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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之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

出售上海青灣兆業的股權及股東貸款

董事會宣佈，於二零一四年十二月三十一日，賣方(即本公司的全資附屬公司)與買方訂立該協議，據此，賣方已有條件地同意出售而買方已有條件地同意收購上海青灣兆業的100%股權及股東貸款，總代價為人民幣1,200,000,000元(相等於約1,520,584,918港元)。

由於出售事項的其中一個適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，根據上市規則，出售事項構成本公司的須予披露交易，故此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

該協議

日期 : 二零一四年十二月三十一日

訂約方 : (1) 賣方(即本公司的全資附屬公司)

(2) 買方

就董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

將予出售的資產

根據該協議，賣方已有條件地同意出售而買方已有條件地同意收購上海青灣兆業的100%股權及股東貸款。

上海青灣兆業於本公告日期由賣方擁有100%的權益，其唯一資產為該土地。於本公告日期，上海青灣兆業到期應付予賣方的股東貸款為人民幣1,188,298,729.25元(相等於約1,505,757,605港元)。

完成出售事項後，上海青灣兆業將不再為本公司附屬公司。

代價

出售事項的總代價人民幣1,200,000,000元(相等於約1,520,584,918港元)包括：

(i) 買方應付予賣方的股東貸款人民幣1,188,298,729.25元(相等於約1,505,757,605港元)；及

(ii) 買方應付予賣方的上海青灣兆業的100%股權的代價人民幣11,701,270.75元(相等於約14,827,313港元)。

於對上海青灣兆業及該土地進行的盡職審查完成後兩個營業日內，買方應發出人民幣1,200,000,000元(相等於約1,520,584,918港元)的銀行保證函，對該協議項下買方的付款責任作出擔保。於完成將上海青灣兆業的100%股權由賣方轉讓至買方的新營業執照發出當日，買方應向賣方支付出售事項的代價。倘買方未能根據該協議條款支付出售事項的代價，發出銀行保證函的銀行應有義務向賣方悉數支付出售事項的代價。

出售事項的代價乃經賣方與買方公平磋商後釐定，當中參考(i)上海青灣兆業已付的該土地地價人民幣1,155,000,000元(相等於約1,463,562,984港元)；(ii)股東貸款總額；及(iii)上海青灣兆業於二零一四年十二月二十九日的淨負債值。

董事認為出售事項的代價屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

先決條件

出售事項的完成須待買方在簽訂該協議後兩天內完成對上海青灣兆業及該土地進行的盡職審查，及買方信納盡職審查的結果後，方可作實。

過渡安排

於簽訂該協議當日至完成將上海青灣兆業的100%股權由賣方轉讓至買方期間，買方應有權委任其員工參與該土地的開發工作。

完成

待上述先決條件獲達成及發出擔保買方於該協議項下的付款責任的銀行保證函後，上海青灣兆業的100%股權及股東貸款應於發出銀行保證函後第五個營業日或之前進行轉讓。

終止

於完成對上海青灣兆業及該土地的盡職審查後兩個營業日內，倘盡職審查的結果與賣方於該協議項下的陳述在任何重大方面有異，買方應有權終止該協議。

倘該協議的任何訂約方無法履行其於該協議項下的責任，違約方應承擔非違約方的所有相關損失。

倘(i)賣方未能根據該協議將上海青灣兆業的100%股權及該土地的全部權益轉讓至買方，而有關違約事項持續超過15天；或(ii)買方未能根據該協議取得上海青灣兆業的實質控制及獨立管理權，而有關違約事項持續超過15天，買方應有權終止該協議，而終止該協議後，賣方應於30天內退回買方已付賣方的所有款項，連同截至實際付款日期按當前貸款利率計算的應計利息，惟訂約各方另有協定則除外。

倘買方未能根據該協議支付出售事項的代價，而有關違約事項持續超過15天，賣方應有權終止該協議，而終止該協議後，買方應立即向賣方支付相等於出售事項的代價截至實際付款日期按當前貸款利率計算的應計利息兩倍的違約金。

