

**上海世茂股份有限公司**  
**2018 年第一次临时股东大会**  
**会议资料**



**2018 年 6 月 25 日**

## 上海世茂股份有限公司

### 2018 年第一次临时股东大会会议议程

**会议时间：**

现场会议时间：2018 年 6 月 25 日下午 14:30 时；

网络投票起止时间：自 2018 年 6 月 25 日  
至 2018 年 6 月 25 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《关于公司全资子公司向关联方转让在建工程关联交易的议案》；

2、审议《关于公司为参股子公司提供担保的议案》。

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 2018 年第一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

### 2018 年第一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 2018 年第一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。

## 2018 年第一次临时股东大会之议案一

## 上海世茂股份有限公司

## 关于公司全资子公司向关联方转让在建工程关联交易的议案

各位股东：

**一、关联交易概述**

根据 2007 年 10 月订立的《上海世茂股份有限公司与峰盈国际有限公司、北京世茂投资发展有限公司、上海世茂企业发展有限公司、Shimao Property Holdings Limited 之关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》（以下简称：《发行股份购买资产协议》）约定，公司发行股份购买资产所涉及的上海世茂新体验置业有限公司（以下简称：世茂新体验）合法持有的无法拆分酒店项目，即“辰花路二号地块”深坑酒店项目，由 Shimao Property Holdings Limited（以下简称：世茂房地产）委托世茂股份建设开发，直至符合法律规定的转让条件，转让至世茂房地产及其子公司为止。

《发行股份购买资产协议》详细约定了不可拆分的酒店项目处置方式，具体请详见 2007 年 11 月 23 日公司于上海证券交易所（www.sse.com.cn）公告的《上海世茂股份有限公司 2007 年（第一次）临时股东大会会议资料》附件一。

根据项目公司的反馈，上述酒店项目在建工程达到可转让状态。公司全资子公司世茂新体验拟向世茂房地产全资子公司上海世茂槿拓置业有限公司（以下简称：槿拓置业）转让“辰花路二号地块”深坑酒店项目的开发建设权、在建工程的所有权及在建工程所占土地的使用权。

鉴于槿拓置业为公司控股股东世茂房地产的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，槿拓置业为本公司关联法人，本次交易构成关联交易。本着慎重原则，本次关联交易提交公司股东大会审议。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

截至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与世茂房地产之间的关联交易累计金额达到 3,000 万元以上且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的交易

已履行了公司董事会、股东大会审议程序以及《公司章程》规定的其他决策程序。

## 二、关联方介绍

### （一）关联方关系

槿拓置业为公司控股股东世茂房地产的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，槿拓置业与公司构成关联关系。

### （二）关联人基本情况

#### 1、关联人基本情况：

公司名称：上海世茂槿拓置业有限公司

注册资金：10,000 万元人民币

注册地址：上海市松江区佘山镇陶干路 701 号 5 幢

法定代表人：孙岩

公司类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

经营范围：房地产经营，自有房屋租赁，物业管理，停车场（库）经营，酒店管理，会务服务。【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】。

#### 2、关联方最近一年主要财务指标

因槿拓置业设立于 2017 年 5 月 24 日，公司成立不足一年，根据规定，披露其控股股东世茂房地产最近一年主要财务数据如下：

单位：人民币，百万元

| 项目   | 2017 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|
| 资产总额 | 307,558.67       |
| 资产净额 | 96,746.80        |
| 营业收入 | 70,425.87        |
| 净利润  | 10,570.69        |

## 三、关联交易主要内容和定价政策

### （一）合同主体

1、转让方：上海世茂新体验置业有限公司

2、受让方：上海世茂槿拓置业有限公司

## （二）交易标的

1、标的名称：“辰花路二号地块”深坑酒店项目的开发建设权、在建工程的所有权及在建工程所占土地的使用权。

### 2、权属状况说明

交易标的产权清晰，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，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

### 3、交易标的资产情况说明

“辰花路二号地块”深坑酒店，位于上海市松江区辰花路二号地块（辰花公路北侧、横山塘东侧）；项目占地面积 105,350 平方米，总建筑面积 60,072.10 平方米（前述占地面积最终将按照实测面积据实结算）；项目现状：结构已封顶；在建工程及其所属地块已获得了必需的相关证照、批准文件。截至 2017 年 9 月 30 日，深坑酒店在建工程项目的账面价值为人民币 43,117.63 万元（未经审计）。

## （三）交易标的定价情况

“辰花路二号地块”深坑酒店项目的开发建设权、在建工程的所有权的定价情况：由上海众华资产评估有限公司评估并出具沪众评报字（2018）第 0207 号《上海世茂新体验置业有限公司拟资产转让涉及的松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物资产评估报告》：经评估，以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日，采用成本法对“辰花路二号地块”深坑酒店在建工程建筑物进行评估，评估值为 55,245.27 万元。

