
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的雅居樂地產控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對本通函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。

本通函僅旨在提供資料，並不構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。



雅居樂

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)

關 連 交 易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問

新百利有限公司

The logo for Sun Yee Lee is a stylized, bold, black geometric shape resembling a square with a diagonal line, enclosed in a square frame.

董事會函件載於本通函第5至10頁而獨立董事委員會函件則載於本通函第11頁。載有獨立財務顧問就提供彌償保證向獨立董事委員會及獨立股東提出意見之新百利函件載於本通函第12至15頁。

本公司謹訂於2013年5月20日(星期一)下午2時45分或緊接股東周年大會結束後(以較後者為準)假座香港中環金融街8號香港四季酒店二樓四季大禮堂舉行股東特別大會，召開股東特別大會的通告載於本通函第23至24頁。

無論閣下能否出席股東特別大會，閣下均須按照隨附之代表委任表格上印列之指示將表格填妥並不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前盡早交回本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

2013年4月16日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	5
1. 緒言.....	5
2. 認購協議.....	6
3. 有關本集團及摩根士丹利的資料.....	7
4. 進行委聘及提供彌償保證的理由.....	7
5. 委聘的財務影響.....	8
6. 上市規則下的涵義.....	8
7. 股東特別大會.....	9
8. 推薦意見.....	10
9. 其他資料.....	10
獨立董事委員會函件.....	11
新百利函件.....	12
附錄 — 一般資料.....	16
股東特別大會通告.....	23

釋 義

就本通函而言，除文義另有所指外，下列詞彙的含義如下：

「股東周年大會」	指	本公司謹訂於2013年5月20日(星期一)下午2時30分假座香港中環金融街8號香港四季酒店二樓四季大禮堂舉行的股東周年大會
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	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，其已發行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，為本公司擁有70%權益的間接附屬公司
「Crystal I」	指	Crystal I Limited，根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，擁有冠金30%權益
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司為考慮及酌情批准提供彌償保證而舉行的本公司股東特別大會
「委聘」	指	本公司根據認購協議的條款，就證券發行委聘摩根士丹利擔任聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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

釋 義

「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符合市場慣例的彌償保證，據此，本公司將就(其中包括)(i)本公司違反及被指稱違反於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被指稱不準確陳述或保證；(iii)認購協議中所載任何失實陳述或被指稱的失實陳述；(iv)對認購協議中所述文件所作的陳述存在於當時作出的情況下重要事實以致不會造成誤導的任何遺漏或被指稱遺漏；或(v)認購協議中所載其他事項所引致或與此有關的任何虧損、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)或要求提供彌償，使摩根士丹利或其任何聯繫人或任何主管人員、董事、僱員或代理或任何該等聯繫人或由彼等任何人士所控制的任何人士不致蒙受相關損害
「獨立董事委員會」	指	董事會的獨立委員會，包括董事會委任的全體獨立非執行董事，就提供彌償保證向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「新百利」	指	新百利有限公司，證券及期貨事務監察委員會認可的一家持牌法團，根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)、第4類(就證券提供意見)、第6類(就機構融資提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動，為本公司所委任就提供彌償保證向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	摩根士丹利及其聯繫人除外的股東
「獨立股東批准」	指	獨立股東根據上市規則第14A章就彌償保證作出的批准
「聯席賬簿管理人」	指	滙豐、瑞銀及摩根士丹利
「聯席牽頭經辦人」	指	滙豐、瑞銀、摩根士丹利及工銀國際
「最後可行日期」	指	2013年4月11日，即本通函付印前確定載入本通函的若干資料的最後可行日期

釋 義

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「主板」	指	由聯交所營運的證券交易所(不包括期權市場)，獨立於聯交所創業板，並與其並行運作
「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
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函目的而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「證券法」	指	1933年美國證券法(經修訂)
「董事買賣證券守則」	指	本公司已採納不遜於上市規則附錄十所載上市公司董事進行證券交易的標準守則所載董事進行證券買賣交易的守則
「證券發行」	指	發行次級永久資本證券
「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
「證券及期貨條例」	指	經不時修訂、補充或修改的證券及期貨條例(香港法例第571章)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值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
「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	本公司根據認購協議所載條款就摩根士丹利身為聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人所提供的服務應付摩根士丹利的包銷佣金

釋 義

「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，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比

就本通函目的而言，除另有指明外，1.00美元換算為7.80港元。以該匯率換算乃供說明之用，並不代表任何港元或美元金額已經，或應可或可以按該匯率兌換。



雅居樂

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)

