

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)

### 須予披露交易

### 出售於三間項目公司的股權及轉讓相關股東貸款

#### 出售於三間項目公司的股權及轉讓相關股東貸款

董事會欣然宣佈，於2022年1月28日：

1. 賣方A(為本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議A，據此(i)賣方A有條件同意出售及買方有條件同意購買股權A；及(ii)賣方A有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款A，總代價為人民幣423,386,052.86元(可予調整)；
2. 賣方B(為本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議B，據此(i)賣方B有條件同意出售及買方有條件同意購買股權B；及(ii)賣方B有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款B，總代價為人民幣271,401,080.58元(可予調整)；及
3. 賣方B與買方訂立買賣協議C，據此(i)賣方B有條件同意出售及買方有條件同意購買股權C；及(ii)賣方B有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款C，總代價為人民幣305,212,866.56元(可予調整)。

因此，本集團將收取交易所得款項總額人民幣1,000,000,000.00元，包括(i)出售股權的所得款項人民幣250,288,003.14元；及(ii)轉讓出售貸款的所得款項人民幣749,711,996.86元。

### 上市規則的涵義

由於買賣協議乃由本集團與相同訂約方訂立，故根據上市規則第14.22條，訂立買賣協議須如同一項交易合併計算。

由於交易按上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率整體合併計算超過5%但低於25%，故交易共同構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟豁免遵守股東批准之規定。

董事會欣然宣佈，於2022年1月28日：

1. 賣方A(為本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議A，據此(i)賣方A有條件同意出售及買方有條件同意購買股權A；及(ii)賣方A有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款A，總代價為人民幣423,386,052.86元(可予調整)；
2. 賣方B(為本公司間接全資附屬公司)與買方訂立買賣協議B，據此(i)賣方B有條件同意出售及買方有條件同意購買股權B；及(ii)賣方B有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款B，總代價為人民幣271,401,080.58元(可予調整)；及
3. 賣方B與買方訂立買賣協議C，據此(i)賣方B有條件同意出售及買方有條件同意購買股權C；及(ii)賣方B有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款C，總代價為人民幣305,212,866.56元(可予調整)。

因此，本集團將收取交易所得款項總額人民幣1,000,000,000.00元，包括(i)出售股權的所得款項人民幣250,288,003.14元；及(ii)轉讓出售貸款的所得款項人民幣749,711,996.86元。

買賣協議的主要條款概述如下：

## 買賣協議A

### 日期

2022年1月28日

### 訂約方

- (a) 賣方A；及
- (b) 買方(項目公司A的76%股權持有人)。

### 主題事項

根據買賣協議A，(i)賣方A有條件同意出售及買方有條件同意購買股權A(相當於項目公司A的24%股權，相應註冊股本為人民幣216,000,000.00元，且已悉數繳足股款)；及(ii)賣方A有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款A。

項目公司A擁有物業A的土地使用權，詳情載於下文「訂約方的資料 — 項目公司的資料 — 項目公司A」一節。

### 完成

完成應於下列條件達成之日後第二個工作日落實：

- (a) 買方根據相關程序自其中國上級機構取得買賣協議A項下擬進行交易的所有必要授權及批准；及
- (b) 賣方A及買方已向中國國家工商行政管理局相關地方分局妥當完成及／或提交與股權A轉讓有關的所有必要申請、文件及登記程序。

於完成日期：

- (1) 賣方A擁有的項目公司A的所有文件、執照、公司印章及財產應移交予以買方；及
- (2) 賣方A與買方已就項目公司A作出一切必要交接安排，包括但不限於批准及採納賣方A提名的項目公司A全體高級職員及僱員辭職、有關批准買賣協議A項下擬進行交易的項目公司A股權持有人決議案以及就有關變動對項目公司A章程細則作出相應修訂。

此外，賣方A與買方將於股權A由賣方A轉讓予買方完成後四十五(45)個工作日內，合作解除賣方A及／或其關聯實體就項目公司A負債提供的所有擔保。

股權A的轉讓及出售貸款A的轉讓將於2022年1月30日或之前完成。倘若訂約方未能在2022年1月30日之前完成有關交易，則完成日期將順延至2022年2月15日或訂約方可能協定的有關較後日期。

## 代價

根據買賣協議A，代價(「代價A」)初步協定為人民幣423,386,052.86元(可予調整)，包括(i)出售股權A的代價人民幣1,000,000.00元；及(ii)轉讓出售貸款A的代價人民幣422,386,052.86元。

