

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之任何損失承擔任何責任。

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)

須予披露交易：

以收購目標公司的股權方式收購土地

收購事項

董事會宣佈，於 2017 年 4 月 20 日，買方（本公司的間接全資附屬公司）、該等賣方與目標公司訂立協議，據此（其中包括），買方已同意收購而該等賣方已同意出售目標公司 100% 股權，代價為人民幣 2,325,450,000 元（可予調整）。目標公司持有有關項目土地及非項目土地的土地使用權。根據協議的條款，買方已同意以收購事項方式收購有關項目土地的土地使用權，而該等賣方已同意繼續開發及營運非項目土地，有關成本由彼等自行承擔。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的其中一項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5% 但低於 25%，故根據上市規則，收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下通知及公告的規定。

董事會宣佈，於 2017 年 4 月 20 日，買方（本公司的間接全資附屬公司）、該等賣方與目標公司訂立協議，據此（其中包括），買方已同意收購而該等賣方已同意出售目標公司 100% 股權，代價為人民幣 2,325,450,000 元（可予調整）。目標公司持有有關項目土地及非項目土地的土地使用權。根據協議的條款，買方已同意以收購事項方式收購有關項目土地的土地使用權，而該等賣方已同意繼續開發及營運非項目土地，有關成本由彼等自行承擔。

協議

協議的主要條款載列如下：

日期：2017年4月20日

訂約方：

- (1) 賣方甲
- (2) 賣方乙
- (3) 買方
- (4) 目標公司

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，該等賣方及彼等的最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方。

主體事項

根據協議的條款，買方已同意收購而該等賣方已同意出售目標公司 100% 股權，代價為人民幣 2,325,450,000 元（可予調整）。目標公司持有有關項目土地及非項目土地的土地使用權。根據協議的條款，買方已同意以收購事項方式收購有關項目土地的土地使用權，而該等賣方已同意繼續開發及營運非項目土地，有關成本由彼等自行承擔，並按照協議的條款承擔有關非項目土地的一切權利及責任。

代價、付款條款及轉讓股權

根據協議的條款，代價為人民幣 2,325,450,000 元，將以本集團內部資源撥付及由買方以現金支付。根據協議的條款，代價的支付及目標公司股權的轉讓須按下列方式進行：

- (1) 於協議日期後五個營業日內須設立共管專項賬戶 A，買方須於共管專項賬戶 A 設立後將人民幣 100,000,000 元存入共管專項賬戶 A。
- (2) 買方須於共管專項賬戶 A 設立後 15 日內將人民幣 900,000,000 元存入共管專項賬戶 A。在存入有關款項後十日內，賣方甲及賣方乙須分別向買方轉讓目標公司的 45% 及 25% 股權，並向相關中國政府機關完成辦理轉讓登記手續（「第一次轉讓日期」）。於第一次轉讓日期後五個營業日內，須設立共管專項賬戶 B，並自共管專項賬戶 A 轉撥人民幣 1,000,000,000 元至共管專項賬戶 B。存放於共管專項賬戶 B 的人民幣 1,000,000,000 元須於該等賣方履行下列責任後用作償還目標公司債權人及相關開支合

