# 上海新梅置业股份有限公司 2006年度报告摘要

**§1 重要提示**

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 http://www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人张静静，主管会计工作负责人赵擎麾，会计机构负责人（会计主管人员）蒋敏声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

**§2 公司基本情况简介**

2.1 基本情况简介

| | |
|---|---|
| 股票简称 | 上海新梅 |
| 股票代码 | 600732 |
| 上市交易所 | 上海证券交易所 |
| 注册地址和办公地址 | 上海市浦东南路 3500 号；上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼 |
| 邮政编码 | 200070 |
| 公司国际互联网网址 | http://www.shxinmei.com |
| 电子信箱 | 600732@shxinmei.com |

2.2 联系人和联系方式

| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|---|---|---|
| 姓名 | 何婧 | 栾云玲 |
| 联系地址 | 上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼 | 上海市天目中路 585 号新梅大厦 20 楼 |
| 电话 | 021-51002068 | 021-51005367 |
| 传真 | 021-51005370 | 021-51005370 |
| 电子信箱 | hejing@shxinmei.com | lyl@shxinmei.com |

**§3 会计数据和财务指标摘要**

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

| 主要会计数据 | 2006年 | 2005年 | 本年比上年增减(%) | 2004年 |
|---|---|---|---|---|
| 主营业务收入 | 94,650,380.59 | 356,561,785.89 | -73.45 | 368,232,749.83 |
| 利润总额 | 19,770,994.36 | 121,118,652.03 | -83.68 | 95,210,503.98 |
| 净利润 | 6,018,416.97 | 64,535,442.52 | -90.67 | 51,401,096.55 |
| 扣除非经常性损益的净利润 | 7,218,388.36 | 66,116,993.63 | -89.08 | 52,182,024.18 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -50,859,102.30 | -18,339,805.53 | | -152,280,132.34 |
| | 2006年末 | 2005年末 | 本年末比上年末增减(%) | 2004年末 |
| 总资产 | 1,501,641,127.53 | 1,261,926,800.32 | 19.00 | 1,371,463,670.27 |
| 股东权益（不含少数股东权益） | 503,482,030.60 | 499,943,536.79 | 0.71 | 438,438,794.27 |

3.2 主要财务指标

单位：元

| 主要财务指标 | 2006年 | 2005年 | 本年比上年增减(%) | 2004年 |
|---|---|---|---|---|
| 每股收益 | 0.0243 | 0.260 | -90.65 | 0.207 |
| 最新每股收益 | | | | |
| 净资产收益率（%） | 1.20 | 12.91 | 减少 11.71 个百分点 | 11.72 |
| 扣除非经常性损益的净利润为基础计算的净资产收益率（%） | 1.43 | 13.22 | 减少 11.79 个百分点 | 11.90 |
| 每股经营活动产生的现金流量净额 | -0.21 | -0.07 | | -0.61 |
| | 2006年末 | 2005年末 | 本年末比上年末增减(%) | 2004年末 |
| 每股净资产 | 2.030 | 2.016 | 0.69 | 1.768 |
| 调整后的每股净资产 | 2.029 | 2.015 | 0.69 | 1.776 |

扣除非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 非经常性损益项目 | 金额 |
|---|---|
| 扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出 | -2,366,402.1 |
| 所得税影响数 | 49,960.81 |
| 少数股东损益 | 1,116,469.90 |
| 合计 | -1,199,971.39 |

