

公司代码：600732

公司简称：ST 新梅

上海新梅置业股份有限公司
2017 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

本年度公司不进行现金红利分配，不进行股本转增。

二 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	ST新梅	600732	*ST新梅

联系人和联系方式	董事会秘书
姓名	李煜坤
办公地址	上海市浦东新区秋月路26号4幢201-1室
电话	021-50381202
电子信箱	liyik@600732.com.cn

2 报告期公司主要业务简介

报告期内，公司的主营业务与经营模式未发生重大变化。（一）公司主营业务和经营模式公司的主营业务为房地产开发与经营。房地产市场一般分为四级，分别为一级土地市场、二级增量房市场、三级存量房市场和四级租赁市场。公司业务主要涉及二级增量房市场和四级租赁市场，经营模式为房产销售和物业租赁运营。四级租赁市场二级增量房市场三级存量房市场一级土地市场投入使用后的房地产转让交易，即购买房地产的单位和个人，再次将房地产转让的市场土地使用权出让后的房地产开发经营，即土地使用通过开发建设，将新建成的房地产进行出售的市场，一般指商品房首次进入流通领域进行交易而形成的市场房地产开发企业、购买房地产的个人或单位，将其所有拥有的物业进行租赁的市场土地使用权出让的市场，即国家通过其指定的政府部门将城镇国有土地或将农村集体土地征用为国有土地后出让给使用者的市场在房产销售方面，公司重点

聚焦长三角区域，进行房地产开发和销售。报告期内，公司自行开发并销售的房产项目为江阴新梅豪布斯卡项目。在物业租赁运营方面，公司重点开展商用物业和科技园区物业的租赁运营。报告期内，公司商用物业租赁项目为子公司新梅房产所持有的位于上海市天目中路 585 号的新梅大厦；科技园区物业租赁运营项目为整体经营性租赁物业秋月路 26 号 4 号楼。（二）行业发展说明近年来，我国政府高度重视房地产市场发展，多次为我国房地产发展明方向、定基调。十九大报告中明确了我国房地产发展的定位，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”。基于“房子是用来住的，不是用来炒的”的总基调，随着调控政策效应逐步显现，2017 年，我国房地产去库存效果显著，但存在结构性区域分化特征，总体上实现了较为平稳的发展。根据国家统计局显示，2017 年，全国商品房销售面积 169,408 万平方米，同比增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133,701 亿元，同比增长 13.7%。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。根据中国指数研究院研究显示，2017 年，我国一二线城市楼市持续降温，三四线城市楼市实现上涨。其中，三线城市楼市总体成交量同比上升 0.3%。世邦魏理仕发布的《2018 中国房地产市场展望—写字楼篇》报告指出：2017 年，中国写字楼新增需求超过 600 万平方米，创历史新高。展望 2018，一线城市写字楼市场总体需求将保持活跃，二线城市市场将出现更快的需求增长。随着高科技制造业、服务业、消费和地区发展再平衡正成为中国经济增长的主要动力，中国写字楼需求主体也将进一步向创新和服务切换。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2017年	2016年	本年比上年 增减(%)	2015年
总资产	530,881,842.54	663,535,012.60	-19.99	784,727,057.26
营业收入	45,925,282.62	200,230,972.20	-77.06	110,275,794.54
归属于上市公司股东的净利润	60,966,593.86	19,547,623.03	211.89	-112,409,242.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,046,292.58	15,493,308.83	-15.79	-138,531,026.90
归属于上市公司股东的净资产	447,848,929.10	386,882,335.24	15.76	361,992,793.63
经营活动产生的现金流量净额	-31,117,690.02	150,101,124.22	不适用	42,717,345.15
基本每股收益（元/股）	0.1366	0.0438	211.87	-0.25

稀释每股收益（元 / 股）	0.1366	0.0438	211.87	-0.25
加权平均净资产收益率（%）	14.61	5.258	增加9.352个百分点	-26.88

