

公司代码：600732

公司简称：ST 新梅

上海新梅置业股份有限公司
2018 年半年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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 本半年度报告未经审计。
- 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
公司 2018 年上半年不进行现金红利分配，不进行股本转增。

二 公司基本情况

2.1 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 |
| 电话 | 021-50381202 |
| 办公地址 | 上海市浦东新区秋月路26号4幢201-1室 |
| 电子信箱 | liyk@600732.com.cn |

2.2 公司主要财务数据

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 | 524,886,816.95 | 530,881,842.54 | -1.13 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 444,304,867.65 | 447,848,929.10 | -0.79 |
| | 本报告期(1-6月) | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 5,458,999.05 | -3,348,743.26 | 不适用 |
| 营业收入 | 20,700,695.63 | 30,450,621.69 | -32.02 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -5,991,077.70 | 71,483,867.84 | -108.38 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -8,978,536.25 | 27,384,034.32 | -132.79 |

| | | | |
|----------------|---------|--------|-------------|
| 加权平均净资产收益率 (%) | -1.34 | 16.91 | 减少18.25个百分点 |
| 基本每股收益 (元/股) | -0.0134 | 0.1601 | -108.37 |
| 稀释每股收益 (元/股) | -0.0134 | 0.1601 | -108.37 |

2.3 前十名股东持股情况表

单位：股

| 截止报告期末股东总数 (户) | | | | | 19,685 | |
|---------------------|---------|---|------------|--------------|------------|------------|
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 (%) | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结的股份数量 | |
| 上海新达浦宏投资合伙企业 (有限合伙) | 境内非国有法人 | 22.05 | 98,434,491 | 0 | 质押 | 98,434,491 |
| 兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司 | 境内非国有法人 | 3.35 | 14,968,830 | 0 | 质押 | 14,968,830 |
| 上海腾京投资管理咨询中心 | 境内非国有法人 | 3.10 | 13,822,104 | 0 | 质押 | 13,822,104 |
| 上海升创建筑装饰设计工程中心 | 境内非国有法人 | 1.90 | 8,459,368 | 0 | 质押 | 8,459,368 |
| 朱玉树 | 境内自然人 | 1.37 | 6,118,980 | 0 | 未知 | |
| 王硕 | 境内自然人 | 1.03 | 4,608,080 | 0 | 未知 | |
| 高雅萍 | 境内自然人 | 0.68 | 3,027,348 | 0 | 未知 | |
| 彭汉光 | 境内自然人 | 0.74 | 2,902,000 | 0 | 未知 | |
| 高尔财 | 境内自然人 | 0.65 | 2,900,000 | 0 | 未知 | |
| 姚同华 | 境内自然人 | 0.60 | 2,657,700 | 0 | 未知 | |
| 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。 |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 无 |

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

适用 不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

适用 不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

报告期内，公司继续落实和推进租售并举的经营战略。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。

2018年上半年，公司继续从资产、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，公司已组织了专业项目团队，通过各类市场渠道，进一步加大寻找新资产力度，从而夯实公司持续经营的资产基础；人才方面，公司已引进了具有专业法律背景的总经理以及丰富房地产运营经验的副总经理，有效完善了公司的专业团队，满足公司持续经营的人力资源需求；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，目前公司已收到多家商业银行的授信额度；合作方方面，公司已与多家知名地产公司、园区服务机构、招商服务公司建立了良好的合作关系，为不断提升公司项目整体服务水平和服务能力提供了资源保障。此外，公司已于报告期内设立了全资子公司上海卓邦实业发展有限公司。同时，为了有效整合现有房地产业务内部资源，提升管理效率，公司已将新梅房产调整为上海卓邦实业发展有限公司的控股子公司。

在国家大力推进租赁市场建设，持续出台多项扶持政策的有利背景下，公司也将依托政策利好，积极做好公司项目的租赁运营工作，通过提高服务水平，实现较高的出租率，进而获得稳定的租金回报。同时，在做好现有房产项目销售的同时，后续公司还将根据市场情况，及时调整租售策略。

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，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。上海临港奉贤企业服务有限公司为一家全国资背景的企业服务公司，具有丰富的园区招商经验和服务能力，他们的加入将为秋月路项目未来收益带来积极影响。

针对江阴豪布斯卡项目，公司根据江阴市场的现状及该项目的区位特点，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。目前，已有知名大型连锁饭店、地方银行、少儿教育机构及相关服务机构入驻装修，预计该项目将于 2018 年年底正式对外营业。

报告期内，公司主要房地产项目租赁情况：

| 项目名称 | 地区 | 种类 | 可租面积 | 已租面积 | 出租率 | 租金收入 | 平均租金 |
|------|----|-------|----------|----------|--------|--------------|------|
| 新梅大厦 | 上海 | 办公写字楼 | 7,118.15 | 5,665.61 | 79.59% | 2,541,571.72 | 2.97 |

报告期内，公司主要房地产项目销售情况：

| 项目名称 | 地区 | 种类 | 可售面积 | 销售面积 | 销售套数 | 合同销售金额 | 平均售价 |
|--------|----|----|----------|----------|------|-----------|-------|
| 新梅豪布斯卡 | 江阴 | 住宅 | 2,050.72 | 1,252.36 | 5 | 9,979,715 | 7,968 |
| | | 办公 | 4,914.57 | 432.59 | 5 | 3,405,747 | 7,873 |

3.2 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

适用 不适用

3.3 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

适用 不适用

董事长：李勇军

董事会批准报送日期：2018 年 8 月 27 日