

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 出售资产暨关联交易的公告

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、 交易概况

（一） 基本情况

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。

（二） 是否构成重大资产重组

本次交易不构成重大资产重组。

根据《非上市公众公司重大资产重组管理办法》第二条的规定：“公众公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：（一）购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之五十以上；（二）购买、出售的资产净额占公众公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报表期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且购买、出售的资产总额占公众公司最近一个会计

年度经审计的合并财务会计报表期末资产总额的比例达到百分之三十以上。”

根据《非上市公司重大资产重组管理办法》，第四十条：“计算本办法第二条规定的比例时，应当遵守下列规定：（一）购买的资产为股权的，且购买股权导致公众公司取得被投资企业控股权的，其资产总额以被投资企业的资产总额和成交金额二者中的较高者为准，资产净额以被投资企业的净资产额和成交金额二者中的较高者为准；出售股权导致公众公司丧失被投资企业控股权的，其资产总额、资产净额分别以被投资企业的资产总额以及净资产额为准。除前款规定的情形外，购买的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以成交金额为准；出售的资产为股权的，其资产总额、资产净额均以该股权的账面价值为准”。

本次目标公司经审计的资产总额为人民币 9,084,278,063.96 元，净资产额为人民币 349,137,436.66 元，拟成交金额为人民币 261,853,077.50 元。公司经审计总资产为人民币 122,578,471,836.70 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。

（三） 是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。

（四） 审议和表决情况

公司于 2024 年 8 月 9 日召开第十届董事会第三次会议，审议通过了《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》，表决情况为 3 票同意，0 票反对，0 票弃权。关联董事颜华女士、许世坛先生回避了表决。

（五） 交易标的是否开展或拟开展私募投资活动

本次交易标的不涉及开展或拟开展私募投资活动，不是已在中国证券投资基金业协会登记为私募基金管理人，不会将公司主营业务变更为私募基金管理业务。

（六） 交易标的的其他具有金融属性的企业

本次交易标的的属于小额贷款公司、融资担保公司、融资租赁公司、商业保理公司、典当公司、互联网金融公司等其他具有金融属性的企业。

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

（一） 交易标的财务信息及审计评估情况

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。

（二） 定价依据

本次交易的定价依据为目标公司的审计报告，并结合公司战略发展规划，经各方友好协商最终确定。

（三） 交易定价的公允性

本次交易各方遵循公开、自愿原则协商确定，参照审计报告定价，定价公允，不存在损害公司利益的情形。

五、 交易协议的主要内容

（一） 交易协议主要内容

1、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

2、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。

（二） 交易协议的其他情况

1、自本次交易各方签署的《股权转让协议》（以下称“本协议”）生效之日起至标的股权交割日为过渡期。过渡期内，除本协议另有约定外或各方另行确认外，各方及目标公司应确保目标公司不发生任何重大不利变化，目标公司除正常经营外，各方不得擅自以任何形式增加目标公司债务、义务、对外担保等，不采取可能导致目标公司业务经营、资产或财务状况发生重大不利影响的行为。

2、过渡期内目标公司因经营所需，如自有资金不足需要股东投入的，由南京旭建承担股东投入提供资金给目标公司，本公司及福建世茂投资不再进行投入。

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。

七、 备查文件目录

- 1、《股权转让协议》
- 2、《审计报告》
- 3、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