

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  
出售該等項目公司權益

## 出售事項

於2022年8月31日，該等賣方與買方訂立該協議，據此，該等賣方同意向買方出售銷售股份，以及第一賣方及第二賣方同意向買方轉讓銷售債權的權利。出售事項的代價淨額約為人民幣33.165億元。

## 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。

## 出售事項

於2022年8月31日，該等賣方與買方就出售事項訂立該協議。出售事項的主要條款概述如下：

### 主要事項

出售事項的主要事項概述如下：

序號	賣方	項目公司	於項目公司的 股權比例	擬出售的本集團所持資產	
				應收股權代價 人民幣元	擬轉讓項目 公司所結欠的 債務金額 人民幣元
1.	第一賣方	第一項目公司	49%	1,192,516,710.00	306,740,000.40
2.	第二賣方	第二項目公司	51%	1,844,601,867.00	346,333,594.70
3.	第三賣方	第三項目公司	49%	135,240.00	-
4.	第三賣方	第四項目公司	51%	105,009.00	-
			總計	<u>3,037,358,826.00</u>	<u>653,073,595.10</u>

### 代價

出售事項項下出售股權及債權的總代價為人民幣3,690,432,421.10元。由於該等賣方與第三項目公司及第四項目公司有總金額為人民幣373,940,000元的未償還往來賬目，訂約各方同意由買方承擔該債務並以該金額抵銷代價。經上述調整，出售事項的代價淨額為人民幣3,316,492,421.10元。

有關出售事項的代價經考慮出售股權及債權是以網綁式安排為前提，並參考以下各項後公平磋商釐定：(i)由獨立估值師使用資產法進行估值，於2022年7月31日，第一賣方於第一項目公司及第二賣方於第二項目公司的權益估值分別為約人民幣1,127,000,000元及約人民幣1,842,000,000元；(ii)第三項目公司於2021年12月31日的經審核財務報表所示的第三賣方應佔權益約人民幣135,000元；(iii)第四項目公司於2021年12月31日的經審核財務報表所示的第三賣方應佔權益約人民幣105,000元；及(iv)結欠本集團的債務淨額(按等額基準計算)。

代價將按以下方式分階段支付：

1. 人民幣1,583,108,333.34元將於該協議的先決條件達成及支付代價首期款項所需的文件簽立後支付。該款項將用於償還本集團境內相關債務，有助於推進本集團項目復工復產。
2. 人民幣2,077,324,087.76元將於該等項目公司取得新營業執照以及出售事項完成交割後支付。其中，人民幣373,940,000元將用於抵銷該等賣方所結欠第三項目公司及第四項目公司的未償還往來賬目，以及人民幣1,703,384,087.76元將用於償還本集團境內相關債務，有助於推進本集團項目復工復產。
3. 人民幣30,000,000元將於該等項目公司之過渡期審計報告完成、第二地塊前期物業管理服務公司變更為買方指定公司及第二地塊售樓處物業管理服務合約終止後支付。該款項將用於支付相關工程款項。於任何情況下，代價第三期款項不得於簽訂該等項目公司股權轉讓協議以向工商管理行政管理局登記備案後180日內支付。

#### 先決條件

出售事項須待以下條件(其中包括)達成後，方告完成：

- (i) 該協議生效；
- (ii) 該等賣方已就出售銷售股份及轉讓銷售債權獲得彼等各自的內部批准；
- (iii) 該等項目公司已就該協議項下擬進行的交易獲得各自的內部批准，包括獲得該等項目公司的其他股東放棄其各自對相關項目公司股份的優先購買權；
- (iv) 終止該等項目公司若干未完成的合約；及
- (v) 買方已完成就該協議項下擬進行的交易向國有資產監督管理委員會備案。

除上述條件(v)外，倘該協議的先決條件於該協議簽訂後40個營業日內未達成，或於該協議執行期間已失效，買方有權但無義務單方面終止該協議。倘上述條件(v)於該協議簽訂後40個營業日內未達成，或於該協議執行期間已失效，該等賣方有權但無義務單方面終止該協議。

