

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券的邀請或要約，或邀請訂立協議以進行任何該等事宜，亦不被視作邀請收購、購買或認購任何證券的任何要約。

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、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。



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)

**發行二零二三年到期的400百萬美元
9.75% 優先票據
及二零二五年到期的300百萬美元11.25% 優先票據**

於二零二零年七月八日，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、瑞銀、富昌證券有限公司、鴻昇證券有限公司及佳兆業金融集團就票據發行訂立購買協議。

購買協議

日期：二零二零年七月八日

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；及
- (c) 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、瑞銀、富昌證券有限公司、鴻昇證券有限公司及佳兆業金融集團作為初步買方

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、海通國際及瑞銀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，以及富昌證券有限公司、鴻昇證券有限公司及佳兆業金融集團是就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、巴克萊、中銀國際、中信銀行(國際)、國泰君安國際、海通國際、瑞銀及鴻昇證券有限公司均為獨立第三方，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的全資附屬公司，並非本公司及其關連人士的關連人士。

於本公告日期，富昌證券有限公司乃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均低於0.1%，購買協議項下擬進行的交易屬於上市規則第14A.76(1)條的最低豁免水平，並獲全數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。

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)。由於不可向歐洲經濟區或英國的散戶投資者發行，故並無編製PRIIPs重要資訊文件。

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。

票據的主要條款

下文為票據及契約的若干條文概要。此概要並不完備，且應與契約、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400百萬美元的二零二三年票據，除非根據二零二三年票據條款提前贖回，否則其將於二零二三年九月二十八日到期。

待若干完成條件達成後，本公司將發行本金總額為300百萬美元的二零二五年票據，除非根據二零二五年票據條款提前贖回，否則其將於二零二五年四月十六日到期。

發行價

二零二三年票據的發行價將為二零二三年票據本金額的99.266%。

二零二五年票據的發行價將為二零二五年票據本金額的98.994%。

利息

二零二三年票據將按年利率9.75%計息(自二零二零年七月十六日起(包括該日))，並須各年每半年期末於三月二十八日及九月二十八日支付，惟將於二零二一年三月二十八日作出首次支付利息將有關自二零二零年七月十六日起(包括該日)至二零二一年三月二十八日(但不包括該日)的期間則除外。

二零二五年票據將按年利率11.25%計息(自二零二零年七月十六日起(包括該日))，並須各年每半年期末於四月十六日及十月十六日支付，惟將於二零二一年四月十六日作出首次支付利息將有關自二零二零年七月十六日起(包括該日)至二零二一年四月十六日(但不包括該日)的期間則除外。

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無抵押及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

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票據本金(或溢價(如有))；(b)拖欠支付任何到期及應付的票據利息，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總額合共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否認或確認其責任。

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

票據、契約及附屬公司擔保人及合營附屬公司擔保人(如有)提供的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) 作出投資或其他指定受限制付款；
- (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

二零二三年票據

二零二三年票據可於下列情況下贖回：

- (1) 本公司可於二零二二年九月二十八日或之後的任何時間，不時選擇按相等於二零二三年票據本金額103%的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回全部或部分二零二三年票據。
- (2) 於二零二二年九月二十八日之前任何時間，本公司可選擇按相等於二零二三年票據本金額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)，贖回全部而非部分二零二三年票據。受託人及任何代理均不對驗證或計算適用溢價負責。

- (3) 於二零二二年九月二十八日之前任何時間，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，按二零二三年票據本金額109.75%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回二零二三年票據本金總額最多35%；惟於各有關贖回後，於原發行日期原已發行的二零二三年票據本金總額須至少有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。

二零二五年票據

二零二五年票據可於下列情況下贖回：

- (1) 倘於下文所示年度四月十六日開始的十二個月期間贖回，則本公司可於二零二三年四月十六日或之後的任何時間，不時選擇按相等於下文所載本金額百分比的贖回價，另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回全部或部分二零二五年票據。

期間	贖回價
二零二三年	104%
二零二四年	102%

- (2) 於二零二三年四月十六日之前任何時間，本公司可選擇按相等於二零二五年票據本金額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)，贖回全部而非部分二零二五年票據。受託人及任何代理均不對驗證或計算適用溢價負責。
- (3) 於二零二三年四月十六日之前任何時間，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，按二零二五年票據本金額111.25%的贖回價另加截至贖回日期(但不包括該日)的應計及未付利息(如有)，贖回二零二五年票據本金總額最多35%；惟於各有關贖回後，於原發行日期原已發行的二零二五年票據本金總額須至少有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。

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，惟不應被視為發售、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。

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：

「二零二三年票據」	指	本公司將發行的二零二三年到期美元計值本金額為400百萬美元的優先票據
「二零二五年票據」	指	本公司將發行的二零二五年到期美元計值本金額為300百萬美元的優先票據
「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	中國香港特別行政區

「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，當中訂明票據的條款及條件，包括契諾、違約事件、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	二零二三年票據及二零二五年票據
「票據發行」	指	本公司進行的票據發行
「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、瑞銀、富昌證券有限公司、鴻昇證券有限公司、佳兆業金融集團、本公司及附屬公司擔保人就票據發行訂立日期為二零二零年七月八日的協議
「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	附屬公司擔保人就票據提供的擔保
「附屬公司擔保人」	指	於票據發行日期將就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
「美國」	指	美利堅合眾國

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

「%」 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，二零二零年七月九日

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、郭曉群先生及李海鳴先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。

* 僅供識別