

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。



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)

有關出售及收購 若干股權及轉讓股東貸款 之須予披露交易

出售若干股權及轉讓股東貸款

董事會欣然宣佈，於2023年10月12日(交易時段後)，有關雅居樂附屬公司已訂立相關退出合作協議，據此，有關雅居樂附屬公司將出售其各自於相關目標公司的全部股權，並轉讓其與該等股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益。下文為相關退出合作協議項下有關出售事項的主題事項概要：

退出合作協議	有關雅居樂附屬公司 擬出售的主題事項	代價
山和風華退出合作協議	目標公司一50%股權，連同與目標公司一50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益	人民幣 359,823,042.94元
湖光映月退出合作協議	目標公司二49%股權，連同與目標公司二49%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益	人民幣 66,144,799.51元

收購若干股權及轉讓股東貸款

董事會亦欣然宣佈，於2023年10月12日(交易時段後)，有關雅居樂附屬公司已訂立相關退出合作協議，據此，有關雅居樂附屬公司將收購相關目標公司的若干股權及目標項目五的若干權益，連同與該等股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益。下文為相關退出合作協議項下有關收購事項的主題事項概要：

<u>退出合作協議</u>	<u>有關雅居樂附屬公司 擬收購的主題事項</u>	<u>代價</u>
一澄風華退出合作協議	目標公司三50%股權，連同與目標公司三50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益	人民幣 507,333,287.20元
中央公館退出合作協議	目標公司四50%股權，連同與目標公司四50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益	人民幣 104,989,787.50元
熙悅府退出合作協議	目標項目五33%權益	人民幣 174,671,748.48元

上市規則的涵義

該等交易包括收購事項及出售事項。由於按上市規則第14.07條計算之有關山和風華退出合作協議、一澄風華退出合作協議及熙悅府退出合作協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，而按上市規則第14.07條計算之有關湖光映月退出合作協議及中央公館退出合作協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率低於5%，根據上市規則第十四章，山和風華退出合作協議、一澄風華退出合作協議及熙悅府退出合作協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的公告規定。

此外，由於退出合作協議乃與彼此有關聯的相同對手方訂立，且退出合作協議訂約方已訂立債務抵銷協議以結算各自於退出合作協議項下應付的代價，故退出合作協議項下的該等交易應根據上市規則第14.22條及第14.23條合併計算。然而，由於山和風華退出合作協議及湖光映月退出合作協議項下擬進行的交易涉及出售，而一澄風華退出合作協議、中央公館退出合作協議及熙悅府退出合作協議項下擬進行的交易涉及收購，故(i)山和風華退出合作協議及湖光映月退出合作協議項下擬進行的出售事項按合併基準計算的百分比率；及(ii)一澄風華退出合作協議、中央公館退出合作協議及熙悅府退出合作協議項下擬進行的收購事項按合併基準計算的百分比率的較高者將適用於上市規則第14.24條，兩者均高於5%，但仍低於25%，故根據上市規則第十四章，退出合作協議項下擬進行的該等交易僅構成本公司的須予披露交易，因此僅須遵守上市規則項下的公告規定。

I. 出售事項

山和風華退出合作協議

山和風華退出合作協議的主要條款載列如下：

日期

2023年10月12日(交易時段後)

訂約方

- (a) 常州雅居樂(作為賣方)；
- (b) 常州嘉宏(作為買方)；
- (c) 目標公司一(作為目標公司)；及
- (d) 嘉宏致辰(作為項目公司)。

主題事項

根據山和風華退出合作協議的條款及條件，(i)常州雅居樂同意出售，而常州嘉宏同意購買常州雅居樂於目標公司一的全部50%股權，代價為人民幣203,694,944.69元；及(ii)常州雅居樂同意轉讓，而常州嘉宏同意接受常州雅居樂與目標公司一50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益的轉讓，按面值計合共為人民幣156,128,098.25元。

代價

出售常州雅居樂於目標公司一的全部50%股權連同轉讓其與目標公司一50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益的總代價為人民幣359,823,042.94元。

