

海通证券股份有限公司关于 上海世茂股份有限公司 2016 年度之 持续督导报告书

经中国证券监督管理委员会《关于核准上海世茂股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2015]2481 号）核准，上海世茂股份有限公司（以下简称“上市公司”、“公司”或“发行人”）于 2015 年 12 月非公开发行 151,668,351 股股票并在上海证券交易所申请上市，海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”、“保荐机构”、“保荐人”）担任其持续督导机构，持续督导期间为本次非公开发行证券上市当年剩余时间及其后一个完整会计年度（2015 年 12 月及 2016 年）。本持续督导期内，保荐机构及保荐代表人按照《证券发行上市保荐业务管理办法》（以下简称“保荐办法”）、《上海证券交易所上市规则》及《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等的相关规定，通过日常沟通、定期回访、现场检查、尽职调查等方式在发行人非公开发行股票并上市后持续督导其履行规范运作、信守承诺、信息披露等义务。

一、保荐机构自上市公司发行证券或前次提交《持续督导年度报告书》起对上市公司持续督导工作情况

项 目	工作内容
1、督导上市公司及其董事、监事、高级管理人员遵守法律、法规，并切实履行其所做出的各项承诺	本持续督导期内对上市公司董事、监事、高级管理人员进行了持续培训，培训内容包括再融资、重大资产重组相关法律法规以及董事、监事、高级管理人员股票买卖行为规范等，以确保上市公司董事、监事、高级管理人员能够遵守相关法律法规的要求。保荐机构敦促上市公司及其董事、监事、高级管理人员切实履行其所作出的各项承诺。
2、督导健全并有效执行相关制度	（1）公司治理制度 督导公司根据相关法规要求和公司的实际情况严格执行股东大会议事规则、董事会议事规则、监事会议事规则、总经理工作细则、独立董事制度、董事会秘书工作细则，目前公司治理状况良好。 （2）内部控制制度 督导公司不断完善财务管理制度、会计核算制度和内部审计制度，以及募集资金使用、关联交易、对外担保、对外投资、对子公司的控制等重大经营决策的程序与规则，目前公司内部控制制度有效，执行状况良好。 （3）信息披露制度

	督导公司不断完善信息披露工作，及时审阅公司的信息披露文件。2016年度，公司信息披露状况较好。
3、关注上市公司或其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员受到中国证监会行政处罚、交易所纪律处分或者被交易所出具监管关注函的情况	2016年度，上市公司或其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不存在受到中国证监会行政处罚、交易所纪律处分或者被交易所出具监管关注函的情况。
4、关注上市公司及控股股东、实际控制人等履行承诺的情况	1、为保证在世茂房地产（0813HK）公开披露对公司有影响的信息时，公司的其他股东能够及时知悉，世茂房地产（0813HK）及其实际控制人许荣茂先生承诺：“在世茂房地产（0813HK）公开披露对世茂股份有影响的信息前，在符合香港联合交易所有限公司证券上市规则的情况下，世茂房地产（0813HK）应及时将该信息告知世茂股份，以使世茂股份能依据其适用之法律、规则尽快披露该信息，及世茂股份股东不晚于世茂房地产（0813HK）股东知晓该信息。 该项承诺正得到及时、严格的履行。 2、为避免在发行股份购买资产完成后可能构成的同业竞争，世茂房地产（0813HK）、许荣茂先生和世茂股份承诺将严格遵守三方签署的《不竞争协议》。 2015年度非公开发行股票完成后，保荐机构敦促发行人实际控制人履行收购世茂房地产及其下属企业持有的前海世茂发展（深圳）有限公司、杭州世茂瑞盈置业有限公司以及南昌水城投资股份有限公司股权的承诺。2016年，公司筹划非公开发行股票事项，拟收购世茂房地产及其下属企业持有上述三公司的股权。因中国证监会认为公司存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（七）项规定的情，故对公司非公开发行股票的申请作出不予核准的决定。 在非公开发行股票收购上述三公司股权未能够顺利进行后，保荐机构督促世茂股份及其控股股东通过其他方式收购上述三公司股权，以严格遵守避免同业竞争的安排。公司后续以使用现金的方式收购前海世茂发展（深圳）有限公司 51%股权、杭州世茂瑞盈置业有限公司 100%股权以及南昌水城投资股份有限公司 100%股权，并于 2016 年 12 月完成了上述三公司股权转让的工商变更登记手续。 3、世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司签署《关于调整商标使用费的承诺函》，承诺如下：“在本次向特定对象发行股份购买资产完成后，世茂房地产（0813HK）及辉保投资有限公司同意将许可商标由有偿使用调整为无偿使用，即世茂股份及其控股子公司在许可商标的有效期限（包括续展期限）内使用许可商标无须向世茂房地产及辉保投资有限公司支付任何费用。” 综上，该项承诺正得到及时、严格的履行。 4、在公司发行股份购买资产获得中国证监会的批准并实施完成后，世茂房地产（0813HK）承诺向世茂股份董事会推选的董事人数占董事会成员总数的比例不高于 50%，同时，世茂房地产（0813HK）将采取一切合理的措施，促使世茂股份在独立董事占董事会成员人数 1/3 的基础上，再增设独立董事。 该项承诺正得到及时、严格的履行。 5、上市公司控股股东、实际控制人等各承诺方于 2016 年出具承诺：自 2013 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日 2016 年 3 月 11 日，世茂股份及子公司在房地产开发过程中不存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）、《闲置土地

