

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邀請或要約。本公告所述股份及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。股份或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)

**建議發行於二零一五年到期人民幣15億元
(約2.25億美元)以美元結算
之8厘可換股債券**

牽頭經辦人

CREDIT SUISSE

Credit Suisse (Hong Kong) Limited

建議發行於二零一五年到期人民幣15億元(約2.25億美元)以美元結算之8厘可換股債券。

董事會欣然宣佈，本公司與牽頭經辦人於二零一零年十二月一日訂立認購協議，據此，牽頭經辦人同意認購及支付或促使認購者認購及支付本公司所發行債券，本金總額為人民幣15億元(約相等於2.25億美元)。

* 僅供識別

債券將由附屬公司擔保人共同及個別作出擔保，並將擁有抵押文件項下之抵押品之抵押利益及須受限於相互債權人協議之條款。

基於初步換股價2.82港元及假設債券按換股價悉數兌換，債券將兌換為620,000,000股新股(以將兌換債券以本金額按固定匯率人民幣1.00元兌1.16560港元換算為港元除以初步換股價計算)，佔：

- (i) 於本公告日期本公司現有已發行普通股本約12.64%；及
- (ii) 本公司經擴大普通股本約11.22%。

債券擬於新交所上市。本公司將向新交所提出債券上市申請，並將向香港聯交所申請批准新股上市及買賣。

一般授權

新股將根據本公司於二零一零年六月三日股東週年大會上授予董事之一般授權配發及發行，且將於各方面與有關配發或換股日期(如適用)當時已發行股份享有同等權益。於本公告日期，並無根據一般授權發行股份。

所得款項用途

發行債券所得款項總額將約為人民幣15億元(約相等於2.25億美元)，而發行債券所得款項淨額將約為人民幣14.72億元(約相等於2.21億美元)。

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：二零一零年十二月一日
- B. 訂約方：本公司(作為發行人)及牽頭經辦人(作為認購人)。
- C. 建議發行債券：牽頭經辦人已同意認購及支付或促使認購者認購及支付本公司所發行債券，本金總額為人民幣15億元(約相等於2.25億美元)。
- D. 穩定價格：倘適用法律及指令允許，牽頭經辦人(「**穩定價格經辦人**」)可超額配發或進行交易，以支持債券及／或股份市價高於原有水平，惟如此行事時，穩定價格經辦人不應作為本公司或任何附屬公司擔保人之代理，且穩定價格經辦人將承擔超額配發及穩定價格引致之任何損失，並實益保留由此產生之任何利潤。
- E. 先決條件：牽頭經辦人認購及支付債券之責任須待(其中包括)下列先決條件達成後方可作實：
1. **盡職審查**：牽頭經辦人信納其就本公司、附屬公司擔保人及彼等各自之附屬公司進行之盡職審查之結果，且已按牽頭經辦人信納之格式及內容編製發售通函；
 2. **其他合約**：於截止日期或之前，各訂約方按牽頭經辦人合理信納之形式簽立及交付其他合約(包括相互債權人協議及抵押文件)；
 3. **抵押**：於截止日期或之前，相互債權人協議及抵押文件項下之抵押已經按牽頭經辦人信納之形式完成及完善；

4. **核數師函件**：於發售通函日期及截止日期，羅兵咸永道會計師事務所(執業會計師)已向牽頭經辦人交付按牽頭經辦人信納之形式及內容之函件，首封函件之日期為發售通函日期，繼後函件的日期則為截止日期；
5. **合規**：於截止日期：
 - (i) 本公司於認購協議之聲明及保證均屬真實、準確及正確，猶如於該日期作出；
 - (ii) 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之所有責任；及
 - (iii) 已向牽頭經辦人交付本公司正式授權人員於該日期簽署之證書，使之生效；
6. **其他同意**：於截止日期或之前，向牽頭經辦人交付有關發行債券、附屬公司擔保人提供擔保、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(其中包括)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副本(如有)(包括所有貸款人要求之同意書及批文)；
7. **上市**：(i)香港聯交所已同意兌換債券後發行之新股上市；及(ii)新交所同意債券上市，惟須符合牽頭經辦人信納之任何條件(或在各情況下，牽頭經辦人須信納有關上市將獲批准)；及

