,393.90
销售费用		50,599.05	518,726.40
管理费用		11,083,903.72	9,568,431.15
研发费用			
财务费用		-2,170,227.49	-1,346,417.78
其中: 利息费用			
利息收入		2,172,998.59	1,350,358.30
资产减值损失		758,239.82	-29,185,401.07
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	(五)	-40,820,048.07	
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-52,840,421.26	16,734,594.50
加: 营业外收入			5,592.84
减: 营业外支出			2,657.16
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-52,840,421.26	16,737,530.18
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-52,840,421.26	16,737,530.18
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-52,840,421.26	16,737,530.18
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-52,840,421.26	16,737,530.18
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

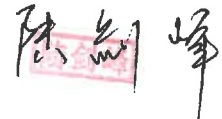
企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



上海新梅置业股份有限公司

合并现金流量表

2018年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期发生额	上期发生额
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		154,865,454.86	52,235,418.45
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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	(三十二)	15,679,466.04	2,426,447.06
经营活动现金流入小计		170,544,920.90	54,661,865.51
购买商品、接受劳务支付的现金		14,600,288.71	11,895,404.41
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		6,513,536.74	5,379,790.45
支付的各项税费		10,866,256.75	41,544,449.41
支付其他与经营活动有关的现金	(三十二)	21,392,359.80	26,959,911.26
经营活动现金流出小计		53,372,442.00	85,779,555.53
经营活动产生的现金流量净额		117,172,478.90	-31,117,690.02
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			57,202,142.50
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			57,202,142.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		919,685.78	4,807,077.19
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		919,685.78	4,807,077.19
投资活动产生的现金流量净额		-919,685.78	52,395,065.31
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
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	(三十二)	2,447,016.25	
筹资活动现金流入小计		2,447,016.25	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			
筹资活动产生的现金流量净额		2,447,016.25	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额	(三十三)	118,699,809.37	21,277,375.29
六、期末现金及现金等价物余额	(三十三)	75,901,130.86	54,623,755.57
	(三十三)	194,600,940.23	75,901,130.86

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

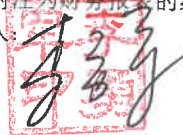


上海新梅置业股份有限公司
 现金流量表
 2018年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		9,005,236.90	968,049.02
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		307,771,437.54	49,544,914.09
经营活动现金流入小计		316,776,674.44	50,512,963.11
购买商品、接受劳务支付的现金		13,772,038.44	6,408,798.20
支付给职工以及为职工支付的现金		5,903,744.09	4,247,339.44
支付的各项税费		327,105.20	593,591.46
支付其他与经营活动有关的现金		519,064,498.31	71,280,571.23
经营活动现金流出小计		539,067,386.04	82,530,300.33
经营活动产生的现金流量净额		-222,290,711.60	-32,017,337.22
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			57,202,142.50
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		245,755,515.26	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		245,755,515.26	57,202,142.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		903,847.99	4,764,746.95
投资支付的现金		20,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		20,903,847.99	4,764,746.95
投资活动产生的现金流量净额		224,851,667.27	52,437,395.55
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			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		2,447,016.25	
筹资活动现金流入小计		2,447,016.25	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		2,447,016.25	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 期初现金及现金等价物余额		69,184,649.93	48,764,591.60
六、期末现金及现金等价物余额		74,192,621.85	69,184,649.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分

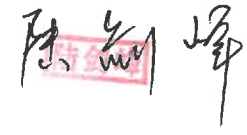
企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



上海新梅置业股份有限公司
合并所有者权益变动表

2018年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	本期												
	股本		其他权益工具		资本公积	库存股	所有者权益		盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益	专项储备	其他综合收益	专项储备	其他综合收益	专项储备	其他综合收益	专项储备	其他综合收益	专项储备
一、上年年末余额	446,383,080.00				12,197,259.03						-37,444,318.64	18,441,520.23	466,290,449.33
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	446,383,080.00				12,197,259.03						-37,444,318.64	18,441,520.23	466,290,449.33
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					2,447,016.25						15,996,129.52	3,319,423.66	21,762,569.43
(一)综合收益总额											15,996,129.52	3,319,423.66	19,315,553.18
(二)所有者投入和减少资本					2,447,016.25								2,447,016.25
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他					2,447,016.25								2,447,016.25
(三)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													
(四)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.设定受益计划变动额结转留存收益													
5.其他													
(五)专项储备													
1.本期提取													
2.本期使用													
(六)其他													
四、本期末余额	446,383,080.00				14,644,275.28						-21,448,189.12	21,760,943.89	488,053,018.76

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

企业法定代表人: 

主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



上海新梅置业股份有限公司
合并所有者权益变动表 (续)

2018 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本				其他权益工具		资本公积	归属于母公司所有者权益		少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他综合收益	库存股	其他综合收益		盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	446,383,080.00					12,197,259.03		26,712,908.71	-98,410,912.50	18,119,174.27	405,001,509.51
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年末余额	446,383,080.00					12,197,259.03		26,712,908.71	-98,410,912.50	18,119,174.27	405,001,509.51
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额									60,966,593.86	322,345.96	61,288,939.82
(二) 所有者投入和减少资本									60,966,593.86	322,345.96	61,288,939.82
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 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											
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	446,383,080.00					12,197,259.03		26,712,908.71	-37,444,318.64	18,441,520.23	466,290,449.33

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

上海新梅置业股份有限公司

所有者权益变动表

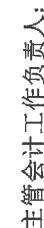
2018 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

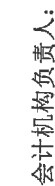
项目	其他权益工具				减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本		其他							
	优先股	永续债	其他权益工具	其他						
一、上年年末余额	446,383,080.00							26,712,908.71	-28,717,483.23	451,233,845.93
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	446,383,080.00							26,712,908.71	-28,717,483.23	451,233,845.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 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										
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期末余额	446,383,080.00							26,712,908.71	-81,557,904.49	400,840,440.92

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 

主管会计工作负责人: 



会计机构负责人: 



上海新梅置业股份有限公司
所有者权益变动表 (续)

