

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)

### 有關合作協議的 須予披露交易

#### 合作協議

董事會欣然宣佈，於2018年12月11日，惠州白鷺湖（本公司的間接全資附屬公司）、深圳創喻與項目公司訂立合作協議，據此，惠州白鷺湖及深圳創喻應共同對合作地塊進行投資及開發。根據合作協議的條款，深圳創喻已同意就收購股權向惠州白鷺湖支付代價人民幣987,699,647.76元及向項目公司投入人民幣987,699,647.76元。

#### 上市規則涵義

由於一項按上市規則第14.07條計算與交易有關的適用百分比率高於5%但低於25%，訂立合作協議構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 合作協議

日期：

2018年12月11日

訂約方：

- (a) 惠州白鷺湖
- (b) 深圳創喻
- (c) 項目公司

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，深圳創喻的最終實益擁有人為本公司一間非重大附屬公司的主要股東及本集團的一間合營企業公司，除此之外，深圳創喻及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 主要事項

於2018年12月11日，惠州白鷺湖、深圳創喻與項目公司訂立合作協議，據此，惠州白鷺湖及深圳創喻應共同對合作地塊進行投資及開發。根據合作協議的條款，深圳創喻已同意就收購股權向惠州白鷺湖支付代價人民幣987,699,647.76元及向項目公司投入人民幣987,699,647.76元。

收購股權的代價人民幣987,699,647.76元，應由深圳創喻在所有條件獲滿足或豁免（視乎情況而定）後五(5)個工作日內支付予惠州白鷺湖。人民幣987,699,647.76元亦應在所有條件獲滿足或豁免（視乎情況而定）後五(5)個工作日內投入到項目公司。

訂約方同意，倘載於合作地塊任一土地的新土地使用權證內的總計容可售面積與合作協議所載者存在差異的，深圳創喻為收購股權將提供的代價應於該等新證書獲簽發日後15日內或訂約方可能書面同意的任何其他較後日期根據合作協議的條款調整。

深圳創喻將支付的款項乃經訂約方進行公平商業磋商後協定，並已參照交易的合作模式及與開發合作地塊相關的利潤分配。

## 條件

完成須待（其中包括）以下條件達成或獲深圳創喻以書面同意的方式豁免後，方可作實：

- (a) 項目公司已根據中國法律合法設立及組成並有效存續，並已取得所有成立項目公司的必要批准及許可，並仍然有效；
- (b) 與本交易有關的所有文件均已簽立並生效，訂約方已根據彼等各自的章程及適用法律要求取得所有必要的內部批准及作出所有必要的披露（如適用）；
- (c) 項目公司已取得各貸款協議項下債權人關於項目公司訂立本交易的無條件同意的函件，且有關債權人已解除項目公司的營業執照及印章的共管，以及其財務監督措施；
- (d) 項目公司已向相關政府機構取得有關《「雅居樂花園」總體規劃設計方案》的批覆；
- (e) 深圳創喻已正式註冊為項目公司22%股權的持有人且項目公司的章程已向工商行政管理局備案登記；
- (f) 項目公司新董事會已正式組建，且董事已獲相關訂約方提名及正式委任並向工商行政管理局存檔；
- (g) 項目公司的新任監事及高級管理人員已根據合作協議的規定獲提名及委任，同時已就職，並完成向工商行政管理局（如必要）的相關備案登記；項目公司的新任監事及高級管理人員已根據合作協議獲授權履行職責；
- (h) 項目公司的副總經理已根據合作協議由深圳創喻提名及委任，同時已就職；該副總經理已根據合作協議獲授權履行職責；
- (i) 已根據合作協議的條款監督及管理項目公司的所有資金、公司印章、執照及其他經營管理事項；
- (j) 於簽署合作協議後，項目公司及惠州白鷺湖並無重大不利變動；

- (k) 於深圳創喻支付款項前已完成對惠州白鷺湖、項目公司及合作地塊的盡職審查，且深圳創喻信納盡職審查的結果，或倘深圳創喻並不信納盡職審查的結果，但惠州白鷺湖已採取必要措施修正，並使深圳創喻信納。為免存疑，深圳創喻有權於完成前進行進一步盡職審查；
- (l) 概無發生任何與惠州白鷺湖及項目公司已簽立或將簽立的交易有關的文件（包括但不限於合作協議的任何聲明、保證及承諾條文）所述違約事件，或發生任何可能影響深圳創喻於合作協議下的權利的違約事件。

於訂立合作協議後，除非深圳創喻透過書面通知其他訂約方的方式豁免履行上述任何條件，否則惠州白鷺湖及項目公司應盡一切合理努力以達成上述條件。惠州白鷺湖應於2018年12月15日（「**截止日期**」）前履行所有條件。倘上述所有條件並未於截止日期前獲履行或豁免，則深圳創喻可選擇將該截止日期延長至2018年12月28日（「**經延長日期**」）或終止交易。倘深圳創喻行使其權利以延長履行所有條件的期限，但所有條件未於經延長日期前獲履行，則除非訂約方另有約定，否則交易應終止。

