

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)

主要交易及關連交易－
收購銷售權益及銷售貸款

本公司獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

買賣協議

董事會謹此宣佈，於二零二一年三月二十五日(交易時段後)，賣方、本公司及擔保人訂立買賣協議，內容有關收購事項。根據買賣協議的條款及條件，

- (a) 賣方A有條件同意出售，而本公司有條件同意收購(i)銷售權益A，即於本公告日期及於完成時目標公司A的100%股權；及(ii)銷售貸款A；
- (b) 賣方B有條件同意出售，而本公司有條件同意收購(i)銷售權益B，即於本公告日期及於完成時目標公司B的100%股權；及(ii)銷售貸款B；及
- (c) 賣方C有條件同意出售，而本公司有條件同意收購銷售貸款C，

上述各項概不附帶一切產權負擔、第三方權利，及連同其於完成時所附帶的所有權利及利益。

收購事項的總代價為人民幣13,000,000,000元(相當於約15,520,535,000港元)，並將由本集團內部資源(包括本公司將予進行的股本融資及／或集資活動)及金融機構可能提供的貸款撥付。本公司擬於完成時提名一間於英屬處女群島註冊成立的附屬公司承接銷售權益A、銷售權益B、銷售貸款A及銷售貸款B，以及一間於中國成立的附屬公司承接銷售貸款C。

目標公司A為一間於香港註冊成立的有限公司。目標公司B為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司A及目標公司B主要從事投資控股。於本公告日期及於完成時，目標公司A及目標公司B透過世紀協潤合共間接持有目標公司C的96.8%股權。世紀協潤為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。賣方C擁有目標公司C的餘下3.2%股權的權益。

目標公司C為於中國成立的有限公司，主要從事開發、持有、銷售及出租物業業務。於本公告日期，目標公司C正於中國北京運作一項房地產項目(耀輝國際城項目)。該項目已興建的該等物業位於中國北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角。耀輝國際城項目涵蓋約26,812平方米的建設用地面積，該等物業涵蓋約201,601平方米的總建築面積。該等物業包括商務公寓、住宅、零售、酒店、公共設施及停車位等。獨立估值師按收益資本化及直接比較法對該等物業所進行的初步估值於二零二零年十二月三十一日約為人民幣18,600,000,000元(相當於約22,200,000,000港元)。

上市規則的涵義

主要交易

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易。

關連交易

於本公告日期，董事會主席兼執行董事及主要股東郭英成先生為賣方的最終實益擁有人或實際控制人。根據上市規則第14A章，賣方A、賣方B及賣方C(為郭英成先生的聯繫人)各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易。

故此，收購事項須遵守上市規則第14A章及(如適用)第14章規定的公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生組成的獨立董事委員會已告成立，經考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

本公司已委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，以就收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將予召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。於本公告日期，(i)大昌持有708,033,378股股份，佔本公司已發行股本總數約11.54%；(ii)大豐持有843,065,378股股份，佔本公司已發行股本總數約13.74%；(iii)大正持有843,065,377股股份，佔本公司已發行股本總數約13.74%；(iv)生命人壽持有649,700,957股股份，佔本公司已發行股本總數約10.59%；及(v)富德資源持有887,995,149股股份，佔本公司已發行股本總數約14.47%。大昌由郭英成先生(即擔保人)全資擁有，而大正由郭英智先生(郭英成先生的兄弟)全資擁有。大豐由擔保人為其家屬利益而設立的家族信託實益擁有100%。因此，大昌、大豐及大正各自為郭英成先生的聯繫人。富德資源由生命人壽全資擁有，因此為生命人壽的聯繫人。

郭英成先生因與賣方有關係及為買賣協議的訂約方之一，被視為於收購事項中擁有重大權益。部分總代價將由郭英成先生、賣方的最終實益擁有人或實際控制人動用作償還其及／其所控制的公司應付生命人壽及／或其所控制公司的貸款。因此，郭英成先生、生命人壽及彼等各自的聯繫人須就批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會提呈的決議案放棄投票。就董事所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東須就批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會提呈的決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)有關買賣協議及收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告的通函將寄發予股東。本公司預期需要額外時間編製相關資料，以供載入通函，因此，通函將於二零二一年五月二十八日或之前寄發予股東。

