

**上海世茂股份有限公司**  
**2020 年年度股东大会**  
**会议资料**



**2021 年 6 月 4 日**

# 上海世茂股份有限公司

## 2020 年年度股东大会会议议程

### 会议时间：

现场会议时间：2021 年 6 月 4 日下午 14:00 时；

网络投票起止时间：自 2021 年 6 月 4 日  
至 2021 年 6 月 4 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：**许荣茂董事长

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 2020 年年度报告及摘要的议案》；
- 2、审议《公司 2020 年度董事会工作报告》；
- 3、审议《公司 2020 年度监事会工作报告》；
- 4、审议《公司 2020 年度财务决算及 2021 年度财务预算报告》；
- 5、审议《公司 2020 年度利润分配预案》；
- 6、审议《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度会计师事务所的议案》；
- 7、审议《关于公司 2021 年预计发生日常关联交易的议案》；
- 8、审议《关于公司 2020 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》；
- 9、审议《关于公司拟发行债务融资工具的议案》；
- 10、审议《关于公司为控股子公司提供担保的议案》；

- 11、审议《关于公司拟开展供应链金融资产支持票据项目的议案》；
- 12、审议《关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案》；
- 13、逐项审议《关于发行公司债券方案的议案》
  - 13.01 发行规模
  - 13.02 票面金额、发行价格
  - 13.03 发行对象及向公司股东配售的安排
  - 13.04 债券期限及品种
  - 13.05 债券利率及其确定方式
  - 13.06 担保方式
  - 13.07 发行方式
  - 13.08 募集资金用途
  - 13.09 偿债保障措施
  - 13.10 发行债券的上市
  - 13.11 关于本次发行公司债券的授权事项
  - 13.12 本决议的有效期
- 14、审议《关于公司子公司提供对外担保的议案》；
- 15、审议《关于调整公司独立董事津贴标准的议案》；
- 16、关于选举董事的议案
  - 16.01 审议《关于许荣茂先生担任公司第九届董事会董事的议案》
  - 16.02 审议《关于许薇薇女士担任公司第九届董事会董事的议案》
  - 16.03 审议《关于许世坛先生担任公司第九届董事会董事的议案》
  - 16.04 审议《关于吴凌华先生担任公司第九届董事会董事的议案》
  - 16.05 审议《关于王颖女士担任公司第九届董事会董事的议案》
- 17、关于选举独立董事的议案
  - 17.01 审议《关于吴泗宗先生担任公司第九届董事会独立董事的议案》
  - 17.02 审议《关于徐建新先生担任公司第九届董事会独立董事的议案》
  - 17.03 审议《关于钱协良先生担任公司第九届董事会独立董事的议案》
  - 17.04 审议《关于王洪卫先生担任公司第九届董事会独立董事的议案》
- 18、关于选举监事的议案

- 18.01 审议《关于汤沸女士担任公司第九届监事会监事的议案》
- 18.02 审议《关于冯沛婕女士担任公司第九届监事会监事的议案》
- 18.03 审议《关于孙岩先生担任公司第九届监事会监事的议案》
- 三、独立董事述职；
- 四、股东代表发言及回答股东提问；
- 五、大会进行表决；
- 六、宣布表决结果；
- 七、宣读法律意见书；
- 八、宣读 2020 年年度股东大会决议；
- 九、宣布大会结束。

# 上海世茂股份有限公司

## 2020 年年度股东大会注意事项

根据《中华人民共和国公司法》和中国证券监督管理委员会《上市公司股东大会规则》的有关规定，为维护投资者的合法权益，确保 2020 年年度股东大会的正常秩序和议事效率，现就有关出席会议的注意事项通知如下：

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

2、本次大会设秘书处，具体负责大会有关程序及服务事宜。

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

4、依照公司章程规定，本次年度股东大会只对通知中列明的事项作出决议。

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

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

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

8、议案表决后，由会议主持人宣布表决结果，并由律师宣读法律意见书。

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

2020 年年度股东大会之议案一

**上海世茂股份有限公司**  
**关于公司 2020 年年度报告及摘要的议案**

各位股东：

根据《公司章程》和《董事会议事规则》的有关规定，公司按照中国证监会、上海证券交易所有关上市公司编制 2020 年年度报告及摘要的规定，并结合公司的实际情况编制了《上海世茂股份有限公司 2020 年年度报告》及《上海世茂股份有限公司 2020 年年度报告摘要》。

公司《2020 年年度报告及摘要》已于 2021 年 3 月 23 日，经公司第八届董事会第二十七次会议审议通过，并根据上海证券交易所的安排已于 2021 年 3 月 25 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）及《上海证券报》上正式对外披露。

特此议案，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

## 2020 年年度股东大会之议案二

## 上海世茂股份有限公司

### 2020 年度董事会工作报告

各位股东：

#### 一、公司总体经营情况回顾

2020 年公司顶住疫情压力，实现稳健发展，在努力夯实基础管理、控制经营风险的同时，积极推动各项业务发展保持良好势头。

公司全年实现营业收入 217.05 亿元，同比增长 1.19%，其中房地产销售收入 202.44 亿元，同比增长 1.25%；房地产租赁收入（租金+物管费）11.49 亿元，同比下降 1.52%；

报告期内，公司实现综合毛利润 76.73 亿元，同比增长 2.20%，综合毛利率 35.35%，较 2019 年同期提升 0.34 个百分点。受疫情影响，公司实现净利润 32.49 亿元，同比下滑 15.43%，归属于上市公司股东净利润 15.50 亿元，同比下滑 36.20%。

公司始终高度重视防控风险，对现金流及负债管理持续优化，报告期末公司拥有的货币资金余额达到 143.53 亿元，同比增长 11.90%，其中非受限现金 124.40 亿元，现金短债比达到 2.09 倍。剔除预收账款之后的资产负债率为 65.41%，有息负债率为 20.22%，持续维持低位，三道红线均全部绿线达标。

#### 二、2020 年董事会工作基本情况

##### 1、董事会会议情况及决议内容

（1）公司于 2020 年 1 月 6 日以通讯方式召开第八届董事会第十六次会议，审议通过了《关于为控股子公司提供担保的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 1 月 7 日的《上海证券报》。

（2）公司于 2020 年 2 月 10 日以通讯方式召开第八届董事会第十七次会议，审议通过了《关于申请延长资产管理计划投资期限的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 2 月 11 日的《上海证券报》。

(3) 公司于 2020 年 3 月 24 日以现场方式召开第八届董事会第十八次会议，审议通过了《关于公司 2019 年年度报告及摘要的议案》、《公司 2019 年度董事会工作报告》、《公司 2019 年度总裁工作报告》、《公司 2019 年度财务决算及 2020 年度财务预算报告》、《公司 2019 年度利润分配预案》、《关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度会计师事务所的议案》、《关于 2019 年度公司高管薪酬考核的议案》、《关于公司 2020 年预计发生日常关联交易的议案》、《公司 2019 年内部控制评价报告》、《公司 2019 年内部控制审计报告》、《关于公司 2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》、《关于公司拟发行债务融资工具的议案》、《关于公司董事会授权董事长 2020 年对外赠与额度的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 3 月 26 日的《上海证券报》。

(4) 公司于 2020 年 4 月 28 日以通讯方式召开第八届董事会第十九次会议，审议通过了《关于公司 2020 年第一季度报告的议案》、《关于公司解除部分对外担保的议案》、《关于公司为控股子公司提供担保的议案》、《关于公司发行资产支持证券暨担保的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 4 月 29 日的《上海证券报》。

(5) 公司于 2020 年 5 月 26 日以通讯方式召开第八届董事会第二十次会议，审议通过了《关于控股子公司拟向金融机构申请综合授信额度及担保的议案》、《关于提请召开公司 2019 年度股东大会的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 5 月 27 日的《上海证券报》。

(6) 公司于 2020 年 7 月 8 日以通讯方式召开第八届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于聘任公司总裁的议案》、《关于提名第八届董事会董事候选人的议案》、《关于提请召开公司 2020 年度第一次临时股东大会的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 7 月 9 日的《上海证券报》。

(7) 公司于 2020 年 8 月 18 日以通讯方式召开第八届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于公司 2020 年半年度报告及摘要的议案》、《关于公司 2020 年 1 至



6 月募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》、《关于公司为参股子公司提供担保的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 8 月 20 日的《上海证券报》。

(8) 公司于 2020 年 9 月 8 日以通讯方式召开第八届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于公司控股子公司向关联方购买服务暨关联交易的议案》、《关于控股子公司拟申请发行项目收益票据的议案》、《关于提请召开公司 2020 年度第二次临时股东大会的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 9 月 9 日的《上海证券报》。

