

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)

自願性公告

出售項目公司權益

#### 出售事項

於2024年8月7日，賣方(為本公司的三家附屬公司)與買方及項目公司訂立該協議，據此，賣方同意向買方出售銷售股份，代價為人民幣5.9634億元。

項目公司為一家物業開發公司並持有該項目，該項目為位於廈門市集美區的綜合住宅、商業及商用綜合體。於出售事項完成及本集團持有項目公司的債權人民幣3.7372億元得以清償後，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低於5%，故根據上市規則第14章，出售事項不會構成本公司的須予披露交易。本公告乃本公司自願作出。

## 出售事項

於2024年8月7日，賣方(為本公司的三家附屬公司)與買方及項目公司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

賣方將向買方出售銷售股份，銷售股份相當於項目公司的全部股權。

### 代價

出售事項的代價為人民幣5.9634億元。

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的經評估值，並就(其中包括)下行及不確定的市況、項目公司潛在的稅務責任、建築合約重新招標的成本以及扣押資產及針對項目公司的法律訴訟及索賠的影響等因素進行調整後，公平磋商釐定。

就項目公司股權的估值而言，採納了資產基礎法。在選擇估值方法時，曾考慮三種公認方法，包括收益法、市場法及資產基礎法。由於缺乏與該項目規模相若的活躍交易或可予比較交易的公開市場資料，故並無採納市場法。項目公司的唯一資產為該項目，其可歸類為存貨及持作投資物業。由於該項目自2022年起暫停施工，其復工時間及產生的經營收入存在不確定性，故亦無採納收益法。基於項目公司的可利用歷史經營資料，項目公司的業務能夠或假定能夠持續經營，故資產基礎法被視作較收益法更為合適的估值方法。

估值中使用的關鍵假設包括兩類。基本假設為存在公開市場、項目公司的資產及資源將持續使用；及項目公司將在可預見未來合法繼續持續經營。一般假設為估值的慣常假設，包括項目公司經營所在司法權區的宏觀經濟狀況並無重大變動；概無不可抗力或不可預見事件將對項目公司的財務狀況造成重大不利影響。

根據獨立估值師的估值結果，截至2023年12月31日的估值基準日，項目公司按照持續經營基準的資產總值約為人民幣4,314,427千元，經評估值約為人民幣4,414,585千元，估值溢價約為人民幣100,158千元，升值率為2.32%；項目公司的負債總額約為人民幣3,047,050千元，經評估值並無增減；項目公司股東全部權益的經評估值釐定約為人民幣1,367,535千元。估值師指出，經評估值未考慮項目公司的其他債務，如提供的質押及擔保、受限資產以及對項目公司的索賠及法律訴訟。由於項目公司未能償還結欠一家銀行本金金額為人民幣6.38億元的建設貸款之本金及應計利息，以及項目公司面臨眾多索賠及法律訴訟，故出售事項的最終代價已就該等因素進行相應調整。

## 條件

出售事項須經本公司、上海世茂及買方的內部批准，方可作實。

## 有關項目公司的資料

項目公司為本集團的附屬公司。項目公司的主要業務為在廈門市集美區開發一個綜合住宅、商業及商用綜合體（「該項目」）。該項目佔地四幅地塊，分期開發。該項目的住宅部分已竣工並交付。該項目的商業部分亦已竣工並開始營業。該項目的辦公樓部分（包括兩層商業物業）正在開發。鑒於本公司的流動資金危機，該項目辦公樓部分已自2022年11月起暫停開發。

下表載列項目公司根據中國公認會計原則所編製截至2023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	
	2023年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核)
除稅前虧損淨額	194,141	111,624
除稅後虧損淨額	161,220	83,718

項目公司於2023年12月31日的經審核資產淨值約為人民幣1,267,378千元。

視乎最終審計，預期本集團將會變現出售虧損約人民幣3.12億元，有關金額經參考項目公司於2023年12月31日的淨資產賬面值計算得出。出售事項的所得款項將用於抵銷本集團在該項目及其他項目結欠買方的建築費用。完成出售事項後，本集團持有項目公司的債權人民幣3.7372億元由項目公司按照相關協議進行清償。

於出售事項完成及本集團持有項目公司的上述債權得以清償後，本集團將不再於項目公司擁有任何權益。而出售事項完成後，本集團對項目公司的所有擔保、責任及負債將獲解除。

### **進行出售事項的理由**

由於本集團需作進一步投資方可持續開發該項目，鑒於本公司目前的流動資金問題，本公司無法再作投資及支持該項目的持續開發。出售事項完成後，買方將擁有項目公司全部100%的股權，並將負責繼續開發該項目及項目公司的營運。進行出售事項使本集團能夠償還其結欠買方的債務，並解除本集團在該項目中的其他責任。

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低於5%，故根據上市規則第14章，出售事項不會構成本公司的須予披露交易。本公告乃由本公司自願作出。

### **有關訂約方的資料**

#### **本公司**

本公司為一家投資控股公司。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，主要從事提供企業管理諮詢。其為上海世茂的全資附屬公司，上海世茂為本公司持有66.18%權益的非全資附屬公司。於本公告日期，第一賣方持有項目公司51%的註冊資本。

## 第二賣方

第二賣方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事提供投資管理及諮詢。其為本公司的全資附屬公司，於本公告日期，持有項目公司48.4863%的註冊資本。

## 第三賣方

第三賣方為一家於中國成立的有限合夥企業，主要從事投資控股業務。其為本公司附屬公司，於本公告日期，持有項目公司0.5137%的註冊資本。

## 買方

買方為中國建築集團有限公司(一家主要從事建築工程的大型國有企業)的全資附屬公司。買方主要從事建築及承包業務。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：

「該協議」	指	賣方、買方及項目公司就出售事項所訂立日期為2024年8月7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；
「第一賣方」	指	上海乾懾企業管理有限公司，一家於中國成立的公司，為上海世茂全資附屬公司，上海世茂為本公司持有66.18%權益的非全資附屬公司；
「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	廈門世茂新領航置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「買方」	指	中建三局第三建設工程有限責任公司，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100%註冊資本；
「第二賣方」	指	上海翊宇投資管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司；
「上海世茂」	指	上海世茂股份有限公司，本公司持有66.18%權益的非全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「第三賣方」	指	牡丹江弗愷投資中心(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業，為本公司附屬公司；

「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，2024年8月7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；一位非執行董事邵亮先生；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。