

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： 出售及收購股權及轉讓相關股東貸款

出售希爾美股權及轉讓相關股東貸款以及收購博爾美股權及轉讓相關股東貸款

於2024年2月7日，(i) (其中包括) 南通雅信 (作為賣方) 與星合投資 (作為買方) 訂立希爾美股權轉讓協議，據此，南通雅信有條件同意出售，而星合投資有條件同意購買希爾美權益，代價為人民幣10,000,000元，及(ii) (其中包括) 南通雅信 (作為轉讓人) 與星合投資 (作為受讓人) 訂立希爾美債權轉讓協議，據此，南通雅信同意轉讓，而星合投資同意受讓賬面值為人民幣318,807,301元的希爾美貸款，代價為人民幣318,807,301元。

於2024年2月7日，(i) (其中包括) 星合投資 (作為賣方) 與南通雅信 (作為買方) 訂立博爾美股權轉讓協議，據此，星合投資有條件同意出售，而南通雅信有條件同意購買博爾美權益，代價為人民幣5,000,000元，及(ii) (其中包括) 星合投資 (作為轉讓人) 與南通雅信 (作為受讓人) 訂立博爾美債權轉讓協議，據此，星合投資同意轉讓，而南通雅信同意受讓賬面值為人民幣196,147,460元的博爾美貸款，代價為人民幣196,147,460元。

於2024年2月7日，(其中包括)南通雅信與星合投資簽訂債務抵銷協議，據此，各訂約方同意首先抵銷根據該等希爾美協議及該等博爾美協議的應付代價，抵銷後星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣127,659,841元(即淨額)。淨額將進一步折讓約40%，而星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣76,595,905元(即應付金額)。

上市規則的涵義

儘管該等希爾美協議及該等博爾美協議乃與彼此有關聯的同一對手方訂立，但從本集團角度來看，該等希爾美協議項下擬進行的交易為出售事項，而該等博爾美協議項下擬進行的交易為收購事項。因此，根據上市規則第14.24條，披露義務將採用(i)該等希爾美協議項下擬進行的出售事項；及(ii)該等博爾美協議項下擬進行的收購事項中的較大者進行分類。由於該等希爾美協議(即較該等博爾美協議規模較大的交易)的一項或多項百分比率超過5%但全部低於25%，因此，根據上市規則第14章，該等希爾美協議及該等博爾美協議項下擬進行交易將構成本公司的須予披露交易。

I. 出售希爾美股權及轉讓相關股東貸款

董事會欣然宣佈，於2024年2月7日，南通雅信(作為賣方)與星合投資(作為買方)(其中包括)訂立該等希爾美協議。

該等希爾美協議的主要條款概述如下：

日期

2024年2月7日

訂約方

- (a) 星合投資(作為希爾美權益的買方及希爾美貸款的受讓人)；
- (b) 江蘇龍信；
- (c) 南通雅信(作為希爾美權益的賣方及希爾美貸款的轉讓人)；

(d) 希爾美；及

(e) 希爾美項目公司。

主題事項

根據希爾美股權轉讓協議，南通雅信有條件同意出售，而星合投資有條件同意購買希爾美權益，代價為人民幣10,000,000元。

根據希爾美債權轉讓協議，南通雅信與星合投資(其中包括)訂立希爾美債權轉讓協議，據此，南通雅信同意轉讓，而星合投資同意受讓賬面值為人民幣318,807,301元的希爾美貸款，代價為人民幣318,807,301元。

希爾美項目公司擁有希爾美物業的土地使用權，其詳情載於下文「訂約方的資料」一節。

代價及付款條款

星合投資將向南通雅信支付總代價人民幣328,807,301元，以根據希爾美股權轉讓協議轉讓希爾美權益及根據希爾美債權轉讓協議轉讓希爾美貸款。

代價乃按正常商業條款並經星合投資與南通雅信公平磋商後釐定，並參考：(i) 南通雅信已繳足的希爾美權益應佔註冊資本人民幣10,000,000元；及(ii)於希爾美債權轉讓協議日期，希爾美結欠南通雅信的股東貸款面值為人民幣318,807,301元。