代價將於山和風華退出合作協議日期後三日內根據債務抵銷協議的條款及條文償付。

山和風華退出合作協議項下應付代價由常州雅居樂與常州嘉宏經公平磋商釐定，並參考常州雅居樂先前對目標公司一的投資及出資金額、目標公司一截至2023年3月31日的未經審核資產淨值、常州雅居樂應佔目標公司一的股權、目標項目一中住宅單位的售價，當中計及周邊地區的市場售價、已售出住宅單位的未分配所得款項、目標項目一的建築面積、目標項目一地塊的收購成本、建築及開發成本、內部裝修成本、外部融資及利息開支、銷售及行政管理支出、稅項以及當地房地產市場的前景。

完成

山和風華退出合作協議項下擬進行的交易完成(即常州嘉宏完成向中國相關政府機構登記為目標公司一100%股權的登記擁有人的手續)預計將於訂立山和風華退出合作協議日期後45天內落實。

湖光映月退出合作協議

湖光映月退出合作協議的主要條款載列如下：

日期

2023年10月12日(交易時段後)

訂約方

- (a) 常州新雅(作為賣方)；
- (b) 常州億兆(作為買方)；
- (c) 目標公司二(作為目標公司)；及
- (d) 常州雅居樂。

主題事項

根據湖光映月退出合作協議的條款及條件，(i)常州新雅同意出售，而常州億兆同意購買常州新雅於目標公司二的全部49%股權，代價為人民幣24,990,000元；及(ii)常州新雅同意轉讓，而常州億兆同意接受常州新雅與目標公司二49%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益的轉讓，按面值計合共為人民幣41,154,799.51元。

代價

出售常州新雅於目標公司二的全部49%股權連同轉讓其與目標公司二49%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益的總代價為人民幣66,144,799.51元。

代價將於湖光映月退出合作協議日期後三日內根據債務抵銷協議的條款及條文償付。

湖光映月退出合作協議項下應付代價由常州新雅與常州億兆經公平磋商釐定，並參考常州新雅先前對目標公司二的投資及出資金額、目標公司二截至2023年3月31日的未經審核資產淨值、常州新雅應佔目標公司二的股權、目標項目二中

住宅單位的售價，當中計及周邊地區的市場售價、已售出住宅單位的未分配所得款項、目標項目二的建築面積、目標項目二地塊的收購成本、建築及開發成本、內部裝修成本、外部融資及利息開支、銷售及行政管理支出、稅項以及當地房地產市場的前景。

完成

湖光映月退出合作協議項下擬進行的交易完成(即常州億兆完成向中國相關政府機構登記為目標公司二100%股權的登記擁有人的手續)預計將於訂立湖光映月退出合作協議日期後45天內落實。

II. 收購事項

一澄風華退出合作協議

一澄風華退出合作協議的主要條款載列如下：

日期

2023年10月12日(交易時段後)

訂約方

- (a) 常州嘉宏(作為賣方)；
- (b) 常州雅居樂(作為買方)；
- (c) 目標公司三(作為目標公司)；
- (d) 江陰嘉宏(作為項目公司)；及
- (e) 常州億兆。

主題事項

根據一澄風華退出合作協議的條款及條件，(i)常州嘉宏同意出售，而常州雅居樂同意購買常州嘉宏於目標公司三的全部50%股權，代價為人民幣493,000,000元；及(ii)常州嘉宏同意轉讓，而常州雅居樂同意接受常州嘉宏與目標公司三50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益的轉讓，按面值計合共為人民幣14,333,287.20元。

代價

收購常州嘉宏於目標公司三的全部50%股權連同轉讓其與目標公司三50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益的總代價為人民幣507,333,287.20元。

代價將於一澄風華退出合作協議日期後三日內根據債務抵銷協議的條款及條文償付。

一澄風華退出合作協議項下應付代價由常州嘉宏與常州雅居樂經公平磋商釐定，並參考常州嘉宏先前對目標公司三的投資及出資金額、目標公司三截至2023年3月31日的未經審核資產淨值、常州嘉宏應佔目標公司三的股權、目標項目三中住宅單位的售價，當中計及周邊地區的市場售價、已售出住宅單位的未分配所得款項、目標項目三的建築面積、目標項目三地塊的收購成本、建築及開發成本、內部裝修成本、外部融資及利息開支、銷售及行政管理支出、稅項以及當地房地產市場的前景。

