

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。



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 2025 年 7 月 3 日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與買方、項目公司及擔保人訂立該協議，據此，賣方同意向買方出售銷售股份及銷售債權，總代價約為人民幣 1.562 億元。

銷售股份相當於項目公司的 50% 股權，項目公司為一家物業開發公司並持有該項目，該項目為位於北京的綜合商業及商用綜合體。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

由於有關出售事項的適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定。

出售事項

於 2025 年 7 月 3 日，賣方（本公司的間接全資附屬公司）與買方、項目公司及擔保人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

賣方將向買方出售銷售股份及銷售債權。銷售股份相當於項目公司的 50% 股權，而銷售債權為賣方持有項目公司的債權人民幣 6,184,171.42 元。

代價

出售事項的總代價為人民幣 156,184,171.42 元，由與出售銷售股份有關的股權轉讓款人民幣 150,000,000 元，以及與出售銷售債權有關的債權轉讓款人民幣 6,184,171.42 元所組成。

代價將按以下方式支付：

- (i) 於該協議簽署後 7 日內，人民幣 30,000,000 元由買方存入買方與賣方申索人將設立的託管賬戶。當相關所得款項獲解除託管並支付予該申索人，即視為買方已向賣方支付該等款項；及
- (ii) 代價餘額人民幣 126,184,171.42 元，由買方促使項目公司將該項目總面積為 3,257.38 平方米指定物業的業權直接轉讓給賣方或其指定方代為支付。該指定物業應於 2025 年 12 月 31 日之前向賣方或其指定方開放網簽，其業權轉移登記手續應在 2027 年 12 月 31 日之前完成。

代價由訂約各方經參考於 2025 年 2 月 28 日賣方於項目公司的 50% 權益的估值約人民幣 145,946,500 元（由獨立估值師使用資產基礎法進行估值）、銷售債權金額及項目公司的財務狀況後，公平磋商釐定。

估值及假設

就項目公司股權的估值而言，採納了資產基礎法。在選擇估值方法時，曾考慮三種公認方法，包括收益法、市場法及資產基礎法。收入法並未採用，因為項目公司成立時間不太長，且基於經營業務的特殊性，前期投入較大及收益滯後性，項目公司歷年業績缺乏參考價值，致使未來收益難以預測。由於缺乏與該項目規模相若的可予比較交易的公開市場資料，故並無採納市場法。基於項目公司的各類資產及負債能夠履行現場勘查程序，並滿足資產基礎法的適用條件，評定估算的資料要求，故資產基礎法被視作合適的估值方法。

估值中使用的關鍵假設包括兩類。基本假設為交易已在磋商中、存在公開市場、項目公司的資產及資源能持續使用；及項目公司將繼續持續經營。一般假設為估值的慣常

假設，包括項目公司經營所在司法權區的宏觀經濟狀況及法規並無重大變動；概無不可抗力或不可預見事件將對項目公司造成重大不利影響。

根據獨立估值師的估值結果，截至 2025 年 2 月 28 日的估值基準日，項目公司按照持續經營基準的資產總值約為人民幣 2,398,038,000 元，經評估值約為人民幣 2,642,174,200 元，估值溢價約為人民幣 244,136,200 元，升值率為 10.18%；項目公司的負債總額約為人民幣 2,350,281,200 元，經評估值並無增減；項目公司股東全部權益的經評估值釐定約為人民幣 291,893,000 元。銷售股份相當於項目公司的 50% 股權，故銷售股份的經評估值約為人民幣 145,946,500 元。

條件

出售事項須待（其中包括）該協議生效、擔保人的擔保以保證買方及項目公司妥善履行其於該協議項下的責任及銷售股份的扣押令及質押登記解除後，方可作實。

有關項目公司的資料

項目公司由賣方及買方分別擁有 50% 及 50% 權益。項目公司入賬為本公司附屬公司。

項目公司的主要業務為開發位於北京的綜合商業及商用綜合體（「該項目」）。該項目位於北京市通州區運河核心區，包括一個商業中心及 13 幢辦公樓，建築面積約為 159,000 平方米。鑒於本公司的流動資金危機，該項目的商業中心、辦公樓部份已於 2024 年 3 月起暫停開發，尚需持續投入資金開發建設。繼出售事項後，計劃在恢復施工後大概 2 年內完成該項目。

下表載列項目公司根據中國公認會計原則所編製截至 2024 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	
	2023 年 人民幣千元 (經審核)	2024 年 人民幣千元 (未經審核)
除稅前虧損淨額	11,866.06	6,176.73
除稅後虧損淨額	11,866.06	6,176.73

項目公司於 2025 年 2 月 28 日的未經審核資產淨值約為人民幣 47,756,900 元。

視乎最終審計，預期本集團將會變現出售利潤約人民幣 0.52 億元，有關金額經參考項目公司於 2025 年 2 月 28 日的淨資產賬面值及考慮結欠本公司附屬公司（該公司由本集團和買方各自擁有 50% 權益）的債務人民幣 66,000,000 元資本化後計算得出。於出售事

項的所得款項中人民幣30,000,000元將用於償還本集團境內債務，剩餘代價人民幣126,184,171.42元待該指定物業的業權可行使時用於擔保或償還本集團境內債務。

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，而本集團對項目公司的擔保、責任及負債將獲解除。

進行出售事項的理由

由於本集團需作進一步投資方可持續開發該項目，鑒於本公司目前的流動資金問題，本公司無法再作投資及支持該項目的持續開發。出售事項完成後，買方將擁有項目公司全部 100%的股權，並將負責繼續開發該項目及項目公司的營運。進行出售事項使本集團能夠解除其在該項目中的其他責任。

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

由於有關出售事項的適用百分比率超過 5%但低於 25%，故出售事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章項下的申報及公告規定。

有關訂約方的資料

本公司

本公司為一家投資控股公司。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、商業物業運營以及酒店經營。

賣方

賣方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發業務。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責任公司，主要從事物業開發業務。買方為富華國際集團有限公司的間接全資附屬公司，該公司主要從事房地產開發、資產運營、文化藝術等業務，其最終由陳麗華女士擁有100%權益。

擔保人

擔保人為一家於中國註冊成立的有限責任公司，為買方的唯一股東，主要從事文化藝術交流、房地產開發及銷售。

由於項目公司為本公司一家非重大附屬公司，因此，買方、擔保人及其聯繫人均不被視為上市規則第 14A.09 條項下的本公司關連人士。據董事作出合理查詢後所深知，買方及其最終實益擁有人並非本公司的關連人士。

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	賣方、買方、項目公司及擔保人就出售事項所訂立日期為 2025 年 7 月 3 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銷售債權；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保人」	指	富華永嘉文化集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為買方的唯一股東；
「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「有關項目公司的資料」一節所賦予該詞的涵義；
「項目公司」	指	北京富華運通房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「買方」	指	富華置地有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；

「銷售債權」	指	人民幣 6,184,171.42 元，即賣方持有項目公司的債權；
「銷售股份」	指	項目公司的 50%註冊資本；
「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	牡丹江世茂新城房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
 主席及總裁
許世壇

香港，2025 年 7 月 3 日

於本公告日期，董事會包括三位執行董事許世壇先生（主席及總裁）、謝琨先生及趙軍先生；兩位非執行董事許薇薇小姐及邵亮先生；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。