

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 附帶有條件選擇權的夾層融資協議

夾層融資協議

於2022年6月24日，借款人(作為借款方)、夾層貸款人(作為原貸款方)、擔保代理(作為安排人及擔保代理)簽訂夾層融資協議，據此夾層貸款人同意(其中包括)向借款人提供本金總額不超過894,000,000港元的夾層融資，並附帶選擇權(於達成若干條件後夾層貸款人可酌情行使)可將夾層貸款轉換為借款人的全部已發行股份。於行使選擇權後，借款人將促使借款人的所有已發行股份及任何借款人結欠本公司的貸款於轉換日期轉交予夾層貸款人。

上市規則涵義

根據上市規則第14.73條，借款人向夾層貸款人授出選擇權將被視作一項交易。由於選擇權的行使由夾層貸款人酌情決定，根據上市規則第14.74(1)條，授出選擇權將被視作猶如選擇權已獲行使。由於有關授出選擇權的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此，授出選擇權構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

背景

於2021年4月15日，本公司的間接全資附屬公司借款人(作為借款方)、優先貸款人(作為原貸款方)及擔保代理(作為代理及擔保代理)簽訂優先融資協議，據此優先貸款人同意(其中包括)按年利率為HIBOR利率加1.4%向借款人提供本金總額最高為1,039,958,800港元的定期貸款融資，為期24個月。

於2022年6月24日，借款人(作為借款方)、優先貸款人(作為貸款方)及擔保代理(作為代理及擔保代理)簽訂優先融資協議補充協議，據此優先貸款人已同意(其中包括)將融資的最終到期日延長12個月至2024年4月15日，並同意簽署夾層融資協議及設立夾層擔保文件項下的擔保，進一步詳情載於下文，條件為融資金額將減至825,000,000港元且利率將提高至HIBOR加2.9%。

夾層融資協議

於2022年6月24日，借款人(作為借款方)、夾層貸款人(作為原貸款方)、擔保代理(作為安排人及擔保代理)簽訂夾層融資協議，據此夾層貸款人同意(其中包括)按年利率20%向借款人提供本金總額最高為894,000,000港元的夾層融資，自提取日期起計為期24個月。

夾層融資應透過以下各項作出擔保：(a)本公司簽立擔保；(b)借款人對該物業簽立二級按揭；(c)正偉就借款人的所有已發行股份簽立二級股份押記；(d)由正偉及普熹簽立二級後償協議，當中同意將正偉結欠普熹的債務次於夾層融資協議項下結欠夾層貸款人及擔保代理的債務；(e)借款人及本公司簽立二級後償協議，當中同意將借款人結欠本公司的債務次於夾層融資協議項下結欠夾層貸款人及擔保代理的債務；及(f)普熹將就正偉的所有已發行股份簽立二級股份押記(統稱「夾層擔保文件」)。

有條件選擇權

根據夾層融資協議，於以下各項及之後任何時間：(i)持續的違約事件發生後；(ii)夾層貸款人已根據相互債權人協議的條款及條件獲得優先融資文件項下優先貸款人的所有權利及義務；及(iii)在失效14天後(前提是違約事件是夾層融資協議項下可補救

的違約)，夾層貸款人可選擇將夾層貸款轉換為借款人的所有已發行股份。

於行使選擇權後，借款人將促使借款人的所有已發行股份及任何借款人結欠本公司的貸款於轉換日期轉交予夾層貸款人。於完成轉交後，夾層貸款人將促使解除本集團根據優先融資授予的擔保及所有其他抵押。

違約事件指(其中包括)債務人未付款、交叉違約、債務人或本集團任何其他成員無力償債、對借款人股權進一步增設產權負擔、本公司股份暫停買賣超過15個連續交易日或本公司停止上市以及重大不利變化。

相互債權人協議

於2022年6月24日，借款人亦與(其中包括)本公司、優先貸款人、夾層貸款人及擔保代理簽訂相互債權人協議，據此各方同意：

- (a) 在償付權利及優先次序以及擔保權益地位方面，優先負債優先於夾層負債；及
- (b) 在有關協議載述條款及條件的規限下，於發生違約事件時及應夾層貸款人或優先貸款人任何一方的要求，夾層貸款人應獲得與優先負債有關的所有權利及責任。

行使選擇權及其財務影響

倘夾層貸款人行使選擇權，估計夾層貸款人於選擇權行使價的可能最高貨幣價值應為2,128,117,125港元，即借款人自本公告日期起至優先融資及夾層融資各自最終到期日根據優先融資及夾層融資應付的本金總額及合約利息(計算時並未計入強制執行成本與開支以及違約利息)。

於夾層貸款人行使選擇權後，借款人欠本公司的所有貸款及借款人所有已發行股份將轉讓予夾層貸款人。因此，借款人集團的各成員公司將均不再為本公司附屬公司。於此而言，預期本集團將錄得約1,436,930,000港元的估計虧損，此乃按下列兩者之間的差額計算得出：

- (a) 借款人結欠本公司的貸款於轉換日期轉交予夾層貸款人後，本集團錄得的損失約為1,969,450,000港元；及
- (b) 借款人集團於2022年5月31日的未經審核淨負債約為532,520,000港元。

有關訂約方的資料

夾層貸款人

夾層貸款人乃一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，夾層貸款人最終分別由王聰德先生、楊世杭先生及獨立第三方各自擁有約33.33%，且夾層貸款人及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