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

陳卓南先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman KY1-1111

Cayman Islands

獨立非執行董事：

鄭漢鈞博士 *GBS, OBE, JP*

鄺志強先生

張永銳先生

中國主要辦事處：

中國廣東省

廣州市天河區

珠江新城

珠江西路5號

廣州國際金融中心40樓

郵編：510623

香港主要辦事處：

香港中環

花園道3號

花旗銀行大廈

33樓

敬啟者：

關連交易

1. 緒言

茲提述本公司於2013年1月13日所刊發有關就證券發行委聘摩根士丹利為其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人的公告。

根據委聘的條款，本公司已向摩根士丹利提供彌償保證。

董事會函件

本公司已成立獨立董事委員會，就提供彌償保證向獨立股東提出意見，而新百利已因此獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關彌償保證的進一步資料、(ii)載有新百利就提供彌償保證向獨立董事委員會及獨立股東提出意見之函件，及(iii)獨立董事委員會就有關提供彌償保證的推薦意見。

2. 認購協議

認購協議的主要條款概述如下。

日期：

2013年1月11日

認購協議之訂約方：

本公司作為發行人，及聯席牽頭經辦人作為初始認購人。

就證券發行而言，本公司已根據委聘條款聘請摩根士丹利擔任其中一名聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人。根據委聘條款，摩根士丹利將收取委聘代價，而本公司已向摩根士丹利提供彌償保證。

佣金及開支

本公司已按照委聘條款向摩根士丹利支付包銷佣金，金額不超過2,000,000美元(約相等於15,600,000港元)。包銷佣金乃按公平基準及一般商業條款並考慮現行市價而釐定。此外，無論委聘所涉交易是否完成或委聘是否終止，本公司均須向摩根士丹利支付或促使他人支付包銷開支。

彌償保證

本公司已按委聘條款向摩根士丹利提供彌償保證，惟按照上市規則就彌償保證獲得獨立股東批准前任何時間，本公司就彌償保證的責任(如有)及委聘代價，連同將由本公司支付予摩根士丹利或其聯繫人或其代表摩根士丹利或其聯繫人的任何交易費用、開支及其他金額，合計不得超過須經獨立股東批准之金額。

在取得獨立股東批准前任何時候，本公司就委聘條款向摩根士丹利提供彌償保證是有上限的，不得超過須經獨立股東批准的金額。待取得獨立股東批准後，本公司就委聘條款向摩根士丹利提供彌償保證是無上限的。

董事會函件

就本集團於彌償保證項下的潛在責任的評估而言，現時不能確定彌償保證的實際金額，因為這取決於並相當於(i)本公司違反及被指稱違反於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被指稱不準確陳述或保證；(iii)認購協議中所載任何失實陳述或被指稱的失實陳述；(iv)對認購協議中所述文件所作的陳述存在於當時作出的情況下重要事實以致不會造成誤導的任何遺漏或被指稱遺漏；或(v)認購協議中所載其他事項所引致或與此有關的任何虧損、負債、成本、申索、賠償、開支或要求。董事認為，委聘、支付委聘代價及彌償保證乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。並無董事於委聘中擁有重大權益，因此並無董事須就批准委聘的董事會決議案放棄投票。

完成日期

證券發行已於2013年1月18日完成。

3. 有關本集團及摩根士丹利的資料

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。本集團亦發展包括零售店鋪、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。

摩根士丹利為 Crystal I 的間接主要股東，而 Crystal I 則持有冠金的30%權益。摩根士丹利為一家全球知名的金融機構，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 收購冠金的30%權益。

4. 進行委聘及提供彌償保證的理由

本公司委聘摩根士丹利及向其提供彌償保證的主要原因是為了協助進行證券發行，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。

董事認為委聘條款(尤其是有關提供彌償保證的條款)與本公司根據協議向其他金融機構提供彌償保證的條款相若及並不優於該等協議項下向相關金融機構提供的條款。彌償保證的條款並不優於本公司與其他金融機構所訂立的相若交易(包括但不限於本公司過往發行的優先票據)。此外，本公司已向全部其他聯席牽頭經辦人提供同樣無上限的彌償保證。

本公司根據認購協議向聯席牽頭經辦人提供彌償保證，乃就本公司違反或被指稱違反認購協議項下任何承諾或協議(包括本公司在此所作出的任何陳述及保證)時對聯席牽頭經辦人作出的補償。提供此彌償保證是資本市場交易的常見慣例，否則本公司不大可能與聯席牽頭經辦人達成認購協議。與本公司所提供類似彌償保證的其他同類交易相同，提供此彌償保證的不利之處是本集團須承擔無上限的潛在責任。然而，本集團明白提供此彌償保證乃屬市場常見慣例。