該等希爾美協議及該等博爾美協議訂約方已根據債務抵銷協議約定，該等希爾美協議及該等博爾美協議項下應付的代價應根據債務抵銷協議的條款及條文予以抵銷、折讓及結算。有關進一步詳情，請參閱下文「根據該等希爾美協議及該等博爾美協議應付代價的結算」一節。

完成

希爾美貸款的轉讓將於緊隨訂立希爾美債權轉讓協議後落實。

訂約方應編製、簽署及歸檔所有相關文件，並於相關工商管理部門辦理登記及落實希爾美權益轉讓、董事及監事變更(其中現有人員應由星合投資指定的個別人士替任)的所有必要程序。於相關工商管理部門辦理完畢轉讓登記及上述管理人員及股權持有人變更登記之日，希爾美權益轉讓即視為已完成。

II. 收購博爾美股權及轉讓相關股東貸款

董事會欣然宣佈，於2024年2月7日，南通雅信(作為買方)與星合投資(作為賣方)(其中包括)訂立該等博爾美協議。

該等博爾美協議的主要條款概述如下：

日期

2024年2月7日

訂約方

- a. 星合投資(作為博爾美權益的賣方及博爾美貸款的轉讓人)；
- b. 江蘇龍信；
- c. 南通雅信(作為博爾美權益買方及博爾美貸款受讓人)；
- d. 博爾美；及
- e. 博爾美項目公司。

主題事項

根據博爾美股權轉讓協議，星合投資有條件同意出售，而南通雅信有條件同意購買博爾美權益，代價為人民幣5,000,000元。

根據博爾美債權轉讓協議，星合投資與南通雅信(其中包括)訂立博爾美債權轉讓協議，據此，星合投資同意轉讓且南通雅信同意受讓賬面值為人民幣196,147,460元的博爾美貸款，代價為人民幣196,147,460元。

博爾美項目公司擁有博爾美物業的土地使用權，其詳情載於下文「訂約方的資料」一節。

代價及付款條件

南通雅信應向星合投資支付購買總代價人民幣201,147,460元，以根據博爾美股權轉讓協議轉讓博爾美權益及根據博爾美債權轉讓協議轉讓博爾美貸款。

代價乃按正常商業條款並經南通雅信與星合投資公平磋商後釐定，並參考：(i) 星合投資已繳足的博爾美權益應佔註冊資本人民幣5,000,000元；及(ii)於博爾美債權轉讓協議日期，博爾美結欠星合投資的股東貸款面值為人民幣196,147,460元。

該等希爾美協議及該等博爾美協議訂約方已根據債務抵銷協議約定，該等希爾美協議及該等博爾美協議項下應付的代價應根據債務抵銷協議的條款及條文予以抵銷、折讓及結算。有關進一步詳情，請參閱下文「根據該等希爾美協議及該等博爾美協議應付代價的結算」一節。

完成

博爾美貸款的轉讓應在訂立博爾美債權轉讓協議後落實。

訂約方應編製、簽署及歸檔所有相關文件，並於相關工商管理部門辦理登記及落實博爾美權益轉讓、董事及監事變更(其中現有人員應由南通雅信指定的個別人士替任)的所有必要程序。於相關工商管理部門辦理完畢轉讓登記及上述管理人員及股權持有人變更登記之日，博爾美權益轉讓即視為已完成。

完成收購博爾美權益後，博爾美將不會成為本公司的附屬公司。其將作為本公司的合營公司入賬，且其財務業績根據適用的會計準則將不會綜合入賬至本集團的財務業績。此乃由於根據博爾美的公司章程，所有重大的戰略、財務及經

營決策均須獲得博爾美全體股東的一致批准，因此，儘管南通雅信於收購事項完成後將持有博爾美的60%股權，但其將不會擁有對博爾美的控制權。

III. 根據該等希爾美協議及該等博爾美協議應付代價的結算

董事會欣然宣佈，於2024年2月7日，南通雅信與星合投資(其中包括)訂立債務抵銷協議。

債務抵銷協議的主要條款概述如下：

日期

2024年2月7日

訂約方

- a. 星合投資；
- b. 江蘇龍信；
- c. 南通雅信；
- d. 希爾美；
- e. 博爾美；
- f. 希爾美項目公司；及
- g. 博爾美項目公司。

