

上海世茂股份有限公司
2016 年第二次临时股东大会
会议资料



2016 年 3 月 30 日

上海世茂股份有限公司

2016 年第二次临时股东大会会议议程

会议时间：

现场会议时间：2016 年 3 月 30 日下午 14:00 时；

网络投票起止时间：自 2016 年 3 月 30 日

至 2016 年 3 月 30 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《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》；

2、逐项审议《关于公司 2016 年度非公开发行 A 股股票方案的议案》；

2.01 发行股票的种类和面值；

2.02 发行方式和发行时间

2.03 发行对象

2.04 定价原则

2.05 发行数量及认购方式

2.06 募集资金金额与用途

2.07 锁定期

2.08 上市地点

2.09 本次发行前的滚存未分配利润安排

2.10 本次发行股票决议的有效期

3、审议《关于公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案的议案》；

4、审议《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》；

5、审议《关于公司前次募集资金使用情况报告的议案》；

6、审议《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》；

7、审议《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》；

8、审议《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》；

9、审议《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》；

10、审议《关于本次非公开发行股票涉及关联交易的议案》；

11、审议《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》；

12、审议《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》；

13、审议《关于公司董事、监事、高级管理人员出具房地产业务相关事项承诺函的议案》；

14、审议《关于公司控股股东、实际控制人出具房地产业务相关事项承诺函的议案》；

15、审议《关于本次非公开发行的交易对方出具房地产业务相关事项承诺函的议案》；

16、审议《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》；

17、审议《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》；

18、审议《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》；

19、审议《关于公司为合营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 2016 年第二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 年第二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 年第二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 年第二次临时股东大会之议案一

上海世茂股份有限公司

关于公司符合非公开发行股票条件的议案

各位股东：

公司拟申请非公开发行人民币普通股股票。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》及《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律、法规及规范性文件的相关规定，结合公司实际对公司 2016 年度非公开发行股票条件进行自查和论证，董事会认为公司符合非公开发行股票规定的各项条件，具体如下：

一、公司本次非公开发行股票符合《中华人民共和国证券法》第十条的相关规定

公司本次非公开发行股票系向特定对象发行人民币普通股股票，不采用广告、公开劝诱和变相公开方式实施本次发行，符合《中华人民共和国证券法》第十条的相关规定。

二、公司本次非公开发行股票符合《中华人民共和国公司法》第一百二十六条的相关规定

本次非公开发行的股票为人民币普通股股票，每股面值一元，每一股份具有同等权利；每股的发行条件和发行价格相同，任何单位或者个人所认购的股份，每股应当支付相同价额，符合《中华人民共和国公司法》第一百二十六条之规定。

三、公司本次非公开发行股票的特定对象符合《上市公司证券发行管理办法》第三十七条的规定

发行对象为上海世茂建设有限公司以及不超过 9 名其他合格投资者，全部发行对象合计不超过 10 名，符合《上市公司证券发行管理办法》第三十七条的规定。

四、公司本次非公开发行股票符合《上市公司证券发行管理办法》第三十八条的规定

1、本次发行股票的定价基准日为本次发行的发行期首日。本次发行的发行价格

不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%。

2、上海世茂建设有限公司通过本次非公开发行持有的股份自发行结束之日起三十六个月内不得转让，其他投资者通过本次非公开发行持有的股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。

3、本次非公开发行募集资金使用符合《上市公司证券发行管理办法》第十条的有关规定：

(1) 募集资金数额不超过项目需要量；

(2) 募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定；

(3) 本次募集资金使用项目非为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，未直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；

(4) 投资项目实施后，不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性；

(5) 公司建立募集资金专项存储制度，募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户。

4、本次非公开发行不会导致公司控制权发生变化。

五、公司符合《上市公司证券发行管理办法》第三十九条的有关规定，即不存在下列情形之一：

1、本次非公开发行申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

2、公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；

3、公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；

4、公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或最近十二个月内受到过证券交易所公开谴责；

5、公司或公司现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；

6、公司最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告，且保留意见、否定意见或无法表示意见所涉及事项的重大影响未曾消除；

7、公司严重损害投资者合法权益和社会公共利益。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2016 年 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案二

上海世茂股份有限公司

关于公司 2016 年度非公开发行 A 股股票方案的议案

各位股东：

公司拟申请非公开发行人民币普通股股票，具体方案如下，请各位股东逐项审议：

1、发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票类型为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

2、发行方式和发行时间

本次发行的股票全部采取向特定对象非公开发行的方式。公司将在中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）核准的有效期限内择机向特定对象发行。

3、发行对象

发行对象包括公司实际控制人控制的上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”）在内的不超过十名的特定对象。除世茂建设外的发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司（以其管理的 2 只以上基金认购的，视为一个发行对象）、证券公司、信托投资公司（以自有资金认购）、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人。除世茂建设以外的其他发行对象将在本次发行获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先等原则以竞价方式确定。

4、定价原则

本次非公开发行的定价基准日为本次非公开发行的发行期首日。本次发行的发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%。（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）

最终发行价格由公司股东大会授权董事会在取得中国证监会关于本次发行的核准文件后，由董事会与保荐机构（主承销商）按《上市公司非公开发行股票实施细

则》等相关规定以竞价方式确定。世茂建设不参与本次发行定价的市场询价过程，但承诺接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格认购。

若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次非公开发行股票的价格将作相应调整。

5、发行数量及认购方式

本次拟发行股票数量不超过 750,000,000 股（含 750,000,000 股）。其中，世茂建设将以其持有的前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”）48.57% 股权（以下简称“标的资产”）参与认购本次非公开发行股票。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的以 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》，前海世茂股东全部权益以资产基础法的评估价值为 480,795.78 万元。以上述评估结果为基础，公司与世茂建设协商确定前海世茂 48.57% 股权的最终作价为 233,522.51 万元。世茂建设认购的股票数量=标的资产的最终作价÷本次非公开发行股票的发行价格，若根据上述公式计算的世茂建设认购的股份数量为非整数的，则世茂建设放弃小数点后的尾数。

其余股份由其他特定对象以现金方式认购。公司将提请股东大会授权董事会根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定及实际认购情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。

若公司在本次发行董事会决议公告日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行数量将作相应调整。

6、募集资金金额与用途

本次非公开发行股票募集资金总额不超过 667,044.27 万元（含本数），其中世茂建设将以其持有的前海世茂 48.57% 股权进行认购，其余部分由其他特定对象以现金进行认购。前海世茂 48.57% 股权最终作价为 233,522.51 万元，本次非公开发行拟募集现金不超过 433,521.76 万元（含发行费用）。本次非公开发行股票募集资金总额扣除发行承销费用后拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	募集资金投入总额
1	深圳前海世茂金融中心项目		
	收购前海世茂 51% 股权	245,205.85	245,205.85

	深圳前海世茂金融中心开发建设	477,814.40	100,000.00
2	世茂智慧之门项目		
	收购杭州瑞盈 100% 股权	154,776.36	154,776.36
	世茂智慧之门开发建设	429,656.18	100,000.00
3	南昌世茂新城项目		
	收购南昌水城 100% 股权	67,062.06	67,062.06
	合 计	1,374,514.85	667,044.27

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，由公司以募集现金收购的方式取得。

若本次发行扣除发行承销费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司可根据实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。在本次发行募集资金到位之前，募集资金投资项目先行投入部分可在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

7、锁定期

根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律法规的规定，本次非公开发行完成后，世茂建设认购的本次非公开发行的股票自发行结束之日起三十六个月内不得上市交易或转让，其他发行对象认购的本次非公开发行的股票自发行结束之日起十二个月内不得上市交易或转让。

8、上市地点

在锁定期满后，本次发行的股份将在上海证券交易所上市交易。

9、本次发行前的滚存未分配利润安排

本次非公开发行完成前公司的滚存未分配利润将在本次非公开发行完成后由新老股东共享。

10、本次发行股票决议的有效期

本次非公开发行股票决议自股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

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 3 月 30 日

2016 年第二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 2016 年度非公开发行 A 股股票预案的议案

各位股东：

公司拟以非公开方式向包括上海世茂建设有限公司在内的不超过十名特定对象发行不超过 750,000,000 股（含 750,000,000 股）的境内上市人民币普通股（A 股）股票。

本次非公开发行的预案请见附件《上海世茂股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案》。

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 3 月 30 日

附件一：《上海世茂股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案》

2016 年第二次临时股东大会之议案四

上海世茂股份有限公司

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

各位股东：

公司拟以非公开方式向包括上海世茂建设有限公司在内的不超过十名特定对象发行不超过 750,000,000 股（含 750,000,000 股）的境内上市人民币普通股（A 股）股票。根据本次非公开发行方案，公司编制了《上海世茂股份有限公司关于 2016 年度非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告》，具体请见附件。

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 3 月 30 日

附件二：《上海世茂股份有限公司关于 2016 年度非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告》

2016 年第二次临时股东大会之议案五

上海世茂股份有限公司

关于公司前次募集资金使用情况报告的议案

各位股东：

公司拟申请非公开发行人民币普通股股票。根据《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500号）的规定，且公司前次募集资金到账时间距今未满五个会计年度，公司编制了《上海世茂股份有限公司前次募集资金使用情况报告》，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前次募集资金使用情况鉴证报告》。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

2016 年 3 月 30 日

附件三：《上海世茂股份有限公司前次募集资金使用情况报告》

2016 年第二次临时股东大会之议案六

上海世茂股份有限公司

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

各位股东：

公司拟以非公开方式向包括上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”）在内的不超过十名特定对象发行不超过 750,000,000 股（含 750,000,000 股）的境内上市人民币普通股（A 股）股票，其中世茂建设拟以其持有的前海世茂发展（深圳）有限公司 48.57% 的股权作价 233,522.51 万元参与认购本公司非公开发行的股票。根据本次非公开发行方案，公司与世茂建设签署了附条件生效的《非公开发行股份认购协议》。

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 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案七

上海世茂股份有限公司
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

各位股东：

公司拟以非公开方式向包括上海世茂建设有限公司(以下简称“世茂建设”)在内的不超过十名特定对象发行不超过 750,000,000 股(含 750,000,000 股)的境内上市人民币普通股(A 股)股票,世茂建设拟以其持有的前海世茂发展(深圳)有限公司(以下简称“前海世茂”)48.57%股权参与认购世茂股份本次非公开发行股票。此外,公司拟以本次非公开发行股份募集的部分现金向世茂建设购买前海世茂 2.43%股权,作价 11,683.34 万元。为此,公司与世茂建设签署了附条件生效的《股权收购协议》。

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 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案八

上海世茂股份有限公司

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

各位股东：

公司拟以本次非公开发行股份募集的部分现金向上海世茂建设有限公司、上海世盈投资管理有限公司收购南昌水城投资股份有限公司合计 100% 股权（作价 67,062.06 万元）。为此，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了附条件生效的《股权收购协议》。

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 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案九

上海世茂股份有限公司
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

各位股东：

公司拟以本次非公开发行股份募集的部分现金向 Far Flourish limited 收购杭州世茂瑞盈置业有限公司 100%股权(作价 154,776.36 万元)。为此,公司与 Far Flourish limited 签署了附条件生效的《股权收购协议》。

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 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案十

上海世茂股份有限公司**关于本次非公开发行股票涉及关联交易的议案**

各位股东：

公司拟以非公开方式向包括上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”）在内的不超过十名特定对象发行不超过 750,000,000 股（含 750,000,000 股）的境内上市人民币普通股（A 股）股票，其中世茂建设将以其持有的前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”）48.57%股权进行认购，且本次非公开发行募集的部分现金将用于收购世茂建设持有的前海世茂 2.43%股权、世茂建设及上海世盈投资管理有限公司持有的南昌水城投资股份有限公司 100%股份和 Far Flourish limited 持有的杭州世茂瑞盈置业有限公司 100%股权。世茂建设、上海世盈投资管理有限公司及 Far Flourish limited 为公司实际控制人控制的公司，因此本次交易属于关联交易。

上述关联交易系以北京中企华资产评估有限责任公司出具的《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）、《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）及《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）为基础，协商确定价格，本次关联交易遵循了公平、公证、合理的原则，不存在损害上市公司及全体股东利益的情形，有利于公司业务发展。

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 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案十一

上海世茂股份有限公司

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

各位股东：

公司拟以非公开方式向包括上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”）在内的不超过十名特定对象发行不超过 750,000,000 股（含 750,000,000 股）的境内上市人民币普通股（A 股）股票，其中世茂建设将以其持有的前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”）48.57%股权进行认购，且本次非公开发行募集的部分现金将用于收购关联方世茂建设持有的前海世茂 2.43%股权、世茂建设及上海世盈投资管理有限公司持有的南昌水城投资股份有限公司（以下简称“南昌水城”）100%股份和 Far Flourish limited 持有的杭州世茂瑞盈置业有限公司（以下简称“杭州瑞盈”）100%股权。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）已完成对前海世茂、南昌水城及杭州瑞盈的审计工作，出具了以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的上会师报字（2016）第 0752、0750、0751 号审计报告。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的专项评估报告（中企华评报字（2016）第 3133-03、01、02 号），前海世茂 100%股权、南昌水城 100%股权及杭州瑞盈 100%股权的评估价值分别为 480,795.78 万元、67,062.06 万元、154,776.36 万元。以上述评估结果为基础，公司与上海世茂建设有限公司确定前海世茂 48.57%股权和 2.43%股权的最终作价为 233,522.51 万元和 11,683.34 万元，公司与世茂建设及上海世盈投资管理有限公司确定南昌水城 100%股份的最终作价为 67,062.06 万元，公司与 Far Flourish limited 确定杭州瑞盈 100%股权的最终作价为 154,776.36 万元。

经核查，本次评估情况具体如下：

1、公司本次非公开发行的评估机构北京中企华资产评估有限责任公司具有证券

期货相关业务资格。根据评估机构与评估师的声明，经审阅，评估机构及经办评估师与公司、交易对方及标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，评估机构具有独立性。

2、评估机构和评估人员所设定的评估条件符合相关法律规定、遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对拟收购资产在评估基准日的整体价值进行了评估，所选用的评估方法、评估参数合理，与评估目的的相关性一致。

4、本次交易以标的资产的评估结果为基础，协商确定交易价格，交易标的定价公允。

5、综上所述，本次交易定价合理，体现了公平、公开、公正的市场原则，符合本公司和全体股东的利益。

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 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案十二

上海世茂股份有限公司

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

各位股东：

根据国务院《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》（国发[2010]10 号文）和 2013 年《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》的规定以及中国证券监督管理委员会《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》关于房地产行业上市公司申请再融资涉及土地和商品房销售专项核查的要求，公司对开发的项目、本次非公开发行资产认购的项目以及本次非公开发行募集资金投资的项目是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了专项核查，并编制了《上海世茂股份有限公司关于公司本次非公开发行股票涉及用地和房地产销售自查报告》。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

2016 年 3 月 30 日

附件四：《上海世茂股份有限公司关于公司 2016 年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售自查报告》

2016 年第二次临时股东大会之议案十三

上海世茂股份有限公司**关于公司董事、监事、高级管理人员出具房地产业务相关事项承诺
函的议案**

各位股东：

根据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》（2015 年 1 月 16 日）的要求，公司董事、监事、高级管理人员针对公司 2016 年度非公开发行股票涉及的房地产业务事项出具了承诺函，具体内容如下：

“1、自 2013 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日，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。

2、世茂股份已经及时、准确、完整地披露了房地产业务情况，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，本人将依法承担赔偿责任。”

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2016 年 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案十四

上海世茂股份有限公司**关于公司控股股东、实际控制人出具房地产业务相关事项承诺函的议案**

各位股东：

根据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》（2015 年 1 月 16 日）的要求，公司控股股东、实际控制人针对公司 2016 年度非公开发行股票涉及的房地产业务事项出具了承诺函。

控股股东出具的承诺函具体内容如下：

“1、自 2013 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日，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。

2、世茂股份已经及时、准确、完整地披露了房地产业务情况，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，本公司将依法承担赔偿责任。”

实际控制人出具的承诺函具体内容如下：

“1、自 2013 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日，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。

2、世茂股份已经及时、准确、完整地披露了房地产业务情况，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，本人将依法承担赔偿责任。

3、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，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。

4、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、Far Flourish limited（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。”

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2016 年 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案十五

上海世茂股份有限公司**关于本次非公开发行的交易对方出具房地产业务相关事项承诺函
的议案**

各位股东：

根据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》（2015 年 1 月 16 日）的要求，本次非公开发行涉及的资产认购及募集资金投向的公司前海世茂发展（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涉及房地产开发业务，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、Far Flourish limited 就此出具了承诺函。

上海世茂建设有限公司出具的承诺函具体内容如下：

“1、自 2013 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日，前海世茂发展（深圳）有限公司、南昌水城投资股份有限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。

2、本公司已经及时、准确、完整地披露了前海世茂发展（深圳）有限公司、南昌水城投资股份有限公司房地产业务情况，如因未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司（世茂股份）和投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。”

上海世盈投资管理有限公司出具的承诺函具体内容如下：

“1、自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，南昌水城投资股份有限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。

2、本公司已经及时、准确、完整地披露了南昌水城投资股份有限公司房地产业务情况，如因未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司（世茂股份）和投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。”

Far Flourish limited 出具的承诺函具体内容如下：

“1、自 2013 年 1 月 1 日至本承诺函出具之日，杭州世茂瑞盈置业有限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。

2、本公司已经及时、准确、完整地披露了杭州世茂瑞盈置业有限公司房地产业务情况，如因未披露的土地闲置等违法违规行为给上市公司（世茂股份）和投资者造成损失的，本公司将依法承担赔偿责任。”

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2016 年 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案十六

上海世茂股份有限公司

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

各位股东：

为落实《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号），《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）的相关要求，保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，公司制定了关于本次非公开发行股票摊薄即期回报情况及采取的填补措施，具体内容详见公司《上海世茂股份有限公司关于非公开发行股票摊薄即期回报及采取填补措施的公告》（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

2016 年 3 月 30 日

附件五：《上海世茂股份有限公司关于非公开发行股票摊薄即期回报及采取填补措施的公告》

2016 年第二次临时股东大会之议案十七

上海世茂股份有限公司

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

各位股东：

为落实《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号），《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）的相关要求，保障中小投资者知情权，维护中小投资者利益，公司控股股东、实际控制人、全体董事、高级管理人员均对非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施作出承诺，具体如下：

《控股股东关于世茂股份 2016 年非公开发行股份摊薄即期回报采取填补措施事项的承诺函》

“本公司作为上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”）的控股股东，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。

《实际控制人关于世茂股份 2016 年非公开发行股份摊薄即期回报采取填补措施事项的承诺函》

“本人作为上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”、“公司”）的实际控制人，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；

《董事关于世茂股份 2016 年非公开发行股份摊薄即期回报采取填补措施事项的承诺函》

“本人作为上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”、“公司”）的董事，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，特此承诺：

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。”

《高级管理人员关于世茂股份 2016 年非公开发行股份摊薄即期回报采取填补措施事项的承诺函》

“本人作为上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”、“公司”）的高级管理人员，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，特此承诺：

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。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2016 年 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案十八

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本次非公开发行股票相关事宜的
议案**

各位股东：

为保证公司 2016 年度非公开发行股票(以下简称“本次发行”)工作高效、有序推进和顺利实施，依照相关法律、法规及公司章程的相关规定，公司董事会拟提请股东大会授权董事会办理与本次发行相关事宜，包括但不限于：

1、根据公司实际情况及监管部门的要求，制定和实施本次发行的具体方案，确定包括发行数量、发行价格、发行对象、发行时机、发行起止日期及与本次发行方案有关的其他一切事项；

2、为符合有关法律、法规、规范性文件或相关证券监管部门的要求而修改方案（但有关法律法规及公司章程规定须由股东大会重新表决的事项除外），根据证券监管部门的具体要求对本次具体发行方案作相应调整；

3、根据有关部门对具体项目的审核、相关市场条件变化、募集资金项目实施条件变化等因素综合判断并在股东大会授权范围内对本次募集资金项目使用及具体安排进行调整；

4、签署本次发行相关文件、合同和协议，并履行与本次发行相关的一切必要或适宜的申请、报批、登记备案手续等；

5、签署、修改、补充、递交、呈报、执行与本次发行有关的一切协议和申请文件并办理相关的申请报批手续等相关发行申报事宜；

6、聘请与本次发行相关的中介机构；

7、在本次发行后办理章程修改、有关工商变更登记的具体事宜，处理与本次发行有关的其他事宜；

8、在本次发行完成后办理本次发行的股票在上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记、锁定、上市等相关事宜；

9、在相关法律法规允许的情况下，办理与本次发行有关的、必须的、恰当或合适的所有其他事项。

在上述授权基础上，提请股东大会同意董事会转授权由公司经营管理层决定、办理及处理与本次发行有关的一切事宜。

上述授权自公司股东大会批准之日起 12 个月内有效。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2016 年 3 月 30 日

2016 年第二次临时股东大会之议案十九

上海世茂股份有限公司**关于公司为合营公司提供担保的议案**

各位股东：

为满足上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”）合营公司长沙世茂投资有限公司（以下简称“长沙世茂”）生产经营的资金需求，其股东方深圳平安大华汇通财富管理有限公司（以下简称“平安大华”）拟委托银行向长沙世茂发放人民币 9.9 亿元的委托贷款，由上海世茂股份有限公司提供全额担保，同时，公司以持有的长沙世茂注册资本 4.9 亿元的股权向平安大华提供质押担保，上述担保以长沙世茂提供反担保为先决条件。

公司与深圳平安大华对长沙世茂的持股比例为 49%、51%，且公司副董事长许薇薇女士同时担任长沙世茂的法定代表人，公司与长沙世茂构成关联关系。

长沙世茂投资有限公司成立于 2011 年 2 月 25 日，法定代表人为许薇薇，注册资本为 100,000 万元，是公司与深圳平安大华汇通财富管理有限公司的合营公司，经营范围为实业投资；房地产开发、经营等。截止 2015 年 11 月 30 日，该公司总资产为 209,780 万元，负债总额为 110,387 万元，营业收入为 0 元，净资产为 99,393 万元，净利润为-149 万元（前述数据未经审计）。

截止目前，公司累计授权对外担保总额为人民币 84.859 亿元，累计对外担保余额为人民币 50.34 亿元（未含本次会议相关担保额度），本公司无逾期担保。

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 3 月 30 日

附件一：

上海世茂股份有限公司
2016年度非公开发行A股股票预案

上海世茂股份有限公司

2016年3月

公司声明

- 1、公司及董事会全体成员保证本预案内容真实、准确、完整，并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。
- 2、本次非公开发行完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次非公开发行 A 股股票引致的投资风险，由投资者自行负责。
- 3、本预案是公司董事会对本次非公开发行 A 股股票的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。
- 4、投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。
- 5、本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行 A 股股票相关事项的实质性判断、确认、批准或核准，本预案所述本次非公开发行 A 股股票相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

重大事项提示

1、本次非公开发行股票方案已经公司 2016 年 3 月 14 日召开的第七届董事会第十次会议审议通过。根据有关规定，本次发行方案尚需经公司股东大会审议通过及中国证监会核准。

