

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 出售項目公司權益

出售事項

於2023年9月28日，賣方(本公司一家附屬公司)、合營夥伴、合營聯營企業及項目公司訂立出售協議，據此，賣方同意向合營夥伴及合營聯營企業出售銷售股份(相當於項目公司的51%註冊資本)，總代價為人民幣39.1億元。

項目公司為一家物業開發公司並持有該項目，該項目為位於珠海的綜合商業及商用綜合體開發項目。於出售事項完成後，本集團將不再於項目公司擁有任何股權。

上市規則的涵義

由於有關出售事項的適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

出售事項

於2023年9月28日，賣方(本公司一家附屬公司)、合營夥伴、合營聯營企業及項目公司就出售事項訂立出售協議。出售事項的主要條款概述如下：

主要事項

賣方將按以下方式向合營夥伴及合營聯營企業出售銷售股份(相當於項目公司的51%註冊資本)：

買方	佔項目公司股權 百分比	代價 人民幣元
合營夥伴	50.99%	3,909,233,333.33
合營聯營企業	0.01%	766,666.67
總計	51.00%	3,910,000,000.00

代價

出售事項的總代價為人民幣39.1億元。代價由訂約各方經參考獨立估值師使用資產基礎法對項目公司於2022年12月31日的權益進行的估值後公平磋商釐定。

代價將用於抵銷本集團結欠項目公司約人民幣41.6億元債務的一部分。

條件

出售事項須待本公司遵守上市規則有關出售事項的規定及相關協議獲簽署後，方可作實。

其他條款

解除擔保及履約承諾

於完成後，除本次交易的條款另有約定外，賣方及其聯屬公司將不再承擔與合營夥伴先前就項目公司達成的安排項下任何履約承諾、擔保或服務費用的任何進一步責任。

認購事項

於進行出售事項的同時，根據本公司、認購方(本公司一家全資附屬公司)、上海世茂建設有限公司(本公司一家間接全資附屬公司)、合營夥伴、合營聯營企業及項目公司就開發該項目訂立的補充協議，認購方將於出售事項完成後有權選擇認繳出資人民幣1,000萬元認購合營夥伴相應的有限合夥權益，用於該項目的收益分配安排。根據該安排，認購方及合營聯營企業將於合營夥伴對該項目的投資、投資回報及本集團結欠合營夥伴的債務悉數償還後，根據認購事項的相關條款按50：50的基準分佔該項目物業的所得款項。

截至2023年8月31日，合營夥伴對該項目的投資及本集團結欠其債務包括合營夥伴所作投資人民幣37.65億元、本集團應付合營夥伴款項約人民幣5.8億元及本集團應付合營夥伴補償金約人民幣2.05億元(具體以認購事項相關條款為準)。

根據認購事項的條款，倘該項目物業的所得款項不足以悉數履行上述責任，本公司無需對該項目的經營和債務承擔責任，但應按照認購事項的條款履行相應責任。

由於有關認購事項的所有適用百分比率均低於5%，故認購事項並不構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易。

有關項目公司的資料

項目公司為一家於中國成立的有限責任公司。其由賣方及合營夥伴分別擁有51%及49%權益。項目公司現時入賬為本公司附屬公司。

項目公司的主要業務為發展位於珠海的綜合商業及商用綜合體開發項目(「該項目」)。該項目的佔地面積約為225,563.9平方米，目前正分為六期開發，包括酒店式寫字樓、商業物業、酒店及展會中心。開發項目一期包括七棟酒店式寫字樓，預期將於2023年末前開始陸續交付。開發項目二期包括八棟酒店式寫字樓，現時正在施工。該項目的後續階段目前處於規劃方案論證階段，後續該項目將陸續開發建設。

下表載列項目公司根據中國公認會計原則所編製截至2022年12月31日止兩個年度的財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2021年
	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)
除稅前利潤／(虧損)淨額	(38,150)	386,619
除稅後利潤／(虧損)淨額	(28,678)	289,864

項目公司於2022年12月31日的經審核資產淨值約為人民幣76.7億元。

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5.1億元，有關金額經參考項目公司於2022年12月31日的賬面值計算得出。出售事項所得款項將用於抵銷本集團結欠項目公司約人民幣41.6億元債務的一部分。

於出售事項完成後，本集團將不再於項目公司擁有任何股權。

進行出售事項的理由

由於該項目的持續開發需要訂約各方進一步投資，鑒於本公司目前的流動資金問題，本公司無法再進一步投資及支持該項目的持續開發。進行出售事項使本集團能夠償還其結欠合營夥伴的債務，確保開發該項目所需的持續資金，並有機會分佔該項目物業的所得款項。

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

由於有關出售事項的適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第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。

賣方

賣方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事提供企業管理服務。其為本公司的附屬公司。

認購方

認購方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事提供企業管理服務。其為本公司的全資附屬公司。

合營夥伴

合營夥伴為一家於中國成立的有限合夥企業，主要從事提供企業管理諮詢服務業務。

於本公告日期，合營聯營企業作為有限合夥人擁有合營夥伴99.98%權益。合營夥伴的普通合夥人兼執行合夥人為寧波梅山保稅港區遠澈企業管理諮詢有限公司（「寧波梅山」），該公司為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事提供企業管理諮詢服務業務。寧波梅山的單一最大控股股東為遠洋集團控股有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3377）。

合營聯營企業

合營聯營企業為一家於中國成立的有限合夥企業，主要從事股權投資業務。

於本公告日期，合營聯營企業由中國人壽保險股份有限公司（「中國人壽」）擁有99.99%權益及由國壽置業投資管理有限公司（「國壽置業」）擁有0.01%權益。其有限合夥人為中國人壽，該公司為一家國有人壽保險公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2628）。其普通合夥人兼執行合夥人為國壽置業。國壽置業與中國人壽的最終控股股東同為國有企業中國人壽保險（集團）公司。

由於項目公司為本公司一家非重大附屬公司，因此，合營夥伴及其聯繫人均不被視為上市規則第14A.09條項下的本公司關連人士。

據董事作出合理查詢後所深知，合營夥伴及合營聯營企業以及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士。

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	向合營夥伴及合營聯營企業出售銷售股份；
「出售協議」	指	由賣方、合營夥伴、合營聯營企業及項目公司所訂立日期為2023年9月28日的協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「合營聯營企業」	指	國壽啟航壹期(天津)股權投資基金合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業；
「合營夥伴」	指	國壽星灣(天津)企業管理合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該項目」	指	具有本公告「有關項目公司的資料」一節所賦予該詞的涵義；

「項目公司」	指	珠海世茂新領域房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	項目公司的51%註冊資本；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購方」	指	珠海梵粵企業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，本公司全資附屬公司；
「認購事項」	指	由認購方根據補充協議認購合營夥伴相應的有限合夥權益；
「補充協議」	指	由本公司、認購方、上海世茂建設有限公司(本公司一家間接全資附屬公司)、合營夥伴、合營聯營企業及項目公司就開發該項目所訂立的合作協議第三份補充協議(日期為2023年9月28日)；
「賣方」	指	珠海海新企業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，本公司附屬公司；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，2023年9月28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)、湯沸女士及謝琨先生；兩位非執行董事呂翼先生及葉明杰先生；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。