8. 法律意見：於截止日期或之前，向牽頭經辦人交付日期為截止日期之下列法律顧問之意見（形式及內容獲牽頭經辦人信納）：

- (i) 本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人有關開曼群島法律及英屬處女群島法律之法律顧問；
- (ii) 本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人有關紐約及香港法律之法律顧問；
- (iii) 牽頭經辦人有關中國法律之法律顧問；及
- (iv) 牽頭經辦人及受託人有關英國法律之法律顧問，

及牽頭經辦人可能合理要求有關發行債券的其他決議案、同意書、授權及文件。

牽頭經辦人可酌情按其認為合適之條款，豁免遵守上述全部或任何部分條件(上文第2及7分段除外)。

F. 完成：

認購及發行債券將於截止日期完成。

G. 分銷：

債券並無亦不會根據證券法登記，且除若干特殊情況外不可於美國境內提呈發售或出售。債券將根據證券法S規例於美國境外透過機構發售提呈發售及出售。概無債券經已或將會於香港提呈發售或出售，惟不包括：(a)對象為按證券及期貨條例(香港法例第571章)及根據該條例訂立之任何規則所界定之「專業投資者」；或(b)在其他情況下，其不導致文件成為公司條例所界定之「招股章程」或不構成公司條例所界定之向公眾人士提呈發售。

就董事作出一切合理查詢後所深知、得悉及確信，牽頭經辦人乃獨立於本公司及其關連人士。

本公司會於得悉本公司任何關連人士買賣債券時盡快通知香港聯交所。

新股將與於有關換股日期當時已發行之股份於所有方面享有同地位。發行債券毋須徵求股東之批准。

H. 禁售承諾：

本公司已在認購協議內同意，除(i)債券及兌換債券時發行之新股；及(ii)根據本公司公開披露之購股權計劃授出之股份或選擇權外，本公司及任何代其行事之人士將於認購協議日期起至截止日期起計第90日(包括首尾兩日)期間，在未取得牽頭經辦人事先書面同意前，不會：(a)發行、發售、出售、質押、訂約出售或以其他方式處置，或授出選擇權、發行認股權證或授出賦予人士權利認購或購買於任何股份或與債券或股份同類之證券之任何權益，或任何可兌換、交換或賦予權利認購或購買債券、股份或與債券同類之證券之任何證券、代表於債券、股份或與該等債券或股份同類之其他證券之股份或其他文據，(b)訂立任何掉期或其他協議以全部或部分轉讓股份擁有權之任何經濟後果；(c)訂立任何具備與任何上述者相同經濟影響或旨在或可合理預期導致或同意從事上述之交易，不論任何(a)、(b)或(c)項所述類型交易以交付股份或其他證券或以現金或以其他方式結算；或(d)公佈或另行告知公眾其進行任何上述事項之意向。此外，本公司促使昌裕投資有限公司應於認購協議日期簽立股東禁售協議，據此，其承諾將於認購協議日期起至截止日期起計第90日(包括首尾兩日)期間，不會出售其2,897,683,701股股份之任何部份或訂立具類似效用之其他交易。

I. 抵押：

債券將由附屬公司擔保人共同及個別作出擔保，並將擁有抵押文件項下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。

J. 終止：

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

1. 倘牽頭經辦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；
2. 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牽頭經辦人豁免；
3. 倘牽頭經辦人認為，自認購協議日期後已發生涉及全國或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況（包括任何證券交易所或任何場外證券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化或發展，而牽頭經辦人認為（在切實可行情況下經事先諮詢本公司）可能嚴重損害債券成功發售及分銷或債券在二級市場買賣；

4. 倘牽頭經辦人認為，已發生以下任何事件：(i) 紐約證券交易所、倫敦證券交易所、上海交易所、香港聯交所、新交所及／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或實施嚴重限制；(iii) 美國、中國、香港、新加坡及／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；或(iv) 有任何影響本公司、附屬公司擔保人、附屬公司擔保質押人、債券、附屬公司擔保人之擔保、抵押及債券兌換時予以發行之股份或其轉讓之任何稅務變動或涉及可能之稅務變動之事態發展；

