

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)

### 有關提供財務資助之 須予披露交易

#### 向傲哲投資提供財務資助

於2022年5月16日，共青城(作為貸款人)與傲哲投資(作為借款人)訂立貸款協議一，據此，共青城向傲哲投資提供本金額為人民幣6億元的貸款一，且於共青城與傲哲投資訂立貸款協議二之前已悉數償還貸款一及利息。

此外，於2022年7月1日，共青城(作為貸款人)與傲哲投資(作為借款人)訂立貸款協議二，據此，共青城向傲哲投資提供本金額為人民幣6億元的貸款二。於本公告日期，已悉數償還貸款二及利息。

#### 向卓雅教育提供財務資助

於2022年4月18日，雅天網絡(作為貸款人)與卓雅教育(作為借款人)訂立貸款協議三，據此，雅天網絡向卓雅教育提供本金額為人民幣7億元的貸款三。於本公告日期，已悉數償還貸款三及利息。

## 上市規則涵義

由於有關向傲哲投資及卓雅教育提供的每筆貸款的一項或多項適用百分比率均超過5%但低於25%，因此以財務資助形式提供的每筆貸款均構成本公司的須予披露交易並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

然而，由於每筆貸款均不超過本公司的8%資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)，因此提供貸款毋須遵守上市規則第13.13條項下的公告規定。

本公司了解到，儘管從直接全資擁有共青城及雅天網絡的雅生活的角度來看，每筆貸款均未達到上市規則第14章規定的相關通知及公告門檻，惟本公司仍須對該等貸款作出披露。

由於共青城及雅天網絡中負責訂立貸款協議的相關員工遺漏遵守本集團的內部監控政策及財務報告規定，貸款協議並未提請本公司層面垂注以供董事會批准，因而董事會於貸款協議訂立時並無機會審閱及批准貸款協議，因此，本公司未能及時遵守上市規則第14章的通知及公告規定。本公司謹此強調，其無意於向公眾作出的披露中保留與任何貸款有關的任何資料。

## 補救措施

為確保日後妥為遵守上市規則，本公司正採取本公告所載的多項補救措施。

各份貸款協議的主要條款概述如下。

### 貸款協議一

貸款協議一之日期	:	2022年5月16日
貸款人	:	共青城
借款人	:	傲哲投資
本金額	:	人民幣600,000,000元
利率	:	每年6%

期限：自提取貸款一之日起計兩個月

還款：傲哲投資須於貸款一到期前或到期時償還本金及利息。貸款一連同利息已於共青城與傲哲投資訂立貸款協議二之前悉數償還。

### 貸款協議二

貸款協議二之日期：2022年7月1日

貸款人：共青城

借款人：傲哲投資

本金額：人民幣600,000,000元

利率：每年6%

期限：自提取貸款二之日起計六個月

還款：傲哲投資須於貸款二到期前或到期時償還本金及利息。於本公告日期，貸款二連同利息已悉數償還。

### 貸款協議三

貸款協議三之日期：2022年4月18日

貸款人：雅天網絡

借款人：卓雅教育

本金額：人民幣700,000,000元

利率：每年10%，其後根據雅天網絡與卓雅教育於2022年12月1日訂立的補充協議降至每年5%。

期限：自提取貸款三之日起至2022年12月30日，根據雅天網絡與卓雅教育於2022年12月1日訂立的補充協議延長至2023年12月30日。

- 還款** : 卓雅教育須於貸款三到期前或到期時償還本金及利息。於本公告日期，已悉數償還貸款三及利息。
- 抵押** : 卓雅教育以質押其於廣州卓樂所擁有的29%登記股權作為抵押。

### 釐定貸款協議的利率及期限的基準

各貸款協議項下的利率及期限均由其訂約方在符合中國相關法律及法規的情況下經公平友好磋商釐定。各貸款協議項下的利率不超過相關時間中國貸款最優惠利率(即中國人民銀行授權的全國銀行間同業拆借中心所報的一年期貸款最優惠利率約3.7%)的三倍。

### 貸款相關信貸風險的資料

每筆貸款均基於本集團的信貸風險評估而批准，包括下列參數：

- (i) 合法性，經本集團對傲哲投資及卓雅教育的工商信息核查，並信納兩家公司均為中國註冊成立的有限公司並正常經營；
- (ii) 安全性，經本集團查閱企業徵信平台，傲哲投資及卓雅教育均無不良徵信記錄或重大法律糾紛，經營風險評估為可控。此外，本集團已考慮到傲哲投資為香港聯交所上市公司時代中國的附屬公司。經查閱時代中國的公開信息，包括其2021財政年度審計報告與其當時經穆迪評定的B2境外主體信用評級及經中誠信評級集團評定的AAA境內公開市場債務評級等相關資料，並對其經營方針、資產質量、短期流動性及融資空間等方面進行評估後，本集團將時代中國以往信貸記錄列為可接受範圍之內。考慮到相關貸款一及二的期限較短且時代中國具有統籌還款能力，本集團認為時代中國的還款風險可控。就卓雅教育而言，本

