

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)

補充公告
有關進一步合作文據之
須予披露交易

茲提述雅居樂集團控股有限公司（「本公司」）日期為 2020 年 12 月 24 日的公告（「該公告」），內容有關合作文據相關須予披露交易。除本公告另行界定者外，本公告所用詞彙應與該公告所界定者具有相同涵義。

於 2021 年 2 月 11 日，(i)有關雅居樂附屬公司（均為本公司間接全資或非全資附屬公司），(ii)有關投資者，及(iii)有關項目公司就有關合作文據訂立進一步合作文據（「進一步合作文據」），據此投資者於項目公司之總承擔為人民幣 6,072,071,764.5 元。

下列為相關進一步合作文據項下之主要事項及有關投資者對有關項目公司之總承擔之概要：

進一步合作文據	有關雅居樂附屬公司 出售之主要事項	有關投資者對有關項目公 司總承擔之人民幣金額
合作協議(1)	項目公司(1) 之 49%股權	673,190,000
合作協議 (2)	項目公司(2) 之 50%股權及 貸款(2) 之所有權利、業權 及權益	1,597,262,323.49
補充合作協議(3)	項目公司(3a)之 38.83%股 權及貸款(3) 之所有權利、	1,150,554,300

	業權及權益	
合作協議(4)	項目公司(4)之 49%股權	989,229,761.27
補充合作協議(5)	項目公司(5)之 47%股權及與貸款(5)有關之一切權利、業權及權益	940,000,000
補充合作協議 (6)	項目公司 (6)之 35.28%股權及與貸款 (6)有關之一切權利、業權及權 益	270,000,000
合作協議 (7)	項目公司 (7)之 49%股權及與貸款 (7)有關之一切權利、業權及權 益	451,835,379.74

上市規則涵義

由於進一步合作文據項下擬進行之交易（「**該等交易**」）乃與投資者（為該公告所披露之最終實益擁有人之附屬公司）訂立，該等交易於釐定根據上市規則第 14.07 條計算與該等交易有關之百分比率及根據上市規則第 14 章分類該等交易時一併合計。由於其中一項根據上市規則第 14.07 條計算與該等交易（合併計算）有關之適用百分比率超過 5%但低於 25%，有關雅居樂附屬公司訂立進一步合作文據構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定。

各進一步合作文據之條款載列如下。另提述本公司於該公告「與項目、項目土地及所有訂約方有關之一般資料」一節先前作出披露，除相關披露者外，經董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各投資者及其最終實益擁有人維持為本公司及其關連人士之獨立第三方。

合作協議(1)

於 2021 年 2 月 11 日，海南雅誠、投資者 SJ 及項目公司(1)訂立合作協議(1)，據此投資者 SJ 於項目公司(1)總承擔釐定為人民幣 673,190,000 元（「**總承擔(1)**」），其中投資者 SJ 須(i)按代價人民幣 617,770,000 元收購項目公司(1)之 49%股權；及(ii)向項目公司(1)投入人民幣 55,420,000 元作為股東貸款（「**貸款(1)**」）。總承擔(1)將會以誠意金(1)支付，而誠意金(1)已由投資者 SJ 根據合作備忘錄(1)之條款向海南雅誠支付。

總承擔(1)乃經海南雅誠與投資者 SJ 公平商業磋商，並參照(i)海南雅誠於訂合作備忘錄(1)前取得項目公司(1)全部股權之成本及(ii)直至合作協議(1)日期止之項目(1)開發情況後協定。

條件

支付總承擔(1)須於（其中包括）以下所有先決條件達成（或除非獲投資者 SJ 書面豁免）後方可作實：

- (a) 項目公司(1)根據中國法律合法設立並有效存續。項目公司(1)已取得其成立之所有必要批准及許可並仍然有效；
- (b) 與合作協議(1)項下擬進行之交易（「交易(1)」）有關之所有文件均已簽立及生效，且該等文件之訂約方已根據其各自組織章程細則及適用法律取得一切必要內部批准及作出一切必要披露（如適用）；
- (c) 項目公司(1)已合法取得與項目土地(1)有關之物業所有權證，以便項目公司(1)成為項目土地(1)之唯一持有人，且與合作協議(1)之條款及條件並無衝突；
- (d) 收購項目土地(1)應付之一切費用已妥為支付；
- (e) 項目公司(1)於指定銀行開立銀行賬戶；
- (f) 投資者 SJ 合理釐定項目公司(1)、海南雅誠及其指定實體於簽立合作協議(1)後並無發生重大不利變動；
- (g) 已完成對海南雅誠及其指定實體、項目公司(1)及其與項目(1)及項目土地(1)有關之關聯方之盡職審查並令投資者 SJ 信納，同時未獲投資者 SJ 信納之任何事宜已由海南雅誠根據投資者 SJ 之要求整改；

- (h) 反映投資者 SJ 為項目公司(1)之 49%股權持有人之相關政府記錄及項目公司(1)之股東名冊變動以及項目公司(1)登記其新組織章程細則之一切手續已辦妥，且項目公司(1)已取得新營業執照；
- (i) 項目公司(1)已於相關政府機構完成其新董事會登記；
- (j) 項目公司(1)根據合作協議(1)條款提名之新委任監事及高級管理層，及已開始投入工作並於相關政府機構作出登記，且彼等根據合作協議(1)獲賦予必要權力及職權；
- (k) 項目公司(1)根據合作協議(1)條款或另行協定方式保管及管理一切資金、公司印鑑及牌照；
- (l) 概無發生任何海南雅誠及項目公司(1)簽立與交易(1)有關之文件所述違約事件，或任何對投資者 SJ 於合作協議(1)之權利造成可能不利影響之情況；
- (m) 海南雅誠及／或其指定實體與投資者 SJ 已簽立股權轉讓協議及項目公司(1)之新組織章程細則，且海南雅誠已通過有關股權轉讓之股東決議案；及
- (n) 項目公司(1)及投資者 SJ 已簽立貸款(1)相關之貸款協議。

