

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，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告並不構成在美國或任何其他倘無根據當地證券法律登記或符合資格即屬違法的司法權區，要約提呈出售任何證券或邀請作出購買任何證券的要約。除非已經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及其管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司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)

發行二零二二年到期的400百萬美元11.95%優先票據

謹此提述本公司於二零一九年十月十五日就票據發行而刊發的公告。

董事會欣然宣佈，於二零一九年十月十五日，本公司及附屬公司擔保人與瑞信、德意志銀行、巴克萊、中銀國際、中信銀行(國際)、國泰君安國際、海通國際、富昌證券有限公司及佳兆業金融集團就發行二零二二年到期的400百萬美元11.95%優先票據訂立購買協議。

本公司擬將票據發行所得款項淨額用於為一年內到期的現有中長期境外債務再融資。

本公司已獲新交所原則上批准票據於新交所上市及報價。票據原則上獲批准納入新交所正式上市名單及在新交所上市及報價不應被視為發售、本公司、票據、附屬公司擔保、附屬公司擔保人或彼等各自的附屬公司或聯營公司(如有)的價值指標。新交所對本公告所作任何陳述、所表達意見或所載報告的正確性概不承擔責任。

購買協議

日期：二零一九年十月十五日

購買協議的訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 瑞信；
- (d) 德意志銀行；
- (e) 巴克萊；
- (f) 中銀國際；
- (g) 中信銀行(國際)；
- (h) 國泰君安國際；
- (i) 海通國際；
- (j) 富昌證券有限公司；及
- (k) 佳兆業金融集團

瑞信、德意志銀行、巴克萊、中銀國際、中信銀行(國際)、國泰君安國際及海通國際是就發售及出售票據之聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人及連同富昌證券有限公司及佳兆業金融集團作為發售及出售票據之聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。彼等亦是票據的初步買家。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，瑞信、德意志銀行、巴克萊、中銀國際、中信銀行(國際)、國泰君安國際及海通國際各自為獨立第三方，且並非本公司及其關連人士之關連人士。

於本公告日期，佳兆業金融集團及富昌證券有限公司各自由郭英成先生的家族成員控制多數權益。由於佳兆業金融集團及富昌證券有限公司各自根據購買協議認購的金額(包括任何佣金)在上市規則項下的所有適用百分比率低於0.1%，購買協議項下擬進行的交易將符合上市規則第14A.76(1)條的最低豁免水平，將獲全面豁免遵守上市規則第14A章的申報、公告、年度審閱規定及獨立股東批准規定。

票據及附屬公司擔保(統稱「證券」)並無亦將不會根據美國證券法或任何州證券法進行登記，且除非已如此登記且已獲豁免遵守美國證券法登記規定或在毋須遵守美國證券法登記規定的交易中進行，否則不得在美國境內或向美籍人士(定義見美國證券法S規例)，或以其名義或為其利益提呈發售或出售。證券僅由初步買家提呈發售或出售予(1)根據美國證券法第144A條豁免遵守美國證券法項下的登記規定的合資格機構買家(定義見美國證券法第144A條)，及(2)在遵守美國證券法S規例下在美國境外的非美籍人士。票據概不會發售予香港公眾人士，亦不會向本公司任何關連人士配售。

票據的主要條款

提呈發售的票據

待若干完成條件達成後，本公司將發行本金總額為400百萬美元的票據，除非根據票據條款提前贖回，否則其將於二零二二年十月二十二日到期。

發售價

票據的發售價將為票據本金額的99.265%。

利息

票據將自二零一九年十月二十二日(包括該日)起按年利率11.95%計息，並須於每半年期末支付。

票據之地位

票據(1)為本公司的一般責任；(2)在受償權利上較明顯次於票據受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；(3)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(惟根據適用法律該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；(4)由附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)優先提供擔保，惟受若干限制；(5)實際次於本公司、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)的有抵押責任，惟以就此作為抵押品的資產價值為限；及(6)實際次於本公司附屬公司(並無就票據提供擔保)的全部現有及日後責任。

