

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。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法權區內刊發或派發。本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司或雅生活的任何證券的邀請或要約。

本公告不會直接或間接於或向美國(包括其領土及屬地、美國任何州份及哥倫比亞特區)發表、發行、分派。

本公告並不屬於或組成在美國或有關要約屬非法的任何其他司法權區出售或徵求購買或認購證券之要約的一部分。本公告提述的證券未曾且不會根據1933年美國證券法(「美國證券法」，經不時修訂)或美國任何州證券法進行登記，且在沒有進行註冊或適用豁免註冊的情況下，不得在美國提呈發售或出售。所有於美國進行的證券公開發售將須以招股章程形式作出。該招股章程須載有提出發售的相關實體、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司或雅生活不擬於美國進行任何證券的公開發售。



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)

有關出售上市證券之 須予披露交易

出售事項

於2022年12月9日(於交易時段前)，賣方(本公司的間接全資附屬公司)與管理人訂立大宗交易協議。根據大宗交易協議，賣方同意委任管理人，而管理人同意個別(而非共同或共同及個別)作為賣方的代理人，按竭誠盡力基準，根據大宗交易協議所載的條款及條件並受其規限下促使買方購買賣方持有的48,600,000股雅生活H股。

賣方來自出售事項的所得款項總額及所得款項淨額(扣除佣金以及其他相關開支及專業費用後)估計分別為約494.7百萬港元及約490.0百萬港元。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算的最高適用百分比率(與先前出售事項合併計算)為5%或以上但低於25%，故本集團訂立大宗交易協議構成本公司的須予披露交易，因而僅須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

大宗交易協議

日期

2022年12月9日(於交易時段前)

訂約方

- (1) 賣方，本公司之間接全資附屬公司
- (2) 管理人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，管理人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

出售事項及購買價

賣方同意委任管理人，而管理人同意個別(而非共同或共同及個別)作為賣方的代理人，按竭誠盡力基準，根據大宗交易協議所載的條款及條件並受其規限下，以每股雅生活H股10.18港元的價格促使買方購買賣方持有的48,600,000股雅生活H股。

購買價較雅生活H股於2022年12月8日(即大宗交易協議日期前最後完整交易日)在聯交所的收市價每股雅生活H股11.06港元折讓約7.96%。

購買價乃由大宗交易協議訂約方經參考雅生活H股的當前市價後公平協商而釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，購買價以及大宗交易協議之條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

銷售股份數目

銷售股份包括48,600,000股雅生活H股，並佔雅生活於本公告日期已發行股本約3.42%。

買方

預計管理人及相關買方的最終實益擁有人促成的買方將獨立於本公司及本公司的關連人士。

完成的先決條件

完成取決於以下各項：

- (i) 於完成前，並無發生以下事項：
 - (a) 雅生活自身狀況、財務或其他狀況或盈利、資產、業務、營運或前景或雅生活及其附屬公司整體出現任何重大不利變動或出現有合理可能涉及重大不利變動的任何發展；或
 - (b) (1)聯交所暫停或限制雅生活任何證券的買賣，或(2)聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所、納斯達克全國市場或其他相關交易所全面暫停或限制相關買賣；或
 - (c) 香港、中國、日本、新加坡、美國、英國、歐洲經濟區(「歐洲經濟區」)的任何成員國或其他適用司法權區爆發任何敵對行動或恐怖主義行動或有關行動升級，或宣佈國家進入緊急或戰爭或其他災難或危機狀態；或
 - (d) 香港、中國、日本、新加坡、美國、英國、歐洲經濟區任何成員國或其他適用司法權區的商業銀行或證券交收或結算服務受到重大干擾及／或有關當

局宣佈香港、中國、日本、新加坡、美國、英國、歐洲經濟區任何成員國或其他適用司法權區的商業銀行活動全面停頓；或

- (e) 涉及對香港、中國、日本、新加坡、美國、英國或歐洲經濟區任何成員國或其他適用司法權區的金融市場之潛在重大不利變動或對其構成影響，或國際財務、政治或經濟狀況、貨幣匯率、外匯監管或稅項出現的任何重大不利變動或發展，

