

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)

### 有關合作文據之 須予披露交易

#### 合作文據

董事會欣然宣佈，於 2020 年 12 月 21 日及 24 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)有關項目公司訂立有關合作文據，據此，有關雅居樂附屬公司及有關投資者將根據有關合作文據之條款共同投資有關項目土地。根據合作文據之條款，投資者已同意向有關雅居樂附屬公司支付合計人民幣 7,050,760,340.15 元，作為其各自收購股權及／或貸款之誠意金。

下列為相關合作文據項下之主要事項及已收取誠意金之概要：

合作文據	有關雅居樂附屬公司出售之主要事項	有關合作文據項下將收取誠意金之人民幣金額	於簽立有關合作文據後是否將會訂立正式合作協議？
合作備忘錄(1)	項目公司(1) 之 49% 股權	673,190,000	是
合作備忘錄(2)	項目公司(2) 之 50% 股權及與項目公司(2) 之 50% 股權所涉及股東貸款有關之一切權利、業權及權益	1,561,886,100	是

合作協議(3)	項目公司(3a)之38.83%股權及與項目公司(3a)之38.83%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、業權及權益	1,150,554,300	不適用
合作備忘錄(4)	項目公司(4)之49%股權及與項目公司(4)之49%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、業權及權益	900,130,000	是
合作協議(5)	項目公司(5)之47%股權及與項目公司(5)之47%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、業權及權益	1,690,000,000	不適用
合作協議(6)	項目公司(6)之35.28%股權及與項目公司(6)之35.28%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、業權及權益	690,000,000	不適用
合作備忘錄(7)	項目公司(7)之49%股權及與項目公司(7)之49%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、業權及權益	384,999,940.15	是

## 上市規則涵義

由於該等交易乃與投資者（為平安附屬公司）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。由於一項根據上市規則第 14.07 條計算與該等交易（合計）有關之適用百分比率超過 5% 但低於 25%，本集團訂立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。

各合作文據之條款載列如下。經董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，投資者之最終實益擁有人為平安，其中(i)平安若干附屬公司為本公司若干非重大附屬公司（定義見上市規則第 14A.09 條）之主要股東；(ii) 平安若干附屬公司為本公司若干非重大附屬公司（定義見上市規則第 14A.09 條）之非主要股東；及(iii) 平安若干附屬公司為本公司若干合資公司之股東。除上述者外，各投資者及其最終實益擁有人為本公司及其關連人士之獨立第三方。

## 合作備忘錄(1)

合作備忘錄(1)之主要條款載列如下：—

### 日期

2020 年 12 月 24 日

### 訂約方

- (a) 海南雅誠；
- (b) 投資者 SJ ；及
- (c) 項目公司(1)。

### 主要事項

於根據合作備忘錄(1)訂立及完成交易 (1)之前，項目公司(1)由海南雅誠全資擁有。

根據合作備忘錄(1)，海南雅誠與投資者 SJ 須透過項目公司(1)按協定比例 51%：49%（「協定比例(1)」）共同投資項目土地(1)。

### 投資者 SJ 將予支付之款項

根據合作備忘錄(1)之條款，投資者 SJ 已同意於支付誠意金(1)之所有先決條件達成後五(5)個工作日內就收購項目公司(1)之 49% 股權向海南雅誠支付總金額人民幣 673,190,000 元作為誠意金（「誠意金(1)」）。

誠意金(1)將用作收購價格(1)，而後者將由海南雅誠與投資者 SJ 協定，並將載於由海南雅誠、投資者 SJ 及項目公司(1)訂立之合作協議(「合作協議(1)」)。收購價格(1)之基準須包括(其中包括)(i)海南雅誠於訂立交易(1)前取得項目公司(1)全部股權之成本及(ii)項目(1)之開發情況。

誠意金(1)乃由海南雅誠及投資者 SJ 參考交易(1)之合作模式、協定比例(1)、直至合作備忘錄(1)日期止之項目土地(1)開發情況以及收購價格(1)之合理估計，經公平商業磋商後協定。

## 條件

支付誠意金(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 另行書面豁免)後方可作實：

- (a) 與交易(1)有關之所有文件已簽立及生效，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)；
- (b) 海南雅誠及項目公司(1)於合作備忘錄(1)日期起計三(3)個工作日內向平安銀行股份有限公司開立銀行賬戶；
- (c) 投資者 SJ 提名之項目公司(1)之副總經理已開始工作；
- (d) 項目公司(1)之所有公司印章、營業執照、貸款卡及其他牌照共同由海南雅誠與投資者 SJ 根據合作備忘錄(1)之條款聯合保管；
- (e) 項目公司(1)所有銀行賬戶通過互聯網進行資金轉賬之資金審批安全設備由投資者 SJ 委任之項目公司(1)副總經理持有；
- (f) 擬將向有關中國政府機構備案與交易(1)涉及公司變更有關之一切申請資料及文件已獲海南雅誠簽署，且共同由海南雅誠及投資者 SJ 聯合保管；
- (g) 投資者 SJ 完成對海南雅誠、項目公司(1)、項目土地(1)及項目(1)之盡職審查；
- (h) 海南雅誠、項目公司(1)、項目土地(1)及項目(1)於簽立合作備忘錄(1)後並無發生重大不利變動；及
- (i) 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，或發生任何對投資者 SJ 於合作備忘錄(1)之權利造成可能不利影響之情況。

## 完成

於投資者 SJ 支付誠意金(1)後十五(15)個工作日內但無論如何不遲於 2021 年 1 月 31 日，合作協議(1)將獲簽立，而海南雅誠將會根據其條款於不遲於 2021 年 2 月 19 日向投資者 SJ 轉讓項目公司(1)之 49% 股權並辦妥相關轉讓手續。

交易(1)之進一步詳情將根據上市規則於簽立合作協議(1)後公告。

於完成合作協議(1)後，預期項目公司(1)將分別由海南雅誠及投資者 SJ 擁有 51% 及 49%。

## 終止

合作備忘錄(1)可基於以下任何理由終止：

- (a) 海南雅誠、投資者 SJ 及項目公司(1)於 2021 年 1 月 31 日前未能簽立合作協議(1)；
- (b) 海南雅誠違反合作備忘錄(1)規定排他性條文；或
- (c) 未達成前述支付誠意金(1)之任何先決條件。

倘合作備忘錄(1)因前述事件而終止，海南雅誠應於投資者 SJ 發出終止通知後五(5)個工作日內向投資者 SJ 退還誠意金(1)，連同該金額根據合作備忘錄(1)之條款釐定利率計算之應計利息。就每日延遲退還之任何金額之誠意金(1)及其應計利息而言，海南雅誠亦須向投資者 SJ 支付按年利率 0.05% 計算之約定損害賠償。此外，與項目(1)及項目土地(1)有關之一切費用均由海南雅誠承擔，而投資者 SJ 毋須承擔與海南雅誠、項目公司(1)或項目土地(1)有關之任何義務、責任或風險。

## 合作備忘錄 (2)

合作備忘錄(2)之主要條款載列如下：

### 日期

2020 年 12 月 21 日

### 訂約方

- (a) 中山雅景；
- (b) 投資者 SJ；及
- (c) 項目公司(2)。

## 主要事項

於根據合作備忘錄(2)訂立及完成交易(2)前，項目公司(2)由廣州凱雅世、一名獨立第三方及中山雅景分別擁有 50%、25% 及 25% 之權益。項目土地(2)乃抵押予一間銀行，作為該銀行代表廣州凱雅世向項目公司(2)提供委託貸款（「項目土地(2)貸款」）之抵押品。

根據合作備忘錄(2)，廣州凱雅世將向中山雅景轉讓其於項目公司(2)之 50% 股權，其後由中山雅景將該股權轉讓予投資者 SJ。於上述轉讓後，中山雅景、獨立第三方及投資者 SJ 將按 25%：25%：50% 的比例（「協定比例(2)」）持有項目公司(2)之股權。

訂立合作備忘錄(2)按單項基準計並無構成上市規則第 14 章項下之須予公佈交易，乃因根據上市規則第 14.07 條計算與交易(2)有關之所有適用百分比率低於 5%。

### 投資者 SJ 將予支付之款項

根據合作備忘錄(2)之條款，投資者 SJ 已同意就收購項目公司(2)之 50% 股權向中山雅景支付總金額人民幣 1,561,886,100 元作為誠意金（「誠意金(2)」）。

誠意金(2)將由投資者 SJ 分兩（2）期向中山雅景支付：

- (a) 初始誠意金(2)人民幣 677,092,655 元將於支付初始誠意金(2)之先決條件達成後三(3)個工作日內支付；及
- (b) 最後誠意金(2)人民幣 884,793,445 元將於支付最後誠意金(2)之先決條件達成後十五(15)個工作日內支付。

誠意金(2)將用作收購價格(2)，而後者將由中山雅景與投資者 SJ 根據中山雅景、投資者 SJ 及項目公司(2)訂立之合作協議（「合作協議(2)」）協定。收購價格(2)之基準須包括（其中包括）(i) 項目(2)之建築面積及(ii)項目土地(2)產生之所有土地成本。

誠意金(2)乃由中山雅景與投資者 SJ 參考交易(2)之合作模式、項目公司(2)之估計資金需求、協定比例(2)及對收購價格(2)之合理估計，經公平商業磋商後協定。

