

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。

本公告並不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售任何證券的要約或要約購買任何證券的招攬，倘未根據任何該等司法權區的證券法例辦理登記或符合資格前而於上述地區進行上述要約、招攬或出售即屬違法。本公告提及的證券將不會根據1933年美國證券法(經修訂) (「證券法」) 登記，亦不得在美國發售或出售，惟獲豁免遵守證券法登記規定或屬不在證券法登記規定規限的交易除外。於美國公開發售任何證券將會以招股章程的形式進行。該招股章程將載有關於提呈發售的公司以及其管理及財務報表的詳盡資料。本公司無意於美國進行證券的任何公開發售。



世茂集團

SHIMAO GROUP HOLDINGS LIMITED

世茂集團控股有限公司

(前稱 *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)

(1) 建議分拆

世茂服務控股有限公司

於香港聯合交易所有限公司主板

獨立上市

(2) 自願公告

(1) 建議分拆世茂服務控股有限公司於香港聯合交易所有限公司主板獨立上市

緒言

茲提述本公司日期為2020年4月21日及2020年5月14日的公告。

本公司建議分拆本公司附屬公司世茂服務的股份於聯交所主板獨立上市。世茂服務股份於聯交所主板獨立上市構成本公司根據第15項應用指引分拆世茂服務。聯交所已確認本公司可根據第15項應用指引進行建議分拆。

於2020年6月29日，世茂服務向聯交所遞交上市申請，以申請世茂服務股份於聯交所主板上市及獲准買賣。

建議分拆

建議分拆涉及由世茂服務以進行全球發售的方式，分拆世茂服務股份於聯交所主板獨立上市。有關全球發售的詳情尚未落實。於本公告日期，世茂服務由本公司間接持有90%權益。按照計劃，待建議分拆及上市完成後，本公司將持有世茂服務不少於50%權益，世茂服務將仍然為本公司的附屬公司。

分拆集團

分拆集團主要從事提供(a)物業管理服務；(b)社區增值服務；及(c)非業主增值服務。

建議分拆的理由及裨益

分拆集團的業務規模已增長至足以獨立上市，董事會認為建議分拆對本集團及股東有利，理由如下：

- (a) 建議分拆將讓本公司及股東有機會透過分拆集團業務的獨立平台變現分拆集團的投資價值；
- (b) 建議分拆將讓分拆集團能夠建立其作為獨立上市集團的身份，並擁有獨立集資平台及透過全球發售擴大投資者基礎。建議分拆將讓分拆集團可直接接觸資本市場以進行股本及／或債務融資，以為其現有業務及未來擴充提供資金，而毋須倚賴本集團，從而改進分拆集團的營運及財務管理效率；

- (c) 建議分拆將使分拆集團提升其企業形象，從而更加有能力吸引戰略投資者對其進行投資，並直接與分拆集團組成戰略夥伴關係，其可為分拆集團締造協同效應；及
- (d) 建議分拆將使保留集團及分拆集團能夠更專注於各自業務的發展、戰略規劃及優化資源分配。保留集團及分拆集團均將從獨立管理架構下的高效決策流程中獲益。

保證配額及進一步公告

倘董事會及世茂服務董事會決定進行建議分拆及全球發售，並且上市委員會批准上市，董事會將充分顧及股東之利益，在若干條件限制下，透過在全球發售中優先申請世茂服務股份的方式，向合資格股東提供世茂服務股份的保證配額。該保證配額詳情尚未落實，本公司將適時就此刊發進一步公告。

有關本集團的資料

本集團為中國領先的房地產發展商之一，主要從事住宅及商業物業開發，亦涉足物業投資、商業物業營運及管理、物業管理以及酒店投資及營運等多項業務。於該等業務中，本集團透過上海世茂從事商業物業投資、開發、營運及管理。

