

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。本公告所述證券不會根據證券法登記，且除非已獲豁免遵守證券法登記規定或在毋須遵守證券法登記規定的交易中進行，否則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。本公司無意在美國公開發售證券。

本公告及有關據此提呈發行票據之任何其他文件或資料並非由英國《二零零零年金融服務與市場法》(經修訂)(「**金融服務與市場法**」)第21條所界定之認可人士發佈，而有關文件及／或資料亦未經其批准。因此，有關文件及／或資料並不會向英國公眾人士派發，亦不得向英國公眾人士傳遞。有關文件及／或資料僅作為財務推廣向在英國擁有相關專業投資經驗及屬於《二零零零年金融服務與市場法》二零零五年(財務推廣)命令(經修訂)(「**財務推廣命令**」)第19(5)條所界定之投資專業人士，或屬於財務推廣命令第49(2)(a)至(d)條範圍之人士，或根據財務推廣命令可以其他方式合法向其發佈有關文件及／或資料之任何其他人士(所有上述人士統稱為「**有關人士**」)發佈。於英國，據此提呈發售之票據僅針對有關人士作出，而本公告涉及之任何投資或投資活動將僅與有關人士進行。任何在英國並非有關人士之人士不應根據本公告或其任何內容採取行動或加以依賴。



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)

(1) 建議發行美元優先票據

及

(2) 以現金要約購買任何及全部發行在外

(I) 二零二一年到期6.75%優先票據

(ISIN: XS2122175495；通用代碼：212217549)

及

(II) 二零二一年到期11.75%優先票據

(ISIN: XS1937801212；通用代碼：193780121)

票據概述	ISIN／通用代碼	發行在外 本金額	購買價 ⁽¹⁾	屆滿期限
二零二一年到期6.75% 優先票據	XS2122175495/ 212217549	224.6百萬美元	1,006美元	二零二零年 十二月九日 (倫敦時間)
二零二一年到期11.75% 優先票據	XS1937801212/ 193780121	379.0百萬美元	1,018美元	下午四時正 ⁽²⁾

(1) 獲接納購買的6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據各自每1,000美元本金額。

(2) 除非獲本公司延長、重開、修訂及／或終止。

(1) 建議發行美元優先票據

緒言

本公司建議進行優先票據的國際發售。票據的定價，包括本金總額、發售價及利率，將由瑞信、德意志銀行及海通國際作為建議票據發行之聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人及連同巴克萊、中信銀行(國際)、國泰君安國際及瑞銀作為建議票據發行之聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人進行的累計投標釐定。落實票據之條款後，預期瑞信、德意志銀行、海通國際、巴克萊、中信銀行(國際)、國泰君安國際、瑞銀與本公司等各方將訂立購買協議，據此瑞信、德意志銀行、海通國際、巴克萊、中信銀行(國際)、國泰君安國際及瑞銀將為票據的初步買家。於簽立購買協議後，本公司將就票據發行作出進一步公告。

票據並無亦將不會根據證券法進行登記。票據根據證券法S規例將僅於離岸交易中在美國境外提呈發售，且除非已獲豁免遵守證券法登記規定或在毋須遵守該等登記規定的交易中進行，否則不得在美國境內提呈發售或出售。票據概不會發售予香港公眾人士。

MiFID II專業人士／僅限ECPs／無PRIIPs重要資訊文件－製造商目標市場(MiFID II產品管理)僅限合資格交易對手方及專業客戶(所有分銷渠道)。由於額外票據並不適用於歐洲經濟區及英國的零售投資者，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

上市

本公司將就票據在新交所上市及報價向新交所作出申請。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、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人(如有)或本公司任何其他附屬公司或聯營公司、票據或附屬公司擔保的價值指標。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。

(2) 以現金要約購買任何及全部發行在外(I)二零二一年到期6.75%優先票據及(II)二零二一年到期11.75%優先票據

謹此提述日期為二零一九年二月十九日、二零一九年二月二十日及二零一九年三月一日有關本公司發行11.75%二零二一年票據的公告，以及日期為二零二零年二月十三日、二零二零年二月十四日及二零二零年二月二十五日有關本公司發行6.75%二零二一年票據的公告。

背景

6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據於新交所上市。本公司於6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據所承擔的責任由若干本公司現有附屬公司作擔保。截至本公告日期，本金總額224.6百萬美元的6.75%二零二一年票據及本金總額379.0百萬美元的11.75%二零二一年票據維持發行在外。

本公司現正提出要約，按6.75%二零二一年票據每1,000美元本金額作價1,006美元及11.75%二零二一年票據每1,000美元本金額作價1,018美元的購買價以現金購買任何及全部發行在外(i)6.75%二零二一年票據及(ii)11.75%二零二一年票據。本公司已於今日向合資格持有人提出購買要約，當中載列(其中包括)要約條款及條件。資格確認及登記後，購買要約可於要約網站(<https://bonds.morrowsodali.com/kaisa>)上查閱。

