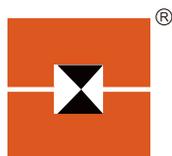


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

於美國或任何其他未有根據任何有關司法權區證券法例登記或合資格前作出有關提呈、要約或出售則屬不合法的司法權區，本公告並不構成提呈出售或提呈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或出售。於美國公開發售任何證券將須以招股章程形式作出。該招股章程將載有關於提呈發售的公司以及其管理及財務報表的詳細資料。本公司無意於美國進行證券公開發售。



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)

進一步發行二零一五年到期13.5%優先票據

本公告乃根據上市規則第13.09(1)條刊發。

茲提述本公司日期為二零一零年四月二十二日之公告，內容有關本公司發行現有票據。

本公司宣佈於二零一一年五月二十三日，本公司、成交代理與認購人訂立兩項認購協議，據此，第一認購人及第二認購人同意待若干先決條件達成後，認購本公司本金總額為300,000,000美元之額外二零一五年到期13.5%優先票據，其中90,000,000美元由Century Basic Limited認購，60,000,000美元由Sun Power Investments Ltd.認購，而150,000,000美元則由第二認購人認購。

* 僅供識別

本公司將向新交所申請批准額外票據於新交所正式上市名單上市及掛牌。新交所對本公告所作出之聲明或意見或所載之報告之準確性概不負責。獲准納入新交所正式名單及票據在新交所報價並不視為本公司、附屬公司擔保人、票據或本公司任何其他附屬公司或聯營公司價值之指標。

發行額外票據須待完成後方始作實。股東及公眾人士買賣本公司證券時務須審慎行事。

本公告乃根據上市規則第13.09(1)條刊發。

茲提述本公司日期為二零一零年四月二十二日之公告(「該公告」)，內容有關本公司發行本金總額350,000,000美元的二零一五年到期13.5%優先票據(「現有票據」)。除另有所界定外，本公告所用詞彙與該公告所用者具有相同涵義。

本公司宣佈於二零一一年五月二十三日，本公司、新鴻基投資服務有限公司(「成交代理」，作為本公司就本公司向認購人發行及銷售額外票據提供成交及結算服務之獨家成交代理)(i)與Sun Power Investments Ltd. 及Century Basic Limited(統稱「第一認購人」，各自為華人置業集團之全資附屬公司)訂立認購協議(「首份認購協議」)，據此，第一認購人同意認購本公司本金額為150,000,000美元之額外二零一五年到期13.5%優先票據，其中90,000,000美元由Century Basic Limited認購，60,000,000美元由Sun Power Investments Ltd.認購(統稱「首批額外票據」)；及(ii)與劉鑾鴻先生(「第二認購人」)訂立認購協議(「第二份認購協議」)，據此，第二認購人同意認購本公司本金額為150,000,000美元之額外二零一五年到期13.5%優先票據(「第二批額外票據」，連同第一批額外票據統稱「額外票據」)，額外票據與現有票據之條款及條件相同，惟發行日期、發行價及現有票據首次支付利息及(如需要)若干臨時證券法轉讓限制不同。

據董事作出一切查詢後所深知，成交代理、認購人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士，且與彼等並無關連。

認購協議

(i) 首份認購協議

日期： 二零一一年五月二十三日

訂約方： (a) 本公司；
(b) 第一認購人；及
(c) 成交代理

(ii) 第二份認購協議

日期： 二零一一年五月二十三日

訂約方： (a) 本公司；
(b) 第二認購人；及
(c) 成交代理

額外票據主要條款

所發售之額外票據

在達致完成之若干條件規限下，本公司將向認購人發行本金額為3億美元之額外票據。除非按當中條款提早贖回，否則額外票據將於二零一五年四月二十八日到期。

認購價

額外票據之認購價將為額外票據本金額之100%，另加由二零一一年四月二十八日(包括該日)起至緊接發行額外票據截止日期(包括該日)前應計之利息。

利息

額外票據將按年利率13.5厘計息，於每年四月二十八日及十月二十八日半年分期支付，首次付息日期為二零一一年十月二十八日。

額外票據之地位

本公司將根據本公司、附屬公司擔保人及Citicorp International Limited作為受託人所訂立規管現有票據(可能經不時修訂或補充)規管之契約發行額外票據。額外票據將與現有票據綜合並組成單一類別，並就與現有票據有關之所有事宜按