完成

一澄風華退出合作協議項下擬進行交易完成(即常州雅居樂完成向中國相關政府機構登記為目標公司三剩餘50%股權的登記擁有人的手續)，預計將於訂立一澄風華退出合作協議日期後45天內落實。常州嘉宏與常州雅居樂於2023年10月12日(交易時段後)進一步簽訂代持協議，當中各訂約方協定，倘常州嘉宏之前將其於目標公司三的50%股權抵押的銀行因任何原因延遲解除有關抵押，從而有利於完成一澄風華退出合作協議(即常州雅居樂完成向中國相關政府機構登記為目標公司三剩餘50%股權的登記擁有人的手續)，常州嘉宏將以代名人的身份僅以常州雅居樂為受益人並代其持有目標公司三的50%股權，未經常州雅居樂事先書面同意，不得以任何方式轉讓、贈與、出售、抵押或以其他方式處置該50%股權，且就所有目的而言，常州雅居樂將被視為該50%股權及其權利的合法擁有人。

中央公館退出合作協議

中央公館退出合作協議的主要條款載列如下：

日期

2023年10月12日(交易時段後)

訂約方

- (a) 常州嘉宏(作為賣方)；
- (b) 南通雅居樂(作為買方)；及
- (c) 目標公司四(作為目標公司)。

主題事項

根據中央公館退出合作協議的條款及條件，常州嘉宏已同意出售，而南通雅居樂已同意購買常州嘉宏於目標公司四的全部50%股權，連同與目標公司四50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益。於訂立中央公館退出合作協議前，南通雅居樂為目標公司四全部股權的登記持有人，其作為常州嘉宏的代名人持有目標公司四的50%股權。

代價

中央公館退出合作協議訂約方已同意，抵銷常州嘉宏與目標公司四之間的欠款後，目標公司四於中央公館退出合作協議日期仍欠負常州嘉宏人民幣104,989,787.50元。經訂約方協定，南通雅居樂將收購常州嘉宏於目標公司四的全部50%股權，連同與目標公司四50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益，代價為人民幣104,989,787.50元。

代價將於中央公館退出合作協議日期後三日內根據債務抵銷協議的條款及條文償付。

中央公館退出合作協議項下應付代價由常州嘉宏與南通雅居樂經公平磋商釐定，並參考常州嘉宏先前對目標公司四的投資及出資金額、目標公司四截至2023年3月31日的未經審核負債淨值、常州嘉宏應佔目標公司四的股權、目標

項目四中住宅單位的售價，當中計及周邊地區的市場售價、已售出住宅單位的未分配所得款項、目標項目四的建築面積、目標項目四地塊的收購成本、建築及開發成本、內部裝修成本、外部融資及利息開支、銷售及行政管理支出、稅項以及當地房地產市場的前景。

完成

由於訂立中央公館退出合作協議前常州嘉宏於目標公司四的50%股權已由南通雅居樂作為其代名人持有，毋須向中國相關政府機構備案，因此，完成視作於中央公館退出合作協議日期落實，據此，常州嘉宏與南通雅居樂之間的代名人安排將即時不復存在，而目標公司四的股權將被視作由南通雅居樂全資擁有。

熙悅府退出合作協議

熙悅府退出合作協議的主要條款載列如下：

日期

2023年10月12日(交易時段後)

訂約方

- (a) 常州盈豐(作為賣方)；
- (b) 常州雅居樂(作為買方)；及
- (c) 常州繁麟(目標項目五33%權益的現有持有人)。

主題事項

根據熙悅府退出合作協議的條款及條件，常州盈豐已同意出售，而常州雅居樂已同意購買常州盈豐於目標項目五的全部33%權益。於訂立熙悅府退出合作協議前，常州雅居樂為目標項目五67%權益的持有人，其作為常州盈豐的代名人持有目標項目五的33%權益。

