证券代码:600823

债券代码:155391

债券代码:163216 债券代码:163644

证券简称:ST 世茂 公告编号:临 2023-095 债券简称:19 世茂 G3 债券简称:20 世茂 G1 债券简称:20 世茂 G2

# 上海世茂股份有限公司

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。 上海世及股份有限公司以下简称"公司")第九届董事会第二十三次会议于 2023 年 11 月 8 日以 通讯方式召开,本次会议应到董事 8 名,实际出席董事 8 名,公司 5 名监事列席会议,符合《公司法》和 具件各的基实性、维朗证积少整性水位17加及证前页证。 上海世茂股份有限公司以下简称"公司"第九届董事会第二十三次会议于 2023 年 11 月 8 日以通讯方式召开,本次会议应到董事 8 名。实际出席董事 8 名。公司 5 名监事列席会议、符合《公司法》和《公司章程》的规定。 与会董事认真审议本次会议各项议案,本次会议通过如下决议。 (一) 审议通过了《关于转让常州世茂新坡房地产开发有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争非诺的议案》。

第九届董事会第二十三次会议决议公告

(一) 审议通过 (《失于转让"常州世茂新城房地""十发有限公司股权的关联交易及申请豁免司业 竞争承诺的议案)
同意公司将持有的常州世茂新城房地"并发有限公司(以下简称""常州世茂新城")95%的股权转让给关联方世茂集团的股身有限公司(以下简称"世茂集团")之金资子公司上海域都变企业管理有限公司(以下简称"上海域型变"),股权转让对价为 249841.957.6元,将全资子公司上海过程设管管理有限公司持有的常州世茂新城 5%的股权转让给世茂集团之全资子公司上海党等企业管理有限公司(以下简称"上海域型"),股权转让对价为 13.149.576.72元。公司本次合计转记持续之业管理有限公司(的内域、20%的股权、股权转让对价合计 262.991.534.48元。上海域型实产上海环粤以束接公司对常州世茂新城 100%的股权、股权转让方价合计 262.991.534.48元。上海域型实产上海环粤以来接公司对常州世茂新城 100%的股权、股权转让市场合计 262.991.534.48元。上海域型实产上海环粤以来接公司对常州世茂新城所简相也充满城所简和世茂新城从事商业地产的开发与经营、本次股权转让完成后,世茂集团可能将与公司构成同业竞争、水区解公司债务的机和潜在风险、同意对本次股权转让中流路全年等协议的约束。本次关于实际控制人计学茂先生(以下简称"实际控制人")及世茂集团申请豁免事项,不构成相关法律法规规定的重大不利影响的国业竞争, 表决情况, 赞成 4票,反对 0票, 亲权 0票。 关联董事行宋茂董事长,许微微剧董事长,许微微剧董事、共世坛董事、吴凌华董事回避对本议案的表决。本议案前需提公公司股东大会审议。("上"中汉通过"关节任"自岛世茂投资发展有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案》。

(二) 审议通过了《失于转让育岛世况投就及展有限公司取权的又死又忽忽中期前和心理证无小。 活的议案》。 同意公司将持有的青岛世茂投资发展有限公司(以下简称"青岛世茂投资")95%的股权转让给关 联方世茂集团之全资子公司上海塘园梁。股权转让对价为340,475,574.20元;将公司全资子公司上海 丹馨企业管理有限公司持有的青岛世投资。5%的股权转让给世定集团之全资子公司上海等。股权 转让对价为17,919,767.06元。公司本次合计转让青岛世茂投资 100%的股权,股权转让对价合计 358,395,341.26元。上海塘烈奕与上海梵粤以承接公司对青岛世茂投资所负相应金额债务的方式支付 1-4次年3对价。

(四) 审议通过了《关于子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司为关联方提供资产抵押暨关联担保

(五) 审议通过了《关于子公司青岛世奥投资发展有限公司为关联方借款展期提供资产抵押暨关

(五) 审议通过 【天丁士公司事命世央权风及序刊成公中22个4个18%的公司。 民担保的议案》 同意公司之拖股子公司公司青岛世典投资发展有限公司以其持有的土地,为世茂集团之全资子 公司青岛世茂新城房地产开发有限公司 9.16 亿元借款余额展期提供抵押担保、世茂集团及其下属子 公司提供以下增信措施;世茂集团承担差额补足义务,世茂建设提供差带责任保证、南京硕天置业有 限公司提供股权质押担保、烟台世茂置业有限公司, 社丹江世茂置业有限公司, 南京海峡城开发建设 有限公司, 南诸世先游纪元房地产开发有限公司, 社丹江世茂置业有限公司, 南京海峡城开发建设 有限公司, 南诸世先游纪元房地产开发有限公司提供不动产抵押担保, 为避免青岛世填可能产生的资 产损失,世茂集团为上述资产抵押事项, 以世茂集团及其子公司对世茂股份及子公司持有的应收账款 14公司超往后却保。

