

上海世茂股份有限公司
2016 年年度股东大会
会议资料



2017 年 5 月 9 日

上海世茂股份有限公司

2016 年年度股东大会会议议程

会议时间：

现场会议时间：2017 年 5 月 9 日下午 14:30 时；

网络投票起止时间：自 2017 年 5 月 9 日

至 2017 年 5 月 9 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：公司董事、总裁刘赛飞先生

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《公司 2016 年年度报告及摘要的议案》；
- 2、审议《公司 2016 年度董事会工作报告》；
- 3、审议《公司 2016 年度监事会工作报告》；
- 4、审议《公司 2016 年度财务决算及 2017 年度财务预算报告》；
- 5、审议《公司 2016 年度利润分配预案》；
- 6、审议《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年度审计事务所的议案》；
- 7、审议《关于公司 2017 年预计发生日常关联交易的议案》；
- 8、审议《关于公司 2016 年度募集存放与实际使用情况的专项报告的议案》；
- 9、审议《关于公司新增及完善会计政策以及会计估计的议案》；
- 10、审议《关于公司拟发行债务融资工具的议案》；

- 11、审议《关于变更部分募集资金投资项目的议案》；
- 12、审议《关于上海世茂股份有限公司员工持股计划（草案）及其摘要的议案》；
- 13、审议《关于制定〈员工持股计划管理规则〉的议案》；
- 14、审议《关于提请股东大会授权董事会办理公司员工持股计划相关事宜的议案》。

三、独立董事述职；

四、股东代表发言及回答股东提问；

五、大会进行表决；

六、宣布表决结果；

七、宣读法律意见书；

八、宣读 2016 年年度股东大会决议；

九、宣布大会结束。

上海世茂股份有限公司

2016 年年度股东大会注意事项

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 年年度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，本次年度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范意见》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、召开本次年度股东大会，不发放任何参会礼品。

2016 年年度股东大会之议案一

上海世茂股份有限公司
关于公司 2016 年年度报告及摘要的议案

各位股东：

根据《公司章程》和《董事会议事规则》的有关规定，公司按照中国证监会、上海证券交易所有关上市公司编制 2016 年年度报告及摘要的规定，并结合公司的实际情况编制了《上海世茂股份有限公司 2016 年年度报告》及《上海世茂股份有限公司 2016 年年度报告摘要》。

公司《2016 年年度报告及摘要》已于 2017 年 3 月 23 日，经公司第七届董事会第十八次会议审议通过，并根据上海证券交易所的安排已于 2017 年 3 月 25 日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及《上海证券报》上正式对外披露。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案二

上海世茂股份有限公司

2016 年度董事会工作报告

各位股东：

一、公司总体经营情况回顾

2016 年，公司在董事会的科学决策下，经营管理层认真贯彻董事会决议精神，通过全体员工的共同努力，采取一系列行之有效的经营举措，为全体股东创造长期业务价值和丰厚回报。

报告期内，公司实现营业收入 137.08 亿元，同比减少 12.22%；实现净利润 27.38 亿元，同比减少 5.67%；归属于上市公司股东的净利润 21.19 亿元，同比增长 4.17%。公司实现物业销售收入 126.76 亿元；实现非物业销售收入 10.32 亿元，非物业销售收入在公司整体营业收入的占比达到 7.53%。报告期内，公司努力夯实基础管理、控制经营风险、加强资金管理，积极推动下属商业地产开发、商业投资运营、多元投资等业态经营业务保持良好的发展状态。

二、2016 年董事会工作基本情况

1、董事会会议情况及决议内容

（1）公司于 2016 年 1 月 26 日以通讯方式召开第七届董事会第九次会议。审议通过了《关于公司使用募集资金置换预先投入的自筹资金的议案》、《关于公司使用募集资金暂时补充流动资金的议案》、《关于公司全资子公司参与认购资产管理计划份额的议案》、《关于聘任公司副总裁的议案》。

决议公告刊登在 2016 年 1 月 27 日的《上海证券报》。

（2）公司于 2016 年 3 月 14 日以通讯方式召开第七届董事会第十次会议。审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司 2016 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案的议案》、《关于公司 2016 年度非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告的议案》、《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》、《关于公司与上海世茂建设有限公司签署附条件生效的<非公开发行股份认购协议>的议案》、《关于公司与上海世茂建设有

限公司签署附条件生效的<股权收购协议>的议案》、《关于公司与上海世茂建设有限公司、上海世盈投资管理有限公司签署附条件生效的<股权收购协议>的议案》、《关于公司与 Far Flourish limited 签署附条件生效的<股权收购协议>的议案》、《关于本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》、《关于本次非公开发行股票募集资金投资项目涉及审计评估结果事项的议案》、《关于公司 2016 年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售自查报告的议案》、《关于公司董事、监事、高级管理人员出具公司房地产业务相关事项承诺函的议案》、《关于公司控股股东、实际控制人出具公司房地产业务相关事项承诺函的议案》、《关于本次非公开发行的交易对方出具公司房地产业务相关事项承诺函的议案》、《关于 2016 年度非公开发行股票摊薄即期回报及采取填补措施的议案》、《关于控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员出具非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施事项的承诺函的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》、《关于公司为合营公司提供担保的议案》、《关于提请召开公司 2016 年第二次临时股东大会的议案》。

决议公告刊登在 2016 年 3 月 15 日的《上海证券报》。

(3) 公司于 2016 年 3 月 21 日以现场方式召开第七届董事会第十一次会议。审议通过了《关于公司 2015 年年度报告及摘要的议案》、《公司 2015 年度董事会工作报告》、《公司 2015 年度总裁工作报告》、《公司 2015 年度财务决算及 2016 年度财务预算报告》、《公司 2015 年度利润分配预案》、《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度审计事务所的议案》、《关于 2015 年度公司高管薪酬考核的议案》、《关于调整股票期权激励计划激励对象名单及股票期权数量的议案》、《关于公司 2016 年预计发生日常关联交易的议案》、《公司 2015 年内部控制评价报告》、《公司 2015 年内部控制审计报告》、《关于公司 2015 年度募集存放与实际使用情况的专项报告的议案》、《关于公司董事会对许荣茂先生 2016 年对外赠与授权的议案》。

决议公告刊登在 2016 年 3 月 23 日的《上海证券报》。

(4) 公司于 2016 年 4 月 27 日以通讯方式召开第七届董事会第十二次会议。审议通过了《关于公司 2016 年第一季度报告的议案》、《关于公司拟发行债务融资工具的议案》、《关于公司为合营公司提供担保的议案》、《关于提请召开公司 2015 年年度股东大会的议案》。

决议公告刊登在 2016 年 4 月 29 日的《上海证券报》。

(5) 公司于 2016 年 8 月 22 日以通讯方式召开第七届董事会第十三次会议。审议通过了《关于公司 2016 年半年度报告及摘要的议案》、《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》、《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》、《关于公司 2016 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》。

决议公告刊登在 2016 年 8 月 24 日的《上海证券报》。

(6) 公司于 2016 年 10 月 11 日以现场方式召开第七届董事会第十四次会议。审议通过了《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》、《关于授权购买理财产品的议案》、《关于提请召开公司 2016 年第三次临时股东大会的议案》。

决议公告刊登在 2016 年 10 月 12 日的《上海证券报》。

(7) 公司于 2016 年 10 月 28 日以通讯方式召开第七届董事会第十五次会议。审议通过了《关于〈公司 2016 年第三季度报告及摘要〉的议案》。

《公司 2016 年第三季度报告摘要》刊登在 2016 年 10 月 30 日的《上海证券报》。

(8) 公司于 2016 年 12 月 27 日以通讯方式召开第七届董事会第十六次会议。审议通过了《关于公司使用募集资金暂时补充流动资金的议案》、《关于公司控股子公司世茂环禹（上海）实业合伙企业（有限合伙）为其全资子公司提供担保的议案》。

决议公告刊登在 2016 年 12 月 28 日的《上海证券报》。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

2016 年 5 月 23 日公司 2015 年年度股东大会审议通过了《关于〈公司 2015 年度利润分配预案〉的议案》，以截至 2015 年 12 月 31 日公司总股本 1,913,861,358 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 1.1 元（含税），合计派发 210,524,749.38 元；同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股，共计 765,544,543 股。上述利润分配预案已于 2016 年 6 月 16 日发放。