海南雅誠與項目公司(1)應於 2021 年 3 月 12 日（「**最後截止日期(1)**」）前達成前述所有先決條件，除非投資者 SJ 書面豁免達成前述任何先決條件。若前述先決條件於最後截止日期(1)前未有達成或獲豁免，投資者 SJ 可選擇終止交易(1)，而海南雅誠應於投資者 SJ 發出終止通知五(5)個工作日內，將投資者 SJ 於項目(1)投資之一切資金連同該金額根據合作協議(1)條款按相關利率計算之利息一併退還予投資者 SJ。

完成

交易(1)將於前述先決條件達成日期完成。海南雅誠將代表投資者 SJ 於交易(1) 完成日期之前向項目公司(1)支付一筆相當於人民幣 55,420,000 元之金額，且該金額將構成貸款(1)。於交易(1)完成後，項目公司(1)將會由海南雅誠及投資者 SJ 分別擁有 51%及 49%股權。根據合作協議(1)之條款，所有須經項目公司(1)之董事會及股東大會批准之重大事宜須分別經其全體董事及股東一致批准。因此，海南雅誠不再對項目公司(1) 之董事會或股東大會具有控制權。董事認為，項目公司(1)將不會被視為本公司之間接附屬公司，而其賬目將不再與本集團之賬目綜合入賬。

終止

海南雅誠於(i)項目(1) 之總可銷售面積出售至少 95%當日；或(ii)於 2023 年 12 月 30 日（以較早者為準）後，可隨時收購投資者 SJ 於項目公司(1)之部分或全部股權以及向項目公司(1)提供之貸款。收購投資者 SJ 於項目公司(1)之股權及向項目公司(1)提供之貸款時之轉讓價格應根據投資者 SJ 持有項目公司(1)之股權當時現行公平市值以及向項目公司(1)提供之貸款，並考慮(i)項目公司(1)之財務報表；(ii)構成項目(1)餘下可銷售面積之未出售物業之估值；(iii) 項目公司(1)之開發成本；及(iv)經海南雅誠及投資者 SJ 聯合委任之會計師行、物業估值師、工料測量師（如有必要）及稅務顧問（如有必要）評估之項目公司(1)應付稅項後釐定。

項目公司(1)之財務資料

根據項目公司(1)截至 2020 年 12 月 31 日止兩(2)個財政年度之未經審核財務報表，項目公司(1)之淨虧損如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日止 財政年度 (未經審核)	截至 2020 年 12 月 31 日止 財政年度 (未經審核)
除稅前淨虧損	約人民幣 2,800,000 元	約人民幣 7,500,000 元
除稅後淨虧損	約人民幣 2,200,000 元	約人民幣 5,200,000 元

項目公司(1)於 2020 年 12 月 31 日之未經審核資產淨值為約人民幣 752,700,000 元。

預期於交易(1) 完成後，本公司將會錄得估計收益約人民幣 380,000,000 元，其乃參考於合作協議(1)日期項目公司(1)之公平值約人民幣 1,260,000,000 元扣除項目公司(1) 之未經審核資產淨值約人民幣 750,000,000 元及項目公司(1) 之稅務影響約人民幣 130,000,000 元（包括遞延稅項）計算得出。項目公司(1) 之公平值包括(i)項目公司(1) 已出售之股權公平值（即其產生之代價）；及(ii)重新計算由海南雅誠保留項目公司(1) 之餘下股權公平值。本公司將錄得之實際收益有待審核。交易(1)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發展。

合作協議(2)

於 2021 年 2 月 11 日，中山雅景、投資者 SJ 及項目公司(2)訂立合作協議(2)，據此投資者 SJ 於項目公司(2)之總承擔釐定為人民幣 1,597,262,323.49 元（「**總承擔(2)**」），其中投資者 SJ 須(i)按代價人民幣 877,802,167 元收購項目公司(2)之 50%股權以及按代價人民幣 684,083,933 元收購與項目公司(2) 之 50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、業權及權益（「**貸款(2)**」）而向中山雅景支付總金額人民幣 1,561,886,100 元（「**收購價格(2)**」）；及(ii)向項目公司(2)投入人民幣 35,376,223.49 元，作為股東貸款。於合作協議(2)日期至合作協議(2)項下擬進行之交易（「**交易(2)**」）完成日期期間，項目公司(2)產生項目(2)開支將由項目公司(2)之股東按協定比例(2)承擔。收購價格(2)將會以誠意金(2)支付，而誠意金(2)已由投資者 SJ 根據合作備忘錄(2)條款向中山雅景支付。

總承擔 (2)乃經中山雅景與投資者 SJ 公平商業磋商並參照(i)項目(2)之建築面積及(ii)項目土地(2)產生之一切土地成本後協定。

條件

支付總承擔(2)須於（其中包括）以下所有先決條件達成（或除非獲投資者 SJ 書面豁免）後方可作實：

- (a) 項目公司(2)根據中國法律合法設立並有效存續。項目公司 (2)已取得其成立之所有必要批准及許可並仍然有效；
- (b) 與合作協議(2)有關之所有文件均已簽立及生效，且該等文件之訂約方已根據其各自組織章程細則及適用法律取得一切必要內部批准；
- (c) 獨立第三方已按合作協議(2)所載之形式簽立有關文件；
- (d) 中山雅景及其指定實體及項目公司(2)已辦妥反映向投資者 SJ 轉讓項目公司(2)之 50%股權之相關政府記錄之變更手續並簽署完成確認函；
- (e) 已完成對中山雅景、項目公司(2)及與項目(2)有關之項目土地(2)之盡職審查並令投資者 SJ 信納，同時未獲投資者 SJ 信納之任何事宜已由中山雅景及項目公司(2)根據投資者 SJ 之要求整改；
- (f) 中山雅景及其指定實體、項目公司(2)、獨立第三方、項目土地(2)及項目(2)於簽立合作協議(2)後並無發生重大不利變動（定義見合作協議(2)）；及