产损失, 世茂集团为上述资产抵押事项,以世茂集团及其子公司对世茂股份及子公司持有的应收账款向公司提供及租保。表决情况, 授成 4票, 反对 0 票, 弃权 0 票。 关联董事许来资董事长, 许薇薇副董事、, 许世坛董事、吴凌华董事回避对本议案的表决。 本议案尚需提交公司股东大会审议。(详见公司编号为临 2023-100 的临时公告)(六) 审议通过了关于子公司转让资产暨清偿债务事项的议案)同意公司特股 50%的子公司南京世茂房地产开发有限公司将其持有的南京市政楼区南通路 118 号部分商业房地产转让徐南京麓漫走了明泉之司将其持有的南京市南北台区安德门一大街 62 号 1 层商场及 7 至 14 层办公楼房地产转让给南京麓漫会与商业管理有限公司,本次资产转让交易涉及金额为人民币 135 亿元;公司特股 51%的子公司南京世苏新发展置业有限公司将其持有的南京市南北台区安德门大街 62 号 1 层商场及 7 至 14 层办公楼房地产转让给南京麓漫会与商业管理有限公司,本次资产转让交易涉及金额为人民币 12.5 亿元。公司按股 51%的子公司金资子公司徐州世茂置业有限公司、本次资产转让交易涉及金额为人民币 2.1 亿元。合计交易金额为人民币 5.73 亿元,北个资产转让交易涉及金额为人民币 2.0 亿元。合计交易金额为人民币 5.73 亿元,用于清偿类报方济南君排临业保理有限公司(发济市君群体业管理有限公司)、南京世荣置业有限公司及南昌世茂新发展置业有限公司次奉安位转投资金价企业(有股合伙)、济南君除企业管理有限公司》,南京世荣置业有限公司,海京就发发资价企业(2017、秦安信转投资金价企业(4 景、反对 0 票;养权 0 票。关诉董事许荣改善事任、许薇薇副董事长、许薇薇副董事长、许薇薇副董事长、诗薇薇副董事长,许远董事、吴凌华董事回避对本议案的表决。本议案前部是公公司股东大会审议。(详见公司编号为临 2023-101 的临时公告)

(七) 审议通过了《关于子公司福建世茂新里程投资发展有限公司转让资产暨清偿债务事项的议案》
同意公司持股51%股权的子公司福建世茂新里程投资发展有限公司将其持有的厦门市思明区演武西路188号 20-35 层办公 601 单元,1903 单元,1905 单元,1906 单元持有型办公房地产转让给华强国际信任有限公司全货子公司厦门縣和鑫企业管理有限公司,本次资产转让交易金额为人民币10.16 亿元,用于清偿关联方深圳市槿润商业保理有限公司(现名为"深圳市槿润企业管理有限公司") 欠年城信托的借款。福建新里程因承担抵押担保责任而产生的资产损失,将由世茂集团及下属子公司通过和减对公司及下属子公司通收割的方式给予等部件偿。表决情况.赞成 4 票 反对 0 票, 弃权 0 票。 关联董事许宪茂董事长,许薇薇园董事长,许世坛董事、吴凌华董事回避对本议案的表决。本议案尚需提交公司股东共交审议。
(详见公司编号为临 2023 1年70 的临时公告)(八) 审议通过了《关于经请召开公司 2023 年预计发生日常关联交易的议案》表决情况.赞成 4 票 反对 0 票, 弃权 0 票。 关联董事许宪茂董事长,许薇薇园董事长,许世坛董事、吴凌华董事回避对本议案的表决。本议案尚需提交公司股东大会审议。
(详见公司编号为临 2023 年初计发生日常关联交易的议案》表决情况.赞成 4 票 反对 0 票, 存收 0 票。 (详见公司编号为临 2023 年3 回次临时股东大会的议案)同意公司于 2023 年 1 1 月 2 4 日召开公司 2023 年第四次临时股东大会的议案》同意公司于 2023 年 1 1 月 2 4 日召开公司 2023 年第四次临时股东大会的议案》同意公司于 2023 年 1 1 月 2 4 日召开公司 2023 年第四次临时股东大会。表决情况.赞成 8 层 反对 0 票,弃权 0 票。 (详见公司编号为临 2023—104 的临时公告)特此公告。

F海世茂 股份有限公司 董事会 2023年11月9日

代码:600823

公告编号:临 2023-097

债券代码:155391 债券代码:163216 债券简称:19世茂 G3 债券简称:20世茂 G1 贵券代码:163644 债券简称:20 世茂 G2 债券简称:20 世茂 G3

#### 上海世茂股份有限公司关于 转让青岛世茂投资发展有限公司股权的 关联交易及申请豁免同业竞争承诺的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、关联方介绍 (一)关联方关系 上海梯乱突、上海梵粤为公司关联方世茂集团挖股有限公司之全资子公司、根据(上海证券交易 所股票上市规则)相关规定,上海梯弘奕、上海梵粤与公司构成关联关系。 (二)关联人基本情况 1、上海梯弘奕企业管理有限公司

1、工供嘅品奖企业官埋有限公司 (1)注册资本:500 万人民币 (2)注册地址:上海市宝山区杨泰路 196号 1 幢 (3)法定代表人:颜华

(4)成立日期:2021年12月7日

(5)经营范围:一般项目:企业管理。 (6)关联方最近一年又一期主要财务指标单位:人民币,元

项目	2022年12月31日 (未经审计)	2023 年 6 月 30 日 (未经审计)
资产总额	-	0.57
资产净额	-	0.57
营业收入	-	-
净利润	-	0.57
上海樾泓奕企业管理有限公司未实缴注册资本,2022年度及2023年半年度未实际开展经营。		

2、上海梵粤企业管理有限公司

2.工一時元号正型自建有限公司 (1)注册资本:500 万人民币 (2)注册地址:中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 2123 号三楼西南区 (3)法定代表人,颜华

(4)成立日期;2020年8月11日 (4)成立日期;2020年8月11日 (7)7世末期 — 船项目;企业管理咨询,商务信息咨询(金融信息除外)。 (5)经营范围:一般项目:企业管理 (6)关联方最近一年主要财务指标 单位:人民币,元

2022年12月31日 (未经审计) 2023年6月30日 (未经审计) 产总额 34,299.06 34,299.06 行净额 25,222.65 25,222.65 营业收入 净利润

1、标的名称:青岛世茂投资100%股权。

2、胶东及狩股比例:			
东名称	持股比例		
海世茂股份有限公司	95%		
海丹馨企业管理有限公司	5%		
* FW/\ =\frac{1}{2} \frac{1}{2} \frac{1}{2}			

5. 孙的公司基本情况: 公司名称:青岛世茂投资发展有限公司 注册资本:45,000 万人民币 法定代表人:范振振

法定代表人,決極報 注册地址;山东省青岛市黄岛区海景路 198号 经营范围,房地产开发,销售;对外租赁自行开发的商品房;物业管理。 4、标的公司一年又一期的主要财务指标