2、本次发行对象为包括公司实际控制人控制的上海世茂建设有限公司（下称“世茂建设”）在内的不超过 10 名的特定对象。除世茂建设外的发行对象为：符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司（以其管理的 2 只以上基金认购的，视为一个发行对象）、证券公司、信托投资公司（以自有资金认购）、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人。除世茂建设以外的其他发行对象将在本次发行获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先等原则以竞价方式确定。

世茂建设以其持有的前海世茂 48.57% 股权参与认购，其他发行对象以人民币现金方式认购本次发行股票。

3、本次非公开发行股票的定价基准日为本次非公开发行的发行期首日。股票发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次非公开发行股票的价格将作相应调整。

最终发行价格由公司股东大会授权董事会在取得中国证监会关于本次发行的核准文件后，由董事会与保荐机构（主承销商）按《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定以竞价方式确定。世茂建设不参与本次发行定价的市场询价过程，但承诺接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格认购。

4、本次非公开发行的 A 股股票的数量不超过 750,000,000 股（含 750,000,000 股）。其中，世茂建设将其持有的前海世茂发展（深圳）有限公司（下称“前海世茂”）48.57% 股权参与认购。根据北京中企华资产评估有限责任公司（下称“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》，前海世茂股东全部权益以资产基础法的评估价值为 480,795.78 万元。以上述评估结果为基础，公司与世茂建设协商确定前海世茂 48.57% 股权的最终作价为 233,522.51 万元。世茂建设认购的股票数量=前海世茂 48.57% 股权最终作价÷本次非公开发行股票的发行价格，若根据上述公式计算的世茂建设认购的股份数量为非整数的，世茂建设放弃小数点后的尾数。

其余股份由其他特定对象以现金方式认购。公司将提请股东大会授权董事会根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定及实际认购情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。若公司在本次发行董事会决议公告日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行的股票数量将作相应调整。

5、根据本次非公开发行方案，世茂建设以其持有的前海世茂 48.57% 股权参与认购的股份占发行后公司总股本比例存在超过 5% 的可能性，但鉴于本次发行发行价格将根据相关规定以竞价方式确定，最终发行价格及发行股数尚未确定，且本次发行事宜尚需公司股东大会及中国证监会审批，故本次发行后世茂建设持股比例存在不确定性，公司后续将根据实际发行情况依法履行相关信息披露义务。

6、本次非公开发行完成后，世茂建设认购的股票自发行结束之日起 36 个月内不得上市交

易或转让，其他发行对象认购的股票自发行结束之日起 12 个月内不得上市交易或转让。

7、本次非公开发行股票拟募集资金总额不超过 667,044.27 万元（含本数），其中世茂建设拟以其持有的前海世茂 48.57% 股权参与认购，其余部分由其他特定对象以现金进行认购。前海世茂 48.57% 股权最终作价为 233,522.51 万元，本次非公开发行拟募集现金不超过 433,521.76 万元（含发行费用）。本次非公开发行股票募集资金总额扣除发行承销费用后拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	募集资金投入总额
1	深圳前海世茂金融中心项目		
	收购前海世茂 51% 股权	245,205.85	245,205.85
	深圳前海世茂金融中心开发建设	477,814.40	100,000.00
2	世茂智慧之门项目		
	收购杭州瑞盈 100% 股权	154,776.36	154,776.36
	世茂智慧之门开发建设	429,656.18	100,000.00
3	南昌世茂新城项目		
	收购南昌水城 100% 股权	67,062.06	67,062.06
	合 计	1,374,514.85	667,044.27

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。

若本次发行扣除发行承销费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司可根据实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。在本次发行募集资金到位之前，募集资金投资项目先行投入部分可在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

8、本次发行不会导致公司控股股东和实际控制人发生变化。

9、本次非公开发行完成前本公司的滚存未分配利润将在本次非公开发行完成后由新老股东共享。

10、根据中国证监会、上海证券交易所对于上市公司分红方面的相关规定，公司制定了《上海世茂股份有限公司未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》，进一步完善了公司利润分配政策，该规划已经公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过。同时，本预案已在“第五节 公司利润分配政策及相关情况”中对公司利润分配政策、最近三年现金分红情况进行了说明，请投资者予以关注。

11、根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发【2014】17号）、《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发【2013】110号）和《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》（中国证券监督管理委员会公告【2015】31号）要求，公司就本次非公开发行股票对即期回报摊薄的影响进行了认真分析，并提出了具体的填补回报措施，公司控股股东、实际控制人、董事和高级管理人员就本次非公开发行股份摊薄即期回报采取填补措施作出了相关承诺，详情请参见本预案“第六节 本次发行摊薄即期回报及填补措施”。

同时，在分析本次发行对即期回报的摊薄影响过程中，对公司 2015 年度、2016 年度主要财务指标的假设与分析性描述，以及本次非公开发行股票后对公司主要财务指标影响的假设与分析性描述均不构成公司的盈利预测，制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。公司提示投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。提请广大投资者注意。

目 录

公司声明.....	35
重大事项提示.....	36
释 义.....	41
第一节 本次非公开发行方案概要.....	43
一、发行人基本情况.....	43
二、本次非公开发行的背景和目的.....	44
三、发行对象及其与公司的关系.....	45
四、本次非公开发行方案概要.....	45
五、本次发行是否构成关联交易.....	48
六、本次发行是否导致公司控制权发生变化.....	49
七、本次交易实施尚需呈报批准的程序.....	49
第二节 董事会前确定的发行对象的基本情况.....	50
一、世茂建设的基本情况.....	50
二、附条件生效的股份认购协议摘要.....	53
第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析.....	55
一、本次募集资金的使用计划.....	55
二、深圳前海世茂金融中心项目.....	55
三、世茂智慧之门项目.....	61
四、南昌世茂新城项目.....	67
五、董事会关于资产定价合理性的讨论与分析.....	73
六、收购目标股权资产的必要性.....	75
七、本次募集资金的运用对公司财务状况、经营管理的影响.....	75
第四节 董事会关于本次发行对上市公司影响的讨论与分析.....	76
一、公司业务、章程、股东结构、高管人员结构、业务收入结构变化情况.....	76
二、公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况.....	76
三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化 情况.....	77
四、本次发行完成后，公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上 市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形.....	77

五、本次发行对公司负债情况的影响	77
六、本次股票发行相关的风险说明	77
第五节 公司利润分配政策及相关情况	80
一、公司利润分配政策	80
二、公司未来三年股东回报规划	81
三、公司最近三年的现金分红情况	82
四、公司最近三年未分配利润的使用安排情况	82
第六节 本次发行摊薄即期回报及填补措施	83
一、本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响	83
二、本次非公开发行的必要性和合理性	85
三、公司应对本次发行摊薄即期回报采取的措施	86
四、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况	87
五、对于本次非公开发行摊薄即期回报的特别风险提示	87
六、关于非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺	88

释 义

除非特别说明，以下简称在本预案中的含义如下：

世茂股份、公司、本公司	指：上海世茂股份有限公司
峰盈国际、控股股东	指：峰盈国际有限公司
本次发行、本次非公开发行	指：上海世茂股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票
本预案	指：上海世茂股份有限公司 2016 年度非公开发行 A 股股票预案
世茂房地产	指：世茂房地产控股有限公司
世茂建设	指：上海世茂建设有限公司
远骅公司	指：Far Flourish Limited
世盈投资	指：上海世盈投资管理有限公司
前海世茂	指：前海世茂发展（深圳）有限公司
杭州瑞盈	指：杭州世茂瑞盈置业有限公司
南昌水城	指：南昌水城投资股份有限公司
《非公开发行股份认购协议》	指：上海世茂股份有限公司与上海世茂建设有限公司之非公开发行股份认购协议
《前海世茂股权收购协议》	指：上海世茂股份有限公司与上海世茂建设有限公司之股权收购协议
《杭州瑞盈股权收购协议》	指：上海世茂股份有限公司与Far Flourish Limited之股权收购协议
《南昌水城股权收购协议》	指：上海世茂股份有限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之股权收购协议
《前海世茂审计报告》	指：《审计报告》（上会师报字（2016）第0752号）
《杭州瑞盈审计报告》	指：《审计报告》（上会师报字（2016）第0751号）
《南昌水城审计报告》	指：《审计报告》（上会师报字（2016）第0750号）
《前海世茂评估报告》	指：《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）
《杭州瑞盈评估报告》	指：《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）

《南昌水城评估报告》	指：《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)
深圳前海世茂金融中心项目	深圳前海世茂金融中心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。项目交通便利,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。
世茂智慧之门项目	世茂智慧之门项目(原“浙江之门项目”)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。
南昌世茂新城项目	南昌世茂新城项目位于江西省南昌市红谷滩新区红角洲片区,学府大道与红谷南大道交汇处。此区域临赣江江景、内近南昌市人民政府办公区与红谷滩CBD中央商业区。项目具备复合花园办公、世茂魔方、公园式商街等多业态产品。
上会会计师	指：上会会计师事务所(特殊普通合伙)
中企华	指：北京中企华资产评估有限责任公司
证监会、中国证监会	指：中国证券监督管理委员会
股票或 A 股	指：发行人发行的每股面值人民币 1 元的人民币普通股
保荐机构	指：海通证券股份有限公司
《公司法》	指：《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指：《中华人民共和国证券法》
定价基准日	指：本次非公开发行的发行期首日
元、万元：	指：人民币元、万元

由于四舍五入的原因，本预案中部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在一定差异。

第一节 本次非公开发行方案概要

一、发行人基本情况

(一) 基本情况

中文名称：上海世茂股份有限公司

外文名称：Shanghai Shima Co.,Ltd

成立日期：1992 年 7 月 1 日

上市日期：1994 年 2 月 4 日

股本总额：191,386.1358 万元

法定代表人：刘赛飞

股票上市地：上海证券交易所

股票简称：世茂股份

股票代码：600823

注册地址：上海市黄浦区南京西路 268 号

办公地址：上海市银城中路 68 号时代金融中心 43F

邮政编码：200120

联系电话：86-21-20203388

传真号码：86-21-20203399

公司网站：www.shimaoco.com

电子信箱：600823@shimaoco.com

经营范围：实业投资，房地产综合开发经营，本公司商标特许经营，酒店管理，物业管理，货物进出口及技术进出口，针纺织品，服装鞋帽，日用百货，皮革制品，玩具，钟表眼镜，照相器材，文化用品，五金交电，日用化学品，建筑装潢材料，家具，金属材料，电子产品，办公用品，机械设备，工艺美术品，计算机硬件、软件的批发、零售（拍卖除外）。【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】

(二) 财务概况

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	2013 年	2012 年
----	--------	--------	--------	--------

	9 月 30 日	12 月 31 日	12 月 31 日	12 月 31 日
资产总额	6,507,066.06	5,890,051.44	5,008,770.02	3,708,448.63
负债总额	4,354,414.04	3,886,549.32	3,386,202.95	2,313,200.47
股东权益	2,152,652.03	2,003,502.12	1,622,567.07	1,395,248.16
归属于母公司所有者权益	1,682,005.74	1,607,793.52	1,420,229.68	1,255,700.41

2、合并利润表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	1,060,324.28	1,270,095.43	1,015,346.99	678,598.24
营业利润	191,539.16	344,787.69	234,873.20	179,955.77
利润总额	192,653.93	348,805.12	242,054.32	188,069.20
净利润	140,255.89	260,785.60	187,139.98	140,103.16
归属于母公司所有者的净利润	94,291.16	189,214.64	164,319.01	136,634.45

(三) 业务经营概况

现阶段，公司业务范围主要包括商业地产开发、商业地产运营和多元商业业态经营三大板块，各业务板块发展势头良好，经营规模得到不断提升。

商业地产开发、运营是公司多年以来的核心业务，凭借较早进入该领域的先发优势，以及专业从事商业地产开发与运营的清晰战略定位，使得发行人积累了品牌影响、管理经验、人才队伍、客户资源和土地储备等多方面的竞争优势，成为商业地产领域最具竞争力的企业之一。

在传统核心业务商业地产开发运营的竞争地位得到不断巩固和加强的基础上，发行人近年来开始从事包括儿童事业业务和财产保险业务等多元化商业经营业务，此类业务的拓展不仅与传统业务之间形成较好的协同效应，更为公司提供了新的商业模式和盈利增长点。

二、本次非公开发行的背景和目的

(一) 切实履行避免同业竞争的承诺

在公司前次重大资产重组中，公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产控股有限公司曾承诺：许荣茂、世茂房地产及控制的其他附属公司将在中国境内主要专业从事住宅和酒店的投资、开发和经营业务，不再从事商业地产的投资、开发和运营。在上述承诺的实际履行过程中，存在三个因公司受客观条件限制无法取得而由世茂房地产执行的商业地产项目，即深圳前海世茂金融中心项目、浙江之门项目（现名为“世茂智慧之门项目”）与南昌世茂新城项目。

在 2015 年度完成的非公开发行中，实际控制人许荣茂先生曾承诺促成世茂房地产严格遵守避免同业竞争的安排并承诺：经世茂股份及世茂房地产双方内部决策程序通过，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该三个商业地产项目公司股权的 51%。

本次发行完成后，公司将持有上述三个项目分别对应的项目公司前海世茂发展（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。公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产切实履行了避免同业竞争承诺，有利于保护世茂股份及中小股东的利益。

（二）房地产行业平稳发展，商业地产开发运营企业需要资金支持

当前，中国经济在“稳增长”和“调结构”指导方针下，全面向新常态转换。房地产行业作为“稳增长”的重要力量，仍是中国经济的支柱性产业之一，保持房地产市场平稳健康发展同样是事关经济发展和社会稳定大局的重要环节。2015 年 3 月 30 日央行、住建部、银监会与财政部发布的房产“330 新政”以及一系列后续政策，下调了二套房贷首付比例，放松了个人住房信贷政策，降低了房屋交易环节的税负，支持了人民对于房地产的不同层次需求。可以预见，未来我国宏观经济发展总体向好的基本面不会改变，房地产行业的经济支柱意义也将长期存在，未来我国房地产行业中长期发展前景依然看好，具有广阔的发展空间。

商业地产项目开发及运营具有前期资金投入大，开发及投资回报期较长的特点。因此，在我国目前土地价格不断攀升，土地出让金及开发建设资金支付要求日趋严格的背景下，商业地产发展商如同时从事多个项目开发、运营及增加合理的土地储备，将进一步加大预售或可出租项目的资金回笼的压力。目前，公司已具备业务快速发展的条件，但仍需夯实资本以推进现有项目的开发及营运，从而实现公司业务结构优化，盈利稳定增长。

2012-2014 年末及 2015 年 9 月 30 日，公司资产负债率（合并报表口径）分别为 62.38%、67.61%、65.98% 及 66.92%，公司目前资产负债率较高。通过本次非公开发行股票募集资金，一方面解决了本次注入项目的后续开发建设资金缺口，另一方面亦可以增强公司资本规模，降低资产负债率，改善财务结构，为后续债务融资提供空间和保障，也为公司的健康、稳定发展奠定坚实的基础。

三、发行对象及其与公司的关系

本次发行对象为包括世茂建设在内的不超过 10 名特定对象。其中，世茂建设为公司实际控制人许荣茂先生控制的企业，与本公司存在关联关系。

除世茂建设外，本次发行对象为符合规定条件的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等合法投资者。证券投资基金管理公司以其管理的 2 只以上基金认购的，视为一个发行对象；信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购。

四、本次非公开发行方案概要

（一）发行股票的种类及面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1 元。

（二）发行数量

本次非公开发行的 A 股股票的数量不超过 750,000,000 股（含 750,000,000 股）。其中，世茂建设将以其持有的前海世茂 48.57% 股权参与认购。根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《前海世茂评估报告》，前海世茂股东全部权益以资产基础法的评估价值为 480,795.78 万元。以上述评估结果为基础，公司与世茂建设协商确定前海世茂 48.57% 股权的最终作价为 233,522.51 万元。世茂建设认购的股票数量=前海世茂 48.57% 股权最终作价÷本次非公开发行股票的发价价格，若根据上述公式计算的世茂建设认购的股份数量为非整数的，世茂建设放弃小数点后的尾数。

其余股份由其他特定对象以现金方式认购。公司将提请股东大会授权董事会根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定及实际认购情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。若公司在本次发行董事会决议公告日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行的股票数量将作相应调整。

（三）发行方式和发行时间

本次发行的股票全部采取向特定对象非公开发行的方式，在中国证监会核准的有效期限内择机向特定对象发行。

（四）发行对象和认购方式

本次发行对象为包括世茂建设在内的不超过 10 名的特定对象。除世茂建设外的发行对象为：符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司（以其管理的 2 只以上基金认购的，视为一个发行对象）、证券公司、信托投资公司（以自有资金认购）、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人。除世茂建设以外的其他发行对象将在本次发行获得中国证监会核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先等原则以竞价方式确定。

世茂建设以其持有的前海世茂 48.57% 股权参与认购，其他发行对象以人民币现金方式认购本次发行股票。

（五）定价原则

本次非公开发行股票定价基准日为本次非公开发行的发行期首日。股票发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）。

若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次非公开发行股票的价格将作相应调整。

最终发行价格由公司股东大会授权董事会在取得中国证监会关于本次发行的核准文件后，由董事会与保荐机构（主承销商）按《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定以竞价方式确定。世茂建设不参与本次发行定价的市场询价过程，但承诺接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格认购。

（六）募集资金投向

本次非公开发行股票拟募集资金总额不超过 667,044.27 万元（含本数），其中世茂建设拟以其持有的前海世茂 48.57% 股权参与认购，其余部分由其他特定对象以现金进行认购。前海世茂 48.57% 股权最终作价为 233,522.51 万元，本次非公开发行股票拟募集现金不超过 433,521.76 万元（含发行费用）。本次非公开发行股票募集资金总额扣除发行承销费用后拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	募集资金投入总额
1	深圳前海世茂金融中心项目		
	收购前海世茂 51% 股权	245,205.85	245,205.85
	深圳前海世茂金融中心开发建设	477,814.40	100,000.00
2	世茂智慧之门项目		
	收购杭州瑞盈 100% 股权	154,776.36	154,776.36
	世茂智慧之门开发建设	429,656.18	100,000.00
3	南昌世茂新城项目		
	收购南昌水城 100% 股权	67,062.06	67,062.06
	合计	1,374,514.85	667,044.27

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，由公司募集资金收购的方式取得。

若本次发行扣除发行承销费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司可根据实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。在本次发行募集资金到位之前，募集资金投资项目先行投入部分可在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

（七）锁定期

本次非公开发行完成后，世茂建设认购的股票自发行结束之日起 36 个月内不得上市交易或转让，其他发行对象认购的股票自发行结束之日起 12 个月内不得上市交易或转让。

（八）上市地点

在锁定期满后，本次发行的股份将在上海证券交易所上市交易。

（九）本次发行前的滚存未分配利润安排

本次非公开发行完成前本公司的滚存未分配利润将在本次非公开发行完成后由新老股东共享。

（十）本次发行股票决议的有效期

本次非公开发行股票决议自股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

五、本次发行是否构成关联交易

本次发行中，世茂建设将以其持有的前海世茂 48.57% 股权进行认购，且本次发行募集的部分现金将用于收购世茂建设持有的前海世茂 2.43% 股权、世茂建设及世盈投资持有的南昌水城 100% 股权和远骅公司持有的杭州瑞盈 100% 股权。世茂建设、世盈投资及远骅公司为公司实际控制人控制的公司，因此本次交易属于关联交易。

董事会对涉及本次非公开发行关联交易的相关议案进行表决时，关联董事均已回避表决。公司独立董事已对本次发行相关事项事前认可并发表了独立意见，其独立意见如下：

“1、本次交易涉及的关联交易，交易方案切实可行，符合《证券法》、《公司法》、《上市公司证券发行管理办法》等相关法律、法规和《公司章程》的规定。

2、本次关联交易达成交易的过程遵循了公平、平等协商的原则，股票发行价格系按不低于本次发行的发行期首日前二十个交易日公司股票交易均价的 90% 确定，收购股权类资产均按照具有证券从业资格的资产评估机构评估确认的标的公司股权价值为基础，由双方协商确定，定价方式合理、公允，没有损害公司及其他非关联股东的利益。

3、本次关联交易的相关议案在提交董事会审议前已获得我们事前认可。公司董事会按照相关规定履行了董事会审批程序。董事会在审议关联交易事项时，关联董事已按规定回避表决，表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。

4、本次关联交易有利于增强公司的盈利能力和市场竞争力，推动公司可持续发展，符合公司发展需要。本次关联交易完成后，将有利于规范公司的关联交易和避免同业竞争、增强公司独立性，符合公司和全体股东的利益。

5、公司本次非公开发行股票项目评估机构独立性、评估假设前提和评估结论合理性、评估方法与评估目的相关性、评估定价公允性

（1）公司本次非公开发行的评估机构北京中企华资产评估有限责任公司具有证券期货相关业务资格。根据评估机构与评估师的声明，经审阅，评估机构及经办评估师与公司、交易对方及标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，评估机构具有独立性。

（2）评估机构和评估人员所设定的评估条件符合相关法律规定、遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象实际情况，评估假设前提具有合理性。评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则，评估结论具有合理性。

（3）本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对拟收购资产在评估基准日的整体价值进行了评估，所选用的评估方法、评估参数合理，与评估目的相关性一致。

（4）评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估方法选用恰当，评估结果

客观反映了被评估对象的实际情况，评估结果具有公允性，将其作为定价参考依据符合公司和全体股东的利益。”

六、本次发行是否导致公司控制权发生变化

本次股票发行完成后，本公司的控股股东及实际控制人并未发生变更。董事、高级管理人员稳定，不会影响原有法人治理结构的稳定性和独立性。本公司将根据有关法律、法规以及国家政策的规定，进一步规范运作，切实保证公司的独立性。

七、本次交易实施尚需呈报批准的程序

本次非公开发行股票方案已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，尚需公司股东大会审议通过及中国证监会核准。

第二节 董事会前确定的发行对象的基本情况

本次发行对象为世茂建设和其他符合中国证监会规定的特定对象，其中世茂建设为董事会确定的发行对象，世茂建设拟以前海世茂 48.57% 股份认购本次非公开发行的部分股份。其基本情况如下：