董事認為，彌償保證乃按一般商業條款訂立，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。

5. 委聘的財務影響

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6.874億美元(約相等於53.62億港元)，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。

6. 上市規則下的涵義

由於摩根士丹利為 Crystal I 的間接主要股東，而 Crystal I 則持有冠金的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。

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人或其代表摩根士丹利或其聯繫人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，本公司就彌償保證的責任(如有)及委聘代價，連同將由本公司支付予摩根士丹利或其聯繫人或其代表摩根士丹利或其聯繫人的任何交易費用、開支及其他金額，合計不得超過須獲獨立股東批准之金額。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，且獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

董事會函件

然而，本公司擬按照上市規則第14A章，尋求獨立股東批准根據委聘條款向摩根士丹利提供彌償保證。然而，在取得獨立股東批准前任何時候，本公司就彌償保證的責任(如有)及委聘代價，連同將由本公司支付予摩根士丹利或其聯繫人或其代表摩根士丹利或其聯繫人的任何交易費用、開支及其他金額，合計不得超過須獲獨立股東批准之金額。根據上市規則第14A章規定，由於彌償保證的金額很可能是無上限的，所以本公司提供無上限彌償保證須獲獨立股東批准。認購協議各訂約方已訂約協定，若獨立股東在股東特別大會上否決批准本公司提供彌償保證的相關決議案，彌償保證將以根據上市規則須經獨立股東批准的金額為限。

然而，董事會主席陳卓林先生，連同聯繫人合共持有本公司逾60%權益，傾向在股東特別大會就批准提供彌償保證的相關決議案投贊成票。據此，相關決議案不大可能會被否決。縱然有關決議案並不太可能會被否決，董事認為，委聘、支付委聘代價及彌償保證符合本公司及股東的整體利益。這是由於儘管認購協議各訂約方已訂約協定，若獨立股東在股東特別大會上否決批准本公司提供彌償保證的相關決議案，彌償保證將以根據上市規則須經獨立股東批准的金額為限。如果獨立股東於股東特別大會否決批准本公司提供彌償保證的有關決議案，本公司在未來相若的集資活動(如有)，或將會需要額外的時間及成本與摩根士丹利進行再商討委聘條款，及可能破壞本集團與摩根士丹利良好及長期的合作關係。此外，本公司向摩根士丹利提供無上限的彌償保證是資本市場交易的慣例，而且向摩根士丹利提供彌償保證的條款並不優於向其他聯席賬簿管理人，或本公司與其他金融機構所訂立相若交易的彌償保證條款。

此外，作為收取彌償保證利益一方，摩根士丹利連同其聯繫人於批准本公司提供彌償保證的相關決議案中擁有權益，亦於本公司擁有股權，故摩根士丹利及其聯繫人須於股東特別大會上就批准本公司提供彌償保證的相關決議案中放棄投票。

本公司已成立獨立董事委員會，以就本公司提供彌償保證向獨立股東提出意見，並已委任新百利就此向獨立董事委員會及獨立股東提出意見。

7. 股東特別大會

本公司將舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准本公司提供彌償保證。謹訂於2013年5月20日(星期一)下午2時45分或緊接股東周年大會結束後(以較後者為準)假座香港中環金融街8號香港四季酒店二樓四季大禮堂舉行股東特別大會的通告載於本通函第23頁至第24頁。本通函隨附股東特別大會適用之代表委任表格。無論閣下能否出席股東特別大會，務請依照隨附的代表委任表格印備的指示填妥表格，然後交回本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。

董事會函件

8. 推薦意見

獨立董事委員會致獨立股東之函件內文(當中載有其就提供彌償保證作出的推薦意見)載於本通函第11頁。經考慮載於本通函第12頁至第15頁的新百利意見後，獨立董事委員會認為彌償保證乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且提供彌償保證符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成批准提供彌償保證之普通決議案。

9. 其他資料

敬希 閣下垂注本通函附錄所載的一般資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
公司秘書
衛靜心
謹啟

2013年4月16日



「雅居樂」

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)

敬啟者：

關連交易

吾等茲提述本公司日期為2013年4月16日致股東之通函(「通函」)。本函件為通函的一部份。除文義另有所指外，於本函件使用的詞彙與通函所界定的詞彙具有相同涵義。

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就彌償保證是否按一般商業條款訂立、對獨立股東而言是否公平合理且提供彌償保證是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下留意通函第12頁至第15頁所載獲委任為獨立財務顧問的新百利就提供彌償保證向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的意見函件及通函第5頁至第10頁所載的董事會函件。

