

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)

須予披露交易 有限合夥協議

於2017年12月14日，中山雅景、凱利易方、國信證券與世光實業訂立有限合夥協議，據此，有限合夥公司將予重組，而中山雅景（本公司的間接全資附屬公司，作為新次級有限合夥人）已同意（其中包括）於有限合夥公司總註冊資本人民幣20,005百萬元當中承擔出資人民幣7,500百萬元，佔總註冊資本約37.49%。

此外，有限合夥公司已於2017年12月14日同意分別投資人民幣261.96百萬元、人民幣694.17百萬元及人民幣10億元於中山鉅成、中山海德及中山志力（各自為中山雅景擁有股權的合資公司）。有限合夥公司同意以注入新註冊資本分別人民幣20百萬元、人民幣100百萬元及人民幣16.40百萬元及由工商銀行將予安排的委託貸款分別人民幣241.96百萬元、人民幣594.17百萬元及人民幣983.60百萬元的貸款投資於中山鉅成、中山海德及中山志力，因此，於有關投資完成時，有限合夥公司將於中山鉅成及中山海德個別擁有50%股權，並於中山志力擁有約45.05%股權，而中山雅景於中山鉅成、中山海德及中山志力擁有的股權百分比將分別減少至25%、25%及27.47%。中山雅景（作為各目標公司股權的現時持有人之一）亦與目標公司股權的現時其他持有人（包括世光實業）訂立質押協議，質押彼等各自於目標公司的股權，作為目標公司償還委託貸款的部分抵押品。

由於其中兩項根據上市規則第14.07條計算有關交易的適用百分比率超過5%但低於25%，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及申報規定。

緒言

於2017年12月14日，中山雅景、凱利易方、國信證券與世光實業訂立有限合夥協議，據此，有限合夥公司將予重組，而中山雅景（本公司的間接全資附屬公司，作為新次級有限合夥人）已同意（其中包括）於有限合夥公司總註冊資本人民幣20,005百萬元當中承擔出資人民幣7,500百萬元，佔總註冊資本約37.49%。另一方面，世光實業亦將為新次級有限合夥人，並已同意於總註冊資本當中承擔出資人民幣7,500百萬元、國信證券將為新優先有限合夥人，並已同意於總註冊資本當中承擔出資人民幣5,000百萬元及凱利易方將仍然為普通合夥人，將出資總註冊資本的人民幣5百萬元。

此外，有限合夥公司已於2017年12月14日同意分別投資人民幣261.96百萬元、人民幣694.17百萬元及人民幣10億元於中山鉅成、中山海德及中山志力（各自為中山雅景擁有股權的合資公司）。有限合夥公司同意以注入新註冊資本分別人民幣20百萬元、人民幣100百萬元及人民幣16.40百萬元及由工商銀行將予安排的委託貸款分別人民幣241.96百萬元、人民幣594.17百萬元及人民幣983.60百萬元貸款投資於中山鉅成、中山海德及中山志力，因此，於有關投資完成時，有限合夥公司將於中山鉅成及中山海德個別擁有50%權益，並於中山志力擁有約45.05%權益，而中山雅景於中山鉅成、中山海德及中山志力擁有的股權百分比將分別減少至25%、25%及27.47%。中山雅景（作為各目標公司股權的現時持有人之一）亦與目標公司股權的現有其他持有人（包括世光實業）訂立質押協議，質押彼等各自於目標公司的股權，作為目標公司償還委託貸款的部分抵押品。

下文載列有限合夥協議的詳情：

有限合夥協議

日期：

2017年12月14日

訂約方：

- | | | |
|-----|------|-----------|
| (1) | 凱利易方 | (普通合夥人) |
| (2) | 國信證券 | (優先有限合夥人) |
| (3) | 世光實業 | (次級有限合夥人) |
| (4) | 中山雅景 | (次級有限合夥人) |

經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，凱利易方、國信證券及彼等的最終實益擁有人各自為獨立第三方，而世光實業為多間本公司附屬公司及本集團合營公司的主要股東，惟除此之外，世光實業及其最終實益擁有人為獨立第三方。

交易

根據有限合夥協議，中山雅景已承諾出資總額人民幣7,500百萬元予有限合夥公司，作為其新註冊資本，投資於開發座落中國中山地區不同地點的目標項目。中山雅景須於2024年4月10日或之前支付總額。

