

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)

### 有關出售一家附屬公司股權之 須予披露交易

#### 出售一家附屬公司股權

董事會欣然宣佈，於2023年11月8日(交易時段後)，賣方及維誼已與買方訂立買賣協議，據此，賣方已同意出售，而買方已同意購買銷售股份(即目標公司的全部股權)，代價為310,000,000令吉。於出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司。

#### 上市規則的涵義

由於按上市規則第14.07條計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

#### I. 出售事項

買賣協議的主要條款載列如下：

##### 日期

2023年11月8日(交易時段後)

## 訂約方

- (a) AREDSB；
- (b) DHSB(連同AREDSB，作為賣方)；
- (c) 買方；及
- (d) 維誼。

## 主題事項

根據買賣協議的條款及條件，AREDSB及DHSB已同意出售，而買方已同意分別購買AREDSB股份及DHSB股份，代價為310,000,000令吉。根據買賣協議，維誼應向買方保證並承諾賣方妥為履行買賣協議的所有條款及條件，而本公司應訂立公司擔保，作為賣方妥為履行買賣協議的所有條款及條件的擔保人。

## 盡職調查

買方有權於盡職調查期間全權選擇對目標公司及目標項目進行盡職調查，包括但不限於法律、財務及項目開發。倘買方對其盡職調查的調查結果不滿意，買方應與賣方友好解決調查結果問題，而倘無法於盡職調查期間屆滿後的十四(14)日內達成友好解決方案，買方有權行使其全權絕對酌情權以書面通知賣方的方式終止買賣協議，據此，按金應於七個營業日內退還予買方，連同自買方支付按金日期起計算直至全額退款日期為止的利息。

## 完成及代價

出售事項的代價為310,000,000令吉。

完成及代價應按以下方式作實及結算：

1. 於簽立買賣協議後，賣方應立即將DHSB股份轉讓予買方(及／或其代名人)名下，及／或促使其轉讓。

2. 買方應於2023年11月10日向維誼支付按金，惟須待賣方向目標公司授權促使轉讓DHSB股份至買方(及／或其代名人)名下的公司秘書交付一切必要文件後方可作實。
3. 屆時，買方應於完成日期(應為2023年11月27日或之前，前提是買方信納盡職調查結果且DHSB股份的法定所有權已歸屬於買方(及／或其代名人)〔**完成期間**〕)向指定利益相關方支付購買代價餘額並接管目標公司的管理以及所有業務及日常活動。倘買方無法於完成期間內支付購買代價餘額，賣方應授予自動延期至2023年12月4日〔**經更改完成期間**〕，而倘買方仍無法於經更改完成期間內支付購買代價餘額，賣方將授出進一步自動延期十個營業日，惟買方須就購買代價餘額或其任何未付部分向賣方支付自完成期間屆滿期間起至悉數支付購買代價餘額日期止期間的利息。
4. 於(i)買方收到目標公司的公司秘書的書面確認，AREDSB股份已根據馬來西亞法律登記於目標公司的股東名冊上；(ii)AREDSB股份的法定所有權已歸屬於買方(及／或其代名人)；及(iii)買方自目標公司的公司秘書收到AREDSB股份的股票證書後(以較遲者為準)，指定利益相關方屆時應獲得授權並將購買代價餘額發放予維誼。
5. 完成日期後，買方應將保留金用於結算目標公司的任何未償還債務及負債。於買方將保留金用於結算目標公司的未償還債務及負債後，倘保留金項下有任何盈餘，則盈餘應退還予維誼。相反，於買方將保留金用於結算目標公司的未償還債務及負債後，倘保留金項下出現任何虧絀，則賣方應向買方償還該等虧絀。

### 代價基準

代價乃經賣方與買方參考(其中包括)賣方先前於目標公司及／或目標項目注入的投資額及資金共計約768,000,000令吉、目標公司截至2023年10月31日的未經審核負債淨額約126,934,467令吉、目標項目公寓單元的潛在售價(經計及周邊地區同類公寓單元的過往平均市場售價每平方米約1,000令吉)、目標項目的建

築面積、目標公司收購土地的成本約449,000,000令吉、目標項目的建築及開發成本(約765,000,000令吉)以及內部裝修成本、外部融資及利息開支、銷售及管理開支、稅項、當地房地產市場前景，並假設吉隆坡當地房地產市場環境及前景並無重大變動後經公平磋商釐定。

## **II. 本集團的資料**

### **本集團**

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，同時廣泛涉足物業管理、環保及建設等多個領域。

### **AREDSB**

AREDSB為一家於2014年1月6日在馬來西亞成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。AREDSB的主要業務為提供管理諮詢服務。

### **維誼**

維誼為一家於2013年5月6日在香港成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司。維誼的主要業務為投資控股。

## **III. 買方、DHSB及目標公司的資料**

### **買方**

買方為一家於2000年1月21日在馬來西亞成立的有限公司。買方的主要業務包括物業開發及相關活動。買方的最終實益擁有人為(i)Tan Sri Dato' Law Tien Seng及(ii)Puan Sri Datin Saw Geok Ngor。

## DHSB

DHSB為一家於2018年10月25日在馬來西亞成立的有限公司。DHSB的最終實益擁有人為Ferdaus Bin Mahmood。DHSB的主要業務為投資控股。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方、DHSB及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 目標公司