經考慮(其中包括)新百利於其意見函件所載已考慮的因素及理由以及意見，吾等認為，彌償保證乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且提供彌償保證符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議閣下投票贊成將於股東特別大會上提呈之有關提供彌償保證的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

雅居樂地產控股有限公司
獨立董事委員會

獨立非執行董事
鄭志強先生
謹啟

鄭漢鈞博士

張永銳先生

2013年4月16日

新百利函件

以下為新百利所編製致獨立董事委員會及獨立股東的意見函，以供載入本通函。



新百利有限公司
香港
中環
皇后大道中29號
怡安華人行
20樓

敬啟者：

關連交易

緒言

吾等獲委任就提供彌償保證向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。有關無上限彌償保證的詳情載於 貴公司於2013年4月16日向股東發出之通函(「通函」)中董事會函件一節，而本函件亦為通函之一部份。除文義另有所指外，於本函件使用的詞彙與通函所界定之詞彙具有相同涵義。

由於摩根士丹利為Crystal I的間接主要股東，而Crystal I持有 貴公司一間附屬公司冠金的30%權益，故根據上市規則，摩根士丹利為Crystal I的聯繫人，亦為 貴公司的關連人士。委聘構成上市規則第14A章所指的 貴公司之關連交易。

由於 貴公司就彌償保證須支付的最高金額(如有)並無上限，故提供彌償保證予摩根士丹利須遵守上市規則第14A章的申報、公告及於股東特別大會上取得獨立股東批准之規定。若獨立股東在股東特別大會上否決批准 貴公司提供彌償保證的相關決議案，則彌償保證將以根據各訂約方於認購協議的約定，以根據上市規則須取得獨立股東批准的金額為限。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事鄭漢鈞博士、鄭志強先生及張永銳先生所組成的獨立董事委員會，以就彌償保證向獨立股東提供推薦意見。吾等(新百利)已獲委任為獨立財務顧問，就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、摩根士丹利或彼等各自之主要股東或聯繫人並無關連，故吾等視為合資格就彌償保證提供獨立意見。除 貴公司就此項及類似之委任向吾等支付的一般專業費用外，概無吾等可向 貴公司、摩根士丹利或彼等各自之主要股東或聯繫人收取任何費用或利益的安排。

新百利函件

吾等達致意見時，已審閱(其中包括) 貴公司於2013年1月13日有關證券發行的公告，認購協議及通函。吾等亦就證券發行與 貴公司進行討論。

此外，吾等依賴 貴公司所提供資料及事實以及所發表的意見，並假設向吾等提供的資料及事實以及向吾等發表的意見於作出時及直至股東特別大會日期在所有重大方面均為真實、準確及完整。吾等亦已徵求並獲得 貴公司確認， 貴公司所提供的資料並無遺漏任何重大事實，而向吾等表達的意見在任何重大方面亦無誤導。吾等認為，所獲資料足以供吾等達致本函件所載意見及推薦意見，亦無理由相信有任何重大資料遭遺漏或隱瞞，或懷疑向吾等提供的資料屬失實或不確。然而，吾等並無獨立調查 貴集團的業務及事務，亦無獨立核實所獲提供的資料。

主要考慮因素及理由

吾等達致有關彌償保證的意見的主要考慮因素及理由如下：

1. 貴集團的資料

貴集團是中國領先房地產發展商之一，重點在中國開發及銷售大型優質住宅物業，為滿足不同收入水平客戶的需求， 貴集團出售各式各樣的房地產產品，包括低密度單位(包括獨立屋、半獨立屋及排屋)、複式住房及公寓。 貴集團產品的目標客戶主要為中高端買家。 貴集團亦有開發商用物業，包括零售店、購物中心、寫字樓及酒店。 貴集團亦從事物業管理業務。

2. 提供彌償保證的原因

按通函的董事會函件所載， 貴公司作出委聘及向摩根士丹利提供彌償保證的主要目的是協助 貴公司進行證券發行，據此， 貴公司擬將所得款項淨額用於購入新地塊、作再融資及一般營運資金用途。