一、世茂建设的基本情况

（一）基本情况

公司名称：上海世茂建设有限公司

企业类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

成立日期：2001 年 3 月 16 日

注册地址：上海市浦东新区民生路 600 号 16 幢 401 室

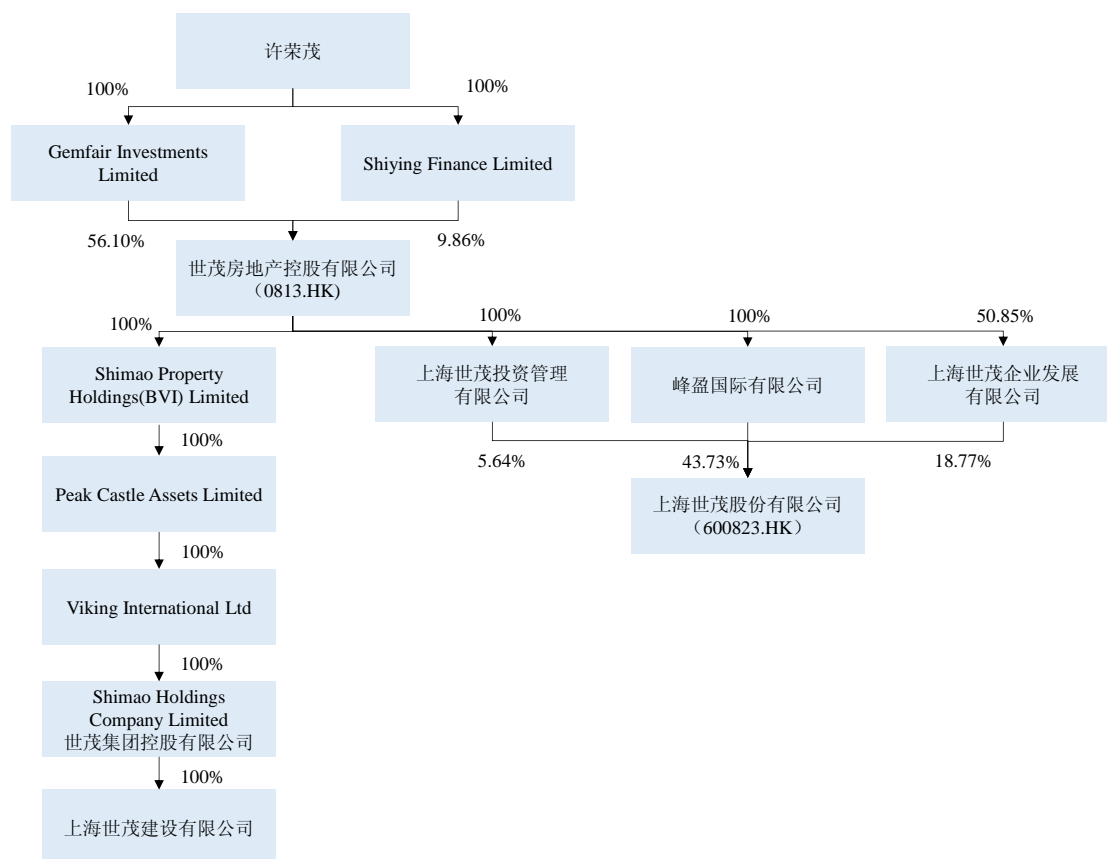
法定代表人：许世坛

注册资本：54,000 万人民币

经营范围：房地产开发、经营、旧房改造及经营（含出租、出售）、物业管理、室内装潢、企业管理咨询。【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】

（二）与其控股股东、实际控制人之间的股权控制关系结构图

世茂建设的实际控制人为许荣茂，其控制关系如下图所示：



(三) 最近三年主要业务的发展状况和经营成果

世茂建设是世茂房地产在中国大陆的投资平台和管理平台，负责世茂房地产境内销售类地产项目的投资、开发、建设和销售。世茂建设开发的项目遍及全国各地，在给用户提供高品质体验的同时，建立了较高的品牌影响力。

近年来，世茂建设的主营业务保持良好发展。截至 2015 年 12 月 31 日，世茂建设的总资产为 9,344,456.19 万元，净资产为 158,873.58 万元；2015 年度实现净利润 404,403.03 万元（上述数据未经审计）。

(四) 最近一年简要财务会计报表

世茂建设最近一年未经审计的简要财务会计报表如下：

1、简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日
资产总额	9,344,456.19
其中：流动资产	8,085,670.62
负债总额	9,185,582.60

其中：流动负债	8,409,792.60
所有者权益合计	158,873.58

2、简要合并利润表

单位：万元

项目	2015 年度
营业收入	5,180.88
投资收益	412,510.00
营业利润	404,426.51
利润总额	404,403.79
净利润	404,403.03

3、简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年度
经营活动现金流量净额	-308,435.59
投资活动现金流量净额	-100,145.47
筹资活动现金流量净额	456,208.27
现金及现金等价物净增加额	47,627.21

（五）世茂建设及其董事、监事、高级管理人员近五年受行政处罚、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况说明

世茂建设及其现任董事、监事、高级管理人员最近五年未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

（六）本次发行完成后，世茂建设及其控股股东、实际控制人与本公司的同业竞争及关联交易情况

本次发行完成后，公司与世茂建设及其控股股东、实际控制人不会因本次发行增加新的关联交易，也不会因本次发行产生同业竞争。

（七）本次发行预案披露前 24 个月内世茂建设及其控股股东、实际控制人 **与本公司之间的重大交易情况**

本次发行前 24 个月，本公司与世茂建设及其控股股东、实际控制人之间的关联交易均已披露并公告，具体内容详见本公司定期报告、临时公告。

二、附条件生效的股份认购协议摘要

（一）合同主体、签订时间

2016 年 3 月 14 日，世茂股份与世茂建设签署了附条件生效的《非公开发行股份认购协议》。

（二）认购价格、认购数量和认购方式

本次非公开发行的定价基准日为本次非公开发行的发行期首日，发行价格不低于定价基准日前二十个交易日世茂股份股票交易均价（注：定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）的 90%。

本次非公开发行的最终发行价格由世茂股份股东大会授权董事会在取得证监会关于本次非公开发行的核准文件后，由世茂股份董事会与保荐机构（主承销商）按《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定以竞价方式确定。世茂建设不参与本次发行定价的市场询价过程，但承诺接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格认购。

世茂建设以其持有的前海世茂 48.57% 股权参与认购本次非公开发行股票。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《前海世茂评估报告》，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 48.57% 股权的最终作价为 233,522.51 万元。世茂建设认购的股票数量=前海世茂 48.57% 股权的最终作价÷本次非公开发行股票的发行价格，若根据上述公式计算的世茂建设认购的股份数量为非整数的，世茂建设将放弃小数点后的尾数。

若世茂股份在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次世茂股份向世茂建设非公开发行股票的价格和数量将作相应调整。

（三）股票认购对价的支付时间、支付方式

鉴于世茂建设以其持有的前海世茂 48.57% 股权参与本次非公开发行股票认购，世茂建设不可撤销的同意在《非公开发行股份认购协议》生效条件全部得到满足后 60 个工作日内或双方另行约定的其他日期进行前海世茂 48.57% 股权的交割，世茂建设应于前海世茂 48.57% 股权资产交割日办理完成股权变更的工商登记手续，世茂股份于前海世茂 48.57% 股权交割日成为前海世茂 48.57% 股权的持有人，合法享有和承担前海世茂 48.57% 股权所代表的一切权利和义务。

（四）协议生效的先决条件

世茂股份与世茂建设同意，《非公开发行股份认购协议》自下述先决条件全部成就之日生效

效:

1、世茂股份董事会、股东大会批准本次非公开发行及《非公开发行股份认购协议》有关事项;

2、世茂建设上级股东单位世茂房地产(0813.HK)董事会批准《非公开发行股份认购协议》有关事项;

3、本次非公开发行获得证监会颁发的核准文件并在批准文件所述有效期内启动本次发行。

(五) 前海世茂 48.57%股权的交割和本次非公开发行的完成

世茂建设应按《非公开发行股份认购协议》约定完成前海世茂 48.57%股权的交割。为了确保顺利完成股权交割,各方应尽快协助前海世茂办理将所收购前海世茂股权登记于世茂股份名下的工商变更登记手续,世茂股份应当给予必要的协助。

股权交割完成后,各方应尽最大努力尽快完成本次非公开发行的相关程序,包括但不限于聘请会计师事务所进行验资并出具验资报告;于上交所及股份登记机构办理标的股份发行、登记、上市手续;于工商管理部门办理注册资本变更的工商变更登记手续;向证监会及其派出机构报告和备案等相关手续。

(六) 违约责任条款

不履行、不完整履行或者履行《非公开发行股份认购协议》不符合约定的条件或方式,则构成违约,违约的一方均应当向守约方承担违约责任。各方均有违约的,则应当分清各自的违约责任。

《非公开发行股份认购协议》签署后,任何一方违反、不履行或不完全履行协议规定的任何义务、声明、保证和承诺的,即构成违约。违约方应对另一方因此而招致的任何合理索赔、损失、费用或其它责任作出全面和足额的赔偿,包括但不限于因违约而使另一方支付针对违约方的诉讼费用(包括但不限于专业顾问费用)以及与第三人的诉讼和向第三人支付的赔偿(包括但不限于专业顾问费用)。

(七) 不可抗力

任何一方由于其无法合理控制的事件的发生,或并非因为其自身的过失和疏忽,而导致其无法履行或迟延履行协议中规定的义务,则该方不应被视为违反协议,而且在形势证明正当合理的限度内,上述义务应中止履行。

一方如因不可抗力事件而不能履行其在协议项下的义务,该方应在不可抗力事件发生后 7 个工作日内书面通知另一方,各方应在合理范围内尽可能减轻损害。如有不可抗力事件发生,任何一方对另一方因该不可抗力事件导致的未能或延迟履约而遭受的任何损害、费用增加或损失均不负责,并且,这种未能或延迟履约不应被视为对协议的违反。声称因不可抗力事件而无法履约的一方应采取适当方法,减少或消除不可抗力事件的影响,并应在尽可能短的时间内,努力恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

一、本次募集资金的使用计划

本次非公开发行股票拟募集资金总额不超过 667,044.27 万元（含本数），其中世茂建设拟以其持有的前海世茂 48.57% 股权参与认购，其余部分由其他特定对象以现金进行认购。前海世茂 48.57% 股权最终作价为 233,522.51 万元，本次非公开发行股票拟募集现金不超过 433,521.76 万元（含发行费用）。本次非公开发行股票募集资金总额扣除发行承销费用后拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	募集资金投入总额
1	深圳前海世茂金融中心项目		
	收购前海世茂 51% 股权	245,205.85	245,205.85
	深圳前海世茂金融中心开发建设	477,814.40	100,000.00
2	世茂智慧之门项目		
	收购杭州瑞盈 100% 股权	154,776.36	154,776.36
	世茂智慧之门开发建设	429,656.18	100,000.00
3	南昌世茂新城项目		
	收购南昌水城 100% 股权	67,062.06	67,062.06
	合计	1,374,514.85	667,044.27

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，由公司以募集现金收购的方式取得。

若本次发行扣除发行承销费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司可根据实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。在本次发行募集资金到位之前，募集资金投资项目先行投入部分可在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

二、深圳前海世茂金融中心项目

（一）收购前海世茂 51% 股权

1、前海世茂概况

公司名称	前海世茂发展（深圳）有限公司
企业类型	有限责任公司（中外合资）
法定代表人	阚乃桂
注册资本	48,000 万元美元
成立日期	2013 年 06 月 19 日

住所	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）
经营范围	1、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（地块宗地号为 T102-0244）；2、在中国境内设立科研开发中心或部门，从事新产品及高新技术的研究开发，转让其研究开发成果，并提供相应的技术服务

2、前海世茂主要业务

前海世茂主营业务为房地产的开发，目前在开发项目为深圳前海世茂金融中心项目，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。

3、股权及控制关系

（1）主要股东及持股比例

截至本预案出具之日，世茂建设与 Grandday International Limited（萃泰国际有限公司）分别持有前海世茂 51% 和 49% 的股权，Grandday International Limited 与公司实际控制人许荣茂及其控制的企业不存在关联关系。

Grandday International Limited 已就公司本次收购世茂建设持有的前海世茂 51% 股权事项放弃优先购买权。

（2）原高管人员的安排

前海世茂 51% 股权交割后，世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求，和前海世茂其他股东 Grandday International Limited 按照法律法规以及公司章程规定的程序对前海世茂的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整，世茂建设应促成配合。

4、资产权属及担保、负债情况

（1）主要资产情况

根据上会会计师出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《前海世茂审计报告》（上会师报字(2016)第 0752 号），截至 2015 年 12 月 31 日，前海世茂资产总额为 558,573.36 万元，主要为投资性房地产、存货、其他应收款、货币资金，该四类资产合计 558,332.44 万元，占资产总额的比例为 99.96%。上述主要资产为前海世茂合法取得，权属无争议。

（2）对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，前海世茂无对外担保情况。

（3）主要负债情况

根据上会会计师出具《前海世茂审计报告》，前海世茂经审计的最近一年的负债总额为 151,178.84 万元，主要系其他应付款、应付账款与递延所得税负债构成。其中其他应付款主要系应付关联方往来款，应付账款主要系预提的暂估工程款，递延所得税负债系因投资性房地产公允价值上升而计提的递延所得税负债。

5、主要财务数据

根据上会会计师出具的《前海世茂审计报告》，前海世茂主要财务数据如下：

(1) 简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日
资产总额	558,573.36
负债总额	151,178.84
所有者权益合计	407,394.52

(2) 简要合并利润表

单位：万元

项目	2015 年度
营业收入	-
营业利润	-736.93
利润总额	-736.93
净利润	-555.51

(3) 简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年度
经营活动现金流量净额	-160,219.88
投资活动现金流量净额	78.09
筹资活动现金流量净额	37,556.46
现金及现金等价物净增加额	-121,353.74

(4) 主要财务指标

项目	2015 年度
销售毛利率 (%)	-
总资产收益率 (%)	-
净资产收益率 (%)	-
流动比率 (倍)	2.01
速动比率 (倍)	0.88
资产负债率 (%)	27.07

6、目标股权资产的评估与作价

根据上会会计师出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《前海世茂审计报告》，前海世茂经审计的净资产为 407,394.52 万元。根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《前海世茂评估报告》，前海世茂股东全部权益以资产基础法的评估价值为 480,795.78 万元，评估增值 73,401.26 万元，增值率为 18.02%。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。

7、附条件生效的股权收购协议的内容摘要

(1) 合同主体、签订时间

2016 年 3 月 14 日，世茂股份与世茂建设签订了附条件生效的《前海世茂股权收购协议》。

(2) 目标资产及其价格或定价依据

本次转让的股权为世茂建设持有的前海世茂 51% 股权。

根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《前海世茂评估报告》，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。

(3) 认购方式、支付方式

世茂股份与世茂建设同意，收购前海世茂 51% 股权的对价由世茂股份以“现金+股票”方式向世茂建设支付，其中股票支付的标的为前海世茂 48.57% 股权，现金支付的标的为前海世茂 2.43% 股权。

A. 股票支付

股票支付方式详见本预案“第二节 /二 附条件生效的股份认购协议摘要”。

B. 现金支付

根据中企华出具的《前海世茂评估报告》，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 2.43% 股权最终作价为 11,683.34 万元。

在《前海世茂股权收购协议》生效后，世茂股份应于前海世茂 51% 股权完成股权交割之日起 60 日内，一次性向世茂建设支付前海世茂 2.43% 股权的对价，即人民币 11,683.34 万元。

世茂股份有权以自有资金向世茂建设支付前海世茂 2.43% 股权的对价。

(4) 合同的生效条件和生效时间

《前海世茂股权收购协议》各方同意，《前海世茂股权收购协议》自下述先决条件全部成就之首日生效：

A. 世茂股份董事会、股东大会批准本次非公开发行及《前海世茂股权收购协议》有关事项；

B. 世茂建设上级股东单位世茂房地产（0813.HK）董事会批准《前海世茂股权收购协议》有关事项；

C. 本次非公开发行获得证监会颁发的核准文件并在批准文件所述有效期内启动本次发行。

(5) 资产交付或过户时间安排

世茂建设不可撤销的同意在《前海世茂股权收购协议》生效条件全部得到满足后 60 个工作日内或双方另行约定的其他日期进行前海世茂 51% 股权的交割，世茂建设应于交割日办理完成前海世茂 51% 股权变更的工商登记手续，世茂股份于交割日成为前海世茂 51% 股权的持有人，合法享有和承担前海世茂 51% 股权所代表的一切权利和义务。

(6) 资产自评估截止日至资产交付日所产生收益的归属

对于前海世茂 51% 股权于评估基准日至股权交割日期间产生的任何净资产增减值，世茂股份与世茂建设同意聘请共同认可之具有证券期货从业资格的会计师事务所对前海世茂 51% 股权交割审计日的会计报表进行专项审计（该专项审计按照世茂股份实际执行的会计政策及会计估计进行），确定经审计的过渡期期间的净资产损益，过渡期净资产增值的归属世茂股份享有，过渡期净资产减值的由世茂建设以现金或其它合法方式补足。

(7) 违约责任条款

不履行、不完整履行或者履行《前海世茂股权收购协议》不符合约定的条件或方式，则构成违约，违约的一方均应当向守约方承担违约责任。各方均有违约的，则应当分清各自的违约责任。

《前海世茂股权收购协议》签署后，任何一方违反、不履行或不完全履行协议规定的任何义务、声明、保证和承诺的，即构成违约。违约方应对另一方因此而招致的任何合理索赔、损失、费用或其它责任作出全面和足额的赔偿，包括但不限于因违约而使另一方支付针对违约方的诉讼费用（包括但不限于专业顾问费用）以及与第三人的诉讼和向第三人支付的赔偿（包括但不限于专业顾问费用）。

(8) 不可抗力

任何一方由于其无法合理控制的事件的发生，或并非因为其自身的过失和疏忽，而导致其无法履行或延迟履行协议中规定的义务，则该方不应被视为违反协议，而且在形势证明正当合理的限度内，上述义务应中止履行。

一方如因不可抗力事件而不能履行其在协议项下的义务，该方应在不可抗力事件发生后 7 个工作日内书面通知另一方，各方应在合理范围内尽可能减轻损害。如有不可抗力事件发生，任何一方对另一方因该不可抗力事件导致的未能或延迟履约而遭受的任何损害、费用增加或损失均不负责，并且，这种未能或延迟履约不应被视为对协议的违反。声称因不可抗力事件而无法履约的一方应采取适当方法，减少或消除不可抗力事件的影响，并应在尽可能短的时间内，努力恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

(9) 原高管人员的安排

前海世茂 51% 股权交割后，世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求，和前海世茂其他股东 Grandday International Limited 按照法律法规以及公司章程规定的程序对前海世茂的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整，世茂建设应促成配合。

(二) 深圳前海世茂金融中心项目开发建设

1、项目情况要点

项目名称：深圳前海世茂金融中心项目

项目投资总额：477,814.40 万元

项目建设周期：2014 年四季度至 2018 年二季度

项目开发主体：前海世茂发展（深圳）有限公司

规划用地面积：12,746.66 平方米

总建筑面积：193,697.60 平方米

预计销售额：539,020.96 万元

2、项目基本情况

深圳前海世茂金融中心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。项目交通便利，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。

3、资格文件取得情况

立项批复/备案	深前海函（2014）862 号
环评批复	深前海函（2014）1010 号
国有土地使用权证	粤（2015）深圳市不动产权第 0023164 号
建设用地规划许可证	深前海许 QH-2015-0005 号
建设工程规划许可证	深前海建许字 QH-2015-0006 号 深前海建许字 QH-2015-0007 号
建设工程施工许可证	深前海施许字 QH-2015-0006 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

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。

5、项目投资估算与资金筹措

本项目预计总投资 477,814.40 万元，其中土地成本 251,342.01 万元。计划使用募集资金 100,000.00 万元，其余资金由公司自筹解决。

6、项目经济评价

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，预计内部收益率约为 9.78%。

三、世茂智慧之门项目

（一）收购杭州瑞盈 100% 股权

1、杭州瑞盈概况

公司名称	杭州世茂瑞盈置业有限公司
企业类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
法定代表人	秦华
注册资本	23,000 万元美元
成立日期	2014 年 05 月 23 日
住所	杭州市滨江区六和路 368 号一幢（北）三楼 B4175 室
经营范围	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。

2、杭州瑞盈主要业务

杭州瑞盈主要业务为房地产开发，目前在开发的项目为世茂智慧之门项目。该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。

3、股权及控制关系

(1) 主要股东及持股比例

截至本预案出具之日，Far Flourish Limited（远骅公司）持有杭州瑞盈 100% 的股权。

(2) 原高管人员的安排

杭州瑞盈 100% 股权交割后，世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求，按照法律法规以及公司章程规定的程序对杭州瑞盈的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整，远骅公司应促成配合。

4、资产权属及担保、负债情况

(1) 主要资产情况

根据上会会计师出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《杭州瑞盈审计报告》（上会师报字(2016)第 0751 号），截至 2015 年 12 月 31 日，杭州瑞盈资产总额为 269,191.70 万元，主要为存货、其他应收款、货币资金等，该三类资产合计 268,848.47 万元，占资产总额的比例为 99.87%。上述主要资产为杭州瑞盈合法取得。

截至 2015 年 12 月 31 日，杭州瑞盈以其所有的土地使用权（权证编号：杭滨国用（2015）第 100010 号）为其关联方世茂建设向交银国际信托有限公司的借款提供第一顺位抵押担保。该项抵押面积为 33,857 平方米，抵押金额 100,000 万元，抵押期限自 2015 年 2 月 17 日起至 2017 年 5 月 17 日止。他项权证编号杭土抵他项（2015）第 013 号。

杭州瑞盈原计划通过重庆农村商业银行股份有限公司永川支行与长城嘉信资产管理有限公司签订 18 亿委托贷款协议，并将其所有的土地使用权（权证编号：杭滨国用（2015）第 100010 号）向重庆农村商业银行股份有限公司永川支行提供第二顺位抵押担保，并于 2015 年 9 月 17 日办理了土地他项权证，编号杭土抵他项（2015）第 087 号，抵押面积 33,857 平方米，抵押金额 180,000 万元，抵押期限自 2015 年 9 月 21 日起至 2019 年 3 月 21 日止。截至 2015 年 12 月 31 日，公司尚未提取上述委托贷款。

(2) 对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，除本节“三 世茂智慧之门项目/（一）收购杭州瑞盈 100% 股权/4、资产权属及担保、负债情况/（1）主要资产情况”所披露的担保情况外，杭州瑞盈不存在其他对外担保。

(3) 主要负债情况

根据上会会计师出具的《杭州瑞盈审计报告》，截至 2015 年 12 月 31 日，杭州瑞盈负债总额为 128,230.36 万元，主要系其他应付款中应付关联方往来款。

5、主要财务数据

根据上会会计师出具的《杭州瑞盈审计报告》，杭州瑞盈主要财务数据如下：

(1) 简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日
资产总额	269,191.70
负债总额	128,230.36
所有者权益合计	140,961.34

(2) 简要合并利润表

单位：万元

项目	2015 年度
营业收入	-
营业利润	-1,098.82
利润总额	-1,098.73
净利润	-828.96

(3) 简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年度
经营活动现金流量净额	5,991.36
投资活动现金流量净额	-22.63
筹资活动现金流量净额	-
现金及现金等价物净增加额	5,968.73

(4) 主要财务指标

项目	2015 年度
销售毛利率 (%)	-
总资产收益率 (%)	-

净资产收益率（%）	-
流动比率（倍）	2.10
速动比率（倍）	0.77
资产负债率（%）	47.64

6、目标股权资产的评估与作价

根据上会会计师出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《杭州瑞盈审计报告》，杭州瑞盈经审计的净资产为 140,961.34 万元。根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《杭州瑞盈评估报告》，杭州瑞盈股东全部权益以资产基础法的评估价值为 154,776.36 万元，评估增值 13,815.02 万元，增值率为 9.80%。公司与远骅公司协商确定杭州瑞盈 100% 股权的最终作价为 154,776.36 万元。

7、附条件生效的股权收购协议的内容摘要

（1）合同主体、签订时间

2016 年 3 月 14 日，世茂股份与 Far Flourish Limited（远骅公司）签订了附条件生效的《杭州瑞盈股权收购协议》。

（2）目标资产及其价格或定价依据

本次转让的股权为远骅公司持有的杭州瑞盈 100% 股权。

根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《杭州瑞盈评估报告》，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。

