

上海世茂股份有限公司
2023 年第三次临时股东大会
会议资料



2023 年 9 月 22 日

上海世茂股份有限公司

2023 年第三次临时股东大会会议议程

会议时间：

现场会议时间：2023 年 9 月 22 日下午 14:30；

网络投票起止时间：自 2023 年 9 月 22 日
至 2023 年 9 月 22 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：上海市浦东新区号新金桥路 15 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：吴凌华董事、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《关于为子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司提供担保的议案》；
- 2、审议《关于为控股子公司四川安谷川科技有限责任公司提供担保的议案》；
- 3、审议《关于公司 2023 年预计发生日常关联交易的议案》；
- 4、审议《关于补选独立董事的议案》。

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 2023 年第三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

2023 年第三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 2023 年第三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、召开本次临时股东大会，不发放任何参会礼品。

2023 年第三次临时股东大会之议案一

上海世茂股份有限公司

关于为子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司提供担保的议案

各位股东：

2021 年 4 月，武汉世茂嘉年华置业有限公司（以下简称：“武汉世茂嘉年华”）与五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）订立《特定资产收益权转让暨回购合同》，以五矿信托受让武汉世茂嘉年华所持有的武汉市蔡甸区大集街田家堡、曙光村的世茂龙湾十一期项目的房地产项目收益权并支付转让价款的方式借款人民币 5.9 亿元，期限为 24 个月，借款用于武汉世茂嘉年华项目开发建设。长沙世茂瑞盈置业有限公司（以下简称“长沙世茂瑞盈”）以其持有的位于长沙市芙蓉区远大一路的国有建设用地使用权（占地面积为 22,661.64 平方米）为上述借款提供抵押担保，公司关联方上海世茂建设有限公司为上述借款提供不可撤销的连带责任担保，以及关联方世茂集团控股有限公司为上述借款承担差额补足义务。上述担保事项已经公司于 2021 年 4 月 29 日召开的第八届董事会第二十八次会议审议通过。

2021 年 11 月，因项目经营需要，长沙世茂瑞盈解除国有建设用地使用权抵押担保并办理抵押注销手续。为此，公司将武汉嘉年华所持有的长沙世茂瑞盈 100% 股权为上述贷款提供股权质押担保，长沙世茂瑞盈为武汉嘉年华 5.9 亿借款提供不可撤销的连带责任担保，贷款条件及其他增信措施维持不变。上述担保事项已经公司于 2022 年 6 月 8 日召开的第九届董事会第十次会议、2022 年 6 月 30 日召开的公司 2021 年年度股东大会审议通过。截止目前，借款余额 5.9 亿元。

现经与五矿信托协商，对上述借款余额进行展期，展期期限不超过 5 年，为此，武汉世茂嘉年华将其对长沙世茂瑞盈的全部股东借款债权约 9.42 亿质押给五矿信托，并承诺债权劣后于该笔借款，武汉嘉年华所持有的长沙世茂瑞盈 100% 股权继续为上述贷款提供股权质押担保，长沙世茂瑞盈为武汉世茂嘉年华该笔借款提供不可撤销的连带责任担保，公司关联方上海世茂建设有限公司为上述借款提供不可撤销的连带责任担保，以及世茂集团控股有限公司为上述借款承担差额补足义务。

武汉世茂嘉年华置业有限公司，为上海世茂股份有限公司（以下简称“公司、本公司”）控股子公司，公司持有 51% 股权；其持有长沙世茂瑞盈置业有限公司 100% 股权。武汉世茂嘉年华负责武汉蔡甸世茂嘉年华项目的开发建设，项目位于武汉市蔡甸区大集街凤凰、竹圻、天星、溪水村，地处武汉市西部的后官湖生态宜居新城范围内后官湖水系的文岭半岛，项目用地面积合计约 200 万平方米，规划总建筑面积约 112 万平方米，为商服用地；项目规划总可售面积 42.64 万平方米，预计总可售货值 55.35 亿元，已实现销售 39.89 万平方米，实现销售金额 50.19 亿元。截止目前，该项目处于在建在售阶段。

武汉世茂嘉年华置业有限公司，成立于 2009 年 12 月 14 日，法定代表人为仲小乐，注册资本为 20,000 万元人民币，经营范围：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	2022年12月31日 (经审计)	2023年6月30日 (未经审计)
总资产	360,710.83	349,152.03
负债总额	325,290.09	323,661.50
净资产	35,420.74	35,098.91
营业收入	29,527.21	5,819.60
净利润	-1,835.44	-321.83