项目	2022年12月31日 (经审计)	2023 年 6 月 30 日 (经审计)
资产总额	91,170.64	90,142.11
资产净额	35,817.80	35,839.53
营业收入	5,878.80	569.52
净利润	-10,614.83	21.74

5、标的股权产权清晰、不存在质押及冻结等妨碍权属转移的情况。 四、交易标的的审计、定价情况 根据中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(中兴财光华(沪)审会字(2023)第0430号)、以青岛世茂投资截至2023年6月30日的所有者权益358,395,341,26元为定价依据,经交易双方审慎,合理协商,确定本次股权转让对价合计358,395,341,26元。 五、关联交易协议的主要内容 1合同主体

1.合同主体 转让方:上海世茂股份有限公司(甲方1)、上海丹馨企业管理有限公司(甲方2)。 受让方:上海越烈奕企业管理有限公司(乙方1)、上海梵粤企业管理有限公司(乙方2)。

双方同意摆实调整标的股权转让对价。如标的股权的调整损益为盈利,则乙方应在市选转让款的基础 上,干标的股权交割日向甲方按比例加付相当于该盈利数额的收购对价;如标的股权的调整损益为亏损,则甲方应于标的股权交割之日起5个工作日内向乙方按比例支付补足该亏损差额。

4.支付方式 乙方以承接甲方对标的公司债务 668,827,803.88 元中 358,395,341.26 元的方式,在协议生效日支 付交易对价 358,395,341.26 元,其中:乙方 1 承接甲方 1 对标的公司债务 340,475,574.20 元,乙方 2 承 接甲方 2 对标的公司债务 17,919,767.06 元。 甲方格其对标的公司债务自计 358,395,341.26 元一次性平价无息转让给乙方,基于乙方受让承接 甲方债务,乙方享有对甲方债权 358,395,341.26 元。甲乙各方同意将上述债权债务在同等金额范围内 于协议签署且生效之日进行抵销,即视为支付完毕。 甲方对称的公司债务 668,827,803.88 元中剩余部分 310,432,462.62 元,可用于抵付交割日调整对 价款外,剩余债务另行协商处理。 5 标的形状公割

5. 标的股权交割 6. 标的股权交割 自公司股东大会审议通过之日起,开始启动标的公司股东由甲方变更登记为乙方,标的公司所属 市场监督管理局准予标的股权转让予乙方,即视为标的股权交割已完成。除协议另有约定外,自股权 交割完成日起,中方对标的公司不再享有任何债权和成股东权利,权力和"成权益、且不再承担股东资

本协议经各方履行必要决策程序,包括但不限于通过本公司股东大会审议程序,并签署后生效。

7、违约责任 如甲方持有的标的公司的股权被查封、冻结或采取其他法律保全措施,导致陈的股权不能股转的,甲方应在合同生效之日起三个月内协商解决,如无法解决且双方无法达成进一步一致意见,致使合同目的无法实现,则股转协议自动终止,互不追究违约责任。如任何一方有违约行为、守约方有权顺延履行协议约定的有关义务且不视为违约。因违约方如因此给守约方造成损失的,应当承担相应的损失。

六, 关于豁免同业竞争承诺的申请

八、天上部是印度是平和6月中旬 1.承诺普项概述 2007年10月22日、公司与实际控制人、世茂集团签署了《不竞争协议》、协议约定: (1)对于单独的商业地产。将由世茂股份独立投资、开发和经营。 世茂集团、许先生和关联人承诺 将不从事该等商业地产的投资、开发和经营。 (2)对于单级的商业的产品,在发展的企业,在发展的企业,在发展的不过多。 世茂股份承诺将不从事该 等住宅和面临项目的投资,开发和经营。 (3)对于可拆分的综合类项目,世茂股份和世茂集团以组成联合体共同参加土地使用权竞标或 依合参与收购、卷标、收购费用各目承担、竞标的价格应当由世茂股份和世茂集团根据各自对商业地 产项目和住宅或酒店项目的评估确定。竞标或收购成功后,世茂股份将负责设立或接收商业地产项目 公司,并独立进行商业地产的投资,开发和经营;世茂集团负责住宅、酒店项目公司的设立或接收,并 独立进行资等项目的投资,开发和经营;世茂集团负责住宅、酒店项目公司进行项目的投资、 开发和经营,且该项目公司由世茂股份和世茂集团共同出资成立项目公司进行项目的投资、 开发和经营,且该项目公司由世茂股份绝对控股,除非世茂股份按照相关法定程序批准放弃该等投资 机会。

爭的爭估,具体內谷如下: (1)为维护上市公司及中小股东利益,世茂集团及实际控制人承诺,受让上述项目公司股权后,相 关公司及资产在仍受其控制的情况下,将委托世茂股份子公司对上述标的公司所持有的商业项目进 |並及(或)769並自建。 (2)世茂集団及字际控制人确保继续履行《不竞争协议》。并从切字有利于保护上市公司及中小股

(2)世庆集团及实际控制人确保继续履行《不竞争协议》,并从切实有利于保护上市公司及中小股东利益的角度,履行相关义务。
七、该关联交易的目的以及对上市公司的影响
本次关联交易,是公司基于下属子公司实际债务情况以及未来发展所采取的必要举措。本次关联
受易将为公司持续发展奠定基础,符合公司及全体股东的利益。
八、该关联受易心型提行的审议程度。
2023年11月8日,公司召开了第九届董事会第二十二次会议,对《关于转让青岛世茂投资发展有限公司股权的关联令易及申请都贫自加。竞争年常的以案,进行"审议、表决结果为、赞成 4 票,反对 0 票,弃权 0 票。关联董事许荥茂董事长,许薇薇副董事长、许世坛董事及吴凌华董事回避了表决。
1. 独立董事事能认可声明
公司目的目的临汾地图难与风险,公司债务正处于持续展期之中。本次关联交易是公司基于下属子公司实际经营情况,旨在平衡流动性偿债风险所做出的审慎判断。公司目前自由临汾地投权转让完成后,将存在与《不竞争协议》中同业竞争承诺不相符的情形,但不会对公司构成重大不利影响。
本次关联交易是公司为进一步降低公司流动性偿债压力,尽力渡过债务危机。避免债务连约,在公司实际经营机人和世发集团支持下所采取的必要举措。也是公司结合目前实际情况且兼顺为企业具

