

香港交易及結算所有限公司以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。



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)

主要交易：出售附屬公司

於二零一零年八月二十六日，賣方、買方及目標公司訂立該協議，據此，賣方同意出售，而買方則同意購買待售股份(即目標公司全部已發行股本)，代價為人民幣10億元(可予調整)。此外，買方亦同意，在該協議條款及條件的規限下，清償債項。

由於出售事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，根據上市規則，出售事項構成本公司的主要交易。因此，出售事項須遵守上市規則第14章申報、公告及股東批准的規定。

基於(i)倘本公司就批准出售事項召開股東特別大會，股東一概毋須放棄投票表決；及(ii)大昌、大豐及大正是彼此緊密聯繫之股東，並同由郭氏家族信託基金間接全資擁有，分別持有960,104,622股、983,174,457股及954,404,622股股份，合共相當於本公告日期本公司約59.08%的已發行股本，彼等已根據上市規則第14.44條以書面批准出售事項，本公司將尋求聯交所確認，可藉大昌、大豐及大正發出書面批准的方式，取得股東對出售事項的批准。

本公司將於切實可行的情況下盡快向股東寄發載有包含出售事項等詳情的通函。

* 僅供識別

該協議

日期：二零一零年八月二十六日

- 訂約方：
- (1) 賣方：捷豐投資有限公司
 - (2) 買方：盛譽(BVI)有限公司
 - (3) 目標公司：中國農業科技有限公司

將出售資產

於本公告日期，賣方擁有目標公司100%權益。賣方已有條件地同意向買方出售待售股份(即目標公司100%權益)，並與買方結清債項。

待完成出售事項後，目標集團的成員將不再是本公司的附屬公司。

代價

出售待售股份的代價為人民幣10億元(可予調整)，而買方將按下列方式以現金支付：

- (a) 人民幣600,000,000元的款項(「按金」)將於訂立該協議當日後三個營業日內支付予賣方及／或其聯繫人；及
- (b) 人民幣400,000,000元的款項將於完成日期支付予賣方及／或其聯繫人。

買方亦同意清償債項，於完成日期向指定戶口支付人民幣900,000,000元的款項(「有關金額」)。

賣方及買方同意促使廣州佳穗，動用有關金額清償中銀貸款、公司間貸款及發展成本。

代價的調整

出售事項的代價可按如下方式上調或下調：

- (a) 在交割日以後，但在扣除抵押按金前，倘若指定戶口的結餘在清償中銀貸款及公司間貸款後，不足以清償在交割日前應付的未繳發展成本，賣方將向買方支付不足之數；及

- (b) 在交割日以後，但在扣除抵押按金前，倘若指定戶口的結餘在清償中銀貸款及公司間貸款後，超過在交割日前應付的未繳發展成本，買方將向賣方支付超出之數。

出售事項的代價由賣方及買方按公平磋商基準釐定，並經參考中國廣州現行房地產市場狀況、於該協議日期未償還債項總金額的賬面值、廣州佳兆業項目竣工前估計將產生的總成本與開支，以及適用於出售事項的現行稅務規則。

董事認為，該協議的條款及條件(包括代價)屬公平合理，且合乎本公司及股東整體的利益。

先決條款

完成須基於下述事項，方為作實：

- (a) 在轉讓待售股份當日，有關待售股份的股份質押及企業擔保獲全數解除；及
- (b) 由該協議日期起14個營業日內，賣方並無接獲買方任何書面通知，指買方對盡職審查結果不滿意。

轉讓待售股份

待先決條件達成及該協議項下代價全數繳付後，待售股份的轉讓將於完成日期進行。

本公司及恒大的擔保

本公司及恒大均已不可撤回及無條件擔保(作為持續責任)，賣方(就本公司而言)及買方(就恒大而言)妥善及時履行及遵守其於該協議所載的全部責任。

本公司及恒大提供的擔保，應構成持續擔保，在賣方或買方(視情況而定)的責任根據該協議全數解除前，應維持有效。

終止

倘若(其中包括)該協議訂約方協定,該協議可予終止。若目標集團的盡職審查結果在任何重大方面有別於該協議的披露內容,買方將有權終止該協議,在此情況,按金應退回買方。此外,倘該協議任何一方未能履行其於該協議項下的責任,違約一方應向未違約方支付人民幣600,000,000元的款項。

