

上海世茂股份有限公司
2017 年第一次临时股东大会
会议资料



2017 年 6 月 20 日

上海世茂股份有限公司

2017 年第一次临时股东大会会议议程

会议时间：

现场会议时间：2017 年 6 月 20 日下午 14:30 时；

网络投票起止时间：自 2017 年 6 月 20 日
至 2017 年 6 月 20 日

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

现场会议地点：上海市浦东新区新金桥路 15 号金桥红枫万豪酒店。

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统。

主持人：刘赛飞 董事、总裁

一、宣读大会注意事项；

二、会议审议事项：（由大会工作人员宣读各议案内容）

1、审议《关于公司全资子公司受让上海丹青投资管理有限公司股份关联交易的议案》；

2、审议《关于放弃前海世茂相关股权的购买权暨共同投资关联交易的议案》。

三、股东代表发言及回答股东提问；

四、大会进行表决；

五、休会并统计现场和网络投票情况；

六、宣布表决结果；

七、宣读法律意见书；

八、宣读 2017 年第一次临时股东大会决议；

九、宣布大会结束。

上海世茂股份有限公司

2017 年第一次临时股东大会注意事项

根据《中华人民共和国公司法》和中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》的有关规定，为维护投资者的合法权益，确保 2017 年第一次临时股东大会的正常秩序和议事效率，现就有关出席会议的注意事项通知如下：

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

2、本次大会设秘书处，具体负责大会有关程序及服务事宜。

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

4、依照公司章程规定，本次临时股东大会只对通知中列明的事项作出决议。

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

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

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

8、议案表决后，由会议主持人宣布表决结果，并由律师宣读法律意见书。

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

2017 年第一次临时股东大会之议案一

上海世茂股份有限公司

关于公司全资子公司受让上海丹青投资管理有限公司股份关联交易的 议案

各位股东：

一、关联交易概述

为进一步增强公司的盈利能力和市场竞争力，推动公司可持续发展，公司全资子公司上海杏熙投资咨询有限公司（以下简称“杏熙咨询”）拟受让上海丹青投资管理有限公司（以下简称“丹青投资”）100%股份。

鉴于丹青投资为上海晟翊投资管理有限公司（以下简称“晟翊投资”）全资子公司，晟翊投资为公司间接控股股东世茂房地产控股有限公司（以下简称“世茂房地产”）的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，晟翊投资为本公司关联法人，本次交易构成关联交易。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

截至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与世茂房地产之间的关联交易累计金额达到 3000 万元以上且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上，相关交易均履行了公司董事会、股东大会审议程序以及公司《章程》规定的决策程序。

二、关联方介绍

（一）关联方关系

丹青投资为上海晟翊投资管理有限公司全资子公司，晟翊投资为公司间接控股股东世茂房地产的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，晟翊投资与公司构成关联关系。

（二）关联人基本情况

1、关联人基本情况：

上海晟翊投资管理有限公司，基本情况：注册资金：500 万元人民币，注册地址：上海市浦东新区浦东大道 2123 号 3 层 3E-2320，法定代表人：岑静，公司类型：一人有限责任公司，主营业务：投资管理及咨询、投资咨询、企业管理咨询，从事建筑工程可以领域内的技术咨询等。

2、关联方最近一年主要财务指标

晟翊投资最近一年主要财务数据如下：

单位：人民币，万元

项目	2016 年 12 月 31 日
资产总额	503.02
资产净额	499.39
营业收入	0.00
净利润	-0.61

三、关联交易主要内容和定价政策

（一）合同主体

- 1、转让方：上海晟翊投资管理有限公司
- 2、受让方：上海杏熙投资咨询有限公司

（二）交易标的

- 1、标的名称：上海丹青投资管理有限公司 100% 股份。

2、权属状况说明

上海丹青投资管理有限公司的股权不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况。注册资本 500 万元人民币已缴付到位。

3、上海丹青投资管理有限公司基本情况

成立时间：2015 年 9 月 9 日

注册资金：500 万元人民币

注册地址：上海市虹口区飞虹路 360 弄 9 号 3630L 室

法定代表人：陆婷

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

主营业务：投资管理，投资咨询，企业管理咨询，环保科技、建筑工程领域的技术咨询，物业管理

股东：上海晟翊投资管理有限公司持有 100% 股权

根据上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具的上会师报字（2017）第 3810 号审计报告，上海丹青投资管理有限公司最近一年一期主要财务数据如下：

单位：人民币，万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 2 月 28 日
资产总额	190,451.38	190,451.36
资产净额	506.50	506.49
营业收入	0.00	0.00
净利润	4.80	-0.016

交易标的根据上海众华资产评估有限公司评估并出具沪众评报字（2017）第 093 号《上海丹青投资管理有限公司拟股权转让涉及的股东全部权益价值评估报告》：

评估前上海丹青投资管理有限公司总资产帐面值为 19.05 亿元，负债帐面值为 18.99 亿元，股东全部权益帐面值为 506.49 万元。主要资产为长期股权投资账面价值 15.30 亿元，系持有南京世茂新发展置业有限公司（以下简称：南京世茂新发展）51%股权。

