

上海新梅置业股份有限公司



600732

2014年度股东大会 会议资料

(会议召开时间：2015年6月23日)

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
 - (1) 《2014 年度董事会工作报告》
 - (2) 《2014 年度监事会工作报告》
 - (3) 《公司 2014 年年度报告及摘要》
 - (4) 《公司 2014 年度利润分配预案》
 - (5) 《公司 2014 年度财务决算报告》
 - (6) 《关于续聘公司 2015 年度财务审计机构的预案》
 - (7) 《关于续聘公司 2015 年度内控审计机构的预案》
 - (8) 《关于增补第六届监事会监事的议案》
- 六、 股东提问和咨询
- 七、 独立董事作2014年度述职报告
- 七、 与会股东投票表决
- 八、 统计并宣布投票表决结果
- 九、 由见证律师宣读为本次股东大会出具的法律意见书
- 十、 宣读股东大会决议并宣布本次股东大会闭会

议案一

上海新梅置业股份有限公司 2014 年度董事会工作报告

各位股东：

上午好！受董事会委托，下面由我报告 2014 年度董事会的工作情况：

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014年，我国房地产进入了调整期，行政干预趋弱，中央政府通过多轮调整促进房地产向市场化转型，限购、限价等行政色彩比较浓的干预措施逐步退出，取而代之的则是以利率、信贷、税收等经济手段为主和中长期制度建设的调控方式。受此调整的影响，全国房地产市场出现全面降温，房地产投资增速显著放缓，房地产销售面积和销售额同比大幅下滑。2014年全国商品房销售面积为120,649万平方米，比上年下降7.6%，其中，住宅销售面积下降9.1%，办公楼销售面积下降13.4%。商品房销售额76,292亿元，下降6.3%，其中，住宅销售额下降7.8%，办公楼销售额下降21.4%（以上数据来源于国家统计局）。

从行业发展态势来看，2014 年品牌房企业绩表现分化，龙头房企逆势保持高增长，多数中小房企销售业绩不及预期，融资成本差异显著，市场低迷期行业集中度进一步提高。为规避风险，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。

基于前述对房地产行业发展趋势和竞争格局的判断，结合公司规模和行业地位的考虑，公司已于 2013 年初确定了在两到三年内逐步实施业务转型的经营战略。但报告期内，受公司股权纠纷的影响和违规举牌方的干扰，公司的经营战略无法正常得以实施，公司正常经营也受到一定影响。但在公司董事会和全体员工的共同努力下，公司实现了营业收入 1.64 亿元，营业成本 1.25 亿元，按照 2013 年年报中既定的经营计划完成了经营目标。

1、截止报告期末，公司房地产储备情况为：

公司目前的房地产储备只有江阴新梅豪布斯卡项目，其中，可售房产面积为 2.60 万平方米，委托经营面积为 4.42 万平方米。

2、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	1.53 万平 方米	1.35 万平 方米	93%	1145 万元	2.40 元/ 平方米/ 天

3、报告期内，公司主要房地产项目销售情况为：

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	1.97 万平 方米	1436.92 平方米	8	1341 万元	0.93 万元 /平方米

4、报告期内，公司的财务融资情况为：

	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
银行贷款	0	3,500 万元
委托贷款	1.5 亿元	1.34 亿元
平均利息成本	9%	6.42%

二、报告期内董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事 姓名	是否 独立 董事	参加董事会情况						参加股东 大会情况
		本年应 参加董 事会次 数	亲自 出席 次数	以通讯 方式参 加次数	委托出 席次数	缺席 次数	是否连续 两次未亲 自参加会 议	出席股东 大会的次 数
张静静	否	10	4	6	0	0	否	1
罗炜岚	否	10	1	8	1	0	否	0
王承宇	否	10	4	6	0	0	否	1
曾志锋	否	10	2	8	0	0	否	0
林燕	是	10	4	6	0	0	否	1
王红新	是	10	3	7	0	0	否	0

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	6
现场结合通讯方式召开会议次数	2

（二）独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

三、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

2012 年至 2014 年，房地产行业在国家实施的一系列“严控和稳定并举”的政策调控下，行业竞争更加激烈，集中度进一步提升，龙头企业在融资渠道、拓展布局、人才建设特别是抗风险能力上的优势进一步体现，中小房地产企业的发展空间被进一步压缩。2015 年房地产登记条例等配套政策出台和实施，对房地产市场仍将持续产生重大影响。全球利率、汇率、大宗商品等重要经济要素的波动对国内房地产市场的影响也越来越复杂、越来越难以驾驭。

