

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)

### 有關出售股權及股東貸款的須予披露交易

董事會欣然宣佈，於2022年6月30日，買方、雅居樂附屬公司、項目公司及廣州番禺已訂立框架協議，據此，根據框架協議條款，(i)雅居樂附屬公司將出售，而買方以及買方指定實體將收購項目公司的股權；及(ii)四川雅居樂將出售，而買方指定實體將收購股東貸款。

代價(即買方及／或買方指定實體應付予雅居樂附屬公司的總代價)人民幣764,000,000元包括(i)買方及買方指定實體收購股權的價格總額人民幣156,204,461.50元；及(ii)買方指定實體收購股東貸款的價格總額人民幣607,795,538.50元。出售股權及股東貸款的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。

由於根據上市規則第14.07條計算與框架協議項下代價有關的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故本集團訂立框架協議構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

框架協議的主要條款載於下文。經董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。此外，儘管據董事會作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至本公告日期，買方並無指定任何實體為買方指定實體，但框架協議已規定買方指定實體及其最終實益擁有人須為本公司及本公司關連人士的獨立第三方。

## 框架協議

框架協議的主要條款載列如下：

### 日期

2022年6月30日

### 訂約方

- (a) 買方；
- (b) 雅居樂附屬公司；
- (c) 項目公司；及
- (d) 廣州番禺。

### 標的事項

訂立框架協議前，項目公司的股權分別由上海濱湖及四川雅居樂擁有90%及10%。

根據框架協議，四川雅居樂將向項目公司的註冊資本注資，完成該注資後，項目公司的股權將分別由上海濱湖及四川雅居樂擁有62.50%及37.50%。

該注資完成後，(i)上海濱湖將分別向買方及買方指定實體出售其於項目公司的0.01%及62.49%股權；及(ii)四川雅居樂將向買方指定實體出售股東貸款及其於項目公司的37.50%股權，惟須受框架協議條款所規限。廣州番禺應對雅居樂附屬公司從速及全面履行框架協議項下的義務及責任承擔個別及連帶責任。

## 完成

框架協議訂約方應在簽署框架協議後，在切實可行的情況下盡快完成相關歸檔，以便向中國相關政府機關辦理股權轉讓登記並使之生效。雅居樂附屬公司應促使其於項目公司的指定法定代表人、董事、監事、總經理及其他高級管理層成員辭去彼等之職務，由買方及／買方指定實體委任的有關人士接替。完成股權轉讓應被視為於向中國相關政府機關完成股權轉讓及上述接替人員登記之日落實。出售股東貸款應被視為於股權轉讓完成當日完成。

於完成後，項目公司的股權將分別由買方及買方指定實體擁有0.01%及99.99%。由於完成後雅居樂附屬公司將不再對項目公司之董事會或股東大會擁有控制權，故董事認為，項目公司於完成後將不再為本公司的間接附屬公司，而項目公司賬目將不再於本集團之賬目綜合入賬。

## 代價

買方及買方指定實體就收購股權及股東貸款而將支付的代價為人民幣764,000,000元，其中人民幣156,204,461.50元作為收購價，而人民幣607,795,538.50元作為股東貸款的代價。代價乃經參考(其中包括)(i)項目公司於2022年6月24日的未經審核負資產值約人民幣277,292,000元(及已考慮項目公司的未經審核資產淨值於該注資後預計約為人民幣162,708,000元)；(ii)項目公司的過往銷售業績及其產生的開發成本以及項目公司的資產及負債；及(iii)項目公司的業務發展及前景(包括但不限於項目公司投資及開發的項目的潛在價值、產能、所安裝設備及未來發展計劃)後公平磋商釐定。

代價應分兩個階段支付，進一步詳情如下。

代價的第一階段付款總額人民幣454,000,000元由買方及買方指定實體於(其中包括)以下先決條件獲達成(除非獲買方書面豁免)後兩個工作日內向雅居樂附屬公司支付：

