

## 上海证券交易所股票有限公司关于回复上海证券交易恢复上市二次审核意见函的公告

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，并对其内容的真实性、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所发布的上证函【2017】0346号《关于对“新梅恢复上市申请的二次审核意见函”的回复》，该问题，上海新梅置业股份有限公司（以下简称“公司”）已会同相关各方对《二次审核意见函》所提出的问题逐项进行了回复，并就上述《二次审核意见函》进行了逐项回复说明。具体情况如下：

### 一、关于持续经营能力

1、审核意见函回复显示，可租赁房产方面，豪布斯卡项目、张江秋月路项目、新梅大厦项目、闸北区会所成熟后年租金合计约4,600万元；可售房产方面，江阴豪布斯卡目前已预售面积5179.39平方米，剩余可供出售面积约11479.85平方米。鉴于上述租赁、销售房产相关营业收入规模较小，将补充披露改善和提升未来持续经营能力的具体安排。请保荐人发表明确意见。

回复：

（一）公司目前的资产和持续经营能力情况

目前公司的可租售资产主要集中于江阴豪布斯卡项目、张江秋月路项目、新梅大厦项目、闸北区会所四个项目上，其累计出租面积达到约5.20万平方米，累计可出售面积达到约1.15万平方米，合计可供租售的面积达到约6.35万平方米。上述可租售资产为公司目前的持续经营奠定了良好的基础。

由于公司管理层目前正积极进行业务拓展，公司在关注房地产“土地储备”机会的基础上，将战略重心倾斜到以“轻资产、重服务”为特征的房地产“项目储备”上来。因此公司从资产、人才和资金三方面进行了相应的持续经营规划和安排，资产方面公司正在积极探索新资产和夯实公司持续经营的资产基础，人才方面公司正搭建专业的轻资产运营专业团队以保障公司持续经营的人力资源，资金方面公司正积极寻求外部融资以提供公司持续经营的资金保障。在上述持续经营规划和安排的基础上，公司已形成了对上述资产、人才和资金的具体安排，具体如下所示。

（二）改善和提升持续经营能力的具体安排

管理层经过审慎研究和判断，在当前的房地产市场形势下，实施房地产开发与房地产业运营相结合的策略。在资产储备的路径上，目前重点关注三个途径：第一，关注上海联合产权交易所挂牌的房地产业项目，探寻标的物进行再销售或租赁营运，该类项目的优点是项目的债权债务都得到专业机构的梳理和排查，项目的不可预见风险较小；第二，关注上海银行业持有的一些以物抵债的房地产业资产包，跟踪研究，择优参与资产处理与项目持有；该类项目的优点是可能有机会发现一些处于“价值洼地”的资产；第三，关注上海市因为产业结构调整所带来的闲置研发办公物业资产（例如有部分厂房因为生产基地外迁而导致部分研发设施闲置），公司将密切关注此类资产，择机整体租赁或买入后进行运营。

2、人才储备的具体安排

公司将始终将稳定的核心管理层基础上通过内部培养和第三方招聘等方式搭建专业的轻资产运营专业团队，形成良好的内部人才梯队。与此同时，公司将发挥房地产行业专业化程度较高、人力资源供应较为充分的特点，引入专业化的市场机构提供第三方服务，从而形成较为完善的人才和服务储备体系。在此基础上，公司将通过自身的业务定位和经营努力打造良好的业务经营平台，并给予团队充分的业务授权和良好的激励机制，从而保证专业人才团队的稳定性。

3、资金筹备的具体安排

一方面，公司将通过自身经营业绩的改善和非核心资产的处置形成良好的经营活动现金流，另一方面，公司将积极拓展银行贷款等外部融资渠道，为公司的发展发展筹措相应的资金。

公司在2016年已经将与房地产业务不相关的非核心业务（如宋河酒业5%股权等）进行了处理，截至目前已累计收回现金逾2亿元。与此同时，公司已经与银行等金融机构就授信和贷款等融资事项展开相应的评估和商讨工作，以实现在内部资金积累的基础上打通外部融资渠道，支撑轻资产运营模式的进一步拓展。

（三）保荐人意见

经核查，保荐人认为目前公司已经在现有的可租售资产基础上就轻资产运营的资产、人才和资金进行了相应的规划和安排，可以有效地改善和提升公司的持续经营能力，持续地为公司创造价值和带来回报。

