

债券代码：167129
债券代码：167752
债券代码：175934

债券简称：20 番雅 01
债券简称：20 番雅 02
债券简称：21 番雅 01

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司 重大资产重组的公告

一、重大资产重组的背景和目的

为扩大资产规模、提升营收水平、增强偿债能力，提高企业资质，广州番禺雅居乐房地产开发有限公司（以下简称“本公司”）拟通过增资及股权受让增加子公司，17家子公司目前已完成工商变更。

二、交易对方情况

序号	增加子公司名称	交易对方名称	注册地	间接控股股东	实际控制人
1	海南雅航旅游置业有限公司	标泰投资有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
2	海南雅海城市更新有限公司	泽高集团有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
3	河南雅晟置业有限公司	河南雅同置业有限公司	河南省	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
4	南京滨江雅居乐房地产开发有限公司	南京雅居乐房地产开发有限公司	江苏省	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
5	海南雅居乐房地产开发有限公司	泽高集团有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
6	海南雅恒房地产发展有限公司	晓高集团有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
7	海南雅诚房地产开发有限公司	利泉国际有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
8	杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司	南京雅居乐房地产开发有限公司	江苏省	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
9	腾冲雅居乐旅游置业有限公司	千泽集团有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
10	西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	千泽集团有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
11	河源市雅居乐房地产开发有限公司	连亿投资有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
12	昆明雅居乐置业有限公司	千泽集团有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
13	中山市南朗雅居乐酒店管理有限公司	利颐投资有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
14	西安雅居乐企业管理咨询有限公司	四川雅居乐房地产开发有限公司	四川省	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
15	南通雅居乐房地产开发有限公司	福贵有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
16	瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	千泽集团有限公司	香港	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族
17	山西鸿雅房地产开发有限公司	西安常雅房地产开发有限公司	陕西省	雅居乐集团控股有限公司	陈氏家族

本公司与上述交易对方同受雅居乐集团控股有限公司控制，属于关联方。雅居乐集团控股有限公司基本情况如下：

中文名称	雅居乐集团控股有限公司
法定代表人	陈卓林
成立日期	2005-07-14
注册地址	境外 Cricket Square Hutchins Drive P.O. Box 2681 Grand Cayman KY1-1111 Cayman Islands
注册资本	100,000.00 万元港币
控股股东及实际控制人	陈氏家族以富丰投资有限公司作为陈氏家族信托的受托人，透过 Top Coast Investment Limited 间接持有雅居乐股权
经营范围	物业发展、物业管理、酒店营运及物业投资

三、交易标的情况

1、通过增资新增的子公司情况

目前通过增资方式新增子公司中完成工商变更的为 16 家，上述新增子公司及其子公司共计 41 家，具体情况如下：

①增资子公司财务状况及工商变更情况

序号	公司名称	总资产（元）	净资产（元）	营业总收入（元）	增资金额（元）	完成工商变更时间
1	海南雅航旅游置业有限公司	923,483,511.10	556,255,667.55	235,216,048.44	人民币 572,450,000.00	2021/3/1
2	海南雅海城市更新有限公司	65,921,000.00	65,921,000.00	-	美元 10,410,000.00	2021/3/2
3	河南雅晟置业有限公司	400,990,424.52	52,364,114.82	-	人民币 62,448,979.00	2021/3/5
4	南京滨江雅居乐房地产开发有限公司	11,792,014,055.70	2,464,465,314.00	1,818,972,060.22	人民币 2,165,649,429.00	2021/3/5
5	海南雅居乐房地产开发有限公司	38,485,680,744.89	11,698,173,180.76	9,672,879,411.04	港币 3,317,640,000.00	2021/3/9
6	海南雅恒房地产发展有限公司	14,747,186,426.15	5,388,012,250.00	2,490,700,755.41	港币 1,842,240,000.00	2021/3/9
7	海南雅诚房地产开发有限公司	1,875,292,627.57	-24,786,521.15	-	港币 20,820,000.00	2021/3/9
8	杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司	2,806,575,411.83	477,500,726.85	1,683,651,787.11	人民币 31,230,000.00	2021/3/19
9	腾冲雅居乐旅游置业有限公司	4,586,495,127.98	1,845,489,441.22	189,858,865.47	人民币 572,448,979.59	2021/3/23
10	西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	4,740,844,354.11	393,038,004.80	946,885,349.45	人民币 520,408,163.27	2021/3/23
11	河源市雅居乐房地产开发有限公司	4,771,898,057.44	1,873,745,421.73	1,667,166,008.08	人民币 276,603,808.00	2021/3/23

12	昆明雅居乐置业有限公司	3,032,915,167.82	29,739,736.04	11,901,044.95	人民币 104,081,632.65	2021/3/29
13	中山市南朗雅居乐酒店管理有限公司	88,740,356.82	-49,868,261.88	-	港币 20,816,327.00	2021/3/29
14	西安雅居乐企业管理咨询有限公司	42,219,446.68	31,364,954.55	51,993,543.25	人民币 23,538,462	2021/4/6
15	南通雅居乐房地产开发有限公司	4,458,053,298.48	873,506,035.86	962,363,617.22	人民币 726,489,796	2021/4/13
16	瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	1,112,086,033.42	166,796,480.37	223,132,422.73	人民币 316,408,200	2021/4/30