备持续经营创造有利条件所作出的必要举动,符合公司及全体股东的利益

《永正昌即這有平除杆所作出的必要举动、符合公司及全体级东的 我们同意将此议案提交公司第九届董事会第二十三次会议审议。 2.独立董事之独立意见 本次子群公县宣布阿尔英斯人

备持续经营创造有利条件所作出的必要举动、符合公司及全体股东的利益。
我们同意将出次塞提及公司第九届董事会第二十三次会议审议。
2.独立董事之独立意见
本次关联交易事项提交董事会审议时、关联董事回避了表决。本次关联交易是公司在综合考量了市场环境因素、项目公司经营情况及上市公司未来持续经营能力后所做出的审慎判断,符合公司经营发展的需要。公司关联交易事项的审核程序符合(公司法)(公司章程)及有关规定,没有损害股东特别是中小股东利益。
公司实际控制人及世茂集团提出对青岛世茂投资发展有限公司股权转让事项豁免适用原《不竞争协议》的申请合法合组,有利于代解公司债务危机和潜在风险。不构成相关法律法规规定的重大不利影响的同业竞争,不存在损害公司及中小股东利益的情形。综上,我们同意转让青岛世茂投资发展有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的事项,并同意转以实条据发展大会审议。
3.董事会下设审计委员会对该关联交易事项发表了毛融下的发展,从市国营税的实验提及股东会审议。
本次关联交易是公司基于下属于公司实际债务情况以及未来发展所做出的审慎判断,为进一步降低公司流动性偿债压力,尽力避过债务危机。所需采取的必要举措。符合公司及全体股东的利益。本次关联交易是公司基于同属子公司实际债务情况以及未来发展所做出的审慎判断,为进一步降低公司流动性偿债压力,尽力避过债务危机。所需采取的必要举措。符合公司及全体股东的利益。本次关联交易局公司及中小股东利益的情形。本委员会同意本次关联交易事项,建议公司董事赞成本次关于世茂集团及实际控制人申请豁免事项的有关、决策是等任务。

(3)监事会全体成员一致同意本次豁免事项并同意提交公司股东大会审议。

上海世茂股份有限公司 董事会 2023年11月9日 公告编号:临 2023-105

证券代码:600823 证券简称:ST 世茂 债券简称:19 世茂 G3 债券简称:20 世茂 G1 债券代码:155391 债券代码:163216 债券代码:163644 债券简称:20 世茂 G2 债券简称:20 世茂 G3

## 上海世茂股份有限公司 2023年 10 月房地产项目经营情况简报

大压、证明正将允益比寻写了加及压市员压。 1-10 月,益申达费股份再限公司(以下简称"公司")无新增房地产储备项目。 1-10 月,公司实现销售签约面积约 36.9 万平方米、同比下降 40%;销售签约金额约 62.5

董事会 2023年11月9日

证券代码:600823 债券代码:155391 债券代码:163216 证券简称:ST 世茂 债券简称:19 世茂 G3 公告编号:临 2023-099 债券简称:20 世茂 G1 债券简称:20 世茂 G3 债券代码:175192

## 上海世茂股份有限公司 关于子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司 为关联方提供资产抵押暨关联担保的公告

程》规定的决策程序。

2021年6月,公司持有51%股权的控股子公司武汉世茂嘉年与山东高速订立协议,以融资租赁方式向其申请融资借款,实际放款金额为人民币3亿元。武汉世茂嘉年华以其持有的武汉蔡甸世茂嘉年华项目30年47年48年共计24.577.16平方米的446 套別監提供资产抵押担保,关联方世茂集团承担差额补足义务,进茂集团之全资子公司世茂建设提供连带责任保证担保。 2021年6月29日,世茂集团之全资子公司长沙世茂坡到山东高速提供的3亿元人民币借款。长沙世茂已向武汉世茂嘉年华出具承诺,确认该笔融资系为其公司融资,由其负责承担和偿还,并承诺,如因此给武汉世茂嘉年华造成损失由其据实补偿。截至目前,长沙世茂已偿还0.55亿元借款本金,剩全745亿产借款本金和据未专付。

第2.45亿元借款本金到期未支付。 现经与山东高速协商,拟对上述借款本金余额 2.45亿元进行展期,展期期限为 2 年。融资继续保持原来结构,武汉世茂嘉年华以其持有的武汉蔡甸世茂嘉年华项目 30#,47#,48# 共计 43.557.16 平方

米的 446 在别墅作为资产抵押,世茂建设提供连带责任保证扣保,世茂集团承扣差额补足 Ⅴ 条

不的 446 客别坚作为资产"饭户",但汉建设提快定带页出来出过床,正次集创序但差别作定义务。 长沙世茂为公司关联方世茂集团之全资子公司,根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定,上述资产抵押担保事项构成了上市公司关联交易。 截至本次关联交易之前,市达 12 个月内公司未与长沙世茂发生关联交易。过去 12 个月内公司与 世茂集团之间的关联交易,累计金额达到 3,000 万元以上且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的交易已履行了公司董事会、股东大会审议程序以及《公司章程》规定的决策程序。

4法定代表人;黄爱武 成立日期;2010年7月21日 总经营范围,物业管理;房地产中介服务;酒店用品、鞋帽、箱包、玩具、纺织品、针织品及原料、眼镜 的批发等 7.关联方最近一年又一期主要财务指标

毕位:人民印,万元		
项目	2022年12月31日 (未经审计)	2023年6月30日 (未经审计)
资产总额	2,663.60	2,283.77
资产净额	1,231.95	2,638.11
营业收入	7,698.30	5,805.92
净利润	1,151.45	1,406.17

