

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

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  
提供貸款及成立合資公司

於 2016 年 11 月 9 日，中盈、南京雅居樂、長凱及陽光凱迪訂立合資協議，據此，南京雅居樂同意（當中包括）(i)向長凱注入人民幣 3 億元作為其新註冊資本，並取得其 50%的股份權益；及(ii)向長凱提供人民幣 30 億元的貸款，經南京雅居樂及長凱批准，該貸款繼而由長凱借給中盈用作償還中盈及陽光凱迪的第三方貸款。長凱為該地塊的登記擁有人。

由於合資協議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%，故訂立合資協議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申報及公告規定。

緒言

於 2016 年 11 月 9 日，中盈、南京雅居樂、長凱及陽光凱迪訂立合資協議，據此，南京雅居樂同意（當中包括）(i)向長凱注入人民幣 3 億元作為其新註冊資本，並取得其 50%的股份權益；及(ii)向長凱提供人民幣 30 億元的貸款，經南京雅居樂及長凱批准，該貸款繼而由長凱借給中盈用作償還中盈及陽光凱迪的第三方貸款。長凱為該地塊的登記擁有人。

合資協議的主要條款概述如下：

## 合資協議

日期：

2016年11月9日

訂約方：

- (a) 中盈
- (b) 南京雅居樂
- (c) 長凱
- (d) 陽光凱迪

經董事作一切合理查詢後所盡悉、深知及確信，中盈、長凱及陽光凱迪，以及彼等的最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

## 承諾總額

根據合資協議，南京雅居樂的承諾總額為人民幣33億元（「承諾總額」），包括以下各項：

- (a) 金額人民幣3億元，作為向長凱提供的新註冊資本，並取得其50%的股份權益；及
- (b) 向長凱提供人民幣30億元的貸款，經南京雅居樂及長凱批准，該貸款繼而由長凱借給中盈用作償還中盈及陽光凱迪的第三方貸款。

南京雅居樂根據合資協議應付的承諾總額乃訂約各方經參考以下各項後按公平原則磋商協定，其中包括長凱的註冊資本及資產淨值以及該地塊的發展潛力。於本公告日期，並未就該地塊作估值。承諾總額擬將以本集團的內部資源撥付。

## 長凱的註冊資本增加

南京雅居樂將向長凱注資人民幣3億元作為其新註冊資本，並取得其50%的股份權益。南京雅居樂須於2個工作天內注資，惟須待（其中包括）下列條件達成後，方可作實：

- (a) 中盈成為長凱全部股權的登記及實益擁有人，已解除其於長凱全部股權的所有押記、抵押及債權負擔，以及中盈及陽光凱迪償還第三方貸款；
- (b) 中盈完成將其持有長凱的股份權益全部質押給南京雅居樂的登記；及

- (c) 中盈、南京雅居樂及長凱在中盈將其持有長凱的全部股份權益質押給南京雅居樂後1個工作天內向相關政府機關登記長凱註冊資本的增加。

### **向長凱提供貸款**

南京雅居樂將向長凱提供人民幣30億元的貸款，經南京雅居樂及長凱批准，該貸款繼而由長凱借給中盈用作償還中盈及陽光凱迪的第三方貸款。貸款的提供須待以下先決條件達成後，方可作實，其中包括：

- (a) 武漢投資將其持有中盈41%的股份權益質押給南京雅居樂；
- (b) 中盈於長凱全部股權之權益的所有押記、抵押及債權負擔獲解除，而南京雅居樂收到所須文件以證明中盈將成為長凱全部股權的登記及實益擁有人；
- (c) 已獲相關銀行及政府機關的批准及授權，落實中盈將其持有長凱的股份權益全部質押給南京雅居樂；及
- (d) 南京雅居樂取得長凱的所有資料及公司印章。

### **有關該地塊的資料：**

長凱為該地塊的登記擁有人，該地塊為位於武漢市江夏區廟山辦事處鄔樹村的土地，佔地面積約為406,582.82平方米，土地使用權證的登記編號為鄂(2016)武漢市江夏不動產權第0000388號。該地塊用途為住宅，為期70年。

### **還款及利息**

南京雅居樂向長凱提供人民幣 30 億元的貸款須計息。

### **長凱的管理層**

根據合資協議，中盈及南京雅居樂將共同管理長凱的業務。董事會將由 4 人組成，當中中盈有權提名 2 名董事人選，而南京雅居樂則有權提名 2 名董事人選。南京雅居樂有權提名董事長人選。

