

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聯合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，概不對因本聯合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。

本聯合公告僅供參考，並不構成邀請或遊說收購、購買或認購證券的要約，或邀請訂立協議進行上述任何事宜，亦不視為招攬任何要約以收購、購買或認購任何證券。

就美籍人士(定義見證券法S規例)而言，本聯合公告並非供於美國或美國境內直接或間接派發。本聯合公告及其所載資料並不構成或組成在美國購買、認購或出售證券的部分要約。除非根據證券法登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國或向美籍人士或為以其名義或為其利益提呈發售或出售。在美國公開發售任何證券將通過載有與雅居樂集團或雅生活及其管理層有關的詳細資料以及財務報表的招股章程的方式進行。本聯合公告所指證券(「證券」)並無及將不會根據證券法登記，且不會在美國公開發售任何證券。證券將根據所有適用法律法規出售。本聯合公告或其所載資料並非用以招攬金錢、證券或其他代價，而倘為回應本聯合公告或其所載資料而寄出金錢、證券或其他代價，則不會獲接納。

本聯合公告並非歐盟規章(EU) 2017/1129所界定之招股章程。

禁止向歐盟散戶投資者出售 — 證券並非旨在向歐洲經濟區(「EEA」)任何散戶投資者提出要約、出售或以其他方式提供，亦不應向EEA任何散戶投資者提出要約、出售或以其他方式提供。就此而言，散戶投資者指符合以下一項(或多項)之人士：(i)經修訂指令2014/65/EU(「MiFID II」)第4(1)條第(11)項中所定義之散戶客戶；或(ii)經修訂歐盟指令(EU)2016/97(「保險銷售指令」)所定義之客戶，而該客戶不符合MiFID II第4(1)條第(10)項定義的專業客戶資格。因此，毋須根據經修訂歐盟規章(EU) No 1286/2014(「PRIIPs規例」)編製向EEA散戶投資者提出要約或出售或以其他方式提供證券之重要資訊文件，因此，根據PRIIPs規例，向EEA散戶投資者提出要約或出售或以其他方式提供證券可能屬違法。

本聯合公告並非歐盟規章(EU) 2017/1129所界定之招股章程，原因為該條構成2018年歐洲聯盟(脫離)法令(「EUWA」)所界定英國本土法例一部分。

禁止向英國散戶投資者出售 — 證券並非旨在向英國任何散戶投資者提出要約、出售或以其他方式提供，亦不應向英國任何散戶投資者提出要約、出售或以其他方式提供。就此而言，散戶投資者指符合以下一項(或多項)之人士：(i)歐盟規

章(EU) No 2017/565 (其根據EUWA構成英國本土法例一部分)第2(1)條第8項中所定義之散戶客戶；或(ii)英國《2000年金融服務與市場法》(經修訂)(「**FSMA**」)條文及任何為實施保險銷售指令而根據FSMA作出之任何規則或規例所定義之客戶，而該客戶不符合歐盟規章(EU)No 600/2014 (其根據EUWA構成英國本土法例一部分)第2(1)條第(8)項定義的專業客戶資格。因此，毋須根據PRIIPs規例(其根據EUWA構成英國本土法例一部分)(「**英國PRIIPs規例**」)編製向英國散戶投資者提出要約或出售或以其他方式提供證券之重要資訊文件，因此，根據英國PRIIPs規例，向英國散戶投資者提出要約或出售或以其他方式提供證券可能屬違法。

本聯合公告及有關據此提呈發行證券的任何其他文件或資料並非由FSMA第21條所界定的認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《2000年金融服務與市場法》2005年(財務推廣)命令(經修訂)(「**財務推廣命令**」)第19(5)條所界定的投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍的人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料的任何其他人士(所有上述人士統稱為「**有關人士**」)發佈。於英國，據此提呈發售的證券僅針對有關人士作出，而本聯合公告涉及的任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士的人士不應根據本聯合公告或其任何內容採取行動或加以依賴。



A-LIVING SMART CITY SERVICES CO., LTD. *
雅生活智慧城市服務股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：3319)

雅居樂集團控股有限公司的須予披露交易 —
雅居樂集團控股有限公司
一間附屬公司發行可交換為
雅生活智慧城市服務股份有限公司H股的可交換債券

雅生活智慧城市服務股份有限公司的自願公告 —
控股股東進行融資活動

債券

雅居樂董事會謹此宣佈，於2021年11月17日，雅居樂集團全資附屬公司遠航金門(作為發行人)、雅居樂集團及附屬公司擔保人(作為擔保人)與獨家賬簿管理人訂立認購協議，據此，遠航金門有條件同意發行本金總額為2,418,000,000港元的債券。根據認購協議，債券將由擔保人作出擔保；及各附屬公司擔保人無條件及不可撤回地擔保遠航金門及擔保人根據信託契據及債券列明應付之到期支付款項。

根據初步交換價每股雅生活股份27.48港元及假設按交換價悉數交換債券，債券將交換為87,991,267股雅生活股份，相當於於本聯合公告日期及債券獲悉數交換後雅生活現有已發行股本約6.2%。

上市規則的涵義

雅居樂集團

根據條件，債券持有人將獲授予交換權。由於債券持有人行使交換權由債券持有人酌情決定，在授予交換權時，交換權將被視為已根據上市規則第14.74條獲行使，此舉將構成出售雅居樂集團資產。

由於出售事項涉及的一項適用百分比率(根據上市規則第14.07條所載及計算)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，出售事項構成上市規則第14章項下雅居樂集團的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

雅生活

本聯合公告由雅生活自願作出。

上市

將向新交所申請批准債券於新交所上市及報價。債券原則上獲批准納入新交所正式名單以及於新交所上市及報價不應被視作遠航金門、雅居樂集團、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)或雅居樂集團的任何其他附屬公司或聯營公司、債券、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保(如有)的價值指標。新交所概不就本聯合公告內任何所作出陳述、所表達意見或所載報告的準確性承擔任何責任。

