

不得在美國或向美籍人士或代表或為美籍人士利益分發

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的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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。倘無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)

**有關發行在外二零二一年到期6.5%優先票據(「現有票據」)
的交換要約及同意徵求**

緒言

於二零二零年十二月八日及二零二零年十二月二十三日，本公司發行本金總額為400,000,000美元的現有票據，按年利率6.5%計息，並須於二零二一年六月八日及二零二一年十二月七日支付。現有票據於新加坡證券交易所有限公司(「新交所」)上市。現有票據的ISIN及通用代碼分別為XS2268673337及226867333。截至本公告日期，現有票據項下的未償還本金額為400,000,000美元。

於本公告日期，本公司根據交換要約及同意徵求備忘錄載列的條款及在其條件規限下就現有票據未償還本金額的至少380,000,000美元或95%(「最低接納金額」)開始要約交換。在進行交換要約的同時，本公司亦徵求持有人同意建議豁免及修訂。

交換要約一經實行以及建議豁免及修訂一經獲採納及生效，將改善本集團的整體財務狀況並延長現有票據的到期日。

建議豁免及修訂一經生效施行，未交回相關現有票據的持有人將不得享有現有票據契約下有關彼等現有票據的絕大多數限制性契諾及若干違約事件或其他條文的利益，而所有現有票據持有人須受補充契約的條文約束。進一步詳情請參閱下文「交換要約及同意徵求」。

交換要約及同意徵求的背景及目的

於二零二一年下半年，中國房地產開發商及為該行業增長和發展提供資金的資本市場經歷了一個拐點。政府政策持續收緊、多次信貸事件及消費者信心惡化，導致該行業的多個再融資場所暫時關閉，對我們的短期流動性造成巨大壓力。儘管我們努力減少計息債務以響應政府法規，惟當前融資環境的急劇下滑限制了償還即將到期的到期款項的資金來源。

於二零二一年十一月十日，穆迪投資者服務公司將我們的評級從Caa1下調至Ca。於二零二一年十一月十一日，標準普爾評級服務將我們的評級從CCC+下調至CCC-。於二零二一年十一月十六日，惠譽評級將我們的評級從CCC-下調至C。該等評級隨後應我們的要求被撤回。評級下調及隨後的撤回加劇了我們獲得融資的難度，加上我們目前的短期流動性問題，導致發生若干貸款協議項下的若干觸發事件。我們一直與有關貸款人積極溝通，以於合理時間內友好地解決任何問題。此外，我們二零二五年十一月票據的票息金額為58.5百萬美元，已於二零二一年十一月十一日到期，而我們二零二三年十一月票據的票息金額為29.9百萬美元，已於二零二一年十一月十二日到期。根據管理該兩個系列票據的契約，連續30天不支付票息將導致違約事件。於本交換要約及同意徵求備忘錄日期，二零二三年十一月票據及二零二五年十一月票據的票息仍未支付。此外，由我們境內附屬公司擔保的若干理財產品於二零二一年十月及十一月到期及應予支付，對此我們已實施替代還款措施。我們估計，我們現有的內部資源可能不足以於到期時償還現有票據。

鑑於以上所述，我們進行交換要約及同意徵求，作為我們改善整體財務狀況、延長債務的到期日、強化資產負債表及改善現金流管理的整體戰略的一部分。我們向現有票據的合資格持有人提供機會以現有票據交換新票據，而新票據有經延長的到期日及有關條款，可使我們改善整體財務狀況並為我們提供所需財務穩定性以繼續持續經營。

倘交換要約及同意徵求未能成功實行，我們可能無法償付於二零二一年十二月七日到期的現有票據，且我們可能考慮進行替代的債務重組。

交換要約及同意徵求

現有票據的交換要約及同意徵求已於二零二一年十一月二十五日開始並將於二零二一年十二月二日下午四時正(倫敦時間)截止(「屆滿期限」)，除非本公司予以延長或提早終止。倘適用屆滿期限獲延長或提早終止，本公司將作出適當公告。

受限於交換要約及同意徵求備忘錄載列的條款及條件，本公司現正提出要約，以交換至少為合資格持有人所持有的本公司未償還現有票據的最低接納金額，並徵求合資格持有人同意對現有票據契約的若干建議豁免及修訂，以及由本公司、現有票據附屬公司擔保人及現有票據受託人簽立現有票據契約的修訂以使建議修訂生效(「補充契約」)，以換取交換及同意代價。截至交換要約及同意徵求備忘錄日期，本公司現有票據本金總額400,000,000美元尚未償還。

於交換要約及同意徵求中有效接納及交換的現有票據的合資格持有人，將由結算日(包括該日)起放棄現有票據的任何及所有權利(收取交換及同意代價權利除外)，並將免除及解除該等持有人因現有票據或與其有關而產生的對本公司的任何及所有現有或未來申索，包括其任何及所有應計及未付利息。任何作出交回的合資格持有人必須交回其持有的全部現有票據以作交換。