代價

熙悅府退出合作協議訂約方已同意，抵銷常州盈豐與常州雅居樂之間的欠款後，常州盈豐於熙悅府退出合作協議日期仍欠負常州雅居樂人民幣174,671,748.48元。經訂約方協定，常州盈豐將轉讓其於目標項目五的全部33%權益，以清償其欠負常州雅居樂的未償債務人民幣174,671,748.48元。

代價將於熙悅府退出合作協議日期後三日內根據債務抵銷協議的條款及條文償付。

熙悅府退出合作協議項下應付代價由常州盈豐與常州雅居樂經公平磋商釐定，並參考常州盈豐先前對目標項目五的投資及出資金額、目標項目五截至2023年3月31日的未經審核資產淨值、常州盈豐應佔目標項目五的權益、目標項目五中住宅單位的售價，當中計及周邊地區的市場售價、已售出住宅單位的未分配所得款項、目標項目五的建築面積、目標項目五地塊的收購成本、建築及開發成本、內部裝修成本、外部融資及利息開支、銷售及行政管理支出、稅項以及當地房地產市場的前景。

完成

由於訂立熙悅府退出合作協議前常州盈豐於目標項目五的33%權益由常州雅居樂作為其代名人持有，毋須向中國相關政府機構備案，因此，完成視作於熙悅府退出合作協議日期落實，據此，常州盈豐與常州雅居樂之間的代名人安排將不復存在，目標項目五的權益將分別由常州雅居樂及常州繁麟持有67%及33%。

III. 退出合作協議項下應付代價的結算

債務抵銷協議

於2023年10月12日(交易時段後)，常州嘉宏、常州億兆、常州盈豐、常州雅居樂、南通雅居樂及常州新雅已訂立債務抵銷協議，以抵銷及結算各自於退出合作協議項下的應付代價。

債務抵銷協議的主要條款載列如下：

日期

2023年10月12日(交易時段後)

訂約方

- (a) 常州嘉宏；
- (b) 常州億兆；
- (c) 常州盈豐；
- (d) 常州雅居樂；
- (e) 南通雅居樂；及
- (f) 常州新雅。

主題事項

債務抵銷協議的訂約方已同意，自債務抵銷協議日期起，退出合作協議項下的應付代價須按以下方式抵銷及結算：

1. 常州盈豐應更替其於熙悅府退出合作協議項下須向常州雅居樂支付未償債務人民幣174,671,748.48元的責任予常州嘉宏，使得常州嘉宏屆時將結欠常州雅居樂人民幣174,671,748.48元。
2. 南通雅居樂應更替其於中央公館退出合作協議項下須向常州嘉宏支付人民幣104,989,787.50元的責任予常州雅居樂，使得常州雅居樂屆時將結欠常州嘉宏人民幣104,989,787.50元。
3. 常州新雅應轉讓其於湖光映月退出合作協議項下應收常州億兆代價人民幣66,144,799.51元予常州雅居樂，而常州億兆應更替其於湖光映月退出合作協議項下須支付人民幣66,144,799.51元的責任予常州嘉宏，使得常州嘉宏屆時將結欠常州雅居樂人民幣66,144,799.51元。
4. 計及常州雅居樂欠付常州嘉宏的其他現有債務人民幣5,713,008.19元及常州嘉宏欠付常州雅居樂的現有債務人民幣65,375.32元以及一澄風華退出合作

協議及山和風華退出合作協議項下的應付代價，互相抵銷後將導致常州雅居樂仍結欠常州嘉宏人民幣17,331,116.64元。

5. 就結算常州雅居樂欠付常州嘉宏的債項淨額人民幣17,331,116.64元而言，常州雅居樂已同意於債務抵銷協議日期起五個工作日內，促使其一間聯營公司通過按折讓價人民幣17,331,116.64元向常州嘉宏或常州嘉宏指定的代名人轉讓一處住宅物業的形式作出實物支付，作為常州雅居樂欠付常州嘉宏的債項淨額人民幣17,331,116.64元的全數及最終結算。

