

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 世茂房地產

SHIMAO PROPERTY HOLDINGS LIMITED

世茂房地產控股有限公司

(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： 有關修訂協議的公告

茲提述世茂房地產控股有限公司（「本公司」）於2018年1月14日的公告（「第一份公告」）及2018年5月18日的公告（「第二份公告」，與第一份公告統稱為「該等公告」），內容有關收購事項。除下文另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

修訂協議

於2019年4月29日，買方、代名人、目標公司及賣方甲訂立修訂協議（「修訂協議」），據此，訂約各方彼此間已同意，就協議項下訂約各方各自的權利及責任作出修訂。

修訂協議的主要條款載列如下：

1. 買方將收購項目土地及位於中國西安市未央區DK-1、DK-2A、DK-2B、DK-5及DK-6地塊的非項目土地（與項目土地統稱為「經修改項目土地」）的土地使用權以及收購的非項目土地使用權所附帶的負債和支出，而賣方甲於收購完成後將停止開發及營運非項目土地，且不再擁有目標公司及其資產（包括經修改項目土地）的任何權益及權利（「經修改收購事項」）；

2. 計及本集團就收購經修改項目土地應付賣方甲的額外代價及付款予第三方後，總代價將增加人民幣916,250,000元（「**額外代價**」）至人民幣3,241,700,000元；
3. 買方（或買方指定的公司）須於賣方甲指定的銀行設立銀行賬戶，並須與賣方甲及該銀行（「**託管銀行**」）訂立託管協議。於訂立託管協議當日後五日內，買方（或買方指定的公司）須將人民幣20,000,000元存入該賬戶。於將人民幣20,000,000元存入該賬戶後一日內，賣方甲須與目標公司合作，就登記轉讓賣方甲於目標公司的32.5%股權予買方（或其代名人）向中國相關政府機關提交一切必要文件。於完成有關登記及經託管銀行核證後，託管銀行將向賣方甲發放該筆款項；及
4. 根據協議及修訂協議應付賣方甲的代價未償付代價及額外代價將由買方根據修訂協議的條款分期支付。

除上文所披露者外，協議全部其他主要條款及條件維持不變且繼續具十足效力及有效。

釐定額外代價的基準

額外代價乃經買方與賣方甲公平磋商按一般商業條款釐定，並經考慮多項因素，包括(i)非項目土地的價值、發展前景及潛力以及鄰近地區類似地塊的平均市價或估值；(ii)目標公司於修訂協議日期前就非項目土地產生的開發成本；(iii)根據該等賣方與其他第三方就非項目土地所訂立的該等協議，該等賣方已付或應付的成本；及(iv)非項目土地使用權所附帶的負債和支出。

訂立修訂協議的理由及裨益

由於協議的原本範圍並無包括非項目土地，故此本公司認為根據協議條款繼續發展非項目土地或對目標公司帶來不可預見的法律及財務風險。因此，經與賣方甲公平磋商後，訂約各方決定將非項目土地納入協議範圍。

經考慮上述理由及裨益後，董事認為，修訂協議的條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

本公司現正與賣方乙磋商同一項安排。本公司將根據上市規則的規定，就有關該磋商刊發進一步更新公告。

上市規則的涵義

經計及協議及修訂協議均由本集團與賣方甲就經修改收購事項所訂立，而經修改收購事項構成一系列交易，該等一系列交易根據上市規則第14.22條須當作單一交易合併計算。鑒於經修改收購事項的最高適用百分比率（定義見上市規則）低於25%，而協議根據上市規則構成本公司的須予披露交易，故根據上市規則，當與協議合併計算，經修改收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下通知及公告的規定。

根據上市規則第14A.09條，由於目標公司被視為本公司的不重大附屬公司（定義見上市規則），賣方甲並不視為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，簽立修訂協議並不構成本公司的關連交易。

代表董事會
世茂房地產控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2019年4月29日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事許榮茂先生（主席）、許世壇先生（副主席及總裁）及湯沸女士；一位非執行董事劉賽飛先生；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。