海通证券股份有限公司
关于
上海新梅置业股份有限公司
之
恢复上市保荐书

海通证券股份有限公司
HAITONG SECURITIES CO., LTD.

（上海市广东路 689 号）

目 录

释 义 **4**

第一节 公司的基本情况 **5**

一、基本情况 5
二、设立及股本变更情况 6
三、公司控股股东及实际控制人情况 9
四、暂停上市情况 11
五、公司最近两年的主要财务数据 12

第二节 公司存在的主要风险以及原有风险是否已经消除的说明 **13**

一、公司存在的主要风险 13
二、公司原有风险是否已经消除的说明 15

第三节 上市公司发展前景的评价 **20**

一、公司暂停上市前的财务与经营情况 20
二、公司的发展前景 20

第四节 核查报告的主要内容 **34**

一、公司规范运作情况的核查 34
二、对上海新梅财务风险情况的核查意见 42
三、公司或有风险情况的核查 44
四、公司持续经营能力的核查 45

第五节 关于公司符合恢复上市条件的说明 **48**

一、上海新梅符合恢复上市的主体资格 48
二、上海新梅符合恢复上市的实质条件 48

第六节 海通证券保荐意见及理由 **51**

第七节 保荐机构资格及内部审核程序的说明 **52**

一、海通证券及其保荐人资格说明 52
二、审核程序简介 52

第八节 保荐人是否存在可能影响其公正履行保荐职责的情形的说明 **54**

第九节 保荐人比照有关规定作出的承诺 **55**

一、本保荐机构在恢复上市保荐书中作出的承诺 55
二、本保荐机构自愿按照《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定，自证券恢复上市之日起持续督导公司履行规范运作、信守承诺、信息披露等义务 55
三、本保荐机构遵守法律、行政法规和中国证监会对推荐证券恢复上市的规定，接受证券交易所的自律管理 55

第十节 对公司持续督导期间的工作安排 **56**

一、督导上市公司有效执行并完善防止大股东、实际控制人、其他关联方违规占用上市公司资

源的制度 56
二、督导上市公司有效执行并完善防止高管人员利用职务之便损害上市公司利益的内控制度 . 56
三、督导上市公司有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度，并对关联交易发表意见 57
四、督导上市公司履行信息披露的义务，审阅信息披露文件及向中国证监会、证券交易所提交的其他文件 57
五、持续关注上市公司为他人提供担保等事项，并发表意见 58
第十一节 保荐人和相关保荐代表人的联系地址、电话和其他通讯方式 59
第十二节 保荐人认为应当说明的其他事项 60

释　义

在本保荐书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

本保荐书	指	《海通证券股份有限公司关于上海新梅置业股份有限公司之恢复上市保荐书》
上海新梅、公司	指	上海新梅置业股份有限公司
本保荐机构、海通证券	指	海通证券股份有限公司
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
律师	指	通力律师事务所
新达浦宏投资	指	上海新达浦宏投资合伙企业（有限合伙），系上市公司控股股东
新达浦宏管理	指	上海新达浦宏投资管理有限公司，系新达浦宏投资执行事务合伙人
浦东科投	指	上海浦东科技投资有限公司，系新达浦宏投资实际控制人
兴盛集团	指	上海兴盛实业发展（集团）有限公司
开南投资	指	上海开南投资控股集团有限公司
开南账户组	指	由王斌忠实际控制和管理其股票账户的上海开南投资控股集团有限公司、兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司、兰州瑞邦物业管理有限公司、上海升创建筑装饰设计工程中心、上海腾京投资管理咨询中心及甘肃力行建筑装饰材料有限公司
浦科控股	指	上海浦科投资控股有限公司
新梅房地产	指	上海新梅房地产开发有限公司
鑫兆房产	指	上海鑫兆房产发展有限公司
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》（2014 年修订）
《保荐管理办法》	指	《证券发行上市保荐业务管理办法》
最近两年	指	2015 年度和 2016 年度
报告期末	指	2016 年末
万元、元	指	人民币万元、人民币元

海通证券股份有限公司关于上海新梅置业股份有限公司

之恢复上市保荐书

上海证券交易所：

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）具备《上市规则》（2014年修订）规定的上市公司股票恢复上市保荐机构资格，受上海新梅置业股份有限公司（以下简称“上海新梅”或“公司”）的聘请，担任其股票恢复上市保荐机构并出具本保荐书。

第一节 公司的基本情况

一、基本情况

公司名称：上海新梅置业股份有限公司

法定代表人：李勇军

注册资本：44,638.3080 万元

上市日期：1996 年 8 月 16 日

住所：上海市天目中路 585 号新梅大厦 2001-C 室

邮政编码：200070

公司电话：021-51005380

公司传真：021-51005370

互联网网址：www.shinmay.com.cn

电子信箱：600732@shinmay.com.cn

公司董秘：李煜坤

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发与经营，物业管理，建筑装潢，实业投资，资产经营，国内贸易（除专项审批），咨询服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

统一社会信用代码：91310000132269407T

二、设立及股本变更情况

上海新梅原名上海港机股份有限公司，系根据中华人民共和国交通部作出的《关于设立上海港机股份有限公司的批复》(交体法发[1996]381 号)和中华人民共和国国家经济体制改革委员会作出的《关于设立上海港机股份有限公司的批复》(体改生[1996]77 号)批准，并经上海市工商行政管理局核准登记，以上海港口机械制造厂为发起人采用募集方式设立的股份有限公司。

中国证券监督管理委员会于1996年7月11日作出证监发字[1996]103号《关于上海港机股份有限公司(筹)申请公开发行股票的批复》的批准，上海新梅向社会公开发行人民币普通股 4,000 万股(含公司职工股 400 万股)，每股面值 1 元，于上海证券交易所申请上市。上海新梅股票发行完成后，上海新梅的股本总额为 11,960 万股，其中流通股为 3,600 万股。

1996 年 8 月 16 日，上海新梅股票于上海证券交易所上市。

本次发行完成后，上海新梅的股本结构如下图所示：

股份类型	股份数量（万股）	比例（%）
非流通股	**8,360.00**	**69.90**
其中：国有法人股	7,960.00	66.56
内部职工股	400.00	3.34
流通股	**3,600.00**	**30.10**
其中：社会公众股	3,600.00	30.10
合计	**11,960.00**	**100.00**

上海新梅于 1997 年 2 月 28 日召开 1997 年度第一次临时股东大会，审议通过了：(1)用资本公积金转增股本的方案，用公司资本公积金中的 4,186 万元向全体股东按每 10 股转增 3.5 股的比例转增股本；(2)1995 年下半年度的未分配

利润分配方案，用 1995 下半年度的未分配利润中 1,196 万元向全体股东每 10 股派送 1 股红股。本次资本公积金转增股本及未分配利润分配方案完成后，上海新梅的股本总额变更为 17,342 万股，其中流通股 5,800 万股。

股份类型	股份数量（万股）	比例（%）
非流通股		
其中：国有法人股	11,542.00	66.56
流通股		
其中：社会公众股	5,800.00	33.44
合计	**17,342.00**	**100.00**

上海新梅于 1998 年 5 月 8 日召开 1998 年第一次股东大会(1997 年度股东大会)，审议通过了《1997 年度利润分配预案》，以 1997 年末总股本 17,342 万股为基数，向全体股东每 10 股派送 1 股红股。本次利润分配完成后，上海新梅股本总额变更为 19,076.20 万股，其中流通股 6,380 万股。

股份类型	股份数量（万股）	比例（%）
非流通股		
其中：国有法人股	12,696.20	66.56
流通股		
其中：社会公众股	6,380.00	33.44
合计	**19,076.20**	**100.00**

上海新梅于 2000 年 8 月 28 日召开 2000 年度第一次临时股东大会，审议通过了《公司 2000 年中期资本公积金转增股本方案》，以现有股本 19,076.2 万股为基数，用资本公积金按每 10 股转增 3 股的比例转增股本。本次资本公积金转增股本完成后，上海新梅的股本总额变更为 24,799.06 万股，其中流通股 8,294 万股。

股份类型	股份数量（万股）	比例（%）
非流通股		
其中：国有法人股	16,505.06	66.56
流通股		
其中：社会公众股	8,294.00	33.44

股份类型	股份数量（万股）	比例（%）
合计	**24,799.06**	**100.00**

2002 年 11 月 18 日，上海港口机械制造厂与兴盛集团签订了《股权转让协议》，约定将其持有的上海新梅 16,505.06 万股股票转让予兴盛集团，股权转让完成后，上海新梅的股权结构如下表所示：

股份类型	股份数量（万股）	比例（%）
非流通股		
其中：境内法人股	16,505.06	66.56
流通股		
其中：社会公众股	8,294.00	33.44
合计	**24,799.06**	**100.00**

上海新梅于 2005 年 11 月 18 日召开股东大会审议通过了《上海新梅置业股份有限公司股权分置改革方案》，同意在方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股将获得公司非流通股股东支付的 2.7 股股份对价。本次股权分置改革方案实施完成后，上海新梅股本总额为 24,799.06 万股，全部股份变更为流通股份。

股份类型	股份数量（万股）	比例（%）
有限售条件的流通股	14,265.68	57.53
无限售条件的流通股	10,533.38	42.47
合计	**24,799.06**	**100.00**

上海新梅于 2013 年 2 月 21 日召开 2012 年度股东大会，审议通过了《公司 2012 年度利润分配预案》，同意以 2012 年 12 月 31 日总股本 24,799.06 万股为基数，向全体股东每 10 股送红股 8 股。本次送股完成后，上海新梅股本总额变更为 44,638.3080 万股。

股份类型	股份数量（万股）	比例（%）
有限售条件的流通股	0	0
无限售条件的流通股	44,638.3080	100.00

股份类型	股份数量（万股）	比例（%）
有限售条件的流通股	0	0
合计	**44,638.3080**	**100.00**

截至 2016 年 9 月 30 日，上海新梅的股权结构如下图所示：

股东名称	股份数量（万股）	比例（%）
兴盛集团	4,994.29	11.19%
开南投资	3,158.14	7.07%
浦东科投	986.12	2.21%
浦科控股	704.90	1.58%
其他	34,794.8589	77.95%
合计	**44,638.3080**	**100.00%**

2016 年 10 月 10 日， 新达浦宏投资与兴盛集团、开南投资、浦东科投和浦科控股签署了《股份转让协议》，新达浦宏投资分别受让兴盛集团、开南投资、浦东科投及浦科控股所持公司 49,942,940 股、31,581,380 股、9,861,165 股和 7,049,006 股股份。本次权益变动后，新达浦宏投资直接持有公司 98,434,491 股股份，合计持股比例为 22.05%，新达浦宏投资成为公司控股股东。

股东名称	股份数量（万股）	比例（%）
新达浦宏投资	9,843.4491	22.05
其他	34,794.8589	77.95
合计	**44,638.3080**	**100.00**

三、公司控股股东及实际控制人情况

（一）控股股东情况

公司控股股东为新达浦宏投资。

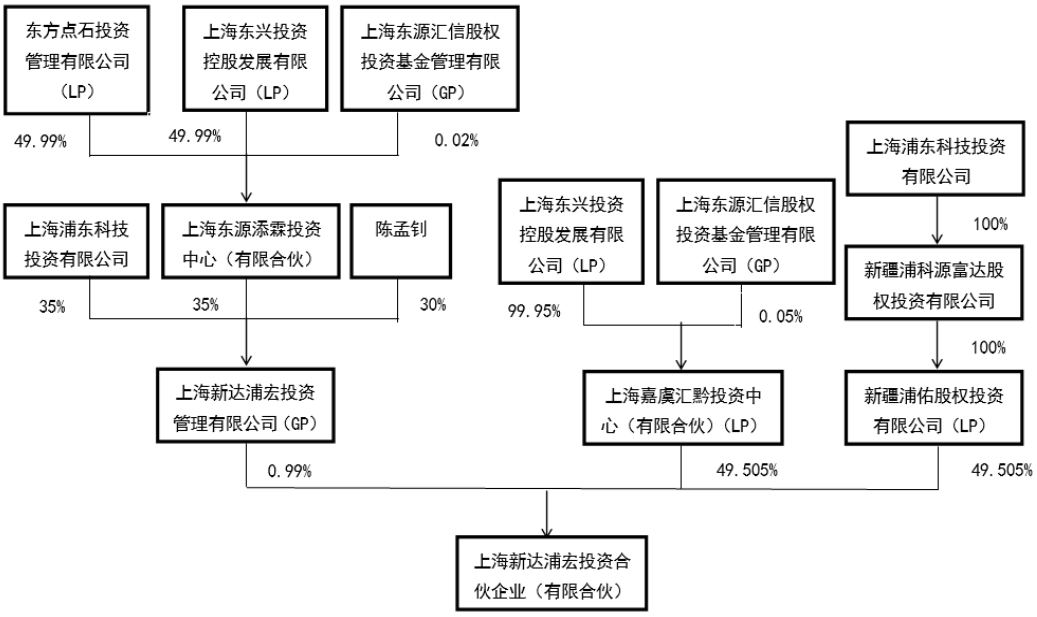
新达浦宏投资基本情况如下：

项目	内容
企业名称	上海新达浦宏投资合伙企业（有限合伙）
企业类型	有限合伙企业
注册地	中国（上海）自由贸易试验区罗山路 1502 弄 14 号
执行事务合伙人	上海新达浦宏投资管理有限公司
执行事务合伙人代表	李勇军