上市規則的涵義

根據上市規則第14.29條，建議分拆構成視作出售本公司附屬公司的權益。由於建議分拆根據上市規則第14.07條的各適用百分比率預期低於5%，故建議分拆(倘落實)將不會構成上市規則第14章項下本公司的須予公佈交易，且建議分拆毋須經股東批准。

一般事項

世茂服務上市文件申請版本(「申請版本」)的編纂版本預期將於聯交所網站 <http://www.hkexnews.hk/APP/SEHKAPPMainIndex.htm> 可供查閱及下載。申請版本載有(其中包括)有關分拆集團的若干業務及財務資料。股東應注意，申請版本為草擬本，其中所載資料可予作出重大變更。

股東及其他投資者務請注意，概不保證上市委員會將批准建議分拆及上市。本公司將適時就建議分拆刊發進一步公告。

由於上市取決於(其中包括)上市委員會批准、董事會及世茂服務董事會的最終決定、市場狀況及其他考慮因素，故建議分拆不一定會進行。股東及其他投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

(2) 自願公告

2007年不競爭協議

茲提述本公司日期為2007年10月22日及2008年9月19日的公告以及2007年通函，當中披露本公司、上海世茂及本公司董事之一、董事會主席兼控股股東許榮茂先生訂立2007年不競爭協議，以對各方物業業務的不競爭安排進行規管。有關2007年不競爭協議的主要條款詳情，請參閱2007年通函。

本公司透過分拆集團管理若干有限商業物業

本公司現時透過分拆集團管理有限數量的商業物業，主要由於下列特定的環境因素：

- (i) 若干商業物業所屬的項目中包含大部分住宅物業，因此分拆集團參與其中，以為各項目(主要為住宅項目)提供一致的管理服務；
- (ii) 於訂立2007年不競爭協議前，若干商業物業一直由分拆集團管理，或於上海世茂開始其物業管理業務前，分拆集團一直獲得相關物業管理服務合同；
- (iii) 本集團收購若干第三方物業管理公司，該等公司為若干商業管理合同的訂約方，而有關合同的期限於相關收購事項前已經開始，因此令若干商業物業管理項目變為由分拆集團管理；

- (iv) 分拆集團已於2011年取得一級物業管理企業資質，較上海世茂集團旗下物業管理公司更早取得相同資質。有關資質為於相關時間承辦中國若干相關商業物業的物業管理的先決條件；及
- (v) 經委聘方發起的商業磋商後，分拆集團獲相關房地產開發商指定管理若干商業物業。

於商業物業管理服務合同屆滿後，分拆集團將不會重續其合同，亦不會承接新的商業物業管理合同。

上海世茂集團管理若干有限住宅物業

就本公司向上海世茂集團作出查詢後所深知及全悉，主要由於若干特定的環境因素，上海世茂集團現正在有限情況下管理若干數量的住宅物業（「有限住宅物業」）。據悉，於該等有限住宅物業的現有管理合同屆滿後，上海世茂集團將不會重續該等合同，以消除與分拆集團的任何持續重疊業務。

由於受到若干監管及實際限制，上海世茂集團對有限住宅物業的物業管理不能分包或轉讓予分拆集團或任何第三方，而上海世茂集團亦無法轉讓相關物業管理實體的股權。

本公司認為，即使分拆集團可獲取管理有限住宅物業的機會，分拆集團亦不會尋求或不能成功競投管理有限住宅物業的機會，主要理由如下：

- (i) 該等物業主要位於上海世茂集團作為世茂品牌旗下主要經營實體所在的地區，原因為附近有大量商業物業。分拆集團並無足夠隨時可用的資源及人力對相關物業進行管理；
- (ii) 若干該等項目的定位及規模並不符合分拆集團當時的策略；及
- (iii) 基於與上海世茂集團的討論，本公司認為上海世茂集團較適合相關合同。