2018年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	股本		其他权益工具		减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他						
一、上年年末余额	446,383,080.00							26,712,908.71	-45,455,013.41	434,496,315.75
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年末余额	446,383,080.00							26,712,908.71	-45,455,013.41	434,496,315.75
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)					6,855,340.45					
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 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										
(四) 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. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	446,383,080.00				6,855,340.45			26,712,908.71	-28,717,483.23	451,233,845.93

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分
企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



上海新梅置业股份有限公司 二〇一八年度财务报表附注 (除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 公司概况

上海新梅置业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”),注册地为上海市浦东新区秋月路 26 号 4 幢 201-1,总部办公地址:上海市浦东新区秋月路 26 号 4 幢 201-1;公司《企业法人营业执照》的编号:00000000201704170041,统一社会信用代码:91310000132269407T,注册资本人民币 446,383,080.00 元。法定代表人:李勇军。

公司原名上海港机股份有限公司,系根据中华人民共和国交通部作出的《关于设立上海港机股份有限公司的批复》(交体法发[1996]381 号)和中华人民共和国国家经济体制改革委员会作出的《关于设立上海港机股份有限公司的批复》(体改生[1996]77 号)批准,并经上海市工商行政管理局核准登记,以上海港口机械制造厂为发起人采用募集方式设立的股份有限公司。

中国证券监督管理委员会于 1996 年 7 月 11 日作出证监发字[1996]103 号《关于上海港机股份有限公司(筹)申请公开发行股票批复》的批准,公司向社会公开发行人民币普通股 4,000 万股(含公司职工股 400 万股),每股面值一元,于上海证券交易所申请上市。公司股票发行完成后,公司的股本总额为 11,960 万股,其中流通股为 3,600 万股。

公司于 1997 年 2 月 28 日召开 1997 年度第一次临时股东大会,审议通过了:(1)用资本公积金转增股本的方案,用公司资本公积金中的 4,186 万元向全体股东按每 10 股转增 3.5 股的比例转增股本;(2)1995 年下半年的未分配利润分配方案,用 1995 下半年的未分配利润中 1,196 万元向全体股东每 10 股派送 1 红股。本次资本公积金转增股本及未分配利润分配方案完成后,公司的股本总额变更为 17,342 万股,其中流通股 5,800 万股。

公司于 1998 年 5 月 8 日召开 1998 年第一次股东大会(1997 年度股东年会),审议通过了《1997 年度利润分配预案》,以 1997 年末总股本 17,432 万股为基数,向全体股东每 10 股派送 1 股红股。上海市证券期货监督管理委员会于 1998 年 8 月 31 日作出沪证司[1998]113 号《关于核准上海港机股份有限公司一九九七年度利润分配方案的通知》,核准上海港机股份有限公司一九九七年末总股本 17,342 万股为基数,按 10:1 的比例向全体股东派送红股。本次利润分配完成后,公司股本总额变更为 19,076.2 万股,其中流通股 6,380 万股。

公司于 2000 年 8 月 28 日召开 2000 年度第一次临时股东大会，审议通过了《公司 2000 年中期资本公积金转增股本方案》，以现有股本 19,076.2 万股为基数，用资本公积金按每 10 股转增 3 股的比例转增股本。中国证监会上海证券监督办公室于 2000 年 9 月 30 日作出沪证司[2000]127 号《关于核准上海港机股份有限公司二〇〇〇年度中期资本公积金转增股本方案的通知》，核准上海港机股份有限公司以 2000 年 6 月 30 日总股本 19076.2 万股为基数，以 10: 3 的比例用资本公积金转增股本。本次资本公积金转增股本完成后，公司的股本总额变更为 24,799.06 万股，其中流通股 8,294 万股。

公司于 2005 年 11 月 18 日召开股东大会审议通过了《上海新梅置业股份有限公司股权分置改革方案》，同意在方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股将获得公司非流通股股东支付的 2.7 股股份对价。本次股权分置改革方案实施完成后，公司股本总额为 24,799.06 万股，全部股份变更为流通股份。

公司于 2013 年 2 月 21 日召开 2012 年度股东大会，审议通过了《公司 2012 年度利润分配预案》，同意以 2012 年 12 月 31 日总股本 24,799.06 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 8 股。本次送股完成后，公司股本总额变更为 44,638.31 万股。

本公司经营范围活动为：房地产开发与经营，物业管理，建筑装潢，实业投资，资产经营，国内贸易（除专项审批），咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

本财务报表业经公司全体董事于 2019 年 4 月 15 日第七届董事会第十次会议批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

子公司名称
上海新梅房地产开发有限公司
江阴新梅房地产开发有限公司
上海新竺实业发展有限公司
喀什中盛创投资有限公司
上海卓邦实业发展有限公司

注：本期合并范围变更详见附注“六、（三）其他说明”。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

(二) 持续经营

公司自本报告期末起 12 个月具备持续经营能力，不存在可能导致对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、 重要会计政策及会计估计

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(六) 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

①一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

金融资产和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资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定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；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、 金融工具的确认依据和计量方法

(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，期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（提示：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。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

(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、 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、 金融资产（不含应收款项）减值的测试方法及会计处理方法

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。

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

(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。

(九) 应收款项坏账准备

1、 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准: 单项金额重大的应收款项, 包括应收款项期末余额超过 2,000 万元 (含 2,000 万元) 的款项。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法: 根据该款项预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 单独进行减值测试, 计提坏账准备。

2、 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法 (账龄分析法)

组合	除单项计提减值准备的应收账款、其他应收款外的应收款项余额按组合计提坏账准备的计提方法
组合	账龄分析法

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	0.3	0.3
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	50	50
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

3、 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单独计提坏账准备的理由: 属于特定对象的应收款项。

坏账准备的计提方法: 单独进行减值测试, 如有客观证据表明其已发生减值, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。

(十) 存货

1、 存货的分类

存货分类为: 存货包括房地产开发成本、开发产品等。

2、 发出存货的计价方法

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。

3、 不同类别存货可变现净值的确定依据

开发产品等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(十一) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

(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。

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和应支付的相关税费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。

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“三、(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“三、(六) 合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理”。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。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除

