

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新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，據此提呈發售之新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) 發行500百萬美元11.7%二零二五年到期優先票據
及
(2) 交換及收購要約的最高接納金額**

本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部刊發本公告。

茲提述本公司日期為二零二一年四月二十七日有關交換及收購要約以及同時發行新票據的公告(「該公告」)。除本公告另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈，於二零二一年四月二十七日(香港時間)，本公司及附屬公司擔保人與瑞信、德意志銀行、中信銀行(國際)、國泰君安國際、海通國際、滙豐及瑞銀訂立收購協議，內容有關根據同時發行新票據發行新票據。本集團擬將同時發行新票據所得現金款項淨額用於撥付收購要約及／或再融資將於一年內到期／可回售的其他現有中長期境外債務。

本公司將向新交所申請批准新票據於新交所上市及掛牌。新交所對本公告所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。新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掛牌，不應被視為本公司、新票據、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。概無申請將新票據在香港上市。

本公司根據上市規則第13.09(2)(a)條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部刊發本公告。

茲提述本公司日期為二零二一年四月二十七日有關交換及收購要約以及同時發行新票據的公告。除本公告另有界定外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

同時發行新票據的收購協議

日期

二零二一年四月二十七日

收購協議的訂約方

- (a) 本公司；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 瑞信、德意志銀行、中信銀行(國際)、國泰君安國際、海通國際、滙豐及瑞銀。

瑞信及德意志銀行是聯席全球協調人，而瑞信、德意志銀行、中信銀行(國際)、國泰君安國際、海通國際、滙豐及瑞銀是就根據同時發行新票據發售及出售新票據之聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人。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、中信銀行(國際)、國泰君安國際、海通國際、滙豐及瑞銀各自為獨立第三方，且並非本公司之關連人士。

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)。由於新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。

新票據及附屬公司擔保人並無亦將不會根據美國證券法或任何州證券法進行登記，而除非進行所述登記，否則不得於美國境內提呈發售或出售，惟根據美國證券法的登記規定獲豁免或不受該等登記規限之交易除外。因此，新票據按美國證券法S規例僅向美國境外人士發售或出售。新票據概不會發售予香港公眾人士，亦不會配售予本公司之關連人士，惟根據交換及收購要約條款者除外。

新票據之主要條款

下文為新票據及契約的若干條文概要。此概要並不完備，且應與契約、新票據、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。

發售價

同時發行新票據下新票據的發售價就新票據而言為本金額的100%。

金額及年期

待交換及收購要約以及同時發行新票據之先決條件獲達成或豁免後，本公司將發行本金總額為500百萬美元的新票據，其將於二零二五年十一月十一日到期，惟根據其條款獲提早贖回除外。

利息

新票據將自二零二一年五月十一日(包括該日)起按年利率11.7%計息，須自二零二一年十一月十一日起各年於五月十一日及十一月十一日的每半年期末支付。

新票據之地位

新票據(1)為本公司的一般責任；(2)在受償權利上較明顯次於新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(並非附屬公司擔保人或合營附屬公司擔保人(如有))的全部現有及日後責任。

違約事件

新票據的違約事件包括(其中包括)：(a)於到期、提前還款、贖回時或其他情況下拖欠支付到期及應付的新票據本金(或溢價(如有))；(b)拖欠支付任何到期及應付的新票據利息，且連續拖欠30日；(c)不履行或違反契約項下有關資產整合、合併及出售的若干契諾條文，且本公司未能以契約所述方式作出或完成購買要約，或本公司未能以契約所述方式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新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)，且在自花旗國際有限公司(作為受託人)或持有新票據本金總額25%或以上的持有人發出書面通知後連續30日持續不履行契約或違約；(e)就本公司或其若干附屬公司拖欠償還未償還本金額合共20.0百萬美元或以上之任何債務而言(不論該債務是否已存在或在此後創設)，(i)發生導致有關債務持有人宣佈有關債務於其指定到期日之前到期及應付的違約事件及/或(ii)未能於到期時支付本金；(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，而在發出造成對所有有關人士的所有有關最終判決或命令的未付或未獲解除金額合共超過20.0百萬美元的該最終判決或命令後連續60日期間，並無因等待上訴或其他情況而暫緩執行；(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或合營附屬公司擔保人(如有)拒絕或否認於其作擔保新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任何責任；及(k)本公司或任何附屬公司擔保人質押人拒絕或否認其責任。

