

除本公佈另有界定外，本公佈所用詞彙具佳兆業集團控股有限公司（「本公司」）於二零零九年十一月二十六日刊發的招股章程（「招股章程」）內所界定的相同涵義。

本公佈僅供參考，並不構成購入、購買或認購股份的邀請或要約。有意投資者於決定是否投資於所提呈股份之前，應閱讀招股章程所載有關下文所述國際發售及香港公開發售的詳細資料。

本公佈所載資料不會在美國（包括其領土及屬地、美國各州及哥倫比亞特區）或向美國直接或間接分發。該等資料並不構成或成為在美國購買或認購證券之任何要約或建議。本公佈所述股份並未亦不會根據一九三三年美國證券法（經修訂）（「證券法」）登記。

除非根據證券法登記或獲得豁免登記，否則股份不可於美國發售或出售。證券不會於美國進行公開發售。本公司股份不會且目前不擬於美國公開發售。

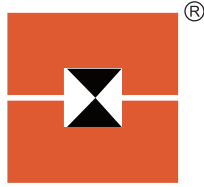
香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）及香港中央結算有限公司（「香港結算」）對本公佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不會就本公佈的全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

發售股份的有意投資者務請垂注，倘於股份首次在聯交所開始買賣日期（現預期為二零零九年十二月九日）上午八時正（香港時間）前任何時間發生招股章程「包銷—香港公開發售—終止的理由」一節所載的任何事件，獨家全球協調人（為其本身及代表其他香港包銷商）可全權酌情透過向本公司發出書面通知，終止香港包銷商根據香港包銷協議須承擔的責任。

就全球發售而言，瑞信作為穩定價格經辦人或其授權代理可但無責任超額分配股份及／或進行任何其他交易，以於上市日期起一段有限期間內將股份市價維持在高於公開市場應有的水平。在市場進行該等購買股份活動須遵照所有適用法律及監管規定，包括證券及期貨條例下證券及期貨（穩定價格）規則，且一經展開將由穩定價格經辦人全權酌情進行。

有意投資者務請注意，採取穩定價格措施以支持股份價格的時間不得長於自上市日期（預期為二零零九年十二月九日）起至遞交香港公開發售的申請表格最後日期當日起計第30日止的穩定價格期間。預期穩定價格期間將於二零零九年十二月三十一日屆滿。於此日期後，不得再進行穩定價格措施，股份的需求及股份的價格或會因而下跌。本公司將根據證券及期貨條例下的證券及期貨（穩定價格）規則規定，於穩定價格期間屆滿後七日內向公眾發佈公佈。穩定價格措施詳情及根據證券及期貨條例如何規管的詳情載於招股章程。

根據國際發售提呈發售的股份數目或會因本公司將授出並可由獨家全球協調人全權酌情代表國際包銷商行使的超額配股權獲行使，而增加最多但不超過合共150,000,000股額外股份，相當於全球發售初步提呈的發售股份數目約15%。獨家全球協調人可於遞交香港公開發售申請截止日期當日起計30日內全權酌情代表國際包銷商行使將由本公司授出的超額配股權，要求本公司發行最多合共150,000,000股股份，或在二手市場進行購買或透過在二手市場進行購買以及行使部份超額配股權，以補足國際發售的超額分配（如有）。倘行使超額配股權，則本公司將會於南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）刊發相關公佈。



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)

全球發售

- 發售股份數目：本公司提呈發售的**1,000,000,000**股新股份
(可予調整及視乎超額配股權行使與
否而定)
- 香港發售股份數目：**100,000,000**股(可予調整)發售股份
- 國際發售股份數目：**900,000,000**股(可予調整及視乎超額
配股權行使與否而定)
- 最高發售價：每股發售股份不超過**4.45**港元，須於申請
時繳足，待落實最終定價後可予退還，
另加**1%**經紀佣金、**0.005%**聯交所交易費
及**0.004%**證監會交易徵費
- 面值：每股**0.10**港元
- 股份代號：**1638**