司武汉世茂嘉年华以其持有的武汉蔡甸世茂嘉年华项目 30#、47#、48# 共计

三、失联交易基本情况
公司之控股子公司武汉世茂嘉年华以其持有的武汉蔡甸世茂嘉年华项目 30#,47#,48# 共计
43.537.16 平方米的 446 套别墅,为上述 2.45 亿元融资余额展期提供资产抵押。
目前,基于中兴财光华审专学(2023)第 304092 号专项审计报告,截至 2023 年 6 月 30 日公司及下属子公司应付关联方址定集团及下属子公司债务人民币 39.95 亿元。其中,武汉世茂嘉年平村长沙世茂尚有 2.45 亿元应付款,本次展期后,则据实冲抵其对长沙世茂的 2.45 亿元应付款,如有不足,则世茂集团及下属子公司游戏通过加滤对公司及下属子公司被免责的无效争于等额补偿。四、对上市公司的影响
本次借款限期及提供资产抵押每助于缓解公司流动性偿债压力,是降低公司债务风险、保护中小投资者利益的必要举情,有助于为公司持续健康发展奠定基础。
五、该关联交易应当履行的审议程序
2023 年 11 月 8 日、公司召开了第九届董事会第二十三次会议、对《关于子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司为关联方提供资产抵押暨关联担保的议案》进行了审议、表决结果为、赞成4票、反对 0票,弃权 0票。关联董事许完茂董事长、许薇薇副董事长、广世坛董事及是华董事回避了表决。
1. 独立董事事前小司声明
上述关联交易是公司基于对下属于公司实际经营情况和未来发展所做出的审慎判断,是促进子公司业务及股所采取的免费情态。且处于公司业务及股所采取的免费情态。且处于公司业务及股所采取的免费情态。且处于公司业务及股所采取的免费情态。

方式给予等额补偿,上述交易不会损害公司及其他股东特别是中小股东的利益,不会对公司的持续经营能力产生影响。
我们同意将此议案提交公司第九届董事会第二十三次会议审议。
2.独立董事之独立意见
本次关联担保事项提交董事会审议时,关联董事回避了表决。本次借款展期及为关联方提供资产抵押担保有助于为公司持续健康发展奠定基础,非核程序符合(公司法)《公司章程》及有关规定,且世茂集团及下属子公司或对和成对公司及下属子公司或对收款的方式给予等额补偿、没有捐惠股东特别是中小股东利益。因此,我们同意子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司为关联方提供资产抵押暨关联担保的事项,并同意将该议案提交股东大会审议。
3.董事会下设审计委员会对该关联交易事项发表了书面审核意见
上述关联交易是公司基于对下属子公司或对处表了书面审核意见
上述关联交易是公司基于对下属子公司或许经营情况和未来发展所做出的审慎判断,是促进于公司业务发展所采取的必要措施,且世发集团及下属于公司或为成所以款的方式给予等额补偿,符合公司及全体股东的利益。本次关联交易符合相关法律法规及《公司章程》的规定,不存在损害公司及中小股东利益的情形。本委员会同意本次关联交易事项,建议公司董事赞成本次关联交易

上海世茂股份有限公司 2023年11月9日

证券简称:ST 世茂 债券简称:19 世茂 G3 债券简称:20 世茂 G1 债券简称:20 世茂 G2 债券简称:20 世茂 G3 证券代码:600823 债券代码:155391 债券代码:163216 债券代码:163644 债券代码:175077 公告编号:临 2023-100

### 上海世茂股份有限公司 关于子公司青岛世奥投资发展有限公司 为关联方借款展期提供资产抵押 暨关联担保的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。

二、美联方介绍 关联人青岛世茂新城房地产开发有限公司是2010年4月29日成立的有限责任公司(台港澳与境内合资),统一社会信用代码,91370222553961418X,注册地,青岛高新技术产业开发区,办公地址:山东省青岛市高新区华筑路577号,法定代表人,港振振,注册资金:49,299,98万美元,主营业务,房地产开发经营,技术进口口,添物进出口;游艺娱乐活动[分支机构经营],餐饮服务[分支机构经营],实际控制人;世茂集团挖股有限公司。

最近一年及一期主要财务数据:

毕业:人民川,刀儿		
项目	2022年12月31日 (未经审计)	2023年6月30日 (未经审计)
资产总额	525,773.82	536,148.28
资产净额	258,073.83	256,145.83
营业收入	27.52	-
净利润	-4,640.03	-1,928.01

、关联交易基本情况

二、人 1、合同主体 (1)出借人:光大兴陇信托有限责任公司 (2)借款人:青岛世茂新城房地产开发有限公司

、关联交易标的基本情况 4、不收入20170日2至平月00 (1)青岛世奥以其持有的土地(产权编号为青房地权市字第 20139502 号之国有建设用地使用权, 面积7.506.17㎡,产权编号为青房地权市字第20139513 号之国有建设用地使用权,面积3.216.93㎡,以下简新"交易标的")为青岛世茂新城向光大兴陇信托贷款融资及展期进行抵押担保,担保的主债权分债权人发展混主合同对债务人享有的全部债权包括但不限于主债权本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、债权人为实现债权而发生的所有费用、债务人根据法律规定和主合同约定应向债权人支 2项等),主债权本金数额为不超过人民币 120,000 万元(具体以债权人向债务人实际发放的

我们同意将此议案提交公司第九届董事会第二十三次会议审议。

※和川思市財政等地及等地及公司港口的企業工会。
2.独立董事之独立意见。
本次关联担保事可提交董事会审议时,关联董事回避了表决。本次为关联方借款展期提供资产抵押银保有助于为公司持续健康发展奠定基础。审核程序符合《公司法》《公司章程》及有关规定,且为避免青岛世典投资发展有限公司可能产生的资产损失,世茂集团以其及其于公司对世茂股份及子公司寺自的应收帐款向公司提供反担保,没有损害股东特别是中小股东利益。因此,我们同意子公司青岛世典投资发展有限公司为关联方借款展期提供资产抵押暨关联担保的事项,并同意将该议案提交股企业会企业。