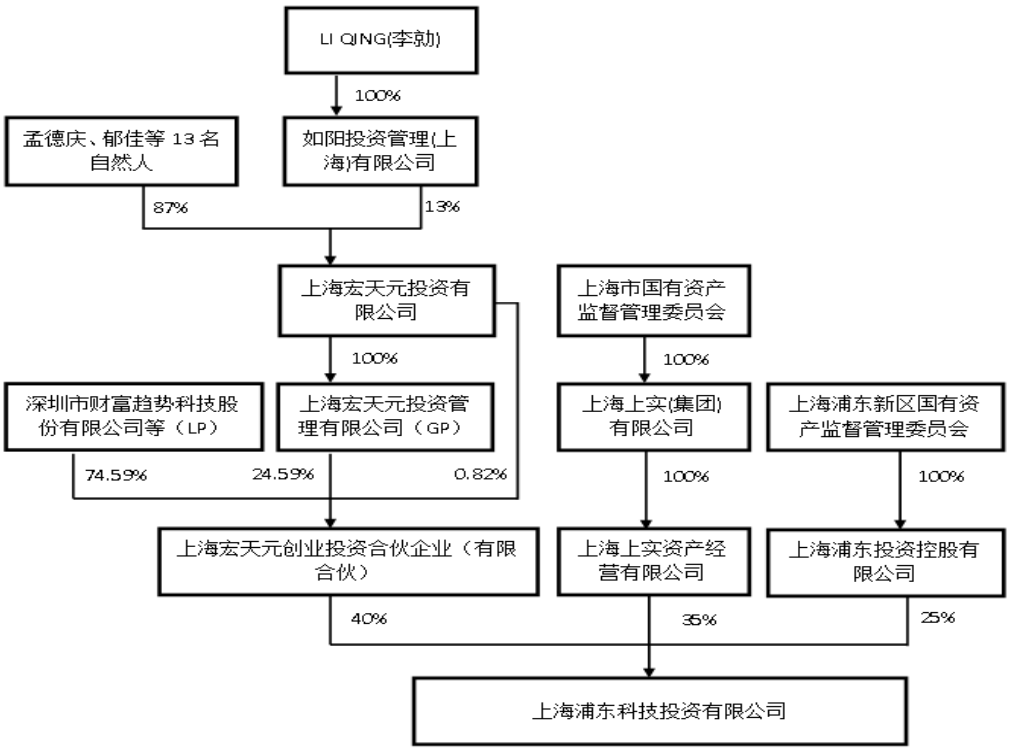
认缴出资额	2,020,000,000 元
统一社会信用代码	91310115MA1K3GA434
成立日期	2016 年 9 月 2 日
合伙期限	2016 年 9 月 2 日至 2021 年 9 月 1 日
经营范围	实业投资，投资咨询，投资管理【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
通讯地址	上海市杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 46 层
通讯方式	021-50276328

（二）实际控制人情况

新达浦宏投资的控制结构如下图所示：



其中，浦东科投的控制结构如下图所示：



自新达浦宏投资设立以来，新达浦宏管理一直为其普通合伙人、执行事务合伙人，对新达浦宏投资的日常经营和重大投资决策具有控制力。而根据新达浦宏管理的公司章程，其股东会会议审议相关事项须经代表三分之二以上表决权的股东通过，其董事会审议事项须经四名以上（含本数）董事同意表决通过。浦东科投可实际支配的股权表决权比例未达到三分之二，可实际支配的董事人数未达到四名，但其可实际支配的股权表决权比例及董事人数均超过半数，同时，新达浦宏管理除 1 名副总经理和财务负责人外的全体管理层均在浦东科投任职，浦东科投通过该等管理层可实际支配新达浦宏管理的经营管理。

依据上述情况综合判断，并依据《上市公司收购管理办法》第八十四条、《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条等相关规定，浦东科投对新达浦宏管理具有控制权，为新达浦宏投资的实际控制人。

四、暂停上市情况

公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度连续三年亏损，于 2016 年 3 月 31 日接到上交所《关于对上海新梅置业股份有限公司股票实施暂停上市的决定》(上证公字[2016]84 号），根据《上市规则》第 14.1.1 条、第 14.1.3 条的规定，上交所决定自 2016 年 4 月 8 日起暂停公司股票上市。

五、公司最近两年的主要财务数据

根据立信会计师出具的《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA10237 号），公司最近两年的财务数据如下：

（一）简要资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总计	66,353.50	78,472.71
负债总计	25,853.35	41,127.58
所有者权益合计	40,500.15	37,345.12
归属于母公司所有者权益合计	38,688.23	36,199,28

（二）简要利润表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
主营业务收入	20,023.10	11,027.58
利润总额	3,874.86	-11,186.03
净利润	2,561.48	-11,186.03
归属于母公司所有者的净利润	1,954.76	-11,240.92

（三）简要现金流量表

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	15,010.11	4,271.73
投资活动产生的现金流量净额	17,597.18	-
筹资活动产生的现金流量净额	-28,293.66	-6,714.80
现金及现金等价物净增加额	4,313.63	-2,443.06

第二节 公司存在的主要风险以及原有风险是否已经消除的说明

一、公司存在的主要风险

（一）股票终止上市风险

因公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度连续三年亏损，公司股票自 2016 年 4 月 8 日起暂停上市。暂停上市之后，为积极争取公司股票恢复上市，公司实施了以完善治理结构、业绩扭亏为盈和提高持续经营能力等一系列工作安排。截至 2016 年底，公司财务指标及生产经营等方面已经达到上交所关于股票恢复上市的具体条件，并且公司已经于 2017 年 2 月 22 日在法定披露期限内披露了经审计的 2016 年年度报告，并将在规定期限内向上交所提出股票恢复上市申请。

上述工作均为公司股票恢复上市创造了良好的条件，但如果公司股票恢复上市申请不能得到上交所的核准，公司股票将存在终止上市的风险。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

房地产行业的整体发展情况与国家宏观经济形势、经济发展状况、居民可支配收入增长等因素密切相关。如果国民经济出现周期性波动，经济景气度下降，或者宏观经济政策和产业政策对公司所在行业进行限制性调整，可能会对公司客户经营情况带来不利影响，从而影响公司的财务状况和盈利水平。

2016 年，我国国内生产总值同比增长 6.7%，面对深度调整的全球经济格局、日趋激烈的国际竞争和日益紧张的资源环境约束，我国正在加快转变经济发展方式，经济增长面临一定的下行压力。因此，公司的外部经济环境仍面临诸多不确定因素，市场环境的变化、经济增长方式转变以及产业结构调整，都可能对相关行业、客户产生影响，进而对公司的经营业绩和财务状况造成不利影响。

2、政策风险

公司的业务直接受到国内各监管机构的监管政策、法律、法规变化的影响。

目前国内房地产行业监管体系和监管导向正处于不断变化的状态之中，部分房地产相关规定尚在调整，部分监管政策和配套制度尚待明确，相关监管政策存在变动的可能，从而使公司业务开展面临一定的政策风险。

3、市场风险

市场风险是指公司在房地产开发、销售和租赁的过程中可能因各类市场因素等变动而产生的风险，主要表现为金融市场利率波动、通货膨胀、房地产交易活跃程度、证券市场变化等造成的风险，上述风险可能影响公司房地产开发、销售和租赁的收益水平。

4、业务操作和系统性风险

随着公司业务方向的调整和监管要求的持续调整，公司存在由于内部业务流程不合理、计算机系统出现故障、工作人员操作失误或未尽责等给公司业务造成损失的可能性。公司外部因素，例如通讯系统故障、自然灾害等不可抗力，也可能影响公司现有业务的正常运营，并造成公司损失。

（三）大股东控制风险

截至本保荐书签署之日，新达浦宏投资持有公司 22.05%的股份，是上市公司的控股股东。新达浦宏投资可以通过董事会、股东大会对公司的人事任免、经营决策、股利分配等事项施加重大影响。同时，新达浦宏投资的利益可能与少数股东的利益不一致，因此存在大股东控制风险。

（四）可能无法分红和通过公开发行证券的方式进行再融资的风险

截至 2016 年 12 月 31 日，公司母公司报表经审计的未分配利润为-4,545.50 万元。根据《公司法》的相关规定，公司弥补亏损和提取公积金后有剩余税后利润的，方能向股东分配利润。因此，在上市公司的亏损弥补之前，公司将面临由于存在未弥补亏损而无法向股东进行现金分红和通过公开发行证券的方式进行再融资的风险，提醒投资者注意。

（五）股价波动风险

公司的股票价格不仅取决于企业经营业绩，还受国际及国内政治形势、宏观

经济周期、利率及资金供求关系等多种因素的影响，同时也受投资者心理及其他不可预测因素影响。我国证券市场近年来有了迅速发展，各项法律法规不断完善，但是我国仍属于新兴市场，存在着因投机行为及其他不确定因素致使公司股票价格偏离公司实际经营业绩的风险，使投资者直接或间接遭受损失。因此，提请投资者注意股市风险。

二、公司原有风险是否已经消除的说明

（一）公司原有风险

公司原有风险主要系无法达到恢复上市条件的风险。因公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度连续三年亏损，公司股票自 2016 年 4 月 8 日起暂停上市。根据《上市规则》，如果上市公司的股票因净利润等情形被暂停上市，向上交所提出恢复上市申请的，应当同时符合下列条件：

（一）在法定期限内披露了最近一年年度报告；

（二）最近一个会计年度经审计的扣除非经常性损益前后的净利润均为正值；

（三）最近一个会计年度经审计的营业收入不低于 1,000 万元；

（四）最近一个会计年度经审计的期末净资产为正值；

（五）最近一个会计年度的财务会计报告未被会计师事务所出具保留意见、无法表示意见或者否定意见的审计报告；

（六）保荐机构经核查后发表明确意见，认为公司具备持续经营能力；

（七）保荐机构经核查后发表明确意见，认为公司具备健全的公司治理结构、运作规范、无重大内控缺陷；

（八）不存在上市规则规定的暂停上市或者终止上市情形；

（九）上交所认为需具备的其他条件。

而公司在暂停上市期间由于以下问题，存在无法达到上述恢复上市条件的风险：

1、净利润无法达到恢复上市条件的风险。公司系因 2013 年度、2014 年度和 2015 年度连续三年亏损被暂停上市，2016 年度存在净利润继续为负的风险。

2、股权纠纷导致的治理结构不完善的风险。2015 年 2 月 25 日，兴盛集团

向上海市第一中级人民法院对王斌忠、上海腾京投资管理咨询中心、兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司等十六名被告提起诉讼。兴盛集团根据中国证券监督管理委员会宁波监管局[2015]1 号《行政处罚决定书》查明的事实，请求判令各被告买卖第三人股票的行为无效等。该案于 2015 年 3 月 5 日得到上海市第一中级人民法院的受理。2016 年 6 月 30 日，公司收到该案的《民事判决书》，上海市第一中级人民法院作出一审判决，驳回原告兴盛集团全部诉讼请求。针对一审判决结果，兴盛集团以原审判决法律适用错误、认定事实错误等为由在判决书送达之日起十五日内向上海市第一中级人民法院递交了上诉状。上述股权纠纷的存在导致公司的治理结构存在不够完善的风险。

3、业务持续经营的风险。暂停上市期间，公司试图通过重大资产重组等方式寻找新的业务方向，但基于重组各方对于公司股权纠纷的法律障碍判断，交易各方协商一致终止了重大资产重组。该重大资产重组的终止给公司业务的持续经营带来了一定风险。

（二）公司原有风险消除的说明

1、净利润无法达到恢复上市条件的风险消除的说明

暂停上市，特别是新达浦宏投资成为公司控股股东之后，公司立足于现有的核心资产稳定房地产租售主营业务，努力拓展轻资产租赁式经营的业务模式，并对非主营业务的投资进行了相应调整。公司整体经营情况平稳，在 2016 年度顺利扭亏为盈。

2016 年度，公司营业收入为 20,023.10 万元，较上年同期增长 81.57%，公司营业成本为 9,127.54 万元，较上年同期下降了 0.35%，归属于上市公司股东的净利润 1,954.76 万元, 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1,549.33 万元。

净利润无法达到恢复上市条件的风险已经消除。

2、股权纠纷导致的治理结构不完善的风险消除的说明

2016 年 9 月 30 日，公司和兴盛集团、开南投资就有关公司的纠纷及潜在纠纷达成共识，共同签署了《备忘录》，兴盛集团、开南投资将积极配合推动公司的恢复上市工作。截至目前，《备忘录》签署各方均已按照约定提出撤诉申请，

各方提起的所有相关诉讼均已撤诉。

2016 年 10 月 10 日，新达浦宏投资与兴盛集团、开南投资、浦东科投和浦科控股签署了《股份转让协议》，新达浦宏投资分别受让兴盛集团、开南投资、浦东科投及浦科控股所持公司 49,942,940 股、31,581,380 股、9,861,165 股和 7,049,006 股股份。本次权益变动后，新达浦宏投资直接持有公司 98,434,491 股股份，合计持股比例为 22.05%，新达浦宏投资成为公司控股股东。2016 年 10 月 27 日，上述协议转让股份事项的相关过户登记手续办理完毕。公司控股股东及实际控制人发生变化。