致使管理人全權判斷以上事項將導致配售銷售股份或執行購買銷售股份的合約不可行或不明智，或將嚴重阻礙銷售股份於二級市場買賣；

- (ii) 截至大宗交易協議日期及完成日期，賣方根據大宗交易協議作出的陳述及保證屬真實、準確且不具誤導性；
- (iii) 於完成日期或之前，賣方已遵守所有協議及承諾且就其而言已達成根據大宗交易協議須遵守或達成的所有條件；
- (iv) 管理人已於完成日期接獲管理人的美國顧問的意見，內容有關大宗交易協議所載管理人發售及銷售銷售股份無需根據美國證券法登記；及
- (v) 管理人已於完成日期或之前自賣方接獲雅生活授權簽署人就美國證券法項下事項作出的具法律約束力之承諾。

倘(1)上述條件(i)所載的任何事件於大宗交易協議日期至完成日期之任何時間發生，或(2)賣方未於完成日期交付銷售股份，或(3)賣方尚未達成上述條件(ii)至(v)所載的任何條件或各管理人未就此授予書面豁免，管理人可選擇全權酌情立即終止大宗交易協議。

完成

完成應於大宗交易協議日期後第二個營業日或賣方與管理人書面協定的有關其他日期(「**完成日期**」)落實。

緊隨完成後，賣方於雅生活的剩餘股權將佔雅生活已發行股本約43.32%。

禁售承諾

賣方已承諾，其將不會並將促使其代名人、由其控制的任何人士(雅生活除外)、與其有關係的任何信託或代其或彼等行事的任何人士不得在未經各管理人事先書面同意下，於大宗交易協議日期起至完成日期後滿90日當日止期間，(i)直接或間接提呈、出售、借出、訂約出售、質押、授出任何購股權或以其他方式處置(或訂立任何交易旨在或可能合理預期將導致賣方或賣方的任何聯屬公司(定義見美國證券法D條例第501(b)條)或與賣方或賣方的任何聯屬公司有共同利益的任何人士處置(不論是實際處置或因現金結算或其他方式而有效經濟處置))雅生活任何股本證券或可轉換或可行使或可交換為雅生活股本證券的任何證券；(ii)訂立任何掉期或類似協議將雅生活H股所有權的經濟風險全部或部分轉移，不論上文(i)或(ii)所述的任何有關交易是否將以交付雅生活H股或有關其他證券、以現金或其他方式進行結算；或(iii)公開宣佈有意落實任何有關交易。上述承諾不適用於出售事項。

訂約方的資料

本集團與賣方

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。

賣方為於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。賣方主要從事企業管理信息諮詢。

管理人

管理人為滙豐銀行、中信里昂證券、BNPP及中金公司，均為證券及期貨條例項下的持牌法團。滙豐銀行亦為香港法例第155章銀行條例項下的持牌銀行。

雅生活的資料

雅生活為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其境外上市股份於聯交所主板上市（股份代號：3319）。雅生活為一家中高端綜合物業管理服務提供商，涉足(i)物業管理服務；(ii)業主增值服務；(iii)城市服務；及(iv)外延增值服務等四大業務板塊。

於本公告日期，本集團(包括但不限於賣方)於722,256,750股雅生活H股中擁有權益(佔雅生活已發行股本約50.86%)。緊隨完成後，本集團(包括但不限於賣方)將會於673,656,750股雅生活H股中擁有權益(佔雅生活已發行股本約47.44%)，且雅生活將會繼續入賬列作本公司附屬公司。

