

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	liy@600732.com.cn

### 2 报告期公司主要业务简介

#### （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，分别是一级土地市场、二级增量房市场、三级存量房市场和四级租赁市场。当前，公司业务主要涉及二级增量房市场和四级租赁市场，采用了租售并举的经营模式。

一、出售房产项目。在报告期内，公司可供对外出售的房产项目主要集中在长三角地区，在江阴地区，有公司自行开发的江阴豪布斯卡部分住宅、办公楼及附属设施，在上海地区，有位于上海市天目中路 585 号的新梅大厦部分房产等。

二、出租房产物业。在报告期内，公司可供出租的物业项目有江阴豪布斯卡商业综合体以及

上海市浦东新区秋月路 26 号 4 号楼。

## （二）行业情况说明

2018 年，我国房地产政策延续了“住房不炒”和“租购并举”的总基调。房地产调控的目标未变，力度未松，保持了政策的连续性和稳定性，并强调了“因城施策、分类调控”。

在从紧趋严的政策形势下，我国房地产市场出现了平稳回落。根据国家统计局数据显示，2018 年，我国商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

同时，我国房地产市场区域分化特征日益明显，呈现两大格局特点：

一是“东部趋弱、中西部走强”。2018 年，我国东部地区商品房销售面积 67,641 万平方米，比上年下降 5.0%；销售额 79,258 亿元，增长 6.5%；中部地区商品房销售面积 50,695 万平方米，增长 6.8%；销售额 33,848 亿元，增长 18.1%；西部地区商品房销售面积 45,396 万平方米，增长 6.9%；销售额 31,127 亿元，增长 23.4%。

二是“一二线趋弱，三四线走强”。根据易居房地产研究院研究数据显示，2018 年，40 城新建商品住宅成交面积同比增长 8.8%，其中一线城市同比下降 4.6%，二线城市同比增长 3.4%，三四线城市累计同比增长 27.3%，成交面积的增长主要来自三四线城市。

## 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

	2018年	2017年	本年比上年 增减(%)	2016年
总资产	588,370,027.01	530,881,842.54	10.83	663,535,012.60
营业收入	156,717,599.87	45,925,282.62	241.24	200,230,972.20
归属于上市公司股东的净利润	15,996,129.52	60,966,593.86	-73.76	19,547,623.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	15,385,649.34	13,046,292.58	17.93	15,493,308.83
归属于上市公司股东的净资产	466,292,074.87	447,848,929.10	4.12	386,882,335.24
经营活动产生的现金流量净额	117,172,478.90	-31,117,690.02		150,101,124.22
基本每股收益（元/股）	0.0358	0.1366	-73.79	0.0438
稀释每股收益（元	0.0358	0.1366	-73.79	0.0438

/ 股)				
加权平均净资产收益率 (%)	3.50	14.61	减少11.11个百分点	5.258

### 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	9,410,771.81	11,289,923.82	7,117,113.81	128,899,790.43
归属于上市公司股东的净利润	383,593.95	-6,374,671.65	-1,678,410.68	23,665,617.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-2,604,170.98	-6,374,365.27	-1,678,410.68	26,042,596.27
经营活动产生的现金流量净额	-1,295,530.82	6,754,529.87	13,464,008.90	98,249,470.95

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

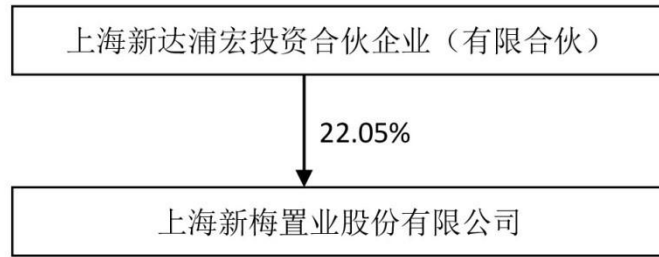
单位：股

截止报告期末普通股股东总数 (户)					18,683		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数 (户)					17,917		
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
上海腾京投资管理咨询中心	-2,000,000	11,822,104	2.65	0	质押	11,822,104	境内 非国 有法 人

兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	-4,000,000	10,968,830	2.46	0	质押	10,968,830	境内非国有法人
上海升创建筑装饰设计工程中心	-1,000,000	7,459,368	1.67	0	质押	7,459,368	境内非国有法人
朱玉树	1,867,309	6,771,580	1.52	0	未知		境内自然人
王硕	4,608,080	4,608,080	1.03	0	未知		境内自然人
吴逸帆	3,220,000	3,220,000	0.72	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
姚同华	2,657,700	2,657,700	0.60	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。						

