

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。

本公告僅供參考，並非出售證券的建議亦非招攬購買證券的建議，本公告及其內容亦非任何合約或承諾的根據。本公告並非在美國出售或向美國人士出售證券的建議。本公告及其副本亦不得帶入美國或給予美國人士亦不得在美國或給予美國人傳閱。有關證券並無亦不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）登記。未經登記或豁免登記，有關證券不得在美國或向任何美國人士發售或出售。凡在美國公開發售證券，均須事先取得本公司發售通函。有關通函須列載有關本公司及管理層的詳細資料與財務報表。本公司並無計劃在美國登記任何證券。



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）

發行 7 億美元的次級永久資本證券 及 關連交易

茲提述本公司日期為2013年1月10日有關證券發行之公告。

證券發行

董事會欣然宣佈，於2013年1月11日，本公司與滙豐、瑞銀、摩根士丹利及工銀國際訂立認購協議，內容有關發行次級永久資本證券。

證券發行的所得款項淨額經扣除包銷佣金以及其他估計費用及開支後約為6.874億美元，本公司擬利用該筆款項用於購買新地塊、作再融資及一般營運資金用途。本公司將因應市場狀況的變化而調整上述計劃，並重新分配所得款項淨額的用途。

本公司將尋求次級永久資本證券於聯交所上市。本公司已收到聯交所就次級永久資本證券合資格上市の確認函。就次級永久資本證券向聯交所提交申請，概不視為顯示本公司或次級永久資本證券的賣點。

關連交易

就證券發行而言，本公司已根據委聘的條款聘請摩根士丹利擔任其中一位聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。根據委聘的條款，摩根士丹利將收取委聘代價，而本公司將向摩根士丹利提供彌償保證。

由於摩根士丹利為Crystal I的間接主要股東，而Crystal I則持有本公司附屬公司冠金的30%權益，故根據上市規則，摩根士丹利為Crystal I的聯繫人及本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，委聘構成本公司的關連交易。

現時預期，就委聘代價而言，連同將由本公司支付予摩根士丹利或其聯屬公司或其代表的任何交易下的任何費用、開支及其他金額，其合計金額根據上市規則第14A.34條的各項適用百分比率（不包括盈利比率）少於5%。此外，根據認購協議擬定，本公司就彌償保證（如有）下之責任及委聘代價，連同本公司支付予摩根士丹利或其聯屬公司或其代表的任何交易下的任何費用、開支及其他金額，合計不得超過應獲獨立股東批准的金額。因此，委聘僅須遵守上市規則第14A.32條所載的申報及公告規定，且獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准之規定。

本公司擬就根據委聘條款向摩根士丹利提供彌償保證的事宜，根據上市規則第14A章尋求獨立股東批准，惟於獲得獨立股東批准前任何時間，本公司就彌償保證（如有）下的負債及委聘代價，連同將由本公司支付予摩根士丹利或其聯屬公司或其代表的任何交易下的任何費用、開支及其他金額，合計不得超過須經獨立股東批准之金額。

為取得獨立股東批准而言，本公司須成立獨立董事委員會，就彌償保證向獨立股東提供推薦建議，亦須委任獨立財務顧問，以就彌償保證向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。載有有關彌償保證、認購協議及其項下擬進行交易的進一步資料、本公司獨立董事委員會就彌償保證致獨立股東之建議函件、獨立財務顧問就彌償保證致本公司獨立董事委員會及獨立股東之建議函件、本公司股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料的通函將於2013年4月19日或之前向本公司股東寄發。

(I) 證券發行

認購協議

日期：2013年1月11日

認購協議之訂約方

- (a) 本公司（作為發行人）；
- (b) 滙豐；
- (c) 瑞銀；
- (d) 摩根士丹利；及
- (e) 工銀國際。

滙豐、瑞銀、摩根士丹利及工銀國際為有關發售及銷售次級永久資本證券的聯席牽頭經辦人，而滙豐、瑞銀及摩根士丹利為聯席賬簿管理人。聯席牽頭經辦人亦為次級永久資本證券之初始認購人。就董事在作出一切合理查詢後所深知、所悉及確信，滙豐、瑞銀及工銀國際均為獨立第三方，且並非本公司的關連人士。摩根士丹利為Crystal I的間接主要股東，而Crystal I則持有本公司附屬公司冠金的30%權益，故摩根士丹利為Crystal I的聯繫人及本公司的關連人士。

次級永久資本證券尚未亦將不會根據證券法或任何州份的證券法登記，除非按此登記，否則不得於美國提呈發售或出售，而僅可依據證券法S規例以境外交易方式在美國境外發售、出售或交付。因此，次級永久資本證券現僅依據證券法S規例以境外交易方式在美國境外發售及出售。次級永久資本證券概不會於香港作公開發售，亦不會配售予本公司的任何關連人士，惟摩根士丹利根據認購協議作為初始認購人認購次級永久資本證券除外。