貴公司與摩根士丹利及其他三間金融機構(均為 貴公司的獨立第三方，與 貴公司並無關連)訂立認購協議，以聘請彼等為(其中包括)證券發行的聯席牽頭經辦人。 貴公司根據認購協議向聯席牽頭經辦人(包括摩根士丹利)提供彌償保證，是就 貴公司根據認購協議所作出任何承諾或協議(包括 貴公司在當中作出的任何陳述及保證)的任何違反或被指稱違反而對聯席牽頭經辦人作出的補償。 貴公司提供上述彌償保證，就資本市場交易而言屬常見慣例，否則， 貴公司不大可能可以與聯席牽頭經辦人達成認購協議。為免疑問，除彌償保證外，吾等明確地不就認購協議所載條款發表任何意見。

新百利函件

摩根士丹利為全球知名金融機構，並獲引薦成為冠金的策略投資者。貴公司的管理層認為，摩根士丹利具備進行類似證券發行的交易經驗，將有助證券發行所涉交易順利進行及完成。

3. 彌償保證的主要條款

就證券發行而言，貴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。提供彌償保證為認購協議的條款之一。根據委聘，貴公司將向摩根士丹利提供符合市場慣例的彌償保證，據此，貴公司將就(其中包括)(i) 貴本公司違反及被指稱違反於認購協議項下任何承諾及協議；(ii) 貴公司於認購協議項下作出的任何不準確或被指稱不準確陳述或保證；(iii) 認購協議中所載任何失實陳述或被指稱的失實陳述；(iv) 對認購協議中所述文件所作的陳述存在於當時作出的情況下重要事實以致不會造成誤導的任何遺漏或被指稱遺漏；或(v) 認購協議中所載其他事項所引致或與此有關的任何虧損、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) 或要求提供彌償，使摩根士丹利或其任何聯繫人或任何主管人員、董事、僱員或代理或任何該等聯繫人或由彼等任何人士所控制的任何人士不致蒙受相關損害。

吾等注意到，根據認購協議已向各聯席牽頭經辦人(包括摩根士丹利)提供彌償保證，惟向摩根士丹利提供的彌償保證以未獲獨立股東批准之前為上限。過去，貴公司亦須就其分別於2006年、2009年、2010年、2011年及2012年發行的400,000,000美元票據、300,000,000美元票據、650,000,000美元票據、500,000,000美元可換股債券及700,000,000美元票據(「**過往集資活動**」)之有關協議中提供同類無上限彌償保證。因此，吾等認為，貴公司向摩根士丹利提供的無上限彌償保證條款不優於向其他聯席牽頭經辦人提供的彌償保證，以及在過往集資活動中貴公司與其他財務機構訂立同類交易的彌償保證條款。

4. 限制彌償保證的潛在影響

誠如本函件上文所述，若獨立股東在股東特別大會上不批准貴公司提供彌償保證，則彌償保證將以根據上市規則須經獨立股東批准的金額為限。單以是次證券發行而言，限制彌償保證或會對貴公司及獨立股東有利。然而，獨立股東務須注意，彌償保證的限制或會對貴公司的未來集資活動或將會執行的業務發展帶來重大不利後果，不論是與摩根士丹利還是其他投資銀行合作進行。

事實上，摩根士丹利曾參與大部分過往集資活動，並在所參與過往集資活動中作為初始認購人購入所發行的相當部分證券。鑑於上文所述貴公司過往的集資往績記錄，加上貴公司與摩根士丹利長久以來的合作及友好關係，預期摩根士丹利很有可能會參與貴公司日後的集資活動。若無上限彌償保證(按正常商業條款進行)不獲獨立股東批准，可能

新百利函件

會對 貴公司日後集資活動的結構(如因為摩根士丹利可能會因彌償保證的限制而不參與，集資規模或須縮小)及條款(如因彌償保證有限制而使費用提高)以及與摩根士丹利談判達成新委聘條款的所須時間及成本帶來重大不利影響。

限制彌償保證亦會影響到 貴公司日後與其他與摩根士丹利類似的投資銀行(同時參與 貴集團的物業發展項目及集資活動)之間的業務發展機會或合作。投資銀行若因其「關連人士」身份而使其權利被削(即限制彌償保證)，即使有關條款按正常商業條款進行，惟最終仍會妨礙到 貴公司日後的業務發展及集資能力。

總括而言，雖然帶限制的彌償保證或會對 貴公司短期有利，但可能會在 貴公司日後的集資計劃或業務發展方面危及 貴公司與其他投資銀行(包括摩根士丹利)之間的長期業務關係。據此，吾等認為向摩根士丹利提供無上限彌償保證，長遠而言符合 貴公司及獨立股東的整體利益。