（3）认购方式、支付方式

世茂股份与远骅公司同意，收购杭州瑞盈 100% 股权的对价由世茂股份以现金方式向远骅公司支付。

在《杭州瑞盈股权收购协议》生效后，世茂股份应于杭州瑞盈 100% 股权完成交割之日起 60 日内，一次性向远骅公司支付杭州瑞盈 100% 股权的对价，即人民币 154,776.36 万元。

（4）合同的生效条件和生效时间

世茂股份与远骅公司同意，《杭州瑞盈股权收购协议》自下述先决条件全部成就之首日生效：

A. 世茂股份董事会、股东大会批准本次非公开发行及《杭州瑞盈股权收购协议》有关事项；

B. 远骅公司上级股东单位世茂房地产（0813.HK）董事会批准《杭州瑞盈股权收购协议》有关事项；

C. 本次非公开发行获得证监会颁发的核准文件并在批准文件所述有效期内启动本次发行。

（5）资产交付或过户时间安排

远骅公司不可撤销的同意在《杭州瑞盈股权收购协议》的生效条件全部得到满足后 60 个

工作日内或双方另行约定的其他日期进行杭州瑞盈 100% 股权的交割, 远骅公司应于交割日办理完成杭州瑞盈 100% 股权变更的工商登记手续, 世茂股份于交割日成为杭州瑞盈 100% 股权的持有人, 合法享有和承担杭州瑞盈 100% 股权所代表的一切权利和义务。

(6) 资产自评估截止日至资产交付日所产生收益的归属

对于杭州瑞盈 100% 股权于评估基准日至股权交割日期间产生的任何净资产增减值, 世茂股份与远骅公司同意聘请共同认可之具有证券期货从业资格的会计师事务所对杭州瑞盈 100% 股权交割审计日的会计报表进行专项审计 (该专项审计按照世茂股份实际执行的会计政策及会计估计进行), 确定经审计的过渡期期间的净资产损益, 过渡期净资产增值的归属世茂股份享有, 过渡期净资产减值的由远骅公司以现金或其它合法方式补足。

(7) 违约事项和赔偿

不履行、不完整履行或者履行《杭州瑞盈股权收购协议》不符合约定的条件或方式, 则构成违约, 违约的一方均应当向守约方承担违约责任。各方均有违约的, 则应当分清各自的违约责任。

《杭州瑞盈股权收购协议》签署后, 任何一方违反、不履行或不完全履行协议规定的任何义务、声明、保证和承诺的, 即构成违约。违约方应对另一方因此而招致的任何合理索赔、损失、费用或其它责任作出全面和足额的赔偿, 包括但不限于因违约而使另一方支付针对违约方的诉讼费用 (包括但不限于专业顾问费用) 以及与第三人的诉讼和向第三人支付的赔偿 (包括但不限于专业顾问费用)。

(8) 不可抗力

任何一方由于其无法合理控制的事件的发生, 或并非因为其自身的过失和疏忽, 而导致其无法履行或延迟履行协议中规定的义务, 则该方不应被视为违反协议, 而且在形势证明正当合理的限度内, 上述义务应中止履行。

一方如因不可抗力事件而不能履行其在协议项下的义务, 该方应在不可抗力事件发生后 7 个工作日内书面通知另一方, 各方应在合理范围内尽可能减轻损害。如有不可抗力事件发生, 任何一方对另一方因该不可抗力事件导致的未能或延迟履约而遭受的任何损害、费用增加或损失均不负责, 并且, 这种未能或延迟履约不应被视为对协议的违反。声称因不可抗力事件而无法履约的一方应采取适当方法, 减少或消除不可抗力事件的影响, 并应在尽可能短的时间内, 努力恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

(9) 原高管人员的安排

杭州瑞盈 100% 股权交割后, 世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求, 按照法律法规以及公司章程规定的程序对杭州瑞盈的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整, 远骅公司应促成配合。

(10) 其他规定

如因世茂股份本次非公开发行未募集全额资金且按世茂股份董事会对本次非公开发行募集资金运用的顺序和金额安排不足以支付杭州瑞盈 100% 股权转让价款的, 世茂股份有权单方提前终止《杭州瑞盈股权收购协议》, 世茂股份亦有权选择以自有资金继续履行《杭州瑞盈股权收购协议》。

(二) 世茂智慧之门项目开发建设

1、项目情况要点

项目名称：世茂智慧之门项目

项目投资总额：429,656.18 万元

项目建设周期：2015 年三季度至 2018 年四季度

项目开发主体：杭州世茂瑞盈置业有限公司

规划用地面积：33,857.00 平方米

总建筑面积：371,839.11 平方米

预计销售额：687,655.91 万元

2、项目基本情况

世茂智慧之门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。

3、资格文件取得情况

立项批复/备案	浙发改外资（2014）343 号 浙发改外资（2014）573 号
环评批复	滨环评批（2015）101 号 滨环评批（2015）74 号
国有土地使用权证	杭滨国用（2015）第 100010 号
建设用地规划许可证	地字第 330108201400031 号
建设工程规划许可证	建字第 330108201500019 号
建筑工程施工许可证	编号 330108201508140101
商品房预售证	杭售许字（2015）第 004018 更 1 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

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 号线以及规划建造中的 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。

5、项目投资估算与资金筹措

本项目预计总投资 429,656.18 万元，其中土地成本 153,447.76 万元。计划使用募集资金 100,000.00 万元，其余资金由公司自筹解决。

6、项目经济评价

本项目预计经济效益情况如下：

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%。

四、南昌世茂新城项目

(一) 收购南昌水城 100% 股权项目

1、南昌水城概况

公司名称	南昌水城投资股份有限公司
企业类型	其他股份有限公司(非上市)
法定代表人	谢琨
注册资本	35,000 万元人民币
成立日期	2005 年 12 月 8 日
住所	江西省南昌市红谷滩新区春晖路 6 号新龙大厦 3 楼
经营范围	房地产开发、经营、市政工程、园林绿化工程、照明设施建设及养护、CI 策划（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、南昌水城主要业务

(1) 南昌水城主营业务

南昌水城主营业务为房地产开发与经营，目前主要开发项目为南昌世茂新城项目。

(2) 项目基本情况

南昌世茂新城项目位于江西省南昌市红谷滩新区红角洲片区，学府大道与红谷南大道交汇处。此区域临赣江江景，坐拥南昌大学、南昌航空大学、江西科技师范大学、江西经济管理学院等院校，具有丰富的教育人文资源，临近轨道 2 号线与 5 号线，具备较好的交通条件。项目毗邻南昌市人民政府办公区与红谷滩 CBD 中央商业区，具备复合花园办公、世茂魔方、公园式商街等多业态产品。

项目规划用地面积 220.6289 亩，已取得建设工程规划许可证部分的建筑面积为 165,444.31 平方米。

(3) 资格文件取得情况

立项批复/备案	洪发改行规字（2014）129 号
环评批复	洪环审批（2014）219 号
国有土地使用权证	洪土国用（登红 2011）第 D0251 号 洪土国用（登红 2011）第 D0252 号 洪土国用（登红 2011）第 D0253 号 洪土国用（登红 2011）第 D0254 号 洪土国用（登红 2011）第 D0255 号 洪土国用（登红 2011）第 D0256 号 洪土国用（登红 2011）第 D0257 号 洪土国用（登红 2011）第 D0258 号
建设用地规划许可证	地字第 360100201401012 号
建设工程规划许可证	建字第 360100201400610 号 建字第 360100201400611 号 建字第 360100201400612 号 建字第 360100201400613 号 建字第 360100201400614 号 建字第 360100201400615 号 建字第 360100201400616 号 建字第 360100201400617 号 建字第 360100201400618 号 建字第 360100201400619 号 建字第 360100201400620 号 建字第 360100201400621 号 建字第 360100201400622 号 建字第 360100201400623 号 建字第 360100201400624 号 建字第 360100201400625 号 建字第 360100201400626 号 建字第 360100201400627 号

	建字第 360100201400628 号 建字第 360100201400629 号
建筑工程施工许可证	洪建委施字 360101201410310101 号 洪建委施字 360101201410310201 号 洪建委施字 360101201410310301 号 洪建委施字 360101201504230501 号 洪建委施字 360101201504230601 号
商品房预售证	(2014) 洪房预售证第 24982 号 (2014) 洪房预售证第 24983 号 (2014) 洪房预售证第 24984 号 (2014) 洪房预售证第 24985 号 (2014) 洪房预售证第 24986 号 (2014) 洪房预售证第 24987 号 (2014) 洪房预售证第 25193 号 (2014) 洪房预售证第 25194 号 (2014) 洪房预售证第 25042 号 (2014) 洪房预售证第 25043 号 (2014) 洪房预售证第 25044 号 (2015) 洪房预售证第 25730 号 (2015) 洪房预售证第 25731 号 (2015) 洪房预售证第 26330 号 (2015) 洪房预售证第 26332 号 (2015) 洪房预售证第 26333 号 (2015) 洪房预售证第 26335 号 (2015) 洪房预售证第 26336 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

3、股权及控制关系

(1) 主要股东及持股比例

截至本预案出具之日，世茂建设及其全资子公司上海世盈投资管理有限公司分别持有南昌水城 60%和 40%的股权。

(2) 原高管人员的安排

南昌水城 100%股权交割后，世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求，按照法律法规以及公司章程规定的程序对南昌水城的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整，世茂建设及世盈投资应促成配合。

4、资产权属及担保、负债情况

(1) 主要资产情况

根据上会会计师出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《南昌水城审计报告》(上会师报字(2016)第 0750 号)，截至 2015 年 12 月 31 日，南昌水城资产总额为 137,949.48 万元，主要为其他应收款、存货、货币资金及应收账款，该四类资产合计 137,539.16 万元，占资产总额

的比例为 99.70%。上述主要资产为南昌水城合法取得。

南昌水城以洪土国用（登记 2011）第 D0253 号、洪土国用（登记 2011）第 D0255 号、洪土国用（登记 2011）第 D0256 号、洪土国用（登记 2011）第 D0252 号和洪土国用（登记 2011）第 D0257 号土地使用权证为其向中国银行股份有限公司南昌市昌北支行借入的 3 亿元贷款提供抵押担保。截至 2015 年 12 月 31 日，贷款余额为 2.9 亿元。

(2) 对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，南昌水城无对外担保情况。

(3) 主要负债情况

根据上会会计师出具的《南昌水城审计报告》，截至 2015 年 12 月 31 日，南昌水城负债总额为 99,553.07 万元，主要为其他应付款、长期借款与应付账款。其中其他应付款主要系销售物业定金与应付关联方往来款；应付账款主要系预提的暂估工程款；长期借款系南昌水城为项目开发而向中国银行股份有限公司南昌市昌北支行借入的款项，贷款总金额为 3 亿元，截至 2015 年 12 月 31 日的贷款余额为 2.9 亿元。

5、主要财务数据

根据上会会计师出具的《南昌水城审计报告》，南昌水城主要财务数据如下：

(1) 简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日
资产总额	137,949.48
负债总额	99,553.07
所有者权益合计	38,396.41

(2) 简要合并利润表

单位：万元

项目	2015 年度
营业收入	58,362.98
营业利润	5,710.90
利润总额	5,711.36
净利润	4,271.65

(3) 简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年度
经营活动现金流量净额	-18,845.25

投资活动现金流量净额	-0.75
筹资活动现金流量净额	27,773.47
现金及现金等价物净增加额	8,927.48

(4) 主要财务指标

南昌水城 2015 年销售毛利率为 24.73%，总资产收益率与净资产收益率分别为 4.05%、11.78%，盈利能力较好。流动比率、速动比率与资产负债率分别为 1.95、1.28 与 72.17%，不存在重大偿债风险。

项目	2015 年度
销售毛利率 (%)	24.73
总资产收益率 (%)	4.05
净资产收益率 (%)	11.78
流动比率 (倍)	1.95
速动比率 (倍)	1.28
资产负债率 (%)	72.17

6、目标股权资产的评估与作价

根据上会会计师出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《南昌水城审计报告》，南昌水城经审计的净资产为 38,396.41 万元。根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《南昌水城评估报告》，南昌水城股东全部权益以资产基础法的评估价值为 67,062.06 万元，评估增值 28,665.65 万元，增值率为 74.66%。公司与南昌水城股东协商确定南昌水城 100% 股权的最终作价为 67,062.06 万元。

7、附条件生效的股权收购协议的内容摘要

(1) 合同主体、签订时间

2016 年 3 月 14 日，世茂股份与世茂建设、世盈投资签订了附条件生效的《南昌水城股权收购协议》。

(2) 目标资产及其价格或定价依据

本次转让的股权为世茂建设与世盈投资合计持有的南昌水城 100% 股权。

根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《南昌水城评估报告》，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。

(3) 认购方式、支付方式

世茂股份、世茂建设与世盈投资同意，本次股权收购对价由世茂股份以现金方式向世茂建设、世盈投资支付。

在《南昌水城股权收购协议》生效后，世茂股份应在南昌水城 100% 股权完成交割之日起

60 日内，一次性向世茂建设、世盈投资支付南昌水城 100% 股权的对价，即人民币 67,062.06 万元。

(4) 合同的生效条件和生效时间

世茂股份、世茂建设与世盈投资同意，《南昌水城股权收购协议》自下述先决条件全部成就之日生效：

- A. 世茂股份董事会、股东大会批准本次非公开发行及《南昌水城股权收购协议》有关事项；
- B. 世茂建设、世盈投资上级股东单位世茂房地产（0813.HK）董事会批准《南昌水城股权收购协议》有关事项；
- C. 本次非公开发行获得证监会办法的核准文件并在批准文件所述有效期内启动本次发行。

(5) 资产交付或过户时间安排

世茂建设、世盈投资不可撤销的同意在《南昌水城股权收购协议》的生效条件全部得到满足后 60 个工作日内或双方另行约定的其他日期进行南昌水城 100% 股权的交割，世茂建设、世盈投资应于交割日办理完成南昌水城 100% 股权变更的工商登记手续，世茂股份于交割日成为南昌水城 100% 股权的持有人，合法享有和承担南昌水城 100% 股权所代表的一切权利和义务。

(6) 资产自评估截止日至资产交付日所产生收益的归属

对于南昌水城 100% 股权于评估基准日至股权交割日期间产生的任何净资产增减值，世茂股份与世茂建设、世盈投资同意聘请共同认可之具有证券期货从业资格的会计师事务所对南昌水城 100% 股权交割审计日的会计报表进行专项审计（该专项审计按照世茂股份实际执行的会计政策及会计估计进行），确定经审计的过渡期期间的净资产损益，过渡期净资产增值的归属世茂股份享有，过渡期净资产减值的由世茂建设、世盈投资以现金或其它合法方式补足。

(7) 违约责任条款

不履行、不完整履行或者履行《南昌水城股权收购协议》不符合约定的条件或方式，则构成违约，违约的一方均应当向守约方承担违约责任。各方均有违约的，则应当分清各自的违约责任。

附条件生效的《南昌水城股权收购协议》签署后，任何一方违反、不履行或不完全履行协议规定的任何义务、声明、保证和承诺的，即构成违约。违约方应对另一方因此而招致的任何合理索赔、损失、费用或其它责任作出全面和足额的赔偿，包括但不限于因违约而使另一方支付针对违约方的诉讼费用（包括但不限于专业顾问费用）以及与第三人的诉讼和向第三人支付的赔偿（包括但不限于专业顾问费用）。

(8) 不可抗力

任何一方由于其无法合理控制的事件的发生，或并非因为其自身的过失和疏忽，而导致其无法履行或延迟履行协议中规定的义务，则该方不应被视为违反协议，而且在形势证明正当合理的限度内，上述义务应中止履行。

一方如因不可抗力事件而不能履行其在协议项下的义务，该方应在不可抗力事件发生后 7 个工作日内书面通知另一方，各方应在合理范围内尽可能减轻损害。如有不可抗力事件发生，任何一方对另一方因该不可抗力事件导致的未能或延迟履约而遭受的任何损害、费用增加或损

失均不负责，并且，这种未能或延迟履约不应被视为对协议的违反。声称因不可抗力事件而无法履约的一方应采取适当方法，减少或消除不可抗力事件的影响，并应在尽可能短的时间内，努力恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

(9) 原高管人员的安排

南昌水城 100% 股权交割后，世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求，按照法律法规以及公司章程规定的程序对南昌水城的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整，世茂建设及世盈投资应促成配合。

(10) 其他规定

如因世茂股份本次非公开发行未募集全额资金且按世茂股份董事会对本次非公开发行募集资金运用的顺序和金额安排不足以支付南昌水城 100% 股权转让价款的，世茂股份有权单方提前终止《南昌水城股权收购协议》，世茂股份亦有权选择以自有资金继续履行《南昌水城股权收购协议》。

五、董事会关于资产定价合理性的讨论与分析

(一) 收购前海世茂 51% 股权、杭州瑞盈 100% 股权与南昌水城 100%

股权的作价依据、作价方法

根据中企华出具的《前海世茂评估报告》，前海世茂股东全部权益以资产基础法的评估价值为 480,795.78 万元，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。

根据中企华出具的《杭州瑞盈评估报告》，杭州瑞盈股东全部权益以资产基础法的评估价值为 154,776.36 万元，公司与远骅公司协商确定杭州瑞盈 100% 股权的最终作价为 154,776.36 万元。

根据中企华出具的《南昌水城评估报告》，南昌水城股东全部权益以资产基础法的评估价值为 67,062.06 万元，公司与南昌水城股东协商确定南昌水城 100% 股权的最终作价为 67,062.06 万元。

(二) 董事会关于本次评估相关事项的意见

公司董事会关于本次评估情况具体意见如下：

“1、公司本次非公开发行的评估机构北京中企华资产评估有限责任公司具有证券期货相关业务资格。根据评估机构与评估师的声明，经公司审阅，评估机构及经办评估师与公司、交易对方及标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，评估机构具有独立性。

2、评估机构和评估人员所设定的评估条件符合相关法律规定、遵循了市场通行惯例或准

则，符合评估对象实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对拟收购资产在评估基准日的整体价值进行了评估，所选用的评估方法、评估参数合理，与评估目的的相关性一致。

4、本次交易以标的资产的评估结果为基础，协商确定交易价格，交易标的定价公允。

5、综上所述，本次交易定价合理，体现了公平、公开、公正的市场原则，符合本公司和全体股东的利益。”

（三）独立董事的独立意见

公司独立董事通过与公司管理层的沟通，并查阅了公司提供的相关资料，结合公司的实际经营情况，对公司第七届董事会第十次会议审议的相关事项发表独立意见如下：

“1、本次交易涉及的关联交易，交易方案切实可行，符合《证券法》、《公司法》、《上市公司证券发行管理办法》等相关法律、法规和《公司章程》的规定。

2、本次关联交易达成交易的过程遵循了公平、平等协商的原则，股票发行价格系按不低于本次发行的发行期首日前二十个交易日公司股票交易均价的 90% 确定，收购股权类资产均按照具有证券从业资格的资产评估机构评估确认的标的公司股权价值为基础，由双方协商确定，定价方式合理、公允，没有损害公司及其他非关联股东的利益。

3、本次关联交易的相关议案在提交董事会审议前已获得我们事前认可。公司董事会按照相关规定履行了董事会审批程序。董事会在审议关联交易事项时，关联董事已按规定回避表决，表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。

4、本次关联交易有利于增强公司的盈利能力和市场竞争力，推动公司可持续发展，符合公司发展需要。本次关联交易完成后，将有利于规范公司的关联交易和避免同业竞争、增强公司独立性，符合公司和全体股东的利益。

5、公司本次非公开发行股票项目评估机构独立性、评估假设前提和评估结论合理性、评估方法与评估目的的相关性、评估定价公允性

（1）公司本次非公开发行的评估机构北京中企华资产评估有限责任公司具有证券期货相关业务资格。根据评估机构与评估师的声明，经审阅，评估机构及经办评估师与公司、交易对方及标的资产均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和预期的利害关系，评估机构具有独立性。

（2）评估机构和评估人员所设定的评估条件符合相关法律规定、遵循了市场通行惯例或准则，符合评估对象实际情况，评估假设前提具有合理性。评估报告符合客观、独立、公正、科学的原则，评估结论具有合理性。

（3）本次资产评估工作按照国家有关法规与行业规范的要求，按照公认的资产评估方法，实施了必要的评估程序，对拟收购资产在评估基准日的整体价值进行了评估，所选用的评估方

法、评估参数合理，与评估目的相关性一致。

（4）评估机构本次实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了客观性、独立性、公正性、科学性原则，运用了合规且符合评估对象实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠，评估方法选用恰当，评估结果客观反映了被评估对象的实际情况，评估结果具有公允性，将其作为定价参考依据符合公司和全体股东的利益。”

六、收购目标股权资产的必要性

在公司前次重大资产重组中，公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产控股有限公司曾承诺：许荣茂、世茂房地产及控制的其他附属公司将在中国境内主要专业从事住宅和酒店的投资、开发和经营业务，不再从事商业地产的投资、开发和运营。在上述承诺的实际履行过程中，存在三个因公司受客观条件限制无法取得而由世茂房地产执行的商业地产项目，即深圳前海世茂金融中心项目、浙江之门项目（现名为“世茂智慧之门项目”）与南昌世茂新城项目。

在 2015 年度完成的非公开发行中，实际控制人许荣茂先生曾承诺促成世茂房地产严格遵守避免同业竞争的安排并承诺：经世茂股份及世茂房地产双方内部决策程序通过，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该三个商业地产项目公司股权的 51%。

前海世茂、杭州瑞盈与南昌水城分别为深圳前海世茂金融中心项目、世茂智慧之门项目与南昌世茂新城项目的实施主体，本次收购完成后公司将持有前海世茂 51% 股权、杭州瑞盈 100% 股权与南昌水城 100% 股权。公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产切实履行了避免同业竞争的承诺，有利于保护世茂股份及中小股东的利益，具有充分的必要性。

七、本次募集资金的运用对公司财务状况、经营管理的影响

（一）对公司财务状况的影响

商业地产项目需要在项目开发及营运阶段投入大量资金。通过本次非公开发行，公司资本实力将进一步增强，净资产有所提高，资产负债率有所下降，有利于优化公司资产结构，增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力，进而有利于提升公司未来融资能力及空间，增强公司发展后劲。

（二）对公司经营的影响

本次非公开发行募集资金不超过 667,044.27 万元（含本数），拟用于深圳、杭州、南昌三处商业地产项目的股权收购与深圳、杭州项目的后续开发，项目符合公司整体战略发展定位，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目所位于的深圳前海、杭州滨江与南昌红角洲区域，未来将逐步成为珠三角、长三角与长江中游城市群的重要经济与商业中心，对上述项目的投资能够进一步提升公司在目标市场的品牌形象，巩固公司在行业中的地位，扩大公司在优质区域的领先优势，为公司经营规模继续扩张奠定坚实的基础。

第四节 董事会关于本次发行对上市公司影响的讨论与分析

一、公司业务、章程、股东结构、高管人员结构、业务收入结构变化情况

（一）本次发行对公司业务发展的影响

本次非公开发行后，公司的资本实力将进一步增强，资本结构得以改善，公司的行业竞争力将得以增强。

（二）本次发行对公司章程的影响

本次发行将导致公司的注册资本、股本总额相应增加，股东结构发生变化，因此，公司将在本次发行完成后，根据实际发行情况对公司章程的相应部分进行修改，并办理工商变更登记。

