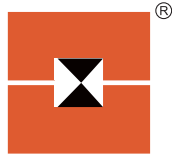


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。

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

本公司擬進行國際發售之美元優先票據。

二零一三年票據之定價(包括本金總額、發售價及利率)，將根據發行二零一三年票據之聯席全球協調人花旗、瑞信及摩根大通以及聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人花旗、瑞信、摩根大通及瑞銀所進行之累計投標結果釐定。落實二零一三年票據之條款後，預期花旗、瑞信、摩根大通、瑞銀與本公司等各方將會訂立購買協議。

本公司擬將發行二零一三年票據所得款項淨額之90%以上用作全數再融資PAG貸款及人民幣債券，餘額將用作一般公司用途。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

二零一三年票據已原則上獲准在新交所正式上市名單上掛牌。二零一三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、二零一三年票據、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二零一三年票據訂立具約束力之協議，因此發行二零一三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，本公司將會就發行二零一三年票據作出進一步公告。

發行二零一三年票據

緒言

本公司擬進行國際發售之美元優先票據。

二零一三年票據之定價(包括本金總額、發售價及利率)，將根據發行二零一三年票據之聯席全球協調人花旗、瑞信及摩根大通以及聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人花旗、瑞信、摩根大通及瑞銀所進行之累計投標結果釐定。二零一三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。落實二零一三年票據之條款後，預期花旗、瑞信、摩根大通、瑞銀與本公司等各方將會訂立購買協議，據此，花旗、瑞信、摩根大通及瑞銀將為二零一三年票據之初始買家。倘簽訂購買協議，本公司將會就發行二零一三年票據作出進一步公告。

二零一三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，二零一三年票據僅依據S規例以離岸交易方式在美國境外提呈發售及出售。二零一三年票據將不會向香港公眾人士提呈發售，亦概不會配售二零一三年票據予本公司任何關連人士。

本公司及發行二零一三年票據之理由

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。

本公司擬將發行二零一三年票據所得款項淨額之90%以上用作全數再融資PAG貸款及人民幣債券，餘額將用作一般公司用途。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

二零一三年票據已原則上獲准在新交所正式上市名單上掛牌。二零一三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、二零一三年票據、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。二零一三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二零一三年票據訂立具約束力之協議，因此發行二零一三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，本公司將會就發行二零一三年票據作出進一步公告。

有關本集團之最新資料

二零一二年六月三十日後，本集團購入之地塊如下：

地點	應佔權益 (%)	地塊數目	地盤面積 (平方米)	按最高 准許地積 比率之 應佔 建築面積 (平方米)	代價 (百萬人民幣)	類型
葫蘆島	100%	4	260,718	573,580	195.6	住宅及商業
台州	51%	2	192,505	196,355	132.4	住宅及商業
大連	100%	1	26,610	119,700	814.0	住宅及商業
江陰	100%	1	41,440	74,592	109.4	住宅
江陰	100%	1	35,801	114,563	161.1	住宅
丹東	100%	2	133,340	293,326	400.0	住宅及商業
重慶	60%	1	84,980	178,458	205.5	住宅及商業
上海	100%	1	68,870	137,741	275.5	住宅及商業
成都	80%	2	120,570	337,596	630.8	住宅及商業
總計		15	964,834	2,025,911	2,924.3	

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：

「二零一三年票據」	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
「發行二零一三年票據」	指	本公司建議發行二零一三年票據
「董事會」	指	董事會
「花旗」	指	Citigroup Global Markets Limited，就提呈發售及出售二零一三年票據之其中一名聯席全球協調人、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
「瑞信」	指	Credit Suisse Securities (Europe) Limited，就提呈發售及出售二零一三年票據之其中一名聯席全球協調人、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
「摩根大通」	指	J.P. Morgan Securities plc，就提呈發售及出售二零一三年票據之其中一名聯席全球協調人、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	二零一三年票據將予出售的最終價格
「PAG貸款」	指	120,000,000美元，乃本公司(作為借方)、本公司若干附屬公司(作為擔保人)與PA International Opportunity VI Limited(作為貸方)於二零一二年五月二十三日訂立之信貸協議項下之可換定期貸款
「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、摩根大通及瑞銀擬就發行二零一三年票據訂立之協議

「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「人民幣債券」	指	本金總額人民幣2,000,000,000元二零一四年到期美元結算8.5厘優先有抵押擔保債券
「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二零一三年票據提供之擔保
「附屬公司擔保人」	指	作擔保二零一三年票據之本公司現有的若干附屬公司
「瑞銀」	指	UBS AG香港分行，就提呈發售及出售二零一三年票據之其中一名聯席牽頭經辦人兼聯席賬簿管理人
「美元」	指	美元
「美國證券法」	指	一九三三年美國證券法(經修訂)
「%」	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，二零一三年一月二日

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。