- (g) 概無發生任何中山雅景及其指定實體與項目公司(2)簽立與交易(2)有關之文件所述任何違約事件，或任何對投資者 SJ 於有關交易(2)文件項下之權利造成可能不利影響之情況。

中山雅景與項目公司(2)應於合作協議(2)簽署當日起計十(10)個工作日內達成前述所有先決條件。若前述先決條件於上述指定期間內未有達成，與交易(2)有關之所有文件將於合作協議(2)簽署當日起計第十個工作日終止，惟交易(2)項下訂約方另有協定則另作別論。

完成

交易(2)應於簽署完成確認函後完成。有關完成確認函應於下列事項完成後簽署：

- (a) 投資者 SJ 登記為項目公司(2)之 50%股權之持有人；
- (b) 項目公司(2) 之新組織章程細則已根據合作協議(2) 之條款簽立；
- (c) 項目公司(2) 之管理架構已根據合作協議(2) 之條款進行改組；及
- (d) 項目公司(2) 之副總經理已獲得必要權力及職權，開始工作並履行職責。

中山雅景及其指定實體以及項目公司(2)須於合作協議(2)當日起計十(10)個工作日內辦妥反映向投資者 SJ 轉讓項目公司(2)之 50%股權之相關政府記錄之所有變更手續以及完成交易(2)之一切事項。於交易(2)完成日期起計十五(15)個工作日內，投資者 SJ 須向項目公司(2)投入總金額人民幣 35,376,223.49 元，作為股東貸款。

於交易(2)完成後，項目公司(2)將會由中山雅景、獨立第三方及投資者 SJ 分別擁有 25%、25%及 50%股權。根據合作協議(2)之條款，所有須經項目公司(2)之董事會及股東大會批准之重大事宜須分別經其全體董事及除中山雅景以外之股東批准。因此，中山雅景不再對項目公司(2)之董事會或股東大會具有控制權。董事認為，項目公司(2)將不會被視為本公司之間接附屬公司，而其賬目將不再與本集團之賬目綜合入賬。

終止

中山雅景於(i)項目(2)之總可銷售面積出售至少 95%當日；或(ii)於 2025 年 9 月 30 日（以較早者為準）後，可隨時收購投資者 SJ 於項目公司(2)之全部股權。收購投資者 SJ 於項目公司(2)股權時之轉讓價格應根據投資者 SJ 持有項目公司(2)之股權當時現行公平市值，並考慮(i)項目公司(2)之財務報表；(ii)構成項目(2)餘下可銷售面積之未出售物業之估值；(iii)項目(2)之開發成本；及(iv)經中山雅景及投資者 SJ 聯合委任之會計師行、物業估值師、工料測量師（如有必要）及稅務顧問（如有必要）評估之項目公司(2)應付稅項後釐定。

項目公司(2)之財務資料

根據項目公司(2)截至 2020 年 12 月 31 日止兩(2)個財政年度之未經審核財務報表，項目公司(2)之淨虧損／溢利如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日止 財政年度 (未經審核)	截至 2020 年 12 月 31 日止 財政年度 (未經審核)
除稅前淨（虧損）／溢利	約（人民幣 21,800,000 元）	約人民幣 600,000 元
除稅後淨（虧損）／溢利	約（人民幣 21,800,000 元）	約人民幣 500,000 元

項目公司(2)於 2020 年 12 月 31 日之未經審核資產淨值為約人民幣 1,411,400,000 元。

預期於交易(2) 完成後，本公司將會錄得估計收益約人民幣 1,170,000,000 元，其乃參考於合作協議(2)日期項目公司(2)之公平值約人民幣 2,970,000,000 元扣除項目公司(2)之未經審核資產淨值約人民幣 1,410,000,000 元及項目公司(2) 之稅務影響約人民幣 390,000,000 元（包括遞延稅項）計算得出。項目公司(2) 之公平值包括(i)項目公司(2)已出售之股權公平值（即其產生之代價）；及(ii)重新計算由中山雅景保留之項目公司(2)之餘下股權公平值。本公司將錄得之實際收益有待審核。交易(2)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發展。

補充合作協議(3)

於 2021 年 2 月 11 日，廸揚、衛中、句容雅居樂、投資者 SJ、項目公司(3a)及項目公司(3b)訂立一份有關合作協議(3)之補充協議（「**補充合作協議(3)**」），據此投資者 SJ 於項目公司(3a) 之總承擔釐定為人民幣 1,150,554,300 元（「**總承擔(3)**」），即 (i)按代價人民幣 927,272,726 元收購項目公司(3a)之 38.83%股權；及(ii)按代價人民幣 223,281,574 元收購項目公司(3a)及項目公司(3b) 應付廸揚及衛中之股東貸款（「**貸款(3)**」）之總金額。總承擔(3)之金額相等於誠意金(3)且將悉數支付。

總承擔(3) 乃經廸揚、衛中、句容雅居樂、投資者 SJ、項目公司(3a)及項目公司(3b)公平商業磋商並參照項目公司(3a)及項目公司(3b)之管理賬目及財務報表後協定。

誠如該公告所披露，合作協議(3)項下訂約方原計劃：

- (a) 廸揚及衛中將首先分別向句容雅居樂轉讓 27.06%及 11.77%股權，其後句容雅居樂將向投資者 SJ 轉讓自廸揚及衛中獲取的合共 38.83%股權；
- (b) 與該 38.83%股權所涉及股東貸款有關之所有權利、業權及權益將與相關股權一併轉讓予投資者 SJ；