代價A須於轉讓股權A及轉讓出售貸款A完成後由買方以現金悉數支付予賣方A。

倘於股權A轉讓完成前，項目公司A股權持有人批准項目公司A向賣方A分派溢利及／或儲備，則代價A應減去賣方A收到的有關分派的實際金額。

代價A由賣方A與買方進行公平協商後釐定，當中參考(其中包括)(i)項目公司A的財務狀況，尤其是項目公司A於自2021年6月11日(即其註冊成立日期)起至2021年12月31日止期間產生的虧損淨額；(ii)出售貸款A於本公告日期的金額；(iii)物業A附近類似物業的現行市價；及(iv)中國目前的物業市場狀況。

## 買賣協議B

### 日期

2022年1月28日

### 訂約方

- (a) 賣方B；及
- (b) 買方(項目公司B的33%股權持有人)。

### 主題事項

根據買賣協議B，(i)賣方B有條件同意出售及買方有條件同意購買股權B(相當於項目公司B的33%股權，相應註冊股本為人民幣132,000,000.00元，且已悉數繳足股款)；及(ii)賣方B有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款B。

項目公司B擁有物業B的土地使用權，詳情載於下文「訂約方的資料 — 項目公司的資料 — 項目公司B」一節。

### 完成

完成應於下列條件達成之日後第二個工作日落實：

- (a) 買方根據相關程序自其中國上級機構取得買賣協議B項下擬進行交易的所有必要授權及批准；及
- (b) 賣方B及買方已向中國相關地方工商行政管理局妥當完成及／或提交與股權B轉讓有關的所有必要申請、文件及登記程序。

於完成日期：

- (1) 賣方B擁有的項目公司B的所有文件、執照、公司印章及財產應移交予以買方；及
- (2) 賣方B與買方已就項目公司B作出一切必要交接安排，包括但不限於批准及採納賣方B提名的項目公司B全體高級職員及僱員辭職、有關批准買賣協議B項下擬進行交易的項目公司B股權持有人決議案以及就有關變動對項目公司B章程細則作出相應修訂。

此外，賣方B與買方將於股權B由賣方B轉讓予買方完成後四十五(45)個工作日內，合作解除賣方B及／或其關聯實體就項目公司B負債提供的所有擔保。

股權B的轉讓及出售貸款B的轉讓將於2022年1月30日或之前完成。倘若訂約方未能在2022年1月30日之前完成有關交易，則完成日期將順延至2022年2月15日或訂約方可能協定的有關較後日期。

## 代價

根據買賣協議B，代價(「代價B」)初步協定為人民幣271,401,080.58元(可予調整)，包括(i)出售股權B的代價人民幣117,283,252.58元；及(ii)轉讓出售貸款B的代價人民幣154,117,828.00元。

代價B須於轉讓股權B及轉讓出售貸款B完成後由買方以現金悉數支付予賣方B。

倘於股權B轉讓完成前，項目公司B股權持有人批准項目公司B向賣方B分派溢利及／或儲備，則代價B應減去賣方B收到的有關分派的實際金額。

代價B由賣方B與買方進行公平協商後釐定，當中參考(其中包括)(i)項目公司B的財務狀況，尤其是項目公司B於自2021年7月7日(即其註冊成立日期)起至2021年12月31日止期間產生的虧損淨額；(ii)出售貸款B於本公告日期的金額；(iii)物業B附近類似物業的現行市價；及(iv)中國目前的物業市場狀況。

## 買賣協議C

### 日期

2022年1月28日

### 訂約方

- (a) 賣方B；及
- (b) 買方(項目公司C的34%股權持有人)。

### 主題事項

根據買賣協議C，(i)賣方B有條件同意出售及買方有條件同意購買股權C(相當於項目公司C的33%股權，相應註冊股本為人民幣148,500,000.00元，且已悉數繳足股款)；及(ii)賣方B有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款C。

項目公司C擁有物業C的土地使用權，詳情載於下文「訂約方的資料 — 項目公司的資料 — 項目公司C」一節。

### 完成

完成應於下列條件達成之日後第二個工作日落實：

- (a) 買方根據相關程序自其中國上級機構取得買賣協議C項下擬進行交易的所有必要授權及批准；及
- (b) 賣方B及買方已向中國相關地方工商行政管理局妥當完成及／或提交與股權C轉讓有關的所有必要申請、文件及登記程序。

於完成日期：

- (1) 賣方B擁有的項目公司C的所有文件、執照、公司印章及財產應移交予以買方；及

(2) 賣方B與買方已就項目公司C作出一切必要交接安排，包括但不限於批准及採納賣方B提名的項目公司C全體高級職員及僱員辭職、有關批准買賣協議C項下擬進行交易的項目公司C股權持有人決議案以及就有關變動對項目公司C章程細則作出相應修訂。

