

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)

須予披露交易

建議收購大連華灝及大連華普的股權

本公司欣然宣佈，於二零一二年七月十七日，賣方與買方就交易事項訂立該協議，總代價為人民幣814,000,000元(相等於約999,509,000港元)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

由於最大適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，交易事項構成一項須予披露交易，因此須遵守通知及公告規定。

交易事項的背景資料

本公司欣然宣佈，賣方與買方就交易事項訂立該協議，總代價為人民幣814,000,000元(相等於約999,509,000港元)。買方訂立該協議構成上市規則第14章項下的須予披露交易。

代價乃各方公平磋商後釐定，當中已參考(其中包括)現時遼寧省大連市房產市場的情況。代價將以本公司的內部資源結付。

董事認為代價乃公平合理，並由賣方與買方經考慮多個因素並進行公平磋商後釐定。

該協議

日期

二零一二年七月十七日

訂約方

- (1) 買方：佳兆業深圳
- (2) 賣方：大連輝耀
大連匯景

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

標的事項

根據該協議，賣方及買方已同意按代價分別出售及購買各目標公司的全部股權，部分代價將由賣方用作結付目標公司結欠相關債權人的債務。

交易事項完成後，買方將擁有各目標公司的全部股權的權益。而目標公司將被視為本公司的間接全資附屬公司，目標公司的業績將綜合計入本集團的財務報表。

由目標公司擁有的土地

於本公告日期，目標公司共同及直接擁有土地，佔地面積為26,609.80平方米，年期40年。土地指定作商業用途。

代價

交易事項的總代價為人民幣814,000,000元(相等於約999,509,000港元)。

代價乃各方公平磋商後釐定，當中已參考(其中包括)現時遼寧省大連市房產市場的情況。代價將以本公司的內部資源結付。

付款

買方須按下列方式向大連輝耀支付可退還按金及結付代價：

- (a) 簽署該協議後三個營業日內，買方須向大連輝耀支付金額人民幣100,000,000元作為可退還按金(「按金」)，按金不計算為代價的一部分；
- (b) 支付按金後20個營業日內，買方須向賣方支付人民幣743,000,000元的預付款項，相當於代價的一部分，其中部分將由賣方用作結付債務；及
- (c) 支付上文(b)段所述的預付款項及完成下文「買方的承諾」一節(b)段後，待取得大連輝耀書面同意及接獲有關同意後三個營業日內，買方須向賣方支付代價餘額。

買方的承諾

根據該協議，買方承諾作出以下各項：

- (a) 其須根據該協議妥為及準時向賣方付款；及
- (b) 簽署該協議後四個月內，其須安排以建設土地使用權出讓合同項下各目標公司的名稱取得土地使用權證。

買方未能履行任何上述承諾將構成違反該協議。倘出現有關違約事項，大連輝耀須：

- (a) 有權終止該協議及根據該協議訂立的其他協議；
- (b) 保留按金的全數金額；及
- (c) 有權就賣方所蒙受而金額不足以由按金抵銷的損害向買方提出索償。

交易事項的理由

本集團主要在中國從事房地產開發。透過在中國房地產市場尋求發展機會，交易事項能配合本公司的增長策略。董事認為交易事項將讓本集團達致更加平衡的地域覆蓋，以及擴大其於中國遼寧省大連市的版圖。董事對大連市的房地產市場的前景充滿信心。

董事認為該協議及其項下擬進行的交易乃各方進行公平磋商後按一般商業條款達成，乃公平合理並符合本公司及其股東整體利益。

有關本公司、賣方及目標公司的資料

本公司是中國其中一家具領導地位的房地產開發商，主要在中國從事開發大型住宅物業及綜合商業物業。

賣方為獨立第三方。於本公告日期，大連匯景全資擁有各目標公司。簽署該協議及支付按金後五個營業日內，大連匯景將轉讓於各目標公司的95%股權予大連輝耀。大連輝耀及大連匯景將分別擁有各目標公司95%及5%權益。

目標公司是根據中國法律成立的房地產開發公司。

緊隨交易事項完成後，各目標公司將為買方全資擁有的附屬公司，並將成為本公司的間接全資附屬公司。

下列資料為截至二零一零年及二零一一年十二月三十一日止兩個年度目標公司的未經審核備考綜合財務報表概要：

	截至十二月三十一日	
	止年度	
	二零一零年	二零一一年
	(未經審核)	(未經審核)
	人民幣千元	人民幣千元
營業額	-	-
除稅及非經常項目前溢利／(虧損)淨額	20	(5,965)
除稅及非經常項目後溢利／(虧損)淨額	20	(5,965)
資產淨額	<u>99,938</u>	<u>93,973</u>

上市規則的涵義

由於最大適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，交易事項構成一項須予披露交易，因此須遵守通知及公告規定。

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：

「該協議」	指	買方及賣方就建議收購各目標公司的全部股權於二零一二年七月十七日訂立的協議
「本公司」	指	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，其已發行股份於聯交所主板上市
「代價」	指	根據該協議的總代價，為人民幣814,000,000元（相等於約999,509,000港元）
「大連華灝」	指	大連華灝置業有限公司，根據中國法律成立的公司，並為獨立第三方
「大連華普」	指	大連華普置業有限公司，根據中國法律成立的公司，並為獨立第三方
「大連匯景」	指	大連匯景投資有限公司，根據中國法律成立的公司，並為獨立第三方
「大連輝耀」	指	大連輝耀科技開發有限公司，根據中國法律成立的公司，並為獨立第三方
「大連國土資源局」	指	大連市國土資源和房屋局
「債務」	指	目標公司結欠的債務總額（包括未償還貸款金額加其應計利息）人民幣671,143,437.50元（相等於約824,095,576.50港元）
「董事」	指	本公司董事
「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
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士(定義見上市規則)，並與彼等概無關連的第三方
「土地」	指	位於遼寧省大連市中山區東港區之土地(編號：B16)
「建設用地使用權出讓合同」	指	大連華灝、大連華普及大連國土資源局於二零一一年九月三十日訂立之《國有建設用地使用權出讓合同》(合同編號：2102022011A015)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、台灣及澳門特別行政區
「買方」或「佳兆業深圳」	指	佳兆業集團(深圳)有限公司，根據中國法律成立的公司，並為本公司間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	大連華灝及大連華普
「交易事項」	指	買方根據該協議向賣方建議收購各目標公司全部股權的事宜
「賣方」	指	大連輝耀及大連匯景
「%」	指	百分比

就本公告而言，貨幣換算所採用的匯率為人民幣0.8144元兌1港元。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
郭英成

香港，二零一二年七月十七日

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、金志剛先生及季加銘先生；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