- (c) 交易(3)須待（其中包括）該公告「合作協議(3)—完成」一節所載之條件(e)達成後方告完成；
- (d) 交易(3)將於該公告「合作協議(3)—完成」一節所載之所有條件達成後完成，有關條件須於 2021 年 4 月 20 日前達成；
- (e) 廸揚、衛中及句容雅居樂於完成交易(3)之所有條件達成後五(5)個工作日內但不遲於 2021 年 4 月 30 日應完成該公告「合作協議(3)—完成」一節所載之若干事宜；及
- (f) 項目公司(3a)及項目公司(3b)各自有關項目(3)之資金需求將通過廸揚、衛中及句容雅居樂提供之不計息資金，以及經項目公司(3a)及項目公司(3b)各自之所有股東同意之金融機構提供之貸款滿足。投資者 SJ 將無任何義務向廸揚、衛中、句容雅居樂、項目公司(3a)、項目公司(3b)及項目(3)提供額外資金。

根據補充合作協議(3)，其已協定：

- (a) 廸揚及衛中將分別向投資者 SJ 直接轉讓 27.06%及 11.77%股權。投資者 SJ 於合作協議(3)及補充合作協議(3)項下擬進行之交易後將取得之股權百分比總數將仍為 38.83%；
- (b) 項目公司(3a)及項目公司 3(b)應付廸揚及衛中之股東貸款將按代價人民幣 223,281,574 元轉讓予投資者 SJ；
- (c) 該公告「合作協議(3)—完成」一節項下所載之條件(e)將從合作協議(3)當中完全刪除；
- (d) 交易(3)將於該公告「合作協議(3)—完成」一節所載之所有條件（條件(b)及(e)除外）達成後完成，有關條件須於 2021 年 4 月 10 日前達成，而條件(c)及(d)將仍須

於 2021 年 2 月 21 日或之前達成；

- (e) 該公告「合作協議(3)—完成」一節所載迪揚、衛中及句容雅居樂完成若干事項之最後日期將由 2021 年 4 月 30 日提前至 2021 年 4 月 15 日；及
- (f) 項目公司(3a)及項目公司(3b)各自有關項目(3)之資金需求將首先通過金融機構貸款或外部融資滿足，亦可由迪揚、衛中及投資者 SJ 按彼等於項目公司(3a)及項目公司(3b)之股權比例滿足。

於合作協議(3)及補充合作協議(3)項下擬進行之交易完成後，項目公司(3a)將會由迪揚、衛中及投資者 SJ 分別擁有 42.64%、18.53% 及 38.83% 股權。根據合作協議(3)及補充合作協議(3)之條款，(i)所有須經項目公司(3a)之董事會及股東大會批准之重大事宜須分別經其全體董事及股東一致批准；(ii)所有須經項目公司(3b)之董事會及股東大會批准之重大事宜須分別經其全體董事一致批准並經項目公司(3b)股東批准。因此，迪揚及衛中不再對項目公司(3a)及項目公司(3b)之董事會或股東大會具有控制權。董事認為，項目公司(3a)及項目公司(3b)將不會被視為本公司之間接附屬公司，而其賬目將不再與本集團之賬目綜合入賬。

預期於交易(3)完成後，本公司將會錄得估計收益約人民幣 580,000,000 元，其乃參考於合作協議(3)日期項目土地(3)之公平值約人民幣 1,890,000,000 元扣除項目土地(3)之未經審核資產淨值約人民幣 1,240,000,000 元及項目土地(3)之稅務影響約人民幣 70,000,000 元（包括遞延稅項）計算得出。項目土地(3)之公平值包括(i)項目土地(3)已出售之股權公平值（即其產生之代價）；及(ii)重新計算由迪揚及衛中保留之項目土地(3)之餘下股權公平值。本公司將錄得之實際收益有待審核。合作協議(3)及補充合作協

議(3)項下擬進行之交易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發展。

迪揚及衛中於(i)項目(3)之總可銷售面積出售至少 90%當日；或(ii)迪揚、衛中及投資者 SJ 可能共同協定之日期（以較早者為準）後，可隨時收購投資者 SJ 於項目公司(3a) 及項目公司(3b)之部分或全部股權以及向項目公司(3a)及項目公司(3b)提供之貸款。收購投資者 SJ 於項目公司(3a)及項目公司(3b)之股權以及向項目公司(3a)及項目公司(3b)提供之貸款時之轉讓價格應根據投資者 SJ 持有項目公司(3a)及項目公司(3b)之股權當時現行公平市值以及向項目公司(3a)及項目公司(3b)提供之貸款，並考慮項目公司(3a)及項目公司(3b) 之財務報表，以及經迪揚、衛中及投資者 SJ 聯合委任之會計師行及估值師評估項目公司(3a)及項目公司(3b)之估值後釐定。

除上述者外，合作協議(3)之所有其他條款（經補充合作協議(3)修訂）將仍具十足效力及效用。

合作協議(4)

於 2021 年 2 月 11 日，番禺雅居樂、投資者 AC 及項目公司(4)訂立合作協議(4)，據此投資者 AC 於項目公司(4)之總承擔釐定為人民幣 989,229,761.27 元（「**總承擔(4)**」），其中投資者 AC 須(i)按代價人民幣 655,169,518.92 元向番禺雅居樂收購項目公司(4)之 49%股權；及(ii)向項目公司(4)投入人民幣 334,060,242.35 元，作為股東貸款（「**貸款(4)**」，連同投資者 AC 向番禺雅居樂收購項目公司(4)之 49%股權，統稱為「**交易(4)**」）。總承擔(4)將會以(i)誠意金(4)（即投資者 AC 先前根據合作備忘錄(4)支付予番禺雅居樂之金額）；及(ii)投資者 AC 於項目公司(4)之資金配額（即人民幣 141,437,080.88 元，乃根據合作協議(4)條款計算）支付。由於誠意金(4)及投資者 AC 於項目公司(4)之資金配額總和超過總承擔(4)，金額人民幣 386,397,561.96 元即誠意金(4)之餘額將由番禺雅居樂根據合作協議(4)條款退還予投資者 AC。