IV. 本集團的資料

本集團

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，同時廣泛涉足物業管理、環保及建設等多個領域。

常州雅居樂

常州雅居樂為一家於2009年11月25日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。常州雅居樂的主要業務為房地產開發及提供物業管理服務。其目前正在開發一幅位於中國常州市新北區華山路的住宅用地，該用地佔地面積98,452平方米，估計建築面積約150,748平方米。

常州新雅

常州新雅為一家於2019年5月16日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。常州新雅的主要業務為房地產開發。

南通雅居樂

南通雅居樂為一家於2013年12月18日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司。南通雅居樂的主要業務為房地產開發及銷售。

V. 其他訂約方及目標公司的資料以及目標項目五的財務資料

常州嘉宏

常州嘉宏為一家於2002年11月4日在中國成立的有限公司。常州嘉宏的主要業務包括房地產開發及建設，與房地產相關的銷售、租賃及提供轉讓及配套服務。常州嘉宏的最終實益擁有人為劉康及劉正平。

常州億兆

常州億兆為一家於2017年12月19日在中國成立的有限公司，並為常州嘉宏的直接全資附屬公司。常州億兆的主要業務包括實業投資及創業投資。常州億兆的最終實益擁有人為劉康及劉正平。

常州盈豐

常州盈豐為一家於2009年2月20日在中國成立的有限公司。常州盈豐的主要業務包括於中國提供商業經營管理服務、資產租賃、批發及銷售百貨、紡織品、服裝、機械設備、五金及電子產品、提供設計及生產服務、代理服務及與廣告有關的發佈服務。常州盈豐的最終實益擁有人為白敏莉及劉正平。

常州繁麟

常州繁麟為一家於2019年4月18日在中國成立的有限公司。常州繁麟的主要業務包括提供企業管理諮詢服務、文化藝術交流活動策劃服務、企業形象策劃及市場營銷策劃服務、公關活動策劃服務、物業管理服務、室內外裝飾工程服務、建設工程施工服務等。常州繁麟的最終實益擁有人為龔丹及王凌英。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，常州嘉宏、常州億兆、常州盈豐、常州繁麟及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

目標公司一

目標公司一為一家於2019年12月11日在中國成立的有限公司。目標公司一的主要業務為房地產開發及營運、自有物業租賃及提供綠化管理及物業管理服務。於訂立山和風華退出合作協議前，目標公司一已為常州嘉宏的直接非全資附屬公司，目標公司一的股權由常州雅居樂及常州嘉宏各持有50%。山和風華退出合作協議完成後，目標公司一將成為常州嘉宏的直接全資附屬公司。

根據中國公認會計原則編製的目標公司一截至2022年12月31日止兩個財政年度的綜合財務資料的財務資料載列如下：

	截至2022年 12月31日止 財政年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至2021年 12月31日止 財政年度 (人民幣千元) (未經審核)
淨利潤／(虧損) (除稅前)	(7,373.6)	(2,735.7)
淨利潤／(虧損) (除稅後)	(7,373.6)	(2,735.7)

目標公司一於2023年8月31日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣591,582,616元。

嘉宏致辰

嘉宏致辰為一家於2021年5月17日在中國成立的有限公司，並為目標公司一的直接全資附屬公司。其主要業務為管理及開發目標項目一。

目標公司二

目標公司二為一家於2020年3月31日在中國成立的有限公司。目標公司二的主要業務為房地產開發、提供房地產諮詢服務、園林綠化及工程建設服務、規劃設計管理服務、物業管理服務及住宅租賃服務。目標公司二目前管理及開發目標項目二。

於訂立湖光映月退出合作協議前，目標公司二已為常州嘉宏的間接非全資附屬公司，目標公司二的股權分別由常州新雅及常州億兆持有49%及51%。湖光映

月退出合作協議完成後，目標公司二將成為常州嘉宏的間接全資附屬公司。

根據中國公認會計原則編製的目標公司二截至2022年12月31日止兩個財政年度的綜合財務資料的財務資料載列如下：

	截至2022年 12月31日止 財政年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至2021年 12月31日止 財政年度 (人民幣千元) (未經審核)
淨利潤／(虧損) (除稅前)	(17,649.1)	(52,790.8)
淨利潤／(虧損) (除稅後)	(20,746.7)	(57,603.2)