3、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

〈1〉董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履

职情况汇总报告

根据公司《董事会审计委员会工作细则》的规定，审计委员会对公司 2016 年度经营目标完成情况、年度财务报告、审计事务所从事审计工作的情况及关联交易等工作进行了检查，具体情况如下：

（1）对公司提交的 2015 年财务报告的审阅意见

2016 年 1 月 26 日，公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员会 2016 年第一次会议。会议主要审议了公司编制的 2015 年度财务报表及《2015 年度财务会计报表说明》。

与会委员认为：公司能够按照国家有关会计制度、准则和公司相关会计政策编制 2015 年财务报告；公司编制的财务会计报告基本反映了公司 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度的经营成果；同意将公司编制的 2015 年财务报告提交负责公司年报审计的会计师事务所审计。

（2）对会计师事务所提交的 2015 年度审计工作计划的审阅意见

2016 年 1 月 26 日，公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员会 2016 年第一次会议。会议审议了上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的对公司 2015 年度审计的工作计划，并对审计计划进行审查。

在审查审计工作计划过程中，审计委员会对上会会计师事务所(特殊普通合伙)拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通。与会委员认为，同意上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的 2015 年度审计工作计划，公司 2015 年度审计工作遵照上述工作计划执行。

（3）对审计事务所提交的公司 2015 年财务报告审计意见的审阅意见

2016 年 3 月 11 日，公司第七届董事会审计委员会 2016 年第二次会议在公司会议室召开。会议审议了由上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的有关公司 2015 年财务报告审计意见。

与会委员认为：上会会计师事务所(特殊普通合伙)能够按照本年度财务报告审计计划完成审计工作，如期出具了《公司 2015 年度财务报表的审计意见》；能够按照中国注册会计师审计准则执行审计工作；审计程序符合相关规定的要求；对公司提交的《2015 年财务报告》进行了客观和公正的评价。

审计委员会同意将经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计的《公司 2015 年财务报告》提交公司董事会会议审议。

(4) 对上会会计师事务所(特殊普通合伙)从事公司 2015 年审计工作的总结报告及对公司聘请 2015 年审计事务所的意见

经对上会会计师事务所(特殊普通合伙)从事公司 2015 年审计工作的检查,我们认为,该事务所在从事公司 2015 年各项审计工作中,能够遵守职业道德规范,按照中国注册会计师审计准则执行审计工作,相关审计意见客观和公正。

为此,建议公司继续聘请上会会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2015 年度审计事务所。

(5) 对公司提交的 2015 年内控评价报告的审阅意见

2016 年 3 月 11 日,公司第七届董事会审计委员会 2016 年第二次会议在公司会议室召开。会议审议了由公司提交的 2015 年内控评价报告。

与会委员认为:公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求,并且结合公司内部控制制度和评价办法,在内部控制日常监督和专项监督的基础上出具了公司 2015 年内控评价报告,该报告真实反映了公司 2015 年内部控制工作情况。

审计委员会同意将公司提交的公司 2015 年内控评价报告提交公司董事会会议审议。

(6) 对公司提交的 2016 年第一季度财务报表的审阅意见

2016 年 4 月 25 日,公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员 2016 年第三次会议。会议主要审议了公司编制的 2016 年第一季度财务报表。

与会委员认为:公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定,会计报表的数据基本反映了 2016 年第一季度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。

(7) 对会计师事务所提交的 2016 年半年度财务报表的审阅意见

2016 年 8 月 17 日,公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员 2016 年第四次会议。会议审议了公司编制的 2016 年半年度财务报表。

公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定,会计报表的数据基本反映了 2016 年半年度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。

(8) 对审计事务所提交的公司 2016 年三季度财务报表的审阅意见

2016 年 10 月 21 日, 公司董事会审计委员会召开了第七届审计委员 2016 年第五次会议。会议审议了公司编制的 2016 年三季度财务报表。

与会委员认为: 公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定, 会计报表的数据基本反映了 2016 年三季度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会审议。

(9) 2016 年 3 月 14 日, 对公司与上海世茂建设有限公司签署附条件生效的《非公开发行股份认购协议》、公司与上海世茂建设有限公司签署附条件生效的《股权收购协议》、公司与上海世茂建设有限公司、上海世盈投资管理有限公司签署附条件生效的《股权收购协议》及公司与 Far Flourish limited 签署附条件生效的《股权收购协议》的意见。

与会委员认为: 本次关联交易严格按照有关法律程序进行, 符合相关法律法规及《公司章程》的规定, 有利于公司的长远发展, 不存在损害公司及中小股东利益的情形。公司与上海世茂建设有限公司、上海世盈投资管理有限公司、Far Flourish limited 签署的协议的内容和签订的程序均符合国家法律、法规和其他规范性文件的规定, 协议所约定的认购价格公允, 符合公司和全体股东的利益, 没有损害中小股东的利益。因此, 本委员会同意本次关联交易事项, 建议公司董事赞成本次关联交易。

(10) 2016 年 8 月 22 日, 对公司控股子公司与诺斯(上海)融资租赁有限公司签订融资租赁合同暨关联交易的意见。

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”)拟与诺斯(上海)融资租赁有限公司(以下简称“诺斯融资”)签订融资租赁合同, 有助于优化石狮世茂债务结构, 有利于推动主题乐园前期筹备和设备采购工作的有效开展。

我们认为: 本次关联交易严格按照有关法律程序进行, 符合相关法律法规及《公司章程》的规定, 不存在损害公司及中小股东利益的情形。本委员会同意本次关联交易事项, 建议公司董事赞成本次关联交易。

<2>董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定, 薪酬与考核委员会对

公司 2016 年度经营目标完成情况、高级管理人员履行职责情况、绩效考核、股权激励及薪酬情况等工作进行了讨论和审议，具体情况如下：

1、2016 年 3 月 15 日，公司董事会薪酬与考核委员会召开了第七届董事会薪酬与考核委员会 2016 年第一次会议。会议主要审议了公司提交的关于 2015 年度高级管理人员考评及调整公司股票期权激励计划激励对象名单及股票期权数量等。

与会委员认为：公司经营管理层圆满完成了 2015 年度的经营计划和财务预算。同时，各高管在各自分管职责范围内均较好地履行了自己的职责，较好地完成了各自的工作计划，同时也没有因为个人的重大失误给公司造成较大损失情况的发生。综合上述情况，薪酬与考核委员会建议各高管的年度考核全部通过，其年度薪酬水平由公司根据经营业绩完成情况、个人工作表现及贡献以及行业薪酬水平综合评定。建议公司关于 2015 年度公司高管薪酬考核事宜提交公司董事会会议审议。

根据公司股票期权激励计划关于行权条件的相关规定，结合公司人事部提供激励对象离职情况，建议调整公司股票期权激励计划激励对象名单及股票期权数量并提交公司董事会会议审议。

〈3〉董事会下设的提名委员会的履职情况汇总报告

根据公司《董事会提名委员会工作细则》的规定，提名委员会就公司董事、独立董事、高级管理人员的选聘进行了讨论和审议，并向公司推荐了相关人员，具体情况如下：

1、2016 年 1 月 26 日，公司第七届董事会提名委员会召开 2016 年第一次会议。会议审议了《关于推荐公司副总裁候选人的意见》。

与会委员认为：吴凌华先生在商业领域拥有全面丰富的管理经验，尤其擅长定位招商和运营管理，具有优秀的管理、决策能力、人际沟通协调能力、计划与执行能力，熟悉行业及市场环境，熟悉有关法律、法规、政策及运作规则，是担任相应职务的合适人选。

上述提名公司副总裁候选人符合相关法律法规和《公司章程》的规定以及本公司实际情况，同意将上述公司副总裁候选人提交公司第七届董事会第九次会议审议。

三、公司治理情况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定及其他相关要求，建立了较为科学的公司治理结构，并不断完善各项制度。公司的权力机构、决策机构、监督机构、经营管理层按照《公司章程》责权明晰，运作规范。公司董事会认为公司治理结构的实际情况符合《上市公司治理准则》的要求。

