

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
出售一家附屬公司**

出售事項

於2022年1月21日，賣方(本公司一家全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方同意向買方出售銷售股份，相當於目標公司的全部註冊資本，總代價為人民幣10.6億元。

目標公司為一家從事房地產開發及營運以及物業管理的公司。於完成出售事項後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司將不再入賬列作本集團的附屬公司。

上市規則的涵義

由於出售事項所涉及的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

出售協議

於2022年1月21日，賣方與買方訂立有關出售事項的出售協議。出售協議的主要條款概述如下：

主要事項

賣方同意向買方出售銷售股份。銷售股份相當於目標公司的全部註冊資本。

代價

出售事項的總代價為人民幣10.6億元。

代價由訂約各方經參考目標公司於2021年11月30日的總股權、資產及負債的估值(由獨立估值師使用資產法進行估值)以及目標公司所擁有土地的開發潛力後公平磋商釐定。

倘目標公司須就出售協議所載目標公司存在爭議的任何現有合約終止或解約支付任何解決或終止費，代價將會作出調整，並按目標公司實際支付的有關金額下調。

代價人民幣10.5億元(可作上述調整)將於符合下列條件(「付款條件」)當日支付：

- (a) 出售協議項下的股份轉讓(包括組織章程細則變動登記以及董事、監事及高級管理層備案)已完成有關工商變動的登記及備案程序，並已獲發新營業執照；
- (b) 達成交易的先決條件；
- (c) 有關終止出售協議所載存在爭議的合約的付款已協定；及
- (d) 出售協議項下聲明及保證仍屬真實準確。

代價中人民幣1千萬元將根據出售協議自達成付款條件及完成落實日期起30日期間內保留作賣方履約保證金。有關保留款項須於履約保證期屆滿後3個工作天內向賣方支付。

條件

出售事項須待以下條件(其中包括)達成後，方可完成；

- (a) 買方已完成對目標公司及該土地的盡職調查；
- (b) 買方已完成對目標公司的審計及目標公司股權的估值；
- (c) 銷售股份的押記已經解除及銷售股份並無附帶任何產權負擔；
- (d) 目標公司及該土地不存在任何重大不利變化，亦無事件或情況將妨礙出售協議項下擬進行交易的繼續或進行；
- (e) 目標公司已終止出售協議所列示存在爭議的所有合約；
- (f) 上海世茂建設有限公司已向目標公司及賣方發出債權轉讓通知，自其往來賬戶向賣方轉讓目標公司結欠的人民幣7,588,220元，而結欠目標公司的人民幣1,320,000元將用於以往來賬戶抵銷。買方將為目標公司償還淨額人民幣6,268,220元，而賣方與目標公司之間的往來賬戶將於結算後註銷；
- (g) 目標公司已於簽署出售協議日期後向買方提供自虹口區房地產交易中心調取有關該土地的完整產調信息；及
- (h) 賣方及目標公司已就出售協議項下擬進行的股份轉讓完成所有審批程序。

倘出售協議的先決條件於簽署出售協議屆滿六十日時仍未完全達成，而未能達成該等條件將對擬進行交易的完成構成重大影響，除非獲買方豁免或延期，否則買方有權單方面終止出售協議。

目標公司的資料

目標公司為於2014年在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發及營運以及物業管理。目標公司持有一幅位於上海市黃浦路的土地，使用權面積為4,988.5平方米。該土地可用作開發商業物業及辦公室。於本公告日期，該土地的項目開發尚未開展。

目標公司於2021年11月30日的未經審核資產淨值約為人民幣6.5億元。目標公司截至2020年12月31日止兩個年度的經審核財務業績及截至2021年11月30日止11個月的未經審核財務業績如下：

	截至12月31日止年度		截至2021年 11月30日止 11個月
	2019年	2020年	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
除所得稅前後的淨利潤／(虧損)	(1,186)	(296)	422

視乎最終審計，經參考目標公司於2021年11月30日的未經審核賬面值計算，預期本集團將會變現出售收益約人民幣2.7億元。出售事項所得款項目前擬由本集團將約90%用於降低其負債及約10%用於其他一般企業用途。

於完成出售事項後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益，而目標公司將不再入賬列作本集團的附屬公司。

進行出售事項的理由

誠如本公司日期為2022年1月11日的公告所披露，本公司或會考慮出售其若干物業以降低其負債。由於該土地尚未開發，且在產生現金流量前需時數年開發，本公司認為進行出售事項及變現該土地價值將對本公司有利。

由於出售事項經公平磋商後按一般商業條款進行，故董事認為出售事項符合本公司及股東整體利益，且出售協議的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立。

上市規則的涵義

由於出售事項所涉及的適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

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、商業物業營運以及酒店營運。

賣方

賣方為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。其為本公司的間接全資附屬公司。

買方

買方為於中國成立的有限公司，主要從事物業開發及營運。其為上海久事(集團)有限公司(「上海久事」)的全資附屬公司。上海久事主要從事營運經上海市人民政府授權的國有資產及投資政府項目。其由上海市國有資產監督管理委員會全資擁有。

據董事作出合理查詢後所深知，買方及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士，與本公司及其關連人士亦無關連。

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：

「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	賣方向買方出售銷售股份；
「出售協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為2022年1月21日的買賣協議；

「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；
「買方」	指	上海久事北外灘建設發展有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售股份」	指	目標公司的全部註冊資本；
「股東」	指	本公司的股東；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	上海世茂置業發展有限公司，一家於中國成立的有限公司，於出售協議日期為本公司的全資附屬公司；
「賣方」	指	上海世盈投資管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
副主席及總裁
許世壇

香港，2022年1月21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。