本集團及借款人

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，同時亦廣泛涉足物業管理、環保及商業等多個領域。

借款人乃一間於香港註冊成立的有限責任公司，且為本公司的間接全資附屬公司。借款人主要從事物業發展。於本公告日期，借款人的全部已發行股本由正偉擁有。借款人擁有五間附屬公司(即Extra Effort Global Limited、Fuller Holdings Limited、富鈺控股有限公司、普程有限公司及榮澤有限公司)，該等附屬公司均為於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司。該等附屬公司暫無業務。

借款人的主要資產為該物業，包括(i)位於香港柏架山道2-16號的一幅土地，地盤面積約24,210平方呎；及(ii)位於香港英皇道992-998號的一幅土地，地盤面積約10,000平方呎。該物業擬發展為兩幢約有600個單位的住宅樓宇。借款人正向香港政府申請原址換地，以發展該物業。

以下載列借款人集團截至2021年12月31日止兩個年度未經審核綜合財務資料之概要：

	截至2020年 12月31日 止年度 千港元	截至2021年 12月31日 止年度 千港元
除稅前虧損淨額	163,982	161,474
除稅後虧損淨額	163,982	160,260

根據借款人集團的未經審核綜合管理賬目，借款人集團於2022年5月31日的未經審核負債淨值約為532,520,000港元。

訂立夾層融資協議的理由及裨益

夾層貸款將用於撥支本集團(包括借款人)的一般營運資金，以及為本集團(包括借款人)的現有債務進行再融資。鑒於中國物業發展行業當前的經營環境，並考慮到目前的市場狀況，相信夾層貸款可為本集團提供中期資金，有助於本集團滿足其發展物業項目的營運資金需求。

董事認為，夾層融資協議及其項下的交易乃經訂約各方就中國當前嚴峻的經濟環境及物業發展業務公平磋商後按正常商業條款訂立，其條款屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

上市規則涵義

根據上市規則第14.73條，借款人向夾層貸款人授出選擇權將被視作一項交易。由於選擇權的行使由夾層貸款人酌情決定，根據上市規則第14.74(1)條，授出選擇權將被視作猶如選擇權已獲行使。由於有關授出選擇權的一項或多項適用百分比率超過5%但低於25%，因此，授出選擇權構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第十四章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，下列詞語及詞彙具有以下涵義，且複數詞語應包括單數，反之亦然(倘適用)：

「普熹」	指	All Jolly Investments Limited (普熹投資有限公司 [^])，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司並擁有正偉的全部已發行股本；
「董事會」	指	董事會；
「借款人」	指	富銳發展有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
「借款人集團」	指	借款人及其五間附屬公司；
「押記人」	指	正偉及普熹；
「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)；
「轉換日期」	指	夾層貸款人於行使選擇權時將予發出的轉換通知內載明的進行轉換的建議日期；
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義；
「董事」	指	本公司董事；

「正偉」	指 正偉投資有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司並擁有借款人的全部已發行股本；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「HIBOR」	指 香港銀行同業拆借利率；
「港元」	指 香港法定貨幣港元；
「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；
「相互債權人協議」	指 借款人、本公司、優先貸款人、夾層貸款人及擔保代理之間訂立的日期為2022年6月24日的相互債權人協議；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；
「夾層融資」	指 夾層融資協議項下本金總額最高為894,000,000港元的定期貸款融資；
「夾層融資協議」	指 借款人(作為借款方)、夾層貸款人(作為原貸款方)、擔保代理(作為安排人及擔保代理)之間訂立的日期為2022年6月24日的融資協議，據此，夾層貸款人同意(其中包括)向借款人提供附帶授出選擇權的夾層融資；
「夾層融資文件」	指 夾層融資協議、夾層擔保文件及相互債權人協議；
「夾層貸款人」	指 聯合環球集團有限公司；
「夾層負債」	指 夾層融資文件項下結欠夾層貸款人的負債；
「夾層貸款」	指 根據夾層融資提供或將予提供的一筆過貸款或有關貸款當時尚未償還的本金額；
「債務人」	指 夾層融資文件項下的債務人，即借款人、本公司及押記人之統稱；

「選擇權」	指 授予夾層貸款人並可由其行使之選擇權，以將夾層貸款轉換為借款人的全部已發行股份，於行使時，借款人結欠本公司的任何貸款亦應轉交予夾層貸款人；
「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；
「該物業」	指 位於香港柏架山道2-16號的一幅土地及位於香港英皇道992-998號的一幅土地的統稱；
「擔保代理」	指 香港上海滙豐銀行有限公司；
「優先融資」	指 優先融資協議項下本金總額最高為825,000,000港元(根據優先融資協議補充協議修訂)的定期貸款融資；
「優先融資協議」	指 借款人(作為借款方)、優先貸款人(作為貸款方)及擔保代理(作為代理及擔保代理)訂立的日期為2021年4月15日的融資協議，據此優先貸款人同意(其中包括)向借款人提供優先融資；
「優先融資文件」	指 優先融資協議、優先融資協議補充協議及擔保優先貸款的所有擔保文件；
「優先負債」	指 優先融資文件項下結欠優先貸款人的負債；
「優先貸款」	指 優先融資項下的所有未償還貸款；
「優先貸款人」	指 香港上海滙豐銀行有限公司及東亞銀行有限公司；
「股東」	指 本公司股東；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；

「優先融資協議補充協議」	指	借款人(作為借款方)、優先貸款人(作為貸款方)及擔保代理(作為代理及擔保代理)之間訂立的日期為2022年6月24日有關優先融資協議的補充協議；
「提取日期」	指	夾層融資的提取日期，即將予作出夾層貸款的日期；及
「%」	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

香港，2022年6月24日

於本公告日期，董事會由十一名成員組成：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

^ 僅供識別