共人民幣 1,000,000,000 元：

- (i) 該等賣方已簽立及已促使彼等各自的聯屬公司（以目標公司債權人的身份）簽立文據，以延遲償還任何尚未償還貸款、利息及違約金，並豁免(a)2017年2月28日（「**基準日期**」）前所產生的違約利息（如有）及(b)於基準日期或以後所產生的利息（包括違約利息）；
 - (ii) 該等賣方已促使西安利君製藥有限責任公司簽立文據，以就該等賣方履行及遵守彼等於協議項下各自的所有責任作出擔保；及
 - (iii) 於第一次轉讓日期前，目標公司與廣廈建設集團有限責任公司所訂立日期為2011年5月30日有關共同開發 DK-3（項目土地的一部分）的協議及其補充協議已終止。
- (3) 該等賣方於 2018 年 4 月 30 日或以前履行下列責任後，買方須將人民幣 91,600,000 元存入共管專項賬戶 B：
- (i) 該等賣方已向相關中國政府機關完成將 DK-4B（項目土地的一部分）由劃撥地轉換為出讓地的程序；及
 - (ii) 該等賣方已完成 DK-4B（項目土地的一部分）的施工現場準備工作，有關費用由彼等自行承擔。
- (4) 取得 DK-4B（項目土地的一部分）的國有建設用地使用證後，買方須將人民幣 374,570,000 元^{附註 1}存入共管專項賬戶 B。於存入有關款項後十日內，賣方甲及賣方乙須分別向買方轉讓目標公司的 19%及 10%股權，並向相關中國政府機關完成辦理轉讓登記手續（「**第二次轉讓日期**」）。存放於共管專項賬戶 B 的人民幣 374,570,000 元須於該等賣方履行下列責任後用作償還目標公司債權人及相關開支合共不超過人民幣 374,570,000 元：
- (i) 賣方乙已於第一次轉讓日期後三個月內完成將目標公司的分公司清算註銷；
 - (ii) 位於 DK-6（非項目土地的一部分）的安置樓已於 2017 年 4 月底前落成及交付；及
 - (iii) 有關 DK-1（非項目土地的一部分）的所有貸款責任已於 2017 年 11 月 30 日或之前全數清付。

- (5) 該等賣方就扣減與項目土地有關的稅項移交若干合資格發票及合約後，買方須向該等賣方支付人民幣 230,000,000 元。
- (6) 於該等賣方履行下列責任後，通過共管專項賬戶 B 支付人民幣 28,500,000 元^{附註 1}，用作償還目標公司債權人及相關開支：
- (i) 該等賣方已獲相關中國政府機關批准買方編製的項目土地開發計劃及設計方案；及
 - (ii) 該等賣方已就 DK-3（項目土地的一部分）基礎建設設施費用的已支付金額人民幣 28,500,000 元提供發票（須獲相關中國政府機關視作為合資格發票）。
- (7) 該等賣方完成位於 DK-2B（非項目土地的一部分）的開發建設、銷售及清算並承擔完成協議的義務後，買方須向該等賣方支付人民幣 23,000,000 元，而該等賣方須向買方轉讓餘下 1% 股權，並向相關中國政府機關完成辦理轉讓登記手續。
- (8) 根據協議，買方（作為目標公司的股權持有人）須負責目標公司的銀行貸款人民幣 614,800,000 元，而有關貸款須視為代價的一部分。該等賣方須負責於協議日期至第一次轉讓日期後兩個月內及之前已產生的所有利息、違約金及其他有關開支。

根據協議，倘（其中包括）(a) 該等賣方未能完成將 DK-4B（項目土地的一部分）由劃撥地轉換為出讓地的程序；(b) 該等賣方未能就扣減稅項移交若干合資格發票及合約；或(c) 於 DK-4B（項目土地的一部分）由劃撥地轉換為出讓地時，其建築面積有所縮減，則買方的應付代價可予下調。

附註 1: 根據協議，買方須負責該等賣方於訂立協議前就 DK-3 及 DK-4B（項目土地的部分）的基礎建設設施費用，而買方就該等費用向該等賣方所作付款不應計入代價一部分。上文第(4)段所述金額當中的人民幣 8,520,000 元及上文第(6)段所述金額人民幣 28,500,000 元須用於支付上述基礎建設設施費用，因而不被計入代價一部分。

釐定代價的基準

代價乃經買方與該等賣方公平磋商後按一般商業條款釐定。本公司認為，項目土地的價值與收購事項的代價相符。於釐定代價時，本公司已考慮多項因素，包括（其中包括）(i)項目土地的發展前景及潛力以及鄰近地區類似地塊的平均市價或估值；(ii)目標公司 100%股權的價值；(iii)目標公司於協議日期前就項目土地產生的開發成本；及(iv)根據該等賣方與其他第三方就目標公司及項目土地所訂立的該等協議，該等賣方已付或應付的成本。

