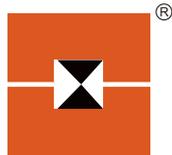


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

於美國或任何尚未根據任何有關司法權區的證券法例登記或合格前作出有關提呈、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以及其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司並不會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)

建議發行優先票據

本公司擬進行優先票據之國際發售。

票據之定價(包括本金總額、發售價及利率)將根據發行票據之聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人花旗、瑞信、滙豐及摩根大通進行之累計投標結果釐定。落實票據之條款後，預期花旗、瑞信、滙豐、摩根大通與本公司等各方將會訂立購買協議。

本公司擬將發行票據所得款項淨額用作部分再融資二零一零年票據。本公司可因應市況變動調整上述計劃並重新分配所得款項用途。

票據已原則上獲准在新交所正式上市名單上掛牌。票據原則上獲准在新交所上市及掛牌不可被視為本公司、票據、附屬公司擔保、附屬公司擔保人或彼等各自之附屬公司或聯營公司(如有)之價值指標。

* 僅供識別

由於截至本公告日期仍未就發行票據訂立具約束力之協議，因此發行票據或會或不會作實。本公司投資者及股東在買賣本公司證券時務須審慎行事。倘簽訂購買協議，本公司將會就發行票據作出進一步公告。

發行票據

緒言

本公司擬進行優先票據之國際發售。

票據之定價(包括本金總額、發售價及利率)將根據發行票據之聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人花旗、瑞信、滙豐及摩根大通進行之累計投標結果釐定。票據之條款及條件仍有待釐定，並將有可能包括將由附屬公司擔保人提供的擔保，加上以若干該等附屬公司所持有之股份押記作抵押。落實票據之條款後，預期花旗、瑞信、滙豐、摩根大通與本公司等各方將會訂立購買協議。據此，花旗、瑞信、滙豐及摩根大通將為票據之初始買家。倘簽訂購買協議，本公司將會就發行票據作出進一步公告。

票據及附屬公司擔保並未亦將不會根據美國證券法或任何州份的證券法例登記，而除非如此登記，不得在美國境內提呈發售或出售，而只可依據美國證券法S規例在美國境外通過離岸交易提呈發售、出售或交付。因此，票據現正依據S規例僅在美國境外通過離岸交易提呈發售及出售。票據將不會向香港公眾人士提呈發售，亦概不會配售票據予本公司任何關連人士。

本公司及發行票據之理由

本集團為中國具領先地位的物業發展商，擁有龐大且多元化之土地儲備，建築面積約23.9百萬平方米，遍佈五個地區28個城市。根據中國房產信息集團及中國房地產測評中心聯合編撰及發佈的「2011年度中國房地產企業銷售50強排行榜」及「2012年中國房地產企業銷售50強排行榜」，本集團於二零一一年的已售建築面積位列全國第12位，於截至二零一二年的已售建築面積則位列全國第17位。本集團專注於剛需市場的住房需求，主要從事大型住宅物業及綜合商用物業的發展。

本集團的總部設於鄰近香港的經濟特區深圳，過往專注於珠三角地區之物業發展。本集團於各地的多元化物業組合，包括大深圳區、佛山、廣州及珠海等地的項目，鞏固本集團在珠三角地區的地位。憑藉於珠三角地區的佳績，本集團亦已擴展至中國其他地區，包括長三角地區和上海、杭州、太倉、常州、泰州及江陰、西部地區的成都、重慶及南充、華中地區的長沙、武漢及株洲，以及環渤海地區的瀋陽、營口、本溪、盤錦、鞍山、濰坊、遼陽、大連、丹東及葫蘆島。二零零七年，本集團的所有收益來自大深圳區(包括深圳以及鄰近的惠州及東莞)的物業銷售。截至二零一二年十二月三十一日，本集團來自大深圳區物業銷售的收益為人民幣37億元，佔本集團同期來自銷售物業的總收益32.1%。於二零零九年七月、二零一零年四月、二零一零年八月及二零一零年十一月，本集團已分別完成江陰水岸新都第一期、成都麗晶港第一期及第二期、上海珊瑚灣雅園及長沙水岸新都第一期，標誌著本集團進軍長三角地區、西部地區及華中地區之里程碑。本集團擬藉著深厚的物業發展經驗及營運歷史中所展現的熱誠繼續擴展至其他中國地區。

本公司擬將發行票據所得款項淨額用作部分再融資二零一零年票據。本公司可因應市況變動調整上述計劃並重新分配所得款項用途。

上市

票據已原則上獲准在新交所正式上市名單上掛牌。票據原則上獲准在新交所上市及掛牌不可被視為本公司、票據、附屬公司擔保、附屬公司擔保人或彼等各自之附屬公司(如有)之價值指標。票據並無尋求在香港上市。

一般事項

由於截至本公告日期仍未就發行票據訂立具約束力之協議，因此發行票據或會或不會作實。本公司投資者及股東在買賣本公司證券時務須審慎行事。倘簽訂購買協議，本公司將會就發行票據作出進一步公告。

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：

「二零二零年票據」	指	本公司於二零二零年四月二十八日及二零一一年六月十四日發行的二零一五年到期13.50厘美元優先票據
「董事會」	指	董事會
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，就提呈發售及出售票據之其中一名聯席全球協調人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「瑞信」	指	Credit Suisse (Hong Kong) Limited，就提呈發售及出售票據之其中一名聯席全球協調人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人
「董事」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「滙豐」	指	香港上海滙豐銀行有限公司，就提呈發售及出售票據之其中一名聯席全球協調人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人
「摩根大通」	指	摩根大通證券(亞太)有限公司，就提呈發售及出售票據之其中一名聯席全球協調人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「票據」	指	本公司將按照購買協議之條款及條件發行之人民幣優先票據
「發行票據」	指	本公司建議發行票據
「發售價」	指	票據將予出售的最終價格
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「購買協議」	指	由(其中包括)本公司、花旗、瑞信、滙豐及摩根大通擬就發行票據訂立之協議
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司擔保」	指	附屬公司擔保人就發行票據提供之擔保
「附屬公司擔保人」	指	作擔保票據之本公司現有的若干附屬公司
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「美元」	指	美元
「%」	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，二零一三年四月十五日

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、陳耿賢先生及金志剛先生；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。