

公司代码：600732

公司简称：\*ST 新梅

# 上海新梅置业股份有限公司

## 2016 年第三季度报告

# 目录

|    |                    |    |
|----|--------------------|----|
| 一、 | 重要提示.....          | 3  |
| 二、 | 公司主要财务数据和股东变化..... | 3  |
| 三、 | 重要事项.....          | 7  |
| 四、 | 附录.....            | 10 |

## 一、重要提示

1.1 本公司董事会，及董事会中除董事魏峰之外的其他董事保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别连带的法律责任。 本公司监事会及监事、除总经理魏峰外的其他高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别连带的法律责任。

董事兼总经理魏峰无法确认本报告内容的真实、准确和完整，主要理由是：根据公司《董事会议事规则》第二十三条，董事中途离开会场不回而未做选择的，视为弃权。董事魏峰出席了审议《三季报》的董事会，由于中途离场未回，视为对该议案表决弃权。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人全历、主管会计工作负责人陆剑峰及会计机构负责人（会计主管人员）陆剑峰保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

## 二、公司主要财务数据和股东变化

### 2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

|               | 本报告期末             | 上年度末                 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|---------------|-------------------|----------------------|-----------------|
| 总资产           | 680,135,088.42    | 784,727,057.26       | -13.33          |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 325,727,568.45    | 361,992,793.63       | -10.02          |
|               | 年初至报告期末<br>(1-9月) | 上年初至上年报告期末<br>(1-9月) | 比上年同期增减(%)      |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 18,529,686.44     | -16,139,197.01       | 214.81          |

|                        | 年初至报告期末<br>(1-9 月) | 上年初至上年报告期末<br>(1-9 月) | 比上年同期增减<br>(%) |
|------------------------|--------------------|-----------------------|----------------|
| 营业收入                   | 45,027,326.07      | 69,776,341.82         | -35.47         |
| 归属于上市公司股东的净利润          | -36,265,225.19     | -27,206,815.81        | -33.29         |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -36,419,718.66     | -27,206,815.81        | -33.86         |
| 加权平均净资产收益率(%)          | -10.55             | -5.91                 | 减少 4.64 个百分点   |
| 基本每股收益<br>(元/股)        | -0.0812            | -0.0609               | -33.33         |
| 稀释每股收益<br>(元/股)        | -0.0812            | -0.0609               | -33.33         |

## 非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 项目                                                         | 本期金额<br>(7—9 月) | 年初至报告期末金额<br>(1—9 月) | 说明 |
|------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------|----|
| 非流动资产处置损益                                                  |                 |                      |    |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免                                 |                 |                      |    |
| 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 |                 |                      |    |
| 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                                                               |        |           |            |
| 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                                                                               | 488.78 | 38,919.99 | 主要为税收返还款及不 |

|                   |        |           |          |
|-------------------|--------|-----------|----------|
| 他营业外收入和支出         |        |           | 当交易得利的返还 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 |        |           |          |
| 所得税影响额            |        |           |          |
| 少数股东权益影响额(税后)     |        |           |          |
| 合计                | 488.78 | 38,919.99 |          |