意見及推薦意見

基於上述主要因素及理由，吾等認為無上限的彌償保證乃按一般商業條款進行，對獨立股東而言公平及合理，且提供彌償保證亦符合 貴公司及股東整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會及吾等建議獨立股東就擬在股東特別大會提呈的普通決議案投贊成票。

此致

雅居樂地產控股有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
新百利有限公司
董事
梁念吾
謹啟

2013年4月16日

1. 責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供有關本公司的資料詳情。董事負有對本通函共同及個別承擔全部責任，及經作出所有合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均準確完整，並無誤導或欺詐，亦無遺漏任何其他事實致使本附錄或本通函任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及最高行政人員

於最後可行日期，各本公司董事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及本公司的債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的任何權益或淡倉；或(iii)根據董事買賣證券守則的規定須通知本公司及聯交所的權益或淡倉如下：

(i) 於股份的好倉

董事姓名	所持權益身份	所持本公司股份		總股數	佔已發行股本的概約百分比 ⁽⁶⁾
		股份數目	附註		
陳卓林	信託受益人	2,180,530,000	1	2,193,220,000	63.58%
	受控法團	12,690,000	2		
陳卓賢	信託受益人	2,180,530,000	1	2,192,930,000	63.57%
	受控法團	12,400,000	3		
陸倩芳	信託受益人	2,180,530,000	1	2,193,220,000	63.58%
	受控法團	12,690,000	2		
陳卓雄	信託受益人	2,180,530,000	1	2,180,530,000	63.21%
陳卓喜	信託受益人	2,180,530,000	1	2,187,530,000	63.42%
	實益擁有人	7,000,000	4		
陳卓南	信託受益人	2,180,530,000	1	2,186,558,000	63.39%
	實益擁有人	6,028,000	5		

附註：

1. 由 Top Coast Investment Limited 以受託人身份所持有。
2. 由陳卓林先生及陸倩芳女士共同控制的暉雄資本有限公司及名通投資有限公司所持有。
3. 由陳卓賢先生全資擁有的明思投資有限公司所持有。
4. 由陳卓喜先生及其配偶陸燕平女士聯名持有。
5. 由陳卓南先生及其配偶陳小娜女士聯名持有。
6. 百分比將會在本公司於2013年3月27日回購的2,100,000股股份全部註銷後有所變更。

(ii) 於本公司債權證的好倉

董事姓名	類別	估債權證	
		個人權益	的概約百分比
鄭志強	2017年到期本金總額 6.5億美元的8.875% 優先票據	1,000,000美元	0.154%

除本通函所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份及本公司的債權證中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文被當作或視作擁有的權益或淡倉）；或(ii)已載於本公司按證券及期貨條例第352條須存置的登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據董事買賣證券守則的規定須通知本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

(b) 主要股東

據本公司董事或最高行政人員所知，於最後可行日期，主要股東(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中所擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或(ii)記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉如下：

(i) 於本公司的權益

股東名稱/姓名	所持權益身份	所持本公司股份		總股數	佔已發行股本的概約百分比 ⁽⁸⁾
		股份數目	附註		
Top Coast Investment Limited	受託人	2,180,530,000		2,180,530,000	63.21%
鄭惠琮	配偶	2,192,930,000	1	2,192,930,000	63.57%
陸麗卿	配偶	2,180,530,000	2	2,180,530,000	63.21%
陸燕平	實益擁有人	7,000,000	3	2,187,530,000	63.42%
	配偶	2,180,530,000	4		
陳小娜	實益擁有人	6,028,000	5	2,186,558,000	63.39%
	配偶	2,180,530,000	6		

附註：

1. 因與董事陳卓賢先生為配偶關係而被視作擁有權益。
2. 因與董事陳卓雄先生為配偶關係而被視作擁有權益。
3. 由陸燕平女士及其配偶董事陳卓喜先生聯名持有。
4. 因與董事陳卓喜先生為配偶關係而被視作擁有權益。
5. 由陳小娜女士及其配偶董事陳卓南先生聯名持有。
6. 因與董事陳卓南先生為配偶關係而被視作擁有權益。
7. 上述股份全部權益均為好倉。
8. 百分比將會在本公司於2013年3月27日回購的2,100,000股股份全部註銷後有所變更。

除本文所披露者外，於最後可行日期，概無主要股東(本公司董事或主要行政人員除外)知會本公司彼等於股份或相關股份擁有任何(i)根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露的權益或淡倉，或(ii)記載於本公司按證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內的權益或淡倉。