5. 倘牽頭經辦人認為，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)，而牽頭經辦人認為(在切實可行情況下經事先諮詢本公司)可能嚴重損害債券成功發售及分銷或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。

- K. 換股股份： 根據初步換股價2.82港元計算，並假設按初步換股價悉數兌換債券，債券將可兌換為620,000,000股新股(以將兌換債券以本金額按固定匯率人民幣1.00元兌1.16560港元換算為港元除以初步換股價計算)，佔：
- (i) 於本公告日期本公司現有已發行普通股本約12.64%；及
 - (ii) 本公司經擴大之普通股本約11.22%。

債券主要條款

債券主要條款概述如下：

- 發行人： 佳兆業集團控股有限公司
- 牽頭經辦人： Credit Suisse (Hong Kong) Limited
- 債券本金額： 人民幣15億元(相等於約2.25億美元)。
- 初步債券持有人： 債券承配人及其最終實益擁有人將獨立於本公司及其關連人士，亦預期債券將配售予屬於專業、機構或其他投資者之不少於六名承配人。
- 發行價： 債券本金額之100%。
- 形式及面值： 債券將以每份面值人民幣100,000元以註冊形式發行。
- 認購價： 截止日期每份債券涉及之應付認購款額約為15,005美元。
- 利息： 債券由二零一零年十二月二十日(包括該日)起參照債券本金額按年利率8厘計息。利息須自二零一一年六月二十日起每半年分別於每年六月二十日及十二月二十日以美元押後支付。

- 到期日： 二零一五年十二月二十日(「到期日」)
- 擔保： 債券將由附屬公司擔保人共同及個別擔保
- 抵押： 本公司在債券、信託契據、票據及該契約項下之責任以及初步附屬公司擔保人在擔保及彼等各自之附屬公司擔保項下之責任，與本公司透過提供抵押品在票據及該契約項下之責任及初步附屬公司擔保質押人在相互債權人協議及抵押文件項下之責任，乃具相同地位。
- 不抵押保證： 只要任何債券仍未兌換，本公司將不會(並確保其附屬公司亦不會)以其全部或任何部分現有或未來之業務、資產或收入(包括任何未催繳資本)，設立或持有未履行的任何其他抵押，藉以取得任何有關債務，或為任何有關債務(根據債券條款及條件設定之任何其他抵押除外)作出任何擔保或彌償保證，除非於同一時間或在此之前，(a)為取得任何有關債務所設立或存續之同一抵押、有關擔保或彌償保證或(b)其他抵押(i)被受託人全權酌情視為不會顯著削減債券持有人利益或(ii)以債券持有人之特別決議案批准。
- 換股期： 於二零一一年一月三十日或之後直至到期日(包括首尾兩日)(惟債券之條款及條件有規定者除外，無論如何不得遲於當日)前第十日營業時間結束止(在記存債券憑證以供換股之地點)期間；或倘於到期日前本公司要求贖回債券，則截至不遲於指定贖回日期前10日(包括首尾兩日及在上述地點)之日期營業時間結束止(於上述地點)或倘有關債券持有人根據債券之條款及條件發出要求贖回通知，則截至發出有關通知前一日之營業時間結束(在上述地點)止。

兌換債券時將予發行之股份數目將按獲兌換債券本金額及固定匯率人民幣1.00元兌1.16560港元兌換成港元除以當時生效之換股價計算。

換股價：

初步換股價為每股2.82港元，相當於：

- (i) 較每股股份於最後交易日在香港聯交所所報收市價2.35港元溢價約20.0%；
- (ii) 較每股股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續五個交易日之成交量加權平均收市價2.24港元溢價約26.1%；及
- (iii) 較每股股份於截至最後交易日(包括當日)止最後連續十個交易日之成交量加權平均收市價2.14港元溢價約31.8%。

初步換股價乃本公司與牽頭經辦人經參考股份於最後交易日在香港聯交所所報收市價按公平原則磋商釐定。

換股價將視乎多種情況而調整，其中包括股份拆細、股份重新分類或股份合併、資本化溢利或儲備、資本分派、供股、按低於現時市價進行發行、變更換股權利、分派及債券條款及條件所述其他攤薄事件。換股價不得下調以致兌換債券而發行之股份按其面值折讓之價格發行。