除少数热点城市，房地产发展进入新阶段。上海市场房地产几近饱和，本地中小房地产企业谋求新发展成为必然的选择。公司作为中小型房地产企业，在房地产新的竞争格局和发展空间下，再谋求在房地产业务方面进行深入发展，势必导致业务空间、产业利润、资本效率等多方面的成长空间被无预期压缩。

同时，公司董事会也看到，国家新常态战略正在紧锣密鼓的推进，从金融、货币、资本、产业、区域、法制等多方面，赋予国家新的发展机遇。新常态下，稳定增长仍需内需拉动，从产品类到文化类消费的重要性仍将继续提升；有利产业结构提升的产业技术创新越来越显示在新常态经济中的核心价值；产业生态和环境生态在新常态下的重要性和商业价值越来越彰显；国家级自由贸易区、“一带一路”、“京津冀协调发展”和“长江经济带”等国家战略逐步扩大区域投资和经济增长的热点。国家新战略“由点到面，层层推进”的态势催生了众多市场机会、新的发展机遇。技术更新、沟通无限扩展、互联网运作等促使行业竞争态势愈加复杂多变，企业组织的传统运行模式在社会新常态下势必不能友好适应，新常态也势必催生企业组织模式的创新，组织层面的创新也将成为企业创新发展的

必由之路。

（二）公司发展战略

结合上述行业发展趋势及公司的实际情况，公司业务转型成为必然的选择。公司董事会敏锐感觉到房地产市场的复杂变化和复杂风险，多次研究进行公司业务战略转型，并在 2013 年初推出了战略转型的试行。前期在新材料、消费类、文化和金融等产业内，选择企业研讨了重组等意向，对公司业务进行了适当性重组。公司选择投资了消费类白酒产业宋河股份，剥离了公司存在开发困难的低效房地产资产。尽管限制高档消费延缓了名优白酒快速发展的势头，但白酒仍然是我国人民文化生活中的相当重要的一部分，今后的发展空间还是可观的。当前国家取消了外资投资名优白酒的比例限制，为白酒行业的发展和境内外上市减少了政策障碍。这些情况都为按照既定的战略转型方向，积累了可贵的经验。

公司拟进一步讨论转型战略规划，在论证转型目标是会关注两个关键：一是追求可循环的持续的企业成长愿景；二是追求上市公司以及股东价值持续提升的企业价值愿景。公司将符合上述转型战略关键范围的产业领域进行投资与整合。

（三）经营计划

由于新年度的经营面临诸多风险和不确定因素，公司目前无法对 2015 年的营业收入及盈利状况进行比较准确的预测，公司计划 2015 年实现营业收入 4400 万元，营业成本控制在 2200 万元。公司将主要按照以下经营计划开展各项工作：

- 1、加大存量房产的营销力度，加快销售速度，尽快回笼资金；
- 2、进一步加强成本控制和费用管理；
- 3、进一步加强公司内部控制制度的完善和落实；
- 4、公司董事会和管理层将根据公司拟定的转型战略规划，密切关注和积极寻求合适的投资项目，选择在适当时机进行审慎地投资，以逐步实现公司战略转型。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

公司维持当前业务的资金主要来源于自有资金、股东借款及银行借款。

（五）可能面对的风险

- 1、转型本身就是风险与收益、困难与机会、失败与成功等相互交织的过程，涉及产业选择失误、转型方式失误、转型管理失效、关键资源缺失等多种复杂因

素；

2、公司转型过程中必然面临难以预见的外部风险和困难。我国经济和世界经济受多种复杂因素影响，正在发生复杂、多变的变化。在人民币国际化的大趋势下，各大国的货币政策，多边和双边等国际政治，无一不对我国经济、货币政策产生复杂的影响，对企业重大经营决策产生重大复杂的影响；

3、公司治理也正面临着严重的非法干扰，违法持股、违法收购等现象不时干扰正常的公司治理，使既定的公司转型战略的实施受到拖延，消除违法干扰也是公司当前转型必须克服的障碍。

以上报告，请各位股东审议。

议案二

上海新梅置业股份有限公司 2014 年度监事会工作报告

各位股东：

下面由我来代表公司监事会向大家作公司 2014 年度监事会工作报告：

报告期内，公司监事会通过召开监事会会议、列席公司各次董事会会议及股东大会等，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、2014 年度监事会会议情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2014 年 3 月 21 日召开第六届监事会第四次会议	《关于推选职工代表监事的议案》、《公司 2013 年度监事会工作报告》、《公司 2013 年年度报告》、《关于增补第六届监事会监事的议案》
2014 年 4 月 21 日召开第六届监事会第五次会议	《公司 2014 年第一季度报告》
2014 年 8 月 14 日召开第六届监事会第六次会议	《公司 2014 年半年度报告》、《关于选举公司第六届监事会监事长的议案》
2014 年 10 月 29 日召开第六届监事会第七次会议	《公司 2014 年第三季度报告》、《关于执行〈新会计准则〉并对公司会计报表相关项目做出变更或调整的议案》