主題事項

債務抵銷協議訂約方已同意，自債務抵銷協議日期起，該等希爾美協議及該等博爾美協議項下應付代價應予以抵銷，及於抵銷後，星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣127,659,841元(即淨額)。鑒於希爾美物業的建設仍尚未動工，且希爾美物業所在地區房地產市況不佳，淨額將進一步折讓約40%，而星合投資仍需向南通雅信支付的金額為人民幣76,595,905元(即應付金額)。

應付金額應以下列方式結算：

- (1) 於下列各項按下列順序完成後兩個營業日內星合投資將向南通雅信支付人民幣16,000,000元：
 - a. (i)博爾美於博爾美項目公司持有的35%股權轉讓予百瑞信託；(ii)博爾美項目公司持有的土地使用權抵押予百瑞信託；及(iii)博爾美項目公司與百瑞信託共同管理公司印章、證書、許可證及銀行賬戶的安排；
 - b. 南通雅信或其指定實體向百瑞信託償還貸款人民幣35,000,000元；及
 - c. 準備將啟東瑞晨於希爾美項目公司持有的35%股權轉讓予希爾美並解除希爾美項目公司所作出的任何擔保及希爾美項目公司所持土地使用權的所有產權負擔。
- (2) 於下列各項按下列順序完成當日向星合投資及南通雅信共同控制的賬戶(「**共同賬戶**」)支付人民幣60,595,905元：
 - a. 博爾美向百瑞信託償還貸款人民幣16,000,000元；
 - b. 執行上文第(1)(c)項下所述的轉讓及解除；
 - c. 解除南通雅信授予江蘇龍信的希爾美股權質押；及
 - d. 完成向相關工商管理部門登記希爾美權益轉讓後取得希爾美的新營業執照。
- (3) 於博爾美權益在相關工商管理部門完成轉讓登記後，共同賬戶的款項將按以下方式分配：
 - a. 向南通雅信指定賬戶匯款人民幣30,595,905元；
 - b. 向江蘇龍信指定賬戶匯款人民幣15,000,000元，作為南通雅信償還欠付江蘇龍信的款項；及

- c. 向博爾美項目公司賬戶匯款人民幣15,000,000元(人民幣5,400,000元作為支付博爾美項目公司的未繳資本及人民幣9,600,000元作為南通雅信授予博爾美項目公司的貸款)。

IV. 訂約方的資料

本集團的資料

本集團主要於中國從事物業開發及物業管理。

南通雅信為一家於2017年10月27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。南通雅信主要從事企業管理及信息諮詢。

於本公告日期，南通雅信為(i)希爾美60%股權的登記持有人，包括其作為實益擁有人持有40%股權(即希爾美權益)，並作為代名人代江蘇龍信持有20%股權；及(ii)博爾美20%股權的登記持有人及實益擁有人，並為博爾美另外20%股權的實益擁有人，該20%股權以江蘇龍信(作為南通雅信的代名人持有權益)的名義登記。

星合投資的資料

星合投資為一家於2006年6月6日在中國成立的有限公司。於本公告日期，星合投資由新加坡晉合控投有限公司全資擁有，而新加坡晉合控投有限公司則由Chan Ming Keng及Wong Chau Lai分別擁有75%及25%權益。星合投資主要從事在中國允許外商投資的領域依法進行投資，為其所投資企業提供產品生產、銷售和市場開發過程中的技術支持、員工培訓、企業內部人事管理等服務，協助其所投資企業尋求貸款及提供擔保。

於本公告日期，星合投資為(i)希爾美20%股權的登記持有人及實益擁有人；及(ii)博爾美20%股權(即博爾美權益)的登記持有人及實益擁有人。

江蘇龍信的資料

江蘇龍信為一家於2005年4月13日在中國成立的有限公司。於本公告日期，江蘇龍信由南通中築天成控股有限公司全資擁有，而南通中築天成控股有限公司

由陳祖新、王裕達、江建明及21名其他個人分別持有29.73%、13.29%、10.84%及0.50%至8.03%。江蘇龍信主要從事房地產開發。

於本公告日期，江蘇龍信為(i)希爾美20%股權的登記持有人及實益擁有人，並為以南通雅信(作為江蘇龍信的代名人持有權益)的名義登記的希爾美另外20%股權的實益擁有人；(ii)為博爾美60%股權的登記持有人，包括其作為實益擁有人持有40%股權並作為代名人代南通雅信持有20%股權。