收購事項的完成須待(其中包括)完全解除目標集團的全部相關股權權益及資產的抵押(如有)後,方可作實。因此,於完成後,本集團須收購銷售權益及銷售貸款,且不附帶任何產權負擔及第三方權利,並連同於完成時所附帶之一切權利及利益。收購事項的完成須待買賣協議載列的先決條件獲達成(或獲豁免)後,方可作實,因此未必會進行,本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

緒言

董事會謹此宣佈,於二零二一年三月二十五日(交易時段後),賣方、本公司及擔保人訂立買賣協議,內容有關收購事項。

買賣協議

買賣協議的主要條款載列如下:

日期

二零二一年三月二十五日

訂約方

- 賣方:**
- (a) 賣方A:高捷投資有限公司,一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司,其(i)由擔保人最終實益擁有100%;及(ii)主要從事投資控股;
 - (b) 賣方B:昇晴投資有限公司,一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司,其(i)由擔保人最終及實益擁有100%;及(ii)主要從事投資控股;及
 - (c) 賣方C:北京誠義豪泰投資管理有限公司,一間於中國成立的有限責任公司,其主要從事投資管理及諮詢。擔保人為賣方C的實際控制人。

買方: 本公司

擔保人: 郭英成先生(董事會主席兼執行董事,並為主要股東)。彼為一名商人。

擔保人作為買賣協議的訂約方之一，與賣方共同及個別就收購銷售權益及銷售貸款以及目標集團，於買賣協議作出保證、聲明及承諾。

將予收購的資產

根據買賣協議的條款及條件，

- (a) 賣方A有條件同意出售，而本公司有條件同意收購(i)銷售權益A，即於本公告日期及於完成時目標公司A的100%股權；及(ii)銷售貸款A；
- (b) 賣方B有條件同意出售，而本公司有條件同意收購(i)銷售權益B，即於本公告日期及於完成時目標公司B的100%股權；及(ii)銷售貸款B；及
- (c) 賣方C有條件同意出售，而本公司有條件同意收購銷售貸款C，

上述各項概不附帶一切產權負擔、第三方權利，及連同其於完成時所附帶的所有權利及利益。據董事所深知、盡悉及確信，隨後根據買賣協議出售銷售權益概無任何限制。

根據買賣協議，本公司可指定其他人士於完成時承接銷售權益A、銷售權益B、銷售貸款A及銷售貸款B。本公司亦可根據買賣協議的條款及條件，指定合資格人士，即其任何中國全資附屬公司，承接銷售貸款C。

本公司擬於完成時提名一間於英屬處女群島註冊成立的附屬公司承接銷售權益A、銷售權益B、銷售貸款A及銷售貸款B，以及一間於中國成立的附屬公司承接銷售貸款C。

買賣協議的條款列明，除非同時完成收購所有銷售權益及所有銷售貸款，否則本公司並無責任繼續進行至完成。

代價

收購事項的總代價為人民幣13,000,000,000元(相當於約15,520,535,000港元)，其中包括：

- (a) 銷售權益A及銷售貸款A的總購買價：人民幣4,461,866,775元(相當於約5,326,966,000港元)(「代價A」)(附註a及d)；
- (b) 銷售權益B及銷售貸款B的總購買價：人民幣4,969,261,475元(相當於約5,932,738,000港元)(「代價B」)(附註b及d)；及

- (c) 銷售貸款C的購買價：人民幣3,568,871,750元(相當於約4,260,831,000港元) (「代價C」)(附註c)。

附註：

- a. 在下文所述的規限下，銷售貸款A的購買價為於完成日期銷售貸款A的面值之人民幣等值，而銷售權益A的購買價為代價A減去銷售貸款A的購買價。
- b. 在下文所述的規限下，銷售貸款B的購買價為於完成日期銷售貸款B的面值之人民幣等值，而銷售權益B的購買價為代價B減去銷售貸款B的購買價。
- c. 買賣協議的條款列明，銷售貸款C的金額於待完成期間不應被減少。於二零二零年六月三十日，銷售貸款C的未經審核金額為人民幣3,568,871,750元(相當於約4,260,831,000港元)，免息，僅供參考之用。
- d. 為計算銷售貸款A及銷售貸款B面值的人民幣代價，銷售貸款A及銷售貸款B的港幣兌人民幣匯率將根據緊接完成日期前的工作日中國人民銀行公佈的匯率中間價而定。

