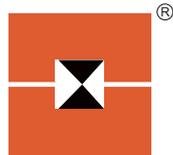


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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)

**發行於二零一六年到期之人民幣18億元
6.875厘優先票據**

茲提述本公司於二零一三年四月十五日就發行票據刊發的公告。

董事會欣然宣佈，於二零一三年四月十五日，本公司及附屬公司擔保人與花旗、瑞信、滙豐及摩根大通就發行於二零一六年到期之人民幣18億元6.875厘優先票據訂立購買協議。

發行票據的估計所得款項淨額(經扣除包銷折扣及佣金以及其他估計開支)將約為人民幣17.746億元，本公司擬將發行票據所得款項淨額用作全數再融資二零一零年票據及用作一般公司用途。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。

* 僅供識別

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。票據並無尋求在香港上市。

購買協議

日期：二零一三年四月十五日

購買協議之訂約方

- (a) 本公司(作為發行人)；
- (b) 附屬公司擔保人；
- (c) 花旗；
- (d) 瑞信；
- (e) 滙豐；及
- (f) 摩根大通。

花旗、瑞信、滙豐及摩根大通為提呈發售及出售票據的聯席全球協調人、聯席賬簿管理人兼聯席牽頭經辦人。據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，花旗、瑞信、滙豐及摩根大通各自為獨立第三方，且並非本公司的關連人士。

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，惟根據美國證券法登記規定獲豁免或進行不受限於該等登記規定之交易除外。初始買家僅於美國境外遵照美國證券法S規例向非美籍人士提呈發售及出售票據。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。

票據的主要條款

提呈發售的票據

待若干條件達致完成後，本公司將發行票據之本金總額為人民幣18億元，將於二零一六年四月二十二日年到期(惟根據其條款提早贖回除外)。

發售價

票據的發售價將為票據本金額的100%。

利息

票據將自二零一三年四月二十二日起按年利率6.875厘計息，須在每半年期末於每年四月二十二日及十月二十二日支付，自二零一三年十月二十二日開始。

票據的地位

票據是本公司的一般責任，並由附屬公司擔保人按優先基準擔保，惟須受票據的發行日期的若干限制所規限。票據(1)在受償權利上較明顯次於票據受償的本公司任何現有及未來責任有優先受償權；(2)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)；及(3)實際次於本公司附屬公司(並非根據票據提供擔保者)的所有現有及未來責任。

失責事件

票據的失責事件包括(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、本公司未能提出或完成購買要約或本公司未能根據該契約所述契諾增設，或促使其若干附屬公司就抵押品增設第一優先留置權；(d)本公司或其若干附屬公司不履行或違反該契約或票據項下任何其他契諾或協議(上文(a)、(b)或(c)所指的失責事件除外)；(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5.0百萬美元(或等同幣值)的債務；(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，或同意展開類似行動或以其債權人為受益人作出全面轉讓；(i)任何附屬公司擔保人拒絕或否認於其作擔保票據之項下責任，或除該契約准許外，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於履行其根據票據或該契約提供的抵押文件項下的任何責任時的任何失責，其於任何重大方面，對根據票據增設的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，或對抵押品整體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根據票據提供的抵押文件項下的責任，除根據該契約及根據票據提供的相關抵押文件外，任

何該等相關抵押文件不再或現時不具十足效力及效用，或受託人於根據票據提供的抵押品中不再享有第一優先抵押權益(惟受任何獲准留置權及相互債權人協議所規限)。

倘失責事件出現及持續存在，受託人或持有票據當時未償還本金總額最少25%的持有人可宣佈票據的本金、溢價(如有)及應計但未支付的利息即時到期及應付或取消贖回抵押品。

契諾

票據、該契約以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以下各項的能力，其中包括：

- (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) 分派股息或作出其他分派或購回或贖回股本；
- (d) 擔保債務；
- (e) 與聯屬公司訂立若干交易；
- (f) 增設留置權；
- (g) 訂立銷售及售後租回交易；
- (h) 出售資產；
- (i) 訂立協議限制其若干附屬公司派息的能力；
- (j) 發行及出售其若干附屬公司的股本；
- (k) 進行綜合或合併；及
- (l) 從事不同的業務活動。

選擇性贖回

本公司可選擇按相等於票據本金額100%的贖回價另加截至贖回日期的適用溢價及截至贖回日期的應計但未支付的利息(如有)，贖回全部而非部分票據。

本公司將發出不少於30天或不超過60天的贖回通知。

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度的已售建築面積位列全國第12位，於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止年度，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中國其他地區。

本公司擬將發行票據所得款項淨額用作全數再融資二零一零年票據及用作一般公司用途。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或聯營公司(如有)之價值指標。票據並無尋求在香港上市。

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：

「二零一零年票據」	指	本公司於二零一零年四月二十八日及二零一一年六月十四日發行之二零一五年到期美元結算13.50厘優先票據
「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
「該契約」	指	本公司(作為票據發行人)、初始附屬公司擔保人(作為擔保人)及花旗國際有限公司(作為受託人)訂立的書面協議，當中列明票據的條款，包括票據的利率及到期日
「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、滙豐及摩根大通就發行票據於二零一三年四月十五日訂立之協議
「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	附屬公司擔保人就發行票據提供之擔保
「附屬公司擔保人質押人」	指	質押抵押品以為本公司於票據及該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	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，二零一三年四月十六日

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。