

上海新梅置业股份有限公司



600732

2017年年度股东大会 会议资料

（会议召开时间：2018年6月28日）

上海新梅置业股份有限公司 2017 年年度股东大会会议议程

会议时间：2018 年 6 月 28 日（星期四）下午 14:00

会议地点：上海市科苑路 1500 号上海美居酒店一楼博观厅

主持人：李勇军董事长

参会人员：

1、截止 2018 年 6 月 21 日（星期四）交易结束后，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的本公司股东或股东委托代理人（该代理人不必是公司股东）；

2、公司董事、监事、高级管理人员及见证律师。

会议议程：

一、主持人宣布会议开始

二、宣读会议须知及股东大会出席情况

三、介绍本次大会见证律师

四、推选计票员、监票员

五、提请股东大会审议如下议案

议案一：《公司 2017 年度董事会工作报告》

议案二：《公司 2017 年度监事会工作报告》

议案三：《公司 2017 年年度报告》

议案四：《公司 2017 年度财务决算报告》

议案五：《公司 2017 年度利润分配预案》

议案六：《关于确认公司 2017 年度董事和高级管理人员薪酬的议案》

议案七：《关于支付年度财务、内控审计报酬及续聘公司 2018 年度财务、内控审计机构的议案》

六、 听取独立董事年度述职报告

七、 股东发言

八、 与会股东投票表决

九、 统计并宣布投票表决结果

十、 由见证律师宣读为本次股东大会出具的法律意见书

十一、 宣读股东大会决议并宣布本次股东大会闭会

议案一

关于审议《公司 2017 年度董事会工作报告》的议案

各位股东：

2017 年度，上海新梅置业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会积极履行职责，有效组织开展公司各项工作，现将公司董事会 2017 年度工作情况汇报如下：

一、经营情况讨论与分析

2017 年，公司围绕恢复上市进一步开展了有关工作：一是完善了公司治理结构，提升治理水平和运营效率；二是改善了财务状况，主要财务指标均有了明显提升；三是增强了经营能力，积极拓展新的经营模式。在满足上交所相关规定后，2017 年 2 月 24 日，公司向上交所提交了恢复上市申请。经上交所批复同意，公司股票于 2017 年 6 月 6 日成功恢复上市交易。

除了抓好恢复上市的有关工作外，公司继续落实和推进租售并举的经营战略。公司管理层审时度势，紧抓机遇，确保实现较好的整体收益。随着房地产宏观调控力度不断加大，国内房地产市场区域分化特征日益明显，一二线城市房价逐步回落，三四线城市房价逐渐上涨。基于前述有利的市场环境，公司采取了积极的营销策略，加快销售位于江阴的新梅豪布斯卡项目，提升销售收入，实现资金回笼。未来，公司也将继续利用好这一市场机遇，加大对新梅豪布斯卡住宅、商业、办公等项目的营销力度。在做好自有房产营销的同时，公司管理层也积极探索业务创新，将工作重心倾斜到区域联动和协同创新上来，通过与第三方机构合作，不断提升服务水

平和资源整合能力。公司从资产、人才、资金、合作方四方面进行了相应的持续经营规划和安排。资产方面，公司正在积极寻找新资产以夯实公司持续经营的资产基础；人才方面，公司已搭建专业的运营专业团队以保障公司持续经营的人力资源；资金方面，公司积极寻求外部融资以提供公司持续经营的资金保障；合作方方面，公司积极与相关园区服务和招商服务机构沟通，不断提升整体服务水平和配套支撑能力。

近年来，国家大力推进租赁市场建设，出台了多项政策措施。公司依托政策利好，积极做好位于静安区的新梅大厦租赁运营工作，实现了较高的出租率，获得了稳定的租金回报；加大了位于浦东新区秋月路项目的宣传营销和招商力度，协助做好入驻企业的前期装修及服务工作，确保企业尽早入驻，同时，为更好地为入驻企业提供支持和配套服务，公司还积极寻找合作伙伴，加快提升服务品质。针对江阴豪布斯卡项目，公司根据其具体情况，与第三方机构合作，共同制定下一步整体运营策略。

报告期内，公司妥善处理了中粮置业关于新兰公司股权转让款余款纠纷、辅仁集团关于回购宋河酒业 5% 股权等事宜，增厚公司收益。公司将根据白酒行业整体发展情况，对持有的宋河酒业剩余 5% 股权进行合理安排。

