

**上海世茂股份有限公司
2016 年第三次临时股东大会
会议资料**



2016 年 10 月 27 日

上海世茂股份有限公司

2016 年第三次临时股东大会会议议程

会议时间：

现场会议时间：2016 年 10 月 27 日下午 14:30 时；

网络投票起止时间：自 2016 年 10 月 27 日
至 2016 年 10 月 27 日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即 9:15-9:25, 9:30-11:30, 13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的 9:15-15:00。

现场会议地点：上海市浦东新区新金桥路 15 号金桥红枫万豪酒店。

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统。

主持人： 刘赛飞 董事、总裁

一、宣读大会注意事项；

二、会议审议事项：（由大会工作人员宣读各议案内容）

1、审议《关于公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司与诺斯（上海）融资租赁有限公司签订融资租赁合同暨关联交易的议案》；

2、审议《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》；

3、审议《关于公司购买前海世茂发展（深圳）有限公司 51%股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司 100%股权暨关联交易的议案》。

三、股东代表发言及回答股东提问；

四、大会进行表决；

五、休会并统计现场和网络投票情况；

六、宣布表决结果；

七、宣读法律意见书；

八、宣读 2016 年第三次临时股东大会决议；

九、宣布大会结束。

上海世茂股份有限公司

2016 年第三次临时股东大会注意事项

根据《中华人民共和国公司法》和中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》的有关规定，为维护投资者的合法权益，确保 2016 年第三次临时股东大会的正常秩序和议事效率，现就有关出席会议的注意事项通知如下：

1、为能及时统计出席会议的股东(股东代理人)所代表的持股总数，请已登记出席本次会议的各位股东准时出席会议。

2、本次大会设秘书处，具体负责大会有关程序及服务事宜。

3、股东参加股东大会，依法享有发言权、表决权等各项权利，并履行法定义务和遵守有关规则。对于干扰股东大会秩序和侵犯其他股东合法权益的，大会秘书处将及时报告有关部门处理。

4、依照公司章程规定，本次临时股东大会只对通知中列明的事项作出决议。

5、本次大会设“股东代表发言”议程，股东要求发言，须填写《股东大会发言登记表》，并向大会秘书处登记。经大会主持人许可，方可发言或提出问题。每位股东发言时间不宜超过五分钟。

6、公司的董事、监事和高级管理人员应认真负责、有针对性地回答股东提出的问题。

7、本次大会表决采用记名方式投票表决，由监事会成员和两名股东代表参加监票、清点。本次大会将根据股东账号、表决单编号和持股数，将“赞成”、“反对”和“弃权”的股份数输入电脑，统计出赞成、反对、弃权的股份数及与实际出席会议股东持股数之比的百分数。

8、议案表决后，由会议主持人宣布表决结果，并由律师宣读法律意见书。

9、根据中国证券监督管理委员会发布的《上市公司股东大会规则》以及上海市有关部门发布的《关于维护本市上市公司股东大会会议秩序的通知》的规定，本公司将严格依法召集、召开本次临时股东大会，不发放任何参会礼品。

2016 年第三次临时股东大会之议案一

上海世茂股份有限公司

关于公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司与诺斯（上海）融资租赁有限公司签订融资租赁合同暨关联交易的议案

各位股东：

为进一步保障上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司（以下简称“石狮世茂”）建设与经营的资金需要，优化债务结构，以及主题乐园相关设备采购的特殊性，石狮世茂拟与诺斯（上海）融资租赁有限公司（以下简称“诺斯融资”）签订一系列《融资租赁合同》，诺斯融资拟以融资租赁的方式将其按照石狮世茂的要求向第三方购买的【石狮世茂摩天城】主题乐园全套浮空剧场设备、全套 4D 动感影院设备等设备租赁给石狮世茂，租赁期限 12-36 个月，约定租金总额 12,096.59 万元，租赁服务费 303.74 万元，合同有效期届满，诺斯融资将租赁物所有权转让给石狮世茂。

石狮世茂为公司控股子公司，诺斯融资为公司控股股东世茂房地产控股有限公司的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第二款规定，石狮世茂与诺斯融资构成关联关系，本次交易属于关联交易。

关联方诺斯（上海）融资租赁有限公司基本情况：注册资金：2000 万美元，注册地址：上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3617D 室，法定代表人：汤沸，公司类型：有限责任公司（中外合资），主营业务：融资租赁业务；租赁业务；向国内外购买租赁财产等。

