

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。



# 世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：813)

## 關連交易

世茂集團控股有限公司附屬公司

上海世茂股份有限公司

出售一間附屬公司

### 出售事項

董事會宣佈，於2021年3月15日，賣方與買方訂立出售協議，據此，賣方同意向買方出售銷售股份(即目標公司全部已發行股本)及買方同意以現金協助目標公司償還該債務，總代價約為1.03795億澳元。

賣方由上海世茂擁有99.005%權益。於出售事項完成後，上海世茂將不再於目標公司擁有任何權益，且目標公司將不再被視為本集團附屬公司。

### 上市規則的涵義

由於買方由本公司主席、執行董事兼控股股東許先生實益擁有100%權益，故根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。由於出售事項所涉及的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故出售事項須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 出售協議

於2021年3月15日，賣方與買方就出售事項訂立出售協議。以下為出售協議的主要條款概要：

### 主要事項

根據出售協議，賣方已同意向買方出售銷售股份及買方已同意以現金協助目標公司償還該債務。銷售股份為目標公司的全部已發行股本，而於2020年12月31日，該債務約為99,204,200澳元。

### 代價

出售事項總代價約為1.03795億澳元，包括(i)就出售銷售股份應付的現金4,590,842澳元；及(ii)買方就目標公司償還該債務而應以現金支付的該債務款項。

代價由出售協議訂約方經參考目標公司於2020年12月31日的總股權、資產及負債的估值後公平磋商釐定，有關估值由上海世茂聘請的獨立估值師進行評估。

當上海世茂(賣方的99.005%實益擁有人)已遵守有關出售事項的內部程序，買方將於收到賣方發出的付款通知後10個營業日內支付銷售股份代價的10% (「按金」)。代價餘額將於有關出售事項的必要中國及澳洲審批程序完成後支付。

### 條件

出售事項須待以下條件獲達成後，方告完成：

- (a) 上海世茂已遵守有關出售事項的必要中國監管規定；
- (b) 買方已於出售協議日期後3個月內或賣方與買方可能協定的較後日期就出售事項根據《1975年外國收購及併購法(聯邦)》(*Foreign Acquisitions and Takeovers Act 1975 (Cth)*) 提交申請，而：
  - (i) 澳洲聯邦財政部長(「財政部長」)(或其代表)就出售協議項下擬進行的交易提供不反對通知書；或
  - (ii) 財政部長不再獲授權下達任何命令禁止買方收購銷售股份及該債務；及

(c) 目標公司已償還所有未償還銀行貸款及買方已支付按金。

倘上述條件(b)於出售協議日期後6個月內仍未獲達成，買方可以書面方式撤銷出售協議或與賣方磋商延長出售協議。

### 目標公司的資料

目標公司為一家在2016年於澳洲註冊的有限公司，主要從事投資控股。目標集團主要在西澳經營牧牛場。

目標公司於2020年12月31日的經審核綜合資產淨值約為人民幣21,891,037.31元。目標公司緊接出售協議日期前兩個年度的經審核綜合財務業績如下：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
除所得稅前及除所得稅後淨虧損	<u>(29,104.12)</u>	<u>(32,276.54)</u>

現時預期賣方將變現出售收益約226,861.12澳元，該收益根據目標公司於2020年12月31日的賬面值計算得出，有待進行最終審核。出售事項所得款項目前計劃由賣方用作一般營運資金。

於出售事項完成後，上海世茂將不再於目標公司擁有任何權益，且目標公司將不再被視為本集團附屬公司。

### 進行交易的理由

由於困難的經營環境(包括澳洲多個地區持續乾旱以及新冠疫情爆發令設備和產品運輸受到重大影響)，故目標集團經營的農業業務於過去數年來均錄得虧損。由於目標集團連續多年來錄得虧損，加上上述的不利因素，現時難以預測目標集團何時方能轉虧為盈。因未來收益存在不確定性，為降低經營風險，保持公司盈利能力和可持續發展，上海世茂集團決定出售目標公司的全部股權。

由於出售事項經公平磋商後按一般商業條款進行，故董事(包括獨立非執行董事，但不包括許先生及許世壇先生)認為出售事項符合本公司及股東整體利益，且出售協議的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立。

## 上市規則的涵義

由於買方由本公司主席、執行董事兼控股股東許先生實益擁有100%權益，故根據上市規則第14A章，出售事項構成本公司的關連交易。由於出售事項所涉及的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過0.1%但低於5%，故出售事項須遵守上市規則第14A章下的申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

許先生及許世壇先生被視為於出售協議項下擬進行的交易中擁有權益，故已放棄就建議批准出售協議的董事會決議案投票。

## 訂約方的資料

### 本公司

本公司主要從事投資控股。本集團為中國領先的房地產開發商之一，主要從事住宅及商業物業的開發，亦涉足物業投資、商業物業營運及管理、物業管理以及酒店投資及營運等廣泛業務範圍。

### 上海世茂

上海世茂為本公司擁有63.92%權益的附屬公司。上海世茂集團主要從事商業物業投資、開發、營運及管理。

### 賣方

賣方主要從事投資控股，其由上海世茂擁有99.005%權益。

### 買方

買方主要從事投資控股，其由許先生實益擁有100%權益。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「澳元」	指	澳洲法定貨幣澳元；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	世茂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「關連人士」	指	上市規則所界定者；
「控股股東」	指	上市規則所界定者；
「該債務」	指	99,204,200 澳元，目標公司結欠賣方及其聯繫人的債務；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方向買方出售銷售股份及買方以現金協助目標公司償還該債務；
「出售協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為2021年3月15日的買賣協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「獨立股東」	指	許先生及其聯繫人以外的股東；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「許先生」	指	許榮茂先生，本公司主席、執行董事兼控股股東；
「許世壇先生」	指	許世壇先生，本公司副主席、總裁兼執行董事及許先生的兒子；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	Comic Eagle Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由許先生實益擁有100%權益；

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售日期」	指	完成出售銷售股份及買方向目標公司存入資金以償還該債務的日期，該事項應於賣方與買方所協定在買方獲記錄為目標公司唯一股東並完成向澳洲證券及投資委員會備案時的日期落實；
「銷售股份」	指	目標公司於出售協議日期及銷售日期的100%已發行股本；
「上海世茂」	指	上海世茂股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，其股份在上海證券交易所上市(股票代碼：600823)，為本公司擁有63.92%權益的附屬公司；
「上海世茂集團」	指	上海世茂及其附屬公司；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	Shimao Aoya Holding Pty Ltd，一家於澳洲註冊的公司，於出售協議日期由賣方全資擁有；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「賣方」	指	世茂环禹(上海)实业合伙企业(有限合伙)，一家於中國成立的有限責任合夥；及
「%」	指	百分比。

代表董事會  
世茂集團控股有限公司  
副主席兼總裁  
許世壇

香港，2021年3月15日

於本公告日期，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；一位非執行董事葉明杰先生；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。