獨家全球協調人

CREDIT SUISSE
瑞信

聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人


CREDIT SUISSE
瑞信

 中銀國際

聯席保薦人

CREDIT SUISSE
瑞信

 中銀國際

 新百利有限公司

聯席保薦人

 建銀國際
CIB International

 英皇證券
Emperor Securities

本公司已向聯交所上市委員會提出申請，以獲准招股章程所述的已發行股份，及將予發行股份，包括認股權證股份、發售股份(包括可能因行使超額配股權而發行的任何股份)，以及可能因資本化發行及行使根據首次公開發售前購股權計劃及購股權計劃將予

授出的購股權而發行的任何股份上市及買賣。預期股份將於二零零九年十二月九日開始在聯交所主板買賣。該等股份將以每手1,000股進行買賣。待股份獲准在聯交所主板上市及買賣，並符合香港結算的證券收納規定後，股份將獲香港結算接納為合資格證券，可由上市日期或香港結算指定的任何其他日期起，於中央結算系統內記存、結算及交收。所有中央結算系統活動均須遵照不時生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。聯交所參與者間的交易交收須於任何交易日後的第二個營業日在中央結算系統內進行。

全球發售包括香港公開發售初步提呈的100,000,000股股份及國際發售初步提呈的900,000,000股股份。僅就分配而言，根據香港公開發售可供認購的發售股份總數（經計及香港公開發售與國際發售間所分配發售股份數目的任何調整），將平均分為兩組：甲組及乙組。兩組發售股份均會按公平基準分配予成功申請人。甲組的香港發售股份將會按公平基準，分配予申請認購總額為5,000,000港元（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）或以下的香港發售股份申請人。乙組的香港發售股份將按公平基準，分配予申請認購總額為5,000,000港元以上但不多於乙組總值（不包括應付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）的香港發售股份的申請人。申請人務請注意，甲組及乙組的申請分配比例或會有差異。倘若其中一組（而非兩組）的香港發售股份認購不足，剩餘的香港發售股份將會轉撥至另一組，以滿足另一組別的需求，並作出相應的分配。申請人只可獲分配甲組或乙組的香港發售股份，不能同時從兩組獲分配香港發售股份。提出重複或疑屬重複的申請、認購超過初步包括於香港公開發售的100,000,000股股份的50%（即50,000,000股香港發售股份）的申請，將會遭拒絕受理。任何人士只可為本身利益以白色或黃色申請表格或向香港結算發出電子認購指示或透過向白表eIPO服務供應商以白表eIPO服務（www.eipo.com.hk）的方式提出一項認購申請。此外，各香港公開發售股份申請人須於所遞交的申請表格中承諾及確認，申請人及以申請人代為提出申請的任何人士，並無申請、承購或表示有意認購或已收取或獲配售或分配（包括有條件及／或暫定），亦將不會申請或承購，或表示有意認購國際發售的任何國際發售股份，亦無以其他方式參與國際發售。倘上述承諾及／或確認遭違反及／或失實（視情況而定）或申請人已獲或將獲配售或分配國際發售的股份，則該申請人的申請可遭拒絕受理。如支票或銀行本票於首次過戶時不獲兌現，有關申請將遭拒絕受理。

根據國際包銷協議，本公司預期將向國際包銷商授出一項權利（而非責任）（可由獨家全球協調人全權酌情代表國際包銷商行使），在香港公開發售截止申請日期後30日內行使超額配股權，要求本公司按發售價發行最多合共150,000,000股額外股份，相當於根據全球發售初步提呈的發售股份數目約15%，以補足國際發售的任何超額分配（如有）。倘超額配股權獲行使，則本公司將會刊發公佈。

接納根據全球發售提出的所有香港發售股份申請須待招股章程「全球發售的架構－香港公開發售條件」一節所載的條件達成後，方可作實。如該等條件未能在列明的時間和日期前達成或獲得豁免，則已收取香港公開發售申請人的所有申請股款將按申請表格「退款」一節和招股章程「如何申請香港發售股份－退還申請款項」一節所載的條款不計利息退還。

