

## 上海新梅置业股份有限公司

### 关于拟出售新梅大厦部分办公用房的关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证公告内容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。

重要内容提示：

● 交易概述：上海新梅置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）拟向公司关联方上海鑫兆房产发展有限公司（以下简称“鑫兆房产”）出售本公司控股子公司上海新梅房地产开发有限公司（以下简称“新梅房地产”）所持有的新梅大厦部分办公用房。

● 风险提示：公司本次关联交易协议尚未签署，公司将在协议签署后及时进行披露；本次交易完成后，有助于增加上市公司利润，增加利润预计为 5500 万至 7500 万（未扣除所得税项目），但其对公司利润的具体影响待年度会计师确认，如公司无法同时满足《上海证券交易所股票上市规则》第 14.2.1 条的九条规定，公司仍然面临终止上市的风险。

● 本次交易已经公司第六届董事会第二十八次临时会议审议通过，尚需提交股东大会审议。

#### 一、关联交易概述

本公司控股子公司新梅房地产拥有新梅大厦部分办公用房的产权，该办公用房目前均对外出租。公司现拟将其中共计 8 层整层办公用房产权以单价不低于人民币 16,080 元，总价不低于人民币 150,899,865.60 元的价格出售给鑫兆房产。

公司实际控制人为张兴标先生，鑫兆房产为张兴标先生所控制的公司。根据《股票上市规则》的规定，鑫兆房产为公司关联方，本次交易构成关联交易。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本次交易金额达到 3000 万元以上,且占公司 2015 年未经审计净资产绝对值 5%以上。

## 二、关联方介绍

### (一) 关联方关系介绍

公司实际控制人为张兴标先生,鑫兆房产为张兴标先生所控制的公司。根据《股票上市规则》的规定,鑫兆房产为公司关联方。本次资产出售方为公司控股子公司新梅房地产,公司持股比例为 90%。

### (二) 关联人基本情况

#### 1、鑫兆房产概况

法定代表人:张兴标

企业名称:上海鑫兆房产发展有限公司

注册资本:美元 3003.00 万

公司类型:有限责任公司(台港澳与境内合作)

住所:中国(上海)自由贸易试验区浦东南路 999 号

经营范围:在浦东新区梅园新村街道 368 街坊 1/1 丘地块内从事商品楼宇、公寓式酒店及配套设施(餐饮、酒吧、瓶装酒零售、健身房、游泳池、小卖部、会议服务、商务中心、会所)的开发、建设、租售、经营、管理和服务。

实际控制人:张兴标

鑫兆房产 2015 年度经审计财务数据如下:

2015 年末资产总额 1,679,171,080.68 元; 2015 年末资产净额

213,439,203.40; 2015年1月-12月营业总收入158,127,543.79元; 2015年1月-12月营业利润:26,193,353.94; 2015年1月-12月净利润26,203,241.83元。

### 三、关联交易标的的基本情况

#### (一) 交易标的

1、标的名称:位于上海市天目中路585号的新梅大厦第5、6、7、8、9、11、12、14层整层(建筑面积9384.32平方米)办公用房地产。

2、资产类别:商业地产、写字楼。

3、权属状况说明:本次交易标的产权清晰,目前均对外出租,不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施。其中第5-9层不存在抵押、质押及其他任何限制性转让的情况。第11、12、14层目前抵押给了大业信托有限公司,抵押期至2016年9月30日止。

4、评估情况:

#### (1) 第5、6、7、8、9、11层

2015年12月22日,公司2015年第二次临时股东大会审议通过《关于拟对外销售新梅大厦部分办公用房的议案》,并授权公司经营管理层负责该部分房产对外销售事宜。(详见公司临2015-071公告)持有从事证券、期货业务资格的万隆(上海)评估有限公司出具了以2015年10月31日为基准日的万隆评报字【2015】第1675号评估报告。该等房产评估值为人民币11,296.38万元,评估单价为人民币16,050.00元/平方米,评估增值6,675.60万元,增值率144.47%,评估增值原因主要为房地产市场价格上涨,同时企业摊销年限短于房地产法定可使用年限。具体情况如下:

