

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)

更換核數師

核數師辭任

本公司已要求羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)於二零一六年九月或之前完成審核本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。羅兵咸永道已向本公司表示，其未能履行於本公告所轉載的辭任函件所述的若干程序，故未能承諾跟從本公司所定的時間表行事。在該等情況下，鑑於羅兵咸永道未能承諾跟從本公司所定的時間表行事，本公司擬終止與羅兵咸永道之間的核數師關係。由於羅兵咸永道未能獲得令人信納的解釋及證據以佐證或更新於本公告轉載的辭任函件所述的重大報告事項(定義見下文)，且未能履行羅兵咸永道認為就審核本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表而言屬必要的額外審核程序，故此羅兵咸永道與本公司協定終止核數師關係。

委任核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司獲委任為本公司新核數師，自二零一六年六月二十四日起生效，以填補羅兵咸永道辭任後之臨時空缺，任期直至本公司來屆股東週年大會結束為止。

本公告乃由佳兆業集團控股有限公司(「本公司」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.51(4)條作出。

核數師辭任

羅兵咸永道會計師事務所(「羅兵咸永道」)已辭任本公司核數師，自二零一六年六月二十四日起生效。

本公司已要求羅兵咸永道於二零一六年九月或之前完成審核本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。羅兵咸永道已向本公司表示，其未能履行於本公告所轉載的辭任函件所述的若干程序，故未能承諾跟從本公司所定的時間表行事。在該等情況下，鑑於羅兵咸永道未能承諾跟從本公司所定的時間表行事，本公司擬終止與羅兵咸永道之間的核數師關係。由於羅兵咸永道未能獲得令人信納的解釋及證據以佐證或更新於本公告轉載的辭任函件所述的重大報告事項(定義見下文)，且未能履行羅兵咸永道認為就審核本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表而言屬必要的額外審核程序，故此羅兵咸永道與本公司協定終止核數師關係。

羅兵咸永道日期為二零一六年六月二十四日的辭任函件(當中載列辭任原因及有關本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度綜合財務報表審核工作的未決事項)的摘要轉載如下。

「吾等獲委聘就 貴公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的綜合財務報表(「二零一四年財務報表」)進行審核。於二零一五年二月，在吾等審核的過程中，吾等獲 貴公司若干董事及高級管理層告知若干事宜，內容有關(i)撥回先前確認的銷售；(ii)貴公司與非控股權益訂立的協議；(iii)從第三方收到的訂金；(iv)將予入賬的額外借款利息；及(v)永續資本工具分類。吾等於二零一五年二月十七日向董事會及審核委員會傳達該等事宜，並要求董事會及審核委員會組成獨立調查委員會以委託獨立專業顧問就該等事宜進行獨立調查(「調查」)。

於二零一五年三月，吾等獲董事會及審核委員會告知，彼等當時決定不再委託進行調查，並要求吾等在該基礎上繼續審核二零一四年財務報表。於二零一五

年四月，在大致完成所有其他審核程序後，吾等與董事會及審核委員會進行會議(「該會議」)，並就(其中包括)以下有待調查的事宜進行溝通：

1. 二零一四年的若干協議的發現及會計記錄的確實性

於二零一五年二月，貴集團管理層發現數份與若干第三方簽立的協議(「新發現協議」)，當中大部分於過往年度簽訂，而少數則於二零一四年簽訂。該等新發現協議先前並未向吾等披露或提供。

由於該等新發現協議的緣故，管理層指出彼等發現有關截至二零一三年十二月三十一日止年度及之前的綜合財務報表的若干重大錯誤。當中涉及將若干非計息負債及非控股權益總額人民幣24,081,924,000元(附註：根據管理層於該會議後提供的資料，其後發現為「人民幣20,615,400,000元」)重新分類為借款。有關利息開支總額人民幣1,910,194,000元(附註：根據管理層於該會議後提供的資料，其後發現為「人民幣1,969,435,000元」)亦須予以入賬，其將資本化為開發中物業、持作銷售的已落成物業及開發中投資物業的成本，或於相關綜合全面收益表支銷。