聯席賬簿管理人（代表包銷商）與本公司將於定價日協定發售價，預計定價日將為二零零九年十二月三日或前後，及在任何情況下，最遲於二零零九年十二月四日。香港發售股份的申請人於申請時須支付每股股份最高發售價4.45港元連同1%經紀佣金、0.004%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費。聯席賬簿管理人（代表包銷商）經本公司同意後，可在香港公開發售截止申請日期當日上午或之前任何時間，將指示性發售價範圍及／或發售股份數目降至低於招股章程所列者。在此情況下，本公司最遲將於香港公開發售截止申請日期早上，在南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）上刊登公佈。該公佈亦將載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)。倘聯席賬簿管理人（代表包銷商）與本公司因任何原因未能於二零零九年十二月四日前協定發售價，則全球發售將不會繼續進行，並將失效。本公司將於香港公開發售失效翌日在南華日報（以英文）及香港經濟日報（以中文）刊登有關香港公開發售失效的通知。該公佈亦將載於聯交所網站(www.hkex.com.hk)及本公司網站(www.kaisagroup.com)。

有關香港發售股份的申請將只會根據招股章程及有關申請表格的條款及條件作出考慮。申請人如欲以本身名義登記所獲發行的香港發售股份，應填妥及簽署白色申請表格或透過白表eIPO服務 (www.eipo.com.hk) 申請。招股章程連同白色申請表格可由二零零九年十一月二十六日上午九時正至二零零九年十二月一日中午十二時正於一般辦公時間在下列地點索取：

1. 瑞士信貸(香港)有限公司，地址：香港中環康樂廣場8號交易廣場2期45樓
2. 中銀國際亞洲有限公司，地址：香港中環花園道1號中銀大廈26樓
3. 建銀國際金融有限公司，地址：香港金鐘金鐘道88號太古廣場二座34樓
4. 英皇證券(香港)有限公司，地址：香港灣仔軒尼詩道288號英皇集團中心23樓及24樓
5. 中國銀行(香港)有限公司下列任何一間分行：

分行

地址

港島區：

中銀大廈分行

花園道1號3樓

中環永安集團大廈分行

德輔道中71號

英皇道分行

北角英皇道131-133號

九龍區：

尖沙咀東分行

尖沙咀加連威老道94號明輝中心G02-03

九龍廣場分行

青山道485號九龍廣場1號

紅磡義達大廈分行

紅磡馬頭圍道21號

新界區：

新都城分行

將軍澳新都城一期二樓209號

屯門市廣場分行

屯門市廣場第二期商場2號

6. 香港上海滙豐銀行有限公司下列任何一間分行：

| 分行 | 地址 |
|---------|--------------------------|
| 港島區： | |
| 香港總行 | 皇后大道中1號3樓 |
| 香港仔中心分行 | 香港仔中心第1期地下2號舖 |
| 合和中心分行 | 灣仔皇后大道東183號合和中心2樓2A舖 |
| 九龍區： | |
| 觀塘分行 | 觀塘裕民坊1號 |
| 旺角分行 | 旺角彌敦道673號低層地下 及高層地下 |
| 黃埔花園分行 | 黃埔花園第4期商場 地下G6及6A號舖 |
| 新界區： | |
| 荃新天地分行 | 荃灣楊屋道1號荃新天地 地下21-22號舖 |
| 大圍分行 | 沙田九鐵大圍站 42-44號舖 |

7. 交通銀行股份有限公司香港分行下列任何一間支行：

| 分行 | 地址 |
|-------|--------------------|
| 港島區： | |
| 香港分行 | 中環畢打街20號 |
| 灣仔支行 | 莊士敦道32-34號地下 |
| 九龍區： | |
| 佐敦道支行 | 佐敦道37號U寶文大廈1樓 |
| 藍田支行 | 藍田啟田道啟田大廈地下63-65號舖 |
| 新界區： | |
| 葵涌支行 | 葵涌大隴街93-99號地下 |
| 粉嶺支行 | 粉嶺花都廣場地下84A-84B號舖 |