(9) 公司于 2020 年 10 月 29 日以通讯方式召开第八届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司 2020 年第三季度报告的议案》、《关于收购四川安谷川 51% 股权暨与关联方共同投资的议案》、《关于与关联方共同投资暨关联交易的议案》、《关于变更部分募集资金投资项目的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 10 月 30 日的《上海证券报》。

(10) 公司于 2020 年 11 月 6 日以通讯方式召开第八届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于提请召开公司 2020 年度第三次临时股东大会的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 11 月 7 日的《上海证券报》。

## 2、董事会对股东大会决议的执行情况

2020 年 6 月 17 日公司 2019 年年度股东大会审议通过了《关于<公司 2019 年度利润分配预案>的议案》，以截止 2019 年 12 月 31 日公司总股本 3,751,168,261 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金股利 2.60 元(含税)，合计派发 975,303,747.86 元。上述利润分配预案已于 2020 年 7 月 16 日发放。

## 3、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### <1>董事会审计委员会履职情况汇报

根据公司《董事会审计委员会工作细则》的规定，董事会审计委员会对公司 2019

年度经营目标完成情况、年度财务报告、会计师事务所从事审计工作的情况，此外，对 2020 年第一季度、半年度、第三季度财务报表及关联交易事项等工作进行了检查，具体情况如下：

(1) 对公司提交的 2019 年财务报告的审阅意见

2020 年 1 月 21 日，公司董事会审计委员会召开了第八届审计委员会 2020 年第一次会议，会议审议了公司编制的 2019 年度财务报表及《2019 年度财务会计报表说明》。

与会委员认为：公司能够按照国家有关会计制度、准则和公司相关会计政策编制 2019 年财务报告；公司编制的财务会计报告基本反映了公司 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的经营成果；同意将公司编制的 2019 年财务报告提交负责公司年报审计的会计师事务所审计。

(2) 对会计师事务所提交的 2019 年度审计工作计划的审阅意见

2020 年 1 月 21 日，公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第一次会议，会议审议了上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的对公司 2019 年度审计的工作计划，并对审计计划进行审查。

在审查审计工作计划过程中，审计委员会对上会会计师事务所(特殊普通合伙)拟安排参加审计人员的专业胜任能力、独立性等方面进行了审核，对审计计划提出的审计风险评估、重点审计内容、采取的审计策略等方面进行了讨论，对审计时间安排进行了沟通。与会委员认为，同意上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的 2019 年度审计工作计划，公司 2019 年度审计工作遵照上述工作计划执行。

(3) 对会计师事务所提交的公司 2019 年财务报告审计意见的审阅意见

2020 年 3 月 6 日，公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第二次会议，会议审议了由上会会计师事务所(特殊普通合伙)提交的有关公司 2019 年财务报告审计意见。

与会委员认为：上会会计师事务所(特殊普通合伙)能够按照本年度财务报告审计计划完成审计工作，如期出具了《公司 2019 年度财务报表的审计意见》；能够按照中国注册会计师审计准则执行审计工作；审计程序符合相关规定的要求；对公司提交的《2019 年财务报告》进行了客观和公正的评价。

审计委员会同意将经上会会计师事务所(特殊普通合伙)审计的《公司 2019 年财

务报告》提交公司董事会会议审议。

(4) 对上会会计师事务所（特殊普通合伙）从事公司 2019 年审计工作的总结报告及对公司聘请 2020 年会计师事务所的意见

经对上会会计师事务所（特殊普通合伙）从事公司 2019 年审计工作的检查，我们认为，该事务所在从事公司 2019 年各项审计工作中，能够遵守职业道德规范，按照中国注册会计师审计准则执行审计工作，相关审计意见客观和公正。

为此，建议公司继续聘请上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度会计师事务所。

(5) 对公司提交的 2019 年内控评价报告的审阅意见

2020 年 3 月 6 日，公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第二次会议，会议审议了由公司提交的 2019 年内控评价报告。

与会委员认为：公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，并且结合公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上出具了公司 2019 年内控评价报告，该报告真实反映了公司 2019 年内部控制工作情况。

审计委员会同意将公司提交的公司 2019 年内控评价报告提交公司董事会会议审议。

(6) 对公司提交的 2020 年第一季度财务报表的审阅意见

2020 年 4 月 24 日，公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第三次会议，会议主要审议了公司编制的 2020 年第一季度财务报表。

与会委员认为：公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定，会计报表的数据基本反映了 2020 年第一季度公司财务状况。同意将上述报表提交公司董事会会议审议。

(7) 对公司提交的 2020 年半年度财务报表的审阅意见

2020 年 8 月 14 日，公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第四次会议，会议审议了公司编制的 2020 年半年度财务报表。

与会委员认为：公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定，会计报表的数据基本反映了 2020 年半年度公司财务状况，同意将上述报表提交公司董事会会议审议。

(8) 对公司提交的 2020 年第三季度财务报表的审阅意见

2020 年 10 月 26 日,公司董事会审计委员会召开第八届董事会审计委员会 2020 年第五次会议,会议审议了公司编制的 2019 年第三季度财务报表。

与会委员认为:公司财务报表编制符合《企业会计准则》及其相关规定,会计报表的数据基本反映了 2020 年第三季度公司财务状况,同意将上述报表提交公司董事会会议审议。

(9) 2020 年 9 月 7 日,公司董事会审计委员会关于公司控股子公司向关联方购买服务暨关联交易的书面审核意见:

公司控股子公司石狮世茂房地产开发有限公司拟委托公司控股股东世茂集团控股有限公司全资子公司上海世茂物联网科技有限公司开展“丝路山水地图多媒体数字展”设计与施工一体化项目的相关工作,工作事项包括展览形式设计及内容深化设计、多媒体展览创作、施工及布展等。

本次关联交易根据公平、公允原则参考市场价格进行定价,并按照合同相关条款执行。上述交易构成了上市公司的关联交易,相关关联交易金额为 1,890.54 万元。我们认为:本次关联交易严格按照有关法律程序进行,符合相关法律法规及《公司章程》的规定,不存在损害公司及中小股东利益的情形。本委员会同意本次关联交易事项,建议公司董事赞成本次关联交易。

(10) 2020 年 10 月 29 日,公司董事会审计委员会关于公司收购四川安谷川 51% 股权暨与关联方共同投资的书面审核意见:

公司全资子公司上海夜凯企业管理有限公司(以下简称“上海夜凯企业”)及公司关联方成都世茂新城房地产开发有限公司(以下简称“成都世茂新城”)拟分别收购成都金舵鑫合投资中心(有限合伙)(以下简称“成都金舵鑫合”)所持有的四川安谷川科技有限责任公司(以下简称“四川安谷川”)51%和 48%股权。

四川安谷川拥有成都市郫都区安靖镇方碑村 3、4、5、12 社的国有建设用地使用权【不动产权证号:川(2018)郫都区不动产权第 0099035 号】。项目位于成都市郫都区安靖镇方碑村 3、4、5、12 社,所在位置为成都绕城高速以内的安靖板块,宗地用途为二类住宅用地(其中兼容商业的计容建筑面积比例占计入容积率总建筑面积的 30-40%),土地使用年限按住宅 70 年和商业 40 年计算,规划建设用净用地面积 110,183.6 平方米。项目规划总建筑面积 34.77 万平方米,计容建筑面积 24.64

万平方米，楼面均价约为 5,103 元/平方米。

在本次股权转让后，上海夜凯企业及成都世茂新城对四川安谷川持股比例为 51%、49%，双方按照同股同权的原则负责项目地块的开发及经营管理。

四川良政资产评估有限公司于 2020 年 10 月 27 日出具《成都世茂新城房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的四川安谷川科技有限责任公司股东全部权益市场价值资产评估报告》（川良政评报字[2020]1010 号），评估结论为：“经采用资产基础法评估，截至评估基准日，四川安谷川科技有限责任公司资产总额评估值为 63,773.49 万元；负债总额评估值为 30,139.87 万元；净资产评估值为 33,633.62 万元”。

经各方协商同意，本次交易对价为人民币 550,898,720.54 元，并订立《股权转让合同》。本次交易事项构成与关联方共同投资的关联交易，相关关联交易金额为上海夜凯企业按 51%股权比例应承担的交易金额为人民币 280,958,347.48 元。

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

（11）2020 年 10 月 29 日，公司董事会审计委员会关于公司与关联方共同投资暨关联交易的书面审核意见：

公司初步计划拟将控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司（以下简称：武汉世茂嘉年华）将作为未来公司与关联方共同投资拓展包括商业地产、住宅或酒店在内的综合体项目的投资管理公司。

