

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 出售於兩間項目公司的股權 及轉讓相關股東貸款

出售於兩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9月1日，(i)北京雅信及北京雅建(作為賣方)與買方及項目公司A訂立股權轉讓協議A，據此，賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意購買及接納轉讓股權A、出售貸款I及出售貸款II，總代價為人民幣520,000,000.00元；及(ii)賣方、買方及項目公司B訂立股權轉讓協議B，據此，賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意購買及接納轉讓股權B、出售貸款III及出售貸款IV，總代價為人民幣160,000,000.00元。交易的總代價為人民幣680,000,000.00元。

上市規則的涵義

由於股權轉讓協議乃由本集團與相同買方訂立，故根據上市規則第14.22條，訂立股權轉讓協議A及股權轉讓協議B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9月1日，(i)北京雅信及北京雅建(作為賣方)與買方及項目公司A訂立股權轉讓協議A，據此，賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意購買及接納轉讓股權A、出售貸款I及出售貸款II，總代價為人民幣520,000,000.00元；及(ii)賣方、買方及項目公司B訂立股權轉讓協議B，據此，賣方有條件同意出售及轉讓，而買方有條件同意購買及接納轉讓股權B、出售貸款III及出售貸款IV，總代價為人民幣160,000,000.00元。交易的總代價為人民幣680,000,000.00元。

股權轉讓協議的主要條款概述如下：

股權轉讓協議A

日期

2022年9月1日

訂約方

- (a) 賣方(北京雅信及北京雅建)；
- (b) 買方(項目公司A的50%股權持有人)；及
- (c) 項目公司A。

主題事項

根據股權轉讓協議A：

- (a) 北京雅信有條件同意出售及買方有條件同意購買項目公司A約39.44%股權(相應註冊股本為人民幣560,000,000.00元，且已悉數繳足股款)，且北京雅信有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款I；及

- (b) 北京雅建有條件同意出售及買方有條件同意購買項目公司A約10.56%股權(相應註冊股本為人民幣150,000,000.00元，且已悉數繳足股款)，且北京雅建有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款II。

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。

代價及付款條款

買方須向賣方支付總代價人民幣520,000,000.00元，其中：

- (a) 買方須向北京雅信支付總代價人民幣488,424,900.00元，包括(i)轉讓項目公司A約39.44%股權的代價人民幣8,424,900.00元；及(ii)轉讓出售貸款I的代價人民幣480,000,000.00元；
- (b) 買方須向北京雅建支付總代價人民幣31,575,100.00元，包括(i)轉讓項目公司A約10.56%股權的代價人民幣2,256,600.00元；及(ii)轉讓出售貸款II的代價人民幣29,318,500.00元。

代價須按以下方式以現金支付：

- (a) 於簽署股權轉讓協議A日期，買方須向北京雅信支付人民幣438,424,900.00元(相當於(i)轉讓相關股權的全部代價人民幣8,424,900.00元；及(ii)轉讓出售貸款I的部分代價人民幣430,000,000.00元)及向北京雅建支付人民幣31,575,100.00元(相當於轉讓相關股權及轉讓出售貸款II的全部代價)；及
- (b) 買方須於2022年9月30日或之前將轉讓出售貸款I的代價餘額人民幣50,000,000.00元存入北京雅信指定的銀行賬戶內。

股權轉讓協議A項下的代價乃經賣方與買方公平磋商後按一般商業條款釐定，並經參考(其中包括)：(i)根據獨立估值師出具的估值報告，股權A應佔項目公司A於2022年8月31日的經評估資產淨值約人民幣10,900,000元；(ii)出售貸款I及出售貸款II各自於本公告日期的金額；(iii)項目公司A的過往表現及財務狀況；及(iv)中國當前的物業市場狀況。

完成

出售貸款I及出售貸款II應於緊隨股權轉讓協議A簽署後轉讓。

訂約方應自股權轉讓協議A簽署之日起兩個營業日內，備妥、簽立及提交所有相關文件，並辦妥所有必要程序，以便向有關工商管理部門登記股權A轉讓、董事及監事(其中現有人員應由買方提名的人士取代)以及與項目公司A有關的股權持有人變動並使之生效。股權A轉讓應視作於完成向有關工商管理部門登記有關轉讓及上述管理人員及股權持有人變動之日完成。