## 條件

誠意金(2)之每期付款須待（其中包括）所有下列一般先決條件達成（或除非獲投資者 SJ 另行書面豁免後方可作實：

- (a) 與交易(2)有關之所有文件已簽立並生效，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）；
- (b) 項目公司(2)之所有公司印章、營業執照、貸款卡及其他牌照共同由中山雅景與投資者 SJ 根據合作備忘錄(2)之條款聯合保管；
- (c) 項目公司(2)所有銀行賬戶通過互聯網進行資金轉賬之資金審批安全設備由投資者 SJ 提名之項目公司(2)之副總經理持有；
- (d) 已完成對中山雅景、項目公司(2)、項目土地(2)及項目(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根據投資者 SJ 之要求糾正；
- (e) 中山雅景、項目公司(2)、項目土地(2)及項目(2)於簽立合作備忘錄(2)後並無發生重大不利變動；及
- (f) 概無發生任何中山雅景及項目公司(2)簽立與交易(2)有關之文件所述違約事件，或發生任何對投資者 SJ 於合作備忘錄(2)之權利造成可能不利影響之情況。

此外，支付初始誠意金(2)須待（其中包括）下列額外特定先決條件達成（或除非獲投資者 SJ 另行書面豁免）後方可作實：

- (a) 項目公司(2)已取得廣州凱雅世及／或相關銀行就提前償還項目土地(2)貸款之書面批准；項目公司(2)已根據合作備忘錄(2)通過書面股東決議案；廣州凱雅世已同意向中山雅景及其指定實體轉讓項目公司(2)之 50% 股權，代價為人民幣 100,000,000 元，且獨立第三方已放棄其優先選擇權。

於投資者 SJ 支付初始誠意金(2)後兩(2)個工作日內但無論如何不遲於 2020 年 12 月 24 日，中山雅景將(i)向廣州凱雅世支付人民幣 100,000,000 元作為收購項目公司(2)之 50% 股權之代價；及(ii)於同日向

項目公司(2)支付人民幣 577,092,655 元作為項目公司(2)結欠有關銀行之項目土地(2)貸款之還款。此外，中山雅景及項目公司(2)須確保以下事項屆時即時完成：

- (a) 有關反映自廣州凱雅世向中山雅景及其指定實體轉讓項目公司(2)之 50%股權之政府記錄變動以及項目公司(2)之組織章程細則、董事、監事及高級管理層之所有變動之一切手續；
- (b) 有關反映相關銀行解除中山雅景及獨立第三方所持項目公司(2)之 50%股權質押之政府記錄變動之一切手續；
- (c) 相關銀行解除項目土地(2)抵押之登記手續；及
- (d) 廣州凱雅世及／或相關銀行解除項目公司(2)及項目土地(2)之所有限制及擔保（如有）。

此外，支付最後誠意金(2)須待（其中包括）下列額外特定先決條件達成（或除非投資者 SJ 另行書面豁免）後方可作實：

- (a) 有關中山雅景及其指定實體向投資者 SJ 轉讓項目公司(2)之 50%股權之一切申請資料及文件已根據合作備忘錄(2)之條款簽立，且共同由中山雅景及投資者 SJ 聯合保管。

## 完成

於投資者 SJ 支付最後誠意金(2)後二十(20)個工作日內但無論如何不遲於 2021 年 1 月 31 日，合作協議(2)將獲簽立，而中山雅景其後須促使其自身及其指定實體根據合作協議(2)之條款於 2021 年 2 月 10 日或之前向投資者 SJ 轉讓項目公司(2)之 50%股權並辦妥相關轉讓手續。

交易(2)之進一步詳情將根據上市規則於簽立合作協議(2)後公告。

於完成合作協議(2)後，預期項目公司(2)將分別由中山雅景、獨立第三方及投資者 SJ 擁有 25%、25%及 50%。

## 終止

合作備忘錄(2)可基於以下任何理由終止：

- (a) 中山雅景、投資者 SJ 及項目公司(2)於 2021 年 1 月 31 日前未能簽立合作協議(2)，或合作協議(2)未能於 2021 年 2 月 10 日前完成；
- (b) 中山雅景違反合作備忘錄(2)規定排他性條文；或



(c) 前述支付誠意金(2)之任何已達成先決條件不再有效。

倘合作備忘錄(2)因前述事件而終止，中山雅景應於投資者 SJ 發出終止通知後五(5)個工作日內退還投資者 SJ 已支付之誠意金(2)相關部分，連同該金額根據合作備忘錄(2)之條款釐定利率計算之應計利息。就每日延遲退還之任何金額之誠意金(2)及其應計利息而言，中山雅景亦須向投資者 SJ 支付按年利率 0.05%計算之約定損害賠償。此外，與項目土地(2)及項目公司(2)有關之一切費用均由中山雅景承擔，而投資者 SJ 毋須承擔與中山雅景、項目公司(2)或項目土地(2)有關之任何義務、責任或風險。

### 合作協議(3)

合作協議(3)之主要條款載列如下：

#### 日期

2020 年 12 月 24 日

#### 訂約方

- (a) 迪揚；
- (b) 衛中；
- (c) 句容雅居樂；
- (d) 投資者 SJ；
- (e) 項目公司(3a)；及
- (f) 項目公司(3b)。

#### 主要事項

於根據合作協議(3)訂立及完成交易(3)之前，項目公司(3a)由迪揚及衛中分別擁有 69.7%及 30.3%權益，且項目公司(3b)由項目公司(3a)全資擁有。項目土地(3)地段 G05（「已抵押土地(3)」）已抵押予一家金融機構，作為該金融機構向項目公司(3a)提供貸款之抵押品（「項目土地(3)貸款」）。

根據合作協議(3)，迪揚須向句容雅居樂轉讓其於項目公司(3a)之 27.06%股權，連同與該 27.06%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、業權及權益。衛中須向句容雅居樂轉讓其於項目公司(3a)之 11.77%股權，連同與該 11.77%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、業權及權益。句容雅居樂其後須向投資者 SJ 轉讓自迪揚及衛中取得之 38.83%股權，連同與該 38.83%股權所涉及股東貸款（「貸款(3)」）

有關之一切權利、業權及權益。迪揚、衛中及投資者 SJ 須透過項目公司(3a)及項目公司(3b)按協定比例 42.64%：18.53%：38.83%（「協定比例(3)」）共同投資及開發項目土地(3)。投資者 SJ 將不會於除外土地(3)擁有任何權益或權利。

### 誠意金(3)

根據合作協議(3)之條款，投資者 SJ 已同意於誠意金(3)之先決條件達成後三(3)個工作日內向句容雅居樂支付總金額人民幣 1,150,554,300 元，作為收購(i)項目公司(3a)之 38.83%股權及(ii)貸款(3)之誠意金（「誠意金(3)」）。

### 條件

支付誠意金(3)須待（其中包括）以下所有先決條件於 2020 年 12 月 28 日或之前達成（除非獲投資者 SJ 另行書面豁免）後，方可作實：

- (a) 項目公司(3a)及項目公司(3b)各自根據中國法律合法設立並有效存續。項目公司(3a)及項目公司(3b)各自已取得其成立之所有必要批准及許可並仍然有效；
- (b) 與交易(3)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(3a)及項目公司(3b) 已各自與中國相關政府部門訂立國有土地使用權出讓合同或該合同之修訂協議，全數支付土地使用權轉讓代價，以便使項目公司(3a)及項目公司(3b)各成為項目土地(3)之國有建設用地使用權之唯一持有人，且與合作協議(3)之條款及條件並無衝突；
- (d) 項目公司(3a)及項目公司(3b)各自高級管理人員（包括投資者 SJ 向項目公司(3a)及項目公司(3b)提名之副總經理）已根據合作協議(3)獲提名並投入工作，且在並無妨礙合作協議(3)所賦予權力之情況下開始履行職責；
- (e) 已根據合作協議(3)之條款或另行協定之方式備存及管理項目公司(3a)及項目公司(3b)各自所有銀行賬戶、資金、公司印章及執照；
- (f) 項目公司(3a)及項目公司(3b)各自於平安銀行股份有限公司開立銀行賬戶；

- (g) 項目公司(3a)、項目公司(3b)、迪揚、衛中及句容雅居樂按投資者 SJ 合理釐定於簽立合作協議(3)後並無發生重大不利變動；
- (h) 已完成對(i)項目公司(3a)、項目公司(3b)、迪揚、衛中、句容雅居樂及其關聯方，(ii)項目(3)及項目土地(3)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迪揚、衛中及句容雅居樂根據投資者 SJ 之要求糾正；及
- (i) 概無發生任何迪揚、衛中、句容雅居樂、項目公司(3a)及項目公司(3b)簽立與交易(3)有關之文件所述違約事件，或發生任何對投資者 SJ 於合作協議(3)之權利造成可能不利影響之情況。

倘有關支付誠意金(3)之上述任何先決條件於前述指定日期之前未達成（或除非獲投資者 SJ 另行書面豁免），則有關交易(3)之所有文件於前述指定日期將告終止，且迪揚、衛中及句容雅居樂須向投資者 SJ 支付人民幣 300,000 元作為約定損害賠償。

迪揚、衛中、句容雅居樂、項目公司(3a)及項目公司(3b)須確保下列事項妥為完成：

- (a) 項目公司(3a)及項目公司(3b)各自新董事會（包括投資者 SJ 提名之一名董事）、監事（包括投資者 SJ 提名之一名監事）以及高級管理層已正式組成，項目公司(3a)及項目公司(3b)各自股權持有人已批准項目公司(3a)及項目公司(3b)各自新構成董事會及監事會，投資者 SJ 分別向項目公司(3a)及項目公司(3b)提名之所有董事及監事已開始投入工作，且均於 2021 年 1 月 10 日或之前完成；
- (b) 有關反映委任投資者 SJ 提名項目公司(3a)及項目公司(3b)各自董事、監事及高級管理層以及項目公司(3a)及項目公司(3b)各自新組織章程細則之政府記錄變動之一切手續應於 2021 年 1 月 15 日或之前完成。