申請人如欲以香港結算代理人名義登記所獲發行的香港發售股份，並將其直接存入中央結算系統以記存於彼等於中央結算系統設立的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶，或彼等指定的中央結算系統參與者股份賬戶內，應(i)填妥並簽署**黃色**申請表格，**黃色**申請表格連同招股章程由二零零九年十一月二十六日上午九時正至二零零九年十二月一日中午十二時正止期間的一般辦公時間內，可在香港結算存管處服務櫃檯索取(地

址為香港德輔道中199號維德廣場2樓)；或(ii)透過中央結算系統向香港結算發出**電子認購指示**。閣下的股票經紀亦可能備有**黃色**申請表格及招股章程。

申請人應將填妥的**白色**及**黃色**申請表格連同抬頭人為「中國銀行(香港)代理人有限公司－佳兆業集團公開發售」的支票或銀行本票釘於有關申請表格的左上方，於下列日期及時間內將申請表格投入上述收款銀行任何一間分行的特備收集箱內：

二零零九年十一月二十六日(星期四) - 上午九時正至下午四時三十分
二零零九年十一月二十七日(星期五) - 上午九時正至下午四時三十分
二零零九年十一月二十八日(星期六) - 上午九時正至下午一時正
二零零九年十一月三十日(星期一) - 上午九時正至下午四時三十分
二零零九年十二月一日(星期二) - 上午九時正至中午十二時正

透過白表eIPO申請

以**白表eIPO**提交申請的申請人可於二零零九年十一月二十六日上午九時正起至二零零九年十二月一日上午十一時三十分(或招股章程「惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一段所述的較後時間)(每日24小時，截止申請日期當日除外)，通過指定網站 **www.eipo.com.hk** 向**白表eIPO**服務供應商遞交申請。該等申請的最後全數付款期限為二零零九年十二月一日(即截止申請日期)中午十二時正，或倘於該日並無開始登記申請，則為招股章程「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節所述的日期及時間。於申請截止日期上午十一時三十分後向**白表eIPO**服務供應商提出的申請將不獲接納。倘閣下已在上午十一時三十分前遞交申請並自網站獲得申請參考編號，則閣下將獲准在遞交申請最後日期中午十二時正(即截止辦理認購申請登記的時間)之前繼續辦理申請手續(即完成支付申請股款)。

投資者亦可循下列途徑向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份：

1. 中央結算系統投資者戶口持有人可致電2979 7888透過中央結算系統「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統(<https://ip.ccass.com>) (根據不時生效的香港結算「投資者戶口持有人操作簡介」所載的程序)向香港結算發出**電子認購指示**。倘中央結算系統投資者戶口持有人前往香港德輔道中199號維德廣場二樓的香港結算客戶服務中心填寫輸入申請表格，則香港結算亦可代表中央結算系統投資者戶口持有人輸入

電子認購指示。招股章程亦可在香港結算客戶服務中心索取。中央結算系統投資者戶口持有人可由二零零九年十一月二十六日上午九時正至二零零九年十二月一日中午十二時正（除申請最後日期外，每日24小時）輸入**電子認購指示**。

- 倘閣下並非中央結算系統投資者戶口持有人，閣下可指示經紀或託管商（為中央結算系統結算參與者或中央結算系統託管商參與者）透過中央結算系統終端機代表閣下向香港結算發出**電子認購指示**，代表閣下申請香港發售股份。