3.3 国内外会计准则差异

□适用 √不适用

**§4 股本变动及股东情况**

4.1 股份变动情况表

单位：股

| | 本次变动前 | | 本次变动增减（+，-） | | | | | | 本次变动后 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 数量 | 比例(%) | 发行新股 | 送股 | 公积金转股 | 其他 | 小计 | | 数量 | 比例(%) |
| 一、有限售条件股份 | | | | | | | | | | |
| 1.国家持股 | | | | | | | | | | |
| 2.国有法人持股 | | | | | | | | | | |
| 3.其他内资持股 | 142,656,189 | 57.52 | | | | | | | 142,656,189 | 57.52 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 境内法人持股 | 142,656,189 | 57.52 | | | | | | | 142,656,189 | 57.52 |
| 境内自然人持股 | | | | | | | | | | |
| 4.外资持股 | | | | | | | | | | |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 境外法人持股 | | | | | | | | | | |
| 境外自然人持股 | | | | | | | | | | |
| 有限售条件股份合计 | 142,656,189 | 57.52 | | | | | | | 142,656,189 | 57.52 |
| 二、无限售条件流通股份 | | | | | | | | | | |
| 1.人民币普通股 | 105,334,411 | 42.48 | | | | | | | 105,334,411 | 42.48 |
| 2.境内上市的外资股 | | | | | | | | | | |
| 3.境外上市的外资股 | | | | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | | | | |
| 无限售条件流通股份合计 | 105,334,411 | 42.48 | | | | | | | 105,334,411 | 42.48 |
| 三、股份总数 | 247,990,600 | 100.00 | | | | | | | 247,990,600 | 100.00 |

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

| | |
|---|---|
| 报告期末股东总数 | 26,800 |

前十名股东持股情况

| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股总数 | 持有有限售条件股份数量 | 质押或冻结的股份数量 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海兴盛实业发展（集团）有限公司 | 其他 | 57.520 | 142,656,189 | 142,656,189 | 质押 86,000,000 |
| 王 红 | | 0.639 | 1,585,132 | 未知 | 未知 |
| 杨 光 | | 0.224 | 556,100 | 未知 | 未知 |
| 袁建国 | | 0.220 | 545,100 | 未知 | 未知 |
| 周秀容 | | 0.200 | 495,826 | 未知 | 未知 |
| 孙 辉 | | 0.169 | 420,000 | 未知 | 未知 |
| 吴文秀 | | 0.154 | 380,982 | 未知 | 未知 |
| 杨道敏 | | 0.143 | 354,800 | 未知 | 未知 |
| 庞凤国 | | 0.142 | 352,600 | 未知 | 未知 |
| 付育河 | | 0.116 | 288,400 | 未知 | 未知 |

前十名无限售条件股东持股情况

| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | 股份种类 |
|---|---|---|
| 王 红 | 1,585,132 | 人民币普通股 |
| 杨 光 | 556,100 | 人民币普通股 |
| 袁建国 | 545,100 | 人民币普通股 |
| 周秀容 | 495,826 | 人民币普通股 |
| 孙 辉 | 420,000 | 人民币普通股 |
| 吴文秀 | 380,982 | 人民币普通股 |
| 杨道敏 | 354,800 | 人民币普通股 |
| 庞凤国 | 352,600 | 人民币普通股 |
| 付育河 | 288,400 | 人民币普通股 |
| 熊莉平 | 271,100 | 人民币普通股 |
| 上述股东关联关系或一致行动关系的说明 | 本公司未知其是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。 | |

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用√不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)法人控股股东情况

