

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。



## 雅居樂集團控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

### 公告

### 有關共同發展項目土地的 須予披露交易

#### 共同發展項目土地

董事會欣然宣佈，於 2020 年 9 月 4 日，廣西北海中雅、深圳恒創、中山雅景、番禺雅居樂及項目公司訂立合作協議，據此廣西北海中雅與深圳恒創將透過項目公司共同發展項目土地，項目公司分別由廣西北海中雅及深圳恒創擁有 65% 及 35%。廣西北海中雅對項目公司的總承擔預期最多約為人民幣 4,577,000,000 元，其中廣西北海中雅將 (i) 向項目公司投入及/或提供財務資助，總金額最多為人民幣 2,975,050,000 元；及 (ii) 對項目公司償還深圳恒創的股東貸款責任提供擔保，擔保金額最高為人民幣 1,601,950,000 元。

#### 上市規則之涵義

根據上市規則第 14.07 條，就訂立合作協議的其中一項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，訂立合作協議構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第 14 章項下通告及公告規定。

#### 緒言

董事會欣然宣佈，於 2020 年 9 月 4 日，廣西北海中雅、深圳恒創、中山雅景、番禺雅居樂及項目公司訂立合作協議，據此廣西北海中雅與深圳恒創將透過項目公司共同發展項目土地，項目公司分別由廣西北海中雅及深圳恒創擁有 65% 及 35%。

## 項目土地及項目

項目土地於 2020 年 7 月 7 日由廣西北海中雅及深圳恒創共同通過競拍受讓，代價為人民幣 3,880,000,000 元（「**受讓價格**」）。於 2020 年 7 月 14 日，廣西北海中雅與深圳恒創就項目土地的土地使用權與相關政府機構訂立合同。於 2020 年 8 月 10 日，廣西北海中雅、深圳恒創及項目公司與相關政府機構就向項目公司出讓項目土地的合同權利及責任訂立補充合同。

項目涉及在項目土地上的綜合性物業開發，涵蓋土地面積約 246,000 平方米及總建築面積約 919,000 平方米。項目土地由多幅地塊組成，該等地塊出讓年限介乎四十(40)年至七十(70)年，視乎各自的用途分類而定。

## 項目公司

項目公司於 2020 年 7 月 14 日在中國成立為有限公司。其自成立以來尚未開始任何實質性業務運營。於 2020 年 8 月 31 日，項目公司錄得淨虧損人民幣 1,940,000 元，而其未經審核資產淨值為零。

由於項目公司的重大公司決策將需要獲得合營夥伴（作為股東）的一致批准，項目公司將不會成為本公司的附屬公司，且項目公司的財務業績及狀況將不會於本公司的財務報表中合併入賬。

## 合作協議

合作協議主要條款載列如下：

日期：2020 年 9 月 4 日

訂約方：(1) 廣西北海中雅（作為合營夥伴之一）；  
(2) 深圳恒創（作為合營夥伴之一）；  
(3) 中山雅景（作為共同擔保人之一）；  
(4) 番禺雅居樂（作為共同擔保人之一）；及  
(5) 項目公司。

項目公司總註冊資本：人民幣 1,000,000,000 元，將按相關比例投入如下：  
(1) 廣西北海中雅注資人民幣 650,000,000 元；及  
(2) 深圳恒創注資人民幣 350,000,000 元。

支付受讓價：合共人民幣 1,164,000,000 元保證金已獲合營夥伴於 2020 年 7 月 3 日按相關比例支付。受讓價的首期（扣除保證金後）金額人民幣 776,000,000 元已由項目公

司於 2020 年 8 月 13 日以合營夥伴按相關比例向項目公司投入的股東貸款結算。受讓價的餘下部分人民幣 1,940,000,000 元及其相關稅費以及支出將由項目公司於 2021 年 7 月 13 日或之前以合營夥伴按相關比例投入的股東貸款結算。

### **總承擔**

- ：
- 預期合營夥伴將按相關比例向項目公司投入及/或提供財務資助(包括但不限於股東貸款)，總金額最多約人民幣 4,577,000,000 元，其中廣西北海中雅將向項目公司投入及/或提供財務資助，總金額最多為人民幣 2,975,050,000 元，而深圳恒創將向項目公司投入及/或提供財務資助，總金額最多為人民幣 1,601,950,000 元。倘深圳恒創將持有項目公司的股權轉讓予第三方買方，且項目公司未能償還深圳恒創投入的股東貸款，廣西北海中雅對項目公司償還深圳恒創的股東貸款責任提供擔保，擔保金額最高為人民幣 1,601,950,000 元。因此，廣西北海中雅對項目公司的總承擔金額預期最多約為人民幣 4,577,000,000 元。

本公司於項目公司的總承擔金額是在訂約方經公平磋商後釐定，並考慮（其中包括）項目的資金需求、相關比例及廣西北海中雅所作的上述擔保。本集團將以其自身資源撥付對項目公司的承擔。

### **董事會組成**

- ：
- 項目公司董事會將由三(3)名董事組成，其中兩(2)名由廣西北海中雅提名，其餘董事由深圳恒創提名。項目公司董事會主席（亦為項目公司法定代表人）將由廣西北海中雅提名。

**擔保** : 中山雅景及番禺雅居樂已以深圳恒創為受益人提供擔保，據此彼等須就廣西北海中雅於合作協議項下的責任共同及個別承擔責任。

**終止** 深圳恒創可向廣西北海中雅發出通知，表明擬於以下較早者 (i) 項目公司已出售預期建於項目土地上之物業可售總面積不少於 90%之日；或(ii) 2030 年 12 月 30 日後任何時間向第三方買方轉讓其所持項目公司全部股權或要求廣西北海中雅購買其所持項目公司全部股權。

