

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)

有關財務資助的  
須予披露交易

財務資助

於2020年及2021年，本集團向其若干聯營公司及合營企業提供財務資助，該等資助構成本公司須予公佈的交易。下文載列有關交易的概要：

(1) 第一筆交易

於2020年3月至2020年12月期間，本集團就南京世榮的三宗信託貸款以抵押擔保的形式提供增信，擔保總額為人民幣56億元。該等信託貸款詳情載列如下：

	第一宗信託貸款	第二宗信託貸款	第三宗信託貸款
擔保日期：	2020年3月31日	2020年6月23日	2020年12月14日
貸款人：	中航信託	紫金信託	陸家嘴信託
貸款金額：	人民幣16億元	人民幣15億元	人民幣25億元
期限：	自2020年6月29日 起計24個月	自貸款提取日期起 計12個月，並展期 至2022年6月15日	自2020年12月18日 起計13個月

	第一宗信託貸款	第二宗信託貸款	第三宗信託貸款
利率：	每年9.9%	每年10.5%	每年10.3%
還款：	2022年6月29日	於貸款到期前或到期當日	於貸款到期前或到期當日
	於本公告日期，貸款結餘已悉數償付。	於本公告日期，貸款結餘已悉數償付。	於本公告日期，貸款結餘人民幣18.31億元尚未結清，本集團正與陸家嘴信託就債務清償進行磋商。
最高擔保金額：	人民幣16億	人民幣15億	人民幣25億
本集團所抵押資產：	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 淮北項目地塊</li> <li>— 無錫溪都項目地塊</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 揚州項目地塊</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>— 蕪湖一項商業物業</li> <li>— 上海浦城路93個住宅單位的二押</li> <li>— 南京項目地塊</li> </ul>

於2021年8月，本集團就南京世榮的另一宗信託貸款另行作出抵押擔保作為增信，擔保金額為人民幣25億元。該信託貸款詳情載列如下：

擔保日期：	2021年8月10日
貸款人：	國通信託
貸款金額：	人民幣25億元
期限：	自貸款提取日期起計12個月，並展期至2023年3月
利率：	每年10.8%

還款： 於貸款到期前或到期當日。

於本公告日期，貸款結餘人民幣3.37億元尚未結清，本集團正與國通信託就債務清償進行磋商。

最高擔保金額： 人民幣25億

本集團所抵押資產： 馬鞍山項目地塊

該等抵押擔保由本集團無償作出。

信託貸款的所得款項已回撥本集團，由本集團用於項目開發及用作日常經營資金。

## (2) 第二筆交易

於2020年9月至2021年8月期間，本集團就上海騫奕的四宗信託貸款作出兩宗擔保及兩宗抵押擔保作為增信。擔保總額為人民幣29.44億元。該等信託貸款詳情如下：

	第一宗信託貸款	第二宗信託貸款	第三宗信託貸款#	第四宗信託貸款
擔保日期：	2020年9月8日	2021年2月1日	2021年4月12日及 2021年5月6日	2021年8月1日
貸款人：	中誠信託	華澳信託	中誠信託	國通信託
貸款金額：	人民幣14億元	人民幣5億元	人民幣6億元及 人民幣2億元	人民幣0.3億元
期限：	自貸款提取日期起計 18個月，並展期至 2023年7月7日	自2021年4月28日 起計3個月	自2021年4月14日及 2021年5月10日 起計24個月	自貸款提取日期 起計12個月
利率：	每年10.2%	每年9.5%	每年8%	每年8.85%
還款：	於貸款到期前或 到期當日	2021年8月7日	2023年4月14日及 2023年5月10日	於貸款到期前或 到期當日

	第一宗信託貸款	第二宗信託貸款	第三宗信託貸款#	第四宗信託貸款
	於本公告日期，貸款結餘人民幣4.37億元尚未結清，本集團正與中誠信託就債務清償進行磋商。	於本公告日期，貸款結餘已悉數償付。	於本公告日期，貸款結餘人民幣6億元尚未結清，本集團正與中誠信託就債務清償進行磋商。	於本公告日期，貸款結餘人民幣0.3億元尚未結清，本集團正與國通信託就債務清償進行磋商。
最高擔保金額：	人民幣16.14億	人民幣5億	人民幣6億及 人民幣2億	人民幣0.3億
本集團 所抵押資產：	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 一家附屬公司的全部股權</li> <li>- 世茂佛山譚村項目地塊及在建工程</li> </ul>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 杭州之江酒店建築物</li> </ul>	-