總承擔(4)由番禺雅居樂及投資者 AC 經公平商業磋商後釐定，並考慮到（其中包括）番禺雅居樂先前收購項目公司(4)產生之成本，項目土地(4)之狀況、項目土地(4)之總可銷售面積、按可銷售面積每平方米計價之拆遷成本、土地成本、契稅、印花稅、有關

項目土地(4)產生之其他成本（如建築及安裝成本、稅項、管理費及銷售開支）、投資者 AC 將予收購項目公司(4)之股權、投資者 AC 將就項目土地(4)及項目(4)承擔之費用以及項目公司(4)之借款。

條件

支付總承擔(4)須於（其中包括）(i)以下所有先決條件達成（或除非獲投資者 AC 書面豁免）及(ii)按本公告「合作協議(4)一完成」一節所進一步提述，交易(4)已完成後方可作實，其中，如上所述，總承擔(4)屆時將通過(i)誠意金(4)及(ii)投資者 AC 於項目公司(4)的資金配額支付：

- (a) 項目公司(4)根據中國法律合法設立並有效存續。項目公司(4)已取得其成立之所有必要批准及許可並仍然有效；
- (b) 與合作協議(4)項下擬進行交易(4)有關之所有文件均已簽立及生效，且該等文件之訂約方已根據其各自組織章程細則及適用法律取得一切必要內部批准；
- (c) 已辦妥反映投資者 AC 為項目公司(4)之 49%股權持有人之相關政府記錄之所有變更手續，且合作協議(4)項下訂約方已簽立交易(4)完成之書面確認函；
- (d) 投資者 AC 合理釐定項目公司(4)、番禺雅居樂、項目土地(4)及／或項目(4)於簽立合作協議(4)後並無發生重大不利變動；
- (e) 已完成對番禺雅居樂、項目公司(4)及彼等與項目(4)有關之關聯方及項目土地(4)之盡職審查並令投資者 AC 信納，同時未獲投資者 AC 信納之任何事宜已由番禺雅居樂根據投資者 AC 之要求整改；及
- (f) 概無發生任何番禺雅居樂與項目公司(4)簽立與交易(4)有關之文件所述違約事件，

或任何對投資者 AC 於上述文件項下之權利造成可能不利影響之情況。

除投資者 AC 另行書面豁免外，番禺雅居樂與項目公司(4)應於 2021 年 3 月 31 日前達成前述所有先決條件。倘有關先決條件未能達成，則投資者 AC 將有權選擇將其延期至 2021 年 4 月 30 日（「**最後截止日期(4)**」）或終止與交易(4)有關之所有文件。此外，若有關延期及前述先決條件於最後截止日期(4)前仍未有達成，屆時除非番禺雅居樂、投資者 AC 及項目公司(4)另行協定，否則與交易(4)有關之所有文件將告終止。倘因上述原因終止，番禺雅居樂應向投資者 AC 退還投資者 AC 先前向／於項目(4)投入之所有資金、投資及融資，連同該金額根據合作協議(4)條款按相關利率計算之利息。

完成

交易(4)將於合作協議(4)項下訂約方已簽立交易(4)完成之書面確認函之日且以下條件達成後完成：

- (a) 已辦妥反映投資者 AC 為項目公司(4)之 49%股權持有人之相關政府記錄之所有變更手續；
- (b) 已辦妥反映項目公司(4)之組織章程細則變動之相關政府記錄之所有變更手續；
- (c) 已正式組建項目公司(4)之新董事會、監事及高級管理層且有關變動已於相關中國政府機構備案；
- (d) 項目公司(4)之新副總經理已獲提名並已根據合作協議(4)之條款開始工作，且已獲授合作協議(4)項下賦予彼之權力；
- (e) 番禺雅居樂與投資者 AC 已完成劃分、核實及確認項目(4)產生之所有費用；及
- (f) 番禺雅居樂已向投資者 AC 退還有關項目公司(4)資金的相關款項，即投資者 AC

根據合作協議(4)之條款將有權獲得之退款。

於交易(4)完成後，項目公司(4)將會由番禺雅居樂及投資者 AC 分別擁有 51%及 49%股權。根據合作協議(4)之條款，所有須經項目公司(4)之董事會及股東大會批准之重大事宜須分別經其全體董事及股東一致批准。因此，番禺雅居樂不再對項目公司(4)之董事會或股東大會具有控制權。董事認為，項目公司(4)將不會被視為本公司之間接附屬公司，而其賬目將不再與本集團之賬目綜合入賬。

終止

於(i)項目公司(4)已售出項目土地(4)之總可銷售面積至少 95%當日；或(ii)2028 年 12 月 31 日（以較早者為準）後任何時間，投資者 AC 保留其撤出其於項目公司(4)投資之權利，屆時番禺雅居樂可收購投資者 AC 於項目公司(4)之所有股權。

投資者 AC 於項目公司(4)之股權及投資之轉讓價須計及（其中包括）項目公司(4)之公平市值、項目公司(4)之財務報表，以及經番禺雅居樂及投資者 AC 聯合委任之會計師行、物業估值師、工料測量師（如有必要）及稅務顧問（如有必要）評估構成項目土地(4)之餘下可銷售面積之未售出物業之估值。