外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十二) 投资性房地产

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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

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执行。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：

类别	折旧方法	折旧年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	30-40 年	5.00	2.375-3.167
土地使用权	平均年限法	30-40 年	5.00	2.375-3.167

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；投资性房地产的用途改变为经营性出售时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为存货。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。

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。

(十三) 固定资产

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、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法，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。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	40 年	5.00	2.375
办公设备	平均年限法	5 年	5.00	19.00

(十四) 在建工程

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必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在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。

(十五) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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。

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。

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。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、 借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去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的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

(十六) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时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。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命
软件	4 年

每年终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

(十七) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，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。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

(十九) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注“五、（十四）应付职工薪酬”。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

（二十）预计负债

1、 预计负债的确认标准

与诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项等或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、 各类预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十一) 收入

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。

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。

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、 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。

4、 房产销售和出租确认原则

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。

(二十二) 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。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，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等。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。

本公司将政府补助划分为与资产相关的具体标准为：企业取得的，用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

本公司将政府补助划分为与收益相关的具体标准为：除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，本公司将该政府补助划分为与资产相关或与收益相关的判断依据为：是否用于购建或以其他方式形成长期资产。

2、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(二十四) 租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将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租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十五) 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

(二十六) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”，本期金额 3,868,417.62 元，上期金额 319,914.40 元； “应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示，本期金额 14,510,278.04 元，上期金额 16,805,025.79 元；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”，本期金额 16,573,432.35 元，上期金额 18,473,875.71 元；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示，本期金额 14,338,714.29 元，上期金额 10,655,361.59 元；“固定资产清理”并入“固定资产”列示，本期金额 4,079,252.82 元，上期金额 4,264,601.62 元；“工程物资”并入“在建工程”列示，本期金额 0 元，上期金额 0 元；“专项应付款”并入“长期应付款”列示，本期金额 0 元，上期金额 0 元。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	无影响。
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	无影响。

2、重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

四、税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5%、6%、10%、11%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
土地增值税	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	1%-60%（超率累进税率或预征率）
教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计征	2%、1%

五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金		
银行存款	195,335,871.23	75,901,130.86
其他货币资金		
合计	195,335,871.23	75,901,130.86
其中：存放在境外的款项总额		

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
未决仲裁冻结的货币资金	734,931.00	
合计	734,931.00	

注：因子公司江阴新梅房地产开发有限公司与上海智信世创智能系统集成有限公司建筑合同纠纷仲裁而冻结的货币资金金额为 734,931.00 元，2019 年 1 月 9 日，该仲裁已裁定撤销，截止报告出具日，上诉款项已解除冻结。

(二) 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	3,868,417.62	319,914.40
合计	3,868,417.62	319,914.40

应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,880,057.79	100.00	11,640.17	0.30	3,868,417.62	320,877.03	100.00	962.63	0.30	319,914.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	3,880,057.79	100.00	11,640.17	—	3,868,417.62	320,877.03	100.00	962.63	—	319,914.40

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,880,057.79	11,640.17	0.30
合 计	3,880,057.79	11,640.17	0.30

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 10,677.54 元；无收回或转回坏账准备金额。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例(%)	坏账准备
第一名	3,728,365.20	96.09	11,185.10
第二名	126,564.59	3.26	379.69
第三名	23,148.00	0.60	69.44
第四名	1,980.00	0.05	5.94
合 计	3,880,057.79	100.00	11,640.17

(三) 预付款项

预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	3,689.32	100.00	260,000.00	34.21
1-2 年			500,000.00	65.79
2-3 年				
3 年以上				
合 计	3,689.32	100.00	760,000.00	100.00

(四) 其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	14,510,278.04	16,805,025.79
合 计	14,510,278.04	16,805,025.79

其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类 别	期末余额				年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款									
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,328,072.33	100.00	2,817,794.29	16.26	17,978,482.64	100.00	1,173,456.85	6.53	16,805,025.79
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款									
合 计	17,328,072.33	100.00	2,817,794.29	—	17,978,482.64	100.00	1,173,456.85	—	16,805,025.79

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,583,359.27	4,750.08	0.30
1-2 年	13,154,185.33	1,315,418.53	10.00
2-3 年	196,506.87	39,301.38	20.00
3-4 年	1,182,200.00	591,100.00	50.00
4-5 年	689,193.13	344,596.57	50.00
5 年以上	522,627.73	522,627.73	100.00
合 计	17,328,072.33	2,817,794.29	—

(2) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,644,337.44 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期无核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金及押金	11,419,757.86	10,474,098.61
待退回土地增值税	3,193,206.99	5,334,401.37
代垫款项	2,523,431.61	1,974,969.69
员工暂支款	73,800.00	73,800.00
其他往来	117,875.87	121,212.97
合 计	17,328,072.33	17,978,482.64

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
第一名	保证金及押金	7,690,557.85	1-2 年	44.38	769,055.79
第二名	待退回土地增值税	3,193,206.99	1 年以内、1-2 年	18.43	312,992.60
第三名	保证金及押金	2,450,300.00	1 年以内、1-4 年	14.14	998,469.94
第四名	代垫款项	1,974,969.69	1-2 年	11.40	197,496.97
第五名	代垫款项	300,000.00	1 年以内	1.73	900.00
合 计		15,609,034.53		90.08	2,278,915.30

(五) 存货

1、 存货分类

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	52,879,127.93	9,519,197.16	43,359,930.77	149,093,555.40	15,438,612.65	133,654,942.75
合 计	52,879,127.93	9,519,197.16	43,359,930.77	149,093,555.40	15,438,612.65	133,654,942.75

注： 本期存货减少主要说明参见本附注“十二、（一）子公司江阴新梅房产持有意图变更”。

2、 存货跌价准备

项 目	年初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发产品	15,438,612.65			1,683,560.27	4,235,855.22		9,519,197.16
合 计	15,438,612.65			1,683,560.27	4,235,855.22		9,519,197.16

(六) 其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预交税金	944,398.17	771,607.43
待抵扣进项税额		395,507.45
其他		190,479.45
合 计	944,398.17	1,357,594.33

