

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。

本公告及本公告的任何複本均不可直接或間接在美國發出或傳閱，如屬違法，則亦不可在任何其他司法權區發出或傳閱。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。

本公告並非亦不構成於美國出售證券的要約或邀請的任何部分。證券並無及將不會根據證券法進行登記，亦不得在未經登記或並無獲登記豁免的情況下於「美國」境內發售、出售或以其他方式轉讓。將於美國公開發售的任何證券將須以招股章程方式作出，有關招股章程可向本公司索取，將載有關於本公司及管理層以及財務報表的詳細資料。本公司無意在美國登記發售的任何部分。

# 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)

根據一般授權  
配售現有股份及  
補充認購新股份

配售代理

Goldman Sachs 高盛

於2020年4月22日(交易時段後)，本公司與賣方、許先生及配售代理就配售事項及認購事項訂立該協議。

根據該協議，配售代理有條件同意擔任賣方的代理(僅此責任)按配售價每股29.73港元配售(按悉數包銷基準)78,204,000股現有股份，而賣方有條件同意按配售價認購(本公司已有條件同意向賣方配發及發行)與配售代理所配售的配售股份相同數目的新股份。

本公司將自認購事項收取的所得款項淨額(已扣除相關費用及開支)估計將約為2,311百萬港元。

於2020年4月22日，本公司與賣方、許先生及配售代理訂立該協議。該協議的主要條款如下。

## 該協議

### 日期

2020年4月22日(交易時段後)

### 訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 賣方；
- (3) 許先生；及
- (4) 配售代理。

於本公告日期，賣方持有1,947,984,000股股份，相當於本公司現有已發行股本約56.31%。賣方由執行董事兼董事會主席許先生全資擁有。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理獨立於本公司及本公司關連人士，且與彼等概無關連。

## 配售

### 配售股份數目

配售代理有條件同意擔任賣方的代理(僅此責任)配售(按悉數包銷基準)78,204,000股現有股份，相當於本公司於本公告日期已發行股本約2.26%及經認購事項擴大後的已發行股本約2.21%。

### 配售價

配售價為每股29.73港元，較：

- i. 股份於2020年4月22日(最後交易日)於聯交所收市價每股30.40港元折讓約2.20%；及
- ii. 股份於截至最後交易日(包括該日)止最後5個交易日於聯交所平均收市價約每股30.35港元折讓約2.04%。

配售價由本公司、賣方與配售代理經參考股份的現行市價及配售股份的市場需求後公平磋商而釐定。

董事認為，在現時市況下，配售價公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

## 權利

出售配售股份將不附帶任何留置權、押記及產權負擔，並附有於該協議日期所附帶的一切權利，包括收取所有於該協議日期或之後所宣派、作出或派付股息的權利。

## 配售代理及承配人的獨立性

預期配售股份將由配售代理配售予不少於六名獨立專業、機構及／或個人投資者，包括Capital Research and Management Company或其聯屬公司建議的若干基金或賬戶。預期任何承配人將不會因配售事項而成為本公司主要股東。

配售代理及將由配售代理安排的承配人現時或將會(視情況而定)獨立於本公司董事、高級行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人。

## 配售事項的條件

配售事項須待下列條件達成後，方可完成：

(a) 於配售事項完成前，概無發生以下事項：

- (i) 任何重大不利變動或可能合理涉及本公司或本集團整體狀況(財務或其他方面)或盈利、資產、業務、營運或前景出現重大不利變動的任何發展；
- (ii) (i)聯交所對任何本公司證券買賣(惟與配售事項及認購事項有關不超過1日的短暫停止買賣除外)並無任何暫停或施加限制，或(ii)在聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克全國市場之一般買賣並無任何暫停或遭受限制；
- (iii) 涉及香港、開曼群島、中國、日本、新加坡、美國、英國或與本集團任何成員公司相關的任何其他司法管轄區(統稱「**相關司法管轄區**」)而配售

代理不能合理控制的任何事件或連串事件(包括但不限於任何災難、政府行動、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、內亂、經濟制裁、爆發疾病、流行病或傳染病、敵對行為爆發或升級、恐怖主義行動及天災)，或任何相關司法管轄區宣佈進入國家緊急狀態或戰爭或危機狀態或其他災難或危機；