根据上海证券交易所《股票上市规则》，公司及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%，因此，该担保事项需提请公司股东大会审议。本次担保自股东大会审议通过之日起 6 个月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 241.42 亿元（不含本次会议相关担保额度），累计对外担保余额为人民币 163.41 亿元，占上市公司最近一期经审计净资产的比例为 78.82%，对外担保逾期数量为人民币 51.85 亿元。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2023 年 9 月 22 日

2023 年第三次临时股东大会之议案二

上海世茂股份有限公司

关于为控股子公司四川安谷川科技有限责任公司提供担保的议案

各位股东：

2021 年 6 月，四川安谷川科技有限责任公司（以下简称：“四川安谷川”）与华鑫国际信托有限公司（以下简称：“华鑫信托”）订立了《特定资产收益权转让暨回购合同》，以华鑫信托受让四川安谷川所持有的成都市郫都区安靖镇方碑村 3/4/5/12 社的房地产项目收益权而支付转让价款的方式借款人民币 5 亿元，期限为 24 个月。截至 2022 年 4 月 22 日召开的第九届董事会第八次会议审议前，该借款余额为人民币 3 亿元。

2022 年 4 月，经与华鑫信托协商，将上述融资借款金额增加为 9 亿元（含上述借款余额人民币 3 亿元），新增借款 6 亿元部分，期限为 12 个月。本公司全资子公司上海夜凯拟将所持有的四川安谷川 51%股权，为本次调整后的借款金额 6 亿元的 51%即 3.06 亿元借款事项，提供股权质押担保，本次新增的 6 亿元借款限制用于上述四川安谷川房地产项目的开发建设。上述担保事项已经公司于 2022 年 4 月 22 日召开的第九届董事会第八次会议、2022 年 6 月 30 日召开的公司 2021 年年度股东大会审议通过。截止目前，借款余额为人民币 5 亿元（新增借款实际借款余额 2 亿元）。

上述合同履行期间，华鑫信托向北京金融法院提起诉讼，现经与华鑫信托协商达成和解，拟对上述借款余额 5 亿元及其溢价回购价款进行展期，展期期限为 36 个月。上海夜凯拟继续将所持有的四川安谷川 51%股权为上述借款事项，按持股比例提供股权质押担保，上海世茂建设有限公司承担连带保证责任。

四川安谷川为上海世茂股份有限公司（以下简称：“公司、本公司”）控股子公司，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”）持有其 51%股权，公司控股股东世茂集团控股有限公司下属子公司成都世舱置业有限公司持有其 49%股权。

该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，为郫都区靠近中心城区最近的板块。项目宗地面积 110,183.60 平方米，规划总建筑面积 34.77 万平米，为城镇住宅及商服用地。截止目前，该项目处于在建阶段。

四川安谷川科技有限责任公司，成立于 2018 年 6 月 21 日，法定代表人为高著晓，注册资本为 120,000 万元人民币，经营范围：销售：计算机软硬件及辅助设备、通讯设备、机电产品、电子产品；房地产开发；房地产中介服务。

最近一年及一期主要财务数据：

单位：人民币，万元

项目	2022 年 12 月 31 日 (经审计)	2023 年 6 月 30 日 (未经审计)
总资产	254,367.86	257233.90
负债总额	252,689.91	256653.23
净资产	1,677.95	580.67
营业收入	0.00	0.00
净利润	-1,488.75	-807.22

根据上海证券交易所《股票上市规则》，公司及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%，因此，该担保事项需提请公司股东大会审议。本次担保自股东大会审议通过之日起 6 个月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 241.42 亿元(不含本次会议相关担保额度)，累计对外担保余额为人民币 163.41 亿元，占上市公司最近一期经审计净资产的比例为 78.82%，对外担保逾期数量为人民币 51.85 亿元。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2023 年 9 月 22 日

2023 年第三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 2023 年预计发生日常关联交易的议案

各位股东：

公司于 2023 年 6 月 27 日召开的 2022 年度股东大会审议了《关于公司 2023 年预计发生日常关联交易的议案》，该议案未获得通过。经公司调整，已经公司第九届董事会第二十一次会议审议通过，现再次提请股东大会进行审议。

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 2022 年度日常关联交易的预计和实际发生情况并预计 2023 年度将发生日常关联交易的类别和金额。