上海世茂股份有限公司（以下简称：本公司）与世茂集团控股有限公司（以下简称：世茂集团控股）全资子公司上海世茂建设有限公司分别持有武汉世茂嘉年华 51%、49%的股权，拟按现有股权比例对武汉世茂嘉年华进行增资 40 亿元至注册资本人民币 60 亿元。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定，世茂集团控股为本公司关联法人，形成共同投资的关联交易，关联交易金额为公司的出资金额人民币 20.4 亿元。

我们认为：公司与世茂集团共同投资综合类房地产项目，旨在加快公司业务拓展，持续增加公司土地储备，提升公司未来的经营业绩，符合整体发展的需要，符合公司及中小股东的利益。本委员会同意本次关联交易事项，建议公司董事赞成本次关联交易。

## <2>董事会薪酬与考核委员会的履职情况汇报

根据公司《董事会薪酬与考核委员会工作细则》的规定，薪酬与考核委员会对公司 2019 年度经营目标完成情况、高级管理人员履行职责情况、绩效考核、股权激励及薪酬情况等工作进行了讨论和审议，具体情况如下：

2020 年 3 月 17 日，公司董事会薪酬与考核委员会召开了第八届董事会薪酬与考核委员会 2020 年第一次会议，会议审议了公司提交的关于 2019 年度高级管理人员考评。

与会委员认为：公司经营管理层圆满完成了 2019 年度的经营计划和财务预算同时，各高管在各自分管职责范围内均较好地履行了自己的职责，较好地完成了各自的工作计划，同时也没有因为个人的重大失误给公司造成较大损失情况的发生综合上述情况，薪酬与考核委员会建议各高管的年度考核全部通过，其年度薪酬水平由公司根据经营业绩完成情况、个人工作表现及贡献以及行业薪酬水平综合评定建议公司关于 2019 年度公司高管薪酬考核事宜提交公司董事会会议审议。

## <3>董事会提名委员会的履职情况汇报

(1) 2020 年 7 月 8 日，公司董事会提名委员会召开第八届董事会提名委员会 2020 年第一次会议，会议就相关公司总裁候选人的任职条件等有关事项进行了审查，并出具审核意见。经研究，与会委员一致认为：

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

上述公司总裁候选人符合相关法律法规和《公司章程》的规定以及本公司实际情况，同意将上述公司总裁候选人提交公司第八届董事会第二十一次会议审议。

(2) 2020 年 7 月 8 日，公司董事会提名委员会召开第八届董事会提名委员会 2020 年第一次会议，会议就相关公司第八届董事会董事候选人的任职条件等有关事项进行了审查，并出具审核意见。经研究，与会委员一致认为：

公司股东峰盈国际有限公司推荐的吴凌华先生，符合中国证监会以及上海交易所有关规定的要求，建议提名委员会推荐上述候选人为公司第八届董事会董事候选人。

上述公司第八届董事会董事候选人符合相关法律法规和《公司章程》的规定以

及本公司实际情况，同意将上述公司第八届董事会董事候选人提交公司第八届董事会第二十一次会议审议。

### 三、公司治理情况

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

#### 1、对照上市公司治理规范性文件的情况说明

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

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

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

#### 2、关于股东与股东大会

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

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

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

#### 3、关于控股股东与上市公司的关系

公司与控股股东及其关联企业在人员、资产、机构、财务和业务等方面完全分

开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司控股股东能够严格遵守对公司避免同业竞争的承诺。

公司的董事会、监事会及其他内部机构独立运作，公司的重大决策由股东大会和董事会依法作出，控股股东未直接或间接干预公司的决策和经营活动。控股股东对公司董事、监事候选人的提名，严格遵循法律、法规和公司章程规定的条件和程序。

#### 4、关于董事与董事会

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

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

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

#### 5、关于监事和监事会

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

#### 6、关于相关利益者

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



#### 7、关于信息披露与透明度

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

公司通过接待股东来访和咨询、开通投资者热线电话等方式增强信息披露透明度；通过《上海证券报》和公司官方网站及时公告公司经营信息，确保所有股东有平等获得信息的机会。公司还通过不定期举行投资者沟通交流会、项目考察活动等互动方式，推动投资者关系管理工作，增强投资者对公司的理解和信任。

#### 8、内幕知情人登记管理相关情况

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

### 四、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

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

#### 1、独立董事积极参与董事会专门委员会工作

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

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

#### 2、独立董事认真履行年报编制和披露过程中的职责

公司独立董事严格按照《公司独立董事年报工作制度》，认真履行公司年报编制和披露过程中的职责。在公司本年度报告编制和披露过程中，独立董事通过参加年

报审计工作会议、听取公司管理层关于公司经营与运作情况的汇报、与年审注册会计师进行沟通答疑等方式，认真履行独立董事的职责，充分发挥独立董事的监督作用。

### 3、独立董事对关联交易等重要事项积极发表意见

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

## 五、公司 2021 年的发展目标及展望

回顾 2020 年，在有效开展疫情防控的同时，我国经济继续保持稳中向好、长期向好的基本趋势，加快现代化经济体系建设，推动包括服务业在内重点行业的高质量发展，保持经济运行在合理区间，确保全面建成小康社会和“十三五”规划圆满收官。

展望 2021 年，在房地产领域，在“房住不炒”和“因城施策”的大背景下，政府将进一步完善住房市场体系和保障体系，房地产行业将延续平稳健康发展的趋势。

世茂股份始终以“提升城市生活品质”为己任，致力于商业地产的专业化开发和经营，打造高标准的商业综合体。作为国内商业地产的上市公司，我们将客户的需求、股东的利益、优秀人才的培育作为追求的目标。

根据公司目前经营业务开展的情况，2021 年，公司计划实现合约销售 380 亿元，公司 2021 年度资本性支出预计为 270 亿元，三项费用预计为 42 亿元，计划采用银行借款、债权融资、预售房款等融资手段满足资金需求。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

## 2020 年年度股东大会之议案三

## 上海世茂股份有限公司

### 2020 年度监事会工作报告

各位股东：

#### (一) 监事会的工作情况

##### 1、监事会履行监督职责

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

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

##### 2、监事会召开会议情况

(1) 公司于 2020 年 3 月 24 日以现场会议方式召开第八届监事会第九次会议。会议审议通过了《监事会就公司 2019 年年度报告及摘要拟发表的意见》、《公司 2019 年度监事会工作报告》、《关于公司 2019 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 3 月 26 日的《上海证券报》。

(2) 公司于 2020 年 4 月 28 日以通讯方式召开第八届监事会第十次会议。会议审议通过《监事会关于就公司 2020 年第一季度报告拟发表的意见》。

决议公告刊登在 2020 年 4 月 29 日的《上海证券报》。

(3) 公司于 2020 年 8 月 18 日以通讯方式召开第八届监事会第十一次会议。会议审议通过《监事会就公司 2020 年半年度报告及摘要拟发表的意见》、《关于公司 2020 年 1 至 6 月募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 8 月 20 日的《上海证券报》。

(4) 公司于 2020 年 10 月 29 日以通讯方式召开第八届监事会第十二次会议。

会议审议通过《监事会关于就公司 2020 年第三季度报告拟发表的意见》、《关于变更部分募集资金投资项目的议案》。

决议公告刊登在 2020 年 10 月 30 日的《上海证券报》。

## **(二) 监事会对公司有关事项的独立意见**

### **1、监事会对公司依法运作情况的独立意见**

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

### **2、监事会对检查公司财务情况的独立意见**

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

### **3、监事会对公司关联交易情况的独立意见**

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

### **4、监事会对会计师事务所非标意见的独立意见**

上会会计师事务所（特殊普通合伙）未对公司本年度财务报告出具具有解释性说明、保留意见、拒绝发表意见或否定意见的审计报告。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

## 2020 年年度股东大会之议案四

## 上海世茂股份有限公司

## 2020 年度财务决算及 2021 年度财务预算报告

各位股东：

根据《公司章程》的有关规定，公司特此向董事会汇报 2020 年财务决算及 2021 年财务预算有关情况。

### 一、2020 年度财务决算报告

《公司 2020 年度财务报告》已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。现报告情况如下：

#### 1、总资产

报告期末，公司总资产 1,493.05 亿元，较年初上升 7.05 亿元，上升幅度为 2.78%，主要原因是公司报告期内新增存货项目（土地储备）、销售回款增加期末货币资金及投资性房地产评估增值所致。

#### 2、负债总额

报告期末，公司负债总额为 993.93 亿元，较年初上升 200.33 亿元，上升幅度为 25.24%，主要原因是大股东、子公司之股东关联往来款增加以及收到合营项目销售回款及期末应付工程款增加所致。

