

除非本公告另有界定，否則本公告所用詞彙與佳兆業物業集團有限公司(「本公司」)於2018年11月26日刊發的招股章程(「招股章程」)所界定者具有相同涵義。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)及香港中央結算有限公司(「香港結算」)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所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅作參考用途，並不構成誘使任何人士要約收購、購買或認購任何證券的要約或邀請。有意投資者應先細閱招股章程有關下文所述全球發售的詳細資料，方決定是否投資於提呈發售的發售股份。

本公告不會直接或間接於或向美國(包括其領土及屬地、美國任何州份及哥倫比亞特區)或其法律禁止分派本公告的任何其他司法權區發佈、刊發、分派。本公告並不構成亦非在香港、美國或其他地區要約出售或促使要約購買證券。本公告所述證券並無亦不會根據1933年美國證券法(經不時修訂)(「美國證券法」)或美國任何其他州份的證券法例登記。除非已根據美國證券法進行登記或已獲取美國證券法登記規定的適用豁免或於無須遵守美國證券法登記規定的交易中進行，否則證券不得在美國境內發售或出售。本公司證券不會於美國進行公開發售。

就全球發售而言，中信里昂證券有限公司(作為穩定價格操作人(「穩定價格操作人」)) (或代其行事的任何人士)可代表包銷商於上市日期後一段有限期間作出超額分配或進行交易，藉以穩定或支持股份的市價高於原應有的水平。然而，穩定價格操作人(其聯屬人士或代其行事的任何人士)並無責任進行任何該等穩定價格行動。該等穩定價格行動一經開始，(a)將由穩定價格操作人(其聯屬人士或代其行事的任何人士)在穩定價格操作人合理認為符合本公司最佳利益的情況下全權及絕對酌情決定進行；(b)可隨時終止；及(c)須在遞交香港公開發售申請截止日期起計30日內結束。有關穩定價格行動(如開始)可於所有獲准進行上述行動的司法權區進行，惟在各情況下須遵守所有適用法律、規則及監管規定，包括香港法例第571章《證券及期貨條例》的《證券及期貨(穩定價格)規則》(經修訂)。

有意投資者務請注意，採取支持股份價格的穩定價格行動時間不得超過穩定價格期，而穩定價格期由上市日期開始，並預期在2018年12月29日(星期六)(即遞交香港公開發售申請截止日期後第30日)屆滿。該日後不得再採取任何穩定價格行動，股份需求及股份價格可能因而下跌。

# Kaisa Property Holdings Limited

## 佳兆業物業集團有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

### 全球發售

- 全球發售的發售股份總數目：35,000,000股股份(視乎超額配股權行使與否而定)
- 香港發售股份數目：3,500,000股股份(可予調整)
- 國際發售股份數目：31,500,000股股份(包括優先發售下3,035,040股預留股份)(視乎超額配股權行使與否而定及可予調整)
- 發售價：每股發售股份不超過10.88港元，另加1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(須於申請時以港元繳足，多繳股款將予退還)
- 面值：每股股份0.01港元
- 股份代號：2168

聯席保薦人、聯席全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人



本公司已向上市委員會申請批准招股章程所述已發行的股份及將予發行的股份(包括(i)根據全球發售將予發行的股份及(ii)因資本化發行及任何超額配股權獲行使而將予發行的股份)上市及買賣。假設香港公開發售於2018年12月6日(星期四)上午8時正或之前成為無條件,預期股份將於2018年12月6日(星期四)上午9時正開始在聯交所買賣。倘超額配股權獲行使,本公司將於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.jzywy.com](http://www.jzywy.com))發表公告。

全球發售包括香港公開發售初步提呈的3,500,000股股份(可予調整)及國際發售初步提呈的31,500,000股股份(包括優先發售下3,035,040股預留股份)(視乎超額配股權行使與否而定及可予調整),分別佔根據全球發售初步提呈發售的發售股份總數的10%及90%。供合資格佳兆業股東申請的優先發售包括3,035,040股預留股份(相當於全球發售初步可供認購發售股份總數約8.67%,將會自國際發售的發售股份當中提呈發售作為保證配額)。香港公開發售與國際發售之間分配發售股份將受招股章程「全球發售的架構」一節所述的重新分配規限。尤其是,將於香港公開發售及國際發售提呈發售的發售股份可於若干情況下由聯席全球協調人酌情在兩項發售之間重新分配。根據指引信HKEX-GL91-18,倘有關重新分配並非根據上市規則第18項應用指引作出,可重新分配至香港公開發售的發售股份最高總數將為7,000,000股股份,佔根據全球發售初步可供認購的發售股份數目的20%,而最終發售價應定於招股章程所述指示性發售價範圍的下限(即每股發售股份9.08港元)。預留股份不受上述重新分配規限。