控股股东名称：上海兴盛实业发展(集团)有限公司

法人代表：张兴标

注册资本：220,000,000 元

成立日期：1996 年 8 月 13 日

主要经营业务或管理活动：实业投资，国内贸易(除专项规定)，房地产开发经营，咨询服务，建筑装潢，金属制品。

(2)自然人实际控制人情况

实际控制人姓名：张兴标

国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：拥有加拿大居留权

最近五年内职业：企业经营管理

最近五年内职务：上海兴盛实业发展（集团）有限公司董事长

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

**§5 董事、监事和高级管理人员**

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股 币种：人民币

| 姓名 | 职务 | 性别 | 年龄 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 年初持股数 | 年末持股数 | 股份增减数 | 变动原因 | 报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 张静静 | 董事长 | 女 | 33 | 2006年10月26日 | 2009年10月25日 | 0 | 0 | 0 | | 25 |
| 郑际贤 | 副董事长/总经理 | 男 | 55 | 2006年10月26日 | 2009年10月25日 | 0 | 0 | 0 | | 18 |
| 滕国存 | 董事/副总经理 | 男 | 59 | 2006年10月26日 | 2009年10月25日 | 0 | 0 | 0 | | 10 |
| 张 健 | 董事 | 男 | 32 | 2006年10月26日 | 2009年10月25日 | 0 | 0 | 0 | | |
| 张余庆 | 独立董事 | 男 | 60 | 2006年10月26日 | 2009年10月25日 | 0 | 0 | 0 | | 0.83(5万元/年) |
| 吴桢勤 | 独立董事 | 男 | 61 | 2006年10月26日 | 2009年10月25日 | 0 | 0 | 0 | | 0.83(5万元/年) |
| 杨国庆 | 监事长 | 男 | 52 | 2006年10月26日 | 2009年10月25日 | 0 | 0 | 0 | | 8 |
| 江晓凌 | 监事 | 女 | 36 | 2006年10月26日 | 2009年10月25日 | 0 | 0 | 0 | | 8 |
| 罗炜岚 | 职工代表监事 | 女 | 37 | 2006年10月26日 | 2009年10月25日 | 0 | 0 | 0 | | 8 |
| 赵擎麾 | 财务总监 | 女 | 41 | 2006年10月26日 | 2009年10月25日 | 0 | 0 | 0 | | 10 |
| 何婧 | 董事会秘书 | 女 | 30 | 2006年10月26日 | 2009年10月25日 | 0 | 0 | 0 | | 8 |
| 合计 | / | / | / | / | / | | | | / | 96.66 |

**§6 董事会报告**

6.1 管理层讨论与分析

一、报告期内公司经营情况的回顾

（一）2006 年度房地产行业整体状况

2006 年是房地产行业宏观调控的深入年。“国六条”、“7090 限型令”、营业税增收期限延长、限制外资准入等一系列调控组合拳频频发力，对国内房地产市场产生了不同程度、不同阶段的影响。

对上海房地产市场而言，2006 年是在全国宏观调控大背景下理性盘整的一年。在这一年中，上海楼市稳步走出了一条平缓的曲线——投资增幅趋缓、价格稳中有降、结构优化改善，几大综合指标直指宏观调控的预期目标。据上海统计局公布的数据显示：去年前 11 个月，本市全社会固定资产投资完成 3,639.82 亿元，增幅环比回落 3.4 个百分点；本市房地产开发投资 1,204.75 亿元，增幅环比回落 5.7 个百分点，明显低于 24%的全国平均水平。同时，2006 年前 10 个月，上海新建商品房住宅销售价格同比下降 3.9%，月环比上涨或下跌的幅度都在 0.1 至 0.2 个百分点。上述数据均表明，自住需求已成为本市房地产市场良性发展的主动力，上海房地产市场趋于平稳，投资环境更为健康理性。

（二）公司报告期内总体经营状况

2006 年度，受宏观调控影响，公司在土地获得、银行信贷、开发进度等方面均面临了严峻的考验。面对复杂的市场环境和日益激烈的市场竞争，公司董事会精诚团结，带领全体员工积极应对挑战，保证了公司总体经营的平稳、健康状态。由于项目定位合理，销售策略得当，公司所开发的新梅绿岛苑项目虽处于逆市开盘，仍然在报告期内取得了不俗的销售业绩，公司的预收帐款余额由年初的 7,470.1 万元上升至报告期末的 22,612.3 万元，为公司以后年度主营业务收入的实现奠定了良好基础。但由于绿岛苑项目所收到的预收款按现行企业会计制度规定，在本报告期内尚不具备结转销售收入的条件，同时其他项目目前均处于开发阶段，因此，报告期内，公司主营业务收入和主营业务利润与上年同期相比出现较大幅度下降，分别为 9,465 万元和 4,207 万元。

（三）公司主营业务及其经营状况

1、主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

| 分行业或分产品 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 主营业务利润率(%) | 主营业务收入比上年增减(%) | 主营业务成本比上年增减(%) | 主营业务利润率比上年增减(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 分行业 | | | | | | |
| 房地产业 | 94,650,380.59 | 47,469,745.79 | 44.45 | -73.45 | -73.76 | 增加 1.67 个百分点 |
| 分产品 | | | | | | |
| 商品房销售 | 86,975,553.00 | 44,265,655.67 | 43.73 | -75.01 | -75.09 | 增加 1.29 个百分点 |
| 商品房出租 | 7,674,827.59 | 3,204,090.12 | 52.55 | -9.24 | 0 | 减少 4.06 个百分点 |