云市区。 3、董事会下设审计委员会对该关联交易事项发表了书面审核意见 3. 無事字系 下 於甲丁季克奈可來天狀交易事项皮表了书面車核意见 上述关联交易是公司基于对下属子公司实际经常情况和未来发展所做出的車慎判断,是促进子公司业务发展所采取的必要措施。且为避免青岛世奥可能产生的资产损失,世茂集团以其及其子公司对世茂股份及子公司持有的动域感谢向公司提供反担保,符合公司及全体股东的利益。本次关联交易符合相关法律法规及公司查程的规定。不存在损害公司及中小股东利益的情形。本委员会同意本次关联交易事项,建议公司董事赞成本次关联交易。

> 上海世茂股份有限公司 2023年11月9日

证券代码:600823 债券代码:155391 债券代码:163216 债券代码:163644 证券简称:ST 世茂 债券简称:19 世茂 G3 债券简称:20 世茂 G1 公告编号:临 2023-096 债券简称:20 世茂 G3 上海世茂股份有限公司关于

## 转让常州世茂新城房地产开发有限公司 股权的关联交易及申请豁免同业竞争 承诺的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、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责任。 重要内容提示:

里要內容提示:

● 上海世茂股份有限公司(以下简称"公司")拟格持有的常州世茂新城房地产开发有限公司(以下简称"常州世茂新城")95%的职权钻计公上海域对亦从中外型中型人 ● 上海世汉起忆有限公司以下间外、公司,机场行有自的吊州世汉新城历第2"开发有限公司以下 下简称"常州性戊海城"为多价的股权转让给上海梯宽及企业管理有限公司以下简称"上海梯宽梁"); 郑将全资子公司上海泳迁投资管理有限公司以下简称"上海泳迁", 涉有的常州世茂新城 5%的股权 转让给上海接身。企业管理有限公司以下简称"上海策»")。公司本欢合计转让持有的常州世茂新城 100%的股权, 股权转让对价合计 262,991,534.48 元。上海横弘奕与上海梵粤以承接公司对青岛世茂投资所负相应金额债务的方式支付上述交易对价。本次股权转让完成后,世茂集团可能将与公司构成同 业竞争、公司实际控制人产策茂先生(以下简称"实际控制人"及关联方世茂集团股股有限公司(以下 简称"世茂集团")申请对本次股权转让事项豁免(不竞争协议)的约定。本次申请豁免事项,不构成相 关注截出相知即位的重大不规则的同识此产名

同所 但以来说 / 中国的本企成农证中实施部化个鬼中的以作涉识。本八中间船免中项,个构成相关法律法规规定的重大不和整确的同业竞争。

◆ 本次交易构成关联交易。

本次交易未构成重大资产重组。

◆ 本次交易未构成重大资产重组。

◆ 本次交易未经元重计产资产单级。

过去 12 个月内公司与世茂集团之间的关联交易累计金额达到 3,000 万元以上且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的交易已履行了公司董事会。股东大会审议程序以及《公司章至》和"专业社"等资产绝对值 5%以上的交易已履行了公司董事会。股东大会审议程序以及《公司章至》和"专业社"。

程》规定的决策程序。

一、交易既还 为满足之司长远发展需求、公司拟将持有的常州世茂新城 95%的股权转让给上海摊泓卖。股权转让对价为 249.841.957.76 元; 拟将全资子公司上海沁珏持有的常州世茂新城 5%的股权转让给上海荒粤,股权转让对价为 13.149.576.72 元。公司本次合计转让持有的常州世茂新城 100%的股权,股权转让对价合计 26.991.534.48 元。上海摊盈梁与上海芜粤以承接公司对常州世茂新城所负相应金额债务的方式支付上途交易对价。本次交易完成后、公司及上海沁珏将不再持有常州世茂新城股权。常州世茂新城从事商业地产的开发与经营,本次股权转让完成后,世茂集团可能将与公司构成同

司债务危机和潜在风险,公司实际控制人及关联方世茂集团申请对本次股权转让事

鉴于上海樾弘奕、上海梵粤为世茂集团之全资子公司、根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定、本次交易构成关联交易。同时、根据《上市公司监管指引第4号——上市公司及其相关方承诺》对豁免履行承诺的程序规定、本事项尚需提交公司股东大会审议。截至本次提请董事会审议的转让事项为止、过去连续12个月内、公司累计对相同业务范围的资产出售未达到上市公司重大资产重组管理办法》规定的标准、本次交易不构成重大资产重组。过去12个月内公司与世茂集团之间的关联交易累计金额达到3,000万元以上且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的交易已履行了公司董事会、股东大会审议程序以及《公司章程》规定的公准程序。

(一)大联方大系 上海越思索、上海梵粤为公司关联方世茂集团控股有限公司之全资子公司,根据(上海证券交易所股票上市规则)相关规定,上海越恐奕、上海梵粤与公司构成关联关系。 (二)关联人基本情况 1、上海塘烈梁企业管理有限公司 (1)注册资本:500万人民币 (2)注册地址:上海市宝山区杨泰路 196号 1 幢 (3)注定代表人 添述。

(4)成立日期:2021年12月7日 (5)经营范围:一般项目:企业管理。 (6)关联方最近一年又一期主要财务指标 单位:人民币,元

2022年12月31日 (未经审计) 2023年6月30日 (未经审计) 产总额 产净额 划业收入 利润

上海樾泓奕企业管理有限公司未实缴注册资本,2022年度及2023年半年度未实际开展经营 2、上海梵粤企业管理有限公司 (1)注册资本:500 万人民币

(2)注册地址:中国(上海)自由贸易试验区浦东大道 2123 号三楼西南区

(3//左上(永代)經濟 (4)成立日期:2020年8月11日 (5)经营范围:一般项目:企业管理咨询,商务信息咨询(金融信息除外)。 (6)关联方最近一年主要财务指标 单位:人民币,元 2022年12月31日 (未经审计) 2023年6月30日(未经申注) 5产总额 产净额 25,222.65