1、对照上市公司治理规范性文件的情况说明

报告期内，公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及有关法律、法规的要求，不断规范公司治理和经营行为，进一步完善公司“三会”运作，切实维护公司股东及利益相关者的合法权益。

报告期内，公司不断完善与投资者的沟通工作，妥善安排投资者的咨询和来访。依法履行信息披露义务，确保信息披露真实、及时、准确、完整，切实维护全体股东利益。

公司治理是一项长期的系统工作，公司将一如既往积极根据有关规定及时完善公司制度建设，持续提高公司治理水平和规范运作意识，促进公司持续、健康、稳定发展。

2、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开 1 次年度股东大会、3 次临时股东大会。公司股东大会的召集和召开等相关程序符合《公司章程》及《股东大会议事规则》的相关规定。

公司平等对待所有股东，确保股东能充分行使其权利，保护其合法权益，确保参加股东大会的股东能够合法行使表决权及发言权。

公司股东大会对关联交易严格按照规定程序进行，关联股东在表决时均予以回避；公司保证关联交易符合公开、公平、公正、合理的原则，并对定价依据及相关信息予以充分披露。

3、关于控股股东与上市公司的关系

公司与控股股东及其关联企业在人员、资产、机构、财务和业务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司控股股东能够严格遵守对公司避免同业竞争的承诺。

公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作，公司的重大决策由股东大会和董事会依法作出，控股股东未直接或间接干预公司的决策和经营活动。控股股东

对公司董事、监事候选人的提名，严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序。

4、关于董事与董事会

报告期内，公司董事会认真履行有关法律、法规和公司章程规定的职责，积极听取公司管理层工作汇报，为科学决策提供坚实基础，确保公司遵守法律、法规和公司章程的规定，公平对待所有股东，并关注其他利益相关者的利益。

公司董事严格遵守其公开做出的承诺，忠实、诚信、勤勉地履行职责，积极主动及时地了解公司经营情况，以认真负责的态度出席董事会，对所议事项表达明确的意见。独立董事恪尽职守，认真履行职责，继续在公司发展战略、重大经营事项决策、内部制度建设等方面发表独立意见并提出建设性的建议。

报告期内，公司董事会专业委员会充分发挥专业职能，为董事会科学决策提供建设性意见和建议。通过与公司财务部门、会计师事务所的沟通与协调，充分发挥审计委员会在定期报告相关工作中的监督作用；通过与公司管理层的沟通与协调，以及对公司高级管理人员候选人任职资格和条件的审查，充分发挥提名委员会在公司决策机构人员组成相关方面的监督作用；通过与公司人力资源部的沟通与协调，充分发挥薪酬与考核委员会在高级管理人员薪酬决策工作中的作用。

5、关于监事和监事会

报告期内，监事会能够本着对股东负责的精神，严格按照法律、法规及《公司章程》的规定规范运作。公司监事能够认真履行职责，对公司财务状况及董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督。除监事会日常工作之外，监事会全程列席公司董事会会议，及时全面地掌握公司重大经营情况和决策情况，有效地对董事会和管理层进行监督。

6、关于相关利益者

公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、业主等其他利益相关者的合法权益，共同推动公司经营持续、稳定地发展。

7、关于信息披露与透明度

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定，真实、准确、完整、及时地披露信息。

公司通过接待股东来访和咨询、开通投资者热线电话等方式增强信息披露透明

度；通过《上海证券报》和公司官方网站及时公告公司经营信息，确保所有股东有平等获得信息的机会。公司还通过不定期举行投资者沟通交流会、项目考察活动等互动方式，推动投资者关系管理工作，增强投资者对公司的理解和信任。

8、内幕知情人登记管理相关情况

公司已制订了《内幕信息知情人登记管理制度》。公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

四、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司独立董事本着对全体股东负责的态度，按照法律法规的各项要求，认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息，积极参加公司组织的重要项目工作与考察活动，全面关注公司的发展状况，积极出席公司股东大会及董事会会议，对公司董事会审议的相关事项发表了独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。

1、独立董事积极参与董事会专门委员会工作

公司独立董事在董事会战略委员会、审计委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会均有任职：张玉臣独立董事担任提名委员会主任委员、审计委员会委员；李大沛独立董事担任薪酬与考核委员会主任委员、战略委员会委员；徐士英独立董事担任战略委员会委员、提名委员会委员；史慧珠独立董事担任审计委员会主任委员、薪酬与考核委员会委员。

报告期内，各位独立董事积极参与各委员会工作，根据《公司董事会专门委员会工作准则》的要求，在公司重大经营战略与投资决策制定、公司高级管理人员选聘与考核、公司财务管理体系建设等方面发挥了重要的作用。

2、独立董事认真履行年报编制和披露过程中的职责

公司独立董事严格按照《公司独立董事年报工作制度》，认真履行公司年报编制和披露过程中的职责。在公司本年度报告编制和披露过程中，独立董事通过参加年报审计工作会议、听取公司管理层关于公司经营与运作情况的汇报、与年审注册会计师进行沟通答疑等方式，认真履行独立董事的职责，充分发挥独立董事的监督作用。

3、独立董事对关联交易等重要事项积极发表意见

报告期内，公司独立董事根据《公司独立董事制度》的要求，对关联交易、股权激励、董事及高级管理人员聘任等重要事项均发表了独立意见，切实履行了独立董事的监督职能。

五、公司 2017 年的发展目标及展望

展望 2017 年，我国经济发展已进入新常态，宏观经济下行压力还在加大，社会发展的复杂性更为凸显，使得公司亦将承受着战略目标和经营业绩的双重压力与挑战。着眼 2017 年，公司将以客户需求为导向，以实现销售为目标，作为工作开展的首要目标。公司将以品质吸引客户、以客户口碑积累世茂品牌，通过进一步提升工程质量，向业主和客户交付高质量的产品和服务，做好物业服务标准和流程，调整品牌结构和档次等一系列工作的开展，在理念、方法、工具、等方面做出系统的品质提升与改造；公司将累积品牌影响力，不断沉淀品牌内涵，在公司长期深耕的区域树立并开拓品牌影响力，以此进一步支持公司业务在当地市场的渗透和拓展。公司将持续不寻求创新和实用性，公司积极关注和参与新科技和行业演变带来的新机会，以此提升内部管理效率、降低企业经营成本，研发实用和创新相结合的产品和服务，进一步丰富公司未来的业务形态。公司将努力追求基业长青，把世茂做成百年老店，为社会源源不断地创造价值，让股东获得长久的回报，让员工获得稳定的收入。

2017 年，公司计划实现合约销售 170 亿元，合约销售面积达到 90 万平方米。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案三

上海世茂股份有限公司

2016 年度监事会工作报告

各位股东：

（一）监事会的工作情况

1、监事会履行监督职责

报告期内，根据相关法律法规规定，公司监事会通过定期召开会议、列席董事会、出席股东大会、审阅本公司上报的各类文件，听取管理层的工作报告和专题汇报，参与重大决策事项的讨论等方式，认真履行监督职责，对本公司的经营状况、财务活动、董事和高级管理人员的履职情况及股东大会、董事会决议的执行情况进行检查和监督，切实维护广大股东的权益。

监事会认为，公司董事会认真执行了股东大会的决议，履行职责，未出现损害公司及股东利益的行为；公司管理层认真履行董事会决议，未出现违法违规行为。

2、监事会召开会议情况

（1）公司于 2016 年 1 月 26 日以通讯会议方式召开第七届监事会第五次会议。会议审议通过了《关于公司用募集资金置换预先投入的自筹资金的议案》、《关于公司使用募集资金暂时补充流动资金的议案》。决议公告刊登在 2016 年 1 月 27 日的《上海证券报》。

（2）公司于 2016 年 3 月 11 日以通讯方式召开第七届监事会第六次会议。会议审议通过《关于公司 2016 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案的议案》、《关于公司 2016 年度非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告的议案》、《关于公司与上海世茂建设有限公司签署附条件生效的<非公开发行股份认购协议>的议案》、《关于公司与上海世茂建设有限公司签署附条件生效的<股权收购协议>的议案》、《关于公司与上海世茂建设有限公司、上海世盈投资管理有限公司签署附条件生效的<股权收购协议>的议案》、《关于公司与 Far Flourish limited 签署附条件生效的<股权收购协议>的议案》、《关于本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》、《关于本次非公开发行股票募集资金投资项目涉及审

