

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
收購大連市的物業**

本公司欣然宣佈，賣方與買方於二零一一年三月十七日就建議收購事項訂立該協議，總代價為人民幣650,000,000元(相等於約770,416,000港元)(可予調整)。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

由於其中一項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，建議收購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守其所載的通知及公告規定。

收購事項的背景資料

本公司欣然宣佈，經公平磋商後，賣方與買方就建議收購事項訂立該協議，總代價為人民幣650,000,000元(相等於約770,416,000港元)(可予調整)。訂立該協議構成上市規則第14章項下的本公司須予披露交易。

* 僅供識別

該協議

日期

二零一一年三月十七日

訂約方

(1) 買方： 佳兆業集團有限公司

(2) 賣方： 大連海昌商城；及

大連海昌集團

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

該物業

大連海昌商城為合法擁有位於中國遼寧省大連市中山區用地面積約為15,954.9平方米的土地(土地註冊編號為011368483)。該土地已獲批准作商業用途。根據該協議，大連海昌商城已同意出售而買方已同意收購該土地連同建於其上的樓宇(不包括建築面積約為813.93平方米的七個商舖單位)。

代價

建議收購事項的總代價為人民幣650,000,000元(相等於約770,416,000港元)(可予調整)，將由買方及／或其指定人以下列方式償付：

- (i) 簽署該協議後的三個工作日內，買方須支付首期付款人民幣20,000,000元(相等於約23,705,000港元)，即保證金(「保證金」)以結付全部或部分物業管理費(定義見下文)；及倘買方應支付的物業管理費少於保證金，保證金的餘額將用於支付代價一部份；及
- (ii) 於生效日期(定義見下文)內18個月(可再延長六個月)及不遲於該物業完成轉讓予買方及／或其指定人後的一個月內，買方及／或其指定人須完成支付代價之剩餘部分(並受限於其他可能按該協議各方所約定須由買方及／或其指定人支付之其他保證金)。

倘樓宇於完成時其實際建築面積低於該協議內所訂明，代價可能須按該協議所載方式作出下調。

代價乃經各方公平磋商後釐定，當中已考慮目前市況、該物業的地理位置、開發成本及開發潛力。代價將以本集團的內部資金來源結付。

董事會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。

物業管理費

於取得竣工驗收備案表(定義見下文)及直至該物業於約定時間內完成轉讓予買方及／或其指定人期間，買方及／或其指定人應當向大連海昌商城繳納物業管理費每年人民幣43,380,000元(相等於約51,416,000港元)〔物業管理費〕。保證金將用於支付該物業管理費。倘出現任何不足，買方及／或其指定人應按月支付相關費用的餘額。倘出現任何結餘，餘額將用作代價的一部分。

賣方須於下列時間向買方及／或其指定人交付該物業(按現況基準)以供經營及管理：(i)達成下文(a)及(b)先決條件後兩個營業日內；或(ii)倘賣方未能按時符合(a)及(b)先決條件，則於生效日期後十二個營業日內(或該協議各方約定的較後日期)。收到該物業的擁有權後，買方及／或其指定人有權佔用該物業、經營、管理、使用及租賃該物業、享有經營該物業所得收入及須承擔因有關經營而產生的負債。

先決條件

該協議將於簽署後及繳納保證金(「生效日期」)時生效。

建議收購事項須待(其中包括)下列條件獲達致及／或豁免時，方告完成：

- (a) 於生效日期後10個營業日內賣方完全支付該物業的土地餘款(可按該協議各方約定而延長)；
- (b) 於生效日期後10個營業日內賣方解除與該物業三個商舖單位有關各方訂立的合約，收回該等商舖單位，以及支付任何補償(可按該協議各方約定而延長)；
- (c) 於生效日期後六個月內賣方完全結付與該物業有關的任何未支付建設款項及貸款；
- (d) 於生效日期後25個營業日內賣方取得該物業相關竣工驗收備案表(「竣工驗收備案表」)；

- (e) 於生效日期後六個月內賣方取得由大連市人民政府撤銷其收回與土地相關的土地使用權的決定；及
- (f) 完成將該物業轉讓至買方及／或其指定人前，賣方解除就款項人民幣520,000,000元(相等於約616,333,000港元)(大連海昌集團為債務人)而對該物業作出的以大連銀行為受益人的質押及／或抵押。

買方及／或其指定人有權豁免上述先決條件。買方有權於生效日期後第六個月起計十二個月(可進一步延長六個月)內完成建議收購事項。

倘若賣方未能轉讓該物業予買方及／或其指定人(因買方及／或其指定人違責或不可抗力理由以外的原因)，賣方將向買方及／或其指定人支付相等於該代價20%的金額作為賠償。此外，賣方須就買方及／或其指定人蒙受之任何損失，向買方及／或其指定人支付進一步之賠償。

進行建議收購事項的理由

本公司主要在中國從事房地產開發。透過在中國其他房地產市場尋求發展機會，建議收購事項能配合本公司的增長策略。董事認為建議收購事項將讓本集團進一步分散其地域覆蓋及項目組合，以及參與中國遼寧省大連市的房地產發展業務。董事對大連市的房地產市場的前景充滿信心，預期日後有持續的增長潛力。

董事會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、買方及賣方的資料

本公司是珠江三角洲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。

買方乃於香港註冊成立的公司，是本公司的間接全資附屬公司。其為投資控股公司。

大連海昌商城是一家在中國成立的公司，為大連海昌集團的附屬公司。其主要從事房地產開發業務。

大連海昌集團是一家在中國成立的公司。其主要從事油品貿易、運輸及代理、房地產及商務旅遊業務。

上市規則的涵義

由於規模測試計算中其中一項相關百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，建議收購事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守其所載的通知及公告規定。

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	買方與賣方於二零一一年三月十七日就建議收購事項訂立的協議
「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	買方根據該協議就建議收購事項須向賣方支付的為數人民幣650,000,000元(相等於約770,416,000港元)(可予調整)
「大連海昌集團」	指	大連海昌集團有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司
「大連海昌商城」	指	大連海昌商城有限公司，根據中國法律成立的有限責任公司，為大連海昌集團的附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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	位於中國遼寧省大連市中山區的土地(土地註冊編號為011368483)

「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
「該物業」	指	土地連同建於其上的樓宇及停車場，不包括建築面積約為813.98平方米的七個商舖單位
「建議收購事項」	指	買方根據該協議向賣方建議收購該物業的事宜
「買方」	指	佳兆業集團有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.10港元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	大連海昌集團及大連海昌商城
「%」	指	百分比

就本公告而言，貨幣換算所採用的匯率為人民幣0.8437元兌1港元(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、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，二零一一年三月十八日

於本公告日期，本公司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、黃傳奇博士及韓振捷先生；本公司獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及霍義禹先生。