

## 上海新梅置业股份有限公司 2006年中期报告摘要

## §1 重要提示

1.1 本公司董事会及董事保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。  
1.2 本报告摘要摘自中期报告全文,报告全文同时刊载于http://www.sse.com.cn,投资者欲详细了解详细内容,应当仔细阅读中期报告全文。

1.3 公司全体董事出席董事会会议。  
1.4 公司负责人张静女士、财务总监赵肇敏女士及财务经理魏女士声明:保证中期报告中财务报告的真实、完整。

## §2 上市公司基本情况

股票简称	G新梅	
股票代码	600732	
上市证券交易所	上海证券交易所	
董事会秘书	证券事务代表	
姓名	何婧	张凌云
联系地址	上海市天目中路685号新梅大厦20楼	上海市天目中路685号新梅大厦20楼
电话	021-51006380	021-51006377
传真	021-51006370	021-51006370
电子邮箱	hejing@shximei.com	ly@shximei.com
2.2 主要财务数据和指标		
2.2.1 主要会计数据和财务指标		

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
流动资产	1,204,634,474.34	1,019,966,790.81	18.11
流动负债	371,078,498.89	582,214,389.54	-36.28
总资产	1,438,720,517.67	1,261,926,800.32	14.01
股东权益(不含少数股东权益)	509,772,683.94	489,943,536.79	4.19
每股净资产	2.066	2.016	1.99
调整后的每股净资产	2.066	2.016	1.99
报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)	
净利润	9,829,129.15	27,003,563.70	-63.60
扣除非经常性损益的净利润	10,996,761.64	27,154,563.70	-59.50
每股收益	0.40	0.109	-63.30
每股收益率(%)	1.94	5.18	减少3.87个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-100,184,083.64	-114,844,485.52	12.77

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
非经常性损益项目	单位:元 币种:人民币		
扣除公司当期根据会计准则规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收入、支出			-2,298,000.00
以前年度已经计提各项减值准备的转回			4,929.01
少数股东权益的影响金额			-1,126,438.50
合计			-1,167,632.49

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
2.2.2 非经常性损益项目	单位:元 币种:人民币		
√适用□不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
§3 股本变动及股东情况	单位:股		
3.1 股份变动情况表	√适用□不适用		

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减(%)
3.2 股东数量和持股情况	单位:股		
2.2.3 国内外会计准则差异	单位:股		
□适用√不适用			

就上述宏观政策对行业及公司未来发展带来的影响,公司管理层达成了以下共识:  
(1)“国六条”和“九部意见”均肯定了房地产业的重要支柱产业地位,并用“三个有利于”高度评价了房地产业健康发展对经济社会进步的重要意义,表明本轮调控的目的是促进房地产市场健康稳步健康发展,而不是打压,其影响将是长期、深远的;  
(2)尽管我们认为相关政策调控将会伴随行业发展的整个过程,并在短期内对房地产市场产生一定的抑制作用,但有助于延长行业景气,再造和谐发展的行业环境。从中长期看,中国,特别是上海、北京等大城市房地产市场仍将持续向好;  
(3)政策调控将加剧房地产业的结构性整合,促进行业集中度进一步加深,综合实力的优质公司将从调控中受益,在今后的竞争中逐步提高市场占有率;  
(4)就新梅而言,从短期来看,公司一直都遵循“以人为本”的开发理念和市场化的经营理念,从2004年起就将以满足自住需求为主的小户型、中价位楼盘作为开发重点,公司目前开发住宅项目均符合国家新规定的要求,不受产业政策变化的影响。从长远来看,公司稳健的区域性开发战略能够有效控制开发成本,降低经营风险,并利用地缘优势不断提高公司的品牌影响力和产品竞争力,在行业整合中快速积累资源,保证公司未来稳步发展。

2. 报告期内公司经营情况  
报告期内,公司各房产项目仍稳步推进;其他在建项目目前尚未竣工,其中约9,000平方米已在报告期内完成了前期开发手续,并于8月11日正式动工。  
新梅绿岛苑项目已入住全面竣工阶段,多层和部分小高层已完成结构封顶;同时,该项目于4月开始分期进行预售,并在当前较为低迷的市场环境下取得了不俗的销售业绩,报告期内实现预售商品房272套,预售面积227,111平方米,预收预收款910,565.94万元。  
新梅木古域项目一期工程于去年底竣工了竣工验收,报告期内,为配合基地内地下地铁工程竣工,按项目进度控制了建设速度,截止6月30日已交房1,800套;同时,报告期内,项目西南区块完成了基础平整收尾工作并进行地下管线、临时道路等配套设施工程。

5.1 主营业务行业、产品情况表  
单位:元 币种:人民币

行业名称	主营业务收入	主营业务成本	主营业务利润	主营业务利润率比上年同期增减(%)	主营业务利润率比上年同期增减(%)
房地产业	76,224,462.71	33,222,472.21	42,991,990.50	-55.44	-62.38增加80个百分点
其他	4,089,706.71	1,602,046.06	2,487,660.65	0.85	0.00增加0个百分点

