

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2024年3月14日，第一賣方及第二賣方(均為本公司的附屬公司)與買方及項目公司訂立該等協議，據此，第一賣方及第二賣方分別同意向買方出售銷售股份及銷售債權，總代價約為人民幣2.457億元。

項目公司為一家物業開發公司並持有該項目，該項目為位於深圳市坪山區住宅及商業綜合開發項目。於出售事項完成後，本集團將不再於項目公司擁有任何權益。

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。

出售事項

於2024年3月14日，第一賣方及第二賣方(均為本公司的附屬公司)就出售事項訂立該等協議。出售事項的主要條款概述如下：

主要事項

第一賣方及第二賣方將分別向買方出售銷售股份及銷售債權。銷售股份相當於項目公司的60%股權，而銷售債權為第二賣方持有項目公司的債權約人民幣585,869,000元。

代價

出售事項的總代價約為人民幣245,707,000元，由與出售銷售股份有關的股權轉讓款人民幣30,000,000元，以及與出售銷售債權有關的債權轉讓款約人民幣215,707,000元所組成。

代價由訂約各方經參考該項目的位置、其發展潛力、中國物業市場的不利市況及獨立估值師使用資產基礎法對第一賣方於項目公司的60%股權於2023年9月30日的估值(經評估60%股權價值為虧損約人民幣3.510億元)等多項因素作整體考慮後，公平磋商釐定。

儘管項目公司於2023年9月30日的賬面資產淨值約為人民幣1.307億元(未經審核)，惟由於市況欠佳，預期項目公司將錄得資產減值約為人民幣7.157億元，從而使項目公司的經評估資產淨值約為負人民幣5.851億元。資產減值的主要原因為該項目的土地於國內房地產市場暢旺時購入，購買成本相對較高。同時，由於資金問題，該項目已自2021年年底起暫停施工，所產生的融資成本金額較大。自2023年以來，中國物業市場一直呈下行趨勢，該地區的物業售價大幅下跌。目前，房地產市場整體低迷，商業房地產普遍面臨較住宅房地產更大的下行壓力，導致資產較賬面值大幅減值。

代價將由買方按以下方式分期支付：

- (i) 待(其中包括)該等協議生效及項目公司通過有關變更項目公司法定代表人、董事、監事及高級管理人員的董事會及股東決議案後，支付第一筆款項，總金額約為人民幣98,283,000元(即與銷售股份有關的人民幣12,000,000元及與銷售債權有關的約人民幣86,283,000元)；

- (ii) 待(其中包括)解除對銷售股份的質押權及凍結令、將項目公司的若干公司記錄轉移予買方及完成簽署需向工商行政管理局登記銷售股份所有權變更的文件後，支付第二筆款項，總金額約為人民幣122,854,000元(即與銷售股份有關的人民幣15,000,000元及與銷售債權有關的約人民幣107,854,000元)；
- (iii) 完成向工商行政管理局登記銷售股份的所有權變更後三個營業日內，並於項目公司的營業執照、銀行賬戶、公司印章及實物材料轉移予買方後，支付第三筆款項，總金額約為人民幣14,571,000元(即與銷售股份有關的人民幣1,500,000元及與銷售債權有關的約人民幣13,071,000元)；及
- (iv) 第四筆款項總金額為人民幣10,000,000元(即與銷售股份有關的人民幣1,500,000元及與銷售債權有關的人民幣8,500,000元)，其中50%將於緊隨銷售股份轉讓予買方之日起一週年當日在滿足一定條件後支付，而餘下50%將於緊隨銷售股份轉讓予買方之日起第二週年當日在滿足一定條件後支付。

條件

出售事項須經坪山區國有資產監督管理局批准交易後，方可作實。

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。其由第一賣方及買方分別擁有60%及40%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開發位於深圳市坪山區的住宅及商業綜合項目(「該項目」)。該項目的佔地面積約為30,700平方米。第一期720個單位的公寓大樓已竣工並可供銷售。目前第一期開發項目的228個單位尚未售出。該項目的第二期包括一幢建築面積110,000平方米的甲級寫字樓及建築面積約36,900平方米的商業綜合體，已自2021年年底起暫停施工。

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日止兩個年度的綜合財務資料：

	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(虧損)/利潤淨額	(30,587)	2,983
除稅後(虧損)/利潤淨額	(31,673)	2,220

項目公司於2023年9月30日的未經審核資產淨值約為人民幣1.307億元。

視乎最終審計，預期本集團將會變現出售虧損約人民幣4.25億元，有關金額經參考項目公司於2023年9月30日的未經審核資產淨值計算得出。出售事項所得款項將用作推進本集團項目復工施工。

於出售事項完成後，本集團將不再於項目公司擁有任何權益。因此，項目公司不再為本公司的附屬公司。

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。出售事項可盤活本集團項目，促進該項目復工施工。

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、商業物業運營以及酒店經營。

第一賣方

第一賣方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發業務。其為本公司的附屬公司。

第二賣方

第二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諮詢服務。其為本公司的附屬公司。

買方

買方主要於深圳市坪山區從事房地產開發、產業地產開發、產業投資服務、電子商務、外貿商業服務以及物業租賃及營運等。其為深圳市坪山區城市建設投資有限公司(一家負責深圳市城市建設投資及開發的國有企業)的直接全資附屬公司。

由於項目公司為本公司一家非重大附屬公司，因此，買方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，買方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：

「該等協議」	指	第一賣方、買方及項目公司就出售銷售股份所訂立日期為2024年3月14日的協議，及第二賣方、買方及項目公司就出售銷售債權所訂立日期為2024年3月14日的協議；
「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銷售債權；

「第一賣方」	指	蘇州世茂投資發展有限公司，一家於中國成立的公司，本公司附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「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	深圳市坪山區城投宏源投資有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「買方」	指	深圳市坪山城投置業有限公司，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；
「銷售債權」	指	約人民幣585,869,000元，即本集團持有項目公司的債權；
「銷售股份」	指	項目公司的60%註冊資本；
「第二賣方」	指	南昌悅盈企業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，本公司附屬公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；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，2024年3月14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；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。