

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  
出售目標公司股權**

### **出售事項**

董事會宣佈，於2021年12月17日，賣方(本公司一家間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為2,086,348,056港元。

完成後，本公司將不再於目標公司擁有任何權益。目標公司為特殊目的公司，專為擁有、發展、出資、推銷及管理名為「維港滙」的西南九龍物業發展項目而成立。

### **上市規則的涵義**

由於出售事項所涉及的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的通知及公告規定。

### **出售事項**

董事會宣佈，於2021年12月17日，賣方(本公司一家間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買銷售股份及銷售貸款，總代價為2,086,348,056港元。

## 買賣協議

買賣協議的主要條款概述如下：

### 日期

2021年12月17日

### 訂約方

賣方：賣方，本公司一家間接全資附屬公司

買方：(1) 啟怡；

(2) GAL；及

(3) 紹祥。

買方為目標公司的現有股東，而據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人皆為獨立第三方。

### 主要事項

根據買賣協議，賣方同意出售(i)銷售股份及(ii)銷售貸款(約2,857,074,280港元，其中部分按相關訂約方不時協定的利率計息)予啟怡、GAL及紹祥(分別佔所有銷售股份及銷售貸款的20%、50%及30%)。

除非各買方的銷售股份買賣及銷售貸款轉讓同時完成，否則賣方及買方均無責任完成銷售股份買賣或銷售貸款轉讓。

### 代價

買方應付賣方的銷售股份及銷售貸款總代價(即代價)為2,086,348,056港元，應由啟怡(佔412,520,693港元)、GAL(佔1,033,128,237港元)及紹祥(佔640,699,126港元)支付。

買方須於完成時以現金全數支付代價。

代價由賣方與買方經參考名為「維港滙」的西南九龍發展項目下的物業估值(由獨立專業估值師進行)及該項目的現行市況後公平磋商釐定。

## **先決條件**

完成須待以下條件於完成日期或之前達成後，方可作實：(a)已就完成為目的按比例擴大各目標公司的已發行股本；(b)已向加耀發展有限公司的一家全資附屬公司的供資銀行取得有關同意；及(c)已簽立相應補充融資文件(如有需要)。

倘上述列載的任何先決條件並未於完成日期或之前達成或獲豁免(視情況而定)，買賣協議將會終止。

於本公告日期，上述先決條件已達成。

## **出售事項的財務影響及所得款項用途**

完成後，按代價與目標公司的現時賬面值之間差額計算，本集團預期於截至2021年12月31日止財政年度就出售事項確認虧損約7.7億港元(扣除出售事項相關成本及費用前)。本公司將記錄的出售事項實際收益或虧損有待審核，或會與估計金額不同。

出售事項所得款項淨額預期用於業務發展、償還本公司債務及用作本集團一般企業用途。

完成後，本公司將不再於目標公司擁有任何權益。

## **有關本集團的資料**

### **本公司**

本公司為投資控股公司。本集團主要於中華人民共和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**

賣方為根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，為本公司一家間接全資附屬公司，其主要從事投資控股。於本公告日期，賣方持有各目標公司已發行股本的22.5%及相應股東貸款。

## 有關買方的資料

啟怡為根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由爪哇控股有限公司(股份代號：251)最終實益擁有，該公司為一間投資控股公司，其主要附屬公司之業務為物業投資、物業發展、酒店營運及金融投資。爪哇控股有限公司及其附屬公司目前在香港及英國經營業務。於本公告日期，啟怡持有各目標公司已發行股本的10%及相應股東貸款。

GAL為根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由會德豐有限公司最終實益擁有。於本公告日期，GAL持有各目標公司已發行股本的22.5%及相應股東貸款。

紹祥為根據香港法例註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其由信和置業有限公司(股份代號：83)最終實益擁有，該公司為一間投資控股公司，其主要業務包括物業發展及投資、證券投資、財務、酒店及樓宇管理及服務。於本公告日期，紹祥持有各目標公司已發行股本的22.5%及相應股東貸款。

## 有關目標公司的資料

### 加耀發展有限公司

加耀發展有限公司為根據香港法例註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。其截至2019年及2020年12月31日止年度以及於2021年1月1日至2021年10月31日止期間的經審核綜合虧損(除稅前及除稅後)分別為531,495港元、52,049,121港元及82,518,000港元。其於2021年10月31日的未經審核負債淨額為504,893港元。