（三）本次发行对股权结构的影响

本次发行完成后，公司的股东结构将根据发行情况发生相应变化。本次发行前，峰盈国际有限公司直接持有本公司 43.73% 的股份，为本公司的控股股东。本次发行完成后，峰盈国际仍为本公司的控股股东。因此，本次发行不会导致公司的控制权发生变化。公司的实际控制权未发生变化。

（四）本次发行对高管人员结构的影响

本次非公开发行不会对本公司的高管人员的结构产生重大影响。

（五）对业务收入结构的影响

本次发行后，公司的业务范围不会发生变化。募投项目完成后，公司的房地产经营业绩会进一步提高，公司的市场地位得到进一步巩固，公司的市场竞争力也将稳步提升。

二、公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

本次非公开发行，将有助于改善公司财务状况及现金流状况，并有利于提升公司整体盈利能力，具体影响如下：

（一）对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司的总资产及净资产规模将相应增加，公司资本实力得以增强，资本结构得以优化，有利于降低公司财务风险，增强了公司持续经营能力。

（二）对公司盈利能力的影响

本次发行完成后，公司将取得三个新的商业地产项目，有利于公司房地产业务尤其是商业地产业务的拓展，提升公司抗风险水平和整体盈利能力。

（三）对公司现金流量的影响

本次非公开发行募集资金到位后，公司筹资活动产生的现金流入量将大幅提升；在资金开始投入项目建设后，经营活动产生的现金流出量将大幅增加；项目实现预售或完工后，公司经营现金净流量将显著提升。

三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

公司经营管理体系完善、人员机构配置完整，具有完全的自主经营能力。本次发行前，公司在业务、人员、资产、机构、财务等方面均独立运行。本次非公开发行完成后，公司实际控制人及其关联人将进一步切实履行避免同业竞争的承诺，公司与控股股东及其关联人之间不因本次发行产生新的关联交易和同业竞争。

四、本次发行完成后，公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形

公司不会因本次发行产生资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不会产生为控股股东及其关联人提供担保的情形。

五、本次发行对公司负债情况的影响

公司 2015 年 9 月 30 日的资产负债率(合并报表口径)为 66.92%，本次非公开发行完成后，公司净资产将有所提高，改善公司财务结构，不存在通过本次发行大量增加负债（包括或有负债）的情况。

六、本次股票发行相关的风险说明

（一）宏观政策风险

1、宏观政策风险

房地产行业发展受国家宏观政策影响较大。2015 年末的中央经济会议指出，要通过加快农民工市民化，落实户籍制度改革方案，明确深化住房制度改革方向，鼓励房地产开发企业顺应

市场规律调整营销策略，取消过时的限制性措施等方式帮助房地产行业平稳发展。总体上，国家对房地产的宏观调控思路正在从抑制房价过快上涨向依托市场决定资源配置转变。若出现宏观政策不达预期，政策落地执行情况不理想，公司不能及时适应宏观政策的变化等情形，则有可能对公司的经营管理、盈利能力、持续发展造成不利的影响。

2、土地政策变化引致的风险

国家对土地的政策调控主要包括土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等方面。土地政策的变化对房地产企业的土地成本、房地产开发进度安排等均产生影响。假如公司不能及时适应土地政策的变化，则可能会给公司的经营带来风险。

（二）房地产市场风险

房地产行业经历了多年的繁荣期，由于经济增速放缓、住房自有率提升、人口出生率下降等因素，已从原先的高速增长期逐渐向平稳发展期过渡。此外，随着部分区域供给量的增加，房地产市场呈现地区性分化，局部区域供给存在过剩的风险。若未来我国房地产整体市场或公司重点经营区域的市场需求、供求关系与竞争格局发生改变，且公司不能及时适应市场因素的变化，则可能对公司的盈利能力、营运能力等造成不利的影响。

（三）募投项目投资风险

房地产项目开发周期长、投资量大、地域性强、开发过程复杂、涉及部门和协作单位多，同时要经过国土、建设、规划、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。尽管本公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

（四）管理风险

公司作为一家全国性大型专业化商业房地产开发及营运企业，已形成了成熟的商业地产项目开发、营运的模式和管理制度，培养了一批专业、敬业的业务骨干。但公司经营规模持续扩大会对自身的管理能力提出更高的要求，如果公司在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能适应经营的需要，公司将面临一定的管理风险。

（五）其他风险

1、审核风险

本次非公开发行股票事宜已经公司董事会审议通过，尚需公司股东大会审议批准以及证监会的核准。能否取得相关的批准或核准，以及最终取得批准和核准的时间存在不确定性。

2、每股收益和净资产收益率被摊薄的风险

本次非公开发行将增加公司的股本以及净资产规模，由于房地产开发项目的开发周期较长，

需要一定时间体现出募集资金的使用效益，所以公司净利润的增长速度在短期内将可能低于股本及净资产的增长速度，存在发行后每股收益和净资产收益率短期被摊薄的风险。

第五节 公司利润分配政策及相关情况

一、公司利润分配政策

(一) 利润分配的原则

- 1、保持利润分配政策的连续性和稳定性，兼顾公司的长远利益、全体股东的整体利益及公司的可持续发展；
- 2、重视对投资者的回报，每年按当年实现的可供分配利润规定比例向股东分配股利；
- 3、重视对社会公众股东的合理投资回报和稳定性，并符合法律、法规的相关规定。

(二) 利润分配的形式和周期

1、利润分配的形式

公司利润分配可采用现金、股票、现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采用现金分红的利润分配方式。

2、现金股利与股票股利的分配比例

公司董事会综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排（募集资金项目除外）等因素，区分下列情形，并按照公司章程规定的程序，提出符合公司实际情况的现金分红政策：

- (1) 公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；
- (2) 公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；
- (3) 公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司在实际分红时具体所处的发展阶段，由公司董事会根据具体情形确定。

3、利润分配周期

公司利润分配原则上按年度进行利润分配，也可以根据公司实际盈利情况和资金需求状况进行中期利润分配。

(三) 现金分红的具体条件和比例

以合并报表口径为依据，公司当年实现盈利且累计未分配利润为正的情况下，每年以现金方式累计分配的利润不少于当年实现的年度可分配利润的百分之十。

（四）利润分配方案的审议程序

1、公司的利润分配方案由公司董事会审计委员会拟定后提交公司董事会审议，董事会就利润分配方案的合理性进行充分讨论，形成专项决议后提交股东大会审议。

2、董事会在审议利润分配预案时，须经全体董事过半数表决同意，独立董事应对利润分配预案发表独立意见，公司应作好记录并妥善保管。

3、在股东大会对利润分配预案进行审议前，公司应主动通过多种渠道与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求，及时答复中小股东关心的问题。

4、利润分配方案须经出席股东大会的股东（包括股东代理人）所持表决权的二分之一以上表决同意。公司保障社会公众股股东参与股东大会的权利，董事会、独立董事和符合规定条件的股东可以向公司股东征集其在股东大会上的投票权。

5、因特殊情况无法按照既定的现金分红政策或最低现金分红比例确定当年利润分配方案时，公司应当在审议通过年度报告的董事会公告及年度报告中披露具体原因，结合所处行业特点、发展阶段和自身经营模式、盈利水平、资金需求等因素，公司留存未分配利润的确切用途以及收益情况等进行专项说明，董事会会议的审议和表决情况，独立董事对利润分配方案的合理性发表独立意见。公司当年利润分配方案应当经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。

（五）调整利润分配政策的决策程序

公司的利润分配政策将保持连续性和稳定性，如按照既定利润分配政策执行将导致公司重大投资项目、重大交易无法实施，或将对公司持续经营或保持盈利能力构成实质性不利影响的，公司应当调整利润分配政策。

如需要调整利润分配政策的，应以保护股东权益为出发点，由公司董事会、监事会进行研究论证并在股东大会提案中结合行业竞争状况、公司财务状况、公司资金需求等因素详细论证和说明原因。

有关调整利润分配政策的议案需经公司董事会审议、监事会审核后提交股东大会审议，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过后方可实施，独立董事应当对此发表独立意见，且调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规的有关规定。

二、公司未来三年股东回报规划

为了保护投资者合法权益、给予投资者稳定回报，公司对股东分红回报事宜进行了研究论证，制订了《上海世茂股份有限公司未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》。该规划已经公司第六届董事会第二十八次会议、公司 2015 年第二次临时股东大会审议通过。该规划的主要内容如下：

（一）考虑因素

综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排（募集资金项目除外）等因素，建立对投资者持续、稳定、科学的回报规划与机制，并对利润分配做出制度性安排，以保证利润分配政策的连续性和稳定性。

（二）2015-2017 年股东回报规划

1、利润分配的形式

公司可以采用现金、股票、现金与股票相结合的方式分配股利，并优先采用现金分红的利润分配方式。

2、现金股利与股票股利的分配比例

公司董事会综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排（募集资金项目除外）等因素，区分下列情形，提出符合公司实际情况的现金分红政策：

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司在实际分红时具体所处的发展阶段，由公司董事会根据具体情形确定。

3、利润分配周期

公司原则上按年度进行利润分配，也可以根据公司实际盈利情况和资金需求状况进行中期利润分配。

4、现金分红的具体条件和比例

以合并报表口径为依据，公司当年实现盈利且累计未分配利润为正的情况下，每年以现金方式累计分配的利润不少于当年实现的年度可分配利润的百分之十。

三、公司最近三年的现金分红情况

公司现金分红具体情况如下：

单位：元

年度	现金分红金额（含税）	归属于上市公司股东的净利润	现金分红比例（%）
2014 年	199,310,607.46	1,892,146,372.41	10.53
2013 年	280,942,881.12	1,643,190,122.43	17.10
2012 年	187,295,254.08	1,366,344,450.52	13.71

四、公司最近三年未分配利润的使用安排情况

2012 年度至 2014 年度，公司净利润在提取法定盈余公积金及向股东分红后，当年的剩余未分配利润结转至下一年度，主要用于公司的日常经营。

第六节 本次发行摊薄即期回报及填补措施

一、本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

(一) 测算假设及前提

(1) 本次发行预计于 2016 年 9 月 30 日实施完毕。该完成时间仅为估计，最终以实际发行完成时间为准。

(2) 本次发行股份数量为不超过 750,000,000 股(含本数)。假设本次发行 750,000,000 股，发行完成后公司总股本将增至 2,663,861,358 股，最终发行股数以经中国证监会核准发行的股份数量为准；假设本次发行募集资金总额为 667,044.27 万元，未考虑扣除发行费用的影响，最终以经中国证监会核准的实际发行完成情况为准。

(3) 2012 年度至 2014 年度，公司现金分红(含税)分别为 187,295,254.08 元、280,942,881.12 元和 199,310,607.46 元，占各年度归属于母公司股东净利润的比例分别为 13.71%、17.10% 和 10.53%。公司 2015 年度的分红方案尚未确定，假设公司 2015 年度现金分红比例为 13.78% (按 2012-2014 年的均值预期假设)，现金分红于 2016 年 6 月实施完毕。

(4) 由于公司 2015 年年度报告尚未公布，假设公司 2015 年扣除非经常性损益前/后归属于母公司所有者净利润与 2014 年持平，假设公司 2015 年末归属于母公司股东权益合计仅受 2015 年度净利润、送股、派息与股权激励行权影响。

(5) 本次测算未考虑公司股权激励计划后续行权的影响。

(6) 假设公司 2016 年扣除非经常性损益前/后归属于母公司所有者净利润分别存在较 2015 年下降 10%、与 2015 年持平、较 2015 年增长 10% 三种情形。

(7) 在预测公司发行后净资产时，未考虑除募集资金之外的其他因素对净资产的影响。

(8) 假设宏观经济环境、产业政策、行业发展状况等方面没有发生重大变化。

(二) 本次非公开发行对公司主要财务指标的影响

项目	2015 年度/ 2015 年 12 月 31 日	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	
		本次发行前	本次发行后
股本(股)	1,913,861,358	1,913,861,358	2,663,861,358
情景 1:2016 年扣除非经常性损益前/后净利润与 2015 年持平			
扣除非经常性损益前归属于母公司股东净利润(万元)	189,214.64	189,214.64	189,214.64
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润(万元)	141,528.41	141,528.41	141,528.41

归属于母公司股东权益合计（万元）	1,927,634.63	2,090,775.49	2,757,819.76
基本每股收益（元/股，扣除非经常性损益后）	0.80	0.74	0.67
稀释每股收益（元/股，扣除非经常性损益后）	0.80	0.74	0.67
每股净资产（元）	10.07	10.92	10.35
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益后）	8.36%	7.04%	6.50%
情景 2:2016 年扣除非经常性损益前/后净利润同比增长 10%			
扣除非经常性损益前归属于母公司股东净利润（万元）	189,214.64	208,136.10	208,136.10
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润（万元）	141,528.41	155,681.25	155,681.25
归属于母公司股东权益合计（万元）	1,927,634.63	2,109,696.95	2,776,741.22
基本每股收益（元/股，扣除非经常性损益后）	0.80	0.81	0.74
稀释每股收益（元/股，扣除非经常性损益后）	0.80	0.81	0.74
每股净资产（元）	10.07	11.02	10.42
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益后）	8.36%	7.71%	7.12%
情景 3:2016 年扣除非经常性损益前/后净利润同比下降 10%			
扣除非经常性损益前归属于母公司股东净利润（万元）	189,214.64	170,293.17	170,293.17
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润（万元）	141,528.41	127,375.57	127,375.57
归属于母公司股东权益合计（万元）	1,927,634.63	2,071,854.03	2,738,898.30
基本每股收益（元/股，扣除非经常性损益后）	0.80	0.67	0.61
稀释每股收益（元/股，扣除非经常性损益后）	0.80	0.67	0.61
每股净资产（元）	10.07	10.83	10.28

加权平均净资产收益率 (扣除非经常性损益后)	8.36%	6.37%	5.88%
---------------------------	-------	-------	-------

注：其中基本每股收益、稀释每股收益与加权平均净资产收益率均按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》的规定计算。

二、本次非公开发行的必要性和合理性

(一) 切实履行避免同业竞争的承诺

在公司前次重大资产重组中，公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产控股有限公司曾承诺：许荣茂、世茂房地产及控制的其他附属公司将在中国境内主要专业从事住宅和酒店的投资、开发和经营业务，不再从事商业地产的投资、开发和运营。在上述承诺的实际履行过程中，存在三个因公司受客观条件限制无法取得而由世茂房地产执行的商业地产项目，即深圳前海世茂金融中心项目、浙江之门项目（现名为“世茂智慧之门项目”）与南昌世茂新城项目。

在 2015 年度完成的非公开发行中，实际控制人许荣茂先生曾承诺促成世茂房地产严格遵守避免同业竞争的安排并承诺：经世茂股份及世茂房地产双方内部决策程序通过，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该三个商业地产项目公司股权的 51%。

前海世茂、杭州瑞盈与南昌水城分别为深圳前海世茂金融中心项目、世茂智慧之门项目与南昌世茂新城项目的实施主体，本次收购完成后公司将持有前海世茂 51% 股权、杭州瑞盈 100% 股权与南昌水城 100% 股权。公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产切实履行了避免同业竞争的承诺，有利于保护世茂股份及中小股东的权益，具有充分的必要性。

(二) 房地产行业平稳发展，商业地产开发运营企业需要资金支持

当前，中国经济在“稳增长”和“调结构”指导方针下，全面向新常态转换。房地产行业作为“稳增长”的重要力量，仍是中国经济的支柱性产业之一，保持房地产市场平稳健康发展同样是事关经济发展和社会稳定大局的重要环节。2015 年 3 月 30 日央行、住建部、银监会与财政部发布的房产“330 新政”以及一系列后续政策，下调了二套房贷首付比例，放松了个人住房信贷政策，降低了房屋交易环节的税负，支持了人民对于房地产的不同层次需求。可以预见，未来我国宏观经济发展总体向好的基本面不会改变，房地产行业的经济支柱意义也将长期存在，未来我国房地产行业中长期发展前景依然看好，具有广阔的发展空间。

商业地产项目开发及运营具有前期资金投入大，开发及投资回报期较长的特点。因此，在我国目前土地价格不断攀升，土地出让金及开发建设资金支付要求日趋严格的背景下，商业地产发展商如同时从事多个项目开发、运营及增加合理的土地储备，将进一步加大预售或可出租项目的资金回笼的压力。目前，公司已具备业务快速发展的条件，但仍需夯实资本以推进现有项目的开发及营运，从而实现公司业务结构优化，盈利稳定增长。

2012-2014 年末及 2015 年 9 月 30 日，公司资产负债率（合并报表口径）分别为 62.38%、67.61%、65.98% 及 66.92%，公司目前资产负债率较高。通过本次非公开发行股票募集资金，一方面解决了本次注入项目的后续开发建设资金缺口，另一方面亦可以增强公司资本规模，降低资产负债率，改善财务结构，为后续债务融资提供空间和保障，也为公司的健康、稳定发展奠

定坚实的基础。

三、公司应对本次发行摊薄即期回报采取的措施

（一）公司现有业务板块运营状况及发展态势

公司现有业务主要分为商业地产开发、商业地产运营和多元商业业态经营三大板块。公司以商业地产开发、运营业务为核心，凭借多年积累的品牌影响、管理经验、人才队伍、客户资源和土地储备等多方面的竞争优势，成为商业地产领域最具竞争力的企业之一。在传统核心业务竞争地位得到不断巩固和加强的基础上，公司近年来开始以商业地产业务为依托，外衍出包括儿童事业、财产保险业务等多元化商业经营业务，与传统业务之间形成较好的协同效应，为公司提供了新的商业模式和盈利增长点。

报告期内，公司各业务板块发展稳中有升，营业收入结构保持稳定，房地产业务收入占营业收入的比重在 95%左右，主营业务突出。报告期内公司营业收入整体保持稳步增长，盈利能力较强。

（二）公司现有业务板块主要风险及改进措施

1、公司现有业务面临的主要风险

公司现有业务主要面临宏观政策风险、土地政策变化引致的风险、房地产市场风险与管理风险等风险。

2、主要改进措施

针对上述风险，公司深入分析了行业发展趋势，根据自身情况制定了发展战略，秉承诚信、协作、创新、卓越的经营理念，通过提供高品质、多元化的商业物业和高效、优质的服务，积极把握国内经济发达地区商业地产市场发展机遇，通过坚持差异化竞争战略和目标集聚竞争战略，不断提升公司核心竞争力。

未来，公司将在不断扩大公司经营规模，完善公司经营区域的同时，提升商业地产项目的开发效率及管理水平，加强商业地产营运能力，并积极尝试多元化商业业态，借助与商业地产之间的协同效应，培育新的利润增长点，以保障公司长期可持续发展。

（三）提升公司经营业绩，防范和填补被摊薄即期回报的具体措施

1、加快实现公司战略目标，提升核心竞争力

公司将以“提升城市生活品质”为己任，打造更具竞争优势、符合公司运营策略要求的标准化产品。公司将进一步深耕长三角地区、环渤海经济圈和海西地区等业务重点区域，并向经济相对发达、经济发展正在提速，未来人口规模呈流入趋势的国内其他二线城市和区域性经济中心城市拓展，不断完善公司在全国市场的战略布局，扩“世茂股份”品牌影响力。在资产与业务规模快速增长的同时，公司将精简项目管理流程，强化项目管理，优化内部管理体系、团队及营运机制等方式，加强了项目管控效率及运营质量，促使项目开发及回收周期持续改善，进一步推动公司经营质量向好，核心竞争力不断提升。

2、强化募集资金管理，提高募集资金使用效率

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《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》等规定，公司制定并持续完善了《上海世茂股份有限公司募集资金管理制度》，对募集资金的专户存储、使用、用途变更、管理和监督进行了明确的规定。

本次募集资金到账后，公司将根据相关法规及公司《上海世茂股份有限公司募集资金管理制度》的要求，严格管理募集资金的使用，提高募集资金使用效率，争取募投项目早日实现预期效益。

3、保持和优化利润分配制度，强化投资者回报机制

为完善公司利润分配政策，推动公司建立更为科学、持续、稳定的股东回报机制，公司根据中国证监会的要求、《公司章程》的规定，并综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排（募集资金项目除外）等因素，制定了《上海世茂股份有限公司未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》。公司将重视对投资者的合理回报，保持利润分配政策的稳定性和连续性，确保公司股东特别是中小股东的利益得到保护。

四、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

本次非公开发行募集资金计划用于收购前海世茂 51% 股权及后续深圳前海世茂金融中心开发建设，收购杭州瑞盈 100% 股权及后续世茂智慧之门开发建设，与收购南昌水城 100% 股权。

本次募集资金投资项目的实施是公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产切实履行避免同业竞争承诺的体现。同时，本次募集资金投资项目的业务类型与公司现有主营业务相同，符合公司整体战略发展定位，具有良好的市场发展前景和经济效益，能够进一步提升公司在目标市场的品牌形象，巩固公司在行业中的地位，扩大公司在优质区域的领先优势，为公司经营规模继续扩张奠定坚实的基础。公司在募集资金投资项目的人员、技术、市场等方面均具有较好的基础与充分的准备，将依托多年商业地产开发运营的积累，保障募投项目的顺利实施。

五、对于本次非公开发行摊薄即期回报的特别风险提示

本次募集资金投资项目预计将为公司带来收益，有利于推动公司主营业务发展，符合公司战略发展规划，但由于房地产开发项目的开发周期较长，需要一定时间体现出募集资金的使用效益，建设期间的股东回报仍主要通过现有业务实现。所以公司净利润的增长速度在短期内将可能低于股本及净资产的增长速度，存在发行后每股收益和净资产收益率短期被摊薄的风险。

同时，在分析本次发行对即期回报的摊薄影响过程中，对公司 2015 年度、2016 年度主要财务指标的假设与分析性描述，以及本次非公开发行股票后对公司主要财务指标影响的假设与分析性描述均不构成公司的盈利预测，制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。公司提示投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。提请广大投资者注意。

六、关于非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺

（一）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 年非公开发行股票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。”

（二）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 年非公开发行股票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。”

（三）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 年非公开发行股票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。”

附件二

上海世茂股份有限公司关于 2016 年度非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告

一、本次募集资金的使用计划

上海世茂股份有限公司（下称“公司”、“本公司”、“世茂股份”）拟非公开发行股票，向包括上海世茂建设有限公司（下称“世茂建设”）在内的不超过 10 名（含 10 名）投资者发行不超过 750,000,000 股（含本数）人民币普通股（A 股）股票（下称“本次发行”、“本次非公开发行”）。本次非公开发行股票拟募集资金总额不超过 667,044.27 万元（含本数），其中世茂建设拟以其持有的前海世茂发展（深圳）有限公司（下称“前海世茂”）48.57% 股权参与认购，其余部分由其他特定对象以现金进行认购。前海世茂 48.57% 股权最终作价为 233,522.51 万元，本次非公开发行拟募集现金不超过 433,521.76 万元（含发行费用）。本次非公开发行股票募集资金总额扣除发行承销费用后拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	募集资金投入总额
1	深圳前海世茂金融中心项目		
	收购前海世茂 51% 股权	245,205.85	245,205.85
	深圳前海世茂金融中心开发建设	477,814.40	100,000.00
2	世茂智慧之门项目		
	收购杭州瑞盈 100% 股权	154,776.36	154,776.36
	世茂智慧之门开发建设	429,656.18	100,000.00
3	南昌世茂新城项目		
	收购南昌水城 100% 股权	67,062.06	67,062.06
	合 计	1,374,514.85	667,044.27

