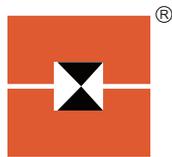


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成要約出售或邀請要約購買任何證券，本公告或其任何內容亦不構成任何合約或承諾之基礎。本公告或其任何副本不可攜入美國或於美國分發。

本公告所載資料不會於美國或美國境內直接或間接分發。本公告並不構成或成為於美國購買或認購證券之要約或邀請之一部分。本公告所述債券並未亦不會根據證券法登記，且除非已根據證券法之登記規定登記或獲豁免登記，否則將不得於美國提呈發售或出售。債券不會於美國公開發售。



## 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)

#### 建議發行於二零一四年到期人民幣2,000,000,000元 以美元結算之8.5厘優先有抵押擔保債券

建議發行於二零一四年到期人民幣2,000,000,000元以美元結算之8.5厘優先有抵押擔保債券

董事會欣然宣佈，本公司、認購人與成交代理於二零一一年一月十九日訂立認購協議，據此，認購人已同意認購及支付本公司將予發行之債券，本金總額為人民幣20億元(約相等於3.03億美元)。債券將根據信託契據構成。

債券將由附屬公司擔保人共同及個別作出擔保，並將擁有由本公司及附屬公司擔保質押人根據抵押文件授出之抵押品之抵押利益及須受限於相互債權人協議之條款。

\* 僅供識別

債券擬於緊隨截止日期後首個新交所交易日之前於新交所上市。本公司將向新交所提出債券上市申請。

#### 所得款項用途

債券發行所得款項總額將約為人民幣20億元(約相等於3.03億美元)，而經扣除有關債券發行之相關成本及開支後債券發行所得款項淨額將約為人民幣19.28億元(約相等於2.929億美元)。

本公司擬將債券發行所得款項淨額用作撥付在中國收購新的土地儲備及撥付其房地產項目資金所需。

認購協議須待其先決條件達成及／或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。進一步詳情請參閱下文「認購協議」一段。股東及投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事。

#### 認購協議

- A. 日期： 二零一一年一月十九日
- B. 訂約方： 本公司(作為發行人)
- Sincere Field Limited  
俊濤有限公司  
Sun Power Investments Ltd. (作為認購人)
- 新鴻基投資服務有限公司(作為成交代理)
- C. 建議發行債券： 本公司已同意於截止日期向認購人發行債券及認購人已同意認購及支付本公司所發行債券，本金總額為人民幣20億元(約相等於3.03億美元)

D. 先決條件：

認購人認購及支付債券之責任須待下列條件達成後方可作實：

1. **其他合約：**於截止日期或之前，各有關訂約方按認購人信納之形式妥為簽立及交付信託契據、代理協議、相互債權人協議增補及抵押文件，包括但不限於交付受託人妥為簽立之信託契據，及向認購人交付認購人信納之向共同抵押受託人及各其他抵押方交付相互債權人協議增補之副本之證明；
2. **抵押：**於截止日期或之前，抵押須按認購人信納之形式完成及完善；
3. **合規：**於截止日期：
  - a. 本公司於認購協議及根據認購協議交付之證書之聲明及保證均屬真實、準確及正確，猶如於該日期作出；
  - b. 本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保質押人已於該日期或之前履行彼等根據彼等各自參與訂立之合約須予履行之所有責任；及
  - c. 已向認購人交付本公司正式授權人員按指定格式於該日期簽署之證書，使之生效；
4. **上市批准：**於截止日期或之前，新交所授出債券上市及買賣之原則上批准及有關上市及買賣的批准其後並未被撤回；