# 該信託貸款分兩期提供。

該等擔保及抵押擔保由本集團無償作出。

信託貸款的所得款項已回撥本集團，由本集團用於項目開發及用作日常經營資金。

### (3) 第三筆交易

於2020年6月，本集團就天津世茂的兩宗信託貸款作出抵押擔保作為增信。擔保總額為人民幣54.79億元。該等信託貸款詳情如下：

	第一宗信託貸款	第二宗信託貸款
擔保日期：	2020年6月5日	2020年6月21日
貸款人：	中融信託	中誠信託
貸款金額：	人民幣25億元	人民幣23.3億元
期限：	自貸款提取日期起計 24個月	自貸款提取日期起計 33個月
利率：	每年8.8%	每年10%
還款：	於貸款到期前或到期 當日	於貸款到期前或到期 當日
	於本公告日期，貸款結餘 人民幣3.95億元尚未結 清，本集團正與中融信 託就債務清償進行磋 商。	於本公告日期，貸款結餘 已悉數償付。
最高擔保金額：	人民幣25億	人民幣29.79億
本集團所抵押資產：	— 福州一項酒店物業	— 本集團一家附屬公司的全部股權  — 所抵押附屬公司的應收賬款人民幣34億元

該抵押擔保由本集團無償作出。

信託貸款的所得款項已回撥本集團，由本集團用於項目開發及用作日常經營資金。

#### (4) 第四筆交易

於2019年6月至2020年3月期間，本集團就陝西開城的兩宗信託貸款作出一宗擔保及一宗抵押擔保作為增信。擔保總額為人民幣43億元。該等信託貸款詳情如下：

	第一宗信託貸款	第二宗信託貸款
擔保日期：	2019年6月1日	2020年3月1日
貸款人：	廈門信託	中信信託
貸款金額：	人民幣18億元	人民幣25億元
期限：	自貸款提取日期起計 36個月	自貸款提取日期起計 24個月／36個月
利率：	每年8.5%	每年9.801%
還款：	於貸款到期前或到期 當日。	於貸款到期前或到期 當日。
	於本公告日期，貸款結餘 人民幣7.72億元尚未結 清，本集團正與廈門信 託就債務清償進行磋 商。	於本公告日期，貸款結 餘人民幣25億元尚未結 清，本集團正與中信信 託就債務清償進行磋 商。
最高擔保金額：	人民幣18億	人民幣25億
本集團所抵押資產：	—	深圳項目地塊

該擔保及抵押擔保由本集團無償作出。

信託貸款的所得款項已回撥本集團，由本集團用於項目開發及用作日常經營資金。

## 訂約方的資料

### 本公司

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、商業運營及酒店經營。

### 南京世榮

南京世榮為一家於2017年7月在中國成立的有限公司。其主要從事物業開發業務。於本集團提供增信時，其為一家由本集團擁有50%權益的合營企業。於2021年8月，南京世榮的另一名股東(獨立第三方)退出合營企業，而南京世榮目前為本集團的間接全資附屬公司。

### 上海騫奕

上海騫奕為一家於2017年9月在中國成立的有限公司。其主要從事建材採購及銷售。於本集團提供增信時，其為一家由本集團擁有30%權益的聯營公司。於2022年6月，上海騫奕的另一名股東(獨立第三方)退出合營企業，而上海騫奕目前為本集團的間接全資附屬公司。

### 天津世茂

天津世茂為一家於2017年10月在中國成立的有限公司。其主要從事物業開發業務。於本集團提供增信時，其為一家由本集團擁有50%權益的合營企業。天津世茂的另一名股東(獨立第三方)於2022年已退出合營企業安排，而天津世茂目前為本集團的間接全資附屬公司。

### 陝西開城

陝西開城為一家於2006年4月在中國成立的有限公司。其主要從事物業開發業務。於本集團提供增信時，其為一家由本集團擁有50%權益的合營企業。陝西開城的另一名股東(獨立第三方)於2022年已退出合營企業安排，而陝西開城目前為本集團的間接全資附屬公司。

## 中航信託

中航信託是經國家金融監督管理總局(「**金融監管總局**」)，於2023年5月成立以取代原中國銀行保險監督管理委員會)批准設立的股份制非銀行金融機構，主要從事提供金融服務。其由國有企業中航投資控股有限公司所控制，而該公司從事實業投資、股權投資、投資諮詢等業務。

## 紫金信託

紫金信託是經金融監管總局批准設立的非銀行金融機構，主要從事提供金融服務。其由國有企業南京紫金投資集團有限責任公司所控制，而該公司主要從事股權投資、實業投資、資產管理、財務諮詢、投資諮詢等業務。

## 陸家嘴信託

陸家嘴信託是經金融監管總局批准設立的非銀行金融機構，主要從事提供金融服務。其由國有企業上海陸家嘴金融發展有限公司所控制，而該公司主要從事金融、工業、商業及城市基礎設施領域投資及管理、投資諮詢、企業併購等業務。