此外，賣方B與買方將於股權C由賣方B轉讓予買方完成後四十五(45)個工作日內，合作解除賣方B及／或其關聯實體就項目公司C負債提供的所有擔保。

股權C的轉讓及出售貸款C的轉讓將於2022年1月30日或之前完成。倘若訂約方未能在2022年1月30日之前完成有關交易，則完成日期將順延至2022年2月15日或訂約方可能協定的有關較後日期。

## 代價

根據買賣協議C，代價(「代價C」)初步協定為人民幣305,212,866.56元(可予調整)，包括(i)出售股權C的代價人民幣132,004,750.56元；及(ii)轉讓出售貸款C的代價人民幣173,208,116.00元。

代價C須於轉讓股權C及轉讓出售貸款C完成後由買方以現金悉數支付予賣方B。

倘於股權C轉讓完成前，項目公司C股權持有人批准項目公司C向賣方B分派溢利及／或儲備，則代價C應減去賣方B收到的有關分派的實際金額。

代價C由賣方B與買方進行公平協商後釐定，當中參考(其中包括)(i)項目公司C的財務狀況，尤其是項目公司C於自2021年7月9日(即其註冊成立日期)起至2021年12月31日止期間產生的虧損淨額；(ii)出售貸款C於本公告日期的金額；(iii)物業C附近類似物業的現行市價；及(iv)中國目前的物業市場狀況。



## 訂約方的資料

### 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、建設、房管及商業等多個領域。

賣方A為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期持有項目公司A的24%股權。賣方A主要於中國從事物業開發及就旅遊發展項目的規劃提供諮詢服務。

賣方B為一家於中國成立的有限公司。於本公告日期，賣方B持有(i)項目公司B的33%股權；及(ii)項目公司C的33%股權。賣方B主要於中國從事為企業提供管理諮詢服務。

### 買方的資料

買方為一家於中國成立的有限公司。於本公告日期，買方持有(i)項目公司A的76%股權；(ii)項目公司B的33%股權；及(iii)項目公司C的34%股權。買方主要於中國從事投資及發展物業、物業銷售及租賃以及商業住宅銷售。

買方為中國海外宏洋集團有限公司的間接全資附屬公司，該公司為一家於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：81)。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 項目公司的資料

#### 項目公司A

項目公司A為一家於中國成立的有限公司及註冊股本為人民幣900,000,000元，及其股權由賣方A及買方分別擁有24%及76%。項目公司A的主要業務為於中國從事物業開發。

項目公司A的主要資產為物業A，該物業位於中國浙江省義烏市稠江街道，貝村路與文政東路交叉口東南側。物業A的總建築面積約為138,442平方米，地盤面積約為43,820平方米，擬開發為商住物業。該項目目前正在建設中，建築工程預計將於2023年10月完工。

根據中國公認會計原則編製的項目公司A於2021年6月11日(即其註冊成立日期)至2021年12月31日止期間的財務資料載列如下：

**2021年6月11日**  
**(註冊成立日期)至**  
**2021年12月31日止**  
**期間**  
(經審核)

除稅前虧損	約人民幣8,317,000元
除稅後虧損	約人民幣6,288,000元

於2021年12月31日，項目公司A的經審核資產淨值為約人民幣893,712,000元。

### **項目公司B**

項目公司B為一家於中國成立的有限公司及註冊股本為人民幣400,000,000元，及其股權由賣方B、買方及徐州威銳企業管理諮詢有限公司分別擁有33%、33%及34%。項目公司B的主要業務為於中國從事物業開發。

項目公司B的主要資產為物業B，該物業位於中國江蘇省徐州市經開區城東大道南、鯤鵬路東。物業B的總建築面積約為173,651平方米，地盤面積約為53,949平方米，擬開發為住宅物業。該項目目前正在建設中，建築工程預計將於2024年4月完工。

根據中國公認會計原則編製的項目公司B於2021年7月7日(即其註冊成立日期)至2021年12月31日止期間的財務資料載列如下：

**2021年7月7日**  
**(註冊成立日期)至**  
**2021年12月31日止**  
**期間**  
(經審核)

除稅前虧損	約人民幣1,660,000元
除稅後虧損	約人民幣1,245,000元

於2021年12月31日，項目公司B的經審核資產淨值為約人民幣398,755,000元。

### **項目公司C**

項目公司C為一家於中國成立的有限公司及註冊股本為人民幣450,000,000元，及其股權由賣方B、買方及徐州威湛企業管理諮詢有限公司分別擁有33%、34%及33%。項目公司C的主要業務為於中國從事物業開發。

項目公司C的主要資產為物業C，該物業位於中國江蘇省徐州市銅山區徐蕭公路北側、泉潤公園東側。物業C的總建築面積約為180,466平方米，地盤面積約為61,002平方米，擬開發為住宅物業。該項目目前正在建設中，建築工程預計將於2023年年底完工。