雅生活的以下財務資料乃摘錄自雅生活截至2021年及2020年12月31日止年度的已刊佈年報：

	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣千元)
營業額	14,080,089	10,026,147
除所得稅前利潤	3,075,574	2,487,749
除稅前利潤	2,565,569	1,972,734
總資產	20,181,377	13,974,953
資產淨值	12,910,928	8,657,400

財務影響

假設出售事項已完成且在完成前不會發行新的雅生活H股，預計雅生活仍將為本公司的附屬公司，原因為本公司仍將擁有雅生活已發行股本總額約47.44%的權益。本公司對雅生活的擁有權權益的整體淨變動不會導致喪失對雅生活的控制權，雅生活的財務業績將繼續與本公司的財務業績綜合入賬。預計完成後不會於本公司的綜合損益表中入賬任何收益或虧損。

所得款項用途及進行出售事項的理由

賣方來自出售事項的所得款項總額及所得款項淨額(扣除佣金以及其他相關開支及專業費用後)估計分別為約494.7百萬港元及約490.0百萬港元。

出售事項募集的全部資金將用於加強本集團的資產負債表及財務流動資金，推動本集團的持續健康發展，增強本集團的短期償債能力。完成後，本集團的財務狀況將進一步改善，為本集團未來的發展提供更堅實的基礎，而本集團的健康發展也將支持雅生活項目管線向前發展，有助於提升雅生活的長期競爭優勢。

董事(包括獨立非執行董事)認為，大宗交易協議的條款(包括購買價及佣金)屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

上市規則涵義

茲提述本公司日期為2022年8月19日的公告，內容有關(其中包括)賣方根據賣方、滙豐銀行及中信里昂證券於2022年8月19日所訂立的大宗交易協議出售49,000,000股雅生活H股的先前出售事項。

由於根據上市規則第14.07條就出售事項計算的最高適用百分比率(與先前出售事項合併計算)為5%或以上但低於25%，故本集團訂立大宗交易協議構成本公司的須予披露交易，因而僅須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

釋義

「雅生活」	指	雅生活智慧城市服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其境外上市股份於聯交所主板上市(股份代號：3319)
「雅生活H股」	指	雅生活普通股本的境外上市股份，每股面值人民幣1.00元，於聯交所主板上市並以港元認購及買賣
「大宗交易協議」	指	賣方與管理人就出售事項所訂立日期為2022年12月9日(於交易時段前)的大宗交易協議
「BNPP」	指	法國巴黎證券(亞洲)有限公司，為根據證券及期貨條例獲授權從事第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「董事會」	指	本公司董事會
「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司，為根據證券及期貨條例獲授權第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團
「中信里昂證券」	指	中信里昂證券有限公司，為根據證券及期貨條例獲授權從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)及第7類(提供自動化交易服務)受規管活動的持牌法團
「完成」	指	出售事項完成
「完成日期」	指	具本公告「完成」一段賦予該詞的涵義
「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)

「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據大宗交易協議的條款出售銷售股份
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「滙豐銀行」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為根據證券及期貨條例獲授權從事證券及期貨條例所界定第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，以及根據銀行業條例(香港法例第155章)獲授權的持牌銀行
「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)
「管理人」	指	滙豐銀行、中信里昂證券、BNPP及中金公司，各為「管理人」
「中國」	指	中華人民共和國
「先前出售事項」	指	賣方根據與滙豐銀行及中信里昂證券所訂立日期為2022年8月19日的大宗交易協議出售所持有的49,000,000股雅生活H股，其詳情載於本公司日期為2022年8月19日的公告
「購買價」	指	每股銷售股份10.18港元(不包括所有經紀佣金、證券及期貨事務監察委員會交易徵費及聯交所交易費)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股份」	指	根據大宗交易協議將予銷售的48,600,000股雅生活H股
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股東」	指	本公司股東

「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「美國」	指 美利堅合眾國
「賣方」	指 中山雅生活企業管理服務有限公司，一家於中國成立的有限公司
「%」	指 百分比

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
公司秘書
吳偉雄

香港，2022年12月9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