计评估结果事项的议案》。决议公告刊登在 2016 年 3 月 15 日的《上海证券报》。

(3) 公司于 2016 年 3 月 21 日以现场方式召开第七届监事会第七次会议。会议审议通过《监事会就公司 2015 年年度报告及摘要拟发表的意见》、《公司 2015 年度监事会工作报告》、《关于公司 2015 年度募集存放与实际使用情况的专项报告的议案》。决议公告刊登在 2016 年 3 月 23 日的《上海证券报》。

(4) 公司于 2016 年 4 月 27 日以通讯方式召开第七届监事会第八次会议。会议审议通过《监事会关于就公司 2016 年第一季度报告拟发表的意见》。

(5) 公司于 2016 年 8 月 22 日以通讯方式召开第七届监事会第九次会议。会议审议通过《监事会就公司 2016 年半年度报告及摘要拟发表的意见》、《关于公司 2016 年上半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》。决议公告刊登在 2016 年 8 月 24 日的《上海证券报》。

(6) 公司于 2016 年 10 月 28 日以通讯方式召开第七届监事会第十次会议。会议审议通过《监事会关于就公司 2016 年第三季度报告及摘要拟发表的意见》。

(7) 公司于 2016 年 12 月 27 日以通讯方式召开第七届监事会第十一次会议。会议审议通过《关于公司使用募集资金暂时补充流动资金的议案》。决议公告刊登在 2016 年 12 月 28 日的《上海证券报》。

(二) 监事会对公司有关事项的独立意见

1、监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司能够严格按照《公司法》、《公司章程》及公司其它相关制度性文件的规定进行决策。公司董事及高级管理人员在履行其职责时，无违反法律、法规、《公司章程》及损害公司利益的行为。监事会认为，随着公司内部控制建设的深入，公司决策将更加科学合理，公司治理将更加完善。

2、监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，监事会认真检查公司财务状况，对各期定期报告出具意见。监事会认为，公司的财务管理制度完善、管理规范；公司本年度财务报告及上海上会会计师事务所有限公司出具的审计意见客观、公允，真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

3、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司发生的各项关联交易遵循了公正、公平的原则，关联交易决策程序合法合规，符合公司业务发展需要，未发现关联交易损害公司和其他股东的利益。

4、监事会对会计师事务所非标意见的独立意见

上海上会会计师事务所有限公司未对公司本年度财务报告出具具有解释性说明、保留意见、拒绝发表意见或否定意见的审计报告。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案四

上海世茂股份有限公司

2016 年度财务决算及 2017 年度财务预算报告

各位股东：

根据《公司章程》的有关规定，公司特此向各位股东汇报 2016 年财务决算及 2017 年财务预算有关情况。

一、2016 年度财务决算报告

《公司 2016 年度财务报告》已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。现报告情况如下：

1、总资产

报告期末，公司总资产 799.50 亿元，较年初上升 3.1 亿元，上升幅度为 0.39%，主要原因是公司加大商业地产及附属业务发展，资产规模增加。

2、负债总额

报告期末，公司负债总额为 501.34 亿元，较年初上升 34.0 亿元，上升幅度为 7.3%，主要原因是为配合公司商业地产业务的发展需要，满足开发建设所需的资金，加大了融资力度，同时商业地产预售收入增加，因此，公司负债有所增加。

3、归属于母公司所有者权益合计

报告期末，公司归属于母公司所有者权益合计为 198.05 亿元，较年初下降 37.08 亿元，下降幅度为 15.8%，主要原因是报告期内公司因通过同一控制下企业合并收购三家子公司调整资本公积金所致。

4、利润完成情况

报告期内，公司实现总营业收入 137.08 亿元，比上年同期下降 19.08 亿元，下降幅度为 12.2%，主要原因是报告期内房地产业务收入小幅下降所致。

报告期内，公司实现归属于母公司所有者的净利润 21.19 亿元，比上年同期增加 0.85 亿元，增加幅度为 4.2%，主要原因是报告期内房地产销售产生的利润所致。

5、主要财务指标

报告期内，公司实现基本每股收益 0.79 元，较上年每股收益 0.76 元，上升了 0.03 元，上升幅度为 4.0%，主要原因是报告期内房地产销售产生的利润所致。

报告期末，公司每股净资产 7.39 元，较上年末每股净资产 12.29 元，下降了 4.89 元，下降幅度为 39.8%，主要原因是新增股本的摊薄效应及因同一控制下企业合并调整资本公积所致。

报告期内，公司实现加权平均净资产收益率 8.76%，较上年净资产收益率 11.95%，下降了 3.19 个百分点，下降幅度为 26.7%，主要原因是新增股本的摊薄效应所致。

报告期末，公司资产负债率 62.71%，较上年末资产负债率 58.68%，上升了 4.03 个百分点，上升幅度为 6.9%，主要原因是报告期公司为促进房地产业务发展，加大了融资力度所致。

报告期末，公司流动比率 1.29，较上年流动比率 1.49，下降了 0.2，下降幅度为 13.6%，主要原因是公司在报告期内增加流动负债以改善财务状况，造成流动负债上升所致。

报告期末，公司速动比率 0.39，较上年速动比率 0.45，下降了 0.06，下降幅度为 14.2%，主要原因是公司在报告期内增加流动负债以改善财务状况，造成流动负债上升所致。

报告期末，每股资本公积 2.15 元，较上年每股资本公积 6.31 元，下降了 4.17 元，下降幅度为 66.0%，主要原因是报告期因同一控制下企业合并调整资本公积所致。

报告期末，每股未分配利润 4.10 元，较上年每股未分配利润 4.78 元，下降了 0.68 元，下降幅度为 14.2%，主要原因是报告期新增股本的摊薄效应所致。

（有关公司 2016 年度财务情况的分析请参见公司 2016 年年度报告（正文）“董事会报告——【董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析】”及 2016 年度财务报表及报表附注）

二、2017 年度财务预算报告

根据公司目前开发项目 2017 年开发计划，为配合公司现有业务发展的需要，公司计划于 2017 年度资本性开支约需 190 亿元，三项费用预计 14 亿元，计划采用银行借款、债权融资、预售房款、委托贷款等融资手段满足资金需求。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案五**上海世茂股份有限公司****2016 年度利润分配预案**

各位股东：

2016 年度母公司净亏损 264,438,798.58, 连同母公司上年度可供股东分配的利润 718,322,300.18 元, 扣除已宣告分配的股利 210,524,749.38 元, 本年度末实际可供股东分配的利润为 243,358,752.22 元。

根据公司经营及未来房地产项目发展情况, 为回报公司股东, 公司制定了《2016 年度利润分配预案》: 以截至 2016 年 12 月 31 日公司总股本 2,679,405,901 股为基数, 向全体股东按每 10 股派发现金股利 0.8 元(含税), 合计派发 214,352,472.08 元; 同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 4 股, 共计 1,071,762,360 股。

特此报告, 请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案六

上海世茂股份有限公司**关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年度审计事务的议案**

各位股东：

经董事会审计委员会对上会会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称:上会所)从事公司 2016 年审计工作的检查,认为上会所在从事公司 2016 年各项审计工作中,能够遵守职业道德规范,按照中国注册会计师审计准则执行审计工作,相关审计意见客观和公正。为此,建议公司继续聘请上会会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2017 年度审计事务所。

报告期,公司应支付给上会所 2016 年年度报告审计费 150 万元(尚未支付)。

特此报告,请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案七

上海世茂股份有限公司

关于公司 2017 年预计发生日常关联交易的议案

各位股东：

根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司关联交易决策制度》的有关规定，按类别对本公司 2017 年度预计将发生的日常关联交易提交本次股东大会审议。

为进一步规范公司及其附属公司与控股股东及其附属公司、及其他关联公司间的日常关联交易，公司回顾了 2016 年度日常关联交易的预计和实际发生情况并预计 2017 年度将发生日常关联交易的类别和金额。

