

证券代码：400214

证券简称：世茂3

主办券商：西南证券

## 上海世茂股份有限公司

### 第十届董事会第三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

#### 一、会议召开和出席情况

##### （一）会议召开情况

- 会议召开时间：2024年8月9日
- 会议召开地点：通讯会议
- 会议召开方式：通讯会议
- 发出董事会会议通知的时间和方式：2024年8月7日以通讯方式发出
- 会议主持人：颜华董事长
- 会议列席人员：监事会全体监事，陈少伟总经理
- 召开情况合法合规性说明：

本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《公司章程》及有关法律法规的规定。

##### （二）会议出席情况

会议应出席董事5人，出席和授权出席董事5人。

#### 二、议案审议情况

（一）审议通过《公司及控股子公司福建世茂投资发展有限公司出售资产暨关联交易的议案》

##### 1. 议案内容：

## 一、交易概况

上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）及控股子公司福建世茂投资发展有限公司（以下简称“福建世茂投资”）拟将其持有的南京世茂房地产开发有限公司（以下简称“目标公司”）75%股权转让给公司关联方上海世茂建设有限公司（以下简称“世茂建设”）之全资子公司南京旭建企业管理咨询有限公司（以下简称“南京旭建”），其中福建世茂投资持有目标公司50%股权，本公司持有目标公司25%股权，本次股权转让完成后，本公司及福建世茂投资不再持有目标公司任何股权。本次目标公司股权转让的对价为人民币261,853,077.50元。

本次交易未达到《非上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组的标准，因此不构成重大资产重组。

## 二、交易对方的情况

名称：南京旭建企业管理咨询有限公司

住所：南京市建邺区双闸路98号海峡城海峡云科技园02栋309室

注册地址：南京市鼓楼区南通路118号3幢802室

注册资本：500.00万元

主营业务：企业管理咨询，环保技术咨询，建筑工程技术咨询；室内外装饰工程施工。（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）

法定代表人：刘顺才

控股股东：上海冠台投资管理有限公司

关联关系：南京旭建企业管理咨询有限公司系公司实际控制人控制的上海世茂建设有限公司之全资子公司

信用情况：不是失信被执行人

## 三、交易标的情况

### （一）交易标的基本情况

1、交易标的名称：南京世茂房地产开发有限公司

2、交易标的类别： 固定资产  无形资产  股权类资产  其他

3、交易标的所在地：南京

4、交易标的其他情况

注册资本：41000 万元人民币

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：酒店管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## （二）交易标的资产权属情况

交易标的权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在妨碍权属转移的其他情况。

## （三）涉及债权债务转移

本公司及福建世茂投资尚欠目标公司非业务往来应付款 4,690,160,107.99 元（不计息），其中：福建世茂投资尚欠目标公司应付款 423,536,737.93 元，本公司尚欠目标公司应付款 4,266,623,370.06 元。

本次目标公司股权转让的对价为 261,853,077.50 元，南京旭建以承接上述对目标公司债务中 261,853,077.50 元的方式，在协议生效日支付交易对价 261,853,077.50 元，其中：承接福建世茂投资对目标公司的债务 174,568,718.33 元，承接本公司对目标公司的债务 87,284,359.17 元。

本公司及福建世茂投资应付目标公司的债务，根据上述方式等额抵扣后，剩余部分金额为 4,428,307,030.49 元，其中：福建世茂投资尚欠目标公司 248,968,019.60 元，本公司尚欠目标公司 4,179,339,010.89 元，由相关方另行协商处理。

## （四）出售股权导致挂牌公司合并报表范围变更

本次股权转让完成后，公司将不再持有目标公司的股权，公司合并报表范围会发生变更，南京世茂房地产开发有限公司不再纳入公司合并报表范围。

## 四、定价情况

根据中兴财光华（沪）审专字（2024）第 02098 号《审计报告》，截至本次交易各方约定的基准日，即 2023 年 12 月 31 日，目标公司的所有者权益为 349,137,436.66 元。

## 五、交易协议的主要内容

### （一）协议主体

交易各方：上海世茂股份有限公司、福建世茂投资发展有限公司、南京旭建企业管理咨询有限公司

目标公司：南京世茂房地产开发有限公司

## （二）本次交易内容

1、上海世茂股份有限公司及控股子公司福建世茂投资发展有限公司拟将其持有的南京世茂房地产开发有限公司75%股权转让给公司关联方上海世茂建设有限公司之全资子公司南京旭建企业管理咨询有限公司，其中福建世茂投资持有目标公司50%股权，本公司持有目标公司25%股权，以上股权本次全部转让，转让的对价为人民币261,853,077.50元；