	处置办法》（国土资源部令 53 号）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）以及中国证券监督管理委员会颁布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法律、法规、规章和规范性文件规定的情形，不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。 世茂股份已经及时完整地披露了房地产业务用地情况，不存在因用地违法违规被查处的情形；如世茂股份因未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司和投资者造成损失的，本人/公司将依法承担赔偿责任。 同时，实际控制人于 2016 年承诺：世茂股份 2016 年度非公开发行股票涉及的资产认购及募集资金投向的房地产开发公司前海世茂发展（深圳）有限公司、南昌水城投资股份有限公司及杭州世茂瑞盈置业有限公司（以下合称“标的公司”），自 2013 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日 2016 年 3 月 11 日，标的公司在房地产开发过程中不存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发[2013]17 号）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53 号）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号）、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》（建房[2010]53 号）以及中国证券监督管理委员会颁布的《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》等相关法律、法规、规章和规范性文件规定的情形，不存在土地闲置和炒地，捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因上述违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。标的公司的持有主体上海世茂建设有限公司、上海世盈投资管理有限公司、FarFlourishlimited（以下合称“交易对方”）已经及时、准确、完整地披露了标的公司房地产业务情况，如交易对方因未披露的土地闲置等违法违规行为给世茂股份和投资者造成损失的，本人将依法承担赔偿责任。 该项承诺得到切实履行，后续公司 2016 年非公开发行股票的申请未获得中国证监会核准。 6、为了进一步强化避免同业竞争承诺的履行，公司实际控制人许荣茂先生承诺促成世茂房地产严格遵守避免同业竞争的安排并对该三个商业地产项目采取如下后续措施及安排：经世茂股份及世茂房地产双方董事会及股东大会表决通过（相关关联董事及关联股东回避表决），并经相关政府部门许可及核准的前提下，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深圳前海世茂金融中心项目、浙江之门项目、南昌世茂新城项目三个商业地产项目公司股权的 51%。如世茂股份未收购该三个商业地产项目公司不低于 51%股权的，待该三个商业地产项目建设完成后，如世茂房地产拟出售的，世茂股份享有同等条件下的优先购买权，如世茂股份不购买的，在同等条件下世茂房地产优先委托世茂股份代理销售并向世茂股份支付公允的代理费用；如世茂房地产拟出租该三个商业地产项目的，世茂股份享有同等条件下优先承租权，如世茂股份不承租的，在同等条件下世茂房地产优先委托世茂股份代理出租并向世茂股份支付公允的费用；如世茂房地产拟委托经营该三个商业地产项目的，在同等条件下世茂房地产优先委托世茂股份代理经营并向世茂股份支付公允的费用。 2015 年度非公开发行股票完成后，保荐机构敦促发行人实际控制人履行收购世茂房地产及其下属企业持有的前海世茂发展（深圳）有
--	--