### 有關該等項目公司的資料

第一項目公司為於中國成立的有限公司，並為本集團的聯營公司，由第一賣方擁有49%股權及一名獨立第三方擁有餘下51%股權。第一項目公司擁有及開發第一地塊，其佔地面積約為17,831.97平方米，及建築面積約為85,715.27平方米，作住宅開發用途。

第二項目公司為於中國成立的有限公司，並為本集團的附屬公司，由第二賣方擁有51%股權及一名獨立第三方擁有餘下49%股權。第二項目公司擁有及開發第二地塊，其佔地面積約為29,750.73平方米，及建築面積約為142,482.00平方米，作住宅開發用途。

第三項目公司為於中國成立的有限公司，並為本集團的聯營公司，由第三賣方擁有49%股權及一名獨立第三方擁有餘下51%股權。第三項目公司主要從事向在第一地塊開發之物業的購房者提供室內裝修服務。

第四項目公司為於中國成立的有限公司，並為本集團的附屬公司，由第三賣方擁有51%股權及一名獨立第三方擁有餘下49%股權。第四項目公司主要從事向在第二地塊開發之物業的購房者提供室內裝修服務。

下表載列該等項目公司根據中國公認會計原則所編製截至2021年12月31日止兩個財政年度的財務資料概要：

	截至12月31日止年度				於2022年 7月31日的 資產淨值 人民幣千元 (未經審核)
	2020年		2021年		
	除稅前	除稅後	除稅前	除稅後	
	利潤/(虧損)	利潤/(虧損)	利潤/(虧損)	利潤/(虧損)	
	淨額	淨額	淨額	淨額	
人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (經審核)	人民幣千元 (未經審核)	
第一項目公司	(11,980)	(11,980)	(106,433)	(80,048)	2,029,752
第二項目公司	(5,666)	(5,666)	(59,233)	(59,233)	4,001,489
第三項目公司	-	-	368	276	73
第四項目公司	-	-	206	206	325

視乎最終審計，預期本集團將就出售事項變現虧損約人民幣8,600萬元，其乃參考該等項目公司於2022年7月31日的賬面值計算得出。

於出售事項完成後，本集團將不再於該等項目公司擁有任何權益。第二項目公司及第四項目公司將不再入賬列作本集團的附屬公司。

### 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。出售事項乃作為本公司降低負債的其中一部分措施。

由於出售事項經公平磋商後按一般商業條款進行，故董事認為出售事項的條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及所有持份者的整體利益。

### 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。

### 有關訂約方的資料

#### 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。

## 第一賣方

第一賣方為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。其為本公司的間接全資附屬公司。

## 第二賣方

第二賣方為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。其為本公司的間接全資附屬公司。

## 第三賣方

第三賣方為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。其為本公司的間接全資附屬公司。

## 買方

買方為於中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及經營。其為華潤置地有限公司(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1109)的附屬公司。

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，並與彼等概無關連。

## 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：

「該協議」	指	該等賣方與買方所訂立日期為2022年8月31日的股權及債權轉讓協議；
「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；
「第一地塊」	指	位於北京市豐台區南苑鄉分鐘寺村的L-39地塊；
「第一項目公司」	指	北京合力運興置業有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「第一賣方」	指	北京茂昊企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「第四項目公司」	指	北京睿清建築裝飾工程有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「建築面積」	指	總可建築面積；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「該等地塊」	指	第一地塊及第二地塊；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該等項目公司」	指	第一項目公司、第二項目公司、第三項目公司及第四項目公司；
「買方」	指	北京潤置商業運營管理有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售債權」	指	第一賣方及第二賣方於該協議日期持有第一項目公司及第二項目公司的債權人民幣653,073,595.10元；

「銷售股份」	指	該等項目公司的股權，包括第一項目公司49%的股權、第二項目公司51%的股權、第三項目公司49%的股權及第四項目公司51%的股權；
「第二地塊」	指	位於北京市豐台區南苑鄉分鐘寺村的L-41地塊；
「第二項目公司」	指	北京合盛潤景置業有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「第二賣方」	指	北京茂然企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「第三項目公司」	指	北京慧盈裝飾工程有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「第三賣方」	指	北京茂永企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「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8月31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(執行總裁)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呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生。