

香港交易及結算所有限公司及聯交所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。

本公告概不構成在美國、在美國境外（向美籍人士）或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議、招攬或發售即屬違法。本公告所述證券不會根據 1933 年美國證券法（經修訂）登記，且除非獲豁免遵守證券法的登記規定或有關交易無須依循證券法的登記規定，不會在美國或在美國境外向任何美籍人士提呈發售或出售。凡在美國公開發售證券，均須基於發售章程進行。該發售章程須載有提呈發售的公司及其管理層與財務報表的詳細資料。本公司不會在美國公開發售證券。



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）

建議發行以美元計值的優先票據

及

可能關連交易

本公司擬就有擔保優先票據進行國際發售。

建議票據發行完成與否視乎市場狀況及投資者興趣而定。票據擬由附屬公司擔保人擔保。滙豐及渣打銀行是建議票據發行的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人，而中國農業銀行香港分行、農銀國際、工銀亞洲、工銀國際、摩根大通及摩根士丹利為聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人。本公司有意將票據的所得款項淨額用於就現有及新增物業項目作融資、就現有債務作再融資及一般公司用途。本公司將因應市場環境的變化而調整上述計劃，並重新分配所得款項的用途。

本公司將尋求票據於聯交所上市。已收到聯交所有關票據合資格上市的重認函。

倘落實建議票據發行，預期本公司將聘請摩根士丹利擔任建議票據發行的其中一名聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人，而摩根士丹利將就根據購買協議所提供的服務收取佣金及其他金錢利益。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，委聘構成本公司的可能關連交易。

於本公告日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會落實。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時，務須審慎行事。倘訂立購買協議，本公司將就建議票據發行再作公告。

建議票據發行

緒言

本公司擬就有擔保優先票據進行國際發售。

建議票據發行完成與否視乎市場狀況及投資者興趣而定。票據擬由附屬公司擔保人擔保。滙豐及渣打銀行是建議票據發行的聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人，而中國農業銀行香港分行、農銀國際、工銀亞洲、工銀國際、摩根大通及摩根士丹利為聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人。於本公告日期，建議票據發行的金額以及其條款及條件尚未落實。待落實票據的條款及條件後，預期中國農業銀行香港分行、農銀國際、滙豐、工銀亞洲、工銀國際、摩根大通、摩根士丹利、渣打銀行、本公司與附屬公司擔保人各方將訂立購買協議。本公司將於簽訂購買協議後，就建議票據發行作進一步公告。

票據僅會於美國境外藉著符合證券法 S 規例的離岸交易，向非美籍人士（定義見證券法 S 規例）提呈發售、出售或交付。票據不會向香港公眾提呈發售，票據亦不會配售予本公司的關連人士。

建議票據發行的理由

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中至大型高級住宅物業，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及酒店經營服務。

本公司有意將所得款項淨額用於就現有及新增物業項目作融資、就現有債務作再融資及一般公司用途。本公司將因應市場環境的變化而調整上述計劃，並重新分配所得款項的用途。

上市

本公司將尋求票據於聯交所上市。已收到聯交所有關票據合資格上市確認函。

可能關連交易

倘落實建議票據發行，預期本公司將聘請摩根士丹利擔任建議票據發行的其中一名聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人，而摩根士丹利將就根據購買協議所提供的服務收取佣金及其他金錢利益。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，委聘構成本公司的可能關連交易。

有關本集團的更新資料

概覽

截至2013年6月30日止，本集團的土地儲備共有70個項目，其中52個位於華南地區，總建築面積約為15,900,000平方米；5個位於華東地區，總建築面積約為2,100,000平方米；5個位於華西地區，總建築面積約為1,700,000平方米；1個位於華中地區，總建築面積約為200,000平方米；3個位於海南省，總建築面積約為9,400,000平方米；2個位於雲南省，總建築面積約為3,200,000平方米；1個位於東北地區，總建築面積約為800,000平方米；及1個位於華北地區，總建築面積約為700,000平方米。該70個項目的總地盤面積約為35,800,000平方米，建築面積合共約54,100,000平方米，包括竣工物業的建築面積合共約21,500,000平方米（其中1,400,000平方米尚未交付）、發展中物業的建築面積合共約8,500,000平方米及持作未來發展物業的建築面積合共約24,100,000平方米。本公司已就該70個項目各項取得土地使用權證。截至2013年6月30日止，本公司亦已訂立合約收購更多地塊，佔地總地盤面積2,600,000平方米及總規劃建築面積6,800,000平方米。本公司正就有關土地申請土地使用權證。

下表載列截至2013年6月30日止本集團土地儲備中70個項目的地區分佈（按已竣工建築面積、發展中建築面積及持作未來發展建築面積分類）：

地區	已竣工建築面積		發展中建築面積 (住宅、商業及投資物業) (平方米)		持作未來發展建築面積 (平方米)		總計 (平方米)	
	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比	面積	百分比
華南地區	765,797	54.1%	4,031,849	47.5%	11,099,944	46.0%	15,897,590	46.7%
華東地區	104,056	7.4%	756,787	8.9%	1,212,933	5.0%	2,073,776	6.1%
華西地區	74,329	5.2%	916,387	10.8%	714,651	3.0%	1,705,367	5.1%
華中地區	-	0.0%	142,300	1.7%	54,334	0.2%	196,634	0.6%
海南省地區	444,450	31.4%	1,795,923	21.1%	7,122,518	29.6%	9,362,891	27.5%
雲南省地區	-	0.0%	546,179	6.4%	2,688,269	11.2%	3,234,448	9.5%
東西南區	8,376	0.6%	224,267	2.6%	564,916	2.4%	797,559	2.4%
華北地區	18,361	1.3%	88,716	1.0%	629,665	2.6%	736,742	2.2%
總計	1,415,369	100.0%	8,502,408	100.0%	24,087,230	100.0%	34,005,007	100.0%