股权纠纷导致的治理结构不完善的风险已经消除。

3、业务持续经营风险消除的说明

公司 2016 年的总体经营情况良好，财务状况得到了显著改善。其中：传统房地产租售业务经营稳定，并通过房产出售取得良好收益；轻资产租赁式经营打开局面，获得首个经营项目；非主营业务清理措施得力，股权投资部分退出；诉讼仲裁胜诉，公司现金流改善显著，夯实持续经营能力。

（1）总体经营情况介绍

2016 年度，公司营业收入为 20,023.10 万元，较上年同期增长 81.57%，公司营业成本为 9,127.54 万元，较上年同期下降了 0.35%，归属于上市公司股东的净利润 1,954.76 万元, 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1,549.33 万元。

公司连续两个会计年度经营活动产生的现金流量净额为正，而 2016 年度公司的现金流量情况显著改善，其中经营活动产生的现金流量净额为 15,010.11 万元，较 2015 年度增长 251.38%。

（2）租售并举，主营业务具备持续经营能力

第一，公司开发房产的销售。2016 年公司销售房产所实现的收入包括上海新梅大厦和江阴豪布斯卡项目。根据市场时机，公司控股子公司新梅房地产销售了其所持有新梅大厦 8 层办公用房产，合同价款为人民币 15,375.50 万元（不含税）。此外，江阴豪布斯卡项目 2016 年实现销售收入 3,248.08 万元。

第二，公司的租赁业务。公司目前可用于租赁的自有物业主要包括：上海新

梅大厦约 7,100 平方米物业，该物业地处上海市中心火车站商圈的核心地段，2016 年度实现的租金收入为 1,357.01 万元；江阴豪布斯卡项目约 2.79 万平方米物业，公司管理层拟联合市场优秀中介机构制定招商方案，将该物业进行差异化定位，打造一个具有独特竞争优势的产品，根据市场同类产品调研，预计年租金收入为 1,500 万元左右；上海市广中西路 99 弄会所 4,216.72 平方米物业，该物业地处上海市新静安区的中心位置，预计年租金收入为 300 万元左右。

（3）积极开拓轻资产服务型业务，开端顺利

2017 年 1 月 26 日，公司召开了第七届董事会第一次临时会议，审议通过了《关于公司拟与上海张江集成电路产业区开发有限公司签订<房屋租赁合同>的议案》，公司决定与上海张江集成电路产业区开发有限公司签署《房屋租赁合同》。2017 年公司将整体租赁经营上海市秋月路 26 号的 4 号楼物业，总面积为 12,769.71 平方米。该物业地处张江高科技园区东侧，公司拟运用成熟的房地产管理经验，对租入的房屋及物业进行全面的经营管理，强化招商力度，提升上述物业的租金提升潜力，为公司带来稳定的现金流。该物业预计年租金收入为 1,800 万元。

（4）解决两项重要纠纷，累计收回资金逾两亿元

公司处置其所持有宋河酒业 5%的股权，收回现金 1.98 亿元。2012 年 11 月，公司通过全资子公司喀什中盛出资 2.7 亿元投资宋河酒业，总计持有宋河酒业 10%的股权。辅仁集团承诺，如在公司投资后三年内宋河酒业没有公开上市的，则辅仁集团有义务回购公司持有的 5%的宋河酒业股权。2016 年 4 月 28 日，公司全资子公司喀什中盛与辅仁控股、辅仁集团签订了《股份回购协议》，约定由辅仁控股按照投资本金（1.35 亿元）加上 12%的年利率回购公司持有的 5%的宋河酒业股权。为确保辅仁集团支付上述款项，辅仁控股以其持有的辅仁集团 6.227%股权提供质押担保，公司在收到全部股权转让价款和利息后配合办理质押股权的解质押手续和宋河酒业 5%股权转让的工商变更手续。截至本保荐书签署之日，公司已经全额收到《股份回购协议》约定的全部股权转让价款和利息，合计 1.98 亿元。

公司处理与中粮置业关于新兰公司股权转让款余款纠纷，收回现金约

2,782.69 万元。2010 年 6 月，公司将其持有 51%股权的上海新兰房地产开发有限公司（以下简称“新兰公司”）转让给中粮置业，新兰公司拥有上海市闸北区西藏北路以东、海宁路以南、浙江北路以西、曲阜路以北的闸北区 44-50 号街坊综合改造项目。2011 年 6 月 10 日，中粮置业收购完成新兰公司全部股权。因股权转让款余款结算纠纷，公司于 2016 年 1 月向华南国际经济贸易仲裁委员会（以下简称“华南贸仲”）提出仲裁，要求中粮置业支付拖欠的 32,115,260.82 元股权转让款以及相应利息。2016 年 12 月，公司收到华南贸仲签发的【2016】D388 号《裁决书》，华南贸仲仲裁庭作出终局裁决，要求中粮置业向公司支付股权转让款、债务差额、律师费等费用。截至本保荐书签署之日，公司已经收到相关款项合计 2,782.69 万元。

综上所述，公司的业务持续经营风险已经消除。

本保荐机构经核查认为：公司原有不能满足恢复上市条件的风险已经消除，公司已符合《上市规则》所规定的恢复上市条件。

第三节 上市公司发展前景的评价

一、公司暂停上市前的财务与经营情况

（一）公司暂停上市前的财务情况

根据众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2013 年度《审计报告》（众会字(2014)第 0527 号）、2014 年度《审计报告》（众会字(2015)第 1105 号）和 2015 年度《审计报告》（众会字(2016)第 2682 号）公司 2013 年、2014 年和 2015 年归属于母公司所有者的净利润分别为-2,672.85 万元、-3,399.64 万元和-11,240.92 万元。

公司暂停上市前三年的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总计	78,472.71	95,681.15	95,403.50
归属于母公司所有者权益合计	36,199,28	47,440.20	50,839.85
	2015 年度	**2014 年度**	**2013 年度**
营业收入	11,027.58	16,347.32	1,827.63
归属于上市公司股东的净利润	-11,240.92	-3,399.64	-2,672.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-13,853.10	-3,399.61	-2,674.55
经营活动产生的现金流量净额	4,271.73	-4,503.86	-8,384.61

（二）公司暂停上市前的经营情况

外部层面，由于受到房地行业，特别是二、三线城市房地产市场整体低迷、复苏缓慢、去库存压力大以及地区政策多变等不利因素的影响，公司自 2013 年起连续三年亏损。内部层面，公司受到股东层面股权纠纷的影响，一直无法形成有效的公司治理架构，导致公司的决策程序受到极大的影响，从而极大地影响到了公司正常业务和经营活动的开展。

二、公司的发展前景

（一）公司目前的发展目标

基于公司的核心竞争力，公司将坚持房地产领域的经营管理不动摇，但在策略上坚持资本密集型的房地产开发与管理密集型的轻资产房地产管理相结合，根据市场时机，择优开拓项目，以项目的财务回报为主要评价标准，为公司创造良好经济效益的同时，兼顾房地产服务业的社会效益。

首先，公司加大在售房地产项目的销售力度。对江阴豪布斯卡项目的住宅和办公项目，将适度加大营销投入，并根据市场竞争对手的情况阶段性采取促销策略，积极实现既有项目的财务回报；其次，公司将重点做好江阴豪布斯卡项目集中商业的招商管理，实现良好租金回报，并在条件成熟时整体销售，并藉此为契机，储备公司在此类项目的第三方服务能力；再次，公司将做大做强轻资产管理型房地产服务业务，特别提升公司在租赁业务领域的核心竞争力；最后，公司希望成为“价值洼地”存量房地产项目的发现者，并通过运营管理，实现项目的价值提升或价值再造，并力图成为细分领域的优秀运营商。

（二）实现公司发展目标的保障

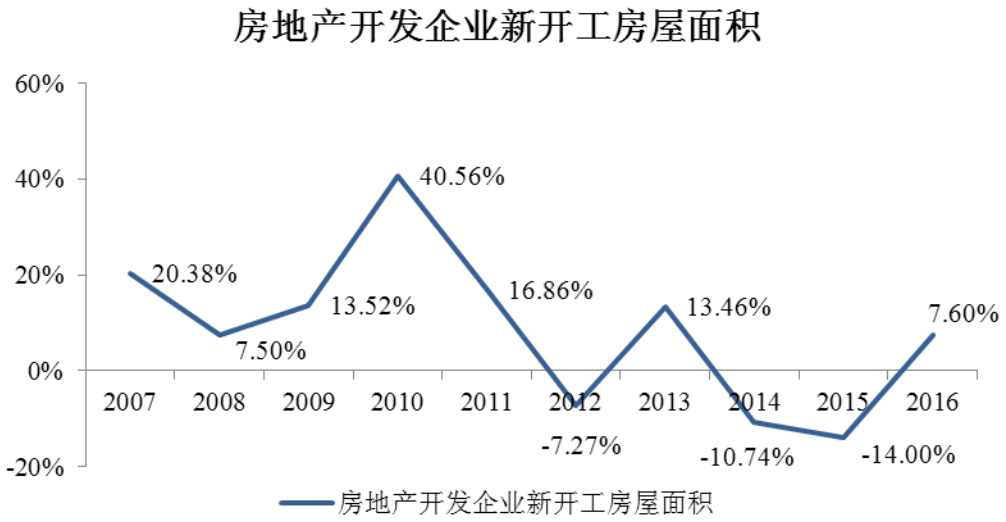
从外部而言，虽然房地产行业近年来受到各类政策的限制比较大，但从区域分布来看，一线城市的房地产市场依然呈现稳中有升的发展态势，房地产行业的商业模式也处于不断地更新和变革之中，同时相对宽松的资金环境为房地产行业的企业带来了相对较低的融资成本，房地产经营亦出现很多成功的新模式。

1、房地产销售与投资增速回升，行业发展步入调控周期

（1）行业告别高增长阶段，进入成熟发展时代

伴随着中国经济的快速增长，房地产行业在过去十几年中进入了高速增长期，但近几年来，随着人口抚养比出现拐点、25-45 岁购房主力人口占比呈现下降趋势，推动房地产高速发展的人口红利逐渐消失，房地产行业增速呈现明显的下降趋势。2016 年我国房地产投资额为 102,581 亿元，同比增长 6.88%，2015 年同比增长率仅为 0.99%，远低于过去十年的平均增长率 18.53%。与此同时，房地产开发企业新开工房屋面积同比增速自 2010 年起便呈下降趋势，2014

年与 2015 年新开工面积为负增长。行业的高增速时代已经过去，进入成熟的发展阶段。



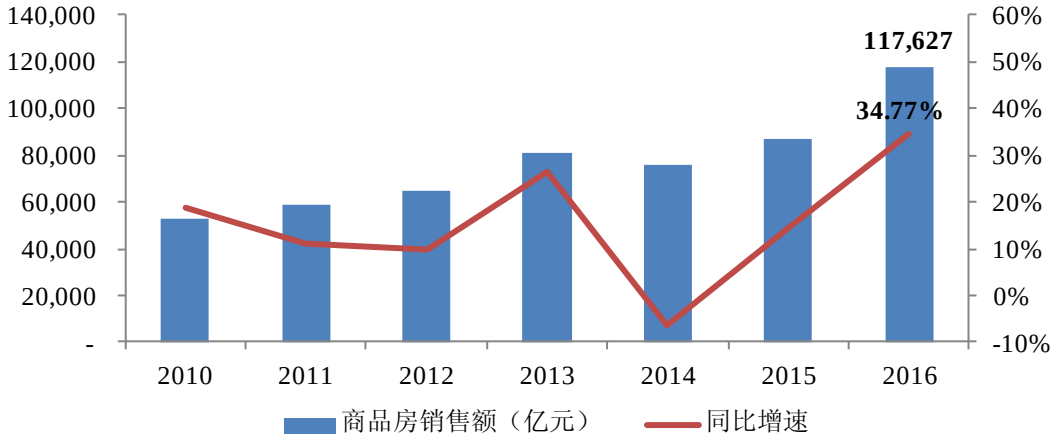
数据来源：国家统计局

（2）“去库存”政策推动行业销售与投资增速回升

中国房地产行业与中国宏观经济紧密相关，行业发展情况随着货币政策、财政政策及行业政策呈现周期性波动的状态。伴随着降准降息周期，2015 年以来行业迎来“去库存”的主基调，监管趋于放松，房地产行业迎来一段飞速发展的时期。在 2015 年“去库存”政策的鼓励下，房地产库存得到去化，尤其是一、二线城市。

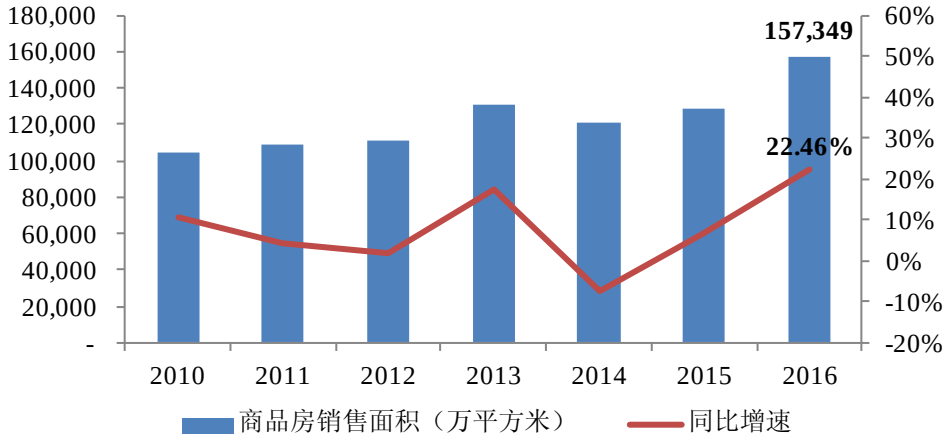
2016 年全国商品房销售金额 11.76 万亿元人民币，同比增长 34.77%，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.46%，均创历史最高水平。在以“去库存”为主基调的 2015-2016 年，全国商品房销售金额与面积均呈现上涨的趋势，其中，核心城市的房价涨幅较大，土地市场成交情况也较为良好。