目標公司的資料

目標公司為於中國成立的有限責任公司，於協議日期，由賣方甲及賣方乙分別擁有 65% 及 35% 權益。其主要從事房地產開發。目標公司持有有關項目土地及非項目土地的土地使用權，該等土地位於中國西安市未央區北辰大道與北三環立交西南角，總地盤面積約為 468,782 平方米。項目土地的總地盤面積約為 255,051 平方米。

目標公司於 2016 年 12 月 31 日的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣 2,371,237,064.29 元及人民幣(89,475,352.17)元。目標公司截至 2015 年及 2016 年 12 月 31 日止兩個年度的若干綜合財務資料載列如下：

	截至 12 月 31 日止年度 (未經審核)	
	2015 年 (人民幣)	2016 年 (人民幣)
除稅前淨虧損	(25,078,843.7)	(12,158,693.54)
除稅後淨虧損	(25,078,843.7)	(12,158,693.54)

買方的資料

買方為於中國成立的外商投資有限責任企業，為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

該等賣方的資料

賣方甲

賣方甲為於中國成立的中外合資有限責任企業，主要從事房地產開發。

賣方乙

賣方乙為於中國成立的有限責任公司，主要從事銷售潤滑油及建築材料。

進行收購事項的理由及裨益

本集團主要在中國從事物業開發、物業投資及酒店營運。

本公司認為，收購事項乃擴大其土地儲備的良機且符合本集團的發展戰略及利益。

協議條款乃由該等賣方與買方公平磋商，經考慮上文所述進行收購事項的理由及裨益後釐定。董事認為，協議的條款及收購事項屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的其中一項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 5% 但低於 25%，故根據上市規則，收購事項構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下通知及公告的規定。

於履行協議的過程中，本集團識別收購事項為本公司於上市規則項下的須予披露交易。本集團將繼續向本集團僱員提供培訓，以確保於任何時候均全面遵守上市規則，亦會就有關上市規則適時披露規定安排特定及具體的相關培訓課程予新員工。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「收購事項」	指	買方擬根據協議的條款及條件向該等賣方收購目標公司100%股權及目標公司所持有有關項目土地的土地使用權；
「協議」	指	買方、該等賣方與目標公司就收購事項所訂立日期為2017年4月20日的協議；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	世茂房地產控股有限公司，根據開曼群島法例註冊成立的公司，其已發行股份於聯交所主板上市；
「代價」	指	根據協議買方應付的代價總額，可按協議規定作出調整；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「共管專項賬戶A」	指	以買方或買方所指定人士的名義設立的銀行賬戶，買方及該等賣方根據協議的條款對該賬戶有共同控制權；
「共管專項賬戶B」	指	目標公司設立的銀行賬戶，買方及該等賣方根據協議的條款對該賬戶有共同控制權；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「非項目土地」	指	目標公司所持有的地塊（不包括項目土地）；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「項目土地」	指	DK-3、DK-4A及DK-4B，為位於中國西安市未央區北辰大道與北三環立交西南角的三幅地塊，總地盤面積約為255,051平方米；

「買方」	指	上海世茂建設有限公司，於中國成立的外商投資有限責任企業，為本公司的間接全資附屬公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股東」	指	本公司股份持有人；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	陝西開城實業有限公司，於中國成立的有限責任公司，於協議日期由賣方甲及賣方乙分別擁有65%及35%權益，為收購事項的主體事項；
「該等賣方」	指	賣方甲及賣方乙的統稱；
「賣方甲」	指	西安利君地產開發有限公司，於中國成立的中外合資有限責任企業；
「賣方乙」	指	陝西盛大油氣有限公司，於中國成立的有限責任公司；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
世茂房地產控股有限公司
 公司秘書
林綺薇

香港，2018年1月14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)、湯沸女士及廖魯江先生；一位非執行董事劉賽飛先生；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。