截止 2016 年 7 月 31 日，诺斯融资资产总额 98,871.08 万元，资产净额 13,832.65 万元；实现营业收入 2,348.44 万元，净利润 934.91 万元。

截至 2016 年 6 月 30 日，公司及下属公司与诺斯（上海）融资租赁有限公司过去 12 个月确认的交易金额为：292.58 万元。

石狮世茂拟与诺斯（上海）融资租赁有限公司（以下简称“诺斯融资”）签订一系列《融资租赁合同》，主要内容与履约安排如下：

出租人：诺斯（上海）融资租赁有限公司

承租人：石狮世茂房地产开发有限公司

合同性质：出租人根据承租人的要求选择卖方和租赁物，向卖方购买租赁物，租赁给承租人使用，承租人同意按本合同条款租入租赁物并向出租人支付租金，合同有效期届满出租人将租赁物所有权转让给乙方。

	租赁标的物	租赁物成本额-元	租金金额-元	租赁利率(%) 年)	租赁期限	服务费(%) 年)	保证金(%)	租赁方式	租金支付方式
1	魔法森林设备	2,000,000.00	2,153,217.72	6.50%	1.5年	0	0	直租	第一期支付265000元，剩余租金每半年等额租金支付
2	儿童交规设备	1,300,000.00	1,396,226.24	6.50%	2年	1%	10%	直租	每季等额租金支付
3	户外LED显示屏	600,000.00	627,692.20	7.30%	1年	1%	10%	直租	每季等额租金支付
4	360° 旋转射击	18,000,000.00	20,627,940.84	7.50%	3年	1%	5%	直租	每季等额租金支付
5	脱口秀设备	2,100,000.00	2,367,869.28	7.50%	3年	1%	5%	直租	每季等额租金支付
6	游乐设备打包	28,080,656.00	31,655,993.28	7.50%	3年	1%	5%	售后回租	每季等额租金支付
7	儿童机械设备	2,740,000.00	3,083,885.88	7.50%	3年	1%	5%	直租	每季等额租金支付
8	4D影院	3,000,000.00	3,509,536.56	10.00%	3年	0	0	直租	每季等额租金支付
9	地震馆与灾难馆	2,950,000.00	3,325,605.36	7.50%	3年	1%	5%	直租	每季等额租金支付
10	浮空剧场	11,800,000.00	13,298,857.20	7.50%	3年	1%	5%	直租	每季等额租金支付
11	4D影片	3,750,000.00	4,227,006.72	7.50%	3年	1%	5%	直租	每季等额租金支付
12	八爪鱼等设备	4,760,000.00	5,362,704.96	7.50%	3年	1%	5%	售后回租	每季等额租金支付
13	大模王动画片	26,000,000.00	29,329,348.20	7.50%	3年	1%	5%	售后回租	每季等额租金支付

租金总额：120,965,884.44 元。

租赁期限届满后租赁物的处理：以名义货价人民币 1 元整的价格由承租人 留购。

合同还约定了承租人陈述与保证、承诺、违约事项、救济权利、违约金、争议的解决及法律的适用等相关条款。

本议案为关联交易议案，关联股东峰盈国际有限公司、上海世茂投资管理有限公司、上海世茂企业发展有限公司回避表决。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2016 年 10 月 27 日

2016 年第三次临时股东大会之议案二

上海世茂股份有限公司

关于修改《公司章程》部分条款的议案

各位股东：

为进一步完善公司治理结构，有效提升公司的法人治理水平，规范公司行为，保护投资者的利益，根据《上市公司章程指引（2014 年修订）》等法规及规范性文件的有关规定及公司《2015 年度利润分配预案》中资本公积金每 10 股转增 4 股本的分配方案已实施完毕，公司拟对《公司章程》部分条款进行如下修改：

1、**原第六条：**公司注册资本为人民币拾玖亿壹仟叁佰捌拾陆万壹仟叁佰伍拾捌元。

修改为：公司注册资本为人民币贰拾陆亿柒仟玖佰肆拾万伍仟玖佰零壹元。

2、**原第十九条：**公司股份总数为 1,913,861,358 股，公司的股本结构为：普通股 1,913,861,358 股，无其他种类股份。

修改为：公司股份总数为 2,679,405,901 股，公司的股本结构为：普通股 2,679,405,901 股，无其他种类股份。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2016 年 10 月 27 日

2016 年第三次临时股东大会之议案三

上海世茂股份有限公司**关于公司购买前海世茂发展（深圳）有限公司 51%股权及杭州世茂瑞盈置业有限公司、南昌水城投资股份有限公司 100%股权暨关联交易的
议案**