2010-2016年我国商品房销售额及同比增速



数据来源：WIND，国家统计局

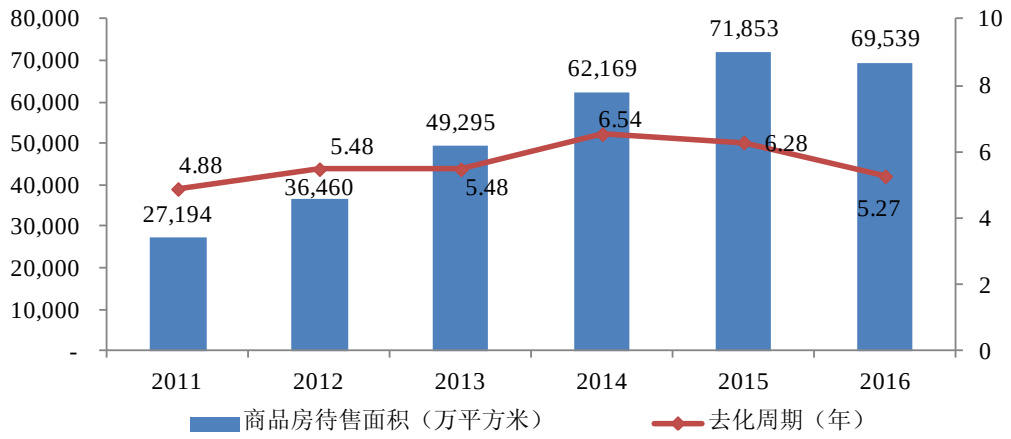
2010-2016年我国商品房销售面积及同比增速



数据来源：WIND，国家统计局

随着商品房销售面积的快速增长，2016 年商品房待售面积较 2015 年有所下降，全行业库存去化周期（以当年待售面积与施工面积/商品房销售面积估算）约为 5.27 年，较 2014、2015 年有所下降，主要城市库存去化周期仍然维持在低位。

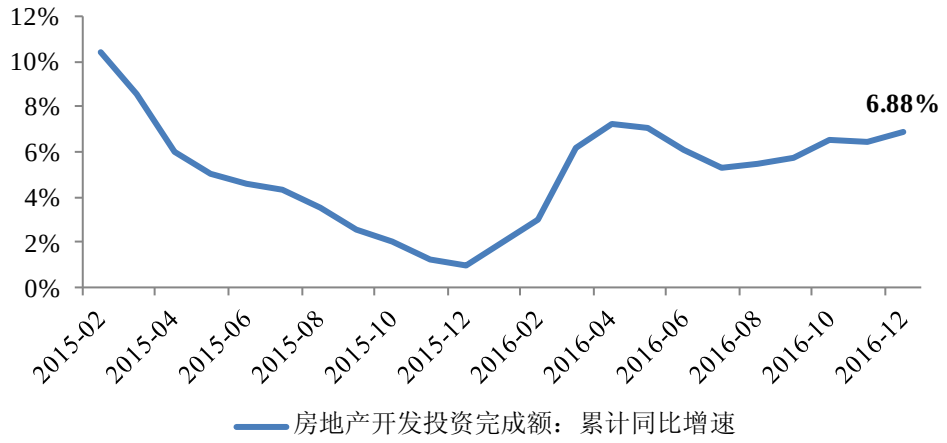
2011-2016年我国商品房待售面积及去化周期



数据来源：WIND，国家统计局，去化周期以当年（待售面积+施工面积）/销售面积估算

随着商品房待售面积与去化周期的下降，房地产公司进入补库存阶段，行业新开工情况好转，房地产行业开发投资完成额增速触底反弹，2016 年房地产开发投资完成额 10.26 万亿元，同比增速为 6.88%。

房地产开发投资完成额同比增速



数据来源：WIND，国家统计局

（3）监管政策由松趋紧，行业步入调控周期

2016 年的房地产行业政策经历了由松到紧的变化。2015 年底召开的中央经济工作会议提出“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”五大任务，将化解房地产库存列为 2016 年经济工作五大任务之一，表明中央对房地产市场去库存的重视程度。

随着核心城市房地产价格与销售面积的快速上升，2016 年 3 月以来中央及地方陆续出台相应的调控政策，因城施策调控楼市地市，以抑制房价过快上涨，防范房地产市场的泡沫和风险，全国房地产进入新的调控周期，监管态度由松趋紧。全国范围内二十余个大中型城市出台了限购限贷相关的政策，以抑制楼市过热，满足居民的居住需求，控制房价过快上涨。2016 年以来主要的房地产调控政策如下表所示：

城市	日期	主要内容
上海	2016-3-25	非上海户籍购房条件从累计缴纳社保 2 年以上调整为连续 5 年以上；二套房首付最高升至 70%。
深圳	2016-3-25	非深圳本市户籍购房社保缴满年限调整为 3 年；二套房首付由最低 30%上调至最低 40%。
全国	2016-6-3	国务院办公厅发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，将发展住房租赁企业，鼓励房地产开发企业开展住房租赁业务，支持和规范个人出租住房。
苏州	2016-8-11	非苏州户籍居民在申请二套房贷款时需提供纳税或社保证明；已有 1 房套及以上停止贷款等。
全国	2016-8-17	住建部、发改委等七部门联合印发《关于加强房地产中介管理促进行业健康发展的意见》，要求规范房产中介市场，不得将金融服务与其他服务捆绑，并要求加强房源信息发布管理，增加信息透明度。
杭州	2016-9-28	市区范围内暂停实施购房入户政策；二套房公积金贷款和商业贷款的首付比例将不低于 50%。
北京	2016-9-30	购买首套普通自住房，首付比例调整为不低于 35%；购买非普通自住房，首付款比例调整为不低于 70%。
深圳	2016-10-4	连续缴纳 5 年以上个人所得税或社保的非深圳市户籍家庭限购 1 套住房；无房但有贷款记录的，首付不低于 50%；已有 1 套住房的，首付提高到 70%以上。
广州	2016-10-4	广州市户籍居民家庭限购 2 套住房；已有 1 套住房且相应购房贷款全部偿还，最低首付款比例调整为不低于 70%。
上海	2016-11-28	无房但有贷款记录或有有一套住房的购房者，购买普通住房首付调整为 50%，购买非普通住房首付调整为 70%
天津	2016-12-30	申请公积金贷款购买首套自有住房的，首付比例调整为不低于 30%；购买第二套自有住房的，首付比例比低于 50%。
深圳	2017-1-19	出台“政府指导价”，要求预售申报均价不明显高于周边同类同户型；商品房和公寓转现售，备案价格仍需对外公示；带装修项目不得强制搭售。
全国	2017-2-10	发改委联合国家开发银行发布了《关于开发性金融支持特色小（城）镇建设促进脱贫攻坚的意见》，指出在小城镇建设中，将

城市	日期	主要内容
		通过多种类型的 PPP 模式，引入大型企业参与投资，引导社会资本广泛参与。
全国	2017-2-13	中国证券投资基金业协会发布新规，明确基金业协会暂不予备案直接或间接投资于房地产价格上涨过快的 16 个热点城市普通住宅地产项目的产品。

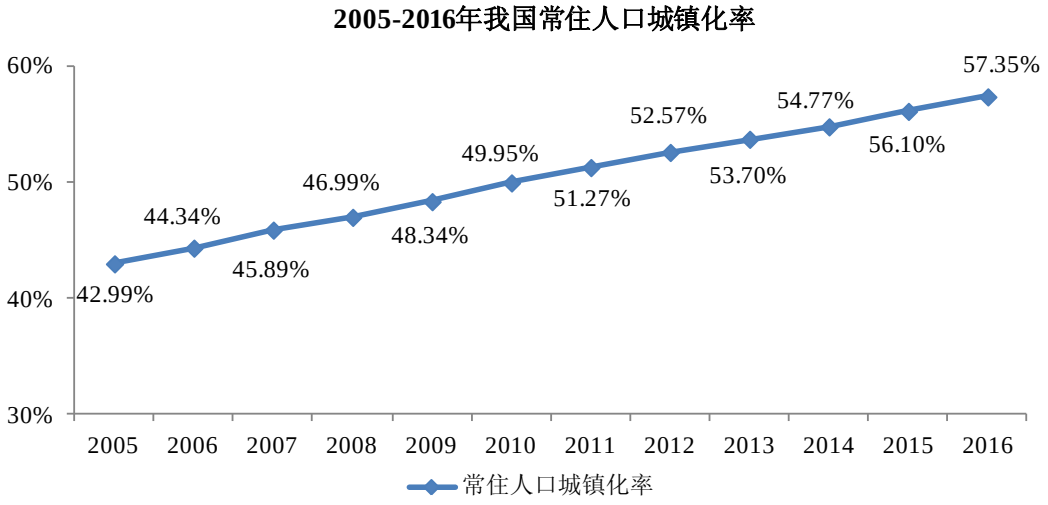
在房地产行业风险逐步积累的背景下，行业监管趋紧有利于行业的中长期规范与健康发展。房地产作为国民经济的支柱产业之一，在经济增速下滑的背景下对“稳增长”目标具有重要意义。因此，新一轮的房地产调控政策以尽快遏制房价过快上涨以及防范房价失控风险为目标。新的房地产调控政策抑制了部分投机性需求，同时将部分“刚需”延后，防止房地产需求被过分透支，保证房地产市场的平稳健康发展。

2、房地产行业未来具有较好的发展潜力

（1）城镇化率提升与新型城镇化的推进支撑行业中长期需求

从中长期来看，我国城镇化率与城镇化发展质量仍有一定的提升空间，对房地产行业的中长期需求形成较强的支撑作用。

目前我国的城镇化率仍有较大提升空间。国家统计局公布的数据显示，2016 年城镇常住人口 7.93 亿人，乡村常住人口 5.90 亿人，城镇人口占总人口比重（城镇化率）为 57.35%。2005 年-2016 年间，我国常住人口城镇化稳步增长，与国务院发布的《国家新型城镇化规划》中 2020 年城镇化率达到 60%的目标相比，仍有一定的增长空间。



数据来源：WIND，国家统计局

若从户籍人口口径统计我国城镇化率情况，2015 年我国户籍人口城镇化率仅为 39.90%。常住人口口径的城镇化率和户籍人口口径的城镇化率之间的差异较大，主要是由于存在大量已进城未落户人口，而这部分人口未来也将是房地产行业需求的主要来源之一。

城镇化率水平持续提升的背景下，我国还不断加快新型城镇化的建设步伐。2016 年 4 月，国家发改委提出将围绕五个方面推进新型城镇化建设：①扎实有序推进农民工融入城镇；②加快中小城市的培育和特色镇的发展；③全面提升城市功能，包括优化城市规划和设计、大力推进棚户区和危房改造以及加快城市综合交通网络建设；④辐射带动新农村建设，推进易地扶贫搬迁与新型城镇化相结合；⑤加快重点领域的改革，包括完善土地利用机制、城市土地的再开发和高效利用、完善城镇住房制度，加快建立购租并举的城镇住房制度等。

城镇化率水平的提升和新型城镇化建设的推进都将带动房地产行业在中长期持续发展。

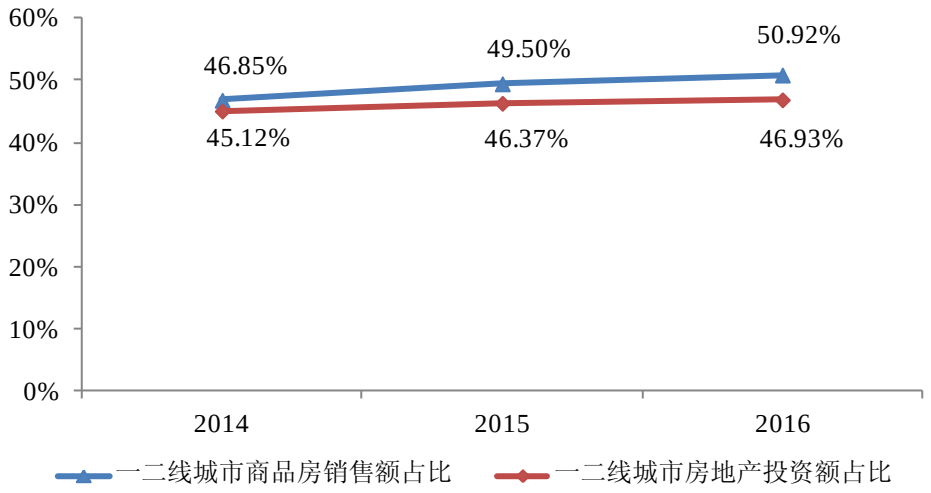
（2）区域性与结构性需求是房地产行业未来的增长引擎

在人口增长放缓的背景下，人口红利由全国性的普涨红利转为区域性、结构性的迁移红利。“十三五”规划纲要中指出，加快城市群建设发展。优化提升东部地区城市群，建设京津冀、长三角、珠三角世界级城市群，提升山东半岛、