債券概無且將不會於香港尋求上市。

一般事項

認購協議須待所載先決條件達成及／或獲豁免，方告完成。此外，認購協議可能在若干情況下終止。因此，債券可能會或可能不會發行或上市。雅居樂集團及雅生活股東及潛在投資者於買賣雅居樂集團及雅生活證券時務須審慎行事。

認購協議

於2021年11月17日，雅居樂集團全資附屬公司遠航金門(作為發行人)、雅居樂集團及附屬公司擔保人(作為擔保人)與獨家賬簿管理人訂立認購協議。

認購事項

待下文「認購事項的先決條件」一節所載條件達成(及／或獲豁免)後，獨家賬簿管理人同意認購及支付本金總額為2,418,000,000港元的債券款項。根據認購協議，債券將由擔保人作出擔保；及各附屬公司擔保人無條件及不可撤回地擔保遠航金門及擔保人根據信託契據及債券列明應付之到期支付款項。

據雅居樂董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，獨家賬簿管理人為獨立於雅居樂集團且並非雅居樂集團關連人士的第三方。

獨家賬簿管理人已知會遠航金門，彼等有意向不少於六名認購方(其將為獨立個人、公司及／或機構投資者)提呈發售及出售債券。據雅居樂董事經作出一切合

理查詢後所深知、全悉及確信，各認購方(及彼等各自的最終實益擁有人)將為獨立於雅居樂集團的第三方，故將不會因認購債券及交換債券而成為雅居樂集團的關連人士。

認購事項的先決條件

獨家賬簿管理人認購及支付債券款項的責任須視乎以下各項而定：

- (i) **其他合約**：各訂約方(於截止日期或之前)簽立及交付認購協議及其他相關債券及抵押文件，而各自的形式須獲獨家賬簿管理人合理信納；
- (ii) **核數師函件**：於認購協議日期及截止日期，已向獨家賬簿管理人交付擔保人及雅生活的執業會計師羅兵咸永道會計師事務所致獨家賬簿管理人的信函，而其形式及內容獲獨家賬簿管理人信納；
- (iii) **合規**：於截止日期：
 - a. 遠航金門、擔保人、附屬公司擔保人及附屬公司擔保質押人於認購協議的陳述及保證屬真實及準確，猶如於該日作出；
 - b. 遠航金門、擔保人、附屬公司擔保人及附屬公司擔保質押人已履行認購協議中所規定須於該日或之前履行的彼等各自的所有責任；及
 - c. 已向獨家賬簿管理人交付形式獲獨家賬簿管理人信納遠航金門、擔保人、附屬公司擔保人及附屬公司擔保質押人各自正式授權高級人員所發出日期為該日的證書；
- (iv) **重大不利變動**：在認購協議日期或(倘較早時間)在提供發售通函資訊的日期之後直至及於截止日期，遠航金門、擔保人或雅居樂集團的狀況(財務或其他方面)、前景、營運業績、一般事務或財產並無發生任何獨家賬簿管理人認為對債券的發行及提呈發售具有重大不利影響的變動(或涉及潛在變動的任何發展或事件)；
- (v) **其他同意**：於截止日期或之前，已向獨家賬簿管理人交付發行債券以及遠航金門、擔保人、附屬公司擔保人及附屬公司擔保質押人履行信託契據、代理協議及債券項下的責任所需一切同意及批准(包括所有貸款人所需的同意及批准(如有))的副本；

- (vi) **確認無重大不利變動及無違約的證書**：於截止日期，已向獨家賬簿管理人交付形式獲獨家賬簿管理人信納遠航金門、擔保人及其附屬公司各自正式授權高級人員所發出日期為該日的無違約證書；
- (vii) **上市**：新交所同意(須受獨家賬簿管理人合理信納的任何條件所規限)債券上市(或在各情況下，獨家賬簿管理人均合理相信將獲准上市)；
- (viii) **法律意見**：於截止日期或之前，已向獨家賬簿管理人交付形式及內容獲獨家賬簿管理人信納日期為截止日期(視情況而定)的法律意見；
- (ix) **附屬公司擔保人批准**：於截止日期或之前，已向獨家賬簿管理人交付附屬公司擔保人的股東批准有關附屬公司擔保人發出其附屬公司擔保的批准；
- (x) **附屬公司擔保質押人批准**：於截止日期或之前，已向獨家賬簿管理人交付附屬公司擔保質押人的股東批准有關附屬公司擔保質押人簽立相關抵押文件以及相關抵押文件對附屬公司擔保質押人施加的後續責任；
- (xi) **抵押文件**：(於截止日期或之前)簽立及交付相關抵押文件，其形式及內容獲受託人合理信納連同(i)給予次級抵押代理的任何及所有抵押品以及所有有關抵押品的轉讓權力及背書保證(視乎適用情況而定)，由雅居樂集團正式授權高級職員或適用附屬公司擔保質押人以空白形式簽立及交付；及(ii)根據及就抵押文件須採取的所有其他行動已按受託人滿意方式作出；
- (xii) **高級職員證書**：於認購協議日期及截止日期，已向獨家賬簿管理人交付擔保人的證書(由負責財務事宜的高級職員簽立)，表明發售通函中確定的若干資料已分別從雅居樂集團的業務、會計或其他記錄中適當及準確地摘錄、計算或以其他方式得出，並於認購協議日期及截止日期屬真實及正確，其形式獲獨家賬簿管理人信納；及
- (xiii) **其他文件**：獨家賬簿管理人可能合理要求與發行債券有關的其他決議案、同意、授權及文件。