最終贖回：

除非先前已按債券之條款及條件贖回、兌換或購買及註銷，否則本公司將於到期日贖回各債券，贖回價相等於人民幣本金額之美元等值連同截至到期日之未付累計利息。

本公司選擇贖回：

在發出不少於30日但不超過90日之通知予債券持有人及受託人(該通知將不可撤回)之情況下，本公司可於二零一三年十二月二十日後任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回債券，贖回價相等於人民幣本金額之美元等值連同截至固定贖回日期之累計利息，條件為於刊發有關贖回通知當日前30個連續交易日當中任何20日按適用於相關交易日之當前匯率換算為人民幣之股份收市價至少須等於當時生效贖回價之130% (按人民幣1.00元=1.16560港元之固定匯率換算為人民幣)。

在發出不少於30日但不超過60日之通知予債券持有人及受託人(該通知將不可撤回)之情況下，本公司可於任何時間贖回全部但並非部分當時尚未贖回債券，贖回價相等於人民幣本金額之美元等值連同截至固定贖回日期之累計利息，條件為在有關通知日期前原發行之債券之本金額至少90%已兌換、贖回或購買及註銷。

稅務贖回及不贖回權利： 本公司可於向債券持有人發出不少於30日但不超過60日之不可撤回通知(「**稅務贖回通知**」)，隨時按相等於人民幣本金額之美元等值連同截至固定贖回日期之累計利息，贖回全部而非部分債券，條件為本公司於緊接發出有關通知前使受託人信納，(i)本公司由於香港、開曼群島或對稅務有權之任何政治分支或任何有關當局更改或修訂法律或法規，或該等法律或法規之一般應用或官方詮釋改變(有關變動或修訂於二零一零年十二月一日或之後生效)而已經或將有責任支付額外稅款；及(ii)該責任在本公司採取可行之合理措施後仍無法避免，惟不得在早於本公司將有責任就當時到期的債券支付該等額外稅項金額之最早日期前90日發出稅務贖回通知。

債券持有人選擇贖回： 本公司將於二零一三年十二月二十日按任何債券持有人之選擇贖回有關持有人之全部或部分債券，贖回價相等於人民幣本金額之美元等值連同固定贖回日期之累計利息。

除牌或控制權變動時之贖回：倘發生有關事件，各債券持有人有權按其選擇要求本公司於有關事件贖回日期(定義見下文)按相等於其人民幣本金額之美元等值價格連同直至固定贖回日期累計之利息，贖回該債券持有人全部而非部分債券。為行使該項權利，有關債券持有人須不遲於發生有關事件後60日或(倘於其後)本公司根據債券之條款及條件向債券持有人發出有關通知之日後60日內，將已正式填妥及簽署之贖回通知(「**有關事件贖回通知**」)連同證明該等債券將予贖回之證明書，送交任何付款代理之指定辦事處，有關通知之形式以當時可於任何付款代理之指定辦事處索取者為準。「**有關事件贖回日期**」須為上述60日期間屆滿後第十四日。

上市：本公司將向新交所申請債券上市。債券將僅以美元買賣及結算。只要債券在新交所上市，債券在新交所之每手交易單位至少為200,000美元。

本公司將向香港聯交所申請批准新股上市及買賣。

結算系統：債券將以總額債券證書為代表，而總額債券證書將以Euroclear Bank S.A./N.V.(「**歐洲結算系統**」)及Clearstream Banking, société anonyme(「**盧森堡結算系統**」)之代名人名義登記，並於截止日期結存於歐洲結算系統及盧森堡結算系統之共用存管處。總額債券證書之權益將呈列於歐洲結算系統及盧森堡結算系統存置之記錄，而其過戶僅可透過歐洲結算系統及盧森堡結算系統進行(根據有關結算系統之規則進行)。除總額債券證書所述者外，本公司將不會發行債券之證書，以換取總額債券證書之實益權益。