三、交易标的的基本情况 1、标的名称:常州世茂新城 100%股权。 2、股东及持股比例:

贴收人

设东名称 搬比例 海世茂股份有限公司 海沁珏投资管理有限公司

3、标的公司基本情况 公司名称,常州世茂新城房协产开发有限公司 注册资本:26,930 万人民币 注册资本:26,930 万人民币 注定代表人;屬星良 注册地址:常州新北区太湖东路 9 号 经营范围,从事房地产的出租,出售,物业管理及相关配套服务;从事房地产的开发。 4、标的公司一年又一期的主要财务指标 单位:人民币,万元

022年12月31日 9023年6月30日 业收入 2,180.02 3,126.53

5.标的股权产权清晰,不存在质押及冻结等妨碍权属转移的情况。 四、交易标的的审计、定价情况 根据中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(中兴财光华(沪)审会字 (2023)第 02432 号),以常州世茂新城截至 2023 年 6 月 30 日的所有者权益 262,991,534.48 元为定价 依据,经交易双方审慎,合理协商,确定本次股权转让对价合计 262,991,534.48 元。 五、关联交易协议的主要内容

转让方:上海世茂股份有限公司(甲方1)、上海沁珏投资管理有限公司(甲方2)。

2、交易价格
本次标的股权转让的交易对价为 262,991,534.48 元,其中乙方 1 应向甲方 1 支付股权转让款为 249,841,957.76 元,乙方 2 应向甲方 2 支付股权转让款为 13,149,576.72 元。
3、交易价格调整
对于标的股权与基准日起至标的股权交割日内正常经营所产生的损益(简称"调整损益"),甲乙
双方同意据实调整标的股权转让对价。如标的股权的调整损益为盈利,则乙方应在前述转让款的基础
上、于标的股权之割日中方按比例加付相当于该至和数额的收购对价。如标的股权的调整损益为亏损,则甲方应于标的股权交割之日起 5 个工作日内向乙方按比例支付补足该亏损差额。
4、支付方式、乙方以来接甲方对标的公司债条 1200.000 加 受让方:上海樾泓奕企业管理有限公司(乙方1)、上海梵粤企业管理有限公司(乙方2)。 2、交易价格

4、支付方式 乙方以承接甲方对标的公司债务 432,925,403.57 元中 262,991,534.48 元的方式,在协议生效日支 付交易对价 262,991,534.48 元:其中乙方 1 承接甲方 1 对标的公司债务 249,841,957.76 元、乙方 2 承接 甲方 2 对标的公司债务 13,149,576.72 元。 甲方将其对标的公司债务合计 262,991,534.48 元一次性平价无息转让给乙方,基于乙方受让承接 甲方债务。乙方享有对甲方债权 262,991,534.48 元。甲乙各方同意将上述债权债务在同等金额范围内 于本协议签署且生效之日进行抵销,即视为支付完毕。 甲方对标的公司债务 432,925,403.57 元中剩余部分 169,933,869.09 元,可用于抵付生效日至交割 日之间的调整对价格的、每%全板平均足行由药机理

日之间的调整对价款外,剩余债务双方另行协商处理。 日之[日] 1000世歌人] 1887(17) 487(17) 477(17) 187(18) 475(18) 5、交割 5、交割 日公司股东大会审议通过之日起,开始启动标的公司股东由甲方变更登记为乙方,标的公司所属 市场监督管理局准予标的股权转让于乙方,即视为标的股权交割已完成。除协议另有约定外,自股权 交割完成日起,甲方对标的公司不再享有任何债权和或股东权利、权力和或权益,且不再承担股东责

本协议经各方履行必要决策程序,包括但不限于通过本公司股东大会审议程序,并签署后生效。 如甲方持有的标的公司的股权被查封、冻结或采取其他法律保全措施,导致标的股权不能股转

2007年10月22日,公司与实际控制人、世茂集团签署了《不竞争协议》、协议约定:

2007年107至15.2019。共和党部从上原及采组参考了《不见于的民人》的是9.821 (1)对于单独的商业地产,将由世茂股份独立投资、开发和经营。世茂集团、许先生和关联人承诺 将不从事该等商业地产的投资、开发和经营。 (2)对于单独的住宅和酒店项目,将由世茂集团独立投资、开发和经营。世茂股份承诺将不从事 该等住宅和酒店项目的投资、开发和经营。 (2) 对丁甲班的比毛州福居项目,村田巴及来以迎见立汉页,几次中年高。巴及取田牙中西丁小小手该等住宅和酒店项目的投资,开发和经营。 (3) 对于可拆分的综合类项目,世茂股份和世茂集团可以组成联合体共同参加土地使用权竞标或联合参与收购,竞陈、收购费用各自承担,竞标的价格应当由世茂股份和世茂集团根据各自对商业

现状音参与吸购,竞标、收购资用各自平值,竞标的价格处当由也反放价外也正戊某的依据各自对商业 地产项目和住宅或酒店项目的评估商证。竞标或收购成功后、世茂股份将负责设立或接收商业地产项 目公司,并独立进行商业地产的投资,开发和经营;世茂集团负责住宅、酒店项目公司的设立或接收, 并独立进行该等项目的投资,开发和经营。 (4)对于不可拆分的综合类项目,世茂股份和世茂集团共同出资成立项目公司进行项目的投资、 开发和经营,且该项目公司由世茂股份绝对控股、除非世茂股份按照相关法定程序批准放弃该等投资

机会。
2. 申请豁免承诺的原因
(1)常州世茂新城所持有的常州世茂广场项目可售面积约 17.46 万平方米,已售面积约 17.28 万 (2)常州世茂新城截至 2022 年 12 月 31 日经审计总资产为 59,091.88 万元,占公司 2022 年度经