希爾美的資料

希爾美為一家於2019年5月17日在中國成立的有限公司。於本公告日期，希爾美分別由南通雅信、星合投資及江蘇龍信實益擁有40%、20%及40%股權(如上文所披露)。希爾美主要從事五金產品、家用電器、建材、管道、廚房用具及鋼材的批發及零售。

希爾美項目公司的資料

希爾美項目公司為一家於2021年3月24日在中國成立的有限公司。希爾美項目公司由希爾美及啟東瑞晨分別持有65%及35%權益，主要從事房地產開發。於本公告日期，啟東瑞晨由百瑞信託(主要從事信託業務(包括房地產信託)的國有企業，由中國政府機構控制的實體(定義見上市規則)及JPMorgan Chase & Co.分別擁有80.01%及19.99%權益)全資擁有。

希爾美項目公司為一家合資公司，負責開發及興建位於中國江蘇省啟東市華石東路啟東經濟開發區地塊的住宅項目(「**希爾美物業**」)。該發展項目佔地約34,645平方米，規劃建築面積約62,361平方米。

於本公告日期，希爾美物業的建設仍尚未動工。

根據中國公認會計原則編製的希爾美於截至2023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2022年 12月31日止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至2023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300.95	約177.18
除稅後虧損淨額	約300.95	約177.00

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。

博爾美的資料

博爾美為一家於2019年8月15日在中國成立的有限公司。於本公告日期，博爾美分別由南通雅信、星合投資及江蘇龍信實益擁有40%、20%及40%股權(如上文所披露)。博爾美主要從事五金產品、傢俱及建材的批發及零售。

博爾美項目公司的資料

博爾美項目公司為一家於2021年3月24日在中國成立的有限公司。博爾美項目公司為博爾美的全資附屬公司，主要從事房地產開發。

博爾美項目公司為一家合資公司，負責開發及興建位於中國江蘇省世紀大道以南、華師路以東地塊的住宅項目(「博爾美物業」)。該發展項目佔地約37,537平方米，規劃建築面積約75,074平方米。

於本公告日期，博爾美物業的建設已基本竣工。該發展項目的單位將視乎當地市況適時推向市場。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，星合投資、江蘇龍信、希爾美、希爾美項目公司、博爾美及博爾美項目公司以及彼等各自的最終實益擁有人(除本集團外)均為獨立第三方。

根據中國公認會計原則編製的博爾美於截至2023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2022年 12月31日止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至2023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1,868.78	約2,016.83
除稅後虧損淨額	約1,877.98	約2,016.83

博爾美於2023年12月31日的未經審核資產淨值約為人民幣20,884,984.70元。

V. 訂立該等希爾美協議及該等博爾美協議的理由及裨益

鑒於中國物業行業的現行市況及日益嚴峻的經營環境，董事相信，訂立該等希爾美協議及該等博爾美協議符合本公司及股東整體利益，原因為這可為本公司帶來以下裨益：

- (a) 該等希爾美協議及該等博爾美協議項下擬進行的交易有利於短期及長期優化本集團的資產，令本集團利益最大化；
- (b) 該等希爾美協議項下的出售將增強本集團的流動資金，同時，該等博爾美協議項下的收購將便於本集團在定價、成本分配、營銷策略、住宅單位的定位及品牌、更好鎖定客戶方面擁有更大靈活性及控制權，以及透過收購鞏固對其他房地產項目運營及開發的控制權；及

- (c) 該等希爾美協議及該等博爾美協議項下擬進行的交易將使本集團得以精簡其現有業務結構及營運，以及妥善地重新分配其資源。

董事認為該等希爾美協議、該等博爾美協議及債務抵銷協議各自之條款屬公平合理，及據此擬進行之該等交易符合本公司及股東之整體利益。

VI. 出售事項的財務影響及所得款項用途

預期於出售希爾美權益完成後，本公司將錄得估計虧損約人民幣50,699,000元，其乃經參考出售希爾美權益的總代價約人民幣10,000,000元計算得出，扣除：

- (i) 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約人民幣9,635,000元；及
- (ii) 以代價人民幣267,743,365元轉讓賬面值為人民幣318,807,301元(截至本公告日期)的希爾美貸款的虧損，已根據債務抵銷協議應用約40%的折讓。