2、本公司及福建世茂投资尚欠目标公司非业务往来应付款4,690,160,107.99元（不计息），其中：福建世茂投资尚欠目标公司应付款423,536,737.93元，本公司尚欠目标公司应付款4,266,623,370.06元。

3、本次目标公司股权转让的对价为261,853,077.50元，南京旭建以承接上述对目标公司债务中261,853,077.50元的方式，在协议生效日支付交易对价261,853,077.50元，其中：承接福建世茂投资对目标公司的债务174,568,718.33元、承接本公司对目标公司的债务87,284,359.17元。

4、本公司及福建世茂投资应付目标公司的债务，根据上述方式等额抵扣后，剩余部分金额为4,428,307,030.49元，其中：福建世茂投资尚欠目标公司248,968,019.60元，本公司尚欠目标公司4,179,339,010.89元，由相关方另行协商处理。

## 六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

### （一）本次交易的目的

本次交易是公司为了业务发展需要而调整资产结构，提高资产使用效率，对公司发展无不利影响，符合全体股东的利益。

### （二）本次交易存在的风险

本次关联交易属于公司正常行为，交易价格公平合理，符合公司管理制度，不影响公司独立性，暂不存在风险。

### （三）本次交易对公司经营及财务的影响

本次关联交易符合公司整体利益和发展战略的实现，不存在损害公司及股东

利益的情形。

2.议案表决结果：同意 3 票；反对 0 票；弃权 0 票。

3.回避表决情况：

关联董事颜华女士、许世坛先生回避了表决。

4.提交股东大会表决情况：

本议案无需提交股东大会审议。

(二) 审议通过《公司控股子公司宁波茂枫企业管理咨询有限公司出售资产暨关联交易的议案》

1.议案内容：

一、交易概况

上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）之控股子公司宁波茂枫企业管理咨询有限公司（以下简称“宁波茂枫”）持有宁波茂升房地产开发有限公司（以下简称“目标公司”）100%股权，现宁波茂枫拟向公司关联方之控股子公司宁波茂嵘企业管理咨询有限公司（以下简称“宁波茂嵘”）转让其持有的目标公司 100%股权。转让完成后，宁波茂枫不再持有目标公司股权。

因目标公司经审计的所有者权益为负，本次股权交易对价为 0 元。

本次交易未达到《非上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组的标准，因此本次交易不构成重大资产重组。

二、交易对方的情况

名称：宁波茂嵘企业管理咨询有限公司

住所：浙江省宁波市江北区君御星座 5 幢 96 号 6-4

注册地址：浙江省宁波市江北区君御星座 5 幢 96 号 6-4

注册资本：人民币 500 万元

主营业务：企业管理咨询；企业管理；软件开发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；安全咨询服务；社会经济咨询服务；（以上不含投资咨询）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

法定代表人：魏兆举

控股股东：杭州世茂嘉年华置业有限公司

关联关系：宁波茂嵘企业管理咨询有限公司系公司实际控制人控制的上海世

## 茂建设有限公司之控股子公司

信用情况：不是失信被执行人

## 三、交易标的情况

## (一)交易标的基本情况

- 交易标的名称：宁波茂升房地产开发有限公司
- 交易标的类别：固定资产 无形资产 股权类资产 其他
- 交易标的所在地：宁波
- 交易标的其他情况

注册资本：2000 万元人民币

经营范围：许可项目：房地产开发经营；住宅室内装饰装修（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，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：物业管理；停车场服务；房地产经纪；销售代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## (二)交易标的资产权属情况

交易标的权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在妨碍权属转移的其他情况。

## (三)涉及债权债务转移

宁波茂嵘承接宁波茂枫原关联债务人（以下简称“关联方 1”）对目标公司的债务 92,625,802.06 元，同时宁波茂嵘承接宁波茂枫及其原关联债权人（以下简称“关联方 2”）对目标公司的债权 1,689,316,350.12 元。

## (四)出售股权导致挂牌公司合并报表范围变更

本次股权转让完成后，公司将不再持有目标公司的股权，公司合并报表范围会发生变更，宁波茂升房地产开发有限公司不再纳入公司合并报表范围。

## 四、定价情况

根据中兴财光华（沪）审专字（2024）第 02099 号《审计报告》，截至本次交易各方约定的基准日，即 2023 年 12 月 31 日，目标公司的所有者权益为 -44,022,271.65 元。

