

上海新南洋股份有限公司

关于购买申通信息广场 11 楼整层房产 暨关联交易的公告

本公司董事会及全体董事保证本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:

●公司拟以现金方式购买控股股东上海交大产业投资管理(集团)有限公司(以下简称“交大产业集团”)所属的坐落于上海市徐汇区淮海西路 55 号的申通信息广场 11 楼整层房产(以下简称“申通 11 楼”)作为办公使用。

●申通信息广场 11 楼整层建筑面积为 1752.98 平方米,购买价格将以经教育部备案后的评估值 5581.125 万元为依据确定。

●自本次关联交易至过去 12 个月内,公司与交大产业集团发生的关联交易事项有:1、2015 年 10 月,交大产业集团参与认购公司 2015 年度非公开发行股份(尚未得到中国证监会核准);2、2016 年 6 月 28 日,经公司第八届董事会第十六次会议审议通过,同意公司以现金方式向交大产业集团租赁申通信息广场 11 楼,租赁期为 6 年,自 2016 年 7 月 1 日起至 2022 年 6 月 30 日止,租赁总金额为 20,768,724.42 元(人民币)。

●公司过去 12 个月,除公司及公司下属企业与不同关联人之间的日常关联租赁事项外(已经公司董事会单独审议披露),公司与不同关联人之间未发生过与本次关联交易相关的关联交易。

一、关联交易概述

(一) 关联交易主要内容

根据公司发展需要,公司拟以现金方式购买申通 11 楼整层房产。由于申通 11 楼的产权所有人为公司第一大股东交大产业集团,故本次交易构成关联交易。

本次交易标的为申通 11 楼整层房产,建筑面积为 1752.98 平方米。购买价

格将以经教育部备案后的评估值 5581.125 万元为依据确定。

（二）关联关系

申通 11 楼的产权所有人为公司控制股东交大产业集团。截至 2016 年 9 月 30 日，交大产业集团持有公司 61,979,594 股份，占公司股权比例为 23.923%，为公司的第一大股东。根据《上海证券交易所上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。

（三）本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（四）鉴于本次交易金额超过 3000 万元且占公司 2015 年度经审计净资产绝对值比例高于 5%，按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易需提交公司股东大会审议。

二、关联方及其他投资方介绍

（一）关联方基本情况

公司名称：上海交大产业投资管理（集团）有限公司

企业性质：一人有限责任公司（法人独资）

住所：上海市华山路 1954 号

办公地点：上海市淮海西路 55 号申通信息广场 9 楼 D 座

法定代表人：刘玉文

注册资本：5 亿元

经营范围：教育产业投资，资本经营，技术开发、转让、服务、咨询、培训，高科技产品的开发研制，实业投资，国内贸易（除专项规定外），房地产开发经营，物业管理，企业管理咨询，创业投资与管理，投资咨询、服务、产权经纪（上述经营范围涉及许可经营的凭许可证经营）。

交大产业集团成立于 1998 年 12 月 18 日，其控股股东为上海交通大学，是上海交通大学的唯一经营性资产投资管理平台。主营业务为高新技术产品的研究、开发、培育、转化，并结合国家级大学科技园区建设和技术转移中心平台建设，推进科技成果产业化。目前交大产业集团不断优化资源配置，加快资本运作步伐，持续提升高科技成果孵化、转化效率，积极培育、扶持一批科技含量高、市场前景广阔的高新技术企业，逐步形成以教育培训产业、生物保健医药、信息软件及服务、科技园及科技地产、文化产业、先进制造产业等“产、

学、研”一体化为主导的产业经营新格局。

2015 年交大产业集团主要财务指标：合并报表范围内实现资产总额为 51.65 亿元，净资产为 18.20 亿元，营业收入为 15.33 亿元，净利润为 1.25 亿元。

公司与交大产业集团在产权、业务、资产、人员方面保持独立，无债权债务。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的

1、交易名称和类别

本次交易标的为上海申通信息广场 11 楼整层房产。建筑面积为 1752.98 平方米。位于上海市淮海西路 55 号，于 1998 年 10 月竣工建成，为钢混结构。申通信息广场的地下二层、第二至四、六至十一层、十二层（A、B、F、G）房地产权属交大产业集团。

2、权属状况说明

申通 11 楼整层的产权清晰。截至 2016 年 4 月 30 日，申通 11 楼已设为抵押，抵押权人为交行徐汇支行。交大产业集团于 2016 年 5 月 18 日办理了撤销抵押的相关手续。截至目前，申通 11 楼不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或者查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

申通信息广场的地下二层、四层、六至十一层、十二层（A、B）的《上海市房地产权证》为大产证，房地产权证（编号：沪房地市字（2000）第 100160 号）尚未办理分割，交大产业集团承诺在转让完成后协助公司完成房屋产权证的办理。

3、资产运营情况说明

交大产业集团于 2000 年 10 月 12 日取得申通 11 楼的产权，同日投入使用。申通 11 楼整层房产的账面原值为 19,493,788.75 元，截止评估基准日已计提折旧 4,543,915 元，账面价值为 14,949,873.75 元。目前属于正常使用。

（二）关联交易价格的确定方式

交大产业集团已委托具有从事证券业务资格的评估机构——上海东洲资产评估有限公司对申通 11 楼的市场价值进行资产评估，并以经教育部备案后的评

估值为依据确定转让价格。

根据上海东洲资产评估有限公司出具的《上海交大产业投资管理（集团）有限公司拟转让位于上海市徐汇区淮海西路 55 号 11 楼办公房地产市场价值资产评估报告》（沪东洲资评字[2016]第 0463016 号），本次评估范围为交大产业集团持有的位于上海市徐汇区淮海西路 55 号 11 楼办公房地产，位于 11 层，建筑面积合计 1,752.98 平方米，普通装修。土地使用权为出让综合用地，使用年限为 1994 年 4 月 13 日至 2044 年 4 月 12 日。价值类型为市场价值；评估基准日为 2016 年 4 月 30 日；评估方法为市场比较法和收益法。评估结果及结论如下：