②增资公司及其子公司具体情况

序号	公司名称	成立时间	注册资本（元）		所在城市	番雅持股比例		总资产（元）	净资产（元）	营业总收入（元）
						直接	间接			
1	海南雅航旅游置业有限公司	2012年7月	人民币	1,122,450,000.00	文昌	51%		923,483,511.10	556,255,667.55	235,216,048.44
2	海南雅海旅游发展有限公司	2017年2月	人民币	646,073,087.00	海口		30%	4,802,227,579.24	423,914,820.14	-
3	海南雅合旅游发展有限公司	2020年1月	人民币	300,000,000.00	海口		31%	540,141,642.95	299,944,775.35	-
4	海南雅鑫旅游发展有限公司	2020年3月	人民币	30,000,000.00	澄迈		51%	1,177.69	177.69	-
5	海南雅海城市更新有限公司	2020年12月	美元	20,410,000.00	海口	51%		65,921,000.00	65,921,000.00	-
6	河南雅晟置业有限公司	2018年6月	人民币	122,448,979.00	许昌	51%		400,990,424.52	52,364,114.82	-
7	南京滨江雅居乐房地产开发有限公司	2011年3月	人民币	4,246,371,429.00	南京市	51%		11,792,014,055.70	2,464,465,314.00	1,818,972,060.22
8	南京雅鸿房地产开发有限公司	2020年1月	人民币	196,000,000.00	南京市		32%	2,094,165,959.45	184,004,769.75	-
9	南京雅宁房地产开发有限公司	2018年8月	人民币	50,291,692.00	南京市		51%	1,814,298,925.67	-33,389,262.91	-
10	海南雅居乐房地产开发有限公司	2006年9月	港币	6,505,180,000.00	陵水	51%		38,485,680,744.89	11,698,173,180.76	9,672,879,411.04
11	海南陵水雅居乐咨询管理有限公司	2017年11月	人民币	10,000,000.00	陵水		46%	1,138.02	-861.98	-
12	海南雅居乐清水湾文旅投资发展有限公司	2011年9月	人民币	2,000,000.00	陵水		51%	194,400.58	-3,821,316.98	36,601.99
13	海南雅居乐农业旅游发展有限公司	2018年8月	人民币	50,000,000.00	陵水		51%	3,409,617.31	-302,740.54	-
14	海南雅恒房地产发展有限公司	2007年5月	港币	3,612,240,000.00	陵水	51%		14,747,186,426.15	5,388,012,250.00	2,490,700,755.41
15	海南雅信旅游发展有限公司*	2020年11月	人民币	10,000,000.00	万宁		51%	253,388,829.24	-122,544.94	-
16	湛江雅高房地产开发有限公司	2017年12月	人民币	300,000,000.00	湛江		49%	1,413,281,056.52	244,090,356.12	8,479.56
17	海南雅居乐水务有限公司	2016年12月	人民币	10,000,000.00	陵水		51%	335,324,833.12	70,459,875.33	175,381,704.97
18	海南清水湾水务有限公司	2010年8月	人民币	10,000,000.00	陵水		51%	29,749,898.95	28,256,990.32	-
19	海南雅诚房地产开发有限公司	2007年5月	港币	40,820,000.00	陵水	51%		1,875,292,627.57	-24,786,521.15	-