此外，公司还进一步加强了内部运营管理，实现了规范运作。2017 年 8 月，公司配合中国证监会上海监管局顺利完成了针对上市公司的“双随机”现场检查，对公司进一步规范治理起到了积极地促进作用。同时，公司按《公司法》、《公司章程》和上交所的有关规定，召开了包括股东大会、董事会等相关会议，切实维护了中小股东权益；加强内控机制建设，健全内部管理制度，防范运营管理风险，实现高效、有序、规范运行。

二、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，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。

三、报告期内董事会日常工作情况

(一) 董事会和股东大会召开情况

报告期内，公司董事会共召开了 7 次会议，其中 3 次定期会议分别审议了公司 2016 年报、2017 年度一季报和半年报及其相关法定事项；4 次临时会议中，1 次是审议了公司租赁秋月路项目事宜，1 次是审议了 2017 年三季报，1 次是审议了增补公司董事，1 次是审议了会计政策变更。

报告期内，公司召开了 2 次股东大会。其中，1 次是年度股东大会，审议了年度董事会通过的相关提案；1 次是临时股东大会，审议了改聘立信会计师事务所为公司年度审计机构。

(二) 董事会下设专门委员会在报告期内的履职情况

报告期内，董事会审计委员会召开了 4 次会议，就年度报告和内控报告的相关工作如下：

1、组织公司内控部门对公司的关键业务流程、关键控制环节、内部控制的有效性进行了自我评价，形成了公司《2017 年度内部控制评价报告》。

2、关于公司 2017 年年报工作，董事会审计委员会根据监管部门的要

求，对公司年度财务报表的编制、年度审计工作安排和进程进行了组织与督促。审计委员会认为，公司 2017 年度财务报告符合国家颁布的企业会计准则和《企业会计制度》的规定，全面、公允地反映了公司 2017 年度的经营成果和财务状况。全体委员表决通过公司《2017 年度财务报告》、《续聘审计机构》事宜以及《2017 年度内部控制评价报告》，同意提交董事会审议。

（三）董事会对于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会及管理层的责任。公司目前已建立涵盖主要经营业务环节的内部控制体系。报告期内，公司内部控制的设计和执行方面未发现重大缺陷。公司将按照《企业内部控制基本规范》、相关配套指引以及其他国家相关规定，进一步完善内控体系，提高经营管理水平和风险防范能力。

四、公司发展战略

2018 年将是公司探索创新的一年。公司将根据房地产行业的总体发展形势，择机调整业务布局，盘活存量潜力，寻找增量动能，通过区域联动等方式，提升运营能力，在机遇中求发展，在发展中求机遇，力争取得良好的经营业绩。

公司将着力做好房产销售和物业租赁运营业务。在房产销售方面，公司将抓住国内房地产市场区域分化的有利契机，做好营销工作，加大新梅豪布斯卡项目的住宅和办公的去化力度，为公司取得良好的现金收入。在物业租赁运营方面，在国家支持发展租赁市场的背景下，公司将通过区域联动，积极做好新梅大厦的运营工作，保障出租水平；同时积极引入新业

态，制定切实可行的营销方案，通过与第三方机构合作，提供多种服务支持，做好秋月路项目、豪布斯卡商业体等项目的招商工作，并着力提升运营能力和服务品质，实现稳定的租金回报。

请各位股东审议。

议案二

关于审议《公司 2017 年度监事会工作报告》的议案

各位股东：

报告期内，上海新梅置业股份有限公司（以下简称“公司”）监事会通过召开监事会会议、列席公司董事会会议及股东大会等形式，参与了公司重大经营决策讨论和重大经营方针的制定，并依据《公司法》和《公司章程》对公司的各项经营运行情况进行了有效监督，切实维护了公司和全体股东的利益。具体工作情况如下：

一、2017 年度监事会会议情况

2017 年度，公司共计召开了 4 次监事会会议，具体的召开及会议情况如下：

日期	会议情况	监事会会议议题
2017 年 2 月 20 日	第七届监事会第二次会议	《公司 2016 年度监事会工作报告》、《公司 2016 年度报告》、《关于公司符合恢复上市条件、申请公司股票恢复上的议案》
2017 年 4 月 24 日	第七届监事会第三次会议	《公司 2017 年第一季度报告》
2017 年 8 月 21 日	第七届监事会第四次会议	《公司 2017 年半年度报告》
2017 年 10 月 25 日	第七届监事会第五次会议	《公司 2017 年第三季度报告》

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司能够按照国家法律、法规和《公司章程》的规定，依法规范运作；公司董事会能够严格执行股东大会的各项决议和授权，决策

程序合法；公司董事、高级管理人员执行公司职务时勤勉尽责、诚实守信，未发现有违反法律、法规、公司章程的规定或损害公司利益的行为。

三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会检查了公司报告期内的财务报告，并查阅了部分财务资料和凭证，认为：公司各期财务报告均客观、真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