此外，於賣方完成向買方轉讓股權A之日後，訂約方將合作以解除本公司就項目公司A債務提供的所有擔保。

股權轉讓協議B

日期

2022年9月1日

訂約方

- (a) 賣方(北京雅信及北京雅建)；
- (b) 買方(項目公司B的50%股權持有人)；及
- (c) 項目公司B。

主題事項

根據股權轉讓協議B：

- (a) 北京雅信有條件同意出售及買方有條件同意購買項目公司B約38.10%股權(相應註冊股本為人民幣160,000,000.00元，且已悉數繳足股款)，且北京雅信有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款III；及
- (b) 北京雅建有條件同意出售及買方有條件同意購買項目公司B約11.90%股權(相應註冊股本為人民幣50,000,000.00元，且已悉數繳足股款)，且北京雅建有條件同意轉讓及買方有條件同意接納轉讓出售貸款IV。

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。

代價及付款條款

買方須向賣方支付總代價人民幣160,000,000.00元，其中：

- (a) 買方須向北京雅信支付總代價人民幣126,459,700.00元，包括(i)轉讓項目公司B約38.10%股權的代價人民幣3,809,600.00元；及(ii)轉讓出售貸款III的代價人民幣122,650,100.00元；
- (b) 買方須向北京雅建支付總代價人民幣33,540,300.00元，包括(i)轉讓項目公司B約11.90%股權的代價人民幣1,190,400.00元；及(ii)轉讓出售貸款IV的代價人民幣32,349,900.00元。

代價須按以下方式以現金支付：

- (a) 於簽署股權轉讓協議B日期，買方須向北京雅信支付人民幣46,459,700.00元(相當於(i)轉讓相關股權的全部代價人民幣3,809,600.00元；及(ii)轉讓出售貸款III的部分代價人民幣42,650,100.00元)及向北京雅建支付人民幣33,540,300.00元(相當於轉讓相關股權及轉讓出售貸款IV的全部代價)；及

(b) 買方須於2022年10月18日或之前將轉讓出售貸款III的代價餘額人民幣80,000,000.00元存入北京雅信指定的銀行賬戶內。

股權轉讓協議B項下的代價乃經賣方與買方公平磋商後按一般商業條款釐定，並經參考(其中包括)：(i)根據獨立估值師出具的估值報告，股權B應佔項目公司B於2022年8月31日的經評估資產淨值約人民幣5,400,000元；(ii)出售貸款III及出售貸款IV各自於本公告日期的金額；(iii)項目公司B的過往表現及財務狀況；及(iv)中國當前的物業市場狀況。

完成

出售貸款III及出售貸款IV應於緊隨股權轉讓協議B簽署後轉讓。

訂約方應自股權轉讓協議B簽署之日起兩個營業日內，備妥、簽立及提交所有相關文件，並辦妥所有必要程序，以便向有關工商管理部門登記股權B轉讓、管理人員(包括法定代表人、董事、監事及總經理)(其中現有人員應由買方提名的人士取代)以及與項目公司B有關的股權持有人變動並使之生效。股權B轉讓應視作於完成向有關工商管理部門登記有關轉讓及上述管理人員及股權持有人變動之日完成。

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、環保及商業等多個領域。

北京雅信為一家於2017年2月22日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。於本公告日期，北京雅信持有項目公司A約39.44%的股權及項目公司B約38.10%的股權。北京雅信主要於中國從事房地產開發及銷售。

北京雅建為一家於2017年10月30日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。於本公告日期，北京雅建持有項目公司A約10.56%的股權及項目公司B約11.90%的股權。北京雅建主要於中國從事提供企業管理服務。

買方的資料

買方為一家於2017年6月8日在中國成立的有限公司。於本公告日期，買方持有項目公司A的50%股權及項目公司B的50%股權。買方主要從事投資控股。

買方為路勁基建有限公司(一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市，股份代號：1098)的間接全資附屬公司。

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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2017年8月14日在中國成立的有限公司，註冊股本為人民幣1,420,000,000.00元，及其股權由北京雅信、北京雅建及買方分別擁有約39.44%、約10.56%及50%。項目公司A的主要業務為於中國從事房地產開發及經營。

項目公司A為就進行物業A所涉及的住宅項目的開發及建設而成立的合資公司，物業A為位於中國山東省濟南市歷下區的一幅土地。有關開發項目的佔地面積為約5萬平方米及規劃建築面積為約22萬平方米。

於本公告日期，該物業的建設已大部分完工。有關開發項目的部分單位先前已出售並交付，餘下部分將根據當地市場狀況適時推向市場。

根據中國公認會計原則編製的項目公司A於截至2021年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料概要載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前虧損淨額	約10,485	約50,912
除稅後虧損淨額	約7,864	約50,912