中央結算系統結算／託管商參與者可於下列日期及時間輸入電子認購指示：

| | | |
|-------------------|---|------------------------------|
| 二零零九年十一月二十六日（星期四） | － | 上午九時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾ |
| 二零零九年十一月二十七日（星期五） | － | 上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾ |
| 二零零九年十一月二十八日（星期六） | － | 上午八時正至下午一時正 ⁽¹⁾ |
| 二零零九年十一月三十日（星期一） | － | 上午八時正至下午八時三十分 ⁽¹⁾ |
| 二零零九年十二月一日（星期二） | － | 上午八時正 ⁽¹⁾ 至中午十二時正 |

附註：

- 上述時間或會因香港結算不時決定並在事先通知中央結算系統結算／託管商參與者的情況下調整。

開始辦理認購申請登記的時間為二零零九年十二月一日上午十一時四十五分至中午十二時正，惟招股章程內「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節所述者除外。

根據招股章程及申請表格所載條款及條件，已填妥的**白色**及**黃色**申請表格或向香港結算發出的**電子認購指示**或透過**白表eIPO (www.eipo.com.hk)**向**白表eIPO**服務供應商提出的申請，必須在二零零九年十二月一日中午十二時正（或如招股章程「如何申請香港發售股份－惡劣天氣對開始登記認購申請的影響」一節所述，倘香港懸掛八號或以上熱帶氣旋警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號，則為其他較後日期）前接獲。股份申請僅將根據招股章程所載的基準作考慮。

本公司將不會就已付申請股款發出收據，亦不會發出臨時所有權文件。

發售價、國際發售申購的整體踴躍程度、申請結果及香港公開發售的配發基準的公佈，預期將於二零零九年十二月八日刊登於南華早報（英文）及香港經濟日報（中文）以及本公司網站**www.kaisagroup.com**及聯交所網站**www.hkex.com.hk**。

香港公開發售分配結果及成功申請人的香港身份證／護照／香港商業登記證號碼（如適用）將於二零零九年十二月八日透過多種途徑公佈，詳情載於招股章程「如何申請香港發售股份－公佈結果」一節。

閣下如以**白色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已在申請時表明欲親身到本公司香港證券登記處領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），閣下可在二零零九年十二月八日上午九時正至下午一時正，親身前往本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。若閣下屬個人申請人，則不得授權任何其他人士代為領取。若閣下屬公司申請人，則須由授權代表攜同蓋有閣下公司印鑑的授權書領取。領取時必須出示本公司香港證券登記處接納的身份證明及（如適用）授權文件。倘若閣下並無在指定領取時間內領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），則退款支票及／或股票其後將以平郵方式寄往閣下申請表格或申請指示所示的地址，郵誤風險由閣下承擔。

閣下如以**黃色**申請表格申請1,000,000股或以上香港發售股份，並已在申請時表明欲親身到本公司香港證券登記處領取退款支票（如適用），閣下可親身領取退款支票（如適用），但不可選擇領取其股票。有關股票將存入中央結算系統，以記存於閣下的指定中央結算系統參與者股份賬戶或閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶。領取退款支票的手續與使用**白色**申請表格的申請人相同。

閣下如透過**白表eIPO**服務申請1,000,000股或以上香港發售股份，並欲親身到本公司香港證券登記處領取股票，閣下可於二零零九年十二月八日上午九時正至下午一時正，親身前往本公司的香港證券登記處香港中央證券登記有限公司領取股票，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。領取時必須出示本公司香港證券登記處接納的身份證明及（如適用）授權文件。

閣下如申請1,000,000股以下香港發售股份，或如申請1,000,000股或以上香港發售股份但未於閣下申請時表明將親身領取退款支票（如適用）及／或股票（如適用），則退款支票（如適用）及／或股票（如適用）預期將於二零零九年十二月八日以平郵方式寄往閣下申請表格或申請指示所示的地址，郵誤風險由閣下承擔。

