

公司代码：600732

公司简称：*ST 新梅

上海新梅置业股份有限公司

2016 年半年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

1.2 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	上海新梅

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	李煜坤	
电话	021-51004092	
传真	021-51003439	
电子信箱	liyukun@shinmay.com.cn	

二 主要财务数据和股东情况

2.1 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	695,047,811.81	784,727,057.26	-11.43
归属于上市公司股东的净资产	331,355,959.05	361,992,793.63	-8.46
	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	54,442,195.74	7,942,668.25	585.44
营业收入	35,823,532.08	43,444,743.30	-17.54
归属于上市公司股东的净利润	-30,636,834.58	-24,007,662.89	27.61
归属于上市公司股	-30,675,265.79	-24,007,662.89	27.77

东的扣除非经常性损益的净利润			
加权平均净资产收益率 (%)	-8.84	-5.2	增加70个百分点
基本每股收益 (元 / 股)	-0.0686	-0.0538	27.51
稀释每股收益 (元 / 股)	-0.0686	-0.0538	27.51

2.2 前十名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				24,094		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）						
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	
上海兴盛实业发展（集团）有限公司	境内非国有法人	11.19	49,942,940	0	无	0
上海开南投资控股集团有限公司	境内非国有法人	7.07	31,581,380	0	未知	
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	未知	
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	未知	
陈庆桃	境内自然人	2.95	13,182,444	0	未知	0
上海浦东科技投资有限公司	境内非国有法人	2.21	9,861,165	0	未知	0
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	未知	
上海浦科投资控股有限公司	境内非国有法人	1.58	7,049,006	0	未知	0
北京长源投资有限公司	境内非	1.29	5,750,000	0	未知	0

	国有法人					
长富汇银投资基金管理（北京）有限公司	境内非国有法人	1.25	5,600,000	0	未知	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中，兴盛集团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；根据宁波证监局于2015年1月20日下发的《行政处罚决定书》，上海开南投资控股集团有限公司，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，上海升创建建筑装饰设计工程中心均为王斌忠所实际控制和管理的股票账户，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						

2.3 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

三 管理层讨论与分析

2016年以来，财政政策加力增效，在稳健的货币政策配合下，房地产调控政策总体稳妥，房地产市场延续了自2015年年中以来的回暖趋势，逐步进入上升周期。2016年住房市场总体去库存成效明显，但波动风险较大，市场两极分化趋势依旧严重，一、二线城市需求旺盛，房价上涨快，而三、四线及以下城市需求表现乏力，去库存形势仍然严峻。

截至2016年上半年末，全国商品房销售面积64,302万平方米，同比增长27.9%，其中，住宅销售面积增长28.6%，办公楼销售面积增长40.5%。商品房销售额48,682亿元，增长42.1%。其中，住宅销售额增长44.4%，办公楼销售额增长61.6%。（以上数据来自国家统计局）

从行业发展态势来看，2016年上半年，房地产市场逐步回暖，但由于两极分化严重，行业集中度进一步提升。大型房企得益于其全国化的广泛、均衡布局，牢牢抓住结构性回暖机遇，业绩增速明显；而多数中小型企业仍面临高库存风险，发展形势仍然严峻。为有效防范风险，实现可持续发展，不少房地产企业特别是中小企业开始实施多元化发展战略。

报告期内，公司主营业务仍然为房地产开发与经营，公司现有开发项目均在江苏省江阴市，主要项目为江阴新梅豪布斯卡项目。报告期内，为尽快回笼资金、改善经营业绩，提升主营业务收入，公司继续对江阴新梅豪布斯卡项目采取了降价促销的措施。同时，公司加大了新梅大厦的销售宣传力度，由公司销售和招商部门具体负责该办公用房的销售，并与多家房产中介进行了合作。但由于新梅大厦周边地区商业房产持续低迷，截至本报告期末，尚未有交易方购买该部分办公用房，也未签订相关意向协议。