### 得倫有限公司

得倫有限公司為根據香港法例註冊成立的有限公司，主要從事物業管理。其自註冊成立以來一直並未開始營業。

### Grand Victoria Finance Company Limited

Grand Victoria Finance Company Limited為根據香港法例註冊成立的有限公司，主要從事提供按揭貸款融資。其於2020年12月4日(註冊成立日期)至2021年10月31日止期間的未經審核虧損(除稅前及除稅後)為53,000港元。其於2021年10月31日的未經審核負債淨額為52,280港元。

目標公司為特殊目的公司，專為擁有、發展、出資、推銷及管理於新九龍內地段第6549號餘段(即香港西南九龍荔盈街6號及荔盈街8號)上所建的物業發展項目(亦名為「維港滙」)而成立，該項目的地盤面積約為15,748平方米。

## 進行出售事項的理由及裨益

董事認為出售事項將為本集團提供額外的營運資金，並改善本集團的現金流量。董事認為買賣協議的條款按一般商業條款進行，屬公平合理，且出售事項符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於出售事項所涉及的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的通知及公告規定。

## 釋義

除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所賦予該詞的涵義：

|                              |   |                                                       |
|------------------------------|---|-------------------------------------------------------|
| 「董事會」                        | 指 | 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，其已發行股份在聯交所主板上市(股份代號：813)； |
| 「完成」                         | 指 | 根據買賣協議完成出售事項；                                         |
| 「完成日期」                       | 指 | 完成的日期，即2021年12月17日或賣方與買方可能書面共同協定的其他日期；                |
| 「關連人士」、<br>「百分比率」及<br>「附屬公司」 | 指 | 具有上市規則所賦予該詞的涵義；                                       |
| 「代價」                         | 指 | 銷售股份及銷售貸款的總代價；                                        |
| 「董事」                         | 指 | 本公司董事；                                                |

|         |   |                                                                                                                                                                                                |
|---------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「出售事項」  | 指 | 賣方根據買賣協議向買方出售銷售股份及銷售貸款；                                                                                                                                                                        |
| 「啟怡」    | 指 | Enlightenment Harmony Limited啟怡有限公司；                                                                                                                                                           |
| 「GAL」   | 指 | Goodwill Ardent Limited；                                                                                                                                                                       |
| 「本集團」   | 指 | 本公司及其附屬公司；                                                                                                                                                                                     |
| 「港元」    | 指 | 香港法定貨幣；                                                                                                                                                                                        |
| 「香港」    | 指 | 中華人民共和國香港特別行政區；                                                                                                                                                                                |
| 「獨立第三方」 | 指 | 獨立於本公司及其關連人士的個人或公司；                                                                                                                                                                            |
| 「上市規則」  | 指 | 聯交所證券上市規則；                                                                                                                                                                                     |
| 「買方」    | 指 | 啟怡、GAL及紹祥的統稱；                                                                                                                                                                                  |
| 「買賣協議」  | 指 | 賣方與買方就出售事項所訂立日期為2021年12月17日的買賣協議；                                                                                                                                                              |
| 「銷售貸款」  | 指 | 賣方向目標公司或其附屬公司墊付的所有款項(包括任何應計利息)，其於完成日期尚未償還；                                                                                                                                                     |
| 「銷售股份」  | 指 | 賣方於完成日期在各目標公司所持的已發行股份數目，相當於各目標公司已發行股本的22.5%；                                                                                                                                                   |
| 「紹祥」    | 指 | Sky Champ Limited紹祥有限公司；                                                                                                                                                                       |
| 「聯交所」   | 指 | 香港聯合交易所有限公司；                                                                                                                                                                                   |
| 「目標公司」  | 指 | Asia Bright Development Limited加耀發展有限公司、Star Galaxy Limited得倫有限公司及Grand Victoria Finance Company Limited的統稱，專為擁有、發展、出資、推銷及管理於新九龍內地段第6549號餘段(即香港西南九龍荔盈街6號及荔盈街8號)上所建的物業發展項目(亦名為「維港滙」)而成立的特殊目的公司； |

「賣方」 指 Fortune Spring Ventures Limited，本公司一家間接全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

代表董事會  
世茂集團控股有限公司  
主席  
許榮茂

香港，2021年12月17日

於本公告日期，董事會包括五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、呂翼先生及謝琨先生；一位非執行董事葉明杰先生；以及三位獨立非執行董事簡麗娟女士、呂紅兵先生及林清錦先生。