

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)

須予披露交易 的更新公告

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」）、2019年4月29日（「第三份公告」）及2019年6月28日（「第四份公告」，連同第一份公告、第二份公告及第三份公告統稱「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」）。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。

第二份修訂協議

誠如第四份公告所披露，本公司已與賣方乙就其於目標公司及非項目土地的權益進行磋商。於2020年1月10日，買方、代名人、目標公司及賣方乙訂立修訂協議（「第二份修訂協議」），據此，訂約各方彼此間已同意，就協議項下訂約各方各自的權利及責任作出修訂，以讓買方及代名人完成收購賣方乙於目標公司及非項目土地的權益。

第二份修訂協議的主要條款載列如下：

1. 買方將收購經修改項目土地的相關土地使用權，而賣方乙將於收購完成後停止開發及經營非項目土地，且不再於目標公司及其資產（包括經修改項目土地）擁有任何權益及權利（「進一步經修改收購事項」）；

2. 本集團及代名人就收購賣方乙於經修改項目土地的權益，而應付予賣方乙的額外代價為人民幣50,000,000元（「賣方乙額外代價」）；
3. 賣方乙額外代價將以下列方法支付：
 - (a) 於訂立第二份修訂協議日期起五個營業日內，賣方乙應配合目標公司就向買方（或其代名人）轉讓賣方乙於目標公司的 10%股權進行登記（「登記」），向相關中國政府機關提交一切所需文件；
 - (b) 於登記完成後五個營業日內，買方及目標公司應向賣方乙支付人民幣 40,000,000 元；及
 - (c) 餘下人民幣 10,000,000 元將以註冊資本或往來賬款方式注入該實體（定義見下文第 4(b)分段）；
4. 買方及代名人根據修訂協議從賣方甲購得的非項目土地所附的賣方甲欠賣方乙的下列債項，應按以下方式支付：
 - (a) 目標公司及／或買方應在訂立第二份修訂協議日期後五個營業日內向賣方乙指定的銀行戶口支付人民幣 10,000,000 元；
 - (b) 人民幣 60,000,000 元應透過向買方及賣方乙將予成立的新公司（「該實體」）以註冊資本或往來賬款方式注入支付，該實體將由買方全權控制以進行房地產投資（惟可由買方與賣方乙協定後更改）。賣方乙須就其於該實體的股權向買方提供股份押記（「股份押記」）。完成向相關中國政府機關將 DK-4B（為項目土地的一部分）由劃撥地轉換為出讓地的程序後 10 個營業日內，買方將向賣方乙按無溢價轉讓其於該實體的股權。於上述轉讓完成後 10 個營業日內，買方應解除股份押記；及

- (c) 目標公司將於訂立第二份修訂協議日期起 30 日內就向賣方乙的指定受讓人轉讓位於經修改項目土地 6,000 平方米的商業物業（價值約人民幣 50,000,000 元），完成向相關中國政府機關辦理所需登記。

除上文所披露者外，協議及修訂協議全部其他主要條款及條件維持不變且繼續具十足效力及有效。

釐定賣方乙額外代價的基準

賣方乙額外代價經考慮包括下列多項因素，並由買方與賣方乙公平磋商後，按一般商業條款釐定：

1. 非項目土地的價值及發展前景

誠如第四份公告所披露，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）及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%。誠如第四份公告所披露，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，以及應收賬款及現金結餘。

2. 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（計及額外代價及賣方乙額外代價，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3,008,290,000元），經修改項目土地的每平方米樓面價約為人民幣3,500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。

3. 非項目土地使用權所附帶的負債及支出

根據第二份修訂協議，收購非項目土地及其相關資產乃以收購賣方乙於非項目土地及其相關資產的權益以及賣方乙就非項目土地所產生的貸款負債的方式進行。

基於上述因素並計及下文所披露目標公司的不可預見法律及財務風險，董事會認為賣方乙額外代價屬公平合理。

訂立第二份修訂協議的理由及裨益

誠如該等公告所披露，根據協議，該等賣方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，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。

經考慮上述理由及裨益，董事認為，倘與協議及修訂協議一併考慮，第二份修訂協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

經計及協議、修訂協議及第二份修訂協議均由本集團與該等賣方就進一步經修改收購事項所訂立，而進一步經修改收購事項構成一系列交易，該等一系列交易根據上市規則第14.22條須當作單一交易合併計算。當與協議及修訂協議合併計算，進一步經修改收購事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）低於5%。

收購事項的最新狀況

董事會謹藉此機會向股東提供有關收購事項的最新狀況。於本公告日期：

1. 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2,198,920,252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。代名人根據修訂協議及第二份修訂協議將予支付的未償付代價約為人民幣989,687,744元，為(a)修訂協議項下的未償付額外代價約人民幣939,687,744元（已計及根據修訂協議條款對相關貸款債項作出的調整）；及(b)第二份修訂協議項下的未償付賣方乙額外代價約人民幣50,000,000元。根據協議，再無未償付應付代價。於根據協議、修訂協議及第二份修訂協議結清總代價後，目標公司將不需就經修改項目土地向賣方甲及賣方乙支付任何款項；及
2. 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。按上文「第二份修訂協議」一段中第3(a)(i)分段所述完成賣方乙向買方（或其代名人）轉讓目標公司10%股權的登記事宜後，預期目標公司將由代名人擁有全部股權。

有關目標公司的最新資料

董事會謹此提供有關目標公司的最新資料。於2019年11月30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8,883,855,000元及約為人民幣(108,318,000)元。根據目標公司的未經審核綜合財務資料，截至2019年11月30日止十一個月的除稅前淨虧損及除稅後淨虧損分別約為人民幣67,178,000元及約為人民幣67,178,000元。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2020年1月10日

於本公告日期，本公司董事會包括四位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席及總裁)、湯沸女士及呂翼先生；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。