項目公司(4)之財務資料

根據項目公司(4)截至 2020 年 12 月 31 日止兩(2)個財政年度之未經審核財務報表，項目公司(4)之淨虧損如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日止 財政年度 (未經審核)	截至 2020 年 12 月 31 日止 財政年度 (未經審核)
除稅前淨虧損	約人民幣 10,700,000 元	約人民幣 57,300,000 元
除稅後淨虧損	約人民幣 10,700,000 元	約人民幣 41,400,000 元

項目公司(4)於 2020 年 12 月 31 日之未經審核資產淨值為約人民幣 1,255,800,000 元。

預期於交易(4)完成後，本公司將會錄得估計收益約人民幣 100,000,000 元，其乃參考於合作協議(4)日期項目土地(4)之公平值約人民幣 1,340,000,000 元扣除項目土地(4)之未經審核資產淨值約人民幣 1,200,000,000 元及項目土地(4)之稅務影響約人民幣 40,000,000 元（包括遞延稅項）計算得出。項目土地(4)之公平值包括(i) 項目土地(4)已出售之股權公平值（即其產生之代價）；及(ii)重新計算由番禺雅居樂保留項目土地(4)之餘下股權公平值。本公司將錄得之實際收益有待審核。交易(4)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發展。

補充合作協議(5)

於 2021 年 2 月 11 日，山東雅齊、投資者 AH 及項目公司(5)訂立一份有關合作協議(5)的補充協議（「**補充合作協議(5)**」），據此投資者 AH 於項目公司(5)之總承擔釐定為人民幣 940,000,000 元（「**總承擔(5)**」），其中(i) 人民幣 424,320,254 元用於收購項目公司(5)之 47%股權；及(ii) 人民幣 515,679,746 元用於收購與貸款(5)有關的所有權利、業權及權益，以及山東雅齊將轉讓或促使其指定實體轉讓上述 47%股權及貸款(5)予投資者 AH（「**交易(5)**」）。根據補充合作協議(5)，由於總承擔(5)低於投資者 AH 之前根據合作協議(5)向山東雅齊支付的誠意金(5)，總承擔(5)將通過將其與誠意金(5)抵銷的方式全額結清，且山東雅齊須向投資者 AH 退還誠意金(5)的超額部分。

總承擔(5)乃經山東雅齊及投資者 AH 經公平商業磋商後協定，及參考根據合作協議(5)投資者 AH 對項目公司(5)之財務狀況進行補充盡職調查之結果。

於交易(5)完成後，項目公司(5)將會由山東雅齊、投資者 AH 及獨立第三方分別擁有 49%、47%及 4%股權。根據合作協議(5)及補充合作協議(5)之條款，所有須經項目公司(5)之董事會及股東大會批准之重大事宜須分別經其全體董事及股東一致批准。因此，

山東雅齊不再對項目公司(5)之董事會或股東大會具有控制權。董事認為，項目公司(5)將不會被視為本公司之間接附屬公司，而其賬目將不再與本集團之賬目綜合入賬。

預期於交易(5)完成後，本公司將會錄得估計收益約人民幣 540,000,000 元，其乃參考於合作協議(5)日期山東雅齊所持項目公司(5)之 96%股權公平值約人民幣 870,000,000 元扣除項目公司(5)之未經審核資產淨值約人民幣 150,000,000 元及項目公司(5)之稅務影響約人民幣 180,000,000 元（包括遞延稅項）計算得出。山東雅齊所持項目公司(5)之 96%股權公平值包括(i)項目公司(5)已出售之股權公平值（即其產生之代價）；及(ii)重新計算由山東雅齊保留項目公司(5)之餘下股權公平值。本公司將錄得之實際收益有待審核。交易(5)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發展。

根據先前於該公告「合作協議(5) - 擔保」一節項下所披露，山東雅齊及項目公司(5)先前已同意於投資者 AH 支付誠意金(5)當日或之前按投資者 AH 之要求提供有關抵押及／或擔保。然而，投資者 AH 於支付誠意金(5)當日或之前最終並無要求提供有關抵押及／或擔保。此外，補充合作協議(5)並無就擔保或抵押作出規定。

山東雅齊於(i)項目公司(5)已售出項目土地(5) 總可銷售面積至少 95%當日；或(ii)山東雅齊與投資者 AH 共同協定之有關日期（以較早者為準）後，可隨時收購投資者 AH 於項目公司(5)之部分或全部股權及向項目公司(5)提供之貸款。收購投資者 AH 於項目公司(5)之股權及向項目公司(5)提供之貸款時之轉讓價格應根據投資者 AH 持有項目公司(5)之股權當時現行公平市值及向項目公司(5)提供之貸款，並考慮項目公司(5) 的財務報表及經山東雅齊及投資者 AH 聯合委任的估值師評估的項目公司(5)之估值後釐定。

除上述者外，合作協議(5)之所有其他條款（經補充合作協議(5)修訂）將仍具十足效力及效用。

補充合作協議 (6)

於 2021 年 2 月 11 日，河南雅同、投資者 AH 及項目公司 (6) 訂立一份有關合作協議 (6) 的補充協議（「**補充合作協議 (6)**」），據此投資者 AH 於項目公司 (6) 之總承擔釐定為人民幣 270,000,000 元（「**總承擔 (6)**」），其中(i) 人民幣 189,280,000 元用於收購項目公司 (6) 之 35.28% 股權；及(ii) 人民幣 80,720,000 元用於收購與貸款 (6) 有關之所有權利、業權及權益，以及河南雅同將轉讓或促使其指定實體轉讓上述 35.28% 股權及貸款 (6) 予投資者 AH（「**交易 (6)**」）。根據補充合作協議 (6)，由於總承擔 (6) 低於投資者 AH 之前根據合作協議 (6) 向河南雅同支付的誠意金 (6)，總承擔 (6) 將通過將其與誠意金 (6) 抵銷的方式全額結清，且河南雅同須向投資者 AH 退還誠意金 (6) 的超額部分。

