

上海新华传媒股份有限公司 关于公开挂牌出售房产的公告

特别提示

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：

1、上海新华传媒股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）拟将全资子公司上海新华传媒连锁有限公司（以下简称“新华连锁”）持有的位于上海市商城路 660 号乐凯大厦的房产以评估值为依据通过产权交易机构公开挂牌出售。挂牌价格不低于评估值（经国资备案为准），处置价格以实际成交价为准。

2、本次交易将通过公开挂牌的方式转让，交易对方存在不确定性，尚不确定是否构成关联交易。

3、本次交易不构成重大资产重组，交易的实施不存在重大法律障碍。

4、本次交易已经公司第八届董事会第八次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

5、本次交易涉及的评估报告尚需在国有资产监督管理部门备案通过。

一、交易概述

根据公司优化和盘活存量资产的需要，公司拟以评估值为依据通过产权交易机构公开挂牌出售全资子公司新华连锁持有的位于上海市商城路 660 号乐凯大厦的房产。挂牌价格不低于评估值（经国资备案为准），处置价格以实际成交价为准。

公司于 2018 年 9 月 4 日召开了第八届董事会第八次会议，审议通过了《关于公开挂牌出售房产的议案》。公司独立董事对此议案发表了同意的独立意见，详见公司同日披露于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上的《独立董事关于公开挂牌出售房产的独立意见》。

若上述房产全部按评估值完成出售，预计对本年度净利润影响金额约为 6,800 万元，由于预计产生的净利润超过本公司 2017 年度经审计净利润的 50%，

根据《上海证券交易所股票上市规则》（2018 年 4 月修订），该项交易还需提交公司股东大会审议。

二、交易各方当事人情况介绍

（一）交易对方

本次交易采取公开挂牌转让方式，交易对方尚未确定。公司将根据挂牌进展情况，及时披露交易对方及后续进展情况。

（二）出让方

公司名称：上海新华传媒连锁有限公司

统一社会信用代码：91310000787822007F

成立日期：2006 年 04 月 17 日

法定代表人：刘航

注册资本：22332 万人民币

住所：浦东新区高桥镇石家街 127-131 号

经营范围：图书报刊、电子出版物的批发、零售（连锁经营），音像制品连锁零售出租，音像制品批发，文教用品的批发、零售，玩具销售，实业投资，广告设计、制作、发布，票务代理，工艺品，国内贸易（除专项规定），物业管理，经济贸易咨询，家用电器及电子产品，日用百货，通信设备及相关产品，日用品，文体用品，网上提供图书、音像制品信息服务，会展服务，仓储（除危险品），普通货运（除危险品），眼镜（验光、配镜），服装，餐饮服务（限分支机构），信息技术服务，食品销售（限分支机构）。【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】

股权关系：本公司全资子公司。

三、交易标的基本情况

1、拟公开挂牌出售的房产基本情况：

表 1

单位：万元

序号	资产名称	产证编号	用途	建筑面积 (m ²)	账面原 值	账面净 值	评估值
1	商城路	沪房地浦	商业	1780.90	3671.54	2734.15	8370.23

	660 号 1 层整层	字 (2007) 第 072313 号					
2	商城路 660 号 1 夹层 01 室	沪房地浦 字 (2007) 第 094718 号	商业	919.25	1123.96	825.84	2203.44
3	商城路 660 号 201 室	沪房地浦 字 (2007) 第 095735 号	商业	1943.14	3147.04	2356.02	6392.93
4	商城路 660 号 2 夹层 01 室	沪房地浦 字 (2007) 第 094308 号	商业	1008.99	1634.12	1223.38	1692.98
合计				5652.28	9576.66	7139.39	18659.59

2、权属状况

标的资产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，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。

3、相关资产运营情况的说明

公司 2007 年 1 月 18 日召开的第四届第二十一一次董事会审议通过了《关于购买浦东乐凯大厦暨投资开设书城的议案》，公司全资子公司新华连锁通过协议转让的方式购买了上述房产并开设了东方书城门店，上述房产购买价格为 8200 万元。

目前，除对外租赁的面积外，该处房产其他区域为公司东方书城的经营场地。

4、交易标的评估情况

新华连锁委托具有证券期货业务资格的上海东洲资产评估有限公司（以下简称“东洲评估”）对本次拟出售的房产市场价值进行评估，并出具了专项评估报告（东洲评报字【2018】第 0788 号）。

于评估基准日 2018 年 6 月 30 日，纳入本次评估范围的 4 处房产账面净值合计为 7,139.39 万元，评估值合计为 18,659.59 万元，增值率为 161.36%（增值原因及评估结果推算过程，详见评估报告）。

交易标的定价情况及公平合理性分析：

根据东洲评估出具的评估报告（东洲评报字【2018】第 0788 号），截止 2018 年 6 月 30 日，标的资产评估值如上表 1 所示。鉴于上述评估结果，公司拟以评估值（经国资备案为准）为依据通过产权交易机构公开挂牌出售上述房产，挂牌价格不低于评估值（经国资备案为准）。

本次评估机构对拟处置的资产采用市场比较法、收益法作为评估方法，在综合分析后最终选取市场比较法的评估结论。评估报告的评估假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性；评估目的与评估方法相关，评估方法合理。

四、交易合同的主要内容及履约安排

本次拟通过产权交易机构公开挂牌的方式出售上述商业房产，最终交易对方和交易价格将通过公开挂牌确定。公司将在受让方确定后签署房产转让协议。截至目前，本次交易暂无合同或履约安排。

同时，董事会提请股东大会授权董事会推进交易实施，并同意董事会转授权于公司经营管理层签署此次资产转让涉及的相关文件和办理相应手续。

五、涉及本次交易的其他事项

本次出售房产中有两部分区域对外出租，租赁面积分别为 2356 m²和 40 m²，租赁期限分别至 2021 年 6 月 30 日和 2020 年 4 月 30 日，本次出售为带租约出售；本次出售资产所得款项将用于公司的持续经营等用途；本次转让事项不涉及上市公司股权转让或高层人事变动计划等其他安排。

本次转让中涉及的东方书城经营的区域拟采取售后回租的方式，东方书城继续维持目前的经营状态，因此不涉及员工安置问题；售后回租价格将根据市场情况，由新华连锁与最终交易对手方协商确定。

六、交易目的和对公司的影响

根据公司优化和盘活存量资产的需要，公司拟以评估值为依据通过产权交易

机构公开挂牌出售新华连锁所持有的位于上海市商城路 660 号乐凯大厦的房产。若上述房产全部按评估值完成出售，扣除账面净值、各类税费等，预计对本年度净利润影响金额约为 6,800 万元。由于交易是否成交及成交价格存在不确定性，本次交易对公司经营和财务状况的最终影响尚待产生实际成交价格后方可确定。

特此公告。

上海新华传媒股份有限公司董事会

二〇一八年九月五日