

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

### 出售項目公司股權及股東貸款

於二零一五年一月三十日，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方訂立該等協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購各項目公司的股權及股東貸款。

由於該等出售事項合併計算的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，根據上市規則，該等出售事項構成本公司一項主要交易，故此須遵守上市規則第14章項下有關於申報、公告及股東批准的規定。

股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過該等協議項下擬進行的交易。一份載有(其中包括)：(i)該等協議的進一步詳情；及(ii)召開股東特別大會的通告的通函將於二零一五年二月二十四日或之前寄發予股東。

### 該等協議

於二零一五年一月三十日，賣方(本公司的全資附屬公司)與買方訂立該等協議，據此，賣方已有條件同意出售而買方已有條件同意收購各項目公司的股權及股東貸款。該等協議的主要條款載列如下：

\* 僅供識別

## 1. 第一份協議

日期 : 二零一五年一月三十日

- 訂約方 :
- (1) 本公司的全資附屬公司上海新灣投資，作為賣方
  - (2) 本公司的全資附屬公司佳兆業深圳，作為賣方擔保人
  - (3) 天津騰耀，作為買方
  - (4) 天津融創奧城，作為買方擔保人
  - (5) 上海誠灣兆業，作為項目公司
  - (6) 上海贏灣兆業，作為項目公司

### 將予出售的資產

根據第一份協議，上海新灣投資已有條件同意出售而買方已有條件同意收購(i)上海誠灣兆業的51%股權；及(ii)上海贏灣兆業的51%股權以及股東貸款人民幣543,056,700元(相等於約685,981,000港元)。佳兆業深圳及天津融創奧城已同意就上海新灣投資及天津騰耀各自在第一份協議項下履行若干責任提供擔保。

上海誠灣兆業由上海新灣投資擁有51%及由並非本公司關連人士(定義見上市規則)的人士擁有49%。

上海贏灣兆業由上海新灣投資擁有51%及由並非本公司關連人士(定義見上市規則)的人士擁有49%。於第一份協議日期，股東貸款人民幣543,056,700元(相等於約685,981,000港元)乃上海贏灣兆業到期應支付上海新灣投資及其聯屬公司的款項。

上海誠灣兆業與上海贏灣兆業出售事項完成後，上海誠灣兆業及上海贏灣兆業將不再是本公司的附屬公司。

## 代價

上海誠灣兆業與上海贏灣兆業出售事項的總代價為人民幣598,556,700元(相等於約756,088,000港元)，包括：

- (i) 上海誠灣兆業的51%股權的代價人民幣30,000,000元(相等於約37,896,000港元)；
- (ii) 上海贏灣兆業的51%股權的代價人民幣25,500,000元(相等於約32,211,000港元)；及
- (iii) 股東貸款人民幣543,056,700元(相等於約685,981,000港元)，相當於在第一份協議日期，上海新灣投資及其聯屬公司向上海贏灣兆業作出的股東貸款總額。

上海誠灣兆業與上海贏灣兆業出售事項的代價乃由賣方與買方經參考獨立估值師所評定的估值報告(估值參考日期為二零一四年十二月三十一日)及賣方與買方協定的上海誠灣兆業及上海贏灣兆業的市值估值後，公平磋商釐定。

董事認為上海誠灣兆業與上海贏灣兆業出售事項的代價乃公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

待第一份協議項下的所有先決條件獲達成後，於第一份協議項下的完成日期或緊接完成日期後的營業日，買方應轉移上海誠灣兆業與上海贏灣兆業出售事項的代價的50%至上海新灣投資的指定銀行賬戶。誠如第一份協議所載，代價餘下的50%將由買方在緊接上海新灣投資結欠上海誠灣兆業的債務結付後的營業日轉移至上海新灣投資的指定銀行賬戶。

## 2. 第二份協議

日期 : 二零一五年一月三十日

訂約方 : (1) 本公司的全資附屬公司上海新灣投資，作為賣方  
(2) 本公司的全資附屬公司佳兆業深圳，作為賣方擔保人  
(3) 天津騰耀，作為買方  
(4) 天津融創奧城，作為買方擔保人  
(5) 上海青灣兆業，作為項目公司