總承擔 (6) 乃經河南雅同及投資者 AH 經公平商業磋商後協定，及參考根據合作協議 (6) 投資者 AH 對項目公司 (6) 之財務狀況進行補充盡職調查之結果，以及項目公司 (6) 直至及於 2020 年 12 月 31 日之管理賬目。

此外，補充合作協議 (6) 亦已訂明，除該公告「合作協議 (6) 一完成」一節所披露之完成交易 (6) 之先決條件外，於完成前，以下條件亦須不遲於 2021 年 3 月 19 日達成：

- (a) 河南雅同、其關聯方以及項目公司 (6) 概無違反合作協議 (6) 內的任何保證及聲明；
- (b) 已完成對河南雅同及項目公司 (6) 之補充盡職審查調查，以及對河南雅同關聯方之盡職審查調查並令投資者 AH 信納；及
- (c) 項目公司 (6) 之餘下股東，即獨立第三方，已批准交易 (6) 並放棄其優先購買權。

補充合作協議 (6)已進一步訂明，除不遲於 2021 年 3 月 19 日達成完成交易 (6)之所有條件外，完成須於達成所有上述條件後五(5)個工作日內作實，惟無論如何，須不遲於 2021 年 3 月 31 日完成交易 (6)，以及辦妥反映投資者 AH 為項目公司 (6)之 35.28%股權持有人之相關政府記錄之所有變更手續。

於交易 (6)完成後，項目公司 (6)將會由河南雅同、投資者 AH 及獨立第三方分別擁有 36.72%、35.28%及餘下股權。根據合作協議(6)及補充合作協議(6)之條款，所有須經項目公司(6)之董事會及股東大會批准之重大事宜須分別經其全體董事及股東一致批准。因此，河南雅同不再對項目公司(6)之董事會或股東大會具有控制權。董事認為，項目公司(6)將不會被視為本公司之間接附屬公司，而其賬目將不再與本集團之賬目綜合入賬。

預期於交易(6) 完成後，本公司將會錄得估計收益約人民幣 220,000,000 元，其乃參考於合作協議(6)日期河南雅同所持項目公司(6)之 72%股權公平值約人民幣 390,000,000 元扣除項目公司(6)之未經審核資產淨值約人民幣 90,000,000 元及項目公司(6)稅務影響約人民幣 80,000,000 元（包括遞延稅項）計算得出。河南雅同所持項目公司(6)之 72%股權公平值包括(i)項目公司(6)已出售之股權公平值（即其產生之代價）；及(ii)重新計算由河南雅同保留項目公司(6)之餘下股權公平值。本公司將錄得之實際收益有待審核。交易 (6)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發展。

河南雅同於(i)項目公司 (6)已售出項目土地 (6) 總可銷售面積至少 95%當日；或(ii)河南雅同與投資者 AH 共同協定之有關日期（以較早者為準）後，可隨時收購投資者 AH 於項目公司(6)的部分或全部股權以及向項目公司 (6)提供之貸款。收購投資者 AH 於項目公司 (6)之股權及向項目公司 (6)提供之貸款時之轉讓價格應根據投資者 AH 持有項目公司 (6)之股權當時現行公平市值及向項目公司 (6)提供之貸款，並考慮項目公司 (6)

的財務報表及經河南雅同及投資者 AH 聯合委任之估值師評估的項目公司 (6)之估值後釐定。

除上述者外，合作協議 (6)的所有其他條款（經補充合作協議 (6)修訂）將仍具十足效力及效用。

合作協議 (7)

於 2021 年 2 月 11 日，深圳雅生、投資者 SJ 及項目公司 (7)訂立合作協議 (7)，據此投資者 SJ 於項目公司 (7)之總承擔釐定為人民幣 451,835,379.74 元（「**總承擔 (7)**」），據此，投資者 SJ 將(i)支付人民幣 221,668,240.15 元收購項目公司 (7)之 49%股權及貸款 (7)；及(ii)向項目公司 (7)投入人民幣 230,167,139.59 元作為股東貸款。總承擔(7)應由(i)誠意金(7)（先前由投資者 SJ 根據合作備忘錄(7)向深圳雅生支付）；及(ii)投資者 SJ 於項目公司(7)的資金配額，即人民幣 254,800,000 元（根據合作協議(7)之條款計算）支付。由於誠意金(7)及投資者 SJ 於項目公司(7)的資金配額總和超過總承擔(7)，故誠意金(7)之餘下金額人民幣 187,964,560.41 元將由深圳雅生根據合作協議(7)之條款退還予投資者 SJ。

總承擔 (7) 乃經深圳雅生與投資者 SJ 公平商業磋商後協定，及參考(i)項目 (7)的建築面積；(ii)項目土地 (7)產生之一切土地成本；(iii)有關項目 (7)之所有開發成本；(iv)稅項，與項目土地 (7)之成本及用途有關者除外；及(v)協定比例 (7)。

條件

支付總承擔(7)須於（其中包括）以下所有先決條件達成（或除非獲投資者 SJ 書面豁免）及(ii)按本公告「合作協議(7)一完成」一節所進一步提述，完成合作協議(7)項下擬進行之交易（「交易(7)」）後方可作實，其中，如上所述，總承擔(7)屆時將通過(i)誠意金(7)及(ii)投資者 SJ 於項目公司(7)的資金配額支付：