5. **其他同意**：於截止日期或之前，須向認購人交付有關債券於新交所上市、發行債券、提供擔保、設定抵押以及履行本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保質押人在信託契據、代理協議、債券、相互債權人協議及抵押文件項下責任所須之所有同意書及批文(包括任何債權人要求之任何同意書及批文)以及並未被撤回且全面生效及有效之所有有關同意書及批文副本；
6. **合規證書**：於截止日期，向認購人交付由本公司正式授權人員按指定格式於該同日5簽署之合規證書；
7. **該契約第4.22條／可換股債券信託契據第2.6.10條**：於截止日期或之前，向認購人交付認購人信納之符合該契約第4.22條及可換股債券信託契據第2.6.10條有關債券、擔保及抵押之規定之證明，包括但不限於(i)該契約第4.22條規定之法律顧問意見及本公司及初步附屬公司擔保質押人之人員之證書，及其交付予受託人並由受託人接收之證明，及(ii)可換股債券信託契據第2.6.10條規定之法律顧問意見及本公司兩名正式授權人員簽立之證書，及其交付予受託人並由受託人接收之證明；
8. **核數師確認函**：於截止日期或之前，本公司取得核數師致本公司之函件，當中列明核數師就有關債券發行之上市細則進行之工作範疇與核數師就本公司發行可換股債券而刊發之發售通函進行之工作範疇相類似；

9. **該契約第4.06條**：於截止日期或之前，向認購人交付一份證書，當中載列證明於完成債券發行後，發行人遵守該契約第4.06條之計算；
10. **法律意見**：於截止日期或之前，向認購人交付日期為截止日期之本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保質押人分別有關開曼群島、英屬處女群島、紐約州、香港及英國法律之法律顧問之意見(如適用)(形式及內容與就可換股債券交付者大致相同及形式及內容獲認購人信納)，及認購人可能向本公司發出事先書面通知合理要求有關發行債券、提供擔保、設定抵押以及履行本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保質押人各自在債券及合約項下責任的其他決議案、同意書、授權及文件(包括任何債權人要求之任何同意書及批文)；及
11. **對中國附屬公司之盡職審查**：認購人就本公司於中國註冊成立之附屬公司進行盡職審查之結果獲認購人信納，及於截止日期或之前，向認購人交付日期為截止日期之認購人法律顧問就本公司之中國附屬公司之意見(形式及內容與就可換股債券交付者大致相同)。

認購人(於一致行動時)可酌情按彼等認為合適之條款，豁免遵守上述全部或任何部分條件(上文第1分段除外)。

儘管本文任何條文有相反規定，倘(於截止日期或之後)(i)任何上述條件未能達成或未獲豁免；或(ii)債券因任何理由並無於緊隨截止日期後首個交易日或之前於新交所上市，則有關訂約方須隨即在切實可行情況下儘快進行或促使進行一切必需或恰當之作為及事項及簽立或促使簽立一切必需或恰當之契據，以闡釋及放寬認購債券及認購協議項下擬進行之一切交易及(在可行情況下)使訂約方回復其原有狀況，猶如從未訂立認購協議。

E. 完成

認購及發行債券將於截止日期完成。

F. 抵押

債券將由附屬公司擔保人共同及個別作出擔保，並將擁有由本公司及附屬公司擔保質押人根據抵押文件授出之抵押品之抵押利益及受限於相互債權人協議之條款。

本公司將會並將促使附屬公司擔保質押人於截止日期或之前，完善及保障抵押文件及相互債權人協議項下設定之抵押權益。

G. 申請上市

本公司將於截止日期前作出或促使作出債券於緊隨截止日期後首個新交所交易日前於新交所上市的申請。

H. 終止

在下列任何情況下，認購人可於向本公司支付債券認購款項淨額前，隨時向本公司發出聯合通知終止認購協議：

- a. 倘認購人知悉認購協議的任何保證及聲明在任何方面被違反或屬失實或不準確，或未能履行或違反本公司於認購協議的任何承諾或協議；
- b. 倘認購協議項下之任何條件於截止日期或之前未能達成或未獲認購人豁免；
- c. 倘認購人一致認為，自認購協議日期後已發生全國或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況(包括任何證券交易所或任何場外市場的整體買賣或本公司任何證券之買賣受到的任何干擾)或匯率或外匯管制之任何變動或涉及可能之變動之任何事態發展，而認購人一致認為(在切實可行情況下經事先諮詢本公司)可能嚴重損害債券在二級市場買賣；

