

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

关于召开 2024 年第四次临时股东会通知公告

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、会议召开基本情况

(一) 股东会届次

本次会议为 2024 年第四次临时股东会。

(二) 召集人

本次股东会的召集人为董事会。

(三) 会议召开的合法合规性说明

本次股东会的召集、召开程序，出席会议人员资格及召集人资格、会议的表决程序等事项，均符合《公司法》及其他有关法律、法规及规范性文件和《公司章程》的规定。本次股东大会无需有关部门批准。

(四) 会议召开方式

现场投票 网络投票 其他方式投票

本次会议以现场方式召开

(五) 会议召开日期和时间

1、现场会议召开时间：2024 年 8 月 30 日 14:30。

（六）出席对象

1. 股权登记日持有公司股份的股东。

股权登记日下午收市时在中国结算登记在册的公司全体股东（具体情况详见下表）均有权出席股东大会（在股权登记日买入证券的投资者享有此权利，在股权登记日卖出证券的投资者不享有此权利），股东可以书面形式委托代理人出席会议、参加表决，该股东代理人不必是本公司股东。其中，不包含优先股股东，不包含表决权恢复的优先股股东。

股份类别	证券代码	证券简称	股权登记日
普通股	400214	世茂3	2024年8月27日

2. 本公司董事、监事、高级管理人员及信息披露事务负责人。

（七）会议地点

松江区文诚路765号上海新晖大酒店12楼思贤厅

二、会议审议事项

（一）审议《关于债权债务置换暨关联交易的议案》

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、深圳市磐宛企业管理有限公司、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 与深圳磐宛、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 应收深圳磐宛股权对价款 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。

详见公司于 2024 年 8 月 9 日于全国中小企业股份转让系统披露的《债权债务置换暨关联交易的公告》（公告编号：2024-024）。

议案涉及关联股东回避表决，应回避表决的关联股东名称为峰盈国际有限公司、西藏世茂企业发展有限公司、上海世茂投资管理有限公司、上海伯拉企业管理有限公司。

(二) 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》

一、担保情况概述

武汉世茂嘉年华置业有限公司（以下简称：“武汉世茂嘉年华”）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（以下简称“长沙世茂瑞盈”）100% 股权。

2021 年 4 月，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》（以下简称《转让暨回购合同》），以五矿信托受让房地产项目收益权并支付转让价款的方式借款人民币 59,000 万元。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，武汉世茂嘉年华将所持有的长沙世茂瑞盈100%股权为上述借款提供股权质押担保，长沙世茂瑞盈为武汉世茂嘉年华59,000万元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。

经上述各方确认，《转让暨回购合同》项下各笔回购本金已于2022年12月22日全部提前到期。截至2024年7月31日，武汉世茂嘉年华未清偿《转让暨回购合同》项下回购本金59,000万元，以及对应的回购溢价等其他款项。

现上述各方拟就上述贷款签订《调解方案框架协议》，武汉世茂嘉年华应按照协议约定分期偿还上述回购本金59,000万元，并最晚于2030年12月31日前清偿完毕全部本金及回购溢价款。如武汉世茂嘉年华于2029年8月31日之前按期累计足额偿付回购本金54,000万元并且于2030年8月31日之前按期累计足额偿付回购本金54,000万元对应回购溢价的，五矿信托豁免武汉世茂嘉年华剩余回购本金5,000万元及对应回购溢价等其他支付义务。

武汉世茂嘉年华以所持有的长沙世茂瑞盈100%股权继续为上述借款提供股权质押担保，将其对长沙世茂瑞盈的股东借款应收账款债权为上述贷款提供质押担保（股东借款应收账款质押担保金额最终以长沙世茂瑞盈账面应付武汉世茂的余额为准），并协调关联方承诺其对长沙世茂瑞盈享有的借款债权均劣后于五矿信托对长沙世茂瑞盈所享有的债权受偿；长沙世茂瑞盈为武汉世茂嘉年华上述借款提供不可撤销的连带保证责任；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保证责任；以及世茂集团控股有限公司为上述借款承担不可撤销的差额补足义务。

本次交易不构成关联交易。

二、被担保人基本情况

名称：武汉世茂嘉年华置业有限公司

成立日期：2009年12月14日

住所：武汉市蔡甸区大集街知音湖大道 289 号

注册地址：武汉市蔡甸区大集街知音湖大道 289 号

注册资本：20000 万元

主营业务：房地产开发经营

法定代表人：仲小乐

控股股东：上海世茂股份有限公司

是否为控股股东、实际控制人及其关联方：否

2023 年 12 月 31 日资产总额：3,449,272,952.59 元

2023 年 12 月 31 日流动负债总额：2,351,498,119.51 元

2023 年 12 月 31 日净资产：267,809,833.08 元

2023 年 12 月 31 日资产负债率：92%

2024 年 6 月 30 日资产负债率：95%

2024 年 1-6 月营业收入：16,489,775.73 元

2024 年 1-6 月利润总额：-70,347,504.35 元

2024 年 1-6 月净利润：-52,760,628.26 元

审计情况：2023 年年度的财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

三、担保协议的主要内容

1. 协议各方：五矿国际信托有限公司、武汉世茂嘉年华置业有限公司、长沙世茂瑞盈置业有限公司、上海世茂建设有限公司、世茂集团控股有限公司

2. 协议金额：

现上述各方拟就上述借款签订《调解方案框架协议》，武汉世茂嘉年华应按照协议约定分期偿还上述回购本金 59,000 万元，并最晚于 2030 年 12 月 31 日前清偿完毕全部本金及回购溢价款。如武汉世茂嘉年华于 2029 年 8 月 31 日之前按期累计足额偿付回购本金 54,000 万元并且于 2030 年 8 月 31 日之前按期累计足额偿付回购本金 54,000 万元对应回购溢价的，五矿信托豁免武汉世茂嘉年华剩余回购本金 5,000 万元及对应回购溢价等其他支付义务。

