

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 成立合資公司

於 2016 年 8 月 17 日，中山雅景（本公司的間接全資附屬公司）、世光創建、中山世光及合資公司訂立合資協議，據此，中山雅景已同意以新註冊資本及提供股東貸款的方式向合資公司注資，總金額約為人民幣 12.47 億元，因此，中山雅景及中山世光將分別持有各合資公司的 50% 及 50% 股權。

由於該交易其中一項根據上市規則第 14.07 條計算的適用百分比率高於 5%，惟低於 25%，故該交易構成上市規則第十四章項下本公司的一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則項下之公告及申報規定。

緒言

於 2016 年 8 月 17 日，中山雅景（本公司的間接全資附屬公司）、世光創建、中山世光及合資公司訂立合資協議，據此，中山雅景已同意以新註冊資本及提供股東貸款的方式向合資公司注資，總金額約為人民幣 12.47 億元，因此，中山雅景及中山世光將分別持有各合資公司的 50% 及 50% 股權。

於本公告日期，世光置業為畔山物業的登記及實益擁有人。中山海德為東城物業的登記及實益擁有人。中山東城及中山名泰為南龍物業的登記及實益擁有人。合資協議詳情載列如下：

合資協議

日期：

2016年8月17日

訂約方：

- (a) 中山雅景
- (b) 世光創建
- (c) 中山世光
- (d) 合資公司

經董事作一切合理查詢後所盡悉、深知及確信，世光創建、中山世光及合資公司以及彼等的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

該交易

該交易完成前，中山世光擁有各合資公司的100%股權。該交易完成後，中山世光及中山雅景分別持有各合資公司的50%股權。

總金額

於簽立合資協議後五個工作日內，中山世光及合資公司應與中山雅景合作以促使完成增加合資公司註冊資本及向相關中國部門登記有關變更的程序。根據補充協議，於完成增加合資公司註冊資本的程序後，訂約方須相應地修訂各合資公司的章程細則，並向相關中國部門登記有關修訂。其後，中山雅景及世光創建須促使各合資公司於完成相關登記後七個工作日內開立新銀行賬戶。中山雅景已同意並已按下列方式注資約人民幣12.47億元（「總金額」）：

1. 人民幣1.386億元應支付作為新註冊資本，因此，中山雅景及中山世光將分別按下列方式持有各合資公司的50%及50%股權：—
 - (a) 中山雅景應向世光置業注資人民幣5,000萬元作為新註冊資本。有關金額乃經參考世光置業的現有註冊資本後釐定，因此，中山雅景及中山世光將分別持有世光置業的50%股權；
 - (b) 中山雅景應向中山海德注資人民幣5,000萬元作為新註冊資本。有關金額乃經參考中山海德的現有註冊資本後釐定，因此，中山雅景及中山世光將分別持有中山海德的50%股權；

- (c) 中山雅景應向中山東城注資人民幣3,760萬元作為新註冊資本。有關金額乃經參考中山東城的現有註冊資本後釐定，因此，中山雅景及中山世光將分別持有中山東城的50%股權；及
- (d) 中山雅景應向中山名泰注資人民幣100萬元作為新註冊資本。有關金額乃經參考中山名泰的現有註冊資本後釐定，因此，中山雅景及中山世光將分別持有中山名泰的50%股權。

2. 將按下列方式向合資公司提供約人民幣11.0840億元的股東貸款：—

- (a) 中山雅景應向世光置業借出約人民幣40,416萬元作為股東貸款；
- (b) 中山雅景應向中山海德借出約人民幣64,417萬元作為股東貸款；
- (c) 中山雅景應向中山東城借出約人民幣2,817萬元作為股東貸款；及
- (d) 中山雅景應向中山名泰借出約人民幣3,188萬元作為股東貸款。

上述所有股東貸款應按同期的銀行借貸利率計息。

總金額乃訂約各方參考（其中包括）各合資公司的註冊資本、中山世光於合資公司的投資金額及合資公司的資產淨值後經公平磋商協定。總金額將以本集團的內部資源及／或借款撥付。畔山物業、東城物業及南龍物業各自的賬面值分別為人民幣89,160萬元、人民幣5,413萬元及人民幣5,363萬元。

總金額將用作增加合資公司的註冊資本及清償由訂約各方協定的合資公司的若干現有負債及／或產權負擔。中山世光及世光創建將促使合資公司償還及清償合資公司於合資協議日期的所有其他餘下負債。

退出機制

當合資公司已出售南龍物業、畔山物業及東城物業於登記物業銷售中的 85% 或以上實際可銷售面積時，中山雅景將有權向中山世光、世光創建或由彼等提名的第三方按訂約方當時將予協定的條款出售其於合資公司的股權。

有關中山世光的資料

中山世光為一間於 2001 年 1 月根據中國法律成立的公司，其註冊地址位於中國廣東省中山市三鄉鎮，並為獨立第三方。其註冊資本為人民幣 1 億元。其主要業務包括房地產開發及出租商業物業及房產。

有關合資公司的資料

於本公告日期，世光置業為畔山物業的登記及實益擁有人。中山海德為東城物業的登記及實益擁有人。中山東城及中山名泰為南龍物業的登記及實益擁有人。

有關該等物業的資料

畔山物業為位於中山市三鄉鎮大布村高園名為中山市畔山中心城的一塊土地，佔地面積約為 181,666.9 平方米及地積比率為 1.5，國有土地使用權證登記編號為粵(2016)中山市不動產權第 0118648 號。