## 五、交易协议的主要内容

## (一)协议主体

交易各方：宁波茂枫企业管理咨询有限公司、宁波茂嵘企业管理咨询有限公司、南京世茂房地产开发有限公司、上海世茂股份有限公司

目标公司：宁波茂升房地产开发有限公司

## (二)本次交易内容

1、本公司之控股子公司宁波茂枫持有目标公司 100%股权，宁波茂枫拟向公司关联方之控股子公司宁波茂嵘以对价 0 元转让其持有的目标公司 100%股权。转让完成后，宁波茂枫不再持有目标公司股权。

2、宁波茂嵘承接宁波茂枫关联方 1 对目标公司的债务 92,625,802.06 元，同时宁波茂嵘承接宁波茂枫及关联方 2 对目标公司的债权 1,689,316,350.12 元。

3、鉴于南京世茂房地产开发有限公司（以下称“南京世茂房地产”）作为目标公司签署《南京世茂房地产开发有限公司股权转让协议》中约定，南京世茂房地产应收本公司 4,179,339,010.89 元。根据宁波茂嵘、南京世茂房地产、本公司与宁波茂枫及其关联方签订的《债权债务转让及抵销协议》，南京世茂房地产将对本公司债权 4,179,339,010.89 元中的 1,679,066,350.12 元一次性平价无息转让给宁波茂嵘，宁波茂嵘将该债权 1,679,066,350.12 元一次性平价无息转让给宁波茂枫及其关联方，南京世茂房地产将对本公司债权中的 10,250,000.00 元一次性平价无息转让给宁波茂嵘。

4、该等债权债务转让承接后，宁波茂嵘对宁波茂枫及其关联方享有债权 1,679,066,350.12 元、对本公司享有债权 10,250,000.00 元，宁波茂嵘共计对本公司与宁波茂枫及其关联方享有的债权为人民币 1,689,316,350.12 元。

5、各方确认且同意，宁波茂嵘将前述债权与其根据协议中欠付本公司与宁波茂枫及其关联方的债务在人民币 1,689,316,350.12 元同等金额内予以抵销，抵销后宁波茂嵘与本公司、宁波茂枫及其关联方无债权债务关系。

## 六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

### (一)本次交易的目的

本次交易是公司为了业务发展需要而调整资产结构，提高资产使用效率，对公司发展无不利影响，符合全体股东的利益。

### (二)本次交易存在的风险

本次关联交易属于公司正常行为，交易价格公平合理，符合公司管理制度，

不影响公司独立性，暂不存在风险。

### (三) 本次交易对公司经营及财务的影响

本次关联交易符合公司整体利益和发展战略的实现，不存在损害公司及股东利益的情形。

2. 议案表决结果：同意 3 票；反对 0 票；弃权 0 票。

3. 回避表决情况：

关联董事颜华女士、许世坛先生回避了表决。

4. 提交股东大会表决情况：

本议案无需提交股东大会审议。

(三) 审议通过《公司控股子公司深圳市磐宛企业管理有限公司购买资产暨关联交易的议案》

1. 议案内容：

#### 一、交易概况

前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“目标公司”）为上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）之控股子公司，其股权结构为本公司持股 51%，公司关联方 Grandday International Limited（以下简称“Grandday”）持股 49%。现本公司控股子公司深圳市磐宛企业管理有限公司（以下简称“深圳磐宛”）拟受让 Grandday 持有的目标公司全部股权。本次股权转让完成后，本公司持有目标公司 51% 股权，深圳磐宛持有目标公司 49% 股权。本次目标公司股权转让对价为人民币 2,458,992,840.16 元。

本次交易未达到《非上市公众公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组的标准，因此本次交易不构成重大资产重组。

#### 二、交易对方的情况

名称：Grandday International Limited（萃泰国际有限公司）

住所：香港金钟道 89 号力宝中心第一座 38 楼

注册地址：香港金钟道 89 号力宝中心第一座 38 楼

注册资本：港币 1 元

主营业务：投资控股

控股股东：Win Real Group Limited

关联关系：Grandday International Limited（萃泰国际有限公司）系公司关联方世茂集团控股有限公司之全资子公司

信用情况：不是失信被执行人

### 三、交易标的情况

#### (一)交易标的基本情况

- 交易标的名称：前海世茂发展（深圳）有限公司
- 交易标的类别：固定资产 无形资产 股权类资产 其他
- 交易标的所在地：深圳市
- 交易标的其他情况

注册资本：48000 万美元

法定代表人：高建生

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；3、自有物业租赁，停车场经营。

#### (二)交易标的资产权属情况

交易标的权属清晰，不存在限制相关权利后期转移的情形。

#### (三)涉及债权债务转移

为便于债权债务关系的清理，本次交易涉及债权债务转移。有关详情请参见本次会议审议的《关于债权债务置换暨关联交易的议案》。

### 四、定价情况

根据中兴财光华（沪）审专字（2024）第 02097 号《审计报告》，截至本次交易各方约定的基准日，即 2023 年 12 月 31 日，目标公司的所有者权益为 5,018,352,735.03 元。