3. 协议金额支付的支付：

(1) 武汉世茂嘉年华应自人民法院作出调解书之日起按如下约定分笔清偿回购本金 59,000 万元：

a) 截至 2027 年 8 月 31 日，武汉世茂嘉年华累计向五矿信托清偿的回购本金金额应不低于 15,000 万元；

b) 截至 2029 年 8 月 31 日，武汉世茂嘉年华累计向五矿信托清偿的回购本金金额应不低于 54,000 万元；

c) 截至 2030 年 12 月 31 日，武汉世茂嘉年华向五矿信托累计清偿完毕全部回购本金 59,000 万元，但根据协议约定予以豁免的除外。

(2) 武汉世茂嘉年华应按如下方式向五矿信托清偿回购溢价：

a) 截至 2030 年 8 月 31 日，武汉世茂嘉年华应向五矿信托偿付累计清偿完毕回购本金 54,000 万元对应的回购溢价；

b) 截至 2030 年 12 月 31 日，武汉世茂嘉年华应向五矿信托偿付累计清偿完毕回购本金 5,000 万元对应的回购溢价，但根据协议约定予以豁免的除外。

4. 担保责任：

武汉世茂嘉年华以所持有的长沙世茂瑞盈 100% 股权继续为上述借款提供股权质押担保，将其对长沙世茂瑞盈的股东借款应收账款债权为上述贷款提供质押担保（股东借款应收账款质押担保金额最终以长沙世茂瑞盈账面应付武汉世茂的余额为准），并协调关联方承诺其对长沙世茂瑞盈享有的借款债权均劣后于五矿信托对长沙世茂瑞盈所享有的债权受偿；长沙世茂瑞盈为武汉世茂嘉年华上述借款提供不可撤销的连带保证担保责任；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保证担保责任；以及世茂集团控股有限公司为上述借款承担不可撤销的差额补足义务。

详见公司于 2024 年 8 月 15 日于全国中小企业股份转让系统披露的《关于提供担保的公告》（公告编号：2024-027）。

(三) 审议《关于拟变更注册地址及修改公司章程的议案》

根据《公司法》《非上市公众公司监督管理办法》及《公司章程》等相关规定，公司拟修订《公司章程》的部分条款，具体内容如下：

修订条款对照

修订前	修订后
第五条 公司住所：上海市南京西路268号；邮政编码：200003。	第五条 公司住所：上海黄浦区南京东路829号裙房5层411-10单元；邮政编码：200001。
第八条 公司的法定代表人由董事长、代表公司执行公司事务的董事或总经理担任。	第八条 公司法定代表人由执行公司事务的董事长担任。

除上述修订外，原《公司章程》其他条款内容保持不变，前述内容尚需提交公司股东大会审议，具体以工商行政管理部门登记为准。

详见公司于2024年8月15日于全国中小企业股份转让系统披露的《关于拟变更注册地址及修订<公司章程>公告》（公告编号：2024-028）。

上述议案存在特别决议议案，议案序号为三；

上述议案不存在累积投票议案；

上述议案存在对中小投资者单独计票议案，议案序号为三；

上述议案存在关联股东回避表决议案，议案序号为一；

上述议案不存在优先股股东参与表决的议案；

上述议案不存在审议公开发行股票并在北交所上市的议案。

三、会议登记方法

（一）登记方式

1、法人股东的法定代表人持证券账户卡、营业执照复印件、法定代表人证明书和本人身份证办理登记手续；委托代理人持证券账户卡、营业执照复印件、本人身份证和法人代表授权委托书办理登记手续。

2、自然人股东持本人身份证、证券账户卡办理登记手续；委托代理人持本人身份证、加盖公章或亲笔签名的授权委托书、委托人身份证、委托人证券账户卡办理登记手续。异地股东可采用信函方式登记。

（二）登记时间：2024年8月28日09:00-12:00, 14:00-17:00

(三) 登记地点：上海市长宁区东诸安浜路 165 弄 29 号 4 楼

四、其他

(一) 会议联系方式：1、联系地址：上海市潍坊西路 55 号 6 楼； 2、邮政编码：200122； 3、联系电话：(021) 20203388； 传真：(021) 20203399； 电子邮箱：600823@shimaoco.com； 4、联系人：刘女士。

(二) 会议费用：现场会议与会股东食宿及交通费自理

五、备查文件目录

第十届董事会第四次会议决议

上海世茂股份有限公司董事会

2024 年 8 月 15 日