其中:报告期内上市公司向控股股东及其子公司销售产品或提供劳务的关联交易金额306,733,650元人民币。  
5.2 主营业务分地区情况  
公司主营业务收入全部来源于上海地区。  
5.3 对净利润产生重大影响的其他经营业务  
□适用√不适用  
5.4 参股公司经营情况(适用投资收益占净利润10%以上的情况)  
□适用√不适用  
5.5 主营业务及其结构与上年度发生重大变化的原因说明  
□适用√不适用  
5.6 主营业务盈利能力(毛利率)与上年度相比发生重大变化的原因说明  
□适用√不适用  
5.7 利润构成与上年度相比发生重大变化的原因分析  
□适用√不适用  
5.8 募集资金使用情况  
5.8.1 募集资金运用  
□适用√不适用  
5.8.2 变更项目情况  
□适用√不适用  
5.9 董事会下半年的经营计划修改计划  
□适用√不适用  
5.10 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明  
□适用□不适用

□亏损 □同向大幅上升  
□同向大幅下降 □扭亏  
□同向大幅上升 □扭亏

5.11 公司管理层对会计师事务所本报告期“非标意见”的说明  
□适用√不适用  
5.12 公司管理层对会计师事务所上年度“非标意见”涉及事项的变化及处理情况的说明  
□适用√不适用

§6 重要事项  
6.1 收购、出售资产及资产重组  
6.1.1 收购或出售资产  
□适用√不适用  
6.1.2 出售或置出资产  
□适用√不适用  
6.1.3 自资产重组报告书或收购出售资产公告刊登后,该事项的进展情况及对报告期经营成果及财务状况的影响  
□适用√不适用  
6.2 担保事项  
□适用□不适用

6.3 重大关联交易  
6.3.1 日常经营相关的关联交易  
6.3.2 关联债权债务往来  
□适用□不适用

6.4 重大诉讼仲裁事项  
□适用√不适用  
6.5 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明  
□适用√不适用  
6.6 报告期内上市公司被查封、冻结及清欠进展情况  
□适用√不适用  
2006年下半年非经营性资金占用清欠方案实施时间表  
□适用√不适用  
6.6 非经营性资金占用及在股权分置改革过程中做出的特殊承诺及其履行情况  
□适用□不适用

6.7 承诺事项履行情况  
6.7.1 上市公司或控股股东在报告期内或可预见的将来未履行承诺的事项  
□适用√不适用  
6.7.2 上市公司或控股股东在报告期内或可预见的将来未履行承诺的事项  
□适用√不适用

6.8 股权激励事项  
6.8.1 股权激励情况说明  
□适用√不适用  
6.8.2 股权激励情况说明  
□适用√不适用

6.9 聘任、解聘会计师事务所情况  
□适用√不适用  
6.10 会计师事务所审计意见  
□适用√不适用  
6.11 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.12 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.13 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.14 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.15 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.16 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.17 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.18 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.19 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.20 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.21 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.22 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.23 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.24 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.25 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.26 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.27 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.28 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.29 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.30 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.31 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.32 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.33 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.34 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.35 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.36 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.37 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.38 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.39 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.40 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.41 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.42 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.43 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.44 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.45 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.46 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.47 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.48 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.49 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.50 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.51 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.52 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.53 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.54 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.55 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.56 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.57 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.58 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.59 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.60 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.61 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.62 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.63 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.64 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.65 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.66 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.67 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.68 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.69 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.70 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.71 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.72 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.73 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.74 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.75 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.76 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.77 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.78 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.79 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.80 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.81 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.82 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.83 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.84 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.85 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.86 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.87 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

6.88 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.89 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用  
6.90 会计师事务所变更情况  
□适用√不适用

注:特殊承诺指股权分置改革时作出的除法定承诺之外的其他承诺。  
6.7 未股改公司的股改工作尚未安排  
□适用√不适用  
未股改公司已承诺股改但未按时履行的具体原因说明  
□适用√不适用  
§7 财务报告  
7.1 审计报告

7.2 披露比较式合并及母公司的利润表

项目	合并	母公司
一、主营业务收入	76,224,462.71	171,075,279.90
减:主营业务成本	33,222,472.21	88,261,666.67
二、主营业务税金及附加	4,913,827.71	11,079,564.91
三、主营业务利润(亏损)“净额”	38,078,072.73	71,734,117.32
加:其他业务利润(亏损)“净额”	188,420.61	188,420.61
减:营业费用	1,294,394.10	2,562,006.28
管理费用	6,292,413.98	9,079,066.31
财务费用	498,600.38	2,407,000.33
三、利润总额(亏损总额)“净额”	30,223,088.03	57,864,375.01
减:所得税费用(损失)“净额”	-5,921,720.60	-5,921,720.60
加:少数股东损益		
减:未确认投资损失(合并报表项下)		
净利润(亏损)“净额”	9,829,129.15	27,003,563.70