## 2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

|                            |            |               |                     |         |    |             |
|----------------------------|------------|---------------|---------------------|---------|----|-------------|
| 股东总数（户）                    |            |               |                     | 24,094  |    |             |
| 前十名股东持股情况                  |            |               |                     |         |    |             |
| 股东名称<br>（全称）               | 期末持股数<br>量 | 比例<br>（%）     | 持有有限售<br>条件股份数<br>量 | 质押或冻结情况 |    | 股东性质        |
|                            |            |               |                     | 股份状态    | 数量 |             |
| 上海兴盛实业<br>发展（集团）<br>有限公司   | 49,942,940 | 11.19         | 0                   | 无       |    | 境内非国<br>有法人 |
| 上海开南投资<br>控股集团有限<br>公司     | 31,581,380 | 7.07          | 0                   | 未知      |    | 境内非国<br>有法人 |
| 兰州鸿祥建筑<br>装饰材料有限<br>公司     | 14,968,830 | 3.35          | 0                   | 未知      |    | 境内非国<br>有法人 |
| 上海腾京投资<br>管理咨询中心           | 13,822,104 | 3.10          | 0                   | 未知      |    | 境内非国<br>有法人 |
| 陈庆桃                        | 13,182,444 | 2.95          | 0                   | 未知      |    | 境内自然<br>人   |
| 上海浦东科技<br>投资有限公司           | 9,861,165  | 2.21          | 0                   | 未知      |    | 境内非国<br>有法人 |
| 上海升创建筑<br>装饰设计工程<br>中心     | 8,459,368  | 1.90          | 0                   | 未知      |    | 境内非国<br>有法人 |
| 上海浦科投资<br>控股有限公司           | 7,049,006  | 1.58          | 0                   | 未知      |    | 境内非国<br>有法人 |
| 北京长源投资<br>有限公司             | 5,750,000  | 1.29          | 0                   | 未知      |    | 境内非国<br>有法人 |
| 长富汇银投资<br>基金管理（北<br>京）有限公司 | 5,600,000  | 1.25          | 0                   | 未知      |    | 境内非国<br>有法人 |
| 前十名无限售条件股东持股情况             |            |               |                     |         |    |             |
| 股东名称                       |            | 持有无限售条件流通股的数量 |                     | 股份种类及数量 |    |             |

|                    | 量                                                                                                                                            | 种类     | 数量         |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------|
| 上海兴盛实业发展（集团）有限公司   | 49,942,940                                                                                                                                   | 人民币普通股 | 49,942,940 |
| 上海开南投资控股集团有限公司     | 31,581,380                                                                                                                                   | 人民币普通股 | 31,581,380 |
| 兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司     | 14,968,830                                                                                                                                   | 人民币普通股 | 14,968,830 |
| 上海腾京投资管理咨询中心       | 13,822,104                                                                                                                                   | 人民币普通股 | 13,822,104 |
| 陈庆桃                | 13,182,444                                                                                                                                   | 人民币普通股 | 13,182,444 |
| 上海浦东科技投资有限公司       | 9,861,165                                                                                                                                    | 人民币普通股 | 9,861,165  |
| 上海升创建筑装饰设计工程中心     | 8,459,368                                                                                                                                    | 人民币普通股 | 8,459,368  |
| 上海浦科投资控股有限公司       | 7,049,006                                                                                                                                    | 人民币普通股 | 7,049,006  |
| 北京长源投资有限公司         | 5,750,000                                                                                                                                    | 人民币普通股 | 5,750,000  |
| 长富汇银投资基金管理（北京）有限公司 | 5,600,000                                                                                                                                    | 人民币普通股 | 5,600,000  |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明   | 上述股东中，兴盛集团与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人；上海开南投资控股集团有限公司，兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司，上海腾京投资管理咨询中心，上海升创建筑装饰设计工程中心为一致行动人。公司未知其他股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。 |        |            |

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

☐适用 ☒不适用

### 三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

☒适用 ☐不适用

| 资产负债表项目 | 2016 年 9 月 30 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 变动比率    | 变动原因                      |
|---------|-----------------|------------------|---------|---------------------------|
| 其他应收款   | 2,017,188.97    | 65,744,485.63    | -96.93% | 归还信托贷款保证金及对中粮置业计提大额的坏账准备金 |