注：“杭州瑞盈”即杭州世茂瑞盈置业有限公司，“南昌水城”即南昌水城投资股份有限公司。

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。

若本次发行扣除发行承销费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司可根据实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。在本次发行募集资金到位之前，募集资金投资项目先行投入部分可在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

二、深圳前海世茂金融中心项目

（一）收购前海世茂 51% 股权

1、前海世茂概况

公司名称	前海世茂发展（深圳）有限公司
企业类型	有限责任公司（中外合资）
法定代表人	阚乃桂
注册资本	48,000 万元美元
成立日期	2013 年 06 月 19 日
住所	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）
经营范围	1、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（地块宗地号为 T102-0244）；2、在中国境内设立科研开发中心或部门，从事新产品及高新技术的研究开发，转让其研究开发成果，并提供相应的技术服务

2、前海世茂主要业务

前海世茂主营业务为房地产的开发，目前在开发项目为深圳前海世茂金融中心项目，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。

3、股权及控制关系

(1) 主要股东及持股比例

截至本报告出具之日，世茂建设与 Grandday International Limited（萃泰国际有限公司）分别持有前海世茂 51% 和 49% 的股权，Grandday International Limited 与公司实际控制人许荣茂及其控制的企业不存在关联关系。

Grandday International Limited 已就公司本次收购世茂建设持有的前海世茂 51% 股权事项放弃优先购买权。

(2) 原高管人员的安排

前海世茂 51% 股权交割后，世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求，和前海世茂其他股东 Grandday International Limited 按照法律法规以及公司章程规定的程序对前海世茂的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整，世茂建设应促成配合。

4、资产权属及担保、负债情况

(1) 主要资产情况

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）（下称“上会会计师”）出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《审计报告》（上会师报字（2016）第 0752 号）（下称“《前海世茂审计报告》”），截至 2015 年 12 月 31 日，前海世茂资产总额为 558,573.36 万元，主要为投资性房地产、存货、其他应收款、货币资金，该四类资产合计 558,332.44 万元，占资产总额的比例为 99.96%。上述主要资产为前海世茂合法取得，权属无争议。

(2) 对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，前海世茂无对外担保情况。

(3) 主要负债情况

根据上会会计师出具《前海世茂审计报告》，前海世茂经审计的最近一年的负债总额为 151,178.84 万元，主要系其他应付款、应付账款与递延所得税负债构成。其中其他应付款主要系应付关联方往来款，应付账款主要系预提的暂估工程款，递延所得税负债系因投资性房地产公允价值上升而计提的递延所得税负债。

5、主要财务数据

根据上会会计师出具的《前海世茂审计报告》，前海世茂主要财务数据如下：

(1) 简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日
资产总额	558,573.36

负债总额	151,178.84
所有者权益合计	407,394.52

(2) 简要合并利润表

单位：万元

项目	2015 年度
营业收入	-
营业利润	-736.93
利润总额	-736.93
净利润	-555.51

(3) 简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年度
经营活动现金流量净额	-160,219.88
投资活动现金流量净额	78.09
筹资活动现金流量净额	37,556.46
现金及现金等价物净增加额	-121,353.74

(4) 主要财务指标

项目	2015 年度
销售毛利率 (%)	-
总资产收益率 (%)	-
净资产收益率 (%)	-
流动比率 (倍)	2.01

速动比率（倍）	0.88
资产负债率（%）	27.07

6、目标股权资产的评估与作价

根据上会会计师出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《前海世茂审计报告》，前海世茂经审计的净资产为 407,394.52 万元。根据北京中企华资产评估有限责任公司（下称“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）（下称“《前海世茂评估报告》”），前海世茂股东全部权益以资产基础法的评估价值为 480,795.78 万元，评估增值 73,401.26 万元，增值率为 18.02%。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。

7、附条件生效的股权收购协议的内容摘要

（1）合同主体、签订时间

2016 年 3 月 14 日，世茂股份与世茂建设签订了附条件生效的《上海世茂股份有限公司与上海世茂建设有限公司之股权收购协议》（下称“《前海世茂股权收购协议》”）。

（2）目标资产及其价格或定价依据

本次转让的股权为世茂建设持有的前海世茂 51% 股权。

根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《前海世茂评估报告》，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% 股权的最终作价为 245,205.85 万元。

（3）认购方式、支付方式

世茂股份与世茂建设同意，收购前海世茂 51% 股权的对价由世茂股份以“现金+股票”方式向世茂建设支付，其中股票支付的标的为前海世茂 48.57% 股权，现金支付的标的为前海世茂 2.43% 股权。

A. 股票支付

本次非公开发行的定价基准日为本次非公开发行的发行期首日，发行价格不低于定价基准日前二十个交易日世茂股份股票交易均价（注：定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）的 90%。

本次非公开发行的最终发行价格由世茂股份股东大会授权董事会在取得证监会关于本次非公开发行的核准文件后，由世茂股份董事会与保荐机构（主承销商）按《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定以竞价方式确定。世茂建设不参与本次发行定价的市场询价过程，但承诺接受市场询价结果并与其他投资者以相同价格认购。

世茂建设以其持有的前海世茂 48.57% 股权参与认购本次非公开发行股票。根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《前海世茂评估报告》，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 48.57% 股权的整体最终作价为 233,522.51 万元。世茂建设认购的股票数量=前海世茂 48.57% 股权的最终作价÷本次非公开发行股票的发价价格，若根据上述公式计算的世茂建设认购的股份数量为非整数的，世茂建设将放弃小数点后的尾数。

若世茂股份在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次世茂股份向世茂建设非公开发行股票的价格和数量将作相应调整。

B. 现金支付

根据中企华出具的《前海世茂评估报告》，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 2.43% 股权最终作价为 11,683.34 万元。

在《前海世茂股权收购协议》生效后，世茂股份应于前海世茂 51% 股权完成股权交割之日起 60 日内，一次性向世茂建设支付前海世茂 2.43% 股权的对价，即人民币 11,683.34 万元。

世茂股份有权以自有资金向世茂建设支付前海世茂 2.43% 股权的对价。

(4) 合同的生效条件和生效时间

《前海世茂股权收购协议》各方同意，《前海世茂股权收购协议》自下述先决条件全部成就之首日生效：

- A. 世茂股份董事会、股东大会批准本次非公开发行及《前海世茂股权收购协议》有关事项；
- B. 世茂建设上级股东单位世茂房地产控股有限公司（0813.HK）（下称“世茂房地产”）董事会批准《前海世茂股权收购协议》有关事项；
- C. 本次非公开发行获得证监会颁发的核准文件并在批准文件所述有效期内启动本次发行。

(5) 资产交付或过户时间安排

世茂建设不可撤销的同意在《前海世茂股权收购协议》生效条件全部得到满足后 60 个工作日内或双方另行约定的其他日期进行前海世茂 51% 股权的交割，世茂建设应于交割日办理完成前海世茂 51% 股权变更的工商登记手续，世茂股份于交割日成为前海世茂 51% 股权的持有人，合法享有和承担前海世茂 51% 股权所代表的一切权利和义务。

(6) 资产自评估截止日至资产交付日所产生收益的归属

对于前海世茂 51% 股权于评估基准日至股权交割日期间产生的任何净资产增减值，世茂股份与世茂建设同意聘请共同认可之具有证券期货从业资格的会计师事务所对前海世茂 51% 股权交割审计日的会计报表进行专项审计（该专项审计按照世茂股份实际执行的会计政策及会计估计进行），确定经审计的过渡期期间的净资产损益，过渡期净资产增值的归属世茂股份享有，过渡期净资产减值的由世茂建设以现金或其它合法方式补足。

(7) 违约责任条款

不履行、不完整履行或者履行《前海世茂股权收购协议》不符合约定的条件或方式，则构成违约，违约的一方均应当向守约方承担违约责任。各方均有违约的，则应当分清各自的违约责任。

《前海世茂股权收购协议》签署后，任何一方违反、不履行或不完全履行协议规定的任何

义务、声明、保证和承诺的，即构成违约。违约方应对另一方因此而招致的任何合理索赔、损失、费用或其它责任作出全面和足额的赔偿，包括但不限于因违约而使另一方支付针对违约方的诉讼费用（包括但不限于专业顾问费用）以及与第三人的诉讼和向第三人支付的赔偿（包括但不限于专业顾问费用）。

(8) 不可抗力

任何一方由于其无法合理控制的事件的发生，或并非因为其自身的过失和疏忽，而导致其无法履行或延迟履行协议中规定的义务，则该方不应被视为违反协议，而且在形势证明正当合理的限度内，上述义务应中止履行。

一方如因不可抗力事件而不能履行其在协议项下的义务，该方应在不可抗力事件发生后 7 个工作日内书面通知另一方，各方应在合理范围内尽可能减轻损害。如有不可抗力事件发生，任何一方对另一方因该不可抗力事件导致的未能或延迟履约而遭受的任何损害、费用增加或损失均不负责，并且，这种未能或延迟履约不应被视为对协议的违反。声称因不可抗力事件而无法履约的一方应采取适当方法，减少或消除不可抗力事件的影响，并应在尽可能短的时间内，努力恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

(9) 原高管人员的安排

前海世茂 51% 股权交割后，世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求，和前海世茂其他股东 Grandday International Limited 按照法律法规以及公司章程规定的程序对前海世茂的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整，世茂建设应促成配合。

(二) 深圳前海世茂金融中心项目开发建设

1、项目情况要点

项目名称：深圳前海世茂金融中心项目

项目投资总额：477,814.40 万元

项目建设周期：2014 年四季度至 2018 年二季度

项目开发主体：前海世茂发展（深圳）有限公司

规划用地面积：12,746.66 平方米

总建筑面积：193,697.60 平方米

预计销售额：539,020.96 万元

2、项目基本情况

深圳前海世茂金融中心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。项目交通便利，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。

3、资格文件取得情况

立项批复/备案	深前海函（2014）862 号
环评批复	深前海函（2014）1010 号
国有土地使用权证	粤（2015）深圳市不动产权第 0023164 号
建设用地规划许可证	深前海许 QH-2015-0005 号
建设工程规划许可证	深前海建许字 QH-2015-0006 号 深前海建许字 QH-2015-0007 号
建设工程施工许可证	深前海施许字 QH-2015-0006 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

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。

5、项目投资估算与资金筹措

本项目预计总投资 477,814.40 万元，其中土地成本 251,342.01 万元。计划使用募集资金 100,000.00 万元，其余资金由公司自筹解决。

6、项目经济评价

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，预计内部收益率约为 9.78%。

三、世茂智慧之门项目

（一）收购杭州瑞盈 100% 股权

1、杭州瑞盈概况

公司名称	杭州世茂瑞盈置业有限公司
企业类型	有限责任公司（台港澳法人独资）
法定代表人	秦华
注册资本	23,000 万元美元
成立日期	2014 年 05 月 23 日
住所	杭州市滨江区六和路 368 号一幢（北）三楼 B4175 室
经营范围	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。

2、杭州瑞盈主要业务

杭州瑞盈主要业务为房地产开发，目前在开发的项目为世茂智慧之门项目。该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。

3、股权及控制关系

（1）主要股东及持股比例

截至本报告出具之日，Far Flourish Limited（下称“远骅公司”）持有杭州瑞盈 100% 的股权。

（2）原高管人员的安排

杭州瑞盈 100% 股权交割后，世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求，按照法律法规以及公司章程规定的程序对杭州瑞盈的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整，远骅公司应促成配合。

4、资产权属及担保、负债情况

(1) 主要资产情况

根据上会会计师出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《审计报告》(上会师报字(2016)第 0751 号)(下称“《杭州瑞盈审计报告》”),截至 2015 年 12 月 31 日,杭州瑞盈资产总额为 269,191.70 万元,主要为存货、其他应收款、货币资金等,该三类资产合计 268,848.47 万元,占资产总额的比例为 99.87%。上述主要资产为杭州瑞盈合法取得。

截至 2015 年 12 月 31 日,杭州瑞盈以其所有的土地使用权(权证编号:杭滨国用(2015)第 100010 号)为其关联方世茂建设向交银国际信托有限公司的借款提供第一顺位抵押担保。该项抵押面积为 33,857 平方米,抵押金额 100,000 万元,抵押期限自 2015 年 2 月 17 日起至 2017 年 5 月 17 日止。他项权证编号杭土抵他项(2015)第 013 号。

杭州瑞盈原计划通过重庆农村商业银行股份有限公司永川支行与长城嘉信资产管理有限公司签订 18 亿委托贷款协议,并将其所有的土地使用权(权证编号:杭滨国用(2015)第 100010 号)向重庆农村商业银行股份有限公司永川支行提供第二顺位抵押担保,并于 2015 年 9 月 17 日办理了土地他项权证,编号杭土抵他项(2015)第 087 号,抵押面积 33,857 平方米,抵押金额 180,000 万元,抵押期限自 2015 年 9 月 21 日起至 2019 年 3 月 21 日止。截至 2015 年 12 月 31 日,公司尚未提取上述委托贷款。

(2) 对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日,除本报告“三世茂智慧之门项目/(一)收购杭州瑞盈 100% 股权/4、资产权属及担保、负债情况/(1) 主要资产情况”所披露的担保情况外,杭州瑞盈不存在其他对外担保。

(3) 主要负债情况

根据上会会计师出具的《杭州瑞盈审计报告》,截至 2015 年 12 月 31 日,杭州瑞盈负债总额为 128,230.36 万元,主要系其他应付款中应付关联方往来款。

5、主要财务数据

根据上会会计师出具的《杭州瑞盈审计报告》,杭州瑞盈主要财务数据如下:

(1) 简要合并资产负债表

单位:万元

项目	2015 年 12 月 31 日
资产总额	269,191.70
负债总额	128,230.36
所有者权益合计	140,961.34

(2) 简要合并利润表

单位：万元

项目	2015 年度
营业收入	-
营业利润	-1,098.82
利润总额	-1,098.73
净利润	-828.96

(3) 简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年度
经营活动现金流量净额	5,991.36
投资活动现金流量净额	-22.63
筹资活动现金流量净额	-
现金及现金等价物净增加额	5,968.73

(4) 主要财务指标

项目	2015 年度
销售毛利率 (%)	-
总资产收益率 (%)	-
净资产收益率 (%)	-
流动比率 (倍)	2.10
速动比率 (倍)	0.77
资产负债率 (%)	47.64

6、目标股权资产的评估与作价

根据上会会计师出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《杭州瑞盈审计报告》，杭州瑞盈经审计的净资产为 140,961.34 万元。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）（下称“《杭州瑞盈评估报告》”），杭州瑞盈股东全部权益以资产基础法的评估价值为 154,776.36 万元，评估增值 13,815.02 万元，增值率为 9.80%。公司与远骅公司协商确定杭州瑞盈 100% 股权的最终作价为 154,776.36 万元。

7、附条件生效的股权收购协议的内容摘要

（1）合同主体、签订时间

2016 年 3 月 14 日，世茂股份与 Far Flourish Limited（远骅公司）签订了附条件生效的《上海世茂股份有限公司与 Far Flourish Limited 之股权收购协议》（下称“《杭州瑞盈股权收购协议》”）。

（2）目标资产及其价格或定价依据

本次转让的股权为远骅公司持有的杭州瑞盈 100% 股权。

根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《杭州瑞盈评估报告》，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。

（3）认购方式、支付方式

世茂股份与远骅公司同意，收购杭州瑞盈 100% 股权的对价由世茂股份以现金方式向远骅公司支付。

在《杭州瑞盈股权收购协议》生效后，世茂股份应于杭州瑞盈 100% 股权完成交割之日起 60 日内，一次性向远骅公司支付杭州瑞盈 100% 股权的对价，即人民币 154,776.36 万元。

（4）合同的生效条件和生效时间

世茂股份与远骅公司同意，《杭州瑞盈股权收购协议》自下述先决条件全部成就之首日生效：

A. 世茂股份董事会、股东大会批准本次非公开发行及《杭州瑞盈股权收购协议》有关事项；

B. 远骅公司上级股东单位世茂房地产（0813.HK）董事会批准《杭州瑞盈股权收购协议》有关事项；

C. 本次非公开发行获得证监会颁发的核准文件并在批准文件所述有效期内启动本次发行。

（5）资产交付或过户时间安排

远骅公司不可撤销的同意在《杭州瑞盈股权收购协议》的生效条件全部得到满足后 60 个工作日内或双方另行约定的其他日期进行杭州瑞盈 100% 股权的交割，远骅公司应于交割日办理完成杭州瑞盈 100% 股权变更的工商登记手续，世茂股份于交割日成为杭州瑞盈 100% 股权的持有人，合法享有和承担杭州瑞盈 100% 股权所代表的一切权利和义务。

（6）资产自评估截止日至资产交付日所产生收益的归属

对于杭州瑞盈 100% 股权于评估基准日至股权交割日期间产生的任何净资产增减值，世茂股份与远骅公司同意聘请共同认可之具有证券期货从业资格的会计师事务所对杭州瑞盈 100% 股权交割审计日的会计报表进行专项审计（该专项审计按照世茂股份实际执行的会计政策及会计估计进行），确定经审计的过渡期期间的净资产损益，过渡期净资产增值的归属世茂股份享有，过渡期净资产减值的由远骅公司以现金或其它合法方式补足。

(7) 违约事项和赔偿

不履行、不完整履行或者履行《杭州瑞盈股权收购协议》不符合约定的条件或方式，则构成违约，违约的一方均应当向守约方承担违约责任。各方均有违约的，则应当分清各自的违约责任。

《杭州瑞盈股权收购协议》签署后，任何一方违反、不履行或不完全履行协议规定的任何义务、声明、保证和承诺的，即构成违约。违约方应对另一方因此而招致的任何合理索赔、损失、费用或其它责任作出全面和足额的赔偿，包括但不限于因违约而使另一方支付针对违约方的诉讼费用（包括但不限于专业顾问费用）以及与第三人的诉讼和向第三人支付的赔偿（包括但不限于专业顾问费用）。

(8) 不可抗力

任何一方由于其无法合理控制的事件的发生，或并非因为其自身的过失和疏忽，而导致其无法履行或延迟履行协议中规定的义务，则该方不应被视为违反协议，而且在形势证明正当合理的限度内，上述义务应中止履行。

一方如因不可抗力事件而不能履行其在协议项下的义务，该方应在不可抗力事件发生后 7 个工作日内书面通知另一方，各方应在合理范围内尽可能减轻损害。如有不可抗力事件发生，任何一方对另一方因该不可抗力事件导致的未能或延迟履约而遭受的任何损害、费用增加或损失均不负责，并且，这种未能或延迟履约不应被视为对协议的违反。声称因不可抗力事件而无法履约的一方应采取适当方法，减少或消除不可抗力事件的影响，并应在尽可能短的时间内，努力恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

(9) 原高管人员的安排

杭州瑞盈 100% 股权交割后，世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求，按照法律法规以及公司章程规定的程序对杭州瑞盈的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整，远骅公司应促成配合。

(10) 其他规定

如因世茂股份本次非公开发行未募集全额资金且按世茂股份董事会对本次非公开发行募集资金运用的顺序和金额安排不足以支付杭州瑞盈 100% 股权转让价款的，世茂股份有权单方提前终止《杭州瑞盈股权收购协议》，世茂股份亦有权选择以自有资金继续履行《杭州瑞盈股权收购协议》。

(二) 世茂智慧之门项目开发建设

1、项目情况要点

项目名称：世茂智慧之门项目

项目投资总额：429,656.18 万元

项目建设周期：2015 年三季度至 2018 年四季度

项目开发主体：杭州世茂瑞盈置业有限公司

规划用地面积：33,857.00 平方米

总建筑面积：371,839.11 平方米

预计销售额：687,655.91 万元

2、项目基本情况

世茂智慧之门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，

3、资格文件取得情况

立项批复/备案	浙发改外资（2014）343 号 浙发改外资（2014）573 号
环评批复	滨环评批（2015）101 号 滨环评批（2015）74 号
国有土地使用权证	杭滨国用（2015）第 100010 号
建设用地规划许可证	地字第 330108201400031 号
建设工程规划许可证	建字第 330108201500019 号
建筑工程施工许可证	编号 330108201508140101
商品房预售证	杭售许字（2015）第 004018 更 1 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

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 号线以及规划建造中的 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。

5、项目投资估算与资金筹措

本项目预计总投资 429,656.18 万元，其中土地成本 153,447.76 万元。计划使用募集资金 100,000.00 万元，其余资金由公司自筹解决。

6、项目经济评价

本项目预计经济效益情况如下：

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%。

四、南昌世茂新城项目

（一）收购南昌水城 100% 股权项目

1、南昌水城概况

公司名称	南昌水城投资股份有限公司
企业类型	其他股份有限公司(非上市)
法定代表人	谢琨
注册资本	35,000 万元人民币
成立日期	2005 年 12 月 8 日
住所	江西省南昌市红谷滩新区春晖路 6 号新龙大厦 3 楼
经营范围	房地产开发、经营、市政工程、园林绿化工程、照明设施建设及养护、CI 策划（以上项目依法需经批准的项目，需经相关部

门批准后方可开展经营活动)

2、南昌水城主要业务

(1) 南昌水城主营业务

南昌水城主营业务为房地产开发与经营，目前主要开发项目为南昌世茂新城项目。

(2) 项目基本情况

南昌世茂新城项目位于江西省南昌市红谷滩新区红角洲片区，学府大道与红谷南大道交汇处。此区域临赣江江景，坐拥南昌大学、南昌航空大学、江西科技师范大学、江西经济管理学院等院校，具有丰富的教育人文资源，临近轨道 2 号线与 5 号线，具备较好的交通条件。项目毗邻南昌市人民政府办公区与红谷滩 CBD 中央商业区，具备复合花园办公、世茂魔方、公园式商街等多业态产品。

项目规划用地面积 220.6289 亩，已取得建设工程规划许可证部分的建筑面积为 165,444.31 平方米。

(3) 资格文件取得情况

立项批复/备案	洪发改行规字（2014）129 号
环评批复	洪环审批（2014）219 号
国有土地使用权证	洪土国用（登红 2011）第 D0251 号 洪土国用（登红 2011）第 D0252 号 洪土国用（登红 2011）第 D0253 号 洪土国用（登红 2011）第 D0254 号 洪土国用（登红 2011）第 D0255 号 洪土国用（登红 2011）第 D0256 号 洪土国用（登红 2011）第 D0257 号 洪土国用（登红 2011）第 D0258 号
建设用地规划许可证	地字第 360100201401012 号
建设工程规划许可证	建字第 360100201400610 号 建字第 360100201400611 号 建字第 360100201400612 号 建字第 360100201400613 号