“辰花路二号地块”深坑酒店项目在建工程所占土地使用权的定价情况：根据《发行股份购买资产协议》的约定，按照《关于上海世茂新体验置业有限公司及其全资子公司北京财富时代置业有限公司拥有的酒店资产价值咨询报告书》测算而得的“深坑酒店”项目土地使用权每平方米单价为 0.2129 万元，以及项目占地面积 105,350 平方米，确定项目在建工程所占土地使用权价格为 22,429.02 万元。

综合以上情况，确定本次资产转让的最终作价为人民币 77,674.29 万元。

此外，按照《发行股份购买资产协议》的约定，世茂股份受托承建辰花路二号

地块深坑酒店项目，在上述酒店项目符合法律规定的转让条件前，将向世茂房地产及其子公司收取酒店项目建设管理费。参考市场定价，以在建工程建筑物评估值的 3% 为标准，经协商确定，建设管理费用金额为人民币 1,658 万元。

#### （四）履约安排

依据世茂新体验与槿拓置业订立的《在建工程转让协议》，协议对转让范围、转让价格、在建工程项下合同处理、双方的陈述保证与承诺、在建工程移交、违约责任及争议解决、协议生效等进行了约定。

#### 四、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联交易的实质是上市公司履行前次发行股份购买资产时就不可拆分酒店项目的相关约定，将本属于关联方世茂房地产（0813HK）及其子公司的不可拆分的代建酒店项目，返还给世茂房地产（0813HK）及其子公司的行为。该等行为符合世茂股份及世茂房地产在《不竞争协议》中关于酒店业务为世茂房地产业务范围的业务划分，且经过当时世茂股份（SH600823）和世茂房地产（0813HK）两家上市公司股东大会批准，并经中国证监会审核通过。《发行股份购买资产协议》中关于土地定价确认方法并由世茂房地产承担预付款、由世茂房地产提供建设资金、世茂股份收取建设管理费等约定及后续实施过程均体现了前述的交易实质，符合公司和全体股东利益。

本次关联交易是公司履行于 2007 年 10 月订立的《发行股份购买资产协议》的相关约定的后续交易，深坑酒店作为当时不可拆分的酒店项目之一，公司作为代建方，综合考虑项目建设的各种情况，深坑酒店在建工程交易价格 77,674.29 万元，比较账面价值 43,117.63 万元，将给公司带来约 3.4 亿元的增值收益，同时参考市场定价，收取建设管理费用人民币 1,658 万元，符合公司和全体股东利益。在本次资产转让完成后，公司将不再持有“辰花路二号地块”深坑酒店项目。鉴于目前该酒店尚处于在建工程建设中，前述占地面积根据土地挂牌文件、土地出让合同明确的规划条件及相关规划文件测算得出，待项目竣工时，双方根据土地管理部门测绘的实测面积据实结算并多退少补。

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、西藏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

2018 年 6 月 25 日

## 2018 年第一次临时股东大会之议案二

## 上海世茂股份有限公司

### 关于为参股子公司提供担保的议案

各位股东：

为促进公司参股子公司项目开发及经营的持续稳定发展，提高参股子公司资金周转效率，提高其经营和盈利能力，根据参股子公司的经营资金需求及项目开发需要，公司拟向参股子公司福州世茂瑞盈置业有限公司（以下简称“瑞盈置业”）提供金额不超过人民币 3 亿元（含 3 亿元）的借款担保额度，但上述担保需以瑞盈置业提供反担保为先决条件。福州世茂瑞盈置业有限公司，成立于 2018 年 01 月 04 日，法定代表人为吕翼，注册资本为 1,000 万元，经营范围为房地产开发经营；房屋租赁；物业管理（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）。截止 2018 年 4 月 30 日，该公司总资产为 23,542.97 万元，负债总额为 23,559.54 万元，营业收入为 0 万元，净资产为-16.57 万元，净利润为-16.57 万元（前述数据未经审计）。

#### 被担保方的股权结构

| 股东名称            | 所占比例 |
|-----------------|------|
| 闽侯世茂商业管理有限公司    | 20%  |
| 上海禹洲商业投资管理有限公司  | 20%  |
| 中汇升（福建）发展有限公司   | 20%  |
| 福州四季吉祥贸易有限公司    | 20%  |
| 福建德兴集团房地产开发有限公司 | 20%  |
| 合计              | 100% |

公司通过全资子公司闽侯世茂商业管理有限公司持有瑞盈置业 20%股份。

截止目前，公司及控股子公司累计授权对外担保总额为人民币 51.97 亿元（未含本次会议相关担保额度），累计对外担保余额为人民币 29.82 亿元，本公司无逾期担保。

根据相关法律法规及《公司章程》的规定，由于“瑞盈置业”资产负债率超过 70%，特此提请公司股东大会审议。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2018 年 6 月 25 日