若上述任何事項未於上述指定日期完成，投資者 SJ 可透過向迪揚、衛中及句容雅居樂發送書面通知終止合作協議(3)，而迪揚、衛中及句容雅居樂應在合作協議(3)終止日期起五（5）個工作日內退還投資者 SJ 已支付之誠意金(3)相關部分，連同該金額按合作協議(3)協定利率計算之應計利息。迪揚、衛中及句容雅居樂亦應向投資者 SJ 支付人民幣 300,000 元作為約定損害賠償。

迪揚、衛中及句容雅居樂亦應確保項目公司 (3a) 於 2021 年 2 月 21 日或之前償還項目土地(3)貸款及其應計利息並解除對已抵押土地(3)之抵押。倘迪揚、衛中及句容雅居樂未

能於上述指定日期起計七(7)日內完成上述事項，投資者 SJ 可透過向迪揚、衛中及句容雅居樂發送書面通知終止合作協議(3)，而迪揚、衛中及句容雅居樂應在合作協議(3)終止日期起五(5)個工作日內退還投資者 SJ 已支付之誠意金(3)相關部分，連同該金額按合作協議(3)協定利率計算之應計利息。

## 代價

投資者 SJ 就向句容雅居樂收購項目公司(3a)之 38.83% 股權及貸款(3)將予支付之代價（「收購價格(3)」）應經參考投資者 SJ 於 2021 年 4 月 15 日或之前進行之補充盡職調查結果所呈現之項目公司(3a)財務狀況後經公平磋商釐定。倘迪揚、衛中、句容雅居樂及投資者 SJ 未能於 2021 年 4 月 19 日或之前釐定收購價格(5)，則投資者 SJ 有權終止合作協議(3)。

於收購價格(3)獲相關訂約方釐定後，倘誠意金(3)超過收購價格(3)，則迪揚、衛中及句容雅居樂應於五(5)個工作日內向投資者 SJ 退還超出金額。但倘誠意金(3)低於收購價格(3)，則投資者 SJ 應於完成交易(3)當日向迪揚、衛中及句容雅居樂補足差額部分。

## 完成

交易(3)完成將於下文所載之所有條件達成後方可作實，有關條件須於 2021 年 4 月 20 日達成：

- (a) 支付誠意金(3)之所有先決條件仍獲達成；
- (b) 句容雅居樂、迪揚及衛中於相關中國政府機構之記錄中分別登記為持有項目公司(3a) 之 38.83%、42.64% 及 18.53% 股權之持有人；
- (c) 迪揚、衛中及句容雅居樂已促使項目公司(3a)於 2021 年 2 月 21 日或之前完全清償項目土地(3)貸款及其利息；
- (d) 項目公司(3a)已於 2021 年 2 月 21 日或之前解除已抵押土地(3)之抵押，且並無存在有關已抵押土地(3)之任何產權負擔、扣押或權利限制；
- (e) 項目公司(3a)已取得有關已抵押土地(3)之(i)建築項目規劃許可證及(ii)建築項目施工許可證；
- (f) 迪揚、衛中、句容雅居樂及投資者 SJ 已根據合作協議(3)之條款釐定收購價格(3)；
- (g) 迪揚、衛中及句容雅居樂已根據合作協議(3)之條款向投資者 SJ 退還部分誠意金(3)（如適用）；

- (h) 項目公司(3a)及項目公司(3b)各自已組建董事會（包括投資者 SJ 提名之董事），且有關董事會已通過有關就項目公司(3a)及項目公司(3b)制定一套新財務管理程序及制度之決議案；
- (i) 項目公司(3a)及項目公司(3b)各自以及彼等各自關聯方之間之財務管理及資金流動遵守上述新制定財務管理程序及制度，以及迪揚、衛中、句容雅居樂及投資者 SJ 共同批准之會計準則；及
- (j) 概無發生任何迪揚、衛中或句容雅居樂、項目公司(3a)及項目公司(3b)已簽立與交易(3)有關之文件所述違約事件，或發生任何對投資者 SJ 於合作協議(3)之權利造成可能不利影響之情況。

若完成交易(3)之任何前述條件於前述規定日期未能達成，則投資者 SJ 可透過向迪揚、衛中及句容雅居樂發出書面通知終止合作協議(3)，且迪揚、衛中及句容雅居樂將於合作協議(3)終止日期起五(5)個工作日內退還投資者 SJ 已支付誠意金(3)相關部分，連同該金額按合作協議(3)協定利率計算之應計利息。

於完成交易(3)所有條件達成後五(5)個工作日內但不遲於 2021 年 4 月 30 日，迪揚、衛中及句容雅居樂應完成以下事宜：

- (a) 合作協議(3)之訂約方應按合作協議(3)所載形式簽立股權轉讓協議及項目公司(3a)及項目公司(3b)各自之新組織章程細則；
- (b) 向相關中國政府機構備案與交易(3)涉及公司詳情變更及交易(3)完成程序有關之一切申請資料及文件應獲簽署，項目公司(3a)之股權持有人名冊應更新以反映投資者 SJ 為一名股權持有人並擬備項目公司(3a)之股權持有人及董事會相關決議案；
- (c) 迪揚、衛中及句容雅居樂應向相關中國政府機構申請變更有關交易(3)及交易(3)完成程序之公司詳情，並自相關中國政府機構取得公司詳情變更之新營業執照及許可證，以反映投資者 SJ 為項目公司(3a)之 38.83%股權之持有人，而投資者 SJ 分別向項目公司(3a)及項目公司(3a)提名之董事、監事及高級管理層已根據合作協議(3)之條款獲委任且擁有權力。

倘任何上述事件於上述日期之前未完成，迪揚、衛中及句容雅居樂應向投資者 SJ 支付一筆按誠意金(3)未支付金額之日利率 0.05%計算之款項作為約定損害賠償，直至全部有關事件完成為止。

倘任何上述事件未能於自前述日期起十(10)個工作日內完成，投資者 SJ 其後可透過向迪揚、衛中及句容雅居樂發出書面通知退出交易(3)，且迪揚、衛中及句容雅居樂須於合作協議(3)終止日期起五(5)個工作日內退回誠意金(3)，連同該金額按合作協議(3)協定利率計算之應計利息。

於完成合作協議(3)後，項目公司(3a)將由迪揚、衛中及投資者 SJ 分別擁有 42.64%、18.53%及 38.83%權益。於投資者 SJ 從合作協議(3)退出後，項目公司(3a)須向投資者 SJ 支付貸款(3)，且貸款(3)將不計利息。

### 項目公司(3a) 及項目公司 (3b)之管理層

根據合作協議(3)之條款，迪揚、衛中、句容雅居樂及投資者 SJ 於項目公司(3a)及項目公司(3b)之大會上擁有與協定比例(3)相符之投票權。

項目公司(3a)之董事會將包括三(3)名董事，其中兩(2)名將由迪揚、衛中及句容雅居樂提名，而一(1)名將由投資者 SJ 提名。董事會主席亦將為項目公司(3a)之法定代表人，且由迪揚、衛中及句容雅居樂提名。

項目公司(3b)之董事會將包括三(3)名董事，其中兩(2)名將由迪揚、衛中及句容雅居樂提名，而一(1)名將由投資者 SJ 提名。董事會主席亦將為項目公司(3b)之法定代表人，且由迪揚、衛中及句容雅居樂提名。

項目公司(3a)及項目公司(3b)各自就項目(3)之資金需求將由迪揚、衛中及句容雅居樂之不計息資金以及經項目公司(3a)及項目公司(3b)各自全部股權持有人協定之金融機構貸款撥付。投資者 SJ 將無任何責任向迪揚、衛中及句容雅居樂、項目公司(3a)、項目公司(3b)及項目(3)提供其他資金。

於交易(3)完成後，本公司將會就項目公司(3a)是否將繼續為本公司附屬公司以及項目公司(3a)之財務業績及狀況是否將併入本公司之財務報表另行刊發公告，屆時合作協議(3)項下訂約方已釐定前述事項。

### 擔保

迪揚已同意向投資者 SJ 質押其於項目公司(3a)之 38.83%股權，以妥善履行迪揚、衛中、句容雅居樂、項目公司(3a)及項目公司(3b)須向投資者 SJ 退還誠意金(3)及合作協議(3)所述之有關其他金額之責

任，有效期限為合作協議(3)日期起至合作協議(3)項下誠意金(3)悉數支付日期為止。迪揚、衛中及句容雅居樂應於 2021 年 2 月 28 日或之前完成有關質押之一切登記程序。於完成交易(3)日期起計五(5)個工作日內，投資者 SJ 將解除迪揚於項目公司(3a)之 38.83%股權質押。

## 終止

根據合作協議(3)之條款，合作協議(3)可基於（包括但不限於）以下理由終止：

- (a) 由合作協議(3)之訂約方訂立書面協議；
- (b) 迪揚、衛中、項目公司(3a)及項目公司(3b)之保證及聲明中有任何重大虛假聲明、重大遺漏或重大誤導性陳述或嚴重違反保證或承諾；
- (c) 發生合作協議(3)訂明之任何不可抗力事件；
- (d) 項目土地(3)開發因迪揚、衛中及／或項目公司(3a)及項目公司(3b)之原因出現延期；
- (e) 根據合作協議(3)之終止條款；及
- (f) 按適用法律法規規定終止合作協議(3)。