#### 3、归属于母公司所有者权益合计

报告期末，公司归属于母公司所有者权益合计为 260.88 亿元，较年初上升 7.05 亿元，上升幅度为 2.78%，主要原因是报告期内公司房地产业务利润增长。

#### 4、利润完成情况

报告期内，公司实现总营业收入 217.05 亿元，比上年同期上升 2.56 亿元，上升幅度为 1.19%，主要原因是报告期内商业地产销售业务收入增加所致。

报告期内，公司实现归属于母公司所有者的净利润 15.50 亿元，比上年同期减少 8.79 亿元，减少幅度为 36.20%。在 2020 年新型冠状病毒疫情的背景下，公司总体收入同比基本持平，但销售费用和管理费用显著上升，及报告期内没有新增在营的投资性房地产项目所致。

主要财务指标:

报告期内, 公司实现基本每股收益 0.41 元, 较上年每股收益 0.65 元, 减少了 0.24 元, 下降幅度为 36.92%。

报告期末, 公司每股净资产 12.85 元, 较上年末每股净资产 11.94 元, 上升了 0.91 元, 上升幅度为 7.62%, 主要原因是报告期内公司房地产业务利润增长。

报告期内, 公司实现加权平均净资产收益率 9.76%, 较上年净资产收益率 10.44%, 下降了 0.68 个百分点, 下降幅度为 6.51%, 主要原因是报告期净资产增长幅度较大。

报告期末, 公司资产负债率 66.57%, 较上年末资产负债率 58.95%, 上升了 9.78 个百分点, 下降幅度为 16.59%, 主要原因是一年内到期的非流动负债、其他流动负债减少所致。

报告期末, 公司流动比率 1.18, 较上年流动比率 1.17, 基本持平。

报告期末, 公司速动比率 0.30, 较上年速动比率 0.31, 基本持平。

报告期末, 每股资本公积 0.21 元, 较上年每股资本公积 0.21 元, 基本持平。

报告期末, 每股未分配利润 4.47 元, 较上年每股未分配利润 4.35 元, 上升了 0.12 元, 上升幅为 2.76%, 主要原因是报告期内地产销售业务利润增加所致。

(有关公司 2020 年度财务情况的分析请参见公司 2020 年年度报告(正文)“董事会报告——【董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析】”及 2020 年度财务报表及报表附注)

## 二、2021 年度财务预算报告

根据公司 2021 年的经营开发计划, 为配合现有业务发展的需要, 公司 2021 年度资本性支出预计为 270 亿元, 三项费用预计为 42 亿元, 计划采用银行借款、债权融资、预售房款、委托贷款等融资手段满足资金需求。

特此报告, 请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

## 2020 年年度股东大会之议案五

## 上海世茂股份有限公司

### 2020 年度利润分配预案

各位股东：

经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年度母公司净利润 1,246,930,109.06 元，连同母公司上年度可供股东分配的利润 2,283,398,480.10 元，扣除提取的法定盈余公积 124,693,010.91 元及已宣告分配的股利 975,303,747.86 元，截至 2020 年 12 月 31 日，公司期末可供股东分配利润为 2,430,331,830.39 元。

公司 2020 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的总股本为基数分配利润及转增股本。本次利润分配、公积金转增股本方案如下：

上市公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税）。截至 2020 年 12 月 31 日，公司总股本 3,751,168,261 股，以此计算合计拟派发现金红利 637,698,604.37 元（含税）。本年度公司现金分红比例为 41.14%，剩余未分配利润结转至下一年度；本次公司不进行资本公积金转增股本。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

2020 年年度股东大会之议案六

## 上海世茂股份有限公司

### 关于续聘上会会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度会计师事务所的议案

各位股东：

经董事会审计委员会对上会会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称:上会所)从事公司 2020 年审计工作的检查,认为上会所在从事公司 2020 年各项审计工作中,能够遵守职业道德规范,按照中国注册会计师审计准则执行审计工作,相关审计意见客观和公正。为此,建议公司继续聘请上会会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2021 年度会计师事务所。

经审计委员会建议,公司拟续聘上会会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2021 年度会计师事务所。

报告期,公司应支付给上会所 2020 年度财务报告审计费用为人民币 175 万元(含税),内部控制审计费用为人民币 60 万元(含税),审计费用合计 235 万元(含税)(尚未支付)。

特此议案,请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

附件：《拟续聘会计师事务所的基本情况》



附件：拟续聘会计师事务所的基本情况

### 拟续聘会计师事务所的基本情况

#### （一）机构信息

##### 1. 基本信息。

上会会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“上会”）原名上海会计师事务所（以下简称上会），于 1980 年筹建，1981 年元旦正式成立。1998 年 12 月按财政部、中国证券监督管理委员会的要求，改制为有限责任公司制的会计师事务所。2013 年 12 月上海上会会计师事务所有限公司改制为上会会计师事务所（特殊普通合伙）。

注册地址：上海市静安区威海路 755 号 25 层。

执业资质：会计师事务所执业证书（编号 31000008）；会计师事务所证券、期货相关业务许可证（证书号 32）；首批获准从事金融相关审计业务会计师事务所资质，批准文号：银发（2000）358 号；中国银行间市场交易商协会会员资格；军工涉密业务咨询服务安全保密条件备案证书等相关资质。

是否曾从事证券服务业务：是。

首席合伙人：张晓荣。

合伙人数量：2020 年末 74 人。

注册会计师人数：2020 年末 414 人。

签署过证券服务业务审计报告的注册会计师人数：2020 年末 109 人。

最近一年经审计的收入总额（2019 年度）：3.79 亿元

审计业务收入（2019 年度）：2.50 亿元

证券业务收入（2019 年度）：1.10 亿元

上年度共向 38 家上市公司提供审计服务，收费总额 0.39 亿元，涉及行业包括采矿业；制造业；电力、热力、燃气及水生产和供应业；批发和零售业；交通运输、仓储和邮政业；房地产业；信息传输、软件和信息技术服务业；科学研究和技术服务业；文化、体育和娱乐业。

本公司同行业上市公司审计客户家数：2 家

##### 2. 投资者保护能力。

职业风险基金计提金额：截至 2020 年末 76.64 万元

购买的职业保险累计赔偿限额：3 亿元

根据《财政部 证监会关于会计师事务所从事证券期货相关业务有关问题的通知》（财会〔2012〕2 号）的规定,证券资格会计师事务所职业保险累计赔偿限额和职业风险基金之和不得低于 8,000 万元；本所符合相关规定。

近三年上会会计师事务所（特殊普通合伙）已审结的与执业行为相关的民事诉讼中均无需承担民事责任。

### 3.诚信记录。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 0 次、监督管理措施 4 次、自律监管措施 0 次和纪律处分 0 次。近三年因执业行为受到刑事处罚 0 次、行政处罚 0 次、监督管理措施 4 次共涉及 8 名从业人员、自律监管措施 0 次。

## （二）项目信息

### 1.基本信息

(1)拟任 2021 年度审计服务项目合伙人，签字会计师

姓名：胡治华。

执业资质：中国注册会计师。

从业经历：1997 年起从事注册会计师行业，从事多家上市公司的审计服务工作，具备相应专业胜任能力。

兼职情况：无。

是否从事过证券服务业务：是。

(2)拟任 2021 年度审计服务质量控制复核人

姓名：沈佳云。

执业资质：中国注册会计师。

从业经历：从事证券服务业多年，先后担任多家上市公司的审计服务以及质量控制复核工作，具备相应专业胜任能力。

兼职情况：现担任上海中华控股股份有限公司独立董事和山东鲁阳节能材料股

份有限公司独立董事。

是否从事过证券服务业务：是。

(3)拟任 2021 年度审计服务签字会计师

姓名：荣婷婷。

执业资质：中国注册会计师。

从业经历：2008 年起从事注册会计师行业，主要从事上市公司以及房地产行业的审计服务工作，具备相应专业胜任能力。

兼职情况：无。

是否从事过证券服务业务：是。

## 2.诚信记录

拟任项目合伙人胡治华，拟任质量控制复核人沈佳云，拟任签字会计师荣婷婷最近三年未受到刑事处罚、行政处罚、行政监管措施和自律监管措施。

## 3.独立性

拟任项目合伙人胡治华，拟任质量控制复核人沈佳云，拟任签字会计师荣婷婷不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

## 4.审计收费

2020 年度财务报告审计费用为人民币 175 万元(含税)，内部控制审计费用为人民币 60 万元(含税)，审计费用合计 235 万元(含税)。该项费用系基于上会提供审计服务所投入的专业服务，综合考虑项目团队专业能力和经验以及实际投入项目的工作时间协商确定。

2019 年度财务报告审计费用为人民币 175 万元(含税)，内部控制审计费用为人民币 60 万元(含税)，审计费用合计 235 万元(含税)。

## 2020 年年度股东大会之议案七

## 上海世茂股份有限公司

## 关于公司 2021 年预计发生日常关联交易的议案

各位股东：

根据《上海证券交易所股票上市规则》和《公司关联交易决策制度》的有关规定，按类别对本公司 2021 年度预计将发生的日常关联交易提交本次董事会会议审议。

为进一步规范公司及其附属公司与控股股东及其附属公司及其他关联公司间的日常关联交易，公司回顾了 2020 年度日常关联交易的预计和实际发生情况并预计 2021 年度将发生日常关联交易的类别和金额。