(ii) 於本集團其他成員公司的權益

附屬公司名稱	所持有權益概約百分比		其他股東名稱
	本集團	其他股東	
冠金	70.00%	30.00%	Crystal I (附註)
正上有限公司	70.00%	30.00%	億群發展有限公司
合成投資有限公司	70.00%	30.00%	皇業國際有限公司
西安曲江雅居樂 房地產開發 有限公司	70.00%	30.00%	西安曲江榮華置業 有限公司

附註：摩根士丹利為 Crystal I 的間接主要股東。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，概無其他人士直接或間接擁有附帶權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司的股東大會上投票的任何類別股本面值10%或以上的權益。

3. 服務合約

根據本公司的組織章程細則第87條，陳卓雄先生、陳卓南先生及張永銳先生須輪席告退，彼等願意並合資格於股東周年大會膺選連任。

於最後可行日期，董事與本公司或其任何附屬公司之間，概無任何已訂立或擬訂立不可於一年內屆滿或由本集團終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

4. 競爭權益

本公司根據上市規則第8.10條作出披露，截至2012年12月31日止年度及截至最後可行日期，董事被視為於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的下述業務中擁有權益，惟不包括(i)本集團於其中擁有權益的業務及(ii)董事於其中的權益僅基於獲委任為代表本集團權益之董事的業務。

為避免從事與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的業務(本集團業務除外)，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生(「執行董事」)與本公司於2005年11月23日訂立不競爭及補償契約(「契約」)，承諾彼等不會從事並會勸止受彼等控制的聯屬人士從事任何潛在競爭業務。

根據該契約第2.2條，執行董事不會直接或間接參與任何與本集團業務不時競爭的業務，而本公司可優先參與該等業務。有關收購該等業務的任何決定將由獨立非執行董事作出。

本集團已逐步擴充酒店營運業務，而執行董事於中山市雅居樂酒店有限公司（「**中山雅居樂**」）及中山雅居樂長江酒店有限公司（「**長江酒店**」）的股份擁有權益及／或擔任其董事。該等公司的業務亦包括擁有及經營酒店（「**除外業務**」）。有鑒於此，執行董事於2007年9月10日向本公司發出邀約函，促請本公司行使權利收購除外業務。本公司為此成立由獨立非執行董事組成的董事委員會（「**獨立非執行董事委員會**」），考慮收購除外業務事宜。由於除外業務於本集團開展酒店業務前已在營運，且除外業務的規模與本集團整體業務相比實屬微不足道，因此獨立非執行董事委員會認為該等除外業務不大可能與本集團的酒店業務競爭，故而決定不收購除外業務。中山雅居樂已於2011年獲本集團收購。

由於長江酒店的業務乃由個別公司獨立經營及管理，因此董事認為本集團有能力獨立於長江酒店的業務，並按各自的利益來經營其酒店業務。

根據本公司的組織章程細則及「企業管治政策」的相關規定，董事（包括於長江酒店擁有權益者）將就有關董事或其任何聯繫人擁有重大權益之任何合約、安排或建議的任何董事會決議案放棄投票。

除本通函所披露者外，於最後可行日期，董事或彼等各自的聯繫人士概無於任何直接或間接與本集團業務競爭或可能競爭的業務中擁有權益。

5. 重大不利變動

於最後可行日期，本公司並不知悉，自2012年12月31日（即本公司編製最近期刊發之經審核綜合財務報表的日期）以來，本集團的財政或經營狀況存在任何重大不利變動。

6. 專家資格及同意書

新百利表示同意以現時所示形式及涵義在本通函轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

以下為於本通函中提供意見或建議的新百利的資格：

名稱	資格
新百利	證券及期貨事務監察委員會認可的一家持牌法團，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）、第6類（就機構融資提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動

於最後可行日期，新百利概無於本公司或本集團任何成員公司的任何股份中擁有權益，亦無可自行或提名任何人士認購本公司或本集團任何成員公司股份的權利或認購權（不論可否依法執行）。於最後可行日期，新百利概無於本集團任何成員公司自2012年12月31日（本公司編製最近期刊發之經審核財務報表的日期）以來已經收購或處置或租賃或建議收購或處置或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 訴訟

就本公司所知，於最後可行日期，本集團任何成員公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或即將面臨的重大訴訟或索償。