如閣下以**黃色**申請表格或透過向香港結算發出**電子認購指示**申請香港發售股份，而閣下的申請全部或部份獲接納，則閣下的股票將以香港結算代理人名義發出，並於二零零九年十二月八日辦公時間結束時（或在特殊情況下，於香港結算或香港結算代理人所定的任何其他日期），存入中央結算系統以記存於閣下於申請表格或**電子認購指示**中指定的閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶或閣下指定的中央結算系統參與者股份賬戶內。倘閣下透過指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）申請香港發售股份，以記存於閣下指定的中央結算系統參與者（中央結算系統投資者戶口持有人除外）股份賬戶，則閣下可向該中央結算系統參與者查詢所獲配發的香港發售股份數目（及倘閣下已指示一名中央結算系統結算／託管商參與者代閣下發出電子認購指示，則可查詢應付予閣下的退款）。倘閣下以中央結算系統投資者戶口持有人身份提出申請，閣下應於二零零九年十二月八日透過上文及招股章程「如何申請香港發售股份—公佈結果」一節所述的方式查閱香港公開發售結果，如有任何誤差，須於二零零九年十二月八日下午五時正前（或香港結算或香港結算代理人決定的其他日期／時間）向香港結算呈報。閣下亦可於緊隨香港發售股份記存入閣下的中央結算系統投資者戶口持有人股份賬戶後，使用中央結算系統「結算通」電話系統及中央結算系統互聯網系統（根據香港結算不時生效的「投資者戶口持有人操作簡介」所載程序）查詢閣下的最新賬戶結餘。香港結算亦會向閣下提供一份活動結單，列明已記存於閣下股份賬戶的香港發售股份數目以及（倘閣下透過向香港結算發出**電子認購指示**提交申請）存入閣下指定銀行賬戶的退還股款金額。

如閣下的申請全部或部份不獲接納，本公司會將閣下全數或部份（如適用）的申請股款，包括有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，不計利息退還予閣下。若最終釐定的發售價低於申請時初步支付的每股發售價4.45港元（不包括經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費），則本公司會將閣下多繳申請股款連同有關的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費，不計利息退還予閣下。如申請人使用**白色**或**黃色**申請表格作出申請，退款支票將按照申請表格上「退款」一段所載的條款，以「只准入抬頭人賬戶」方式劃線開出，並以申請人（或如屬聯名申請人，則閣下申請表格上排名首位申請人）為抬頭人。如閣下申請少於1,000,000股香港發售股份，或如閣下申請1,000,000股或以上香港發售股份，但並未於申請表格上表示將親身領取退款支票，則退款支票將於二零零九年十二月八日以平郵方式寄往閣下申請表格所示地址（或如屬聯名申請人，則寄往閣下申請表格上排名首位申請人的地址），郵誤風險概由閣下承擔。如閣下使用**白表eIPO**服務透過單一銀行賬戶支付申請股款，電子退款指示（如有）將於二零零九年十二月八日或前後發送至閣下的申請繳款銀行賬戶。如閣下使用**白表eIPO**服務透過多個銀行賬戶支付申請股款，退款支票將於二零零九年十二月八日或前後以平郵方式寄往閣下在給予指定的**白表eIPO**服務供應商的申請指示內列

明的地址，郵誤風險概由閣下承擔。如閣下透過中央結算系統向香港結算發出電子認購指示，退款（如有）將於二零零九年十二月八日存入閣下指定的銀行賬戶或存入為閣下提出是項申請的指定中央結算系統參與者的指定銀行。香港發售股份的股票預期於二零零九年十二月八日發行，惟僅在全球發售成為無條件及各份包銷協議均無根據其條款予以終止情況下方會成為有效的所有權憑證，預期為二零零九年十二月九日上午八時正前後。

於本公佈日期，執行董事為郭英成先生、郭英智先生、孫越南先生、葉劍生先生、陳耿賢先生及金潔女士；獨立非執行董事為張儀昭先生、饒永先生及霍義禹先生。

承董事會命
主席
郭英成先生

香港，二零零九年十一月二十六日

* 僅供識別

請同時參閱載於香港經濟日報的本公佈刊登版本。