一、2020 年度日常关联交易的预计和执行情况(单位：万元)：

关联交易类别	关联人	本次预计金额	占同类业务比例 (%)	本年实际发生金额	占同类业务比例 (%)
向关联人提供劳务、销售产品、商品及提供租赁	福州世茂新纪元置业有限公司	300.00	10.17	253.86	9.25
	国泰土地整理集团有限公司	800.00	27.12	757.96	27.61
	南京世茂新领航置业有限公司	150.00	5.08	231.24	8.42
	厦门祺翎企业管理有限公司	450.00	15.25	343.86	12.53
	上海世茂旅游发展有限公司	200.00	6.78	176.93	6.45
	上海世茂樞拓置业有限公司	900.00	30.51	825.54	30.07
	沈阳世茂新发展置业有限公司	150.00	5.08	155.75	5.67
	小计	2,950.00	100.00	2,745.14	100.00
接受关联人提供的劳务、租赁	上海繁英环境工程有限公司	1,550.00	8.20	1327.23	7.71
	上海家和信息技术有限公司	150.00	0.79	122.21	0.71
	上海世茂房地产有限公司	650.00	3.44	640.13	3.72
	烟台世茂置业有限公司	150.00	0.79	106.91	0.62
	世茂天成物业服务集团有限公司	11,500.00	60.85	11,105.65	64.54
	上海润尚房地产经纪有限公司	1,100.00	5.82	556.30	3.23
	上海世茂物联网科技有限公司	800.00	4.23	425.72	2.47
	诺斯(上海)融资租赁有限公司	3,000.00	15.87	2,923.69	16.99
	小计	18,900.00	100.00	17,207.83	100.00

二、2021 年度日常关联交易预计金额和类别(单位：万元)

	关联人	本次预计金额	占同类业务比例 (%)	本年年初至披露日与关联人累计已发生的交易金额	上年实际发生金额	占同类业务比例 (%)
向关联人提供劳务、销售产品、商品及提供租赁	福州世茂新纪元置业有限公司	200.00	0.97	-	253.86	8.99
	国泰土地整理集团有限公司	820.00	3.99	203.00	757.96	26.85
	厦门祺翎企业管理有限公司	370.00	1.80	57.36	343.86	12.18
	上海世茂槿拓置业有限公司	2,023.00	9.84	45.00	890.00	31.53
	泉州泓茂实业发展有限公司	670.00	3.26	-	-	-
	深圳市前海世茂投资管理有限公司	868.00	4.22	214.89	576.79	20.44
	成都世茂房地产开发有限公司	765.00	3.72	-	-	-
	南京世茂新领航置业有限公司	4,015.00	19.53	-	-	-
	成都世茂新城房地产开发有限公司	3,040.00	14.79	-	-	-
	大厂回族自治县中基太业房地产开发有限公司	1,500.00	7.30	-	-	-
	武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	3,400.00	16.54	-	-	-
	上海世茂国际广场有限责任公司	1,380.00	6.71	-	-	-
	上海世茂房地产有限公司	550.00	2.68	-	-	-
	南京海峡城开发建设有限公司	305.00	1.48	-	-	-
	深圳市皇庭房地产开发有限公司	650.00	3.16	-	-	-
	小计	20,556.00	100.00	520.25	2,822.46	100.00
接受关联人提供的劳务、租赁、采购商品	上海润尚房地产经纪有限公司	1,015.00	4.39	-	556.30	3.96
	上海繁英环境工程有限公司	1,680.00	7.27	79.49	1,327.23	9.44
	上海世贝智能化工程有限公司	150.00	0.65	-	0.30	0.00
	上海世茂物联网科技有限公司	2,450.00	10.61	4.12	425.72	3.03
	苏州翀天智能化工程有限公司	2,850.00	12.34	21.40	-	-
	上海世茂房地产有限公司	1,450.00	6.28	88.43	640.13	4.55
	南京海峡城开发建设有限公司	1,200.00	5.20	181.39	-	-
	世茂天成物业服务集团有限公司	12,300.00	53.26	535.67	11,105.65	79.01
小计	23,095.00	100.00	910.50	14,055.33	100.00	

## 三、关联方介绍和关联关系

关联方名称	法定代表人	注册资本 (万元)	注册地址	经营范围	关联关系
福州世茂新纪元置业有限公司	赵嵘	88,790.00	闽侯县甘蔗街道新区中路	房地产开发建设、出租、出售及配套服务的建设和物业管理	同受一方控制
国泰土地整理集团有限公司	袁海滨	50,000.00	北京市海淀区中关村南大街1号友谊宾馆9号楼东二层1号	房地产开发、经营等	同受一方控制
泉州泓茂实业发展有限公司	许华芳	3,000.00	福建省泉州台商投资区百崎回族乡亚艺街	房地产经营,自有房屋租赁,物业管理等	合营企业

			与南北大道交汇处星河城		
厦门祺翎企业管理有限公司	周彬	2,000.00	厦门市思明区民族路127号二楼F-28区	企业总部管理;房地产开发经营等	同受一方控制
深圳市前海世茂投资管理有限公司	张海涛	100,000.00	深圳市前海深港合作区南山街道兴海大道3040号前海世茂金融中心二期1栋601	投资管理咨询、企业管理咨询、投资信息咨询等	同受一方控制
上海世茂槿拓置业有限公司	孙岩	10,000.00	上海市松江区佘山镇陶干路701号5幢	房地产经营,自有房屋租赁,物业管理等	同受一方控制
南京海峡城开发有限公司	朱龙凤	美元 69,200.00	南京市建邺区双闸路98号海峡城海峡云科技园02栋309室	房地产开发建设,出租、出售等	同受一方控制
成都世茂房地产开发有限公司	牛伟星	143,000	成都市成华区猛追湾横街99号29层	房地产开发建设,出租、出售等	同受一方控制
南京世茂新领航置业有限公司	严伟国	770000	南京市建邺区所街116号711室	从事房地产开发、建设、销售、租赁;物业管理等	同受一方控制
成都世茂新城房地产开发有限公司	牛伟星	200000	成都市龙泉驿区大面街道天鹅西湖南路333号23栋2层5号	房地产经营、开发;建筑材料的销售等	同受一方控制
大厂回族自治县中基太业房地产开发有限公司	赵庆扬	49357	大厂回族自治县工业园区院内	房地产开发与经营;楼房销售、房屋租赁	同受一方控制
武汉世茂锦绣长江房地产开发有限公司	秦华	美元 11426.9	武汉市汉阳区滨江大道188号	开发、商品房出售、租赁等	同受一方控制
上海世茂国际广场有限责任公司	陈少伟	160000	上海市南京东路829号	从事办公楼及附设商场的开发、建设等	同受一方控制
深圳市皇庭房地产开发有限公司	郑康豪	62300	深圳市福田区福田街道岗厦社区福华路350号岗厦皇庭大厦27A5单元	从事房地产开发经营等	合营企业
上海繁英环境工程有限公司	叶明杰	100.00	上海市闵行区东川路555号戊楼8118室	园林绿化及养护,园林古建筑建筑工程专业施工等	同受一方控制
苏州翀天智能化工程有限公司	吕铭强	2,000.00	苏州市姑苏区宝带西路1177号E座(6幢)5层6-1-4-3号	各类工程建设活动;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;电力设施承装、承修、承试等	同受一方控制
上海世茂房地产有限公司	仲其安	美元 7,500.00	中国(上海)自由贸易试验区民生路600号16幢402室	房地产开发建设,出租等	同受一方控制

上海世贝智能化工程有限公司	叶明杰	800.00	上海市闵行区东川路555号戊楼8210室	各类工程建设活动；从事电子科技、计算机专业领域内的技术开发、技术咨询、技术服务等	同受一方控制
世茂天成物业服务集团有限公司	叶明杰	210,000.00	南京市鼓楼区南通路89号6幢3层301室	物业管理、商业管理与服务等	同受一方控制
上海润尚房地产经纪有限公司	叶明杰	100.00	上海市闵行区东川路555号戊楼8119室	房地产经纪,绿化养护,保洁服务等	同受一方控制
上海世茂物联网科技有限公司	叶明杰	10,000.00	上海市闵行区东川路555号戊楼5288室	从事物联网科技、计算机科技、信息科技领域内的技术开发等	同受一方控制

