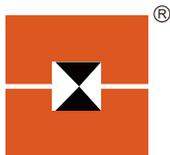


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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。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285百萬美元7.25%二零二零年到期優先票據、
225百萬美元7.875%二零二一年到期優先票據、
820百萬美元8.50%二零二二年到期優先票據及
2,120百萬美元9.375%二零二四年到期優先票據**

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二零一七年六月七日、二零一七年六月十四日及二零一七年六月二十二日有關交換要約及同時發行新票據的公告。除本公告另有界定外，本公司所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

董事會欣然宣佈，於二零一七年六月二十二日(香港時間)，本公司及附屬公司擔保人與瑞信、中信銀行(國際)、中銀國際、德意志銀行及招商證券(香港)訂立收購協議，內容有關就額外新二零二零年票據發售、額外新二零二一年票據發售、額外新二零二二年票據發售、額外新二零二四年票據發售根據同時發行新票據發行額外新票據。本集團擬根據規管現有票據的契約，將同時發行新票據所得現金款項淨額用於贖回(其中包括)現有票據(該贖回後多出的現金將由本公司用作一般企業用途)。

待交換要約及同時發行新票據完成後，本公司將：

- (a) 在同時發行新票據中發行56,870,000美元新二零二零年票據及根據交換要約發行228,130,000美元新二零二零年票據，新二零二零年票據的本金總額為285,000,000美元；
- (b) 在同時發行新票據中發行9,615,000美元新二零二一年票據及根據交換要約發行215,385,000美元新二零二一年票據，新二零二一年票據的本金總額為225,000,000美元；
- (c) 在同時發行新票據中發行23,081,000美元新二零二二年票據及根據交換要約發行796,919,000美元新二零二二年票據，新二零二二年票據的本金總額為820,000,000美元；及
- (d) 在同時發行新票據中發行702,497,000美元新二零二四年票據及根據交換要約發行1,417,503,000美元新二零二四年票據，新二零二四年票據的本金總額為2,120,000,000美元。

本公司已收到新交所原則上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，惟這不應被視為本公司、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二零一七年六月七日、二零一七年六月十四日及二零一七年六月二十二日有關交換要約及同時發行新票據的公告。除本公告另有界定外，本公司所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

現有票據的交換要約

交換要約於二零一七年六月二十一日下午四時正(倫敦時間)屆滿。

就提交作為交換的現有票據而言，在交換要約的先決條件獲達成或豁免的規限下，在交換要約中有效接納及進行交換的現有票據合資格持有人將於結算日收到交換代價。待交換要約完成後，本公司預期：

- (a) 根據交換要約發行228,130,000美元的新二零二零年票據；
- (b) 根據交換要約發行215,385,000美元的新二零二一年票據；
- (c) 根據交換要約發行796,919,000美元的新二零二二年票據；及
- (d) 根據交換要約發行1,417,503,000美元的新二零二四年票據。

同時發行新票據的收購協議

日期：二零一七年六月二十二日(香港時間)

收購協議的訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 瑞信；
- (d) 中信銀行(國際)；
- (e) 中銀國際；
- (f) 德意志銀行；及
- (g) 招商證券(香港)。

瑞信、中信銀行(國際)、中銀國際及德意志銀行是聯席全球協調人，而瑞信、中信銀行(國際)、中銀國際、德意志銀行及招商證券(香港)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、中信銀行(國際)、中銀國際、德意志銀行及招商證券(香港)各自為獨立第三方，且並非本公司之關連人士。

新票據及附屬公司擔保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或向美籍人士(定義見美國證券法S規例)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規例僅於美國境外向非美籍人士發售或出售。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，惟根據交換要約條款者除外。

發售價

同時發行新票據下各系列新票據的發售價載列如下：

- (a) 就新二零二零年票據而言為本金額的100%；
- (b) 就新二零二一年票據而言為本金額的100%；
- (c) 就新二零二二年票據而言為本金額的100%；及
- (d) 就新二零二四年票據而言為本金額的100%。

