

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依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告可能屬違法的任何其他司法權區內刊發或派發。本公告僅供參考之用，並不構成收購、購買或認購本公司或雅生活任何證券之邀請或要約。

本公告不會直接或間接於或向美國(包括美國的領土及屬地、任何州以及哥倫比亞特區)刊發、發行、派發。

本公告並不構成或組成在美國或提出有關要約即屬違法的任何其他司法權區出售或游說購買或認購證券之任何要約的一部分。本公告所述的證券未曾且不會根據1933年美國證券法(經不時修訂，(「美國證券法」))或美國任何州證券法進行登記，在未登記或未獲適用豁免遵守登記之情況下，不得在美國發售或出售。於美國公開發售任何證券將以招股章程形式作出。該份招股章程將載列關於提呈發售的有關實體及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司或雅生活不會在美國公開發售證券。



## 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  
有關一間附屬公司  
雅生活智慧城市服務股份有限公司  
根據一般授權配售新H股的視作出售事項

## 雅生活配售新H股

茲提述本公司間接非全資附屬公司雅生活(股份代號：3319)日期為2021年5月28日的公告。於2021年5月28日(聯交所交易時段前)，雅生活與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意作為雅生活代理根據配售協議所載條款及在其所載條件規限下按悉數包銷基準促使不少於六(6)名承配人按配售價(連同承配人可能應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)認購合共86,666,800股新H股。

配售股份佔於本公告日期雅生活已發行股本約6.50%及雅生活經配發及發行配售股份擴大的已發行股本約6.10%(假設自本公告日期起至配售事項完成期間，除配發及發行配售股份外，雅生活已發行股本並無變動)。

配售價為每股H股37.60港元，較：(i)於最後交易日聯交所所報收市價每股H股40.25港元折讓約6.58%；(ii)於最後交易日前(包括當日)最後五(5)個連續交易日聯交所所報平均收市價每股H股38.11港元折讓約1.34%；及(iii)於最後交易日前(包括當日)最後十(10)個連續交易日聯交所所報平均收市價每股H股36.79港元溢價約2.20%。

配售股份將根據雅生活一般授權配發及發行，據此雅生活董事獲授權配發及發行最多266,666,800股新H股，相當於於2021年5月25日已發行H股數目的20%。雅生活將向聯交所上市委員會提交申請批准配售股份上市及買賣。雅生活已就配售事項獲取中國監管機關的必要批准，即獲中國證監會批准。

雅生活自配售事項將獲得的所得款項總額及所得款項淨額(經扣除相關費用及開支)估計將分別為約3,259百萬港元及約3,242百萬港元，相當於每股配售股份約37.40港元的淨發行價。雅生活擬將該等所得款項淨額用於補充雅生活的營運資金及一般企業用途。

## 上市規則的涵義

於配售事項完成後，本公司於雅生活的權益將由約54.09%減少至約50.79%。因此，配售事項以及訂立配售協議構成上市規則第14章項下本公司的一項視作出售交易。

由於一項按上市規則第14.07條計算與配售事項及訂立配售協議有關的適用百分比率高於5%但低於25%，且所有其他適用百分比率低於25%，故配售事項及訂立配售協議須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

## 緒言

茲提述本公司間接非全資附屬公司雅生活(股份代號：3319)日期為2021年5月28日的公告。於2021年5月28日(聯交所交易時段前)，雅生活與配售代理訂立配售協議，據此，配售代理已有條件同意作為雅生活代理根據配售協議所載條款及在其所載條件規限下按悉數包銷基準促使承配人按配售價(連同承配人可能應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)認購合共86,666,800股新H股。

## 配售協議

配售協議之詳情載列於下文：

### 日期

2021年5月28日

### 訂約方

- (1) 雅生活(作為發行人)；及
- (2) Citigroup Global Markets Limited(作為配售代理)。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理及其最終實益擁有人為雅生活及本公司之獨立第三方。

## 承配人

根據配售協議，配售代理將促使配售股份配售予不少於六(6)名承配人，該等承配人將為配售代理促使承購的專業、機構及／或其他投資者。預期概無承配人將於緊接完成配售事項後成為雅生活主要股東。

