

证券代码：600823
债券代码：136303
债券代码：136528
债券代码：143165
债券代码：143308
债券代码：143332

证券简称：世茂股份
债券简称：16世茂G1
债券简称：16世茂G2
债券简称：17世茂G1
债券简称：17世茂G2
债券简称：17世茂G3

公告编号：临2018-038

上海世茂股份有限公司

关于公司全资子公司向关联方转让在建工程 关联交易公告

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：

●上海世茂股份有限公司（以下简称：世茂股份、公司或本公司）全资子公司上海世茂新体验置业有限公司向上海世茂槿拓置业有限公司转让“辰花路二号地块”深坑酒店项目的开发建设权、在建工程的所有权及在建工程所占土地的使用权，转让价格为人民币 77,674.29 万元，并收取建设管理费用人民币 1,658 万元。

●过去 12 个月与同一关联人进行的交易以及与不同关联人进行的交易类别相关的交易的累计次数及其金额：公司 2017 年第一次临时股东大会审议通过《关于公司全资子公司受让上海丹青投资管理有限公司股份关联交易的议案》，上述交易为公司与公司控股股东世茂房地产之间发生的关联股权交易，交易金额为人民币 4,896.77 万元；公司 2017 年年度股东大会审议通过《关于公司全资子公司收购控股股东世茂房地产所持有的丹馨企业 100%股权关联交易的议案》，上述交易为公司与公司控股股东世茂房地产之间发生的关联股权交易，交易金额为人民币 500 万元。

●需提请投资者注意的其他事项：无。

一、关联交易概述

根据 2007 年 10 月订立的《上海世茂股份有限公司与峰盈国际有限公司、北京世茂投资发展有限公司、上海世茂企业发展有限公司、Shimao Property Holdings Limited 之关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》（以下简称：《发行股份购买资产协议》）约定，公司发行股份购买资产所涉及的上海世茂新体验置业有限公司（以下简称：世茂新体验）合法持有的无法拆分酒店项目，即“辰花路二号地块”深坑酒店项目，由 Shimao Property Holdings Limited（以下简称：世茂房地产）委托世茂股份建设开发，直至符合法律规定的转让条件，转让至世茂房地产及其子公司为止。

根据项目公司的反馈，上述酒店项目在建工程达到可转让状态。公司全资子公司世茂新体验拟向世茂房地产全资子公司上海世茂槿拓置业有限公司（以下简称：槿拓置业）转让“辰花路二号地块”深坑酒店项目的开发建设权、在建工程的所有权及在建工程所占土地的使用权。

鉴于槿拓置业为公司控股股东世茂房地产的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，槿拓置业为本公司关联法人，本次交易构成关联交易。本着慎重原则，本次关联交易拟提交公司股东大会审议。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

截至本次关联交易为止，过去 12 个月内公司与世茂房地产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》规定的其他决策程序。

二、关联方介绍

（一）关联方关系

槿拓置业为公司控股股东世茂房地产的全资子公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，槿拓置业与公司构成关联关系。

（二）关联人基本情况

1、关联人基本情况：

公司名称：上海世茂槿拓置业有限公司

注册资金：10,000 万元人民币

注册地址：上海市松江区佘山镇陶干路 701 号 5 幢

法定代表人：孙岩

公司类型：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

经营范围：房地产经营，自有房屋租赁，物业管理，停车场（库）经营，酒店管理，会务服务。【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】

2、关联方最近一年主要财务指标

因槿拓置业设立于 2017 年 5 月 24 日，公司成立不足一年，根据规定，披露其控股股东世茂房地产最近一年主要财务数据如下：

单位：人民币，百万元

项目	2017 年 12 月 31 日/2017 年度
资产总额	307,558.67
资产净额	96,746.80
营业收入	70,425.87
净利润	10,570.69

三、关联交易主要内容和定价政策

（一）合同主体

1、转让方：上海世茂新体验置业有限公司

2、受让方：上海世茂槿拓置业有限公司

（二）交易标的

1、标的名称：“辰花路二号地块”深坑酒店项目的开发建设权、在建工程的所有权及在建工程所占土地的使用权。

2、权属状况说明

交易标的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、交易标的资产情况说明

“辰花路二号地块”深坑酒店，位于上海市松江区辰花路二号地块（辰花公

路北侧、横山塘东侧)；项目占地面积 105,350 平方米，总建筑面积 60,072.10 平方米(前述占地面积最终将按照实测面积据实结算)；项目现状：结构已封顶；在建工程及其所属地块已获得了必需的相关证照、批准文件。截至 2017 年 9 月 30 日，深坑酒店在建工程项目的账面价值为人民币 43,117.63 万元(未经审计)。