一、2016 年度日常关联交易的预计和执行情况(单位：万元)：

关联交易类别	关联人	2016 年预计 金额	2016 年实 际金额
向关联人提供劳务/提 供的租赁	沈阳世茂新发展置业有限公司	200.00	95.22
	苏州世茂置业有限公司	30.00	0.78
	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	150.00	/
	北京鹏丽花园房地产发展有限公司	100.00	51.43
	无锡世茂新发展置业有限公司	800.00	428.04
	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	100.00	/
	长沙世茂投资有限公司	55.00	/
	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	800.00	466.27
	北京鹏丽花园房地产发展有限公司	550.00	414.76
	南昌世茂新发展置业有限公司	1,000.00	486.45
	南通世茂新纪元房地产有限公司	650.00	205.56
	小计	4,435.00	2,148.52
接受关联人提供的劳务	南昌世茂新发展置业有限公司	25.00	34.27
	世茂天成物业服务集团有限公司	3,500.00	958.02
	烟台世茂置业有限公司	200.00	173.17
	诺斯（上海）融资租赁有限公司	6,550.00	6,535.70
	小计	10,275.00	7,701.16

二、2017 年度日常关联交易预计金额和类别(单位：万元)

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例 (%)	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	上年实际发生金额	占同类业务比例 (%)
向关联人提供劳务、销售产品、商品及提供租赁	南通世茂新纪元房地产开发有限公司	215.00	11.00	-	205.56	11.48
	国泰土地整理集团有限公司	605.00	30.95	114.00	466.19	26.03
	南昌世茂新发展置业有限公司	680.00	34.78	-	486.45	27.16
	大连世茂新纪元置业有限公司	150.00	7.67	-	109.60	6.12
	沈阳世茂新发展置业有限公司	105.00	5.37	13.13	95.22	5.32
	无锡世茂新发展置业有限公司	200.00	10.23	-	428.04	23.90
	小计	1,955.00	100	127.13	1,791.06	100
接受关联人提供的劳务、租赁	烟台世茂置业有限公司	200.00	5.01	28.86	173.17	2.57
	世茂天成物业服务集团有限公司	120.00	3.01	15.94	17.18	0.26
	诺斯（上海）融资租赁有限公司	2,800.00	70.18	281.84	6,535.70	97.17
	Australian Standard Agriculture Pty Ltd 注：	870.00	21.80	-	-	-
	小计	3,990.00	100	326.64	6,726.05	100

注：2017 年 2 月 14 日，公司第七届董事会第十七次会议通过了审议通过了《关于授权公司控股子公司增资并收购关联方股权暨关联交易的议案》（详见临 2017-010 公告）。同意公司控股子公司 Shimao Aoya Holding Pty Ltd 出资 260 万元澳元增资并收购 Australian Standard Agriculture 股权，收购完成后，Shimao Aoya Holding Pty Ltd 将持有 ASA 的 60% 股权。

截止目前，上述交易尚未完成，本日常关联交易金额，可能因未来控制权变化而减少。

三、关联方介绍和关联关系

关联方名称	法定代表人	注册资本	注册地址	经营范围	关联关系
烟台世茂置业有限公司	许世坛	4850 万美元	烟台市芝罘区解放路 156 号	房地产开发	同受一方控制
国泰土地整理集团有限公司（原名：北京鹏丽花园	汤沸	50000 万元人民币	北京市海淀区中关村南大街 1 号友谊宾馆 9 号楼东二层	房地产开发；销售商品房等	同受一方控制

房地产发展有限公司)			1 号		
南昌世茂新发展置业有限公司	许世坛	120000 万人民币	南昌市红谷滩新区春晖路 6 号新龙大厦 3 楼 301 室	房地产开发等	同受一方控制
南通世茂新纪元房地产开发有限公司	许幼农	70000 万人民币	南通开发区通盛大道 188 号 A 幢 311A 室	房地产开发、经营等	同受一方控制
沈阳世茂新发展置业有限公司	汤沸	10890 万美元	沈阳市和平区文体西路 25 号	房地产开发等	同受一方控制
世茂天成物业服务集团有限公司	金华杰	10000 万元人民币	南京市鼓楼区南通路 99 号	物业管理；房地产经纪等	同受一方控制
诺斯（上海）融资租赁有限公司	汤沸	2000 万美元	上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3617D 室	融资租赁业务；租赁业务等	同受一方控制
无锡世茂新发展置业有限公司	刘赛飞	35000 万人民币	无锡市县前东街 1 号第 23 层 2305 室	房地产开发经营(凭有效资质证书经营)；物业管理(凭有效资质证书经营)等	联营企业
Australian Standard Agriculture Pty Ltd	Dale James Champion	102 澳元	澳大利亚联邦南澳大利亚州	咨询服务	关联自然人控制
大连世茂新纪元置业有限公司	汤沸	10000 万元人民币	辽宁省大连市金州区大魏家街道御龙园 A 区 118 号	房地产开发、销售；物业管理	同受一方控制

四、定价政策和定价依据

关联交易的价格由交易双方遵循公开、公平、公正和自愿、平等、互利的原则，依据一般商业条款而制定，一般包括市场价和协议价二种。关联交易定价主要依据市场价；如果没有市场价，则按照协议价。

五、交易目的和对上市公司的影响

1、公司与关联方开展的相关交易，为大股东对上市公司经营与发展的支持，将有助于公司各项业务的开展，有利于促进公司的业务增长，符合公司实际情况，有利于公司的长远发展。

2、相关关联交易定价公允，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司和中小股东的利益的行为。

3、相关关联交易不影响公司的独立性，公司主要业务没有因上述关联交易而对

关联人形成依赖。

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》和《公司股东大会议事规则》的有关规定，公司股东峰盈国际有限公司、上海世茂企业发展有限公司及上海世茂投资管理有限公司回避对本议案的表决。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案八

上海世茂股份有限公司**关于公司 2016 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案**

各位股东：

按照《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》的要求公司编制了《上海世茂股份有限公司 2016 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》，并聘请上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《上海世茂股份有限公司 2016 年度募集资金存放与实际使用情况鉴证报告》。具体请见附件。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案九

上海世茂股份有限公司

关于公司拟发行债务融资工具的议案

各位股东：

为进一步保障公司商业地产开发、建设与经营的资金需要，进一步优化债务结构、降低融资成本，提升公司对财务风险的防范能力，根据公司未来发展战略的业务发展的需要，董事会拟提请公司股东大会授权董事会：

1、在可发行的额度范围内，决定公司发行债务融资工具，包括但不限于境内市场的中期票据、短期融资券、超短期融资券、非公开定向债务融资工具和资产支持票据等，以及境外市场的人民币债券和外币债券；

2、根据公司生产经营、资本支出的需要以及市场条件决定发行相关债务融资工具的具体条款和条件以及相关事宜，包括但不限于在前述规定的范围内确定实际发行债务融资工具的品种、金额、利率、期限、发行时间、发行对象、在满足公司生产经营需要，调整债务结构，补充流动资金等用途范围内确定募集资金的具体用途以及制作、签署、披露所有必要的文件；

3、公司根据本项授权发行债务融资工具，除了遵守政府及相关监管部门对发行规模的限制外，发行规模不得超过 95 亿元；

4、在本授权范围之内，董事会可转授权予公司总裁刘赛飞先生决定发行事宜并具体实施；

5、本议案所述授权的有效期自股东大会通过本议案授权之日起 24 个月；

6、办理与发行债务融资工具相关、且上述未提及到的其他事项。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案十

上海世茂股份有限公司

关于公司新增及完善会计政策以及会计估计的议案

各位股东：

鉴于公司收购境外牧场资产，包括牛群、牧场设备以及土地使用权；公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司新增乐园业务并增加乐园设备，为使财务信息能更准确、真实地反映公司财务状况及经营成果，根据《企业会计准则第 1 号-存货》、《企业会计准则第 5 号-生物资产》以及《企业会计准则第 6 号-无形资产》相关要求，结合公司新增业务特点，拟新增关于生物资产的会计政策及完善无形资产会计政策；根据《企业会计准则第 4 号-固定资产》相关要求，结合公司新增业务特点，拟新增乐园设备折旧会计估计。