要約

根據要約條款並在要約條件的規限下，本公司現正提出要約以現金購買發行在外6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據。

購買價

就票據獲接納購買的合資格持有人而言，應付予彼等的購買價將相等於6.75%二零二一年票據每1,000美元本金額作價1,006美元及11.75%二零二一年票據每1,000美元本金額作價1,018美元。

應計利息付款

本公司亦將於結算日就根據要約獲接納購買的6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據支付應計利息付款。

資金來源

本公司擬使用內部資源及發行優先票據的所得款項為要約提供資金。

按比例分配

據本公司目前意向，要約乃向任何及全部有效交回的6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據作出，惟本公司保留權利，可按其絕對酌情權，根據要約就其中一張或兩張票據而言接納遠低於該等交回金額的票據，或概不接納該等票據以作購買。倘本公司接納少於有效交回的6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據本金總額，本公司將按比例接納所交回而可獲購買的6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據，進一步詳情見要約條款。

為免存疑，倘本公司選擇按比例分配上述6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據，則適用於各票據的比例分配因素可能有所不同。

交回指示

為參與要約，合資格持有人須有效交回其6.75%二零二一年票據及／或11.75%二零二一年票據以供購買，交回方式為送交或安排代表送交有效交回指示，且資訊及交付代理於屆滿期限前接獲有關指示。由於可能出現按比例分配，因此每名個人實益擁有人代表須提交獨立的交回指示。交回指示按照要約條款一經送交後，將不可撤回。

每份交回指示須訂明有關合資格持有人按有關購買價交回的6.75%二零二一年票據及／或11.75%二零二一年票據本金額。所交回6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據的面值最少須為200,000美元，而超出的部分則須為1,000美元的完整倍數。

交易商管理人與資訊及交付代理

本公司已委聘瑞信及德意志銀行作為要約的交易商管理人，亦已委聘Morrow Sodali Ltd.作為要約的資訊及交付代理。

要約的指示性時間表

事件

時間及日期

要約開始

宣佈進行要約。購買要約可於資訊及交付代理及要約網站索取，以及向結算系統發出要約通知與直接參與者聯絡。

二零二零年十二月一日

屆滿期限

資訊及交付代理接獲有效交回指示的最後期限。

二零二零年十二月九日(倫敦時間)下午四時正

公佈結果

公佈本公司會否接納根據要約有效交回的6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據，及(如確定接納)(i)獲接納交回的6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據的本金總額、(ii)購買價及(iii)應計利息(以獲本公司接納購買的6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據每1,000美元本金額呈列)。

盡快於屆滿期限後合理可行的時間

結算日

要約的預期結算日。

於二零二零年十二月十一日或前後

上述時間及日期須視乎本公司是否行使延長、重開、修訂及／或終止要約的權利(根據適用法律及購買要約所規定)。

務請合資格持有人向透過其持有6.75%二零二一年票據及／或11.75%二零二一年票據的任何銀行、證券經紀或其他中介人查詢，以確認為使合資格持有人能於上文所述期限前參與要約，有關中介人須接獲合資格持有人指示的時間。任何有關中介人及各結算系統就提交交回指示所訂的期限將早於上述期限。

除另有說明者外，有關要約的公告將透過新交所網站及要約網站刊發、透過向經通報消息服務發出新聞稿及／或向結算系統發出通知與直接參與者聯絡的方式作出。有關公告、新聞稿及通知的文本亦可向資訊及交付代理(其聯繫方式詳情載於本公告第6頁)索取。向結算系統發出通知時可能會出現重大延誤，合資格持有人務必在要約期間使用本公告第6頁所載聯繫方式詳情與資訊及交付代理聯絡，以獲取相關公告。此外，合資格持有人可使用本公告第6頁所載聯繫方式詳情與交易商管理人聯絡以獲取資料。

購買要約

合資格持有人就要約作出任何決定前，務請細閱購買要約所載列的重要資料。建議合資格持有人向彼等的經紀、銀行經理、律師、會計師或其他獨立財務、稅務或法律顧問為其本身尋求財務及法律意見，包括任何稅務後果。

購買要約中更全面詳述要約的條款，當中載列有關交回程序及要約條件的進一步詳情。

本公司、交易商管理人或資訊及交付代理(或任何彼等各自的董事、僱員或聯屬人士)概無就合資格持有人應否就要約交回其6.75%二零二一年票據及／或11.75%二零二一年票據作出任何建議。

本公告並非購買任何證券的要約或購買任何證券的要約招攬，亦非出售任何證券的要約招攬。僅可根據購買要約的條款作出要約。

交易商管理人

瑞士信貸(香港)有限公司
香港九龍
柯士甸道西1號
環球貿易廣場88樓

德意志銀行新加坡分行
One Raffles Quay
17-00 South Tower
Singapore 048583
電話：+65 6423 8367

資訊及交付代理

Morrow Sodali Ltd.