總額乃合夥人經參考（其中包括）總註冊資本及目標項目的發展潛力後，按公平磋商而協定。於本公告日期，概無對有關目標項目進行估值。總額將擬由本集團的內部資源撥支。

有限合夥公司

有限合夥公司於2017年4月11日根據中國法律成立為有限公司，為期7年。有限合夥公司的總註冊資本將為人民幣20,005百萬元，當中凱利易方、國信證券、世光實業及中山雅景各自承諾出資分別人民幣5百萬元、人民幣5,000百萬元、人民幣7,500百萬元及人民幣7,500百萬元。因此，有限合夥公司將分別由凱利易方、國信證券、世光實業及中山雅景持有約0.03%、24.99%、37.49%及37.49%權益。有限合夥公司須根據有限合夥公司自合夥人收取的總繳足資本的固定百分率向普通合夥人支付管理費。

投資決策

普通合夥人（亦擔任有限合夥公司的執行合夥人）會實行將予組成的投資委員會作出的投資決策。投資委員會將由四名成員組成，而每名合夥人有權委任一名投資委員會成員。有限合夥公司的所有投資決策將由投資委員會的全體成員一致決定。

於目標項目的投資

有限合夥公司已同意透過注入註冊資本及提供由工商銀行將予安排的委託貸款投資於目標項目，以發展座落中國中山地區不同地點的目標項目，而各目標項目的投資期間將為5年。中山鉅成、中山海德及中山志力分別為花生唐項目、東城項目及深中壹號項目的擁有人。有限合夥公司將以下列方式，分別注資約人民幣261.96百萬元、人民幣694.17百萬元及人民幣10億元予中山鉅成、中山海德及中山志力：

- (1) 透過由工商銀行將向中山鉅成、中山海德及中山志力安排的委託貸款，分別提供人民幣241.96百萬元、人民幣594.17百萬元及人民幣983.60百萬元；及
- (2) 以新註冊資本方式注資人民幣20百萬元、人民幣100百萬元及人民幣16.4百萬元，因而於中山鉅成、中山海德及中山志力中分別擁有50%、50%及45.05%股權。

該等委託貸款協議

根據該等委託貸款協議的條款及條件，有限合夥公司已委託工商銀行向中山鉅成、中山海德及中山志力提供委託貸款，本金額分別為人民幣241.96百萬元、人民幣594.17百萬元及人民幣983.60百萬元，以發展目標項目。各委託貸款的年期為5年。

質押協議

於2017年12月14日，中山雅景與工商銀行訂立質押協議，據此，中山雅景質押各目標公司的股權，作為提供予工商銀行的部分抵押品，保證目標公司償還該等委託貸款協議項下的委託貸款。

分派安排

於有限合夥公司年期內，於向普通合夥人支付管理費後，就有限合夥公司支付固定比率投資回報之季度付款而言，優先有限合夥人的收款次序較普通合夥人為優先。於支付上述款項後，於償還有限合夥公司之已繳足資本上，優先有限合夥人之次序較普通合夥人為優先，其後根據次級有限合夥人之相關出資，將餘額（如有）償還予包括中山雅景在內之次級有限合夥人。

本公司的安慰函件

根據本公司以有限合夥公司及工商銀行作出的獨立安慰函件，本公司將承擔有限合夥協議項下的中山雅景的協定責任。

有關本集團的資料

本集團為中國最具實力的開發商之一，主要從事大型綜合性物業項目發展，同時亦廣泛涉足酒店營運、物業投資、物業管理及環保等多個領域。

有關合夥人的資料

本公司間接全資附屬公司中山雅景為於 2011 年 1 月 27 日在中國成立的有限公司。其主要業務為房地產開發。

世光實業為於 2000 年 1 月根據中國法律成立的有限公司。其主要業務包括房地產開發及出租商業物業及處所。

國信證券為根據中國法律成立從事財務服務的有限公司，總部設於中國深圳，其股份於深圳證券交易所主板上市。其於中國及香港為機構及零售客戶提供銷售及交易、投資銀行、研究、資產管理、私募股權及其他財務服務。

凱利易方為根據中國法律成立的有限公司，為普通合夥人。其主要業務包括為中國機構及零售客戶提供資產估值及管理服務、股權投資及管理服務、商業諮詢及管理服務、投資諮詢服務、企業財務顧問服務、政府採購顧問服務、企業所有資本投資、創業投資及其他財務服務。

有關工商銀行的資料

工商銀行為於中國成立的財務機構。

理由及裨益

董事認為，有限合夥協議項下擬進行的交易及質押協議作為委託貸款部分擔保將有助目標公司應付發展目標項目的財務需要，預期目標項目將帶來投資回報，為本集團提供資本增值潛力。