- (a) 框架協議已由相關訂約方簽署並繼續有效；
- (b) 雅居樂附屬公司已取得項目公司外部融資人批准建議出售股權及股東貸款的事先書面同意；
- (c) 四川雅居樂完成該注資；
- (d) 項目公司已抵銷四川雅居樂與項目公司欠付的任何未償還負債，因此，項目公司欠付四川雅居樂的款項淨額將成為股東貸款；
- (e) 雅居樂附屬公司、項目公司及廣州番禺已取得相關企業授權以進行框架協議項下擬進行的交易；
- (f) 四川雅居樂已簽立相關文件，將股東貸款轉讓予買方指定實體；
- (g) (i)股權轉讓；及(ii)買方及／或買方指定實體委任的接替人員(包括目標公司的法定代表人、董事、監事、總經理及其他高級管理層成員)已於中國相關政府機關登記；
- (h) 項目公司及雅居樂附屬公司保持不違反框架協議的條款；及
- (i) 雅居樂附屬公司於框架協議項下的所有保證及聲明仍有效，且買方並無注意到有任何現有及／或預期的重大不利變動可能對框架協議項下擬進行交易的完成產生影響。

代價的第二階段付款總額人民幣310,000,000元包括(i)人民幣270,000,000元，該金額應扣除與項目完成延遲至2024年12月31日(包括該日)有關的任何成本及費用；及(ii)人民幣40,000,000元(可予調整(如有))，該金額由買方及買方指定實體於結算主要與施工有關的付款後支付。

## 項目公司的財務資料

根據項目公司截至2021年12月31日止兩(2)個財政年度的未經審核財務報表，項目公司的溢利／(虧損)淨額如下：

	截至2020年12月31日 止財政年度 (未經審核) (概約)	截至2021年12月31日 止財政年度 (未經審核) (概約)
除稅前溢利／(虧損)淨額	人民幣18百萬元	(人民幣70百萬元)
除稅後溢利／(虧損)淨額	人民幣18百萬元	(人民幣85百萬元)

項目公司於2022年6月24日的未經審核負資產值約為人民幣277,292,000元。

預計框架協議項下擬進行交易完成後，本公司將錄得估計虧損約人民幣6,504,000元，其乃經參考於框架協議日期本公司所持項目公司的100%權益的公平值約人民幣156,204,000元，扣除本公司所持項目公司的未經審核資產淨值約人民幣162,708,000元(經考慮該注資)計算所得。

項目公司的公平值指所出售項目公司股權的公平值(即由此產生的代價)。本公司將錄得之實際虧損有待審核。

出售股權及股東貸款的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。

## 訂立框架協議的理由及裨益

經考慮中國房地產行業當前的市場狀況及日益嚴峻的經營環境以及項目公司銷售表現欠佳及項目成本持續上漲，董事會認為，訂立框架協議將在出售其在項目公司的權益後，立即向本集團提供現金流入，從而增強本集團的流動資金，並有助於本集團滿足其未來業務發展的營運資金需求。

鑑於前述各項，董事認為，框架協議的條款屬公平合理，且本集團訂立前述協議符合本公司及股東整體利益。

## **有關項目及所有訂約方的一般資料**

### **項目資料**

項目涉及項目公司在位於中國重慶市兩江新區的四幅土地(包括地塊A21-4-2/06、地塊A21-4-1/06、地塊A22-1/06及地塊A22-2/06)上開發及建設一個住宅及商業綜合體，總土地使用權覆蓋138,393.90平方米。

### **項目公司的資料**

項目公司為一家於2017年9月22日在中國成立的有限公司。於訂立框架協議前，項目公司的股權由上海濱湖及四川雅居樂分別持有90%及10%。於該注資完成後但於股權出售完成前，項目公司的股權將由上海濱湖及四川雅居樂分別持有62.50%及37.50%。其主要業務為房地產開發。

### **雅居樂附屬公司的資料**

#### ***上海濱湖的資料***

上海濱湖為一家於1994年3月30日在中國成立的有限公司，並為由本公司100%控制的間接全資附屬公司。於訂立框架協議前，上海濱湖持有項目公司90%股權。於該注資完成後但於股權出售完成前，上海濱湖將持有項目公司約62.50%股權。其主要業務為房地產開發、酒店管理、提供旅遊開發項目規劃諮詢服務、提供公園及風景區娛樂活動小型設施、經營運動場設施、園林綠化工程建設、提供信息及人力資源服務、建築工程、銷售建築材料、零售體育用品及器材以及銷售日用品。

### **四川雅居樂的資料**

四川雅居樂為一家於2006年7月12日在中國成立的有限公司，並為由本公司100%控制的間接全資附屬公司。於訂立框架協議前，四川雅居樂持有項目公司10%股權。於該注資完成後但於股權出售完成前，四川雅居樂將持有項目公司37.50%股權。其主要業務為住宅物業開發以及酒店建設及經營。

