

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份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)

須予披露交易 出售合營公司的股權

出售事項

董事會欣然宣佈，於2022年1月21日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買股權，總代價為人民幣1,843,868,800元(可予調整)。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項而計算的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的報告及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於2022年1月21日(交易時段後)，賣方(本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議，據此賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買股權，總代價為人民幣1,843,868,800元(可予調整)(「代價」)。

買賣協議

日期

2022年1月21日

訂約方

(a) 賣方；及

(b) 買方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

指涉事項

賣方有條件同意出售而買方有條件同意購買股權(無任何權利負擔)，佔合營公司約26.66%的股權。

完成時，買方須承擔賣方向合營公司償還貸款的所有責任。

合營公司分別為廣州利合物業管理及廣州世佳裝飾的100%控股公司。廣州利合集團擁有該物業的土地使用權，其詳情載於下文「廣州利合集團的資料」一段。

完成

完成將於下列條件達致日期後第二個工作日作實：

- (a) 買方於2022年2月20日或之前(或賣方與買方共同協定的任何其他日期)就買賣協議項下擬進行交易根據國有資產交易程序取得其在中國上級機構的所有必要授權及批准；及
- (b) 賣方與買方已向中國相關地方工商行政管理局妥善辦理及／或呈交有關股權轉讓的所有必要申請、文件及登記程序。

於完成日期：

- (1) 賣方擁有的廣州利合集團的所有文件、證照、公司印章和財產須移交予買方；及
- (2) 賣方與買方已就廣州利合集團作出一切必要交接安排，包括但不限於將批准及採納賣方為廣州利合集團各成員公司提名的所有高級職員及僱員辭職以及因合營公司相關變更而對章程作出相應的修訂。

此外，賣方及買方將在賣方轉讓股權予買方後十五(15)日內協調解除賣方於完成前就合營公司負債所作出的全部擔保。

代價

出售事項代價初步協定為人民幣1,843,868,800元(可予調整) (「代價」)，按以下方式結付：

- (a) 買方須於完成後向賣方支付現金人民幣1,380,000,000元；
- (b) 作為代價的一部分，於完成時，買方將承擔賣方應付予合營公司的貸款金額人民幣463,868,800元(誠如合營公司於2021年12月31日的管理賬目所示) (「貸款」) 的償還責任，自完成日期起生效，因此，自完成日期起，賣方將獲解除及免除貸款的所有償還責任，且代價將視為按貸款金額等值基準結算，而貸款償還責任由買方承擔。

代價可按以下方式調整：

- (1) 倘若於完成前經合營公司股權持有人批准，合營公司向賣方作出任何分派，則代價應減少賣方收取該分派的實際金額；
- (2) 倘若完成於2022年1月28日正午或之前作實，代價(按根據上文(1)段作出任何扣除計)將減少人民幣10,000,000元；及
- (3) 最終貸款金額將根據合營公司截至2021年12月31日止財政期間的經審核財務報表釐定。代價須參考最終貸款金額作出相應調整(如有需要)。

代價乃由賣方與買方經參考(其中包括)廣州利合集團於2021年12月31日的未經審核綜合資產淨值及該物業的市值及潛力公平磋商後釐定。

訂約方的資料

本集團的資料

本集團為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。

賣方為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期持有合營公司股權約26.66%。賣方主要從事投資諮詢服務。

買方的資料

買方為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期持有合營公司股權20%。買方主要從事房地產開發業務。

買方為中國海外發展有限公司的間接全資附屬公司，而後者為一家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：688)。

廣州利合集團的資料

合營公司為一家於中國成立的有限合營公司，其股權分別由賣方、買方、廣州市鴻盈綠化工程有限公司及上海穆蕾企業管理有限公司擁有約26.66%、20%、約26.67%及約26.67%。合營公司主要於中國從事物業開發業務。

合營公司的主要資產為該物業。該物業位於中國廣東省廣州市番禺區石樓鎮廣州亞運城，是一座名為「廣州亞運城」的商住混合式綜合體，總建築面積約為5,850,000平

方米，地盤面積約為2,521,000平方米。於本公告日期，該物業約4,060,000平方米的建築面積已開發為住宅及商業單位以及停車場。餘下建築面積(即約1,790,000平方米)仍在施工中，而有關建設預期將於2025年底竣工。於本公告日期，該綜合體約3,473,000平方米的建築面積(包括住宅及商業單元及車位)已出售。

於本公告日期，廣州利合物業管理及廣州世佳裝飾均為合營公司的全資附屬公司，並為中國註冊成立的有限公司。廣州利合物業管理主要於中國從事物業管理業務，而廣州世佳裝飾主要於中國從事建築裝飾及裝修業務。

下表載列廣州利合集團根據中國公認會計原則所編製截至2021年12月31日止兩個年度的綜合財務資料：

	截至12月31日止財政年度	
	2020年 (經審核)	2021年 (未經審核)
純利(除稅前)	約人民幣3,249,209,000元	約人民幣3,980,382,000元
純利(除稅後)	約人民幣2,434,863,000元	約人民幣2,985,233,000元

廣州利合集團截至2021年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣2,911,582,000元。

預期於交易完成後，本公司將會錄得估計收益約人民幣698,677,000元，其乃參考於買賣協議日期本公司持有合營公司股權26.66%之公平值約人民幣1,843,869,000元扣除本公司持有合營公司以未經審計權益法核算之投資淨值約人民幣793,506,000元及有關出售股權之稅務影響約人民幣351,686,000元(包括遞延稅項)計算得出。

合營公司之公平值指合營公司已出售之股權公平值(即其產生之代價)。本公司將錄得之實際收益有待審核。

交易所得款項淨額擬用作本集團之一般營運資金及其日後業務發展。

訂立買賣協議的理由及裨益

董事認為，訂立買賣協議對本公司及股東整體有利，因為此舉將有助於本集團滿足其營運資金需求及日後業務發展。

董事認為，買賣協議的條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項而計算的一項或多項適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的報告及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及表述具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予其的涵義；
「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（股份代號：3383）；
「完成」	指	完成出售事項；
「代價」	指	具有本公告所賦予其的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方向買方轉讓股權；
「股權」	指	賣方於合營公司擁有的約26.66%股權；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；

「廣州利合集團」	指	合營公司、廣州利合物業管理及廣州世佳裝飾；
「廣州利合物業管理」	指	廣州利合物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為合營公司的直接全資附屬公司；
「廣州世佳裝飾」	指	廣州世佳裝飾工程有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為合營公司的直接全資附屬公司；
「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；
「合營公司」	指	廣州利合房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂；
「貸款」	指	具有本公告所賦予其的涵義；
「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；
「該物業」	指	位於中國廣州市名為「廣州亞運城」的商住混合式綜合體，詳情載於本公告「廣州利合集團的資料」一段；
「買方」	指	廣東中海地產有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「買賣協議」	指	賣方與買方於2022年1月21日就股權轉讓所訂立的買賣協議；
「股東」	指	本公司股東；

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指 廣州振然投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司；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，2022年1月24日

於本公告日期，董事會由十一名成員組成：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