- d. 倘認購人一致認為，已發生以下任何事件：
- (i) 紐約證券交易所、倫敦證券交易所、上海證券交易所、新交所及／或香港聯交所及／或買賣本公司證券之任何其他證券交易所整體暫停證券買賣或嚴重限制證券買賣；
  - (ii) 本公司證券於香港聯交所及／或買賣本公司證券之任何其他證券交易所暫停買賣超過五個營業日或實施嚴重限制或撤回本公司證券於香港聯交所及／或買賣本公司證券之任何其他證券交易所之買賣；
  - (iii) 美國、中國、新加坡、香港及／或英國有關當局宣佈全面禁止商業銀行活動，或美國、中國、香港、新加坡或英國商業銀行業務、證券交收或結算服務嚴重中斷；
  - (iv) 影響本公司、附屬公司擔保人、附屬公司擔保質押人、債券、擔保或抵押之稅務變動或涉及可能之稅務變動之事態發展；
- e. 倘認購人一致認為，已發生任何事件或一連串事件(包括任何地方、國家或國際災難、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或傳染病之發生或升級)，而認購人一致認為(在切實可行情況下經事先諮詢本公司)可能嚴重損害債券在二級市場買賣。

董事認為，認購協議及債券之條款及條件屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，且符合本公司及其股東整體利益。

## 債券主要條款

### 所認購及購買之債券

在達致完成之若干條件規限下，認購人將會認購及購買將由本公司發行本金總額為人民幣20億元之債券(按認購協議所訂之匯率計算，約相等於3.03億美元)。除非按當中條款提早贖回，否則現時預期債券將於二零一四年到期。

### 認購價

債券之認購價將為債券本金額之100%。

### 利息

債券將按年利率8.5厘計息。

### 債券之地位

債券將由本公司根據信託契據發行，並將構成本公司之直接、無條件、有抵押及非後償責任。

債券將於所有時間享有同等權益，且並無任何優先權，而本公司於債券(如有)之任何無抵押責任將於所有時間至少與本公司所有其他現有及日後之無條件、無抵押及非後償責任享有同等地位(依照適用法例之強制性條文擁有任何優先責任者除外)。本公司於債券及信託契據下之責任將(i)由附屬公司擔保人共同及個別作出擔保，及(ii)由本公司及附屬公司擔保質押人按比例形式及同等基準及根據本公司於可換股債券、可換股債券信託契據、票據及該契約下之責任提供抵押品。

### 擔保

就債券之發行而言，自截止日期起，本公司及附屬公司擔保質押人將向受託人(為其本身及債券持有人的利益)提供若干股份抵押，以擔保(其中包括)本公司於債券及信託契據下之責任。

本公司於債券及信託契據下之責任將以本公司及附屬公司擔保質押人所提供之抵押品，按比例形式及同等基準及根據本公司於可換股債券、可換股債券信託契據、票據及該契約下之責任作擔保。

## 截止日期

在達致完成之若干條件規限下，現時預期發行及認購債券一事將於截止日期截止。

## 所得款項用途

債券發行所得款項總額將約為人民幣20億元(約相等於3.03億美元)，而經扣除有關債券發行之相關成本及開支後債券發行所得款項淨額將約為人民幣19.28億元(約相等於2.929億美元)。

本公司擬將債券發行所得款項淨額用作撥付在中國收購新的土地儲備及撥付其房地產項目資金所需。

## 債券發行之理由及裨益

董事認為債券發行乃即時取得資金之良機。據此，董事認為認購協議條款屬公平合理，符合股東及本公司之整體利益。

## 本公司過往十二個月之集資活動

除發行可換股債券外，本公司於緊接本公告日期前過往十二個月內，概無進行任何股本集資活動。

認購協議須待其先決條件達成及／或獲豁免後方告完成。此外，認購協議可在若干情況下終止。進一步詳情請參閱上文「認購協議」一段。股東及投資者在買賣本公司證券時務須審慎行事。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具備以下涵義：

「代理協議」 指 本公司、附屬公司擔保人、受託人、Citibank, N.A.(倫敦分行)(作為主要付款及轉讓代理及據此委任之其他付款及轉讓代理)將予訂立之代理協議

