

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2019年12月18日，雅居樂附屬公司(均為本公司間接全資附屬公司)、投資者及項目公司訂立合作協議，據此，雅居樂附屬公司及投資者將共同投資及開發合作地塊。根據合作協議的條款，投資者已同意向相關雅居樂附屬公司支付人民幣733,485,405元以收購股權並向項目公司出資人民幣932,602,109元。

#### 上市規則涵義

誠如本公司日期為2018年12月11日及2019年2月27日的公告所披露，深圳創喻(定義見該等公告)收購項目公司前直接附屬公司的股權並向其出資(「**先前交易**」)。深圳創喻與投資者均為平安的間接附屬公司。

根據上市規則第14.22條，由於深圳創喻與投資者有關，故根據上市規則第14.07條將交易及先前交易合併計算適用百分比率。

由於一項按上市規則第14.07條計算與交易及先前交易(合計)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

合作協議之主要條款載列如下：

### 日期

2019年12月18日

### 訂約方

- (a) 雅居樂附屬公司；
- (b) 投資者；及
- (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，投資者的最終實益擁有人(及深圳創喻的最終實益擁有人)為本公司多間非重大附屬公司及本集團合營企業公司的主要股東，除上文所述者外，投資者及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

### 主要事項

根據合作協議，雅居樂附屬公司、投資者及項目公司將按雅居樂附屬公司及投資者之間協定的比例51：49(「**協定比例**」)共同對合作地塊進行投資及開發。投資者將不會參與除外地塊及擁有除外地塊的任何權益或權利以及項目公司持有的其他公司的股權。

### 投資者將予支付之款項

根據合作協議的條款，投資者已同意就收購股權向相關雅居樂附屬公司支付總金額人民幣733,485,405元(分別向番禺雅居樂及常旺支付人民幣146,697,081元及人民幣586,788,324元)(「**收購價格**」)及向項目公司出資人民幣932,602,109元(「**出資**」)。

於投資者登記為項目公司15%股權的持有人後三(3)個工作日內，投資者須(i)向相關雅居樂附屬公司支付收購價格人民幣733,485,405元；及(ii)向項目公司支付出資人民幣932,602,109元。

倘投資者未能根據合作協議的條款支付收購價格及出資，投資者需向雅居樂附屬公司支付損害賠償，金額按未支付收購價格及出資金額的日利率0.05%計算。

收購股權及出資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、雅居樂附屬公司就取得合作地塊之土地使用權及合作地塊截至合作協議日期的開發已出資的款項、合作地塊的估計總建築面積、協定比例及與開發合作地塊相關的利潤分配。

訂約方同意，倘土地使用權證及土地使用權轉讓合約所推導出的合作地塊的實際總建築面積與該通知所載的合作地塊的估計總建築面積存在差異，投資者就收購股權及就向項目公司出資應付的金額將根據合作協議的條款作出相應調整，而差額(或超出部分)將於新證書簽發日期後十五(15)日內或訂約方可能協定的較後日期由投資者支付(或獲退還)。

## 條件

完成須待(其中包括)以下條件獲達成或獲投資者以書面豁免後，方可作實：

- (a) 根據中國法律合法設立項目公司並有效存續。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組織章程細則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) 投資者已正式註冊為項目公司15%股權的持有人且項目公司的細則已向中國相關政府部門正式備案登記以及取得項目公司的新營業執照；

- (d) 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委任，且該等變更已提交中國相關政府部門備案登記；
- (e) 項目公司的新任監事及高級管理人員已根據合作協議獲提名及委任，該等變更已提交中國相關政府部門備案登記，且有關監事及高級管理人員已經或被視作已經投入工作；
- (f) 項目公司的副總經理已根據合作協議獲提名及委任，且有關副總經理已經或被視作已經投入工作；
- (g) 已根據合作協議的條款或訂約方協定的其他方式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；
- (h) 投資者合理釐定於簽署合作協議後，雅居樂附屬公司及項目公司並無重大不利變動；
- (i) 已完成對雅居樂附屬公司、項目公司及其關聯方以及合作地塊的盡職審查，且投資者信納盡職審查結果，未獲投資者信納的任何事宜已由雅居樂附屬公司採取必要措施修正。為免存疑，投資者有權於完成前進行進一步盡職審查；
- (j) 雅居樂附屬公司已簽署契據，向投資者抵押彼等所持項目公司的餘下85%股權，作為雅居樂附屬公司根據合作協議及其有關補充協議(如有)履行所有義務的擔保，且上述抵押已於相關中國政府部門登記為第一押記；及
- (k) 概無發生任何與雅居樂附屬公司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投資者於合作協議下的權利的情況。