### 將予出售的資產

根據第二份協議，上海新灣投資已有條件同意出售而買方已有條件同意收購上海青灣兆業的100%股權以及股東貸款人民幣1,166,751,700元(相等於約1,473,823,000港元)。佳兆業深圳及天津融創奧城已同意就上海新灣投資及天津騰耀各自在第二份協議項下履行若干責任提供擔保。

上海青灣兆業由上海新灣投資擁有100%。於第二份協議日期，股東貸款人民幣1,166,751,700元(相等於約1,473,823,000港元)乃上海青灣兆業到期應支付上海新灣投資及其聯屬公司的款項。

上海青灣兆業出售事項完成後，上海青灣兆業將不再是本公司的附屬公司。

### 代價

上海青灣兆業出售事項的總代價為人民幣1,166,751,701元(相等於約1,473,823,000港元)，包括：

- (i) 上海青灣兆業的100%股權的代價人民幣1元(相等於約0.79港元)；及
- (ii) 股東貸款人民幣1,166,751,700元(相等於約1,473,823,000港元)，相當於在第二份協議日期，上海新灣投資及其聯屬公司向上海青灣兆業作出的股東貸款總額。

上海青灣兆業出售事項的代價乃由賣方與買方經參考獨立估值師所評定的估值報告(估值參考日期為二零一四年十二月三十一日)及賣方與買方協定的上海青灣兆業的市值估值後，公平磋商釐定。

董事認為上海青灣兆業出售事項的代價乃公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

待第二份協議項下的所有先決條件獲達成後，於第二份協議項下的完成日期或緊接完成日期後的營業日，買方應轉移上海青灣兆業出售事項的代價的100%至上海新灣投資的指定銀行賬戶。

### 3. 第三份協議

日期 : 二零一五年一月三十日

訂約方 : (1) 本公司的全資附屬公司上海新灣投資，作為賣方  
(2) 本公司的全資附屬公司佳兆業深圳，作為賣方擔保人  
(3) 天津騰耀，作為買方  
(4) 天津融創奧城，作為買方擔保人  
(5) 上海榮灣兆業，作為項目公司

#### 將予出售的資產

根據第三份協議，上海新灣投資已有條件同意出售而買方已有條件同意收購上海榮灣兆業的100%股權以及股東貸款人民幣579,628,700元(相等於約732,178,000港元)。佳兆業深圳及天津融創奧城已同意就上海新灣投資及天津騰耀各自在第三份協議項下履行若干責任提供擔保。

上海榮灣兆業由上海新灣投資擁有100%。於第三份協議日期，股東貸款人民幣579,628,700元(相等於約732,178,000港元)乃上海榮灣兆業到期應支付上海新灣投資及其聯屬公司的款項。

上海榮灣兆業出售事項完成後，上海榮灣兆業將不再是本公司的附屬公司。

## 代價

上海榮灣兆業出售事項的總代價為人民幣609,628,700元(相等於約770,074,000港元)，包括：

- (i) 上海榮灣兆業的100%股權的代價人民幣30,000,000元(相等於約37,896,000港元)；及
- (ii) 股東貸款人民幣579,628,700元(相等於約732,178,000港元)，相當於在第三份協議日期，上海新灣投資及其聯屬公司向上海榮灣兆業作出的股東貸款總額。

上海榮灣兆業出售事項的代價乃由賣方與買方經參考獨立估值師所評定的估值報告(估值參考日期為二零一四年十二月三十一日)及賣方與買方協定的上海榮灣兆業的市值估值後，公平磋商釐定。

董事認為上海榮灣兆業出售事項的代價乃公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

待第三份協議項下的所有先決條件獲達成後，於第三份協議項下的完成日期或緊接完成日期後的營業日，買方應轉移上海榮灣兆業出售事項的代價的100%至上海新灣投資的指定銀行賬戶。

## 該等協議的其他條款及條件

該等協議各自載有下列條款及條件：

### 彌償保證

在發生下列事件的情況下，買方保留權利，就買方於簽訂協議後蒙受的一切實際損失向賣方尋求彌償保證：

- (i) 賣方及其聯屬公司對項目公司作出的實際總投資(不論是股權及股東貸款)低於先前所披露；
- (ii) 賣方及項目公司作出的聲明及保證不再真實(包括存在項目公司先前未予披露的債務)，並導致對項目公司造成重大不利影響。