於二零一四年上半年，貴集團亦透過增加其非計息負債、非控股權益或永續資本結餘而將二零一四年訂立的數項交易入賬。由於貴集團於二零一四年簽立上述新發現協議，管理層指出於二零一四年十二月三十一日的所有該等結餘將指計息負債，並因此須由已收取墊款所得款項及已收取訂金人民幣12,054,729,000元、永續資本人民幣1,000,000,000元及非控股權益人民幣5,230,160,000元調整為借款(附註：根據管理層於該會議後提供的資料，其後發現為「已收取墊款所得款項及已收取訂金為人民幣1,766,630,000元、應付非控股權益款項為人民幣2,998,000,000元、永續資本為人民幣1,000,000,000元及非控股權益為人民幣1,978,820,000元」)，並相應地累計相關利息開支。所有有關二零一四年及之前簽立的新發現協議的借款統稱為「未入賬借款」。

自二零一四年最後一季起，貴集團多名執行董事及高級行政人員離職。貴集團管理層未能就未入賬借款的性質及實質向吾等提供令人信納的解釋，而吾等亦未能從彼等取得令人信納的解釋及足夠文件證據，以確認大部分新發現協議的訂約方事實上是否為與先前於二零一四年財務報表及過往年度的綜合財務報表中入賬的上述非計息負債、非控股權益及永續資本工具有關連的相同訂約方。而且，吾等未能由新發現協議的相關對手方取得令人信納的確認回覆或與其進行面談。此外，董事會當時決定不進行所要求的調查。

由於有該等範圍限制，吾等於該會議上向董事會及審核委員會表示，吾等未能信納以下事項：(i)未入賬借款(連同相關利息開支)的出現、準確性、性質、實質及估值，及所發現的重大錯誤(連同二零一四年入賬的相關金額)於所有重大方面是否完整及準確；及(ii)就審核而向吾等提供的資料及文件於所有重大方面是否完整及準確，以及二零一四年財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述(不論因錯誤或其他原因所造成)。

2. 發現不明的現金付款及收款

於審核二零一四年財務報表的過程中，吾等發現於截至二零一四年十二月三十一日止年度及之前有來自及支付予多名指稱第三方(「指稱第三方」)的大額收款及付款，當中部分入賬為向 貴集團其中一名承包商支付的建築付款。於截至二零一四年十二月三十一日止年度，並非建築付款的收款及付款總額分別為人民幣10,823,066,000元及人民幣11,890,595,000元。於二零一四年十二月三十一日，該等指稱第三方的其他應收款項及應付款項結餘分別為人民幣1,701,902,000元及人民幣2,705,824,000元(附註：根據管理層於該會議後提供的資料，其後發現分別為「人民幣2,550,332,000元及人民幣3,219,493,000元」)。所有該等結餘並無合法的文件證據作佐證。管理層未能就指稱第三方的身份、彼等與 貴集團的關係(如有)及該等非建築相關付款及收款的商業實質及理據向吾等提供令人信納的解釋或足夠證據。由於當時並無作出調查以及上文第1點所述的其他相關限制，吾等已於該會議上向董事會及審核委員會表示，吾等未能信納該等交易的出現、準確性及完整性以及其性質的實質，亦未能信納其他相關應收款項及應付款項結餘的存在、準確性、估值及完整性。

3. 購回、銷售、取消銷售以及購買開發中物業、持作大量銷售的已落成物業及擬開發項目

本集團於日常業務過程中不時透過向若干第三方出售相關項目公司以出售持作大量銷售的已落成物業的若干餘下單位、開發中物業及擬開發項目。於截至二零一四年十二月三十一日止年度， 貴集團向各名原有買方購回於過往年度出售的若干該等項目公司(統稱「購回項目公司」)，總額為人民幣4,917,621,000元，所有該等買方均為與上文第2點所述的不明現金交易有關的指稱第三方。各購回項目公司擁有若干開發中物業、持作銷售的

已落成物業及／或擬開發項目。部分該等購回按原本的售價作出，而餘下四項購回則按與原本售價相差合共人民幣253,891,000元的代價購回。

此外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度上半年，貴集團以總代價人民幣2,713,860,000元向若干與上文第2點所述的不明現金交易有關的指稱第三方出售六間項目公司(「出售項目」)，該等公司持有若干開發中物業、持作銷售的已落成物業及擬開發項目。在該六個出售項目之中，其中四個的銷售交易(包括四間全資項目公司(「被取消項目公司」))被取消，原本的現金代價人民幣1,478,080,000元獲退回，而相同金額的相關銷售收入及純利人民幣824,689,000元則於截至二零一四年十二月三十一日止年度下半年撥回。鑒於銷售被取消，被取消項目公司的相關資產及負債計入二零一四年財務報表。

