

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。

本公告並不構成在美國境內或境外向美國人士或在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，倘未根據任何該等司法權區的證券法辦理登記或未獲批准而於上述地區進行上述建議、招攬或出售即屬違法。本公告所述的證券將不會根據經修訂的 1933 年美國證券法登記，亦不得在美國境內或境外向任何美國人士提呈或出售，惟根據證券法登記規定獲豁免或毋須遵守證券法的登記規定進行的交易則除外。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售的公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司無意於美國進行證券公開發售，亦無意於美國登記出售建議的任何部分。



## 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)

### 發行於2017年到期人民幣2,000,000,000元的6.50%優先票據

茲提述本公司於2014年2月21日刊發有關建議票據發行的公告。

#### 票據發行

於2014年2月21日，本公司及子公司擔保人與滙豐、摩根士丹利及渣打銀行訂立購買協議，內容有關發行於2017年到期人民幣2,000,000,000元的6.50%優先票據。

票據發行的估計所得款項淨額經扣除包銷折讓及其他有關票據發行的估計費用及開支後約為人民幣1,961,000,000元。本公司計劃將票據所得款項用作就2009年票據作再融資。

本公司擬尋求將票據於聯交所上市。本公司已收到由聯交所發出有關票據合資格上市の確認。票據獲接納於聯交所上市，不表示本公司或票據有任何優點。

## 關連交易

就票據發行而言，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，根據購買協議擬定，本公司就彌償保證（如有）下的責任及委聘代價，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，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、購買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2014年4月30日或之前向本公司股東寄發。

茲提述本公司於2014年2月21日刊發有關票據發行的公告。董事會欣然宣佈，本公司連同子公司擔保人於2014年2月21日與滙豐、摩根士丹利及渣打銀行訂立購買協議，內容有關本金總額人民幣2,000,000,000元的票據發行。

## **(I) 票據發行**

### **購買協議**

日期：2014年2月21日

購買協議的訂約方

- (a) 本公司（發行人）；
- (b) 子公司擔保人；
- (c) 滙豐；
- (d) 摩根士丹利；及
- (e) 渣打銀行。

滙豐、摩根士丹利及渣打銀行為票據發行之聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人。彼等亦為票據的初步買方。經董事作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，除摩根士丹利為本公司附屬公司冠金一主要股東的控股股東，因此屬本公司的關連人士外，滙豐及渣打銀行各自為獨立第三方，並非本公司的關連人士。

票據並無亦不會根據證券法登記，不得在美國發售、出售或交付。因此，票據將僅於美國境外遵照證券法S規例及任何其他相關法律發售及出售予非美國籍人士(定義見證券法S規例)。票據不會向香港公眾發售，亦不會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*

在完成的若干條件規限下，本公司將發行本金總額人民幣2,000,000,000元的票據，除非根據票據條款提前贖回，否則票據將於2017年2月28日到期。票據的主要條款概要如下。

#### *發售價*

票據發售價為票據本金額的99.330%。

## 利息

票據的利息按年利率6.50%計算，每半年派息一次，自2014年8月28日起每年2月28日及8月28日支付前期利息。

## 票據的地位

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)在受償權利上較明確次於票據的本公司任何現有及未來責任，有優先受償權；(2)至少就2009年票據、2010年票據、2012年票據、2014年票據、2011年可換股債券及本公司所有其他無抵押及非後償債務處於同等受償地位(惟根據適用法律該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；(3)實際次於本公司、子公司擔保人及合資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價值為限；及(4)實際次於並無(且不會)就2009年票據、2010年票據、2012年票據、2014年票據及2011年可換股債券提供擔保的本公司子公司的所有現有及未來責任。

## 違約事件

票據的違約事件包括(其中包括)：(a)拖欠本金(或溢價(如有))；(b)拖欠利息並持續連續30日；(c)不履行或違反契約有關整合、合併及出售資產的若干契諾條文、本公司未有按契約所述方式提出或完成要約購買、或本公司未有根據契約的相關契諾自行或促使其若干子公司設立抵押品的留置權；(d)本公司或其若干子公司不履行或違反契約或票據的任何其他契諾或協議(上文(a)、(b)或(c)條所指的違約事件除外)；(e)本公司或其若干子公司拖欠未償還本金總額超過20,000,000美元的債務；(f)本公司或其若干子公司遭到一項或多項還款總額超過20,000,000美元的最終裁決或命令而未有向該等人士付款或解除裁決或命令；(g)針對本公司或其若干子公司提出非自願破產或清盤程序；(h)本公司或其若干子公司開始自願破產或清盤程序，或同意展開類似行動或以其債權人為受益人作出全面轉讓；(i)任何子公司擔保人或合資子公司擔保人拒絕或否認於其擔保履行票據責任的擔保責任，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；(j)本公司或任何子公司擔保人質押人不履行其根據票據提供抵押的任何責任，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，或對該等抵押品整體狀況或價值構成不利影響；或(k)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文件的責任，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優先抵押權(惟獲准留置權除外)。

