

## **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房产的公告**

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：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”）拟对外销售其持有的部分新梅大厦房产。
- 本次交易已经公司第七届董事会第六次临时会议审议通过，尚需提交公司 2018 年第一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 2018 年 9 月 3 日召开第七届董事会第六次临时会议，以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了《关于控股子公司拟对外销售新梅大厦部分房产的议案》，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 101、102、201、301、401、1301、1901、2001 室产权（建筑面积共 7,118.15 平方米）。根据上海众华资产评估有限公司出具的沪众评报字（2018）第 386 号，该等房产的评估值为人民币 12,012 万元，评估单价为人民币 16,875.00 元/平方米。评估基准日为 2018 年 6 月 30 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 16,875.00 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 2018 年第一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谈判确定交易具体细节，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。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。

## 二、交易对方的基本介绍

待公司股东大会审议通过该议案后，公司经营管理层根据房地产市场情况适时出售给若干不特定交易对方，并签署转让协议。

如交易最终确定为关联交易，公司将按相关规定履行必要的决策程序及信息披露义务。

## 三、交易标的基本情况

### （一）标的资产概况

1、标的资产：本次拟出售新梅大厦第 101、102、201、301、401、1301、1901、2001 室产权（建筑面积共 7,118.15 平方米）。明细如下：

幢号	室号部位	用途	建筑面积（平方米）
585	101	办公	424.88
585	102	商业	381.05
585	201	商业	655.74
585	301	商业	1361.94
585	401	商业	1361.94
585	1301	办公	586.52
585	1901	办公	1173.04
585	2001	办公	1173.04

2、资产类型：房地产

3、标的资产位置：上海市天目中路 585 号新梅大厦。房屋用途：商业、办公。

4、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，也不存在抵押、质押及其他任何限制性转让的情况。

### （二）交易标的评估情况

公司委托上海众华资产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（沪众评报字（2018）第 386 号），该等房产评估值为人民币 12,012 万元，评估单价为人民币 16,875.00 元/平方米，评估增值约 7,780 万元，增值率约 180%，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：

评估对象及评估范围：本次评估对象为新梅房地产名下部分资产，评估范围为静安区(原闸北区)天目中路585号101室等8套房屋，总建筑面积为7,118.15平方米。

价值类型：市场价值

评估基准日：2018年6月30日

评估方法：市场法、收益法

评估结论：采用市场法的评估结果，以2018年6月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，评估对象评估值为：12,012万元整（大写：壹亿贰仟零壹拾贰万元整），折合每平方米建筑面积单价：16,875元整（大写：壹万陆仟捌佰柒拾伍元整）。

#### **四、独立董事意见**

本次交易符合《公司法》、《证券法》、《上市规则》、《公司章程》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，已聘请具有相关资格证书及证券业务资格的评估机构对本次拟出售房产进行了评估。

公司本次出售资产是为了优化资产结构及提高资产运营效率，有利于公司的持续稳定发展，从根本上符合公司全体股东的利益，特别是广大中小股东的利益。本次交易尚不确定是否构成关联交易，如该交易最终确定为关联交易，将提请公司按相关规定履行必要的决策程序及信息披露义务。

综上，我们同意公司全资子公司新梅房地产拟出售部分房产事项，并同意将该事项提交公司股东大会审议。

#### **五、本次出售资产的目的和对公司的影响**

本次出售房产将有利于公司进一步优化资产结构，增加公司现金流，提高公司资产运营效率。若本次拟出售产权全部销售完成，初步预计将为子公司至少增加约3500万元的净利润，也将会对公司2018年业绩产生积极影响（具体影响金额以经审计的会计报表披露数据为准）。该部分收益将继续为公司主营业务发展提供资金支持。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，所以该房产存在无法售出或无法全部售出的风险。

#### 六、备查及上网文件目录

- 1、公司第七届董事会第六次临时会议决议；
- 2、独立董事关于公司第七届董事会第六次临时会议审议事项的独立意见；
- 3、《上海新梅房地产开发有限公司了解市场价值涉及的上海市静安区（原闸北区）天目中路 585 号 101 室等 8 套房屋部分资产评估报告》。

特此公告。

上海新梅置业股份有限公司

董 事 会

2018 年 9 月 4 日