8. 其他事項

- (a) 董事概無於本集團任何成員公司自2012年12月31日（本公司編製最近期刊發之賬目的日期）至最後可行日期已經收購或處置或租賃或建議收購或處置或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 於最後可行日期，董事概無於由本集團任何成員公司訂立而目前仍屬有效且與本集團業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (c) 本公司的公司秘書衛靜心女士為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會的資深會員，並持有香港特許秘書公會簽發的執業者認可證明。
- (d) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。本公司於中國的主要辦事處位於中國廣東省廣州市天河區珠江新城珠江西路5號廣州國際金融中心40樓（郵編：510623）。本公司於香港的主要辦事處位於香港中環花園道3號花旗銀行大廈33樓。
- (e) 本公司的股份過戶登記香港分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (f) 本通函的中英文本如有歧義，概以英文文本為準。

9. 備查文件

下列文件由本通函日期起至股東特別大會舉行日期(包括當日)止期間任何工作日(公眾假期除外)的正常辦公時間內，可於本公司於香港的主要辦事處(地址為香港中環花園道3號花旗銀行大廈33樓)查閱：

- (a) 本公司的組織章程大綱及細則；
- (b) 本公司及其附屬公司截至2012年12月31日止兩個財政年度的經審核綜合財務報表；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，全文載於本通函第11頁；
- (d) 新百利致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，全文載於本通函第12至15頁；
- (e) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述的書面同意；
- (f) 認購協議；及
- (g) 本通函。

股東特別大會通告



雅居樂

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)

茲通告雅居樂地產控股有限公司(「本公司」)謹定於2013年5月20日(星期一)下午2時45分假座香港中環金融街8號香港四季酒店二樓四季大禮堂或緊接將於相同日期下午2時30分在相同地點舉行的股東周年大會結束後(以較後者為準)舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准通過(不論有無修訂)下列將以普通決議案提呈之決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 授權、批准、確認及追認本公司根據就發行7億美元次級永久資本證券而由本公司、香港上海滙豐銀行有限公司、UBS AG香港分行、Morgan Stanley & Co. International plc(「摩根士丹利」)及工銀國際證券有限公司訂立日期為2013年1月11日的認購協議(「認購協議」)第5款所授出符合市場慣例的彌償保證(「彌償保證」)，彌償保證以摩根士丹利及其任何聯繫人或任何主管人員、董事、僱員或代理或任何該等聯繫人或由彼等所控制的人士(「獲彌償保證人」)為受益人，據此，本公司將就因(其中包括)(i)本公司違反及被指稱違反於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被指稱不準確陳述或保證；(iii)認購協議中所載任何失實陳述或被指稱的失實陳述；(iv)對認購協議中所述文件所作的陳述存在於當時作出的情況下重要事實以致不會造成誤導的任何遺漏或被指稱遺漏；或(v)認購協議中所載其他事項所引致或與此有關的任何虧損、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)或要求提供彌償，使各獲彌償保證人不致蒙受相關損害；
- (b) 授予摩根士丹利的彌償保證乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言公平合理，且提供此彌償保證符合本公司及本公司股東的整體利益；及

股東特別大會通告

- (c) 授權本公司董事(「董事」)及本公司秘書(「公司秘書」)及獲彼等授權之有關其他人士各自以本公司名義及代表本公司進行任何董事或公司秘書認為對上述決議案而言屬必要及合適的進一步行動及事宜或執行上述決議案所涉行動，包括以本公司名義及代表本公司進行及履行一切有關行動；與／向任何人士(包括任何政府機關或代理)訂立、執行、交付、授出或存置一切有關協議、文件、文書、證書、同意書及豁免以及任何該等協議、文件、文書或證書之一切修訂，而進行任何有關行動及執行及交付上述事項的權力將於有關事項履行後即成為該權力之不可推翻憑證。」

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4月16日

香港主要辦事處：

香港中環
花園道3號
花旗銀行大廈
33樓

中國主要辦事處：

中國廣東省
廣州市天河區
珠江新城
珠江西路5號
廣州國際金融中心40樓
郵編：510623

附註：

1. 凡有權出席上述通告所述大會及於會上投票的股東可委派一名或多名受委代表代其出席大會及投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或經由公證人簽署證明的該等授權書或授權文件副本，須不遲於大會及任何續會指定舉行時間48小時前交回本公司的股份過戶登記香港分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東28號金鐘匯中心26樓)方為有效。否則，代表委任表格視為無效。
3. 閣下在填妥並交回代表委任表格後，仍可親身出席大會或其任何續會並於會上投票。倘閣下親身出席，則代表委任表格將視作已遭撤銷。
4. 倘屬本公司任何股份之聯名註冊持有人，則只有在股東名冊上排名首位的人士方可於大會上親身或由受委代表就有關股份投票，猶如其全權擁有相關股份。任何一名聯名持有人均可獲委任代表有關聯名持有人投票，及出席大會並於會上投票。