

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依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 收購一間項目公司的全部權益

於2017年9月26日，買方（本公司的全資附屬公司）與賣方、項目公司及賣方關連方訂立收購協議，據此(1)買方已同意向賣方收購項目公司的全部股權，以及向項目公司提供貸款，總代價約為人民幣3,700百萬元，及(2)為促成該收購事項，收購協議訂約方同意實行債務重組。項目公司為該地塊的登記擁有人。

由於該等交易根據上市規則第14.07條計算的其中一項適用百分比率高於5%但低於25%，故該等交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則的公告及申報規定。

緒言

於2017年9月26日，買方（本公司的全資附屬公司）與賣方、項目公司及賣方關連方訂立收購協議，據此各方同意(1)買方須收購項目公司的全部股權，以及向項目公司提供貸款，總代價約為人民幣3,700百萬元，及(2)收購協議訂約方須為項目公司、賣方及賣方關連方實行債務重組。項目公司為該地塊的登記擁有人。收購協議詳情載列如下：

收購協議

日期：

2017年9月26日

訂約方：

- (a) 買方（作為買方）
 - (b) 賣方（作為賣方）
 - (c) 項目公司
 - (d) (1) 中山玉峰科技
 - (d) (2) 廣東玉峰
 - (d) (3) 胡炳洪
 - (d) (4) 胡學敏
 - (d) (5) 胡學瑋
- （統稱「賣方關連方」）

經作出一切合理查詢後盡董事所知、所悉及所信，賣方、中山玉峰科技、廣東玉峰及彼等的最終實益擁有人、胡炳洪、胡學敏、胡學瑋及彼等各自的聯繫人均為獨立第三方。

將予收購的資產

項目公司為根據中國法律成立的有限責任公司，其全部股權由賣方全資擁有。項目公司為該地塊的登記擁有人。

根據收購協議，買方已同意從賣方收購項目公司的全部股權，且不附帶一切產權負擔。

債務重組

賣方及賣方關連方擁有結欠農業銀行及中國建設銀行（「該等銀行」）的若干未償還貸款，而項目公司已押記該地塊土地使用權作為償還結欠農業銀行及中國建設銀行貸款的抵押品。該等貸款部分現已逾期並已就償還該等貸款展開法律程序，中國建設銀行已取得查封項目公司股權的庭令，而該等銀行亦已取得查封該地塊土地使用權的庭令。此外，項目公司、賣方及賣方關連方亦與第三方就有關該地塊的未償還貸款及債務以及其發展及建設進行仲裁及法律程序，亦導致對項目公司股權及該地塊土地使用權查封。

為促成從賣方轉讓項目公司的股權予買方，項目公司、賣方及賣方關連方必須解除對項目公司股權及該地塊土地使用權的所有查封、押記及其他產權負擔。因此，收購協議訂約方亦同意為項目公司、賣方及賣方關連方實行債務重組，據此總代價的重大部分將用作償還項目公司的所有貸款及債務，以及償還賣方及賣方關連方的貸款、債務及對其的申索，在解除項目公司股權及該地塊土地

使用權的所有該等產權負擔及查封以促成買方取得項目公司股權的所有權及該地塊土地的使用權（「**債務重組**」）。

作為債務重組的一部分，買方向賣方及賣方關連方提供貸款約人民幣1,058百萬元（「**債務重組貸款**」）。倘根據收購協議由賣方轉讓項目公司的股權予買方並無進行或遭終止，則賣方須即時償還債務重組貸款並按年利率4.35%支付利息。債務重組貸款乃用作債務重組，以清償應付該等銀行的未償還貸款的本金及利息、項目建設費用及有關該地塊繼續施工的專業顧問費用、土地使用稅及相關滯納金、賣方將該地塊使用權注入項目公司以及項目公司股權轉讓過程中產生的稅費，包括土地增值稅、契稅、增值稅及附加稅、企業所得稅，及其他相關貸款。