一經於交換要約中有效交回現有票據，合資格持有人將被視為已對同意徵求予以同意。合資格持有人不可僅交回現有票據而不予同意。所有交付及獲接納的同意將被視為對建議豁免及修訂整體的同意。

各合資格持有人於交回現有票據時將被視為已根據同意徵求給予同意。於我們收到不少於發行在外現有票據本金總額的過半數(「必要的同意」)後，建議豁免及修訂將對現有票據的所有持有人具約束力。建議豁免將於收到必要的同意後生效，而建議修訂將於簽立補充契約後生效。於支付現金代價且交換要約及同意徵求結束前，建議豁免及修訂將不會施行。倘建議豁免及修訂獲接受並生效，未根據交換要約交回及獲接納的現有票據將須受建議豁免及修訂規限。透過Euroclear及Clearstream持有現有票據的每名實益擁有人須另行作出指示。有關交換要約及同意徵求的指示均不可撤銷。

建議豁免及修訂將豁免因「交換要約及同意徵求的背景及目的」所述事件而可能出現的任何潛在違約情況，並移除實質上所有的限制性契諾，包括但不限於本公司於二零二零年十二月二日於聯交所就發行現有票據而發佈的公告中所述的限制性契諾。

交換及同意代價

於屆滿期限前有效交回並獲接納交換的現有票據每1,000美元本金額的交換及同意代價總額(「**交換及同意代價**」)為相等於以下各項的購買價：

- (i) 根據交換要約已交付的有效交回現有票據每1,000美元本金額25.00美元(「**現金代價**」)；
- (ii) 本金總額1,000美元的二零二三年到期美元計價優先票據(「**新票據**」)；及
- (iii) 資本化利息。

新票據將於二零二三年六月六日到期。新票據將按年利率6.5%計息，悉數以現金支付，或倘我們選擇於到期日以外的任何付息日以實物支付利息悉數支付有關利息，則按年利率7.5%計息，於每半年期末支付。

本公司將向新交所申請批准將新票據在新交所上市及掛牌。新交所概不就對本公告所作任何陳述、所表達意見或所載報告是否正確負責。新票據獲原則性批准納入新交所正式上市名單及在新交所上市及掛牌，不得視為交換要約、本公司、附屬公司擔保人、合營附屬公司擔保人或彼等各自的附屬公司或聯營公司、新票據、附屬公司擔保或合營附屬公司擔保的價值指標。

最低接納金額

所收到有效交回並由本公司全權酌情決定其是否根據交換要約及同意徵求予以接納交換的現有票據的最低本金總額(即現有票據未償還本金額的380,000,000美元或95%)。倘最終接納率低於95%，交換要約及同意徵求將自動失效。

簡要時間表

以下概述交換要約及同意徵求的預期時間表。

日期	事件
二零二一年 十一月二十五日	開始交換要約及同意徵求，經新交所、聯交所網站及交換及同意網站以及透過Euroclear或Clearstream (倘適用)公佈。交換要約及同意徵求備忘錄將於交換及同意網站提供予現有票據合資格持有人。
二零二一年十二月二日 (下午四時，倫敦時間)	屆滿期限，為有效提交現有票據(及因此，被視為已根據同意徵求提供同意)的現有票據合資格持有人有權收取相關交換及同意代價的最後日期及時間，此為現有票據的合資格持有人參與交換要約及同意徵求的最後日期及時間。
於屆滿期限後在 切實可行情況下儘快	公佈於屆滿期限前所收到的提交交換金額(及因此，所收到的同意金額)(不論是否已收到必要的同意)，以及將向合資格持有人發行以交換有效提交、接納及交換的現有票據的新票據的最終本金總額。
於二零二一年 十二月六日或前後	在達成交換要約及同意徵求備忘錄所載條件的前提下，結付新票據、向已有效提交現有票據並獲接納交換的合資格持有人交付交換及同意代價，以及簽立補充契約。
於二零二一年 十二月六日或前後	新票據在新交所上市。

交換要約及同意徵求的條件

交換的接納及本公司實行交換要約及同意徵求的責任受以下條件(其中包括)規限：

- (a) 由交換要約及同意徵求備忘錄日期至結算日市場並無重大不利轉變；
- (b) 本公司明確認定接納交換、支付交換及同意代價及進行本公告擬進行的交易符合本公司最佳利益；及
- (c) 達成交換要約及同意徵求備忘錄載列的若干其他條件；

在適用法律規限下，倘任何條件於結算日前未達成或未獲本公司豁免，本公司可終止或撤回交換要約及同意徵求。本公司亦可不時延長交換要約及同意徵求，直至條件獲達成或豁免。儘管本公司目前無此等計劃或安排，本公司保留權利隨時修訂、修改或豁免交換要約及同意徵求的條款及條件(最低接納金額除外)，惟須受適用法律規限。本公司將按適用法例規定給予閣下有關於任何修訂、修改或豁免的通知。