同一類別投票，惟現有票據發行日期、發行價及首次支付利息及(如需要)若干暫行證券法轉讓限制除外，並將享有與現有票據相同之一切權利，及(1)最低限度與本公司所有其他無抵押從屬債務之付款權利相同(惟須視乎根據適用法律受有關從屬債務之任何優先權)；(2)優於本公司任何現有及日後明顯從屬於額外票據付款權利之付款責任權利；(3)實際從屬於本公司及附屬公司擔保人之其他有抵押責任(如有)，並以因此作為抵押的資產價值為限；及(4)實際從屬於本公司附屬公司並無根據額外票據提供擔保之所有現有及日後責任。額外票據於發行時，將於所有方面與現有票據享有同等權益，並於各方面與現有票據之條款及條件(包括但不限於附屬公司擔保之利益(如有))相同，惟發行日期及發行價以及現有票據首次支付利息及(如需要)若干臨時證券法轉讓限制不同。

先決條件

各認購人認購及支付額外票據之責任須待達成(其中包括)以下各項達成後，方可作實：

- (1) 於截止日期或之前，按各認購人信納之形式妥為簽立及交付補充契約、相關證券文件及相互債權人協議增補；
- (2) 於截止日期或之前，有關發行額外票據之相關證券文件須按各認購人信納之形式完成及完善；
- (3) 須具備有關額外票據發行及上市之所有相關批文及合規證書；及
- (4) 須具備有關額外票據發行及上市之所有其他同意書。

本公司及進行發行之原因

本集團是珠江三角洲地區領先的物業發展商之一，珠江三角洲地區是中國經濟發展最迅速的地區之一。「佳兆業」為珠江三角洲地區的知名品牌。本集團的總部設於鄰近香港的經濟特區深圳，本集團主要從事大型住宅物業及綜合商用物業的發展。本集團於深圳具知名度且往績超卓，成功推出口碑良好的住宅物業。於二零一零年，根據中國指數研究院所頒佈之「中國房地產指數系統—深圳住宅物業銷售指數」，本集團於深圳的合約銷售取得出售套數及已售建築面積第二名的佳績。於二零零六年至二零零八年連續三年，本集團在深圳市規劃及土地資源委員會(前稱深圳市土地資源及樓房管理局)公佈的綜合全年優

質地產發展企業評級名單中名列第二。本集團在各地的發展組合，包括大深圳區、佛山、廣州及珠海等地的項目，使本集團在珠江三角洲地區建立的地位更為鞏固。憑藉於珠江三角洲地區的佳績，本集團亦已擴展至中國其他地區，包括長江三角洲地區和上海、杭州、太倉、常州及江陰、成渝地區的成都及南充、華中地區的長沙及株州以及環渤海地區的瀋陽、營口、本溪、盤錦、鞍山及葫蘆島。二零零九年七月，本集團的江陰水岸新都第一期竣工，標誌著本集團進軍長江三角洲地區的里程碑。本集團擬借助本身深厚的物業發展經驗以及在營運歷史中所展示的誠意，計劃進軍中國其他地區。

本公司有意將發行額外票據所得款項用於為在中國收購新土地儲備提供資金及注資房地產項目。

上市

現有票據於新交所上市。本公司將促使額外票據亦將於發行後在新交所上市。

發行額外票據須待完成後方可作實。股東及公眾人士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：

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	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，其股份在聯交所主板上市
「關連人士」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事」	指	本公司董事
「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	規管現有票據之契約(經不時修訂或補充)

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「票據」	指	現有票據及額外票據之統稱
「中國」	指	中華人民共和國
「認購人」	指	第一認購人及第二認購人
「附屬公司擔保人」	指	就現有票據提供擔保之本公司若干附屬公司，將於額外票據之原先發行日期提供擔保，以確保本公司履行票據項下的責任
「補充契約」	指	本公司、附屬公司擔保人及受託人就發行額外票據將予訂立之補充契約。補充契約僅就現有票據調整契約之條款
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司(Singapore Exchange Securities Trading Limited)
「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
郭英成先生

香港，二零一一年五月二十三日

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、黃傳奇博士及韓振捷先生，本公司獨立非執行董事則為張儀昭先生、饒永先生及霍義禹先生。