有關目標集團及廣州佳兆業項目的資料

於該協議日期,賣方持有目標集團的全部已發行股本,而目標集團則持有惠東農業的全部權益。惠東農業持有惠東投資的全部股本權益,而惠東投資則持有廣州佳穗的全部股本權益。目標公司、惠東農業及惠東投資均屬投資控股公司。

廣州佳穗是一間於二零零六年五月三十一日在中國成立的有限責任公司,於本公告日期,由賣方間接全資擁有。廣州佳穗的註冊資本為人民幣10,000,000元。廣州佳穗主要從事物業發展。

廣州佳兆業廣場位於中國廣州天河區的廣州中心商業區,共佔地約7,106平方米,現時可售面積約92,783平方米。預期廣州佳兆業廣場將為商業項目,主要包括一幢附有零售空間的辦公室摩天大廈。廣州佳兆業廣場於二零零八年七月開始發展,預期項目將於二零一零年十二月完成。

目標集團的財務資料

以下為摘錄目標集團截至二零零八年十二月三十一日及截至二零零九年十二月三十一日止財政年度的未經審核備考綜合財務報表的資料:

	截至十二月三十一日止年度 (未經審核)	
	二零零八年 人民幣元	二零零九年 人民幣元
營業額	零	零
除稅前利潤/虧損	(3,509,131)	(3,215,988)
除稅後利潤/虧損	(3,449,109)	(3,168,135)
於十二月三十一日的資產淨值	13,950,274	10,810,114

於二零一零年六月三十日,目標集團錄得未經審核綜合淨虧約人民幣219,284元。

進行出售事項的財務影響

經計及出售事項的代價，債項的價值及本集團於廣州佳兆業項目的投資成本及相關交易成本，估計本集團因出售事項將錄得約人民幣825,000,000元的收益。

有關買方的資料

買方是恒大地產集團有限公司的附屬公司，恒大地產集團有限公司的股份在聯交所上市。買方集團主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理、物業建造及地皮平整及其他物業發展相關服務。經一切合理查詢後，就董事所知悉及確信，買方、恒大及恒大控股股東(定義見上市規則)均獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)，且與後者並無關連。

有關本集團的資料

本集團主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理及項目顧問業務。目標公司為本公司的間接全資附屬公司。

進行出售事項的理由

本集團主要從事大型住宅及綜合商業物業的發展。出售事項的所得款項淨額，本集團將用於支持現有及未來的物業項目發展及撥作一般企業用途。

基於上文「進行出售事項的財務影響」一段所述評估，本公司認為出售事項提供良機，讓本集團套現其投資，取得理想回報。出售事項的所得款項淨額將給予本集團彈性，在合適的機會湧現時，可進行投資。有鑑於此，董事(包括獨立非執行董事)認為，該協議的條款及條件為公平合理，且訂立該協議合乎本公司及股東整體的利益。

上市規則的涵義

由於出售事項的適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，根據上市規則，出售事項構成本公司的主要交易。因此，出售事項須遵守上市規則第14章申報、公告及股東批准的規定。

過去十二個月，本公司與恒大並無訂立任何須根據上市規則第14.22條合併計入出售事項的交易。

基於(i)倘本公司就批准出售事項召開股東特別大會，股東一概毋須放棄投票表決；及(ii)大昌、大豐及大正是彼此緊密聯繫之股東，並同由郭氏家族信託基金間接全資擁有，分別持有960,104,622股、983,174,457股及954,404,622股股份，合共相當於本公告日期本公司約59.08%的已發行股本，彼等已根據上市規則第14.44條以書面批准出售事項，本公司將尋求聯交所確認，可藉大昌、大豐及大正發出書面批准的方式，取得股東對出售事項的批准。

