

不供在美國派發

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公佈並非為於美國銷售證券的要約。在未登記或取得登記豁免前，不得在美國要約發售或出售證券。任何擬於美國公開發售的證券將以發售通函形式作出，通函可於本公司獲取並將包含本公司及管理層的詳盡資料以及財務報表。本公司不擬在美國註冊任何部分的票據。



雅居樂

AGILE PROPERTY HOLDINGS LIMITED

雅居樂地產控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：3383)

於2016年到期本金總額為300,000,000美元的 10%優先票據

於2009年11月4日，本公司連同子公司擔保人與美銀美林及滙豐訂立購買協議，內容有關發行於2016年到期本金總額為300,000,000美元的10%優先票據。

票據發行的估計收益淨額(扣除包銷佣金及其他估計開支後)將約為283,600,000美元，而本公司擬動用絕大部分的收益淨額就本集團現有及新增物業項目提供資金。

本公司已經收到新加坡交易所原則上同意票據於新加坡交易所上市。准許於新加坡交易所上市的票據並不視為本公司或票據的價值指標。

茲提述本公司於2009年10月27日刊發一則有關票據發行的公佈。董事會欣然宣佈，本公司連同子公司擔保人於2009年11月4日與美銀美林及滙豐訂立購買協議，內容有關發行本金總額300,000,000美元的票據。

購買協議

日期：2009年11月4日

購買協議的訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 本公司若干子公司(作為本公司須根據票據履行的責任之子公司擔保人)；
- (c) 美銀美林；及
- (d) 滙豐

美銀美林及滙豐為有關發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。彼等亦為票據的初步買方。經董事作出一切合理的查詢後，盡其所悉、所知及所信，美銀美林及滙豐各自為本公司的獨立第三方，並非本公司的關連人士。

票據將僅供美銀美林及滙豐以要約形式(i)於美國根據證券法第144A條獲豁免註冊規定或另一項可獲的豁免向合資格機構買家發售；及(ii)於美國境外遵照證券法項下的S規例發售。票據不會於香港公開發售，並概無票據將配售予本公司的任何關連人士。

票據的主要條款

提呈發售的票據

本公司將發行本金總額300,000,000美元的票據，除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於2016年到期。

發售價

票據發售價為票據本金額的97.562%。

利息

票據的利息按年利率10%計算，須於2010年5月14日開始在每半年期末於5月14日及每年11月14日支付。

票據地位

票據是本公司的一般責任，由子公司擔保人按優先基準作出擔保。票據(1)至少就2006年票據針對本公司於獲付款權方面(除了根據2006年票據授出的若干抵押品)與本公司所有其他無抵押及非後償債務處於同等地位(惟在適用法律下該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；(2)相對於在獲付款的權利上明確地較票據後償的本公司任何現有及未來責任，有較優的獲付款權；(3)實際從屬於本公司及子公司擔保人的其他有抵押責任，惟以充當有關抵押的資產為限；及(4)實際從屬於並無根據票據提供擔保的本公司子公司(包括本公司若干子公司，它們就2006年票據作出擔保，但不會就票據提供擔保)所有現有及未來責任。

失責事件

票據的失責事件包括：(a)拖欠本金；(b)拖欠利息；(c)不履行或違反契約或票據項下若干契諾；(d)本公司或其若干子公司拖欠未償還本金總額超過7,500,000美元的債務；(e)就向本公司或其若干子公司提出且未付或未獲解除的一項或以上金錢付款最終裁決或命令；(f)針對本公司或其若干子公司提出非自願破產或清盤程序；(g)本公司或其若干子公司自願提出破產或清盤程序，或同意展開類似行動；及(h)任何子公司擔保人拒絕或否認於其擔保履行票據項下責任之責任，或除契約准許外，任何該等擔保被確定為不可執行或無效或基於任何理由不再具十足效力及效用；(i)本公司或子公司擔保人質押人於履行其根據票據提供抵押任何責任時的任何失責，其於任何重大方面，對根據票據設立抵押品的適用留置權的可執行性、效力、完成或優先權構成不利影響，或對抵押品整體狀況或價值構成不利影響；或(j)本公司或任何子公司擔保人質押人拒絕或否認其根據票據提供抵押的責任，或除根據契約及根據票據提供的相關抵押文件外，任何該等相關抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或受託人於票據項下的抵押品中不再享有抵押權。