違約事件

票據的違約事件包括(其中包括)：(a)拖欠支付本金(或溢價(如有))；(b)拖欠支付任利息；(c)不履行或違反契約若干契諾條文，且本公司未能作出或完成購買要約，或本公司未能根據契約所述契諾就抵押品自行創設或安排其若干附屬公司創設留置權；(d)本公司或其若干附屬公司不履行或違反契約或票據項下任何其他契諾或協議(上文(a)、(b)或(c)所指的違約事件除外)；(e)本公司或其若干附屬公司拖欠償還未償還本金額合共超過20.0百萬美元之債務；(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判決或命令；(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為其債權人的利益作出全面轉讓；(i)任何附屬公司擔保人拒絕或否認於其作擔保票據之擔保項下責任，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)本公司或任何附屬公司擔保人質押人未有履行其根據票據或契約提供的抵押文件項下的任何責任，其於任何重大方面對根據票據增設的抵押品的適用留置權的可執行性、效力、完整性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否認或確認其根據票據提供的抵押文件項下的責任，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，或受託人於根據票據提供的抵押品中不再享有抵押權益(惟受任何獲准留置權及相互債權人協議所規限)。

倘出現及持續發生違約事件，受託人或持有票據當時未償還本金總額最少25%的持有人可宣佈票據的本金、溢價(如有)及應計及未付的利息即時到期及應付或取消抵押品贖回權。

契諾

票據、契約及附屬公司擔保將限制本公司及其若干附屬公司進行(其中包括)以下各項的能力：

- (a) 產生額外債務及發行優先股；
- (b) 作出投資或其他受限制付款；
- (c) 擔保債務；

- (d) 與聯屬公司進行若干交易；
- (e) 創設留置權；
- (f) 進行售後租回交易；
- (g) 出售資產；
- (h) 訂立限制本公司若干附屬公司派息的能力的協議；
- (i) 發行及出售其若干附屬公司的股本；
- (j) 進行整合或合併；及
- (k) 從事不同的業務活動。

選擇性贖回

票據可於下列情況下贖回：

- (1) 倘於下文所示年度十月二十二日開始的十二個月期間贖回，則本公司可於二零二一年十月二十二日或之後的任何時間，選擇按相等於下文所載本金額百分比另加截至贖回日期的應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回全部或部分票據。

期間	贖回價
二零二一年	103%

- (2) 於二零二一年十月二十二日之前任何時間，本公司可選擇按相等於票據本金額100%另加截至贖回日期之適用溢價以及應計及未付利息(如有)的贖回價，贖回全部而非部分票據。
- (3) 於二零二一年十月二十二日之前任何時間，本公司可以遵照若干條件，以出售若干類別股本的所得現金款項淨額贖回票據本金總額最多35%。

本公司將發出不少於30天但不超過60天的贖回通知。

票據發行的理由

本公司為投資控股公司，而其附屬公司主要在中國從事物業發展、物業投資及物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務以及水路客貨運業務。本公司擬將票據發行所得款項淨額用於為一年內到期的現有中長期境外債務再融資。

上市

本公司已獲新交所原則上批准票據於新交所上市及報價。票據原則上獲批准納入新交所正式上市名單及在新交所上市及報價不應被視為發售、本公司、票據、附屬公司擔保、附屬公司擔保人或彼等各自的附屬公司或聯營公司(如有)的價值指標。新交所對本公告所作任何陳述、所表達意見或所載報告的正確性概不承擔責任。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「巴克萊」	指	Barclays Bank PLC
「董事會」	指	董事會
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司
「中信銀行(國際)」	指	中信銀行(國際)有限公司
「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 (Hong Kong) Limited
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國泰君安國際」	指	國泰君安證券(香港)有限公司
「海通國際」	指	海通國際證券有限公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「契約」	指	本公司(作為票據發行人)、初步附屬公司擔保人(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，當中訂明票據的條款，包括2019年票據利率及到期日
「合營附屬公司擔保人」	指	就本公司於票據項下的責任提供擔保的本公司若干附屬公司(附屬公司擔保人除外)
「佳兆業金融集團」	指	佳兆業金融集團有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	本公司將發行的美元計值優先票據，受購買協議的條款和條件規限
「票據發行」	指	本公司進行的票據發行
「發售價」	指	票據出售的最終價格
「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、瑞信、德意志銀行、巴克萊、中銀國際、中信銀行(國際)、國泰君安國際、海通國際、富昌證券有限公司及佳兆業金融集團就票據發行訂立日期為二零一九年十月十五日的協議
「證券」	指	票據及附屬公司擔保
「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	附屬公司擔保人就票據發行提供的擔保
「附屬公司擔保人 質押人」	指	任何附屬公司擔保人，其質押抵押品以擔保本公司於票據及契約項下的責任以及該等附屬公司擔保人於其附屬公司擔保項下的責任
「附屬公司擔保人」	指	就票據提供擔保之本公司若干現有附屬公司
「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，二零一九年十月十六日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、鄭毅先生、麥帆先生及翁昊先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為張儀昭先生、饒永先生及劉雪生先生。

* 僅供識別