本公司將於切實可行的情況下盡快向股東寄發載有包含出售事項等詳情的通函。

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：

「聯屬公司」	指	直接或間接受另一方控制的任何一方，或連同前述一方受另一方共同控制的任何一方；
「該協議」	指	賣方、買方與目標公司就出售事項於二零一零年八月二十六日訂立的買賣協議；
「聯繫人」	指	具上市規則賦予的涵義；
「董事會」	指	本公司董事會；
「中銀貸款」	指	中國銀行廣州天河分行向廣州佳穗提供的墊款，擔保人為佳兆業地產(深圳)，於本公告日期，墊款的金額約人民幣400,000,000元(連同有關利息)；
「營業日」	指	香港及中國各銀行開門營業的日子(星期六、星期日及公眾假期除外)；
「完成日期」	指	二零一零年十二月二十日或賣方與買方可能協定的其他日期；
「本公司」	指	佳兆業集團控股有限公司，於二零零七年八月二日在開曼群島註冊成立為獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市；
「完成」	指	根據該協議完成出售事項；

「關連人士」	指	具上市規則賦予的涵義；
「企業擔保」	指	根據有關本公司於二零一零年四月二十八日發行的350,000,000美元13.5%優先票據的契約條款，目標公司提供的企業擔保；
「大昌」	指	大昌投資有限公司，於二零零七年七月二十三日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為股東；
「大豐」	指	大豐投資有限公司，於二零零七年七月二十三日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為股東；
「大正」	指	大正投資有限公司，於二零零七年七月二十三日在英屬處女群島註冊成立之投資控股公司，並為股東；
「債項」	指	目標公司就廣州佳兆業項目已錄得或將發生金額最高達人民幣900,000,000元的若干負債；
「指定戶口」	指	以廣州佳穗名義於中國建設銀行廣州天河分行開立的銀行戶口；
「發展成本」	指	有關廣州佳兆業項目的發展成本，包括但不限於廣州佳穗所錄得的土地發展及建造成本、抵押按金及其他成本與開支；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	賣方根據該協議出售待售股份；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州佳穗」	指	廣州市佳穗置業有限公司，於二零零六年五月三十一日在中國成立的有限責任公司，由惠東投資全資擁有；
「廣州佳兆業項目」	指	如本公告「有關目標集團及廣州佳兆業項目的資料」一節所述廣州土地的發展項目；
「廣州土地」	指	位於中國廣州天河區珠江新城B2-3的地盤；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「惠東農業」	指	惠東縣東升農業科技開發有限公司，於二零零七年三月十二日在中國成立的有限責任公司，由目標公司全資擁有；
「惠東投資」	指	惠東縣佳兆業投資有限公司，於二零零七年十一月二十日在中國成立的有限責任公司，由惠東農業全資擁有；
「公司間貸款」	指	賣方的聯屬公司就廣州佳兆業項目向或為廣州佳穗墊支的所有款額(包括但不限於貸款及墊款)；
「佳兆業地產(深圳)」	指	佳兆業地產(深圳)有限公司，於一九九九年六月三日在中國成立的有限責任公司，為本公司間接附屬公司；
「郭氏家族信託基金」	指	由郭英成先生、郭俊偉先生及郭英智先生成立之全權家族信託基金，受益人包括彼等本身及彼等之直系家族成員；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「買方」	指	盛譽(BVI)有限公司，在英屬處女群島註冊成立的有限公司；
「買方集團」	指	恒大地產集團有限公司及其附屬公司(包括買方)；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「待售股份」	指	於本公告日期，賣方所持有目標公司的全部已發行股本；
「抵押按金」	指	根據有關廣州佳兆業項目的建築合約須於交割日或之前支付的抵押按金；

「交割日」	指	全數支付有關廣州佳兆業項目款項之日期，該日須在完成日期起計六個月之內；
「股份質押」	指	根據二零一五年到期350,000,000美元13.5%的優先票據，賣方向Citigroup International Limited質押待售股份；
「股東」	指	本公司股東；
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股；
「平方米」	指	平方米；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	中國農業科技有限公司，於二零零四年三月十八日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由賣方全資擁有；
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司；
「賣方」	指	Jie Feng Investment Company Limited (捷豐投資有限公司*)，於二零零七年七月二十三日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，貨幣換算所採用之匯率為人民幣1.00元兌1.14港元(如適用)。有關匯率僅作說明用途，並不表示任何人民幣或港元金額已經、可能已經或可能按有關匯率兌換。

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，二零一零年八月二十六日

* 僅供識別

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、黃傳奇博士、陳耿賢先生及金潔女士；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。