倘違約事件(上文(g)及(h)條所述者除外)出現及持續存在，在契約下受託人或當時未償還票據總本金額至少25%的持有人可宣佈票據的本金另加應計及未付的利息以及溢價(如有)即時到期及應付。

### 契諾

子公司擔保人及合資子公司擔保人提供的票據、契約及擔保將限制本公司及其若干子公司進行以下各項(其中包括)的能力：

- (a)招致或擔保額外的債務及發行不合格股份或優先股；
- (b)宣派股本的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)進行售後租回交易；
- (i) 為限制其若干子公司派息、轉讓資產或提供公司內部貸款的能力而訂立協議；
- (j) 與股東或聯屬公司進行交易；及
- (k)進行整合或合併。

### 贖回

於2017年2月28日之前的任何時間，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(不包括當日)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日但不多於 60日的贖回通知。

本公司可於2017年2月28日前任何時間以股本發售中一次或多次出售本公司普通股的現金所得款項淨額，按票據本金額106.50%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%；惟於各有關贖回後，於票據發行日期原先發行的票據本金總額至少65%仍未償還，及該等贖回於有關股本發售結束後60日內進行。

## 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人群為目標客戶。除住宅物業業務之外，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。

票據發行將用於就2009年票據作再融資。

## 上市

本公司擬尋求將票據於聯交所上市。本公司已收到由聯交所發出有關票據合資格上市的事實。票據獲接納於聯交所上市，不表示本公司或票據有任何優點。

## (II) 關連交易

就票據發行而言，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人民幣3,320,000元（相當於約4,200,000港元，乃按人民幣1元兌1.27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票據發行，根據票據發行，本公司有意將所籌得的款項淨額用作就2009年票據作再融資。

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，根據購買協議擬定，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，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、購買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2014年4月30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) 定義

在本公告中，除文義另有所指外，下列詞語具有以下含義：

|              |   |  |
|--------------|---|--|
| 「2009年票據」    | 指 | 本公司所發行於2016年到期本金總額300,000,000美元的10%優先票據    |
| 「2010年票據」    | 指 | 本公司所發行於2017年到期本金總額650,000,000美元的8.875%優先票據 |
| 「2011年可換股債券」 | 指 | 本公司所發行於2016年到期本金總額500,000,000美元的4.0%可換股票據  |
| 「2012年票據」    | 指 | 本公司所發行於2017年到期本金總額700,000,000美元的9.875%優先票據 |
| 「2014年票據」    | 指 | 本公司所發行於2019年到期本金總額500,000,000美元的8.375%優先票據 |
| 「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，其股份在聯交所主板上市  |
| 「關連人士」      | 指 | 上市規則所定義者  |
| 「冠金」        | 指 | 冠金投資有限公司，一家於2007年2月15日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   |
| 「董事」        | 指 | 本公司董事   |
| 「委聘」        | 指 | 根據購買協議條款由本公司聘請摩根士丹利作為票據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 | 本公司及其子公司  |
| 「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，有關票據發行的其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人   |
| 「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購買協議項下任何承諾及協議；(ii)本公司於購買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)購買協議中所載任何失實陳述或被指稱的失實陳述或購買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  |
| 「契約」       | 指 | 本公司、子公司保證人及滙豐（受託人兼付款代理、過戶轉讓代理）訂立的書面協議，其中會列明票據的條款，包括票據的利率及到期日                  |
| 「合資子公司擔保人」 | 指 | 各自於日後提供合資子公司擔保的本公司子公司   |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「摩根士丹利」    | 指 | <b>Morgan Stanley &amp; Co. International plc</b> ，有關票據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 | 本公司所發行於2017年到期本金總額人民幣2,000,000,000元的6.50%優先票據                                 |
| 「票據發行」     | 指 | 本公司發行票據   |
| 「中國」       | 指 | 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣  |
| 「購買協議」     | 指 | 本公司、滙豐、摩根士丹利及渣打銀行等就票據發行於2014年2月21日訂立的協議                                       |
| 「證券法」      | 指 | 1933年美國證券法（經修訂）   |
| 「渣打銀行」     | 指 | 渣打銀行（香港）有限公司，有關票據發行的其中一名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   |
| 「子公司擔保人」   | 指 | 於票據發行日期為擔保本公司履行根據票據的責任而提供擔保的本公司若干子公司  |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「子公司擔保質押人」 | 指 | 將於票據發行日期質押其所持有子公司擔保人的股本以擔保本公司履行根據契約及票據的責任及該子公司擔保人為擔保本公司履行根據票據的責任所提供擔保之租賃的若干子公司擔保人 |
| 「包銷佣金」     | 指 | 本公司按購買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 | 因摩根士丹利根據購買協議所載之條款履行本公司於購買協議下的責任而產生的所有成本、費用及開支                                     |
| 「美元」       | 指 | 美利堅合眾國法定貨幣美元  |
| 「%」        | 指 | 百分比   |

承董事會命  
雅居樂地產控股有限公司  
公司秘書  
衛靜心

香港，2014年2月23日

於本公告日期，董事會包括九名董事：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。