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	6,566,938.52	23,883,683.17	7,277,682.81	8,196,978.12
归属于上市公司股东的净利润	26,018,866.89	45,465,000.95	-5,118,283.55	-5,398,990.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	26,018,866.89	1,365,167.43	-5,038,719.73	-9,299,022.01
经营活动产生的现金流量净额	-4,064,209.68	715,466.42	-22,444,106.97	-5,324,839.79

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

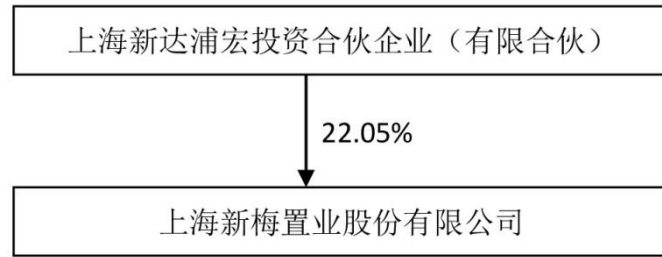
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					21,062		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					20,364		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
上海新达浦宏投资合伙企业（有限合伙）		98,434,491	22.05	0	质押	98,434,491	境内 非国 有法 人
兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司		14,968,830	3.35	0	质押	14,968,800	境内 非国 有法 人
上海腾京投资管理咨询中心		13,822,104	3.10	0	质押	13,822,104	境内 非国

							有法人
上海升创建筑装饰设计工程中心		8,459,368	1.90	0	质押	8,459,368	境内非国有法人
北京长源投资有限公司		5,750,000	1.29	0	未知		境内非国有法人
长富汇银投资基金管理（北京）有限公司		5,600,000	1.25	0	未知		境内非国有法人
朱玉树	4,904,271	4,904,271	1.10	0	未知		境内自然人
彭汉光	-20,000	3,370,000	0.75	0	未知		境内自然人
高雅萍		3,027,348	0.68	0	未知		境内自然人
高尔财		2,900,000	0.65	0	未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，新达浦宏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；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。						

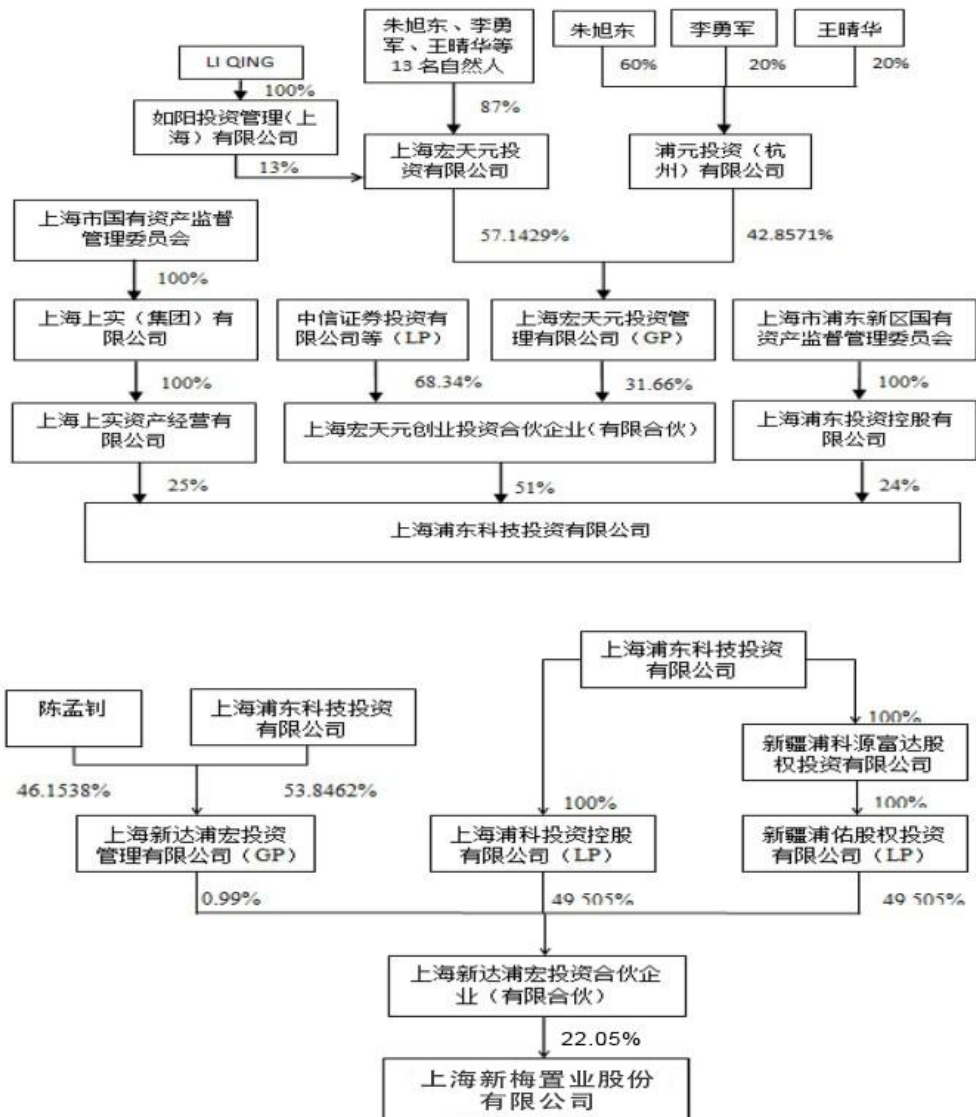
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