(七) 可供出售金融资产

1、 可供出售金融资产情况

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	135,000,000.00		135,000,000.00	135,000,000.00		135,000,000.00
合 计	135,000,000.00		135,000,000.00	135,000,000.00		135,000,000.00

2、 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本期现 金红利
	年初	本期 增加	本期 减少	期末	年 初	本期 增加	本期 减少		
河南宋河酒业 股份有限公司	135,000,000.00			135,000,000.00					5.00
合 计	135,000,000.00			135,000,000.00					5.00

(八) 投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	196,335,371.94	43,757,340.88	240,092,712.82
(2) 本期增加金额	88,242,235.91	29,577,043.73	117,819,279.64
— 存货转入	88,242,235.91	29,577,043.73	117,819,279.64
(3) 本期减少金额	65,786,638.57		65,786,638.57
— 转入存货	65,786,638.57		65,786,638.57
(4) 期末余额	218,790,969.28	73,334,384.61	292,125,353.89
2. 累计折旧和累计摊销			
(1) 年初余额	32,603,602.97	3,400,875.86	36,004,478.83
(2) 本期增加金额	11,208,340.56	3,361,983.39	14,570,323.95
— 计提或摊销	4,765,601.85	1,202,505.42	5,968,107.27
— 存货转入	6,442,738.71	2,159,477.97	8,602,216.68
(3) 本期减少金额	23,635,152.81		23,635,152.81
— 转入存货	23,635,152.81		23,635,152.81
(4) 期末余额	20,176,790.72	6,762,859.25	26,939,649.97
3. 减值准备			
(1) 年初余额	46,426,141.30		46,426,141.30
(2) 本期增加金额	31,380,975.16		31,380,975.16
— 存货转入	31,380,975.16		31,380,975.16
(3) 本期减少金额			
— 转入存货			
(4) 期末余额	77,807,116.46		77,807,116.46

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	120,807,062.10	66,571,525.36	187,378,587.46
(2) 年初账面价值	117,305,627.67	40,356,465.02	157,662,092.69

注 1: 本期投资性房地产变动说明参见本附注“十二、(一) 子公司江阴新梅房产持有意图变更”, 及“十二、(二) 新梅大厦八层物业出售”。

注 2: 本期计提的投资性房地产摊销计入营业成本金额 4,873,627.06 元, 计入管理费用二级明细折旧与摊销金额 1,094,480.21 元。

注 3: 期末本公司有原值 218,790,969.28 元的房屋及建筑物未获得房屋所有权证书, 系本公司子公司江阴新梅房地产开发有限公司新建房屋及建筑物正在办理产证, 目前尚未取得。

(九) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项 目	期末余额	年初余额
固定资产	4,079,252.82	4,264,601.62
固定资产清理		
合 计	4,079,252.82	4,264,601.62

2、 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	办公设备	合 计
1. 账面原值			
(1) 年初余额	6,424,505.24	496,833.51	6,921,338.75
(2) 本期增加金额		15,837.79	15,837.79
—购置		15,837.79	15,837.79
(3) 本期减少金额		356,009.42	356,009.42
—处置或报废		356,009.42	356,009.42
(4) 期末余额	6,424,505.24	156,661.88	6,581,167.12
2. 累计折旧			
(1) 年初余额	2,295,154.96	361,582.17	2,656,737.13
(2) 本期增加金额	152,582.04	29,632.39	182,214.43
—计提	152,582.04	29,632.39	182,214.43

项 目	房屋及建筑物	办公设备	合 计
(3) 本期减少金额		337,037.26	337,037.26
—处置或报废		337,037.26	337,037.26
(4) 期末余额	2,447,737.00	54,177.30	2,501,914.30
3. 减值准备			
(1) 年初余额			
(2) 本期增加金额			
—计提			
(3) 本期减少金额			
—处置或报废			
(4) 期末余额			
4. 账面价值			
(1) 期末账面价值	3,976,768.24	102,484.58	4,079,252.82
(2) 年初账面价值	4,129,350.28	135,251.34	4,264,601.62

注：本期计提的固定资产折旧记入管理费用二级明细折旧与摊销金额 182,214.43 元。

3、 暂时闲置的固定资产

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	6,424,505.24	2,447,737.00		3,976,768.24	
合 计	6,424,505.24	2,447,737.00		3,976,768.24	

注：期末本公司有净值 3,976,768.24 元的固定资产暂时闲置，系本公司子公司上海新梅房地产开发有限公司位于上海市静安区广中西路 99 弄 5 号的会所，建筑面积 4,216.72 平方米。该会所单位成本仅为 1,523.58 元/平方米，根据周边出租或出售房屋行情，如本公司未来将其出租或出售，收入将远高于成本，故未对该会所计提减值准备。该会所期末无抵押情况。

(十) 无形资产

无形资产情况

项 目	电脑软件	合 计
1. 账面原值		
(1) 年初余额	62,000.00	62,000.00
(2) 本期增加金额		
—购置		

上海新梅置业股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

项 目	电脑软件	合 计
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	62,000.00	62,000.00
2. 累计摊销		
(1) 年初余额	15,500.04	15,500.04
(2) 本期增加金额	15,500.04	15,500.04
—计提	15,500.04	15,500.04
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额	31,000.08	31,000.08
3. 减值准备		
(1) 年初余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
(3) 本期减少金额		
—处置		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	30,999.92	30,999.92
(2) 年初账面价值	46,499.96	46,499.96

注：本期计提的无形资产摊销记入管理费用二级明细折旧与摊销金额 15,500.04 元。

(十一) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
秋月路装修工程	4,370,357.65		1,070,291.76		3,300,065.89
办公室内装工程	739,682.49		181,146.72		558,535.77
合 计	5,110,040.14		1,251,438.48		3,858,601.66

注：本期计提的长期待摊费用摊销记入营业成本金额 1,039,699.44 元，记入管理费用二级明细长期待摊费用摊销金额 211,739.04 元。

(十二) 应付票据及应付账款

项 目	期末余额	年初余额
应付票据		
应付账款	16,573,432.35	18,473,875.71
合 计	16,573,432.35	18,473,875.71