#### 四、定价政策和定价依据

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

#### 五、交易目的和对上市公司的影响

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

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

3、相关关联交易不影响公司的独立性，公司主要业务没有因上述关联交易而对关联人形成依赖。

根据《公司章程》和《董事会议事规则》的有关规定，关联董事许荣茂董事长、许薇薇副董事长、许世坛董事、吴凌华董事需回避对本议案的表决。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021年6月4日

2020 年年度股东大会之议案八

## 上海世茂股份有限公司

### 关于公司 2020 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案

各位股东：

按照《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》的要求公司编制了《上海世茂股份有限公司 2020 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》，并聘请上会会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《上海世茂股份有限公司 2020 年度募集资金存放与实际使用情况鉴证报告》。具体请见附件。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日



## 2020 年年度股东大会之议案九

## 上海世茂股份有限公司

## 关于公司拟发行债务融资工具的议案

各位股东：

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

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

2、根据公司生产经营、资本支出的需要以及市场条件决定发行相关境内或境外债务融资工具的具体条款和条件以及相关事宜，包括但不限于在前述规定的范围内确定实际发行债务融资工具的种类、币种、金额、发行架构、利率、期限、发行时间、发行对象、发行市场、分期发行及发行期数（如适用）、设置回售条款和赎回条款（如适用）、评级安排、担保事项（如适用）、在满足公司生产经营需要，调整债务结构，补充流动资金等用途范围内确定募集资金的具体用途以及制作、签署、披露所有必要的文件；办理向审批机构申请债券发行的事项，包括但不限于申报、核准、登记、备案等手续，办理发行、交易流通及向相关交易所申请债券上市相关事宜（如在香港联交所上市，批准和签署与香港联交所上市申请相关的任何文件；代表公司向香港交易及结算所有限公司办理开设电子呈交系统（以下简称“ESS”）账户的申请并接纳有关条款、细则及任何相关事宜，其中包括代表公司签署任何与 ESS 登记有关的文件，处理与 ESS 登记有关的一切事宜并开展任何授权人认为适当的相关活动（包括给予通知、进行沟通或者签署任何文件）及其他事宜；

3、公司根据本项授权发行债务融资工具，除了遵守政府及相关监管部门对发行规模的限制外，发行规模不得超过人民币 65 亿元或等值外币（含 65 亿元，以发行后待偿还余额计算，以外币发行的，按照每次发行日中国人民银行公布的汇率中间价折算）；

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

5、本议案所述授权的有效期自股东大会通过本议案授权之日起 24 个月；

6、办理与发行债务融资工具相关且上述未提及到的其他事项。

特此议案，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

## 2020 年年度股东大会之议案十

## 上海世茂股份有限公司

## 关于公司为控股子公司提供担保的议案

各位股东：

为配合公司深圳坪山项目的开发与建设，满足项目日常开发经营对资金的需求，公司控股子公司深圳市坪山区城投宏源投资有限公司（以下简称：坪山宏源）拟向金融机构申请金额不超过人民币10亿元的借款，公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司（以下简称：苏州世茂）拟将持有的坪山宏源60%股权质押给提供借款的金融机构，以该股权质押为坪山宏源提供金额不超过人民币6亿元的借款担保，坪山宏源的其他股东按照持股比例提供相应的借款担保。本次借款担保自股东大会审议通过之日起一年内须完成相关担保手续。

为了支持上市公司的业务发展，公司控股股东世茂集团控股有限公司或其下属子公司拟为苏州世茂本次6亿元的借款担保提供追加担保。

深圳市坪山区城投宏源投资有限公司，成立于 2017 年 12 月 15 日，法定代表人为张海涛，注册资本为 10,000 万元，经营范围为物业租赁；科技技术推广服务(科技企业孵化)；企业管理咨询；科技咨询服务；会议商务策划；酒店管理；租赁和商务服务业；停车场管理；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

最近一年及一期主要财务数据：

单位：人民币，万元

项目	2019 年 12 月 31 日 (经审计)	2021 年 2 月 28 日 (未经审计)
总资产	221,889.28	326,750.00
负债总额	214,607.34	296,243.25
净资产	7,281.94	30,506.74
营业收入	0.00	0.00
净利润	-2,504.54	-1,797.21

被担保方的股权结构：

股东名称	所占比例
苏州世茂投资发展有限公司	60%
深圳市坪山城投置业有限公司	40%
合计	100%

公司通过全资子公司苏州世茂投资发展有限公司持有深圳市坪山区城投宏源投资有限公司 60%股份。

为保障苏州世茂质押担保或提供资金支持部分的权益，坪山宏源愿意为苏州世茂对上述债务质押担保部分或提供资金支持部分提供无条件、不可撤销的连带保证反担保，苏州世茂同意接受坪山宏源所提供的连带责任保证方式的反担保，并订立相关反担保协议，协议项下的反担保期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年。

截止目前，公司及控股子公司累计授权对外担保总额为人民币 229.64 亿元(未含本次会议相关担保额度)，累计对外担保余额为人民币 69.99 亿元，占上市公司最近一期经审计净资产的比例为 26.83%，对外担保逾期数量为人民币 0 元。

根据上海证券交易所《股票上市规则》，公司及其控股子公司对外担保总额超过公司最近一期经审计净资产的 50%，及坪山宏源的资产负债率超过 70%，因此，该担保事项需提请公司股东大会审议。

特此议案，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

## 2020 年年度股东大会之议案十一

## 上海世茂股份有限公司

## 关于公司拟开展供应链金融资产支持票据项目的议案

各位股东：

为进一步支持公司经营发展实际需要，优化公司债务结构，降低财务费用，拓宽直接融资渠道，根据《中华人民共和国公司法》等相关法律法规的规定，公司拟将供应商对公司及下属公司的应收账款债权（即公司及下属子公司对供应商的应付账款）为基础资产，开展储架式供应链金融资产证券化业务（以下简称“供应链 ABS”），并以上述供应链 ABS 相同类型的基础资产，在银行间市场交易商协会注册供应链金融资产支持票据项目（以下简称“供应链 ABN”）。前述供应链 ABS 和供应链 ABN 项目方案如下：

### 一、供应链 ABS 发行方案

1、原始权益人/资产服务机构：保理公司，具体提请股东大会审议授权董事会，并同意董事会转授权公司经营管理层根据实际情况最终确定。

2、计划管理人：证券公司、基金管理公司及资产管理公司等，具体提请股东大会审议授权董事会，并同意董事会转授权公司经营管理层根据实际情况最终确定。

3、基础资产：由原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人（代专项计划）的原始权益人对债务人及共同债务人享有的应收账款债权及其附属权益。（基础资产具体定义以本次专项计划说明书确定为准，以双方签署的基础资产买卖协议的约定为准）

4、基础资产的债务人：公司或合并报表范围内下属子公司。

5、基础资产的共同债务人：公司担任共同债务人。

6、基础资产的原始债权人：为公司或公司合并报表范围内下属子公司提供工程施工、货物销售等服务的供应商。

7、发行规模：本次专项计划拟采取储架发行方式，总规模不超过 20 亿元（含）。具体各期产品的发行要素待发行时确定。

- 8、发行期限：每期专项计划资产支持证券预期期限不超过 3 年（含）。
- 9、发行利率：根据发行时债券市场的市场状况确定。
- 10、发行对象：专项计划优先级资产支持证券向合格投资者发行，发行对象不超过二百人。
- 11、挂牌上市场所：上海证券交易所。
- 12、增信措施：（1）专项计划采用优先/次级分层结构，由公司认购次级资产支持证券；（2）公司作为共同债务人，对于每一笔基础资产项下应收账款出具无条件付款确认文件，确认公司对基础资产项下各笔应收账款到期时的未偿款项承担无条件的共同付款义务，具体以最终签署的相关协议/函件约定为准。

## 二、供应链 ABN 发行方案

- 1、发起机构：保理公司，具体提请股东大会审议授权董事会，并同意董事会转授权公司经营管理层根据实际情况最终确定。
- 2、基础资产：发起机构自原始债权人处合法受让的对债务人及共同债务人享有的应收账款债权及其附属权益（基础资产具体定义以资产支持票据项目发行文件约定的为准）。
- 3、基础资产的债务人：公司或合并报表范围内下属子公司。
- 4、基础资产的共同债务人：公司担任共同债务人。
- 5、基础资产的原始债权人：为公司或公司合并报表范围内下属子公司提供工程施工、货物销售等服务的供应商。
- 6、注册及发行规模：资产支持票据项目拟注册规模不超过人民币 10 亿元（含），可在注册额度内分期发行，具体发行规模将以在中国银行间市场交易商协会注册的金额为准。
- 7、发行期限：资产支持票据项目发行期限不超过 3 年（含），具体发行期限将以资产支持票据项目发行文件约定的为准。
- 8、发行利率：具体票面利率水平在发行前视市场情况确定。
- 9、发行时间：根据公司实际经营情况，在中国银行间市场交易商协会注册有效期内择期发行。
- 10、增信措施：（1）资产支持票据项目采用优先/次级分层结构，由公司认购次