倘合作協議(3)因上文所述任何一項事件（上文(c)及(f)項下理由除外）而終止，於完成交易(3)前，迪揚、衛中及句容雅居樂須於收到投資者 SJ 書面通知後五(5)個工作日內退回誠意金(3)，連同該金額按合作協議(3)協定利率計算之應計利息。

倘合作協議(3)因上文所述任何一項事件（上文(c)及(f)項下理由除外）而終止，於完成交易(3)後，迪揚、衛中及句容雅居樂須於收到投資者 SJ 書面通知後五(5)個工作日內購回投資者 SJ 之股權及貸款(3)，代價將為根據合作協議(3)之條款釐定之投資者 SJ 於項目公司(3a)投資之內部回報率。

## 項目公司(3a)之財務資料

根據項目公司(3a)（於 2019 年 5 月 8 日成立）之經審核財務報表，項目公司(3a)於截至 2019 年 12 月 31 日止財政年度之淨虧損如下：

	<b>截至 2019 年 12 月 31 日止財政年度</b>
除稅前淨虧損	約人民幣 5,400,000 元
除稅後淨虧損	約人民幣 4,100,000 元

項目公司(3a)於 2020 年 6 月 30 日之未經審核資產淨值為約人民幣 1,587,100,000 元。

本公司於交易(3)完成後將錄得之收益（虧損）之進一步詳情將於釐定收購價格(3)後適時公告。交易(3)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。

#### 合作備忘錄(4)

合作備忘錄(4)之主要條款載列如下：

##### 日期

2020 年 12 月 24 日

##### 訂約方

- (a) 番禺雅居樂；
- (b) 投資者 AC；及
- (c) 項目公司(4)。

##### 主要事項

於根據合作備忘錄(4)訂立交易(4)之前，項目公司(4)由番禺雅居樂全資擁有。

根據合作備忘錄(4)，番禺雅居樂及投資者 AC 通過項目公司(4)按協定比例 51%：49%（「協定比例(4)」）共同對項目土地(4)進行投資。

##### 投資者 AC 將予支付之款項

根據合作備忘錄(4)之條款，投資者 AC 已同意向番禺雅居樂支付人民幣 900,130,000 元作為誠意金（「誠意金(4)」），用於收購項目公司(4)之 49% 股權，連同與項目公司(4)之 49% 股權相關之股東貸款（「貸款(4)」）之一切權利、業權及權益。

根據合作備忘錄(4)之條款，誠意金(4)將構成交易(4)之收購價格（「收購價格(4)」）之一部分，而收購價格(4)乃於番禺雅居樂與投資者 AC 於簽立合作備忘錄(4)並考慮到（其中包括）項目土地(4)之總可銷售面積、可銷售面積之每平方米價格、銷售退貨、稅項、市政費用、管理費、銷售開支、建築及



拆遷費用、印花稅、投資者 AC 於項目公司(4)之股權、貸款(4)及項目公司(4)之財務報表後訂立之合作協議（「**合作協議(4)**」）內釐定。倘根據合作協議(4)釐定之收購價格(4)高於誠意金(4)，則投資者 AC 將於根據合作協議(4)項下交易(4)完成後五(5)個工作日內向番禺雅居樂支付差額。然而，倘根據合作協議(4)釐定之收購價格(4)低於誠意金(4)，則番禺雅居樂將於合作協議(4)項下交易(4)完成後五(5)個工作日內退還相關超額部分，連同該超額部分根據合作備忘錄(4)釐定之有關利率計算之應計利息。倘若項目公司(4)要求向項目(4)進一步撥資，則相關撥資將透過項目公司(4)之外部借款以及番禺雅居樂與投資者 AC 按協定比例(4)提供進一步股東貸款實現。

## 條件

誠意金(4)付款須待（其中包括）以下所有先決條件達成（或除非獲投資者 AC 另行書面豁免）後三(3)個工作日內由投資者 AC 向番禺雅居樂指定平安銀行賬戶支付：

- (a) 與交易(4)有關之所有文件已簽立及生效，且合作備忘錄(4)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或外部批准及作出一切必要披露（如適用）；
- (b) 番禺雅居樂於簽立合作備忘錄(4)後五(5)個工作日內向平安銀行股份有限公司開立供收取誠意金(4)之銀行賬戶；
- (c) 所有令註冊轉讓項目公司(4)之 49%股權生效之文件已妥為簽立，且由番禺雅居樂及投資者 AC 根據合作備忘錄(4)之條文聯合保管；
- (d) 項目公司(4)之所有公司印章、營業執照、貸款卡及其他牌照正共同由番禺雅居樂及投資者 AC 根據合作備忘錄(4)之條款聯合保管；
- (e) 項目公司(4)所有銀行賬戶通過互聯網進行資金轉賬之資金審批安全設備由投資者 AC 提名之項目公司(4)之副總經理持有；
- (f) 已完成對番禺雅居樂、項目公司(4)、項目 (4)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及項目公司(4)根據投資者 AC 之要求糾正；
- (g) 番禺雅居樂、項目公司(4)、項目土地(4)及項目(4)於簽立合作備忘錄(4)後並無發生重大不利影響變動；及
- (h) 概無發生任何番禺雅居樂及項目公司(4)已簽立與交易(4)有關之文件所述違約事件，或發生任何對投資者 AC 於合作備忘錄(4)之權利造成可能不利影響之情況。

## 完成

於投資者 AC 支付誠意金(4)後但無論如何不遲於 2021 年 2 月 28 日，番禺雅居樂、投資者 AC 及項目公司(4)將簽立合作協議(4)，而番禺雅居樂根據合作協議(4)之條款向投資者 AC 轉讓項目公司(4)之 49% 股權將於 2021 年 3 月 31 日前完成。

交易(4)之進一步詳情將於簽立合作協議(4)後根據上市規則公告。

於合作協議(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% 權益。

## 終止

合作備忘錄(4)可基於以下任何理由終止：

- (a) 番禺雅居樂、投資者 AC 及／或項目公司(4)於 2021 年 2 月 28 日未能簽立合作協議(4)，或合作協議(4)未能於 2021 年 3 月 31 日前完成；
- (b) 番禺雅居樂違反合作備忘錄(4)規定排他性條文；或
- (c) 前述支付誠意金(4)之任何已達成先決條件不再有效。

倘合作備忘錄(4)因前述事件而終止，番禺雅居樂應於投資者 AC 發出終止通知後五(5)個工作日內向投資者 AC 退還誠意金(4)，連同按根據合作備忘錄(4)條款釐定之利率計算之應計利息。就每日延遲退還之任何金額之誠意金(4)及其應計利息而言，番禺雅居樂亦須向投資者 AC 支付按年利率 0.05% 計算之約定損害賠償。此外，與項目(4)及項目土地(4)有關之一切費用均由番禺雅居樂承擔，而投資者 AC 毋須承擔與番禺雅居樂、項目公司(4)或項目土地(4)有關之任何義務、責任或風險。

## 合作協議(5)

合作協議(5)之主要條款載列如下：

### 日期

2020 年 12 月 24 日

### 訂約方

- (a) 山東雅齊；

(b) 投資者 AH；及

(c) 項目公司(5)。

### 主要事項

於根據合作協議(5)訂立及完成交易(5)之前，項目公司(5)由山東雅齊及一名獨立第三方分別擁有 96%及 4%權益。

根據合作協議(5)，山東雅齊須向投資者 AH 出售項目公司(5) 之 47%股權，連同與項目公司(5)於 2020 年 10 月 31 日之 47%股權有關之股東貸款（「貸款(5)」）之一切權利、業權及權益，且山東雅齊與投資者 AH 須透過項目公司(5)按山東雅齊與投資者 AH 協定比例 49%：47%（「協定比例(5)」）共同投資項目土地(5)。

### 誠意金(5)

根據合作協議(5)之條款，投資者 AH 已同意於山東雅齊及項目公司(5)達成下文詳述之所有條件後五(5)個工作日內向山東雅齊支付金額人民幣 1,690,000,000 元，作為收購項目公司(5)之 47%股權之誠意金（「誠意金(5)」）。於合作協議(5)完成前，山東雅齊將於考慮（但不限於）項目公司(5)取得外部融資之金額以及項目公司(5)產生現金流入後退還與投資者 AH 根據合作協議(5)協定之誠意金(5)之相關金額（而誠意金(5)之餘額稱為誠意金淨額(5)）。

### 條件

投資者 AH 須於山東雅齊及項目公司(5)達成以下所有先決條件後五(5)個工作日內於 2020 年 12 月 31 日或之前向山東雅齊支付誠意金(5)（除非獲投資者 AH 另行書面豁免）：

- (a) 根據中國法律合法成立、設立項目公司(5)並有效存續。所有成立項目公司(5)之必要批准及許可已取得並仍然有效；
- (b) 與交易(5)有關之所有文件已簽立及生效，且合作協議(5)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(5)已與中國相關政府部門訂立國有土地使用權出讓合同或該合同之修訂協議，全數支付土地使用權轉讓代價，並依法取得項目土地(5)之房屋所有權證，以便使項目公司(5)成為項目土地(5)之國有建設用地使用權之唯一持有人，且與合作協議(5)之條款及條件並無衝突；