目標公司二於2023年8月31日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣204,400,362元。

目標公司三

目標公司三為一家於2020年3月18日在中國成立的有限公司並為本公司間接非全資附屬公司。目標公司三的主要業務為房地產開發、提供物業管理服務、住宅租賃服務及城市綠化管理服務。於訂立一澄風華退出合作協議前，目標公司三已為本公司間接非全資附屬公司，目標公司三的股權由常州雅居樂及常州嘉宏各持有50%。一澄風華退出合作協議完成後，目標公司三將成為本公司的間接全資附屬公司。

根據中國公認會計原則編製的目標公司三截至2022年12月31日止兩個財政年度的綜合財務資料的財務資料載列如下：

	截至2022年 12月31日止 財政年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至2021年 12月31日止 財政年度 (人民幣千元) (未經審核)
淨利潤／(虧損) (除稅前)	(2,154.6)	(10,375.5)
淨利潤／(虧損) (除稅後)	(2,154.6)	(10,375.5)

目標公司三於2023年8月31日的未經審核綜合資產淨值約為人民幣971,266,154元。

江陰嘉宏

江陰嘉宏為一家於2020年9月27日在中國成立的有限公司，並為目標公司三的直接全資附屬公司。其主要業務為管理及開發目標項目三。

目標公司四

目標公司四為一家於2020年3月18日在中國成立的有限公司並為本公司間接非全資合營公司。目標公司四的主要業務為房地產開發以及提供物業管理及室內裝修服務。其目前管理及開發目標項目四。於訂立中央公館退出合作協議前，目標公司四為本公司間接非全資合營公司，南通雅居樂為目標公司四100%股權的登記持有人，其作為常州嘉宏的代名人持有目標公司四50%股權。中央公館退出合作協議完成後，目標公司四將成為本公司的間接全資附屬公司。

根據中國公認會計原則編製的目標公司四截至2022年12月31日止兩個財政年度的綜合財務資料的財務資料載列如下：

	截至2022年 12月31日止 財政年度 (人民幣千元) (經審核)	截至2021年 12月31日止 財政年度 (人民幣千元) (經審核)
淨利潤／(虧損) (除稅前)	(16,169.4)	(11,674.2)
淨利潤／(虧損) (除稅後)	(17,828.6)	(11,674.2)

目標公司四於2023年8月31日的未經審核綜合負債淨值約為人民幣30,294,615元。

目標項目五

根據中國公認會計原則編製的目標項目五截至2022年12月31日止兩個財政年度的財務資料載列如下：

	截至2022年12月 31日止財政年度 (人民幣千元) (未經審核)	截至2021年12月 31日止財政年度 (人民幣千元) (未經審核)
淨利潤／(虧損) (除稅前)	504,775.8	(8,562.8)
淨利潤／(虧損) (除稅後)	310,912.1	(9,672.3)

目標項目五於2023年8月31日的未經審核資產淨值約為人民幣288,458,100元。

VI. 訂立該等交易的理由及裨益

鑒於中國物業行業的現行市況及日益嚴峻的經營環境，董事相信，訂立退出合作協議符合本公司及股東整體利益，原因為這可為本公司帶來以下裨益：

- (a) 退出合作協議項下擬進行的該等交易有利於短期及長期優化本集團的資產，令本集團利益最大化；

- (b) 山和風華退出合作協議及湖光映月退出合作協議項下的出售事項將增強本集團的流動資金，同時，收購事項將便於本集團在定價、成本分配、營銷策略、住宅單位的定位及品牌、更好鎖定客戶方面擁有更大靈活性及控制權，以及透過收購事項鞏固對其他房地產項目運營及開發的控制權，例如一澄風華退出合作協議、中央公館退出合作協議及熙悅府退出合作協議項下的項目；及
- (c) 該等交易將使本集團得以精簡其現有業務結構及營運，以及妥善調配其資源。

董事認為各項退出合作協議之條款屬公平合理，及據此擬進行之該等交易符合本公司及股東之整體利益。

VII. 出售事項的財務影響及所得款項用途

預期於出售事項完成後，本公司將分別錄得與目標公司一及目標公司二有關的估計虧損約人民幣40,880,671元及約人民幣9,677,730元，其乃經參考本集團所持有的股權及與該等股權有關的股東貸款之權利、權屬及權益的公平值計算所得。