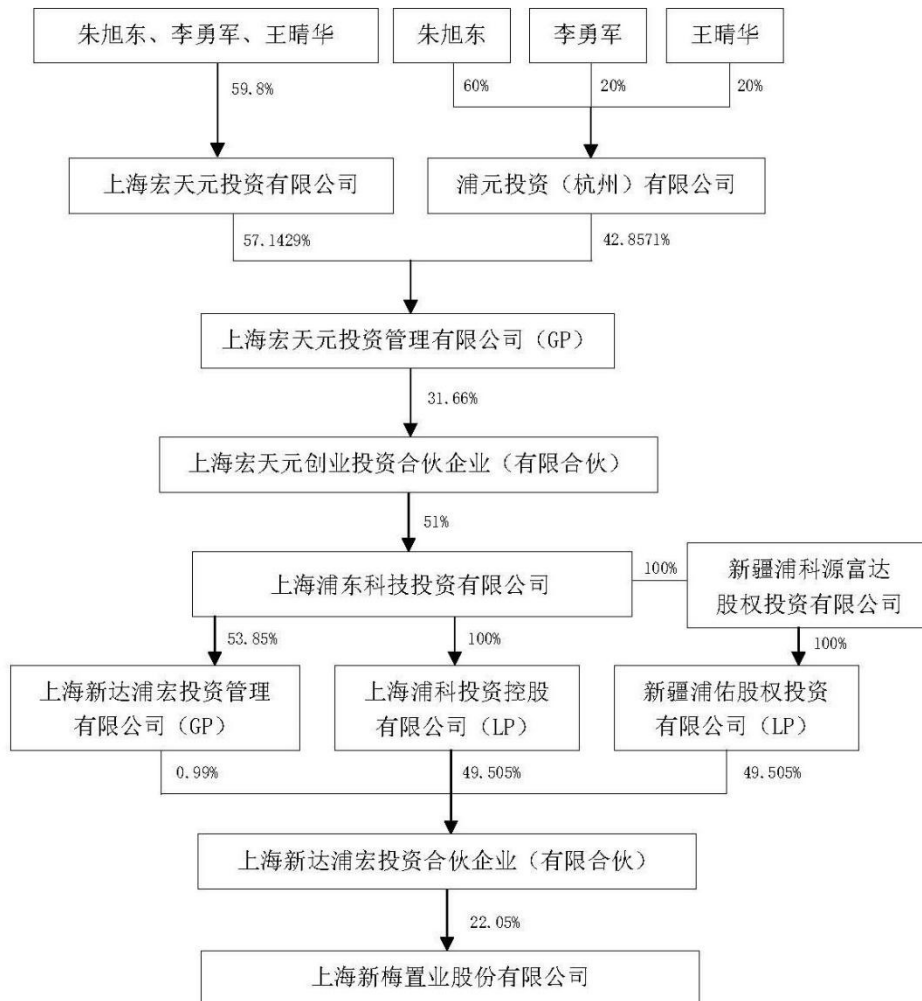
#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√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

2018年，公司实现营业收入为15,671.76万元，归属于上市公司股东的净利润1,599.61万元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润1,538.56万元。

##### （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。

第一，在房产销售方面，报告期内，公司主要完成了上海地区新梅大厦办公用房销售以及江阴地区豪布斯卡住宅、办公楼和车位等的销售，共计获得销售收入14,251.42万元。新梅大厦因楼龄较长、楼层分散、周边配套服务不完善等原因，2018年下半年出现了较为严重的“空租”现象，就此，公司及时调整经营策略，由“租”转“售”，在下半年启动了新梅大厦出售工作。2018年9月21日，公司召开了2018年第一次临时股东大会，审议通过了《关于拟对外销售新梅大厦部分办公用房的议案》，同意将新梅大厦101、102、201、301、401、1301、1901、2001室产权（建筑面积共7,118.15 m<sup>2</sup>）对外出售。股东大会审议通过后，公司积极落实相关事项，最终同上海偲邑物业管理有限公司、上海偲苒物业管理有限公司等景瑞地产（集团）有限公司所属8家企业签订了《上海市房地产买卖合同》，总价1.32亿元。截止2018年11月12日，上述房地产转让过户手续已全部完成，合同价款已全部到账。新梅大厦的顺利出售将有利于公司进一步优化资产结构，增加现金流，提高公司经营效率。2018年，江阴豪布斯卡项目也获得了较好的销售收益，实现销售收入1,866.09万元。

第二，在物业租赁方面，2018年，公司整体租金收入合计为1,413.9万元。为了提升经营能力，报告期内，公司重点对江阴豪布斯卡项目商业综合体的运营方案进行了调整，将商业综合体中可出售部分从经营性出售改为经营性出租，并与常州星策企业管理服务有限公司签署了租期10年的租赁合作协议，租赁面积2.6万平方米。目前，商业综合体内入驻的早教机构、银行、饭店等均已正式对外营业，商业综合体整体开业率已超70%。商业综合体的开业及招商有效提升了江阴豪布斯卡项目周边配套水平，为公司未来办公楼的销售带来了积极影响。

第三，在物业管理方面，公司进一步加大了对江阴地区的物业管理力度，除派专人负责商业体装修方案的审核和现场施工监督工作外，还积极引入了第三方合作机构，为商业综合体内的商户提供更全方位的服务，为未来的平稳运营奠定了良好基础。

第四，在司法维权方面，报告期内，公司对外部风险进行了提前预估，对各类有损公司权益的事项采取了积极应对的态度。目前，江阴新梅涉及的江苏弘盛建筑工程施工合同纠纷案依然处于审理和现场鉴定阶段。公司现已聘请了专业的律师团队，在基于现实的基础上，积极寻求解决方案，为公司业务发展降低风险。

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 2018 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
上海卓邦实业发展有限公司

注：本期新增子公司上海卓邦实业发展有限公司。

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：2019 年 4 月 15 日