

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，並表明不會就因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)

**須予披露交易**

**授出認購期權**

於二零一二年五月二十三日，本公司(作為借方)與貸方就本金總額120,000,000美元的可換定期貸款訂立信貸協議。就信貸協議而言，本公司(作為授予人)於同日與貸方(作為承授人)訂立認購期權契據。於貸方行使認購期權時，豐隆仍將為本公司的附屬公司。

## **1. 信貸協議**

根據信貸協議，貸方向本公司提供一項美元可換定期貸款信貸。下文載列信貸協議的主要條款：

### **承諾本金額**

本金總額為120,000,000美元。

### **年期**

首次動用日期後27個月。

### **利息**

信貸協議項下各項貸款於每個利息期的年利率為13.5%。本公司應於每個利息期的最後一日支付各項貸款的應計利息。各項貸款的利息期為動用日期或(倘已作出貸款)有關貸款上一個利息期最後一日起為期六個月。

## 擔保

本集團若干附屬公司不可撤回及無條件地共同及各自向貸方擔保(其中包括)本公司準時履行本公司於財務文件(定義見信貸協議)項下的所有責任。

## 先決條件

本公司根據信貸協議提交的動用要求須待(其中包括)認購期權契據正式簽立後方會交付。貸方擁有獨一及絕對的酌情權根據信貸協議及認購期權契據的條款將信貸協議項下的貸款轉換為期權股份。

## 貸款目的

本公司擬將信貸協議項下的資金用於再融資本集團的現有債務、撥支本集團現有物業項目及作本集團的一般企業用途。

## 2. 認購期權契據

就信貸協議而言，本公司已訂立認購期權契據。下文載列認購期權契據的主要條款：

### 授出認購期權

根據認購期權契據，本公司向貸方授出認購期權，以認購期權契據所載的條款，要求本公司出售相等於按全面攤薄基準計於豐隆的股權百分比的一家或多家離岸公司的股份。該「股權百分比」乃按下列方式計算：

$$\frac{\text{轉換金額}}{\text{協定估值}} \times 100\%$$

### 行使認購期權

認購期權可於下列日期隨時及不時全面(惟不可僅部分)行使：

- (i) 期權期限最後一日；
- (ii) 提前信貸協議項下定期貸款當日或之後的任何時間；或
- (iii) 信貸協議項下定期貸款的最終還款日期或之後的任何時間(倘於有關日期尚未支付的本金、利息及費用仍未獲全數支付)。

認購期權僅可透過由貸方按照認購期權契據向本公司遞交行使通知的方式予以行使。

當行使認購期權後，豐隆仍為本公司的附屬公司。

## 完成

認購期權契據將於下列日期完成：

- (i) 信貸協議項下定期貸款的最終還款日期(倘認購期權按上文「行使認購期權」第(i)分段所述的方式獲行使)；或
- (ii) 行使日期後儘快，惟任何情況下，不得遲於行使日期後三個月(倘認購期權按上文「行使認購期權」第(ii)或(iii)分段所述的方式獲行使)。

## 代價

就認購期權而言，可行使的全部期權股份應付的代價，是相等於行使認購期權當日的轉換金額。

有關代價乃由訂約各方經參考(其中包括)第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一一年十二月三十一日按公平原則磋商釐定而進行的專業估值，而豐隆持有該物業權益的評估價值為人民幣2,560,000,000元。

## 3. 進行交易事項的原因及裨益

董事會認為訂立信貸協議及認購期權契據將會改善本集團的整體流動資金。

董事(包括獨立非執行董事)認為信貸協議、認購期權契據及交易事項乃按正常商業條款訂立，誠屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體最佳利益。

## 4. 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14章有關交易事項的最大適用百分比率高於5%但低於25%，故此，交易事項構成一項須予披露交易，並必須遵守上市規則的申報及公告規定。

## 5. 有關本集團的資料

本集團為中國具領先地位的物業發展商，擁有龐大且多元化的土地儲備，建築面積約23.7百萬平方米，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Top 50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。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。