- (iv) 任何相關司法管轄區的商業銀行或證券交收或結算服務發生任何嚴重中斷及／或任何相關司法管轄區相關機構宣佈全面暫停商業銀行活動；
  - (v) 任何相關司法管轄區的金融市場或國際金融、政治或經濟條件、貨幣匯率、外匯管制或稅收出現任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動或影響的發展；或
  - (vi) 任何相關司法管轄區的任何新法例或法規或現行法例或法規出現任何變動或涉及預期變動的發展，而配售代理全權認為所述者對本公司，或本公司及其附屬公司整體的狀況(財務或其他方面)或盈利、資產、業務、運營或前景或對成功進行配售事項已或可能造成重大不利影響，或促使或可能促使進行配售事項不可行或不明智或不適宜；
- (b) 截至該協議日期及交割日，本公司及賣方根據該協議作出的陳述及保證為真實、準確且不具誤導性；
- (c) 於交割日或之前，本公司及賣方各自已遵守所有協議及承諾且就其而言已滿足根據該協議須遵守或滿足的所有條件；及
- (d) 配售代理於交割日已接獲律師向配售代理出具的意見，即該協議所載配售代理發售及出售配售股份毋須根據證券法進行登記，且配售代理將合理請求的有關其他事項(視乎情況而定)、有關意見將以令配售代理合理滿意的形式及內容作出。

配售代理可向本公司及賣方發出通知，全權酌情有條件或無條件豁免任何上述全部或部分條件。

倘配售代理根據該協議的條款終止該協議，則訂約方於該協議項下的責任將告停止及終止，且任何訂約方概不得向任何其他訂約方提出申索，惟任何先前違約者除外。

## 配售事項的完成

訂約方預期配售事項將於交割日完成。

## 認購事項

### 將予認購的新股份數目

賣方會認購將配發及發行的78,204,000股新股份，相當於本公司於本公告日期的已發行股本約2.26%及經認購事項擴大後的本公司已發行股本約2.21%。

### 認購價

每股新股份的認購價相當於配售價每股29.73港元。按股份於最後交易日的收市價每股30.40港元計算，認購股份的面值為7,820,400港元，即市值為2,377百萬港元。每股認購股份的淨價格為每股29.55港元。

每股新股份的認購價(即相等於配售價)由本公司與賣方經參考配售價後公平磋商而釐定。

董事認為，在現時市況下，認購事項的條款公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 發行認購股份的一般授權

認購股份將根據2019年股東週年大會上授予董事的一般授權配發及發行。

本公司根據一般授權可配發及發行最多660,298,692股新股份。於2020年1月31日，本公司根據一般授權已發行及配發158,000,000股新股份，故根據一般授權502,298,692股新股份於本公告日期尚未動用。因此，配發及發行認購股份毋須股東批准。

### 認購股份的地位

認購股份將於繳足股款時在所有方面與於認購事項完成日期的已發行股份具有相同地位，包括享有認購事項完成日期後任何股息或分派的權利。

## 認購事項的條件

認購事項須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 配售事項的完成；及
- (2) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。

上述條件概不得豁免。

倘該等條件未能於該協議日期後14日(或訂約方可能協定的較後日期)內達成，則賣方及本公司於認購事項下的義務及責任將告失效及無效，而本公司或賣方不得就成本、損害、賠償或其他事宜向其他訂約方提出任何申索。

## 認購事項完成

認購事項將於達成上述最後一項條件當日後第二個營業日(或賣方、本公司及配售代理可能書面協定的其他時間及/或日期)完成。

由於賣方(控股股東)為本公司的關連人士，且認購事項構成本公司獲豁免遵守上市規則第14A.92(4)條項下的關連交易，倘認購事項未能於該協議日期後14日內完成，則與關連交易有關的上市規則相關條文(包括獨立股東批准的規定)將適用於認購事項，惟獲聯交所豁免者則作別論。倘發生此情況，本公司將另行公佈。

## 申請上市

本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

## 禁售承諾

賣方及許先生各自向配售代理承諾(惟根據該協議出售配售股份者則除外)，於交割日起計90日期間內，不會並將促成其代名人及受其控制的公司及與其有關的信託將不會(不論個別或共同及不論直接或間接)：

- (a) 要約、借出、抵押、發行、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購買任何購股權或訂約出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買或以其他方式轉讓或處置(不論有條件或無條件，或直接或間接，或以其他方式)任何股份(包括認購股份)或賣方於股份中實益擁有或持有的任何權益或可兌換為任何該等股份或權益或可就任何該等股份或權益行使或轉換或與任何該等股份或權益大致類似的證券；或



(b) 訂立任何掉期協議或類似協議以全部或部分轉讓有關股份擁有權的經濟風險，

而不論上文(a)或(b)項所述的任何該等交易是以交付股份或該等其他證券、以現金或其他方式結算；或

(c) 宣佈訂立或進行上文(a)或(b)項所述任何該等交易的任何意向，

惟獲配售代理事先書面同意者則除外。

本公司向配售代理承諾，而賣方及許先生各自向配售代理承諾促使，於交割日起計90日期間內，本公司不會(惟除認購股份外及不包括下列情況：(1)本公司根據上市規則宣佈的任何僱員購股權計劃條款或(2)根據其組織章程細則就配發股份以代替本公司股份的全部或部分股息而作出分紅或以股代息或類似安排)：

