

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

於美國或任何倘未根據任何有關司法權區的證券法例登記或合格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區，本公告並不構成提呈出售或提呈購買任何證券的要約。倘無登記或獲適用豁免登記規定，證券不得在美國提呈發售或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程的方式進行，而招股章程須載有關於提呈發售的公司以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司並不會在美國公開發售證券。



**KAISA GROUP HOLDINGS LTD.**  
**佳兆業集團控股有限公司\***

(於開曼群島註冊成立的有限公司)  
(股份代號：1638)

**發行於二零二零年到期之500百萬美元**  
**10.25厘優先票據**

茲提述本公司於二零一三年一月二日就發行二零一三年票據刊發的公告。

董事會欣然宣佈，於二零一三年一月三日，本公司及附屬公司擔保人與花旗、瑞信、摩根大通及瑞銀就發行於二零二零年到期之500百萬美元10.25厘優先票據訂立購買協議。

發行二零一三年票據的估計所得款項淨額(經扣除包銷折扣及佣金以及其他估計開支)將約為489百萬美元，本公司擬將發行二零一三年票據所得款項淨額之90%以上用作全數再融資PAG貸款及人民幣債券，餘額將用作一般公司用途。本公司可因應市況變動調整上述計劃並重新分配所得款項用途。

二零一三年票據已原則上獲准在新交所正式上市名單上掛牌。二零一三年票據原則上獲准在新交所上市及掛牌不可被視為本公司、二零一三年票據、附屬公司擔保、附屬公司擔保人或彼等各自之附屬公司或聯營公司(如有)之價值指標。

\* 僅供識別

## 購買協議

日期：二零一三年一月三日

### 購買協議之訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 花旗；
- (d) 瑞信；
- (e) 摩根大通；及
- (f) 瑞銀

花旗、瑞信及摩根大通為提呈發售及出售二零一三年票據的聯席全球協調人及花旗、瑞信、摩根大通及瑞銀為聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人。彼等亦為二零一三年票據的初始買家。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，花旗、瑞信、摩根大通及瑞銀各自為獨立第三方，且並非本公司的關連人士。

二零一三年票據及附屬公司擔保並未亦將不會根據美國證券法或任何州證券法例登記，除非進行所述登記，否則概不得於美國境內提呈發售或出售，並僅可依據美國證券法S規例以離岸交易方式在美國境外提呈發售、出售或交付。因此，二零一三年票據僅依據S規例以離岸交易方式在美國境外提呈發售及出售。二零一三年票據將不會向香港公眾人士提呈發售，亦概不會配售二零一三年票據予本公司任何關連人士。

### 二零一三年票據的主要條款

#### 提呈發售的二零一三年票據

待若干條件達致完成後，本公司將發行二零一三年票據之本金總額為500百萬美元於二零二零年一月八日到期(惟根據其條款提早贖回除外)。

#### 發售價

二零一三年票據的發售價將為二零一三年票據本金額的100%。

#### 利息

二零一三年票據將自二零一三年一月八日(包括該日)起按年利率10.25厘計息，須在每半年期末支付。

## 二零一三年票據的地位

二零一三年票據是本公司的一般責任，並由附屬公司擔保人按優先基準擔保，惟須受二零一三年票據的發行日期的若干限制所規限。二零一三年票據(1)在受償權利上較明顯次於二零一三年票據受償的本公司任何未來責任有優先受償權；(2)至少就本公司所有其他無抵押及非後償債務處於同等受償地位(惟在適用法律下該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；及(3)實際次於本公司附屬公司(並非根據二零一三年票據提供擔保者)的所有現有及未來責任。