各位股东：

根据公司 2015 年非公开发行股票工作所发布的《上海世茂股份有限公司关于证监会发审委审核意见函回复情况的公告》（详见 2015 年 10 月 17 日于上海证券交易所网站 www.sse.com.cn）的内容：对于世茂房地产控股的深圳前海世茂金融中心项目、浙江智慧之门项目、南昌世茂新城项目，“世茂股份有权通过包括使用自有资金、发行股份募集资金、发行股份购买资产等方式收购世茂房地产及其下属企业持有的该三个商业地产项目公司的股权，收购比例不低于世茂房地产及其下属企业所持该三个商业地产项目公司股权的 51%。”鉴于公司 2016 年度非公开发行股票的申请未获得中国证监会发审会通过，公司拟使用自有资金继续完成上述三个商业地产项目股权的收购工作。

上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”或“公司”）拟分别向上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”）购买前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”）51%股权、向 Far Flourish Limited（以下简称“远骅公司”）购买杭州世茂瑞盈置业有限公司（以下简称“杭州瑞盈”）100%股权、向世茂建设及其全资子公司上海世盈投资管理有限公司（以下简称“世盈投资”）购买南昌水城投资股份有限公司（以下简称“南昌水城”）100%股权。

一、前海世茂发展（深圳）有限公司

1、关联方关系介绍

世茂建设为世茂房地产控股有限公司（以下简称：世茂房地产）下属全资子公司，且世茂房地产间接持有本公司 58.92%股权，根据《上海证券交易所股票上市规

则》第 10.1.3 条第二款规定，世茂建设与公司构成关联关系，本次交易属于关联交易。

2、关联人基本情况

上海世茂建设有限公司，注册资金：54,000 万元人民币，注册地址：上海市浦东新区民生路 600 号 16 幢 401 室，法定代表人：许世坛，公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资），主营业务：房地产开发、经营、旧房改造及经营（含出租、出售）等。

截止 2015 年 12 月 31 日，世茂建设资产总额 9,350,354 万元，资产净额 673,577 万元；营业收入 5,181 万元，净利润 399,107 万元（前述数据经审计）。

3、关联交易标的基本情况

世茂建设持有的前海世茂 51%股权。

前海世茂发展（深圳）有限公司，注册资金：48,000 万美元，注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），法定代表人：阚乃桂，公司类型：有限责任公司（中外合资），主营业务：企业管理咨询、环保科技信息咨询、物业管理、对外贸易供应链管理、房地产经营开发等。

4、关联交易标的主要财务指标：

单位：万元

	资产总额	资产净额	营业收入	净利润	扣除非经常性损益后的净利润
2015 年 12 月 31 日(前述数据经审计)	558,573	407,395	0.00	-556	-556
2016 年 6 月 30 日(前述数据未经审计)	577,198	409,502	0.00	-494	-489

5、定价依据

根据北京中企华资产评估有限责任公司（以下简称“中企华”）出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《上海世茂股份有限公司拟非公开发行股份收购前海世茂发展（深圳）有限公司 51%股权项目评估报告》（中企华评报字（2016）第 3133-03 号），前海世茂股东全部权益的评估价值为 480,795.78 万元。以上述评估结果为基

础，世茂股份与世茂建设协商确定前海世茂 51%股权的整体最终作价为 245,205.85 万元。

6、涉及关联交易的其他安排

(1) 协议生效的先决条件：

本次转让获得世茂股份董事会、股东大会审议通过；转让方控股股东批准本协议有关事项。

(2) 协议还约定了股权交割、过渡期、承诺、违约事项和赔偿、适用法律和争议解决等相关条款。

二、杭州世茂瑞盈置业有限公司

1、关联方关系介绍

远骅公司为世茂房地产下属全资子公司，且世茂房地产间接持有本公司 58.92% 股权，根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第二款规定，远骅公司与公司构成关联关系，本次交易属于关联交易。

2、关联人基本情况

Far Flourish Limited（远骅公司），注册资金：港币 1 元，注册地址：香港金钟道 89 号力宝中心第一座 38 楼，董事为许荣茂、许世坛，公司类型：有限公司，主营业务：投资控股。

截止 2015 年 12 月 31 日，远骅公司资产总额 HKD168,489 万元，资产净额负 HKD9,792 万元；营业收入 0 万元，净利润亏损 HKD10,723 万元（前述数据经审计）。