2、主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

| 地区 | 主营业务收入 | 主营业务收入比上年增减（%） |
|---|---|---|
| 上海 | 94,650,380.59 | -73.45 |

（四）公司主要财务指标分析

货币资金年末数比年初数增加 30,851,497.09 元，增加比例为 106.67%，主要原因：新梅太古城项目贷款增加以及新梅绿岛苑预收房款增加。

预付帐款年末数比年初数增加 73,313,032.02 元，增加比例为 687.97%，主要原因：增加了新梅绿岛苑的预付工程款。

预收账款年末数比年初数增加 151,422,200.71 元，增加比例为 202.70%，主要原因：新梅绿岛苑预售房款增加。

其他应付款年末数比年期初数增加 1,296,870.11 元，增加比例为 81.21%，主要原因：暂收款增加。

长期借款年末数比年初数增加 167,000,000.00 元，增加比例为 135.77%，主要原因：新梅太古城开发规模扩大，资金需求量增大所致。

主营业务收入本年发生数比上年发生数减少 261,911,405.30 元，减少比例为 73.45%，主要原因：部分预收款按企业会计制度规定，在报告期末尚不具备结转销售收入的条件。但为公司以后年度主营业务收入的实现打下良好基础。

营业税金及附加本年发生数比上年发生数减少 17,979,778.96 元，减少比例为 77.86%，减少原因为：本年主营业务收入减少，与之配比的税金及附加相应减少。

管理费用上年发生数为 1,297.83 万元，本年发生额为 678.41 万元，比上年发生额减少 619.42 万元，减少比例为 47.73%。主要原因：2006 年新梅共和城一期东块项目、新梅太古城处于开工阶段，管理人员较少，发生的管理费用减少。

财务费用本年数比上年数减少 403.57 万元，减少比例为 107.54%，减少原因为：2006 年贷款资金全部用于新梅共和城一期东块项目、新梅太古城以及新梅绿岛苑，相应贷款利息全部资本化计入开发间接费用中。

（五）报告期公司现金流量情况分析

报告期内，由于公司所开发的三个房地产项目均进入开发建设期，经营活动投入资金较大，因此公司经营性现金流量仍为负数。但由于公司积极开展与银行的合作关系，公司项目开发所需资金基本能得以满足，公司报告期内现金流量整体状况趋于乐观。

（六）主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

| 公司名称 | 业务性质 | 主要产品 | 注册资本 | 资产规模 | 净利润 |
|---|---|---|---|---|---|
| 上海新梅房地产开发有限公司 | 房地产开发与经营 | 新梅共和城 | 5,000 | 61,090.33 | 2,517.66 |
| 上海新兰房地产开发有限公司 | 房地产开发与经营 | 新梅太古城 | 5,000 | 75,494.35 | -275.27 |
| 上海新竺实业发展有限公司 | 房地产开发与经营 | 新梅绿岛苑 | 14,000 | 53,918.74 | -211.86 |

上海新梅房地产开发有限公司目前开发新梅共和城项目。该项目目前尚余一期东块公建配套商业设施未开发完成。整个一期东块建筑面积约 7800 平方米，规划 3 层，其中 1 层为商铺，2-3 层为办公用房。该工程划分为 1-5# 房，报告期内 1#、2# 房已按计划进行施工。

上海新兰房地产开发有限公司主要开发新梅太古城项目。报告期内，公司主要进行太古城西南块一期工程的开发。该工程占地约 9,419 平方米，拟建一幢地上 11 层、地下 3 层的大型商场，总建筑面积约 6.5 万平方米。截止报告期末，该项目配合地铁西坑地下工程已基本完成。

上海新竺实业发展有限公司目前开发新梅绿岛苑项目。该项目位于上海市宝山区，总建筑面积约 9.41 万平方米。报告期内，该项目共实现预售商品房 415 套，预售面积 34,963 平方米，合同金额约 24,382 万元。

二、公司未来发展的展望

（一）房地产行业及公司面临的市场竞争格局变化趋势分析

在延续去年宏观调控政策的同时，2007 年伊始，中央政府又以对全国房地产项目进行土地增值税清算为起点拉开了今年宏观调控的序幕，中央职能部门和地方政府加大调控执行力度的态势更为明显。公司管理层始终认为，调控的目的是要保持行业长期健康稳定的发展，新政的出台将改善未来的供给结构，相当一部分潜在需求会转化成有效需求，房地产销售前景持续乐观；人民币的持续升值也将对房价的持续稳定起到积极的作用。未来 15-20 年内，房地产支柱产业地位不会变，房地产行业仍然具有广阔的发展前景。对于 2007 年上海房地产市场而言，由于住宅市场的有效需求较为充分，同时商业地产市场基于城市发展的利好背景将进一步凸显投资价值，故 2007 年上海房地产价格走势将基本保持平稳。