- (d) 已根據合作協議(5)之條款或合作協議(5)訂約方協定之其他方式監督及管理項目公司(5)之所有資金、公司印章、執照及其他經營管理事項；
- (e) 投資者 AH 合理認為山東雅齊及項目公司(5)於簽署合作協議(5)後並無發生重大不利變動；
- (f) 已完成對(i)山東雅齊、項目公司(5)及其關聯方，以及(ii)項目(5)及項目土地(5)之盡職審查並均令投資者 AH 信納；
- (g) 概無發生任何山東雅齊及項目公司(5)已簽立與交易(5)有關之文件所述違約事件，或發生任何對投資者 AH 於合作協議(5)之權利造成可能不利影響之情況；
- (h) 除以投資者 AH 為受益人提供之擔保及山東雅齊披露並經投資者 AH 批准之任何其他擔保外，項目公司(5)之股權、項目土地(5)或其任何在建工程或樓宇並無其他產權負擔；
- (i) 除山東雅齊披露及投資者 AH 批准之任何負債外，項目公司(5)已償還所有債務且並無其他負債或或然負債；
- (j) 山東雅齊及／或項目公司(5)並無違反合作協議(5)所載之任何保證及聲明；及
- (k) 項目公司(5)新董事會、監事及高級管理人員已正式組建，合作協議(5)有關訂約方提名之董事已獲委任，且相關變更已向有關中國政府部門備案，投資者 AH 要求項目公司(5)經營管理事項之變更已作出，且投資者 AH 提名項目公司(5)之所有董事、監事及高級管理人員已經投入工作。

## 代價

投資者 AH 就向山東雅齊收購項目公司(5)之 47% 股權及貸款(5)將予支付之代價(「收購價格(5)」)應經參考投資者 AH 於 2021 年 1 月 22 日之前進行之補充盡職調查結果所呈現之項目公司(5)之財務狀況後經公平磋商釐定。倘山東雅齊與投資者 AH 未能於 2021 年 1 月 29 日或之前參考上文所述釐定最終代價，則投資者 AH 有權終止合作協議(5)。

倘誠意金淨額(5)超過收購價格(5)，則山東雅齊應於釐定收購價格(5)後五(5)個工作日內退還超出金額，另加一筆款項，以使投資者 AH 就該超出部分之金額獲得內部回報率（將根據合作協議(5)釐定）。

倘誠意金淨額(5)低於收購價格(5)，則投資者 AH 應於完成交易(5)當日向山東雅齊補足差額部分。

## 完成

完成將於下文所載之所有條件達成後十(10)個工作日內作實，有關條件須於不遲於 2021 年 1 月 22 日達成：

- (a) 誠意金(5)之所有支付條件達成；
- (b) 持有項目公司(5)之 4% 股權之獨立第三方已同意交易(5)之安排並放棄自山東雅齊購買項目公司(5) 之 47% 股權之優先購買權；
- (c) 山東雅齊與持有項目公司(5) 之 4% 股權之獨立第三方之間不存在任何可能對投資者 AH 於項目公司(5)所持權益造成不利影響之協議或承諾；
- (d) 山東雅齊向投資者 AH 轉讓項目公司(5)之 47% 股權不受任何產權負擔影響；
- (e) 山東雅齊與投資者 AH 均已就山東雅齊向投資者 AH 轉讓項目公司(5)之 47% 股權取得內部授權，且該交易並無對第三方之合法權益產生不利影響；
- (f) 山東雅齊及投資者 AH 已簽立與交易(5)有關之相關交易文件（包括股權轉讓協議），且山東雅齊、投資者 AH 及該獨立第三方已簽立項目公司(5)之組織章程細則，當中載有合作協議(5)所載有關經營管理事項及管治之條文；及
- (g) 已根據合作協議(5)之條款或投資者 AH 要求之其他方式監督及管理項目公司(5)之所有資金、公司印章、執照及其他經營管理事項，及投資者 AH 向項目公司(5)提名之人士已獲委以所需權力及職權，且有關人士已經投入工作。

於合作協議(5)完成後，項目公司(5)將由山東雅齊、投資者 AH 及一名獨立第三方分別擁有 49%、47% 及餘下權益。項目公司(5)應於兩年內向投資者 AH 支付貸款(5)，其利率根據合作協議(5)釐定。

## 項目公司(5)之管理層

根據合作協議(5)之條款，於項目公司(5)之股權持有人大會上，山東雅齊、投資者 AH 及一名獨立第三方將分別持有 49%、47% 及 4% 之投票權。

項目公司(5)之董事會將包括三(3)名董事，其中兩(2)名將由山東雅齊提名，而一(1)名將由投資者 AH 提名。董事會主席亦將出任項目公司(5)之法定代表人，將由山東雅齊提名。

於交易(5)完成後，本公司將會就項目公司(5)是否將持續為本公司附屬公司以及項目公司(5)之財務業績及狀況是否將併入本公司之財務報表將會另行刊發公告，屆時合作協議(5)項下訂約方已釐定前述事項。

## 擔保

山東雅齊及項目公司(5)已同意應投資者 AH 之要求於投資者 AH 支付誠意金(5)當日或之前提供有關抵押及／或擔保。

## 終止

根據合作協議(5)之條款，合作協議(5)可基於（包括但不限於）以下理由終止：

- (a) 由合作協議(5)之訂約方訂立書面協議；
- (b) 山東雅齊或項目公司(5)違反合作協議(5)之規定可能對投資者 AH 於項目公司(5)之投資權益造成不利影響；
- (c) 山東雅齊將誠意金(5)不當處置，用於合作協議(5)項下准許者之以外之用途；
- (d) 山東雅齊及／或項目公司(5)之保證及聲明中有任何重大虛假聲明、重大遺漏或重大誤導性陳述或嚴重違反保證或承諾；
- (e) 發生合作協議(5)訂明之任何不可抗力事件；
- (f) 項目土地(5)之開發因山東雅齊或項目公司(5)之原因出現延期；及
- (g) 按適用法律、法規或合作協議(5)規定終止合作協議(5)。

倘投資者 AH 終止合作協議(5)，山東雅齊應於有關終止後五(5)個工作日內將誠意金(5)（或誠意金淨額(5)，如適用）全數退還予投資者 AH，連同根據合作協議(5)釐定之內部回報率。

## 項目公司(5)之財務資料

根據項目公司(5)之經審核財務報表，項目公司(5)於截至 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日止兩(2)個財政年度之淨虧損如下：

	截至 2018 年 12 月 31 日止 財政年度	截至 2019 年 12 月 31 日止 財政年度
除稅前淨虧損	約人民幣 800,000 元	約人民幣 20,900,000 元
除稅後淨虧損	約人民幣 600,000 元	約人民幣 15,700,000 元

項目公司(5)於 2020 年 6 月 30 日之未經審核淨負債為約人民幣 1,300,000 元。

本公司於交易(5)完成後將錄得之收益（虧損）之進一步詳情將於釐定收購價格(5)後適時公告。交易(5)之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(6)

合作協議(6)之主要條款載列如下：

### 日期

2020 年 12 月 24 日

### 訂約方

- (a) 河南雅同；
- (b) 投資者 AH；及
- (c) 項目公司(6)。

### 主要事項

於根據合作協議(6)訂立及完成交易(6)之前，項目公司(6)由河南雅同及一名獨立第三方分別擁有 72%及 28%權益。

根據合作協議(6)，河南雅同須向投資者 AH 出售項目公司(6) 之 35.28%股權，且河南雅同與投資者 AH 須按河南雅同與投資者 AH 協定比例 36.72%：35.28%（「協定比例(6)」）共同投資項目土地(6)。

### 誠意金(6)

根據合作協議(6)之條款，投資者 AH 已同意於下文詳述之所有條件達成後（惟無論如何不遲於 2020 年 12 月 30 日），向河南雅同指定銀行賬戶支付人民幣 690,000,000 元作為誠意金（「誠意金(6)」），用於收購(i)於項目公司(6)之 35.28%股權；及(ii)於與項目公司(6) 之 35.28%股權有關股東貸款（「貸款(6)」）之一切權利、業權及權益。於合作協議(6)完成前，河南雅同於考慮（但不限於）

項目公司(6)取得外部融資之金額以及項目公司(6)產生現金流入後退還與投資者 AH 根據合作協議(6)協定之誠意金(6)之相關金額，而誠意金(6)之餘額稱為誠意金淨額(6)（「誠意金淨額(6)」）。

## 條件

投資者 AH 須於以下所有先決條件於 2020 年 12 月 30 日或之前達成後（或除非獲投資者 AH 另行書面豁免）三(3)個工作日內向河南雅同指定銀行賬戶支付誠意金(6)：

- (a) 項目公司(6)根據中國法律合法設立並有效存續。項目公司(6)已取得其成立之所有必要批准及許可，並仍然有效；
- (b) 與交易(6)有關之所有文件均已簽立及生效，且合作協議(6)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(6)之高級管理層（包括投資者 AH 提名之項目公司(6)之副總經理）已於項目公司(6)開始履行職責；
- (d) 已根據合作協議(6)之條款或合作協議(6)訂約方另行協定其他方式監督及管理項目公司之所有銀行賬戶、資金、公司印章、執照及其他經營管理事項；
- (e) 項目公司(6)已於投資者 AH 指定平安銀行分行開立收款賬戶；
- (f) 河南雅同已於平安銀行分行開立銀行賬戶以收取投資者 AH 之誠意金(6)；
- (g) 投資者 AH 合理釐定於簽署合作協議(6)後，河南雅同及項目公司(6)並無重大不利變動；
- (h) 已完成對(i)河南雅同、項目公司(6)及其關聯方；以及(ii)項目(6)及項目土地(6)之盡職審查並令投資者 AH 信納，同時未獲投資者 AH 信納之任何事宜已由河南雅同根據投資者 AH 之要求糾正；及
- (i) 概無發生任何河南雅同及項目公司(6)已簽立與交易 (6)有關之文件所述違約事件，或發生任何對投資者 AH 於合作協議(6)之權利造成可能不利影響之情況。

