

# 上海新梅置业股份有限公司



600732

## 2016年第三次临时股东大会 会议资料

（会议召开时间：2016年9月29日）

## 会议议程

时 间：2016年9月29日（星期四）下午14:00

地 点：上海市天目西路111号新梅华东大酒店16楼明珠厅

主持人：全历

参会人员：

1. 截止2016年9月22日（星期四）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、 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）《关于公司拟出售新梅大厦部分办公用房暨关联交易的议案》

六、 股东发言

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

**关于公司拟出售新梅大厦部分办公用房暨关联交易的议案**

各位股东：

上海新梅置业股份有限公司（以下简称“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 元的价格出售给上海鑫兆房产发展有限公司（以下简称“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 3,000 万元以上，且占公司 2015 年未经审计净资产绝对值 5%以上。

**一、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）、鑫兆房产基本情况**

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 3,003.00 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 元； 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 元； 2015 年 1 月-12 月 净 利 润 26,203,241.83 元。

## 二、交易标的基本情况

（一）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）办公用房产权。

（二）资产类别： 商业地产、写字楼。

（三）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。

（四）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。评估情况如下：

评估范围	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、11层整层，建筑面积共7,038.24平方米）	万隆评报字（2015）第1675号	市场比较法和收益法评估	2015年10月31日	该等房产评估值为人民币11,296.38万元，评估单价为人民币16,050.00元/平方米，评估增值6,675.60万元，增值率144.47%。

## 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（2016）第1669号评估报告。评估情况如下：

评估范围	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2处房地产（12、14层整层，建筑	万隆评报字（2016）第1669号	市场比较法和收益法评估	2016年8月31日	该等房产评估值为人民币3,772.5万元，评估单价为人民币16,080.00元/平

面积共 2346.08 平方米)				方米，评估增值 2,275.38万元，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。

(五) 拟销售价格：根据上述评估报告，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 9,384.32 平方米）办公用房产权。

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 5,500 万至 7,500 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。

该议案已于公司 2016 年 9 月 13 日召开的第六届董事会第二十八次临时会议审议通过，现提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在上述框架下谈判确定交易具体细节、签署相关文件、办理相应手续。

以上议案，请各位股东审议。