附註：

- (1) 本公司持有本表所列所有項目的100%，除了：
- (1a) 海南清水灣項目A，本公司持有70%權益；
 - (1b) 廣州亞運城項目，本公司持有20%權益；
 - (1c) 天津津南新城項目，本公司持有25%權益；
 - (1d) 中山秀麗湖長堤半島項目，本公司持有50%權益；
 - (1e) 西安曲江新區項目，本公司持有70%權益；及
 - (1f) 鄭州中牟縣項目，本公司持有60%權益。

於2013年，本集團收購總建築面積超過1,000萬平方米的土地儲備，涵蓋20個新項目。本集團又擴闊其地區焦點，進入12個在中國的新市場。除上述70個項目及16幅地塊外，於2013年下半年，本集團的項目公司就若干地塊（如下表所載）訂立土地轉授合同或土地轉授確認協議。本集團並無就所有有關地塊取得相關土地使用權證。有關地塊的地盤面積及建築面積資料乃基於相關土地轉授合同或土地轉授確認協議而作出。

項目名稱	地點	應佔權益 (%)	地盤面積 (平方米)	估計建築 面積 (平方米)	應佔土地成 本 (人民幣百 萬元)
雲浮市西江新城項目	雲浮	100%	138,396	345,989	104
惠州惠陽項目	惠州	100%	100,000	200,000	102
南寧五象新區項目	南寧	50%	78,721	332,213	186
寧波開發區項目	寧波	100%	255,332	561,730	661
南通開發區項目	南通	100%	187,437	510,000	698
無錫太湖新城項目	無錫	100%	214,664	590,325	2,039
杭州余杭區項目	杭州	100%	132,446	423,827	1,304
鎮江檀山路項目	鎮江	100%	113,117	226,200	490
長沙開福區項目A	長沙	50%	197,406	670,237	575
長沙開福區項目B	長沙	100%	40,000	112,000	300
瀋陽雅居樂花園	瀋陽	100%	10,836	4,334	15
西安常寧新區項目	西安	100%	277,519	695,070	1,489
雲南西雙版納項目	西雙版納	100%	528,533	634,240	238
海南清水灣項目A	陵水	70%	281,077	298,673	437
總計			2,555,484	5,604,838	8,638

此外，兩間酒店及一個購物商場，即海南清水灣萊佛士酒店、惠州白鷺湖雅居樂喜來登度假酒店及廣州雅居樂鴻禧優活中心已展開經營。

於 2013 年，推出了 13 個新項目，其中 5 個位於華南地區，8 個位於非華南地區。截至 2013 年 12 月 31 日止，本集團擁有總土地儲備（包括具有土地使用權證的土地、尚待發出土地使用權證的土地及尚待土地轉讓的土地）44,800,000 平方米，覆蓋中國 41 個城市及地區。

於 2014 年 1 月 20 日，本公司通過其擁有 70% 並於馬來西亞註冊成立的附屬公司 Agile PJD Development Sdn. Bhd. 訂立買賣協議，以收購一幅位於馬來西亞吉隆坡的土地，面積約為 41,130 平方米，代價約為馬幣 1.86 億元。

一般事項

於本公告日期尚未就建議票據發行訂立具約束力的協議，故建議票據發行不一定會落實。投資者及本公司股東於買賣本公司證券時，務須審慎行事。倘訂立購買協議，本公司將就建議票據發行再作公告。

釋義

本公告中，除文義另有指定外，下列詞語具有以下含義：

「農銀國際」	指	農銀國際融資有限公司，有關提呈發售及出售票據的其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「中國農業銀行香港分行」	指	中國農業銀行股份有限公司香港分行，有關提呈發售及出售票據的其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「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，一家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，一家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	建議由本公司聘請摩根士丹利作為建議票據發行的聯席牽頭經辦人及聯席賬簿管理人
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」及「我們」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，有關提呈發售及出售票據的其中一名聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「工銀亞洲」	指	中國工商銀行（亞洲）有限公司，有關提呈發售及出售票據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，有關提呈發售及出售票據的其中一名聯席牽頭經辦人，而工銀國際融資有限公司為其中一名聯席賬簿管理人
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc，有關提呈發售及出售票據的其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「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，有關建議發行的其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「票據」	指	將由本公司發行的有抵押美元優先票據
「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
「建議票據發行」	指	本公司建議發行票據

「購買協議」	指	本公司、中國農業銀行香港分行、農銀國際、滙豐、工銀亞洲、工銀國際、摩根大通、摩根士丹利、渣打銀行及附屬公司擔保人各方擬就建議票據發行訂立的協議
「證券法」	指	1933年美國證券法（經修訂）
「平方米」	指	平方米
「渣打銀行」	指	渣打銀行，有關提呈發售及出售票據的其中一名聯席全球協調人、聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人將就票據提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	本公司若干就票據作出擔保的若干附屬公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	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，2014年2月10日

於本公告日期，本公司董事會由九名董事組成：即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；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。