应付账款

(1) 应付账款列示:

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	3,735,099.61	2,357,452.45
1-2 年 (含 2 年)	227,876.73	106,136.15
2-3 年 (含 3 年)		398,090.00
3 年以上	12,610,456.01	15,612,197.11
合 计	16,573,432.35	18,473,875.71

(2) 账龄超过一年的重要应付账款:

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
第一名	7,830,562.81	开发产品工程款的质保金
第二名	842,151.08	开发产品工程款的质保金
第三名	385,311.28	开发产品工程款的质保金
第四名	300,000.00	开发产品工程款的质保金
合 计	9,358,025.17	

(十三) 预收款项

预收款项账龄列示

项目名称	期末余额	年初余额
房产销售	1,803,620.01	6,323,794.01
房产租赁	52,628.41	445,803.63
合 计	1,856,248.42	6,769,597.64

(十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	116,713.76	6,849,679.28	5,346,019.88	1,620,373.16
离职后福利-设定提存计划		411,928.50	411,928.50	
辞退福利		540,000.00	540,000.00	
一年内到期的其他福利				
合 计	116,713.76	7,801,607.78	6,297,948.38	1,620,373.16

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		6,342,818.36	4,842,818.36	1,500,000.00
(2) 职工福利费		30,988.50	30,988.50	
(3) 社会保险费		235,334.01	235,334.01	
其中：医疗保险费		190,845.00	190,845.00	
工伤保险费		4,995.70	4,995.70	
生育保险费		19,892.80	19,892.80	
其他		19,600.51	19,600.51	
(4) 住房公积金		142,406.00	142,406.00	
(5) 工会经费和职工教育经费	116,713.76	98,132.41	94,473.01	120,373.16
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
合 计	116,713.76	6,849,679.28	5,346,019.88	1,620,373.16

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险		401,848.20	401,848.20	
失业保险费		10,080.30	10,080.30	
合 计		411,928.50	411,928.50	

(十五) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	73,046.38	15,036.43
营业税	2,575,774.40	2,575,774.40
企业所得税	28,449,594.63	18,107,409.34
个人所得税	27,060.04	233,893.32
城市维护建设税	190,299.59	190,130.77
教育费附加	167,053.70	165,377.76
河道管理费	26,506.33	26,506.33
房产税	458,548.49	1,086,016.85
土地使用税	161,866.20	148,097.64
印花税		175,288.10
土地增值税	33,798,490.27	5,852,313.57
合计	65,928,240.03	28,575,844.51

(十六) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	14,338,714.29	10,655,361.59
合计	14,338,714.29	10,655,361.59

其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	年初余额
代收安置房补偿款	5,923,820.16	5,923,820.16
往来款项	4,895,046.32	1,872,122.31
保证金	3,132,681.38	2,546,068.16
预提费用	288,389.59	180,743.52
押金	63,439.04	63,439.04
其他	35,337.80	69,168.40
合计	14,338,714.29	10,655,361.59

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海新兰房地产开发有限公司	5,923,820.16	代收安置房补偿款
合 计	5,923,820.16	

(十七) 股本

项 目	年初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	446,383,080.00						446,383,080.00

注：截止 2018 年 12 月 31 日公司股份全部为流通股，信息详见本附注“一、(一) 公司概况”。

(十八) 资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	12,197,259.03	2,447,016.25		14,644,275.28
合 计	12,197,259.03	2,447,016.25		14,644,275.28

注：资本公积本期变动系收到大股东新达浦宏业绩补偿款。

(十九) 盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	26,712,908.71			26,712,908.71
合计	26,712,908.71			26,712,908.71

(二十) 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-37,444,318.64	-98,410,912.50
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	-37,444,318.64	-98,410,912.50
加：本期归属于母公司所有者的净利润	15,996,129.52	60,966,593.86
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-21,448,189.12	-37,444,318.64

(二十一) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	156,653,783.57	75,285,015.25	45,925,282.62	41,325,148.38
其他业务	63,816.30	63,816.28		
合 计	156,717,599.87	75,348,831.53	45,925,282.62	41,325,148.38

1、 收入明细（分行业）

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	142,514,220.30	53,778,913.23	38,696,240.71	33,103,696.50
房产租赁	14,139,563.27	21,506,102.02	7,229,041.91	8,221,451.88
合 计	156,653,783.57	75,285,015.25	45,925,282.62	41,325,148.38

2、收入明细（地区）

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
上海地区	138,056,662.44	59,961,923.20	9,363,785.81	8,518,829.08
江阴地区	18,597,121.13	15,323,092.05	36,561,496.81	32,806,319.30
合 计	156,653,783.57	75,285,015.25	45,925,282.62	41,325,148.38

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（%）
第一名	25,314,080.50	16.15
第二名	23,039,095.77	14.70
第三名	18,852,428.50	12.03
第四名	18,852,428.50	12.03
第五名	13,831,979.65	8.83
合 计	99,890,012.92	63.74

(二十二) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	-2,850.00	
城建税	422,599.96	190,194.16
教育费附加	254,324.89	135,662.67
房产税	1,424,952.03	3,308,842.93
土地使用税	119,062.08	179,062.08
印花税	567,457.70	213,577.70
土地增值税	28,166,658.38	60,582.86
河道管理费		1,045.92
合 计	30,952,205.04	4,088,968.32

(二十三) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
代理销售佣金	4,620,093.82	569,187.88
服务费	572,798.87	350,000.00
差旅费	286,755.48	23,775.00
业务招待费	163,444.67	
业务宣传费	105,000.00	52,460.52
运输费	14,023.50	1,682.00
办公费	11,200.00	39,905.02
水电费		3,236.40
合 计	5,773,316.34	1,040,246.82

(二十四) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资	6,699,192.44	3,929,204.95
中介服务费	2,470,011.58	3,235,490.69
办公费	1,597,951.38	1,256,259.89
折旧与摊销	1,292,194.68	5,135,952.79
物业管理费	909,256.42	1,197,851.55
五险一金	789,668.51	1,029,888.18
租金	459,311.28	

