

# 海通证券股份有限公司关于上海世茂股份有限公司终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的核查意见

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”或“保荐机构”）作为上海世茂股份有限公司（以下简称“世茂股份”或“公司”）非公开发行股票持续督导保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《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》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》及《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等有关规定，对公司终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金事项进行了核查，具体情况如下：

## 一、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，上海世茂股份有限公司于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。公司对募集资金进行了专户存储管理。

## 二、募集资金使用及结余情况

本次非公开发行股票的募集资金总额（含发行费用）不超过150,000万元，扣除发行费用后原拟用于以下项目：

单位：万元

项目名称	投资总额	募集资金投入总额
青岛国际中心二期	165,639.55	106,500.00
济南世茂国际广场南区三期	62,093.37	21,000.00
上海天马山项目三期	35,153.24	22,500.00
合计	262,886.16	150,000.00

公司于2017年3月23日经第七届第十八次董事会审议通过《上海世茂股份有限公司关于变更部分募集资金投资项目的议案》，公司对原募投项目青岛国际中心二期项目拟投金额进行部分变更，变更为厦门集美项目、石狮世茂摩天城项

目、深圳前海世茂金融中心项目、杭州世茂智慧之门项目的开发建设，本次募集资金变更涉及金额总计 104,000.00 万元。上述议案已经公司 2016 年度股东大会审议通过。

公司于 2020 年 10 月 29 日召开第八届董事会第二十四次会议审议通过《上海世茂股份有限公司关于变更部分募集资金投资项目的议案》，公司对原募投项目上海天马山项目三期拟投金额进行部分变更，变更为长沙世茂环球中心项目、深圳坪山商业项目和世茂港珠澳口岸中心项目的开发建设，本次募集资金投资项目变更涉及全部剩余募集资金结存资金，金额为 6,218.35 万元（包括募集资金余额及累计利息收入等）。上述议案已经公司 2020 年第三次临时股东大会审议通过。

公司本次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 1,688.00 万元后，募集资金净额为人民币 148,312.00 万元。截止 2021 年 12 月 31 日，本次非公开发行股票的募集资金已投入募投项目 148,049.49 万元，具体如下：

单位：万元

项目名称	募集资金投入总额	累计实际投入金额	募集资金余额
青岛国际中心二期	1,301.52	1,301.52	-
济南世茂国际广场南区三期	20,763.68	20,763.68	-
上海天马山项目三期	18,256.45	18,256.45	
石狮世茂摩天城项目	45,000.00	45,000.00	
厦门集美项目	38,000.00	38,000.00	
深圳前海世茂中心项目	11,000.00	11,000.00	
杭州世茂智慧之门项目	10,000.00	10,000.00	
长沙世茂环球中心项目	1,200.00	1,127.84	
深圳坪山商业项目	2,500.00	-	2,507.75
世茂港珠澳口岸中心项目	2,600.00	2,600.00	
<b>合计</b>	<b>150,621.65</b>	<b>148,049.49</b>	<b>2,507.75</b>

注：截至 2021 年 12 月 31 日，公司募集资金结存余额为 25,077,471.81 元（包括累计利息收入 22,459,559.71 元）。

### 三、本次拟终止募投项目情况及剩余募集资金情况

#### （一）本次拟终止募投项目深圳坪山商业项目前期变更情况

公司于 2020 年 10 月 29 日召开的第八届董事会第二十四次会议及 2020 年 11 月 24 日召开的 2020 年第三次临时股东大会审议通过《上海世茂股份有限公司关

于变更部分募集资金投资项目的议案》，公司对原募投项目上海天马山项目三期拟投金额进行部分变更，变更为长沙世茂环球中心项目、深圳坪山商业项目和世茂港珠澳口岸中心项目的开发建设，本次募集资金投资项目变更涉及全部剩余募集资金结存资金，金额为**6,218.35**万元（包括募集资金余额及累计利息收入等）。

具体内容如下：

单位：亿元

项目名称	地区	实施主体	计划投资总额	募集资金投入总额
长沙世茂环球中心项目	长沙	长沙世茂投资有限公司	27.45	0.12
深圳坪山商业项目	深圳	深圳市坪山区城投宏源投资有限公司	34.55	0.25
世茂港珠澳口岸中心项目	珠海	珠海世茂新领域房地产开发有限公司	150	0.26
合计	/	/	/	0.63

## （二）本次拟终止募投项目深圳坪山商业项目的基本情况

深圳坪山商业项目坐落于深圳市坪山区坪山大道与振环路交汇处东北侧，项目由一幢**300**米超高综合体和一幢**36**层高的商业公寓环绕两座商业裙楼组成。

项目用地面积为**30,699**平方米（其中一期约**7,000**平方米，二期约**23,000**平方米），规划总建筑面积为**294,475**平方米，（其中一期约**48,709**平方米，二期约**245,766**平方米）；预计建设周期为**2018**年至**2024**年，预计投资周期为**2018**年至**2025**年。