倘河南雅同因任何理由未能於上述日期（或上文所述經延長截止日期（倘適用））前達成誠意金(6)之支付條件，除非河南雅同、投資者 AH 及項目公司(6)另有協定，否則合作協議(6)將會自動終止。



## 代價

投資者 AH 就向河南雅同收購項目公司(6)之 35.28% 股權及貸款(6)將予以支付之代價（「收購價格(6)」）將參考項目公司(6) 之財務狀況（根據投資者 AH 於 2021 年 3 月 15 日前進行之補充盡職調查）後經公平磋商釐定。倘河南雅同與投資者 AH 無法於 2021 年 3 月 19 日或之前參照前文所述釐定收購價格(6)，則投資者 AH 有權終止合作協議(6)。

於交易(6)完成當日，於平安銀行分行之河南雅同銀行賬戶餘下誠意金淨額(6)將動用作收購價格(6) 之付款。倘誠意金淨額(6)超過收購價格(6)，河南雅同須於釐定收購價格(6)後五(5)個工作日內將超出部分金額退還予投資者 AH。倘誠意金淨額(6)低於收購價格(6)，投資者 AH 須於交易(6)完成當日向河南雅同補足差額部分。

## 完成

完成須待下文所載所有條件達成後，方可作實，有關條件須不遲於 2021 年 3 月 19 日達成：

- (a) 誠意金(6)之所有支付條件達成；
- (b) 項目公司(6)已根據合作協議(6) 之規定就項目公司(6) 之所有收款及付款銀行賬戶完成變更投資者 AH 之副總經理印章之預備程序；
- (c) 誠意金(6)已根據合作協議(6)之條文退還予投資者 AH；
- (d) 項目公司(6)股東已通過股東決議案以批准項目公司(6)新成立董事會（包括投資者 AH 提名之董事）及監事會；
- (e) 項目公司(6)新成立董事會已就項目公司(6)制定一套新財務管理程序及制度；
- (f) 項目公司(6)及其關聯方之資金變動符合上述新制定財務管理程序及制度以及會計準則；
- (g) 河南雅同及投資者 AH 已同意收購價格(6)；
- (h) 河南雅同已退還誠意金淨額(6)超出收購價格(6)部分之任何金額（如適用）。

倘若前述先決條件未能於 2021 年 3 月 19 日前達成，則投資者 AH 將會有權終止合作協議(6)。就此而言，河南雅同將於五(5)個工作日內向投資者 AH 退還誠意金淨額(6)，連同根據合作協議(6)釐定內

部回報率。就河南雅同每日延遲退還之任何金額之誠意金淨額(6)及應計利息而言，利息將按日利率 0.05%計算。

於合作協議(6)完成後，項目公司(6)將會由河南雅同、投資者 AH 及一名獨立第三方分別擁有 36.72%、35.28%及餘下權益。投資者 AH 之股東貸款(6)（「投資者 AH 之股東貸款(6)」）按根據合作協議(6)釐定之利率計息。

### 項目公司(6)之管理層

根據合作協議(6) 之條款，於項目公司(6) 之股權持有人大會上，河南雅同、投資者 AH 及一名獨立第三方將分別持有 36.72%、35.28%及 28%之投票權。

項目公司(6) 之董事會將包括五(5)名董事，其中三(3)名將由河南雅同提名、一(1)名將由投資者 AH 提名，及一(1)名將由持有項目公司(6) 之 28%股權之獨立第三方提名。董事會主席亦將為項目公司(6) 之法定代表人，將由河南雅同提名。

於交易(6)完成後，本公司將會就項目公司(6)是否將持續為本公司附屬公司以及項目公司(6)之財務業績及狀況是否將併入本公司之財務報表另行刊發公告，屆時合作協議(6)項下訂約方已釐定前述事項。

### 終止

根據合作協議(6) 之條款，合作協議(6)可基於（包括但不限於）以下理由終止：

- (a) 由合作協議(6) 之訂約方訂立書面協議；
- (b) 河南雅同及／或項目公司(6) 之保證及聲明中有任何重大虛假聲明、重大遺漏或重大誤導性陳述或嚴重違反保證或承諾；
- (c) 發生合作協議(6)訂明之任何不可抗力事件；
- (d) 項目土地(6)因河南雅同之違約造成之任何原因而無法開發；
- (e) 投資者 AH 行使其於合作協議(6)項下之終止權利；及
- (f) 按適用法律、法規或合作協議(6)規定終止合作協議(6)。

倘合作協議(6)因上文所述之任何一項事件而終止，河南雅同應收購投資者 AH 持有於項目公司(6) 之所有股權及項目公司(6)結欠投資者 AH 之所有股東貸款，代價（連同項目公司(6)向投資者 AH 先前作出之所有分派）將為投資者 AH 於項目公司(6)投資之根據合作協議(6)釐定內部回報率。於投資者

AH 已發出終止通知之五(5)個工作日內，河南雅同應向投資者 AH 支付代價，而投資者 AH 應簽立文件以轉讓上述股權及股東貸款予河南雅同。

### 項目公司(6)之財務資料

根據項目公司(6)之經審核財務報表，項目公司(6)於截至 2018 年 12 月 31 日及 2019 年 12 月 31 日止兩(2)個財政年度之淨虧損如下：

	截至 2018 年 12 月 31 日 止財政年度	截至 2019 年 12 月 31 日 止財政年度
除稅前淨虧損	約人民幣 4,800,000 元	約人民幣 9,700,000 元
除稅後淨虧損	約人民幣 3,700,000 元	約人民幣 7,300,000 元

項目公司(6)於 2020 年 6 月 30 日之未經審核資產淨值為約人民幣 70,700,000 元。

本公司於交易(6)完成後將錄得之收益（虧損）之進一步詳情將於收購價格(6)釐定後適時公告。交易(6) 之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。

### 合作備忘錄 (7)

合作備忘錄(7)之主要條款載列如下：

#### 日期

2020 年 12 月 24 日

#### 訂約方

- (a) 深圳雅生；及
- (b) 投資者 SJ。

### 主要事項

於根據合作備忘錄(7)訂立交易(7)之前，項目公司(7)由深圳雅生擁有 70% 權益及由三(3)名獨立第三方擁有餘下權益。

根據合作備忘錄(7)，深圳雅生須向投資者 SJ 轉讓其於項目公司(7) 之 49%股權，連同與項目公司(7)之 49%股權有關之股東貸款(「貸款(7)」)之一切權利、業權及權益，且深圳雅生與投資者 SJ 須透過項目公司(7)按協定比例 21%：49% (「協定比例(7)」) 享有項目公司(7)之權利及權益。

### 投資者 SJ 將予支付之款項

根據合作備忘錄(7)之條款，投資者 SJ 已同意於達成支付誠意金(7)之所有先決條件後三(3)個工作日內向深圳雅生支付總金額人民幣 384,999,940.15 元，作為收購項目公司(7)之 49%股權及貸款(7)之誠意金(「誠意金(7)」)。

誠意金(7)應構成收購價格(7) 之一部分，金額由深圳雅生及投資者 SJ 協定，且將載於將由深圳雅生、投資者 SJ 及項目公司(7)訂立之合作協議(「合作協議(7)」)。收購價格(7) 之基準應包括(其中包括)(i)可銷售面積之每平方米價格；(ii)就項目(7) 產生之成本；及(iii)自己出售之項目土地(7)已開發部分收到之金額。

誠意金(7)由深圳雅生與投資者 SJ 參考(i)項目土地(7) 之建築面積；(ii)可銷售面積之每平方米價格及(iii)協定比例(7)後經公平商業磋商後釐定。

### 條件

誠意金(7)之支付須待(其中包括)所有下列先決條件已獲達成(或除非獲投資者 SJ 另行書面豁免)後方可作實：

- (a) 合作備忘錄(7)已簽立及生效，且合作備忘錄(7)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)；
- (b) 深圳雅生向平安銀行股份有限公司開立供收取誠意金(7)之銀行賬戶；
- (c) 項目公司(7) 之所有公司印章、營業執照、貸款卡及其他牌照共同由深圳雅生與投資者 SJ 根據合作備忘錄(7)之條款聯合保管；及
- (d) 項目公司(7)所有銀行賬戶通過互聯網進行資金轉賬之資金審批安全設備由投資者 SJ 指定人士持有。

### 完成

於支付誠意金(7)後但無論如何不遲於 2021 年 1 月 31 日，合作協議(7)將獲簽立，而深圳雅生須根據合作備忘錄(7)之條款轉讓項目公司(7)之 49%股權及不得遲於 2021 年 3 月 31 日完成有關轉讓程序。

交易(7)之進一步詳情將於簽立合作協議(7)後根據上市規則公告。

於合作協議(7)完成後，預期項目公司(7)將會由深圳雅生及投資者 SJ 分別擁有 21% 及 49% 權益，而三(3)名獨立第三方擁有餘下權益。

### 終止

合作備忘錄(7)可基於以下任何理由終止：

- (a) 深圳雅生、投資者 SJ 及項目公司(7)於 2021 年 1 月 31 日前未能簽立合作協議(7)；
- (b) 深圳雅生違反合作備忘錄(7)規定排他性條文；或
- (c) 未達成前述支付誠意金(7)之任何先決條件。