預期配售代理將促成承購的承配人及其最終實益擁有人為雅生活及本公司的獨立第三方。

## 配售股份

配售股份(根據每股配售股份面值人民幣1.00元計，面值總額為人民幣86,666,800元)佔於本公告日期雅生活已發行股本約6.50%及雅生活經配發及發行配售股份擴大的已發行股本約6.10%(假設自本公告日期起至配售事項完成期間，除配發及發行配售股份外，雅生活已發行股本並無變動)。

## 配售價

配售價為每股H股37.60港元，較：

- (i) 於最後交易日聯交所所報收市價每股H股40.25港元折讓約6.58%；
- (ii) 於最後交易日前(包括當日)最後五(5)個連續交易日聯交所所報平均收市價每股H股38.11港元折讓約1.34%；及
- (iii) 於最後交易日前(包括當日)最後十(10)個連續交易日聯交所所報平均收市價每股H股36.79港元溢價約2.20%。

配售價乃由雅生活及配售代理經參考H股當前市價後公平協商而釐定。

## 配售股份的權利

配售股份於配發及發行時與其他現有H股在所有方面享有同等地位，且將不附帶一切留置權、押記、質押、擔保權益及產權負擔，並附有其於配售股份發行日期附帶的所有權利，包括收取所宣派、作出或派付於聯交所正式上市的配售股份發行日期或之後的所有股息的權利，惟配售股份將不會有權收取雅生活股東於2021年5月25日舉行雅生活股東週年大會上批准截至2020年12月31日止年度的任何末期股息及特別股息。

## 配售事項的條件

配售事項須待達成以下條件後，方告完成：

- (i) 聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣（及有關上市及批准其後並無撤回）；
- (ii) 已就配售事項自中國相關機關獲得所有必要批准及同意（包括但不限於中國證監會的批准）且該等批准及同意仍然具有十足效力及效用；
- (iii) 配售代理於截止日期收到雅生活控股股東（定義見上市規則）發出自截止日期起計不超過九十(90)日期間的禁售承諾，且其形式及內容令配售代理合理信納；及
- (iv) 配售代理已於截止日期收到形式及內容令配售代理合理信納的相關香港、中國及美國法律意見。

倘上述條件並未於2021年6月4日上午八時正（或雅生活及配售代理可能書面協定的其他日期）或之前獲達成，配售協議將告終止，而雅生活或配售代理不得就配售事項向另一方提出任何申索，惟(i)先前違反配售協議項下任何責任；及(ii)根據配售協議向配售代理作出之聲明、保證、承諾及彌償責任除外。

## 完成配售事項

配售事項預期將於截止日期完成。

## 上市申請

雅生活將向聯交所上市委員會提交申請批准配售股份上市及買賣。

## 中國監管批准

雅生活已就配售事項獲取中國監管機關的必要批准，即獲中國證監會批准。

## 終止事件

倘若於截止日期上午八時正(香港時間)前在任何時間：

(a) 發展、發生或出現：

- (i) 推行任何新法律或法規，或現有法律法規或任何法院或其他主管當局對現有法律法規的解釋或應用出現任何變化(不論是否屬永久性)或發生涉及可能變化的進展事態(不論是否屬永久性)，而配售代理全權認為其對(或可能對)成功配售事項產生重大不利影響，或使(或可能會使)配售事項不可行、不明智或不可取，或將會嚴重影響配售股份於二級市場的交易；或
- (ii) 於香港、中國、英國、歐盟(或其任何成員國)、美國、新加坡或日本或對雅生活集團有關的任何其他司法權區(各自為「**相關司法權區**」)發生任何配售代理無法合理控制的事件或系列事件(包括但不僅限於任何災難、政府行動、罷工、勞資糾紛、封鎖、火災、爆炸、洪災、地震、民眾騷亂、經濟制裁、流行病、疫症、傳染病爆發(不包括於配售協議日期存續且其後未有出現重惡化的傳染病爆發)、敵對行為爆發或升級、恐怖主義行動和天災)或發生影響相關司法權區的前述事件，或相關司法權區宣戰或發表進入緊急狀況或災難或危機的聲明；或
- (iii) 於任何相關司法權區發生地方、國家或國際金融、政治、經濟、法律、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市況的任何變動或進展(包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行間市場及信貸市場的狀況)或發生影響相關司法權區的前述事件；