## 6. 有關目標集團的資料

豐隆是一家根據中國法律成立的公司，並由本公司間接全資擁有。豐隆的主要資產為該物業(位於中國深圳市福田區深南大道)的實質權益。該物業總地盤面積約為14,411平方米，總建築面積約為142,000平方米。該物業預期由一幢高層辦公室大樓(內設零售商業及公共停車場)組成。

以下資料為目標集團截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止年度的未經審核備考綜合財務報表的概要：

	截至十二月三十一日 止年度 (未經審核) 人民幣千元	
	二零一零年	二零一一年
營業額	-	-
除稅及非經常性項目前溢利淨額(附註)	1,281,414	252,054
除稅及非經常性項目後溢利淨額	961,060	189,035
資產淨值	862,228	1,051,263

附註：有關金額主要指該物業的公平值變動，入賬列為由本集團持有的投資物業。

目標集團於二零一二年四月三十日錄得未經審核備考綜合資產淨值約人民幣1,050,050,000元。

於本公告日期，豐隆分別由展正持有44%(離岸公司之一，為本集團間接全資擁有的附屬公司)及由本集團另一家全資擁有的境內附屬公司持有56%權益。

## 7. 當行使認購期權後的財務影響

當行使認購期權後，由於豐隆仍為本公司的附屬公司，故預期對本集團的損益賬造成的影響屬微不足道。

## 8. 有關貸方的資料

據董事所知及作出合理查詢後，貸方為一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，從事投資控股的業務。

## 9. 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：

「協定估值」	指	人民幣2,560,000,000元(相等於根據第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司於二零一一年十二月三十一日進行的專業估值，豐隆持有該物業權益的評估價值)以及由首次動用日期(包括該日)至完成行使認購期權日期(包括該日)豐隆資產淨值中加入任何增加金額或扣除任何減少金額(如適用)，該資產淨值將(i)不包括該物業估值的任何變動；及(ii)採用與編製豐隆截至二零一一年十二月三十一日止年度的財務報表所應用公認會計原則一致的方式釐定
「董事會」	指	董事會
「認購期權」	指	根據認購期權契據以貸方為受益人授出的期權
「認購期權契據」	指	本公司與貸方於二零一二年五月二十三日訂立的認購期權契據
「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的有限責任公司，其已發行股份於聯交所主板上市
「轉換金額」	指	於認購期權行使日期尚未償還的本金、利息及費用

「董事」	指	本公司董事
「行使日期」	指	貸方向本公司遞交行使通知之日
「信貸協議」	指	本公司、本公告所載之擔保人及貸方於二零一二年五月二十三日就120,000,000美元的可換定期貸款訂立的信貸協議
「豐隆」	指	豐隆集團有限公司，一家根據中國法律成立的公司
「公認會計原則」	指	公認會計原則
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「貸方」	指	PA International Opportunity VI Limited，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「離岸公司」	指	就持有豐隆直接或間接股權而言，於中國境外的司法權區註冊成立的公司(包括展正)
「期權限期」	指	自信貸協議項下定期貸款的首次動用日期後一個月當日(包括該日)起至信貸協議項下定期貸款的最終還款日期前三個月當日(包括該日)止
「期權股份」	指	認購期權獲行使時本公司向貸方(或其指定代名人)交付及轉讓的離岸公司股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「該物業」	指	位於中國深圳市福田區深南大道的深圳佳兆業環球中心
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	一家離岸公司(其將透過一家或多家離岸公司直接或間接持有豐隆的股權)及其附屬公司
「交易事項」	指	授出認購期權
「美元」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣
「展正」	指	展正資詢有限公司，一家於香港註冊成立的公司，於本公告日期直接擁有豐隆44%股權
「%」	指	百分比

承董事會命  
佳兆業集團控股有限公司  
主席  
郭英成

香港，二零一二年五月二十三日

於本公告日期，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、韓振捷先生及金志剛先生；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。

\* 僅供識別