2、审核意见函回复显示，公司正为搭建轻资产运营模式，不断吸收有相关经验的专业团队，将结合专业团队骨干人员的构成、经验、变动情况，补充披露专业团队稳定性对未来发展持续经营能力的影响。

专业团队的稳定性对公司未来持续经营能力有着较大影响，主要体现在如下几个方面：

轻资产运营模式需要专业团队寻找符合公司产品定位的整租资产，并在此基础上进行商务谈判、设计租户方案和寻找目标客户；轻资产运营模式需要专业团队为租户提供一揽子的租赁解决方案，同时为租户提供个性化和差异化的租赁服务；轻资产运营模式需要专业团队发掘客户需求和对相关资源、并提供相应的衍生服务；轻资产运营模式需要专业团队将公司的商业模式进行快速复制，并在最短时间内形成轻资产运营模式的规模化拓展。

由于轻资产运营模式与传统的房地产业发展模式存在较大的不同，公司将保持上述专业团队的稳定性，并通过良好的业务定位、充分的业务授权和科学的奖惩体系等提高专业团队在公司平台上积极性和归属感，从而确保公司未来的持续经营能力。

（三）保荐人意见

经核查，保荐人认为目前公司核心团队在轻资产运营模式上有着丰富的行业经验，并在此基础上通过内部人才的供应确保了专业化团队的稳定性，从而为公司未来的持续经营能力打下良好的人才基础。

二、关于上市公司治理

3、审核意见函回复显示，公司董事会将根据公司经营管理及业务发展保留或选聘合合适人组成公司管理层，确保公司管理层的稳定性。请补充披露维持管理层稳定性具体的措施，以及控股股东是否存续维持管理层稳定性承诺。请保荐人发表明确意见。

回复：

（一）公司专业团队的构成情况

公司目前拥有多名房地产业务的专业骨干人员，考虑到中长期房地产业务的定位和经营模式，在保留传统房地产业务的同时需要拓展物业租赁、科技园专业服务等职能。在控制权发生变化后，公司积极调整了核心管理层，并在此基础上组建了优势互补的专业化管理团队。

公司总经理徐伟担任上海财大科技园总经理10余年，对“轻资产、重服务”的房地产业运营业项目有丰富的从业经验，副经理兼财务总监苟九玲曾先后在浦东新区大型国有科技园类公司任职，对房地产项目租售的财务评价、风险控制有超过20年的从业经验。而公司房地产和物业服务的负责人都在各自专业领域从业达10年以上。

从内部人才构成而言，新的核心管理层组建之后，公司为了继续发挥房地产领域的人力资源优势，基本保留了原有的房地产业工程、销售和租赁及相应服务团队，其中工程团队2人、销售团队3人、租户服务团队3人。在此基础上，公司短期内计划继续招聘2-3名房地产业务服务人员，以支撑未来的专业化从业人员。因此在核心管理层保持稳定的前提下，公司将继续发挥成为公司可持续经营能力的重要保障。

（二）团队稳定性及对未来发展经营能力的影响

专业团队的稳定性对公司未来持续经营能力有着较大影响，主要体现在如下几个方面：

轻资产运营模式需要专业团队寻找符合公司产品定位的整租资产，并在此基础上进行商务谈判、设计租户方案和寻找目标客户；轻资产运营模式需要专业团队为租户提供一揽子的租赁解决方案，同时为租户提供个性化和差异化的租赁服务；轻资产运营模式需要专业团队发掘客户需求和对相关资源、并提供相应的衍生服务；轻资产运营模式需要专业团队将公司的商业模式进行快速复制，并在最短时间内形成轻资产运营模式的规模化拓展。

由于轻资产运营模式与传统的房地产业发展模式存在较大的不同，公司将保持上述专业团队的稳定性，并通过良好的业务定位、充分的业务授权和科学的奖惩体系等提高专业团队在公司平台上积极性和归属感，从而确保公司未来的持续经营能力。

（三）保荐人意见

经核查，保荐人认为目前公司核心团队在轻资产运营模式上有着丰富的行业经验，并在此基础上通过内部人才的供应确保了专业化团队的稳定性，从而为公司未来的持续经营能力打下良好的人才基础。

三、关于上市公司治理

4、审核意见函回复显示，公司董事会将根据公司经营管理及业务发展保留或选聘合合适人组成公司管理层，确保公司管理层的稳定性。请补充披露维持管理层稳定性具体的措施，以及控股股东是否存续维持管理层稳定性承诺。请保荐人发表明确意见。