## 完成

惠州白鷺湖應於簽署合作協議後十五（15）個工作日內向深圳創喻提交完成方案，包括但不限於下列項目：

- (i) 惠州白鷺湖及深圳創喻應於特定期限內銷毀項目公司、合作地塊及除外地塊（定義見下文）的舊公司印章，並刻製新公司印章，而惠州白鷺湖及深圳創喻均應書面確認新舊公司印章的樣本；
- (ii) 惠州白鷺湖應於特定期限內編撰與項目公司及合作地塊有關的所有項目文件及資料的詳細清單，並提交深圳創喻以共管；
- (iii) 惠州白鷺湖將於特定期限內就與項目公司的所有僱員、資產及工程管理有關的事項編製完成方案。

完成應於經深圳創喻確認的完成方案執行完畢，且深圳創喻書面批准的日期發生。

於完成後，項目公司將由惠州白鷺湖及深圳創喻分別擁有78%及22%的股權，並將仍為本公司的附屬公司。

## 項目公司管理層

項目公司的董事會由三名董事組成，其中兩人由惠州白鷺湖提名，餘下董事由深圳創喻提名。董事長亦為項目公司的法定代表人，並應由惠州白鷺湖提名。

## 有關合作地塊的資料

項目公司已取得用於開發「雅居樂花園」的六塊土地（「雅居樂花園地塊」）、用於開發瓏禧花園的地塊（「瓏禧地塊」）、排浪二地塊（「排浪地塊」）、石陂地塊（「石陂地塊」），並擬收購高壓走廊地塊（「高壓走廊地塊」），有關地塊位於中國廣東省惠州市。雅居樂花園地塊將分為十二個地塊，以供發展，包括六期、學校A及學校B等。惠州白鷺湖將單獨開發建設雅居樂花園地塊一期、三期、四期、學校A、學校B及瓏禧地塊（「除外地塊」），而惠州白鷺湖及深圳創喻將共同開發建設雅居樂花園地塊二期、五期、六期、排浪地塊、石陂地塊及高壓走廊地塊（「合作地塊」）。合作地塊的總用地規模及總計容可售面積分別為593,715.00平方米及1,708,822.92平方米。

## 有關項目公司的資料

項目公司為於2011年4月11日在中國成立的有限責任公司。項目公司的主要業務為房地產開發及營運；物業管理及自有物業租賃。項目公司由惠州白鷺湖擁有100%的股權。

## 有關本集團的資料

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、酒店營運、物業投資、環保及建設等多個領域。

## 有關惠州白鷺湖的資料

惠州白鷺湖為2002年8月26日在中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其持有項目公司100%的股權，其主要業務包括項目的綜合開發、建設、經營公寓、商品住宅、辦公室、旅遊及商業配套設施及物業的出租、出售及物業管理。其他業務包括經營及管理酒店（包括旅遊、餐飲服務及酒店配套服務）。

## 有關深圳創喻的資料

深圳創喻為2018年9月29日於中國成立的有限責任公司，並為獨立第三方。其主要從事企業管理諮詢、自有房屋租賃、物業管理及工程項目管理服務。

## 有關項目公司的財務資料

根據項目公司的經審核財務報表，項目公司截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個財政年度的虧損／溢利如下：

	截至2016年12月31日止 財政年度	截至2017年12月31日止 財政年度
除稅前（虧損）／溢利淨額	約人民幣(196,878,000)元	約人民幣473,553,000元
除稅後（虧損）／溢利淨額	約人民幣(141,424,000)元	約人民幣264,251,000元

於2018年9月30日，項目公司的未經審核資產淨值為約人民幣847,321,000元。

## 進行交易的理由及裨益

董事認為，訂立合作協議對本公司及股東整體有利，因為它可分散其財務風險，並可利用本集團及深圳創喻在物業市場的專長。

鑒於上文所述，董事認為合作協議項下的交易的條款屬公平合理，且惠州白鷺湖進行交易符合本集團及股東的整體利益。

## 上市規則涵義

由於一項按上市規則第14.07條計算與交易有關的適用百分比率高於5%但低於25%，進行合作協議項下的交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

## 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：

- 「收購股權」 指 深圳創喻收購項目公司22%的股權；
- 「董事會」 指 董事會；
- 「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公司，其股份於聯交所主板上市；
- 「完成」 指 根據合作協議的條款完成交易；
- 「條件」 指 本公告「條件」一節所載的條件；
- 「合作協議」 指 惠州白鷺湖、深圳創喻與項目公司訂立的日期為2018年12月11日的合作協議；
- 「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；
- 「惠州白鷺湖」 指 惠州白鷺湖旅遊實業開發有限公司，於2002年8月26日在中國成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司；
- 「獨立第三方」 指 獨立於本公司及其關連人士的人士或公司；
- 「訂約方」 指 惠州白鷺湖、深圳創喻及項目公司，即合作協議的訂約方，視乎文義所指，「訂約方」應指各名及任何一名訂約方；
- 「項目公司」 指 惠州市惠陽雅居樂房地產開發有限公司，於2011年4月11日在中國成立的有限責任公司，並由惠州白鷺湖擁有100%的股權；
- 「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「股東」	指	本公司股東；
「深圳創喻」	指	深圳市創喻企業管理有限公司，於2018年9月29日在中國成立的有限責任公司，並為獨立第三方；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易」	指	合作協議項下擬進行的相關交易，構成本公司的須予披露交易；
「%」	指	百分比。

代表董事會  
雅居樂集團控股有限公司  
公司秘書  
林炳玉

香港，2018年12月11日

於本公告日期，董事會由十二名成員組成：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#、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