根據收購協議及作為債務重組的一部分：

1. 於簽訂收購協議後兩個工作日內，賣方促使向佛山仲裁委員會及買方交付以下各項：
 - (a) 申請解除由廣州繼道發起的項目公司全部股權及該地塊的查封；
 - (b) 廣州繼道解除項目公司及賣方所有責任的聲明；
 - (c) 廣州繼道申請撤銷其向項目公司及賣方提出的仲裁及免除對項目公司擁有的所有權利。

同時，買方須預備文件呈交佛山仲裁委員會以撤回其就仲裁對廣州繼道的投訴。

2. 於簽訂收購協議後10個工作日內，賣方須促使解除由廣州繼道發起的賣方於項目公司全部股權及該地塊土地使用權的查封，以及從廣州繼道獲取並向買方交付解除項目公司及賣方有關佛山仲裁委員會的仲裁的所有責任的正式文件。
3. 於簽訂收購協議後10個工作日內，賣方須促使解除項目公司全部股權及該地塊土地使用權的所有其他查封（如有）。

4. 於簽訂本協議後兩個工作日內，賣方須向買方交付所有印章、銀行支票及證書、有關該地塊的所有業權文件正本、合約、繳納稅款及建設相關文件，以及交付該地塊及相關設施的管有權及控制權連同書面確認，確認賣方及其有關各方對以上任何或全部項目不再擁有任何權利或申索或權益。
5. 賣方、賣方關連方連同買方須分別與農業銀行及中國建設銀行訂立貸款清償協議A及貸款清償協議B，內容有關解除項目公司股權及該地塊土地使用權的查封、解除擔保責任及償還未償還貸款；及
6. 於解除由廣州繼道及中國建設銀行的所有查封後但於轉讓項目公司全部股權予買方前，根據賣方的要求，賣方須將項目公司全部股權質押予買方（上文第1至6段所述事宜統稱為「**第二次付款條件**」）。

總代價

收購事項的總代價約為人民幣3,700百萬元。

總代價包括以下各項：

- (1) 項目公司全部股權及該地塊土地使用權的完整權益；
- (2) 該地塊連同該地塊上所有現已落成的建設及支援設施（包括但不限於已落成的橋樑）；
- (3) 有關該地塊的所有付款，例如土地閒置費、已申報的建設成本、（由賣方支付）公共支援設施費用、所有稅項（包括罰款及罰金）及其他政府費用；
- (4) 賣方就買賣項目公司股權應付的企業所得稅及印花稅，以及於該等交易完成前賣方及項目公司應付的所有其他稅項；
- (5) 賣方已支付有關該地塊的國有土地、規劃和建設工程許可證的所有費用，以及從賣方轉讓該等許可證予項目公司的所有費用；
- (6) 清償屬債務重組一部分的所有協定貸款及負債；及
- (7) 清償項目公司直至股權的所有權轉讓予買方當日的所有債務及負債。

總代價經由訂約方公平磋商協定，並參考（其中包括）該地塊的協定價值及項目公司並無重大負債。該地塊的賬面值約為人民幣1,280百萬元。截至2016年12月31日止財政年度項目公司應佔未經審核純利（除稅前及除稅後）分別為人民幣零元及人民幣零元。總代價將由買方的內部資源及／或借款撥付。

總代價按以下方式支付及動用：

1. 人民幣1,000百萬元的第一次付款（「**第一次付款**」）須由買方分別根據貸款清償協議A的條款支付人民幣670百萬元及貸款清償協議B的條款支付人民幣330百萬元。

根據貸款清償協議A，買方須代廣東玉峰及其關連方償還廣東玉峰結欠農業銀行人民幣670百萬元的貸款，作為債務重組的一部分，以換取農業銀行撤銷其有關該貸款的法律程序及解除其對該地塊土地使用權的查封及押記。

