

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

收購成都錦新瑞的股權

於二零一四年七月二十四日，成都佳兆業與中融信託訂立第一份協議，據此，成都佳兆業同意收購而中融信託同意出售成都錦新瑞80%股權。

於二零一五年一月十三日，成都佳兆業與深圳錦新瑞訂立第二份協議，據此，成都佳兆業有條件同意收購而深圳錦新瑞有條件同意出售成都錦新瑞20%股權。

由於該等收購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5%但少於25%，根據上市規則，該等收購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章項下有關申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

* 僅供識別

該等協議

該等協議的主要條款載列如下。

1. 第一份協議

日期：二零一四年七月二十四日

訂約方：(1) 本公司的全資附屬公司成都佳兆業，作為買方
(2) 中融信託，作為賣方

將予收購的資產

根據第一份協議，成都佳兆業同意收購而中融信託同意出售成都錦新瑞80%股權。

於第一份協議日期，成都錦新瑞分別由中融信託及深圳錦新瑞擁有80%及20%股權。第一次收購事項完成後，成都錦新瑞分別由成都佳兆業及深圳錦新瑞擁有80%及20%股權，而成都錦新瑞成為本公司的附屬公司。

代價

第一次收購事項的總代價為人民幣530,993,150.68元(相等於約672,739,000港元)，應由成都佳兆業於簽訂第一份協議後第五個營業日當日或之前以現金支付予中融信託。第一次收購事項的總代價已透過本集團內部資源以現金結付。

第一次收購事項的代價乃由成都佳兆業與中融信託經參考成都錦新瑞所持有土地的收購成本的80%及成都錦新瑞實繳註冊資本的80%後，公平磋商釐定。

董事認為第一次收購事項的代價乃公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

完成

第一次收購事項應於就中融信託向成都佳兆業轉讓成都錦新瑞80%股權而向相關工商行政管理局進行登記當日完成。第一次收購事項已於二零一四年八月二十二日完成。

2. 第二份協議

日期：二零一五年一月十三日

訂約方：(1) 本公司的全資附屬公司成都佳兆業，作為買方
(2) 深圳錦新瑞，作為賣方

將予收購的資產

根據第二份協議，成都佳兆業有條件同意收購而深圳錦新瑞有條件同意出售成都錦新瑞20%股權。

於第二份協議日期，成都錦新瑞分別由成都佳兆業及深圳錦新瑞擁有80%及20%股權。第二次收購事項完成後，成都錦新瑞成為本公司的全資附屬公司。

代價

第二次收購事項的總代價為人民幣190,000,000元(相等於約240,720,000港元)，應由成都佳兆業於第二次收購事項的先決條件完成後第十個營業日當日或之前以現金支付予深圳錦新瑞。第二次收購事項的總代價已透過本集團內部資源以現金結付。

第二次收購事項的代價乃由成都佳兆業與深圳錦新瑞經參考成都錦新瑞於二零一四年六月三十日的資產淨值的20%及成都錦新瑞所持有土地溢價的20%(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六月三十日))後，公平磋商釐定。

董事認為第二次收購事項的代價乃公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

先決條件

第二次收購事項須待對成都錦新瑞進行的盡職審查完成且成都佳兆業信納盡職審查結果後方告完成。

完成

第二次收購事項應於就深圳錦新瑞向成都佳兆業轉讓成都錦新瑞20%股權而向相關工商行政管理局進行登記當日完成。第二次收購事項已於二零一五年一月十三日完成。

進行該等收購事項的理由

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。該等協議項下擬進行的交易與本公司透過在中國房地產市場尋求發展機遇的增長策略一致。董事認為該等收購事項可進一步加強其於中國成都的物業發展業務。董事對成都物業市場的前景持樂觀態度。

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。

有關成都錦新瑞的資料

成都錦新瑞為一家於二零一二年十一月七日在中國成立的有限公司。於本公告日期，成都錦新瑞的註冊資本為人民幣50,000,000元(相等於約63,347,000港元)，已全數繳足。成都錦新瑞主要從事物業發展及物業管理。