出售事項的財務影響

經計及出售事項的代價、股東貸款金額、上海青灣兆業的投資成本、相關交易成本及稅項，估計本集團將因出售事項錄得約人民幣8,775,953元(相等於約11,120,485港元)的收益。

出售事項的理由

本集團為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。本集團將動用出售事項的所得款項淨額作一般營運資金用途。根據上文「出售事項的財務影響」一段所載的評估，本公司認為出售事項提供良機，讓本集團套現其投資，增加本集團現金流及一般營運資金。

鑑於上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為該協議的條款及條件屬公平合理，而訂立該協議乃符合本公司及股東的整體利益。

有關上海青灣兆業及該土地的資料

於本公告日期，賣方持有上海青灣兆業的100%股權，後者持有該土地的全部權益。

上海青灣兆業為一家於二零一四年八月二十一日在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，上海青灣兆業的註冊資金人民幣50,000,000元尚未獲賣方繳足。上海青灣兆業主要從事物業開發。

該土地位於中國上海市青浦區重固鎮，總地盤面積約90,642.1平方米，按許可容積率計算的總建築面積約154,091.57平方米乃作住宅用途。該土地於二零一四年八月六日由上海青灣兆業購置，總代價為人民幣1,155,000,000元(相等於約1,463,562,984港元)。於本公告日期，上海青灣兆業尚未取得該土地的國有土地使用權證，但已取得該土地的建設用地規劃許可證。該土地現時空置，並由上海青灣兆業持有作未來開發用途。

有關上海青灣兆業的財務資料

上海青灣兆業為一家於二零一四年八月二十一日在中國成立的有限責任公司。根據上海青灣兆業於二零一四年十二月二十九日的未經審核管理賬目，上海青灣兆業的淨負債值為人民幣38,745元(相等於約49,096港元)，並在自其成立起至二零一四年十二月二十九日期間錄得人民幣38,745元(相等於約49,096港元)的虧損。

有關本集團及賣方的資料

本集團為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。賣方主要從事物業開發。

有關買方的資料

買方為萬科企業股份有限公司的一家全資附屬公司，萬科企業股份有限公司的股份於聯交所(股份代號：2202)及深圳證券交易所(股份代號：SZSE：000002)上市。買方主要從事物業開發。

上市規則的涵義

由於出售事項的其中一個適用百分比率(定義見上市規則)高於5%但低於25%，根據上市規則，出售事項構成本公司的須予披露交易，故此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

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	賣方與買方就出售事項訂立日期為二零一四年十二月三十一日的協議；
「董事會」	指	董事會；
「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所上市；
「董事」	指	本公司董事；

「出售事項」	指	賣方根據該協議向買方出售上海青灣兆業的100%股權及股東貸款；
「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	中國香港特別行政區；
「該土地」	指	位於中國上海市青浦區重固鎮的土地，詳情於本公告「有關上海青灣兆業及該土地的資料」一段披露；
「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	上海萬科房地產有限公司，一家於中國成立的有限責任公司；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「上海青灣兆業」	指	上海青灣兆業房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期由賣方全資擁有；
「股東」	指	本公司股東；
「股東貸款」	指	於本公告日期上海青灣兆業到期應付予賣方的人民幣1,188,298,729.25元（相等於約1,505,757,605港元）；
「平方米」	指	平方米；
「賣方」	指	上海新灣投資發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期為本公司全資附屬公司；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，貨幣換算所採用的匯率為1.00港元兑人民幣0.78917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或可能按有關匯率兑換。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
聯席主席兼執行董事
孫越南

二零一四年十二月三十一日

於本公告日期，執行董事為孫越南先生、葉列理先生、雷富貴先生、金志剛先生及喻建清先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為張儀昭先生及饒永先生。

* *僅供識別*