（一）总体经营情况总结

2017 年，公司实现营业收入为 4,592.53 万元，归属于上市公司股东的净利润 6,096.66 万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1,304.63 万元。

（二）业务经营情况

公司的主营业务是房地产开发与经营，主要收入为房产销售收入和物业租金收益。

在房产销售方面，2017 年，新梅豪布斯卡项目实现销售面积 4,532.13 平方米，销售收入 3,656.15 万元。在物业租赁运营方面，2017 年，位于静安区的新梅大厦实现出租率 90%，租金收入 682 万元；位于浦东新区的秋月路 26 号 4 号楼已有多家企业入驻。为进一步提升物业租赁的整体竞争力，公司不断提高服务水平和资源整合能力，探索“协同创新”的区域联动模式，为公司项目导入各区各地的优质政府和市场资源。截至目前，针对秋月路项目，公司已与上海临港奉贤企业服务有限公司签署协议，由其负责秋月路项目整体招租事宜。该公司的加入将对秋月路项目租赁产生积极影响，同时为入驻企业提供更加全面的综合服务和配套支持，包括税务筹划、政策咨询等。此外，位于江阴的豪布斯卡商业体已有多家机构表达了明确的整体租赁意向，公司已与常州星策企业管理服务有限公司签署租赁合作协议，由其负责对外招商运营。

（三）其他业务情况

报告期内，公司完成了 5%宋河酒业股权回购事宜。辅仁控股按协议回购了公司所持有的宋河酒业 5%的股权。公司收到了全部回购款及相应的利息，并协助完成了股权转让的工商变更手续。

公司处理了与中粮置业关于新兰公司股权转让款余款纠纷事宜。由于中粮置业拖欠公司关于新兰公司的股权转让款余款，公司向华南贸仲提出仲裁，要求中粮置业支付拖欠的股权转让款以及相应的利息。根据华南贸仲仲裁庭作出的终局裁决，公司要求中粮置业支付股权转让款、债务差额、律师费等费用。报告期内，公司已收到中粮置业支付的上述款项。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

截至 2017 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

本期合并财务报表范围未发生变更。

上海新梅置业股份有限公司

董事长：李勇军

董事会批准报送日期：2018 年 4 月 19 日