於訂立合作協議後，除非投資者書面豁免達成任何條件，否則雅居樂附屬公司及項目公司應盡一切合理努力達成條件。雅居樂附屬公司應於2020年1月30日(「**截止日**

期」)前履行所有條件。倘條件並未於截止日期前獲履行或豁免，則投資者可選擇將該截止日期延長至2020年4月30日(「經延長日期」)或終止所有與交易有關的文件。倘條件並未於經延長日期前獲履行或豁免，則除非訂約方另有協定，否則與交易有關的所有文件均應在經延長日期終止。

倘投資者未能於2020年4月30日或之前支付收購價格及出資，則訂約方均有權終止合作協議。

根據合作協議的條文，合作協議於終止後將不再具有任何效力。

## 完成

雅居樂附屬公司應於簽署合作協議後五(5)個工作日內向投資者提交完成方案，包括但不限於下列各項：

- (a) 雅居樂附屬公司與投資者應於特定期限內銷毀項目公司、合作地塊及除外地塊的所有現有公司印章，並刻製新公司印章。雅居樂附屬公司及投資者均應書面確認現有及新公司印章的樣本；
- (b) 雅居樂附屬公司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，並提交投資者以共管；及
- (c) 雅居樂附屬公司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。

完成應於經投資者確認的完成方案執行完畢，且投資者書面批准的日期發生。

於完成後，項目公司將由雅居樂附屬公司及投資者分別擁有85%及15%的股權。儘管投資者在項目公司中擁有15%的股權，雅居樂附屬公司與投資者應僅按協定比例投資於合作地塊及享有合作地塊的利益，雅居樂附屬公司或會於2026年12月31日及項目公司已出售不少於合作土地的總可出售面積的98%當日(以較早者為準)後按當時的評估價值贖回有關股權。投資者概無於除外地塊擁有任何權利或權益或於項目公司持有的其他公司中擁有任何股權。

根據合作協議，所有須經項目公司的董事會及股東批准的重大事宜均須經其全體董事及股東一致批准。因此，雅居樂附屬公司不再對項目公司的董事會或股東大會具有控制權。董事認為，項目公司將不會被視為本公司的間接附屬公司，而其賬目將不再與本集團的賬目綜合入賬。

### **項目公司管理層**

項目公司的董事會由三(3)名董事組成，其中兩(2)名董事由雅居樂附屬公司提名，餘下董事由投資者提名。董事會主席亦為項目公司的法定代表人，並應由雅居樂附屬公司提名。

項目公司亦將分別針對與合作地塊有關的所有事宜以及與除外地塊有關的所有事宜及項目公司所持有公司的股權開立獨立銀行賬戶及財務檔案。

訂約方亦應就合作地塊的開發釐定預算。項目公司開發合作地塊的資金需求應通過金融機構提供的貸款及雅居樂附屬公司以及投資者於協定比例內提供的額外計息資金(以協定預算為限)撥付。

協定預算外開發合作地塊的額外資金及任何附加土地成本及續期費用付款應由雅居樂附屬公司承擔。

### **有關合作地塊的資料**

項目公司已取得四十九(49)幅土地。雅居樂附屬公司與投資者將共同開發七(7)幅土地，包括第BLH-12、BLH-16、BLH-20、BLH-21、BLH-29、BLH-30及BLH-33號地塊(「**合作地塊**」)。餘下地塊將由雅居樂附屬公司單獨開發(「**除外地塊**」)。合作地塊的總佔地面積及總建築面積(根據該通知作出調整後)分別為580,524.38平方米及693,914平方米。

### **有關項目公司的資料**

項目公司為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、

旅遊觀光及商業配套設施及物業項目的出租、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。

### **有關雅居樂附屬公司的資料**

馬里為於1997年4月11日在香港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79.83%的股權，其主要業務為投資控股。

番禺雅居樂為於2000年3月27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3.5%的股權，其主要業務為房地產開發及經營；房地產諮詢服務及物業租賃服務。

常旺為於2007年6月21日在香港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14.27%的股權，其主要業務為投資控股。

堅恆為於2007年8月21日在香港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2.4%的股權，其主要業務為投資控股。