倘出現及持續發生契約項下的違約事件(上文第(g)或(h)條指明的違約情況除外)，受託人或持有新票據當時未償還本金總額最少25%的持有人可透過向本公司(倘由持有人發出通知則為向受託人)發出書面通知可以(及受託人按該等持有人要求應當)宣佈新票據的本金、溢價(如有)及應計及未付的利息即時到期及應付。倘發生上文第(g)或(h)條指明的違約事件，則當時未償還票據本金、溢價(如有)以及應計及未付利息將自動成為及即時到期及應付，而毋須由受託人或任何持有人作出任何聲明或其他行動。

契諾

新票據、契約及附屬公司擔保人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) 作出投資或其他指定受限制付款；
- (c) 擔保債務；
- (d) 與聯屬公司訂立若干交易；
- (e) 增設留置權；
- (f) 訂立售後租回交易；
- (g) 出售資產；
- (h) 訂立限制其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

倘於下文所載任何年度自十一月十一日開始的十二個月期間內作出贖回，則本公司可於二零二三年十一月十一日或之後隨時及不時選擇按相等於下文所載本金額百分比之贖回價，另加截至贖回日期(不包括當日)的應計及未付利息(如有)，贖回全部或部分新票據：

期間	贖回價
二零二三年	104%
二零二四年	102%

於二零二三年十一月十一日之前任何時間，本公司可選擇按相等於新票據本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期之適用溢價以及應計及未付利息(如有)，贖回全部而非部分新票據。

此外，於二零二三年十一月十一日之前任何時間，本公司可以股本發售中一次或多次出售本公司普通股的所得現金款項淨額，按新票據本金額111.7%的贖回價另加截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，贖回新票據本金額最多35%；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的新票據本金額須至少有65%仍發行在外，且各有關贖回於有關股本發售完成後60日內進行。

所得款項擬定用途

本集團擬將同時發行新票據之所得現金款項淨額用於撥付收購要約及／或再融資將於一年內到期／可回售的其他現有中長期境外債務。本集團可能會因應市場狀況之改變調整等該等計劃，並因而重新分配所得款項用途。

最高交換接納金額及最高收購接納金額

本公司謹此宣佈，交換要約之最高交換接納金額將為500百萬美元，而收購要約之最高收購接納金額將為其可透過新票據發行所得款項購買的現有票據的最高本金額，其總金額為500百萬美元。

交換及收購要約其他條款及條件保持不變。

本公司的資料

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事中國物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務及水路客貨運業務。

新票據上市

本公司將向新交所申請批准新票據於新交所上市及掛牌。新交所對本公告所載任何陳述、意見或報告是否正確概不負責。新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掛牌，不應被視為本公司、新票據、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。概無申請將新票據在香港上市。

於若干司法權區派發本公告可能受法律所限制。獲得本公告的人士須自行了解並遵守有關限制。本公告中的前瞻性陳述(包括(其中包括)與交換及收購要約有關的陳述)是基於現時預期，並非對未來事件或結果的保證。未來事件及結果涉及風險、不確定性及假設，並難以準確預測。由於受眾多因素(包括市場及現有票據及/或新票據價格的變化、本公司及其附屬公司的業務及財務狀況變化、房地產行業變化及資本市場整體變化)的影響，實際事件及結果可能與本公告中的說明存在很大差別。

本公司計劃於交換結算日或前後發行新票據以交換根據交換及收購要約有效提交及接納以進行交換的現有票據。

於若干司法權區派發交換及收購要約備忘錄受法律所限制。獲得交換及收購要約備忘錄的人士須自行了解並遵守有關限制。交換及收購要約備忘錄在有關要約或邀請未經授權的任何司法權區，或作出有關要約或邀請的人士並不符合資格的任何司法權區，或向任何人士提出要約或邀請即屬違法的情況下，不構成亦不得用作為任何人士購買現有票據或新票據的要約或出售現有票據的邀請。本公司對任何人士違反適用於任何司法權區的限制並不承擔任何責任。

