

§ 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于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。

1.3 公司年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人张静、主管会计工作负责人夏霞及会计机构负责人（会计主管人员）夏霞声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介	股票简称 股票代码 上市交易所	上海新梅 600732 上海证券交易所
2.2 联系人及联系方式	董事会秘书 证券事务代表 联系地址 电话 传真 电子邮箱	姜健刚 姜健刚 上海市天目中路585号新梅大厦20楼 021-51005380 021-51005370 hojing@shinmay.com.cn

§ 3 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入	107,889,231.59	61,389,756.94	75.74	187,596,980.40
营业利润	53,595,989.96	26,921,632.20	99.08	38,612,909.46
利润总额	52,688,693.60	26,639,558.60	97.78	38,518,767.46
归属于上市公司股东的净利润	25,678,086.07	9,546,576.54	168.98	16,812,039.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-17,885,080.63	-37,933,141.29	不适用	16,883,796.47
经营活动产生的现金流量净额	-519,616,497.53	329,339,235.62	-257.78	-110,102,438.45
资产总额	1,252,348,690.62	1,119,341,051.03	11.88	2,023,707,011.74
负债总额	645,971,356.03	547,042,508.12	18.08	1,122,930,790.63
归属于上市公司股东的净资产	556,124,921.70	530,521,715.45	4.83	635,975,138.91
总股本	247,990,600.00	247,990,600.00	0	247,990,600.00

单位：元 币种：人民币	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.104	0.038	173.68	0.068
稀释每股收益(元/股)	0.104	0.038	173.68	0.068
用最新股本计算的每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.072	-0.153	不适用	0.068
加权平均净资产收益率(%)	4.73	1.49	增加3.24个百分点	3.25
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-3.29	-5.92	不适用	3.26
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-2.10	1.33	-257.89	-0.44
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.24	2.14	4.67	2.56
资产负债率(%)	51.58	48.87	增加2.71个百分点	55.49

单位：元 币种：人民币	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	65,641,532.53		
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			-64,214.70
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	87,855.46	1,425,193.21	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-907,296.36	-282,073.60	-94,142.00
所得税费用	-21,258,924.93	46,481,015.63	22,385.00
合计	43,563,166.70	47,479,717.83	17,757.00

§ 4 股东持股情况和控制框图

单位：股	2011年末总股本	27,067,713	2010年末总股本	27,067,713
前十名股东持股情况				
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限限售条件股份数量
上海新梅实业发展(集团)有限公司	境内非国有法人	55.70	138,126,189	0
浦发银行	境内非国有法人	0.61	1,514,000	0
招商局	境内非国有法人	0.50	1,240,000	0
招商局	境内非国有法人	0.25	623,371	0
黄克斌	境内自然人	0.24	600,000	0
杜世豪	境内自然人	0.23	574,000	0
宋永峰	境内自然人	0.20	522,311	0
陈国良	境内自然人	0.20	501,358	0
陈国良	境内自然人	0.20	500,000	0
王静	境内自然人	0.18	434,100	0
前十名无限售条件股份持股情况				
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类		
上海新梅实业发展(集团)有限公司	138,126,189	人民币普通股		
浦发银行	1,514,000	人民币普通股		
招商局	1,240,000	人民币普通股		
招商局	623,371	人民币普通股		
黄克斌	600,000	人民币普通股		
杜世豪	574,000	人民币普通股		
宋永峰	522,311	人民币普通股		
陈国良	501,358	人民币普通股		
陈国良	500,000	人民币普通股		
王静	434,100	人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	在上述股东中，上海新梅实业发展(集团)有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于(上市公司收购管理办法)规定的一致行动人，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人。			

§ 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、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于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。

1.3 如有董事未出席董事会，应当单独列示其姓名。

1.4 公司负责人杨国平、主管会计工作负责人姜敏及会计机构负责人（会计主管人员）王礼明声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 基本情况简介	股票简称 股票代码 上市交易所	交大昂立 600530 上海证券交易所
2.2 联系人及联系方式	董事会秘书 证券事务代表 联系地址 电话 传真 电子邮箱	姜健刚 姜健刚 上海市宜山路700号 021-54277900 021-54277827 stock@mail-only.com.cn

§ 3 会计数据和财务指标摘要

单位：元 币种：人民币	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业总收入	350,940,124.11	338,984,391.09	3.53	315,318,138.19
营业利润	55,792,785.58	59,492,480.02	-6.23	18,288,172.85
利润总额	62,480,659.74	54,251,062.84	15.17	20,846,606.56
归属于上市公司股东的净利润	55,602,502.72	58,004,741.66	-4.14	26,976,045.32
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	27,330,619.01	19,713,159.64	38.64	-1,460,352.22
经营活动产生的现金流量净额	-2,689,556.33	12,816,572.11	-120.98	127,813,621.76
资产总额	1,694,346,312.63	1,315,438,129.02	28.80	1,125,521,289.55
负债总额	282,200,447.73	206,962,375.19	36.35	203,945,724.73
归属于上市公司股东的净资产	1,361,610,562.13	1,058,868,270.54	28.89	846,888,401.78
总股本	312,000,000.00	312,000,000.00	0	312,000,000.00