目標公司為一家於2014年2月19日在馬來西亞成立的有限公司。目標公司的主要業務為目標項目的管理及發展。於賣方與買方訂立買賣協議前，目標公司為本集團的間接全資附屬公司，其中AREDSB持有目標公司70%的股權及DHSB(作為代名人代表AREDSB並以AREDSB為受益人)持有目標公司30%的股權。於出售事項完成後，目標公司將不再為本集團的附屬公司，並將成為買方的直接全資附屬公司。

以下載列目標公司截至2022年12月31日止兩個財政年度的財務資料(摘錄自根據馬來西亞公認會計原則編製的經審核管理財務報表)：

	截至 2022年 12月31日止 財政年度 (千令吉) (經審核)	截至 2021年 12月31日止 財政年度 (千令吉) (經審核)
淨利潤／(虧損)(除稅前)	(48,012)	(34,030)
淨利潤／(虧損)(除稅後)	(48,037)	(34,076)

根據目標公司的未經審核管理財務報表，目標公司於2023年10月31日的未經審核負債淨額約為126,934,467令吉。

#### **IV. 訂立買賣協議的理由及裨益**

鑒於馬來西亞房地產行業現行市況及日益嚴峻的經營環境，董事認為，訂立買賣協議將(i)於出售目標公司權益後為本集團帶來即時現金流入，從而改善本集團的流動資金，並有助本集團滿足其他物業項目發展的營運資金需求；及(ii)精簡本集團的現有業務架構及營運。

基於上述理由，董事認為，買賣協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

#### **V. 出售事項的財務影響及所得款項用途**

出售事項完成後，目標公司將不再為本公司的附屬公司，其業績及負債淨額亦將不再併入本公司業績。預計出售事項完成後，本公司將錄得估計虧損約371,209,182.75令吉，乃參考本集團應收代價與銷售股份公平值之間的差額計算。

本公司將就出售事項錄得的實際虧損須經審核。

出售事項所得款項淨額擬用於本集團的一般營運資金及其業務的未來資金需求。

#### **VI. 上市規則的涵義**

由於按上市規則第14.07條計算有關出售事項的一項或多項適用百分比率高於5%但均低於25%，根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第十四章項下申報及公告規定，惟獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及股東批准規定。

## VII. 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：

「指定利益相關方」	指	一家由賣方及買方共同委任的馬來西亞律師事務所，擔任買賣協議項下託管代理
「AREDSB」	指	Agile Real Estate Development (M) Sdn Bhd，一家於2014年1月6日在馬來西亞成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「AREDSB股份」	指	以AREDSB名義登記並由AREDSB實益擁有的目標公司70%普通股及所有優先股
「購買代價餘額」	指	110,000,000令吉，即買方根據買賣協議應付的部分代價
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	吉隆坡的銀行開門辦理銀行業務的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「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)
「完成日期」	指	買方根據買賣協議的條款及條件向指定利益相關方存入購買代價餘額當日
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「代價」	指	買方根據買賣協議應向賣方支付的出售事項總代價310,000,000令吉
「盡職調查期間」	指	盡職調查期間，自買賣協議日期起至2023年11月20日(包括首尾兩日)，期間買方可對目標公司及目標項目進行法律及財務的盡職調查

「按金」	指 120,000,000令吉，即買方根據買賣協議應支付的部分代價
「DHSB」	指 Duta Hicon Sdn Bhd，一家於2018年10月25日在馬來西亞成立的有限公司
「DHSB股份」	指 以DHSB名義登記及作為代名人代表AREDSB並以AREDSB為受益人持有的目標公司30%普通股
「董事」	指 本公司董事
「出售事項」	指 買賣協議項下擬進行DHSB及AREDSB分別向買方出售DHSB股份及AREDSB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
「獨立第三方」	指 獨立於本公司及其關連人士的人士或公司
「利息」	指 按日計每年8%的利息
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「維誼」	指 維誼有限公司，一家於2013年5月6日在香港成立的有限公司，並為本公司的直接全資附屬公司
「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
「買方」	指 Law Developments Sdn Bhd，一家於2000年1月21日在馬來西亞成立的有限公司
「保留金」	指 80,000,000令吉，即買方應付的部分代價，惟將由買方用於清償目標公司的任何未償債務及負債
「令吉」	指 令吉，馬來西亞法定貨幣



「銷售股份」	指 AREDSB股份及DHSB股份的統稱，相當於目標公司全部股權
「股東」	指 本公司股東
「買賣協議」	指 賣方、維誼及買方就出售事項訂立日期為2023年11月8日的買賣協議
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指 具有上市規則所賦予該詞的涵義
「目標公司」	指 Agile Property Development Sdn Bhd，一家於2014年2月19日在馬來西亞成立的有限公司
「目標項目」	指 開發目標公司擁有的位於馬來西亞吉隆坡Taman U Thant的Geran 80433, Lot 20008, Seksyen 89A, Bandar Kuala Lumpur, Daerah Kuala Lumpur, Negeri Wilayah Persekutuan的一幅地塊(面積為11,178平方米)作住宅用途並於其上建造公寓單元
「賣方」	指 AREDSB及DHSB
「%」	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，2023年11月8日

於本公告日期，董事會由十名成員組成：即陳卓林先生\*(主席兼總裁)、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#及彭說龍博士#。

\* 執行董事

\*\* 非執行董事

# 獨立非執行董事