## 失責事件

二零一三年票據的失責事件包括(其中包括)：(a)拖欠本金(或溢價(如有))；(b)拖欠利息；(c)不履行或違反若干契諾條文、本公司未能提出或完成購買要約或本公司未能根據該契約所述契諾增設，或促使其若干附屬公司就抵押品增設第一優先留置權；(d)本公司或其若干附屬公司不履行或違反該契約或二零一三年票據項下任何其他契諾或協議(上文(a)、(b)或(c)所指的失責事件除外)；(e)本公司或其若干附屬公司拖欠償還未償還本金總額超過5.0百萬美元的債務；(f)就向本公司或其若干附屬公司提出且未付或未獲解除的一項或多項金錢付款最終裁決或命令；(g)針對本公司或其若干附屬公司提出非自願破產或清盤程序；(h)本公司或其若干附屬公司自願提出破產或清盤程序，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)任何附屬公司擔保人拒絕或否認於其作擔保二零一三年票據之項下責任，或除該契約准許外，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)本公司或任何附屬公司擔保人質押人於履行其根據二零一三年票據或該契約提供的抵押文件項下的任何責任時的任何失責，其於任何重大方面，對根據二零一三年票據增設的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(k)本公司或任何附屬公司擔保人質押人拒絕或否認其根據二零一三年票據提供的抵押文件項下的責任，除根據該契約及根據二零一三年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，或受託人於根據二零一三年票據提供的抵押品中不再享有第一優先抵押權益(惟受任何獲准留置權及相互債權人協議所規限)。

倘失責事件出現及持續存在，受託人或持有二零一三年票據當時未償還本金總額最少25%的持有人可宣佈二零一三年票據的本金、溢價(如有)及應計但未支付的利息即時到期及應付或取消贖回抵押品。

## 契諾

二零一三年票據、該契約以及附屬公司擔保人提供的擔保將限制本公司及其若干附屬公司進行以下各項的能力，其中包括：

- (a) 產生額外債務及發行優先股；
- (b) 作出投資或其他指定受限制付款；
- (c) 分派股息或作出其他分派或購回或贖回股本；
- (d) 擔保債務；
- (e) 與聯屬公司訂立若干交易；
- (f) 增設留置權；
- (g) 訂立銷售及售後租回交易；
- (h) 出售資產；
- (i) 訂立協議限制其若干附屬公司派息的能力；
- (j) 發行及出售其若干附屬公司的股本；
- (k) 進行綜合或合併；及
- (l) 從事不同的業務活動。

## 選擇性贖回

二零一三年票據可在下列情況下贖回：

- (1) 於二零一七年一月八日或其後任何時間，倘自下文所示任何年度一月八日開始的十二個月內贖回，本公司可按相等於下述本金額百分比的贖回價另加截至贖回日期的應計但未支付的利息(如有)贖回全部或部分二零一三年票據：

期間	贖回價
二零一七年	105.1250%
二零一八年	102.5625%
二零一九年	100.00%

- (2) 於二零一七年一月八日前的任何時間，本公司可選擇按相等於二零一三年票據本金額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的應計但未支付的利息(如有)，贖回全部而非部分二零一三年票據。

- (3) 於二零一六年一月八日前任何時間，本公司可以遵照若干條件，出售其若干類別股本的所得款項現金淨額，按二零一三年票據本金額110.25%的贖回價另加截至贖回日期的應計但未支付的利息(如有)，贖回最多35%的二零一三年票據本金總額。

本公司將發出不少於30天或不超過60天的贖回通知。

### 本公司及發行二零一三年票據之理由

本集團為中國具領先地位的物業發展商，擁有龐大且多元化之土地儲備，建築面積約23.9百萬平方米，遍佈五個地區24個城市。根據中國房產信息集團及中國房地產測評中心聯合編撰及發佈的「2011年度中國房地產企業銷售50強排行榜」及「2012年上半年中國房地產企業銷售50強排行榜」，本集團於二零一一年的已售建築面積位列全國第12位，於截至二零一二年六月三十日止六個月的已售建築面積則位列全國第16位。本集團專注於剛需市場的住房需求，主要從事大型住宅物業及綜合商用物業的發展。