倘失責事件出現及持續存在，受託人或當時未償還票據本金總額至少25%的持有人可宣佈票據的本金、溢價(如有)及應計及未付的利息即時到期及應付或取消贖回抵押品。

契諾

票據、契約及子公司擔保人提供的擔保將限制本公司的能力以及其子公司的能力進行以下各項，其中包括：

- (a) 招致或擔保額外的債務及發行不合格或優先股；
- (b) 就股本宣派股息或購買或贖回股本；
- (c) 作出投資或其他特定受限制付款；
- (d) 發行或出售其若干子公司的股本；
- (e) 擔保其若干子公司的債務；
- (f) 出售資產；
- (g) 增設留置權；
- (h) 進行銷售及售後租回交易；
- (i) 為限制其若干子公司派息能力、轉讓資產或提供公司間貸款而訂立協議；
- (j) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (k) 使資產整固或合併生效。

贖回

本公司可於2013年11月14日或其後任何時間及不時按相等於下述本金額百分比的贖回價另加截至贖回日期應計及未付的利息(倘於下文所示各年度11月14日開始的十二個月內贖回)贖回全部或部分票據。

期間	贖回價
2013年.....	105.00%
2014年.....	102.50%
2015年及其後.....	100.00%

於2013年11月14日前的任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%的贖回價另加截至贖回日期的適用溢價及截至贖回日期應計及未付的利息(如有)，贖回全部(但不得為部分)票據。本公司將發出不少於30日及不多於60日的贖回通知。

本公司可於2012年11月14日前任何時間及不時按票據本金額110%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回最多票據本金總額35%連同於一項股本發售中一次或多次出售本公司股份的現金所得款項淨額；惟於各有關贖回及於有關股本發售結束後60日內進行的任何有關贖回後，至少65%於原發行日期原先發行的票據本金總額須仍未償還。

進行票據發行的原因

本集團是中國最大的房地產發展商之一。在中國開發大型優質住宅物業是本集團主要焦點所在。為滿足不同收入階層客戶的需求，本集團廣泛供應多類物業，包括低密度單位(包括獨立屋、半獨立屋和排屋)、複式洋房和一般洋房。本集團產品的目標客戶大部分為中產及中高產買家，包括白領階層、中高級管理人員、企業家和公務員等。本集團除開發住宅物業外，同時亦開發商用物業，如興建零售店舖以使本集團住宅物業更完備，並會建造商業綜合大樓及酒店。本集團亦參與物業管理業務。

進行票據發行乃為補足本集團的擴充及增長計劃的資金所需。本公司擬使用票據發行收益就本集團現有及新增物業項目提供資金。

上市及評級

本公司已經收到新加坡交易所原則上同意票據於新加坡交易所上市。准許於新加坡交易所上市的票據並不視為本公司或票據的價值指標。

標準普爾評級服務及穆迪投資者服務公司將票據分別評為BB及Ba3級別。

釋義

本公佈中，除文義另有規定外，下列詞彙的含義如下：

「2006年票據」	指	於2013年到期本金總額為400,000,000美元的9%優先票據
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司的董事會
「美銀美林」	指	美林國際有限公司，為有關發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「本公司」	指	雅居樂地產控股有限公司，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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，為有關發售及銷售票據的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人之一
「契約」	指	本公司(票據發行人)、子公司擔保人與票據持有人之間的書面協議，當中訂明票據的條款，包括票據利率及到期日
「初步買方」	指	美銀美林及滙豐
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將發行於2016年到期本金額為300,000,000美元的10%保證優先票據
「票據發行」	指	本公司進行的票據發行
「發售價」	指	票據本金額的97.562%，為將銷售票據的價格
「中國」	指	中華人民共和國

「購買協議」	指	由(其中包括)本公司、子公司擔保人、美銀美林與滙豐於2009年11月4日就票據發行簽訂的協議
「證券法」	指	經修訂的1933年美國證券法
「新加坡交易所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「子公司擔保人」	指	本公司若干子公司，於票據發行日期，該等子公司將提供擔保，以擔保本公司於票據項下的責任
「子公司擔保人質押人」	指	若干子公司擔保人，於票據發行日期，該等子公司擔保人將以彼等所持子公司擔保人的股票提供質押，以擔保本公司於契約及票據項下的責任，以及有關子公司擔保人就擔保本公司於票據項下的責任所提供的擔保的責任
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣，美元
「%」	指	百分比

承董事會命
雅居樂地產控股有限公司
副總經理兼公司秘書
衛靜心

香港，2009年11月5日

於本公佈日期，董事會包括執行董事陳卓林先生(主席)、陳卓賢先生(副主席兼聯席總裁)、陸倩芳女士(副主席兼聯席總裁)、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生，以及獨立非執行董事鄭漢鈞博士、鄺志強先生及張永銳先生。