根據中國公認會計原則編製的項目公司C於2021年7月9日(即其註冊成立日期)至2021年12月31日止期間的財務資料載列如下：

**2021年7月9日**  
**(註冊成立日期)至**  
**2021年12月31日止**  
**期間**  
**(經審核)**

除稅前虧損	約人民幣1,635,000元
除稅後虧損	約人民幣1,242,000元

於2021年12月31日，項目公司C的經審核資產淨值為約人民幣448,758,000元。

### **訂立買賣協議的理由及裨益**

經考慮當前市況及中國物業行業經營環境日益嚴峻，董事認為，訂立買賣協議將(i)於出售其於項目公司的權益後為本集團提供即時現金流入，從而增強本集團的流動性及有助於本集團滿足開發其他物業項目的營運資金需求；及(ii)精簡本集團現有業務結構及營運。

董事認為買賣協議之各自條款屬公平合理，及據此擬進行交易符合本公司及股東之整體利益。

### **出售事項的財務影響及所得款項用途**

預期於交易完成後，本公司將會錄得估計虧損約人民幣234,717,000元，其乃參考於買賣協議日期本公司持有股權之公平值約人民幣250,288,000元(即本公司將自出售股權收取的總代價)，經扣除以下各項後釐定：

- (i) 本公司持有項目公司以權益法核算之未經審計投資淨值約人民幣494,170,000元；

(ii) 債務重組虧損約人民幣69,851,000元。有關虧損源自以代價人民幣422,386,052.86元轉讓於本公告日期面值為人民幣492,236,935.20元的出售貸款A；及

(iii) 交易產生的遞延所得稅影響約人民幣79,016,000元。

本公司將錄得之實際虧損有待審核。

交易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。

## 上市規則的涵義

由於買賣協議乃由本集團與相同訂約方訂立，故根據上市規則第14.22條，訂立買賣協議須如同一項交易合併計算。

由於買賣協議項下擬進行交易按上市規則第14.07條計算之一項或多項適用百分比率整體合併計算超過5%但低於25%，故該等交易共同構成上市規則第14章項下本公司之一項須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的申報及公告規定，惟豁免遵守股東批准之規定。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙及用語具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會；

「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；

「股權A」 指 賣方A持有項目公司A的24%股權，相應註冊股本為人民幣216,000,000.00元，且已由賣方A繳足；

「股權B」	指 賣方B持有項目公司B的33%股權，相應註冊股本為人民幣132,000,000.00元，且已由賣方B繳足；
「股權C」	指 賣方B持有項目公司C的33%股權，相應註冊股本為人民幣148,500,000.00元，且已由賣方B繳足；
「股權」	指 股權A、股權B及股權C；
「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；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則，經不時修訂；
「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；
「項目公司」	指 項目公司A、項目公司B及項目公司C；
「項目公司A」	指 義烏海創房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「項目公司B」	指 徐州威拓房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「項目公司C」	指 徐州潤耀地產有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「物業A」	指 項目公司A的主要資產，其詳情載於本公告「訂約方的資料 — 項目公司的資料 — 項目公司A」一節；
「物業B」	指 項目公司B的主要資產，其詳情載於本公告「訂約方的資料 — 項目公司的資料 — 項目公司B」一節；

「物業C」	指	項目公司C的主要資產，其詳情載於本公告「訂約方的資料 — 項目公司的資料 — 項目公司C」一節；
「買方」	指	中海宏洋地產集團有限公司，一間於中國成立的有限公司；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「買賣協議A」	指	賣方A與買方就轉讓股權A及轉讓出售貸款A訂立日期為2022年1月28日的買賣協議；
「買賣協議B」	指	賣方B與買方就轉讓股權B及轉讓出售貸款B訂立日期為2022年1月28日的買賣協議；
「買賣協議C」	指	賣方B與買方就轉讓股權C及轉讓出售貸款C訂立日期為2022年1月28日的買賣協議；
「買賣協議」	指	買賣協議A、買賣協議B及買賣協議C；
「出售貸款A」	指	於本公告日期項目公司A結欠賣方A之全部款項，金額為人民幣492,236,935.20元；
「出售貸款B」	指	於本公告日期項目公司B結欠賣方B之全部款項，金額為人民幣154,117,828.00元；
「出售貸款C」	指	於本公告日期項目公司C結欠賣方B之全部款項，金額為人民幣173,208,116.00元；
「出售貸款」	指	出售貸款A、出售貸款B及出售貸款C；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「交易」	指	買賣協議項下擬進行的有關交易；

- 「賣方A」 指 上海濱湖旅遊發展有限公司，一家於中國成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司；
- 「賣方B」 指 徐州雅建企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司；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1月28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