倘合作備忘錄(7)因前述事件而終止，深圳雅生應於投資者 SJ 發出終止通知後五(5)個工作日內向投資者 SJ 退還誠意金(7)，連同根據合作備忘錄(7)條款釐定利率之應計利息。就每日延遲退還之任何金額之誠意金(7)及其應計利息而言，深圳雅生亦須向投資者 SJ 支付按年利率 0.05% 計算之約定損害賠償。此外，與項目(7)及項目土地(7)有關之一切費用均由深圳雅生承擔，而投資者 SJ 毋須承擔與深圳雅生、項目公司(7)或項目土地(7)有關之任何義務、責任或風險。

### 進行交易之理由及裨益

董事認為，訂立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) 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) 合作文據項下擬進行之交易有利於加深及加強本集團與平安之間策略合作；
- (c) 本集團截至 2020 年 12 月 31 日止年度之現金流量增加；及

(d) 預期出售合作文據項下擬進行之項目之溢價可能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，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。

## 與項目、項目土地及所有訂約方有關之一般資料

### 項目及項目土地之資料

#### *項目(1)及項目土地(1) 之資料*

項目(1)涉及項目土地(1)的綜合用途物業開發，獲授予期限七十(70)年，覆蓋地盤面積約 132,711.7 平方米。

#### *項目(2)及項目土地(2) 之資料*

項目(2)涉及項目土地(2)的綜合用途物業開發，獲授予期限七十(70)年，覆蓋地盤面積約 173,542.9 平方米。

#### *項目(3)及項目土地(3) 之資料*

項目公司(3a)及項目公司(3b)已取得合共五(5)幅土地。廸揚、衛中及句容雅居樂將聯合投資四(4)幅土地，包括地塊編號 G05、G08、G09 及 G10 (「項目土地(3)」)。餘下土地 (「除外土地(3)」) 將由廸揚、衛中及句容雅居樂聯合開發。項目(3)涉及項目土地(3)的綜合用途物業開發，有關土地獲授予期限介乎四十(40)年至七十(70)年，視乎其各自用途類別而定，覆蓋地盤面積約 246,013 平方米。

#### *項目(4)及項目土地(4) 之資料*

項目(4)涉及項目土地(4) (包括九(9)幅土地，即地塊編號 0056855、0056849、0056857、0056864、0056868、0056876、0056881、0056885 及 0056860,) 的綜合用途物業開發，有關土地獲授予期限介乎二十六(26)年至七十(70)年，視乎其各自用途類別而定，覆蓋總地盤面積約 166,722 平方米。

#### *項目(5)及項目土地(5) 之資料*

項目(5)涉及項目土地(5) (包括七(7)幅土地，即地塊編號 2018-047、2018-048、2018-049、2018-050、2019-039、2019-040、2019-041) 的綜合用途物業開發，有關土地獲授期限介乎四十(40)年至七十(70)年，視乎其各自用途類別而定，覆蓋總地盤面積約 493,872.2 平方米。

### **項目(6)及項目土地(6) 之資料**

項目(6)涉及項目土地(6)（包括十四(14)幅土地，即地塊編號 2018-143、2018-144、2018-145、2018-151、2018-140、2018-141、2018-142、2018-150、2018-152、2019-030、2018-146、2018-147、2018-148 及 2018-149）的綜合用途物業開發，有關土地獲授予期限介乎四十(40)年至七十(70)年，視乎其各自用途類別而定，覆蓋總地盤面積約 492,061.14 平方米。

### **項目(7)及項目土地(7) 之資料**

項目(7)涉及項目土地(7)（包括兩(2)幅土地，即地塊編號 ZK9-09-01 及 ZK9-05-01Z）的綜合用途物業開發，有關土地獲授予期限介乎四十(40)年至七十(70)年，視乎其各自用途類別而定，覆蓋總地盤面積約 55,410 平方米。

### **有關項目公司之資料**

#### **有關項目公司(1) 之資料**

項目公司(1)為於 2015 年 2 月 3 日於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務包括房地產開發、旅遊項目諮詢、裝修及酒店管理。

#### **有關項目公司(2) 之資料**

項目公司(2)為於 2003 年 10 月 21 日於中國成立的有限公司，並為本公司 100%控制的間接非全資附屬公司。其主要業務包括房地產開發及投資。

#### **有關項目公司(3a) 之資料**

項目公司(3a)為於 2019 年 5 月 8 日於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務包括業務管理、建築設計、住宅環境設計及房地產開發。

#### **有關項目公司(3b) 之資料**

項目公司(3b)為於 2019 年 12 月 23 日於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務包括房地產開發。

#### **有關項目公司(4) 之資料**

項目公司(4)為於 2006 年 8 月 11 日於中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務包括房地產開發及營運。

### **有關項目公司(5)之資料**

項目公司(5)為於 2017 年 12 月 6 日於中國成立的有限公司，並為本公司間接非全資附屬公司。其主要業務包括房地產開發、物業租賃、物業管理及房地產信息諮詢。

### **有關項目公司(6)之資料**

項目公司(6)為於 2018 年 3 月 12 日於中國成立之有限責任公司，並為本公司間接非全資附屬公司。其主要業務包括房地產開發及營運；旅遊項目之開發、營運及管理、物業管理、展覽服務、餐飲及住宿服務以及銷售紀念品。

### **有關項目公司(7)之資料**

項目公司(7)為於 2009 年 12 月 23 日於中國成立之有限責任公司，並為本公司間接非全資附屬公司。其主要業務包括房地產開發、銷售、租賃、房地產管理及投資。

### **有關雅居樂附屬公司之資料**

#### **有關海南雅誠之資料**

海南雅誠為於 2007 年 5 月 17 日於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其持有項目公司(1)之全部股權，其主要業務為住宅項目之開發、建設、營運及管理、旅遊項目之諮詢、海洋項目之開發、農業開發及銷售建築材料。

#### **有關中山雅景之資料**

中山雅景為於 2011 年 1 月 27 日於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其持有項目公司(2)之 25% 股權，並進一步控制中山世光所代為持有項目公司(2)之其他 25% 股權，其主要業務為房地產開發及管理、物業管理及業務管理服務。

#### **有關迪揚之資料**

迪揚為於 2007 年 8 月 17 日於香港成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其持有項目公司(3a)之 69.7% 股權，其主要業務為投資控股。

#### **有關衛中之資料**

衛中為於 2007 年 8 月 21 日於香港成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其持有項目公司(3a)之 30.3% 股權，其主要業務為投資控股。



### **有關句容雅居樂之資料**

句容雅居樂為於 2017 年 9 月 26 日於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司及其主要業務為房地產開發及管理、住宿服務、酒店管理、物業管理、租賃自有物業、健身服務、會議及展覽服務、停車場管理及私營企業管理服務。

### **有關番禺雅居樂之資料**

番禺雅居樂為於 2000 年 3 月 27 日於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其持有項目公司(4)之全部股權，其主要業務為房地產開發及管理；房地產諮詢服務及物業租賃服務。

### **有關山東雅齊之資料**

山東雅齊為於 2018 年 2 月 12 日於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其持有項目公司(5) 之 96%股權，其主要業務為房地產開發及銷售以及物業租賃服務。

### **有關河南雅同之資料**

河南雅同為於 2016 年 6 月 8 日於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接非全資附屬公司。其持有項目公司(6)之 72%股權，其主要業務為房地產開發及營運以及物業租賃服務。

### **有關深圳雅生之資料**

深圳雅生為於 2016 年 5 月 26 日於中國成立之有限責任公司，並為本公司之間接全資附屬公司。其持有項目公司(7)之 70%股權及其主要業務為房地產開發、物業資訊諮詢、租賃自有物業及業務管理諮詢。

### **有關本集團之資料**

本集團為中國最具實力之物業開發商之一，主要從事大型綜合性物業項目之發展，同時亦廣泛涉足物業管理、環保、建設、房管及商業等多個領域。

### **有關投資者之資料**

#### **有關投資者 SJ 之資料**

投資者 SJ 為於 2016 年 2 月 23 日於中國成立之有限責任公司，並為平安之間接非全資附屬公司。其主要從事投資管理及諮詢、投資項目計劃及業務管理諮詢業務。

### 有關投資者AC之資料

投資者 AC 為於 2016 年 3 月 9 日於中國成立之有限責任公司，並為平安之間接非全資附屬公司。其主要從事投資管理、投資諮詢、商業投資及企業管理諮詢業務。

### 有關投資者AH之資料

投資者 AH 為於 2016 年 12 月 13 日於中國成立之有限責任公司，並為平安之間接非全資附屬公司。其主要從事投資管理及諮詢、投資項目計劃及業務管理諮詢業務。

經董事會作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)平安若干附屬公司為本公司若干非重大附屬公司（定義見上市規則第 14A.09 條）之主要股東；(ii)平安若干附屬公司為本公司若干非重大附屬公司（定義見上市規則第 14A.09 條）之非主要股東；及(iii)平安若干附屬公司為本公司若干合資公司之股東。除上述者外，各投資者及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

### 上市規則涵義

根據合作文據之條款，投資者已同意向雅居樂附屬公司支付合計人民幣 7,050,760,340.15 元，作為其各自收購股權及／或貸款之誠意金。

於 2020 年 12 月 21 日訂立合作備忘錄(2)按單項基準計並無構成上市規則第 14 章項下之須予公佈交易，乃因根據上市規則第 14.07 條計算與交易(2)有關之所有適用百分比率低於 5%。

由於一項根據上市規則第 14.07 條計算與該等交易（合計）有關之適用百分比率超過 5%但低於 25%，訂立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。