獨家賬簿管理人可酌情按其認為適當的條款豁免遵守上述全部或任何部分先決條件(惟先決條件(i)及(xi)除外)。

於本聯合公告日期，獨家賬簿管理人尚未達成及／或豁免(視情況而定)上述完成認購協議的先決條件。

終止

獨家賬簿管理人可在以下任何情況下，於向遠航金門支付債券認購淨額前任何時間向遠航金門及擔保人發出通知，以終止認購協議：

- (i) 獨家賬簿管理人一旦知悉發生任何違反或導致認購協議所載任何保證及陳述於任何方面不真實或不正確的任何事件，或無法履行遠航金門或擔保人於認購協議所作任何承諾或協定的情況；
- (ii) 於截止日期或之前，獨家賬簿管理人未能達成或豁免任何上述先決條件；
- (iii) 獨家賬簿管理人認為，自認購協議日期以來，國家或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況(包括在任何證券交易所或任何場外市場上的交易全面或雅生活任何證券的交易中斷)或貨幣匯率或外匯管制出現任何變動或涉及潛在變動的任
何發展，而其合理認為可能會嚴重損害成功進行發售及分派債券或於二手市場買賣債券；
- (iv) 獨家賬簿管理人認為，發生以下任何事件：(i)紐約證券交易所、倫敦證券交易所及／或聯交所及／或雅生活證券買賣所在任何其他證券交易所的證券交易全面暫停或受到嚴重限制；(ii)聯交所及／或雅生活證券買賣所在任何其他證券交易所的雅生活證券交易暫停(以不屬於雅生活日常業務過程內的有關暫停為限)或受到嚴重限制；(iii)有關機關宣佈美國、香港及／或英國的商業銀行活動全面暫停或美國、香港或英國的商業銀行或證券結算或交收服務嚴重中斷；或(iv)出現影響遠航金門、擔保人、雅生活、債券及雅生活股份或其轉讓的稅務變動，導致獨家賬簿管理人合理認為可能會嚴重損害成功發售及分派債券或在二級市場買賣債券；及
- (v) 獨家賬簿管理人認為，發生其合理認為可能會嚴重損害成功發售及分派債券或在二級市場買賣債券的任何事件或一系列事件(包括任何地方、國家或國際的災難、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或疫情爆發或加劇)。

禁售承諾

除非交易文件另有規定，遠航金門、擔保人及代表彼等任何一方行動的任何人士將不會且遠航金門及擔保人將各自促使其附屬公司(雅生活及其附屬公司除外)或代表有關附屬公司行動的任何人士概不會於認購協議日期起至截止日期後90日止期間(「禁售期」)，在並無獨家賬簿管理人事先書面同意情況下，(a)發行、要約、出售、訂約出售、質押或以其他方式出售(或公開宣佈有關發行、要約、銷售或出售)或授出期權、發行認股權證或提呈權利，賦予人士權利認購或購買任何雅生活股份中任何權益或與債券或雅生活股份屬同一類別的證券或可兌換或可交換為或可予行使或附帶權利可認購或購買債券、雅生活股份、與債券、雅生活股份或代表債券、雅生活股份或同一類別的其他證券權益的其他文據的任何證券；(b)訂立任何掉期或其他協議，轉讓雅生活股份的全部或部分經濟後果；(c)訂立任何有相同經濟影響的交易或乃設計為或可能合理預期將導致任何上述行動的交易或同意如果行事，而不論述(a)、(b)或(c)項所述類型的交易將透過交付雅生活股份或其他證券、以現金或其他方式結算；或(d)於禁售期屆滿前在未得獨立賬簿管理人事先書面同意的任何有關情況下，宣佈或以其他方式公佈有意進行上述任何行動；惟(x)於交換債券或根據證券出借協議交付債券及雅生活股份、(y)由擔保人向另一附屬公司轉讓雅生活股份及(z)就雅生活股份訂立任何抵押安排除外，前提為遠航金門及／或擔保人促使獲授有關抵押的人士不會有權在禁售期屆滿前執行有關抵押。

債券的主要條款

債券的主要條款概述如下：

發行人：	遠航金門
債券本金額：	2,418,000,000 港元
到期日：	於或最接近2026年11月24日的利息支付日期(「到期日」)
發行價：	債券本金總額的100%。

- 息率： 年利率7.00%，自2022年5月24日起須每半年在每年的5月24日及11月24日支付一次(各自為「利息支付日期」)；惟倘任何利息支付日期為並非營業日(定義見條件)的日子，則有關日期將延後至屬營業日的下一日，除非延後將導致利息支付日期延至下一個曆月，於有關情況下，利息支付日期應提前至緊接的前一營業日。
- 擔保： 擔保人將無條件及不可撤回地擔保發行人根據債券及信託契據列明應付的所有款項到期支付。
- 各附屬公司擔保人將無條件及不可撤回地擔保發行人及擔保人根據信託契據及債券列明應付的所有款項到期支付。
- 各合營附屬公司擔保人(如有)將無條件及不可撤回地擔保發行人及擔保人根據信託契據及債券列明應付的所有款項到期支付。
- 抵押 — 抵押品： 擔保人及附屬公司擔保人股本的附屬公司擔保質押人就擔保提供之抵押(於發行日期由擔保人或附屬公司擔保質押人直接持有)。
- 與擔保人的美元計值優先票據相似的抵押組合。
- 抵押 — 進一步抵押： 遠航金門將以受託人為受益人所訂立日期為發行日期或前後的抵押契據，內容有關轉讓對託管人證券賬戶的權利，該賬戶將存入35,000,000股雅生活股份，減根據證券出借協議借出的任何雅生活股份，以及轉讓證券出借協議項下權利及相關押記。

倘雅生活股份全數根據證券出借協議借出，則於發行日期或債券期限內，託管證券賬戶內將不會有雅生活股份，直至雅生活股份根據證券出借協議條款歸還。然而，遠航金門於及對證券出借協議的權利、所有權及權益亦以受託人為受益人作抵押。