四、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内，公司无募集资金使用事项。

五、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，监事会对公司关联交易事项的履行情况进行了监督和核查，认为：公司未发生关联交易，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

请各位股东审议。

议案三

关于审议《公司 2017 年年度报告》的议案

各位股东：

根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式（2016 年修订）》、《上海证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》、《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（2014 年修订）》等有关规定，立信会计师事务所（特殊普通合伙）已经完成了上海新梅置业有限公司（以下简称“公司”）2017 年年度财务审计工作，并出具了信会师报字[2018]第 ZA12539 号审计报告。在此基础上，公司董事会办公室与财务部共同编制完成了公司 2017 年年度报告。（具体详见公司于 2018 年 4 月 20 日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公布的 2017 年年度报告全文）。

请各位股东审议。

议案四

关于审议《公司 2017 年度财务决算报告》的议案

各位股东：

截止 2017 年 12 月 31 日，公司财务决算情况如下：

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《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

二、2017 年主要财务指标完成情况（合并报告）

单位：元 币种：人民币

序号	项 目	2017 年	2016 年	差额
1	营业总收入	45,925,282.62	200,230,972.20	-154,305,689.58
2	营业总成本	34,195,017.96	161,493,714.79	-127,298,696.83
3	营业利润	75,760,860.78	38,737,257.41	37,023,603.37
4	利润总额	75,705,171.74	38,748,563.93	36,956,607.81
5	所得税	14,416,231.92	13,133,740.83	1,282,491.09
6	少数股东损益	322,345.96	6,067,200.07	-5,744,854.11
7	归属于上市公司股东的净利润	60,966,593.86	19,547,623.03	41,418,970.83
8	归母扣除非经常性损益后的净利润	13,046,292.58	15,493,308.83	-2,447,016.25
9	资产总额	530,881,842.54	663,535,012.60	-132,653,170.06
10	资产负债率	12.17%	38.96%	-26.79%
11	归属于母公司股东权益	447,848,929.10	386,882,335.24	60,966,593.86

12	归属于上市公司股东的每股收益	0.1366 元/股	0.0438 元/股	增加 0.0928 元/股
13	归属于上市公司股东的每股收益(扣除非经常性损益)	0.0292 元/股	0.0347 元/股	减少 0.0055 元/股
13	归属于上市公司股东的每股净资产	1.003 元/股	0.867 元/股	增加 0.137 元/股
14	归属于上市公司股东的净资产收益率(加权平均)	14.61%	5.258%	9.352%

三、财务报表主要项目变动分析

1、财务状况及变动分析

单位：元 币种：人民币

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	变动比率%
货币资金	75,901,130.86	54,623,755.57	38.95%
应收账款	319,914.40	212,532.38	50.53%
预付款项	760,000.00	522,132.33	45.56%
其他应收款	16,805,025.79	2,372,118.90	608.44%
存货	133,654,942.75	88,922,551.45	50.30%
其他流动资产	1,357,594.33	135,553,505.62	-99.00%
投资性房地产	157,662,092.69	242,016,777.84	-34.85%
长期待摊费用	5,110,040.14		不适用
应付账款	18,473,875.71	22,133,489.47	-16.53%
预收款项	6,769,597.64	2,178,210.73	210.79%
应付职工薪酬	116,713.76	460,126.33	-74.63%
应交税费	28,575,844.51	43,134,997.84	-33.75%
其他应付款	10,655,361.59	190,626,678.72	-94.41%

货币资金变动原因为：主要系宋河酒业股权转让收回的款项；

应收账款变动原因为：主要系期末房产出租应收回的租金；

预付账款变动原因为：主要系江阴新梅项目维修预付的款项；

其他应收款变动原因为：主要系本期交付的租赁保证金、江阴税务局的减免税款；

存货变动原因为：主要系江阴新梅的房产持有意图变更，从而引起的会计科目重分类所致；

其他流动资产变动原因为：主要系宋河酒业回购股权款已结转；

投资性房产变动原因为：主要系江阴新梅的房产持有意图变更，从而引起的会计科目重分类所致；

长期待摊费用变动原因为：主要系开展新项目所投入的固定资产改良支出；

预收账款变动原因为：主要系江阴新梅豪布斯卡项目房屋出售预收款增加；

应付职工薪酬变动原因为：主要系人员优化调整所导致的费用减少

应交税费变动原因为：主要系支付上一年度计提的所得税税金；

其他应付款变动原因为：主要系宋河酒业股权转让款确认收益。

2、经营成果变动分析

单位：元 币种：人民币

序号	项目	2017 年 1-12 月	2016 年 1-12 月	变动比率
1	营业总收入	45,925,282.62	200,230,972.20	-77.06%
2	营业成本	41,325,148.38	91,275,448.35	-54.72%