- 投票權： 除非及直至債券持有人在兌換債券後獲發股份，其將不會享有股份附帶之權利，包括股份附帶之任何投票權或收取有關股份之定期股息或其他分派之權利。
- 可轉讓性： 債券可自由轉讓。
- 地位： 債券構成本公司直接、非後償、無條件及(受條款及條件所限)已擔保責任，債券之間於任何時候均享有同等地位，且並無任何優先權或特權。本公司在債券及信託契據項下之責任應由附屬公司擔保人擔保，與本公司在票據及該契約項下之責任地位相同。債券將擁有相互債權人協議及抵押文件項下之抵押利益。

兌換對本公司股本之影響

下表說明：(1)於本公告日期之現有股權架構；及(2)假設債券按初步換股價每股2.82港元獲全數兌換為新股之股權架構。假設條件為：(a)本公司股本於本公告日期起至完成債券獲全數兌換期間(發行因全數兌換債券後發行之新股除外)(視乎情況而定)概無其他變動；及(b)債券持有人並無亦將不會持有因兌換債券後發行之新股外之任何股份。

股東	於本公告日期之 現有股權		假設債券按初步換股價 每股2.82港元悉數 兌換為股份	
	股份數目	佔本公司 已發行股本 百分比	股份數目	佔本公司 經擴大股本 百分比
昌裕 ⁽¹⁾	2,897,683,701	59.08%	2,897,683,701	52.45%
公眾	2,006,986,299	40.92%	2,006,986,299	36.33%
債券持有人	<u>0</u>	<u>0%</u>	<u>620,000,000</u>	<u>11.22%</u>
	<u>4,904,670,000</u>	<u>100.00%</u>	<u>5,524,670,000</u>	<u>100.00%</u>

附註：

- (1) 昌裕投資有限公司由郭氏家族信託間接持有。郭氏家族信託乃全權家族信託，其受益人包括郭英成先生、Kwok Chun Wai先生及郭英智先生以及彼等之直接家族成員。

所得款項用途

發行債券所得款項總額將約為人民幣15億元(相等於約2.25億美元)，而發行債券所得款項淨額將約為人民幣14.72億元(相等於約2.21億美元)。

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。

發行債券之理由及裨益

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。

一般授權

股東於二零一零年六月三日舉行之股東週年大會上通過決議案，本公司藉此授予董事一般授權以配發及發行最多本公司已發行普通股本20%之股份，即987,414,000股股份。新股將根據一般授權發行。於本公告日期，概無根據一般授權發行之股份。

本公司過往十二個月之集資活動

本集團股份於二零零九年十二月九日在聯交所開始買賣，而本集團自全球發售籌得所得款項淨額約3,209.5百萬港元。於本公告日期，本集團已應用約620.0百萬港元償還貸款，約2,217.5百萬港元開發現有及未來項目，其餘則作一般公司用途，其乃符合本公司日期為二零零九年十一月二十六日的招股章程（「招股章程」）所披露的所得款項擬定用途。除以上所述者外，本公司於緊隨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。

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：

「聯屬人士」	指	任何直接或間接控制該特定人士，或該特定人士直接或間接控制或與該特定人士共同受直接或間接控制之任何其他人士
「其他證券交易所」	指	倘股份於任何時間並非於香港聯交所上市及買賣，則為股份當時上市、報價或買賣之主要證券交易所或證券市場
「董事會」	指	董事會
「債券持有人」	指	不時持有債券之人士
「債券」	指	於二零一五年到期以人民幣計值以美元結算之8厘可換股債券，初步本金總額為人民幣15億元(相等於約2.25億美元)
「債券發行」	指	本公司根據認購協議之條款及條件發行債券
「營業日」	指	就認購協議而言，為倫敦、紐約市及香港銀行一般開放營業之日子
「控制權變動」	指	發生以下情況： (i) 任何人士或一致行動人士取得本公司控制權(倘於構成債券之信託契據之日期該人士或該等人士概無亦不會被視為擁有本公司之控制權)；

- (ii) 本公司整合或合併或出售或轉讓全部或絕大部份本公司資產予任何其他人士，惟該整合、合併、出售或轉讓不會導致其他人士取得本公司或後繼實體之控制權除外；或
- (iii) 一名或多名人士(上文(i)分段所述任何人士除外)取得全部或絕大部份本公司已發行股本之法定或實益擁有權