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定期财务报告，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、监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内，公司无收购出售资产情况。

六、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司与控股股东之间的关联交易决策程序合规，各项关联交易公平、公正，价格公允，公司审议关联交易事项过程中，关联董事回避表决，未发现损害公司及股东利益的情形。

以上报告，请各位股东审议。

议案三

上海新梅置业股份有限公司 公司 2014 年年度报告及摘要

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（2014 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内容与格式准则第 15 号——财务报告一般规定（2014 年修订）》以及上海证券交易所《关于做好上市公司 2014 年年度报告披露工作的通知》的相关规定，公司董事会办公室与财务部共同编制完成了《公司 2014 年年度报告及摘要》，并已于 2015 年 4 月 28 日在上海证券交易所网站和公司指定信息披露媒体上披露。

现提请股东大会审议。

议案四

上海新梅置业股份有限公司 2014 年度利润分配预案

各位股东：

经上海众华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2014 年度归属于上市公司股东的净利润为-34,514,232.68 元，母公司净利润为-14,464,440.51 元，母公司当年未分配利润为-5,577,112.75 元。

根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，本公司 2014 年度利润分配预案为：公司本年度不进行现金红利分配，也不进行股本转增。

现提请股东大会审议。

议案五

上海新梅置业股份有限公司

2014 年度财务决算报告

各位股东：

上午好！

受董事会委托，现将本公司截止 2014 年 12 月 31 日财务决算报告如下，请各位股东审议：

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、2014 年主要财务指标完成情况（合并报告）

单位：万元

序号	项 目	2014 年	2013 年	差额
1	营业总收入	16,347.32	1,827.63	14,519.69
2	营业总成本	12,464.88	682.08	11,782.80
3	营业利润	-3,547.88	-2,734.4	-813.48
4	利润总额	-3,547.68	-2,732.13	-815.55
5	所得税	7.47	87.8	-80.33
6	少数股东损益	-103.72	-147.08	43.36
7	归属于上市公司股东的净利润	-3,451.42	-2,672.85	-778.57
8	资产总额	95,623.61	95,403.50	220.11

9	资产负债率	49.31%	45.46%	3.85 个百分点
10	归属于母公司股东权益	47,388.42	50,839.85	-3,451.43
11	归属于上市公司股东的每股收益	-0.080 元/股	-0.060 元/股	-0.020 元/股
12	归属于上市公司股东的每股收益（扣除非经常性损益）	-0.080 元/股	-0.060 元/股	-0.020 元/股
13	归属于上市公司股东的每股净资产	1.062 元/股	1.139 元/股	-0.077 元/股
14	归属于上市公司股东的净资产收益率（加权平均）	-7.03%	-4.84%	不适用

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

序号	项目	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	变动比率
1	应收账款	518,447.78	133,430.36	288.55%
2	存货	227,828,879.99	507,524,933.02	-55.11%
3	其他应收款	17,632,141.44	26,054,222.16	-32.33%
4	投资性房地产	399,603,053.06	107,040,174.39	273.32%
5	固定资产	4,735,528.76	12,919,780.35	-63.35%
6	应付账款	98,650,160.66	24,115,932.13	309.07%
7	预收款项	2,769,754.77	116,436,066.47	-97.62%
8	应付利息	733,860.42	463,256.05	58.41%
9	长期借款	68,000,000.00	140,000,000.00	-51.43%

应收账款变动原因为：本期新梅大厦租金应收款增加；

存货变动原因为：本公司子公司江阴新梅本期交房结转营业成本，同时江阴新梅豪布斯卡项目商业部分委托第三方经营管理，由存货转入投资性房地产。

其他应收款变动原因为：本期中粮置业股权款逾期已超 3 年按 50%计提坏账准备，比去年多计提 30%。

投资性房产变动原因为：系本公司子公司江阴新梅开发的江阴新梅豪布斯卡项目中商业用房委托给第三方经营管理，由存货转为投资性房地产。

固定资产变动原因为：系本公司控股子公司上海新梅房地产开发有限公司原自用房产新梅大厦 20 楼改为出租，转入投资性房地产。

应付账款变动原因为：系子公司江阴新梅开发产品增加，相应应付款增加所致。

预收账款变动原因为：江阴新梅豪布斯卡项目本年预收款结转收入 1.32 亿元所致。

应付利息变动原因为：本期新增借款所致。

长期借款变动原因为：本期归还新梅大厦农行剩余借款。

2、经营成果变动分析

单位：元

序号	项目	2014 年 1-12 月	2013 年 1-12 月	变动比率 (%)
1	营业总收入	163,473,202.67	18,276,341.86	794.45
2	营业成本	124,648,818.74	6,820,824.15	1,727.47
3	营业税金及附加	7,755,707.40	15,525,919.22	-50.05
4	销售费用	1,575,906.11	2,250,006.13	-29.96
5	管理费用	20,148,003.72	13,762,923.48	46.39
6	财务费用	19,921,228.92	5,188,534.18	283.95
7	资产减值损失	24,902,320.77	2,567,241.86	870.00
8	营业外收入	30,315.40	106,666.50	-71.58