本次新增及完善会计政策以及会计估计具体内容：

1、公司本期收购境外牧场资产，包括牛群、牧场设备以及土地使用权，因此拟新增并完善相关会计政策及估计如下：

根据《企业会计准则第 1 号-存货》以及《企业会计准则第 5 号-生物资产》相关要求，结合公司新增牧场业务特点，拟新增关于生物资产的会计政策。

存货包括：库存商品、开发成本、开发产品以及消耗性生物资产等。消耗性生物资产，是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产。消耗性生物资产按成本进行初始计量。自行养殖或繁殖的消耗性生物资产的成本为该资产在收获或出售前发生的可直接归属于该资产的必要支出。消耗性生物资产在出售时采用加权平均法按账面价值结转成本。

根据《企业会计准则第 6 号-无形资产》相关要求，结合公司新增牧场业务特点，拟完善无形资产（土地使用权）会计政策。

无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产在持有期间不摊销，如果报告期末重新复核后使用

寿命仍为不确定的，则在每个会计期间进行减值测试。

根据《企业会计准则第 4 号-固定资产》相关要求，结合公司新增牧场业务特点，拟新增牧场设备折旧会计估计，

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

<u>类别</u>	<u>折旧方法</u>	<u>使用年限</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
牧场设备	年限平均法	8 年-12 年	0.00%	8.33%-12.5%

2、公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司于本期新增乐园业务并增加乐园设备，根据《企业会计准则第 4 号-固定资产》相关要求，结合公司新增乐园业务特点，拟新增乐园设备折旧会计估计，

各类固定资产采用年限平均法并按下列使用寿命、预计净残值率及折旧率计提折旧：

<u>类别</u>	<u>折旧方法</u>	<u>使用年限</u>	<u>预计净残值率</u>	<u>年折旧率</u>
乐园设备	年限平均法	5 年-10 年	10.00%	9.00%-18.00%

公司认为上述新增及完善会计政策与会计估计基于公司本期新增业务，符合企业会计准则的相关规定，无需对已披露的财务报告进行追溯调整，对公司已披露的财务报表不产生影响。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案十一

上海世茂股份有限公司

关于变更部分募集资金投资项目的议案

各位股东：

一、变更部分募集资金投资项目的概述

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）的批准，本公司于 2015 年 12 月 18 日非公开发行人民币普通股（A 股）股票 151,668,351 股，发行价为人民币 9.89 元/股，募集资金总额人民币 1,499,999,991.39 元，扣除发行费用人民币 16,880,000.00 元后，本次非公开发行募集资金净额为人民币 1,483,119,991.39 元。上述资金到位情况已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 12 月 18 日出具上会师报字（2015）字第 4004 号验资报告验证。公司对募集资金进行了专户存储管理。

2015 年非公开发行股票的募集资金总额（含发行费用）不超过 150,000 万元，扣除发行费用后将全部用于以下项目：

单位：万元

项目名称	投资总额	募集资金投入总额
青岛国际中心二期	165,639.55	106,500.00
济南世茂国际广场南区三期	62,093.37	21,000.00
上海天马山项目三期	35,153.24	22,500.00
合 计	262,886.16	150,000.00

截止 2016 年 12 月 31 日，本次非公开发行股票的募集资金已投入募投项目 24,719.81 万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	募集资金投入总额	累计实际投入金额	募集资金余额	说明
青岛国际中心二期	106,500.00	638.05	105,861.95	变更
济南世茂国际广场南区三期	21,000.00	14,065.73	6,934.27	不变更
上海天马山项目三期	22,500.00	10,016.03	12,483.97	不变更
合 计	150,000.00	24,719.81	125,280.19	

根据上述项目实际进展情况，本次非公开发行业股票的募集资金将继续投入济南世茂国际广场南区三期和上海天马山项目三期。鉴于青岛国际中心二期项目由于项目开发难度较高以及为满足青岛市未来发展规划的要求，项目设计规划正在进一步整体调整，为保证募集资金投资项目的盈利能力，公司拟对该募投项目拟投资金额进行部分变更，变更为厦门集美项目、石狮世茂摩天城项目、深圳前海世茂金融中心项目、杭州世茂智慧之门项目的开发建设，本次募集资金变更涉及金额总计 10,400 万元。具体内容如下：

单位：万元

项目名称	项目地区	实施主体	投资总额	募集资金投入总额
石狮世茂摩天城项目	石狮	石狮世茂房地产开发有限公司、石狮世茂新城房地产开发有限公司、石狮世茂新里程房地产开发有限公司	2,003,700.00	45,000.00
厦门集美项目	厦门	厦门世茂新领航置业有限公司	654,204.00	38,000.00
深圳前海世茂金融中心项目	深圳	前海世茂发展（深圳）有限公司	477,814.40	11,000.00
杭州世茂智慧之门项目	杭州	杭州世茂瑞盈置业有限公司	429,656.18	10,000.00
合 计	/	/	/	104,000.00

变更后的募集资金投向：

项目名称	变更前募集资金余额	本次变更（负数为减少）	变更后募集资金拟投余额	说明
青岛国际中心二期	105,861.95	-104,000.00	1,861.95	变更减少
济南世茂国际广场南区三期	6,934.27	0	6,934.27	不变更
上海天马山项目三期	12,483.97	0	12,483.97	不变更
石狮世茂摩天城项目	0	45,000.00	45,000.00	新增投向
厦门集美项目	0	38,000.00	38,000.00	新增投向
深圳前海世茂金融中心项目	0	11,000.00	11,000.00	新增投向
杭州世茂智慧之门项目	0	10,000.00	10,000.00	新增投向
合 计	125,280.19	0	125,280.19	

二、变更部分募集资金投向的具体情况

（一）原项目计划投资和实际投资情况

青岛国际中心二期项目位于胶南市行政板块，与胶南市政府相邻，东侧临海，西至滨海大道，南至海王路，北至深圳路。项目用地面积 47,876.59 平方米，二期规划总建筑面积 214,028.00 平方米，其中地上建筑面积 131,384.00 平方米，地下建筑面积 82,644.00 平方米，项目开发主体为青岛世茂投资发展有限公司，项目规划建设为集商业、办公、娱乐等功能于一体的商业项目。截止到 2016 年 12 月 31 日，本次非公开发行股票拟投资于该项目的募集资金已投入 638.05 万元。

（二）变更的具体原因

1、青岛国际中心二期项目规划设计将各项功能混合于商业建筑一体，建筑结构较为复杂、建筑外形较为复杂，由于项目地处青岛滨海大道，整体临近海域，导致项目施工难度较大；为此，即使项目在不断制定各类技术方案的情况下，项目仍存在整体方案调整、建筑节能、消防、抗震设防等技术环节或有颠覆性调整的风险。

2、随着 2015 年 8 月青岛市将青西新区核心区将更名为“青岛中央活力区”，成为全国第一个名称和定位一致的中央活力区，青岛“十三五”规划旨在打造西海岸新区的“青岛中央活力区”，成为集聚西海岸金融中心、商务中心、商业中心、酒店会展中心、文化创意中心等，未来计划打造成兼具金融、商务办公、商业、酒店会展、时尚休闲、文化创意于一体的滨海新城。根据公司实际经营战略与未来发展规划，为更好地服务于“青岛中央活力区”开发建设要求，项目发展更加符合“青岛中央活力区”相关规划要求，公司计划对青岛国际中心二期项目进行进一步调整。

三、新项目的具体内容

（一）厦门集美项目

1、项目基本情况和投资计划

项目位于厦门市集美区集美新城杏林湾路与集美大道交叉口南侧。总用地面积 113,874.60 平方米，总建筑面积 524,948 平方米，其中地上建筑面积 378,460 平米，地下建筑面积 146,488 平方米，建设内容包括商业、办公、住宅及相关配套设施。项目建设周期预计为 2016 年第三季度至 2019 年第四季度。

项目由公司控股子公司厦门世茂新领航置业有限公司开发建设，盈利模式为商

品房销售及物业出租。

项目已经取得的各种政府批准文件、土地使用权证等审批证明：

证照	发证日期	证号
国有土地使用权证	2015 年 12 月 28 日	闽（2015）厦门市不动产第 0023727 号
建设用地规划许可证	2015 年 11 月 27 日	地字第 350211201512093
建设工程规划许可证	2016 年 6 月 8 日	建字第 350211201612034
建筑工程施工许可证	2016 年 9 月 21 日	350211201609210201
	2016 年 9 月 21 日	350211201609210101