新票據之主要條款

金額及年期

待交換要約及同時發行新票據之先決條件獲達成或豁免後，本公司將：

- (a) 在同時發行新票據中發行56,870,000美元新二零二零年票據及根據交換要約發行228,130,000美元新二零二零年票據，新二零二零年票據的本金總額為285,000,000美元，將於二零二零年六月三十日到期；
- (b) 在同時發行新票據中發行9,615,000美元新二零二一年票據及根據交換要約發行215,385,000美元新二零二一年票據，新二零二一年票據的本金總額為225,000,000美元，將於二零二一年六月三十日到期；
- (c) 在同時發行新票據中發行23,081,000美元新二零二二年票據及根據交換要約發行796,919,000美元新二零二二年票據，新二零二二年票據的本金總額為820,000,000美元，將於二零二二年六月三十日到期；及
- (d) 在同時發行新票據中發行702,497,000美元新二零二四年票據及根據交換要約發行1,417,503,000美元新二零二四年票據，新二零二四年票據的本金總額為2,120,000,000美元，將於二零二四年六月三十日到期，

除非根據有關條款獲提早贖回則另作別論。

利息

新二零二零年票據、新二零二一年票據、新二零二二年票據及新二零二四年票據將自二零一七年六月三十日(包括該日)起分別按年利率7.25%、7.875%、8.50%及9.375%計息，須自二零一七年十二月三十日起各年於六月三十日及十二月三十日的每半年期末支付。

新票據之地位

新票據為本公司的一般責任，並獲附屬公司擔保人優先擔保，惟須受新票據之發行日期的若干限制規限。新票據(a)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；(b)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(惟在適用法律下該等非後償債務有任何優先權則另當別論)；(c)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(就擔保新票據的抵押品除外)價值為限；及(d)實際次於並無根據新票據提供擔保的本公司附屬公司的全部現有及日後責任。

違約事件

各系列新票據的違約事件包括(其中包括)：(a)拖欠本金(或溢價(如有))；(b)拖欠利息；(c)不履行或違反若干契諾條文、本公司未能作出或完成購買要約或本公司未能根據若干契諾增設或促使其若干附屬公司就抵押品增設留置權；(d)本公司或其若干附屬公司不履行或違反各契約或各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)；(e)本公司或其若干附屬公司拖欠償還未償還本金總額超過20.0百萬美元(或其等值金額)之債務；(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裁決或命令；(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，或同意委任財產接收人或作出接管行動，或展開類似正式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任何合營附屬公司擔保人拒絕或否認於其作擔保各新票據之擔保項下責任，或除各契約准許外，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能履行其於根據各系列新票據規定的抵押文件或各契約項下的任何責任，而於任何重大方面，對根據新票據設置抵押品的適用留置權的可執行

性、效力、完成或優先權構成不利影響，或對有關抵押品整體的狀況或價值構成不利影響；或(k)本公司或任何附屬公司擔保人質押人拒絕或否認其於根據各系列新票據規定的任何抵押文件項下的責任，或除根據各契約及根據新票據規定的相關抵押文件外，任何該等抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或受託人不再於根據各系列新票據提供的抵押品中享有抵押權益(惟受任何獲許可留置權及相互債權人協議所規限)。

倘違約事件出現及持續存在，受託人或持有各系列新票據當時未償還本金總額最少25%的持有人可宣佈各系列新票據的本金、溢價(如有)及應計但未支付的利息即時到期及應付或沒收抵押品。

契諾

新票據、契約及附屬公司擔保人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) 發行及出售其若干附屬公司的股本；
- (i) 進行整合或合併；及
- (j) 從事不同的業務活動。

選擇性贖回新票據

新二零二零年票據

於二零二零年六月三十日之前任何時間，本公司可選擇按相等於新二零二零年票據本金額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)，贖回全部而非部分新二零二零年票據。

