

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
出售合營公司26.67%權益

出售事項

於2022年1月24日，賣方(本公司一家間接全資附屬公司)與買方訂立出售協議，據此，賣方同意向買方出售銷售股份，相當於合營公司的26.67%註冊資本，總代價為約人民幣18.445億元(可予調整)。

合營公司為一家從事物業開發的公司，本集團於其註冊資本中擁有26.67%權益。於出售事項完成後，本集團將不再於合營公司擁有任何權益。

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24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。銷售股份相當於合營公司的26.67%註冊資本。

代價

出售事項代價初步協定為約人民幣18.445億元，但需扣除賣方持有結欠合營公司的負債約人民幣4.64億元而調整。

代價由訂約各方經參考(其中包括)合營公司集團於2021年12月31日的未經審核綜合資產淨值以及該項目的市值及潛力後，公平磋商釐定。

倘出售協議付款條件(向買方轉讓銷售股份及相關文件)(「付款條件」)於2022年2月28日或之前達成且賣方已收取代價，代價金額將維持不變。倘於2022年1月28日或之前付款條件達成且賣方收到第一筆分期付款，代價將扣除人民幣1千萬元。

代價將按以下方式支付：

- (a) 第一筆分期付款，即代價(經任何扣除後調整)減人民幣5千萬元，將自付款條件達成後三個營業日內支付；及
- (b) 第二筆分期付款，即代價餘款減於2022年6月30日就有關合營公司的任何未解決事項而需作出的任何調整及賣方於合營公司中持股量的應佔部分，將於有關事項解決後五個營業日內支付。倘未解決事項於2022年6月30日前仍未解決，訂約方另行協商。倘並無發生任何重大事件，買方應於2022年7月4日向賣方支付人民幣4千萬元。

合營公司集團的資料

合營公司為一家於中國成立的有限責任公司。其為由賣方、買方、廣州市鴻盈綠化工程有限公司及廣州振然投資有限公司分別擁有約26.67%、約20%、約26.67%及約26.66%的合營企業。合營公司主要於中國從事物業開發業務。

合營公司主要資產為該項目。該項目位於中國廣州市番禺區石樓鎮廣州亞運城，是一座名為廣州亞運城的商住混合式綜合體，總建築面積約為5,850,000平方米，地盤面積約為2,521,000平方米。於本公告日期，該項目約4,016,000平方米的建築面積已開發為住宅及商業單位以及停車場(最終數據以政府相關部門批准的竣備證為準)。餘下建築面積(即約1,834,000平方米)仍在施工中，有關建設預期將於2025年底竣工。於本公告日期，該綜合體約3,473,000平方米的建築面積(包括住宅及商業單位及車位)已出售。

於本公告日期，合營公司擁有兩家全資附屬公司廣州利合物業管理有限公司(「利合物業管理」)及廣州世佳裝飾有限公司(「廣州世佳」)，兩家公司均為於中國成立的有限公司。利合物業管理主要於中國從事物業管理業務，而廣州世佳主要於中國從事建築裝飾及裝修業務。

下表載列合營公司集團根據中國公認會計原則所編製截至2021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 | |
|---------|-------------|-----------|
| | 2020年 | 2021年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (未經審核) |
| 純利(除稅前) | 3,249,209 | 3,980,382 |
| 純利(除稅後) | 2,434,863 | 2,985,233 |

合營公司集團於2021年12月31日未經審核資產淨值約為人民幣2,911,582,000元。

視乎最終審計，預期本集團將會變現出售收益約人民幣7.16億元，其乃參考本公司持有合營公司股權26.67%之公平值約人民幣18.445億元扣除本公司持有合營公司之未經審核投資淨值約人民幣7.76億元及有關出售事項之稅務影響約人民幣3.52億元(包括遞延稅項)計算得出。出售事項所得款項目前擬由本集團將約80%用於降低其負債及約20%用於一般企業用途。

於完成出售事項後，本集團將不再於合營公司擁有任何權益。

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。由於本公司僅於合營公司持有少數權益，本公司認為進行出售事項及變現銷售股份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，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

買方為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期持有合營公司股權20%。買方主要從事房地產開發業務。

買方為中國海外發展有限公司(「中國海外」)的間接全資附屬公司，而後者為一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業開發業務。中國海外的股份於聯交所主板上市(股份代號：688)。

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24日的買賣協議； |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司； |
| 「合營公司」 | 指 | 廣州利合房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司； |
| 「合營公司集團」 | 指 | 合營公司及其附屬公司； |
| 「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 | 位於中國廣州市名為「廣州亞運城」的商住混合式綜合體，其詳情載於本公告「合營公司集團的資料」一段； |
| 「買方」 | 指 | 廣東中海地產有限公司，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 | 合營公司的26.67%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；
- 「賣方」 指 上海穆蕾企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；及
- 「%」 指 百分比。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
副主席及總裁
許世壇

香港，2022年1月24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。