### 五、交易协议的主要内容

#### (一)协议主体

交易各方：Grandday International Limited、深圳市磐宛企业管理有限公司

目标公司：前海世茂发展（深圳）有限公司

## (二) 本次交易内容

1、前海世茂发展（深圳）有限公司为上海世茂股份有限公司之控股子公司，其股权结构为本公司持股 51%，公司关联方 Grandday International Limited 持股 49%。现本公司控股子公司深圳市磐宛企业管理有限公司拟受让 Grandday 持有的目标公司全部股权。本次股权转让完成后，本公司持有目标公司 51% 股权，深圳磐宛持有目标公司 49% 股权。

2、本次标的股权转让对价为 2,458,992,840.16 元，定价依据为：经审计的目标公司所有者权益为 5,018,352,735.03 元，故深圳磐宛受让目标公司 49% 股权应向 Grandday 支付的股权转让款为 2,458,992,840.16 元。

3、Grandday 下列关联方涉及本次交易的债务情况：

i. Grandday 关联方福建五环实业有限公司（以下简称“福建五环”）、上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”）委托目标公司与中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）签署融资类合同，融资金额为人民币 1,253,700,000 元，由福建五环、上海骞麟最终承担该笔融资的责任。

ii. Grandday 关联方福建五环实业有限公司（以下简称“福建五环”）、上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”）委托目标公司与国通信托有限责任公司（以下简称“国通信托”）签署融资类合同，融资金额为人民币 1,197,000,000 元，由福建五环、上海骞麟最终承担该笔融资的责任。

iii. Grandday 关联方上海忭睿贸易有限公司（简称“上海忭睿”）委托目标公司与国通信托签署融资类合同，融资金额为人民币 1,268,640,000 元，由上海忭睿最终承担该笔融资的责任。

以上 i-iii 中福建五环、上海骞麟、上海忭睿统称为“Grandday 关联方”，“Grandday 关联方”因委托目标公司融资产生的债务总金额为人民币 3,719,340,000.00 元。

4、鉴于上述委托融资事项，目标公司可能因此承担债务或遭受损失，为厘清各相关主体之间的债权债务，深圳磐宛应付 Grandday 的股权对价款由相关方综合判断并另行协商支付。有关详情请参见本次会议审议的《关于债权债务置换暨关联交易的议案》。

六、交易目的、存在的风险和对公司的影响

### (一) 本次交易的目的

本次交易是公司为了业务发展需要而调整资产结构，提高资产使用效率，对公司发展无不利影响，符合全体股东的利益。

### (二) 本次交易存在的风险

本次关联交易属于公司正常行为，交易价格公平合理，符合公司管理制度，不影响公司独立性，暂不存在风险。

### (三) 本次交易对公司经营及财务的影响

本次关联交易符合公司整体利益和发展战略的实现，不存在损害公司及股东利益的情形。

2. 议案表决结果：同意 3 票；反对 0 票；弃权 0 票。

3. 回避表决情况：

关联董事颜华女士、许世坛先生回避了表决。

4. 提交股东大会表决情况：

本议案无需提交股东大会审议。

### (四) 审议通过《关于债权债务置换暨关联交易的议案》

1. 议案内容：

#### 一、交易概况

根据深圳市磐宛企业管理有限公司（以下简称“深圳磐宛”）、前海世茂发展（深圳）有限公司（以下简称“前海世茂”）与 Grandday International Limited（以下简称“Grandday”）签署的《前海世茂发展（深圳）有限公司股权转让协议》，深圳磐宛应付 Grandday 股权对价款 2,458,992,840.16 元。根据深圳磐宛、前海世茂与 Grandday 签署的《前海世茂发展（深圳）有限公司股权转让协议》，Grandday 关联方委托前海世茂融资，截止 2024 年 7 月 31 日，委托融资余额合计 3,719,340,000.00 元，前海世茂享有向 Grandday 关联方追偿该等融资余额的权利。

根据南京世茂房地产开发有限公司（以下简称“南京世茂房地产”）作为目标公司与其他主体签署的《南京世茂房地产开发有限公司股权转让协议》，股权转让相关股权交易价款支付后，上海世茂股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）尚欠南京世茂房地产 4,179,339,010.89 元。

