

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)

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 2021 年 6 月 23 日，項目公司成功競拍項目土地的土地使用權。根據項目合作協議的條款，合營夥伴將透過項目公司共同開發項目土地，而項目公司由新濠中山及中山雅辰分別擁有 51% 及 49%。中山雅辰及新濠中山將根據項目合作協議條款享有項目公司及項目土地的權利及權益，但非按彼等於項目公司的股權比例享有相關權利及權益。預計訂約方 A 對項目的總承擔最多約為人民幣 5,650,000,000 元，訂約方 A 將向項目公司投入註冊資本及／或提供財務資助。本公司應以訂約方 B 為受益人就訂約方 A 於項目合作協議項下的責任提供擔保。

同日，中山雅居樂與廣州長源（各擁有中山雅辰 50% 股權）訂立特殊目的公司合作協議，據此，中山雅居樂及廣州長源同意按其於中山雅辰的股權百分比的比例向中山雅辰投入註冊資本及／或提供財務資助，以發展項目土地。中山雅居樂於中山雅辰的總承擔不得超過訂約方 A 對項目的總承擔。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廣州長源、訂約方 B 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條就(i) 中山雅居樂向中山雅辰出資及／或提供財務資助；及(ii)本公司以訂約方 B 為受益人提供的擔保而計算的適用百分比率之一超過 5%

但少於 25%，交易構成本公司須予披露交易，因此須遵守上市規則第 14 章的通知及公告規定。

緒言

董事會欣然宣佈，於 2021 年 6 月 23 日，項目公司以代價約人民幣 4,000,000,000 元（包括契稅及利息）（「**受讓價**」）成功競拍項目土地的土地使用權，以開發項目。根據項目合作協議的條款，合營夥伴將透過項目公司共同開發項目土地，而項目公司由新濠中山及中山雅辰分別擁有 51% 及 49%。

同日，中山雅居樂與廣州長源（各擁有中山雅辰 50% 股權）訂立特殊目的公司合作協議，據此，中山雅居樂及廣州長源同意按其於中山雅辰的股權比例向中山雅辰投入註冊資本及／或提供財務資助，以發展項目。

項目及項目土地

項目涉及在項目土地上的綜合性物業開發，佔地面積約 504,000 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

項目公司自成立以來尚未開始任何實質性業務運營。於本公告日期，項目公司並無錄得任何淨溢利／虧損，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中山雅辰及新濠中山（作為項目公司股權持有人）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。

項目合作協議

項目合作協議主要條款載列如下：—

日期

2021 年 6 月 23 日

訂約方

- (a) 中山雅居樂；
- (b) 中山雅辰（連同中山雅居樂稱作「**訂約方 A**」）；

(c) 溢培；及

(d) 新濠中山（連同溢培稱作「訂約方 B」）。

中山雅居樂及中山雅辰須共同及個別負責彼等於項目合作協議項下的責任。溢培及新濠中山須共同及個別負責彼等於項目合作協議項下的責任。

誠如訂約方 B 所告知，其最終實益擁有人為新濠國際。就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，訂約方 B 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

標的事項

根據項目合作協議的條款，項目公司將由中山雅辰及新濠中山分別按 49% 及 51% 持有。

於本公告日期，項目公司的註冊資本約為人民幣 137,000,000 元，其中中山雅辰出資人民幣 67,000,000 元（相當於項目公司總股權的 48.9%），而新濠中山出資人民幣 70,000,000 元（相當於項目公司股權的 51.1%）。根據項目合作協議的條款，中山雅辰及新濠中山將分別向項目公司注資約人民幣 783,000,000 元及人民幣 80,000,000 元。於該等出資完成後，項目公司的註冊資本將增加至人民幣 1,000,000,000 元。中山雅辰及新濠中山於項目公司的股權比例將不與其對項目公司的出資比例成正比。

訂約方 B 將負責開發主題樂園項目地塊，而訂約方 A 將負責開發主題樂園項目地塊以外的項目土地（「非主題樂園項目地塊」）。項目公司將就開發主題樂園項目地塊及非主題樂園項目地塊設立兩(2)個獨立銀行賬戶。中山雅辰及新濠中山將根據項目合作協議的條款享有項目公司及項目土地的權利及權益，而非按彼等於項目公司的股權比例享有相關權利及權益。

訂約方 A 將負責根據項目履行監督協議的條款及條件履行開發非主題樂園項目地塊的所有責任，並享有開發非主題樂園項目地塊及出售非主題樂園項目地塊物業所得的所有權利及利益（惟合營夥伴之間所協定應屬於訂約方 B 的若干總可售面積約為 5,000 平方米住宅物業（「分配物業」）的利益除外）。另一方面，訂約方 B 將負責根據項目履行監督協議的條款及條件履行開發主題樂園項目地塊的所有責任，並享有開發主題樂園項目地塊所得的所有權利及利益以及分配物業的利益。