由于未来土地控制较严，新的调控措施将导致资金实力不强的开发企业加速退出市场，行业优胜劣汰的势头将更为明显，行业整合也将进一步加剧，缺乏资金实力及持续发展优势的企业将逐渐被边缘化。对此，公司将及时分析市场变化，在保持企业品牌形象的同时追求创新，积极拓展多种融资渠道，提高公司抗风险能力，最终增强公司在行业内的综合竞争力。

（二）公司 2007 年度的经营目标

2007 年度，公司将以“完善管理、提升品牌、开拓创新”为总体发展目标，继续稳步推进各房产项目的建设开发，力争实现经营业绩的同比回升。公司 2007 年度的主要开发计划为：

新梅共和城一期东块 1#、2# 房、新梅绿岛苑项目拟定于年内全部完工，并分期实现销售和交房；

继续加快新梅太古城一期西南块项目的开发进度，争取于 2008 年底投入使用。同时，围绕目前初步确定的“新梅数码港”这一项目定位，积极筹备前期招商工作。太古城一期北块将根据公司资金状况安排动拆迁进程。

在稳步推进各项目开发进度的同时，公司将把“加强内控建设、严格规范管理”作为 2007 年度的另一重点工作，不断提升公司的经营管理水平。此外，公司还将积极寻求适合公司发展的投资项目，加大土地储备力度，增强公司的持续发展能力。

（三）公司资金需求及来源情况

公司现有项目的开发及项目储备都需要大量的资金投入，为此，公司一方面将在经营活动中严格控制成本，提高获利能力，加大营销力度，保持稳定的现金流；另一方面，公司将继续与银行保持良好的银企合作关系，稳定银行间接融资渠道，同时，尝试开展与信托、投资基金等其他机构的合作，并根据公司实际情况积极谋求资本市场直接融资，拓展多元化融资渠道。

（四）对公司经营目标的实现产生不利影响的风险因素及拟采取的对策和措施

受宏观调控及市场情况变化的影响，公司 2007 年经营目标的实现主要将受以下几方面因素的影响：

1、市场风险。公司 2007 年度主营业务收入的实现仍将主要来源于商品房销售收入，由于行业宏观调控在一定期限内仍将对房产市场产生持续影响，未来销售价格和销售周期存在一定的不确定性。对此，公司将不断强化营销手段，争取稳定销售价格，缩短销售周期。

2、收入确认风险。由于房地产企业是以交房作为收入确认原则，因此能否如期交房将直接关系到当期利润的实现。由于新梅绿岛苑项目周边市政建设比较滞后，存在因市政原因无法按期办理交房手续的风险。对此，公司将积极与相关部门协调，争取实现按期交房。

3、财务风险。房地产开发的行业特点决定了其对资金的高度依赖性，随着公司在建房地产项目的不断推进，资金需求也不断增大。对此，公司将通过加大销售回款力度、提高资金使用效率、提高公司融资能力及合理使用财务杠杆等方式缓解资金筹措的压力。

6.1.1 执行新企业会计准则后，公司可能发生的会计政策、会计估计变更及其对公司的财务状况和经营成果的影响情况

√适用□不适用

（1）根据新《企业会计准则第 3 号－投资性房产》规定，公司将出租开发产品转到投资性房地产核算，公司采用成本模式对投资性房产进行核算，本事项不影响公司的利润和股东权益。

（2）根据新《企业会计准则第 2 号－长期股权投资》的规定，公司对子公司的投资将由原采用权益法核算变更为采用成本法核算，由此将改变子公司各期间经营成果对母公司相应期间投资收益和股东权益的影响，但本事项不影响公司合并会计报表。

（3）根据新《企业会计准则第 2 号－长期股权投资》的规定，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本，即长期股权投资差额（借差）不再摊销。长期股权投资的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，其差额计入当期损益，即长期股权投资差额（贷差）不计入资本公积而计入损益，将增加公司的当期利润。