海峡西岸城市群开放竞争水平。建立健全城市群发展协调机制，推动跨区域城市间产业分工、基础设施、生态保护、环境治理等协调联动，实现城市群一体化高效发展。作为未来 20 年我国城市的增长引擎，城市群区域对人口、资金和资源的聚集效应和虹吸效应将进一步体现，城市群核心城市的产业升级和产业转移将给周边城市带来产业承接机遇，带动城市建设、人口流入、资金集聚及收入增长，为房地产市场的区域性、结构性增长提供坚实的基础。

随着核心城市销售额与投资金额在全国的占比逐步提升。根据国家统计局数据，2016 年一线城市与二线城市商品房销售金额和房地产开发投资完成额在全国的占比达到 50.92%和 46.93%，即一二线城市的销售金额占到了全国销售金额的一半左右。

一二线城市房地产销售与投资额占比



数据来源：WIND，国家统计局

（3）资源整合加速，行业集中度提升

2016 年以来房地产行业呈现出大范围、多层次的并购与整合，行业专业化水平与集中度不断提升。

随着房地产行业步入成熟期，市场对房地产企业的专业化水平提出了更高的要求，一些企业从战略角度选择剥离或出售部分地产业务，例如联想控股将旗下的物业项目转让给融创中国，海尔地产将旗下三个项目公司转让给金科股份。企业之间运用股权收购、项目收购等方式进行资源整合的情况越来越多，

显示出行业正逐步向专业化的方向发展。

除了专业化程度更高的房地产企业通过并购获得更多的项目和土地资源以外，房地产行业的资源整合还涉及产业链资源整合以及跨界资源整合，通过多元化业务的协同效应推动行业发展。产业链整合的案例包括万科参股徽商银行，恒大地产参股华夏银行，绿地集团对大金融、大基建、大消费的产业布局、万达集团对文化产业的布局等。通过产业链整合及跨界整合，房地产企业多元化布局产生的协同效应将对房地产业务的发展产生促进作用。

随着行业内资源整合的加速，行业集中度进一步加强。中国指数研究院的数据显示，2015 年全国房地产企业百强市场份额约为 36.70%，较 2011 年的 26.20%有了较大提升。

（4）房地产行业商业模式的变革为行业带来新的机会

在房地产行业告别“粗放式”高增长，进入以“精耕细作”为主的稳步增长阶段的背景下，房地产行业也在不断探索新的商业模式与发展机会，包括进一步发掘市场需求和客户痛点、利用存量资源进行升级改造、进行房地产证券化创新等，商业模式的变革为行业增长带来新的机会。

在行业增速下降的背景下，进一步挖掘和满足客户需求的精细化运作方式能够市场中获得更高的溢价。以商业地产为例，目前部分区域的商业地产在一定程度上存在硬件过剩与服务不足并存的状态，对用户的增值服务，包括数据、设备、资源整合、创业生态方面尚有较大的提升空间。

在一二线城市中，一些房地产存量资源占据着优越的地理区位，却因为设施陈旧和管理落后而无法发挥最大的效用，存在较大的提升改造空间。房地产存量资源的更新和改造可充分挖掘经济潜力，通过装修改造升级、引进先进的商业服务和物业管理等方式，为持有者创造更大的经济效益。

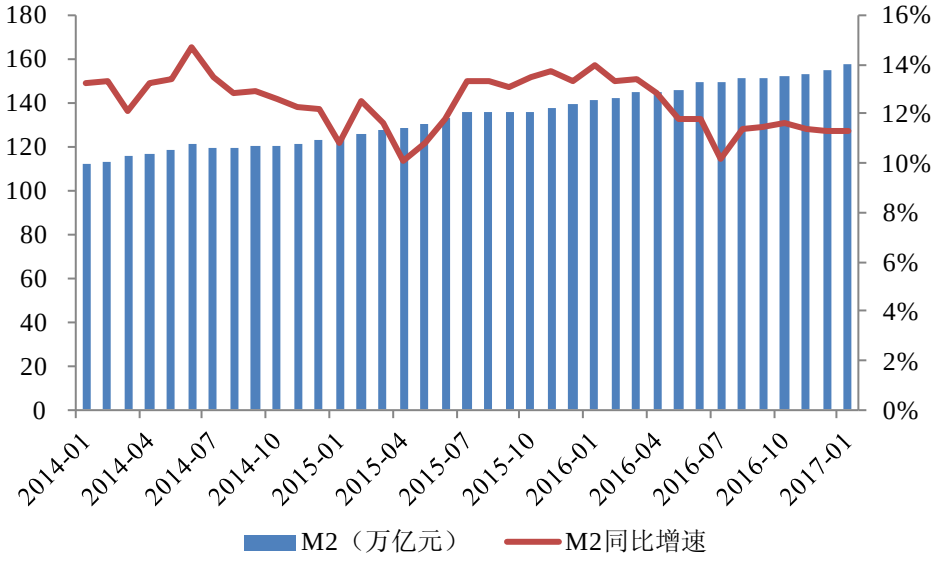
房地产贷款证券化、房地产集合信托计划、房地产信托投资基金（Reits）和以房地产资产及相关现金流作为基础资产的资产支持证券等金融创新工具不断涌现，加快了房地产与金融的相互渗透与融合，为房地产行业开辟了新的融

资渠道。

（5）宽松的资金面为房地产行业发展提供良好的环境

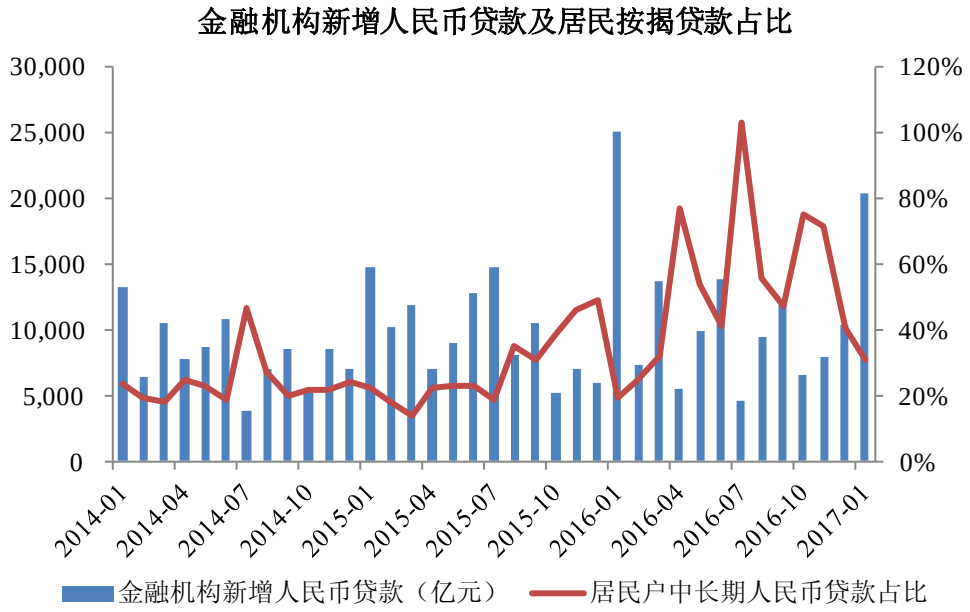
2014 年至今，M2 余额保持平稳增长的态势，市场流动性较为宽松。截至 2017 年 1 月末，M2 余额为 157.59 万亿元，同比增长 11.30%。宽松的资金面降低了房地产企业的融资成本，同时也增加了房地产企业获取融资的便利性，推动了房地产企业的投资力度。

M2 及同比增速



数据来源：WIND

与此同时，新增人民币贷款资金也向房地产行业有所倾斜。2017 年 1 月金融机构新增人民币贷款为 20,300 亿元，同期金融机构新增居民户中长期人民币贷款（多为住房按揭贷款）为 6,293 亿元，占比为 31%。2016 年全年新增人民币贷款 126,459 亿元，其中居民户中长期人民币贷款为 56,800 亿元，占比达到 44.92%，均保持在较高水平。新增人民币贷款向居民按揭贷款的倾斜一定程度上促进了房地产行业需求的增长。



数据来源：WIND

房地产公司还通过股权融资或者发债的方式补充资金，行业融资成本有所下降。同时，商品房销售金额的强劲增长也为房地产企业带来大量现金流，缓解了企业的资金压力，促进房地产企业的投资热情。

3、房地产经营出现很多成功新模式

随着房地产大开发时代的过去，存量房的更新、租赁营运、交易及综合服务成为大部分中小房地产开发商转型的重要方向。依托房地产业的营运经验、管理团队，从高度资本密集型的开发走向轻资产型的服务，存量房地产项目的再定位、通过营运获得价值再提升成为一种普遍的商业模式，诸如社区物业O2O、养老地产、物流地产、教育地产、医疗健康产业、科技园区、众创空间等成为房地产转型升级的典型案例。

从内部而言，公司具备实现上述发展目标的资产、资金和人才基础。

1、公司目前具备持续经营的资产基础和资金保障

公司主要从事房地产开发经营业务，主营业务收入主要来源于房产销售与物业租赁，主要的经营模式包括租售自有房产与整体租赁经营非自有房产。 租售自有房产是指公司一般通过招拍挂制度在市场取得土地，然后进行产品的市场定位进行开发，并根据市场需求和经营策略来安排租售时机。整体租赁经营

非自有房产是指公司利用自身长期积累的房地产项目经营管理能力，整体承租他人开发的房产，然后进行产品适度改造投入，提升产品品质，改善营销策略，从而实现价值提升并以此获取房产租赁差价收益的模式。

公司可供租售的资产主要包括四块：上海新梅大厦（可租售面积约 7,100 平方米）、江阴豪布斯卡项目（目前在售的住宅和办公面积为 11,479.85 平方米，计划租赁面积约为 27,900 平方米）、上海市广中西路 99 弄的会所（可租售面积为 4,216.72 平方米）、上海秋月路 26 号的 4 号楼（可租赁面积为 12,769.71 平方米）。同时，公司在上述可供租售的资产基础上持续拓展整体租赁经营非自有房产的业务，计划于 2017 年进一步扩大上述业务板块。

2015 年度和 2016 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 4,271.73 万元和 15,010.11 万元，现金流量状况良好。目前，公司新管理层在对经营资产进行优化的同时，不断加强公司的资金管理，与公司相关的仲裁事项的妥善解决可促使公司回笼大量资金，进一步夯实持续经营的资金基础。截至本保荐书签署之日，公司拥有货币资金约 9,000 万元，无有息负债。与此同时，公司正在向银行申请取得相应的授信额度，为公司进一步发展提供资金保障。

2、公司目前已有明确的持续经营计划

新管理层到位后，对公司现有经营资产进行了优化，为公司制定了明确的持续经营计划。房地产项目方面，针对江阴豪布斯卡项目，公司新管理层正利用其在房地产行业的丰富经验，对上述项目的商业部分进行重新规划和布局，并适时启动相应的招商和销售工作。

目前，管理层已经开展房地产可持续经营方面的模式拓展工作。2017 年 1 月 26 日，公司召开了第七届董事会第一次临时会议，审议通过了《关于公司拟与上海张江集成电路产业区开发有限公司签订<房屋租赁合同>的议案》，公司决定与上海张江集成电路产业区开发有限公司签署《房屋租赁合同》。公司拟运用成熟的房地产管理经验，对租入的房屋及物业进行全面的经营管理，强化招商力度，实现租赁场所的稳定收益，为公司带来稳定的现金流，提高公司的主营业务能力。

3、公司新管理层拥有丰富的房地产行业运营经验

公司新任总经理邓伟先生和副总经理兼财务总监荀九斤先生均拥有丰富的房地产行业运营经验，有能力在公司现有业务框架下盘活存量资产，并拓展新的业务方向和商业模式。

本保荐机构经核查认为：虽然公司受到治理结构不完善的影响，连续三年经营情况较差导致股票暂停上市，但随着公司治理问题的彻底解决和经营情况的不断改善，公司在内外部环境的变化中可以实现既定的发展目标，发展前景良好。

第四节 核查报告的主要内容

一、公司规范运作情况的核查

（一）独立性核查

1、人员独立

2016 年 11 月 16 日，公司召开了 2016 年第四次临时股东大会，审议通过了关于公司董事会换届选举的相关议案，选举了朱旭东先生、李勇军先生、陈孟钊先生和孟德庆先生为公司第七届董事会董事，文东华先生和董静女士为公司第七届董事会独立董事。2016 年 11 月 17 日，公司召开了第七届董事会第一次会议，选举李勇军先生为公司董事长。

2016 年 11 月 15 日，公司召开职工大会, 选举胡蕾女士为公司第七届监事会职工监事；2016 年 11 月 16 日，公司召开了 2016 年第四次临时股东大会，审议通过了关于公司监事会换届选举的相关议案，选举了段雪侠女士和范晓莹女士为公司第七届监事会监事。

