

# 上海新梅置业股份有限公司



600732

## 2015年第二次临时股东大会 会议资料

(会议召开时间：2015年12月21日)

## 会议议程

时 间：2015年12月21日（星期一）下午14:30

地 点：上海市天目西路111号新梅华东酒店4楼新梅厅

主持人：张静静

参会人员：

1. 截止2015年12月14日（星期一）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、高级管理人员及见证律师。

会议议程：

一、 主持人宣布会议开始

二、 介绍股东到会情况

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）《关于拟对外销售新梅大厦部分办公用房的议案》

六、 现场股东投票表决

七、 统计并宣布投票表决结果

八、 由见证律师宣读为本次股东大会出具的法律意见书

九、 宣读股东大会决议并宣布本次股东大会闭会

## 议案一

## 关于拟对外销售新梅大厦部分办公用房的议案

各位股东：

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”）拥有新梅大厦部分办公用房的产权，该等办公用房目前均对外出租。公司现拟将其中第5、6、7、8、9、11层整层（建筑面积共7,038.24 m<sup>2</sup>）对外销售。公司经营管理层将根据授权在股东大会通过之日起一年内出售该资产，目前交易对象尚不确定。

交易标的具体情况如下：

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 m<sup>2</sup>）办公用房产。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，不存在妨碍权属转移的其他情况。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。

4、评估情况：公司委托持有从事证券、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，出具相应评估报告，评估情况如下：

名称	评估报告	评估方法	评估基准日	评估结论
上海市天目中路 585 号新梅大厦 6 处房地产（5、6、7、8、9、	万隆评报字（2015）第 1675	市场比较法和收益法	2015 年 10 月 31 日	该等房产评估值为人民币 11,296.38 万元，评估单价为人

11层整层，建筑面积共7,038.24平方米)	号			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。

5、拟销售价格：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。

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。

该议案已于公司2015年12月3日召开的第六届董事会第十八次临时会议审议通过，现提请股东大会授权董事会在上述框架下谈判确定交易具体细节，并签署相关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。公司经营管理层将根据授权在股东大会通过之日起一年内出售该资产。

请各位股东审议。