倫敦

103 Wigmore St
Marylebone, W1U 1QS
London, United Kingdom
電話：+44 20 8089 3287

香港

香港中環
德輔道中26號
華懋中心二期1106室
電話：+852 2158 8405

電郵：kaisa@investor.morrowsodali.com
要約網站：<https://bonds.morrowsodali.com/kaisa>

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：

「應計利息」	指	(i)自二零二零年八月二十日(包括該日)起直至結算日(不包括該日)的有關6.75%二零二一年票據及(ii)自二零二零年八月二十六日(包括該日)起直至結算日(不包括該日)的有關11.75%二零二一年票據本金額應計未付利息
「應計利息付款」	指	相等於本公司接納購買的6.75%二零二一年票據及11.75%二零二一年票據應計利息的現金金額(約整至最接近0.01美元，半美仙向上約整)
「巴克萊」	指	Barclays Bank PLC
「董事會」	指	董事會
「中信銀行(國際)」	指	中信銀行(國際)有限公司
「結算系統通知」	指	各結算系統於購買要約日期或前後向直接參與者發出的通知格式，知會直接參與者須遵守的程序以參與要約
「結算系統」	指	Euroclear Bank SA/NV 及 Clearstream Banking, S.A.
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市
「瑞信」	指	Credit Suisse (Hong Kong) Limited
「交易商管理人」	指	瑞信及德意志銀行
「德意志銀行」	指	德意志銀行香港分行
「董事」	指	本公司董事
「直接參與者」	指	Euroclear或Clearstream記錄顯示為6.75%二零二一年票據或11.75%二零二一年票據持有人的各人
「歐洲經濟區」	指	歐洲經濟區

「合資格持有人」	指	在美國境外屬非美籍人士的6.75%二零二一年票據或11.75%二零二一年票據持有人(證券法S規例界定的該等詞彙)
「屆滿期限」	指	二零二零年十二月九日下午四時正(倫敦時間)(受本公司延長、重開、修訂及／或終止要約的權利規限)
「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	中國香港特別行政區
「資訊及交付代理」	指	Morrow Sodali Ltd.
「合營附屬公司擔保人」	指	就本公司於額外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)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「經通報消息服務」	指	本公司挑選的認可金融消息服務(如路透社／彭博)
「票據」	指	本公司根據購買協議的條款及條件將予發行的美元計值優先票據
「要約」	指	本公司按購買要約條款並在其條件規限下以現金要約購買任何及全部發行在外(i) 6.75%二零二一年票據及(ii) 11.75%二零二一年票據(受「要約及分銷限制」所述要約限制所規限)
「購買要約」	指	本公司就要約向合資格持有人發出日期為二零二零年十二月一日的購買要約
「要約網站」	指	資訊及交付代理就要約操作的網站 https://bonds.morrowsodali.com/kaisa

「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
「建議票據發行」	指	本公司建議發行票據
「購買協議」	指	由(其中包括)瑞信、德意志銀行、海通國際、巴克萊、中信銀行(國際)、國泰君安國際、瑞銀、本公司及附屬公司擔保人就建議票據發行擬訂立的協議
「購買價」	指	6.75%二零二一年票據每1,000美元本金額作價1,006美元及11.75%二零二一年票據每1,000美元本金額作價1,018美元
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「結算日」	指	於二零二零年十二月十一日或前後(受本公司隨時延長、重開、修訂或終止要約的權利規限)
「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	附屬公司擔保人就額外票據提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	於額外票據發行日期將就額外票據提供擔保之本公司若干現有非中國附屬公司
「交回指示」	指	根據有關結算系統規定，經直接參與者於期限前透過相關結算系統按於結算系統通知內詳述形式向資訊及交付代理提交的電子交回及禁止轉換指示，以令合資格持有人能夠參與要約
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「瑞銀」	指	UBS AG香港分行(UBS AG是在瑞士註冊成立的有限責任公司)
「英國」	指	英國

「美國」	指	美利堅合眾國，其領土及屬地(包括波多黎各、美屬處女群島、關島、美屬薩摩亞、威克島、北馬里亞納群島自由邦)、美利堅合眾國任何州及哥倫比亞特區
「%」	指	百分比
「6.75%二零二一年票據」	指	本公司於二零二零年二月二十日發行於二零二一年到期的6.75%優先票據(ISIN: XS2122175495)
「11.75%二零二一年票據」	指	本公司於二零一九年二月二十六日發行於二零二一年到期的11.75%優先票據(ISIN: XS1937801212)

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，二零二零年十二月一日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、李海鳴先生及郭曉群先生；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