遠航金門、抵押人、旺紀國際有限公司、中山雅生活企業管理服務有限公司及受託人將訂立日期為發行日期為前後的香港股份按揭，內容有關抵押人就旺紀國際有限公司的19股股份(19%)所設立第一按揭。

結算日／發行日期： 2021年11月24日或前後

地位： 債券將構成發行人的直接、非後償及無條件責任，以條件所規定方式作抵押及(i)就債券抵押資產而言，根據抵押契據及香港股份按揭的條款；及(ii)就抵押品而言，根據債權人間協議及次級抵押代理委任協議的條款。債券將於所有時間享有同等地位，彼此之間並無優次。

形式及面值： 債券僅以記名形式發行，面值為每份債券1,000,000港元。

交換期：

在適用法例規限下，除債券條款及條件另有規定外，債券持有人可於自（並包括）2022年1月4日起直至（並包括）(i)到期日前滿七日的日期；(ii)倘該債券將於到期日之前在債券持有人根據條件行使期權後贖回，則直至（並包括）該債券設定贖回日期前滿七日的日期或(iii)受託人於發生違約事件後根據條件宣佈債券即時到期及須予支付的時間或（視乎情況而定）債券毋須受託人或任何債券持有人在涉及破產、無力償債或有關條件進一步描述的相似法律或其他事宜的任何情況或法律程序中作出任何聲明或其他行為而自動成為即時到期及須予支付的時間（以最早發生者為準）期間（「**交換期**」）內任何時間行使任何債券的交換權。

交換價：

在條件規限下，交換價初步為每股雅生活股份27.48港元，惟可予調整，包括但不限於(i)雅生活股份合併、拆細或重新分類；(ii)雅生活溢利或儲備資本化；(iii)雅生活分派；(iv)雅生活股份的供股或雅生活股份的期權；(v)雅生活其他證券的供股；(vi)雅生活按低於當前市價的價格發行；(vii)雅生活按低於當前市價的價格進行其他發行；(viii)雅生活修訂轉換權利等；(ix)在雅生活或其任何附屬公司或（按雅生活或其任何附屬公司的指示或要求或與之訂立的任何安排）任何其他公司、人士或實體應提供任何與雅生活股東作為一個類別股東有權參與其可收購有關證券的安排相關的任何證券的情況下，向雅生活股東提出的其他要約；(x)遠航金門確定應根據上述未提及的一項或多項事件或情況對交易價進行調整的其他事件，而獨立顧問認為有關調整將屬公平合理；及(xi)行使交換權後發生相關事件時進行調整。

最終贖回： 除非先前已交換、贖回或購買及註銷，否則債券將於到期日按其本金額連同應計及未付利息贖回。債券僅可於到期日之前由遠航金門選擇在以下情況下贖回：(i)因稅務理由贖回及(ii)贖回最低未償還金額，各種情況如下所述。

發行人選擇贖回： (i) 因稅務理由贖回：
倘有關稅務的法律及規例出現若干變動，遠航金門可隨時按其本金額贖回全部(惟不可僅贖回部分)債券。

(ii) 贖回最低未償還金額：
倘原已發行債券的90%或以上本金額已贖回、交換或獲購入並註銷，遠航金門可隨時按其本金額贖回全部(惟不可僅贖回部分)債券。

債券持有人選擇贖回： (i) 相關事件後贖回：
於發生相關事件後，各債券的持有人將有權要求遠航金門於相關事件沽出日期，按本金額連同截至該日(不包括該日)止的應計但未付利息(如有)贖回債券。

(ii) 於除牌事件後贖回：
於(i)雅生活於任何時間不再獲准於聯交所上市及買賣的事件或(ii)任何有關上市地位被暫停連續30個營業日期間後，各債券的持有人將有權要求遠航金門按本金額連同截至該日(不包括該日)止的應計利息(如有)贖回債券。

(iii) 債券持有人選擇贖回：

於選擇性沽出日期，各債券的持有人將有權要求遠航金門於選擇性沽出日期，按本金額連同截至該選擇性沽出日期(不包括該日)止的應計但未付利息(如有)贖回債券。為行使有關權利，相關債券持有人必須於選擇性沽出日期前不早於60日亦不遲於30日，向任何付款代理送交證明連同已填妥及簽署的行使通知。

不抵押保證：

遠航金門及擔保人各自承諾，只要任何債券仍未償還，或根據或就任何債券或根據信託契據的其他方面有任何款項到期，其將不會及將促使彼等各自的附屬公司(任何不受限制附屬公司、上市附屬公司或獲豁免附屬公司(定義見條件)除外)概不會就其各自現有或未來資產或收益的全部或任何部分設立或允許存在或產生任何按揭、押記、質押、留置權或其他抵押權益，以擔保遠航金門、擔保人或任何有關附屬公司或任何其他人士或實體的任何相關債務，或為任何此類相關債務的任何擔保或彌償提供擔保(條件允許或優先票據允許的任何進一步擔保權益除外)，除非在同一時間或在此之前，債券項下發行人的義務由相同的按揭、押記、質押、留置權或其他擔保權益同等及按比例擔保，或根據發行人的選擇，由受託人認為不會大幅降低債券持有人利益的其他抵押、保證、彌償或其他安排擔保，或由債券持有人以特別決議案批准。