一、2022 年度日常关联交易的预计和执行情况(单位：万元)：

	关联人	本次预计 金额	占同类 业务比 例 (%)	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	280.00	4.46	182.61	4.94
	国泰土地整理集团有限公司	550.00	8.76	540.08	14.61
	上海世茂国际广场有限责任公司	1,172.00	18.66	914.91	24.75
	上海世茂槿拓置业有限公司	1,330.00	21.17	807.24	21.84
	泉州泓茂实业发展有限公司	670.00	10.67	666.67	18.03
	深圳市前海世茂投资管理有限公司	500.00	7.96	447.38	12.10
	上海容承企业管理有限公司	600.00	9.55	138.07	3.73
	小计	5,102.00	100.00	3,696.95	100.00
接受关联 人提供的 劳务、租 赁、采购商 品	青岛世茂新城房地产开发有限公司	400.00	2.10	458.53	3.12
	上海世茂房地产有限公司	2,000.00	10.50	81.33	0.55
	成都世茂新城房地产开发有限公司	1,500.00	7.87	2,714.23	18.44
	成都世茂房地产开发有限公司	800.00	4.20	1,534.30	10.43
	南京海峡城开发建设有限公司	1,070.00	5.62	773.60	5.26
	上海繁英环境工程有限公司	1,571.00	8.25	1,150.43	7.82
	上海润尚房地产经纪有限公司	1,000.00	5.25	0.10	0.00
	上海世茂物联网科技有限公司	400.00	2.10	54.08	0.37

	苏州翀天智能化工程有限公司	600.00	3.15	795.30	5.40
	世茂天成物业服务集团有限公司	9,710.00	50.97	7,153.57	48.61
	小计	19,051.00	100.00	14,715.48	100.00

公司将进一步加大对日常关联交易的管理力度，尽可能降低由于部分业务调整而对年度日常关联交易预计所带来的影响。

二、2023 年度日常关联交易预计金额和类别(单位：万元)

	关联人	2023 年度 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	上海世茂国际广场有限责任公司	890.00	28.02%		914.91	32.26%
	上海世茂樾拓置业有限公司	1,164.00	36.65%	411.01	807.24	28.46%
	泉州泓茂实业发展有限公司	667.00	21.00%	396.67	666.67	23.51%
	深圳市前海世茂投资管理有限公司	455.00	14.33%	257.22	447.38	15.77%
	小计	3,176.00	100.00%		2,836.2	100.00%
接受关联人提 供的劳务、租 赁、采购商品	青岛世茂新城房地产开发有限公司	770.00	3.34%	179.44	458.53	3.29%
	上海世茂房地产有限公司	2,000.00	8.67%	847.76	81.33	0.58%
	成都世茂新城房地产开发有限公司	4,970.00	21.53%	2778.71	2,714.23	19.47%
	成都世茂房地产开发有限公司	3,680.00	15.94%	2500.32	1,534.30	11.00%
	上海繁英环境工程有限公司	797.00	3.45%	387.85	1,150.43	8.25%
	上海世茂物联网科技有限公司	770.00	3.33%		54.08	0.39%
	苏州翀天智能化工程有限公司	3,876.00	16.79%	902.17	795.30	5.70%
	世茂天成物业服务集团有限公司	5,850.00	25.35%	1896.89	7,153.57	51.31%
	上海润尚房地产经纪有限公司	369.00	1.60%	36.90	0.10	0.00%
	小计	23,081.00	100.00%	10,594.94	13,941.88	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
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 与南北大道交汇处星	房地产经营，自有房屋 租赁，物业管理等	合营企 业

			河城		
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
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
上海世茂国际广场有限责任公司	陈少伟	160,000.00	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
青岛世茂新城房地产开发有限公司	沈琦	美元 49,299.98	山东省青岛市高新区华贯路577号	房地产开发经营;技术进出口;货物进出口;游艺娱乐活动等。	同受一方控制
成都世茂新城房地产开发有限公司	牛伟星	200,000.00	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
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
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，关联股东峰盈国际有限公司、上海世茂投资管理有限公司、西藏世茂企业发展有限公司及上海伯拉企业管理有限公司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

2023 年 9 月 22 日

2023 年第三次临时股东大会之议案四

上海世茂股份有限公司
关于补选独立董事的议案

各位股东：

2023 年 9 月 6 日，公司第九届董事会第二十一次会议审议通过了《关于补选独立董事的议案》，同意俞敏女士为公司第九届董事会独立董事候选人。

俞敏女士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俞敏女士担任公司第九届董事会独立董事事宜进行审议。

特此报告，请各位股东审议。

上海世茂股份有限公司

2023 年 9 月 22 日

附：独立董事候选人简历

俞敏女士，48 岁，博士研究生学历，现任上海政法学院教师、副教授、上海左券律师事务所律师，历任上海协力律师事务所律师。