截至該會議日期，其中三間購回項目公司及其中一間被取消項目公司的法定擁有權並未轉讓予貴集團。

根據相關購回及銷售取消合同，貴集團向購回項目公司的賣方及被取消項目公司的原本買方所指定的多名收款人作出付款。所有該等付款並無獲貴集團、指定收款人與購回項目公司的賣方／被取消項目公司的原本買方訂立正式三方協議佐證。此外，所有該等指定收款人為與上文第2點所述的不明現金交易有關的指稱第三方。而且，貴集團向購回項目公司的賣方及被取消項目公司的買方所指定的多名收款人總共支付人民幣6,313,149,000元(附註：根據管理層於該會議後提供的資料，其後發現為「人民幣6,313,150,000元」)，較根據相關合約的金額超出人民幣171,339,000元(附註：根據管理層於該會議後提供的資料，其後發現為「人民幣171,340,000元」)。

此外，於截至二零一四年十二月三十一日止年度，貴集團以總現金代價人民幣2,637,819,000元(附註：根據管理層於該會議後提供的資料，其後發現為「人民幣2,937,819,000元」)向若干與上文第2點所述的不明現金交易有關的指稱第三方購買四間(附註：根據管理層於該會議後提供的資料，其後發現為「五間」)項目公司，該等公司擁有若干開發中物業及持作銷售的已落成物業以及一個擬開發項目。由於該等購買，該等項目公司的相關資產及負債計入二零一四年財務報表。

吾等於該會議上向董事會及審核委員會表示，吾等未能就上述購回、銷售、取消銷售以及購買的實質及性質(包括但不限於代價的合理性、現金付款安排以及對手方及指定現金收款人的身份(連同 貴集團與彼等的關係(如有))從管理層獲得令人信納的解釋。此外，吾等尚未從該等對手方或指定收款人獲得令人信納的確認回覆，亦未能與該等對手方或指定現金收款人安排會面，以證實該等購回、銷售、取消銷售及購買的金額、性質、實質及其他安排。吾等未能取得足夠及適當的審核證據以證實該等交易的發生、準確性、完整性及估值。此外，由於當時並無作出調查以及上節所述的其他相關限制，管理層未能就所發現的二零一四年購回交易是否與過往年度完成的原有銷售交易有關連的安排(如有，於二零一四年及過往年度完成的任何其他類近銷售交易是否有類似的購回安排)向吾等提供資料及證據。

4. 出售位於東莞及惠州的附屬公司

於二零一四年十二月，貴集團向若干指稱第三方買方以總代價人民幣559,379,000元出售其位於中華人民共和國(「中國」)東莞的所有九家附屬公司及一家位於中國惠州的附屬公司，該等附屬公司均從事房地產發展。就此而言，貴集團確認出售虧損人民幣397,200,000元(附註：根據該會議後管理層提供的資料，其後發現為「人民幣422,509,000元」)。此外，於二零一四年十二月三十一日，僅收到極少部分代價，為數人民幣50,000,000元，惟於二零一四年十二月三十一日，貴集團已轉讓所有該等附屬公司的法定擁有權予買方。吾等已於該會議上向董事會及審核委員會表明吾等亦未能就該等出售安排與買方會面，而管理層未能就該等出售的商業實質及理據(包括但不限於出售代價的合理性)向吾等提供令人信納的解釋或足夠證明。

5. 重新指定已收墊款所得款項為其他應付款項

於截至二零一四年十二月三十一日止年度，根據 貴集團、若干已收取墊款所得款項的原訂約方與若干指稱第三方訂立的三方協議，貴集團重新指定若干原本入賬為應付原訂約方款項的已收取墊款所得款項人民幣760,824,000元為應付該等指稱第三方的其他應付款項。吾等已於該會議上向董事會及審核委員會表明，管理層未能向吾等提供此交易理由及實質的解釋，而吾等未能取得令人信納的確認回覆，亦未能安排與原訂約方及指稱第三方就該三方協議進行會面。