本集團的總部設於鄰近香港的經濟特區深圳，過往專注於珠三角地區之物業發展。本集團於各地的多元化物業組合，包括大深圳區、佛山、廣州及珠海等地的項目，鞏固本集團在珠三角地區的地位。憑藉於珠三角地區的佳績，本集團亦已擴展至中國其他地區，包括長三角地區和上海、杭州、太倉、常州及江陰、西部地區的成都及南充、華中地區的長沙、武漢及株洲，以及環渤海地區的瀋陽、營口、本溪、盤錦、鞍山、濰坊、遼陽及葫蘆島。二零零七年，本集團的所有收益來自大深圳區(包括深圳以及鄰近的惠州及東莞)的物業銷售。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團來自大深圳區物業銷售的收益為人民幣12億元，佔本集團同期來自銷售物業的總收益54.2%。於二零零九年七月、二零一零年四月、二零一零年八月及二零一零年十一月，本集團已分別完成江陰水岸新都第一期、成都麗晶港第一期及第二期、上海珊瑚灣雅園及長沙水岸新都第一期，標誌著本集團進軍長三角地區、西部地區及華中地區之里程碑。本集團擬藉著深厚的物業發展經驗及營運歷史中所展現的熱誠繼續擴展至中國其他地區。

本公司擬將發行二零一三年票據所得款項淨額之90%以上用作全數再融資PAG貸款及人民幣債券，餘額將用作一般公司用途。本公司可因應市況變動調整上述計劃並重新分配所得款項用途。

## 上市

二零一三年票據已原則上獲准在新交所正式上市名單上掛牌。二零一三年票據原則上獲准在新交所上市及掛牌不可被視為本公司、二零一三年票據、附屬公司擔保、附屬公司擔保人或彼等各自之附屬公司(如有)之價值指標。二零一三年票據並無尋求在香港上市。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「二零一三年票據」	指	本公司將按照購買協議之條款及條件發行之美元優先票據
「發行二零一三年票據」	指	本公司建議發行二零一三年票據
「董事會」	指	董事會
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，就提呈發售及出售二零一三年票據之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
「本公司」	指	佳兆業集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「瑞信」	指	Credit Suisse Securities (Europe) Limited，就提呈發售及出售二零一三年票據之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
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	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

「該契約」	指	本公司(作為二零一三年票據發行人)、初始附屬公司擔保人(作為擔保人)及花旗國際有限公司(作為受託人)訂立的書面協議，當中列明二零一三年票據的條款，包括二零一三年票據的利率及到期日
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc，就提呈發售及出售二零一三年票據之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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「發售價」	指	二零一三年票據將予出售的最終價格
「PAG貸款」	指	120,000,000美元，乃本公司(作為借方)、本公司若干附屬公司(作為擔保人)與PA International Opportunity VI Limited(作為貸方)於二零一二年五月二十三日訂立之信貸協議項下之可換定期貸款
「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	由(其中包括)本公司、花旗、瑞信、摩根大通及瑞銀就發行二零一三年票據於二零一三年一月三日訂立之協議
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「人民幣債券」	指	本金總額人民幣2,000,000,000元二零一四年到期美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券
「新交所」	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
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就發行二零一三年票據提供之擔保
「附屬公司擔保人質押人」	指	質押抵押品以為本公司於二零一三年票據及該契約項下的責任及有關附屬公司擔保人於其附屬公司擔保項下的責任作擔保的任何附屬公司擔保人

「附屬公司擔保人」	指	作擔保二零一三年票據之本公司現有的若干附屬公司
「瑞銀」	指	UBS AG香港分行，就提呈發售及出售二零一三年票據之其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「美元」	指	美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「%」	指	百分比

承董事會命  
佳兆業集團控股有限公司  
主席兼執行董事  
郭英成

香港，二零一三年一月四日

於本公告日期，本公司執行董事為郭英成先生、郭英智先生、孫越南先生、譚禮寧博士、陳耿賢先生及金志剛先生；本公司獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。