|               |                 |                 |          |                                      |
|---------------|-----------------|-----------------|----------|--------------------------------------|
| 存货            | 138,876,970.31  | 166,006,843.26  | -16.34%  | 江阴“新梅华府”项目处于持续销售中，暂无新项目增加            |
| 短期借款          | 74,000,000.00   | 323,000,000.00  | -77.09%  | 归还信托全部借款及大部分委托贷款借款                   |
| 应付账款          | 23,914,777.23   | 31,784,561.23   | -24.76%  | 支付供应商款项且项目后续无发生额                     |
| 预收款项          | 81,745,879.68   | 5,670,201.77    | 1341.67% | 收到新梅大厦出售部分楼层的预付款                     |
| 其他应付款         | 130,394,395.70  | 19,868,268.20   | 556.29%  | 母公司代收子公司喀什中盛宋河酒业股权转让款                |
| 利润表项目         | 2016 年 9 月 30 日 | 2015 年 9 月 30 日 | 变动比率     | 变动原因                                 |
| 营业收入          | 45,027,326.07   | 69,776,341.82   | -35.47%  | 江阴项目住宅项目处于尾盘阶段，销售速度明显下降              |
| 营业税金及附加       | 2,097,452.92    | 3,717,733.29    | -43.58%  | 营业收入同比下降且因“营改增政策变更”核算方法有所变化所致        |
| 销售费用          | 591,594.00      | 998,215.88      | -40.73%  | 本期营业收入减少，销售费用相应减少，严控销售费用略见成效。        |
| 管理费用          | 21,264,072.32   | 18,687,189.42   | 13.79%   | 主要为本期公司发生的诉讼、重组等事项，相关费用增加。           |
| 财务费用          | 13,027,745.18   | 17,030,982.08   | -23.51%  | 归还部分借款致借款利息有所下降                      |
| 资产减值损失        | 15,915,136.33   | -4,222,816.77   | -476.88% | 主要为根据公司坏账准备的计提方法，对中粮置业计提了 50%的坏账准备所致 |
| 现金流量表项目       | 2016 年 9 月 30 日 | 2015 年 9 月 30 日 | 变动比率     | 变动原因                                 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 18,529,686.44   | -16,139,197.01  | -214.81% | 本期流出资金较上期有明显下降                       |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 189,989,621.00  | -               | 不适用      | 收到宋河酒业投资回收款及新梅大厦出售的预付款               |

|               |                 |                |          |                     |
|---------------|-----------------|----------------|----------|---------------------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -214,610,433.35 | -13,820,078.65 | 1452.89% | 已归还全部信托借款及大部分委托贷款借款 |
|---------------|-----------------|----------------|----------|---------------------|

### 3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

公司 2013、2014 年、2015 年度经审计的净利润为负值，根据《上海证券交易所股票上市规则》第 14.1.1 条、第 14.1.3 条的规定，上海证券交易所决定自 2016 年 4 月 8 日起暂停公司股票上市。

公司一直积极推动恢复上市工作的进行，具体事项及相关进展情况如下：

(1) 公司子公司上海新梅房地产开发有限公司于报告期内推进了新梅大厦部分办公用房的出售工作，这对于盘活公司存量房产，优化资产结构，推动公司股票尽快恢复上市将产生积极影响。

(2) 公司全资子公司喀什中盛创投资有限公司与辅仁药业集团有限公司、辅仁控股有限公司签订了有关河南省宋河酒业股份有限公司的《股份回购协议》，该协议已正式生效。（具体详见公司 2016-041 公告）截至报告期末，该协议如约履行。

(3) 2016 年 9 月 30 日，公司与上海兴盛实业发展(集团)有限公司(以下简称“兴盛集团”)、上海开南投资控股集团有限公司(代表开南投资及其一致行动人，以下简称“开南投资”)签署《备忘录》，就有关公司的相关纠纷及潜在纠纷达成共识，截至本报告披露之日，公司及开南投资已提起的所有相关诉讼已撤诉，兴盛集团的撤诉申请尚在办理当中。

(4) 2016 年 10 月 10 日，上海新达浦宏投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“新达浦宏”)与兴盛集团、开南投资、上海浦东科技投资有限公司(以下简称“浦东科技”)和上海浦科投资控股有限公司签署了《关于上海新梅置业股份有限公司股份转让协议》(以下简称“《股份转让协议》”)。截至本报告披露之日，上述协议转让股份事项的相关过户登记手续已办理完毕，新达浦宏持有公司股份 98,434,491 股，占公司股份比例的 22.05%，为公司第一大股东。