2、项目可行性分析

项目位于集美新城杏林湾路与集美大道交叉口南侧，集美新城位于厦门城市的几何中心，集美大桥、厦门大桥双桥串联岛内外，BRT 快速通达岛内核心区，构建 10 分钟鹭岛生活圈，区位优势得天独厚，潜力巨大。从政府规划来看，片区利好明显，项目临近杏林湾、园博苑，享充裕休闲空间，紧邻华侨大学和杏林湾运营中心，区位优势丰富，市场认可度较高，对周边区域吸纳能力增强。

3、项目经济效益分析

本项目预计总投资 654,204 万元，其中计划销售部分投资额 373,555 万元，计划持有部分投资额 280,649 万元。

本项目预计经济效益情况如下：计划销售部分：预计销售收入 958,414 万元，扣除相应开发成本后销售毛利为 532,258 万元，销售毛利率 56%，销售净利 284,537 万元，销售净利率 30%。计划持有部分：预计静态回收期（不含建设期）约为 11 年。

（二）石狮世茂摩天城项目

1、项目基本情况和投资计划

世茂石狮摩天城项目位于石狮市中心城区中的钞坑村，项目总用地面积 105.5 万平方米，总规划建筑面积 295.6 万平方米，其中地上建筑面积 244.5 万平方米，地下建筑面积 51.1 万平方米。项目规划为包括别墅、酒店式公寓、购物中心、沿街商铺、住宅、商务办公、主题乐园的城市综合体。项目建设周期预计为 2013 年第四

季度至 2019 年第四季度。

项目由公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司、石狮世茂新城房地产开发有限公司、石狮世茂新里程房地产开发有限公司开发建设，盈利模式为商品房销售及物业出租。

项目已经取得的各种政府批准文件、土地使用权证等审批证明：

证照	发证日期	证号
国有土地使用权证 建设用地规划许可证	2014 年 9 月 16 日	狮地灵国用(2014)第 00374 号
	2013 年 7 月 19 日	狮地灵国用(2013)第 000396 号
	2013 年 7 月 19 日	狮地灵国用(2013)第 000397 号
	2015 年 3 月 10 日	狮地灵国用(2015)第 00250 号
	2014 年 9 月 5 日	狮地灵国用(2014)第 00357 号
	2014 年 1 月 13 日	狮地灵国用(2014)第 00018 号
	2014 年 11 月 26 日	狮地灵国用(2014)第 00476 号
	2014 年 11 月 26 日	狮地灵国用(2014)第 00478 号
	2014 年 11 月 26 日	狮地灵国用(2014)第 00477 号
	2015 年 11 月 3 日	狮地灵国用(2015)第 00855 号
	2014 年 4 月 10 日	狮地灵国用(2014)第 00128 号
	2014 年 5 月 28 日	狮地灵国用(2014)第 00205 号
	2013 年 11 月 7 日	狮地灵国用(2013)第 00702 号
	2014 年 9 月 5 日	狮地灵国用(2014)第 00358 号
	2013 年 8 月 20 日	地字第 350581201300086 号
	2013 年 6 月 24 日	地字第 350581201300062 号
	2013 年 6 月 24 日	地字第 350581201300063 号
	2013 年 8 月 14 日	地字第 350581201300082 号
	2013 年 9 月 30 日	地字第 350581201300098 号
	2013 年 12 月 17 日	地字第 350581201300112 号
	2014 年 4 月 30 日	地字第 350581201400040 号
	2014 年 4 月 30 日	地字第 350581201400041 号
	2014 年 4 月 30 日	地字第 350581201400042 号
	2015 年 9 月 23 日	地字第 350581201500052 号
	2013 年 8 月 14 日	地字第 350581201300083 号
	2014 年 3 月 21 日	地字第 3505812013400023 号
	2013 年 9 月 30 日	地字第 350581201300096 号
	2013 年 9 月 30 日	地字第 350581201300097 号
	2014 年 5 月 15 日	地字第 350581201400045 号
建设工程规划许可证	2013 年 8 月 20 日	建字第 350581201300161 号
	2013 年 8 月 20 日	建字第 350581201300162 号
	2013 年 8 月 20 日	建字第 350581201300163 号
	2014 年 3 月 12 日	建字第 350581201400028 号
	2014 年 9 月 23 日	建字第 350581201400112 号
	2014 年 9 月 23 日	建字第 350581201400113 号

	2014 年 9 月 23 日	建字第 350581201400114 号
	2014 年 6 月 30 日	建字第 350581201400080 号
	2014 年 6 月 6 日	建字第 350581201400068 号
	2013 年 11 月 8 日	建字第 350581201300203 号
建筑工程施工许可证	2013 年 8 月 20 日	FJSGXK-0595-SS-2013-00135
	2013 年 8 月 20 日	FJSGXK-0595-SS-2013-00136
	2013 年 8 月 20 日	FJSGXK-0595-SS-2013-00137
	2013 年 8 月 20 日	FJSGXK-0595-SS-2013-00138
	2014 年 3 月 20 日	FJSGXK-0595-SS-2014-00017
	2016 年 3 月 4 日	FJSGXK-0595-SS-2016-00012
	2015 年 1 月 14 日	FJSGXK-0595-SS-2015-00004
	2014 年 12 月 3 日	FJSGXK-0595-SS-2015-00125
	2014 年 7 月 2 日	FJSGXK-0595-SS-2014-00048
	2014 年 11 月 4 日	FJSGXK-0595-SS-2014-00114
	2015 年 4 月 30 日	FJSGXK-0595-SS-2015-00042
	2014 年 6 月 18 日	FJSGXK-0595-SS-2014-00048
	2013 年 11 月 15 日	FJSGXK-0595-SS-2013-00177
	2013 年 11 月 15 日	FJSGXK-0595-SS-2013-00178
	2013 年 11 月 15 日	FJSGXK-0595-SS-2013-00179
	2014 年 3 月 20 日	FJSGXK-0595-SS-2014-00018

2、项目可行性分析

项目位于石狮市中心城区中的钞坑村，北靠城市快速路南环路，南接规划路，西临省道 308，交通便利、区位优势，是石狮通向外界的城市门户，区位优势得天独厚，潜力巨大。石狮市位于福建省东南沿海，泉州市南部，东与宝岛台湾隔海相望，西与晋江市接壤，北临泉州湾，距泉州市 21 千米，南临深沪湾，离厦门 97 千米，位于环泉州湾核心区的南端，是中国休闲服装名城、福建综合改革试验区、著名侨乡，居民生活富庶，区位优势明显。

3、项目经济效益分析

本项目预计总投资 2,003,700 万元，其中计划销售部分投资额 1,753,700 万元，计划持有部分投资额 250,000 万元。

本项目预计经济效益情况如下：计划销售部分：预计销售收入 2,077,000 万元，扣除相应开发成本后销售毛利 674,040 万元，销售毛利率 32%，销售净利 323,300 万元，销售净利率 15.57%。计划持有部分：预计静态回收期（不含建设期）约为 15 年。

（三）深圳前海世茂金融中心项目

1、项目基本情况和投资计划

项目位于深圳前海自由贸易试验区，南山区 19 单元 03 街坊。项目北面为港城街，南面为通港街，东面为自贸大街，西面为自贸西街。项目整体由一栋 330 米超甲级写字楼和六栋独立商业裙楼组成，未来将成为集“金融、企业展示、商贸”于一体的国际级湾区标杆项目。

项目总占地面积 12,746.66 平方米，总建筑面积 193,697.60 平方米，其中地上建筑面积 159,669.99 平方米，地下建筑面积 34,027.61 平方米。项目建设周期预计为 2014 年四季度至 2018 年二季度。

项目由公司控股子公司前海世茂发展（深圳）有限公司开发建设，盈利模式为商品房销售及物业出租。

项目已经取得的各种政府批准文件、土地使用权证等审批证明：

证照	发证日期	证号
国有土地使用权证	2015 年 10 月 30 日	粤（2015）深圳市不动产权第 0023164 号
建设用地规划许可证	2015 年 4 月 9 日	深前海许 QH-2015-0005 号
建设工程规划许可证	2015 年 11 月 19 日	深前海建许字 QH-2015-0006 号
	2015 年 11 月 19 日	深前海建许字 QH-2015-0007 号
建筑工程施工许可证	2015 年 11 月 29 日	深前海施许字 QH-2015-0006 号
	2016 年 1 月 12 日	深前海施许字 QH-2016-0002 号