鑒於以上所述，董事認為有限合夥協議連同質押協議的條款屬公平合理，符合本集團及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於其中兩項根據上市規則第 14.07 條計算有關交易的適用百分比率超過 5% 但低於 25%，交易構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則第 14 章項下的公告及申報規定。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	雅居樂集團控股有限公司，於2005年7月14日在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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「東城項目」	指	座落於中國廣東省中山市名為東城麓峰的項目
「委託貸款」	指	工商銀行根據委託貸款協議-1、委託貸款協議-2及委託貸款協議-3授予中山海德、中山鉅成及中山志力總本金額為人民幣1,819.73百萬元的委託貸款融資
「該等委託貸款協議」	指	包括委託貸款協議-1、委託貸款協議-2及委託貸款協議-3的該等委託貸款協議
「委託貸款協議-1」	指	工商銀行、有限合夥公司與中山海德訂立日期為2017年12月14日的委託貸款協議，內容有關向中山海德授出人民幣594.17百萬元的貸款
「委託貸款協議-2」	指	工商銀行、有限合夥公司與中山鉅成訂立日期為2017年12月14日的委託貸款協議，內容有關向中山鉅成授出人民幣241.96百萬元的貸款
「委託貸款協議-3」	指	工商銀行、有限合夥公司與中山志力訂立日期為2017年12月14日的委託貸款協議，內容有關向中山志力授出人民幣983.60百萬元的貸款
「普通合夥人」	指	於本公告日期有限合夥公司的普通合夥人，即凱利易方
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國信證券」	指	國信證券股份有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為有限合夥公司的優先有限合夥人，並為一名獨立第三方

「香港」	指	中國香港特別行政區
「花生唐項目」	指	座落於中國廣東省中山市名為花生唐的項目
「工商銀行」	指	中國工商銀行股份有限公司中山分行，於中國成立的財務機構
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士或公司
「凱利易方」	指	凱利易方資本管理有限公司，根據中國法律成立的有限公司，為普通合夥人，並為一名獨立第三方
「有限合夥人」	指	於本公告日期由優先有限合夥人及次級有限合夥人組成的有限合夥公司的有限合夥人
「有限合夥公司」	指	廣州凱雅世投資合夥企業（有限合夥），於2017年4月11日根據中國法律成立及註冊的有限合夥公司
「有限合夥協議」	指	中山雅景、世光實業、國信證券與凱利易方於2017年12月14日訂立的合夥協議及補充合夥協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則（經不時修訂、補充或修改）
「管理費」	指	有限合夥公司將根據有限合夥公司自合夥人收取的總繳足資本的固定百分率向普通合夥人支付季度管理費
「合夥人」	指	有限合夥公司的合夥人，包括普通合夥人及有限合夥人
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「質押協議」	指	工商銀行與中山雅景訂立日期為2017年12月14日的三份質押協議，內容有關質押中山雅景於各目標公司擁有的股權，作為償還委託貸款協議項下委託貸款的部分抵押品

「中國」	指	中華人民共和國
「優先有限合夥人」	指	於本公告日期有限合夥公司的有限合夥人，即國信證券
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「深中壹號項目」	指	座落於中國廣東省中山市名為深中壹號的項目
「世光實業」	指	中山市世光創建實業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，並為一名獨立第三方
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「次級有限合夥人」	指	於本公告日期由中山雅景及世光實業組成的有限合夥公司的有限合夥人
「目標公司」	指	由中山鉅成、中山海德及中山志力組成的公司
「目標項目」	指	由東城項目、花生唐項目及深中壹號項目組成的項目
「總額」	指	中山雅景於有限合夥協議項下承擔的總額，即人民幣7,500百萬元
「總註冊資本」	指	合夥人注資予有限合夥公司的資金總額，即人民幣20,005百萬元
「交易」	指	由（其中包括）中山雅景訂立的有限合夥協議，以重組有限合夥公司
「中山海德」	指	中山市海德房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司，股權由中山雅景及世光實業平均擁有
「中山鉅成」	指	中山市鉅成實業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，分別由中山雅景、世光實業及鄭碧雲擁有50%、45%及5%股權

「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日根據中國法律成立的有限公司，為一名次級有限合夥人，並為本公司的間接全資附屬公司
「中山志力」	指	中山市志力置業有限公司，根據中國法律成立的有限公司，分別由中山雅景、世光實業、吳章錦及鄭子宏擁有50%、45%、2.55%及2.45%股權
「%」	指	百分比

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
公司秘書
林炳玉

香港，2017年12月14日

於本公告日期，董事會由十三名成員組成：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***、張永銳先生***、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