### 3.3 公司及持股 5%以上的股东承诺事项履行情况

√适用 □不适用

| 承诺背景         | 承诺类型 | 承诺方  | 承诺内容                                     | 承诺时间及期限 | 是否有履行期限 | 是否及时严格履行 |
|--------------|------|------|------------------------------------------|---------|---------|----------|
| 与重大资产重组相关的承诺 | 其他   | 兴盛集团 | 确保上市公司与控股股东之间人员独立、资产独立完整、业务独立、财务独立、机构独立。 | 2003 年  | 否       | 是        |

|              |    |      |                                                  |                                  |   |   |
|--------------|----|------|--------------------------------------------------|----------------------------------|---|---|
| 与重大资产重组相关的承诺 | 其他 | 兴盛集团 | 避免与上市公司同业竞争。                                     | 2003 年                           | 否 | 是 |
| 与重大资产重组相关的承诺 | 其他 | 公司   | 自关于终止重大资产重组事项投资者说明会召开情况的公告日起 3 个月内，不再筹划重大资产重组事项。 | 2016 年 6 月 15 日至 2016 年 9 月 14 日 | 是 | 是 |

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

☐适用 ☒不适用

公司目前暂时无法预测年初至下一报告期的利润情况。

|       |                  |
|-------|------------------|
| 公司名称  | 上海新梅置业股份有限公司     |
| 法定代表人 | 全历               |
| 日期    | 2016 年 10 月 28 日 |

## 四、附录

### 4.1 财务报表

#### 合并资产负债表

2016 年 9 月 30 日

编制单位:上海新梅置业股份有限公司

单位: 元 币种:人民币 审计类型: 未经审计

| 项目           | 期末余额         | 年初余额          |
|--------------|--------------|---------------|
| <b>流动资产:</b> |              |               |
| 货币资金         | 5,396,302.25 | 11,487,428.16 |
| 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                   |                |                |
| 应收账款                   | 205,489.53     | 143,076.30     |
| 预付款项                   | 548,863.51     | 2,420,233.33   |
| 应收保费                   |                |                |
| 应收分保账款                 |                |                |
| 应收分保合同准备金              |                |                |
| 应收利息                   |                |                |
| 应收股利                   |                |                |
| 其他应收款                  | 2,017,188.97   | 65,744,485.63  |
| 买入返售金融资产               |                |                |
| 存货                     | 138,876,970.31 | 166,006,843.26 |
| 划分为持有待售的资产             |                |                |
| 一年内到期的非流动资产            |                |                |
| 其他流动资产                 |                |                |
| 流动资产合计                 | 147,044,814.57 | 245,802,066.68 |
| <b>非流动资产：</b>          |                |                |
| 发放贷款及垫款                |                |                |
| 可供出售金融资产               | 270,000,000.00 | 270,000,000.00 |
| 持有至到期投资                |                |                |
| 长期应收款                  |                |                |
| 长期股权投资                 |                |                |
| 投资性房地产                 | 258,713,222.98 | 264,406,552.09 |
| 固定资产                   | 4,377,050.87   | 4,518,438.49   |
| 在建工程                   |                |                |
| 工程物资                   |                |                |
| 固定资产清理                 |                |                |
| 生产性生物资产                |                |                |
| 油气资产                   |                |                |
| 无形资产                   |                |                |
| 开发支出                   |                |                |
| 商誉                     |                |                |
| 长期待摊费用                 |                |                |
| 递延所得税资产                |                |                |
| 其他非流动资产                |                |                |
| 非流动资产合计                | 533,090,273.85 | 538,924,990.58 |
| 资产总计                   | 680,135,088.42 | 784,727,057.26 |
| <b>流动负债：</b>           |                |                |
| 短期借款                   | 74,000,000.00  | 323,000,000.00 |
| 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                   |                |                |
| 应付账款                   | 23,914,777.23  | 31,784,561.23  |
| 预收款项                   | 81,745,879.68  | 5,670,201.77   |
| 卖出回购金融资产款              |                |                |
| 应付手续费及佣金               |                |                |
| 应付职工薪酬                 | 427,156.13     | 427,156.13     |
| 应交税费                   | 32,483,434.59  | 29,879,581.94  |
| 应付利息                   | 100,000.00     | 646,066.67     |
| 应付股利                   |                |                |
| 其他应付款                  | 130,394,395.70 | 19,868,268.20  |
| 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                |                |                |
| 划分为持有待售的负债             |                |                |
| 一年内到期的非流动负债            |                |                |
| 其他流动负债                 |                |                |
| 流动负债合计                 | 343,065,643.33 | 411,275,835.94 |
| <b>非流动负债：</b>          |                |                |
| 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               |                |                |
| 专项应付款                  |                |                |
| 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                   | 343,065,643.33 | 411,275,835.94 |
| <b>所有者权益</b>           |                |                |
| 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          | 6,855,340.45    | 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   |
| 一般风险准备        |                 |                 |
| 未分配利润         | -154,223,760.71 | -117,958,535.53 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 325,727,568.45  | 361,992,793.63  |
| 少数股东权益        | 11,341,876.64   | 11,458,427.69   |
| 所有者权益合计       | 337,069,445.09  | 373,451,221.32  |
| 负债和所有者权益总计    | 680,135,088.42  | 784,727,057.26  |

