

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

## 关于子公司上海夜凯企业管理有限公司出售资产

## 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（以下称“公司”、“本公司”）之全资子公司上海夜凯企业管理有限公司（以下称“上海夜凯”）持有四川安谷川科技有限责任公司（以下称“四川安谷川”、“目标公司”）51%股权，公司关联方上海世茂建设有限公司之参股公司成都世舱置业有限公司（以下称“成都世舱”）持有四川安谷川49%股权。

现上海夜凯及成都世舱同意对目标公司的利润进行分配，由目标公司以项目资产进行支付，各方同意成都世舱以重庆世一舒企业管理有限公司（以下称“重庆世一舒”）名下资产的销售回款及现金置换上海夜凯应分配的股东利润对应的项目资产。鉴于重庆世一舒为公司关联方世茂集团控股有限公司之全资子公司，本次交易构成关联交易。

## (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《非上市公众公司重大资产重组管理办法》，第四十条的规定：“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”。

本次拟分配的目标公司利润总额为人民币 104,365,732.04 元，按股比上海夜凯应分配利润 53,226,523.34 元。本公司经审计总资产 122,578,471,836.70 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 9 月 25 日召开第十届董事会第七次会议，审议通过了《公司子公司上海夜凯企业管理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。

该议案无需提交股东会审议。

### （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）交易标的不属于其他具有金融属性的企业

本次交易标的不属于小额贷款公司、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

### 1、法人及其他经济组织

名称：重庆世一舒企业管理有限公司

注册地址：重庆市两江新区湖山路 358 号

注册资本：12108.6 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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），房地产咨询（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：唐新华

控股股东：重庆浚亮房地产开发有限公司

关联关系：重庆世一舒企业管理有限公司为公司关联方世茂集团控股有限公司之全资子公司

## 三、交易标的情况

### （一）交易标的基本情况

- 交易标的名称：四川安谷川及重庆世一舒名下资产
- 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：成都市
- 交易标的其他情况

标的资产具体明细详见评估报告。

截至本公告日，上述标的资产现状良好，处于空置待售状态。

### （二）交易标的资产权属情况

本次交易标的物产权归属明确，无权属争议，不涉及诉讼、仲裁事项或查封等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

#### 四、 定价情况

##### （一） 交易标的财务信息及审计评估情况

根据四川大友房地产土地资产评估有限公司以 2024 年 9 月 2 日为评估基准日出具的“川友评报字（2024）第 0208 号”及以 2024 年 9 月 11 日为基准日出具的“川友评报字（2024）第 0209 号”《资产评估报告》，本次目标公司拟分配的资产评估价值为 101,870,000 元，根据评估价值，上海夜凯按股比应分得的利润为 51,953,700 元，重庆世一舒名下拟用于本次交易置换的资产评估价值为 53,183,000 元。

##### （二） 定价依据

本次交易的定价依据为置换资产的评估报告，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，参照评估报告定价，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

交易主体：上海夜凯企业管理有限公司、成都世舱置业有限公司、重庆世一舒企业管理有限公司

目标公司：四川安谷川科技有限责任公司

交易金额：本次利润分配，上海夜凯按股比应分配利润 53,226,523.34 元，该部分利润所对应的项目资产与重庆世一舒名下资产进行等额置换

协议主要内容：

- 上海夜凯持有目标公司 51%的股权，成都世舱持有目标公司 49%股权，双方拟对目标公司的利润进行分配；
- 本次拟分配的股东利润共计 104,365,732.04 元，按股比上海夜凯应分配利润 53,226,523.34 元，成都世舱应分配利润 51,139,208.70 元；

3. 本次拟分配的股东利润由目标公司以项目资产进行支付，具体为目标公司将拟分配的资产过户至上海夜凯及成都世舱名下或双方指定第三方名下后，视为目标公司向双方按股比分配了股东利润；
4. 各方同意，成都世舱用其关联公司重庆世一舒名下价值 53,183,000.00 元的车位的销售回款及现金 43,523.34 元，共计 53,226,523.34 元，置换上海夜凯应分配的股东利润对应的项目资产；
5. 在重庆世一舒将置换现金支付至上海夜凯、置换车位抵押给上海夜凯后，上海夜凯同意本次应分配的股东利润对应的项目资产由项目公司直接过户至成都世舱或其指定第三方；
6. 为了确保前述置换车位的安全性，上海夜凯与重庆世一舒另行签署关于“置换车位”的相关协议。重庆世一舒应尽快将置换车位进行销售，在车位销售过程中，重庆世一舒需先行将拟签约的车位销售款汇至上海夜凯指定账户，上海夜凯再配合解抵押；
7. 上海夜凯保留要求重庆世一舒将置换车位过户给上海夜凯或其指定第三方的权利，在重庆世一舒收到上海夜凯过户通知后 10 日内，应配合上海夜凯或其指定第三方完成未售置换车位解押过户或带押过户手续；
8. 在上海夜凯取得置换车位的抵押他项权证并收到置换现金后，成都世舱有关资产置换的全部义务即履行完毕。

其他主要条款：

1. 上海夜凯与重庆世一舒应于抵押合同生效后 10 个工作日内到相应的登记部门办理抵押登记手续。重庆世一舒应于抵押登记完成之日将抵押财产的他项权利证书、抵押登记文件正本原件及其他权利证书交上海夜凯持有。抵押登记的相关费用由重庆世一舒承担；
2. 重庆世一舒承诺在上述约定期限内使抵押物满足抵押登记的法定条件，并配合上海夜凯办理完毕抵押登记手续，使上海夜凯成为抵押物之上第一顺位的、唯一的抵押权人。

## 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，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、《分配协议》
- 2、《车位抵押合同》
- 3、《评估报告》
- 4、第十届董事会第七次会议决议

上海世茂股份有限公司

董事会

2024年9月25日