## 國通信託

國通信託是經金融監管總局批准設立的非銀行金融機構，主要從事提供金融服務。其由國有企業武漢金融控股(集團)有限公司所控制，而該公司主要從事金融、實業投資等業務。

## 中誠信託

中誠信託是經金融監管總局批准設立的非銀行金融機構，主要從事各類信託業務。中誠信託的主要股東為中國人民保險集團股份有限公司(32.92%)、國華能源投資有限公司(20.35%)及山東能源集團有限公司(10.18%)。該三名股東均為國有企業，分別從事投資、發輸供電和煤炭銷售等業務。

## 華澳信託

華澳信託是由北京融達投資有限公司(50.01%)和重慶財信企業集團有限公司(49.99%)共同出資組建的非銀行金融機構，主要從事提供金融服務。北京融達投資有限公司主要從事實業與金融等方面的投資與資產管理。重慶財信企業集團有限公司是一家相關多元產業及投資集團公司，從事基礎設施投資及運營、環保產業、智慧物業、地產開發、金融投資等業務。



## 中融信託

中融信託是經金融監管總局批准設立的非銀行金融機構，主要從事提供金融服務。其由經緯紡織機械股份有限公司所控制，而該公司主要從事生產紡織機械、其他機電產品業務，是國有企業中國機械工業集團有限公司的子公司。

## 廈門信託

廈門信託是經金融監管總局批准設立的非銀行金融機構，主要從事托管、財富管理、融資等業務，其由國有企業廈門金圓金控股份有限公司所控制，而該公司主要從事金融產品和服務等業務。

## 中信信託

中信信託是經金融監管總局批准設立的非銀行金融機構，主要從事提供金融服務。其由從事金融、實業等服務的國有企業中國中信集團有限公司所控制。

據董事經合理查詢後所深知，中航信託、紫金信託、陸家嘴信託、國通信託、中誠信託、華澳信託、中融信託、廈門信託及中信信託以及其最終實益擁有人均獨立於本公司及其關連人士，且與彼等概無關連。

## 提供財務資助的理由

本公告披露的交易屬本集團信託貸款安排的一部分，有關安排已進行獨立調查及內部監控審閱。有關信託安排及內部監控審閱的更多詳情，請參閱本公司日期為2023年6月23日及2023年7月21日的公告。

董事會及董事會審核委員會認為，上述增信屬公平合理，原因如下：

1. 具備合理的商業理由使用信託安排；及
2. 信託安排所得款項最終回撥本集團，並由本集團用於開發建設物業項目及日常經營。本集團概無資金流出或挪用任何資金至個人賬戶的情況。於該等情況下，本集團向信託公司作出的股權及資產抵押和企業擔保等增信被認為屬合理，且並無損害本集團的利益。

## 上市規則的涵義

根據上市規則第14.04(1)(e)條，就本集團聯營公司及合營企業的借貸以擔保、權益或資產抵押的形式向信託公司提供增信構成財務資助。根據上市規則第14.22條，於12個月內進行的交易應作為一項交易處理，並相應將該等交易的擔保金額合併計算。由於提供予南京世榮、上海騫奕、天津世茂及陝西開城各方的增信涉及的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故提供予南京世榮、上海騫奕、天津世茂及陝西開城各方的增信構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 有關收購項目公司股權之須予披露交易補充資料

茲提述本公司日期為2023年8月9日有關收購事項的公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

本公司謹此補充，收購事項的代價人民幣754,502,000元是以本集團內部資金人民幣30,000,000元及項目公司提供的借貸人民幣724,502,000元支付。項目公司借給買方的貸款分別來自其自有資金人民幣90,000,000元，以及賣方償還予項目公司的往來款人民幣634,502,000元。

## 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：

「中航信託」	指	中航信託股份有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「董事會」	指	本公司董事會；
「中信信託」	指	中信信託有限責任公司，一家於中國成立的有限公司；
「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公司，其股份在聯交所主板上市；
「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；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「國通信託」	指	國通信託有限責任公司，一家於中國成立的有限公司；
「華澳信託」	指	華澳國際信託有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「陸家嘴信託」	指	陸家嘴國際信託有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「南京世榮」	指	南京世榮置業有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「中國」	指	中華人民共和國；
「陝西開城」	指	陝西開城實業有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「上海騫奕」	指	上海騫奕建材有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「天津世茂」	指	天津世茂新領航置業有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「廈門信託」	指	廈門國際信託有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「中誠信託」	指	中誠信託有限責任公司，一家於中國成立的有限公司；
「中融信託」	指	中融國際信託有限公司，一家於中國成立的有限公司；

「紫金信託」 指 紫金信託有限責任公司，一家於中國成立的有限公司；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，2023年8月31日

於本公告日期，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)、湯沸女士及謝琨先生；兩位非執行董事呂翼先生及葉明杰先生；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。