3、关联交易标的基本情况

远骅公司持有的杭州瑞盈 100%的股权。

杭州世茂瑞盈置业有限公司，注册资金：23,000 万美元，注册地址：杭州市滨江区六和路 368 号一幢（北）三楼 B4175 室，法定代表人：秦华，公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资），主营业务：杭政储【2014】9 号地块商业、商务办公用房项目的开发、经营；服务：物业管理。

4、关联交易标的主要财务指标：

单位：万元

	资产总额	资产净额	营业收入	净利润	扣除非经常
--	------	------	------	-----	-------

					性损益后的 净利润
2015 年 12 月 31 日(前述数据经审计)	269,192	140,961	0	-829	-829
2016 年 6 月 30 日(前述数据未经审计)	300,096	137,230	0	-3,466	-3,466

5、定价依据

根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《上海世茂股份有限公司拟非公开发行股份收购杭州世茂瑞盈置业有限公司全部股权项目评估报告》(中企华评报字(2016)第 3133-02 号),杭州瑞盈股东全部权益的评估价值为 154,776.36 万元。以上述评估结果为基础,世茂股份与远骅公司协商确定杭州瑞盈 100%股权的整体最终作价为 154,776.36 万元。

6、涉及关联交易的其他安排

(1) 协议生效的先决条件:

本次转让获得世茂股份董事会、股东大会审议通过;转让方的董事会及其控股股东批准本协议有关事项。

(2) 协议还约定了股权交割、过渡期、承诺、违约事项和赔偿、适用法律和争议解决等相关条款。

三、南昌水城投资股份有限公司

1、关联方关系介绍

世茂建设及世盈投资均为世茂房地产下属全资子公司,且世茂房地产间接持有本公司 58.92%股权,根据《上海证券交易所股票上市规则》第 10.1.3 条第二款规定,上述交易各方与公司构成关联关系,本次交易属于关联交易。

2、关联人基本情况

上海世茂建设有限公司,注册资金:54,000 万元人民币,注册地址:上海市浦东新区民生路 600 号 16 幢 401 室,法定代表人:许世坛,公司类型:有限责任公司(台港澳法人独资),主营业务:房地产开发、经营、旧房改造及经营(含出租、出售)等。

截止 2015 年 12 月 31 日,世茂建设资产总额 9,350,354 万元,资产净额 673,577 万元;营业收入 5,181 万元,净利润 399,107 万元(前述数据经审计)。

上海世盈投资管理有限公司,注册资金: 20,000 万元人民币,注册地址: 上海市浦东新区杨高北路 528 号 14 幢 5046 室,法定代表人: 汤沸,公司类型: 有限责任公司(法人独资),主营业务: 投资管理咨询,环保科技信息咨询,物业管理(凭许可证经营)。

截止 2015 年 12 月 31 日,世盈投资资产总额 1,351,646 万元,资产净额 87,529 万元;营业收入 0 万元,净利润 297,334 万元(前述数据经审计)。

3、关联交易标的基本情况

世茂建设及其全资子公司世盈投资分别持有的南昌水城 60%和 40%的股权。

南昌水城投资股份有限公司,注册资金: 35,000 万美元,注册地址: 江西省南昌市红谷滩新区春晖路 6 号新龙大厦 3 楼,法定代表人: 谢琨,公司类型: 其他股份有限公司(非上市),主营业务: 房地产开发、经营、市政工程、园林绿化工程等。

4、关联交易标的主要财务指标:

单位: 万元

	资产总额	资产净额	营业收入	净利润	扣除非经常性损益后的净利润
2015 年 12 月 31 日(前述数据经审计)	137,949	38,396	58,363	4,272	4,272
2016 年 6 月 30 日(前述数据未经审计)	157,339	43,334	18,205	3,668	3,668

5、定价依据

根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《上海世茂股份有限公司拟非公开发行股份收购南昌水城投资股份有限公司全部股权项目评估报告》(中企华评报字(2016)第 3133-01 号),南昌水城股东全部权益的评估价值为 67,062.06 万元。以上述评估结果为基础,世茂股份与世茂建设、世盈投资协商确定南昌水城 100%股权的整体最终作价为 67,062.06 万元。

6、涉及关联交易的其他安排

(1) 协议生效的先决条件：

本次转让获得世茂股份董事会、股东大会审议通过；转让方控股股东批准本协议有关事项。

(2) 协议还约定了股权交割、过渡期、承诺、违约事项和赔偿、适用法律和争议解决等相关条款。

本议案为关联交易议案，关联股东峰盈国际有限公司、上海世茂投资管理有限公司、上海世茂企业发展有限公司回避表决。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2016 年 10 月 27 日