以上协议各方拟对上述交易产生的债权债务进行置换处理。本次交易不构成重大资产重组。

## 二、交易对方的情况

### (一)交易对方 1

名称：Grandday International Limited（萃泰国际有限公司）

注册地址：香港金钟道 89 号力宝中心第一座 38 楼

注册资本：港币 1 元

主营业务：投资控股

本次交易包括其关联方：福建五环实业有限公司、上海骞麟建材有限公司、上海忬睿贸易有限公司

### (二)交易对方 2

名称：南京世茂房地产开发有限公司

注册地址：南京市鼓楼区南通路 118 号 3 幢 802 室

注册资本：41000 万元人民币

主营业务：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）；一般项目：酒店管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；房地产咨询；房地产经纪；物业管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 三、交易协议的主要内容

### (一)协议主体

交易各方：上海世茂股份有限公司、Grandday International Limited、深圳市磐苑企业管理有限公司、南京世茂房地产开发有限公司、前海世茂发展（深圳）有限公司

### (二)本次交易内容

1、根据 Grandday 与深圳磐苑、前海世茂签署的《前海世茂发展（深圳）有限公司股权转让协议》，Grandday 应收深圳磐苑股权对价款 2,458,992,840.16 元。根据南京世茂房地产作为目标公司与本公司及其他方签署的《南京世茂房地产开发有限公司股权转让协议》，南京世茂房地产应收本公司 4,179,339,010.89 元。

## 2、Grandday 下列关联方涉及本次交易的债务情况：

(1) Grandday 关联方福建五环实业有限公司（以下简称“福建五环”）、上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”）委托前海世茂与中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）签署融资类合同，融资金额为人民币 1,253,700,000 元，由福建五环、上海骞麟最终承担该笔融资的责任。

(2) Grandday 关联方福建五环实业有限公司（以下简称“福建五环”）、上海骞麟建材有限公司（以下简称“上海骞麟”）委托前海世茂与国通信托有限责任公司（以下简称“国通信托”）签署融资类合同，融资金额为人民币 1,197,000,000 元，由福建五环、上海骞麟最终承担该笔融资的责任。

(3) Grandday 关联方上海忬睿贸易有限公司（简称“上海忬睿”）委托前海世茂与国通信托签署融资类合同，融资金额为人民币 1,268,640,000 元，由上海忬睿最终承担该笔融资的责任。

以上（1）-（3）中福建五环、上海骞麟、上海忬睿统称为“Grandday 关联方”，“Grandday 关联方”因委托前海世茂融资产生的债务总金额为人民币 3,719,340,000.00 元。

3、Grandday 应收深圳磐宛股权对价款 2,458,992,840.16 元，Grandday 现将该应收款一次性平价无息转让给“Grandday 关联方”，深圳磐宛将该应付款一次性平价无息转让给前海世茂；

4、南京世茂房地产将应收本公司债权 4,179,339,010.89 元中 1,260,347,159.84 元一次性平价无息转让给“Grandday 关联方”，本公司将应付南京世茂房地产债务中 1,260,347,159.84 元一次性平价无息转让给前海世茂；

5、上述债权债务转让及承接后，“Grandday 关联方”对前海世茂享有债权 3,719,340,000.00 元。各方确认且同意，“Grandday 关联方”将前述债权与因委托前海世茂融资产生的债务本金 3,719,340,000.00 元在同等金额内予以抵销。抵销后，前海世茂应付“Grandday 关联方” 3,719,340,000.00 元债务和其对“Grandday 关联方”因前述委托融资产生的融资余额追偿权视为全部支付/履行完毕，“Grandday 关联方”与前海世茂再无债权债务关系。

6、本次债权债务置换的总金额为人民币 3,719,340,000 元。

## 四、交易目的、存在的风险和对公司的影响

(一) 本次交易的目的

本次交易是公司为了业务发展需要而调整资产结构，提高资产使用效率，对公司发展无不利影响，符合全体股东的利益。

(二) 本次交易存在的风险

本次关联交易属于公司正常行为，交易价格公平合理，符合公司管理制度，不影响公司独立性，暂不存在风险。

(三) 本次交易对公司经营及财务的影响

本次关联交易符合公司整体利益和发展战略的实现，不存在损害公司及股东利益的情形。

2. 议案表决结果：同意 3 票；反对 0 票；弃权 0 票。

3. 回避表决情况：

关联董事颜华女士、许世坛先生回避了表决。

4. 提交股东大会表决情况：

本议案尚需提交股东大会审议。

三、备查文件目录

第十届董事会第三次会议决议

上海世茂股份有限公司

董事会

2024 年 8 月 9 日