证券代码:600823 证券简称:世茂股份 公告编号:临 2020-070
债券代码:155142 债券简称:19 世茂 G1
债券代码:155254 债券简称:19 世茂 G2
债券代码:155391 债券简称:19 世茂 G3
债券代码:163216 债券简称:20 世茂 G1
债券代码:163644 债券简称:20 世茂 G2
债券代码:175077 债券简称:20 世茂 G3
债券代码:175192 债券简称:20 世茂 G4

上海世茂股份有限公司 关于收购四川安谷川 51%股权暨与关联方共同投资的关联交易公告

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)公司全资子公司上海夜凯企业管理有限公司及公司关联方成都世茂新城房地产开发有限公司拟分别收购成都金舵鑫合投资中心(有限合伙)所持有的四川安谷川科技有限责任公司 51%和 48%股权,本次交易对价为人民币 550,898,720.54 元。本次交易事项构成与关联方共同投资的关联交易,相关关联交易金额为上海夜凯企业按 51%股权比例应承担的交易金额为人民币 280,958,347.48 元。

●需提请投资者注意的其他事项:无。

一、关联交易概述

为增强公司的盈利能力和市场竞争力,推动公司可持续发展,公司全资子公司上海夜凯企业管理有限公司(以下简称"上海夜凯企业")及公司关联方成都世茂新城房地产开发有限公司(以下简称"成都世茂新城")拟分别收购成都金舵鑫合投资中心(有限合伙)(以下简称"成都金舵鑫合")所持有的四川安谷川科技有限责任公司(以下简称"四川安谷川")51%和 48%股权。

四川安谷川拥有位于成都市郫都区安靖镇方碑村 3、4、5、12 社的的国有建设用地使用权【不动产权证号:川(2018)郫都区不动产权第 0099035 号】。在本次交易之前,四川安谷川分别由成都金舵鑫合持有 99%,成都世茂新城持有 1%;本次交易完成后,四川安谷川将分别由上海夜凯企业持有 51%,成都世茂新城持有 49%。

四川良政资产评估有限公司于 2020 年 10 月 27 日出具《成都世茂新城房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的四川安谷川科技有限责任公司股东全部权益市场价值资产评估报告》(川良政评报字[2020]1010 号),评估结论为:"经采用资产基础法评估,截至评估基准日,四川安谷川科技有限责任公司资产总额评估值为 63,773.49 万元;负债总额评估值为 30,139.87 万元;净资产评估值为 33,633.62 万元"。

经各方协商同意,本次交易对价为人民币 550,898,720.54 元,并订立《股权转让合同》。

上海夜凯企业由公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司持股 100%;成都世茂新城由公司控股股东世茂集团控股有限公司(以下简称:"世茂集团控股")全资子公司上海世茂建设有限公司持股 70%。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定,鉴于成都世茂新城为本公司关联法人,因此,本次交易事项构成与关联方共同投资的关联交易,相关关联交易金额为上海夜凯企业按 51%股权比例应承担的交易金额为人民币 280,958,347.48 元。

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 个月内公司与世茂集团控股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。

二、关联方介绍

(一)关联方关系

成都世茂新城由公司控股股东世茂集团控股全资子公司上海世茂建设有限公司持股 70%。根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定,成都世茂新城为本公司关联法人,本次股权收购交易事项构成与关联方共同投资的关联交易。

(二)关联人基本情况

成都世茂新城房地产开发有限公司成立于 2010 年 3 月 30 日,注册资本为 20 亿元人民币,住所为四川省成都市龙泉驿区大面街道天鹅西湖南路 333 号 23 栋 2 层 5 号,法定代表人为牛伟星,经营范围为房地产经营、开发;建筑材料的销售;物业管理(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;未取得相关行政许可(审批),不得开展经营活动)。

成都世茂新城房地产开发有限公司最近一年主要财务数据(经审计)如下:

单位:人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日
资产总额	1,075,193.06
净资产	218,223.42
营业收入	74,645.84
净利润	-3,647.51

三、关联交易主要内容和定价政策

(一)合同主体

1、转让方:成都金舵鑫合投资中心(有限合伙)

