

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 出售項目公司股權

#### 該協議

於2026年4月22日，賣方(本公司的間接非全資附屬公司)、買方與項目公司訂立該協議，據此，賣方同意出售而買方同意購買股權，代價為人民幣95,000,000元。代價將由買方透過向賣方轉讓轉讓債務的方式結付。轉讓債務將透過向賣方轉讓目標物業的方式償付。

出售事項完成後，本公司將不再持有項目公司的任何權益，且項目公司將不再為本公司的附屬公司。因此，項目公司的財務業績將不再併入本公司的財務業績。

#### 上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的報告及公告規定。

## 該協議

該協議的主要條款載列如下：

### 日期

2026年4月22日

### 訂約方

- (1) 賣方(本公司的間接非全資附屬公司)；
- (2) 買方；及
- (3) 項目公司

### 標的事宜

賣方同意出售而買方同意購買股權，代價為人民幣95,000,000元。代價將由買方透過向賣方轉讓轉讓債務的方式結付。轉讓債務將透過向賣方轉讓目標物業的方式償付。

出售事項完成後，本公司將不再持有項目公司的任何權益，且項目公司將不再為本公司的附屬公司。因此，項目公司的財務業績將不再併入本公司的財務業績。

### 代價

代價應按以下方式償付：

- (a) 買方應向賣方轉讓本金額為人民幣95,000,000元的轉讓債務。
- (b) 項目公司應透過向賣方轉讓目標物業的方式結清轉讓債務。

賣方應於該協議日期起六個月內出售目標物業，且出售所得款項淨額應支付予賣方。於該協議日期起六個月後尚未出售的目標物業將轉讓予賣方。買方應將其持有的項目公司50%股權質押予賣方，以擔保出售所得款項淨額的支付及餘下目標物業的轉讓。

## 目標物業

目標物業的詳情載列如下：

物業類型	數量	面積 (平方米)	單位 備案價／ 平方米 (附註) (人民幣元)	總備案價 (附註) (人民幣元)
商業物業	28	2,803.98	27,263.04	76,445,019
體育館	<u>2</u>	<u>3,093.86</u>	<u>6,000.00</u>	<u>18,563,160</u>
<b>總計</b>	<b><u>30</u></b>	<b><u>5,897.84</u></b>	<b><u>16,108.98</u></b>	<b><u>95,008,179</u></b>

附註： 上述備案價指物業的受規管售價，須受政府規管並已向中國相關部門備案及獲其批准。

目標物業為項目公司持有的部分未售物業。

## 釐定代價的基準

代價乃經該協議各方公平磋商後，參考(i)賣方所持項目公司的實繳資本人民幣95,000,000元；(ii)項目公司於2025年12月31日的未經審核資產淨值約人民幣136,946,543元；(iii)目標物業的備案價，即申請預售時由中國相關部門釐定的備案價；(iv)項目的發展前景及項目公司的財務狀況；(v)中國物業市場狀況；及(vi)下文「退出安排」及「出售事項的理由及裨益」各節所載資料後釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為代價屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及股東的整體利益。

## 完成

該協議各方應於該協議日期就出售事項以及董事、監事及高級管理人員的變動向公司登記機關申請辦理必要的登記及備案(「完成」)。

待完成後，買方及項目公司應於接獲賣方通知後5日內，配合賣方完成目標物業的網簽凍結手續。

於完成後10日內，買方及項目公司應配合賣方完成買方持有的項目公司50%股權質押予賣方的登記及備案手續，並應向賣方交付股權質押登記通知書正本。

## 退出安排

賣方與買方已就項目公司的未償資產及負債達成以下退出安排：

- (1) 項目公司已產生但尚未支付的未償開支約人民幣14,300,000元，應由賣方於簽署該協議後3個月內結清。
- (2) 項目公司已預留總備案價約人民幣77,320,000元的物業（「**保留物業**」），用於解決項目公司的未償款項及其他未決事項。

在解決所有未決事項後，項目公司持有的餘下物業，包括保留物業的任何未售部分（「**額外目標物業**」），應由賣方與買方平均分配。

## 項目公司的資料

項目公司為一家於中國成立的有限責任公司，從事房地產開發及經營。

項目公司由買方持有50%權益及由賣方持有50%權益。於該協議日期，項目公司為本公司的非全資附屬公司。項目公司的成立旨在共同開發湖州一號項目(Huzhou No. 1 Project)（「**項目**」），該項目為一個位於中國浙江省湖州市的商住項目。項目總建築面積約為130,500平方米，商住用途的可銷售面積約為151,427平方米，包括住宅物業、商業物業、車位、儲藏室及體育館。於本公告日期，項目項下的未售物業（包括目標物業）包括172項住宅物業、28項商業物業、423個車位、37間儲藏室及2個體育館，總可銷售面積約為37,280平方米，備案價總額為人民幣625,800,000元，單位備案價為每平方米人民幣16,786元。

