

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)

補充公告 有關出售及收購股權及轉讓相關股東貸款 之須予披露交易

茲提述本公司日期為2024年2月7日內容有關該等希爾美協議、該等博爾美協議及債務抵銷協議的公告(「該公告」)。除非另有說明，本公告所用詞彙與該公告所採納者具有相同涵義。

除該公告披露的資料外，董事會謹此提供補充資料。

該等希爾美協議的代價基準

鑒於中國房地產市場經營環境充滿挑戰，以及金融機構收緊對房地產項目融資的控制，從本集團的角度來看，訂立該等希爾美協議旨在讓南通雅信(本公司的間接非全資附屬公司)以股權及股東貸款的形式撤回其於希爾美的全部原有投資，而由於星合投資亦同樣希冀撤回其於博爾美的全部原有投資，則該等博爾美協議乃為南通雅信增持其於博爾美股份而訂立。訂約方亦進一步訂立債務抵銷協議，該協議抵銷該等希爾美協議及該等博爾美協議項下的代價，且訂約方同意在淨額上進一步折讓約40%，更多詳細原因載於下文「債務抵銷協議項下的折讓基準」一段。

該等希爾美協議項下的代價合共為人民幣328,807,301元，包括(1)人民幣10,000,000元，即按相等於南通雅信所支付原有出資之金額出售希爾美權益之代價；及(2)人民幣318,807,301元，即按相等於南通雅信向希爾美授予股東貸款的原始金額之金額轉讓希爾美貸款的代價。由於股東貸款由希爾美各股東按其於希爾美的股權比例出資，且股東擬將各股東出資的股東貸款作為準權益，使得股東貸款佔比大於出資比例，可以主要且更靈活地用於希爾美的營運資金用途，南通雅信原先以出資及股東貸款方式支付的金額一併計算，合計人民幣328,807,301元應作為南通雅信對希爾美作出的原始投資。

正如該公告所披露，(1)希爾美於2023年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣549,620,775.94元(即歸屬於希爾美權益的希爾美於2023年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣219,848,310.38元)；(2)希爾美於截至2022年及2023年12月31日止年度的除稅前虧損淨額分別約為人民幣300,950元及人民幣177,180元；及(3)希爾美物業的建設於該公告日期及本公告日期尚未動工。此外，希爾美物業所在城市啟東市的房地產市場一直處於低迷狀態，短期內並無明顯的復甦前景，因此，董事認為希爾美物業短期內發展潛力及定價能力比較低，預計本集團需較長時間實現投資回報。

儘管董事會在評估該等希爾美協議的代價是否公平合理，以及其是否符合本公司及其股東的整體利益時並未考慮獨立估值，董事會認為，鑒於希爾美物業僅處於初步開發階段、房地產市場及融資環境前景不明朗，希爾美截至2022年及2023年12月31日止年度已蒙受一定虧損淨額，及綜合預計希爾美現金流回報難度及虧損將在短期內維持，董事會決定，鑒於星合投資亦同意通過該等博爾美協議按原先投資金額撤回其於博爾美的投資，此乃本集團通過該等希爾美協議按原先投資金額人民幣328,807,301元撤回其於希爾美的投資的良機。

鑒於上述情況，董事認為，該等希爾美協議項下的代價屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。

債務抵銷協議項下的折讓基準

正如該公告所披露，於扣除該等希爾美協議及該等博爾美協議項下代價後所得出的淨額人民幣127,659,841元被抵銷及進一步折讓約40%（「折讓」），因此應付金額應為人民幣76,595,905元（即星合投資最終應付及南通雅信應收的金額）。

董事會謹此澄清，債務抵銷協議各方的意圖是債務抵銷協議中應用的折讓主要用於折讓該等希爾美協議項下南通雅信應收的代價。該等博爾美協議項下的代價不打算進行折讓，原因為正如該公告所披露及於本公告日期，博爾美物業的建設與希爾美物業的發展狀況相比處於後期階段，且博爾美物業已具備推出市場的條件，視乎當地市場情緒而定，從而為本集團於博爾美的投資帶來回報。