上海新梅置业股份有限公司
2018 年度
财务报表附注

项 目	本期发生额	上期发生额
差旅费	482,964.78	136,539.44
业务招待费	319,859.25	142,813.18
水电费	208,261.66	216,453.08
交通费	209,208.12	104,186.59
长期待摊费用摊销	211,739.04	223,469.73
工会经费及教育经费	98,132.41	-25,918.54
福利费	30,988.50	103,403.29
保险费	33,000.00	33,000.00
运输费		86,588.00
维修费	30,569.62	84,577.21
其他	1,177,113.90	1,000,375.00
合 计	17,019,423.57	17,890,135.03

(二十五) 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	163,561.32	146,627.76
减：利息收入	2,555,496.17	1,503,258.36
汇兑损益		
金融机构手续费	14,284.43	23,402.05
合 计	-2,377,650.42	-1,333,228.55

(二十六) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	1,655,014.98	-28,816,252.04
存货跌价损失	-1,683,560.27	
合 计	-28,545.29	-28,816,252.04

(二十七) 其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
财政扶持资金		114,867.96	与收益相关
个税返还	1,488.29		与收益相关
合 计	1,488.29	114,867.96	

(二十八) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置可供出售金融资产取得的投资收益		63,915,728.16
合 计		63,915,728.16

(二十九) 营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
无需支付的其他应付款	375,739.44		375,739.44
个税返还		6,090.33	
合 计	375,739.44	6,090.33	375,739.44

(三十) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	18,972.16		18,972.16
罚款及滞纳金	32.38	61,779.37	32.38
其他	274.00		274.00
合 计	19,278.54	61,779.37	19,278.54

(三十一) 所得税费用

1、 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	11,072,415.11	14,416,231.92
合 计	11,072,415.11	14,416,231.92

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	30,387,968.29
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	7,596,992.07
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	-41,877.93
非应税收入的影响	

项 目	本期发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	48,338.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-425,104.13
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,894,066.61
所得税费用	11,072,415.11

(三十二) 现金流量表项目

1、 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
企业间往来及收回的定期款项等限制性货币资金等	5,250,949.83	346,943.66
专项补贴、补助款	1,577.59	120,958.29
利息收入	2,745,976.62	1,312,778.91
保证金、押金及备用金收回	7,680,962.00	645,766.20
合 计	15,679,466.04	2,426,447.06

2、 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
企业间往来及其他暂收款	6,724,338.25	2,362,750.54
费用及营业外支出	12,713,090.55	7,851,151.40
押金及备用金支出	1,220,000.00	16,746,009.32
受限资金	734,931.00	
合 计	21,392,359.80	26,959,911.26

3、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
大股东业绩补偿	2,447,016.25	
合 计	2,447,016.25	

(三十三) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

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	19,315,553.18	61,288,939.82
加：资产减值准备	-28,545.29	-28,816,252.04
信用减值损失		
固定资产折旧及投资性房地产摊销	6,150,321.70	6,691,069.33
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
无形资产摊销	15,500.04	15,500.04
长期待摊费用摊销	1,251,438.48	297,764.06
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)	18,972.16	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		-63,915,728.16
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)	56,293,970.21	33,103,696.50
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-7,408,923.51	-8,962,029.96
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	41,564,191.93	-30,820,649.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	117,172,478.90	-31,117,690.02
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	194,600,940.23	75,901,130.86
减：现金的期初余额	75,901,130.86	54,623,755.57
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	118,699,809.37	21,277,375.29

2、 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	194,600,940.23	75,901,130.86
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	194,600,940.23	75,901,130.86
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	194,600,940.23	75,901,130.86
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和 现金等价物		

六、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

本期未发生的非同一控制下企业合并变更的情况。

(二) 同一控制下企业合并

本期未发生的同一控制下企业合并变更的情况。

(三) 其他说明

本期公司新设全资子公司上海卓邦实业发展有限公司，同时将公司子公司江阴新梅房地产开发有限公司、上海新梅房地产开发有限公司股权整合至上海卓邦实业发展有限公司。

七、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
上海新梅房地产开发有限公司	上海市	上海市	房产开发	90%		投资
江阴新梅房地产开发有限公司	江阴市	江阴市	房产开发	100%		投资
上海新竺实业发展有限公司	上海市	上海市	房产开发	60%	36%	投资
喀什中盛创投资有限公司	喀什市	喀什市	创业投资	100%		收购
上海卓邦实业发展有限公司	上海市	上海市	房地产经纪	100%		投资

子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：本公司对子公司上海新竺实业发展有限公司表决权比例为 100%。

2、 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
上海新梅房地产开发有限公司	10%	3,319,365.25		20,152,897.26
上海新竺实业发展有限公司	4%	58.41		1,608,046.63

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：少数股东持有子公司上海新竺实业发展有限公司股权比例为 4%，无表决权。

其他说明：截至 2018 年 12 月 31 日，子公司上海新竺实业发展有限公司已无可销售房产及无签约员工。

3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额				年初余额							
	流动资产	非流动资产	资产合计	非流动负债	流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海新梅房地产开发有限公司	202,026,366.86	89,181,581.51	291,207,948.37	73,598,509.43	73,598,509.43	73,598,509.43	82,677,138.99	132,661,072.40	215,338,231.39	30,923,029.19	30,923,029.19	30,923,029.19
上海新兰实业发展有限公司	212,918,689.60		212,918,689.60				212,956,221.60		212,956,221.60	38,992.38	38,992.38	38,992.38

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海新梅房地产开发有限公司	132,131,906.67	33,194,236.74	33,194,236.74	115,553,637.38	8,592,943.23	3,223,459.58	3,223,459.58	1,853,178.00
上海新兰实业发展有限公司		1,460.38	1,460.38	-8,472.00	190,476.20	151,397.56	151,397.56	142,092.57

八、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
上海新达浦宏投资合伙企业(有限合伙)	上海市	实业投资、投资咨询、投资管理	22.05	22.05

注：本公司母公司为上海新达浦宏投资合伙企业(有限合伙)，实际控制人为朱旭东、李勇军、王晴华。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“七、在其他主体中的权益”。