- (a) 與交易(7)有關之所有文件均已簽立及生效，且該等文件之訂約方已根據其各自組織章程細則及適用法律取得一切必要內部批准；
- (b) 深圳雅生或其指定實體已辦妥反映投資者 SJ 為項目公司(7)之 49%股權之持有人之相關政府記錄之變更手續並已根據合作協議 (7)之條款簽立完成確認函；
- (c) 投資者 SJ 合理釐定項目公司 (7)、項目 (7)、項目土地 (7)及深圳雅生於簽立合作協議 (7)後並無發生重大不利變動；
- (d) 已完成對深圳雅生、項目公司 (7)及彼等與項目 (7) 及項目土地 (7)有關的關聯方之盡職審查並令投資者 SJ 信納，同時未獲投資者 SJ 信納之任何事宜已由深圳雅生根據投資者 SJ 之要求整改；及
- (e) 概無發生任何深圳雅生與項目公司(7)簽立之有關交易 (7)之文件所述違約事件，或任何對投資者 SJ 於有關交易 (7)之文件項下之權利造成可能不利影響之情況。

完成

深圳雅生及項目公司 (7)承諾於(i)投資者 SJ 按其於項目公司(7)之 49%股權比例計算之金額支付抵押按金以解除深圳雅生於交易(7)之前向銀行質押之深圳雅生於項目公司(7)原本持有之 70%股權後十五(15)日；或(ii)2021 年 3 月 31 日（以較早日期為準）完成轉讓項目公司 (7)之 49%股權予投資者 SJ 以及完成交易(7)相關之一切事項。

交易 (7)將於簽署完成確認函後完成。有關完成確認函應於下列事項完成後簽署：

- (a) 投資者 SJ 登記為項目公司 (7) 之 49% 股權之持有人；
- (b) 項目公司 (7) 之新組織章程細則已根據合作協議 (7) 之條款於相關政府機構登記；
- (c) 項目公司 (7) 之管理架構已根據合作協議 (7) 的條款進行改組； 及
- (d) 項目公司 (7) 之副總經理已獲得必要權力及職權，開始工作並履行職責。

於交易(7)完成後，項目公司(7)將會由深圳雅生、投資者 SJ 及三(3)名獨立第三方分別擁有 21%、49%及餘下股權。根據合作協議(7)之條款，所有須經項目公司(7)之董事會及股東大會批准之重大事宜須分別經其全體董事及股東一致批准。因此，深圳雅生不再對項目公司(7)之董事會或股東大會具有控制權。董事認為，項目公司(7)將不會被視為本公司之間接附屬公司，而其賬目將不再與本集團之賬目綜合入賬。

終止

深圳雅生於(i)項目 (7) 之總可銷售面積出售至少 95%當日；或(ii)2023 年 12 月 31 日（以較早者為準）後，可隨時收購投資者 SJ 於項目公司 (7) 之所有股權。收購投資者 SJ 於項目公司 (7) 之股權時之轉讓價格應根據投資者 SJ 持有項目公司 (7) 之股權當時現行公平市值，並考慮(i) 項目公司 (7) 之財務報表；(ii)構成項目 (7)餘下可銷售面積之未出售物業的估值；(iii) 項目 (7) 之開發成本；及(iv)經深圳雅生及投資者 SJ 聯合委任之會計師行、物業估值師、工料測量師（如有必要）及稅務顧問（如有必要）評估之項目公司 (7)應付稅項後釐定。

項目公司 (7)之財務資料

根據項目公司 (7)截至 2020 年 12 月 31 日止兩(2)個財政年度之未經審核財務報表，項目公司 (7)之淨虧損如下：

	截至 2019 年 12 月 31 日止 財政年度 (未經審核)	截至 2020 年 12 月 31 日止 財政年度 (未經審核)
除稅前淨虧損	約人民幣 5,000,000 元	約人民幣 16,800,000 元
除稅後淨虧損	約人民幣 3,800,000 元	約人民幣 13,600,000 元

項目公司 (7)於 2020 年 12 月 31 日之未經審核資產淨值為約人民幣 440,000,000 元。

預期於交易(7) 完成後，本公司將會錄得估計收益約人民幣 260,000,000 元，其乃參考於合作協議(7)日期項目公司(7)之公平值約人民幣 790,000,000 元扣除項目公司(7) 之未經審核資產淨值約人民幣 440,000,000 元及項目公司(7) 之稅務影響約人民幣 90,000,000 元（包括遞延稅項）計算得出。項目公司(7) 之公平值包括(i)項目公司(7)已出售之股權公平值（即其產生之代價）；及(ii)重新計算由深圳雅生保留項目公司(7)之餘下股權公平值。本公司將錄得之實際收益有待審核。交易 (7)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發展。

進行交易之理由及裨益

董事認為，訂立進一步合作文據有利於本公司及股東之整體利益，乃因此舉可分散本集團之財務風險，有助於本集團滿足其物業項目開發之營運資金需求。尤其是，董事已考慮如下裨益：

- (a) 進一步合作文據項下擬進行之交易有利於短期及長期優化本集團之資產，進而實現本集團利益最大化；

- (b) 進一步合作文據項下擬進行之交易有利於加深及加強本集團與投資者之最終實益擁有人之間策略合作；
- (c) 本集團截至 2020 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日止年度之現金流量增加；及
- (d) 預期出售進一步合作文據項下擬進行之項目之溢價可有利於改善本集團截至 2021 年 12 月 31 日止年度之財務狀況。

鑒於前述事項，董事認為，進一步合作文據項下之交易條款屬公平合理，且雅居樂附屬公司訂立交易符合本公司及股東之整體利益。

另提述本公司於該公告「與項目、項目土地及所有訂約方有關之一般資料—投資者之資料」一節先前作出之披露，除相關披露者外，經董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各投資者及其最終實益擁有人維持為本公司及其關連人士之獨立第三方。

上市規則涵義

根據進一步合作文據之條款，投資者於項目公司的總承擔為人民幣 6,072,071,764.5 元。

由於其中一項根據上市規則第 14.07 條計算與該等交易（合併計算）有關之適用百分比率超過 5%但低於 25%，訂立進一步合作文據構成本公司之須予披露交易，因此須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公告規定。

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 2 月 11 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