項目公司A於2021年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣20,000,000元。

項目公司B

項目公司B為一家於2017年12月29日在中國成立的有限公司，註冊股本為人民幣420,000,000.00元，及其股權由北京雅信、北京雅建及買方分別擁有約38.10%、約11.90%及50%。項目公司B的主要業務為於中國從事房地產開發及經營。

項目公司B為就進行物業B所涉及的住宅項目的開發及建設而成立的合資公司，物業B為位於中國山東省濟南市歷下區的一幅土地。有關開發項目的佔地面積為約2萬平方米及規劃建築面積為約9萬平方米。

於本公告日期，該物業的建設已大部分完工。有關開發項目的部分單位先前已出售並交付，餘下部分將根據當地市場狀況適時推向市場。

根據中國公認會計原則編製的項目公司B於截至2021年12月31日止兩個年度的經審核財務資料概要載列如下：

	截至2020年 12月31日止年度 (經審核) 人民幣千元	截至2021年 12月31日止年度 (經審核) 人民幣千元
除稅前虧損淨額	約3,486	約36,876
除稅後虧損淨額	約3,506	約31,103

項目公司B於2021年12月31日的經審核資產淨值約為人民幣53,300,000元。

訂立股權轉讓協議的理由及裨益

鑒於當前市況及中國物業行業經營環境日益嚴峻，董事認為，訂立股權轉讓協議將(i)於出售其於項目公司的權益後為本集團產生即時現金流入，進而改善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。

董事認為股權轉讓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，本公司將錄得估計虧損約人民幣600,000元，其乃經參考於股權轉讓協議日期本公司所持股權A及股權B的出售總代價約人民幣15,700,000元，其中扣除本公司所持股權A及股權B於2022年8月31日的未經審核資產淨值約人民幣16,300,000元計算所得。

出售貸款的代價相等於其賬面值，因此，對本集團並無損益影響。

本公司將錄得的實際虧損有待審核。

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資金所需。

上市規則的涵義

由於股權轉讓協議乃由本集團與相同買方訂立，故根據上市規則第14.22條，訂立股權轉讓協議A及股權轉讓協議B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。

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：

「北京雅建」	指 北京雅建企業管理有限責任公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司；
「北京雅信」	指 北京雅信房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司；
「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	包括(i)北京雅信所持項目公司A約39.44%股權，相應註冊股本人民幣560,000,000.00元已由北京雅信悉數繳足；及(ii)北京雅建所持項目公司A約10.56%股權，相應註冊股本人民幣150,000,000.00元已由北京雅建悉數繳足；
「股權B」	指	包括(i)北京雅信所持項目公司B約38.10%股權，相應註冊股本人民幣160,000,000.00元已由北京雅信悉數繳足；及(ii)北京雅建所持項目公司B約11.90%股權，相應註冊股本人民幣50,000,000.00元已由北京雅建悉數繳足；
「股權轉讓協議A」	指	賣方、買方及項目公司A就轉讓股權A及轉讓出售貸款I及出售貸款II所訂立日期為2022年9月1日的股權轉讓協議；
「股權轉讓協議B」	指	賣方、買方及項目公司B就轉讓股權B及轉讓出售貸款III及出售貸款IV所訂立日期為2022年9月1日的股權轉讓協議；
「股權轉讓協議」	指	股權轉讓協議A及股權轉讓協議B；
「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及項目公司B；

「項目公司A」	指 濟南雋盛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 濟南雅雋房地產開發有限公司，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；
「買方」	指 濟南雋恒房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為一名獨立第三方；
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣；
「出售貸款I」	指 於本公告日期項目公司A結欠北京雅信之全部款項，金額為人民幣480,000,000.00元；
「出售貸款II」	指 於本公告日期項目公司A結欠北京雅建之全部款項，金額為人民幣29,318,500.00元；
「出售貸款III」	指 於本公告日期項目公司B結欠北京雅信之全部款項，金額為人民幣122,650,100.00元；
「出售貸款IV」	指 於本公告日期項目公司B結欠北京雅建之全部款項，金額為人民幣32,349,900.00元；
「出售貸款」	指 出售貸款 I、出售貸款II、出售貸款III及出售貸款IV；
「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 股權轉讓協議項下擬進行的有關交易；

「賣方」 指 北京雅信及北京雅建；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9月1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