（4）根据新《企业会计准则第 18 条－所得税》的规定，公司所得税的会计处理将由原采用应付税款法核算变更为采用资产负债表债务法核算，由此将影响公司各期间所得税费用的确认，并核算相应的递延所得税负债或递延所得税资产。虽然递延所得税受资产减值、公允价值变动、预提费用等诸多复杂因素影响，但从目前我公司的实际情况看对未来的收益状况不会产生太大影响。

（5）根据新《企业会计准则第 20 条－企业合并》的规定，同一控制下的企业合并中，合并方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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。非同一控制下企业合并中，购买方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，应当确认为商誉。购买方对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，经复核后其差额计入当期损益。此项政策变化将会影响公司的当期利润和股东权益。

（6）根据新《企业会计准则第 33 号－合并财务报表》的规定，公司将现行会计政策下合并财务报表中少数股东权益单独表示，变更为在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。此项政策变化将会影响公司的股东权益。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

请见前述 6.1

6.3 主营业务分地区情况

请见前述 6.1

6.4 募集资金使用情况

□适用√不适用

变更项目情况

□适用√不适用

6.5 非募集资金项目情况

□适用√不适用

6.6 董事会对会计师事务所“非标意见”的说明

□适用√不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增预案

经立信会计师事务所有限公司审计，公司 2006 年度实现净利润 6,018,416.97 元，提取法定盈余公积金 545,433.66 元，加上年初未分配利润 82,445,655.08 元，扣除 2006 年 6 月实施的 2005 年度利润分配方案中支付的普通股现金红利 2,479,923.16 元，公司本年度实际可供股东分配的利润为 85,438,715.23 元。

公司本年度不进行现金红利分配，不进行股本转增。

该预案尚须提交公司 2006 年度股东大会批准后实施。

公司本报告期盈利但未提出现金利润分配预案

√适用□不适用

| 本报告期盈利但未提出现金利润分配预案的原因 | 公司未分配利润的用途和使用计划 |
|---|---|
| 公司目前所投资的房产项目均处于开发期，特别是新梅太古城项目需要大量的现金投入，对公司现金流的压力非常大。从公司和全体股东的长远利益考虑，本报告期不进行现金红利分配。 | 公司截止报告期末的未分配利润为 85,438,715.23 元。按照新《企业会计准则》的规定，公司制定了会计政策，据此认定公司原对上海新梅房地产开发有限公司的收购属于同一控制下的企业合并，由此形成的长期股权投资差额应追溯调整减少期初 2007 年 1 月 1 日的未分配利润 81,916,872.07 元，剩余的未分配利润 3,521,843.16 元，将全部投入现有项目的开发。 |

**§7 重要事项**

7.1 收购资产

□适用√不适用

7.2 出售资产

□适用√不适用

7.3 重大担保

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

| 公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保） | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 担保对象名称 | 发生日期 | 担保金额 | 担保类型 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 报告期内担保发生额合计 | | | | 0 | | |
| 报告期末担保余额合计 | | | | 0 | | |
| 公司对控股子公司的担保情况 | | | | | | |
| 报告期内对控股子公司担保发生额合计 | | | | 6,880 | | |
| 报告期末对控股子公司担保余额合计 | | | | 6,880 | | |
| 公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保） | | | | | | |
| 担保总额 | | | | 6,880 | | |
| 担保总额占公司净资产的比例(%) | | | | | | |
| 其中： | | | | | | |
| 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 | | | | 0 | | |
| 直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额 | | | | 0 | | |
| 担保总额超过净资产 50%部分的金额 | | | | 0 | | |
| 上述三项担保金额合计 | | | | 0 | | |

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

□适用√不适用

7.4.2 关联债权债务往来

√适用□不适用

单位：元 币种：人民币

| 关联方 | 向关联方提供资金 | | 关联方向上市公司提供资金 | |
|---|---|---|---|---|
| | 发生额 | 余额 | 发生额 | 余额 |
| 上海新梅实业有限公司 | 6,484.50 | 0 | 283,043.85 | 0 |
| 合计 | 6,484.50 | 0 | 283,043.85 | 0 |