2016 年 11 月 17 日，公司召开了第七届董事会第一次会议，审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，聘任了邓伟先生为公司总经理，荀九斤先生为公司副总经理兼财务总监，李煜坤先生为公司董事会秘书。

本保荐机构经核查认为：公司董事、监事及高级管理人员符合《公司法》及公司章程的相关规定。高级管理人员专职在公司工作并领取薪酬，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领取薪酬；财务人员专职在公司工作并领取薪酬，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职；员工的劳动、人事、工资报酬及相应的社会保障独立管理。公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业做到了人员独立。

2、资产独立

公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业在资产上相互独立，合法拥有与经营有关的土地、房产以及相关无形资产的所有权或者使用权，具有独立

的采购和销售体系；不存在资产、资金被控股股东和实际控制人占用的情况。

本保荐机构经核查认为：公司具备与生产经营有关的相关设施，具有独立的采购和产品销售体系。公司没有为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业提供担保，对其全部资产有完全的控制支配权，不存在其资产、资金被其控股股东、实际控制人及其控制的其他企业占用而损害公司利益的情况。

3、财务独立

公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系，具有规范、独立的财务会计制度；公司独立在银行开户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；公司的财务人员不在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业兼职；公司依法独立纳税；公司能够独立作出财务决策，控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不干预上市公司的资金使用。

本保荐机构经核查认为：公司具有独立的财务会计核算体系、独立的银行账户、独立的纳税体系，做到了财务独立。

4、机构独立

公司已经有独立的办公场所，并拥有采购、销售和运营部门，并完善了内部控制制度。公司拥有完全独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的组织机构，独立行使经营管理职权。

本保荐机构经核查认为：公司的机构与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开、独立运作，不存在混合经营、合署办公的情形，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司机构设置的情况。

5、业务独立

公司恢复了持续经营能力，拥有独立完整的业务经营体系和业务流程，具备独立面向市场自主经营的能力。公司不存在对控股股东、实际控制人及其控制的其他企业的依赖情况。公司与控股股东、实际控制人及其控制的企业之间不存在显失公平的关联交易。

2016 年 10 月 11 日，根据新达浦宏投资和浦东科投出具的相关承诺，上述两方保证上海新梅在人员、机构、财务、业务等方面的独立和完整，保证上海新

梅仍将具有独立经营能力，拥有独立的知识产权。

本保荐机构经核查认为：公司在业务上和控股股东、实际控制人及其控制的其他企业保持独立，具有独立面向市场的能力，不存在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业干预公司正常经营、损害上市公司利益的情形。

（二）公司治理结构核查

1、公司治理的基本架构

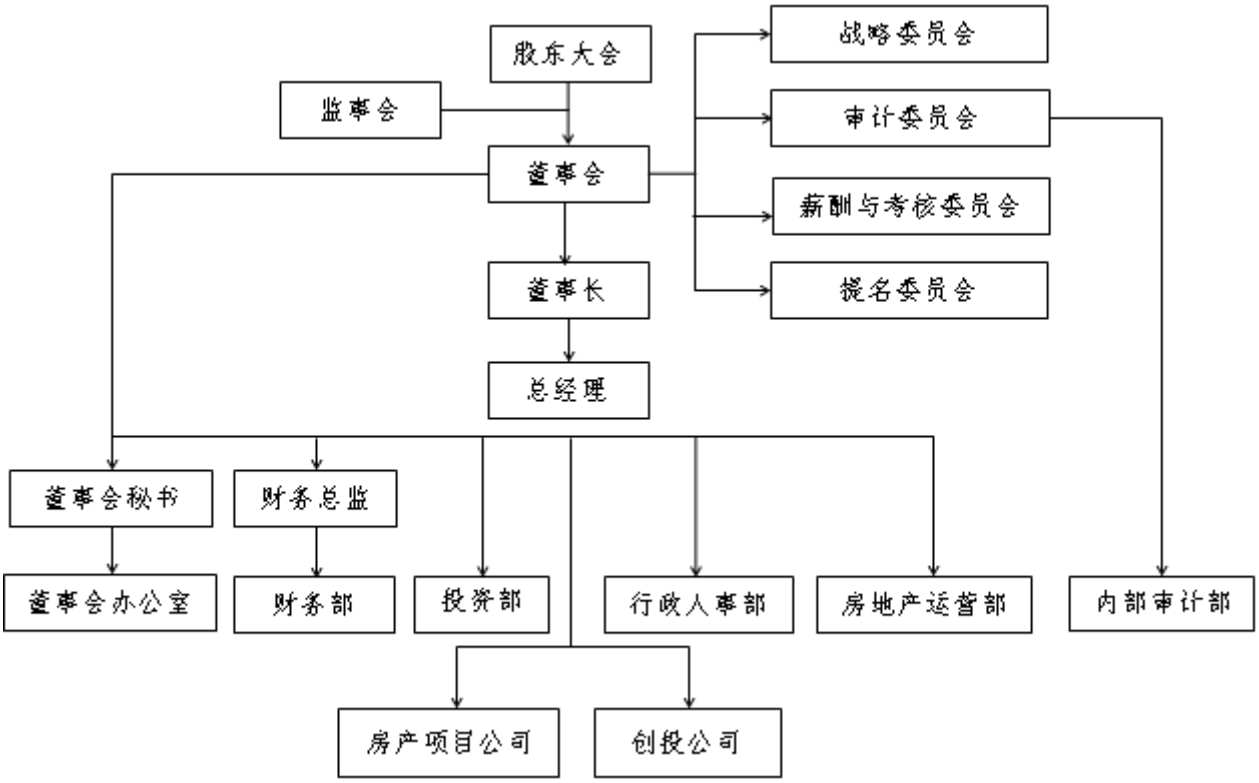
根据《公司法》、《证券法》及《上市规则》等法律法规和中国证监会有关公司治理规范性文件的要求，公司已经建立了包括股东大会、董事会、监事会及高管层在内的公司治理基本架构，职责明确，各司其职，运作规范，董、监事会成员及公司高管人员了解上市公司规范运作相关法律法规，能够依法履行职责。

2、公司内部控制及管理制度

公司目前已建立了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《董事会秘书工作细则》、《信息披露事务管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《董事会战略委员会工作细则》、《董事会提名委员会工作细则》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会审计委员会工作细则》、《内幕信息知情人登记管理制度》等规章制度，建立了较为完善和健全的内部管理制度，涵盖经营环节的各个方面。

3、公司组织架构

公司业务的实际开展情况和公司内部的实际运作情况，基于“最小改动、最优设置”的原则，优化公司组织架构，总体上成为“一室五部”（董事会办公室、内审部、财务部、房地产运营部、行政人事部、投资部）的格局。如下图所示：



4、公司现任董事、监事和高级管理人员情况

公司现任董事、监事和高级管理人员如下表所示：

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
李勇军	董事长	男	44	2016 年 11 月 16 日	2019 年 11 月 15 日	0	是
朱旭东	董事	男	53	2016 年 11 月 16 日	2019 年 11 月 15 日	0	是
孟德庆	董事	男	40	2016 年 11 月 16 日	2019 年 11 月 15 日	0	是
陈孟钊	董事	男	40	2016 年 11 月 16 日	2019 年 11 月 15 日	0	是
董静	独立董事	女	42	2016 年 11 月 16 日	2019 年 11 月 15 日	0	否
文东华	独立董事	男	44	2016 年 11 月 16 日	2019 年 11 月 15 日	0	否
段雪侠	监事长	女	49	2016 年 11 月 16 日	2019 年 11 月 15 日	0	是
范晓莹	监事	女	38	2016 年 11 月 16 日	2019 年 11 月 15 日	0	是

胡蕾	监事	女	34	2016 年 11 月 15 日	2019 年 11 月 15 日	3.7	否
邓伟	总经理	男	40	2016 年 11 月 17 日	2019 年 11 月 15 日	4.16	否
荀九斤	副总经理兼财务总监	男	62	2016 年 11 月 17 日	2019 年 11 月 15 日	5.0	否
李煜坤	董事会秘书	男	31	2016 年 3 月 18 日	2019 年 11 月 15 日	30.7	否

本保荐机构经核查认为：公司已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证了股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责；公司建立了较为完善的内部控制及管理制度，上海新梅的公司治理结构符合现行法律、法规的规范性要求。

（三）对公司经营状况是否发生实质性好转的核查

暂停上市期间，公司通过解决股权纠纷、积极推进相关房产的销售和租赁、拓展新的业务方向，改善了公司的经营状况。经立信审计，公司 2016 年完成主营业务收入 20,023.10 万元，较上年同期增长 81.57%；归属上市公司股东的净利润 1,954.76 万元，扣除非经常性损益后归属于母公司股东的净利润 1,549.33 万元，实现扭亏为盈。

本保荐机构经核查认为：上市公司通过在主营业务领域内的业务调整，具备盈利能力和持续经营能力，经营状况发生了实质性的好转。

（四）对公司重要关联方及关联交易的核查

1、重要关联方情况

2016 年度，公司的重要关联方如下所示：

（1）公司控股股东及实际控制人

新达浦宏投资持有公司 22.05%的股份，系公司控股股东；新达浦宏管理系新达浦宏投资的执行事务合伙人；浦东科投系新达浦宏投资的实际控制人。

（2）持股 5%以上的股东

序号	公司名称	关联关系
1	上海腾京投资管理咨询中心	与一致行动人合计持股 5%以上股东

2	上海升创建筑装饰设计工程中心	与一致行动人合计持股 5%以上股东
3	兰州瑞邦物业管理有限公司	与一致行动人合计持股 5%以上股东
4	兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司	与一致行动人合计持股 5%以上股东
5	甘肃力行建筑装饰材料有限公司	与一致行动人合计持股 5%以上股东

上海腾京投资管理咨询中心、上海升创建筑装饰设计工程中心、兰州瑞邦物业管理有限公司、兰州鸿祥建筑装饰材料有限公司和甘肃力行建筑装饰材料有限公司于 2014 年 6 月 6 日参与签订《一致行动人协议》，约定在股东大会提案、表决等事项采取一致意见。截至 2017 年 1 月 3 日，上述一致行动人合计持有公司 9.23%的股份。

（3）实际控制人控制的其他公司

序号	公司名称	关联关系
1	上海浦科投资控股有限公司	浦东科投子公司
2	上海浦科源富达壹投资合伙企业(有限合伙)	浦东科投子公司
3	新疆浦科源富达股权投资有限公司	浦东科投子公司
4	上海浦科飞人投资有限公司	浦东科投子公司
5	上海浦信投资管理有限公司	浦东科投子公司
6	上海浦科投资发展合伙企业(有限合伙)	浦东科投子公司
7	纽士达创业投资有限公司	浦东科投子公司
8	PK Capital L.P.	浦东科投子公司
9	Pudong Science and Technology Investment(Cayman) Co., Ltd.	浦东科投子公司

（4）过去十二个月内上海新梅控股股东、实际控制人及其控制的其他企业

序号	公司名称	关联关系
1	兴盛集团	过去十二个月内的控股股东
2	张兴标	过去十二个月内的实际控制人
3	上海新菊实业发展有限公司	兴盛集团子公司
4	上海威逊置业有限公司	兴盛集团子公司
5	上海新梅物业管理有限公司	兴盛集团子公司
6	上海新梅实业有限公司	兴盛集团子公司
7	上海新梅投资管理有限公司	兴盛集团子公司
8	上海兴盛物业有限公司	兴盛集团子公司
9	江阴新兰房地产开发有限公司	兴盛集团子公司
10	上海盛睿物业管理有限公司	兴盛集团子公司
11	江阴新梅商业管理有限公司	兴盛集团子公司
12	上海仲兴投资有限公司	兴盛集团实际控制人张兴标控制企业
13	上海华兴绿色工程有限公司	兴盛集团实际控制人张兴标控制企业

14	上海金提葡萄园艺有限公司	兴盛集团实际控制人张兴标控制企业
15	上海新梅双塔物业管理有限公司	兴盛集团实际控制人张兴标控制企业
16	荣冠投资有限公司	兴盛集团实际控制人张兴标控制企业
17	上海兴盛高科技发展有限公司	兴盛集团实际控制人张兴标控制企业
18	上海鑫兆房产发展有限公司	兴盛集团实际控制人张兴标控制企业

（5）其他重要关联方

序号	公司名称	关联关系
1	上海万业企业股份有限公司	公司董事担任董事的其他公司

2、重要关联交易情况

2016 年度，公司的重要关联交易如下所示：

单位：万元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
鑫兆房产	出售房产	15,375.50	

2016 年 9 月 30 日，上海新梅控股子公司新梅房地产与鑫兆房产签订了《上海市房地产买卖合同》，约定鑫兆房产以不含税金额人民币 15,375.50 万元受让新梅房地产所持有的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 层共 8 层整层（建筑面积 9,384.32 平方米，房地产权证号闸 2003018720）办公用房产权。

截至上述合同签订日，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《上市规则》的规定，鑫兆房产为公司关联方，上述交易构成关联交易。

上述关联交易履行了如下程序：

2016 年 9 月 13 日公司召开第六届董事会第二十八次会议，审议并通过了《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》，独立董事对上述事项发表了独立意见。2016 年 9 月 29 日公司召开 2016 年第三次临时股东大会，审议并通过了《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》。

