

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

SHIMAO 世茂房地產

SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

自願性更新公告

茲提述世茂房地產控股有限公司（「本公司」）於2018年1月14日（「第一份公告」）、2018年5月18日（「第二份公告」）及2019年4月29日（「第三份公告」，與第一份公告及第二份公告統稱「該等公告」）所刊發的公告，內容有關以收購陝西開城實業有限公司的股權方式收購土地（「收購事項」）。本公司董事會（「董事會」）刊發本自願性公告，以向股東提供收購事項的最新狀況。除下文另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

收購事項的最新狀況

於本公告日期：

- (1) 代名人已向目標公司注資人民幣50,000,000元，作為其註冊資本；
- (2) 根據協議及修訂協議的條款，買方及代名人已合共以現金方式向該等賣方支付約人民幣1,918,240,000元及以透過償還目標公司與其債權人的債項的抵銷方式支付約人民幣92,920,000元。代名人根據協議及修訂協議將予支付的未償付代價約為人民幣1,230,535,000元¹，為(a)協議項下的未償付代價約人民幣334,285,000元（已計及根據協議條款對相關貸款債項作出的調整）及(b)修訂協議項下的未償付額外代價約人民幣896,250,000元之總

額。於根據協議及修訂協議結清總代價後，目標公司將不需分別就經修改項目土地及項目土地向賣方甲及賣方乙支付任何款項；

附註1：由於本公司現正與賣方乙就其於目標公司及非項目土地的權益進行磋商，此金額不包括代名人可能需向賣方乙支付的任何潛在代價。有關詳情，請參閱下文分段(4)。

- (3) 於2019年5月20日，代名人、賣方甲及目標公司已向中國相關政府機關辦妥有關賣方甲向代名人轉讓目標公司32.5%股權的登記事宜。因此，於本公告日期，目標公司分別由代名人及賣方乙擁有90%及10%股權，而賣方甲不再為目標公司的股東；及
- (4) 於本公告日期，買方（或透過代名人，即買方所指定的人士）、該等賣方及目標公司仍在履行及／或達成協議及修訂協議（彼等各自均為訂約方）的條款及條件。本公司現正與賣方乙就其於目標公司及非項目土地的權益進行磋商。經考慮目前與賣方乙磋商取得的進展，且本公司現正作出商業上的合理努力，以促進上述磋商，倘並無發生任何不可預見之情況轉變，本公司預期可於未來十二個月內落實條款。於本公告日期，非項目土地的開發工程持續進行，並不受本公司與賣方乙之間的磋商影響。本公司將於適當時候遵守上市規則第14章項下的任何適用規定，於需要時按照上市規則就磋商另行刊發最新公告。

收購事項的進一步資料

茲提述第三份公告。董事會謹此提供以下有關修訂協議的進一步資料：

(1) 有關代名人的一般資料

於本公告日期，代名人由買方（透過其全資附屬公司）及珠海橫琴靖翔投資企業（有限合夥）（「合營夥伴」）分別擁有50%及50%股權。按買方

與合營夥伴相互協定，買方及合營夥伴以注資方式分別向代名人出資人民幣419,000,000元及人民幣419,000,000元，且彼等各自提供股東貸款約人民幣81,000,000元，並預期將根據協議及修訂協議用於結算總代價。合營夥伴為於中國成立的有限合夥企業，主要業務為項目投資及提供企業管理諮詢服務及其他相關服務。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合營夥伴及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

由於協議的條款允許買方指定一名聯屬人士作為目標公司股權的承讓人並履行協議項下若干義務，為撥付收購事項所需資金，本集團已引薦合營夥伴作為代名人層面的投資者，並根據協議指定代名人作為買方的指定聯屬人士，以利用本集團及合營夥伴的財務資源。誠如第一份公告所披露，共管專項賬戶 A 須以買方或買方所指定人士的名義設立，而買方其後須將人民幣 1,000,000,000 元（「資金」）作為代價的一部分存入該賬戶。共管專項賬戶 A 以陝西創鑫房地產開發有限公司（「陝西創鑫」，買方的間接附屬公司）的名義設立，而買方已將資金存入該賬戶。陝西創鑫已根據協議條款向目標公司發放共管專項賬戶 A 內的資金，以供開發項目土地。資金將由目標公司以出售由其開發的物業所得款項清償。

誠如第三份公告所披露，根據上市規則第14A.09條，目標公司被視為本公司的非重大附屬公司（定義見上市規則）。董事會希望澄清，因於本公告日期代名人為本公司的合營公司，目標公司亦為一間合營公司。因此，目標公司不得被視為本公司的非重大附屬公司。