7.4.3 2006 年资金被占用情况及清欠进展情况

□适用√不适用

报告期内新增资金占用情况

□适用√不适用

截止 2006 年末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

□适用√不适用

7.5 委托理财

□适用√不适用

7.6 承诺事项履行情况

7.6.1 原非流通股东在股权分置改革过程中做出的承诺事项及其履行情况

√适用□不适用

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

报告期末持股 5%以上的原非流通股股东持有的无限售条件流通股数量增减变动情况

□适用√不适用

7.6.2 未股改公司的股改工作时间安排说明

□适用√不适用

7.7 重大诉讼仲裁事项

□适用√不适用

**§8 监事会报告**

监事会认为公司依法运作、公司财务情况、公司募集资金使用、公司收购、出售资产交易和关联交易不存在问题。

**§9 财务报告**

9.1 审计意见

| 财务报告 | □未经审计 √审计 |
|---|---|
| 审计意见 | √标准无保留意见 □非标意见 |
| 审计意见全文 | |

审计报告

信会师报字（2007）第 10476 号

上海新梅置业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的上海新梅置业股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2006 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2006 年度的利润及利润分配表和合并利润及利润分配表、2006 年度的现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2006 年 12 月 31 日的财务状况以及 2006 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：王姝珍

中国·上海　　中国注册会计师：孟荣芳

二〇〇七年三月十七日

9.2 披露比较式合并及母公司的资产负债表、利润表及利润分配表和现金流量表

资产负债表

2006 年 12 月 31 日

编制单位：上海新梅置业股份有限公司　　单位：元 币种：人民币

| 项目 | 附注 | | 合并 | | 母公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 合并 | 母公司 | 期末数 | 期初数 | 期末数 | 期初数 |
| 流动资产： | | | | | | |
| 货币资金 | (一) | | 59,772,521.21 | 28,921,024.12 | 627,153.72 | 1,313,565.23 |
| 短期投资 | | | | | | |
| 应收票据 | | | | | | |
| 应收股利 | | | | | | |
| 应收利息 | | | | | | |
| 应收账款 | | | | | | |
| 其他应收款 | (二) | (一) | 4,342,101.22 | 7,667,363.44 | 15,756,864.10 | 17,576,250.59 |
| 预付账款 | (三) | | 83,969,393.52 | 10,656,361.50 | | 500.00 |
| 应收补贴款 | | | | | | |
| 存货 | (四) | | 1,121,549,624.03 | 972,712,041.75 | | |
| 待摊费用 | | | | | | |
| 一年内到期的长期债权投资 | | | | | | |
| 其他流动资产 | | | | | | |
| 流动资产合计 | | | 1,269,633,639.98 | 1,019,956,790.81 | 16,384,017.82 | 18,890,315.82 |
| 长期投资： | | | | | | |
| 长期股权投资 | (五) | (二) | 81,916,872.07 | 93,760,275.27 | 495,953,805.87 | 487,813,336.92 |
| 长期债权投资 | | | | | | |
| 长期投资合计 | | | 81,916,872.07 | 93,760,275.27 | 495,953,805.87 | 487,813,336.92 |
| 其中：合并价差(贷差以“-”号表示，合并报表填列) | | | 81,916,872.07 | 93,760,275.27 | | |
| 其中：股权投资差额(贷差以“-”号表示，合并报表填列) | | | 81,916,872.07 | 93,760,275.27 | | |
| 固定资产： | | | | | | |
| 固定资产原价 | (六) | | 36,452,858.45 | 29,988,243.21 | 35,840.00 | 35,840.00 |
| 减：累计折旧 | | | 3,311,530.34 | 1,931,886.46 | 18,620.16 | 11,738.88 |
| 固定资产净值 | | | 33,141,328.11 | 28,056,356.75 | 17,219.84 | 24,101.12 |
| 减：固定资产减值准备 | | | | | | |
| 固定资产净额 | | | 33,141,328.11 | 28,056,356.75 | 17,219.84 | 24,101.12 |
| 工程物资 | | | | | | |
| 在建工程 | | | | | | |
| 固定资产清理 | | | | | | |