(2)常州世茂新城截至 2022 年 12 月 31 日经审计总资产为 59,091.88 万元,占公司 2022 年度经审计记资产的 0.45%; 归母净资产为 29,425.68 万元,占公司 2022 年度经审计归母净资产的 1.42%; 2022 年度单业收入为 12,180.02 万元,占公司 2022 年度经验计归母净资产的 1.45%; 2022 年度单业收入为 12,180.02 万元,占公司 2022 年度经验计学业收入为 12,18%; 2022 年度自身净利润为-1.482.72 万元。本次股权转让所进入政的常程产生较大影响。
(3) 若提请本次董事会审议的两笔股权转让所涉及的常州世茂新城及青岛世茂投资纳人世茂集团特部除世茂股份发下属于公司以外的、世茂集团及其集他下属于公司认则 2021 及 2022 年度其商业地产的营业收入占公司总营业收入比例为 26%及 25%; 毛利占公司比例为 12%及一条(2022 年度其商业地产的营业收入占公司总营业收入比例为 26%及 25%;毛利占公司比例为 12%及一条(2022 年其商业地产为6五利)、均未达、30%占比、不构成相关法律法规规定的重大不利影响的国业竞争。(4)本次股权转让对价组农业兴华财会计师事务(特殊普查合伙)出具的《审计报告》,以各项目公司截至 2023 年 6 月 30 日的所有者权益沙定价依据,转让对价公允公正 医常州世茂新城从事商业地产的开发与经营、本次股权转让完成后,可能导致与《不竞争协议》中同业竞争承诺不相符,但不会对公司构成重大不利影响的同业竞争。本次股权转让完成投入上市公司未来持续经营能力后所作出的决策,为支持公司长远发展,化解公司债务危机和潜在风险而进行。基于此、公司与实际控制人及世茂集团协商对常州世茂新城股权转让事项申请豁免适用原《不竞争协议》)中的"(1)对于建始的商业地产"的投资,开发和经营、股大重和经营、世茂集团、许先生和关联人承诺将不从事该等商业地产的投资,开发和经营、开发和经营、世茂集团,许先生和关联人承诺将不从事该等商业地产的投资,开发和经营、开发和经营、世茂集团、许先生和关联人承诺将不从事该等商业地产的投资,开发和经营、开发和经营、世茂集团、许先生和关联人承诺将不从事该等商业地产的投资,开发和经营、开发和经营、产品、1000元,100

3、后续相关安排和措施 为保护广大投资者的利益,根据《上市公司监管指引第4号——上市公司及其相关方承诺》的规 定,公司与实际控制人及世茂集团协商对常州世茂新城股权转让事项申请豁免适用原《不竞争协议的约定,并在《申请豁免两个项目股转可能引致同业竞争限制的函》中作出解决潜在同业竞争的承诺

司及资产在仍受其控制的情况下,将委托世茂股份子公司对上述标的公司所持有的商业项目进 (2)世茂集团及实际控制人确保继续履行《不竞争协议》,并从切实有利于保护上市公司及中小股

(2)世茂集团及实际控制人确保继续履行(不竞争协议),并从切实有利于保护上市公司及中小股东利益的角度,履行相关义务。 七、该关联交易的目的以及对上市公司的影响 本次关联交易,是公司基于下属子公司实际债务情况以及未来发展所采取的必要举措。本次关联 交易将为公司持续发展奠定基础,符合公司及全体股东的利益。 八、该关联交易应当履行的审议程序 2023年11月8日,公司召开了第九届董事会第二十三次会议,对《关于转让常州世茂新城房地产 开发有限公司股权的关联交易及申请豁免同业竞争承诺的议案,进行了审议,表决结果为,赞成4票; 反对 0票; 弃权 0票。关联董事许荣茂董事长,许薇薇副董事长,许世坛董事及吴凌华董事回避了表

1、独立董事事前认可声明

1.独立董事事前认可声明 公司目前已面临流对性困难与风险,公司债务正处于持续展期之中。本次关联交易是公司基于下 属子公司实际经营情况,自在平衡流动性偿债风险所做出的审慎判断。 公司已明确,在本次股权转让完成后,将存在与《不竞争协议》中同业竞争承诺不相符的情形,但 不会对公司构成重大不利影响。 本次关联交易是公司为进一步降低公司流动性偿债压力,尽力渡过债务危机,避免债务违约,在 公司实控人和世茂集团支持下所采取的必要举措,也是公司结合目前实际情况且兼顾为企业具备持 续经营创造有利条件所作出的必要举动,符合公司及全体股东的利益。 我们居等极出议事组会公司第1年来事会第一十二次会议被认为 我们同意将此议案提交公司第九届董事会第二十三次会议审议。

授制 回恩特比以秦捷父公司弗凡陆重等安帛二十二次贫以申以。 2.独立董事之独立意见 本次关联交易事项提交董事会审议时,关联董事回避了表决。本次关联交易是公司在综合考量了 市场环境因素、项目公司经营情况及上市公司未来持续经营能力后所做出的审慎判断,符合公司经营 发展的需要。公司关联交易事项的审核程序符合(公司法)(公司章程)及有关规定,没有损害股东特别 是中小股东利益。

4. 血事交惠见 经申核、我们认为: (1)本次关于世茂集团及实际控制人申请豁免事项的审议、决策程序符合《公司法》《上海证券交易所般票上市规则》等法律法规及《公司章程》的有关规定。 (2)本次关于世茂集团及实际控制人申请豁免事项、符合《监管指引第4号》的相关规定、不构成相关法律法规规定的重大不利影响的同业竞争、不会对公司经营产生不利影响,不存在损害中小股东 (3)监事会全体成员一致同意本次豁免事项并同意提交公司股东大会审议。

上海世茂股份有限公司

2023年11月9日

217.04 三、交易标的的基本情况