違約事件：

於條件中，以下事件將界定為違約事件：

- (a) 於債券在加速、贖回或其他情況下，於債券本金(或有關溢價(如有))到期應付時拖欠支付有關款項；

- (b) 遠航金門或擔保人任何一方未能履行交換權獲行使所產生的任何責任，包括未能於條件所規定時間前轉讓或交付任何交換財產；
- (c) 任何債券利息到期應付時拖欠支付有關款項，而有關拖欠情況持續連續30日期間；
- (d) 義務人並無履行或遵守債券、相關抵押文件或信託契據的任何一項或多項責任(上文(a)至(c)項所指明違約情況除外)，而有關違約或違反情況於受託人向遠航金門及擔保人發出有關書面通知後持續連續30日期間；
- (e) 遠航金門、擔保人或任何受限制附屬公司結欠所有有關人士的所有有關債務的未償還本金額合共為20,000,000美元(或其等值貨幣)或以上，而(a)致使其持有人宣佈有關債務須於已列明到期日前到期應付的違約事件；及／或(b)未能支付到期本金；
- (f) 就付款事宜對遠航金門、擔保人或任何受限制附屬公司頒佈一項或多項最終裁定或判令，而有關款項未獲支付或解除，在最終判決或命令生效後連續60天，導致所有有關最終判決或命令針對所有有關人士尚未支付或解除的總金額超過20,000,000美元(超過擔保人的保險公司根據適用保單同意支付的金額)，在此期間，由於有待上訴或其他原因，中止執行並未生效；

- (g) 對遠航金門、擔保人或任何重大受限制附屬公司本身或其債務，根據任何適用破產、無力償債或現時或以後生效的其他類似法律而展開的非自願案件或其他程序，藉以尋求就任何財產及資產的主要部分委任遠航金門、擔保人或任何重大受限制附屬公司的破產管理人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、暫時扣押人或類似人員，而有關非自願案件或程序於連續60日期間仍未解除及未獲暫緩；或根據任何適用破產、無力償債或現在或以後生效的其他類似法律針對遠航金門、擔保人或任何重大受限制附屬公司發出寬免令；
- (h) 遠航金門、擔保人或任何重大受限制附屬公司(i)根據任何適用的破產、無力償債或現在或以後生效的其他類似法律或根據任何有關法例就非自願案件發出寬免令的同意展開自願案件，(ii)同意委任或由遠航金門、擔保人或任何重大受限制附屬公司的破產管理人、清盤人、受讓人、託管人、受託人、暫時扣押人或類似人員接管遠航金門、擔保人或任何重大受限制附屬公司的全部或絕大部分財產及資產，或(iii)為債權人的利益進行任何全面轉讓，惟在(ii)項各情況下，在日常業務過程中對重大受限制附屬公司進行任何具償債能力的清盤或重組所產生者除外，此舉導致該重大受限制附屬公司的淨資產按比例或按對遠航金門或擔保人(視乎情況而定)更有利的基準，轉移或以其他方式歸屬於遠航金門、擔保人或任何重大受限制附屬公司(視乎情況而定)；

- (i) 擔保人、任何附屬公司擔保人或任何合營附屬公司擔保人拒絕承擔或否認其於母公司擔保、其附屬公司擔保或其合營附屬公司擔保項下的責任，或(除非信託契據允許)母公司擔保或任何附屬公司擔保或合營附屬公司擔保釐定為不可執行或無效或基於任何理由不再具有十足效力及作用；
- (j) 任何義務人並無履行其於任何相關抵押文件或其訂立的相關抵押文件項下任何責任，於任何重大方面對任何債券抵押資產、任何債券擔保權益或抵押品的留置權的適用擔保的可執行性、有效性、完善性或優先權產生不利影響，或對任何債券抵押資產、任何債券擔保權益或整個抵押品的擔保條件或價值產生不利影響；
- (k) 遠航金門、擔保人、抵押人或任何附屬公司擔保質押人拒絕或否認承擔其於任何相關抵押文件項下責任，根據任何相關抵押文件、任何有關文件不再或並非全面生效及具十足效力或受託人不再對債券抵押資產擁有擔保權益除外，視乎情況而定(受限於抵押品的任何獲准許留置權(定義見構成優先票據的契約))；或
- (l) 遠航金門或擔保人拒絕承擔或否認其於任何交易文件項下責任，或任何交易文件不再或並無具有十足效力及作用，或受託人不再於抵押資產中擁有抵押權益。

交換價及交換股份

初步交換價每股雅生活股份27.48港元較：

- (i) 雅生活股份於2021年11月17日(即認購協議日期)在聯交所所報收市價每股22.90港元有溢價約20.0%；
- (ii) 雅生活股份截至認購協議日期(包括該日)止五(5)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股約23.41港元有溢價約17.4%；及
- (iii) 雅生活股份截至認購協議日期(包括該日)止十(10)個連續交易日在聯交所所報平均收市價每股22.71港元有溢價約21.0%。

初步交換價乃遠航金門與獨家賬簿管理人經參考雅生活股份當前市價以及認購協議的條款及條件後公平磋商釐定。

交換任何債券時可交付的雅生活股份數目，將按已交換債券本金額除以於債券交換日生效的交換價釐定。根據初步交換價每股雅生活股份27.48港元及假設按交換價悉數交換債券，債券將交換為87,991,267股雅生活股份，相當於於本聯合公告日期及債券獲悉數交換後雅生活現有已發行股本約6.2%。