就本公司根據與上海世茂討論所深知及全悉，上海世茂集團於該等物業管理合同終止後將不會重續該等合同。

內部監控措施

就本公司根據與上海世茂討論所深知及全悉，本公司與上海世茂各自將加強其內部監控，從而制定下列措施，以確保嚴格遵守2007年不競爭協議項下的承諾：

- (a) 載有2007年不競爭協議所列述的相關規定及限制的提示將定期派發予相關董事及高級管理層，以確保涉及新物業管理項目投標或就新商機進行磋商的該等人士完全知悉有關規定、限制及區分安排；
- (b) 各營運實體的若干高級職員(「指定營運團隊」)獲指派負責監控及確保在營運層面上妥善履行2007年不競爭協議。特別是，未經指定營運團隊的同意下，不得訂立新物業管理合同；
- (c) 將設立由若干董事及／或高級管理層組成的特別委員會(「委員會」)，所有與物業管理業務有關的潛在新商機須由指定營運團隊向委員會匯報及呈述以供批准。委員會負責確定在2007年不競爭協議的框架下能否承接新的物業管理商機。本公司委員會成員為本公司副主席、總裁兼執行董事許世壇先生、本公司法律事務中心主管馮沛婕女士及本公司風險控制主管羅義申女士；及
- (d) 委員會將定期舉行會議，評估2007年不競爭協議的遵守情況，並將所得觀察結果向董事會匯報。

展望未來，本公司、上海世茂及世茂服務(作為本公司附屬公司)將繼續遵守2007年不競爭協議項下的條文，以確保本集團與上海世茂集團的業務明確區分。根據上述，由於本集團與上海世茂集團均不會重續上述有關現有合同，故彼此之間的任何上述現有重疊業務將於未來有所減少。

經評估上述各項後，董事認為目前及日後均不會對本公司整體利益造成任何重大不利影響。

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：

「2007年通函」	指	本公司日期為2007年11月15日的通函；
「2007年不競爭協議」	指	本公司、上海世茂及許榮茂先生所訂立的不競爭協議，有關詳情已於本公司日期為2007年10月22日及2008年9月19日的公告以及2007年通函中披露；
「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	世茂集團控股有限公司(前稱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，其股份在聯交所主板上市；
「董事」	指	本公司董事；
「全球發售」	指	將世茂服務股份向香港公眾提呈發售以供認購，並向若干專業及機構投資者以及其他投資者提呈國際發售(包括向合資格股東優先發售)；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市」	指	世茂服務股份於聯交所主板上市；
「上市委員會」	指	聯交所上市委員會；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「不合資格股東」	指	登記地址於或本公司以其他方式知悉其居住於任何特定地區的股東；

「第15項應用指引」	指	上市規則第15項應用指引；
「中國」	指	中華人民共和國；
「建議分拆」	指	建議分拆世茂服務股份於聯交所主板獨立上市；
「合資格股東」	指	於記錄日期名列本公司股東名冊的股東，惟不包括不合資格股東；
「記錄日期」	指	就確定有權獲得保證配額的合資格股東的記錄日期；
「保留集團」	指	本公司及其附屬公司，不包括分拆集團；
「上海世茂」	指	上海世茂股份有限公司，在中國成立的有限公司，其股份於上海證券交易所上市(股票代碼：600823)，並為本公司擁有63.92%權益的附屬公司；
「上海世茂集團」	指	上海世茂及其附屬公司；
「股東」	指	本公司股東；
「世茂服務」	指	世茂服務控股有限公司，在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司；
「世茂服務股份」	指	世茂服務股本中每股面值0.01港元的普通股；
「特定地區」	指	位於香港境外的司法權區，而經考慮有關司法權區的相關監管機構或證券交易所的適用法例或規定的法律限制後，本公司及世茂服務認為將登記地址位於有關司法權區或據本公司所知彼等為有關司法權區居民的股東排除於優先發售之外實屬必要或權宜者；

「分拆集團」 指 世茂服務及其附屬公司；
「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；及
「%」 指 百分比。

代表董事會
世茂集團控股有限公司
主席
許榮茂

香港，2020年6月29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。