

股票代码:600732 股票简称:ST新梅 编号:临2017-018  
上海新梅置业股份有限公司  
关于回复上海证券交易所恢复上市审核意见函的公告

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，并对内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

根据上海证券交易所《关于对ST新梅恢复上市申请的审核意见函》（以下简称“《恢复上市审核意见函》”）的要求，上海新梅置业股份有限公司（以下简称“公司”）已向相关方面对《恢复上市审核意见函》所提出的问题逐项进行了落实，就上述《恢复上市审核意见函》进行了逐项说明，具体情况如下：

一、关于2016年度定期情况  
根据《上市公司定期报告披露制度》第4.2.1条第（二）款，公司恢复上市应当满足条件“最近一个会计年度经审计的扣除非经常性损益后的净利润为正值”。恢复上市申请材料显示，报告期末，公司新梅大厦项目已全部完成，项目投资总额15983万元，公司将其计入主营业务收入，占当期营业收入的79.67%，同时增加公司净利润4700万元。请你公司补充披露：（1）上述交易是否构成主营业务的经济实质；（2）上述关联交易的公允性、其会计处理及依据，及其对公司的影响。请会计师核查上述事项并发表明确意见。

（一）关于2016年度定期情况  
1、根据《上市公司定期报告披露制度》第4.2.1条第（二）款，公司恢复上市应当满足条件“最近一个会计年度经审计的扣除非经常性损益后的净利润为正值”。恢复上市申请材料显示，报告期末，公司新梅大厦项目已全部完成，项目投资总额15983万元，公司将其计入主营业务收入，占当期营业收入的79.67%，同时增加公司净利润4700万元。请你公司补充披露：（1）上述交易是否构成主营业务的经济实质；（2）上述关联交易的公允性、其会计处理及依据，及其对公司的影响。请会计师核查上述事项并发表明确意见。

（二）关于2016年度定期情况  
1、上述交易的内容在公司的法律经营范围之内，咨询服务。

公司《企业法人营业执照》约定的经营范围包括：房地产开发与经营，物业管理，建筑装潢，实业投资，资金经营，国内贸易（除专营审批），咨询服务。

上述关联交易的实质为公司控股子公司新梅房地产，其《企业法人营业执照》约定的经营范围为：房地产开发经营，建筑装潢材料（除专营及易燃易爆品）。

2、上述交易的经营性质属于公司的主营业务。

新梅房地产所属的项目大厦于2003年4月以债务人抵债方式作为存货物业取得，同年11月新梅房地产成为新梅置业的控股子公司。

因商业房产交易市场价格较低，物业管理成本较高，新梅房地产自取得该物业起一直采用以经营性出租获取收益的经营模式，该项业务在执行《企业会计准则》时要求将其该物业的账面价值确认为“投资性房地产”核算。近两年，新梅大厦物业的经营性出租情况良好，上述关联交易涉及的楼层曾未被公司用作他用。

2015年公司管理层根据房地产市场的行情变化，对新梅大厦的经营管理策略及持有意图由原来以经营性出租转为经营性出售。2015年12月3日，公司召开第六届董事会第十八次会议时会议议通过了《关于控股子公司新梅大厦长期停办公用房的议案》，同意在一年内以股东大会通过的日期为起始日，对外销售新梅大厦部分对外出租的公用房。公司于2015年12月11日召开了2015年第二次临时股东大会会议议通过了上述议案。2016年1月13日公司召开了第六次董事会第二十八次会议，会议并通过了《关于公司出售新梅大厦部分公用房关联交易的议案》，独立董事对上述事项发表了独立意见。2016年1月29日公司召开了2016年第三次临时股东大会，会议并通过了上述议案，关联交易股东回避了表决。

公司与新梅房地产生产经营业务均为房地产开发与经营，出售新梅大厦8层属于公司的主营业务范围，上述交易的销售对象归入主营业务收入，符合确认为主营业务的经济实质。

（三）上述关联交易的公允性，其会计处理及依据，及其对公司的影响

1、上述关联交易的公允性

（1）根据关联交易合同约定的转让价及出售出租的建筑面积，上述关联交易的销售单价为17,000.00元/平方米（含税）。

（2）万隆上海资产评估有限公司2015年11月30日万隆评报字【2015】第1675号资产评估报告；对新梅大厦第6、7、8、9、11层进行了评估，评估结果为16,050.00元/平方米（含税）；

（3）万隆上海资产评估有限公司2016年9月3日万隆评报字【2016】第1669号资产评估报告；对新梅大厦第12、14层进行了评估，评估单价为16,000.00元/平方米（含税）。

（4）上述关联交易双方协商约定，按照该交易的对外出售情况所进行的市场价格测算的基础上，且参照周边同类物业的市场价格确定交易价格为17,000.00元/平方米（含税）。

上述关联交易在参考了评估报告及同类物业近成交价格的基础上定价，交易价格在公允价值范围内。

2、上述关联交易的会计处理及适用的会计准则依据

根据《企业会计准则》及财政部财会[2001]6号文《关于关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》第8条“上市公司关联方之间的交易，如没有确凿证据表明交易价格是公允的，应按本规定进行处理，对显失公允的交易价格部分，一律不得确认为当期利润，应当作为本公司资本公积，在‘资本公积’科目单独设置‘关联交易’明细科目进行核算，这部分差额不得转作资本或弥补亏损。”

新梅地产出售新梅大厦8层楼层已确认“主营业务收入”14,761.95万元，交易价格高于评估价格不含税部分归入主营业务收入“资本公积”693.55万元，其中归属于母公司的资本公积为534.19万元，相应结转8层楼层成本6,065.49万元至“主营业务成本”。

（5）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（6）上述关联交易的公允性，其会计处理及依据，及其对公司的影响

（7）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（8）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（9）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（10）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（11）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（12）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（13）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（14）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（15）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（16）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（17）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（18）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（19）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（20）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（21）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（22）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（23）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（24）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（25）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（26）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（27）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（28）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（29）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（30）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（31）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（32）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（33）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（34）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（35）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（36）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（37）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（38）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（39）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（40）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（41）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（42）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（43）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（44）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（45）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（46）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（47）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（48）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（49）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（50）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（51）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（52）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（53）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（54）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（55）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（56）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（57）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（58）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（59）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（60）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（61）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（62）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（63）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（64）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（65）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（66）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（67）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（68）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（69）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（70）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（71）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（72）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（73）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（74）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（75）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（76）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（77）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（78）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（79）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（80）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（81）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（82）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（83）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（84）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（85）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（86）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（87）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（88）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（89）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（90）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（91）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（92）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（93）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（94）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（95）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。

（96）公司对新梅房地产生产经营业务收入按公允价值确认，符合确认为主营业务的经济实质。