2、受让方:上海夜凯企业管理有限公司、成都世茂新城房地产开发有限公司

上海夜凯企业管理有限公司成立于 2020 年 5 月 25 日,注册资本为人民币 500 万元,住所为上海市宝山区爱辉路 201 号 3 幢 5053 室,法定代表人为史世松,经营范围为企业管理咨询等。公司通过全资子公司苏州世茂投资发展有限公司间接持有其 100%股权。上海夜凯企业尚未开展经营业务,尚无财务数据。

(二)交易标的

1、标的名称:四川安谷川科技有限责任公司 99%股权。

2、权属状况说明

本次交易的标的股权被成都市中级人民法院【民事案号为(2019)川 01 民初 4372 号;保全案号为(2019)川 01 执保 341 号】冻结。交易各方将在本次交易协议签署后且标的股权冻结解除后进行股权转让并完成工商变更登记手续。

3、标的公司基本情况

公司名称:四川安谷川科技有限责任公司

成立时间:2018 年 6 月 21 日

注册资本:5000 万元人民币

注册地址:成都市郫都区安靖镇方安路 117 号

法定代表人:王新锋

经营范围:计算机软硬件、网络技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务;信息系统集成;销售:计算机软硬件及辅助设备、通讯设备、机电产品、电子产品;房地产开发;房地产中介服务。

本次交易完成前的股权结构:成都金舵鑫合持有 99%,成都世茂新城持有 1%。

最近一年及一期主要财务数据:

金额单位:人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日 (经审计)	2020 年 8 月 30 日 (经审计)
总资产	34,341.79	34,342.10
净资产	4,244.85	4,202.23
营业收入	-	-
净利润	-696.97	-42.62

4、目标项目基本情况

四川安谷川拥有成都市郫都区安靖镇方碑村 3、4、5、12 社的国有建设用地使用权【不动产权证号:川(2018)郫都区不动产权第 0099035 号】。项目位于成都市郫都区安靖镇方碑村 3、4、5、12 社,所在位置为成都绕城高速以内的安靖板块,为郫都区靠近中心城区最近的板块。地块地处成都市环城绿化带,距成都火车北站约 8 公里,周边交通资源丰富,3.5KM 范围内有 3 条地铁线路(含 1 条在建),三条高速通道,9 条公交线路;宗地用途为二类住宅用地(其中兼容商业的计容建筑面积比例占计入容积率总建筑面积的 30-40%),土地使用年限按住宅 70 年和商业 40 年计算,规划建设用净用地面积 110,183.6 平方米。项目规划总建筑面积 34.77 万平米,计容建筑面积 24.64 万平方米,楼面均价约为 5,103 元/平米(成都绕城高速以内 2019 年成交土地 58 宗,其中近 90%的成交土地楼面价格位于 7,000 元/平米以上)。

在本次股权转让后,上海夜凯企业及成都世茂新城对四川安谷川持股比例为 51%、49%,双方按照同股同权的原则负责项目地块的开发及经营管理。

(三)交易标的定价情况

四川良政资产评估有限公司于 2020 年 10 月 27 日出具《成都世茂新城房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的四川安谷川科技有限责任公司股东全部权益市场价值资产评估报告》(川良政评报字[2020]1010 号),评估结论为:"经采用资产基础法评估,截至评估基准日,四川安谷川科技有限责任公司资产总额评估值为 63,773.49 万元,增减变动幅度为 85.70 %;负债总额评估值为 30,139.87 万元,无评估增减变动;净资产评估值为 33,633.62 万元,增减变动幅度为 700.38 %"。

经各方协商同意,本次交易价格共计人民币 550,898,720.54 元,其中,1.99%股权转让款为人民币 24,950 万元,交易价格对应净资产的溢价率约为 587.80%;2、承接债务:四川安谷川应偿还原股东成都金舵鑫合借款本金人民币 301,398,720.54 元。

按照约定,公司控股子公司上海夜凯企业承担其中 51%股权对应的股权转让款 12,724.50 万元,承接债务 153,713,347.48 元,合计 280,958,347.48 元;剩余股权转让款、承接债务及利息由关联方成都世茂新城承担,金额为 269,940,373.06 元。