3	营业税金及附加	4,088,968.32	17,185,323.98	-76.21%
4	销售费用	1,040,246.82	591,794.00	75.78%
5	管理费用	17,890,135.03	23,166,308.93	-22.78%
6	财务费用	-1,333,228.55	13,168,235.38	不适用
7	资产减值损失	-28,816,252.04	16,106,604.15	不适用
8	投资收益	63,915,728.16	0	不适用

营业总收入变动原因为：主要系来源于新梅大厦自有办公楼的租赁，江阴豪布斯卡项目在售房产的销售。销售计划较上年度有所降低。因此，营业收入较上年同期数相比有所下降；

营业成本变动原因为：营业收入下降导致可结转的营业成本下降；

营业税金及附加变动原因为：销售收入减少导致税金相应减少；

销售费用变动原因为：新项目启动，导致费用增加；

财务费用减少原因为：本期无银行借款利息支出，并将闲置资金优化管理所获得的利息收入；

资产减值损失变动原因为：依据仲裁裁决，收到中粮置业支付的款项，转回已计提的坏账准备；

投资收益变动原因为：转让宋河酒业 5% 的股权所获得的收益。

3、应付职工薪酬

单位：元 币种：人民币

项目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	32,970.20	3,929,204.95	3,962,175.15	
二、职工福利费		103,403.29	103,403.29	
三、社会保险费		226,483.00	226,483.00	
其中：医疗保险		198,977.70	198,977.70	

费				
工伤保险费		7,154.50	7,154.50	
生育保险费		20,350.80	20,350.80	
四、住房公积金		154,750.00	154,750.00	
五、工会经费和 职工教育经费	427,156.13	-25,918.54	284,523.83	116,713.76
六、短期带薪缺 勤				
七、短期利润分 享计划				
合计	460,126.33	4,387,922.70	4,731,335.77	116,713.76

注：年末余额中无属于拖欠性质的款项。

4、股东权益

(1) 股本：本期没有发生增减变动。

(2) 资本公积：本期没有发生增减变动。

(3) 盈余公积：本期没有发生增减变动。

(4) 未分配利润：上期未分配利润为-98,410,912.50 元，本期归属于母公司所有者的净利润为 60,966,593.86 元，本期未分配利润为-37,444,318.64 元。

请各位股东审议。

议案五

关于审议《公司 2017 年度利润分配预案》的议案

各位股东：

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，上海新梅置业股份有限公司（以下简称“公司”）2017 年度归属于上市公司股东的净利润为 60,966,593.86 元，母公司净利润 16,737,530.18 元，报表未分配利润金额 -37,444,318.64 元。

根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，本公司 2017 年度利润分配及公积金转增股本预案为：公司本年度不进行现金红利分配，也不进行股本转增。

请各位股东审议。

议案六

关于确认公司 2017 年度董事和高级管理人员薪酬的议案

各位股东：

根据《公司章程》和上海新梅置业有限公司（以下简称“公司”）内部相关制度的规定，经公司董事会薪酬与考核委员会研究和审核，认为公司 2017 年度支付董事和高级管理人员薪酬的程序和金额合规、公平，符合公司有关薪酬政策及考核标准，未有违反公司薪酬管理有关制度的情况。

公司 2017 年度董事和高级管理人员薪酬方案详见《公司 2017 年年度报告》之“第八节董事、监事、高级管理人员和员工情况”。

请各位股东审议。

议案七

关于支付年度财务、内控审计报酬及续聘公司 2018 年度 财务、内控审计机构的议案

各位股东：

根据公司 2017 年第一次临时股东大会决议，立信会计师事务所（特殊普通合伙）受聘为公司 2017 年度财务内控审计机构，该所委派了李萍、李悦两位注册会计师担任主审会计师，按照审计工作计划对公司 2017 年度财务状况进行了现场审计，对实物资产、现金等进行了盘点，核对了公司账目和各类凭证，就审计过程中关注的主要问题与公司管理层、独立董事和审计委员会进行了沟通。目前该所已完成公司 2017 年度财务、内控审计工作，审计结果客观公正。

公司拟支付立信会计师事务所（特殊普通合伙）2017 年度财务审计报酬 60 万元，2017 年度内控审计报酬 36 万元，并续聘其担任公司 2018 年度财务内控审计机构，授权公司管理层与审计机构协商决定相关审计费用。

请各位股东审议。