上述关联交易有利于改善公司资本结构，提高持续经营能力，符合公司经

营发展需要；上述关联交易定价参照了万隆（上海）评估有限公司出具的评估报告，交易价格在公允价值合理范围内，不存在损害公司及公司股东特别是中小投资者的利益的情形。

本保荐机构经核查认为：报告期内，公司关联交易事项按照公司章程和其他内部制度履行了必要的审批程序和信息披露义务，关联董事、关联股东已回避表决，独立董事发表事前认可意见及独立意见，符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，关联交易符合公司和全体股东的利益，不存在损害中小股东的利益的情况。

（五）对公司同业竞争情况的核查

浦东科投持有上海万业企业股份有限公司28.16%的股份，上海万业企业股份有限公司目前的主营业务为房地产开发与销售，经营模式以自主开发销售为主。其业务板块分为住宅地产开发和商业地产开发。目前其房地产业务范围主要集中在上海、苏州、无锡等长三角区域及湖南长沙。其住宅地产开发业务的主要产品为各类住宅产品，包括高层公寓、多层洋房与别墅等。其商业地产开发主要是以酒店式公寓的开发和运营管理为主。除上海万业企业股份有限公司外，浦东科投投资的其他公司未从事房地产相关业务。

为解决上述同业竞争问题，新达浦宏投资和浦东科投于2016年10月11日出具《避免同业竞争的承诺函》，承诺在新达浦宏投资及其实际控制人浦东科投作为上海新梅控股股东且上海新梅股票在上交所上市期间，保证上海新梅在人员、机构、财务、业务方面的独立和完整，保证上海新梅仍将具有独立经营能力，拥有独立的知识产权，于协议转让股票过户后3年之内，以届时法律法规允许的方式解决与上海新梅之间的同业竞争问题，如有违反上述承诺的事项发生，新达浦宏投资和浦东科投愿承担由此给上海新梅造成的损失。

本保荐机构经核查认为：除浦东科投持有上海万业企业股份有限公司28.16%的股份所导致的同业竞争情况外，公司控股股东及其实际控制人未有其他与公司形成同业竞争的情况。公司控股股东新达浦宏投资及其实际控制人浦东科投就目前的同业竞争情况已经作出了切实有效的承诺，该等承诺的内容不

违反法律法规的强制性规定，对承诺人具有法律约束力，合法且可行。

二、对上海新梅财务风险情况的核查意见

（一）收入确认一般原则

收入的金额按照公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的公允价值确定。收入按扣除增值税、商业折扣、销售折让及销售退回的净额列示。

与交易相关的经济利益能够流入公司，相关的收入能够可靠计量且满足下列各项经营活动的特定收入确认标准时，确认相关的收入。

1、销售商品

商品销售在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益很可能流入企业，并且与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

2、提供劳务

提供的劳务在同一会计年度开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取价款的证据时，确认营业收入的实现；劳务的开始和完成分属不同会计年度的，在劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入，已经发生的成本和为完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量时，按完工百分比法确认营业收入的实现。

3、让渡资产使用权

让渡资产使用权取得的利息收入和使用费收入，在与交易相关的经济利益能够流入企业，且收入的金额能够可靠地计量时，确认收入的实现。

4、房产销售和出租确认原则

公司为房地产开发企业，主要收入为房地产销售收入。房地产销售收入公司在房地产项目竣工并通过政府综合验收、同客户办理完成房屋交接手续并将

房屋交付客户后，确认售房销售收入的实现。如果公司已按售房合同约定的方式多次通知客户办理房屋交接手续，但客户未办理交接，而按照售房合同的规定，公司履行完通告义务，客户在一定时间内未办理房屋交接的，视同客户已交接该房屋，则公司亦确认售房销售收入的实现。

公司的房屋出租收入根据同客户达成的租房协议或合同规定的租赁期限和租赁金额，在相关收入已经获得或取得可以收款的证据时，确认房屋出租收入的实现。

本保荐机构经核查认为：根据企业会计准则关于收入确定原则的规定，结合上海新梅主营业务的性质，保荐机构认为上海新梅收入确认原则符合企业会计准则和会计准则关于收入确认的规定。

（二）非经常性损益确认

公司在界定非经常性损益时，遵循了如下规定：非经常性损益是指公司发生的与生产经营无直接关系，以及虽与生产经营相关，但由于其性质、金额或发生频率，影响了真实、公允地评价公司当期经营成果和获利能力的各项收入、支出。

非经常性损益包括以下项目：非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分、越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免、计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外、计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费、企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益、非货币性资产交换损益、委托他人投资或管理资产的损益、因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备、债务重组损益、企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等、交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益、同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益、与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益、除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价

值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益、单独进行减值测试的应收款项减值准备转回、对外委托贷款取得的损益、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益、根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响、受托经营取得的托管费收入、除上述各项之外的其他营业外收入和支出、其他符合非经常性损益定义的损益项目。

根据立信出具的 2016 年《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA10237 号），公司最近一年非经常性损益项目如下：

单位：万元

项目	金额
非流动资产处置损益	-2.55
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	598.22
所得税影响额	-149.18
少数股东权益影响额	-44.74
合计	**405.43**

本保荐机构经核查认为：上述非经常性损益项目确认符合企业会计准则及中国证监会有关规定。

（三）对会计师事务所出具的非标准无保留审计意见所涉及事项对公司是否存在重大影响的核查

公司 2016 年的财务报告已经立信审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（四）对公司明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范规定的事项进行纠正和调整的核查

公司的财务报表已经按照《企业会计准则》的规定编制，截至本保荐书出具日，公司 2016 年财务数据不存在明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范规定的事项。

三、公司或有风险情况的核查

（一）诉讼事项

上海市静安区人民法院于 2016 年 5 月 13 日签发的(2016)沪 0106 民初 8584 号《应诉通知书》及所附《民事诉状》，上海凯成控股有限公司起诉新梅房地产及兴盛集团未支付上海凯成控股有限公司 2000 年为其建设新梅共和城二期而垫付的共和新路高架道路闸北段陈家桥块 19 证 25 户人家动迁费用。要求新梅房地产及兴盛集团共同支付上海凯成控股有限公司为其垫付的动迁安置款 5,416,714.72 元及利息 4,799,940.87 元，支付上海凯成控股有限公司动迁管理费 27,083.57 元，支付上海凯成控股有限公司劳务费和改接费 15 万元，并承担本案诉讼费用。

截至本保荐书出具之日，上述诉讼仍在审理过程中。根据兴盛集团出具的《承诺函》，鉴于兴盛集团 2003 年将新梅房地产通过重大资产重组注入上海新梅，因此兴盛集团承诺将负责承担上述诉讼导致的所有责任，并全额补偿新梅房地产因上述诉讼案件导致的任何损失。

（二）仲裁事项

2016 年 1 月 11 日，公司前控股股东兴盛集团作为第一申请人，公司作为第二申请人，向华南贸仲申请仲裁，要求被申请人中粮置业投资有限公司向申请人兴盛集团支付股权转让款人民币 1,078 万元及逾期付款违约金；同时要求被申请人中粮置业投资有限公司向申请人上海新梅支付股权转让款人民币 3,211.53 万元及逾期付款违约金。华南贸仲于 2016 年 2 月 1 日受理。2016 年 11 月 30 日，华南贸仲仲裁庭作出终局裁决，要求中粮置业向公司支付股权转让款、债务差额、律师费等费用。截至本保荐书签署之日，公司已经收到相关款项合计 2,782.69 万元。

本保荐机构经核查认为：上述诉讼和仲裁等或有事项对上市公司损益不会产生负面影响，不影响公司的持续经营能力和盈利能力。

四、公司持续经营能力的核查

（一）公司目前具备持续经营的资产基础和资金保障

公司主要从事房地产开发经营业务，主营业务收入主要来源于房产销售与

物业租赁，主要的经营模式包括租售自有房产与整体租赁经营非自有房产。租售自有房产是指公司一般通过招拍挂制度在市场取得土地，然后进行产品的市场定位进行开发，并根据市场需求和经营策略来安排租售时机。整体租赁经营非自有房产是指公司利用自身长期积累的房地产项目经营管理能力，整体承租他人开发的房产，然后进行产品适度改造投入，提升产品品质，改善营销策略，从而实现价值提升并以此获取房产租赁差价收益的模式。

公司可供租售的资产主要包括四块：上海新梅大厦（可租售面积约 7,100 平方米）、江阴豪布斯卡项目（目前在售的住宅和办公面积为 11,479.85 平方米，计划租赁面积约为 27,900 平方米）、上海市广中西路 99 弄的会所（可租售面积为 4,216.72 平方米）、上海秋月路 26 号的 4 号楼（可租赁面积为 12,769.71 平方米）。同时，公司在上述可供租售的资产基础上持续拓展整体租赁经营非自有房产的业务，计划于 2017 年进一步扩大上述业务板块。

2015 年度和 2016 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 4,271.73 万元和 15,010.11 万元，现金流量状况良好。目前，公司新管理层在对经营资产进行优化的同时，不断加强公司的资金管理，与公司相关的仲裁事项的妥善解决可促使公司回笼大量资金，进一步夯实持续经营的资金基础。截至本保荐书签署之日，公司拥有货币资金约 9,000 万元，无有息负债。与此同时，公司正在向银行申请取得相应的授信额度，为公司进一步发展提供资金保障。

（二）公司目前已有明确的持续经营计划

新管理层到位后，对公司现有经营资产进行了优化，为公司制定了明确的持续经营计划。房地产项目方面，针对江阴豪布斯卡项目，公司新管理层正利用其在房地产行业的丰富经验，对上述项目的商业部分进行重新规划和布局，并适时启动相应的招商和销售工作。

目前，管理层已经开展房地产可持续经营方面的模式拓展工作。2017 年 1 月 26 日，公司召开了第七届董事会第一次临时会议，审议通过了《关于公司拟与上海张江集成电路产业区开发有限公司签订<房屋租赁合同>的议案》，公司决定与上海张江集成电路产业区开发有限公司签署《房屋租赁合同》。公司

拟运用成熟的房地产管理经验，对租入的房屋及物业进行全面的经营管理，强化招商力度，实现租赁场所的稳定收益，为公司带来稳定的现金流，提高公司的主营业务能力。

（三）公司新管理层拥有丰富的房地产行业运营经验

公司新任总经理邓伟先生和副总经理兼财务总监荀九斤先生均拥有丰富的房地产行业运营经验，有能力在公司现有业务框架下盘活存量资产，并拓展新的业务方向和商业模式。

本保荐机构经核查认为：公司具备持续经营的资产和资金，并有明确的持续经营计划，拥有持续经营能力。

第五节 关于公司符合恢复上市条件的说明

一、上海新梅符合恢复上市的主体资格

1、公司经批准合法设立并上市

上海新梅原名上海港机股份有限公司，系根据中华人民共和国交通部作出的《关于设立上海港机股份有限公司的批复》(交体法发[1996]381 号)和中华人民共和国国家经济体制改革委员会作出的《关于设立上海港机股份有限公司的批复》(体改生[1996]77 号)批准，并经上海市工商行政管理局核准登记，以上海港口机械制造厂为发起人采用募集方式设立的股份有限公司。

中国证券监督管理委员会于 1996 年 7 月 11 日作出证监发字[1996]103 号《关于上海港机股份有限公司(筹)申请公开发行股票的批复》的批准，上海新梅向社会公开发行人民币普通股 4,000 万股(含公司职工股 400 万股)，每股面值一元，并于上海证券交易所上市。

2、因连续三年亏损暂停上市

公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度连续三年亏损，于 2016 年 3 月 31 日接到上交所《关于对上海新梅置业股份有限公司股票实施暂停上市的决定》(上证公字[2016]84 号），根据《上市规则》第 14.1.1 条、第 14.1.3 条的规定，上交所决定自 2016 年 4 月 8 日起暂停公司股票上市。

二、上海新梅符合恢复上市的实质条件

1、公司在法定期限内披露了2016年年度报告

公司 2016 年年度报告已经 2017 年 2 月 20 日召开的第七届董事会第三次会议审议通过，并于 2017 年 2 月 22 日在指定媒体进行了披露。

公司 2016 年年度报告的披露时间符合《上市规则》第 14.2.1 条的规定。

2、公司2016年度经审计的扣除非经常性损益前后的净利润均为正值

根据立信出具的《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA10237 号），公司 2016 年度经审计的归属于母公司所有者的净利润 1,954.76 万元，扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润 1,549.33 万元。

公司 2016 年扣除非经常性损益前后的净利润均为正值，符合《上市规则》第 14.2.1 条的规定。

3、公司2016年度经审计的期末净资产为正值

根据立信出具的《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA10237 号），公司 2016 年 12 月 31 日经审计净资产为 38,688.23 万元。

公司 2016 年度经审计的期末净资产为正值，符合《上市规则》第 14.2.1 条的规定。

4、公司2016年度经审计的营业收入不低于1,000万元

根据立信出具的《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA10237 号），公司 2016 年度经审计的营业收入为 20,023.10 万元。

公司 2016 年度经审计的营业收入不低于 1,000 万元，符合《上市规则》第 14.2.1 条的规定。

5、公司2016年度的财务会计报告未被会计师事务所出具保留意见、无法表示意见或者否定意见的审计报告

根据立信出具的《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA10237 号），公司 2016 年财务会计报告未被会计师事务所出具保留意见、无法表示意见或者否定意见的审计报告。