深圳恒創所持項目公司股權的轉讓價須按深圳恒創所持項目公司股權的當時公平市值釐定，並計及合營夥伴共同委任的會計師事務所、物業估值師分別所評估項目公司財務報表以及未出售物業及停車位（構成項目土地其餘可售面積）估值及自持商業物業的估值或合營夥伴基於項目土地上類似物業過往平均售價而協定的有關估值。

### 訂立合作協議的理由

透過合作協議下的合作，本集團與平安能相互共享資源及優勢互補，有益於項目土地的開發。董事認為訂立合作協議為本集團提供機會，擴大物業發展組合，與本集團核心業務策略一致及符合本集團長遠利益。

董事（包括獨立非執行董事）認為合作協議的條款公平合理，其項下擬進行交易乃按一般商業條款訂立，符合本集團及股東整體利益。

### 有關本集團及所有其他訂約方的一般資料

#### 本集團的資料

本公司為投資控股公司。本集團是中國最具實力的物業開發商之一，主要從事大型綜合性物業項目的發展，同時亦廣泛涉足物業管理、環保、建設、房管及商業等多個領域。

## 廣西北海中雅的資料

廣西北海中雅為於 2020 年 6 月 15 日於中國成立的有限公司，為本公司間接非全資附屬公司，主要業務為股本投資。

## 深圳恒創的資料

深圳恒創為於 2013 年 7 月 9 日於中國成立的有限公司，為平安間接非全資附屬公司，主要從事投資管理。

## 共同擔保人的資料

### *中山雅景的資料*

中山雅景為於 2011 年 1 月 27 日於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，主要從事房地產發展及管理。

### *番禺雅居樂的資料*

番禺雅居樂為於 2000 年 3 月 27 日於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司，主要業務為房地產開發及管理、房地產諮詢服務及房地產租賃服務。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)平安的附屬公司為本公司非重大附屬公司（定義見上市規則第 14A.09 條）的主要股東；(ii)平安若干附屬公司為本公司若干非重大附屬公司（定義見上市規則第 14A.09 條）的股東；及(iii)平安若干附屬公司為本公司若干合營公司的股東。除上文所述外，深圳恒創及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

## 上市規則之涵義

根據上市規則第 14.07 條，就訂立合作協議的其中一項適用百分比率超過 5%但低於 25%，訂立合作協議構成本公司一項須予披露交易，故須遵守上市規則第 14 章項下通告及公告規定。

## 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：

「受讓價格」 指 具本公告「項目土地及項目」一節所賦予其的涵義；

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「合作協議」	指	廣西北海中雅與深圳恒創（作為合營夥伴）、中山雅景及番禺雅居樂（作為共同擔保人）以及項目公司訂立日期為 2020 年 9 月 4 日的合作協議；
「保證金」	指	通過競拍受讓項目土地之土地使用權的按金金額人民幣 1,164,000,000 元，該款項已獲合營夥伴於 2020 年 7 月 3 日按相關比例支付；
「董事」	指	本公司董事；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣西北海中雅」	指	廣西北海中雅投資發展有限公司，一間於 2020 年 6 月 15 日於中國成立之有限公司，為本公司間接非全資附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「共同擔保人」	指	中山雅景及番禺雅居樂；
「合營夥伴」	指	項目公司股權持有人，即廣西北海中雅及深圳恒創；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改；
「番禺雅居樂」	指	廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司，一間於 2000 年 3 月 27 日於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司；
「訂約方」	指	即合作協議訂約方廣西北海中雅、深圳恒創、中山雅景及番禺雅居樂，視乎文義所指，「訂約方」應指各名及任何一名訂約方；

「平安」	指	中國平安保險（集團）股份有限公司，於 1988 年 3 月 21 日在中國成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板及上海證券交易所上市；
「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地區；
「項目」	指	合營夥伴透過項目公司在項目土地開發綜合性物業；
「項目公司」	指	中山市雅琛房地產開發經營有限公司，一間於 2020 年 7 月 14 日在中國成立之有限公司；
「項目土地」	指	中國廣東省中山市翠亨新區 G26-2020-0053 宗地，佔地面積為約 246,000 平方米，總建築面積為約 919,000 平方米；
「相關比例」	指	廣西北海中雅及深圳恒創所持項目公司股權比例，即 65:35；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股；
「股東」	指	股份持有人；
「深圳恒創」	指	深圳恒創投資管理有限公司，一間於 2013 年 7 月 9 日於中國成立之有限公司，為平安間接非全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；

「中山雅景」 指 中山市雅景房地產開發有限公司，一間於 2011 年 1 月 27 日於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司；及

「%」 指 百分比。

承董事會命  
雅居樂集團控股有限公司  
公司秘書  
張立基

香港，2020 年 9 月 4 日

於本公告日期，董事會由十二名成員組成：即陳卓林先生\*（主席兼總裁）、陳卓賢先生\*\*（副主席）、陸倩芳女士\*\*（副主席）、陳卓雄先生\*、黃奉潮先生\*、陳忠其先生\*、陳卓喜先生\*\*、陳卓南先生\*\*、鄭漢鈞博士#、鄺志強先生#、許照中先生#及黃紹開先生#。

\* 執行董事

\*\* 非執行董事

# 獨立非執行董事