除上述吾等相信應為調查主體的事宜外，吾等亦已於該會議上就下列吾等認為可能會對吾等就二零一四年財務報表的審核造成重大影響的未決事項進行溝通：

1. 物業項目的鎖定

自二零一四年十二月起，貴集團被鎖定為預售項下物業項目的若干未售單位之買賣協議作出處理及備案（「**鎖定**」），被限制為若干已落成物業項目的未售單位及持作租用及自用物業的任何轉讓或質押登記或備案（「**限制**」），被拒絕受理在若干開發中物業的不同開發階段中必要的執照、證明書、許可證、批文、登記及備案的任何常規申請（「**拒絕**」），或被相關政府機關暫停處理若干建設項目所有與規劃相關及國有土地相關的申請及批准程序（「**暫停**」），此外，中國的若干商業銀行暫停向貴集團幾乎所有物業的買方發放個人房屋貸款，包括該等受鎖定、限制、拒絕及暫停影響的物業（所有該等事件及情況統稱為「**業務中斷事件**」）。業務中斷事件嚴重影響貴集團於其正常業務過程中出售及出租物業的能力。

貴集團上述受影響的物業項目價值合共人民幣22,701,104,000元（附註：根據該會議後管理層提供的資料，其後發現為「人民幣31,597,319,000元」），包括物業及設備、投資物業、土地使用權、發展中物業、持作銷售的已落成物業、收購土地按金及擬發展項目預付款項。除此之外，貴集團於截至二零一四年十二月三十一日止年度確認來自銷售受業務中斷事件影響的已落成物業的收益及毛利為人民幣1,983,912,000元及人民幣577,643,000元（附註：根據該會議後管理層提供的資料，其後發現為「人民幣570,155,000元」），而同日相應的未收取應收賬款為人民幣595,235,000元（附註：根據該會議後管理層提供的資料，其後發現為「人民幣288,876,000元」）。該等資產於二零一四年財務報表並無錄得減值撥備。

於該會議日期，儘管貴集團獲悉，根據相關中國機關的網站顯示的公開可得資料，若干預售物業項目單位的鎖定及若干已落成物業項目的所有未售單位以及持作出租及自用的物業的限制已解除，該等物業項目仍遭受地方中國法院就下文所述由債權人提呈的申請施加的查封令所規限，因此未能出售。貴集團並無收到來自相關中國機關有關部分解除鎖定及限制的任何通知。透過閱覽貴公司刊發的相關公告，吾等獲悉該等業務中斷事件有所更新，然而直至本函件日期，吾等尚未獲提供詳情，亦未能與該等業務中斷事件有關的有關訂約方進行溝通。

2. 有關持續經營之多項不明朗因素

根據 貴集團的未經審核管理賬目，其於截至二零一四年十二月三十一日止年度錄得重大虧損淨額及重大經營現金流出淨額。此外，於二零一四年十二月三十一日， 貴集團若干流動及非流動借款已違約，乃由於違反貸款協議的限制性契諾，或 貴集團未能償還貸款本金及利息。再者，於該會議日期， 貴集團深受業務中斷事件的影響，未能在正常業務過程中出售及租出大多數物業。再者，於該會議日期， 貴集團收到多項由 貴集團債權人向中國法院就根據中國境內貸款協議對 貴集團的資產保全提出的申請（「申請」）。

因此，於二零一四年十二月三十一日後及直至該會議日期， 貴集團的若干現金、物業及設備、土地使用權、投資物業、持作銷售物業及發展中物業已被凍結， 貴集團因而未能轉讓或抵押該等資產，而若相關法院決定行使其權力，部分相同類別的資產可能受到相同限制。所有該等條件顯示存在重大不明朗因素可能會對 貴集團能否繼續持續經營產生重大疑問。透過閱覽 貴公司的相關公告，吾等獲悉該等條件及事件有所更新，然而直至本函件日期，吾等尚未獲提供詳情，亦未能與該等條件及事件有關的有關訂約方進行溝通。