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰会计机构负责人：陆剑峰

### 母公司资产负债表

2016 年 9 月 30 日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                     | 期末余额           | 年初余额           |
|------------------------|----------------|----------------|
| <b>流动资产：</b>           |                |                |
| 货币资金                   | 590,550.84     | 877,976.45     |
| 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                   |                |                |
| 应收账款                   |                |                |
| 预付款项                   | 508,507.43     | 1,401,900.00   |
| 应收利息                   |                |                |
| 应收股利                   |                |                |
| 其他应收款                  | 358,386,733.46 | 503,501,348.91 |
| 存货                     |                |                |
| 划分为持有待售的资产             |                |                |
| 一年内到期的非流动资产            |                |                |
| 其他流动资产                 |                |                |
| 流动资产合计                 | 359,485,791.73 | 505,781,225.36 |
| <b>非流动资产：</b>          |                |                |
| 可供出售金融资产               |                |                |
| 持有至到期投资                |                |                |
| 长期应收款                  |                |                |
| 长期股权投资                 | 400,928,563.33 | 400,928,563.33 |
| 投资性房地产                 |                |                |
| 固定资产                   | 13,838.43      | 4,936.92       |

|                        |                |                |
|------------------------|----------------|----------------|
| 在建工程                   |                |                |
| 工程物资                   |                |                |
| 固定资产清理                 |                |                |
| 生产性生物资产                |                |                |
| 油气资产                   |                |                |
| 无形资产                   |                |                |
| 开发支出                   |                |                |
| 商誉                     |                |                |
| 长期待摊费用                 |                |                |
| 递延所得税资产                |                |                |
| 其他非流动资产                |                |                |
| 非流动资产合计                | 400,942,401.76 | 400,933,500.25 |
| 资产总计                   | 760,428,193.49 | 906,714,725.61 |
| <b>流动负债：</b>           |                |                |
| 短期借款                   | 74,000,000.00  | 193,000,000.00 |
| 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                   |                |                |
| 应付账款                   |                |                |
| 预收款项                   |                |                |
| 应付职工薪酬                 |                |                |
| 应交税费                   | 35,068.18      | 28,649.76      |
| 应付利息                   | 100,000.00     | 283,800.00     |
| 应付股利                   |                |                |
| 其他应付款                  | 256,782,505.70 | 253,441,621.90 |
| 划分为持有待售的负债             |                |                |
| 一年内到期的非流动负债            |                |                |
| 其他流动负债                 |                |                |
| 流动负债合计                 | 330,917,573.88 | 446,754,071.66 |
| <b>非流动负债：</b>          |                |                |
| 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               |                |                |
| 专项应付款                  |                |                |
| 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          | 330,917,573.88 | 446,754,071.66 |
| <b>所有者权益：</b> |                |                |
| 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          | 6,855,340.45   | 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         | -50,440,709.55 | -19,990,675.21 |
| 所有者权益合计       | 429,510,619.61 | 459,960,653.95 |
| 负债和所有者权益总计    | 760,428,193.49 | 906,714,725.61 |