就全球發售而言,本公司預期將向國際包銷商授出超額配股權,可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)於定價日起至遞交香港公開發售申請截止日期後第30日止行使,以要求本公司根據國際發售按每股發售股份相同價格配發及發行最多合共5,250,000股股份(相當於初步發售股份總數不超過15%),藉以補足國際發售的超額分配(如有)。

待股份獲准在聯交所上市及買賣，以及符合香港結算的股份收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，由股份開始在聯交所買賣日期或香港結算釐定的任何其他日期起，可在中央結算系統內寄存、結算及交收。聯交所參與者之間進行的交易須於任何交易日後第二個營業日在中央結算系統結算。中央結算系統內所有活動必須遵守不時有效的中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序規則進行。本公司已作出一切必要安排，以便股份獲納入中央結算系統。

除非另有公佈，否則發售價不會超過每股發售股份10.88港元，且預期不低於每股發售股份9.08港元。香港公開發售的申請人須於申請時就每股發售股份支付最高發售價10.88港元，連同1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費(如發售價最終定為低於每股發售股份10.88港元，多繳股款將予退還)。

倘申請被拒、不獲接納或僅獲接納部分，或倘最終釐定的發售價低於最高發售價每股發售股份10.88港元(不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費)，或倘香港公開發售的條件並無按照招股章程「全球發售的架構—全球發售的條件」達成，或倘任何申請被撤回，申請款項或其適當部分連同相關經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費將不計利息退還，或支票或銀行本票將不會過戶。閣下申請款項的任何退款將於2018年12月5日(星期三)作出。

香港發售股份及預留股份的申請將僅按照招股章程、相關申請表格以及白表eIPO及藍表eIPO指定網站([www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk))所載條款及條件予以考慮。

申請人如欲以本身名義獲發行已配發的香港發售股份，應(i)填妥及簽署白色申請表格，或(ii)透過白表eIPO服務供應商指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)通過白表eIPO服務遞交網上申請。申請人如欲以香港結算代理人的名義獲配發香港發售股份，並直接存入中央結算系統，以記存於彼等的中央結算系統投資者戶口持有人股份戶口或指定中央結算系統參與者在中央結算系統的股份戶口，應(i)填妥及簽署黃色申請表格，或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，指示香港結算代理人為閣下提出申請。有意獲分配優先發售的預留股份的合資格佳兆業股東應(i)填妥及簽署藍色申請表格；或(ii)使用藍表eIPO服務透過藍表eIPO服務供應商指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)遞交網上申請。

招股章程連同白色申請表格可於2018年11月26日(星期一)上午9時正至2018年11月29日(星期四)中午12時正的一般辦公時間內，在以下地點索取：

1. 聯席全球協調人以下的任何辦事處：

中信里昂證券有限公司  
香港  
金鐘道88號  
太古廣場一座18樓

農銀國際融資有限公司  
香港  
中環干諾道中50號  
中國農業銀行大廈11樓

2. 收款銀行以下的任何分行：

中國銀行(香港)有限公司：

地區	分行名稱	地址
港島區	軒尼詩道409號分行	香港 灣仔 軒尼詩道409-415號
	機利文街分行	香港 德輔道中136號
九龍區	美孚萬事達廣場分行	九龍 美孚新邨 萬事達廣場 地下N47-49號舖
新界區	上水分行證券服務中心	新界 上水 新豐路136號

招股章程及黃色申請表格可於2018年11月26日(星期一)上午9時正至2018年11月29日(星期四)中午12時正的一般辦公時間內，在香港結算存管處服務櫃檯(地址為香港中環康樂廣場8號交易廣場一座及二座1樓)或向閣下的股票經紀索取。

根據所印列指示填妥白色或黃色申請表格後，連同隨附支票或銀行本票(註明抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司－佳兆業物業公開發售」)緊釘其上，必須於申請表格列明的以下日期及時間內投入上文所列收款銀行任何指定分行的特設收集箱內：