集團注意到其作為國內具規模的教育投資管理企業，業務基礎扎實，現金流穩定。卓雅教育同時已將其於主要附屬公司廣州卓樂所擁有的29%註冊股權提供質押。廣州卓樂持有近100家幼兒園，全中國布局50多個城市，包括廣州、長沙、重慶、昆明及洛陽等重點城市，是卓雅教育旗下核心資產及卓雅教育旗下幼兒園業務的主要經營平台，其資產規模按上述質押比例可覆蓋貸款三。本集團認為與貸款三有關的還款風險可控；及

- (iii) 效益性，每筆貸款的商業條款設定均基於市場化及合法合規的原則。經與相關借款人友好協商後，每筆貸款的利率水平設定不超過當期中國人民銀行銀行間同業拆借市場報價利率一年期貸款最優惠年利率3.7%的三倍。本集團已確定每筆貸款收益均高於本集團同期理財收益水平，且每筆貸款的風險回報屬合理。

## 貸款資金

每筆貸款均以本集團的一般營運資金撥付。

## 借款人及廣州卓樂的資料

傲哲投資為一家於中國成立的有限公司，其主營業務包括投資活動及企業管理。傲哲投資的最終實益擁有人為時代中國。

卓雅教育為一家於中國成立的有限公司，其主營業務包括提供幼兒托育服務、幼兒園教育及社區服務。卓雅教育的最終實益擁有人為一個名為陸煥炫的個人。

廣州卓樂為一家於中國成立的有限公司，其主營業務包括提供學前教育及社區服務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，借款人、廣州卓樂及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方，且與本公司並無關連。

## 有關本集團的資料

本公司為於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(股份代號：3383)。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、環保及建設等多個領域。

### 訂立貸款協議的理由

傲哲投資因其現金流需求而向本集團申請授予貸款一及貸款二。傲哲投資過往曾向本集團的物業管理附屬公司(主要業務包括物業管理及提供與物業相關的配套設施)引入多個商機及項目，協助本集團對相關項目進行盡職審查工作，並促使本集團與該等項目的交易對方進行商討。為激勵傲哲投資日後向本集團引入更多項目及商機，與時代中國於物業管理領域保持持續友好的業務關係及同時獲取合理的利息收入，本公司已追認訂立貸款協議一及貸款協議二並向傲哲投資授予貸款一及貸款二。

卓雅教育因其現金流需求而向本集團申請授予貸款三。鑒於本集團的物業管理附屬公司之主要業務包括物業管理及提供與物業相關配套設施(例如為業主提供多樣化、高質量的幼兒托育、家庭設備維護、室內保潔等社區增值服務)，因此本集團的物業管理附屬公司希望(i)與卓雅教育合作，發展其提供小區幼托及幼兒園的配套增值服務的業務及(ii)穩定其與在幼托及幼兒園行業積累深厚經驗及資源的卓雅教育的業務關係及鑒於提供貸款三將使本集團同時獲取合理的利息收入，本公司已追認訂立貸款協議三並向卓雅教育授予貸款三，該貸款以卓雅教育質押其於廣州卓樂所持有的29%股權作為抵押。

由於下文「上市規則涵義」一節所述理由，貸款協議並未提請本公司層面垂注以供董事會批准，因而董事會於貸款協議訂立時並無機會審閱及批准貸款協議。董事會現已審閱各份貸款協議的條款(包括適用利率)，並知悉有關條款經由本集團與相關借

款人公平磋商且根據本集團的信貸政策按一般商業條款訂立。經計及對借款人所進行令人信納的盡職調查及其信貸記錄，以及與借款人之間的潛在業務及合作機會，董事認為及追認貸款協議的條款屬公平合理，且訂立貸款協議符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則涵義

由於有關向傲哲投資及卓雅教育提供的每筆貸款的一項或多項適用百分比率均超過5%但低於25%，因此以財務資助形式提供的每筆貸款均構成本公司的須予披露交易並須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

然而，由於每筆貸款均不超過本公司的8%資產比率(定義見上市規則第14.07(1)條)，因此提供貸款毋須遵守上市規則第13.13條項下的公告規定。

本公司了解到，儘管從直接全資擁有共青城及雅天網絡的雅生活的角度來看，每筆貸款均未達到上市規則第14章規定的相關通知及公告門檻，惟本公司仍須對該等貸款作出披露。

由於共青城及雅天網絡中負責訂立貸款協議的相關員工遺漏遵守本集團的內部監控政策及財務報告規定，貸款協議並未提請本公司層面垂注以供董事會批准，因而董事會於貸款協議訂立時並無機會審閱及批准貸款協議，因此，本公司未能及時遵守上市規則第14章的通知及公告規定。本公司謹此強調，其無意於向公眾作出的披露中保留與任何貸款有關的任何資料。