(四)履约安排

在交易各方订立的《股权转让合同》中已对合作方式、交易对价及其支付、交易步骤、陈述和保证、争议解决、协议生效等进行了约定,协议需经公司有权机构审批完成。

《股权转让合同》约定的支付义务履行条件:1、在合同签订且标的股权冻结解除后 7 个工作日内,交易各方配合完成股权转并完成工商变更登记手续;2、与政府部门订立的有关项目的后续土地补充或变更协议与现有的规划批复内容不存在实质性冲突。

四、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

本次关联交易有助于增强公司的盈利能力和市场竞争力,推动公司可持续发展,推进公司战略布局,为公司后续发展的有力支持和资源保障,符合公司及全体股东的利益。

五、该关联交易应当履行的审议程序

2020 年 10 月 29 日,公司召开了第八届董事会第二十四次会议,对《关于收购四川安谷川 51%股权暨与关联方共同投资的议案》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、许世坛董事及吴凌华董事回避对本议案的表决。本项议案尚需提请公司股东大会审议。

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:

上述关联交易是因公司正常的生产经营需要而发生的,并且遵循了公开、公平、公正的定价原则,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,不会影响公司的独立性,不会对公司的持续经营能力产生影响。同意将此议案提交公司第八届董事会第二十四次会议审议。

2、该关联交易表决程序及公平性发表的意见:

本次交易符合公司经营发展的需要。在关联交易事项提交董事会审议时,关联董事回避了表决。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。因此,我们同意公司上述关联交易,并同意将该事项提交公司股东大会审议。

3、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:

公司全资公司上海夜凯企业管理有限公司(以下简称"上海夜凯企业")及公司关联方成都世茂新城房地产开发有限公司(以下简称"成都世茂新城")拟分别收购成都金舵鑫合投资中心(有限合伙)(以下简称"成都金舵鑫合")所持有的四川安谷川科技有限责任公司(以下简称"四川安谷川")51%和 48%股权。

四川安谷川拥有位于成都市郫都区安靖镇方碑村 3、4、5、12 社的国有建设用地使用权【不动产权证号:川(2018)郫都区不动产权第 0099035 号】。所在位置为成都绕城高速以内的安靖板块,宗地用途为二类住宅用地(其中兼容商业的计容建筑面积比例占计入容积率总建筑面积的 30-40%),土地使用年限按住宅 70 年和商业 40 年计算,规划建设用净用地面积 110,183.6 平方米。项目规划总建筑面积 34.77 万平米,计容建筑面积 24.64 万平方米,楼面均价约为 5,103 元/平米。

在本次股权转让后,上海夜凯企业及成都世茂新城对四川安谷川持股比例为 51%、49%,双方按照同股同权的原则负责项目地块的开发及经营管理。

四川良政资产评估有限公司于 2020 年 10 月 27 日出具《成都世茂新城房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的四川安谷川科技有限责任公司股东全部权益市场价值资产评估报告》(川良政评报字[2020]1010 号),评估结论为:"经采用资产基础法评估,截至评估基准日,四川安谷川科技有限责任公司资产总额评估值为 63,773.49 万元;负债总额评估值为 30,139.87 万元;净资产评估值为 33,633.62 万元"。

经各方协商同意,本次交易对价为人民币 550,898,720.54 元,并订立《股权转让合同》。本次交易事项构成与关联方共同投资的关联交易,相关关联交易金额为上海夜凯企业按 51%股权比例应承担的交易金额为人民币 280,958,347.48 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
2020 年 10 月 30 日

证券代码:600823 证券简称:世茂股份 公告编号:临 2020-071
债券代码:155142 债券简称:19 世茂 G1
债券代码:155254 债券简称:19 世茂 G2
债券代码:155391 债券简称:19 世茂 G3
债券代码:163216 债券简称:20 世茂 G1
债券代码:163644 债券简称:20 世茂 G2
债券代码:175077 债券简称:20 世茂 G3
债券代码:175192 债券简称:20 世茂 G4

上海世茂股份有限公司 关于与关联方共同投资暨关联交易的公告

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:

●上海世茂股份有限公司(以下简称:"世茂股份"、"公司"或"本公司")对与关联方合资持有的控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司进行增资,增资后武汉世茂嘉年华置业有限公司的注册资本为人民币 60 亿元,形成共同投资的关联交易,关联交易金额为公司的出资金额人民币 20.4 亿元。

●需提请投资者注意的其他事项:无。

一、关联交易概述

为了提高工作效率,加强对未来与关联方合资拓展房地产项目的规范化管理,按照公司经营发展计划,经研究,公司初步计划拟将控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司(以下简称:武汉世茂嘉年华)将作为未来公司与关联方共同投资拓展包括商业地产、住宅或酒店在内的综合体项目的投资管理公司。

上海世茂股份有限公司(以下简称:本公司)与世茂集团控股有限公司(以下简称:世茂集团控股)全资子公司上海世茂建设有限公司分别持有武汉世茂嘉年华 51%、49%的股权,拟按现有股权比例对武汉世茂嘉年华进行增资人民币 40 亿元至注册资本人民币 60 亿元。

根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定,世茂集团控股为本公司关联法人,形成共同投资的关联交易,关联交易金额为公司的出资金额人民币 20.4 亿元。本次关联交易根据《公司章程》的规定,需经公司股东大会批准。

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 个月内公司与世茂集团控股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。

二、关联方介绍

(一)关联方关系

武汉世茂嘉年华目前由本公司持股 51%,世茂集团控股全资子公司上海世茂建设有限公司持股 49%合资设立。根据《上海证券交易所股票上市规则》的规定,世茂集团控股为本公司控股股东,世茂集团控股及其附属子公司与公司构成关联关系。

(二)关联人基本情况

世茂集团控股有限公司成立于 2004 年 10 月 29 日,注册于开曼群岛,主要从事投资控股。世茂房地产及其附属公司的主要业务为在中国境内进行房地产开发、物业投资及酒店经营,其股票于 2006 年 7 月 5 日在香港联合交易所主板上市。世茂集团控股间接持有本公司 73.15%的股份,为本公司的控股股东。

最近一年主要财务数据(经审计)如下:

单位:人民币千元

项目	2019 年 12 月 31 日
资产总额	471,454,067
净资产	116,704,186
营业收入	111,516,981
净利润	16,379,965

三、投资标的公司的基本情况

公司名称:武汉世茂嘉年华置业有限公司

成立时间:2009 年 12 月 14 日

注册资本:人民币 20 亿元

注册地址:武汉市蔡甸区大集街知音湖大道 289 号

法定代表人:刘赛飞

经营范围:房地产开发、商品房销售及出租;物业管理;停车场管理服务等。

最近一年及一期主要财务数据:

单位:人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日 (经审计)	2020 年 6 月 30 日 (未经审计)
总资产	3,866,118,169.65	4,105,810,918.04
净资产	919,996,448.25	934,662,318.97
营业收入	523,698,592.39	124,438,877.96
净利润	87,538,369.96	14,665,870.72

四、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

积极拓展综合类房地产项目资源,是公司进一步开展战略布局,持续获取有竞争力的优势项目的重要举措,符合公司总体发展战略。公司与世茂集团控股以武汉世茂嘉年华作为主体共同投资综合类房地产项目,旨在加快公司业务拓展,持续增加公司土地储备,提升公司未来的经营业绩,符合整体发展的需要,符合公司及中小股东的利益。

五、该关联交易应当履行的审议程序

2020 年 10 月 29 日,公司召开了第八届董事会第二十四次会议,对《关于与关联方共同投资暨关联交易的议案》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、许世坛董事及吴凌华董事回避表决。上述议案尚需提交股东大会审议。

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

上述关联交易是因公司正常的生产经营需要而发生的,并且遵循了公开、公平、公正的定价原则,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,不会影响公司的独立性,不会对公司的持续经营能力产生影响。同意将此议案提交公司第八届董事会第二十四次会议审议。

2、对关联交易表决程序及公平性发表的意见:

我们认为,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,我们同意公司上述关联交易,并同意将该事项提交公司股东大会审议。

3、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:

????公司与世茂房地产合资成立公司,以共同投资综合类房地产项目,旨在加快公司业务拓展,持续增加公司土地储备,提升公司未来的经营业绩,符合整体发展的需要,符合公司及中小股东的利益。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。

五、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
2020 年 10 月 30 日

公司代码:600823 公司简称:世茂股份
债券代码:155142 债券简称:19 世茂 G1
债券代码:155254 债券简称:19 世茂 G2
债券代码:155391 债券简称:19 世茂 G3
债券代码:163216 债券简称:20 世茂 G1
债券代码:163644 债券简称:20 世茂 G2
债券代码:175077 债券简称:20 世茂 G3
债券代码:175192 债券简称:20 世茂 G4

上海世茂股份有限公司 2020 年第三季度报告正文

一、重要提示

1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。

1.3 公司负责人吴凌华、主管会计工作负责人张杰及会计机构负责人(会计主管人员)方宁保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

1.4 本公司第三季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	143,038,972,032.91	127,563,906,227.18	12.13
归属于上市公司股东的净资产	25,664,841,979.59	25,383,301,275.01	1.11
	年初至报告期末 (1-9 月)	上年初至上年报告期末 (1-9 月)	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	1,885,356,594.51	-3,315,091,998.74	156.87
	年初至报告期末 (1-9 月)	上年初至上年报告期末 (1-9 月)	比上年同期增减 (%)
营业收入	12,011,142,412.83	15,070,970,700.66	-20.30
归属于上市公司股东的净利润	1,081,350,002.97	1,545,612,377.40	-30.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,022,982,387.96	1,301,334,240.66	-21.39
加权平均净资产收益率(%)	4.17	6.32	减少 2.15 个百分点
基本每股收益(元/股)	0.29	0.41	-29.27
稀释每股收益(元/股)	0.29	0.41	-29.27

非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额 (7-9 月)	年初至报告期末金额 (1-9 月)	说明
非流动资产处置损益	-394,805.56	-357,272.66	
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	12,143,123.65	50,593,626.96	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,847,030.66	16,083,672.17	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外、持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,945,676.84	29,047,800.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	750,589.25	1,705,790.28	
少数股东权益影响额(税后)	906,195.00	-14,437,597.66	
所得税影响额	-6,534,661.57	-24,268,404.23	
合计	17,663,148.27	58,367,615.01	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

股东总数(户)	36,142

前十名股东持股情况

股东名称 (全称)	期末持股数量	比例 (%)	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
峰盈国际有限公司	1,640,520,000	43.73	0	无	0	境外法人
西藏世茂企业发展有限公司	704,216,653	18.77	0	质押	430,000,000	境内非国有法人
上海世茂投资管理有限公司	399,238,342	10.64	0	无	0	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	123,209,252	3.28	0	无	0	境外法人
中国证券金融股份有限公司	61,489,749	1.64	0	无	0	未知
中央汇金资产管理有限责任公司	49,463,540	1.32	0	无	0	国有法人
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	43,173,459	1.15	0	无	0	国有法人
上海浦东国有资产投资管理有限公司	21,670,740	0.58	0	无	0	国有法人
招商银行股份有限公司-汇添富绝对收益策略定期开放混合型发起式证券投资基金	20,192,700	0.54	0	无	0	其他
社保基金四二三组合	17,000,023	0.45	0	无	0	其他

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
峰盈国际有限公司	1,640,520,000	人民币普通股	1,640,520,000
西藏世茂企业发展有限公司	704,216,653	人民币普通股	704,216,653
上海世茂投资管理有限公司	399,238,342	人民币普通股	399,238,342
香港中央结算有限公司	123,209,252	人民币普通股	123,209,252
中国证券金融股份有限公司	61,489,749	人民币普通股	61,489,749
中央汇金资产管理有限责任公司	49,463,540	人民币普通股	49,463,540
上海市黄浦区国有资产监督管理委员会	43,173,459	人民币普通股	43,173,459
上海浦东国有资产投资管理有限公司	21,670,740	人民币普通股	21,670,740
招商银行股份有限公司-汇添富绝对收益策略定期开放混合型发起式证券投资基金	20,192,700	人民币普通股	20,192,700
社保基金四二三组合	17,000,023	人民币普通股	17,000,023
上述股东关联关系或一致行动的说明	峰盈国际、世茂企业、世茂投资为受同一控制下的企业,与上述其他 7 名无限售条件流通股股东之间不存在关联关系或一致行动人的情况。公司未知其他 7 名无限售条件流通股之间是否存在股东关联关系或一致行动人的情况。		