「截止日期」	指	二零一零年十二月二十日或本公司及牽頭經辦人可能協定之其他日期(不遲於二零一一年一月三日)
「收市價」	指	香港聯交所或(視乎情況而定)其他證券交易所發佈之日報價表所示股份於任何交易日之「收市價」
「公司條例」	指	香港法例第32章公司條例
「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
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「控制權」	指	取得或控制超過本公司已發行股本投票權之50%以上或委任及/或罷免全部或大多數本公司董事會或本公司其他監管團體成員之權利，而無論有關權利乃直接或間接獲取，亦無論透過擁有股本、擁有投票權、透過合約或以其他方式獲取
「換股價」	指	兌換債券後所發行新股之價格，初步為每股股份2.82港元，可根據債券之條款及條件予以調整

「董事」	指	本公司董事
「其他抵押」	指	擔保任何人士之任何義務之按揭、押記、質押、留置權或其他產權負擔或抵押權益或任何其他擁有類似經濟效益的安排
「一般授權」	指	透過股東於二零一零年六月三日舉行之股東週年大會上通過決議案授予董事配發及發行股份之一般授權
「總額債券證書」	指	代表將予發行債券之總額債券證書
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣
「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(經不時補充及修訂)
「相互債權人協議」	指	本公司、附屬公司擔保質押人、Citicorp International Limited (作為票據持有人及債券持有人之受託人)、Citicorp International Limited (作為債券持有人之受託人)及 Citicorp International Limited (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或前後之相互債權人協議
「最後交易日」	指	二零一零年十二月一日，即緊接簽署認購協議時間前之最後完整交易日
「牽頭經辦人」	指	Credit Suisse (Hong Kong) Limited
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新股」	指	本公司於兌換債券後配發及發行之股份
「票據」	指	本公司於二零一零年四月二十八日發行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)

「人士」	指 包括任何個人、公司、法團、商行、夥伴、合營公司、業務、組織、團體、信託、州或州機關(在各情況下不論是否獨立法人)，惟不包括(i)本公司董事會或本公司任何其他監管委員會之成員及(ii)本公司直接或間接全資附屬公司
「中國」	指 中華人民共和國，以本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「有關事件」	指 發生以下事件： (i) 股份不再在香港聯交所或(如適用)其他證券交易所上市或買賣或暫停買賣連續30個交易日或以上；或 (ii) 控制權變動
「有關債務」	指 任何未來或現有債務，以債權證、借貸股本、債券、票據、記名參與證書、存託收據、存款證或其他類似證券或文據或匯票為形式或呈現或以開出或接納匯票為形式或呈現，目的為籌措資金，而有關債務現時是或能於任何證券交易所、場外證券市場或任何其他證券市場報價、上市、一般性買賣或交易(而不論是否以私人配售方式進行初步分銷)
「人民幣」	指 人民幣，中華人民共和國法定貨幣
「證券法」	指 一九三三年美國證券法(經修訂)
「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，可為Citicorp International Limited(或其繼任人)(作為票據持有人及/或任何債券持有人之共同抵押受託人)之利益，就任何或所有有關之抵押品，證明或設定任何抵押權益

「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「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
「認購協議」	指	本公司與牽頭經辦人就發行債券於二零一零年十二月一日訂立之認購協議
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「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	本公司旗下於信託契據日期後擔保債券之附屬公司
「附屬公司擔保質押人」	指	於信託契據日期後在相互債權人協議及抵押文件項下授出其他抵押之附屬公司擔保人
「交易日」	指	香港聯交所或其他證券交易所(視乎情況而定)開市交易之日，倘於一個或多個連續交易日並無呈報收市價，則該等日期在確定任何交易期間時，於任何有關計算中將不予計算，並視作並非交易日子
「信託契據」	指	本公司、附屬公司擔保人及受託人於二零一零年十二月二十日或前後訂立之構成債券之信託契據
「受託人」	指	Citicorp International Limited

「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，二零一零年十二月二日

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、金潔女士、黃傳奇博士及韓振捷先生；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。