(三) 重要关联方情况

1、受实际控制人控制的其他公司

关联方名称	关联方与本公司的关系
上海浦东科技投资有限公司	受实际控制人控制的其他公司
上海浦科投资控股有限公司	受实际控制人控制的其他公司
上海临港芯成投资合伙企业(有限合伙)	受实际控制人控制的其他公司
新疆浦科源富达股权投资有限公司	受实际控制人控制的其他公司
上海浦科飞人投资有限公司	受实际控制人控制的其他公司
上海浦信投资管理有限公司	受实际控制人控制的其他公司
上海浦科投资发展合伙企业(有限合伙)	受实际控制人控制的其他公司
纽士达创业投资有限公司	受实际控制人控制的其他公司(香港)
PK Capital L.P.	受实际控制人控制的其他公司(境外)
PudongScience and Technology Investment(Cayman) Co.Ltd.	受实际控制人控制的其他公司(境外)

2、其他关联方情况

关联方名称	其他关联方与本公司的关系
上海万业企业股份有限公司	公司董事担任董事的其他公司

(四) 关联交易情况

关键管理人员薪酬

2018 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 301.72 万元。
2018 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，
其中在本公司领取报酬的为 9 人。

九、 政府补助

(一) 与收益相关的政府补助

种 类	金 额	资产负债表 列报项目	计入当期损益或冲减相关成 本费用损失的金额		计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的项目
			本期发生额	上期发生额	
财政扶持资金		其他收益		114,867.96	其他收益
个人所得税返还	1,488.29	其他收益	1,488.29		其他收益

十、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

公司在资产负债表日无重要承诺事项。

(二) 或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项

新兰股权转让仲裁案

根据华南国际经济贸易仲裁委员会就新兰股权转让仲裁案做出的《华南国仲深裁【2016】D388 号》裁决，仲裁裁决书中存在如下或有事项：

(1) 有关审计结果差额人民币 9,194,349.02 元。

“仲裁庭认为，在数据分歧解决之前，双方应先按框架协议 5.2 条确定的金额履行。被申请人要求从股权转让款中扣除审计结果差额人民币 9,194,349.02 元的依据不足，仲裁庭无法支持。需说明的是，仲裁庭并不否定被申请人今后另案解决双方数据分歧的权利”。

(2) 有关双方争议的涉及新兰公司税务的事项。

“在双方的争议事项中，有多项涉及到新兰公司的税务事宜，包括申请人主张的应交税金减少人民币 5,987,609.03 元，被申请人主张的因未提供财务凭证导致增加的税负人民币 15,904,773.08 元、需补缴的各项税费人民币 8,516,768.90 元、因销售动迁房造成的税金人民币 1,817,459.94 元。迄今为止，新兰公司尚未实际清缴完毕相

关税费，仲裁庭认为，仲裁庭无法全面掌握新兰公司相关税费的应缴和实缴情况，仅能依据现有证据对本案争议作出判断。新兰公司实际清缴完毕相关税费，使相关税费的应缴和实缴情况最终确定后，申请人和被申请人可根据清缴的情形进行结算并另行主张权利”。

十一、资产负债表日后事项

(一) 重大资产重组

公司于 2019 年 1 月 7 日召开第七届董事会第七次临时会议审议并通过了《重大资产置换及发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》，本次交易中：公司拟以置出资产作为对价与广东爱旭科技股份有限公司（以下简称“爱旭科技”）股东合计持有的爱旭科技整体变更为有限责任公司后的 100%股权中的等值部分进行置换；公司以非公开发行的股份购买重大资产置换后爱旭科技股东持有的爱旭科技整体变更为有限责任公司后的剩余股权。重大资产置换、发行股份购买资产互为前提、共同实施。本次交易完成后，公司将持有爱旭科技整体变更为有限责任公司后 100%股权。

(二) 利润分配情况

根据公司全体董事于 2019 年 4 月 15 日第七届董事会第十次会议审议通过的议案五《关于审议公司 2018 年度利润分配及公积金转增股本预案的议案》，公司本年度不进行现金红利分配，也不进行股本转增。

十二、其他重要事项

(一) 子公司江阴新梅房产持有意图变更

2018 年 5 月 25 日本公司召开了第七届董事会第五次临时会议，会议通过了《关于江阴御香山商业综合体部分面积改变经营策略的议案》，公司管理层基于对市场的分析，出售江阴御香山商业综合体可出售部分收益未能达到公司对商业地产的盈利性要求，公司管理层积极调整公司经营策略，因该部分商铺未御香山商业综合体的重要组成部分，故拟对商业综合体进行整租，并于 2018 年 4 月 12 日同常州星策企业管理服务有限公司签订了关于商业综合体的整租协议。因此，自 2018 年 5 月 1 日，公司拟对江阴御香山商业综合体可出售部分从经营性出售改为经营性出租。转换日该部分账面原值金额 117,819,279.64 元，累计摊销金额 8,602,216.68 元，减值准备金额 31,380,975.16 元，结转转入投资性房地产金额 77,836,087.80 元。

(二) 新梅大厦八层楼出售

公司于 2018 年 9 月 3 日召开第七届董事会第六次临时会议，审议通过了《关于控股子公司拟对外销售新梅大厦部分房产的议案》，同意在 1 年内对外销售新梅大厦第

101、102、201、301、401、1301、1901、2001 室产权（建筑面积共 7,118.15 平方米），账面价值 42,151,485.76 元。公司于 2018 年 9 月 28 日同上海偲邑物业管理有限公司等 8 家公司签订了《上海市房地产买卖合同》，并于 2018 年 11 月完成产权变更及房产交付。

(三) 分部信息

1、 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度确定了 2 个报告分部，分别为：房产开发、创业投资。

