

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)

須予披露交易
出售酒店物業

出售事項

於2022年1月28日，該等賣方及擔保人與買方訂立出售協議，據此，第一賣方及第二賣方同意向買方出售銷售股份(相當於目標公司的全部註冊資本)，及第三賣方同意向買方轉讓銷售債權的權利，總代價為人民幣45億元。

目標公司持有酒店物業，酒店物業為一家位於上海的酒店。於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益。

上市規則的涵義

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5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

出售協議

於2022年1月28日，該等賣方、擔保人與買方就出售事項訂立出售協議。出售協議的主要條款概述如下：

主要事項

第一賣方及第二賣方同意向買方出售銷售股份，相當於目標公司的全部註冊資本。第三賣方同意向買方轉讓銷售債權的權利。

代價

出售事項的總代價為人民幣45億元。

代價由訂約各方經參考(其中包括)銷售債權的金額及於2021年12月31日目標公司總股權的估值人民幣37.768億元(由獨立估值師使用資產法進行估值)，以及對酒店服務的市場需求後，公平磋商釐定。

代價將按以下方式支付：

- (a) 第一筆分期付款，即約人民幣36.5億元，將於交割完成日由買方支付，並直接用作解除酒店物業按揭、其應收賬款的押記及目標公司的其他產權負擔；
- (b) 代價餘款將於完成向買方轉讓銷售股份及轉讓銷售債權後支付，可作以下調整(其中包括)：

倘(i)於目標公司財務業績的參照日(即2021年12月31日)至出售事項完成日期，目標公司的經營及財務狀況出現任何變動，令目標公司資產出現減值；(ii)於目標公司財務業績的參照日(即2021年12月31日)至出售事項完成日期有任何來自或然負債的實際虧損(包括因違約或勞工仲裁裁決導致賠償或負債)；或(iii)有未披露或然負債，則代價的第二筆分期付款將作出調整，自將予支付的代價中扣除有關款項。

條件

出售事項須待以下條件(其中包括)達成後,方可完成;

- (i) 出售協議生效,包括於必要時獲股東批准;
- (ii) 訂約方已與貸款人就支付代價及解除酒店物業按揭/押記訂立協議;
- (iii) 該等賣方已完成目標公司與本集團成員公司之間的所有往來賬戶的結算及交收,並取得目標公司有關債權轉讓及債務確認文件;
- (iv) 該等賣方已償還與一名融資人及關聯方本金額約為人民幣5,080萬元的客戶信託融資以及其一切利息及費用,並取得償還該債務及解除相關擔保(如有)的確認書;
- (v) 償還與一家融資租賃公司的設備售後租回融資租賃交易的餘下租金本金額約人民幣1,340萬元;
- (vi) 本公司、第一賣方及第二賣方已批准出售協議項下擬進行的交易;及
- (vii) 擔保人就出售協議項下擬進行交易取得一切所需批准、同意及授權。

目標公司的資料

目標公司為於2002年在中國成立的有限責任公司,由第一賣方及第二賣方分別擁有65.3846%及34.6154%權益。目標公司主要於中國作為酒店擁有人。

目標公司的主要資產為酒店物業。酒店物業位於上海虹口區外灘黃浦路199號,名為「上海外灘茂悅大酒店」。酒店物業為一家酒店,總面積約為109,905平方米。酒店物業策略性坐落於外灘北端,離外白渡橋僅幾步之遙,飽覽外灘、黃浦江及陸家嘴商業中心區的壯麗景觀。酒店物業設有631間客房(包括48間套房)、水療中心及健身中心、多個多用途會議室,並有兩個宴會廳、四間餐廳、12個地面及175個地下停車位。酒店物業目前在君悅飯店品牌旗下營運。

下表載列目標公司根據中國公認會計原則所編製截至2021年12月31日止兩個年度的綜合財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損淨額	(53,145)	(63,829)
除稅後虧損淨額	(55,972)	(63,829)

目標公司於2021年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣391,600,000元。

視乎最終審計，預期本集團將會變現出售收益約人民幣30.1億元，其乃參考目標公司於2021年12月31日的賬面值計算得出。出售事項所得款項目前擬由本集團將約80%用於降低其負債及約20%用於一般企業用途。

於完成出售事項後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益。

進行出售事項的理由

誠如本公司日期為2022年1月11日的公告所披露，本公司或會考慮出售其若干物業以降低其負債。由於本公司的主要業務為物業開發，而酒店物業為投資物業，本公司認為進行出售事項及變現酒店物業價值將對本公司有利。

由於出售事項經公平磋商後按一般商業條款進行，董事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5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

訂約方的資料

本公司

本公司為投資控股公司。本集團主要於中國從事住宅及商業物業的開發及投資、物業管理、商業物業營運以及酒店營運。

集團公司

第一賣方

第一賣方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。於本公告日期，第一賣方持有目標公司的65.3846%註冊資本。

第二賣方

第二賣方為一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。於本公告日期，第二賣方持有目標公司的34.6154%註冊資本。

第三賣方

第三賣方為一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

擔保人

擔保人為一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

買方

買方為一家主要從事物業開發業務的國有企業。

據董事作出合理查詢後所深知，買方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士，與本公司及其關連人士亦無關連。

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：

「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(股份代號：813)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	向買方出售銷售股份及轉讓銷售債權；
「出售協議」	指	該等賣方、擔保人與買方就出售事項所訂立日期為2022年1月28日的買賣協議；
「第一賣方」	指	Mega Universe Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」	指	上海世茂建設有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「酒店物業」	指	位於上海市虹口區外灘黃浦路199號名為「上海外灘茂悅大酒店」的酒店；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「買方」	指	上海地產(集團)有限公司，一家於中國成立的國有企業；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售債權」	指	為數約人民幣7.17億元，第三賣方持有目標公司之債權將轉讓予買方；

「銷售股份」	指	目標公司的全部註冊資本；
「第二賣方」	指	Double Achieve Assets Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「股東」	指	本公司的股東；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	上海世茂北外灘開發建設有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司；
「第三賣方」	指	海峽建設投資管理諮詢(上海)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「該等賣方」	指	第一賣方、第二賣方及第三賣方；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
副主席及總裁
許世壇

香港，2022年1月28日

於本公告日期，董事會包括五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、呂翼先生及謝琨先生；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。