下表載列項目公司截至2025年12月31日止兩個財政年度的未經審核財務資料：

	截至 2025年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	截至 2024年 12月31日 止年度 (未經審核) 人民幣千元
除稅前(虧損)/利潤	(4,642)	32,175
除稅後(虧損)/利潤	(15,734)	32,175

項目公司於2025年12月31日的總資產及資產淨值分別約為人民幣718,486,208元及人民幣136,946,543元。

### 出售事項對本集團的財務影響及所得款項用途

於本公告日期，項目公司由本集團透過賣方持有50%權益，併入賬列為本公司的附屬公司。出售事項完成後，本公司將不再持有項目公司的任何股權，且將持有項目公司欠付的轉讓債務。

出售事項完成後，本集團預期將錄得估計虧損約人民幣267,487,461元。估計虧損乃參考於該協議日期本集團持有項目公司50%股權的公平值(即出售事項的代價)，扣除本集團於2025年12月31日所持目標公司的未經審核資產淨值以及項目公司佔用本集團一般借款資金應分攤的資本化利息支出餘額約人民幣362,487,461元後計算得出。本集團將錄得的出售事項實際財務影響須待本公司核數師審閱及最終審核。

由於出售事項不會產生即時現金所得款項，本集團預期透過隨後出售目標物業從出售事項實現出售所得款項淨額。出售目標物業的出售所得款項淨額將用於償還賣方的債務及其他經營負債。

本集團將繼續出售於該協議日期後六個月轉讓予賣方的任何目標物業，出售所得款項用途相同。或者，本集團可轉讓若干目標物業以清償賣方的債務及其他經營負債。

## 出售事項的理由及裨益

本集團主要於中國從事物業開發及物業管理，而買方主要從事房地產開發、銷售及租賃、停車服務以及房地產中介及諮詢。在中國房地產開發行業，解散項目公司以使管理相關項目的餘下物業及項目公司的資本管理更具靈活性乃屬常見。

鑒於中國房地產市場的變化，出售事項主要是由於買方與賣方對項目未來開發及經營的業務策略及營運方式存在分歧。賣方與買方未能就餘下物業的出售時機及定價策略達成共識。

考慮到項目公司一直未為本集團產生利潤，董事認為出售事項對本集團而言屬務實安排，並提供了退出項目的機會。出售事項完成後，買方承擔項目經營及開發的全部責任，而本集團則以債務形式保留其經濟利益，預期將於後期逐步實現。賣方將可靈活處置該等資產(透過出售或抵銷賣方的債務及其他經營負債)。

因此，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款及其項下擬進行的交易乃由訂約方經公平磋商後按正常商業條款訂立，且條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 訂約方的資料

本集團主要於中國從事物業開發及物業管理。

賣方為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司，主要從事企業管理及信息諮詢。賣方由常州雅居樂房地產開發有限公司(「常州雅居樂」)持有90%權益、由萍鄉恆順企業管理顧問合夥企業(有限合夥)(「萍鄉恆順」)持有7%權益及由曲水廣豐企業管理合夥企業(有限合夥)(「曲水廣豐」)持有3%權益。常州

雅居樂為本公司的間接全資附屬公司。據董事作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，萍鄉恆順及曲水廣豐及彼等各自最終實益擁有人為獨立於本公司及本公司關連人士的第三方。

買方為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發、銷售及租賃、停車服務以及房地產中介及諮詢。買方由高衝平持有52%權益、由謝建華持有12%權益、由李勝勇持有12%權益、由張偉民持有12%權益及由倪堅持有12%權益。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，買方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 上市規則的涵義

由於出售事項的最高適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但低於25%，出售事項構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的報告及公告規定。

## 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：

「額外目標物業」	指	具有本公告「退出安排」一節所界定的涵義
「該協議」	指	賣方、買方與項目公司就出售事項於2026年4月22日訂立的股權轉讓協議
「轉讓債務」	指	項目公司欠付買方本金額為人民幣95,000,000元的債務，將由買方轉讓予賣方
「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	具有上市規則賦予該詞的涵義

「代價」	指	出售事項的總代價人民幣95,000,000元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售項目公司的50%股權
「股權」	指	賣方持有的項目公司50%股權
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	具有本公告「項目公司的資料」一節所界定的涵義
「項目公司」	指	浙江祥雅房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「買方」	指	中國房地產開發集團南通有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「保留物業」	指	具有本公告「退出安排」一節所界定的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標物業」	指	具有本公告「目標物業」一節所界定的涵義

「賣方」 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責任公司

「%」 指 百分比

承董事會命  
雅居樂集團控股有限公司  
主席兼總裁  
陳卓林

香港，2026年4月22日

於本公告日期，董事會由七名成員組成：即陳卓林先生\*(主席兼總裁)、岳元女士\*、陳卓喜先生\*\*、陳卓南先生\*\*、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