對雅生活股權結構的影響

下表載列雅生活(i)於本聯合公告日期及(ii)按初步交換價悉數行使債券所附交換權時的股權概要(假設自本聯合公告日期起雅生活已發行股本並無變動)：

	於本聯合公告日期		按初步交換價悉數交換	
	雅生活 股份數目	概約%	雅生活 股份數目	概約%
董事及主要股東				
中山雅生活企業管理服務 有限公司(附註1)	712,800,000	50.20%	676,065,483 (附註4)	47.61% (附註4)
旺紀國際有限公司(附註1)	7,200,000	0.51%	7,200,000	0.51%
遠航金門國際有限公司 (附註1)	51,256,750	3.61%	— (附註4)	— (附註4)
共青城雅生活投資管理 合夥企業(有限合夥) (「共青城投資」)(附註2)	80,000,000	5.63%	80,000,000	5.63%
李大龍先生(附註3)	200,000	0.01%	200,000	0.01%
公眾股東				
債券認購方	—	—	87,991,267	6.20%
其他股東	568,544,050	40.04%	568,544,050	40.04%
總計	<u>1,420,000,800</u>	<u>100.00%</u>	<u>1,420,000,800</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- 中山雅生活企業管理服務有限公司、旺紀國際有限公司及遠航金門國際有限公司由雅居樂集團間接全資擁有，而雅居樂集團為雅生活控股股東。於本聯合公告日期，旺紀國際有限公司擁有中山雅生活企業管理服務有限公司的100%股本。
- 雅生活執行董事黃奉潮先生為有限合夥人並擁有共青城投資4.99%權益。雅生活執行董事李大龍先生為有限合夥人並擁有共青城投資2.5%權益。
- 李大龍先生所持雅生活股份數目由其配偶費凡女士持有。
- 交換權獲行使時，遠航金門有責任向有關債券持有人交付相關交換財產。預期交換財產將來自遠航金門及中山雅生活企業管理服務有限公司。

假設按初步交換價悉數交換債券，雅生活仍為雅居樂集團附屬公司。

所得款項淨額建議用途

遠航金門將從提呈發售債券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）估計分別為約24.2億港元及約23.7億港元。雅居樂集團及／或遠航金門擬將提呈發售債券所得款項淨額用作於一年內到期的若干現有中長期離岸債務再融資。

債券對雅居樂集團的財務影響

假設按初步交換價悉數交換債券，且於該交換前並無發行新雅生活股份，預期由於雅居樂集團仍擁有雅生活已發行股本總額約48%權益，雅生活仍為雅居樂集團附屬公司。雅居樂集團於雅生活擁有權益的整體淨變動將不會導致失去對雅生活的控制權，而雅生活財務業績將繼續併入雅居樂集團財務業績。

預期悉數交換債券將不會導致於雅居樂集團綜合損益表入賬任何收益或虧損。

有關雅居樂集團及遠航金門的資料

雅居樂集團為投資控股公司。雅居樂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。

遠航金門為於英屬處女群島註冊成立的投資控股有限公司，為雅居樂集團間接全資附屬公司，於本聯合公告日期擁有已發行雅生活股份總數約3.61%權益。

有關雅生活的資料

雅生活為以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，位列中國物業服務百強企業第4位，業務涉及「物業管理」、「資產管理」、「公共服務」、「城市服務」及「社區商業」五(5)大產業版塊。雅生活擁有物業管理服務、外延增值服務、業主增值服務及城市服務四(4)大業務線，服務範圍覆蓋全區域、多業態，聚焦物業與生活服務、城市與企業服務，瞄準城市廣域空間服務價值鏈中高端，努力升級為「智慧城市空間運營商」，為業主提供最優質、最多元的服務。

下文載列雅生活截至2020年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務資料，乃根據香港財務報告準則編製：

	截至12月31日止年度	
	2019年 人民幣	2020年 人民幣
除稅前利潤	1,694,442,000	2,487,749,000
除稅後利潤	1,291,588,000	1,972,734,000

於2021年6月30日，雅生活的未經審核綜合資產淨值為人民幣12,148,868,000元。

於本聯合公告日期，雅生活為雅居樂集團的間接非全資附屬公司，雅居樂集團持有雅生活已發行股本總額約54.31%權益。

有關獨家賬簿管理人的資料

獨家賬簿管理人為全球領先的金融機構，向廣大及多元化的客戶基礎(包括企業、金融機構、政府及個人)提供涵蓋投資銀行、證券、投資管理及消費銀行的廣泛金融服務。

發行債券的理由及裨益

雅居樂董事會認為，認購協議的條款及條件屬公平合理，並認為經考慮近期市況，遠航金門發行債券以籌集資金對雅居樂集團有利，為遠航金門增加其營運資金以及改善其資本基礎及財務狀況的良機，符合雅居樂集團及其股東整體利益。

雅居樂集團對雅生活(將繼續為雅居樂集團的附屬公司)的未來前景充滿信心。發行債券將不會對雅生活長遠發展構成任何重大影響。

上市規則的涵義

雅居樂集團

根據認購協議，債券持有人將獲授予交換權。由於債券持有人行使交換權由債券持有人酌情決定，在授予交換權時，交換權將被視為已根據上市規則第14.74條獲行使，此舉將構成出售雅居樂集團資產。

由於出售事項涉及的一項適用百分比率(根據上市規則第14.07條所載及計算)超過5%但所有適用百分比率均低於25%，出售事項構成上市規則第14章項下雅居樂集團的須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下申報及公告規定。

雅生活

本聯合公告由雅生活自願作出。

上市

將向新交所申請批准債券於新交所上市及報價。債券原則上獲批准納入新交所正式名單以及於新交所上市及報價不應被視作遠航金門、雅居樂集團、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)或雅居樂集團的任何其他附屬公司或聯營公司、債券、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保(如有)的價值指標。新交所概不就本聯合公告內任何所作出陳述、所表達意見或所載報告的準確性承擔任何責任。

債券概無且將不會於香港尋求上市。

一般事項

認購協議須待所載先決條件達成及／或獲豁免，方告完成。此外，認購協議可能在若干情況下終止。因此，債券可能會或可能不會發行或上市。雅居樂集團及雅生活股東及潛在投資者於買賣雅居樂集團及雅生活證券時務須審慎行事。