错误！未找到引用源。，委估房地产账面价值 14,949,873.75 元，评估增值 40,861,376.25 元，增值率 273.32%。增值的主要原因如下：因近年来房地产交易市场活跃，房地产价格上涨，而形成评估增值。

2016 年 9 月 30 日，交大产业集团取得了经教育部批准的上海申通信息广场 11 楼房产转让项目的评估备案表，并将于近期通过上海联合产权交易所（以下简称“联交所”）挂牌转让，挂牌价格为经教育部备案后的评估值 55,811,250.00 元。鉴于本公司已承租该楼层房屋，根据租赁合同规定享有同等条件下的优先购买权，公司将根据评估值 5581.125 万元的价格优先参与购买。

四、关联交易的主要内容和履约安排

公司享有该房产的优先购买权，将在股东大会批准后，在产权转让信息公告期间向联交所递交受让申请，并按规定缴纳保证金。若形成竞价，应在竞价现场同等条件下行使优先购买权。受让产权的程序须按照联交所的交易规则操作，并委托联交所产权经纪会员在公告期内办理相关受让手续。

若本次关联交易经股东大会审议通过，提请授权公司董事会及董事会授权人士全权办理与本次交易有关的全部事宜。

若本次关联交易经股东大会审议通过，公司原承租申通 11 楼的租赁合同至公司取得联交所的产权交割单之日终止。

五、本次关联交易对公司的影响

公司现办公地点为上海市番禺路 667 号南洋实业大楼第 6 层，其权属属于上海交通大学，由公司受托管理与运作（此事项已经公司董事会审议通过并披露）。随着公司规模日益扩大，目前的办公场地已经不能满足公司的需求，也与公司的

经营现状和市场形象不相匹配，公司一直在寻找合适机会扩充办公场地，提升办公条件。上海申通信息广场紧邻徐家汇、淮海路两大商业圈，背邻百年学府交大徐汇校区，地理位置优越，交通便利，其本身为甲级商务楼宇，设施配备齐全。公司将办公地点设在申通信息广场，可以解决目前办公场地扩充的需求，有利于提升公司整体对外形象。若完成本次交易，公司将进一步合理配置其它房产资源，打造高品质的教育培训基地，彰显公司教育主营特色。

六、本次关联交易的审议程序

（一）本次关联交易经公司 2016 年 10 月 28 日第八届董事会第二十一次会议审议通过。关联董事刘玉文、吴竹平、林涛、朱敏骏、朱凯泳回避了本关联交易议案的表决，6 位非关联董事（含独立董事）全票表示同意。

（二）经公司独立董事事前认可本次关联交易事项，同意将该议案提交公司第八届董事会第二十一次会议审议，并发表独立意见如下：

1、董事会会议的召集、召开和表决程序及方式符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。

2、公司向公司第一大股东交大产业集团购买房产构成关联交易。本次关联交易的相关议案在提交董事会审议前已获得我们事前认可。董事会在审议本次关联交易的相关议案时，关联董事在表决过程中均依法进行了回避。公司董事会审议关联交易事项议案的程序符合《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和《公司章程》的规定。

3、本次关联交易符合法律、法规、规范性文件的规定，该房产的市场价值已经评估并报教育部备案，并拟通过上海联合产权交易所挂牌交易，将按照公平、合理的原则进行。根据公司第八届第十六次董事会审议通过的关于公司租赁申通 11 楼的租赁合同，公司享有同等条件下的优先购买权。

4、目前公司的办公地点南洋实业大楼的权属属于上海交通大学，由公司受托管理与运营。公司尚无自己权属的办公场地。申通信息广场紧邻上海徐家汇、淮海路两大商业圈，背邻交大徐汇校区，地理位置优越，其本身为甲级商务楼宇。公司办公地点搬迁至申通信息广场，有利于合理配置房产资源，打造高品质的教育培训基地，提升整体对外形象，彰显教育主营特色。

5、我们认为，本次关联交易是公司生产、经营活动的重要组成部分，对公司开展业务有着积极的影响，将为公司持续扩大经营提供有力的支持。

七、历史关联交易情况

（一）在以本次交易为基准的过去 12 个月内，公司与交大产业集团发生的关联交易事项有：

1、2015 年 10 月，交大产业集团参与认购公司 2015 年度非公开发行股份（尚未得到中国证监会核准）。

关于公司 2015 年度非公开发行股份事项的相关进展情况及相关资料已刊登于《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》和上海证券交易所网站。

2、2016 年 6 月 28 日，经公司第八届董事会第十六次会议审议通过，同意公司以现金方式向交大产业集团租赁申通信息广场 11 楼，租赁期为 6 年，自 2016 年 7 月 1 日起至 2022 年 6 月 30 日止，租赁总金额为 20,768,724.42 元(人民币)。

除上述两项之外公司与交大产业集团在以本次交易为基准的过去 12 个月内无其他关联交易。

（二）截至本次关联交易至的过去 12 个月，公司及下属企业与不同关联人发生日常关联租赁事项，已经公司八届十三次董事会审议通过（具体内容参见公司临时公告 2016-012《关于 2016 年度日常关联交易预计的公告》）。

八、备查文件

- 1、公司第八届董事会第二十一次会议决议；
- 2、独立董事关于本次关联交易的事前认可意见及独立意见；

特此公告。

上海新南洋股份有限公司

董事会

2016 年 10 月 29 日