(a) 進行或安排或促使配售現有或新股份或任何其他證券(以任何形式)、配發或發行或要約配發或要約發行或授予任何購股權、權利或認股權證以認購(不論有條件或無條件，或直接或間接或其他方法)任何股份或任何股份權益或可轉換或可行使或可交換為或大致類似股份或股份權益的任何證券；或

(b) 有條件或無條件同意訂立或進行與上文第(a)項所載具有相同經濟效果的任何該等交易；或

(c) 宣佈有意訂立或進行上文(a)或(b)項所載的任何該等交易，

惟獲配售代理事先書面同意者則除外。

## 對股權架構的影響

假設自本公告日期起至配售事項及認購事項完成日期本公司的已發行股本並無變動，本公司於配售事項及認購事項完成前後的股權架構概述如下：

	於配售事項完成及 認購事項完成前		於配售事項完成後 但於認購事項完成前		於配售事項及 認購事項完成後	
	股份數目	%	股份數目	%	股份數目	%
許先生及其聯繫人 (附註1)	2,299,242,942	66.46	2,221,038,942	64.2	2,299,242,942	64.99
其他股東	1,160,250,522	33.54	1,160,250,522	33.54	1,160,250,522	32.80
承配人	—	—	78,204,000	2.26	78,204,000	2.21
已發行股本總額	<u>3,459,493,464</u>	<u>100</u>	<u>3,459,493,464</u>	<u>100</u>	<u>3,537,697,464</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 該等2,299,242,942股股份即賣方(持有1,947,984,000股股份)及世盈財經有限公司(持有351,258,942股股份)於本公司持有的權益，而該等公司為許先生直接全資擁有的公司。
- (2) 計入股權架構的百分比數字已約整。

## 本公司於過往十二個月期間的股本集資活動

於2020年1月17日，本公司與賣方、許先生、高盛(亞洲)有限責任公司、香港上海滙豐銀行有限公司及Morgan Stanley & Co. International plc. 就按每股29.58港元的價格配售及認購158,000,000股股份訂立協議。配售及認購完成後，本公司收取約4,638百萬港元的所得款項淨額，用於項目開發、償還本公司債務及本集團一般營運資金。除另有說明外，於緊接本公告日期前過往十二個月期間內，本公司未曾進行任何其他股本集資活動。

## 進行配售事項及認購事項的理由

本集團主要於中國從事物業開發、物業投資及酒店營運。



董事認為，配售事項及認購事項是為本公司籌集資金同時擴大其股東及資本基礎的機會。董事認為，配售事項及認購事項將加強本集團的財務狀況，並為本集團提供營運資金。

董事認為，該協議的條款(包括認購價及配售價)、公平合理、按正常商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

### 認購事項所得款項用途

本公司將自認購事項收取的所得款項淨額(已扣除相關費用及開支)估計將約為2,311百萬港元。

本公司擬將該所得款項淨額用於項目開發、償還本公司債務及本集團一般營運資金。

由於配售事項及認購事項可能會亦可能不會完成，股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

### 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：

「2019年股東週年大會」	指	本公司於2019年6月18日舉行的股東週年大會；
「該協議」	指	本公司、賣方、許先生與配售代理就配售事項及認購事項所訂立日期為2020年4月22日的協議；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	銀行在香港一般開門辦理業務的日子(不包括星期六)；
「交割日」	指	2020年4月27日或賣方與配售代理可能書面協定的其他日期；
「本公司」	指	世茂房地產控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市(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；
「一般授權」	指	根據2019年股東週年大會通過的普通決議案授予董事發行最多660,298,692股股份(相當於2019年股東週年大會當日已發行股份總數的20%)的一般授權；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司以及「本集團的成員公司」一詞亦應按此詮釋；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「最後交易日」	指	2020年4月22日，即於該協議日期前的最後完整交易日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「許先生」	指	許榮茂先生，執行董事、董事會主席兼控股股東(定義見上市規則)；
「配售事項」	指	配售代理根據該協議按配售價向承配人配售配售股份；
「配售代理」	指	高盛(亞洲)有限責任公司；
「配售價」	指	每股配售股份29.73港元(不包括所有經紀佣金、香港印花稅、證監會交易徵費及聯交所交易費)；
「配售股份」	指	配售代理根據該協議將予配售賣方現時所擁有的78,204,000股股份；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)；
「股份」	指	本公司普通股；
「股東」	指	股份持有人；

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購事項」	指	賣方根據該協議認購認購股份；
「認購價」	指	每股認購股份29.73港元；
「認購股份」	指	賣方根據認購事項將予認購的78,204,000股股份；
「賣方」	指	Gemfair Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，為配售股份的賣方；及
「%」	指	百分比。

代表董事會  
世茂房地產控股有限公司  
主席  
許榮茂

香港，2020年4月22日

於本公告日期，本公司董事會包括四位執行董事許榮茂先生(主席)、許世壇先生(副主席及總裁)、湯沸女士及呂翼先生；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。