

海通证券股份有限公司

关于上海新世界股份有限公司转让上海新南东项目管理有限公司 20%股权暨关联交易的核查意见

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”、“保荐机构”）作为上海新世界股份有限公司（以下简称“新世界”、“公司”）2016 年非公开发行 A 股股票的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定，对新世界转让上海新南东项目管理有限公司（以下简称“新南东”）20%股权暨关联交易的情况进行了核查，具体核查情况如下：

一、关联交易概述

新南东其开发兴建的 163 项目“上海新世界大丸百货”于 2015 年 5 月 15 日开业以来，项目一直处于培育成长期，又受到宏观经济影响、高端消费低迷、渠道竞争激烈等多种因素影响，项目收入和利润均不理想。随着公司战略目标的转型发展，公司拟将新南东 20%股权转让给上海市黄浦区国有资产总公司（以下简称“国资总公司”），根据《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》、《上海新世界股份有限公司关联交易制度》的规定，本次交易构成关联交易。

公司第九届董事会第二十七次会议于 2016 年 9 月 28 日召开，会议审议通过了《关于转让上海新南东项目管理有限公司 20%股权暨关联交易的议案》，关联董事徐若海先生、王蓓蓓女士及叶东先生回避表决，所有非关联董事表决并一致同意公司向国资总公司转让新南东 20%股权。公司独立董事事前认可该交易，并发表了独立意见。

本次关联交易金额超过 5,000 万元，且占本公司经审计的净资产 5%以上，本次交易尚须获得公司股东大会批准。

二、关联方介绍

公司名称：上海市黄浦区国有资产总公司

类型：全民所有制

住所：上海延安东路 45 号 4101 室

法定代表人：朱晓东

注册资金：人民币 67,500 万元整

成立日期：1993 年 12 月 17 日

经营期限：1993 年 12 月 17 日至不约定期限

经营范围：参与资产投资、控股、资产调剂及参股租赁。国有资产的授权及委托业务，金融投资信息领域的技术咨询和技术服务。【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】

三、关联交易标的情况

1、公司名称：上海新南东项目管理有限公司

类型：有限责任公司（国内合资）

住所：上海市黄浦区南京西路 28 号 16 楼 1601 室

法定代表人：孙忠明

注册资本：人民币 265,000 万元整

成立日期：2010 年 3 月 23 日

营业期限：2010 年 3 月 23 日至 2040 年 3 月 22 日

经营范围：国内贸易，主办商场（限百货），企业管理，商务咨询，经济信息咨询，物业管理，从事货物与技术的进出口业务，新世界名品城项目开发，黄金饰品零售、修理业务、以旧换新业务，实业投资，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），会展会务服务，广告设计、制作及代理发布。【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】

四、关联交易协议的主要内容

（一）关联交易定价情况

经上海申威资产评估有限公司评估（上会会计师事务所审计）并出具资产评

估报告（审计报告）（文号沪申威评报字 2016 第 0660 号），截至 2016 年 5 月 31 日，上海新南东项目管理有限公司（标的企业名称）总资产合计为人民币 669,646.18 万元，负债合计为人民币 454,483.27 万元，标的企业价值（所有者权益）为人民币 215,162.91 万元，产权交易标的价值为人民币 53,040.16 万元。

（二）关联交易内容

本次交易将在公司股东大会审议通过后，与关联方上海市黄浦区国有资产总公司签订股权转让协议，协议主要内容如下：

甲方：上海新世界股份有限公司，

乙方：上海市黄浦区国有资产总公司

产权交易标的为甲方所持有的新南东 20%股权。

甲方向乙方转让目标股权的同时，附属于目标股权的全部权益一并转让给乙方。

交易价款为人民币（小写）530,401,600 元【即人民币（大写）伍亿叁仟零肆拾万壹仟陆佰元整】。

交易方式为一次性付款。乙方应在合同生效次日起 10 个工作日内，将产权交易价款人民币 530,401,600 元【即人民币（大写）伍亿叁仟零肆拾万壹仟陆佰元整】一次性支付至上海联合产权交易所指定银行账户。

目标股权转让所涉的税金及应向相关部门缴纳的费用，由双方均摊。

产权交易涉及需向有关部门备案或审批的，甲、乙双方应共同履行向有关部门申报的义务。如果股权工商变更登记完成日是日历日的 15 日以前（含 15 日），则目标公司延伸审计的审计基准日为交易完成日所在月的前月最后一日；如果交易完成日是日历日的 15 日以后（不含 15 日），则该延伸审计的审计基准日为交易完成日所在当月的最后一日。双方确认：根据以上所确定的审计基准日的审计结果，视为股权工商变更登记日的审计结果。

甲方向乙方承诺和保证转让目标股权，已获得目标公司股东会决议通过及其应获得的全部批准、同意和决议通过。乙方向甲方承诺和保证其签署股权转让协

议已获得其相应获得的全部批准、授权和决议通过。

五、关联交易的目的及对公司的影响

鉴于新南东开发兴建 163 项目“上海新世界大丸百货”目前处于培育成长期，受到宏观经济影响、高端消费低迷、渠道竞争激烈等多种因素影响，项目的收入和利润均不理想。公司此次将新南东 20%股权转让给国资总公司，将有效控制投资亏损对公司的影响。

六、履行相关的审核程序

1、公司第九届董事会第二十七次会议审议通过了《关于转让上海新南东项目管理有限公司 20%股权暨关联交易的议案》，关联董事徐若海先生、王蓓蓓女士及叶东先生回避表决。

2、公司第九届监事会第十八次会议审议并通过了《关于转让上海新南东项目管理有限公司 20%股权暨关联交易的议案》

3、公司独立董事发表了事前认可意见和明确同意的独立意见，同意公司上述关联交易的事项。

上述关联交易事项尚需提交股东大会审议。

七、核查意见

经核查、保荐机构认为：

上海新世界股份有限公司转让上海新南东项目管理有限公司 20%股权暨关联交易事项已经公司第九届董事会第二十七次会议审议通过，关联董事回避表决，并经公司第九届监事会第十八次会议审议通过。公司独立董事发表了事前认可意见和明确同意的独立意见，同意公司上述关联交易的事项。该事项履行了相应的法定程序，不存在损害公司及股东利益的情形，符合《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定。

鉴于新南东开发兴建 163 项目“上海新世界大丸百货”目前处于培育成长期，受到宏观经济影响、高端消费低迷、渠道竞争激烈等多种因素影响，项目的收入和利润均不理想。公司此次将新南东 20%股权转让给国资总公司，将有效控制投

资亏损对公司的影响。

该关联交易事项交易价格参考上海申威资产评估有限公司出具的评估报告，定价公允，不存在损害公司及股东利益的情形。

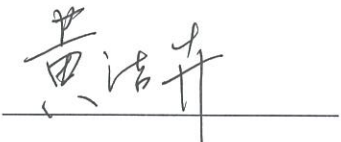
综上所述：保荐机构对于上海新世界股份有限公司转让上海新南东项目管理有限公司 20%股权暨关联交易事项无异议。

（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世界股份有限公司转
让上海新南东项目管理有限公司 20%股权暨关联交易的核查意见》的签字盖章页）

保荐代表人：


王欢


黄洁卉