### **廣州番禺的資料**

廣州番禺為一家於2000年3月27日在中國成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司。其主要業務為房地產開發及管理，以及提供房地產諮詢服務及物業租賃服務。

### **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、環保及商業等多個領域。

### **買方的資料**

買方為一家於2022年1月11日在中國成立的有限公司。買方為北京首創城市發展集團有限公司(「北京首創」)的間接全資附屬公司，該公司為一間於中國註冊成立的有限公司，並為中國領先的大型地產綜合運營商之一。北京首創進而由北京首都創業集團有限公司全資擁有，該公司為一間於中國註冊成立的有限公司，進而由北京市人民政府直接擁有，且由北京市人民政府國有資產監督管理委員會直接監管。買方的主要業務包括房地產開發及提供與企業管理及社會經濟相關的諮詢服務。根據框架協議的條款，其將收購上海濱湖0.01%股權。

經董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士的獨立第三方。

## 買方指定實體的資料

買方指定實體應由買方根據框架協議的條款指定成為股東貸款及99.99%股權受讓人的一個或多個實體(無論以公司或其他形式)組成。據董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本公告日期，買方並未指定任何實體為買方指定實體。根據框架協議的條款，買方指定實體及其最終實益擁有人應為本公司及本公司關連人士之獨立第三方。

## 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條計算與框架協議項下代價有關的其中一項適用百分比率超過5%但低於25%，故本集團訂立框架協議構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

## 釋義

「收購價」	指	買方及買方指定實體收購股權的價格，總額為人民幣156,204,461.50元；
「雅居樂附屬公司」	指	上海濱湖及四川雅居樂；
「董事會」	指	本公司董事會；
「該注資」	指	四川雅居樂根據框架協議的條款將向項目公司的註冊資本作出的注資人民幣440,000,000元，因此，於是次注資完成後，上海濱湖及四川雅居樂分別擁有項目公司62.50%及37.50%的股權；
「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)；
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義；



「代價」	指 人民幣764,000,000元，即買方及／或買方指定實體應付雅居樂附屬公司的總代價（即收購價及股東貸款的總和）；
「董事」	指 本公司董事；
「股權」	指 (i)上海濱湖將分別出售予買方及買方指定實體的項目公司0.01%及約62.49%股權；及(ii)四川雅居樂將在該注資完成後出售予買方指定實體的項目公司37.50%股權；
「框架協議」	指 買方、雅居樂附屬公司及項目公司就（其中包括）(i)該注資；及(ii)買賣股權及股東貸款所訂立日期為2022年6月30日的有條件框架協議；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「廣州番禺」	指 廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司，一家於2000年3月27日在中國成立之有限公司，並為本公司間接全資附屬公司；
「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之人士或公司；
「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）；
「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」	指 項目公司在位於中國重慶市兩江新區的四幅土地（包括地塊A21-4-2/06、地塊A21-4-1/06、地塊A22-1/06及地塊A22-2/06）上開發及建設一個住宅及商業綜合體，總土地使用權覆蓋138,393.90平方米；

「項目公司」	指 重慶雅錦房地產開發有限公司，一家於2017年9月22日在中國成立的有限公司，且於本公告日期為本公司100%控制的間接全資附屬公司；
「買方」	指 首金新創(北京)置業發展有限公司，一家於2022年1月11日在中國成立的有限公司；
「買方指定實體」	指 買方根據框架協議的條款指定成為股東貸款及99.99%股權受讓人的一個或多個實體(無論以公司或其他形式)組成。據董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，截至本公告日期，買方並未指定任何實體為買方指定實體。根據框架協議的條款，買方指定實體及其最終實益擁有人應為本公司及本公司關連人士之獨立第三方；
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣；
「上海濱湖」	指 上海濱湖旅游發展有限公司，一家於1994年3月30日在中國成立的有限公司，並為本公司100%控制的間接全資附屬公司；
「股東」	指 本公司股東；
「股東貸款」	指 四川雅居樂將出售予買方指定實體的人民幣607,795,538.50元，即根據框架協議抵銷四川雅居樂與項目公司之間欠付的任何未償還負債後項目公司結欠四川雅居樂的款項淨額(免息)；
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「四川雅居樂」	指 四川雅居樂房地產開發有限公司，一家於2006年7月12日在中國成立的有限公司，並為本公司100%控制的間接全資附屬公司；

「聯交所」 指 香港聯合交易所有限公司；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，2022年6月30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