经评估，以 2017 年 2 月 28 日为评估基准日，资产总额账面价值为 19.05 亿元，评估价值为 19.48 亿元，评估增值 4,390.28 万元，增值率 2.31%，负债总额账面价值为 18.99 亿元，评估价值为 18.99 亿元，无增减值；股东全部权益账面价值 506.49 万元，评估值 4,896.77 万元，增值率 866.81%，主要是由于对长期股权投资的价值进行了重新评估，该部分增值率为 2.87%。（具体见下表）

资产评估结果汇总表

单位：人民币，万元

资产类型	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	37,451.36	37,451.36	-	-
长期股权投资	153,000.00	157,390.28	4,390.28	2.87
递延所得税资产	0.01	0.01	-	-
资产合计	190,451.36	194,841.65	4,390.28	2.31
流动负债	189,944.88	189,944.88	-	-
负债合计	189,944.88	189,944.88	-	-
股东全部权益	506.49	4,896.77	4,390.28	866.81

（三）交易标的定价情况

以上述评估结果为基础，经协商确定本次股权受让的最终作价为 4,896.77 万元。本次关联交易完成后，公司将间接持有南京世茂新发展 51%股权，公司间接控股股

东世茂房地产附属公司上海择荃企业管理有限公司（以下简称：上海择荃）持有 49% 股权；南京世茂新发展主要从事开发南京雨花台区软件谷 A6 及西一西二地块，该地块位于南京市宁丹路及绕城公路，规划用地面积 6.82 万平方米，土地用途为城镇住宅用地（混合）、商服用地、商务办公用地。公司将与上海择荃以共同投资的方式开发“南京世茂雨花”项目，该项目计划总投资额为 43.45 亿元。

（四）履约安排

《股份转让协议》对股权转让价格、股权转让前后的股权结构、关于受让方股权转让后的权利、转让方、受让方的承诺与保证、保密、违约责任及争议解决、协议的变更与解除、不可抗力、通知、可分割性、协议生效等进行了约定。

四、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联交易有助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，符合公司及全体股东的利益。

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

2017 年 6 月 20 日

2017 年第一次临时股东大会之议案二

上海世茂股份有限公司

关于放弃前海世茂相关股权的购买权暨共同投资关联交易的议案

各位股东：

一、关联交易概述

近日，本公司分别收到世茂房地产控股有限公司（以下简称“世茂房地产”）的《关于拟收购前海世茂发展（深圳）有限公司 49% 股权的通知函》和公司控股子公司前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”）合资方 Grandday International Limited（以下简称“Grandday”）及其 Grandday 关联公司 Win Real Group Limited（以下简称“Win Real”）的《通知函》，世茂房地产拟受让 Win Real 100% 股权，受让价格为人民币 32 亿元，受让方式为在境外完成交易，以外币支付。如本次交易完成后，世茂房地产将持有前海世茂 49% 股权，本公司仍持有前海世茂 51% 股权。

Win Real 全资子公司 Grandday 持有公司控股子公司前海世茂 49% 股权。鉴于本次股权交易需在境外完成交易，且交易所需外币金额较大，公司不具备相应的外币支付能力，因此，公司决定放弃购买权。

鉴于公司董事长许荣茂先生为世茂房地产董事局主席，许荣茂先生通过世茂房地产间接控股本公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，世茂房地产为本公司关联法人，世茂房地产通过受让上述股权，持有前海世茂 49% 股权，构成本公司与关联方世茂房地产共同投资前海世茂的关联交易。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

截至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与世茂房地产之间的关联交易累计金额达到 3000 万元以上且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上，相关交易均履行了公司董事会、股东大会审议程序以及《公司章程》规定的决策程序。

二、关联方介绍

1、关联人基本情况：

世茂房地产成立于 2004 年 10 月 29 日，注册于开曼群岛，主要从事投资控股。世茂房地产及其附属公司的主要业务为在中国境内进行房地产开发、物业投资及酒店经营，其股票于 2006 年 7 月 5 日在香港联合交易所主板上市。许荣茂先生为世茂房地产董事局主席。

2、关联方最近一年主要财务指标

世茂房地产最近一年主要财务数据如下：

单位：人民币，亿元

项目	2016 年 12 月 31 日
资产总额	2,619.03
负债总额	1,736.86
营业收入	592.86
净利润	75.10

三、关联交易标的情况

Win Real Group Limited 为一家在英属维尔京群岛注册成立的有限公司，其持有 Grandday 100% 股权，Grandday 持有的前海世茂 49% 股权。

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

前海世茂最近一年主要财务数据如下：

单位：人民币，万元

项目	2016 年 12 月 31 日
资产总额	643,292.05
负债总额	197,451.57
营业收入	80,317.86
净利润	25,627.37

（三）交易标的定价情况

本次股权转让价格人民币 32 亿元，为经交易各方协商确定，符合市场化原则。公司放弃购买权，同意由世茂房地产受让该股权，与世茂房地产共同投资前海世茂，

不存在损害上市公司利益的情形。

四、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

鉴于本次交易需在境外完成交易，且交易金额兑换外币金额较大，公司不具备相应的外币支付能力，因此，公司决定放弃购买权，同意由世茂房地产受让上述股权。本次股权转让完成后，公司对于前海世茂的持股比例不发生变化，公司与关联方世茂房地产共同投资前海世茂，有利于前海世茂的开发建设，从而对公司生产经营和财务状况带来积极影响。

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

2017 年 6 月 20 日