儘管董事會在評估折讓的公平性及合理性時並無考慮獨立估值，惟除該公告所披露的因素以及上文就希爾美物業處於初步開發階段、房地產市場前景不明朗及希爾美過往財務狀況以及鑒於博爾美物業開發已進入後期階段，通過該等博爾美協議進一步投資博爾美的前景看好所進一步闡述的因素外，董事亦計及，根據該等希爾美協議，透過將折讓應用於淨額得到應付金額人民幣76,595,905元（即星合投資最終應付及南通雅信應收的金額），本集團（作為賣方）及轉讓人按照星合投資的能力及意願可於較短時間內收回大筆款項人民幣76,595,905元，以更迅速地按照折讓結清該款項，於加快結清後，本集團將能夠補充營運資金及改善流動資金，以及透過釋放希爾美物業開發的資源及盡快將資源重新分配至其他物業項目的開發，優化其資產及資源分配。

另外，董事注意到，希爾美物業周邊類近物業項目從物業開始銷售到最近，平均降價幅度約在30%，董事預計該等物業項目利潤降幅至少40%。而且，如上文披露，希爾美物業於截至本公告日期尚未動工，預計未來市場走勢及融資環境短期改善可能性不大，故董事相信折讓的幅度屬公平合理。

因此，董事認為，經考慮該等希爾美協議及該等博爾美協議項下擬進行交易，債務抵銷協議項下的安排屬公平合理，及符合本公司及其股東之整體利益。

該等希爾美協議項下擬進行的出售事項的財務影響

董事會謹此澄清，鑒於債務抵銷協議訂約方擬將折讓主要應用於該等希爾美協議項下的代價。於該公告中說明該等希爾美協議項下擬進行的出售事項的財務影響時，董事會將向淨額應用折讓產生的金額人民幣51,063,936元（「折讓金額」，實際上為(i)應付金額人民幣76,595,905元（即星合投資最終應付及南通雅信應收的金額）；與(ii)淨額人民幣127,659,841元之間的差額）歸因於轉讓希爾美貸款。

於完成出售希爾美權益（如上文「該等希爾美協議的代價基準」一段所述，應與轉讓希爾美貸款一併考慮）後，預期本公司將錄得估計虧損約人民幣50,698,936元（於該公告四捨五入至人民幣50,699,000元），其乃下列各項之和：

- (1) 轉讓希爾美權益的收益約人民幣365,000元，計算方法為：(a)人民幣10,000,000元（即出售希爾美權益的代價）減(b)約人民幣9,635,000元（即本集團持有的採用權益法核算的希爾美未經審核投資淨額）；及
- (2) 轉讓希爾美貸款的虧損約人民幣51,063,936元，計算方法為：(a)人民幣318,807,301元（即希爾美貸款於該公告日期的面值）減(b)人民幣267,743,365元（附註）（即希爾美貸款經扣除折讓金額後的價值）。

附註： 人民幣267,743,365元乃經(a)人民幣318,807,301元（即希爾美貸款的面值）減(b)人民幣51,063,936元（即折讓金額）計算得出。

本公司將錄得的實際虧損有待審核。

董事會評估

儘管於完成出售希爾美權益及轉讓希爾美貸款後，預期本公司將錄得估計虧損約人民幣50,698,936元，經考慮上述因素(即希爾美物業處於初步開發階段、房地產市場前景不明朗、希爾美截至2022年及2023年12月31日止年度的虧損淨額、鑒於博爾美物業開發已進入後期階段，通過該等博爾美協議進一步投資博爾美的前景看好以及通過應用債務抵銷協議中的折讓加快收回出售希爾美權益及轉讓希爾美貸款的所得款項對本集團的好處)，董事會認為，出售希爾美權益及轉讓希爾美貸款以及債務抵銷協議屬公平合理，及符合本公司及其股東之整體利益。

除上文所披露者外，該公告所載所有其他資料維持不變，並將於所有方面繼續具有效力。本公告為該公告的補充並應與該公告一併閱讀。

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，2024年3月7日

於本公告日期，董事會由九名成員組成：即陳卓林先生*(主席兼總裁)、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