

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
出售項目公司權益**

出售事項

於2022年10月12日，第一賣方、第二賣方及項目公司與買方訂立該協議，據此，第一賣方及第二賣方同意向買方出售銷售股份(相當於項目公司的45%註冊資本)，以及第二賣方同意向買方轉讓銷售債權的權利，總代價為人民幣17.5億元。

項目公司為一家物業發展公司並持有該項目，該項目為位於南京的綜合混合用途物業發展項目。於出售事項完成後，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。

出售事項

於2022年10月12日，第一賣方、第二賣方及項目公司與買方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

第一賣方及第二賣方同意向買方出售銷售股份，相當於項目公司的45%註冊資本。第二賣方同意向買方轉讓銷售債權的權利。

代價

出售事項的總代價為人民幣17.5億元，由與出售銷售股份有關的人民幣306,769,972.01元，以及與轉讓銷售債權有關的人民幣1,443,230,027.99元所組成。代價由訂約各方經參考於2022年3月31日該等賣方於項目公司的45%權益的估值約人民幣294,229,000元(由獨立估值師使用資產法進行估值)、銷售債權金額、項目公司財務狀況及中國物業市場現況後，公平磋商釐定。

代價將由買方於該協議所列的條件達成或獲豁免後支付。

條件

出售事項須待(其中包括)以下條件達成後，方告完成：

- (i) 銷售股份已轉讓予買方；及
- (ii) 該等賣方已向買方提供彼等有關該協議項下擬進行交易的內部批准文件。

其他條款

倘(i)買方或其指定方聘請該等賣方或其指定方以外的人士管理該項目住宅部分的施工及銷售；(ii)買方或其指定方聘請該等賣方或其指定方管理該項目住宅部分的施工及銷售，但管理費少於人民幣1.5億元；或(iii)買方或其指定方單方面終止聘請該等賣方或其指定方管理該項目住宅部分的施工及銷售，則買方或其指定方須於收到該等賣方通知後5個營業日內，向該等賣方支付人民幣1.5億元(減去買方已就管理該項目住宅部分的施工及銷售向該等賣方或其指定方支付的任何金額)。

項目公司的資料

項目公司為一家於2020年在中國成立的有限公司。其由第一賣方及第二賣方分別擁有43.6364%股權及1.3636%股權。項目公司餘下55%股權由獨立第三方擁有。項目公司現時入賬為本公司附屬公司。

項目公司的主要業務為發展位於中國南京市棲霞區堯化街道興智科技城的綜合混合用途物業發展項目(「該項目」)。該項目的佔地面積為226,113.77平方米(包括地下空間26,460.97平方米)，包含住宅、商業及寫字樓以及社交及綠地空間。發展項目分為不同階段進行，現時正在施工。該項目的一小部分已取得預售許可證。

下表載列項目公司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)	(經審核)
除稅前／後虧損淨額	88,059	76,999

項目公司於2022年8月31日的未經審核資產淨值約為人民幣4.82億元。

視乎最終審計，預期本集團將會變現出售虧損約人民幣1.45億元，其乃參考項目公司於2022年8月31日的賬面值計算得出。出售事項所得款項目前擬用於償還本集團境內債務，有助於推進本集團項目復工復產。

於出售事項完成後，本集團將不再於項目公司擁有任何權益。因此，項目公司不再為本公司的附屬公司。

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。進行出售事項為降低本公司負債的其中一項措施。

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。

第一賣方

第一賣方為一家於香港註冊成立的投資控股有限公司。其為本公司的間接全資附屬公司。

第二賣方

第二賣方為一家於中國成立的有限公司，主要從事管理及技術諮詢業務。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合夥企業，主要以其自有資金從事投資活動。其普通合夥人及執行事務合夥人為信達資本管理有限公司(「信達資本」)。其有限合夥人為中國信達資產管理股份有限公司(「中國信達」)及五礦國際信託有限公司(「五礦國際」)。

根據於本公告日期可得資料，信達資本為中國信達(其股份於聯交所主板上市，股份代號：1359)的全資附屬公司。五礦國際的最終實益擁有人為五礦資本股份有限公司、青海省政府國有資產監督管理委員會及西寧市工業和信息化局(西寧市政府國有資產監督管理委員會)。五礦資本股份有限公司主要從事金融業務，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600390)。

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，並與彼等概無關連。

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：

「該協議」	指	該等賣方及項目公司與買方所訂立日期為2022年10月12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及轉讓銷售債權；
「第一賣方」	指	繁興有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司；
「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「項目公司的資料」一節所賦予該詞的涵義；
「項目公司」	指	南京萬智源置業有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「買方」	指	蕪湖信思達投資合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「銷售債權」	指	人民幣1,443,230,027.99元，第二賣方於2022年3月31日持有項目公司的債權；

「銷售股份」	指	項目公司的45%註冊資本；
「第二賣方」	指	上海裴悅企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「該等賣方」	指	第一賣方及第二賣方；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，2022年10月12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(執行總裁)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呂紅兵先生、林清錦先生及馮子華先生。