

证券代码：600823

证券简称：世茂股份

公告编号：2016-041

上海世茂股份有限公司

关于收到《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通 知书》的公告

本公司及公司董事会全体成员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。

上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”）于2016年4月28日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）下发的《中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书》（160670号）（详见本公告附件），中国证监会依法对公司提交的《非公开发行股票申请文件》进行了审查，现需要公司就有关问题作出书面说明和解释，并在30日内向中国证监会行政许可审查部门提交书面回复意见。

公司及相关中介机构将按照上述通知要求，认真准备相关材料，将在规定期限内将书面回复意见报送中国证监会行政许可审查部门。

公司本次非公开发行股票事宜尚需获得中国证监会的核准。公司董事会将根据中国证监会审批情况，及时履行信息披露义务。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

上海世茂股份有限公司

董事会

2016年4月29日

附件:

中国证券监督管理委员会

中国证监会行政许可项目审查反馈意见通知书

160670 号

海通证券股份有限公司:

我会依法对你公司推荐的《上海世茂股份有限公司非公开发行股票（创业板）申请文件》进行了审查，现需要你公司就有关问题（附后）作出书面说明和解释。请在 30 日内向我会行政许可审查部门提交书面回复意见。

2016 年 4 月 26 日

抄送：上海世茂股份有限公司
上海证监局

上海世茂股份有限公司 非公开发行股票申请文件反馈意见

海通证券股份有限公司：

我会依法对你公司推荐的海通证券股份有限公司（以下简称“申请人”或“公司”）非公开发行股票申请文件进行了审核，形成如下反馈意见。依照《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》的规定，请你公司对下列问题逐项落实，并督促申请人以临时公告的形式披露反馈意见回复，公告后2个工作日内将回复报送我会。请在30天内提交书面回复意见及电子文档。不能按期回复的，请提前5个工作日向我会提交延期回复的申请，并说明理由及具体回复时限。未在上述期限内回复意见，且未按期提交延期回复申请的，或按期提交延期回复申请，但未说明理由或者理由不充分的，我会将依法作出终止审查的决定。若对本反馈意见有任何问题，请致电我会审核人员。

一、重点问题

1. 申请人本次非公开发行募集资金总额不超过 667,044.27 万元，其中 245,205.85 万元拟用于收购前海世茂 51% 股权，100,000.00 万元拟用于深圳前海世茂金融中心开发建设，154,776.36 万元拟用于收购杭州瑞盈 100% 股权，100,000.00 万元拟用于世茂智慧之门开发建设，67,062.06 万元拟用于收购南昌水城 100% 股权。其中：世茂建设以持有的前海世茂 48.57% 股权认购非公开发行股份，其持有前海世茂剩余 2.43% 股权作价 11,683.34 万元，由公司募集现金收购的方式取得。

（1）标的公司前海世茂、杭州瑞盈和南昌水城分别成立于 2013 年 06 月 19 日、2014 年 05 月 23 日和 2005 年 12 月 8 日。请申请人说明标的公司在设立或者增资时资产的入账依据，如果按评估值入账，请披露评估增值的主要资产、评估方法、增值额，并说明评估增值的合理性。

(2) 本次收购三个标的公司均采用资产基础法评估结果作为交易对价。其中，前海世贸净资产评估增值率为 18.02%。截至 2015 年 12 月 31 日，前海世贸投资性房地产账面价值为 329,459.96 万元，占总资产的 59%。请结合该投资性房地产的用途说明确认的合规性，并结合其初始计量的成本额、后续计量模式以及后续计量的确定依据，披露前海世贸净资产的实际增值幅度。

(3) 本次募投项目之一深圳前海世茂金融中心开发建设的实施主体为前海世茂，本次非公开发行完成后，申请人将持有前海世茂 51% 股权。

请申请人补充说明前海世茂其他股东对该募投项目的出资方式 and 比例，如为同比例出资，请提供其他股东同比例出资的承诺和资金来源的情况说明；如非同比例出资，请说明各出资方出资比例、出资价格、定价依据及作为定价依据的相关审计和评估报告。

(4) 请申请人说明前海世贸其余 49% 股权持有方与申请人是否存在关联方关系，并说明没有全部收购前海世贸 100% 股权的原因。

(5) 根据申报材料，世茂智慧之门开发建设项目的销售净利率为 11.75%，请申请人结合公司 2015 年相关指标说明此次募投项目的必要性。

(6) 请申请人补充说明披露此次募投项目深圳前海世茂金融中心开发建设和世茂智慧之门开发建设具体投资数额的测算依据和测算过程，说明本次募投各项目内部收益率和投资回收期的具体测算过程、测算依据及合理性。

(7) 请保荐机构进行核查，说明相关风险揭示是否充分，募集资金用途信息披露是否充分合规。

2. 本次募集资金中 245,205.85 万元拟用于收购前海世贸 51% 股权，公司与世茂建设协商确定前海世茂 51% 股权的最终作

价为 245,205.85 万元。

2015 年 Peak Castle Assets Limited 将其持有的前海世茂 51%的股权作价 226,483.57 万元转让予世茂建设，作价依据为威格斯资产评估有限公司出具的评估报告，前海世茂 51%股权的评估价值为 226,483.57 万元。

请申请人说明采取上述交易安排而非直接收购的原因及合理性、本次收购前海世茂 51%股权交易价格的公允性。请保荐机构发表意见。

二、一般问题

1. 请申请人按照《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）的规定履行审议程序和信息披露义务。即期回报被摊薄的，填补回报措施与承诺的内容应明确且具有可操作性。请保荐机构对申请人落实上述规定的情况发表核查意见。

2. 请申请人披露最近五年被证券监管部门和交易所处罚或采取监管措施的情况，以及相应整改措施；请保荐机构就相应事项及整改措施进行核查，并就整改效果发表意见。