级资产支持票据；（2）公司作为共同债务人，对于每一笔基础资产项下应收账款出具无条件付款确认文件，确认公司对基础资产项下各笔应收账款到期时的未偿款项承担无条件的共同付款义务，具体以最终签署的相关协议/函件约定为准。

### 三、授权事项

为了具体实施本次供应链 ABS 和供应链 ABN 项目（以下合称“项目”），特提请股东大会授权董事会，并由董事会转授权公司经营管理层全权办理项目涉及的相关事宜，包括但不限于如下事项：

1、根据公司、市场及政策法规的具体情况，在本次审批的总规模内，制定、修订及调整发行方案、交易结构以及相关交易细节，包括但不限于项目的发行规模、发行期限、发行利率、发行时间、增信措施、优先/次级分层规模等发行要素。

2、选择及聘请相关机构，包括但不限于供应链 ABS 项目涉及的计划管理人、原始权益人及资产服务机构等，供应链 ABN 项目涉及的主承销商、发行载体管理机构/受托机构、资金保管银行、担任发起机构的商业保理公司、资产服务机构等。

3、就项目与其他相关各方进行接洽、谈判和协商，并全权代表公司作为立约一方修订、签署和申报与项目有关的一切协议和法律文件，包括但不限于签署公司作为共同债务人出具的《付款确认书》等相关文件，并有权代表公司采取相关的交易文件的签署、提交或履行相关的所有行动及一切其他相关文件。

4、完备与项目发行相关的交易文件及其他相关文件在法律及规定的要求下于各相关机构所需进行的任何审批、登记、备案和/或任何形式的程序（如有）。

本决议有效期为自公司股东大会审议通过之日起，在项目注册设立及发行的有效期内持续有效。

特此议案，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

## 2020 年年度股东大会之议案十二

**上海世茂股份有限公司****关于公司符合面向专业投资者公开发行公司债券条件的议案**

各位股东：

上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”）拟申请面向专业投资者公开发行公司债券。根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）颁布的《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规和规范性文件及《公司章程》的规定和要求，对照面向专业投资者公开发行公司债券的资格和有关条件，公司结合自身的实际情况进行了认真自查，认为公司符合面向专业投资者公开发行公司债券的各项条件。

特此议案，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日



## 2020 年年度股东大会之议案十三

## 上海世茂股份有限公司

### 关于发行公司债券方案的议案

各位股东：

上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”）拟申请发行公司债券，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）发布的《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规及规范性文件及上海世茂股份有限公司《公司章程》的规定，现提出本次发行公司债券的具体方案，请各位董事逐项进行审议：

#### 1、发行规模

本次发行的公司债券票面总额不超过人民币 80 亿元（含人民币 80 亿元），具体发行规模由股东大会授权董事会及董事会授权人士在上述范围内确定。

#### 2、票面金额、发行价格

本次公司债券面值 100 元，按照面值平价发行。

#### 3、发行对象及向公司股东配售的安排

本次公司债券拟向符合认购公司债券条件的境内外专业投资者公开发行，投资者以现金认购。

本次发行的公司债券不向公司股东优先配售。

#### 4、债券期限及品种

本次发行的公司债券期限不超过 10 年（含 10 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。股东大会授权董事会及董事会授权人士在发行前根据市场情况和公司资金需求情况确定本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模。

#### 5、债券利率或其确定方式

本期债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面年利率将由发行人和主承销商根据网下询价簿记结果在票面利率询价区间内协商确定。由发行人与主承销商按照国家有关规定协商确定，在债券存续期内固定不变。

## 6、担保方式

本次债券发行不提供担保。

## 7、发行方式

本次发行的公司债券将选择面向专业投资者公开发行的方式。本次债券将在获得中国证监会同意注册后选择一次或分期发行。

## 8、募集资金用途

公司通过本次公开发行债券所募集的资金拟用于偿还公司债券本金及利息。

## 9、偿债保障措施

本次公司债券发行后在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息的情况时，同意公司至少采取如下措施，并提请股东大会授权公司董事会及董事会授权人士办理与下述措施相关的一切事宜：

- （一）不向股东分配利润；
- （二）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （三）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- （四）主要责任人不得调离。

## 10、发行债券的上市

公司在本次公司债券发行结束后，在满足上市条件的前提下，将向上海证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。经监管部门批准，本次公司债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

## 11、关于本次发行公司债券的授权事项

为保证本次公开发行公司债券工作能够有序、高效地进行，董事会拟提请公司股东大会授权董事会及董事会授权人士在有关法律法规规定范围内全权办理本次公司债券发行相关事宜，包括但不限于下列各项：

（一）依据国家法律法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会决议，根据公司和市场的实际情况，确定本次公司债券的具体发行方案以及修订、调整本次发行公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限及品种、债券利率或其确定方式、发行时机、发行对象、发行方式、一次或分期发行及发行期数与各期发行规模、是否设置回售或赎回条款、募集资金具体用途、网上网下发行比例、信用评级安排、具体申购办法、还本付息、偿债保障和上市安排、确定承销安排等

与发行条款有关的全部事宜；

（二）决定聘请参与本次发行公司债券的中介机构及选择债券受托管理人；

（三）负责具体实施和执行本次公司债券发行及申请上市事宜，包括但不限于：制定、授权、签署、执行、修改、完成与本次公司债券发行及上市相关的法律文件，包括但不限于公司债券募集说明书、承销协议、债券受托管理协议、债券持有人会议规则、上市协议、各种公告等，并根据法律法规及其他规范性文件进行相关的信息披露；

（四）如国家法律法规或监管部门的相关政策或市场条件发生变化，除涉及法律法规及《公司章程》规定必须由股东大会重新决议的事项外，可依据有关法律法规和《公司章程》的规定、监管部门的意见（如有）对本次公司债券发行的具体方案等相关事项作适当调整或根据实际情况决定是否继续开展本次公司债券发行的相关工作；

（五）全权负责办理与本次公司债券发行及上市有关的其他事项。

上述授权的有效期限自股东大会审议通过本次发行方案之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

#### 12、本决议的有效期限

本次发行公司债券决议的有效期限为自股东大会审议通过之日起二十四个月。

特此议案，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021年6月4日

## 2020 年年度股东大会之议案十四

## 上海世茂股份有限公司

## 关于公司子公司提供对外担保的议案

各位股东：

为配合公司武汉嘉年华项目的开发与建设，满足项目日常开发经营对资金的需求，公司控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司（以下简称：武汉世茂嘉年华）拟向金融机构申请金额不超过人民币5.9亿元（含）的借款，公司控股子公司长沙世茂瑞盈置业有限公司（以下简称：长沙世茂瑞盈）拟将其持有的长沙芙蓉项目[2020]长沙市129号地块抵押给提供借款的金融机构，为武汉世茂嘉年华提供金额不超过人民币5.9亿元（含）的借款担保。公司控股股东下属子公司上海世茂建设有限公司作为武汉世茂嘉年华股东方拟为上述借款提供全额连带责任保证。

武汉世茂嘉年华置业有限公司，成立于 2009 年 12 月 14 日，法定代表人为刘赛飞，注册资本为 20,000 万元，经营范围为房地产开发、商品房销售及出租；物业管理；停车场管理服务。

最近一年及一期主要财务数据：

单位：人民币，万元

项目	2020 年 12 月 31 日 (经审计)	2021 年 3 月 31 日 (未经审计)
总资产	398,287.24	436,229.21
负债总额	303,035.84	340,282.92
净资产	95,251.39	95,946.29
营业收入	46,735.76	9,953.30
净利润	1,938.80	694.89

武汉世茂嘉年华负责开发武汉世茂商业项目，项目选址于武汉市蔡甸区后官湖生态宜居新城范围内，项目总土地面积约 20 万平方米，总建筑面积约 49 万平米；目前项目十期在建在售，项目十一、十二期处于启动建设初期，计划今年开工建设。

被担保方的股权结构：

股东名称	所占比例
上海世茂股份有限公司	51%
上海世茂建设有限公司	49%
合计	100%

武汉世茂嘉年华为公司控股子公司，公司持有其 51% 股权。

公司控股股东子公司上海世茂建设有限公司持有武汉世茂嘉年华 49%，为上述借款提供全额连带责任保证。

公司控股子公司长沙世茂瑞盈持有长沙芙蓉项目[2020]长沙市 129 号地块，地块总面积约 2.3 万平方米，总体量约 11.3 万平方米。地块临近已运营的地铁 2 号线、3 号线，项目未来将打造集商业、公寓及住宅于一体的品质社区。