回复：

（一）维持管理层稳定的的具体措施

上市公司维持管理层稳定的的具体措施如下：

1、通过明确的经营定位吸引专业化的人员

公司将牢牢围绕既定的“轻资产、重服务”的业务运营模式，持续改善公司的持续经营能力，并计划通过一系列的经营安排，提升公司在上述业务领域的盈利能力。执行上述经营计划和实现上述经营目标需要专业化的人才，公司将通过明确定经营定位，提高上市公司平台的吸引力，为管理具备专业化的人才团队，助其施展经营才华。

2、充分授权和激励调动管理层的积极性

公司的主要高级管理人员为职业经理人，更关注其职业发展、薪酬激励以及管理权限。目前公司高管对公司“轻资产、重服务”的房地产业务模式拓展及管理理念表示认同，具有较强的留任意愿。

公司将遵循其章程的规定，在规范运营的前提下给予管理层足够的管理权限，并根据绩效考核对管理层进行多种方式的激励。通过这种管理方式确保管理层顺畅地贯彻其经营

理念，并使得高管的工作得到足够的激励，提高管理层的留任意愿，增强管理层的稳定性。

3、进行结构性开发形成人才梯队

人才梯队是公司业务不断发展的储备力量，这些储备人才的分工、水平、阅历各不相同，在序列上形成长短结合的梯队。公司将根据其人力资源开发目标和具体的经营实际，在保障运营目标实现的前提下制定不同的管理层级，形成有序的人才梯队。通过人才梯队的建设确保管理层的管理层级相对较少，提高管理意图执行的有效性，同时形成良好的晋升机制，为管理层的晋升进行良好的人才储备和铺垫。

4、控股股东对保持公司管理层稳定的措施

在股东会层面，控股股东将严格按照公司《股东大会议事规则》及《公司章程》履行股东的知情权和义务；在董事会层面，公司董事会将依照《董事会议事规则》及《公司章程》切实保证公司管理的延续性和稳定性。公司董事会将根据公司业务和业绩目标的实现情况以及管理层的履职情况，进行相对科学的评价和奖励，确保公司管理层的稳定，从而形成良好的晋升机制。

（二）保荐人意见

经核查，保荐人认为目前公司在“轻资产、重服务”的业务运营模式框架下，能够通过吸引专业化人才团队，建立良好的授权和激励机制，建立有序的人才梯队等方式保持管理的稳定性，与此同时控股股东也将将在制度框架内保证公司管理层的稳定，能够为公司维持并改善持续经营能力提供相应的人才保障。

三、其他

4、审核意见函回复显示，“轻资产、重服务”全面铺开，将对公司资金保障产生一定的压力，公司目前正积极寻求银行和其他金融机构等多方资金的支持。请你公司补充披露控股股东是否在提供资金支持的安排。请保荐人发表明确意见。

回复：

（一）公司的融资计划

随着“轻资产、重服务”经营模式的全面铺开，公司的资金需求将面临一定压力。一方面公司正通过银行签订综合授信额度提高公司的信用等级，通过银行贷款等方式拓宽融资渠道，并加强资金的统筹管理，合理、审慎利用资金，在公司对外融资的过程中，公司控股股东将利用其雄厚的资金实力、良好的信用背景和广泛的金融资源，为公司的资金安排提供相应的帮助或增信，从而提高公司的融资效率，实现公司的可持续健康发展，为股东创造持续、良好的投资回报。

（二）保荐人意见

经核查，保荐人认为目前公司正在良好的经营性现金流基础上拓宽融资渠道，为业务的不断拓展提供资金支持，与此同时控股股东在此过程中可以为公司的融资安排提供相应的帮助或增信，将有效地提高公司的融资效率，支持公司业务发展。

5、审核意见函回复显示，SOHO3Q、优客工场、美国雷格斯模式、WeWork项目等为“轻资产、重服务”经营模式的可比案例。请你公司结合具体数据，补充披露相关案例的可比性。请保荐人发表明确意见。

回复：

（一）公司的融资计划

随着“轻资产、重服务”经营模式的全面铺开，公司的资金需求将面临一定压力。一方面公司正通过银行签订综合授信额度提高公司的信用等级，通过银行贷款等方式拓宽融资渠道，并加强资金的统筹管理，合理、审慎利用资金，在公司对外融资的过程中，公司控股股东将利用其雄厚的资金实力、良好的信用背景和广泛的金融资源，为公司的资金安排提供相应的帮助或增信，从而提高公司的融资效率，实现公司的可持续健康发展，为股东创造持续、良好的投资回报。