此外，於二零二零年六月三十日之前任何時間，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，按新二零二零年票據本金額107.25%的贖回價另加截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，贖回新二零二零年票據本金總額最多35%；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的新二零二零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。

新二零二一年票據

於二零二一年六月三十日之前任何時間，本公司可選擇按相等於新二零二一年票據本金額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)，贖回全部而非部分新二零二一年票據。

此外，於二零二一年六月三十日之前任何時間，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，按新二零二一年票據本金額107.875%的贖回價另加截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，贖回新二零二一年票據本金總額最多35%；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的新二零二一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。

新二零二二年票據

倘於下文所載任何年度自六月三十日開始的十二個月期間內作出贖回，則本公司可於二零二零年六月三十日或其後任何時間，按相等於下文所載本金額百分比之贖回價，另加截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，贖回全部或部分新二零二二年票據：

期間	贖回價
二零二零年.....	104.250%
二零二一年.....	102.125%

於二零二零年六月三十日之前任何時間，本公司可選擇按相等於新二零二二年票據本金額100%的贖回價，另加截至贖回日期之適用溢價以及截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，贖回全部而非部分新二零二二年票據。

此外，於二零二零年六月三十日之前任何時間，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，按新二零二二年票據本金額108.50%的贖回價，另加截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，贖回新二零二二年票據本金總額最多35%；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的新二零二二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。

新二零二四年票據

倘於下文所載任何年度自六月三十日開始的十二個月期間內作出贖回，則本公司可於二零二一年六月三十日或其後任何時間，按相等於下文所載本金額百分比之贖回價，另加截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，贖回全部或部分新二零二四年票據：

期間	贖回價
二零二一年.....	104.688%
二零二二年.....	102.344%
二零二三年.....	101.172%

於二零二一年六月三十日之前任何時間，本公司可選擇按相等於新二零二四年票據本金額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)，贖回全部而非部分新二零二四年票據。

此外，於二零二一年六月三十日之前任何時間，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，按新二零二四年票據本金額109.375%的贖回價另加截至贖回日期的應計及未付利息(如有)，贖回新二零二四年票據本金總額最多35%；惟於各有關贖回後，於原發行日期發行的新二零二四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。

所得款項擬定用途

本集團擬根據規管現有票據的契約，將同時發行新票據所得現金款項淨額用於贖回(其中包括)現有票據(該贖回後多出的現金將由本公司用作一般企業用途)。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。

本公司的資料

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、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。

新票據上市

本公司已收到新交所原則上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，惟這不應被視為本公司、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。

股東、現有票據持有人及潛在投資者務請注意，交換要約及同時發行新票據仍須待交換要約備忘錄所載及該等公告概述有關交換要約及同時發行新票據之先決條件達成或獲豁免後，方告完成。現時未能保證交換要約及同時發行新票據將會完成，而本公司保留修改、撤銷或終止交換要約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要約及同時發行新票據之若干先決條件。由於交換要約及同時發行新票據可能會亦可能不會進行或完成，股東、現有票據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。

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。由於閣下根據S規例屬美國境外的非美籍人士，故此向閣下提供本公告。

重要提示—交換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：

「額外新二零二零年票據發售」	指	本公司發售額外新二零二零年票據，作為同時發行新票據的一部分；
「額外新二零二一年票據發售」	指	本公司發售額外新二零二一年票據，作為同時發行新票據的一部分；
「額外新二零二二年票據發售」	指	本公司發售額外新二零二二年票據，作為同時發行新票據的一部分；
「額外新二零二四年票據發售」	指	本公司發售額外新二零二四年票據，作為同時發行新票據的一部分；
「該等公告」	指	本公司日期為二零一七年六月七日、二零一七年六月十四日及二零一七年六月二十二日的該等公告，其載有交換要約的主要條款；
「董事會」	指	董事會；
「中銀國際」	指	中銀國際亞洲有限公司，就同時發行新票據項下的新票據發售及出售的其中一名聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人；
「中信銀行(國際)」	指	中信銀行(國際)有限公司，就同時發行新票據項下的新票據發售及出售的其中一名聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人；
「招商證券(香港)」	指	招商證券(香港)有限公司，就同時發行新票據項下的新票據發售及出售的其中一名聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人；
「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，以發行及出售額外新票據，有關新票據將與交換要約中發行之相關新票據構成一個系列；
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義；