	<p>建字第 360100201400614 号</p> <p>建字第 360100201400615 号</p> <p>建字第 360100201400616 号</p> <p>建字第 360100201400617 号</p> <p>建字第 360100201400618 号</p> <p>建字第 360100201400619 号</p> <p>建字第 360100201400620 号</p> <p>建字第 360100201400621 号</p> <p>建字第 360100201400622 号</p> <p>建字第 360100201400623 号</p> <p>建字第 360100201400624 号</p> <p>建字第 360100201400625 号</p> <p>建字第 360100201400626 号</p> <p>建字第 360100201400627 号</p> <p>建字第 360100201400628 号</p> <p>建字第 360100201400629 号</p>
建筑工程施工许可证	<p>洪建委施字 360101201410310101 号</p> <p>洪建委施字 360101201410310201 号</p> <p>洪建委施字 360101201410310301 号</p> <p>洪建委施字 360101201504230501 号</p> <p>洪建委施字 360101201504230601 号</p>
商品房预售证	<p>(2014) 洪房预售证第 24982 号</p> <p>(2014) 洪房预售证第 24983 号</p> <p>(2014) 洪房预售证第 24984 号</p> <p>(2014) 洪房预售证第 24985 号</p> <p>(2014) 洪房预售证第 24986 号</p> <p>(2014) 洪房预售证第 24987 号</p> <p>(2014) 洪房预售证第 25193 号</p>

	(2014) 洪房预售证第 25194 号
	(2014) 洪房预售证第 25042 号
	(2014) 洪房预售证第 25043 号
	(2014) 洪房预售证第 25044 号
	(2015) 洪房预售证第 25730 号
	(2015) 洪房预售证第 25731 号
	(2015) 洪房预售证第 26330 号
	(2015) 洪房预售证第 26332 号
	(2015) 洪房预售证第 26333 号
	(2015) 洪房预售证第 26335 号
	(2015) 洪房预售证第 26336 号

其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

3、股权及控制关系

(1) 主要股东及持股比例

截至本报告出具之日，世茂建设及其全资子公司上海世盈投资管理有限公司（下称“世盈投资”）分别持有南昌水城 60%和 40%的股权。

(2) 原高管人员的安排

南昌水城 100%股权交割后，世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求，按照法律法规以及公司章程规定的程序对南昌水城的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整，世茂建设及世盈投资应促成配合。

4、资产权属及担保、负债情况

(1) 主要资产情况

根据上会会计师出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《南昌水城审计报告》（上会师报字(2016)第 0750 号），截至 2015 年 12 月 31 日，南昌水城资产总额为 137,949.48 万元，主要为其他应收款、存货、货币资金及应收账款，该四类资产合计 137,539.16 万元，占资产总额的比例为 99.70%。上述主要资产为南昌水城合法取得。

南昌水城以洪土国用（登记 2011）第 D0253 号、洪土国用（登记 2011）第 D0255 号、洪土国用（登记 2011）第 D0256 号、洪土国用（登记 2011）第 D0252 号和洪土国用（登记 2011）第 D0257 号土地使用权证为其向中国银行股份有限公司南昌市昌北支行借入的 3 亿元贷款提供抵押担保。截至 2015 年 12 月 31 日，贷款余额为 2.9 亿元。

(2) 对外担保情况

截至 2015 年 12 月 31 日，南昌水城无对外担保情况。

(3) 主要负债情况

根据上会会计师出具的《南昌水城审计报告》，截至 2015 年 12 月 31 日，南昌水城负债总额为 99,553.07 万元，主要为其他应付款、长期借款与应付账款。其中其他应付款主要系销售物业定金与应付关联方往来款；应付账款主要系预提的暂估工程款；长期借款系南昌水城为项目开发而向中国银行股份有限公司南昌市昌北支行借入的款项，贷款总金额为 3 亿元，截至 2015 年 12 月 31 日的贷款余额为 2.9 亿元。

5、主要财务数据

根据上会会计师出具的《南昌水城审计报告》，南昌水城主要财务数据如下：

(1) 简要合并资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 12 月 31 日
资产总额	137,949.48
负债总额	99,553.07
所有者权益合计	38,396.41

(2) 简要合并利润表

单位：万元

项目	2015 年度
营业收入	58,362.98
营业利润	5,710.90
利润总额	5,711.36
净利润	4,271.65

(3) 简要合并现金流量表

单位：万元

项目	2015 年度
经营活动现金流量净额	-18,845.25
投资活动现金流量净额	-0.75

筹资活动现金流量净额	27,773.47
现金及现金等价物净增加额	8,927.48

(4) 主要财务指标

南昌水城 2015 年销售毛利率为 24.73%，总资产收益率与净资产收益率分别为 4.05%、11.78%，盈利能力较好。流动比率、速动比率与资产负债率分别为 1.95、1.28 与 72.17%，不存在重大偿债风险。

项目	2015 年度
销售毛利率 (%)	24.73
总资产收益率 (%)	4.05
净资产收益率 (%)	11.78
流动比率 (倍)	1.95
速动比率 (倍)	1.28
资产负债率 (%)	72.17

6、目标股权资产的评估与作价

根据上会会计师出具的以 2015 年 12 月 31 日为审计基准日的《南昌水城审计报告》，南昌水城经审计的净资产为 38,396.41 万元。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）（下称“《南昌水城评估报告》”），南昌水城股东全部权益以资产基础法的评估价值为 67,062.06 万元，评估增值 28,665.65 万元，增值率为 74.66%。公司与南昌水城股东协商确定南昌水城 100% 股权的最终作价为 67,062.06 万元。

7、附条件生效的股权收购协议的内容摘要

(1) 合同主体、签订时间

2016 年 3 月 14 日，世茂股份与世茂建设、世盈投资签订了附条件生效的《上海世茂股份有限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之股权收购协议》（下称“《南昌水城股权收购协议》”）。

(2) 目标资产及其价格或定价依据

本次转让的股权为世茂建设与世盈投资合计持有的南昌水城 100% 股权。

根据中企华出具的以 2015 年 12 月 31 日为评估基准日的《南昌水城评估报告》，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。

(3) 认购方式、支付方式

世茂股份、世茂建设与世盈投资同意，本次股权收购对价由世茂股份以现金方式向世茂建设、世盈投资支付。

在《南昌水城股权收购协议》生效后，世茂股份应在南昌水城 100% 股权完成交割之日起 60 日内，一次性向世茂建设、世盈投资支付南昌水城 100% 股权的对价，即人民币 67,062.06 万元。

(4) 合同的生效条件和生效时间

世茂股份、世茂建设与世盈投资同意，《南昌水城股权收购协议》自下述先决条件全部成就之日生效：

A. 世茂股份董事会、股东大会批准本次非公开发行及《南昌水城股权收购协议》有关事项；

B. 世茂建设、世盈投资上级股东单位世茂房地产（0813.HK）董事会批准《南昌水城股权收购协议》有关事项；

C. 本次非公开发行获得证监会办法的核准文件并在批准文件所述有效期内启动本次发行。

(5) 资产交付或过户时间安排

世茂建设、世盈投资不可撤销的同意在《南昌水城股权收购协议》的生效条件全部得到满足后 60 个工作日内或双方另行约定的其他日期进行南昌水城 100% 股权的交割，世茂建设、世盈投资应于交割日办理完成南昌水城 100% 股权变更的工商登记手续，世茂股份于交割日成为南昌水城 100% 股权的持有人，合法享有和承担南昌水城 100% 股权所代表的一切权利和义务。

(6) 资产自评估截止日至资产交付日所产生收益的归属

对于南昌水城 100% 股权于评估基准日至股权交割日期间产生的任何净资产增减值，世茂股份与世茂建设、世盈投资同意聘请共同认可之具有证券期货从业资格的会计师事务所对南昌水城 100% 股权交割审计日的会计报表进行专项审计（该专项审计按照世茂股份实际执行的会计政策及会计估计进行），确定经审计的过渡期期间的净资产损益，过渡期净资产增值的归属世茂股份享有，过渡期净资产减值的由世茂建设、世盈投资以现金或其它合法方式补足。

(7) 违约责任条款

不履行、不完整履行或者履行《南昌水城股权收购协议》不符合约定的条件或方式，则构成违约，违约的一方均应当向守约方承担违约责任。各方均有违约的，则应当分清各自的违约责任。

附条件生效的《南昌水城股权收购协议》签署后，任何一方违反、不履行或不完全履行协议规定的任何义务、声明、保证和承诺的，即构成违约。违约方应对另一方因此而招致的任何合理索赔、损失、费用或其它责任作出全面和足额的赔偿，包括但不限于因违约而使另一方支付针对违约方的诉讼费用（包括但不限于专业顾问费用）以及与第三人的诉讼和向第三人支付的赔偿（包括但不限于专业顾问费用）。

（8）不可抗力

任何一方由于其无法合理控制的事件的发生，或并非因为其自身的过失和疏忽，而导致其无法履行或延迟履行协议中规定的义务，则该方不应被视为违反协议，而且在形势证明正当合理的限度内，上述义务应中止履行。

一方如因不可抗力事件而不能履行其在协议项下的义务，该方应在不可抗力事件发生后 7 个工作日内书面通知另一方，各方应在合理范围内尽可能减轻损害。如有不可抗力事件发生，任何一方对另一方因该不可抗力事件导致的未能或延迟履约而遭受的任何损害、费用增加或损失均不负责，并且，这种未能或延迟履约不应被视为对协议的违反。声称因不可抗力事件而无法履约的一方应采取适当方法，减少或消除不可抗力事件的影响，并应在尽可能短的时间内，努力恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

（9）原高管人员的安排

南昌水城 100% 股权交割后，世茂股份有权根据证券监管部门关于上市公司独立性的要求，按照法律法规以及公司章程规定的程序对南昌水城的董事、监事或高级管理人员进行适当的确认或调整，世茂建设及世盈投资应促成配合。

（10）其他规定

如因世茂股份本次非公开发行未募集全额资金且按世茂股份董事会对本次非公开发行募集资金运用的顺序和金额安排不足以支付南昌水城 100% 股权转让价款的，世茂股份有权单方提前终止《南昌水城股权收购协议》，世茂股份亦有权选择以自有资金继续履行《南昌水城股权收购协议》。

五、收购目标股权资产的必要性

在公司前次重大资产重组中，公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产控股有限公司曾承诺：许荣茂、世茂房地产及控制的其他附属公司将在中国境内主要专业从事住宅和酒店的投资、开发和经营业务，不再从事商业地产的投资、开发和运营。在上述承诺的实际履行过程中，存在三个因公司受客观条件限制无法取得而由世茂房地产执行的商业地产项目，即深圳前海世茂金融中心项目、浙江之门项目（现名为“世茂智慧之门项目”）与南昌世茂新城项目。

在 2015 年度完成的非公开发行中，实际控制人许荣茂先生曾承诺促成世茂房地产严格遵守避免同业竞争的安排并承诺：经世茂股份及世茂房地产双方内部决策程序通过，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该三个商业地产项目公司股权的 51%。

前海世茂、杭州瑞盈与南昌水城分别为深圳前海世茂金融中心项目、世茂智慧之门项目与南昌世茂新城项目的实施主体，本次收购完成后公司将持有前海世茂 51% 股权、杭州瑞盈 100% 股权与南昌水城 100% 股权。公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产切实履行了避免同业竞争的承诺，有利于保护世茂股份及中小股东的利益，具有充分的必要性。

六、本次募集资金的运用对公司财务状况、经营管理的影响

（一）对公司财务状况的影响

商业地产项目需要在项目开发及营运阶段投入大量资金。通过本次非公开发行，公司资本实力将进一步增强，净资产有所提高，资产负债率有所下降，有利于优化公司资产结构，增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力，进而有利于提升公司未来融资能力及空间，增强公司发展后劲。

（二）对公司经营的影响

本次非公开发行募集资金不超过 667,044.27 万元（含本数），拟用于深圳、杭州、南昌三处商业地产项目的股权收购与深圳、杭州项目的后续开发，项目符合公司整体战略发展定位，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目所位于的深圳前海、杭州滨江与南昌红角洲区域，未来将逐步成为珠三角、长三角与长江中游城市群的重要经济与商业中心，对上述项目的投资能够进一步提升公司在目标市场的品牌形象，巩固公司在行业中的地位，扩大公司在优质区域的领先优势，为公司经营规模继续扩张奠定坚实的基础。

七、结论

综上所述，公司认为募集资金投资项目是公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产切实履行避免同业竞争承诺的体现，有利于保护世茂股份及中小股东的利益。此外，募集资金投资项目符合国家相关的产业政策及相关法律法规、规范性文件的要求，符合公司的实际情况和战略需求，有利于促进公司可持续性健康发展，符合公司及全体股东的利益，本次非公开发行募集资金是必要的和可行的。

附件三：

上海世茂股份有限公司前次募集资金使用情况报告

中国证券监督管理委员会：

现根据贵会印发的《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字（2007）500 号）的规定，将本公司截至 2015 年 12 月 31 日的前次募集资金使用情况报告如下。

一、前次募集资金基本情况

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的批复》（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。

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司募集资金使用及结存情况如下：

项目	金额
募集资金总额	1,499,999,991.39
减：发行费用	16,880,000.00
募集资金净额	1,483,119,991.39
加：利息收入	48,742.50
减：手续费支出	100.00
募集资金余额	1,483,168,633.89

本公司按照《上市公司证券发行管理办法》规定在以下银行开设了募集资金的储存专户，截至 2015 年 12 月 31 日止，募集资金的储存情况列示如下：

银行名称	账号	初始存放金额 ^注	截止日余额 ^注	储存方式
平安银行股份有限公司花木支行	11014877918002	200,000,000.00	200,016,537.50	活期
中信银行股份有限公司静安支行	8110201013400171356	484,199,991.39	484,212,096.39	活期
中国民生银行股份有限公司上海滨江支行	696168791	800,000,000.00	800,020,000.00	活期

合计		1,484,199,991.39	1,484,248,633.89	
----	--	------------------	------------------	--

注 包括尚未以募集资金支付的发行费用 1,080,000.00 元

二、前次募集资金的实际使用情况

(一) 非公开发行普通股股票募集资金使用情况

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司尚未使用本次非公开发行人民币普通股股票募集资金。

(二) 前次募集资金实际投资项目变更情况

截至 2015 年 12 月 31 日止，前次募集资金用途未发生改变。

(三) 前次募集资金投资项目的实际投资总额与承诺存在差异的情况与说明

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司不存在前次募集资金投资项目的实际投资总额与承诺存在差异的情况。

(四) 前次募集资金投资项目对外转让或置换情况

截至 2015 年 12 月 31 日止，前次募集资金投资项目未发生对外转让或置换情况。

本公司于 2016 年 1 月 26 日经公司第七届董事会第九次会议审议通过《关于公司使用募集资金置换预先投入自筹资金的议案》，同意公司以募集资金置换预先已投入募投项目自筹资金人民币 7,800.15 万元。

(五) 闲置募集资金使用情况

截至 2015 年 12 月 31 日止，尚未使用的募集资金均存放于专户中，将用于募集资金投资项目。本公司于 2016 年 1 月 26 日经公司第七届董事会第九次会议审议通过《关于公司使用募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用闲散募集资金总额不超过人民币 140,000 万元暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过十二个月，在使用期限内，公司将根据募集资金项目投资进度于到期前逐步归还至募集资金专户。

三、前次募集资金投资项目产生的经济效益情况

(一) 前次募集资金投资项目实现效益情况说明

前次募集资金投资项目实现效益情况详见本报告附件 2。

(二) 前次募集资金投资项目无法单独核算效益的情况及原因。

截至 2015 年 12 月 31 日止，本公司不存在前次募集资金投资项目无法单独核算效益的情况。

(三) 前次募集资金投资项目累计实现的收益低于承诺的累计收益 20%(含 20%)以上的情况及原因

本公司本次非公开发行人民币普通股股票未承诺募集资金投资项目收益情况。

四、前次募集资金使用情况与已公开披露信息对照情况

本公司前次募集资金使用情况与各期报告和其他信息披露文件披露的内容不存在差异。

附件 1:

前次募集资金使用情况对照表

编制单位: 上海世茂股份有限公司

金额单位: 人民币万元

募集资金总额:			150,000.00 ^注			已累计使用募集资金总额:			-	
						各年度使用募集资金总额:			-	
变更用途的募集资金总额:			-			2015 年:			-	
变更用途的募集资金总额比例:			-							
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到 预定 可使用状态日期 (或截止日项目 完工程度)
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承 诺投资金 额	募集后承诺 投资金额	实际投资 金额	募集前承诺 投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资 金额	实际投资金 额与募集后 承诺投资金 额的差额	
1	青岛国际中心二期	青岛国际中心二期	106,500.00	106,500.00	-	106,500.00	106,500.00	-	106,500.00	项目在建
2	济南世茂国际广场南区三期	济南世茂国际广场南区三期	21,000.00	21,000.00	-	21,000.00	21,000.00	-	21,000.00	项目在建
3	上海天马山项目三期	上海天马山项目三期	22,500.00	22,500.00	-	22,500.00	22,500.00	-	22,500.00	项目部分完工
	合计		150,000.00	150,000.00	-	150,000.00	150,000.00	-	150,000.00	

^注: 本公司非公开发行募集资金总额为人民币 150,000.00 万元, 扣除发行费用人民币 1,688 万元后, 募集资金净额为人民币 148,312 万元。

附件 2:

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

编制单位：上海世茂股份有限公司

金额单位：人民币万元

实际投资项目		承诺效益	最近三年实际效益	截止日累计实现效益	是否达到预计效益
序号	项目名称		2015 年度		
1	青岛国际中心二期	未承诺	-	-	-
2	济南世茂国际广场南区三期	未承诺	-	-	-
3	上海天马山项目三期	未承诺	2,407.31	2,407.31	-
合计			2,407.31	2,407.31	

说明：截至 2015 年 12 月 31 日止，青岛国际中心二期与济南世茂国际广场南区三期处于在建过程中，上海天马山项目三期本期部分完工并实现收益。

附件四:

上海世茂股份有限公司

关于公司 2016 年度非公开发行股票涉及用地和房地产销售之 自查报告

上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”、“公司”或“本公司”）于 2016 年 3 月 14 日召开第七届董事会第十次会议，审议通过 2016 年度非公开发行 A 股股票的相关决议。根据《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，以下简称“《通知》”）、《闲置土地处置办法》（国土资源部令 53 号，以下简称“《闲置土地办法》”）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，以下简称“《房地产管理法》”）、《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（以下简称“中国证监会”）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、规章和规范性文件的规定，本公司组成自查小组对报告期内（2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日）公司及纳入合并报表范围内的子公司、本次非公开发行的股份及募集资金拟收购的标的公司（以下简称“标的公司”）在房地产项目开发过程中是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为进行了自查，现将本次自查的情况报告如下：

第一部分 关于是否存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价 等违法违规行为的自查

一、关于是否存在闲置土地行为的自查

（一）自查范围

自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，公司及纳入合并报表范围内的子公司在建、拟建及完工的项目共计 28 个，具体如下表所示：

序号	项目名称	项目公司	项目地块位置	建设状态	土地面积 (平方米)
1	天津茂悦府项目	天津茂悦投资有限公司	1#地块: 武清区下朱庄街广贤道西侧	拟建	68,630.7
			2#地块: 武清区下朱庄街广贤道西侧	在建	131,817.4
2	济南世茂国际广场项目	济南世茂置业有限公司	历下区舜井街两侧、泉城路南侧	在建	112,309
3	常熟商业项目	常熟世茂新发展置业有限公司	东至规划中香山北路、南起昭文路、北至长江路、西邻泰山路	在建	344,579
4	苏州世茂广场项目	苏州世茂投资发展有限公司	沧浪新城宝带西路南北两侧	完工	92,450.9
5	杭州商业项目	杭州世茂世纪置业有限公司	A 地块: 杭州经济技术开发区东至空地、南至空地、西至 23 号大街、北至 14 号大街	完工	34,589
			B 地块: 杭州经济技术开发区东至 25 号大街、南至空地、西至空地、北至 14 号大街	已转让	27,958
6	苏州御珑墅项目	苏州世茂新里程置业有限公司	苏州市吴中区木渎镇金山北路西、渔洋街南	完工	81,236.6
7	青岛拾贰府、世奥大厦项目	青岛世奥投资发展有限公司	崂山区香港东路 23 号	完工	41,071.9
			东海西路 45、47 号	拟建	10,723.1
8	青岛国际中心项目	青岛世茂投资发展有限公司	胶南市海滨公路东、海王路北、深圳路南、水城中央路西	在建	86,940
9	青岛诺沙湾项目	青岛世茂滨海置业有限公司	A 地块: 胶南市滨海大道北、泰薛路南、海西东十三路西	完工	61,870
			B 地块: 泰薛路北、海西东十三路西、海西东八路东	完工	60,107
			C 地块: 宁海路南、海西东十三路西、海西东八路东	在建	69,789

			D 地块：宁海路北、海西东十三路西、海西东八路东	在建	59,548
			E 地块：灵海路南、海西东十三路西、海西东八路东	在建	64,719
10	徐州世茂广场项目	徐州世茂置业有限公司	和平路南，津浦东路东，铁路以北	完工	120,725
11	常州世茂广场项目	常州世茂新城房地产开发有限公司	常州市新北区藻江河东侧、河海东路南侧	在建	63,267.2
12	嘉兴世茂商业项目	嘉兴世茂新世纪置业有限公司	余新镇嘉余公路东侧、中环东路西侧 B2	已转让	135,594
13	宁波日湖中心项目	宁波世茂理想置业有限公司	江北区包家漕 2#地块	在建	21,798
14	宁波滨江府项目	宁波世茂新腾飞置业有限公司	庄桥街道谢家村	在建	63,312
15	厦门世茂海峡大厦项目	福建世茂新里程投资发展有限公司	A1+A2 地块：思明区 03-13 片区厦大国际会议中心（在建）北侧 A1+A2 地块	在建	22,354.648
			A3 地块：思明区 03-13 片区厦大国际会议中心（在建）北侧 A3 地块	在建	8,190.331
16	南京世茂外滩新城项目	南京世茂房地产开发有限公司	南京市下关区北至中山北路、东至惠民大道、西临长江、南邻三汊河	在建	481,007.1
17	武汉世茂嘉年华项目	武汉世茂嘉年华置业有限公司	60#地块：大集街天星、溪水、凤凰村	在建	475,625
			34#地块：大集街天星村	在建	45,696
			72#地块：大集街凤凰村、竹圻、天星、溪水村	在建	289,457
			73#地块：大集街凤凰村、竹圻、天星、溪水村	完工	174,706
			74#地块：大集街溪水、竹圻村	拟建	392,612

			21#地块: 蔡甸区大集街竹圻、溪水村	完工	116,101
18	上海天马山项目	上海世茂新体验置业有限公司	松江区辰花路二号地块	在建	428,213
19	沈阳五里河商业项目	沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	和平区青年大街西侧	在建	61,000.1
20	长沙世茂国际广场项目	长沙世茂投资有限公司	芙蓉区肇佳坪	在建	13,827.34
21	石狮世茂摩天城项目(2012-36-01、03、04, 2012-37-03、04号地块)	石狮世茂房地产开发有限公司	2012-36-01号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	在建	108,080
			2012-36-03号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	在建	80,274
			2012-36-04号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	拟建	42,846
			2012-37-03号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	在建	68,265
			2012-37-04号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	在建	54,875
22	石狮世茂摩天城项目(2012-35-02、03、04, 2012-36-02, 2012-37-01、02, 2013-10-01, 2013S-01、02、03号地块)	石狮世茂新城房地产开发有限公司	2012-35-02号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	在建	37,051
			2012-35-03号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	在建	53,670
			2012-35-04号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	在建	68,505
			2012-36-02号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	拟建	44,196
			2012-37-01号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	拟建	68,558
			2012-37-02号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	在建	64,658