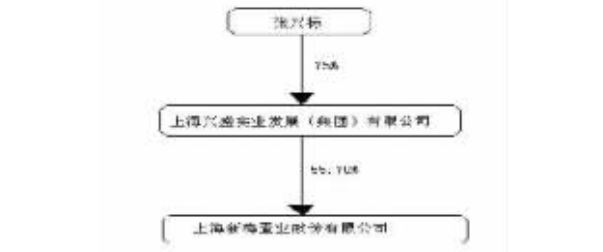
单位：元 币种：人民币	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
基本每股收益(元/股)	0.18	0.19	-5.26	0.09
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.19	-5.26	0.09
用最新股本计算的每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.09	0.06	50.00	0.00
加权平均净资产收益率(%)	4.60	6.63	减少2.03个百分点	3.30
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.24	2.24	增加0.00个百分点	-0.18
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.009	0.041	-121.95	0.41
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.364	3.394	28.58	2.71
资产负债率(%)	16.66	15.73	增加0.93个百分点	18.12

单位：元 币种：人民币	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	3,864,872.46	34,426,012.10	32,699,495.36
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	40,000.00	175,913.00	1,403,084.40
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	4,687,500.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,884,548.98	355,121.98	2,587,308.16
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-1,378,255.45	-248,958.66	-2,075,641.32
少数股东权益影响额	-4,632,050.53	-1,058,771.22	-5,529,764.18
所得税影响额	28,271,883.71	38,291,582.02	28,436,397.54
合计			

上海新梅置业股份有限公司

【2011】年度报告摘要

4.2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事会报告

5.1 管理层讨论与分析概要

5.2 (一) 报告期内公司总体经营情况

5.3 回顾刚刚过去的2011年，严厉打击成为这一时期房地产宏观调控的关键词。这一年，央行共进行三次加息，6次上调存款准备金率，信贷的日益紧缩致使房地产行业运行整体放缓。这一年，全国有超过120个城市出台了房价调控目标，46个大中城市出台“限购令”，10个城市出台针对楼盘的强制“限价令”，“限购”、“限价”和“限售”等多重限制手段，致使房地产市场流通全面受阻。

5.4 在政策严控之下，2011年全年成交量前10名的城市成交与往年相比普遍处于低位，从成交量来看，前10位城市2011年至今全部处于上升周期中，以年底的时间节点来看，大多数重点城市去年去化周期已超过12个月。可以说毫不夸张地说，即使我们已历经市场沉浮近十载，但2011年所遭遇的仍然不啻为近年来房地产市场最为严峻的考验。

5.5 由于公司董事会和管理层对市场形势的准确预判，公司从2010年起开始对经营战略进行调整。报告期内，公司向中粮置业投资有限公司转让了所持上海新梅房地产开发有限公司的全部股权，彻底退出了这一资金占用量大、耗时长期的拆迁项目；同时，对于在建和储备项目适度放缓开发节奏，使公司得以在最严厉的宏观调控下保存和积蓄实力，并实现了经营业绩的稳步增长。

5.6 (二) 公司主营业务及其经营状况

5.7 报告期内，公司仍然以房地产开发与经营为主营业务。

5.8 报告期内，公司共实现营业收入10,788.92万元，同比增长75.74%；实现营业利润5359.60万元，同比增长59.08%；实现净利润2515.37万元，同比增长97.06%。

5.91、主营业务分行业、产品情况

单位：元 币种：人民币	2011年	2010年	本年比上年增减(%)	2009年
营业收入	107,889,231.59	61,389,756.94	75.74	187,596,980.40
营业成本	56,842,510.26	26,921,632.20	99.08	38,612,909.46
营业利润	53,595,989.96	26,921,632.20	99.08	38,612,909.46
利润总额	52,688,693.60	26,639,558.60	97.78	38,518,767.46
归属于上市公司股东的净利润	25,678,086.07	9,546,576.54	168.98	16,812,039.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-17,885,080.63	-37,933,141.29	不适用	16,883,796.47
经营活动产生的现金流量净额	-519,616,497.53	329,339,235.62	-257.78	-110,102,438.45
资产总额	1,252,348,690.62	1,119,341,051.03	11.88	2,023,707,011.74
负债总额	645,971,356.03	547,042,508.12	18.08	1,122,930,790.63
归属于上市公司股东的净资产	556,124,921.70	530,521,715.45	4.83	635,975,138.91
总股本	247,990,600.00	247,990,600.00	0	247,990,600.00