先決條件

聯席牽頭經辦人認購次級永久資本證券及付款的責任於（其中包括）下列先決條件獲達成後方可實行：

1. 其他合約（於交易完成日或之前）簽立及送達其他合約，各合約以聯席牽頭經辦人所接納的格式訂立；

2. **核數師函件** 於認購協議日期及於交易完成日，已向聯席牽頭經辦人送達函件（其格式及內容已獲聯席牽頭經辦人接納），首封函件日期為認購協議日期，第二封函件則為交易完成日，且由本公司執業會計師羅兵咸永道會計師事務所向聯席牽頭經辦人發出；
3. **合規** 於交易完成日：
- (a) 計及當日存在的事實及情況，本公司於認購協議所作出的陳述及保證於當日屬真實、準確及正確，且猶如於該日作出；
 - (b) 本公司已於該日或之前履行其於認購協議項下需履行的所有責任；及
 - (c) 已向聯席牽頭經辦人送達由本公司正式授權人士出具指定格式（或大致符合指定格式）且日期為該日的證明書；
4. **重大不利變動** 於認購協議日期或（倘較早發生）資料載於最終發售備忘錄當日後至交易完成日止，本公司或本公司連同其附屬公司整體而言的狀況（財務或其他方面）、前景、盈利、業務、經營及一般事務並無發生任何變動（或涉及潛在變動的任何發展或事件），而聯席牽頭經辦人認為有關變動對發行及發售次級永久資本證券而言屬重大不利性質；
5. **其他准許** 在交易完成日或之前，須已向聯席牽頭經辦人交付就本公司發行次級永久資本證券及本公司履行該等合約及次級永久資本證券項下責任而言全部所需的企業及規管准許及批文的副本（包括任何放款人所要求的任何准許及批文）；
6. **上市** 聯交所同意（須受獲聯席牽頭經辦人合理信納的任何條件所規限）將次級永久資本證券上市（或在各情況下，聯席牽頭經辦人合理信納將會獲准上市）；

7. 法律意見

在向本公司作出事先通知後，於交易完成日或之前，已向聯席牽頭經辦人及受託人交付多份日期為交易完成日的法律意見（其格式及內容已獲聯席牽頭經辦人接納），以及聯席牽頭經辦人可能合理要求並與發行次級永久資本證券有關的其他決議案、准許、授權及文件。

聯席牽頭經辦人可按其酌情，以彼等認為恰當的條款，豁免遵守上述全部或任何部分條款。

次級永久資本證券的主要條款

發售該等證券

待完成若干條件達成後，本公司將發行本金總額7億美元的次級永久資本證券，除非根據其條款提早贖回則作別論。

發行價

次級永久資本證券的發行價將為次級永久資本證券本金額的100%。

次級永久資本證券的地位及後償情況

次級永久資本證券構成本公司的直接、無抵押及後償責任，且彼此間及與任何平價債務享有同等地位及並無任何優先權。倘若本公司清盤，則次級永久資本證券持有人的權利及索償地位應優先於就本公司任何初級責任提出索償之人士，惟付款權利應次於支付予本公司所有其他現時及未來優先及次級債權人的索償（本公司平價債務持有人的索償除外）。

分派

根據次級永久資本證券的條款及條件，次級永久資本證券賦予權利，從發行日期（包括該日）起按適用分派率收取分派。

次級永久資本證券的分派應於每年7月18日及1月18日每半年期後支付一次，首次分派付款日期應在2013年7月。

分派率

適用於次級永久資本證券的分派率（「分派率」）為：

- (i) 就自發行日期（包括該日）起至2018年7月18日（惟不包括該日）期間（「**首個重設日**」），年利率為8.25%；
- (ii) 就自首個重設日（包括該日）起至2023年7月18日（惟不包括該日）期間（「**第二個重設日**」，而各「**重設日**」指首個重設日、第二個重設日或第二個重設日起計每滿五個公曆年之各日），年利率為適用國庫券利率（定義見次級永久資本證券的條款及條件）加7.463%；
- (iii) 自第二個重設日及其後的各個重設日（包括該日）起至緊隨其後的重設日（惟不包括該日）（以2033年7月18日的重設日（「**額外遞升利率重設日**」）為限）期間，年利率為適用國庫券利率加7.463%再加0.25%；
- (iv) 自額外遞升利率重設日及其後的各個重設日（包括該日）起至緊隨其後的重設日（惟不包括該日）期間，年利率為適用國庫券利率加7.463%再加0.25%再加0.75%，