「瑞信」	指	Credit Suisse (Hong Kong) Limited，就同時發行新票據項下的新票據發售及出售的其中一名聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人；
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行，就同時發行新票據項下的新票據發售及出售的其中一名聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人；
「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；
「交換屆滿期限」	指	二零一七年六月二十一日倫敦時間下午四時正；
「交換要約」	指	本公司為交換現有票據按交換要約備忘錄所載條款及在其條件規限下提呈的要約；
「交換要約備忘錄」	指	就交換要約而言的日期為二零一七年六月七日的交換要約備忘錄；
「現有票據」	指	現有A系列票據、現有B系列票據、現有C系列票據、現有D系列票據及現有E系列票據；
「現有A系列票據」	指	本公司尚未償還的二零一九年十二月三十一日到期285,550,431美元A系列浮息優先票據(ISIN編號：XS1387985424，普通編號：138798542)；
「現有B系列票據」	指	本公司尚未償還的二零二零年六月三十日到期513,991,114美元B系列浮息優先票據(ISIN編號：XS1387985770，普通編號：138798577)；
「現有C系列票據」	指	本公司尚未償還的二零二零年十二月三十一日到期628,211,527美元C系列浮息優先票據(ISIN編號：XS1387985853，普通編號：138798585)；

「現有D系列票據」	指	本公司尚未償還的二零二一年六月三十日到期685,321,749美元D系列浮息優先票據(ISIN編號：XS1387986075，普通編號：138798607)；
「現有E系列票據」	指	本公司尚未償還的二零二一年十二月三十一日到期742,431,780美元E系列浮息優先票據(ISIN編號：XS1387986158，普通編號：138798615)；
「Euroclear」	指	Euroclear Bank SA/NV；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「契約」	指	本公司(作為新票據發行人)、附屬公司擔保人(作為擔保人)及花旗國際有限公司(作為新票據受託人)將於各系列新票據的原發行日期訂立的契約，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；
「新二零二零年票據」	指	本公司根據收購協議的條款及條件將予發行的二零二零年到期美元計值本金總額為285百萬美元的優先票據；
「新二零二一年票據」	指	本公司根據收購協議的條款及條件將予發行的二零二一年到期美元計值本金總額為225百萬美元的優先票據；
「新二零二二年票據」	指	本公司根據收購協議的條款及條件將予發行的二零二二年到期美元計值本金總額為820百萬美元的優先票據；

「新二零二四年票據」	指	本公司根據收購協議的條款及條件將予發行的二零二四年到期美元計值本金總額為2,120百萬美元的優先票據；
「新票據」	指	新二零二零年票據、新二零二一年票據、新二零二二年票據及新二零二四年票據；
「票據發行」	指	本公司建議發行新票據；
「原發行日期」	指	新票據根據各自的契約發行的原訂日期；
「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、中信銀行(國際)、中銀國際、德意志銀行與招商證券(香港)之間就票據發行所訂立日期為二零一七年六月二十二日的協議；
「S規例」	指	美國證券法S規例；
「結算日」	指	結算日期，預計為二零一七年六月三十日或前後，除非延長或提早終止交換要約；
「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；
「附屬公司擔保人質押人」	指	質押抵押品以為本公司於各系列新票據及各契約項下的責任及有關附屬公司擔保人於其附屬公司擔保項下的責任作擔保的任何附屬公司擔保人；
「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)；

「美國」 指 美利堅合眾國；
「美元」 指 美國法定貨幣美元；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，二零一七年六月二十三日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、鄭毅先生及喻建清先生；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