釋義

於本聯合公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	就任何人士而言，(1)在釐定作出聯繫期間的任何時間，直接或間接控制、受其控制或與該人士直接或間接共同控制；(2)作為該人士或該人士任何附屬公司或本定義第(1)條中提及的任何人士的董事或高級職員；或(3)第(1)或(2)條所指該人士的配偶或共同居住猶如配偶者、子女或繼子女、父母或繼父母、兄弟姐妹或繼兄弟姐妹、丈人、丈母、家翁、家婆、孫、祖父母、叔伯、姑孀、甥及侄的任何其他人士。就本定義而言，「控制」(包括具有相關含義的詞彙「控制」、「受控制」及「受共同控制」)適用於任何人士，指直接或間接擁有指示或促使指示該人士的管理及政策的權力，不論是透過擁有投票權證券、合約或其他方式
「代理協議」	指	遠航金門、擔保人、附屬公司擔保人及受託人(作為受託人)、主要付款代理及交換代理、登記處及轉讓代理將予訂立的代理協議
「雅居樂董事會」	指	雅居樂集團董事會
「雅居樂董事」	指	雅居樂集團董事
「雅居樂集團」/ 「擔保人」	指	雅居樂集團控股有限公司(股份代號：3383)，於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「雅生活」	指	雅生活智慧城市服務股份有限公司(股份代號：3319)，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於聯交所主板上市

「雅生活股份」	指	雅生活股本中每股面值人民幣1.00元的H股或該等股份任何合併、分拆或重新分類所產生任何類別或多個類別的股份，該等股份彼此之間就股息或在雅生活進行任何自願或非自願清盤或解散情況下應付款項並無優次。倘任何雅生活股份(過往組成交換財產全部或其中一部分)因任何原因不再為其中一部分並由其他證券取代，則所用「雅生活股份」一詞其後將指述該等證券，或在其中一部分被取代的情況下，則指其後組成或包括於交換財產的該等證券及／或雅生活股份(視乎情況而定)，而倘有關證券乃由雅生活以外實體發行，則本聯合公告內所用「雅生活」一詞其後將指有關實體，或在其中一部分被取代的情況下，則指有關實體及／或雅生活(視乎情況而定)
「債券持有人」或「持有人」	指	債券持有人
「債券」	指	遠航金門將予發行的有抵押及有擔保可交換債券
「股本」	指	就任何人士而言，不論於發行日期是否發行在外或其後已發行的任何及全部股份、權益、參股或有關人士於股本的其他同等權利(不論如何分配及是否附帶投票權)，包括但不限於所有普通股及優先股
「控制權變動」	指	發生以下一項或多項事件： (i) 擔保人不再持有(不論直接或間接)遠航金門全部已發行股本； (ii) 擔保人不再持有(不論直接或間接)至少百分之30之雅生活已發行股本；或

- (iii) 擔保人或雅生活與另一人士(一名或多名獲許可持有人除外)兼併、合併或整合，或另一人士(一名或多名獲許可持有人除外)與擔保人或雅生活兼併或合併，或向另一人士(在出售擔保人全部或絕大部分資產的情況下，一名或多名獲許可持有人除外)出售擔保人或雅生活全部或絕大部分資產；
- (iv) 任何「人士」或「集團」(如交易法第13(d)及14(d)條所用有關詞彙)直接或間接為或成為「實益擁有人」(如交易法第13d-3條所用有關詞彙)，而所擁有擔保人或雅生活投票權股份的總投票權大於獲許可持有人實益持有的該等總投票權；
- (v) 於發行日期組成擔保人或雅生活董事會的人士，連同董事會選舉獲得至少大多數董事出席會議的董事(身為董事或其選舉已於早前獲批准)投票批准的任何新任董事，因任何原因不再構成擔保人或雅生活當時在職董事會的大多數；
- (vi) 採納有關擔保人或雅生活清盤或解散的計劃

「抵押人」	指	邁高國際(BVI)有限公司，於英屬處女群島註冊成立的商業有限公司，為擔保人的間接全資附屬公司
「截止日期」	指	2021年11月24日或前後或遠航金門、擔保人及獨家賬簿管理人可能協定不遲於2021年12月8日的較後日期
「條件」	指	債券的條款及條件
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「託管人」/ 「受託人」	指	中國建設銀行(亞洲)股份有限公司

「託管人證券賬戶」	指	遠航金門不時於及對託管人根據與託管人訂立的託管協議以遠航金門名義持有的抵押契據指定證券賬戶(該賬戶可能在受託人事先書面通知後不時重新編號或重新指定)、所有證券(包括所有已抵押雅生活股份)或不時於該證券賬戶持有、進賬、已累計或累計的其他資產或結餘及所有相關權利的一切權利、所有權及權益
「抵押契據」	指	遠航金門將以受託人為受益人所訂立日期為發行日期或前後的抵押契據
「出售事項」	指	雅居樂集團根據認購協議出售最多87,991,267股雅生活股份(相當於雅生活已發行股本總額約6.2%)，導致雅居樂集團於雅生活的股權由雅生活已發行股本總額約54.31%減至約48.12%(假設悉數交換債券)
「交易法」	指	1934年美國《證券交易法》(經修訂)
「交易所營業日」	指	由香港中央結算有限公司運作的中央結算及交收系統以及雅生活股份過戶登記處均開門營業的日子，以進行雅生活股份的交易、結算及股份轉讓登記
「交換日」	指	緊隨以下各項完成(或被視為將完成)日期後的交易所營業日：(A)根據條件向交換代理交付交換通知(連同相關證書(如有需要))；(B)根據條件向遠航金門交付原有已簽署轉讓文據；及(C)相關債券持有人遵守條件所載其他相關條件
「交換價」	指	債券可交換成雅生活股份的每股雅生活股份價格(可予調整)
「交換財產」	指	相等於未償還債券本金總額除以當時生效的交易價的雅生活股份(未約整)