本公司將錄得的實際虧損有待審核。

出售希爾美權益的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。

VII. 上市規則的涵義

儘管該等希爾美協議及該等博爾美協議乃與彼此有關聯的同一對手方訂立，但從本集團角度來看，該等希爾美協議項下擬進行的交易為出售事項，而該等博爾美協議項下擬進行的交易為收購事項。因此，根據上市規則第14.24條，披露義務將採用(i)該等希爾美協議項下擬進行的出售事項；及(ii)該等博爾美協議項下擬進行的收購事項中的較大者進行分類。由於該等希爾美協議(即較該等博爾美協議規模較大的交易)的一項或多項百分比率超過5%但全部低於25%，因此，根據上市規則第14章，該等希爾美協議及該等博爾美協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易。

VIII. 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：

「百瑞信託」	指	百瑞信託有限責任公司，一家於中國成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「博爾美」	指	啟東博爾美貿易有限公司，一家於中國成立的有限公司
「該等博爾美協議」	指	博爾美股權轉讓協議及博爾美債權轉讓協議的統稱
「博爾美股權轉讓協議」	指	由(其中包括)星合投資(作為賣方)與南通雅信(作為買方)於2024年2月7日就轉讓博爾美權益所訂立的股權轉讓協議
「博爾美權益」	指	博爾美20%股權(其登記持有人及實益擁有人為星合投資)，相應註冊股本人民幣5,000,000元已由星合投資悉數繳足
「博爾美貸款」	指	博爾美於博爾美債權轉讓協議日期結欠星合投資賬面值為人民幣196,147,460元的股東貸款
「博爾美債權轉讓協議」	指	由(其中包括)南通雅信(作為轉讓人)與星合投資(作為受讓人)於2024年2月7日就轉讓博爾美貸款所訂立的債權轉讓協議
「博爾美項目公司」	指	啟東市信雅房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司
「博爾美物業」	指	博爾美項目公司的主要資產，定義見本公告「訂約方的資料」一節

「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
「債務抵銷協議」	指	由（其中包括）南通雅信與星合投資於2024年2月7日就該等希爾美協議及該等博爾美協議項下代價的抵銷安排及應付金額的付款安排所訂立的債務抵銷協議
「董事」	指	本公司董事
「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
「江蘇龍信」	指	江蘇龍信置業有限公司，一家於中國成立的有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂）
「南通雅信」	指	南通雅信企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限公司
「淨額」	指	人民幣127,659,841元，即星合投資抵銷根據該等希爾美協議及該等博爾美協議應付款項後仍需向南通雅信支付的金額
「應付金額」	指	人民幣76,595,905元，即星合投資於(i)根據該等希爾美協議及該等博爾美協議抵銷應付款項及(ii)根據債務抵銷協議折讓約40%淨額後仍需向南通雅信支付的金額

「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
「該等項目公司」	指	博爾美項目公司及希爾美項目公司
「啟東瑞晨」	指	啟東市瑞晨企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「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
「希爾美」	指	啟東希爾美貿易有限公司，一家於中國成立的有限公司
「該等希爾美協議」	指	希爾美股權轉讓協議及希爾美債權轉讓協議的統稱
「希爾美股權轉讓協議」	指	由(其中包括)南通雅信(作為賣方)與星合投資(作為買方)於2024年2月7日就轉讓希爾美權益所訂立的股權轉讓協議
「希爾美權益」	指	希爾美40%股權(其登記持有人及實益擁有人為南通雅信)，相應注冊股本人民幣10,000,000元已由南通雅信悉數繳足
「希爾美貸款」	指	希爾美於希爾美債權轉讓協議日期結欠南通雅信賬面值為人民幣318,807,301元的股東貸款
「希爾美債權轉讓協議」	指	由(其中包括)南通雅信(作為轉讓人)與星合投資(作為受讓人)於2024年2月7日就轉讓希爾美貸款所訂立的債權轉讓協議
「希爾美項目公司」	指	啟東市龍禾房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司

「希爾美物業」	指	希爾美項目公司的主要資產，定義見本公告「訂約方的資料」一節
「星合投資」	指	星合投資(上海)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
吳偉雄
公司秘書

香港，2024年2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