此外，各合營夥伴應向另一方支付其自開發及銷售其負責部分的項目土地中享有的任何節稅，倘若該等節稅乃源自應用另一合營夥伴於項目年期內蒙受的相應稅收虧損。

總承擔

預期合營夥伴將通過注資的方式向項目投入及／或提供財務資助（包括但不限於股東貸款）如下：

- (a) 訂約方 A 於項目的總承擔將為約人民幣 5,650,000,000 元，當中包括(i) 人民幣 3,850,000,000 元（即訂約方 A 的受讓價比例）；(ii) 人民幣 350,000,000 元（即非主題樂園項目地塊的估計開發成本）；及(iii) 人民幣 1,450,000,000 元（訂約方 A 有關主題樂園項目地塊的估計開發成本比例）；
- (b) 訂約方 B 於項目的總承擔將不少於人民幣 400,000,000 元，當中包括(i) 人民幣 150,000,000 元（即訂約方 B 的受讓價比例）；及(ii) 人民幣 250,000,000 元（即訂約方 B 有關項目土地的估計開發成本比例（優先開發主題樂園項目地塊））。倘主題樂園項目地塊的開發成本現金出資超過人民幣 1,450,000,000 元或訂約方 A 出資的人民幣 1,450,000,000 元的部分金額未獲相關政府部門確認為對主題樂園項目地塊的投資，則超出或未獲確認的金額須分別由訂約方 B 或新濠中山承擔。訂約方 B 亦須負責為於主題樂園項目地塊上建設的主題公園的持續運營成本提供資金。

總承擔乃經訂約方公平磋商並考慮（其中包括）項目的資金需求後釐定。本集團透過其自身資源向項目公司承擔資金撥付。

項目公司管理

根據項目合作協議的條款，中山雅辰及新濠中山將在項目公司的股權持有人會議上持有 50% 的投票權。

項目公司的董事會將由四(4)名董事組成，中山雅辰及新濠中山各有權提名兩(2)名董事。項目公司的董事會主席將由訂新濠中山提名。

倘有關政府機構批准透過項目公司的獨立全資附屬公司持有主題樂園項目地塊及非主題樂園項目地塊業權及開發該等土地，合營夥伴須促使項目公司設立全資附屬公司分別持有主題樂園項目地塊及非主題樂園項目地塊的業權並分別開發項目土地各自部分。在此情況下，相關合營夥伴須委任該全資附屬公司的所有董事，負責開發項目土地的相關部分。

擔保

新濠國際及本公司各自應自項目公司收購項目土地日期起五(5)日內分別以訂約方 A 及訂約方 B 為受益人出具擔保函，以為訂約方 B 及訂約方 A 於項目合作協議項下的責任提供擔保。

終止

倘有關政府機構批准將主題樂園項目地塊的房地產權證由項目公司向訂約方 B 的控股公司或聯營公司轉讓及訂約方 B 退出項目公司，則訂約方 B 可通知訂約方 A 其退出項目公司的意願。在此情況下，合營夥伴應促使項目公司將主題樂園項目地塊的業權及分配物業的權益轉讓予訂約方 B 的控股公司或聯營公司，作為訂約方 B 將項目公司的所有股權及應收項目公司的股東貸款轉讓予訂約方 A 的代價。

特殊目的公司合作協議

特殊目的公司合作協議主要條款載列如下：—

日期

2021 年 6 月 23 日

訂約方

- (a) 中山雅居樂；
- (b) 廣州長源；及
- (c) 中山雅辰。

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廣州長源及其最終實益擁有人為獨立第三方。

標的事項

根據特殊目的公司合作協議條款，中山雅居樂及廣州長源各自於中山雅辰擁有 50% 股權，且中山雅居樂及廣州長源須相等地向中山雅辰投入註冊資本及／或提供財務資助，以向項目公司支付中山雅辰於項目用地所承擔土地收購成本及開發成本部分。因此，中山雅居樂於中山雅辰的總承擔不得超過訂約方 A 於項目的總承擔（將為人民幣 5,650,000,000 元）。相關出資及／或提供財務資助須按中山雅居樂於中山雅辰的股權百分比的比例分配。

倘廣州長源未能按其於中山雅辰的股權百分比的比例向中山雅辰投入註冊資本及／或提供財務資助，則中山雅居樂將有權代表廣州長源向中山雅辰投入註冊資本及／或提供財務資助並超出其於中山雅辰的股權百分比。違約金按日息率 0.01% 計，而利息按年息 24% 計，須由廣州長源支付予中山雅居樂。此外，廣州長源作為項目公司的股權持有人而享有的權利或利益將會中止。

倘廣州長源自中山雅辰要求投入註冊資本及／或提供財務資助日期起計十五(15)日內，按其於中山雅辰的股權百分比的比例向中山雅辰出資及／或提供財務資助，則上述中止將會解除。