惟在上述各情況下，倘發生控制權變更，而本公司並無選擇於控制權變更觸發事件後30日內根據次級永久資本證券的條款及條件贖回次級永久資本證券，則次級永久資本證券當時適用的分派率將自下一個分派付款日（或倘有關事件乃於下一個分派付款日前兩個營業日當日或之後發生，則自下個分派付款日）起每年上升3.00%。

按本公司選擇贖回

本公司向次級永久資本證券持有人發出不少於30日及不多於60日的通知（該通知須為不可撤回，並令本公司有義務於有關贖回結算日贖回次級永久資本證券）後，本公司可選擇於首個重設日或首個重設日後任何分派付款日（「**贖回結算日**」），按次級永久資本證券的本金額連同截至該贖回結算日應計的分派（包括任何拖欠的分派款項及任何額外分派金額），贖回全部而非僅部份的次級永久資本證券。

購買

本公司及／或任何其附屬公司可於首個重設日後（但非之前）任何時間，在公開市場或以其他方式以任何價格購買次級永久資本證券。

預計交易完成日

2013年1月18日

進行證券發行的理由

本集團為中國領先物業發展商之一，主要在中國開發及銷售大型高級住宅物業，提供各種房地產產品，包括低密度單位（包括獨立屋、半獨立屋及排屋）、複式單位及公寓，以滿足不同收入階層客戶需求。本集團產品大多以中上階層為目標客戶。除住宅物業外，本集團亦發展包括住宅物業的配套零售店鋪、商場、寫字樓及酒店等商用物業。本集團亦提供物業管理服務。

證券發行的所得款項淨額經扣除包銷佣金及其他估計費用及開支約為6.874億美元，而本公司有意將有關款項用於購買新地塊、作再融資及一般營運資金用途。本公司將因應市場狀況的變化而調整上述計劃，並重新分配所得款項淨額的用途。

上市

本公司將尋求次級永久資本證券於聯交所上市。本公司已收到聯交所就次級永久資本證券合資格上市の確認函。就次級永久資本證券向聯交所提交申請，概不視為顯示本公司或次級永久資本證券的賣點。

(II) 關連交易

就證券發行而言，本公司已根據委聘的條款聘請摩根士丹利擔任其中一位聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。根據委聘的條款，預期摩根士丹利將收取委聘代價，而本公司將向摩根士丹利提供彌償保證。

佣金及開支

本公司同意按委聘的條款向摩根士丹利支付包銷佣金，但預計金額無論如何不得超過2百萬美元（相當於約1,560萬港元，乃按1.00美元兌7.80港元的匯率計算）。包銷佣金乃按正常商業條款及按公平基準，並經參考現行市價後釐定。此外，不論委聘下擬進行的交易是否完成或委聘是否終止，本公司均會或促使向摩根士丹利支付包銷開支。

彌償保證

本公司同意按委聘條款向摩根士丹利提供彌償保證，惟於按照上市規則就彌償保證獲得獨立股東批准前任何時間，本公司就彌償保證（如有）下的負債及委聘代價，連同將由本公司支付予摩根士丹利或其聯屬公司或其代表的任何交易下的任何費用、開支及其他金額，合計不得超過須經獨立股東批准之金額。

董事認為，委聘的條款及委聘代價的支付乃屬公平合理，按正常商業條款訂立，且符合本公司及其股東之整體利益。概無董事於委聘中擁有重大權益，故概無董事須就批准委聘的董事會決議案放棄投票。

進行委聘及提供彌償保證的理由

本公司進行委聘及提供彌償保證的主要原因是為了進行證券發行，根據證券發行，本公司有意將所籌得的款項淨額用於購買新地塊、作再融資及一般營運資金用途。

董事認為，委聘的條款，尤其是有關提供彌償保證的條款，與根據本公司與其他金融機構所訂立協議而提供彌償保證相若，並不優於本公司根據有關協議提供予相關金融機構的條款。彌償保證的條款不遜於以下所訂立的相若交易（包括但不限於本公司過往曾發行優先票據）中彌償保證的條款：(i)本公司與其他金融機構；及(ii)摩根士丹利與其他發行人。董事認為，彌償保證乃按正常商業條款訂立，就獨立股東而言屬公平合理，且提供彌償保證符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則下的涵義

摩根士丹利為一家全球知名的財務機構，獲介紹為冠金的策略投資者。於2008年6月，Morgan Stanley Real Estate Fund VI International及Morgan Stanley Real Estate Global Special Situations Fund III（兩者均為摩根士丹利的聯繫人）透過彼等的附屬公司Crystal I收購本公司附屬公司冠金的30%權益。