### 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：

「收購股權及／或貸款」	指	(i)投資者 SJ 向海南雅誠收購項目公司(1)之 49%股權； (ii)投資者 SJ 向中山雅景收購項目公司(2)之 50%股權； (iii)投資者 SJ 向迪揚、衛中及句容雅居樂收購項目公司(3a)之 38.83%股權及貸款(3)；(iv)投資者 AC 向番禺雅居樂收購項目公司(4)之 49%股權及貸款(4)；(v)投資者 AH 向山東雅齊收購項目公司(5)之 47%股權及貸款(5)；(vi)投資者 AH 向河南雅同收購項目公司(6)之 35.28%股權及貸款(6)；及(vii)投資者 SJ 向深圳雅生收購項目公司(7)之 49%股權及貸款(7)；
-------------	---	---

「收購價格(1)」	指	投資者 SJ 收購項目公司(1) 之 49%股權之價格；
「收購價格(2)」	指	投資者 SJ 收購項目公司(2)之 50%股權之價格；
「收購價格(3)」	指	投資者 SJ 收購項目公司(3a) 之 38.83%股權及貸款(3) 之價格；
「收購價格(7)」	指	投資者 SJ 收購項目公司(7) 之 49%股權及貸款(7) 之價格；
「雅居樂附屬公司」	指	海南雅誠、中山雅景、迪揚、衛中、句容雅居樂、番禺雅居樂、山東雅齊、河南雅同及深圳雅生；

「董事會」	指	本公司董事會；
「本公司」	指	雅居樂集團控股有限公司，在開曼群島註冊成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具上市規則賦予其的涵義；
「合作協議(3)」	指	迪揚、衛中、句容雅居樂、投資者 SJ、項目公司(3a)及項目公司(3b)訂立日期為 2020 年 12 月 24 日之有條件合作協議；
「合作協議(5)」	指	山東雅齊、投資者 AH 及項目公司(5)訂立日期為 2020 年 12 月 24 日之有條件合作協議；
「合作協議(6)」	指	河南雅同、投資者 AH 及項目公司(6)訂立日期為 2020 年 12 月 24 日之有條件合作協議；

「合作文據」	指	合作備忘錄(1)、合作備忘錄(2)、合作協議(3)、合作備忘錄(4)、合作協議(5)、合作協議(6)及合作備忘錄(7)；
「合作備忘錄(1)」	指	海南雅誠、投資者 SJ 及項目公司(1)訂立日期為 2020 年 12 月 24 日之有條件合作備忘錄；
「合作備忘錄(2)」	指	中山雅景、投資者 SJ 及項目公司(2)訂立日期為 2020 年 12 月 21 日之有條件合作備忘錄；
「合作備忘錄(4)」	指	番禺雅居樂、投資者 AC 及項目公司(4)訂立日期為 2020 年 12 月 24 日之有條件合作備忘錄；
「合作備忘錄(7)」	指	深圳雅生及投資者 SJ 訂立日期為 2020 年 12 月 24 日之有條件合作備忘錄；
「董事」	指	本公司董事；

「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「廣州凱雅世」	指	廣州凱雅世投資合夥企業（有限合夥），由中山雅景、兩(2)名獨立第三方（作為有限合夥人）及一名獨立第三方（作為普通合夥人）於 2017 年 4 月 11 日在中國成立的有限合夥企業；
「海南雅居樂」	指	海南雅居樂房地產開發有限公司，於 2006 年 9 月 4 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司；
「海南雅誠」	指	海南雅誠房地產開發有限公司，於 2007 年 5 月 17 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司；
「河南雅同」	指	河南雅同置業有限公司，於 2016 年 6 月 8 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接非全資附屬公司；
「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之人士或公司；
「投資者」	指	投資者 SJ、投資者 AC 及投資者 AH；

「投資者 AC」	指	深圳安創投資管理有限公司，於 2016 年 3 月 9 日在中國成立之有限責任公司並為平安間接非全資附屬公司；
「投資者 AH」	指	桐鄉市安豪投資管理有限公司，於 2016 年 12 月 13 日在中國成立之有限責任公司並為平安間接非全資附屬公司；
「投資者 AH」股東貸款 (6)	指	投資者 AH 向項目公司提供的股東貸款 (6)
「投資者 SJ」	指	深圳市盛鈞投資管理有限公司，於 2016 年 2 月 23 日在中國成立之有限責任公司並為平安間接非全資附屬公司；
「句容雅居樂」	指	句容雅居樂房地產開發有限公司，於 2017 年 9 月 26 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接非全資附屬公司；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或以其他方式修改）；
「迪揚」	指	迪揚有限公司，於 2007 年 8 月 17 日在香港成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司

「番禺雅居樂」	指	廣州番禺雅居樂房地產開發有限公司，於 2000 年 3 月 27 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司；
「平安」	指	中國平安保險（集團）股份有限公司，於 1988 年 3 月 21 日在中國成立之有限責任公司，其股份於聯交所主板及上海證券交易所上市；
「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；
「項目(1)」	指	項目土地(1)之綜合用途物業開發；
「項目(2)」	指	項目土地(2)之綜合用途物業開發；
「項目(3)」	指	項目土地(3)之綜合用途物業開發；
「項目(4)」	指	項目土地(4)之綜合用途物業開發；
「項目(5)」	指	項目土地(5)之綜合用途物業開發；
「項目(6)」	指	項目土地(6)之綜合用途物業開發；
「項目(7)」	指	項目土地(7)之綜合用途物業開發；
「項目公司」	指	項目公司(1)、項目公司(2)、項目公司(3a)、項目公司(3b)、項目公司(4)、項目公司(5)、項目公司(6)及項目公司(7)；



「項目公司(1)」	指	海南伊海榮盛房地產開發有限公司，於 2015 年 2 月 3 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司；
「項目公司(2)」	指	中山市海德房地產開發有限公司，於 2003 年 10 月 21 日在中國成立之有限責任公司並為本公司 100% 控制之間接非全資附屬公司；
「項目公司(3a)」	指	揚州雅昊商務管理有限公司，於 2019 年 5 月 8 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司；
「項目公司(3b)」	指	揚州雅悅房地產開發有限公司，於 2019 年 12 月 23 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司；
「項目公司(4)」	指	廣東新美居房地產發展有限公司，於 2006 年 8 月 11 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司；
「項目公司(5)」	指	天津雅逸房地產開發有限公司，於 2017 年 12 月 6 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接非全資附屬公司；
「項目公司(6)」	指	鞏義雅居樂置業有限公司，於 2018 年 3 月 12 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接非全資附屬公司；
「項目公司(7)」	指	惠州市仲元實業有限公司，於 2009 年 12 月 23 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接非全資附屬公司；
「項目土地」	指	項目土地(1)、項目土地(2)、項目土地(3)、項目土地(4)、項目土地(5)、項目土地(6)及項目土地(7)；

「項目土地(1)」	指	中國海南省萬寧市龍滾鎮正門嶺，覆蓋地盤面積約為 132,711.56 平方米；
「項目土地(2)」	指	中國廣東省中山市火炬開發區宮花村，覆蓋地盤面積約為 173,542.90 平方米；
「項目土地(3)」	指	包括地塊編號 G05、G08、G09 及 G10，位於中國江蘇省揚州市江都區之四(4)幅土地，覆蓋地盤面積約 246,013 平方米；
「項目土地(4)」	指	中國廣東省清遠市清城區民安路及連江西路交界處，不包括(i) 第 1 及 2 號樓宇之一期；及(ii)第 1 及 2 號樓宇之二期（住宅物業），連同九(9)幅土地（即地塊編號 0056855、0056849、0056857、0056864、0056868、0056876、0056881、0056885 及 0056860），總面積約 166,722 平方米；
「項目土地(5)」	指	包括七(7)幅土地，即地塊編號 2018-047、2018-048、2018-049、2018-050、2019-039、2019-040 及 2019-041，位於中國天津市寶坻區，覆蓋總地盤面積約為 493,872.2 平方米；
「項目土地(6)」	指	包括十四(14)幅土地，即地塊編號 2018-143、2018-144、2018-145、2018-151、2018-140、2018-141、2018-142、2018-150、2018-152、2019-030、2018-146、2018-147、2018-148 及 2018-149，位於中國鄭州市鞏義市白沙片區，覆蓋總地盤面積約為 492,061.14 平方米；
「項目土地(7)」	指	包括兩(2)幅土地，即地塊編號 ZK9-09-01 及 ZK9-05-01Z，位於中國廣東省惠州市仲愷高新區 9 號小區，覆蓋總地盤面積 55,410 平方米；

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「山東雅齊」	指	山東雅齊房地產開發有限公司，於 2018 年 2 月 12 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司
「股東」	指	本公司股東；
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元之普通股；
「深圳雅生」	指	深圳市雅生實業有限公司，於 2016 年 5 月 26 日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司；
「衛中」	指	衛中投資有限公司，於 2007 年 8 月 21 日在香港成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「主要股東」	指	具上市規則賦予其的涵義；
「該等交易」	指	合作文據項下擬進行之有關交易，根據上市規則規定一併匯總構成上市規則項下本公司之須予披露交易；
「交易(1)」	指	合作備忘錄(1)項下擬進行之有關交易；
「交易(2)」	指	合作備忘錄(2)項下擬進行之有關交易；
「交易(3)」	指	合作協議(3)項下擬進行之有關交易；

「交易(4)」	指	合作備忘錄(4)項下擬進行之有關交易；
「交易(5)」	指	合作協議(5)項下擬進行之有關交易；
「交易(6)」	指	合作協議(6)項下擬進行之有關交易；
「交易(7)」	指	合作備忘錄(7)項下擬進行之有關交易；
「中山雅景」	指	中山市雅景房地產開發有限公司，於2011年1月27日在中國成立之有限責任公司並為本公司間接全資附屬公司；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，2020年12月24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