	限公司、杭州世茂瑞盈置业有限公司以及南昌水城投资股份有限公司股权的承诺。2016 年，公司筹划非公开发行股票事项，拟收购世茂房地产及其下属企业持有上述三公司的股权。因中国证监会认为公司存在《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第（七）项规定的情，故对公司非公开发行股票的申请作出不予核准的决定。 在非公开发行股票收购上述三公司股权未能够顺利进行后，保荐机构督促世茂股份及其控股股东通过其他方式收购上述三公司股权，以严格遵守避免同业竞争的安排。公司后续以使用现金的方式收购前海世茂发展（深圳）有限公司 51%股权、杭州世茂瑞盈置业有限公司 100%股权以及南昌水城投资股份有限公司 100%股权，并于 2016 年 12 月完成了上述三公司股权转让的工商变更登记手续。 7、关于 2016 年非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺 公司董事、高级管理人员承诺 公司董事、高级管理人员根据中国证监会相关规定，针对世茂股份 2016 年非公开发行股份涉及的摊薄即期回报采取填补措施事项承诺如下： （1）本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； （2）本人承诺对本人的职务消费行为进行约束； （3）本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动； （4）本人承诺由董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； （5）如公司未来实施新的股权激励计划，本人承诺未来股权激励计划的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； （6）本承诺出具日后至公司 2016 年非公开发行股票并上市实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。 作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。若本人违反上述承诺给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担补偿责任。 公司控股股东承诺 峰盈国际作为公司控股股东，针对世茂股份 2016 年非公开发行股份涉及的摊薄即期回报采取填补措施事项承诺如下：本公司承诺不越权干预世茂股份经营管理活动，不侵占世茂股份利益。 公司实际控制人承诺 许荣茂先生作为公司实际控制人，针对世茂股份 2016 年非公开发行股份涉及的摊薄即期回报采取填补措施事项承诺如下：本人承诺不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。 该项承诺得到切实履行，后续公司 2016 年非公开发行股票的申请未获得中国证监会核准。
5、关注公共传媒关于上市公司的报道，及时针对市场传闻进行核查	根据《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》，保荐机构通过对相关人员进行访谈、调阅公司相关资料等方式对涉及发行人的市场传闻进行核查。经核查，公司不存在公众传媒报道或市场传闻涉及但未披露的重大事项。
6、现场检查情况	根据《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》，保荐机构于 2017 年 3 月对公司进行了 2016 年度现场检查。现场检查小组根据公司具体情况，制定出现场检查计划，确定本次现场检查需要关注的事项范围及工作进度、时间安排和具体事项经检查，公司 2016 年度运作规范，

	业务经营没有重大变化，信息披露的相关内容符合法律法规的规定，公司独立性完好，募集资金使用程序合规，没有发生重大违法违规事件。
7、督导公司建立募集资金专户存储制度情况以及关注募集资金使用情况	(1) 督导发行人严格遵守《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》规定的程序使用募集资金； (2) 督促发行人严格按照监管协议的要求使用募集资金，关注募集资金使用效益。
8、保荐机构发表独立意见情况	2016 年度，保荐机构发表独立意见具体情况如下： (1) 2016 年 1 月 27 日，保荐机构就世茂股份使用闲置募集资金暂时补充流动资金发表了核查意见；对世茂股份使用募集资金置换预先投入自筹资金发表了核查意见； (2) 2016 年 3 月 15 日，保荐机构就世茂股份对外担保事项发表了核查意见；对世茂股份非公开发行股份涉及关联交易事项发表了核查意见；对世茂股份非公开发行股票摊薄即期回报事项发表了核查意见；对世茂股份非公开发行股票涉及用地和房地产销售事项发表了核查意见； (3) 2016 年 3 月 23 日，保荐机构就世茂股份 2015 年度募集资金存放与实际使用情况发表了核查意见；对世茂股份关联交易发表了核查意见；出具了世茂股份 2015 年度持续督导报告书； (4) 2016 年 4 月 29 日，保荐机构对世茂股份对外担保事项发表了核查意见； (5) 2016 年 8 月 24 日，保荐机构对世茂股份控股子公司融资租赁暨关联交易发表了核查意见；出具了世茂股份 2016 年持续督导上半年现场检查报告；对世茂股份 2016 年上半年募集资金存放与实际使用情况发表了核查意见； (6) 2016 年 10 月 12 日，保荐机构对世茂股份购买前海世茂发展（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%股权暨关联交易事项发表了核查意见；对世茂股份利用闲置资金购买理财产品发表了核查意见； (7) 2016 年 12 月 20 日，保荐机构就世茂股份非公开发行限售股上市流通发表了核查意见； (8) 2016 年 12 月 28 日，保荐机构就世茂股份再次使用闲置募集资金暂时补充流动资金发表了核查意见；对世茂股份对外担保事项发表了核查意见。

二、保荐机构对上市公司信息披露审阅的情况

2016 年，对发行人与保荐工作相关的重要信息披露文件，保荐机构采取事前审阅及事后审阅相结合的方式，督导发行人履行信息披露的相关程序，规范运作，不断提升公司治理水平和信息披露透明度。通过审阅持续督导期间的信息披露文件，保荐机构认为，持续督导期间发行人的信息披露文件符合相关法律、法规及规范性文件的相关要求，且符合公司信息披露管理制度的相关规定。

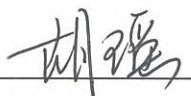
三、上市公司是否存在《保荐办法》及证券交易所相关规则规定 应向中国证监会和交易所报告的事项

公司不存在应向中国证监会和交易所报告的事项。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于上海世茂股份有限公司 2016 年度之持续督导报告书》之签字盖章页）

保荐代表人：


胡 瑶


王 莉

保荐机构：海通证券股份有限公司



年 月 日