東城物業為位於中山市火炬開發區宮花村名為中山市東城麓峰的一塊土地，佔地面積約為 173,542.88 平方米及地積比率為 1.5，國有土地使用權證登記編號為中府國用(2004)第 150711、150712 號、中府國用(2003)第易 151873 號、中府國用(2004)第易 152573、153469 號，其中約 10,747.9 平方米被中山火炬高技術產業開發區管理委員會徵用，而中山海德已與相關中國部門簽訂補償協議。

南龍物業為位於中山市三鄉鎮南龍村鯉魚嘴名為中山市南龍天麓的一塊土地，佔地面積約為 65,776 平方米，國有土地使用權證登記編號為中府國用(2007)第易 310992 號、中府國用(2008)第 310171 號。

有關建議發展項目的資料

南龍物業目前用作開發別墅。畔山物業及東城物業乃用作商業住宅用途。該等物業彼此並不相鄰。

有關合資公司的財務資料

下文載列由中山世光提供有關合資公司根據中國一般公認會計原則所編製截至 2015 年 12 月 31 日止兩個年度的未經審核財務資料：

世光置業

	截至 12 月 31 日止年度	
	2014 年	2015 年
	(人民幣元)	
淨利潤 (除稅前)	(1,750)	(1,750)
淨利潤 (除稅後)	(1,750)	(1,750)

中山海德

	截至 12 月 31 日止年度	
	2014 年	2015 年
	(人民幣元)	
淨利潤 (除稅前)	0	0
淨利潤 (除稅後)	0	0

中山東城

	截至 12 月 31 日止年度	
	2014 年	2015 年
	(人民幣元)	
淨利潤 (除稅前)	(4,020)	(4,020)
淨利潤 (除稅後)	(4,020)	(4,020)

中山名泰

	截至 12 月 31 日止年度	
	2014 年	2015 年
	(人民幣元)	
淨利潤 (除稅前)	0	0
淨利潤 (除稅後)	0	0

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。

該交易的理由及裨益

董事會認為，中國經濟平穩發展，加上房地產市場政策基調較寬鬆，持續釋放首次置業人士的剛性需求，市場成交量迅速回升。據董事會所知，畔山物業、東城物業及南龍物業擬發展作商業住宅用途。董事會認為，該交易將有助本集團產生收入，並為本集團提供資本增值潛力。

鑒於以上所述，董事認為合資協議的條款屬公平合理，且該交易符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於該交易其中一項根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率高於5%，惟低於25%，故該交易構成上市規則第十四章項下本公司的一項須予披露交易，並因此須遵守上市規則項下的公告及申報規定。

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：

「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，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；
「董事」	指	本公司董事；
「東城物業」	指	即位於中山市火炬開發區宮花村名為中山市東城麓峰的一塊土地，佔地面積約為173,542.88平方米及地積比率為1.5，國有土地使用權證登記編號為中府國用(2004)第150711、150712號、中府國用(2003)第易151873號、中府國用(2004)第易152573、153469號，其中約10,747.9平方米被中山火炬高技術產業開發區管理委員會徵用，而中山海德已與相關中國部門簽訂補償協議；

「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；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的人士或公司；
「合資協議」	指	中山雅景、世光創建、中山世光與合資公司訂立的日期為2016年8月17日的合資框架協議(經補充協議修訂及補充)；
「合資公司」	指	世光置業、中山海德、中山東城及中山名泰；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「南龍物業」	指	即位於中山市三鄉鎮南龍村鯉魚嘴名為中山市南龍天麓的一塊土地，佔地面積約為65,776平方米，國有土地使用權證登記編號為中府國用(2007)第易310992號、中府國用(2008)第310171號；
「畔山物業」	指	即位於中山市三鄉鎮大布村高園名為中山市畔山中心城的一塊土地，佔地面積約為181,666.9平方米及地積比率為1.5，國有土地使用權證登記編號為粵(2016)中山市不動產權第0118648號；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該等物業」	指	東城物業、南龍物業及畔山物業；
「世光創建」	指	中山市世光創建集團有限公司，根據中國法律成立的公司，並為獨立第三方；

「世光置業」	指	中山市世光創建置業有限公司，於2006年6月7日根據中國法律成立的有限公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「補充協議」	指	中山雅景、世光創建、中山世光及合資公司所訂立日期為2016年8月18日的補充協議，以修訂及補充合資協議的條款；
「該交易」	指	中山雅景與中山世光根據合資協議的條款及條件成立合資公司；
「總金額」	指	註冊資本增加總額及中山雅景就該交易提供的股東貸款總額，即約人民幣12.47億元；
「工作日」	指	中國的銀行開門營業的日子（星期六除外）；
「中山東城」	指	中山市東城實業發展有限公司，於2005年10月14日根據中國法律成立的有限公司；
「中山海德」	指	中山市海德房地產開發有限公司，於2003年10月21日根據中國法律成立的有限公司；
「中山名泰」	指	中山市名泰房地產開發有限公司，於2007年9月27日根據中國法律成立的有限公司；
「中山世光」	指	中山市世光創建實業有限公司，於2001年1月根據中國法律成立的公司，其註冊地址位於中國廣東省中山市三鄉鎮，並為獨立第三方；

「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，並為本公司的間接全資附屬公司；及
「%」	指	百分比

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
主席兼總裁
陳卓林

香港，2016年10月28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#。 2.14

* 執行董事

** 非執行董事

獨立非執行董事