(三) 交易标的定价情况

“辰花路二号地块”深坑酒店项目的开发建设权、在建工程的所有权的定价情况：由上海众华资产评估有限公司评估并出具沪众评报字(2018)第 0207 号《上海世茂新体验置业有限公司拟资产转让涉及的松江区辰花路二号地块深坑酒店在建工程建筑物资产评估报告》：经评估，以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日，采用成本法对“辰花路二号地块”深坑酒店在建工程建筑物进行评估，评估值为 55,245.27 万元。

“辰花路二号地块”深坑酒店项目在建工程所占土地使用权的定价情况：根据《发行股份购买资产协议》的约定，确定为人民币 22,429.02 万元。

综合以上情况，确定本次资产转让的最终作价为人民币 77,674.29 万元。

此外，按照《发行股份购买资产协议》的约定，世茂股份受托承建辰花路二号地块深坑酒店项目，在上述酒店项目符合法律规定的转让条件前，将向世茂房地产及其子公司收取酒店项目建设管理费。参考市场定价，以在建工程建筑物评估值的 3%为标准，经协商确定，建设管理费用金额为人民币 1,658 万元。

(四) 履约安排

依据世茂新体验与槿拓置业订立的《在建工程转让协议》，协议对转让范围、转让价格、在建工程项下合同处理、双方的陈述保证与承诺、在建工程移交、违约责任及争议解决、协议生效等进行了约定。

四、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履行于 2007 年 10 月订立的《发行股份购买资产协议》的相关约定的后续交易，深坑酒店作为当时不可拆分的酒店项目之一，公司作为代建方，综合考虑项目建设的各种情况，深坑酒店在建工程交易价格 77,674.29 万元，较账面价值 43,117.63 万元，将给公司带来约 3.4 亿元的增值收益，同时

参考市场定价,收取建设管理费用人民币 1,658 万元,符合公司和全体股东利益。

在本次资产转让完成后,公司将不再持有“辰花路二号地块”深坑酒店项目。鉴于目前该酒店尚处于在建工程建设中,前述占地面积根据土地挂牌文件、土地出让合同明确的规划条件及相关规划文件测算得出,待项目竣工时,双方根据土地管理部门测绘的实测面积据实结算并多退少补。

五、该关联交易应当履行的审议程序

2018 年 5 月 23 日,公司召开了第八届董事会第一次会议,对《关于公司全资子公司向关联方转让在建工程关联交易的议案》进行了审议,表决结果为:赞成 5 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、刘赛飞董事回避对本议案的表决。

公司独立董事对本次关联交易出具了事前认可的声明,并发表了如下独立意见:

1、独立董事事前认可意见

本次关联交易公司履行 2007 年 10 月订立的《上海世茂股份有限公司与峰盈国际有限公司、北京世茂投资发展有限公司、上海世茂企业发展有限公司、Shimao Property Holdings Limited 之关于上海世茂股份有限公司发行股份购买资产协议》的相关约定,同意将此议案提交公司第八届董事会第一次会议审议。

2、对关联交易表决程序及公平性发表的意见

本次关联交易的资产评估方法和定价原则符合市场惯例,评估机构具备独立性和相关资质,估价方法符合规定,估价结论合理。本次交易符合公司经营发展的需要,符合公司和全体股东利益,没有损害中小投资者的利益。本次关联交易关联董事回避表决,表决程序合法符合有关法律法规和公司章程的规定。

公司董事会下设审计委员会对该关联交易事项发表了书面意见:

公司全资子公司上海世茂新体验置业有限公司向上海世茂槿拓置业有限公司转让“辰花路二号地块”深坑酒店项目的开发建设权、在建工程的所有权及在建工程所占土地的使用权,以评估结果为基础,确定本次资产转让的最终价格为人民币 77,674.29 万元,并参考市场定价,收取建设管理费用人民币 1,658 万元。

我们认为:本次关联交易严格按照有关法律程序进行,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。

六、上网公告附件

- （一）经独立董事事前认可的声明
- （二）经独立董事签字确认的独立董事意见
- （三）董事会审计委员会对关联交易的书面审核意见

特此公告。

上海世茂股份有限公司

董事会

2018年5月24日