

上海新梅置业股份有限公司

关于控股子公司拟对外销售新梅大厦 部分办公用房的公告

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：

- 交易内容：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”）拟对外销售其持有的部分新梅大厦办公用房。
- 本次交易尚未确认交易对象，不排除交易对象为公司关联方的可能性。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 本次交易的实施不存在重大法律障碍。
- 本次交易已经公司第六届董事会第十八次临时会议审议通过，尚需提交公司 2015 年第二次临时股东大会审议。
- 由于交易对象尚不确定，且该区域办公用房销售市场长期不景气，该标的资产存在无法售出或无法全部售出的风险，请投资者注意投资风险。

一、交易概述

公司于 2015 年 12 月 3 日召开第六届董事会第十八次临时会议，以 5 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于拟对外销售新梅大厦部分办公用房的议案》，同意在一年内（以股东大会通过时间为起始日）对外销售新梅大厦第 5、6、7、8、9、11 层整层（建筑面积共 7,038.24 平方米）。根据万隆（上海）资产评估有限公司出具的万隆评报字（2015）第 1675 号，该等房产的评估值为人民币 11,296.38 万元，评估单价为人民币 16,050.00 元/平方米。评估基准日为 2015 年 10 月 31 日。根据上述评估报告，确保待本次出售完成后，出售总金额/出售总面积 \geq 人民币 16,050.00 元/平方米。

公司独立董事就本次交易事项发表了同意的独立意见。

本议案尚需提交2015年第二次临时股东大会审议。

董事会提请股东大会批准上述资产出售事项；授权董事会在上述框架下推进交易实施，并签署必要的文件和办理相应手续，并同意董事会将前述授权事项转授权于公司经营管理层。

二、交易各方当事人情况介绍

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%，其注册资本为 5,000 万元。截至 2014 年末，新梅房地产总资产为 2.9 亿元，净资产为 1.04 亿元，净利润为-1,456.22 万元。

截至本公告日，交易对象尚不确定，不排除交易对象为公司关联方的可能性。如该交易最终确定为关联交易，公司届时将按相关规定履行必要的决策程序及信息披露义务。

三、交易标的情况

（一）交易标的基本情况

1、出售标的名称：位于上海市天目中路 585 号的新梅大厦第 5、6、7、8、9、11 层整层（建筑面积共 7,038.24 平方米）。该房产可以分层销售。

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 层目前抵押给了大业信托有限公司，抵押期至 2016 年 5 月 10 日止，如在抵押期内出售该楼层房产，公司将提前解除该抵押事项。

（二）交易标的评估情况

公司委托具有从事证券、期货业务资格的万隆（上海）评估有限公司对本次拟出售的房产进行评估，并出具相应评估报告（万隆评报字（2015）第 1675 号），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 9,412.35 万元，增值率 499.59%，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。

四、本次交出售资产的目的和对公司的影响

本次出售资产是为了盘活公司的存量资产，减少房产市场的持续低迷对公司经营业绩的影响，优化资产结构及提高资产运营效率。若本次拟出售的办公用房全部销售完成，初步预计将为公司增加净利润约4,500—5,500万元（未扣除所得税项目）。同时，由于经营管理层将根据股东大会授权进行公开出售，交易对象目前尚不确定，且该房产所在区域办公用房的销售市场长期不景气，因此存在无法售出或无法全部售出的风险。

五、备查文件目录

- 1、上海新梅置业股份有限公司第六届董事会十八次临时会议决议；
- 2、独立董事关于第六届董事会十八次临时会议审议有关事项的独立意见；

3、《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 585 号新梅大厦部分房地产评估报告》。

特此公告。

上海新梅置业股份有限公司

董 事 会

2015 年 12 月 4 日