根据上海证券交易所《股票上市规则》，公司及其控股子公司对外担保总额超过公司最近一期经审计净资产的 50%，及武汉世茂嘉年华的资产负债率超过 70%，因此，该担保事项尚需提请公司股东大会审议。本次借款担保自股东大会审议通过之日起一年内须完成相关担保手续。

截止目前，公司及控股子公司累计授权对外担保总额为人民币 229.64 亿元(未含本次会议相关担保额度)，累计对外担保余额为人民币 72.90 亿元，占上市公司最近一期经审计净资产的比例为 27.94%，对外担保逾期数量为人民币 0 元。

特此议案，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

2020 年年度股东大会之议案十五

## 上海世茂股份有限公司 关于调整公司独立董事津贴标准的议案

各位股东：

公司现行的独立董事津贴标准是 2012 年制定的，已经不适合目前市场的薪酬水平。随着公司经营规模的不断扩大，独立董事工作量也随之增加，适当的提高独立董事的待遇，有利于独立董事的工作开展，有利于独立董事的勤勉尽责。结合目前公司薪酬水平并参考其他同类上市公司的独立董事薪酬水平，建议将独立董事津贴标准由目前的每人每年 12 万元（含税），调整为每人每年 15 万元（含税）。

特此议案，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

2020 年年度股东大会之议案十六

## 上海世茂股份有限公司 关于选举董事的议案

各位股东：

2021 年 5 月 12 日，公司第八届董事会第二十九次会议审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》，同意许荣茂先生、许薇薇女士、许世坛先生、吴凌华先生、王颖女士为公司第九届董事会董事候选人。

现根据《公司章程》的有关规定，提请本次股东大会对许荣茂先生、许薇薇女士、许世坛先生、吴凌华先生、王颖女士担任公司第九届董事会董事事宜进行审议。

特此议案，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

附件：公司第九届董事会董事候选人简历

附件：公司第九届董事会董事候选人简历

**许荣茂先生**，71 岁，工商管理硕士，上海世茂股份有限公司第九届董事会董事候选人。现任本公司第八届董事会董事长，世茂集团董事局主席。此外，许先生还担任全国政协常务委员，中国侨商联合会会长，中华海外联谊会副会长，香港新家园协会董事会主席兼创会会长、香港侨界社团联合会主席、全球反独促统大会荣誉主席、中华红丝带基金执行理事长等职务。

**许薇薇女士**，46 岁，毕业于澳大利亚悉尼麦格里大学商业系会计专业，具有澳大利亚注册会计师资格，上海世茂股份有限公司第九届董事会董事候选人。现任公司第八届董事会副董事长、世茂国际控股有限公司董事局副局长兼总裁，历任公司第五届、第六届、第七届董事会副董事长、公司总裁，兼任北京市政协委员、北京市海外联谊会理事、中国侨联青年委员会委员。

**许世坛先生**，44 岁，工商管理硕士，上海世茂股份有限公司第九届董事会董事候选人。现任公司第八届董事会董事、世茂集团董事局副局长、总裁，世茂服务执行董事兼董事会主席、上海世茂建设有限公司董事长兼总裁；历任海外投资集团（澳洲）有限公司销售总监，香港世茂集团销售总监、执行董事，香港世茂房地产控股有限公司执行董事、常务副总裁。此外，许世坛先生还担任第十一届全国青联常务委员、上海市政协委员、香港新家园协会会长、全国工商联房地产商会副会长、上海市国际商会会长、上海市工商联执行委员等众多社会职务。

**吴凌华先生**，48 岁，南京大学经济法硕士，上海世茂股份有限公司第九届董事会董事候选人。现任公司第八届董事会董事、总裁；历任公司副总裁，华润置地有限公司商业地产事业部常务副总经理、华润置地（南宁）有限公司副总经理，华润（深圳）有限公司华润中心总经理。

**王颖女士**，47 岁，大学本科学历，中级会计师、中级审计师，上海世茂股份有限公司第九届董事会董事候选人。现任上海金外滩（集团）发展有限公司财务副总监，历任上海金外滩（集团）发展有限公司财务管理部副经理、经理等职务。



2020 年年度股东大会之议案十七

## 上海世茂股份有限公司 关于选举独立董事的议案

各位股东：

2021 年 5 月 12 日，公司第八届董事会第二十九次会议审议通过了《关于公司董事会换届选举的议案》，同意吴泗宗先生、徐建新先生、钱协良先生及王洪卫先生为公司第九届董事会独立董事候选人。吴泗宗先生、徐建新先生、钱协良先生及王洪卫先生独立董事的任职资格和独立性，已经上海证券交易所审核通过。

现根据《公司章程》的有关规定，提请本次股东大会对吴泗宗先生、徐建新先生、钱协良先生及王洪卫先生担任公司第九届董事会独立董事事宜进行审议。

特此议案，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

附件：公司第九届董事会独立董事候选人简历

附件：公司第九届董事会独立董事候选人简历

**吴泗宗先生**，69 岁，硕士研究生学历，同济大学教授、博士生导师，上海世茂股份有限公司第九届董事会独立董事候选人。现任公司第八届董事会独立董事，兼任中国市场学会常务理事、上海市市场营销学会副会长，上海冠宗投资管理有限公司执行董事兼总经理，莱蒙国际集团有限公司（股票代码：HK3688）独立非执行董事，安徽万朗磁塑股份有限公司独立董事，开曼丽丰股份有限公司（股票代码：4137.TW）董事；历任江西财经大学经济管理系教研室主任、系副主任、系党总支书记，同济大学经济与管理学院经贸系主任、副院长、党委书记等职务。

**徐建新先生**，66 岁，博士研究生学历，中国注册会计师，教授级高级会计师，上海世茂股份有限公司第九届董事会独立董事候选人。现任上海朴易投资管理有限公司高级副总裁，上海顺灏新材料科技股份有限公司、上海电气集团股份有限公司独立董事；历任上海浦东发展银行董事、东方国际创业股份公司副董事长、东方国际（集团）有限公司副总会计师、董事、财务总监、总经济师等职务。

**钱协良先生**，61 岁，会计学本科，经济师，上海世茂股份有限公司第九届董事会独立董事候选人。历任上海证券交易所公司监管部稽核、高级经理、经理，申银证券有限责任公司投资银行部。

**王洪卫先生**，53 岁，博士研究生学历，上海世茂股份有限公司第九届董事会独立董事候选人。现任上海财经大学教授，杭州银行股份有限公司、爱丽家居科技股份有限公司独立董事，兼任联合国住房署国际咨询专家，上海市人民政府决策咨询特聘专家，上海市政府决策咨询研究基地王洪卫工作室首席专家，上海陆家嘴绿色金融中心理事长，上海基本建设优化学会会长；历任上海财经大学副校长、上海金融学院院长、上海立信会计金融学院教授、世界华人不动产学会创始主席、十三届亚洲房地产学会会长等职务。

2020 年年度股东大会之议案十八

## 上海世茂股份有限公司 关于选举监事的议案

各位股东：

2021 年 5 月 12 日，公司第八届监事会第十五次会议审议通过了《关于公司监事会换届选举的议案》，同意汤沸女士、冯沛婕女士及孙岩先生为公司第九届监事会监事候选人。

现根据《公司章程》的有关规定，提请本次股东大会对汤沸女士、冯沛婕女士及孙岩先生担任公司第九届监事会监事事宜进行审议。

特此议案，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2021 年 6 月 4 日

附件：公司第九届监事会监事候选人简历

附件：公司第九届监事会监事候选人简历

**汤沸女士**，51 岁，工商管理硕士，上海世茂股份有限公司第九届监事会监事候选人。现任公司第八届监事会监事长、世茂集团控股有限公司执行董事兼集团财务管理中心负责人、世茂服务控股有限公司非执行董事，历任世茂集团控股有限公司助理总裁兼审计总监、世茂集团控股有限公司副总裁兼财务总监。加盟世茂集团控股有限公司前，曾任职中国银行香港有限公司稽核组长和主稽人。

**冯沛婕女士**，49 岁，中南政法学院（现中南财经政法大学）经济法系本科，上海世茂股份有限公司第九届监事会监事候选人。现任公司第八届监事会监事、世茂集团控股有限公司助理总裁兼法律事务中心负责人，历任美国莎莉集团（SaraLee Corporation）中国总部法律负责人，湖北正信律师事务所律师。

**孙岩先生**，41 岁，大学本科学历，中国注册会计师，上海世茂股份有限公司第九届监事会监事候选人。现任公司第八届监事会监事、世茂集团控股有限公司助理总裁兼审计与信息管理中心负责人、世茂服务控股有限公司非执行董事、上海飞凯光电材料股份有限公司（股票代码：SZ300398）独立董事；历任普华永道中天会计师事务所有限公司审计高级经理。