### **有關投資者的資料**

投資者為於2019年4月30日在中國成立的有限責任公司，為獨立第三方。其主要從事企業管理諮詢服務、自有房屋租賃、物業管理及工程項目管理業務。其及深圳創喻均為平安的附屬公司。

## 有關項目公司的財務資料

根據項目公司的未經審核財務報表，項目公司截至2017年12月31日及2018年12月31日止兩(2)個財政年度的溢利如下：

	截至2017年 12月31日 止財政年度	截至2018年 12月31日 止財政年度
除稅前純利	約人民幣 78,159,000元	約人民幣 796,914,000元
除稅後純利	約人民幣 9,132,000元	約人民幣 318,957,000元

於2019年9月30日，項目公司的未經審核資產淨值為約人民幣2,921,125,000元。

預期於完成後，本公司將會錄得估計收益約人民幣7億元，其乃參考於合作協議日期合作地塊的公平值約人民幣15億元扣除合作地塊的未經審核淨資產值約人民幣6.7億元及合作地塊的稅務影響約人民幣1.3億元(包括遞延稅項)計算得出。合作地塊的公平值包括(1)合作地塊已出售的49%權益的公平值，其約等於自該交易中產生的代價約人民幣7.3億元；(2)直接重新計量由馬里、堅恆、常旺、番禺雅居樂保留的合作地塊51%權益公平值約人民幣7.7億元。本公司將錄得的實際收益有待審計作實。交易的所得款項淨額擬用作本集團的一般營運資金，並用於其未來的業務發展。

### 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，原因是此舉可分散其財務風險。

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，且雅居樂附屬公司進行交易符合本集團及股東的整體利益。



## 上市規則涵義

誠如本公司日期為2018年12月11日及2019年2月27日的公告所披露，深圳創喻(定義見該等公告)收購項目公司前直接附屬公司的股權並向其出資(「**先前交易**」)。深圳創喻與投資者均為平安的間接附屬公司。

根據上市規則第14.22條，由於深圳創喻與投資者有關，故根據上市規則第14.07條將交易及先前交易合併計算適用百分比率。

由於一項按上市規則第14.07條計算與交易及先前交易(合計)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。

## 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	投資者向番禺雅居樂(佔3%)及常旺(佔12%)收購項目公司15%的股權；
「收購價格」	指	具本公告「投資者將予支付之款項」一節所賦予其的涵義；
「雅居樂附屬公司」	指	番禺雅居樂、馬里、常旺及堅恆；
「協定比例」	指	具本公告「主要事項」一節所賦予其的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「堅恆」	指	堅恆集團有限公司，於2007年8月21日在香港成立的有限責任公司並為本公司的間接全資附屬公司；
「本公司」	指	雅居樂集團控股有限公司，在開曼群島註冊成立的有限責任公司，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；
「出資」	指	具本公告「投資者將予支付之款項」一節所賦予其的涵義；
「合作協議」	指	訂約方訂立的日期為2019年12月18日的有條件合作協議；
「合作地塊」	指	具本公告「有關合作地塊的資料」一節所賦予其的涵義；
「常旺」	指	常旺國際有限公司，於2007年6月21日在香港成立的有限責任公司並為本公司的間接全資附屬公司；
「除外地塊」	指	具本公告「有關合作地塊的資料」一節所賦予其的涵義；
「經延長日期」	指	具本公告「條件」一節所賦予其的涵義；
「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；
「投資者」	指	深圳市盛露企業管理有限公司，於2019年4月30日在中國成立的有限責任公司；
「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)；
「截止日期」	指	具本公告「條件」一節所賦予其的涵義；
「馬里」	指	馬里國際集團有限公司，於1997年4月11日在香港成立的有限責任公司並為本公司的間接全資附屬公司；

「該通知」	指	合作協議所載合作地塊於2018年以後的規劃設計條件通知；
「番禺雅居樂」	指	廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司，於2000年3月27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；
「訂約方」	指	雅居樂附屬公司、投資者及項目公司，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；
「平安」	指	中國平安保險(集團)股份有限公司，於1988年3月21日在中國成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板及上海證券交易所上市；
「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；
「先前交易」	指	具本公告「上市規則涵義」一節所賦予其的涵義；
「項目公司」	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；
「相關雅居樂附屬公司」	指	番禺雅居樂及常旺；
「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；
「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；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，2019年12月18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