該會議期間，董事會表示彼等將跟進上述事項（統稱為「重大報告事項」），並將向吾等提供進一步佐證或解釋（如有）。該會議過後，吾等的實地審核工作自二零一五年四月末起暫停，而吾等直至本函件日期為止尚未重啟實地審核工作。於該會議後，吾等多次與董事會進行溝通，以了解董事會對上述事項的跟進行動。然而，直至本函件日期尚未取得重大最新資料。

再者，吾等自 貴公司日期為二零一五年四月二十九日的公告所悉， 貴公司已成立由 貴公司獨立非執行董事張儀昭先生（「張先生」）及饒永先生（「饒先生」）所組成的獨立委員會（「獨立委員會」）以領導調查。吾等於二零一五年五月七日與董事會溝通，重申吾等作為 貴公司的核數師，需評估獲委任進行調查的獨立專業顧問的能力、客觀性及獨立性；亦需信納調查範圍及程序是否充足。吾等將依賴調查結果作為審核二零一四年財務報表的重大憑證，而該等調查結果可能對由吾等進行的額外審核程序的性質、時間及內容造成重大影響。吾等多次與董事會及獨立委員會進行溝通，表示吾等需參與制訂調查範圍，並需於調查進行期間獲提供及告知最新狀況。

於二零一五年六月，吾等注意到獨立委員會已委聘法律顧問（「法律顧問」），以向獨立委員會提出建議及領導調查。吾等亦自 貴公司日期為二零一五年十月二十九日的公告注意到，獨立委員會已委託富事高諮詢有限公司（「富事高」）就調查提供協助。吾等一再要求獨立委員會、富事高與吾等舉行會議，以討論調查範圍及狀況。直至本函件日期，吾等並無參與制訂調查範圍，亦無獲告知調查的最新情況。

於二零一六年五月十九日，吾等與獨立委員會及法律顧問舉行另外一次會議，以討論調查狀況。吾等明白富事高尚未完成調查，惟會議期間並無向吾等提供有關調查範圍及狀況的詳情。因此，會議期間吾等要求與富事高會面以進一步了解調查範圍及狀況。

於二零一六年五月三十日，吾等獲董事會告知達成由香港聯合交易所有限公司施加的復牌條件的時間表，其中一項條件為於指定日期或之前公佈及刊發 貴集團截至二零一四年十二月三十一日止年度的財務業績。因此，董事會要求吾等於二零一六年九月或之前完成審核二零一四年財務報表。

於二零一六年六月十七日，吾等以書面形式與董事會溝通，乃由於吾等尚未參與制訂調查範圍，亦不知調查的最新狀況，因此吾等目前未能評估調查結果的相關審核影響，亦未能決定將需執行何種額外審核程序(如有)及完成該等程序的時間。在該等情況下，吾等因而無法承諾跟從董事會設立的時間表完成二零一四年財務報表的審核工作。

於二零一六年六月二十日，吾等獲董事會告知，由於吾等無法承諾跟從董事會設立的時間表完成二零一四年財務報表的審核工作， 貴公司擬終止與吾等之間的核數師關係。由於吾等未能獲得令人信納的解釋及證據以佐證或更新本函件所述的重大報告事項，且未能履行吾等認為就審核 貴公司二零一四年財務報表而言屬必要的額外審核程序(包括評估調查範圍及結果)，因此吾等與董事會協定終止審核關係。」

本公司乃根據開曼群島法律註冊成立，而據董事會所知，開曼群島法律並無規定辭任之核數師確認是否有任何有關其辭任而其認為須提請本公司成員及債權人垂注的情況。因此，羅兵咸永道並無根據上市規則第13.51(4)條作出有關確認。

委任核數師

致同(香港)會計師事務所有限公司獲委任為本公司新核數師，自二零一六年六月二十四日起生效，以填補羅兵咸永道辭任後之臨時空缺，任期直至本公司來屆股東週年大會結束為止。

暫停買賣

應本公司的要求，本公司股份(「股份」)已自二零一五年三月三十一日上午九時正起在香港聯合交易所有限公司暫停買賣。股份將繼續暫停買賣，直至另行通知為止。

承董事會命
佳兆業集團控股有限公司
主席兼執行董事
郭英成

二零一六年七月十五日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、鄭毅先生、喻建清先生及雷富貴先生；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