9	营业外支出	28,333.75	83,998.95	-66.27
---	-------	-----------	-----------	--------

营业总收入变动原因为：江阴新梅豪布斯卡前期预收款本年结转收入。

营业成本变动原因为：本年收入增加相应的成本增加。

营业税金及附加变动原因为：系本公司的子公司上海新竺实业收到主管税务局清算后退回土地增值税 786.56 万元。

管理费用变动原因为：本公司子公司江阴新梅本期新增投资性房地产折旧费和摊销费计入管理费用，以及其本期该公司开发的豪布斯卡项目竣工，上期计入项目成本的项目管理费用本期计入管理费用。

财务费用变动原因为：本年借款增加，相应利息支出增加。

资产减值损失变动原因为：本年中粮置业股权款逾期超 3 年，按 50%计提坏账准备。

营业外收入变动原因为：本年政府补贴减少。

营业外支出变动原因为：本年无对外捐赠。

3、应付职工薪酬

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2014 年 12 月 31 日
一、短期薪酬				
1. 工资、奖金、津贴和 补贴	-	5,091,110.37	5,091,110.37	-
2. 职工福利费	-	9,880.00	9,880.00	-
3. 社会保险费				
其中：1. 医疗保险费	-	267,523.18	267,523.18	-
2. 工伤保险费	-	18,530.60	18,530.60	-
3. 生育保险费	-	23,341.80	23,341.80	-
4. 住房公积金	-	176,732.00	176,732.00	-
5. 工会经费和职工教	575,489.03	14,077.06	14,377.06	575,189.03

育经费				
6. 短期带薪缺勤	-	-	-	-
二、设定提存计划				
1. 基本养老保险	-	522,325.69	522,325.69	-
2. 失业保险费	-	35,618.58	35,618.58	-
3. 企业年金缴费	-	-	-	-
三、设定受益计划	-	-	-	-
四、辞退福利	-	392,147.56	392,147.56	-
五、其他	-	-	-	-
合计	575,489.03	6,551,286.84	6,551,586.84	575,189.03

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 28,447,131.13 元，本期归属于母公司所有者的净利润为-34,514,232.68 元，本期未分配利润为-6,067,101.55 元。

请提请股东大会审议。

议案六

上海新梅置业股份有限公司

关于续聘公司 2015 年度财务审计机构的预案

各位股东：

根据公司 2015 年第一次临时股东大会决议，众华会计师事务所（特殊普通合伙）受聘为公司 2014 年度财务审计机构，该所委派了楼光华、杭思源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 2014 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和独立董事、审计委员会进行了沟通。目前该所已完成公司 2014 年度财务审计工作，审计结果客观公正。公司拟继续聘任众华会计师事务所为公司 2015 年度财务审计机构。

公司第六届董事会第八次会议已审议通过续聘该事务所为公司 2015 年度财务审计机构的事项，现提请股东大会审议。

议案七

上海新梅置业股份有限公司
关于续聘公司 2015 年度内控审计机构的预案

各位股东：

根据公司 2015 年第一次临时股东大会决议，众华会计师事务所（特殊普通合伙）受聘为公司 2014 年度内控审计机构。目前该所已根据财政部及证监会的相关工作要求，完成了公司 2014 年度内部控制审计工作，审计结果客观公正。

公司拟继续聘任众华会计师事务所为公司 2015 年度内控审计机构。

公司第六届董事会第八次会议已审议通过续聘该事务所为公司 2015 年度内控审计机构的事项，请各位股东审议。

议案八

上海新梅置业股份有限公司
关于增补第六届监事会监事的议案

各位股东：

公司监事会现有监事两名，根据《公司章程》的相关规定，公司控股股东上海兴盛实业发展（集团）有限公司现提名增补顾华庆先生为公司第六届监事会监事候选人。

顾华庆先生简历如下：

顾华庆，1960 年 7 月出生，大专学历，曾任上海华兴绿色工程有限公司总经理，上海兴盛实业发展（集团）有限公司工程配套部经理。

顾华庆先生未曾受到过中国证监会及上海证券交易所的任何处罚或惩戒，目前未持有公司股票。

请各位股东审议。