「董事會」 指 董事會

「債券」	指	於二零一四年到期以人民幣計值以美元結算之8.5厘優先有抵押擔保債券，初步本金總額為人民幣20億元(約相等於3.03億美元)
「債券發行」	指	本公司根據條款及條件發行債券
「Chinese Estates」	指	Chinese Estates Holdings Limited，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於香港聯交所上市
「成交代理」	指	新鴻基投資服務有限公司
「截止日期」	指	二零一一年三月十五日或本公司及認購人可能協定之其他日期(不遲於二零一一年三月三十一日)
「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，其普通股於香港聯交所主板上市
「可換股債券」	指	本公司於二零一零年十二月二十日發行並由可換股債券信託契據構成的美元結算之8厘可換股債券，於二零一五年到期，總本金額為人民幣1,500,000,000元
「可換股債券信託契據」	指	本公司、附屬公司擔保人及Citicorp International Limited於二零一零年十二月二十日訂立之信託契約(經不時補充、修訂、更替或取代)
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	債券條款及條件所載附屬公司擔保人之擔保
「香港」	指	中國香港特別行政區
「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「該契約」	指	本公司、附屬公司擔保人及受託人於二零一零年四月二十八日訂立之該契約(經不時補充、修訂、更替或取代)
「相互債權人協議」	指	本公司、附屬公司擔保質押人、受託人(作為票據持有人之受託人、可換股債券持有人之受託人及作為共同抵押受託人)訂立之日期為二零一零年十二月二十日之相互債權人協議，以及於截止日期或之前由上述各方訂立之上述相互債權人協議增補
「票據」	指	本公司於二零一零年四月二十八日發行並由該契約構成之於二零一五年到期之本金總額350,000,000美元之13.5厘優先票據
「中國」	指	中華人民共和國，以本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「俊濤有限公司」	指	一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司的獨立第三方Chinese Estates之全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「抵押」	指	本公司於債券及信託契據項下之責任及各附屬公司擔保人於其擔保項下之責任獲擔保
「抵押文件」	指	(統稱)股份押記及任何其他協議或文據，在各情況下，可向受託人(或其繼任人)(在各情況下為應包括債券持有人之抵押方之利益)，就任何或所有擔保(就債券而言)本公司在債券及信託契據項下之責任以及附屬公司擔保質押人於彼等各自之附屬公司擔保項下之責任之抵押品，證明或設定任何抵押權益(包括但不限於相互債權人協議)
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司

「Sincere Field Limited」	指	一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司的獨立第三方Chinese Estates之全資附屬公司
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「認購人」	指	Sincere Field Limited、俊濤有限公司及Sun Power Investments Ltd.
「認購協議」	指	本公司、認購人及成交代理就發行債券於二零一一年一月十九日訂立之認購協議
「附屬公司」	指	由任何特定人士擁有或控制(直接或透過一間或以上其他附屬公司)50%以上已發行股本或其他擁有權權益之任何公司或其他商業實體，而有關股本或權益附有普通投票權，可選舉該公司或其他商業實體之董事、經理或受託人，或其賬目於任何時間合併計入該人士賬目之任何公司或其他商業實體(或根據香港或開曼群島法例、法規或不時之公認會計原則，應合併計入該人士賬目之任何公司或其他商業實體)
「附屬公司擔保人」	指	本公司旗下根據信託契據擔保債券付款之附屬公司
「附屬公司擔保質押人」	指	在抵押文件項下授出抵押之附屬公司擔保人
「Sun Power Investments Ltd.」	指	一家於英屬處女群島註冊成立之公司，為本公司的獨立第三方Chinese Estates之全資附屬公司
「信託契據」	指	本公司、附屬公司擔保人、附屬公司擔保質押人及受託人於截止日期前訂立之構成債券之信託契據
「受託人」	指	Citicorp International Limited (作為債券之受託人)
「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  
郭英成

香港，二零一一年一月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為郭英成先生、郭英智先生、孫越南先生、譚禮寧博士、陳耿賢先生、黃傳奇博士、韓振捷先生及金潔女士；本公司獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。