根據貸款清償協議B，買方須代賣方及其關連方償還賣方結欠中國建設銀行人民幣330百萬元的貸款，作為債務重組的一部分，以換取中國建設銀行撤銷其有關該貸款的法律程序及解除其對該地塊土地使用權及項目公司股權的查封及押記。

2. 人民幣1,200百萬元的第二次付款（「**第二次付款**」）須於達成以下條件後五個工作日內由買方支付，其中包括：

- (a) 第二次付款條件；

- (b) 買方已取得項目公司100%股權及項目公司的新營業執照的簽發；及

- (c) 連續三個工作日於兩份廣東省日報刊登項目公司的負債聲明（「**項目公司聲明**」）（上文第(a)至(c)段所述事宜統稱為「**第三次付款條件**」）。

第二次付款的絕大部分或全部金額，須用作解除項目公司的第三方申索及債務、賣方及賣方關連方的稅項及若干貸款，作為債務重組的一部分。

3. 人民幣1,300百萬元的第三次付款（「**第三次付款**」）須於達成以下條件後15個工作日內由買方支付：

- (a) 第三次付款條件；

- (b) 解除該地塊土地使用權的所有查封及押記；

- (c) 賣方已取得所有必要文件以證明解除項目公司為其他各方提供的所有擔保責任；
- (d) 賣方已支付其向買方轉讓100%股權的所有所得稅及其他稅項，並向買方交付有關項目公司及該地塊的所有清稅證明；及
- (e) 自項目公司刊登項目公司聲明起已過45日。

當第三次付款到期支付時，債務重組貸款須用作買方第三次付款的部分款項，而第三次付款的餘額須由買方支付予賣方。

4. 總代價餘額人民幣200百萬元須由買方按以下方式支付：

- (a) 於簽訂收購協議後5個工作日內，賣方須向相關政府機關申請退還有關該地塊的公共支援設施費用，而當買方或項目公司收到該退款時，將向賣方支付合共人民幣100百萬元；
- (b) 人民幣50百萬元須於完成所有手續及就該地塊的土地開發及建設向項目公司簽發所有許可證、執照及國有土地、規劃和城市建設批文後15個工作日內由買方支付；及
- (c) 人民幣50百萬元須於刊登項目公司聲明後180日內由買方支付，且概無第三方對項目公司提出任何債務申索，如有申索，則有關金額須自此筆款項中扣除以清償該等債務。

倘發現項目公司股權及該地塊土地使用權存在其他未披露的押記、查封及產權負擔，則買方有權扣起總代價的任何及所有後續付款，直至賣方及項目公司已滿意地處理有關事宜為止。

有關項目公司的資料

項目公司為於2016年5月27日在中國成立的有限公司，主要從事房地產開發。項目公司的註冊資本為人民幣1百萬元，並已全數繳足，賣方對該地塊的總投資約為人民幣1,280百萬元。於本公告日期，該地塊為項目公司的唯一主要資產。

有關其他公司交易對手的資料

賣方為在中國成立的有限公司。據本公司所知，賣方的主要業務為房地產開發及管理，而賣方乃由中山玉峰科技、胡炳洪、胡學敏及胡學瑋擁有。

廣東玉峰為在中國成立的有限公司。據本公司所知，廣東玉峰的主要業務為製造及銷售多類玻璃，而廣東玉峰的大多數股權乃由中山玉峰科技擁有。

中山玉峰科技為在中國成立的有限公司。據本公司所知，中山玉峰科技的主要業務為研究節能玻璃、銷售玻璃製品及投資辦企業，而中山玉峰科技的大多數股權乃由胡炳洪擁有。

有關中山雅景的資料

買方為於 2011 年 1 月 27 日在中國成立的有限公司。買方的主要業務為房地產開發及管理。買方為本公司的全資附屬公司。

有關本集團的資料

本集團為中國最具實力的開發商之一，主要從事大型綜合性物業項目發展，同時亦廣泛涉足酒店營運、物業投資、物業管理及環保等多個領域。

有關該地塊的資料

該地塊位於中國廣東省中山市東風鎮穗成村，地盤面積約為1,005畝，規劃建築面積約為1.49百萬平方米，用作興建房屋、低層住宅樓宇、商業地區及學校，已取得覆蓋地盤面積約670,000平方米的土地使用權證。