单位：元 币种：人民币	2011年金额	2010年金额	2009年金额
非流动资产处置损益	65,641,532.53		
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			-64,214.70
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	87,855.46	1,425,193.21	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-907,296.36	-282,073.60	-94,142.00
所得税费用	-21,258,924.93	46,481,015.63	22,385.00
合计	43,563,166.70	47,479,717.83	17,757.00

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股份持股情况

2011年末总股本 27,067,713 2010年末总股本 27,067,713

前十名股东持股情况

前十名无限售条件股份持股情况

单位：股	2011年末总股本	27,067,713	2010年末总股本	27,067,713
前十名股东持股情况				
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限限售条件股份数量
上海新梅实业发展(集团)有限公司	境内非国有法人	55.70	138,126,189	0
浦发银行	境内非国有法人	0.61	1,514,000	0
招商局	境内非国有法人	0.50	1,240,000	0
招商局	境内非国有法人	0.25	623,371	0
黄克斌	境内自然人	0.24	600,000	0
杜世豪	境内自然人	0.23	574,000	0
宋永峰	境内自然人	0.20	522,311	0
陈国良	境内自然人	0.20	501,358	0
陈国良	境内自然人	0.20	500,000	0
王静	境内自然人	0.18	434,100	0
前十名无限售条件股份持股情况				
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类		
上海新梅实业发展(集团)有限公司	138,126,189	人民币普通股		
浦发银行	1,514,000	人民币普通股		
招商局	1,240,000	人民币普通股		
招商局	623,371	人民币普通股		
黄克斌	600,000	人民币普通股		
杜世豪	574,000	人民币普通股		
宋永峰	522,311	人民币普通股		
陈国良	501,358	人民币普通股		
陈国良	500,000	人民币普通股		
王静	434,100	人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	在上述股东中，上海新梅实业发展(集团)有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于(上市公司收购管理办法)规定的一致行动人，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人。			

单位：股	2011年末总股本	27,067,713	2010年末总股本	27,067,713
前十名股东持股情况				
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类		
上海新梅实业发展(集团)有限公司	138,126,189	人民币普通股		
浦发银行	1,514,000	人民币普通股		
招商局	1,240,000	人民币普通股		
招商局	623,371	人民币普通股		
黄克斌	600,000	人民币普通股		
杜世豪	574,000	人民币普通股		
宋永峰	522,311	人民币普通股		
陈国良	501,358	人民币普通股		
陈国良	500,000	人民币普通股		
王静	434,100	人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	在上述股东中，上海新梅实业发展(集团)有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于(上市公司收购管理办法)规定的一致行动人，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人。			

上海交大昂立股份有限公司

【2011】年度报告摘要

4.1 前10名股东、前10名无限售条件股份持股情况

2011年末总股本 25,715,713 2010年末总股本 25,715,713

前十名股东持股情况

前十名无限售条件股份持股情况

单位：股	2011年末总股本	25,715,713	2010年末总股本	25,715,713
前十名股东持股情况				
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类		
上海新梅实业发展(集团)有限公司	138,126,189	人民币普通股		
浦发银行	1,514,000	人民币普通股		
招商局	1,240,000	人民币普通股		
招商局	623,371	人民币普通股		
黄克斌	600,000	人民币普通股		
杜世豪	574,000	人民币普通股		
宋永峰	522,311	人民币普通股		
陈国良	501,358	人民币普通股		
陈国良	500,000	人民币普通股		
王静	434,100	人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	在上述股东中，上海新梅实业发展(集团)有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于(上市公司收购管理办法)规定的一致行动人，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人。			

单位：股	2011年末总股本	25,715,713	2010年末总股本	25,715,713
前十名股东持股情况				
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类		
上海新梅实业发展(集团)有限公司	138,126,189	人民币普通股		
浦发银行	1,514,000	人民币普通股		
招商局	1,240,000	人民币普通股		
招商局	623,371	人民币普通股		
黄克斌	600,000	人民币普通股		
杜世豪	574,000	人民币普通股		
宋永峰	522,311	人民币普通股		
陈国良	501,358	人民币普通股		
陈国良	500,000	人民币普通股		
王静	434,100	人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	在上述股东中，上海新梅实业发展(集团)有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于(上市公司收购管理办法)规定的一致行动人，公司未知其他股东之间是否存在关联关系或一致行动人。			

单位：股	2011年末总股本	25,715,713	2010
------	-----------	------------	------