

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。

於美國或任何倘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)

建議發行美元優先票據

本公司擬進行美元優先票據之國際發售。

二零一二年票據之定價(包括本金總額、發售價及利率)，將根據發行二零一二年票據之獨家全球協調人花旗以及聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人花旗、德意志銀行及滙豐所進行之累計投標結果釐定。落實二零一二年票據之條款後，預期花旗、德意志銀行及滙豐與本公司等各方將會訂立購買協議。

本公司擬將二零一二年票據所得款項用作撥支現有及新物業項目以及再融資本集團之現有債務及一般公司用途。

* 僅供識別

二零一二年票據已原則上獲准在新交所正式上市名單上掛牌。二零一二年票據原則上獲准在新交所上市及掛牌不可被視為本公司、二零一二年票據、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。

由於截至本公告日期仍未就發行二零一二年票據訂立具約束力之協議，因此發行二零一二年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，本公司將會就發行二零一二年票據作出進一步公告。

發行二零一二年票據

緒言

本公司擬進行美元優先票據之國際發售。

二零一二年票據之定價(包括本金總額、發售價及利率)，將根據發行二零一二年票據之獨家全球協調人花旗以及聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人花旗、德意志銀行及滙豐所進行之累計投標結果釐定。二零一二年票據之條款及條件仍有待釐定，有可能包括附屬公司擔保人提供擔保，加上以若干該等附屬公司所持有之股份作抵押。落實二零一二年票據之條款後，預期花旗、德意志銀行及滙豐與本公司等各方將會訂立購買協議，據此，花旗、德意志銀行及滙豐將為二零一二年票據之初始買家。倘簽訂購買協議，本公司將會就發行二零一二年票據作出進一步公告。

二零一二年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證券法例登記，除非進行所述登記，否則概不得於美國境內提呈發售或出售，並僅可依據美國證券法S規例以離岸交易方式在美國境外提呈發售、出售或交付。因此，二零一二年票據僅依據S規例以離岸交易方式在美國境外提呈發售及出售。二零一二年票據將不會向香港公眾人士提呈發售，亦概不會配售二零一二年票據予本公司任何關連人士。

本公司及發行二零一二年票據之理由

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24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年上半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，於截至二零一二年六月三十日止六個月的已售建築面積則位列全國第16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、常州及江陰、西部地區的成都及南充、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(包括深圳以及鄰近深圳的惠州及東莞)的物業銷售。截至二零一二年六月三十日止六個月，本集團來自大深圳區物業銷售的收益為人民幣12億元，佔本集團同期來自銷售物業的總收益54.2%。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。

本公司擬將二零一二年票據所得款項用作撥支現有及新物業項目以及再融資本集團之現有債務及一般公司用途。

上市

二零一二年票據已原則上獲准在新交所正式上市名單上掛牌。二零一二年票據原則上獲准在新交所上市及掛牌不可被視為本公司、二零一二年票據、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。二零一二年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二零一二年票據訂立具約束力之協議，因此發行二零一二年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，本公司將會就發行二零一二年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：

「二零一二年票據」	指	本公司將按照購買協議之條款及條件發行之美元優先票據
「發行二零一二年票據」	指	本公司建議發行二零一二年票據
「董事會」	指	董事會
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，就提呈發售及出售二零一二年票據之獨家全球協調人、其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「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
「德意志銀行」	指	德意志銀行新加坡分行，就提呈發售及出售二零一二年票據之其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「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，就提呈發售及出售二零一二年票據之其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「發售價」	指	二零一二年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、德意志銀行及滙豐擬就發行二零一二年票據訂立之協議
「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二零一二年票據提供之擔保
「附屬公司擔保人」	指	作擔保二零一二年票據之本公司現有的若干附屬公司
「美元」	指	美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)

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，二零一二年九月十二日

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、韓振捷先生、金志剛先生及季加銘先生；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。