评估范围：上海市天目中路 585 号新梅大厦 6 处房地产（5、6、7、8、9、11 层整层，建筑面积共 7,038.24 平方米）

评估基准日：2015 年 10 月 31 日

评估方法：结合本次评估目的及评估对象的具体情况，采用市场比较法和收益法评估，综合分析两种评估方法所得出的评估结果确定最终评估结论。

评估假设：（1）、市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。（2）、使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。（3）、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。（4）、委托方及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。（5）、假定产权持有者对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。（6）、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（详见公司于 2015 年 12 月 9 日披露的《上海新梅房地产开发有限公司拟资产转让项目所涉及的天目中路 585 号新梅大厦部分房地产评估报告》）

（2）第 12、14 层

持有从事证券、期货业务资格的万隆（上海）评估有限公司出具了以 2016 年 8 月 31 日为基准日的万隆评报字【2015】第 1669 号评估报告。（详见公司于同日披露的《上海新梅房地产开发有限公司拟资产转让项目所涉及的天目中路 585 号新梅大厦部分房地产评估报告》），该等房产评估值为人民币 3772.5 万元，评估单价为人民币 16,080.00 元/平方米，评估增值 2275.38 万元，增值率

151.98%，评估增值原因主要为房地产市场价格上涨，同时企业摊销年限短于房地产法定可使用年限。具体情况如下：

评估范围：上海市天目中路 585 号新梅大厦 2 处房地产（12、14 层整层，建筑面积共 2346.08 平方米）

评估基准日：2016 年 8 月 31 日

评估方法：结合本次评估目的及评估对象的具体情况，采用市场比较法和收益法评估，综合分析两种评估方法所得出的评估结果确定最终评估结论。

评估假设：（1）、市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。（2）、使用假设：评估范围内的资产按现有用途不变并继续使用。（3）、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。（4）、委托方及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。（5）、假定产权持有者对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。（6）、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

详见公司于 2016 年 9 月 13 日披露的《上海新梅房地产开发有限公司拟资产转让项目所涉及的天目中路 585 号新梅大厦部分房地产评估报告》。

（二）此次关联交易价格的确定原则和方法：经万隆（上海）评估有限公司出具的万隆评报字【2015】第 1675 号评估报告和万隆评报字【2015】第 1669 号评估报告，第 5、6、7、8、9、11 层和第 12、14 层评估单价分别为人民币 16,050.00 元/平方米和 16,080.00 元/平方米。本公司拟以单价不低于 16,080.00 元/平方

米，即交易总价格不低于 150,899,865.60 元的价格向鑫兆房产出售新梅大厦第 5、6、7、8、9、11、12、14 层整层（建筑面积 9384.32 平方米）办公用房产权。

#### **四、关联交易的主要内容和履约安排**

有关本次交易的协议尚未签署，待协议签署后，公司将及时履行披露义务。

#### **五、关联交易的目的及对公司的影响**

本次关联交易系为盘活公司存量房产，优化资产结构，推动公司股票尽快恢复上市，本次交易完成后，有助于增加上市公司利润，增加利润预计为 5500 万至 7500 万（未扣除所得税项目），但其对公司利润的具体影响待年度会计师确认，如公司无法同时满足《上海证券交易所股票上市规则》第 14.2.1 条的九条规定，公司仍然面临终止上市的风险。

#### **六、本次关联交易履行的审议程序**

（一）本次关联交易已经公司第六届董事会第二十八次临时会议审议通过，该次会议的会议通知于 2016 年 9 月 12 日以电子邮件等方式送达公司全体董事，会议于 2016 年 9 月 13 日上午以通讯表决方式召开。在审议上述交易时，关联董事张静静女士未参与表决，其余 5 位董事均投票同意，公司独立董事林燕女士、王红新先生已事先书面认可并发表了如下独立意见：

1、相关关联交易定价公允，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东利益的行为；

2、第六届董事会第二十八次临时会议对于关联交易的审议及表决严格按照《公司法》、《上市规则》等有关法律、法规及《公司章程》的要求执行，决策程序合法、合规。

(二) 此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。

(三) 本次关联交易无需经过有关部门批准。

## 七、上网公告附件

- (一) 经独立董事事前认可的声明；
- (二) 经独立董事签字确认的独立董事意见；
- (三) 评估报告。

特此公告。

上海新梅置业股份有限公司

董 事 会

2016年9月14日