| 固定资产合计 | | | 33,141,328.11 | 28,056,356.75 | 17,219.84 | 24,101.12 |
| 无形资产及其他资产： | | | | | | |
| 无形资产 | | | | | | |
| 长期待摊费用 | | | | | | |
| 其他长期资产 | (七) | | 116,949,287.37 | 120,153,377.49 | | |
| 无形资产及其他资产合计 | | | 116,949,287.37 | 120,153,377.49 | | |
| 递延税项： | | | | | | |
| 递延税款借项 | | | | | | |
| 资产总计 | | | 1,501,641,127.53 | 1,261,926,800.32 | 512,355,043.53 | 506,727,753.86 |
| 负债及股东权益： | | | | | | |
| 流动负债： | | | | | | |
| 短期借款 | (八) | | 23,800,000.00 | 262,500,000.00 | | |
| 应付票据 | | | | | | |
| 应付账款 | (九) | | 182,228,058.55 | 193,091,814.78 | | |
| 预收账款 | (十) | | 226,123,203.71 | 74,701,003.00 | | |
| 应付工资 | | | | | | |
| 应付福利费 | | | 1,930,879.64 | 1,351,637.41 | 634,670.09 | 434,794.27 |
| 应付股利 | | | | | | |
| 应交税金 | (十二) | | 32,802,347.52 | 48,342,262.46 | | |
| 其他应交款 | (十三) | | -183,417.81 | 52,260.27 | | |
| 其他应付款 | (十一) | | 2,893,881.73 | 1,597,011.62 | 9,633,392.21 | 7,180,391.84 |
| 预提费用 | (十四) | | 626,450.00 | 578,400.00 | | |
| 预计负债 | | | | | | |
| 一年内到期的长期负债 | (十五) | | 180,000,000.00 | | | |
| 其他流动负债 | | | | | | |
| 流动负债合计 | | | 650,221,403.34 | 582,214,389.54 | 10,268,062.30 | 7,615,186.11 |
| 长期负债： | | | | | | |
| 长期借款 | (十六) | | 290,000,000.00 | 123,000,000.00 | | |
| 应付债券 | | | | | | |
| 长期应付款 | | | | | | |
| 专项应付款 | | | | | | |
| 其他长期负债 | | | | | | |
| 长期负债合计 | | | 290,000,000.00 | 123,000,000.00 | | |
| 递延税项： | | | | | | |
| 递延税款贷项 | | | | | | |
| 负债合计 | | | 940,221,403.34 | 705,214,389.54 | 10,268,062.30 | 7,615,186.11 |
| 少数股东权益（合并报表填列） | | | 57,937,693.59 | 56,768,873.99 | | |
| 所有者权益（或股东权益）： | | | | | | |
| 实收资本（或股本） | (十七) | | 247,990,600.00 | 247,990,600.00 | 247,990,600.00 | 247,990,600.00 |
| 减：已归还投资 | | | | | | |
| 实收资本（或股本）净额 | | | 247,990,600.00 | 247,990,600.00 | 247,990,600.00 | 247,990,600.00 |
| 资本公积 | (十八) | | 108,443,816.86 | 108,443,816.86 | 108,443,816.86 | 108,443,816.86 |
| 盈余公积 | (十九) | | 61,608,898.51 | 61,063,464.85 | 37,403,232.10 | 36,857,798.44 |
| 其中：法定公益金 | | | 0 | 14,420,089.31 | | 9,099,474.54 |
| 减：未确认投资损失(合并报表填列) | | | | | | |
| 未分配利润 | (二十) | | 85,438,715.23 | 82,445,655.08 | 108,249,332.27 | 105,820,352.45 |
| 拟分配现金股利 | | | | | | |
| 外币报表折算差额（合并报表填列） | | | | | | |
| 股东权益合计 | | | 503,482,030.60 | 499,943,536.79 | 502,086,981.23 | 499,112,567.75 |
| 负债和股东权益总计 | | | 1,501,641,127.53 | 1,261,926,800.32 | 512,355,043.53 | 506,727,753.86 |

公司法定代表人：张静静　　主管会计工作负责人：赵擎麾　　会计机构负责人：蒋敏

利润及利润分配表

2006 年 1-12 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

| 项目 | 附注 | | 合并 | | 母公司 | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 合并 | 母公司 | 本期数 | 上年同期数 | 