（二）保荐人意见

经核查，保荐人认为目前公司正在良好的经营性现金流基础上拓宽融资渠道，为业务的不断拓展提供资金支持，与此同时控股股东在此过程中可以为公司的融资安排提供相应的帮助或增信，将有效地提高公司的融资效率，支持公司业务发展。

6、审核意见函回复显示，隆鑫通用动力有限公司（以下简称“公司”）控股股东隆鑫控股有限公司（以下简称“控股股东”）已累计持有公司股份数量29,893,691股，占公司总股本的7.4734%。

参加现场会议的股东及股东代理人5名，代表有表决权的股份29,893,691股，占公司总股本的7.4734%；

参加网络投票的股东0名，代表有表决权的股份0股，占公司总股本的0%；

通过现场和网络参加本次会议的中小投资者（除公司董事、监事、高级管理人员及单独或合计持有上市公司5%以上股份的股东以外的其他股东）共2名，代表有表决权的股份3,600股，占公司总股本的0.0009%

（2）现场会议召开地点：深圳市南山区前海路心语家园裙楼公司一楼多功能会议室。

（3）会议召开方式：现场投票与网络投票相结合的方式。

（4）会议召集人：公司董事长。

（5）会议主持人：公司董事长何金明先生。

（6）本次股东大会的召集、召开及表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件及公司《章程》的规定。

2、会议出席情况

（1）参加本次股东大会现场会议及网络投票的股东及股东代理人共计5名，代表有表决权的股份29,893,691股，占公司总股本的7.4734%。

其中，参加现场会议的股东及股东代理人5名，代表有表决权的股份29,893,691股，占公司总股本的7.4734%；

参加网络投票的股东0名，代表有表决权的股份0股，占公司总股本的0%；

通过现场和网络参加本次会议的中小投资者（除公司董事、监事、高级管理人员及单独或合计持有上市公司5%以上股份的股东以外的其他股东）共2名，代表有表决权的股份3,600股，占公司总股本的0.0009%

（2）现场会议召开时间：2017年4月21日（星期五）下午3:00

网络投票时间：2017年4月20日—2017年4月21日

其中：通过深圳证券交易所交易系统投票的时间为2017年4月21日上午9:30—11:30，下午1:00—3:00；通过深证证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2017年4月20日15:00至2017年4月21日15:00期间的任意时间。

（3）现场会议召开地点：深圳市南山区前海路心语家园裙楼公司一楼多功能会议室。

（4）会议召开方式：现场投票与网络投票相结合的方式。

（5）会议召集人：公司董事长。

（6）会议主持人：公司董事长何金明先生。

（7）本次股东大会的召集、召开及表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件及公司《章程》的规定。

3、会议出席情况

（1）参加本次股东大会现场会议及网络投票的股东及股东代理人共计5名，代表有表决权的股份29,893,691股，占公司总股本的7.4734%。

其中，参加现场会议的股东及股东代理人5名，代表有表决权的股份29,893,691股，占公司总股本的7.4734%；

参加网络投票的股东0名，代表有表决权的股份0股，占公司总股本的0%；

通过现场和网络参加本次会议的中小投资者（除公司董事、监事、高级管理人员及单独或合计持有上市公司5%以上股份的股东以外的其他股东）共2名，代表有表决权的股份3,600股，占公司总股本的0.0009%

（2）现场会议召开时间：2017年4月21日（星期五）下午3:00

网络投票时间：2017年4月20日—2017年4月21日

其中：通过深圳证券交易所交易系统投票的时间为2017年4月21日上午9:30—11:30，下午1:00—3:00；通过深证证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为2017年4月20日15:00至2017年4月21日15:00期间的任意时间。

（3）现场会议召开地点：深圳市南山区前海路心语家园裙楼公司一楼多功能会议室。

（4）会议召开方式：现场投票与网络投票相结合的方式。

（5）会议召集人：公司董事长。

（6）会议主持人：公司董事长何金明先生。

（7）本次股东大会的召集、召开及表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件及公司《章程》的规定。

4、会议出席情况

（1）参加本次股东大会现场会议及网络投票的股东及股东代理人共计5名，代表有表决权的股份29,893,691股，占公司总股本的7.4734%。

其中，参加现场会议的股东及股东代理人5名，代表有表决权的股份29,893,691股，占公司总股本的7.4734%；