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

□适用 √不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)	说明
营业收入	12,011,142,412.83	15,070,970,700.66	-20.30	因各期结算物业的类型、地域、价格等因素影响,同比略有下降。
营业成本	7,469,958,530.17	10,179,306,983.11	-26.62	因各期结算物业的类型、地域、价格等因素影响,同比略有下降。
销售费用	466,741,434.88	434,511,489.09	7.42	同比略增主要系营销费用略增长。
管理费用	577,861,769.12	541,122,974.91	6.79	同比略增主要系行政费用略增长。
财务费用	145,079,021.64	147,823,805.50	-1.86	与上期基本持平
经营活动产生的现金流量净额	1,885,356,594.51	-3,315,091,998.74	156.87	同比上升主要系经营性收款增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-616,153,258.17	-2,036,706,438.40	69.75	同比上升主要系本期对于自持物业投入减少,以及投资支付减少。
筹资活动产生的现金流量净额	1,946,363,351.52	2,204,723,331.76	-11.72	同比下降主要系子公司支付给少数股东的股利增加所致

单位:元 币种:人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
货币资金	15,558,509,940.10	10.88	12,826,867,599.92	10.06	21.30	本期变动主要系为公司新增项目建设储备资金所致。
预付款项	2,817,532,415.99	1.97	5,287,169,243.78	4.14	-46.71	本期主要变动为珠海项目拿到土地证预付土地款转为存货所致
其他应收款	5,615,719,803.77	3.93	3,380,397,188.01	2.65	66.13	本期变动主要系增加合作项目(福州茂洲、武汉光谷芯动力、深圳市晟世善居)借款所致。
存货	59,296,435,849.80	41.45	48,694,234,848.17	38.17	21.77	本期主要变动系取的土地证,土地款转为存货所致(珠海项目、宁波潘火项目)
长期股权投资	1,355,021,419.91	0.95	991,714,153.59	0.78	36.63	本期变动主要系新增联营合营企业所致。
应付账款	14,829,268,344.62	10.37	12,750,664,431.39	10.00	16.30	本期变动主要系应付工程款增加。
预收款项	84,587,991.52	0.06	4,768,668,992.81	3.74	-98.23	本期变动主要系结转收入。
合同负债	3,668,122,508.99	2.56	-	-	-	
其他应付款	34,407,033,598.70	24.05	24,944,164,289.88	19.55	37.94	本期变动主要系关联往来款增加及期末应付股东股利增加所致。
短期借款	180,000,000.00	0.13	400,000,000.00	0.31	-55.00	本期变动主要系金融机构借款增加所致。
一年内到期的非流动负债	6,176,910,317.24	4.32	9,272,413,312.95	7.27	-33.38	
其他流动负债	-	-	999,214,613.12	0.78	-100.00	
长期借款	10,418,926,857.14	7.28	5,704,400,000.00	4.47	82.65	
应付债券	9,958,150,106.60	6.96	5,973,175,066.90	4.68	66.71	

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

□适用 √不适用

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

□适用 √不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

□适用 √不适用

公司名称	上海世茂股份有限公司
法定代表人	吴凌华
日期	2020 年 10 月 29 日

证券代码:600823 证券简称:世茂股份 公告编号:临 2020-068
债券代码:155142 债券简称:19 世茂 G1
债券代码:155254 债券简称:19 世茂 G2
债券代码:155391 债券简称:19 世茂 G3
债券代码:163216 债券简称:20 世茂 G1
债券代码:163644 债券简称:20 世茂 G2
债券代码:175077 债券简称:20 世茂 G3
债券代码:175192 债券简称:20 世茂 G4