本项目由项目公司深圳市坪山城投宏源投资有限公司开发建设，盈利模式为商品房销售及物业出租。

## （三）本次终止募投项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的原因

自**2020**年以来，深圳坪山商业项目所在的深圳房地产市场总体受到新冠疫情冲击等综合因素影响，商业地产市场需求萎缩、部分楼盘空置率上升，去化压力较大。一方面，持续不断的疫情导致城市商业和商务活动受到明显阻碍，居民零售消费活动同比有所下降，消费需求是否能恢复至或者超过疫情前水平还有待进一步观察；另一方面，写字楼空置率呈现缓步提高的态势，商业物业销售活跃度亦有所减弱。

深圳坪山商业项目于**2019**年取得预售许可证后启动项目一期物业的销售工

作。截止目前，项目总体物业销售欠佳，去化水平未达到公司预期，导致后续推盘计划延期。公司预计，该项目销售周期将进一步延长，且后续开发建设经营步骤也将相应放缓。

本次非公开发行募集资金净额为人民币 148,312.00 万元，截止 2021 年 12 月 31 日，实际已投入募投项目的金额为 148,049.49 万元，募集资金专户中的剩余资金 2,507.75 万元（具体金额以实际结转时专户资金余额为准）主要为前期募投资金的利息收入，占本次非公开发行募集资金净额比例为 1.69%。

根据《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，及结合深圳坪山商业项目的实际情况，公司拟计划终止使用募集资金投资深圳坪山商业项目，并将剩余募集资金及利息收入永久补充流动资金。

公司本次拟将剩余募集资金永久性补充流动资金，将有效地补充公司日常生产经营所需的流动资金，更好地提高募集资金使用效率，降低公司的财务费用，有助于公司的经营效益，符合公司和全体股东的利益。

#### **（四）剩余募集资金补充流动资金的计划**

为充分发挥剩余募集资金的使用效率，为公司和股东创造更大的效益，经公司第九届董事会第八次会议审议通过，公司拟将剩余募集资金及利息收入 2,507.75 万元（具体金额以实际结转时专户资金余额为准）永久性补充公司流动资金，主要用于补充公司日常经营活动所需资金。

剩余募集资金及利息收入转出后相关募集资金专户将不再使用，公司将办理销户手续。专户注销后，公司与保荐机构、开户银行签署的相关三方监管协议随之终止。

#### **（五）本次事项对公司的影响**

本次终止募集资金投资项目的决定是公司根据市场客观实际情况发展变化审慎作出的，符合公司生产经营的实际情况，对公司生产经营不会产生重大不利影响。公司将剩余募集资金及利息收入永久补充流动资金，将更好地提高募集资金使用效率，有效地补充公司日常生产经营所需的流动资金，有助于公司业务持续稳定发展。

### **四、履行的程序**

公司终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金事项已经公司第九届董事会第八次会议及公司第九届监事会第四次会议审议通过，独立董事发表了同意的独立意见。本次终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金事项尚需公司股东大会审议通过。

### **（一）独立董事意见**

根据《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》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等相关法律、法规的规定，独立董事就公司终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久性补充流动资金事项进行了认真审核，发表意见如下：

“按照有关规定，鉴于募投项目的实际情况，以及剩余资金主要为前期募投资金的利息收入，公司计划终止使用募集资金投资深圳坪山商业项目，并将剩余募集资金及利息收入永久补充流动资金，由此，补充公司日常生产经营所需的流动资金，满足公司对流动资金的需求。

公司本次终止募集资金投资项目和剩余募集资金永久性补充流动资金对于已投入完毕的其他募集资金投资项目不产生影响，不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情况，履行了有关规定的程序，符合维护公司发展利益的需要。

因此，我们同意公司本次终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久性补充流动资金的事项。”

### **（二）监事会意见**

公司监事会经过认真审议后认为：

公司本次终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久性补充流动资金事项有利于提高募集资金使用效率，符合全体股东利益，没有违反中国证监会、上海证券交易所关于上市公司募集资金使用的有关规定，程序合法有效。

因此，同意公司本次终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久性补充流动资金事项。

## **五、保荐机构核查意见**

经核查，保荐机构认为，公司本次终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金事项已经公司董事会、监事会审议通过，独立董事发表了明确同意意见，并将提交股东大会审议。公司本次终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金事项是公司根据募集资金投资项目实施的客观情况做出的安排，不存在损害股东利益的情况，符合《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》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等相关规定及公司募集资金管理制度。保荐机构对公司本次终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金事项无异议，本事项尚需公司股东大会审议通过后方可实施。

（以下无正文）

（本页无正文，为《海通证券股份有限公司关于上海世茂股份有限公司终止募集资金投资项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人签名：

\_\_\_\_\_

胡 瑶

\_\_\_\_\_

王 莉

海通证券股份有限公司

2022年4月22日