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰会计机构负责人：陆剑峰

### 合并利润表

2016 年 1—9 月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目          | 本期金额<br>(7-9 月) | 上期金额<br>(7-9 月) | 年初至报告期<br>期末金额 (1-9<br>月) | 上年年初至报<br>告期期末金额<br>(1-9 月) |
|-------------|-----------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|
| 一、营业总收入     | 9,203,793.99    | 26,331,598.52   | 45,027,326.07             | 69,776,341.82               |
| 其中：营业收入     | 9,203,793.99    | 26,331,598.52   | 45,027,326.07             | 69,776,341.82               |
| 利息收入        |                 |                 |                           |                             |
| 已赚保费        |                 |                 |                           |                             |
| 手续费及佣金收入    |                 |                 |                           |                             |
| 二、营业总成本     | 14,851,816.38   | 29,247,638.80   | 81,447,044.73             | 97,256,397.24               |
| 其中：营业成本     | 5,258,791.79    | 20,882,331.63   | 28,551,043.98             | 61,045,093.34               |
| 利息支出        |                 |                 |                           |                             |
| 手续费及佣金支出    |                 |                 |                           |                             |
| 退保金         |                 |                 |                           |                             |
| 赔付支出净额      |                 |                 |                           |                             |
| 提取保险合同准备金净额 |                 |                 |                           |                             |
| 保单红利支出      |                 |                 |                           |                             |
| 分保费用        |                 |                 |                           |                             |
| 营业税金及附加     | -539,922.60     | 912,171.87      | 2,097,452.92              | 3,717,733.29                |

|                                               |               |               |                |                |
|-----------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| 销售费用                                          | 183,578.00    | 618,865.10    | 591,594.00     | 998,215.88     |
| 管理费用                                          | 6,832,155.37  | 3,084,086.87  | 21,264,072.32  | 18,687,189.42  |
| 财务费用                                          | 3,116,398.08  | 5,272,934.56  | 13,027,745.18  | 17,030,982.08  |
| 资产减值损失                                        | 815.74        | -1,522,751.23 | 15,915,136.33  | -4,222,816.77  |
| 加：公允价值变动收益<br>(损失以“－”号填列)                     |               |               |                |                |
| 投资收益(损失以<br>“－”号填列)                           |               |               |                |                |
| 其中：对联营企业<br>和合营企业的投资收益                        |               |               |                |                |
| 汇兑收益(损失以<br>“－”号填列)                           |               |               |                |                |
| 三、营业利润(亏损以<br>“－”号填列)                         | -5,648,022.39 | -2,916,040.28 | -36,419,718.66 | -27,480,055.42 |
| 加：营业外收入                                       |               |               | 38,431.21      |                |
| 其中：非流动资产<br>处置利得                              |               |               |                |                |
| 减：营业外支出                                       | 488.78        |               | 488.78         |                |
| 其中：非流动资产<br>处置损失                              |               |               |                |                |
| 四、利润总额(亏损总额<br>以“－”号填列)                       | -5,648,511.17 | -2,916,040.28 | -36,381,776.23 | -27,480,055.42 |
| 减：所得税费用                                       |               |               |                |                |
| 五、净利润(净亏损以<br>“－”号填列)                         | -5,648,511.17 | -2,916,040.28 | -36,381,776.23 | -27,480,055.42 |
| 归属于母公司所有者<br>的净利润                             | -5,628,390.61 | -3,199,152.92 | -36,265,225.19 | -27,206,815.81 |
| 少数股东损益                                        | -20,120.56    | 283,112.64    | -116,551.04    | -273,239.61    |
| 六、其他综合收益的税后<br>净额                             |               |               |                |                |
| 归属母公司所有者的<br>其他综合收益的税后净<br>额                  |               |               |                |                |
| (一)以后不能重分<br>类进损益的其他综合收<br>益                  |               |               |                |                |
| 1.重新计量设定<br>受益计划净负债或净资<br>产的变动                |               |               |                |                |
| 2.权益法下在被<br>投资单位不能重分类进<br>损益的其他综合收益中<br>享有的份额 |               |               |                |                |

|                                     |               |               |                |                |
|-------------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| (二) 以后将重分类进损益的其他综合收益                |               |               |                |                |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 |               |               |                |                |
| 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                            | -5,648,511.17 | -2,916,040.28 | -36,381,776.23 | -27,480,055.42 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额                    | -5,628,390.61 | -3,199,152.92 | -36,265,225.19 | -27,206,815.81 |
| 归属于少数股东的综合收益总额                      | -20,120.56    | 283,112.64    | -116,551.04    | -273,239.61    |
| 八、每股收益：                             |               |               |                |                |
| (一) 基本每股收益(元/股)                     | -0.0126       | -0.0072       | -0.0812        | -0.0609        |
| (二) 稀释每股收益(元/股)                     | -0.0126       | -0.0072       | -0.0812        | -0.0609        |