报告期内，公司房地产项目出租情况为：

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	1.6 万平方米	1.5 万平方米	94%	694 万元	2.5 元/平方米/天
------	----	-------	----------	----------	-----	--------	-------------

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	0.95 万平方米	2763.46 平方米	16	2,214 万	0.80 万元
		办公	0.53 万平方米	98.37 平方米	1	81 万	0.83 万元

此外，报告期内，公司积极推动宋河酒业股份回购事宜。2016 年 4 月 28 日，公司全资子公司喀什中盛与辅仁控股、辅仁集团签订了《股份回购协议》。交易对方根据协议约定，支付了相应价款，截至本报告期末，公司共计收到回购价款人民币 4,000 万元。

2015 年 9 月 9 日，公司因筹划重大资产重组事项开始停牌。公司管理层组织财务顾问、律师、审计和评估等中介机构为此次重组进行了尽职调查、评估及审核等工作，并与交易对方开展了积极努力的谈判。2016 年 5 月底，发行股份及支付现金购买江阴戎辉 100% 股权的交易对方（即江阴戎辉的股东）向本次交易的独立财务顾问进行问询，要求其就上市公司股权诉讼事项等事项对公司治理稳定性的影响是否可能导致本次交易需要重新履行保密审批以及在当前公司治理现状下能否获得中国证监会行政许可做出评价。针对上述情况，独立财务顾问于 2016 年 6 月初组织重组各方进行了全面讨论，分析了完成本次交易尚需克服的法律障碍及继续履行重组的相关要求，经慎重考虑，经友好协商，交易各方达成一致意见，拟终止本次重大资产重组。

受制于违规举牌方恶意收购等客观原因，公司谋求战略转型之路举步维艰，至今未完成既定的战略转型目标。此外，由于持续亏损，公司正面临终止上市的风险，如公司 2016 年无法扭亏为盈并符合恢复上市的其他标准，则可能会导致终止上市。在此“内忧外患”的情形下，公司董事会和管理层充分考虑公司现行状况，在积极盘活存量资产的同时努力谋求公司业务转型，并联合股东等多方的力量，以期真正提高公司的可持续发展能力，扭转目前的艰难局面，避免终止上市。2016 年 7 月 18 日，公司和开南账户组等四方确定共同签署《恢复上市工作组备忘录》。公司及有关各方将积极共同推进公司股票恢复上市的相关工作。

2010 年 6 月 12 日，本公司、兴盛集团、中粮置业投资有限公司（以下简称“中粮置业”）和上海新兰房地产开发有限公司（以下简称“新兰公司”）签订了关于新兰公司及“新梅太古城”项目的《股权及项目收购框架协议书》。协议书约定，中粮置业按协议书的约定直接或间接承接新兰公司截至协议书签署日止的全部债务为条件、以新兰公司及其项目现状为基础和内容，直接收购新兰公司 100% 股权。2011 年 6 月 10 日中粮置业收购完成新兰公司全部股权，成为持有新兰公司 100% 股权的股东，但其尚欠公司 32,115,260.82 元至今未予支付。根据企业会计准则及公司会计政策，本报告期内，公司对该欠款计提了坏账准备 16,057,630.41 元，累计已计提坏账准备 32,115,260.82 元。

（一）主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	35,823,532.08	43,444,743.30	-17.54
营业成本	23,292,252.19	40,162,761.71	-42.01
销售费用	408,016.00	379,350.78	7.56

管理费用	14,431,916.95	15,603,102.55	-7.51
财务费用	9,911,347.10	11,758,047.52	-15.71
经营活动产生的现金流量净额	54,442,195.74	7,942,668.25	585.44
投资活动产生的现金流量净额	-10,379.00		不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-52,314,955.55	-37,540,981.43	不适用

营业收入变动原因说明:本期江阴房地产市场继续低迷,与去年同期相比,交房结转收入降低。

营业成本变动原因说明:因收入结转下降,成本相应下降。

销售费用变动原因说明:大力开展楼盘促销活动,费用较去年略有上升。

管理费用变动原因说明:和去年同期相比,因进行费用控制,支出略有下降。

财务费用变动原因说明:归还部分贷款,因此利息支出略有降低。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:江阴项目完工,本期工程项目付款金额大幅降低。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:小额购入办公用固定资产。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期无筹资活动流入现金,且筹资活动流出现金和上年相比略有下降。