(2) 訂立修訂協議的理由及裨益

誠如第三份公告中「訂立修訂協議的理由及裨益」分段所披露，根據協議條款繼續發展非項目土地或會對目標公司帶來不可預見的法律及財務風險。

誠如第一份公告所披露，根據協議，該等賣方已同意繼續開發及營運非項目土地，有關成本由彼等自行承擔，並按照協議的條款承擔有關非項目土地的一切權利及責任。根據協議擬定的原商業安排，該等賣方應繼續開發及營運非項目土地，並承擔相關開發成本，直至該等賣方完成於非項目土地上興建的相關物業的銷售（「原安排」）。

然而，由於協議簽立後的隨後發展為本公司於簽立協議時所預料不到，故持續進行原安排（即在非項目土地繼續由目標公司持有的情況下），倘該等賣方未能向第三方償付上述債項及合約承擔，則目標公司可能須承擔有關額外負債（包括相關債權人提出的任何可能執行行動）所產生的法律及財務風險。由於非項目土地構成經修改項目土地的一部分，且鄰近項目土地，上述風險可能對項目土地的開發及價值造成不利影響。考慮到上述風險後，董事會認為收購該等賣方於非項目土地的權益可有效控制目標公司所承受的風險。

(3) 釐定額外代價的基準

誠如第三份公告中「釐定額外代價的基準」分段所披露，額外代價乃經買方與賣方公平磋商後按一般商業條款釐定，並經考慮多項因素，包括（其中包括）(a)非項目土地的價值及發展前景；(b)鄰近地區類似地塊的平均市價或估值；及(c)非項目土地使用權所附帶的負債和支出。董事會謹此就上述因素提供進一步資料：

(a) 非項目土地的價值及發展前景

經修改項目土地總地盤面積約為343,919.5平方米（不包括用作安置房用途的地塊），非項目土地總地盤面積約為88,869平方米（不包括用作安置房用途的地塊），相當於經修改項目土地總地盤面積（不包括用作安置房用途的地塊）約26%。於本公告日期，非項目土地中約

為9,619.95平方米仍未開發，因此，收購非項目土地可完全發揮未開發土地有關部分的開發潛力，且可以最佳的規劃方式開發，使能配合經修改項目土地上的整體發展計劃。此外，有關非項目土地的資產包括若干於非項目土地上的樓宇及在建工程，以及應付賬款及現金結餘。

(b) 鄰近地區類似地塊的平均市價或估值

根據經修改項目土地的未開發總樓面面積（約為859,385平方米）及總代價（計及額外代價，惟不包括經修改項目土地相關的若干資產價值約為人民幣2,958,290,000元），經修改項目土地的每平方米樓面價約為人民幣3,442元。上述每平方米樓面價與鄰近地區類似地塊的近期平均市價相若。

(c) 非項目土地使用權所附帶的負債和支出

根據修訂協議收購非項目土地及其相關資產乃以收購賣方甲於非項目土地及其相關資產的權益以及賣方甲就非項目土地所產生的貸款債項的方式進行。

基於上述因素以及第三份公告中「釐定額外代價的基準」分段所披露的其他理由，並計及上文所述目標公司的不可預見法律及財務風險，董事會認為額外代價實屬公平合理。

目標公司的最新資料

董事會謹此提供目標公司的最新資料。於2018年12月31日，目標公司的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣3,211,018,000元及約人民幣(41,140,000)元。根據目標公司的未經審核綜合財務資料，截至2018年12月31日止年度的除稅前淨虧損及除稅後淨虧損分別約為人民幣65,698,000元及人民幣65,698,000元。

訴訟的最新狀況

茲提述第二份公告，特別是有關訴訟。於2019年1月22日，法院判決撤銷目標公司於2018年2月8日所作出的股東決議案。是項法院判決被上訴至陝西省西安市中級人民法院，而陝西省西安市中級人民法院於2019年4月19日判決維持原判。

本公司的中國法律顧問已確認(i)賣方乙向代名人轉讓目標公司7.5%股權的合法性不受該判決影響；及(ii)代名人提名的董事加入目標公司的決議案因該判決而無效。經本公司與賣方甲公平磋商後，賣方甲同意不強制執行上述裁決，並同意代名人或其聯屬人士將毋須就上述判決承擔任何義務或責任。故此，於本公告日期，目標公司的董事會由三名董事組成，而根據於中國相關政府機關存檔的記錄，代名人擁有目標公司90%股權。

倘有任何有關收購事項的進一步消息，本公司將適時根據上市規則刊發公告。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2019年6月28日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席及總裁)及湯沸女士；一位非執行董事劉賽飛先生；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。