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。

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰会计机构负责人：陆剑峰

### 母公司利润表

2016 年 1—9 月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目      | 本期金额<br>(7-9 月) | 上期金额<br>(7-9 月) | 年初至报告期<br>期末金额<br>(1-9 月) | 上年年初至报<br>告期期末金额<br>(1-9 月) |
|---------|-----------------|-----------------|---------------------------|-----------------------------|
| 一、营业收入  |                 |                 |                           |                             |
| 减：营业成本  |                 |                 |                           |                             |
| 营业税金及附加 |                 |                 |                           |                             |

|                                                |               |               |                |               |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 销售费用                                           |               |               |                |               |
| 管理费用                                           | 1,309,008.53  | 1,040,072.83  | 8,574,961.64   | 6,746,893.88  |
| 财务费用                                           | 1,274,861.27  | 1,209,871.71  | 5,855,035.78   | 1,210,122.62  |
| 资产减值损失                                         |               |               | 16,057,630.45  | -2,150.95     |
| 加：公允价值变动收益<br>(损失以“－”号填列)                      |               |               |                |               |
| 投资收益(损失以<br>“－”号填列)                            |               |               |                |               |
| 其中：对联营企业<br>和合营企业的投资收益                         |               |               |                |               |
| 二、营业利润(亏损以“－”<br>号填列)                          | -2,583,869.80 | -2,249,944.54 | -30,487,627.87 | -7,954,865.55 |
| 加：营业外收入                                        |               |               | 37,593.53      |               |
| 其中：非流动资产<br>处置利得                               |               |               |                |               |
| 减：营业外支出                                        |               |               |                |               |
| 其中：非流动资产<br>处置损失                               |               |               |                |               |
| 三、利润总额(亏损总额以<br>“－”号填列)                        | -2,583,869.80 | -2,249,944.54 | -30,450,034.34 | -7,954,865.55 |
| 减：所得税费用                                        |               |               |                |               |
| 四、净利润(净亏损以“－”<br>号填列)                          | -2,583,869.80 | -2,249,944.54 | -30,450,034.34 | -7,954,865.55 |
| 五、其他综合收益的税后净<br>额                              |               |               |                |               |
| (一)以后不能重分类<br>进损益的其他综合收益                       |               |               |                |               |
| 1.重新计量设定受益<br>计划净负债或净资产的变<br>动                 |               |               |                |               |
| 2.权益法下在被投资<br>单位不能重分类进损益的<br>其他综合收益中享有的份<br>额  |               |               |                |               |
| (二)以后将重分类进<br>损益的其他综合收益                        |               |               |                |               |
| 1.权益法下在被投资<br>单位以后将重分类进损益<br>的其他综合收益中享有的<br>份额 |               |               |                |               |
| 2.可供出售金融资产<br>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         | -2,583,869.80 | -2,249,944.54 | -30,450,034.34 | -7,954,865.55 |
| 七、每股收益：          |               |               |                |               |
| （一）基本每股收益（元/股）   | -0.006        | -0.005        | -0.068         | -0.018        |
| （二）稀释每股收益（元/股）   | -0.006        | -0.005        | -0.068         | -0.018        |