## 該等出售事項的先決條件

該等出售事項須待(其中包括)下列先決條件獲達成後方告完成：

- (i) 該等協議各自的訂約方已取得下列批准、授權及許可：
  - (a) 相關中國政府及監管機關發出的批准及許可；
  - (b) 買方已取得所有必要的內部批准，包括但不限於董事會及(如適用)股東就該等協議項下擬進行的該等交易作出的批准；
  - (c) 賣方及項目公司已取得所有必要的內部批准，包括但不限於董事會及(如適用)股東就該等協議項下擬進行的該等交易作出的批准；
  - (d) 賣方及項目公司的債權人、相關第三方及有關利益各方已就該等協議項下擬進行的該等交易提供必要的書面批准及許可；及
  - (e) 項目公司股權的所有質押及產權負擔已獲解除，項目公司股權的權利仍屬完整，對項目公司股權及資產施加的所有封鎖及限制已獲撤銷，以及對項目公司的所有法院及仲裁程序已獲撤回。
- (ii) 該等協議及相關附屬文件已獲正式簽署，並對該等協議的所有訂約方具法律約束力；
- (iii) 於該等出售事項完成前，買方已開始對項目公司及彼等的相關項目進行盡職審查，而除該等協議所披露者外，概無發現任何有關該等出售事項的重大不足之處或其他重大事宜；
- (iv) 項目公司股權、股東貸款及其他相關文件的轉讓經已完成；
- (v) 賣方及項目公司作出的聲明及保證於該等出售事項完成日期在各重大方面仍屬真實、準確及完整；

- (vi) 據賣方及項目公司所知，除該等協議所披露者外，概無於完成前發生或預期發生任何事件、情況或變動，而於該等出售事項完成日期對項目公司及訂約方履行於該等協議下的責任造成重大不利變動；及
- (vii) 於該等出售事項完成日期，除該等協議所披露者外，概無出現任何訴訟、仲裁、行政程序、法院命令、監管決定或法律規定：(a)防礙、限制或影響該等協議項下擬進行的該等交易或對其造成重大不利影響；(b)導致買方根據法律及法規承受重大處罰或承擔法律責任；或(c)對買方的業務營運造成重大不利變動。

倘條件於相關協議日期起計45個營業日或相關協議訂約方書面協定的其他較長期間內未獲達成，該等協議的相關訂約方應有權終止相關協議，而訂約方各自於相關協議項下的權利及責任將獲解除。

#### *該等出售事項的完成*

該等出售事項將各自於向相關工商行政管理局進行(包括但不限於)下列登記當日完成：

- (i) 買方為相關項目公司股權的新登記擁有人；
- (ii) 相關項目公司的法定代表人更改為買方提名的人士；
- (iii) 原先由賣方提名的相關項目公司董事及監事之辭任以及由買方提名的董事及監事之委任已獲正式登記；及
- (iv) 相關項目公司的組織章程細則經已修訂。

#### *購回選擇權*

在賣方的控制權並無任何變動的規限下，賣方擁有選擇權，以於相關協議日期起計12個月內購回買方根據相關協議向賣方收購的資產及負債。

購回選擇權須待(其中包括)(i)債權人、合作夥伴(如有)及有關利益各方作出實現有關購回選擇權所需的書面批准；及(ii)購回價不少於以下各項之總和：(a)代價及該等出售事項的所有其他合理成本；(b)買方及其聯屬公司自相關協議日期起對相關項目公司作出的注資金額；及(c)(a)及(b)的總和之10%後，方可作實。

## 該等出售事項的財務影響

經計及該等出售事項的總代價、股東貸款金額、項目公司的投資成本及相關交易成本後，估計該等出售事項的所得款項淨額將約為人民幣2,374,937,000元(相等於約2,999,984,000港元)，而本集團將因該等出售事項錄得虧損約人民幣43,904,000元(相等於約55,459,000港元)。

## 進行該等出售事項的理由

本集團主要在中國從事開發大型住宅物業及綜合商業物業。鑒於本公司出現的債務危機及財政困難，本公司將動用該等出售事項的所得款項淨額作一般營運資金用途，增加公司現金流及一般營運資金，以保障公司日常性運營。對於本公司近期的狀況及該等出售事項所涉及的項目的情況，買方及買方擔保人已全面知悉，且願意進行該等交易事項。

鑑於上文所述，根據上文「該等出售事項的財務影響」一段所載的評估，董事(包括獨立非執行董事)認為該等協議的條款及條件屬公平合理，而訂立該等協議乃符合本公司及股東的整體利益。