本公司將錄得的與出售事項相關的實際虧損有待審核。

出售事項的所得款項淨額將會根據債務抵銷協議的條款及條件抵銷。

VIII. 上市規則的涵義

該等交易包括收購事項及出售事項。由於按上市規則第14.07條計算之有關山和風華退出合作協議、一澄風華退出合作協議及熙悅府退出合作協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率高於5%但低於25%，而按上市規則第14.07條計算之有關湖光映月退出合作協議及中央公館退出合作協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率低於5%，根據上市規則第十四章，山和風華退出合作協議、一澄風華退出合作協議及熙悅府退出合作協議項下擬進行交易構成本公司的須予披露交易，因此須遵守上市規則項下的公告規定。

此外，由於退出合作協議乃與彼此有關聯的相同對手方訂立，且退出合作協議訂約方已訂立債務抵銷協議以結算各自於退出合作協議項下應付的代價，故退出合作協議項下的該等交易應根據上市規則第14.22條及第14.23條合併計算。然而，由於山和風華退出合作協議及湖光映月退出合作協議項下擬進行的交易涉及出售，而一澄風華退出合作協議、中央公館退出合作協議及熙悅府退出合作協議項下擬進行的交易涉及收購，故(i)山和風華退出合作協議及湖光映月退出合作協議項下擬進行的出售事項按合併基準計算的百分比率；及(ii)一澄風華退出合作協議、中央公館退出合作協議及熙悅府退出合作協議項下擬進行的收購事項按合併基準計算的百分比率的較高者將適用於上市規則第14.24條，兩者均高於5%，但仍低於25%，故根據上市規則第十四章，退出合作協議項下擬進行的該等交易僅構成本公司的須予披露交易，因此僅須遵守上市規則項下的公告規定。

IX. 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：

- | | |
|--------|---|
| 「收購事項」 | 指 (i)常州雅居樂根據一澄風華退出合作協議收購目標公司三50%股權連同與目標公司三50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益；(ii)南通雅居樂根據中央公館退出合作協議收購目標公司四50%股權連同與目標公司四50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益；及(iii)常州雅居樂根據熙悅府退出合作協議收購目標項目五33%股權 |
| 「收購協議」 | 指 一澄風華退出合作協議、中央公館退出合作協議及熙悅府退出合作協議的統稱 |

「雅居樂附屬公司」	指	常州雅居樂、南通雅居樂及常州新雅的統稱
「白敏莉」	指	中國居民白敏莉女士，劉康之母親及劉正平之祖母
「董事會」	指	董事會
「常州雅居樂」	指	常州雅居樂房地產開發有限公司，一家於2009年11月25日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「常州繁麟」	指	常州繁麟企業管理諮詢有限公司，一家於2019年4月18日在中國成立的有限公司
「常州嘉宏」	指	常州嘉宏房地產開發有限公司，一家於2002年11月4日在中國成立的有限公司
「常州新雅」	指	常州新雅房地產開發有限公司，一家於2019年5月16日在中國成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司
「常州盈豐」	指	常州盈豐商業管理有限公司，一家於2009年2月20日在中國成立的有限公司
「常州億兆」	指	常州億兆實業投資有限公司，一家於2017年12月19日在中國成立的有限公司
「本公司」	指	雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3383)
「退出合作協議」	指	(i)山和風華退出合作協議；(ii)湖光映月退出合作協議；(iii)一澄風華退出合作協議；(iv)中央公館退出合作協議；及(v)熙悅府退出合作協議的統稱