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰会计机构负责人：陆剑峰

### 合并现金流量表

2016 年 1—9 月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                           | 年初至报告期期末金额<br>(1-9 月) | 上年年初至报告期期末<br>金额 (1-9 月) |
|------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>        |                       |                          |
| 销售商品、提供劳务收到的现金               | 41,731,911.27         | 82,854,811.32            |
| 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                      | 2,021.20              | 97,090.00                |
| 收到其他与经营活动有关的现金               | 3,256,034.24          | 239,782,908.36           |
| 经营活动现金流入小计                   | 44,989,966.71         | 322,734,809.68           |
| 购买商品、接受劳务支付的现金               | 7,781,354.50          | 30,028,524.69            |
| 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           | 4,446,960.97    | 3,996,814.05   |
| 支付的各项税费                   | 3,403,307.74    | 8,544,618.10   |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 10,828,657.06   | 296,304,049.85 |
| 经营活动现金流出小计                | 26,460,280.27   | 338,874,006.69 |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 18,529,686.44   | -16,139,197.01 |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                 |                |
| 收回投资收到的现金                 | 110,000,000.00  |                |
| 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 | 80,000,000.00   |                |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |                 |                |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |                 |                |
| 投资活动现金流入小计                | 190,000,000.00  |                |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 10,379.00       |                |
| 投资支付的现金                   |                 |                |
| 质押贷款净增加额                  |                 |                |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       |                 |                |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |                 |                |
| 投资活动现金流出小计                | 10,379.00       |                |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 189,989,621.00  |                |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                 |                |
| 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                 |                 | 353,000,000.00 |
| 发行债券收到的现金                 |                 |                |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                 |                |
| 筹资活动现金流入小计                |                 | 353,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                 | 201,000,000.00  | 349,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 13,610,433.35   | 17,820,078.65  |
| 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                | 214,610,433.35  | 366,820,078.65 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -214,610,433.35 | -13,820,078.65 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                 |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | -6,091,125.91   | -29,959,275.66 |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 11,487,428.16   | 35,918,072.77  |

|                |              |              |
|----------------|--------------|--------------|
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 5,396,302.25 | 5,958,797.11 |
|----------------|--------------|--------------|

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰会计机构负责人：陆剑峰

### 母公司现金流量表

2016 年 1—9 月

编制单位：上海新梅置业股份有限公司

单位：元 币种：人民币 审计类型：未经审计

| 项目                        | 年初至报告期期末金额<br>(1-9 月) | 上年年初至报告期期末<br>金额 (1-9 月) |
|---------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                       |                          |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |                       |                          |
| 收到的税费返还                   |                       |                          |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 29,167,851.47         | 56,496,119.79            |
| 经营活动现金流入小计                | 29,167,851.47         | 56,496,119.79            |
| 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           | 3,566,649.86          | 2,919,975.68             |
| 支付的各项税费                   | 136,755.07            | 403,915.06               |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 10,672,793.14         | 245,075,463.65           |
| 经营活动现金流出小计                | 14,376,198.07         | 248,399,354.39           |
| 经营活动产生的现金流量净额             | 14,791,653.40         | -191,903,234.60          |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                       |                          |
| 收回投资收到的现金                 | 110,000,000.00        |                          |
| 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                | 110,000,000.00        |                          |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 10,379.00             |                          |
| 投资支付的现金                   |                       |                          |
| 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                | 10,379.00             |                          |
| 投资活动产生的现金流量净额             | 109,989,621.00        |                          |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>     |                       |                          |
| 吸收投资收到的现金                 |                       |                          |
| 取得借款收到的现金                 |                       | 193,000,000.00           |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |                       |                          |

|                           |                 |                |
|---------------------------|-----------------|----------------|
| 筹资活动现金流入小计                |                 | 193,000,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                 | 119,000,000.00  |                |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 6,068,700.01    | 1,209,805.56   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |                 |                |
| 筹资活动现金流出小计                | 125,068,700.01  | 1,209,805.56   |
| 筹资活动产生的现金流量净额             | -125,068,700.01 | 191,790,194.44 |
| <b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b> |                 |                |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b>     | -287,425.61     | -113,040.16    |
| 加：期初现金及现金等价物余额            | 877,976.45      | 969,413.74     |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b>     | 590,550.84      | 856,373.58     |

法定代表人：全历主管会计工作负责人：陆剑峰会计机构负责人：陆剑峰

#### 4.2 审计报告

☐适用 ☒不适用