## 補救措施

為確保日後妥為遵守上市規則，本公司正採取多項補救措施：

1. 本公司將根據上市規則第14.07(4)條每日計算其市值，並告知負責代表本集團附屬公司訂立交易的相關員工在不觸發本公司須就本公司代價比率(定義見上市規則第14.07(4)條)遵守上市規則第14章項下通知及公告規定的情況下本集團可就交易(定義見上市規則第14.04(1)條)訂立的最高金額(或若上市規則第14.22及14.23條適用，則為總金額)。

2. 同樣，本公司將定期(例如，當其賬目或中期報告發佈時，或當其已發行股份總數發生變動時)告知負責代表本集團附屬公司訂立交易的相關員工在不觸發本公司須就本公司資產比率、盈利比率、收益比率及股本比率(定義分別見上市規則第14.07(1)、(2)、(3)及(5)條)遵守上市規則第14章項下通知及公告規定的情況下本集團可就交易(定義見上市規則第14.04(1)條)訂立的最高金額(或若上市規則第14.22及14.23條適用，則為總金額)。
3. 本公司將加強其與本集團附屬公司的內部溝通及財務報告，並要求提前通知本公司有關本集團擬訂立的任何交易(定義見上市規則第14.04(1)條)。
4. 本公司將為相關負責人員安排有關上市規則第14章項下相關規定的進一步培訓，以加強及鞏固彼等對須予公佈交易有關的現有知識，以及彼等於早期階段識別潛在問題的能力。
5. 本公司將加強其內部監控政策以確保及時就須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定的交易作出披露，並將考慮委聘內部監控顧問以識別本集團的任何其他潛在不足之處。
6. 本公司審核委員會(由四名獨立非執行董事組成)將加強審查及完善本公司現有的內部監控制度及財務申報制度。
7. 本公司將於有需要時尋求法律意見及／或其他專業意見，以確保本集團妥為遵守上市規則的相關規定。

## 釋義

除另有界定者外，於本公告內，下列詞彙具有以下涵義：

「雅生活」	指	雅生活智慧城市服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市，為本公司的直接非全資附屬公司。其擁有物業管理服務、業主增值服務、城市服務及外延增值服務四大業務線；
「傲哲投資」	指	廣州市傲哲投資有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「董事會」	指	董事會；
「借款人」	指	傲哲投資及卓雅教育，各稱及總稱借款人；
「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	具有上市規則所賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；
「共青城」	指	共青城樂享薈投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為雅生活的直接全資附屬公司及本公司的間接非全資附屬公司。其主營業務包括項目投資及產業投資；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州卓樂」	指	廣州卓樂科教投資有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「H股」	指	雅生活普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市股份，以港元認購及交易並在聯交所上市；

「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「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；
「貸款協議」	指	貸款協議一、貸款協議二及貸款協議三之統稱；
「貸款協議一」	指	共青城(作為貸款人)與傲哲投資(作為借款人)就提供貸款一所訂立日期為2022年5月16日的貸款協議；
「貸款協議二」	指	共青城(作為貸款人)與傲哲投資(作為借款人)就提供貸款二所訂立日期為2022年7月1日的貸款協議；
「貸款協議三」	指	雅天網絡(作為貸款人)與卓雅教育(作為借款人)就提供貸款三所訂立日期為2022年4月18日的貸款協議；
「貸款」	指	貸款一、貸款二及貸款三之統稱及各自為貸款；
「貸款一」	指	共青城根據貸款協議一向傲哲投資提供本金額為人民幣6億元的貸款；
「貸款二」	指	共青城根據貸款協議二向傲哲投資提供本金額為人民幣6億元的貸款；
「貸款三」	指	雅天網絡根據貸款協議三向卓雅教育提供本金額為人民幣7億元的貸款；
「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；
「股東」	指	本公司股東；

「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；
「時代中國」	指 時代中國控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1233)；
「雅天網絡」	指 廣州市雅天網絡科技有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為雅生活的直接全資附屬公司及本公司的間接非全資附屬公司。其主營業務包括軟件開發、提供信息系統集成及電子技術服務以及信息技術諮詢服務；
「卓雅教育」	指 廣州卓雅教育投資有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「%」	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7月25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#及彭說龍博士#。

\* 執行董事

\*\* 非執行董事

# 獨立非執行董事