## 有關項目公司的資料

### 上海誠灣兆業

上海誠灣兆業為一家於二零一三年八月二日在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，上海誠灣兆業的註冊資本為人民幣58,820,000元(相等於約74,301,000港元)。上海誠灣兆業主要從事物業發展、物業管理及投資管理。

於本公告日期，上海新灣投資持有上海誠灣兆業51%股權，後者持有於中國上海嘉定區徐行鎮4街坊31/1丘一幅土地的全部權益，總地盤面積約為48,386.8平方米，按許可容積率計算的總建築面積約為87,096.24平方米，作住宅用途。該土地現時持作發展上海佳兆業城市廣場第三期。

下列資料為上海誠灣兆業財務資料的概要：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一三年 (經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
淨虧損(除稅及非經常項目前)	(48)	(4,218)
淨虧損(除稅及非經常項目後)	(48)	(4,218)

上海誠灣兆業於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值為約人民幣54,554,000元(相等於約68,912,000港元)。

#### 上海贏灣兆業

上海贏灣兆業為一家於二零一三年六月二十日在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，上海贏灣兆業的註冊資本為人民幣50,000,000元(相等於約63,159,000港元)。上海贏灣兆業主要從事物業發展、物業管理、投資管理及停車場營運。

於本公告日期，上海新灣投資持有上海贏灣兆業51%權益，後者持有於中國上海花木街道46街坊16/3丘一幅土地的全部權益，總地盤面積約為11,088平方米，按許可容積率計算的總建築面積約為49,896平方米，作商業及辦公室用途。該土地現時持作發展上海浦東金融中心。

下列資料為上海贏灣兆業財務資料的概要：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一三年 (經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
淨虧損(除稅及非經常項目前)	(482)	(1,068)
淨虧損(除稅及非經常項目後)	(369)	(1,068)

上海贏灣兆業於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值為約人民幣48,450,000元(相等於約61,201,000港元)。

### 上海榮灣兆業

上海榮灣兆業為一家於二零一三年十月十七日在中國成立的有限責任公司。於本公告日期，上海榮灣兆業的註冊資本為人民幣30,000,000元(相等於約37,896,000港元)。上海榮灣兆業主要從事物業發展、物業管理及投資管理。

於本公告日期，上海新灣投資持有上海榮灣兆業100%股權，後者持有於中國上海市奉賢區莊行鎮5街坊100/丘一幅土地的全部權益，總地盤面積約為73,734.6平方米，按許可容積率計算的總建築面積約為87,282平方米，作住宅用途。該土地現時持作發展上海佳兆業8號。

下列資料為上海榮灣兆業財務資料的概要：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零一三年 (經審核) 人民幣千元	二零一四年 (未經審核) 人民幣千元
淨虧損(除稅及非經常項目前)	(7)	(1,452)
淨虧損(除稅及非經常項目後)	(7)	(1,452)

上海榮灣兆業於二零一四年十二月三十一日的未經審核資產淨值為約人民幣28,541,000元(相等於約36,053,000港元)。

## 上海青灣兆業

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本為人民幣50,000,000元(相等於約63,159,000港元)。上海青灣兆業主要從事物業發展、物業管理及投資管理。

於本公告日期，上海新灣投資持有上海青灣兆業的100%股權，後者持有於中國上海青浦區重固鎮張墅涇北側16-08地塊內一幅土地的全部權益，總地盤面積約為90,642.1平方米，按許可容積率計算的總建築面積約為154,091.57平方米，作住宅用途。該土地現時持作發展青浦君滙上品。

根據上海青灣兆業於二零一四年十二月三十一日的未經審核管理賬目，上海青灣兆業的淨負債值約為人民幣39,000元(相等於約49,000港元)，並在自其成立起至二零一四年十二月三十一日期間錄得約人民幣39,000元(相等於約49,000港元)的虧損。

## 有關本集團、賣方及賣方擔保人的資料

本集團主要在中國從事開發大型住宅物業及綜合商業物業。賣方及賣方擔保人為本公司的全資附屬公司，主要從事物業發展及投資業務。

## 有關買方及買方擔保人的資料

買方及買方擔保人為融創的間接全資附屬公司，其股份於聯交所上市(股份代號：1918)。買方及買方擔保人主要從事物業發展及投資業務。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方及買方擔保人以及彼等的最終實益擁有人各自並非本公司的關連人士(定義見上市規則)。