2、 报告分部的财务信息

项 目	房产开发	创业投资	合并抵消	合 计
流动资产	1,152,861,103.57	704,900.19	-895,543,418.61	258,022,585.15
非流动资产	660,623,432.96	135,000,000.00	-465,275,991.10	330,347,441.86
资产总额	1,813,484,536.53	135,704,900.19	-1,360,819,409.71	588,370,027.01
负债总额	929,923,122.62	68,597,560.09	-898,203,674.46	100,317,008.25
所有者权益金额	883,561,413.91	67,107,340.10	-462,615,735.25	488,053,018.76
营业收入	156,717,599.87			156,717,599.87
利润总额	33,488,377.38	-3,100,409.09		30,387,968.29
净利润	22,415,962.27	-3,100,409.09		19,315,553.18

十三、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收票据及应收账款

项 目	期末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	126,184.90	
合 计	126,184.90	

应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	126,564.59	100.00	379.69	0.30	126,184.90	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款						
合计	126,564.59	100.00	379.69	—	126,184.90	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	126,564.59	379.69	0.30
合 计	126,564.59	379.69	0.30

(2) 本期计提、收回或转回应收账款情况

本期计提坏账准备金额 379.69 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收款情况

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数 的比例 (%)	坏账准备
第一名	126,564.59	100%	379.69
合 计	126,564.59	100%	379.69

(二) 其他应收款

项 目	期末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	415,400,243.18	275,470,399.64
合 计	415,400,243.18	275,470,399.64

其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类别	期末余额			年初余额		
	账面余额		账面价值	账面余额		计提比例 (%)
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	408,369,481.11	98.12	408,369,481.11	267,678,440.34	97.16	267,678,440.34
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,812,846.75	1.88	7,030,762.07	7,816,183.85	2.84	7,791,959.30
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款						
合计	416,182,327.86	100.00	415,400,243.18	275,494,624.19	100.00	275,470,399.64

期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
喀什中盛创投资有限公司	65,836,026.18			预计可以全部收回
上海卓邦实业发展有限公司	336,237,512.76			预计可以全部收回
江阴新梅房地产开发有限公司	779,136.32			预计可以全部收回
上海新梅房地产开发有限公司	5,516,805.85			预计可以全部收回
合计	408,369,481.11			

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内			
1-2年	7,804,846.75	780,484.68	10.00
2-3年	8,000.00	1,600.00	20.00
3-4年			
4-5年			
5年以上			
合计	7,812,846.75	782,084.68	—

(2) 本期计提、收回或转回坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 757,860.13 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
关联方往来款	408,369,481.11	267,678,440.34
保证金及押金	7,812,846.75	7,812,846.75
其他往来		3,337.10
合计	416,182,327.86	275,494,624.19

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合 计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
第一名	关联方往来	336,237,512.76	1 年以内	80.79	
第二名	关联方往来	65,836,026.18	1 年以内、1-4 年	15.82	
第三名	保证金及押金	7,690,557.85	1 年以内、1-2 年	1.85	769,055.79
第四名	关联方往来	5,516,805.85	1 年以内	1.33	
第五名	关联方往来	779,136.32	1 年以内	0.19	
合 计		416,060,038.96		99.98	769,055.79

(三) 长期股权投资

项 目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	134,353,000.00		134,353,000.00	400,928,563.33		400,928,563.33
对联营、合营企业投资						
合 计	134,353,000.00		134,353,000.00	400,928,563.33		400,928,563.33

对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
上海新梅房地产开发有限公司	96,702,412.64		96,702,412.64			
江阴新梅房地产开发有限公司	189,873,150.69		189,873,150.69			
上海新竺实业发展有限公司	84,000,000.00			84,000,000.00		
喀什中盛创投有限公司	30,353,000.00			30,353,000.00		
上海卓邦实业发展有限公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
合 计	400,928,563.33	20,000,000.00	286,575,563.33	134,353,000.00		

(四) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,924,755.77	16,632,474.96	580,366.38	6,650,835.30
其他业务	8,665,590.11		2,443,796.02	
合 计	14,590,345.88	16,632,474.96	3,024,162.40	6,650,835.30

注：其他业务收入系公司向子公司喀什中盛创投资有限公司收取的关联方资金占用的利息费用，公司期初应收子公司金额 65,296,442.84 元，期末应收金额 65,836,026.18 元，本期公司与子公司签订股东借款协议，协议约定以股权投资的 2 倍为基数，以央行三年期基准贷款利率 4.75% 计算关联方资金占用费，确认关联方资金占用利息收入 2,726,022.02 元。

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	-40,820,048.07	
合 计	-40,820,048.07	

十四、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动资产处置损益	-18,972.16	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

项 目	金 额	说 明
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	375,433.06	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	557,236.44	
所得税影响额	-233,243.97	
少数股东权益影响额	-69,973.19	
合 计	610,480.18	

(二) 净资产收益率及每股收益:

报告期利润	加权平均净资产收 益率(%)	每股收益(元)	
		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	3.50	0.0358	0.0358
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.37	0.0345	0.0345

上海新梅置业股份有限公司
二〇一九年四月十五日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201808150101

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

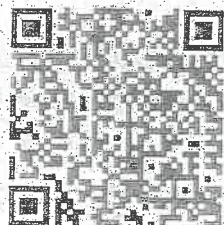
主要经营场所 上海市黄浦区南京东路88号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

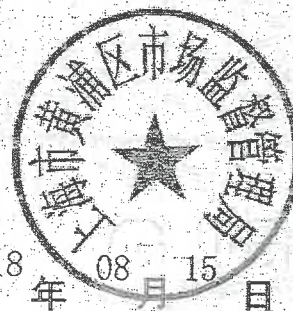
成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【企业经营涉及行政许可的, 凭许可证件经营】



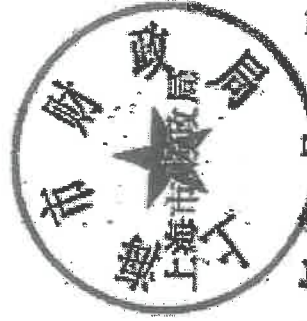
登记机关



证书序号: 0001247

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路91号四楼



组织形式: 特殊普通合伙制

执业证书编号: 310000096

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号(核制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日(核制日期 2010年12月31日)



证书序号: 000194

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准

立信会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人:



执行证券、期货相关业务。



证书号: 34

发证时间: 二〇〇九年七月七

证书有效期至: 二〇一〇年七月

十七日