- (iv) 當地、國家或國際證券市況或貨幣匯率或外幣匯率或外匯管制發生任何變動或進展事態，而配售代理全權認為其對(或可能對)成功配售事項產生重大不利影響，或使(或可能會使)配售事項不可行、不明智或不可取，或將會嚴重影響配售股份於二級市場的交易；
  - (v) 於任何相關司法權區的商業銀行業務或證券交收或結算服務遭遇任何嚴重擾亂或發生影響相關司法權區的前述事件，及／或任何相關司法權區相關機構宣佈商業銀行活動全面停頓；或
  - (vi) 於簽立配售協議當日起至於截止日期上午八時正(香港時間)止期間內發生任何H股交易暫停或受限；或
  - (vii) 通常在聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克全國市場進行交易的股票或證券面臨任何禁止、暫停、限制或規限；或
  - (viii) 雅生活集團的業務、一般事務、管理、資產及負債、股東權益、經營業績或財務狀況出現任何變動，或發生涉及可能變動的事態進展，或出現影響前述各項的變動或可能變動的事態進展，而配售代理全權認為其對(或可能對)成功配售事項產生重大不利影響，或使(或可能會使)配售事項不可行、不明智或不可取，或將會嚴重影響配售股份於二級市場的交易；或
- (b) (i) 配售代理知悉雅生活於配售協議載述之任何聲明、保證及承諾遭任何違反；(ii) 於配售協議日期或之後及完成配售事項前發生任何事件或出現任何事宜，其一旦於配售協議日期前發生或出現，則將會導致雅生活於配售協議載述之任何該等聲明、保證及承諾變為不實或不確；或(iii) 雅生活已違反或未有履行配售協議之任何其他條文，

則於任何情況下配售代理可向雅生活發出書面通知以即時終止配售協議而不用對雅生活承擔責任，而該等通知需要於交割日期的早上八時(香港時間)前提出。

倘配售代理基於任何上述事件終止配售協議，則雅生活及配售代理均不得就配售事項向另一方提出任何申索，惟(i)任何先前違反配售協議項下任何責任；及(ii)根據配售協議向配售代理作出的聲明、保證、承諾及彌償保證的責任除外。

### **雅生活配發及發行配售股份的一般授權**

配售股份將根據雅生活一般授權配發及發行，據此雅生活董事獲授權配發及發行最多266,666,800股新H股，相當於於2021年5月25日已發行H股數目的20%。進一步詳情，請參閱雅生活公告。

### **禁售承諾**

雅生活已向配售代理承諾，由配售協議日期起直至截止日期後九十(90)日期間，雅生活將不會(惟不包括根據其組織章程細則就配發H股以代替雅生活H股的全部或部分股息而作出分紅或以股代息或類似安排)：

- (a) 配發或發行或建議配發或發行或授出可認購任何H股或任何H股權益或任何可兌換或可行使或交換為或大致與H股或H股權益相若的證券的任何購股權、權利或認股權證(不論是否有條件或無條件或直接或間接或以其他方式)；或
- (b) 有條件或無條件同意訂立或進行與上文(a)項所載具有相同經濟效果的任何該等交易；或
- (c) 宣佈有意訂立或進行上文(a)或(b)項所載的任何該等交易，

惟獲配售代理事先書面同意者則除外。



## **進行配售事項之理由及裨益**

雅生活集團為中高端綜合物業管理服務供應商，擁有五(5)個業務分部，包括「物業服務」、「資產管理服務」、「公共服務」、「城市服務」及「社區商業服務」。

受優惠政策支持下，物業管理行業近年快速發展，迎接轉型升級的窗口。配售事項完成後，雅生活集團將抓緊行業整合關鍵機遇，進一步擴大管理規模，鞏固其行業領先地位，在創新領域拓展產業鏈佈局，提升智能技術應用以改善客戶體驗，建立自身全方位智能城市服務供應商，最終實現優質可持續的長期增長。

董事認為，配售事項為雅生活籌集資金同時擴大其股東及資本基礎的機會。董事認為，配售事項將加強雅生活集團的財務狀況，並為雅生活集團提供營運資金。

董事認為，配售價屬公平合理，且雅生活訂立配售協議符合本集團、雅生活股東及股東的整體利益。

## **配售事項所得款項用途**

雅生活自配售事項將獲得的所得款項總額及所得款項淨額(經扣除相關費用及開支後)估計將分別為約3,259百萬港元及約3,242百萬港元，相當於每股配售股份約37.40港元的淨發行價。