序号	公司名称	成立时间	注册资本（元）		所在城市	番雅持股比例		总资产（元）	净资产（元）	营业总收入（元）
20	海南隆兴置业有限公司	2012年12月	人民币	233,000,000.00	文昌		51%	699,179,226.70	199,755,739.15	-
21	海南马海荣盛房地产开发有限公司	2017年8月	人民币	348,900,000.00	万宁		26%	176,708,432.00	169,637,950.14	-
22	杭州余杭雅居乐房地产开发有限公司	2014年2月	人民币	61,230,000.00	杭州	51%		2,806,575,411.83	477,500,726.85	1,683,651,787.11
23	杭州雅杭房地产咨询有限公司	2019年4月	人民币	105,880,000.00	杭州		51%	43,122.93	23,122.93	-
24	湖州雅致房地产开发有限公司	2018年3月	人民币	20,849,170.00	湖州		51%	1,691,601,392.36	-14,249,374.77	2,830.19
25	湖州雅诚房地产咨询有限公司	2020年3月	人民币	100,000.00	湖州		51%	756.34	-1,243.66	-
26	常州雅建企业管理合伙企业（有限合伙）	2020年6月	人民币	1,240,250,000.00	常州		25%	1,195,405,852.28	1,195,404,852.28	-
27	腾冲雅居乐旅游置业有限公司	2011年1月	人民币	1,122,448,979.59	腾冲	51%		4,586,495,127.98	1,845,489,441.22	189,858,865.47
28	西双版纳雅居乐旅游置业有限公司	2011年5月	人民币	1,020,408,163.27	西双版纳	51%		4,740,844,354.11	393,038,004.80	946,885,349.45
29	贵阳雅睿房地产开发有限公司	2020年10月	人民币	10,000,000.00	贵阳		51%	79,571,911.46	12,491,911.46	-
30	云南雅居乐房地产开发有限公司	2018年5月	人民币	30,000,000.00	昆明		46%	2,046,757,220.36	8,890.34	-
31	河源市雅居乐房地产开发有限公司	2006年4月	人民币	542,360,408.00	河源	51%		4,771,898,057.44	1,873,745,421.73	1,667,166,008.08
32	汕尾市雅居乐房地产开发有限公司	2017年12月	人民币	100,000,000.00	汕尾		51%	2,291,181,498.95	67,412,389.44	-
33	昆明雅居乐置业有限公司	2018年4月	人民币	204,081,632.65	昆明	51%		3,032,915,167.82	29,739,736.04	11,901,044.95
34	中山市南朗雅居乐酒店管理有限公司	2009年11月	港币	40,816,327.00	中山	51%		88,740,356.82	-49,868,261.88	-
35	西安雅居乐企业管理咨询有限公司	2017年12月	人民币	46,153,846.00	西安		26%	42,219,446.68	31,364,954.55	51,993,543.25
36	陕西宏卓房地产开发有限公司	2019年4月	人民币	10,000,000.00	西安		13%	1,060.00	-	-
37	陕西福雅乐房地产开发有限公司	2020年4月	人民币	50,000,000.00	西安		13%	1,160,299,529.91	42,569,068.89	-
38	南通雅居乐房地产开发有限公司	2013年12月	人民币	1,424,489,797.00	南通市	51%		4,458,053,298.48	873,506,035.86	962,363,617.22
39	渭南雅居乐房地产开发有限公司	2020年1月	人民币	200,000,000.00	渭南		25%	559,152,693.00	-7,905,314.02	-
40	常熟雅品房地产开发有限公司	2020年8月	人民币	24,938,000.00	常熟市		26%	1,935,592,808.14	20,330,862.48	-
41	瑞丽雅居乐旅游置业有限公司	2011年7月	人民币	620,408,200.00	瑞丽	51%		1,112,086,033.42	166,796,480.37	223,132,422.73

序号	公司名称	成立时间	注册资本（元）	所在城市	番雅持股比例	总资产（元）	净资产（元）	营业总收入（元）
合计						117,052,076,607.68	28,740,231,437.53	20,130,150,530.08
注：因上述 16 家子公司未做合并报表，因此上表数据均为母公司单体财务数据								

2、通过受让股权新增的子公司情况

目前通过受让股权方式新增并完成工商变更的子公司有 1 家，具体情况如下：

序号	公司名称	成立时间	注册资本	所在城市	番雅持股比例	
					直接	间接
1	山西鸿雅房地产开发有限公司	2019年8月	人民币 10,000,000.00	太原市	60%	

续上表：

序号	公司名称	总资产（元）	净资产（元）	总收入（元）	交易对价（元）	完成工商变更时间
1	山西鸿雅房地产开发有限公司	200,008,430.84	6,430.84	-	6,000,000.00	2021/4/6

3、重大资产重组测算

上述新增子公司累计总资产、净资产及总收入占本公司比例情况如下：

单位：元

项目	新增子公司合计	本公司金额	占比
总资产	117,252,085,038.52	126,627,097,122.00	92.60%
净资产	28,740,237,868.37	24,085,620,291.00	119.33%
营业总收入	20,130,150,530.08	22,667,296,014.00	88.81%

因新增子公司累计总资产、净资产及总收入占本公司相应指标比例均超过 50%，因此构成重大资产重组。

四、交易协议的主要内容及履约安排

1、通过增资新增的子公司情况

上述通过增资新增的子公司不涉及交易协议。

2、通过受让股权新增的子公司情况

通过受让股权新增的子公司山西鸿雅房地产开发有限公司的交易信息如下：

序号	项目	项目明细
1	合同主体	西安常雅房地产开发有限公司、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司

2	交易价格	人民币 6,000,000.00
3	交易价格确定依据	平价转让, 根据实收资本的 60% 转让
4	支付方式	现金
5	支付期限	全额一次付清
6	交付或过户时间安排	已于 2021 年 4 月 6 日完成工商变更
7	合同的生效条件	自各方法定代表人签字盖章之日起生效
8	生效时间	2021 年 3 月 12 日
9	违约责任	无
10	交易价格与账面价值、评估价值或公开市场价格差异是否超过 30%	否
11	交易价格与账面价值、评估价值或公开市场价格差异超过 30% 原因	无

五、相关决策情况

上述增资及受让股权新增子公司的交易均经过交易双方内部有权机构批准, 并经过同一控制人雅居乐集团控股有限公司批准。决策程序符合法律法规和公司章程的规定。

六、重大资产重组对公司影响

重大资产重组实施过程未发现法律风险。上述增资及股权受让事项有利于本公司扩大资产规模、提升营收水平、增强偿债能力, 提高企业资质。

特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《广州番禺雅居乐房地产开发有限公司重大资产重组的公告》
之盖章页)

广州番禺雅居乐房地产开发有限公司
有限公司

2021 年 5 月 31 日