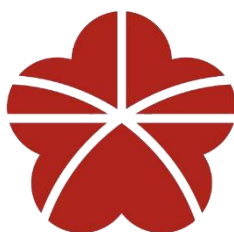


上海新梅置业股份有限公司



600732

2018年第一次临时股东大会 会议资料

（会议召开时间：2018年9月21日）

上海新梅置业股份有限公司

2018 年第一次临时股东大会会议议程

会议时间：2018 年 9 月 21 日（星期五）下午 14:00

会议地点：科苑路 1500 号如意智慧酒店一楼致远厅

主持人：李勇军董事长

参会人员：

1.截止 2018 年 9 月 14 日（星期五）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

议案一：《关于拟对外销售新梅大厦部分办公用房的议案》

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”）拥有新梅大厦部分楼层产权，该等产权目前均用于对外出租。公司现拟将新梅大厦 101、102、201、301、401、1301、1901、2001 室产权（建筑面积共 7,118.15 m²）对外出售。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。

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 101、102、201、301、401、1301、1901、2001 室产权（建筑面积共 7,118.15 m²）。房地产权证编号：沪房（地）闸字（2003）第 018720 号。该房产可以分层销售。

2、资产类型：房地产

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，也不存在抵押、质押及其他任何限制性转让的情况。

4、评估情况：公司委托持有从事证券、期货业务资格的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，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 | 沪众评报 字 [2018] 第 386 号 | 市场法和 收益法 | 2018 年 6 月 30 日 | 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。

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 16,875.00 元/平方米。

根据公司发展战略，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增加至少约 3,500 万元的利润，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。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。

该议案已于 2018 年 9 月 3 日公司召开的第七届董事会第六次临时会议审议通过，现需提请股东大会审议，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。