「交換權」	指	於交換期隨時要求遠航金門將全部或任何債券交換為交換日的交換財產的按比例份額的權利
「現有票據」	指	(a)擔保人根據日期為2017年8月14日的契約所發行於2022年到期的5.125%優先票據；(b)擔保人根據日期為2019年3月7日的契約所發行於2022年到期的6.70%優先票據；(c)擔保人根據日期為2020年7月2日的契約所發行於2025年到期的5.75%優先票據；(d)擔保人根據日期為2020年10月13日的契約所發行於2025年到期的6.05%優先票據；(e)擔保人根據日期為2021年5月17日的契約所發行於2026年到期的5.5%優先票據；(f)擔保人根據日期為2021年7月21日的契約所發行於2025年到期的5.5%優先票據；及(g)擔保人根據日期為2021年9月1日的契約所發行於2022年到期的4.85%優先票據，全部經不時修訂及補充
「遠航金門」	指	遠航金門國際有限公司，雅居樂集團間接全資附屬公司及於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本聯合公告日期於已發行雅生活股份總數約3.61%中擁有權益
「公眾持股量事件」	指	於公眾所持雅生活已發行股份總數少於25%的首日發生的有關事件，前提為倘發生任何公眾持股量事件後，於發生有關公眾持股量事件後的任何日期(有關公眾持股量事件的「參考日期」)，雅生活已發行股份總數至少25%由公眾持有，則於公眾所持雅生活已發行股份總數少於25%的首日(有關公眾持股量事件的參考日期後的日子)其後可能發生進一步公眾持股量事件
「集團」	指	雅居樂集團及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區

「香港股份按揭」	指	抵押人、旺紀國際有限公司、中山雅生活企業管理服務有限公司及受託人將訂立日期為發行日期或前後的股份按揭
「債權人間之協議」	指	擔保人、附屬公司擔保質押人、受託人及其他抵押方所訂立日期為2009年11月12日的債權人間之協議，經不時修訂、修改及補充
「發行日期」	指	2021年11月24日
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人就債券作出的有限追索權擔保
「合營附屬公司擔保人」	指	日後將提供合營附屬公司擔保的雅居樂集團各附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「義務人」	指	遠航金門、擔保人、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人、抵押人、旺紀國際有限公司及中山雅生活其中任何一方，統稱為「 義務人 」
「發售通函」	指	遠航金門及雅居樂集團所編製用作發行債券的發售通函
「選擇性沽出日期」	指	2024年11月24日
「母公司擔保」	指	雅居樂集團就債券所提供的擔保
「獲許可持有人」	指	(就擔保人而言)任何或全部以下人士： <ul style="list-style-type: none"> (a) 陳卓林、陳卓賢、陸倩芳、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南； (b) 本定義第(a)條所指人士的任何聯繫人(除於聯繫人的定義第(2)或(3)條所界定的聯繫人外)； (c) 本定義第(a)條所列任何人士的遺產、信託或任何直系親屬或上述任何人士的法律代表；及

(d) 擁有80%或以上的股本及投票權股份(或在信託的情況下，其中的實益權益)的任何人士或本定義第(a)、(b)及(c)條所指一名或多名人士，

及(就雅生活而言)擔保人

「人士」	指	任何個人、公司、合夥企業、有限責任公司、合營企業、信託、非法人組織或政府或其任何機構或政治部門
「中國」	指	中華人民共和國
「相關事件」	指	控制權變動或公眾持股量事件
「相關債務」	指	在中國境外產生以債權證、借貸股份、債券、票據、不記名參與證書、存託收據、存款證或其他類似證券的形式或代表的任何未來或現時債務，而該等債務的發行方有意使其成為或能夠於任何證券交易所或場外交易或任何其他證券市場報價、上市、一般交易或買賣的證券(無論最初是否以私募方式發行)，而為避免疑問，不包括任何雙邊、銀團或俱樂部貸款或貸款融資下的債務
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「證券法」	指	1933年美國證券法，經修訂
「證券出借協議」	指	遠航金門與獨立賬簿管理所訂立日期為2021年11月17日的證券出借協議，據此，遠航金門已向Goldman Sachs International授予涉及35,000,000股雅生活股份的定期借股融資
「優先票據」	指	擔保人可能不時發行與現有票據類似的任何其他債務責任，並構成獲准的同等有抵押債項
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「獨家賬簿管理人」	指	高盛(亞洲)有限責任公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「認購協議」	指	遠航金門、雅居樂集團、附屬公司擔保人與獨家賬簿管理人就發行及發售債券所訂立日期為2021年11月17日的認購協議
「附屬公司擔保質押人」	指	擔保人及雅居樂集團若干附屬公司提供質押以保障彼等在債券或相關擔保項下的責任
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就債券提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	就債券提供擔保的雅居樂集團若干附屬公司
「次級抵押代理委任協議」	指	擔保人、附屬公司擔保質押人、受託人及次級抵押代理所訂立日期為2020年7月2日的次級抵押代理委任協議(經不時補充，直至本聯合公告日期)
「信託契據」	指	遠航金門、擔保人、附屬公司擔保人與受託人將予訂立的信託契據
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「投票權股份」	指	就任何人士而言，通常具有就選舉董事、經理或有關人士規管機構的其他具投票權成員的投票權力的任何類別或種類的股本
「%」	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

承董事會命
雅生活智慧城市服務股份有限公司
執行董事、總裁(總經理)
及首席執行官
李大龍

香港，2021年11月18日

於本聯合公告日期，雅居樂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

於本聯合公告日期，雅生活董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生^ (聯席主席)、黃奉潮先生^ (聯席主席)、李大龍先生^ (總裁 (總經理) 及首席執行官)、魏憲忠先生^^、岳元女士^^、尹錦滔先生^^^、王翠萍女士^^^及王鵬先生^^^。

^ 執行董事

^^ 非執行董事

^^^ 獨立非執行董事

* 僅供識別