公司 2016 年审计报告的意见类型符合《上市规则》第 14.2.1 条的规定。

6、公司具备持续经营能力

公司主营业务符合国家政策规定。公司在主营业务范围内积极推进现有物业的租赁业务，优化资产结构，逐步打造适应于公司目前运营情况的商业模式；公司新管理层正积极规划进行房地产行业相关领域和商业模式的拓展。公司经营效率得到增强，经营规划得到明确，经营业绩得到保障。

本保荐机构经核查认为：公司具备持续经营能力，符合《上市规则》第 14.2.1 条的规定。

7、具备健全的公司治理结构和内部控制制度且运作规范，财务会计报告无虚假记载

公司董事会出具了《2016 年度内部控制自我评价报告》，控股股东新达浦宏投资出具了关于保证公司独立性、避免同业竞争及规范关联交易的承诺，立信出具了标准无保留意见的《内部控制鉴证报告》（信会师报字【2017】第 ZA10238 号）。

本保荐机构经核查认为：公司具备健全的公司治理结构和内部控制制度且运作规范，财务会计报告无虚假记载，符合《上市规则》第 14.2.1 条的规定。

8、不存在《上市规则》规定的股票应当被暂停上市或者终止上市的情形

本保荐机构经核查认为：公司不存在《上市规则》规定的股票应当被暂停上市或者终止上市的情形，符合《上市规则》第 14.2.1 条的规定。

9、公司在法定期间内提交恢复上市申请

2017 年 2 月 20 日，公司召开第七届董事会第三次会议，审议通过了《关于公司符合恢复上市条件、申请公司股票恢复上市的议案》和 2016 年度报告。2017 年 2 月 22 日，公司在指定媒体披露了 2016 年年报。公司于披露年报后 5 个工作日内正式向上交所提交了恢复上市的书面申请文件。

公司在 2016 年年度报告披露后的五个交易日内提交恢复上市的书面申请，符合《上市规则》第 14.2.1 条的规定。

10、公司聘请的恢复上市保荐机构符合规定

公司聘请的恢复上市保荐机构—海通证券，具有上市保荐资格和代办股份转让主办券商业务资格，保荐机构对公司恢复上市申请材料的真实性、准确性和完整性进行核查后出具恢复上市保荐书。符合《上市规则》第 14.2.8 条的规定。

综上所述，本保荐机构认为：上海新梅符合《上市规则》的相关规定，具备申请恢复上市的实质条件。

第六节 海通证券保荐意见及理由

海通证券对上海新梅申请恢复上市的相关事宜进行了尽职调查，同时审慎地查阅了其他中介机构出具的相关文件，同意向上交所保荐上海新梅股票恢复上市，理由如下：

1、公司符合恢复上市的主体资格。

2、公司具备了持续经营能力。根据立信出具的标准无保留意见的《审计报告》（信会师报字[2017]第 ZA10237 号），上海新梅 2016 年度合并会计报表实现营业收入 20,023.10 万元、归属于母公司所有者的净利润 1,954.76 万元、扣除非经常性损益后的归属于母公司所有者的净利润 1,549.33 万元；截至 2016 年 12 月 31 日，上海新梅归属于母公司所有者的净资产 38,688.23 万元。

3、上海新梅具备健全的公司治理结构和内部控制制度且运作规范，财务会计报告无虚假记载。

4、上海新梅已经在法定披露期限内披露了经审计的 2016 年年度报告。

综上所述，海通证券经核查认为：上海新梅的股票恢复上市申请符合《公司法》、《证券法》及《上市规则》等有关法律法规规定的申请恢复上市条件。海通证券同意向上交所推荐上海新梅股票恢复上市。

第七节 保荐机构资格及内部审核程序的说明

一、海通证券及其保荐人资格说明

海通证券股份有限公司于2004年4月经中国证券监督管理委员会审核批准，注册为证券保荐机构，公司经营业务范围包括：证券经纪；证券自营；证券承销与保荐；证券投资咨询； 与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；直接投资业务；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品；股票期权做市业务；中国证监会批准的其他业务，公司可以对外投资设立子公司从事金融产品等投资业务。 经中国证券业协会批准海通证券具有代办股份转让业务主办券商资格。海通证券作为上海新梅恢复上市的保荐机构，根据业务性质，安排何科嘉、苏海燕为本项目签字保荐人，简历如下：

何科嘉：本项目保荐代表人，海通证券投资银行部业务总监，2009 年开始从事投资银行业务，主持及参与的项目主要为：恒星科技非公开发行、光明乳业非公开发行、新文化 IPO 及重大资产重组、耀皮玻璃非公开发行、安信信托非公开发行等，具有丰富的投资银行从业经验。

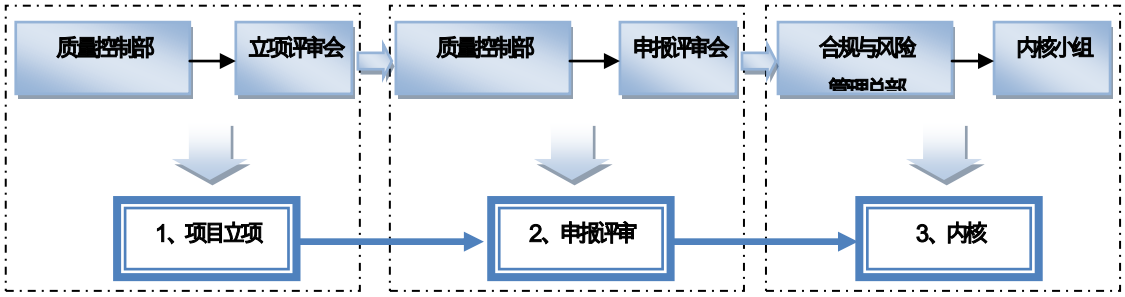
苏海燕：本项目保荐代表人，海通证券投资银行部执行董事，2001 年开始从事投资银行业务，主持及参与的项目主要为：上海电气 IPO 暨吸收合并上电股份、华东数控 IPO 及公开增发、新文化 IPO 及重大资产重组、徐家汇 IPO、北特科技 IPO、耀皮玻璃非公开发行等，具有丰富的投资银行从业经验。

二、审核程序简介

（一）保荐机构关于本项目的内部审核程序

本保荐机构在向上交所推荐本项目前，通过项目立项审批、申报评审和内核部门审核等内部核查程序对项目进行质量管理和风险控制，履行了审慎核查职责。

海通证券对本项目的内部审核经过了项目立项、申报评审及内核三个阶段，其流程如下图所示：



1、项目立项

本保荐机构以保荐项目立项评审会（以下简称“立项评审会”）方式对保荐项目进行审核，评审会委员依据其独立判断对项目进行表决，决定项目是否批准立项。

2、申报评审

投资银行业务部门以保荐项目申报评审会（以下简称“申报评审会”）方式对保荐项目进行审核，评审会委员依据其独立判断对项目进行表决，决定项目是否提交海通证券内核。

3、内核

合规与风险管理总部对保荐项目进行实质性和合规性的全面审核，并依据其专业判断和相关流程予以审核。

（二）本保荐机构关于本项目的内核意见

本保荐机构本着诚实守信、勤勉尽责的精神，针对上海新梅的实际情况充分履行尽职调查职责，并在此基础上，海通证券内核部门对本项目的恢复上市申请相关文件进行了严格的质量控制和审慎核查。

通过履行以上尽职调查和内部核查程序，本保荐机构认为上海新梅本次恢复上市申请符合上交所相关法规规定的条件，同意作为保荐机构向上交所推荐上海新梅恢复上市项目。

第八节 保荐人是否存在可能影响其公正履行保荐职责的情形的说明

海通证券保证不存在下列可能影响公正履行保荐职责的情形：

1、保荐机构及其大股东、实际控制人、重要关联方持有上市公司的股份合计超过百分之七；

2、上市公司持有或者控制保荐机构股份超过百分之七；

3、保荐机构的保荐代表人或者董事、监事、经理、其他高级管理人员拥有上市公司权益、在上市公司任职等可能影响公正履行保荐职责的情形；

4、保荐机构及其大股东、实际控制人、重要关联方为上市公司提供担保或融资。

第九节 保荐人比照有关规定作出的承诺

一、本保荐机构在恢复上市保荐书中作出的承诺

1、有充分理由确信发行人符合法律法规及中国证监会有关证券发行上市的相关规定；

2、有充分理由确信发行人恢复上市申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

3、有充分理由确信发行人及其董事在恢复上市申请文件中表达意见的依据充分合理；

4、有充分理由确信与其他证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；

5、保证所指定的保荐代表人及本保荐机构的相关人员已勤勉尽责，对发行人恢复上市申请文件进行了尽职调查、审慎核查；

6、保证保荐文件、与履行保荐职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

7、保证对发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范；

8、自愿接受上交所和中国证监会依照《证券发行上市保荐业务管理办法》采取的监管措施。

二、本保荐机构自愿按照《证券发行上市保荐业务管理办法》的规定，自证券恢复上市之日起持续督导公司履行规范运作、信守承诺、信息披露等义务

三、本保荐机构遵守法律、行政法规和中国证监会对推荐证券恢复上市的规定，接受证券交易所的自律管理

第十节 对公司持续督导期间的工作安排

根据《上市规则》的有关规定，持续督导期间是指自公司股票恢复上市之日起计算，包括证券恢复上市当年剩余时间及其后一个完整会计年度的期间。海通证券受聘担任推荐上海新梅恢复上市的保荐机构，持续督导工作内容如下：

一、督导上市公司有效执行并完善防止大股东、实际控制人、其他关联方违规占用上市公司资源的制度

1、继续督导上市公司，在中介机构的协助下继续完善旨在规范关联交易的各项制度；

2、敦促上市公司制定并完善与大股东、实际控制人等关联方在业务、资金往来等方面的工作管理规则，强化审批程序，将违规占用上市公司资源的情形纳入禁止性规范并切实执行；

3、将与上市公司建立经常性沟通机制，敦促按季度通报有关情况，重大事项及时告知；

4、保荐代表人有权参加上市公司董事会、股东大会，就有关事项发表独立意见；

5、督导上市公司严格执行相关的信息披露制度，如其违反规定，将以异议书的形式将意见和建议向其通报，上市公司应予纠正并将落实情况反馈给本保荐人，否则，本保荐人有权就该违规事项向监管机构报告及在媒体上发表声明。

二、督导上市公司有效执行并完善防止高管人员利用职务之便损害上市公司利益的内控制度

1、督导上市公司及其董事、监事和高级管理人员遵守法律、行政法规、部门规章、规范性文件和上交所发布的业务规则，并履行向上交所作出的承诺；

2、督导上市公司建立健全并有效执行公司治理制度，包括但不限于股东大会、董事会、监事会议事规则以及董事、监事和高级管理人员的行为规范等；

3、督导上市公司完善内部控制制度，进一步完善保密制度、竞业禁止制度、内审制度等相关规章，并细化相关规定；

4、对高管人员的职权及行使职权的程序予以明确，使之制度化和规范化；

5、督导上市公司建立严格的内部处罚制度及法律责任追究制度，以防止高管人员利用职务之便损害公司利益。

三、督导上市公司有效执行并完善保障关联交易公允性和合规性的制度，并对关联交易发表意见

1、督导上市公司进一步完善关联交易决策权限、表决程序、回避情形等工作规则；

2、督导上市公司严格执行有关关联交易的信息披露制度；

3、督导上市公司及时按季度向本保荐人通报有关的关联交易情况，本保荐人将对关联交易的公允性、合规性发表意见；

4、本保荐人每半年至少到上市公司和其大股东处走访一次；

5、上市公司因关联交易事项召开董事会、股东大会，应事先通知本保荐人，本保荐人有权派保荐代表人与会并提出意见和建议。

四、督导上市公司履行信息披露的义务，审阅信息披露文件及向中国证监会、证券交易所提交的其他文件

1、督导上市公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规及规范性文件的要求，履行信息披露义务；

2、建议上市公司配备专门人员，专职负责信息披露事宜；

3、督导上市公司在发生须进行信息披露的事项时，立即书面通知本保荐人，并将相关文件供本保荐人查阅，就信息披露事宜听取本保荐人的意见；

4、上市公司在向监管机构和交易所呈报并向社会公开进行信息披露之前，须将有关报告和信息披露文稿送本保荐人审阅。

五、持续关注上市公司为他人提供担保等事项，并发表意见

1、督导上市公司制定《对外担保规则》，明确相应担保的决策权限、决策程序和禁止性规定；

2、上市公司在对外提供担保时，必须提前告知本保荐人，本保荐人根据情况发表书面意见；

3、上市公司应按定期报告披露的时间定期向本保荐人书面说明是否存在对外提供担保的情况。

第十一节 保荐人和相关保荐代表人的联系地址、电话和其他通讯方式

保荐机构：海通证券股份有限公司

联系地址：上海市广东路689号

保荐代表人：何科嘉、苏海燕

联系电话：021-23219000

传真：021-63411627

第十二节 保荐人认为应当说明的其他事项

截至本保荐书签署之日，保荐机构无其他应当说明的事项。

（此页以下无正文）

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于上海新梅置业股份有限公司之恢复上市保荐书》之签字盖章页）

保荐代表人：_____ _____

何科嘉 苏海燕

保荐机构法定代表人：_____

周 杰

保荐机构：海通证券股份有限公司（公章）

2017年 2月22日