「債務抵銷協議」	指	常州嘉宏、常州億兆、常州盈豐、常州雅居樂、南通雅居樂及常州新雅為結算及抵銷退出合作協議項下應付代價而所訂立日期為2023年10月12日的債務抵銷協議
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	(i)常州雅居樂根據山和風華退出合作協議出售目標公司一50%股權連同與目標公司一50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益；及(ii)常州新雅根據湖光映月退出合作協議出售目標公司二49%股權連同與目標公司二49%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益
「出售協議」	指	山和風華退出合作協議及湖光映月退出合作協議的統稱
「龔丹」	指	中國居民龔丹女士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖光映月退出合作協議」	指	常州新雅、常州億兆、目標公司二及常州雅居樂就常州新雅出售目標公司二49%股權連同與目標公司二49%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益所訂立日期為2023年10月12日的退出合作協議
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士或公司
「嘉宏致辰」	指	常州嘉宏致辰置業發展有限公司，一家於2021年5月17日在中國成立的有限公司
「江陰嘉宏」	指	江陰嘉宏雅居置業發展有限公司，一家於2020年9月27日在中國成立的有限公司

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則(經不時修訂)
「劉康」	指	中國居民劉康先生，白敏莉之兒子及劉正平之父親
「劉正平」	指	中國居民劉正平先生，劉康之兒子及白敏莉之孫子
「南通雅居樂」	指	南通雅居樂房地產開發有限公司，一家於2013年12月18日在中國成立的有限公司，並為本公司間接全資附屬公司
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「山和風華退出合作協議」	指	常州雅居樂、常州嘉宏、目標公司一及嘉宏致辰就常州雅居樂出售目標公司一50%股權連同與目標公司一50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益所訂立日期為2023年10月12日的退出合作協議
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予該詞的涵義
「目標公司」	指	目標公司一、目標公司二、目標公司三及目標公司四的統稱且各為「目標公司」
「目標公司一」	指	常州嘉茂置業發展有限公司，一家於2019年12月11日在中國成立的有限公司
「目標公司二」	指	常州嘉宏南城置業發展有限公司，一家於2020年3月31日在中國成立的有限公司

「目標公司三」	指	常州嘉宏萬豐置業發展有限公司，一家於2020年3月18日在中國成立的有限公司並為本公司間接非全資附屬公司
「目標公司四」	指	啟東市雅宏房地產開發有限公司，一家於2020年3月18日在中國成立的有限公司並為本公司間接非全資合營公司
「目標項目一」	指	開發一幅位於中國常州市天寧區風華路的住宅用地，該用地佔地面積40,131平方米，估計建築面積80,262平方米
「目標項目二」	指	開發一幅位於中國常州市武進區陽湖西路的住宅用地，該用地佔地面積68,563平方米，估計建築面積137,126平方米
「目標項目三」	指	開發一幅位於中國江陰市人民西路的住宅用地，該用地佔地面積88,976平方米，估計建築面積177,952平方米
「目標項目四」	指	開發一幅位於中國啟東市科創路的住宅用地，該用地佔地面積49,737平方米，估計建築面積124,343平方米
「目標項目五」	指	一幅位於中國常州市新北區華山路的住宅用地的開發項目，該用地佔地面積98,452平方米，估計建築面積約150,748平方米
「該等交易」	指	收購事項及出售事項項下擬進行的交易
「王凌英」	指	中國居民王凌英女士
「熙悅府退出合作協議」	指	常州盈豐、常州雅居樂及常州繁麟就常州雅居樂收購目標項目五33%股權所訂立日期為2023年10月12日的退出合作協議

「一澄風華退出合作協議」	指	常州嘉宏、常州雅居樂、目標公司三、江陰嘉宏及常州億兆就常州雅居樂收購目標公司三50%股權連同與目標公司三50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益所訂立日期為2023年10月12日的退出合作協議
「中央公館退出合作協議」	指	常州嘉宏、南通雅居樂及目標公司四就南通雅居樂收購目標公司四50%股權連同與目標公司四50%股權所涉及股東貸款有關之一切權利、權屬及權益所訂立日期為2023年10月12日的退出合作協議
「%」	指	百分比

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
公司秘書
吳偉雄

香港，2023年10月12日

於本公告日期，董事會由十名成員組成：即陳卓林先生* (主席兼總裁)、陸倩芳女士** (副主席)、陳卓雄先生*、黃奉潮先生*、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#及彭說龍博士#。

* 執行董事

** 非執行董事

獨立非執行董事