

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 债权债务置换暨关联交易的公告

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

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。（详见公司于 2024 年 8 月 9 日披露的《购买股权暨关联交易的公告》，公告编号：2024-022）。

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。（详见公司于 2024 年 8 月 9 日披露的《出售股权暨关联交易的公告》，公告编号：2024-020）。

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） 是否构成关联交易

本次交易构成关联交易。

（三） 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《关于债权债务置换暨关联交易的议案》，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。

本议案尚需提交股东会审议。

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、上海忭睿贸易有限公司

（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） 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、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

2、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：

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；

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；

iii. 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 i-iii 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 应收深圳磐苑股权对价款 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”，深圳磐苑将该应付

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”的 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，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。

五、 备查文件目录

1、《股权转让协议》

- 2、《债权债务转让和委托融资抵销协议》
- 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