			2013-10-01 号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	拟建	69,772
			2013S-01 号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	在建	54,798
			2013S-02 号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	在建	45,843
			2013S-03 号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	在建	69,191
23	石狮世茂摩天城项目(2013-10-02、03 号地块)	石狮世茂新里程房地产开发有限公司	2013-10-02 号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	拟建	55,252
			2013-10-03 号地块: 石狮市灵秀镇钞坑村	拟建	69,397
24	苏州铜雀台项目	苏州工业园区世茂湖滨置业有限公司	7#地块: 石莲街东、东延路北	拟建	145,204.91
		苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	6#地块: 石莲街西、金鸡湖大酒店北	在建	153,221.26
25	昆山新纪元项目	昆山世纪新纪元房地产有限公司	开发区前进路南、夏冬街西侧	拟建	16,965
26	宁波孙家地块项目	宁波鼎峰房地产开发有限公司	洪塘街道孙家村、庄桥街道谢家村	在建	101,323
27	常熟御珑湾项目	常熟世茂新纪元置业有限公司	黄河路以北、新世纪大道以东	在建	52,831
28	济南世茂天城项目	济南世茂天城置业有限公司	A 地块: 天桥区官扎营片区	在建	116,068.01
			E 地块: 天桥区官扎营片区	拟建	11,579
			火车站北广场地下一层西地块	拟建	28,332

同时，对公司本次非公开发行拟收购的标的公司自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日在建、拟建及完工的共 3 个项目进行了自查，自查的具体项目范围如下表所示：

序号	项目名称	项目公司	项目地块位置	建设状态	土地面积 (平方米)
1	深圳前海世茂金融中心项目	前海世茂发展（深圳）有限公司	南山区十九单元 3 街坊地块	在建	12,746.66
2	世茂智慧之门项目	杭州世茂瑞盈置业有限公司	滨江区西兴北单元 B11-B1/B2-09A 地块	在建	33,857
3	南昌世茂新城项目	南昌水城投资股份有限公司	红谷滩新区红角洲 A-12 地块	在建	147,085.93 (220.6289 亩)

（二）自查方式

根据《闲置土地办法》，闲置土地是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地；已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

根据《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》，对于是否存在土地闲置等问题认定，以国土资源部门公布的行政处罚信息为准。

为自查报告期内公司及控股子公司、拟收购标的公司是否涉及土地闲置问题，公司采取的自查方法包括但不限于：（1）查询国土资源部门网站；（2）查阅项目所涉及的土地招拍挂公告、土地出让合同、土地出让金及契税缴付凭证、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑施工许可证、报告期内项目开发的财务信息等文件；（3）询问公司及下属子公司、标的公司相关人员，了解项目开工情况及投资情况，对于未完全按出让合同约定的开工日期开工建设的项目，了解核实延期开工的原因；（4）以走访方式访谈房地产开发及规划土地主管部门，自查了解公司及子公司、标的公司是否存在项目用地的违法行为，是否被处以行政处罚或被（立案）调查等；（5）取得国土资源主管部门等政府主管部门出具的无行政处罚、无被（立案）调查的证明文件；（6）运用互联网搜索引擎进行搜寻房地产项目相关报道和公众投诉信息。

（三）自查结果

经自查，报告期内，本公司及下属子公司、拟收购标的公司的房地产开发项目不存在被国土资源主管部门就土地闲置问题处以行政处罚或被（立案）调查的情形，不存在闲置土地的违法违规行。

二、关于是否存在炒地行为的自查

（一）自查范围

报告期内，本公司及下属子公司、拟收购的标的公司不存在频繁转让土地使用权的情形。

（二）自查方式

根据《房地产管理法》，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合：（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

为自查报告期内本公司及下属子公司、标的公司是否涉及炒地问题，公司采取的自查方法包括但不限于：（1）查询国土资源部门网站；（2）询问公司及下属子公司、标的公司相关人员，了解报告期内项目转让的情况；（3）查阅公司及下属子公司、标的公司提供的项目所涉及的土地招拍挂公告、土地出让合同、土地出让金及契税缴付凭证、土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑施工许可证、报告期内项目开发的财务信息等文件；（4）取得国土资源等政府主管部门出具的无行政处罚、无被（立案）调查的证明文件；（5）运用互联网搜索引擎进行搜寻房地产项目相关报道和公众投诉信息。

（三）自查结果

经自查，公司及下属子公司、标的公司在报告期内未有频繁转让土地使用权的行为，不存在炒地的情形，不存在因该等违法违规行为被处以行政处罚或被（立案）调查的情况。

三、关于是否存在捂盘惜售和哄抬房价行为的自查

（一）自查范围

公司对公司及下属子公司在报告期内存在销售行为的房地产开发项目进行了自查，自查的项目范围如下表：

序号	项目公司	项目名称及地块
1	天津茂悦投资有限公司	天津茂悦府项目（2#地块）
2	济南世茂置业有限公司	济南世茂国际广场项目
3	常熟世茂新发展置业有限公司	常熟商业项目
4	苏州世茂投资发展有限公司	苏州世茂广场项目
5	杭州世茂世纪置业有限公司	杭州商业项目（A 地块）
		杭州商业项目（B 地块）

6	苏州世茂新里程置业有限公司	苏州御珑墅项目
7	青岛世奥投资发展有限公司	青岛拾贰府项目
8	青岛世茂投资发展有限公司	青岛国际中心项目
9	青岛世茂滨海置业有限公司	青岛诺沙湾项目（A 地块）
		青岛诺沙湾项目（B 地块）
		青岛诺沙湾项目（C 地块）
10	徐州世茂置业有限公司	徐州世茂广场项目
11	常州世茂新城房地产开发有限公司	常州世茂广场项目
12	宁波世茂理想置业有限公司	宁波日湖中心项目
13	宁波世茂新腾飞置业有限公司	宁波滨江府项目
14	福建世茂新里程投资发展有限公司	厦门世茂海峡大厦项目（A1+A2 地块）
		厦门世茂海峡大厦项目（A3 地块）
15	南京世茂房地产开发有限公司	南京世茂外滩新城项目
16	武汉世茂嘉年华置业有限公司	武汉世茂嘉年华项目（60#地块）
		武汉世茂嘉年华项目（34#地块）
		武汉世茂嘉年华项目（72#地块）
		武汉世茂嘉年华项目（73#地块）
		武汉世茂嘉年华项目（21#地块）
17	上海世茂新体验置业有限公司	上海天马山项目
18	沈阳世茂新世纪房地产开发有限公司	沈阳五里河商业项目
19	石狮世茂房地产开发有限公司	石狮世茂摩天城项目（2012-36-01、03， 2012-37-03、04 号地块）
20	石狮世茂新城房地产开发有限公司	石狮世茂摩天城项目（2012-37-02，2013S-01、 02、03）
21	苏州工业园区世茂世纪置业有限公司	苏州铜雀台项目（6#地块）

22	常熟世茂新纪元置业有限公司	常熟御珑湾项目（A、B 地块）
23	济南世茂天城置业有限公司	济南世茂天城项目（A 地块）

同时，公司对本次非公开发行拟收购的标的公司自 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日内存在销售行为的房地产开发项目进行了自查，自查的项目范围如下表：

序号	项目公司	项目名称及地块
1	杭州世茂瑞盈置业有限公司	世茂智慧之门项目
2	南昌水城投资股份有限公司	南昌世茂新城项目

（二）自查方式

根据《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）第一条第（一）、（二）款规定，取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业要在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照申报价格，明码标价对外销售。各地要加大对捂盘惜售等违法违规行为的查处力度。对已经取得预售许可，但未在规定时间内对外公开销售或未将全部准售房源对外公开销售的行为，要严肃查处。

为自查报告期内公司及下属子公司、拟收购的标的公司是否涉及捂盘惜售、哄抬房价的情况，公司采取的自查方式包括但不限于：（1）查阅了公司及下属子公司、标的公司提供的《商品房预售许可证》、其他相关资料及说明；（2）取得房地产主管机关出具的无行政处罚、无被（立案）调查的证明文件；（3）登陆上述商品房开发项目涉及的政府主管部门网站，查询主管部门公示的房地产销售违法行为信息；（4）运用互联网搜索引擎进行搜寻房地产项目相关报道和公众投诉信息。

（三）自查结果

经自查，公司及下属子公司、拟收购的标的公司在报告期内不存在捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，不存在因前述违法违规行为被房地产主管机关处罚或被（立案）调查的情况。

第二部分 上市公司的董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及本次交易对方对于相关房地产业务合规开展的承诺

世茂股份的全部董事、监事、高级管理人员、控股股东峰盈国际有限公司、实际控制人许荣茂先生已出具承诺函，承诺：世茂股份及子公司在报告期内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。如因存在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，将承担赔偿责任。

本次非公开发行涉及收购的交易对方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、实际控制人许荣茂先生已出具承诺函，承诺：拟收购的标的公司在报告期内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。如因存在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，将承担赔偿责任。

第三部分 自查总体结论

基于上述自查情况，公司认为：公司及下属子公司、拟收购的标的公司在报告期内不存在闲置土地、炒地以及捂盘惜售、哄抬房价之违法违规行为，不存在因前述违法违规行为受到行政处罚的情形，亦不存在因上述违法违规情形正在被（立案）调查的情形。

附件五:

上海世茂股份有限公司

关于非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的公告

本公司董事会及全体董事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。

重要提示:

2016 年 3 月 14 日召开的公司第七届董事会第十次会议审议通过了《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》。

本公告在分析本次发行对即期回报的摊薄影响过程中，对公司 2015 年度、2016 年度主要财务指标的假设与分析性描述，以及本次非公开发行股票后对公司主要财务指标影响的假设与分析性描述均不构成公司的盈利预测，制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。公司提示投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。提请广大投资者注意。

上海世茂股份有限公司（下称“世茂股份”、“公司”、“本公司”）拟非公开发行股票，向包括上海世茂建设有限公司在内的不超过 10 名（含 10 名）投资者发行不超过 750,000,000 股（含本数）人民币普通股（A 股）股票（下称“本次发行”、“本次非公开发行”）。本次发行相关事项已经公司第七届董事会第十次会议审议通过，尚需提请公司股东大会审议通过与中国证监会核准。

根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发【2014】17 号）、《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发【2013】110 号）和《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》（中国证券监督管理委员会公告【2015】31 号）要求，公司就本次非公开发行股票事项对即期回报摊薄的影响进行了认真分析，并制定了填补回报措施，公司控股股东、实际控制人、董事及高级管理人员就本次非公开发行股票涉及的摊薄即期回报采取填补措施事项作出了承诺。具体情况如下：

一、本次非公开发行摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

（一）测算假设及前提

（1）本次发行预计于 2016 年 9 月 30 日实施完毕。该完成时间仅为估计，最终以实际发行完成时间为准。

（2）本次发行股份数量为不超过 750,000,000 股（含本数）。假设本次发行 750,000,000 股，

发行完成后公司总股本将增至 2,663,861,358 股，最终发行股数以经中国证监会核准发行的股份数量为准；假设本次发行募集资金总额为 667,044.27 万元，未考虑扣除发行费用的影响，最终以经中国证监会核准的实际发行完成情况为准。

(3)2012 年度至 2014 年度，公司现金分红(含税)分别为 187,295,254.08 元、280,942,881.12 元和 199,310,607.46 元，占各年度归属于母公司股东净利润的比例分别为 13.71%、17.10%和 10.53%。公司 2015 年度的分红方案尚未确定，假设公司 2015 年度现金分红比例为 13.78%（按 2012-2014 年的均值预期假设），现金分红于 2016 年 6 月实施完毕。

(4) 由于公司 2015 年年度报告尚未公布，假设公司 2015 年扣除非经常性损益前/后归属于母公司所有者净利润与 2014 年持平，假设公司 2015 年末归属于母公司股东权益合计仅受 2015 年度净利润、送股、派息与股权激励行权影响。

(5) 本次测算未考虑公司股权激励计划后续行权的影响。

(6)假设公司 2016 年扣除非经常性损益前/后归属于母公司所有者净利润分别存在较 2015 年下降 10%、与 2015 年持平、较 2015 年增长 10%三种情形。

(7) 在预测公司发行后净资产时，未考虑除募集资金之外的其他因素对净资产的影响。

(8) 假设宏观经济环境、产业政策、行业发展状况等方面没有发生重大变化。

(二) 本次非公开发行对公司主要财务指标的影响

项目	2015 年度/ 2015 年 12 月 31 日	2016 年度/2016 年 12 月 31 日	
		本次发行前	本次发行后
股本(股)	1,913,861,358	1,913,861,358	2,663,861,358
情景 1:2016 年扣除非经常性损益前/后净利润与 2015 年持平			
扣除非经常性损益前归属于母公司股东净利润(万元)	189,214.64	189,214.64	189,214.64
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润(万元)	141,528.41	141,528.41	141,528.41
归属于母公司股东权益合计(万元)	1,927,634.63	2,090,775.49	2,757,819.76
基本每股收益(元/股,扣除非经常性损益后)	0.80	0.74	0.67
稀释每股收益(元/股,扣除非经常性损益后)	0.80	0.74	0.67
每股净资产(元)	10.07	10.92	10.35
加权平均净资产收益率(扣除非经常性损益后)	8.36%	7.04%	6.50%
情景 2:2016 年扣除非经常性损益前/后净利润同比增长 10%			

扣除非经常性损益前归属于母公司股东净利润（万元）	189,214.64	208,136.10	208,136.10
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润（万元）	141,528.41	155,681.25	155,681.25
归属于母公司股东权益合计（万元）	1,927,634.63	2,109,696.95	2,776,741.22
基本每股收益（元/股，扣除非经常性损益后）	0.80	0.81	0.74
稀释每股收益（元/股，扣除非经常性损益后）	0.80	0.81	0.74
每股净资产（元）	10.07	11.02	10.42
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益后）	8.36%	7.71%	7.12%
情景 3:2016 年扣除非经常性损益前/后净利润同比下降 10%			
扣除非经常性损益前归属于母公司股东净利润（万元）	189,214.64	170,293.17	170,293.17
扣除非经常性损益后归属于母公司股东净利润（万元）	141,528.41	127,375.57	127,375.57
归属于母公司股东权益合计（万元）	1,927,634.63	2,071,854.03	2,738,898.30
基本每股收益（元/股，扣除非经常性损益后）	0.80	0.67	0.61
稀释每股收益（元/股，扣除非经常性损益后）	0.80	0.67	0.61
每股净资产（元）	10.07	10.83	10.28
加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益后）	8.36%	6.37%	5.88%

注：其中基本每股收益、稀释每股收益与加权平均净资产收益率均按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》的规定计算。

二、本次非公开发行的必要性和合理性

（一）切实履行避免同业竞争的承诺

在公司前次重大资产重组中，公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产控股有限公司（下称“世茂房地产”）曾承诺：许荣茂、世茂房地产及控制的其他附属公司将在中国境内

主要专业从事住宅和酒店的投资、开发和经营业务，不再从事商业地产的投资、开发和运营。在上述承诺的实际履行过程中，存在三个因公司受客观条件限制无法取得而由世茂房地产执行的商业地产项目，即深圳前海世茂金融中心项目、浙江之门项目（现名为“世茂智慧之门项目”）与南昌世茂新城项目。

在 2015 年度完成的非公开发行中，实际控制人许荣茂先生曾承诺促成世茂房地产严格遵守避免同业竞争的安排并承诺：经世茂股份及世茂房地产双方内部决策程序通过，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该三个商业地产项目公司股权的 51%。

前海世茂发展（深圳）有限公司（下称“前海世茂”）、杭州世茂瑞盈置业有限公司（下称“杭州瑞盈”）与南昌水城投资股份有限公司（下称“南昌水城”）分别为深圳前海世茂金融中心项目、世茂智慧之门项目与南昌世茂新城项目的实施主体，本次收购完成后公司将持有前海世茂 51% 股权、杭州瑞盈 100% 股权与南昌水城 100% 股权。公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产切实履行了避免同业竞争的承诺，有利于保护世茂股份及中小股东的权益，具有充分的必要性。

（二）房地产行业平稳发展，商业地产开发运营企业需要资金支持

当前，中国经济在“稳增长”和“调结构”指导方针下，全面向新常态转换。房地产行业作为“稳增长”的重要力量，仍是中国经济的支柱性产业之一，保持房地产市场平稳健康发展同样是事关经济发展和社会稳定大局的重要环节。2015 年 3 月 30 日央行、住建部、银监会与财政部发布的房产“330 新政”以及一系列后续政策，下调了二套房贷首付比例，放松了个人住房信贷政策，降低了房屋交易环节的税负，支持了人民对于房地产的不同层次需求。可以预见，未来我国宏观经济发展总体向好的基本面不会改变，房地产行业的经济支柱意义也将长期存在，未来我国房地产行业中长期发展前景依然看好，具有广阔的发展空间。

商业地产项目开发及运营具有前期资金投入大，开发及投资回报期较长的特点。因此，在我国土地价格不断攀升，土地出让金及开发建设资金支付要求日趋严格的背景下，商业地产发展商如同时从事多个项目开发、运营及增加合理的土地储备，将进一步加大预售或可出租项目的资金回笼的压力。目前，公司已具备业务快速发展的条件，但仍需夯实资本以推进现有项目的开发及营运，从而实现公司业务结构优化，盈利稳定增长。

2012-2014 年末及 2015 年 9 月 30 日，公司资产负债率（合并报表口径）分别为 62.38%、67.61%、65.98% 及 66.92%，公司目前资产负债率较高。通过本次非公开发行股票募集资金，一方面解决了本次注入项目的后续开发建设资金缺口，另一方面亦可以增强公司资本规模，降低资产负债率，改善财务结构，为后续债务融资提供空间和保障，也为公司的健康、稳定发展奠定坚实的基础。

三、公司应对本次发行摊薄即期回报采取的措施

（一）公司现有业务板块运营状况及发展态势

公司现有业务主要分为商业地产开发、商业地产运营和多元商业业态经营三大板块。公司以商业地产开发、运营业务为核心，凭借多年积累的品牌影响、管理经验、人才队伍、客户资

源和土地储备等多方面的竞争优势，成为商业地产领域最具竞争力的企业之一。在传统核心业务竞争地位得到不断巩固和加强的基础上，公司近年来开始以商业地产业务为依托，外衍出包括儿童事业、财产保险业务等多元化商业经营业务，与传统业务之间形成较好的协同效应，为公司提供了新的商业模式和盈利增长点。

报告期内，公司各业务板块发展稳中有升，营业收入结构保持稳定，房地产业务收入占营业收入的比重在 95%左右，主营业务突出。报告期内公司营业收入整体保持稳步增长，盈利能力较强。

（二）公司现有业务板块主要风险及改进措施

1、公司现有业务面临的主要风险

公司现有业务主要面临宏观政策风险、土地政策变化引致的风险、房地产市场风险与管理风险等风险。

2、主要改进措施

针对上述风险，公司深入分析了行业发展趋势，根据自身情况制定了发展战略，秉承诚信、协作、创新、卓越的经营理念，通过提供高品质、多元化的商业物业和高效、优质的服务，积极把握国内经济发达地区商业地产市场发展机遇，通过坚持差异化竞争战略和目标集聚竞争战略，不断提升公司核心竞争力。

未来，公司将在不断扩大公司经营规模，完善公司经营区域的同时，提升商业地产项目的开发效率及管理水平，加强商业地产营运能力，并积极尝试多元化商业业态，借助与商业地产之间的协同效应，培育新的利润增长点，以保障公司长期可持续发展。

（三）提升公司经营业绩，防范和填补被摊薄即期回报的具体措施

1、加快实现公司战略目标，提升核心竞争力

公司将以“提升城市生活品质”为己任，打造更具竞争优势、符合公司运营策略要求的标准化产品。公司将进一步深耕长三角地区、环渤海经济圈和海西地区等业务重点区域，并向经济相对发达、经济发展正在提速，未来人口规模呈流入趋势的国内其他二线城市和区域性经济中心城市拓展，不断完善公司在全国市场的战略布局，扩大“世茂股份”品牌影响力。在资产与业务规模快速增长的同时，公司将精简项目管理流程，强化项目管理，优化内部管理体系、团队及营运机制等方式，加强了项目管控效率及运营质量，促使项目开发及回收周期持续改善，进一步推动公司经营质量向好，核心竞争力不断提升。

2、强化募集资金管理，提高募集资金使用效率

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《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》等规定，公司制定并持续完善了《上海世茂股份有限公司募集资金管理制度》，对募集资金的专户存储、使用、用途变更、管理和监督进行了明确的规定。

本次募集资金到账后，公司将根据相关法规及公司《上海世茂股份有限公司募集资金管理

制度》的要求，严格管理募集资金的使用，提高募集资金使用效率，争取募投项目早日实现预期效益。

3、保持和优化利润分配制度，强化投资者回报机制

为完善公司利润分配政策，推动公司建立更为科学、持续、稳定的股东回报机制，公司根据中国证监会的要求、《公司章程》的规定，并综合考虑公司所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排（募集资金项目除外）等因素，制定了《上海世茂股份有限公司未来三年（2015-2017 年）股东回报规划》。公司将重视对投资者的合理回报，保持利润分配政策的稳定性和连续性，确保公司股东特别是中小股东的利益得到保护。

四、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系，公司从事募投项目在人员、技术、市场等方面的储备情况

本次非公开发行募集资金计划用于收购前海世茂 51% 股权及后续深圳前海世茂金融中心开发建设，收购杭州瑞盈 100% 股权及后续世茂智慧之门开发建设，与收购南昌水城 100% 股权。

本次募集资金投资项目的实施是公司实际控制人许荣茂先生及其控制的世茂房地产切实履行避免同业竞争承诺的体现。同时，本次募集资金投资项目的业务类型与公司现有主营业务相同，符合公司整体战略发展定位，具有良好的市场发展前景和经济效益，能够进一步提升公司在目标市场的品牌形象，巩固公司在行业中的地位，扩大公司在优质区域的领先优势，为公司经营规模继续扩张奠定坚实的基础。公司在募集资金投资项目的人员、技术、市场等方面均具有较好的基础与充分的准备，将依托多年商业地产开发运营的积累，保障募投项目的顺利实施。

五、对于本次非公开发行摊薄即期回报的特别风险提示

本次募集资金投资项目预计将为公司带来收益，有利于推动公司主营业务发展，符合公司战略发展规划，但由于房地产开发项目的开发周期较长，需要一定时间体现出募集资金的使用效益，建设期间的股东回报仍主要通过现有业务实现。所以公司净利润的增长速度在短期内将可能低于股本及净资产的增长速度，存在发行后每股收益和净资产收益率短期被摊薄的风险。

同时，在分析本次发行对即期回报的摊薄影响过程中，对公司 2015 年度、2016 年度主要财务指标的假设与分析性描述，以及本次非公开发行股票后对公司主要财务指标影响的假设与分析性描述均不构成公司的盈利预测，制定填补回报措施不等于对公司未来利润做出保证。公司提示投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。提请广大投资者注意。

六、关于非公开发行股票摊薄即期回报采取填补措施的承诺

（一）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 年非公开发行股票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。”

（二）公司控股股东承诺

峰盈国际有限公司作为公司控股股东，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。”

（三）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。”