由於摩根士丹利為Crystal I的間接主要股東，而Crystal I則持有本公司附屬公司冠金的30%權益，故根據上市規則摩根士丹利為Crystal I的聯繫人及本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，委聘構成本公司的關連交易。

現時預期，就委聘代價而言，連同將由本公司支付予摩根士丹利或其聯屬公司或其代表的任何交易下的任何費用、開支及其他金額，其合計金額根據上市規則第14A.34條的各項適用百分比率（不包括盈利比率）少於5%。此外，根據認購協議擬定，本公司於彌償保證（如有）下之責任及委聘代價，連同本公司或摩根士丹利或其聯屬公司的代表根據任何交易將予支付的任何費用、開支及其他金額，合計不得超過應獲獨立股東批准的金額。因此，委聘僅須遵守上市規則第14A.32條所載的申報及公告規定，且獲豁免遵守上市規則第14A章的獨立股東批准之規定。

本公司擬就根據委聘條款向摩根士丹利提供彌償保證的事宜，根據上市規則第14A章尋求獨立股東批准，惟於獲得獨立股東批准前任何時間，本公司就彌償保證（如有）下的負債及委聘代價，連同將由本公司支付予摩根士丹利或其聯屬公司或其代表的任何交易下的任何費用、開支及其他金額，合計不得超過須經獨立股東批准之金額。摩根士丹利及其聯繫人須就批准向本公司提供彌償保證的有關決議案放棄投票。

為取得獨立股東批准而言，本公司須成立獨立董事委員會，就彌償保證向獨立股東提供推薦建議，亦須委任獨立財務顧問，以就彌償保證向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。載有有關彌償保證、認購協議及其項下擬進行交易的進一步資料、本公司獨立董事委員會就彌償保證致獨立股東之建議函件、獨立財務顧問就彌償保證致本公司獨立董事委員會及獨立股東之建議函件、本公司股東特別大會通告及上市規則規定之其他資料的通函將於2013年4月19日或之前向本公司股東寄發。寄發通函限期超過刊發本公告後15個營業日，乃為可使本公司有充裕時間準備股東大會，且能避免本公司一方招致任何額外成本及開支。

(III) 釋義

本公告中，除文義另有指定外，下列詞語具有以下含義：

「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
「冠金」	指	冠金投資有限公司，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，本公司持有70%的間接附屬公司
「Crystal I」	指	Crystal I Limited，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，持有冠金30%權益
「委聘」	指	根據認購協議條款由本公司聘請摩根士丹利作為發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人

「委聘代價」	指	包銷佣金及包銷開支
「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
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，有關證券發行的其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「工銀國際」	指	工銀國際證券有限公司，有關證券發行的其中一名聯席牽頭經辦人
「彌償保證」	指	本公司向摩根士丹利提供的符合市場慣例的彌償保證，據此，本公司將彌償及使得每位獲彌償保證人不受及對抗（其中包括）(i)本公司違反及聲稱違反認購協議項下任何承諾及協議；(ii)本公司於認購協議項下作出的任何不準確或聲稱不準確陳述或保證；或(iii)認購協議中所載任何失實陳述或被指稱的失實陳述或認購協議中所載其他事項所引致的任何虧損、負債、成本、申索、賠償及開支（包括但不限於就適當引致的任何法律成本及費用）或要求
「獨立股東」	指	除摩根士丹利及其聯繫人以外之本公司股東
「獨立股東批准」	指	根據上市規則第14A章將就彌償保證取得獨立股東的批准
「發行日期」	指	2013年1月18日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「摩根士丹利」	指	Morgan Stanley & Co. International plc，有關證券發行的其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「發售備忘錄」	指	本公司有關證券發行的發售備忘錄
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）
「證券發行」	指	發行次級永久資本證券
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「次級永久資本證券」	指	本公司發行的7億美元次級永久資本證券
「認購協議」	指	本公司、滙豐、瑞銀、摩根士丹利及工銀國際就證券發行所訂立日期為2013年1月11日的協議
「瑞銀」	指	UBS AG香港分行，有關證券發行的其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「包銷佣金」	指	本公司按認購協議所載的條款就摩根士丹利作為聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人所提供服務而應支付予摩根士丹利的管理及包銷佣金
「包銷開支」	指	因摩根士丹利根據認購協議所載之條款履行本公司於認購協議下的責任而產生的所有成本、費用及開支
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命
雅居樂地產控股有限公司
公司秘書
衛靜心

香港，2013年1月13日

於本公告日期，本公司董事會包括九名董事：執行董事陳卓林（主席）、陳卓賢（副主席兼聯席總裁）、陸倩芳（副主席兼聯席總裁）、陳卓雄、陳卓喜及陳卓南，以及獨立非執行董事鄭漢鈞、鄺志強及張永銳。