倘廣州長源於超過該十五(15)日期間未能向中山雅辰投入註冊資本及／或提供財務資助，則中山雅居樂及廣州長源於中山雅辰的股權百分比將按其各自的投入金額作出調整。

中山雅辰自項目公司獲得的可分配利潤將按中山雅居樂及廣州長源於中山雅辰的股權百分比的比例分派予中山雅居樂及廣州長源。

中山雅辰的管理層

根據特殊目的公司合作協議的條款，中山雅居樂及廣州長源須按中山雅辰股權持有人於中山雅辰的股權比例，在中山雅辰的股權持有人會議上持有投票權。

中山雅辰董事會由三(3)名董事組成，其中兩(2)名董事須由中山雅居樂提名，而餘下董事須由廣州長源提名。中山雅辰的董事會主席須由中山雅居樂提名。

由於中山雅辰的重大企業決策將須獲得持有中山雅辰三分之二以上表決權的股權持有人的批准，因此，中山雅辰不會成為本公司的附屬公司，而中山雅辰的財務業績及狀況亦將不會本公司的財務報表中合併入賬。

擔保及抵押

廣州長源將以中山雅居樂為受益人質押其於中山雅辰的股份，以透過中山雅辰按其於中山雅辰的股權百分比的比例，就其於特殊目的公司合作協議項下的責任及其於項目合作協議項下的責任提供擔保。

進行交易的理由及裨益

項目合作協議及特殊目的公司合作協議項下的合作使本集團、廣州長源與新濠國際相互共享資源及優勢互補，有益於項目土地的開發。

董事（包括獨立非執行董事）認為交易的條款屬公平合理，按一般商業條款訂立，並符合本集團及股東的整體利益。

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。

中山雅居樂的資料

中山雅居樂為於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為物業發展。

廣州長源的資料

廣州長源為於中國成立的有限公司並由兩名均為獨立第三方的個體人士高昂及徐煥清分別擁有 84% 及 16% 權益。其主要業務為提供商業服務。

中山雅辰的資料

中山雅辰為於中國成立的有限公司並由中山雅居樂及廣州長源各自擁有 50% 權益。其主要業務為商業經營、物業開發及投資控股。

中山雅辰自其成立以來並無開展任何實質性業務營運。中山雅辰並無錄得任何淨溢利／虧損，而其截至本公告日期的未經審核資產淨值為零。

溢培的資料

溢培為於香港註冊成立的有限公司，為新濠國際的間接全資附屬公司。其業務性質為投資控股。

新濠中山的資料

新濠中山為於中國成立的有限公司並為新濠國際的間接全資附屬公司。其主要業務為企業管理及諮詢以及以自有資金投資。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條就(i) 中山雅居樂向中山雅辰出資及／或提供財務資助；及(ii)本公司以訂約方 B 為受益人提供的擔保而計算的適用百分比率之一超過 5% 但少於 25%，交易構成本公司須予披露交易，因此須遵守上市規則第 14 章的通知及公告規定。

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」	指 具本公告「緒言」一節所賦予其的涵義；
「分配物業」	指 具本公告「項目合作協議—標的事項」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；
「關連人士」	指 具上市規則所賦予其的涵義；
「溢培」	指 溢培有限公司，於香港註冊成立的有限公司，為新濠國際的間接全資附屬公司；
「董事」	指 本公司董事；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「廣州長源」	指 廣州長源商業管理有限公司，於中國成立的有限公司；
「香港」	指 中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士的人士或公司；
「合營夥伴」	指 訂約方 A 及訂約方 B；
「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；
「新濠國際」	指 新濠國際發展有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：200）；

「新濠中山」	指 新濠（中山）企業管理有限公司，於中國成立的有限公司，並為新濠國際的間接全資附屬公司；
「非主題樂園項目地塊」	指 具本公告「項目合作協議—標的事項」一節所賦予其的涵義；
「訂約方」	指 訂約方 A、訂約方 B 及項目公司，視乎文義所指，「訂約方」應指各名及任何一名訂約方；
「訂約方 A」	指 具本公告「項目合作協議—訂約方」一節所賦予其的涵義；
「訂約方 B」	指 具本公告「項目合作協議—訂約方」一節所賦予其的涵義；
「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 中山新濠雅創房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司；
「項目合作協議」	指 合營夥伴與項目公司於 2021 年 6 月 23 日書面同意的由項目公司聯合開發項目的合作協議；
「項目土地」	指 中國廣東省中山市南朗鎮（翠亨新區起步區）西四圍，佔地面積為約 504,000 平方米；
「項目履行監督協議」	指 項目公司與相關政府機構就監督項目公司履行與項目土地開發相關的責任而將訂立的協議；

「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 本公司股東；
「特殊目的公司合作協議」	指 中山雅居樂、廣州長源及中山雅辰訂立日期為 2021 年 6 月 23 日的合作協議；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「主題樂園項目地塊」	指 項目土地的一部分，其上將興建主題樂園，佔地面積為約 94,253 平方米；
「交易」	指 項目合作協議及特殊目的公司合作協議項下擬進行之交易；
「中山雅居樂」	指 中山雅居樂雍景園房地產有限公司，於中國成立的有限公司，為本公司之間接全資附屬公司；
「中山雅辰」	指 中山雅辰企業管理有限公司，於中國成立的有限公司；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，二零二一年六月二十三日

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#、鄭志強先生#、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