上海世茂股份有限公司 第八届董事会第二十四次会议决议公告

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。

上海世茂股份有限公司(以下简称"公司")第八届董事会第二十四次会议于 2020 年 10 月 29 日上午以通讯方式召开,本次会议应到董事 9 名,实际出席董事 9 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《关于公司 2020 年第三季度报告的议案》;

表决情况:赞成 9 票;反对 0 票;弃权 0 票。

(二)审议通过了《关于收购四川安谷川 51%股权暨与关联方共同投资的议案》;

公司全资子公司上海夜凯企业管理有限公司及公司关联方成都世茂新城房地产开发有限公司拟分别收购成都金舵鑫合投资中心(有限合伙)所持有的四川安谷川科技有限责任公司 51%和 48%股权,交易对价为人民币 550,898,720.54 元。

表决情况: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、吴凌华董事回避对本议案的表决。本议案尚需提请公司股东大会审议。(详见公司临 2020-070 公告)

(三)审议通过了《关于与关联方共同投资暨关联交易的议案》;

为了提高工作效率,加强对未来与关联方合资拓展房地产项目的规范化管理,按照公司经营发展计划,经研究,公司初步计划拟将控股子公司武汉世茂嘉年华置业有限公司(以下简称:武汉世茂嘉年华)将作为未来公司与关联方共同投资拓展包括商业地产、住宅或酒店在内的综合体项目的投资管理公司。公司与世茂集团控股有限公司全资子公司上海世茂建设有限公司分别持有武汉世茂嘉年华 51%、49%的股权,拟按现有股权比例对武汉世茂嘉年华进行增资人民币 40 亿元至注册资本人民币 60 亿元,形成共同投资的关联交易,关联交易金额为公司的出资金额人民币 20.4 亿元。

表决情况: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、吴凌华董事回避对本议案的表决。本议案尚需提请公司股东大会审议。(详见公司临 2020-071 公告)

(四)审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目的议案》。

表决情况:赞成 9 票;反对 0 票;弃权 0 票。

本议案尚需提请公司股东大会审议。(详见公司 2020-072 临时公告)

特此公告。

上海世茂股份有限公司
董事会
2020 年 10 月 30 日

证券代码:600823 证券简称:世茂股份 公告编号:临 2020-069
债券代码:155142 债券简称:19 世茂 G1
债券代码:155254 债券简称:19 世茂 G2
债券代码:155391 债券简称:19 世茂 G3
债券代码:163216 债券简称:20 世茂 G1
债券代码:163644 债券简称:20 世茂 G2
债券代码:175077 债券简称:20 世茂 G3
债券代码:175192 债券简称:20 世茂 G4

上海世茂股份有限公司 第八届监事会第十二次会议决议公告

本公司监事会及全体监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。

上海世茂股份有限公司第八届监事会第十二次会议于 2020 年 10 月 29 日上午以通讯方式召开。会议应到监事 5 名,实际出席监事 5 名,符合《公司法》和《公司章程》的规定。

与会监事认真审议本次会议各项议案,本次会议通过如下决议:

一、审议通过了监事会关于就公司 2020 年第三季度报告拟发表的意见;

监事会在对公司 2020 年第三季度报告进行审核的基础上,发表书面审核意见如下:

1.《公司 2020 年第三季度报告》的编制和审议程序符合法律法规、《公司章程》和公司内部管理制度的有关规定。

2.《公司 2020 年第三季度报告》的内容和格式符合中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定,所包含的信息反映了公司报告期内的经营管理和财务状况等事项。

3.《公司 2020 年第三季度报告》所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4.在监事会提出本意见前,未发现参与《公司 2020 年第三季度报告》编制和审议的人员有违反保密规定的行为。

表决情况:赞成 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

二、审议通过了《关于变更部分募集资金投资项目的议案》。

本次公司对受到调控政策及规划调整影响而导致无法继续按照原计划实施的项目进行变更,将有利于保证募集资金投资项目的盈利能力,本次变更符合公司的实际情况、经营目标和发展规划,不存在损害公司和股东特别是中小股东利益的情形,没有违反中国证监会、上海证券交易所关于上市公司募集资金使用的有关规定,因此,监事会同意公司本次对部分募集资金投