## 上市規則的涵義

由於該等出售事項合併計算的其中一項適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但少於75%，根據上市規則，該等出售事項構成本公司一項主要交易，故此須遵守上市規則第14章項下有關申報、公告及股東批准的規定。

### 一般資料

股東特別大會將予舉行，以考慮及酌情通過該等協議項下擬進行的交易。一份載有(其中包括)：(i)該等協議的進一步詳情；及(ii)召開股東特別大會的通告的通函將於二零一五年二月二十四日或之前寄發予股東。

### 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：

「該等協議」或「協議」	指	第一份協議、第二份協議及第三份協議；
「董事會」	指	董事會；
「營業日」	指	中國各銀行開門營業的任何日子(星期六、星期日及公眾假期除外)；
「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；
「完成」	指	於條件達成後完成該等出售事項；
「條件」	指	該等協議各自的先決條件；
「代價」	指	根據各自的該等協議有關各自的該等出售事項的代價；
「董事」	指	本公司董事；
「該等出售事項」	指	上海誠灣兆業與上海贏灣兆業出售事項、上海青灣兆業出售事項及上海榮灣兆業出售事項；

「股東特別大會」	指	本公司將予舉行的股東特別大會，以考慮及酌情通過(其中包括)該等協議及其項下擬進行的交易；
「第一份協議」	指	上海新灣投資(作為賣方)、佳兆業深圳(作為賣方擔保人)、天津騰耀(作為買方)與天津融創奧城(作為買方擔保人)就上海誠灣兆業與上海贏灣兆業出售事項所訂立日期為二零一五年一月三十日的出售協議；
「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；
「佳兆業深圳」或「賣方擔保人」	指	佳兆業集團(深圳)有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為本公司的間接全資附屬公司；
「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；
「項目公司」	指	上海誠灣兆業、上海贏灣兆業、上海青灣兆業及上海榮灣兆業；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二份協議」	指	上海新灣投資(作為賣方)、佳兆業深圳(作為賣方擔保人)、天津騰耀(作為買方)與天津融創奧城(作為買方擔保人)就上海青灣兆業出售事項所訂立日期為二零一五年一月三十日的出售協議；
「上海誠灣兆業」	指	上海誠灣兆業房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司，分別由上海新灣投資及一名並非本公司關連人士(定義見上市規則)的人士擁有51%及49%的權益；

「上海誠灣兆業與上海贏灣兆業出售事項」	指	第一份協議項下擬進行的出售上海誠灣兆業的51%股權及股東貸款及出售上海贏灣兆業的51%股權及股東貸款；
「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公司，於本公告日期由上海新灣投資全資擁有；
「上海青灣兆業出售事項」	指	第二份協議項下擬進行的上海青灣兆業的100%股權及股東貸款的出售事項；
「上海榮灣兆業」	指	上海榮灣兆業房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期由上海新灣投資全資擁有；
「上海榮灣兆業出售事項」	指	第三份協議項下擬進行的上海榮灣兆業的100%股權及股東貸款的出售事項；
「上海新灣投資」或「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公司，於本公告日期為佳兆業深圳的間接全資附屬公司；
「上海贏灣兆業」	指	上海贏灣兆業房地產有限公司，一家於中國成立的有限公司，分別由上海新灣投資及一名並非本公司關連人士(定義見上市規則)的人士擁有51%及49%的權益；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「融創」	指	融創中國控股有限公司，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(股份代號：1918)；
「第三份協議」	指	上海新灣投資(作為賣方)、佳兆業深圳(作為賣方擔保人)、天津騰耀(作為買方)與天津融創奧城(作為買方擔保人)就上海榮灣兆業出售事項所訂立日期為二零一五年一月三十日的出售協議；

「天津融創奧城」或「買方擔保人」	指	天津融創奧城投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為融創的間接全資附屬公司；
「天津騰耀」或「買方」	指	天津騰耀置業有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期為買方擔保人的間接全資附屬公司；
「平方米」	指	平方米；及
「%」	指	百分比。

就本公告而言，貨幣換算所採用的匯率為1.00港元兌人民幣0.79165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兌換。

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

二零一五年二月一日

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。