

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 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)

截至 2023 年 11 月 30 日止十一個月
未經審核營運數據
及
境外債務重組進展

本公告乃由世茂集團控股有限公司（「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）根據香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部及香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.09條作出。

截至 2023 年 11 月 30 日止十一個月未經審核營運數據

本公司董事會（「董事會」）謹此公佈本集團截至 2023 年 11 月 30 日止十一個月若干未經審核營運數據如下：

- 截至 2023 年 11 月 30 日止十一個月，本集團的累計合約銷售總額約為人民幣 400.1 億元，本集團的累計合約銷售總面積為 2,745,651 平方米。截至 2023 年 11 月 30 日止十一個月的平均銷售價格為每平方米人民幣 14,573 元。
- 本集團於 2023 年 11 月的合約銷售額約為人民幣 24.3 億元，合約銷售面積為 197,865 平方米。2023 年 11 月平均銷售價格為每平方米人民幣 12,284 元。

境外債務重組進展

重組進展

本公司與其財務及法律顧問於過往數月一直在積極推進本集團境外債務的擬議重組工作，包括本金總額約為117億美元的本公司發行以美元計值的優先票據及若干無抵押境外信貸融資（「現有債務」）。本公司持續與各類債權

人進行建設性對話，旨在穩定本公司狀況、緩解當前流動資金挑戰及實施一個能公平對待所有債權人並保障所有相關方利益的重組方案。

潛在實施框架

本公司管理層致力進行境外重組。本公司擬於香港透過協議安排計劃實施境外債務重組及／或於任何司法權區展開就實施擬議重組方案條款而言可能屬必要的其他同等程序。

本公司已向由境外票據持有人組成的臨時債權人小組及合共持有較大比例本集團境外債務的本公司境外銀行貸款人小組提議初步重組框架，旨在提供切實途徑改善本集團運營業績，並實現減少負債約60至70億美元，以優化本集團的財務實力及業務運營。初步重組框架由下列要素組成：

- i) 將部份現有債務交換為以本集團主要境外資產組成的抵押品組合作擔保的新債務工具，到期日為自重組生效之日起計不超過 9 年；
- ii) 以較現有債務本金金額折讓的價格，將部份現有債務交換為具上限金額的新優先擔保債務工具，該新優先擔保債務工具將享有類似其他新債務工具抵押品組合的優先順位擔保。新優先擔保債務將較其他新債務工具獲優先償還；
- iii) 將部分現有債務交換為本公司的股票掛鈎工具，經相關批准及全部轉換後，該等工具將轉換為本公司較大比例的普通股份；及
- iv) 向於特定期限前支持重組建議的債權人支付同意費。

於本公告日期，本公司與各類債權人尚未就境外重組的條款訂立最終協議。

資本架構概覽

於2023年6月30日，本集團有(i)境外計息債務約140億美元（未經審核）；(ii)境內計息債務約250億美元（未經審核）；(iii)應付關聯方款項約30億美元；及(iv)總權益約90億美元，包括非控制性權益約60億美元。於上述境外債務中，約70億美元為以美元計值的優先票據、約30億美元為銀團貸款、約20億美元為雙邊貸款及約20億美元為有抵押項目貸款。截至2023年10月31日的計息債務結餘與於2023年6月30日的數據並無重大差異。有一定比例的境內求償債務享有本集團旗下境外實體提供的擔保。

預測現金流量及主要資產負債表數據

- i) 鑒於當前市況，本集團的整體流動資金仍然受限。截至2023年10月31日，本集團的現金結餘合共約為人民幣220億元（未經審核），包括：
(a)本公司持有的現金約為人民幣10億元（未經審核）；
(b)上市附屬公司及其各自的附屬公司持有的現金約為人民幣40億元（未經審核）；
及
(c)受預售及其他監管安排限制的現金約為人民幣170億元（未經審核），其中大部分存放於項目層面的監控賬戶。

- ii) 基於(i)本集團能夠維持正常運營，而中國房地產行業的市場環境逐步改善；(ii)本集團將交付現有項目及所有可銷售資源；(iii)境內債務到期時能進行再融資；(iv)根據本集團計劃實施可嚴格控制整體成本的適當措施；及(v)並無考慮其他不可預見因素（包括但不限於針對本集團的任何重大訴訟及索償所產生的額外開支）等各種假設，於2023年至2033年期間，來自(a)本集團以及其合營企業及聯營公司開發的現有開發項目（按現金所得款項減建築成本、稅項、銷售、一般及行政開支以及其他開支計算）；(b)酒店經營及其他商業運營所得運營收入的所得款項淨額估計約為每年人民幣40億元至人民幣400億元。儘管市場狀況及項目開發進度會影響開發項目每年產生的所得款項淨額，但預期現有開發項目產生的大部分所得款項淨額將於上述期間的中期之前產生。本集團於2023年至2033年期間產生的累計無槓桿營運現金流量總額估計約為人民幣2,000億元至人民幣2,500億元，其中估計酒店及其他商業運營產生的累計營運現金流量淨額合共大約介乎人民幣60億元至人民幣100億元。此外，規模最大的前20個項目及前20個城市分別佔截至2022年12月31日的開發淨值計算約50%及70%。
- iii) 於2023年至2033年期間，估計本集團主要境外資產（包括來自本公司於物業管理業務的股權）的累計槓桿現金流量大約介乎15億美元至20億美元，此估算乃基於對可變現價值的各種假設，而其未必會實現。境外資產有可能供本集團用於償還經重組後境外債務，而大部分經重組後的境外債務將依靠境內業務產生並可上繳至本集團境外實體的現金流償還。
- iv) 於2023年6月30日，本集團物業及設備的未經審核賬面值約為人民幣170億元，而投資物業（主要指本集團自行開發的商用物業）的未經審核賬面值約為人民幣660億元。

上述財務資料未經審核及由本公司管理層根據目前可獲得資料編制而成，僅供說明。該等財務資料未經本公司核數師或審核委員會審閱，因此，可能有變動及/或調整。因此上述數據僅供投資者參考。股東及投資者買賣本公司證券時務須謹慎行事，避免不恰當地倚賴該等資料。如有任何疑問，投資者應尋求專業人士或財務顧問的專業意見。

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12月7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。