2018年11月26日(星期一) – 上午9時正至下午5時正  
2018年11月27日(星期二) – 上午9時正至下午5時正  
2018年11月28日(星期三) – 上午9時正至下午5時正  
2018年11月29日(星期四) – 上午9時正至中午12時正

遞交申請的最後期限為2018年11月29日(星期四)中午12時正。開始登記認購申請的時間為同日(即申請截止日期)上午11時45分至中午12時正，或招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－F.惡劣天氣對開始辦理登記申請的影響」一段所述的較後時間。

申請人可於2018年11月26日(星期一)上午9時正至2018年11月29日(星期四)中午12時正(每日24小時，截止申請當日除外)，經指定網站[www.eipo.com.hk](http://www.eipo.com.hk)透過白表eIPO或藍表eIPO服務提出申請，而完成全數繳付有關申請的申請股款的截止時間將為2018年11月29日(星期四)中午12時正或招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－F.惡劣天氣對開始辦理登記申請的影響」一節所述的較後時間。

藍色申請表格連同招股章程的印刷本將一併於2018年11月26日(星期一)或之前寄發至各合資格佳兆業股東於記錄日期各自在佳兆業股東名冊記錄的地址。招股章程的電子版本可在本公司網站([www.jzywy.com](http://www.jzywy.com))及聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))「披露易－上市公司公告－最新公告」一欄中閱覽。合資格佳兆業股東如須補發藍色申請表格，應聯絡香港中央證券登記有限公司(地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓)或致電其熱線2862 8555。招股章程的印刷本可在上述指定收款銀行的辦事處或聯席全球協調人的辦事處索取。

填妥的藍色申請表格連同隨附及註明以「中國銀行(香港)代理人有限公司－佳兆業物業優先發售」為抬頭人的支票或銀行本票，須於下列時間投入上述任何收款銀行分行的特設收集箱：

2018年11月26日(星期一) – 上午9時正至下午5時正  
2018年11月27日(星期二) – 上午9時正至下午5時正  
2018年11月28日(星期三) – 上午9時正至下午5時正  
2018年11月29日(星期四) – 上午9時正至中午12時正

中央結算系統結算／託管商參與者可在下列日期及時間<sup>(1)</sup>輸入電子認購指示：

2018年11月26日(星期一) – 上午9時正至下午8時30分  
2018年11月27日(星期二) – 上午8時正至下午8時30分  
2018年11月28日(星期三) – 上午8時正至下午8時30分  
2018年11月29日(星期四) – 上午8時正至上午11時30分

附註：

- (1) 香港結算可事先知會中央結算系統結算／託管商參與者及／或中央結算系統投資者戶口持有人而不時決定更改本分節的時間。

中央結算系統投資者戶口持有人可由2018年11月26日(星期一)上午9時正至2018年11月29日(星期四)上午11時30分或招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－F.惡劣天氣對開始辦理登記申請的影響」一節所述較後時間輸入電子認購指示。

有關香港公開發售及優先發售的詳細條件及程序，請參閱招股章程「全球發售的架構」及「如何申請香港發售股份及預留股份」兩節。

本公司預期於2018年12月5日(星期三) (i)在聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))；及(ii)在本公司網站([www.jzywy.com](http://www.jzywy.com))公佈最終發售價、國際發售踴躍程度、香港公開發售及優先發售認購水平以及香港發售股份及預留股份的分配基準。

香港公開發售的分配結果(連同成功申請人的身份證明文件號碼(如適用))將由2018年12月5日(星期三)起按招股章程「如何申請香港發售股份及預留股份－G.結果公佈」一節所列明的時間、日期及方式於多個渠道(包括本公司網站[www.jzywy.com](http://www.jzywy.com)及聯交所網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))公佈。

本公司不會發出臨時所有權文件。股票僅在全球發售於所有方面成為無條件及招股章程「包銷—包銷協議及開支—香港公開發售—終止理由」一節所述終止權未獲行使的情況下，方會於2018年12月6日(星期四)上午8時正成為有效所有權證明。所繳付的申請股款將不會獲發收據。

預期股份將於2018年12月6日(星期四)上午9時正開始在聯交所買賣。股份將以每手250股股份買賣。股份的股份代號為2168。

承董事會命  
佳兆業物業集團有限公司  
董事會主席  
廖傳強

香港，2018年11月26日

於本公告日期，執行董事為廖傳強先生、郭麗女士；及獨立非執行董事為劉洪柏先生、馬秀敏女士及陳斌先生。