雅生活擬將該等所得款項淨額用於補充雅生活的營運資金及一般企業用途。

## **配售事項對本集團的財務影響**

配售事項完成後，雅生活將仍為本公司附屬公司。本公司於雅生活所有權的整體淨變動不會導致失去對雅生活的控制權，且雅生活的財務業績將繼續併入本公司。預期本集團不會錄得任何損益。

## 有關本公司及所有其他各方的一般資料

### 有關本公司及本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。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、城市更新及商業等多個領域。

### 雅生活的資料

雅生活是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商。雅生活集團於「中國百強物業管理公司」排名第四，並擁有五(5)個業務分部，包括「物業服務」、「資產管理服務」、「公共服務」、「城市服務」及「社區商業服務」。利用七(7)個地區辦事處、收購公司及合營企業的綜合資源優勢，雅生活集團致力於實現將業務覆蓋範圍擴大至整個擁有多元化業務組合的產業鏈的願景。

### 配售代理的資料

配售代理為根據英格蘭法律註冊成立的公司，為獨立第三方，主要從事提供財務服務業務。

### 上市規則的涵義

於配售事項完成後，本公司於雅生活的權益將由約54.09%減少至約50.79%。因此，配售事項以及訂立配售協議構成上市規則第14章項下本公司的一項視作出售交易。

由於一項按上市規則第14.07條計算與配售事項及訂立配售協議有關的適用百分比率高於5%但低於25%，且所有其他適用百分比率低於25%，故配售事項及訂立配售協議須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

## 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：

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「雅生活」     | 指 | 雅生活智慧城市服務股份有限公司，一家於1997年6月26日在中國成立的有限公司並於2017年7月21日改制為股份有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3319)；                        |
| 「雅生活公告」   | 指 | 雅生活就配售事項所訂立日期為2021年5月28日的公告；  |
| 「雅生活一般授權」 | 指 | 根據雅生活股東於雅生活在2021年5月25日舉行的股東週年大會上通過的決議案授予雅生活董事的無條件一般授權，以配發、發行及處置不超過當時已發行H股總數20% (即不超過266,666,800股新H股) 的額外H股； |
| 「雅生活集團」   | 指 | 雅生活及其附屬公司；  |
| 「董事會」     | 指 | 本公司董事會；   |
| 「營業日」     | 指 | 銀行一般開放於香港辦理業務及聯交所一般開放於香港買賣證券的日子(不包括星期六、星期日及香港公眾假期或香港在上午九時正至下午五時正之間任何時間懸掛八號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告訊號」之日)；          |
| 「截止日期」    | 指 | 緊隨「配售協議 — 配售事項的條件」一節項下所述條件第(i)項獲達成當日後第二個營業日，惟無論如何不遲於2021年6月4日，或雅生活及配售代理可能書面協定的其他日期；                         |
| 「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；   |
| 「關連人士」    | 指 | 具有上市規則所賦予該詞的涵義；   |

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「中國證監會」  | 指 | 中國證券監督管理委員會；                                 |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事；                                       |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司；                                   |
| 「H股」     | 指 | 雅生活普通股本的海外上市股份，每股面值人民幣1.00元，於聯交所上市並以港元認購及買賣； |
| 「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 | 獨立於某實體及其關連人士的人士或公司；                          |
| 「最後交易日」  | 指 | 2021年5月27日，即於簽訂配售協議前H股的最後交易日；                |
| 「上市委員會」  | 指 | 具有上市規則所賦予該詞的涵義；                              |
| 「上市規則」   | 指 | 聯交所證券上市規則(經不時修訂、補充或另行修改)；                    |
| 「配售事項」   | 指 | 配售代理根據配售協議按配售價向承配人配售配售股份；                    |
| 「配售代理」   | 指 | Citigroup Global Markets Limited；            |
| 「配售協議」   | 指 | 雅生活與配售代理就配售事項訂立的日期為2021年5月28日之配售協議；          |
| 「配售價」    | 指 | 每股配售股份37.60港元；                               |
| 「配售股份」   | 指 | 配售代理根據配售協議將予配售的86,666,800股新H股；               |
| 「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；           |
| 「相關司法權區」 | 指 | 具有本公告「配售協議 — 終止事件」一節所賦予該詞的涵義；                |
| 「證監會」    | 指 | 香港證券及期貨事務監察委員會；                              |

|       |                |
|-------|----------------|
| 「股東」  | 指 本公司股東；       |
| 「聯交所」 | 指 香港聯合交易所有限公司； |
| 「美國」  | 指 美利堅合眾國；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，2021年5月28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