2 其他

(1) 经营计划进展说明

由于2016年度的经营面临诸多风险和不确定因素,公司目前无法对2016年的营业收入及盈利状况进行比较准确的预测。公司将主要围绕以下各项积极措施,以实现恢复上市为目标开展工作:

1、加大存量房产的营销力度及招租力度,进一步加强成本控制,提升公司房地产及经营性物业持续经营能力,确保该资产能够在未来为公司提供稳定的租金收益和现金流;

报告期内,公司共计销售住宅和办公用房17套,合同销售金额2295万元;租金收入694万元。

2、加强对外投资项目的落实,并视情况积极采取仲裁等法律措施,保证公司利益;

报告期内,公司积极推动宋河酒业股份回购事宜。2016年3月21日,上海贸仲受理了喀什中盛向辅仁控股提起的关于宋河酒业股份回购事项的仲裁,仲裁请求裁决辅仁控股履行《股份转让协议》及《股份转让协议补充协议》项下的回购义务,回购价格为人民币 135,000,000 元加上前述金额按每年12%计算至实际支付回购价款之日所得的利息之和。2016年4月14日,本公司召开2016年第一次临时股东大会,审议通过了《关于喀什中盛所持宋河酒业5%股份回购事项的议案》,并授权经营管理层办理具体回购事宜。4月28日,喀什中盛与辅仁控股、辅仁集团签订了《股份回购协议》。交易对方根据协议约定,支付了相应价款。截至本报告期末,公司共计收到回购价款人民币4,000万元。

3、进一步落实重大资产重组工作,践行多元化发展战略、逐步实现业务转型,力争将公司打造成为专注于高成长性实业企业的投资控股平台,从根本上改善公司的盈利能力和持续经营能力。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入	营业成本	毛利率比

				比上年增 减（%）	比上年增 减（%）	上年增减 （%）
房地产	35,823,532.08	23,292,252.19	34.98	-17.54	-42.01	增加 27.43 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入 比上年增 减（%）	营业成本 比上年增 减（%）	毛利率比 上年增减 （%）
房屋销售	28,878,672.99	22,223,113.19	23.05	-22.15	-42.04	增加 26.41 个百分点
房屋出租	6,944,859.09	1,069,139.00	84.61	9.41	-41.22	增加 13.27 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
上海	12,867,859.09	17.55
江阴	22,955,672.99	-29.36

主营业务分地区情况的说明

上半年，上海项目车位的销售呈现一定增长。

(三) 核心竞争力分析

“新梅”品牌作为上海本地有十多年历史的知名房地产品牌，一直都是公司发展的重要核心竞争力。2015 年和 2016 年，“新梅”品牌再次蝉联上海市著名商标，延续了公司的品牌优势和竞争力。但随着公司目前在上海的开发项目均已完工，且在上海暂无后续土地储备，这一核心竞争力的优势亟待维护。

四 涉及财务报告的相关事项

4.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

不适用

4.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

不适用

4.3 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。

公司名称	注册地	注册资本 (万元)	经营范围	实际出资 (万元) 持股比例	持股比例	表决权比 例	是否合并
上海新梅 房地产开发有 限公司	上海	5,000	房产开发	4,500	90%	90%	是
上海新竺 实业发展有 限公司	上海	14,000	房产开发	14,000	96%	100%	是
江阴新梅 房地产开发有 限公司	江阴	19,000	房产开发	19,000	100%	100%	是
喀什中盛 创投有限公 司	喀什	3,000	股权投资	3,035	100%	100%	是

本公司本期合并报表范围未发生变更。

4.4 半年度财务报告已经审计，并被出具非标准审计报告的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

不适用

董事长：全历
上海新梅置业股份有限公司
2016年8月29日