7.3 报表附注  
7.3.1 本报告期无会计政策、会计估计变更和会计差错更正。  
7.3.2 报告期内,公司财务报表合并范围未发生重大变化。

董事长:张静  
上海新梅置业股份有限公司  
2006年8月28日  
股票代码:600732 股票简称:G新梅 编号:临2006-15

上海新梅置业股份有限公司  
第三届监事会第十一次会议决议公告

本公司及监事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负有连带责任。  
上海新梅置业股份有限公司(以下简称“公司”)第三届监事会第十一次会议于2006年8月24日下午在新梅大厦20楼会议室召开,会议出席监事3名,实际出席监事3名,会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的相关规定。会议由公司监事长王承宇先生主持,经与会监事认真讨论,审议通过以下事项:

1、《公司2006年中期报告及其摘要》(以下简称“《中期报告及其摘要》”);  
2、《关于监事会换届选举及提名第四届监事会非职工代表监事候选人的议案》;  
3、《关于聘任张静女士为公司第四届监事会非职工代表监事候选人的议案》。  
由于第三届监事会任期已届满,现提名韩国庆先生、江晓凌女士为公司第四届监事会非职工代表监事候选人。此外,经公司职工民主推荐,由罗炜凤女士担任公司职工代表监事。(上述三人简历附后)

表决结果:同意3票,反对0票,弃权0票。  
该议案经提交公司股东大会审议,第四届监事会非职工代表监事候选人的议案,将在审议《中期报告及其摘要》的过程中,与会监事一致认为:  
(1)《中期报告及其摘要》的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度等各项规定;  
(2)《中期报告及其摘要》的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息真实完整地反映了报告期内公司的经营管理和财务状况等重要事项;  
(3)在签署本报告书之前,未发现参与《中期报告及其摘要》编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

特此公告!  
上海新梅置业股份有限公司  
监事会  
2006年8月28日

附:第四届监事会监事候选人简历  
江晓凌女士,1971年7月出生,大学学历,会计师。曾任大荣机械化工(上海)有限公司财务经理,上海盛实业发展(集团)有限公司董事长秘书,现任上海盛实业发展(集团)有限公司董事,1986年10月出任,大荣房产、经济。曾任上海市农业委员会综合计划处主任科员,上海市农业投资公司副总经理,上海盛实业发展(集团)有限公司总经理,2005年6月加入本公司,现任本公司融资部经理。

罗炜凤女士,1970年11月出生,本科学历,建筑师。曾任贵州省建筑设计研究院上海分院一所所长,上海远恒房地产开发有限公司开发部经理及总工程师,现任上海新兰房地产开发有限公司董事,本公司第一副总会计师。

股票代码:600732 股票简称:G新梅 编号:临2006-16  
上海新梅置业股份有限公司  
第三届  
董事会第二十二次会议决议公告  
暨关于召开2006年  
第一次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负有连带责任。  
上海新梅置业股份有限公司(以下简称“公司”)第三届董事会第二十二次会议的通知书于2006年8月14日以专人、传真和电子邮件的方式送达公司全体董事列席会议全体人员,会议于2006年8月24日下午在在公司会议室以现场表决方式召开。应出席会议董事6人,实际6人,会议由公司董事长张静女士主持,公司监事和高级管理人员列席了会议。会议的召开符合《中华人民共和国公司法》和《公司章程》的相关规定。

一、会议决议情况  
1、审议通过《关于2006年中期报告及其摘要》的议案;  
2、审议通过《关于监事会换届选举及提名第四届监事会董事候选人的议案》(www.sse.com.cn);  
3、审议通过《关于召开2006年第一次临时股东大会的议案》(www.sse.com.cn);  
4、审议通过《关于聘任张静女士为公司第四届监事会非职工代表监事候选人的议案》。

该议案的表决结果为:同意6票,反对0票,弃权0票。  
会议决议情况如下:  
▲会议召开时间:2006年10月20日(星期四)下午1:30;  
▲会议地点:上海市天目中路111号新梅商务大酒店;  
▲会议召集人:上海新梅置业股份有限公司董事会;  
▲会议召开方式:现场方式

▲会议议案:  
(1)选举公司第四届监事会成员的议案;  
(2)关于聘任张静女士为公司第四届监事会非职工代表监事候选人的议案。  
▲出席对象:  
(1)截止2006年10月20日(星期五)下午交易结束后,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全体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、高级管理人员及公司律师。

▲会议登记:  
全体股东均有权利出席股东大会,也可以委托代理人代为出席和表决,该代理人不必是公司股东。  
(1)登记手续:  
凡本次会议登记日期登记在册的股东请填写以下资料办理登记手续:  
个人股东亲自来上海或委托代理人,须提供身份证明及复印件,证券帐户卡、委托代理人办理时,须提供双方身份证件及复印件、授权委托书(见附件二)、委托人证券帐户卡;

7.4 关联交易  
7.4.1 关联交易情况  
7.4.2 关联交易情况  
7.4.3 关联交易情况  
7.4.4 关联交易情况  
7.4.5 关联交易情况  
7.4.6 关联交易情况  
7.4.7 关联交易情况  
7.4.8 关联交易情况  
7.4.9 关联交易情况