概不保證交換及收購要約將告完成，且本公司保留權利，在任何條件於相關結算日仍未達成或獲本公司豁免情況下，全權酌情決定延長、撤銷或終止交換及收購要約，及修訂、修改或豁免交換及收購要約的任何條款及條件。

股東、持有人及潛在投資者務請注意，交換及收購要約以及同時發行新票據須待交換及收購要約備忘錄所載及本公告概述有關交換及收購要約以及同時發行新票據之先決條件達成或獲豁免後，方告完成。現時未能保證交換及收購要約以及同時發行新票據將會完成，而本公司保留修改、撤銷或終止交換及收購要約以及同時發行新票據之權利(不論是否附有條件)。

本公司可全權決定修訂或豁免交換及收購要約以及同時發行新票據之若干先決條件。由於交換及收購要約以及同時發行新票據可能會亦可能不會進行，股東、持有人及潛在投資者於買賣本公司股份或現有票據時務請審慎行事。

重要提示—交換及收購要約僅適用於屬非美籍人士(定義見S規例)及處於美國境外的投資者，而美籍人士(定義見S規例)、為美籍人士之利益或代表其行事之人士及身處美國之人士不獲准在交換及收購要約中提交現有票據。

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：

「董事會」	指	董事會；
「中信銀行(國際)」	指	中信銀行(國際)有限公司；
「Clearstream」	指	Clearstream Banking S.A.；
「本公司」	指	佳兆業集團控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「同時發行新票據」	指	本公司同時進行發售，以發行及出售新票據，有關新票據將於交換要約實行後與交換及收購要約中將予發行之相關新票據構成一個系列，作為交換代價的一部分；
「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；
「合資格持有人」	指	位於美國境外並透過Euroclear及Clearstream持有現有票據之非美籍人士(定義見S規例)，或為位於美國境外之非美籍人士(定義見S規例)之利益持有賬戶並透過Euroclear及Clearstream持有現有票據之若干受信人之人士；
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV；
「交換及收購要約」	指	交換要約及收購要約；
「交換及收購要約備忘錄」	指	就交換及收購要約而言的日期為二零二一年四月二十七日的交換及收購要約備忘錄；
「交換要約」	指	本公司按交換及收購要約備忘錄所載條款及在其條件規限下提呈的交換要約；
「現有票據」	指	本公司尚未償還的二零二四年到期的3,051,500,000美元9.375%優先票據(ISIN: XS1627598094；通用代碼：162759809)；
「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；
「持有人」	指	持有相關現有票據的一名或多名人士；
「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；

「契約」	指	本公司、附屬公司擔保人(作為擔保人)及受託人訂立的契約，新票據將據此獲發行；
「合營附屬公司擔保」	指	合營附屬公司擔保人就新票據作出的擔保；
「合營附屬公司擔保人」	指	本公司旗下將會提供合營附屬公司擔保的若干附屬公司(附屬公司擔保人除外)；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「新票據」	指	本公司根據收購協議的條款及條件將予發行的二零二五年到期美元計值本金總額為500百萬美元的優先票據；
「票據發行」	指	本公司建議發行新票據；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「收購協議」	指	由(其中包括)本公司、附屬公司擔保人、瑞信、德意志銀行、中信銀行(國際)、國泰君安國際、海通國際、滙豐及瑞銀之間就票據發行所訂立日期為二零二一年四月二十七日的協議；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「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	附屬公司擔保人就新票據提供的擔保；
「附屬公司擔保人」	指	本公司旗下將會提供附屬公司擔保的若干附屬公司；
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)；
「瑞銀」	指	UBS AG香港分行；

「美國」 指 美利堅合眾國；
「美元」 指 美元，美國法定貨幣；及
「%」 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，二零二一年四月二十八日

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