交換要約及同意徵求的目的

交換要約及同意徵求旨在改善我們的流動資金狀況並延長現有票據的到期日。請參閱本公告「交換要約及同意徵求的背景及目的」一節。

進一步詳情

本公司已就交換要約及同意徵求委任海通國際證券有限公司為交易經辦行及Morrow Sodali為資料、交換及製表代理(各自按照交換要約及同意徵求備忘錄及其有關文件的規定)。交換要約及同意徵求備忘錄、本公告及所有有關交換要約及同意徵求的文件可於交換及同意網站查閱：<https://bonds.morrowsodali.com/kaisa>。如擬索取交換要約及同意徵求備忘錄及其有關文件的副本，請按以下所載列的地址及電話聯絡資料、交換及製表代理。海通國際證券有限公司及Morrow Sodali之聯絡資料載列如下：

海通國際證券有限公司
香港中環
港景街1號
國際金融中心一期28樓
傳真：(852) 2840 1680
致：債務資本市場

Morrow Sodali

倫敦
103 Wigmore Street, 9th Floor
London, W1U 1QS,
United Kingdom
電話：+44 20 4513 6933

香港
香港
上環
禧利街33-35號The Hive
電話：+852 2319 4130

電郵：kaisa@investor.morrowsodali.com
交換及同意網站：<https://bonds.morrowsodali.com/kaisa>

本公告並非要約購買、招攬要約購買，或招攬要約出售現有票據。僅可根據交換要約及同意徵求備忘錄之條款作出要約。

股東、現有票據合資格持有人及潛在投資者須注意，交換要約及同意徵求須待達成或豁免交換要約及同意徵求備忘錄所載及本公告概述的交換要約及同意徵求之先決條件後，方可完成。概不保證交換要約及同意徵求將完成，且本公司保留有條件或無條件修訂、撤回或終止交換要約及同意徵求的權利。

本公司可全權酌情修訂或豁免交換要約及同意徵求的若干先決條件。由於交換要約及同意徵求不一定會進行，股東、現有票據持有人及潛在投資者在買賣本公司證券或現有票據時務請審慎行事。

若作出或接納交換要約及同意徵求會違反任何司法權區法律，則不得向有關司法權區持有人作出交換要約及同意徵求，亦將不得接納自有關持有人或其代表交回的現有票據及交付的同意。倘本公司知悉於任何司法權區作出交換要約及同意徵求或交付同意會違反適用法律，本公司可能會亦可能不會(由本公司全權酌情)努力遵守任何有關法律。倘於本公司作出有關努力(如有)之後仍無法遵守任何有關法律，將不會向居住在有關司法權區的任何持有人作出交換要約及同意徵求，亦不會接納自有關持有人或其代表交回的現有票據或同意。

前瞻性陳述

本公告內的前瞻性陳述包括有關交換要約及同意徵求的陳述，乃基於有關本公司及其行業的目前預期、假設、估計及預測。該等陳述並非未來表現的保證，本公司的實際經營業績、財務狀況及流動性以及本公司經營行業的發展，可能與本公告內前瞻性陳述所作出或提出的情況出現重大差異。未來事件及結果涉及風險、不確定因素及假設，故難以預測。可引致上述差異的重要因素包括但不限於與本公司業務相關的中國行業競爭環境及監管環境轉變、本公司及其附屬公司業務及財務狀況出現變動，以及中國整體經濟趨勢轉變。

釋義

除文義另有所指外，本公告內所用詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	本公司董事會；
「資本化利息」	指	有效提呈及獲接納作交換的任何現有票據的應計及未付利息將以新票據的形式作為資本化利息(向下調整至最接近的1美元)而非現金支付。現有票據的每1.00美元應計利息將被交換為本金額1.00美元的新票據；
「Clearstream」	指	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的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1638)；
「同意徵求」	指	本公司的徵求，尋求同意對現有票據契約的所有建議豁免及修訂(作為單一建議)；
「同意」	指	持有人同意適用的建議豁免及修訂；
「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持有現有票據的非美籍人士(定義見S規例)，或為位於美國境外的非美籍人士(定義見S規例)的利益持有賬戶並透過Euroclear及Clearstream持有現有票據的若干受信人；
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV；
「交換要約」	指	本公司按交換要約及同意徵求備忘錄所載條款及在其條件規限下作出的要約；

「交換要約及同意徵求備忘錄」	指	有關交換要約及同意徵求的日期為二零二一年十一月二十五日的交換要約及同意徵求備忘錄；
「現有票據」	指	本公司發行的二零二一年到期的6.5%優先票據；
「現有票據契約」	指	有關現有票據的日期為二零二零年十二月二十三日的契約；
「現有票據附屬公司擔保人」	指	就現有票據項下本公司的義務提供無條件及不可撤銷擔保的本公司若干附屬公司；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「持有人」	指	現有票據持有人；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「原發行日期」	指	根據有關新票據的契約最初發行新票據的日期；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣；
「建議修訂」	指	交換要約及同意徵求備忘錄內所述及界定的若干建議修訂；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「結算日」	指	二零二一年十二月六日或前後，除非交換要約及同意徵求被延長或提早終止；
「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；
「美國」	指	美利堅合眾國；
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)；

「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
郭英成

香港，二零二一年十一月二十五日

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。