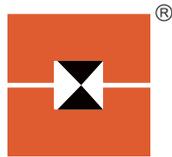


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並表明不會就本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何證券的邀請或要約。

本公告並不構成在美國或任何倘無根據當地證券法律登記或符合資格前作出有關提呈、要約或出售即屬違法的司法權區，要約提呈出售任何證券或邀請作出購買任何證券的要約。除非已經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、管理層以及財務報表的詳盡資料。本公司無意為發售的任何部份於美國進行登記或在美國進行公開發售證券。



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)

建議分拆

**佳兆業物業集團有限公司及
在香港聯合交易所有限公司主板獨立上市**

**佳兆業物業集團有限公司刊發招股章程
及
全球發售的預計規模及發售價範圍**

就建議分拆及全球發售而言，佳兆業物業已於二零一八年十一月二十六日刊發招股章程。

* 僅供識別

誠如招股章程所披露，根據全球發售將予提呈的佳兆業物業股份總數將為35,000,000股(假設超額配股權並無獲行使)，佔佳兆業物業股份於緊隨全球發售完成後已發行股本總數約25%；及40,250,000股(假設超額配股權獲悉數行使)，佔佳兆業物業股份於緊隨全球發售完成後已發行股本總數約27.71%。

緒言

茲提述本公司日期為二零一八年六月二十二日、二零一八年十一月五日、二零一八年十一月八日、二零一八年十一月二十日及二零一八年十一月二十二日有關建議分拆的公告(「該等公告」)。除另有界定者外，本公告所用詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

刊發招股章程

就建議分拆及全球發售而言，佳兆業物業已於二零一八年十一月二十六日刊發招股章程。招股章程載有(其中包括)(a)全球發售中將予提呈的佳兆業物業股份數目詳情、發售價範圍、全球發售的其他詳情；及(b)佳兆業物業及其附屬公司的若干業務及財務資料。

招股章程可自二零一八年十一月二十六日起於佳兆業物業網站(www.jzywy.com)及聯交所網站(www.hkexnews.hk)查閱及下載。招股章程的印刷本可於二零一八年十一月二十六日(星期一)上午九時正至二零一八年十一月二十九日(星期四)中午十二時正的正常營業時間內在(a)佳兆業物業於二零一八年十一月二十六日刊發的正式通告；及(b)招股章程中指定的地點免費取閱。

優先發售

合資格股東將獲提供優先發售中最多合共3,035,040股預留股份的保證配額(佔全球發售項下初步提呈發售的佳兆業物業股份約8.67%(超額配股權獲行使前))，保證配額基準為合資格股東於二零一八年十一月十九日(星期一)(即記錄日期)所持每2,000股股份的完整倍數可認購一(1)股預留股份。預留股份將從國際發售項下初步提呈以供認購及購入的佳兆業物業股份中劃撥發售，且將不受重新分配安排所限。

藍色申請表格連同招股章程印刷本已寄發至各名合資格股東於記錄日期在本公司股東名冊所示的地址。根據優先發售申請預留股份的程序載於招股章程。

全球發售的預計規模及發售價範圍

誠如招股章程所披露，根據全球發售將予提呈的佳兆業物業股份總數將為35,000,000股(假設超額配股權並無獲行使)，佔佳兆業物業股份於緊隨全球發售完成後已發行股本總數約25%；及40,250,000股(假設超額配股權獲悉數行使)，佔佳兆業物業股份於緊隨全球發售完成後已發行股本總數約27.71%。

預期全球發售中佳兆業物業股份的發售價將不低於每股佳兆業物業股份9.08港元，亦將不會高於每股佳兆業物業股份10.88港元(不包括1.0%經紀佣金、0.0027%證監會交易徵費及0.005%聯交所交易費)。

按照將根據全球發售提呈的佳兆業物業股份數目及上文所述的預期發售價範圍計算，全球發售一旦進行：

- (a) 佳兆業物業的市值將介乎約1,271.2百萬港元至約1,523.2百萬港元；及
- (b) 本公司透過其全資附屬公司於緊隨全球發售及資本化發行後將持有佳兆業物業已發行股本總額約73.95%(不計及根據超額配股權而可能發行的任何股份)。

一般事項

就全球發售而言，佳兆業物業股份的價格可根據香港法例第571W章《證券及期貨(穩定價格)規則》予以穩定。任何擬進行的穩定價格措施及其如何受到香港法例第571章《證券及期貨條例》的規管的詳情將載於招股章程。

全球發售(包括優先發售)須待(其中包括)(i)聯交所上市委員會批准佳兆業物業股份上市及買賣；(ii)佳兆業物業與全球發售的聯席全球協調人(為其本身及代表包銷商)於二零一八年十一月二十九日(星期四)或前後且無論如何不遲於二零一八年十二月四日(星期二)(「定價日」)協定全球發售中佳兆業物業股份的最終發售價；(iii)於定價日簽立及交付國際包銷協議；及(iv)香港包銷商於香港包銷協議項下的責任及國際包銷商於國際包銷協議項下的責任成為無條件且並無根據各自協議的條款終止，方告作實。

股東及本公司的潛在投資者務請注意，概不保證建議分拆及全球發售(包括優先發售)將會進行。因此股東及本公司的潛在投資者於買賣或投資本公司證券時務請審慎行事。任何人士對本身之狀況或應採取之行動有任何疑問，應諮詢彼等之專業顧問。

本公告不擬亦不構成有關全球發售或其他情況下的任何佳兆業物業股份的出售要約或認購或購買要約的邀請。任何有關要約或邀請僅透過招股章程或為遵守適用法例而可能刊發的其他發售文件而作出，且認購或購買有關全球發售或其他情況下的佳兆業物業股份的任何決定，僅應依據招股章程及該等其他文件所載的資料而作出。本公司並未在亦不會在任何司法權區(香港除外)採取行動，以令全球發售中將予提呈的佳兆業物業股份可獲准在任何須就此採取行動的司法權區進行公開發售。

本公司將於適當時就建議分拆及全球發售另行刊發公告。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「資本化發行」	指	佳兆業物業的股份溢價賬中若干進賬額撥充資本後發行104,000,000股佳兆業物業股份
「香港包銷商」	指	香港公開發售包銷商
「香港包銷協議」	指	由(其中包括)佳兆業物業與香港包銷商就香港公開發售而訂立的日期為二零一八年十一月二十三日的包銷協議
「國際包銷商」	指	國際發售的包銷商
「國際包銷協議」	指	預期由(其中包括)佳兆業物業與國際包銷商就國際發售而訂立的包銷協議

「超額配股權」	指	預期將由佳兆業物業向國際包銷商授出的購股權，可由聯席全球協調人(代表國際包銷商)根據國際包銷協議行使，據此，佳兆業物業或須按發售價配發及發行最多合共5,250,000股額外股份，以(其中包括)補足國際發售的超額分配(如有)
「證監會」	指	證券及期貨事務監察委員會
「包銷商」	指	香港包銷商及國際包銷商

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，二零一八年十一月二十六日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、張建軍先生、鄭毅先生及麥帆先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。