於本公告日期，成都佳兆業持有成都錦新瑞100%股權，成都錦新瑞持有位於中國成都市青羊區馬場社區1,2組界內一幅土地的全部權益，總地盤面積約為60,938.71平方米，按許可容積率計算的總建築面積約為268,096.67平方米，作城鎮混合住宅用途。該土地乃由成都錦新瑞於二零一二年十一月透過公開拍賣收購所得，總收購成本為人民幣675,000,000元(相等於約855,188,000港元)。根據獨立估值師所評定的土地估值報告，該土地於二零一四年六月三十日的總土地溢價為人民幣510,347,000元(相等於約646,582,000港元)。該土地現時持作發展成都佳兆業廣場第一及第二期。

下列資料為成都錦新瑞經審核財務資料的概要：

	截至 二零一四年 六月三十日 止六個月 (未經審核) 人民幣千元	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	截至 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)	(10,364)	(9,807)	(19,969)
淨虧損(除稅及非經常項目後)	(10,364)	(9,807)	(19,969)

成都錦新瑞於二零一四年六月三十日的資產淨值約為人民幣489,653,000元(相等於約620,364,000港元)。

有關本集團及成都佳兆業的資料

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。成都佳兆業為本公司的全資附屬公司，主要從事物業發展及投資業務。

有關中融信託及深圳錦新瑞的資料

中融信託乃一家由中國銀行業監督管理委員會批准的金融機構，主要從事金融執照所准許的信託業務。就董事所知、所悉及所信，除中融信託為本公司另一非重大附屬公司(定義見上市規則第14A.09條)的主要股東外，中融信託及其最終實益擁有人於第一份協議日期並非本公司的關連人士(定義見上市規則)。第一次收購事項因此並非本公司的關連交易。

深圳錦新瑞主要從事在中國進行投資業務及貿易。第一次收購事項完成後，深圳錦新瑞成為擁有成都錦新瑞20%股權的主要股東。由於根據上市規則第14A.09條，成都錦新瑞於第二份協議日期為本公司的非重大附屬公司，深圳錦新瑞不會因持有成都錦新瑞的股權而成為本公司的關連人士(定義見上市規則)。就董事所知、所悉及所信，深圳錦新瑞及其最終實益擁有人於第二份協議日期並非本公司的關連人士(定義見上市規則)。第二次收購事項因此並非本公司的關連交易。

上市規則的涵義

由於該等收購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5%但少於25%，根據上市規則，該等收購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章項下有關申報及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准的規定。

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：

「該等收購事項」 指 第一次收購事項及第二次收購事項；

「該等協議」或「協議」 指 第一份協議及第二份協議；

「董事會」 指 董事會；

「成都錦新瑞」	指	成都市錦新瑞房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司；
「成都佳兆業」	指	成都佳兆業房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期由本公司全資擁有；
「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；
「第一次收購事項」	指	成都佳兆業向中融信託收購成都錦新瑞80%股權；
「第一份協議」	指	成都佳兆業(作為買方)與中融信託(作為賣方)就第一次收購事項所訂立日期為二零一四年七月二十四日的股權轉讓協議；
「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；
「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「第二次收購事項」	指	成都佳兆業向深圳錦新瑞收購成都錦新瑞20%股權；
「第二份協議」	指	成都佳兆業(作為買方)與深圳錦新瑞(作為賣方)就第二次收購事項所訂立日期為二零一五年一月十三日的股權轉讓協議；
「股東」	指	本公司股東；

「深圳錦新瑞」	指	深圳市錦新瑞投資有限公司，一家於中國成立的有限公司，於第二份協議日期，由並非為本公司的關連人士(定義見上市規則)的各方擁有100%；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「平方米」	指	平方米；
「中融信託」	指	中融國際信託有限公司，一家於中國成立的有限公司，於第一份協議日期，由並非為本公司的關連人士(定義見上市規則)的各方擁有100%；
「%」	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0.7893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

二零一五年二月五日

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。