

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)

**發行額外二零二五年到期的200百萬美元9.95%優先票據
(將與二零二五年到期的300百萬美元9.95%
優先票據合併並形成單一系列)**

謹此提述本公司日期為二零二零年一月十五日及二零二零年一月十六日有關本公司發行原有票據的公告，以及日期為二零二一年一月二十七日有關建議額外票據發行的公告。

於二零二一年一月二十七日，本公司及附屬公司擔保人與瑞信、德意志銀行、滙豐、海通國際、國泰君安國際、中銀國際、瑞銀、中信銀行(國際)、民銀資本、富昌證券有限公司、佳兆業金融集團及鴻昇證券有限公司就額外票據發行訂立購買協議。

購買協議

日期：二零二一年一月二十七日

購買協議的訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 瑞信、德意志銀行、滙豐、海通國際、國泰君安國際、中銀國際、瑞銀、中信銀行(國際)、民銀資本、富昌證券有限公司、佳兆業金融集團及鴻昇證券有限公司。

瑞信、德意志銀行及滙豐是就發售及出售額外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，海通國際、國泰君安國際、中銀國際、瑞銀、中信銀行(國際)及民銀資本是就發售及出售額外票據之聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，而富昌證券有限公司、佳兆業金融集團及鴻昇證券有限公司是就發售及出售額外票據之聯席牽頭經辦人。彼等亦是額外票據的初步買方。

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、滙豐、海通國際、國泰君安國際、中銀國際、瑞銀、中信銀行(國際)、民銀資本及鴻昇證券有限公司各自為獨立第三方，且並非本公司及其關連人士之關連人士。

於本公告日期，佳兆業金融集團為本公司全資附屬公司，且並非本公司及其關連人士之關連人士。

於本公告日期，富昌證券有限公司由郭英成先生的家族成員控制多數權益。由於富昌證券有限公司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、年度審閱及獨立股東批准規定。

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。

額外票據並無亦將不會根據證券法進行登記。額外票據根據證券法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。額外票據概不會發售予香港公眾人士。

額外票據的主要條款

下文為額外票據及契約的若干條文概要。此概要並不完備，且應與契約、額外票據、附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)所提供擔保的條文一併閱覽，以確保其完整性。

提呈發售的額外票據

待若干完成條件達成後，本公司將發行本金總額為200百萬美元的額外票據。除非根據額外票據條款提前贖回，否則其將於二零二五年七月二十三日到期。

發行價

額外票據的發行價將為額外票據本金額的96.530%，加上自二零二一年一月二十三日(包括該日)起直至二零二一年二月三日(不包括該日)的應計利息。

利息

額外票據將自二零二一年一月二十三日(包括當日)起按年利率9.95%計息，並須自二零二一年七月二十三日起各年於一月二十三日及七月二十三日的每半年期末支付。

進行額外票據發行的理由

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。本公司擬將額外票據發行所得款項淨額用於將於一年內到期的現有中長期離岸債務再融資。

上市

本公司將就額外票據在新交所上市及報價向新交所作出申請。額外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一事不應被視為發售、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、額外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。

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：

「額外票據」	指	本公司將予發行的美元優先票據(將與原有票據合併並形成單一系列)
「額外票據發行」	指	本公司發行額外票據
「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
「民銀資本」	指	民銀證券有限公司
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則賦予該詞的涵義
「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
「歐洲經濟區」	指	歐洲經濟區
「富昌證券有限公司」	指	富昌證券有限公司
「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
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司
「鴻昇證券有限公司」	指	鴻昇證券有限公司
「契約」	指	本公司、附屬公司擔保人(作為擔保人)及受託人訂立的書面協議，當中訂明額外票據的條款及條件，包括契諾、違約事件、額外票據利率及到期日
「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)
「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
「原有票據」	指	本公司於二零二零年一月二十三日發行的二零二五年到期的300百萬美元9.95%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、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)瑞信、德意志銀行、滙豐、海通國際、國泰君安國際、中銀國際、瑞銀、中信銀行(國際)、民銀資本、富昌證券有限公司、佳兆業金融集團、鴻昇證券有限公司、本公司及附屬公司擔保人就額外票據發行訂立的協議
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「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
「瑞銀」	指	UBS AG 香港分行
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「英國」	指	英國
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	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，二零二一年一月二十八日

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