理由及裨益

董事會相信，中國經濟平穩發展，加上房地產市場政策基調較為寬鬆，持續釋放首次置業人士的剛性需求，市場成交量迅速回升。該地塊擬發展作商業及住宅用途。該等交易將有助本集團產生收入，並為本集團提供資本增值潛力。

鑒於以上所述，董事認為收購協議、貸款清償協議A及貸款清償協議B以及該等交易的其他相關文件的條款屬公平合理，買方訂立該等交易符合本集團及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於該等交易其中一項根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率多於5%，惟少於25%，故該等交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第十四章項下的公告及申報規定。

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：

「收購事項」	指	買方根據收購協議的條款向賣方收購項目公司的全部股權
「收購協議」	指	買方、賣方、項目公司、中山玉峰科技、廣東玉峰、胡炳洪、胡學敏及胡學瑋訂立的日期為2017年9月26日的協議，內容有關買方向賣方收購項目公司的全部股權，以及實施債務重組
「農業銀行」	指	中國農業銀行中山分行
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「該等銀行」	指	具有本公告所賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國建設銀行」	指	中國建設銀行中山分行
「本公司」	指	雅居樂集團控股有限公司，於2005年7月14日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「債務重組」及「債務重組貸款」	指	各自具有本公告所賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州繼道」	指	廣州繼道投資管理有限公司，為根據中國法律成立的有限公司，並為獨立第三方

「廣東玉峰」	指	廣東玉峰玻璃集團股份有限公司，為根據中國法律成立的有限公司，並為獨立第三方（賣方關連方之一）
「香港」	指	中國香港特別行政區
「胡炳洪」	指	胡炳洪，為獨立第三方（賣方關連方之一）
「胡學敏」	指	胡學敏，為獨立第三方（賣方關連方之一）
「胡學璋」	指	胡學璋，為獨立第三方（賣方關連方之一）
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士或公司
「該地塊」	指	一塊位於中國廣東省中山市東風鎮穗成村的土地（包括所有樓宇及物業）（地塊編號：粵（2017年）中山市不動產權第0041780號、第0041793號、第0041823號、第0041843號及第0041993號）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂、補充或修改
「貸款清償協議A」	指	（其中包括）買方、農業銀行及廣東玉峰將訂立的協議，內容有關清償廣東玉峰及其關連方結欠農業銀行的若干貸款
「貸款清償協議B」	指	（其中包括）買方、中國建設銀行、賣方及廣東玉峰將訂立的協議，內容有關清償賣方及其關連方結欠中國建設銀行的若干貸款
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「項目公司」	指	中山市雅盈房地產開發有限公司，為於2016年5月27日根據中國法律成立的有限公司，即該地塊的登記擁有人及賣方的全資附屬公司

「項目公司聲明」	指	具有本公告所賦予該詞的涵義
「買方」	指	中山市雅景房地產開發有限公司，為於2011年1月27日根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「總代價」	指	收購協議項下的總代價
「該等交易」	指	收購協議項下擬進行的交易，包括但不限於收購事項，以及根據債務重組提供債務重組貸款
「賣方關連方」	指	中山玉峰科技、廣東玉峰、胡炳洪、胡學敏及胡學璋
「工作日」	指	中國的銀行開門營業的日子（星期六除外）
「賣方」	指	中山市玉峰房地產發展有限公司，為根據中國法律成立的有限公司，並為獨立第三方
「中山玉峰科技」	指	中山玉峰科技控股有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為獨立第三方及賣方關連方之一
「%」	指	百分比

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
公司秘書
林炳玉

香港，2017年9月26日

於本公告日期，董事會由十三名成員組成：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***、鄺志強先生***、張永銳先生***、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