訂約各方進一步同意就發展該地塊委任南京雅居樂提供項目管理服務，而南京雅居樂則有權每月收取佔合同銷售總額（含稅）4%的管理費用。南京雅居樂將全權負責協助發展該地塊。此外，合資協議一經生效，南京雅居樂有權引進潛在投資者，以共同發展該地塊。

## 利潤分派

訂約各方同意，倘淨利潤為人民幣 33 億元，南京雅居樂將有權收取人民幣 3 億元，而中盈則有權收取餘下部分。倘淨利潤少於人民幣 33 億元，則南京雅居樂及中盈將根據上述比例分派淨利潤。中盈將利用該淨利潤作抵償尚欠長凱的未還貸款。訂約各方同意中盈與南京雅居樂將按利潤 4:6 的比例分派超過人民幣 33 億元的淨利潤部分。

## 終止

倘中盈無法根據合資協議所訂明的時限完成長凱註冊資本的增加的變更登記，則中盈須向南京雅居樂賠償每日人民幣 300 萬元，為期最多 7 天。倘該登記於所述的 7 天後未能完成，則南京雅居樂有權終止合資協議，而中盈須再向南京雅居樂賠償人民幣 3 億元，並向南京雅居樂或其指定的第三方償還人民幣 30 億元的貸款。

倘因中盈違反合資協議的保證及聲明而將導致或已導致南京雅居樂或長凱蒙受嚴重經濟損失，則中盈須向南京雅居樂賠償人民幣 3 億元。

倘南京雅居樂無法根據合資協議的條款提供人民幣 3 億元作為長凱的新註冊資本，則南京雅居樂須向中盈支付每日人民幣 300 萬元。此外，倘南京雅居樂無法根據合資協議的條款向長凱提供人民幣 30 億元的貸款，則南京雅居樂須向中盈賠償每日人民幣 300 萬元，上限為人民幣 3 億元。倘該貸款於 2 個工作天後仍未支付，則中盈有權終止合資協議。

## 有關長凱的財務資料

下文載列按中國公認會計原則編製的長凱截至 2015 年 12 月 31 日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至 12 月 31 日止年度 (人民幣元)	
	2014 年	2015 年
淨利潤（除稅前）	(1,490,646.99)	(779,703.31)
淨利潤（除稅後）	(1,490,646.99)	(779,703.31)

## 有關長凱的資料

長凱為於中國成立的有限責任公司，其註冊地址為武漢市江夏區廟山開發區江夏大道凱迪工業園管委會對面，並為該地塊的登記擁有人。於本公告日期，長凱的全部股權由一名獨立第三方持作中盈及陽光凱迪所欠未還貸款之抵押。長凱的註冊及實繳資本為人民幣 309,642,247 元。長凱的主要業務為物業開發及

商品房銷售。於合資協議生效及完成長凱新註冊股本的登記時，中盈及南京雅居樂將各持有長凱 50% 的股份權益。長凱的財務業績、資產及負債不會與本集團綜合入賬，原因為長凱不會成為本公司的附屬公司。

## 有關本集團的資料

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。

## 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，導致市場成交量迅速回升。該地塊將擬發展作商業及住宅用途。訂立合資協議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，且訂立合資協議符合本公司及股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

由於合資協議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%，故訂立合資協議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：

「董事會」	指	董事會；
「長凱」	指	武漢長凱物業發展有限公司，於 2000 年 3 月 6 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，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；
「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	中盈、南京雅居樂、長凱及陽光凱迪於2016年11月9日訂立的合資協議；
「該地塊」	指	位於武漢市江夏區廟山辦事處鄔樹村總用地面積約為406,582.82平方米及准許容積率介乎1.0至1.97倍，土地使用權證登記編號為鄂(2016)武漢市江夏不動產權第0000388號的土地；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「南京雅居樂」	指	南京雅居樂房地產開發有限公司，於2006年4月30日在中國成立的有限公司及本公司的間接全資附屬公司；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予該詞的相同涵義；
「中國」	指	中華人民共和國；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「工作天」	指	中國的銀行開門營業的日子（星期六除外）；
「武漢投資」	指	武漢環科投資有限公司，在中國成立的有限公司及中盈的主要股東及獨立第三方；
「陽光凱迪」	指	陽光凱迪新能源集團有限公司，在中國成立的有限公司及獨立第三方及與中盈屬於同一集團；

「中盈」 指 中盈長江國際新能源投資有限公司，在中國成立的有限公司及獨立第三方及與陽光凱迪屬於同一集團；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11月9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#、鄭志強先生#、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