2、项目可行性分析

前海位于深圳西部、珠江口东岸，毗邻港澳，规划面积 15 平方公里，根据《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020 年）》和《深圳市综合配套改革总体方案》，深圳将充分发挥经济特区先行先试作用，利用粤港两地比较优势，进一步深化粤港紧密合作，在前海合作发展现代服务业，以现代服务业的发展促进产业结构优化升级。前海的发展目标为，到 2020 年建成基础设施完备、国际一流的现代服务业合作区，具备适应现代服务业发展需要的体制机制和法律环境，形成结构合理、国际化程度高、辐射能力强的现代服务业体系，聚集一批具有世界影响力的现代服务业企业，成为亚太地区重要的生产性服务业中心，在全球现代服务业领域发挥重要作用，成为世界服务贸易重要基地。

深圳前海世茂金融中心位于前海深港现代服务业合作区，南山区 19 单元 03 街

坊，地处前海妈湾片区重要城市交通枢纽节点。从产业区位上看，妈湾区作为前海现代物流业与跨境电商出口重点区域，随着跨境电商的飞速发展不断具备日益完善的跨境电商产业链集聚效应；从交通配套上看，项目临近香港国际机场和深圳机场两大空港，所在区域集中了 1 号线、5 号线以及建设规划中的 9 号线、11 号线与 15 号线，交通高效便捷；从景观资源上看，项目拥有城市稀缺生态山体景观资源及前海湾开阔海景。上述因素都将为本项目实现较好效益提供良好的客观基础。

3、项目经济效益分析

本项目预计总投资 477,814.40 万元，其中计划销售部分投资额 217,903.79 万元，计划持有部分投资额 259,910.61 万元。本项目预计经济效益情况如下：

计划销售部分：预计销售收入 539,020.96 万元，扣除相应开发成本后销售毛利 318,808.83 万元，销售毛利率 59.15%，销售净利 144,585.58 万元，销售净利率 26.82%。

计划持有部分：预计静态回收期（不含建设期）约为 9.66 年。

（四）杭州世茂智慧之门项目

1、项目基本情况和投资计划

项目坐落于浙江省杭州市滨江区江南大道 9 号，规划协同路与规划解放桥路交叉口东北角。项目由两幢 280 米超高综合体、一幢 19 层精装 LOFT、两幢配套商业楼及城市景观广场组成，将多元业态融于一体，是未来杭州的新地标之一。

项目规划用地面积 33,857 平方米，总建筑面积 371,839.11 平方米，其中地上建筑面积 280,338.20 平方米，地下建筑面积 91,500.92 平方米。项目建设周期预计为 2015 年三季度至 2018 年四季度。

项目由公司全资子公司杭州世茂瑞盈置业有限公司开发建设，盈利模式为商品房销售及物业出租。

项目已经取得的各种政府批准文件、土地使用权证等审批证明：

证照	发证日期	证号
国有土地使用权证	2015 年 2 月 5 日	杭滨国用（2015）第 100010 号
建设用地规划许可证	2014 年 8 月 1 日	地字第 330108201400031

建设工程规划许可证	2015 年 7 月 10 日	建字第 330108201500019
建筑工程施工许可证	2015 年 8 月 14 日	330108201508140101

2、项目可行性分析

依据《杭州市城市总体规划(2001——2020 年)》(2014 年修订)，杭州滨江地区将从原本的地区级中心提升为江南城市副中心，未来的滨江区将形成西、北部沿钱塘江边为公共服务设施、研发居住综合带，中部为产业园区带，南部为研发居住带和生态保护带的城市形态，呈沿钱塘江平行发展的城市空间形态，在用地布局上规划形成“一心、四轴、二区、六片、三基地”的布局结构。

世茂智慧之门项目坐落于滨江区核心地段江南大道 9 号，地理位置优越。从区位上看，项目地处国家级物联网核心区，毗邻杭州奥体中心、钱江新城 CBD 和滨江区政府，享有丰富的商业、文体资源；交通配套上，项目临近地铁 1 号线以及规划建设中的 6 号线、7 号线，并可通过钱江四桥、庆春隧道、地铁 1 号线等城际交通网络对接武林门、钱江新城两大市级商圈，十分便利。景观资源上，项目直面 200 余亩规划中城市中轴公园，并可饱览钱塘江的开阔江景。上述因素为本项目实现较好效益提供了良好的客观基础。

3、项目经济效益分析

本项目预计总投资 429,656.18 万元，其中土地成本 153,447.76 万元。项目建成后将有不低于 30,000.00 平方米物业用于自持，持有期不少于 5 年，持有期间的租赁总收入合计约为 16,848.00 万元，扣除费用的租赁净收益合计约为 10,242.93 万元，持有期满后预计出售。

项目预计销售收入 687,655.91 万元，扣除相应开发成本后销售毛利 237,730.99 万元，销售毛利率 35.24%，销售净利 80,791.78 万元，销售净利率 11.75%。

本次变更募集资金所投项目，均是能较快获得投资回报的项目，所投入的资金将能加快项目的开发进度，降低项目开发财务成本，为公司带来更多的投资收益，给股东带来更多的投资回报。

2016 年 12 月 27 日，第七届董事会第十六次会议审议通过《关于公司使用募集资金暂时补充流动资金的议案》，将额度不超过 120,000 万元人民币的闲置募集资金

暂时补充流动资金，使用期限自董事会批准之日起不超过 12 个月。

公司在不影响本次变更项目的募集资金投如计划的前提下，根据中国证监会及上海证券交易所上市公司募集资金管理相关规定，合理安排募集资金暂时补充流动资金。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案十二

上海世茂股份有限公司

关于上海世茂股份有限公司员工持股计划（草案）及其摘要的
议案

各位股东：

为进一步完善法人治理结构，促进公司建立、健全激励约束机制，充分调动员工的积极性和创造性，有效地将股东利益、公司利益和经营者个人利益结合在一起，使各方共同关注公司的长远发展；激励个人与公司共同分享企业发展的成果，保证企业的长期稳健发展，依据《公司法》、《证券法》、《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》等有关法律、法规和《上海世茂股份有限公司章程》的规定并结合公司实际情况，公司薪酬与考核委员会制订了《上海世茂股份有限公司员工持股计划（草案）》（以下简称“员工持股计划”）及摘要，并已经公司第七届董事会第十八次会议审议通过，特提请本次股东大会审议。《上海世茂股份有限公司员工持股计划（草案）》及摘要详见附件。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案十三

上海世茂股份有限公司**关于制定《员工持股计划管理规则》的议案**

各位股东：

为进一步完善法人治理结构，促进公司建立、健全激励约束机制，充分调动员工的积极性和创造性，有效地将股东利益、公司利益和经营者个人利益结合在一起，使各方共同关注公司的长远发展；激励个人与公司共同分享企业发展的成果，保证企业的长期稳健发展，依据《公司法》、《证券法》、《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》等有关法律、法规和《上海世茂股份有限公司章程》、《上海世茂股份有限公司员工持股计划（草案）》（以下简称“员工持股计划”）的规定，特制定《员工持股计划管理规则》（以下简称“本规则”），详见附件。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日

2016 年年度股东大会之议案十四

上海世茂股份有限公司**关于提请股东大会授权董事会办理公司员工持股计划相关事宜的议案**

各位股东：

为保证员工持股计划的顺利实施，董事会提请股东大会授权董事会办理员工持股计划的相关具体事宜，包括但不限于以下事项：

- （1）授权董事会办理员工持股计划的启动、实施、变更和终止，包括但不限于按照员工持股计划的约定取消持有人的资格，提前终止本次员工持股计划等；
- （2）授权董事会对员工持股计划的存续期延长作出决定；
- （3）授权董事会办理员工持股计划所购买股票的锁定和解锁的全部事宜；
- （4）员工持股计划经股东大会审议通过后，若在实施期限内相关法律、法规、政策发生变化的，授权公司董事会按照新的政策或规定对员工持股计划作出相应调整；
- （5）授权董事会办理员工持股计划所需的其他必要事宜，但有关文件明确规定需由股东大会行使的权利除外。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2017 年 5 月 9 日