在遵守適用法律及法規前提下，買賣協議的訂約方同意，倘該等任何銷售貸款A或銷售貸款B的金額(即於完成日期各自的面值)分別超出代價A或代價B(視情況而定)，(i)銷售權益A或銷售權益B的購買價(視情況而定)將被視為零；(ii)銷售貸款A或銷售貸款B的購買價(視情況而定)將分別被視為代價A或代價B(視情況而定)；及(iii)概不得對總代價作出調整。

在符合適用法律及法規的情況下，本集團須按下列方式以現金支付總代價予賣方(或其指定人士)：

- (a) 代價A：
- (i) 金額人民幣473,100,000元(相當於約564,828,000港元)(或其等值外幣)(「按金A」)須於買賣協議日期後10個營業日內由本集團釐定的任何時間支付予賣方A(或其指定的人士)作為可退還按金；
 - (ii) 金額人民幣3,515,666,775元(相當於約4,197,310,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後10個營業日內由本集團釐定的任何時間支付予賣方A(或其指定的人士)作為第一期付款；及
 - (iii) 代價A的結餘人民幣473,100,000元(相當於約564,828,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後一年內由本集團釐定的任何時間支付予賣方A(或其指定的人士)作為最後一期付款；

- (b) 代價B：
- (i) 金額人民幣526,900,000元(相當於約629,059,000港元)(或其等值外幣)(「**按金B**」, 連同按金A統稱「**按金**」)須於買賣協議日期後10個營業日內由本集團釐定的任何時間支付予賣方B(或其指定的人士)作為可退還按金；
 - (ii) 金額人民幣3,915,461,475元(相當於約4,674,620,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後10個營業日內由本集團釐定的任何時間支付予賣方B(或其指定的人士)作為第一期付款；及
 - (iii) 代價B的結餘人民幣526,900,000元(相當於約629,059,000港元)(或其等值外幣)須於完成日期後一年內由本集團釐定的任何時間支付予賣方B(或其指定的人士)作為最後一期付款；及
- (c) 代價C： 人民幣3,568,871,750元(相當於約4,260,831,000港元)須於完成日期後10個營業日內由本集團釐定的任何時間由本公司指定的合資格人士悉數支付予賣方C(或其指定的人士)。

支付總代價的人民幣與外幣的匯率將根據緊接付款日期前的營業日中國人民銀行公佈的即日人民幣與外幣的匯率中間價而定。

總代價將由本集團內部資源(包括本公司將予進行的股本融資及/ 或集資活動)及金融機構可能提供的貸款撥付。

總代價乃由賣方及本集團經公平磋商後按正常商業條款釐定, 並計及(其中包括)(i)由獨立物業估值師第一太平戴維斯估值及專業顧問有限公司(「**獨立估值師**」)根據收益資本化及直接比較法對該等物業於二零二零年十二月三十一日的初步估值約人民幣18,600,000,000元(相當於約22,200,000,000港元)；(ii)目標集團及目標集團所從事的行業的未來業務前景；及(iii)下文「進行收購事項的原因及裨益」一節所述收購事項的其他理由及裨益。

獨立估值師按收益資本化及直接比較法對該等物業所進行於二零二零年十二月三十一日的初步估值約為人民幣18,600,000,000元(相當於約22,200,000,000港元)。

董事(不包括獨立非執行董事,彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為,總代價乃屬公平合理,並符合本集團及股東的整體利益。

擔保人及/或其控制的公司產生於目標集團的投資成本約為人民幣6,766,150,000元(相當於約8,078,020,000港元)。

據董事所深知、盡悉及確信,部分總代價將由擔保人(即賣方的最終實益擁有人或實際控制人)用作向生命人壽(為主要股東)及/或由其控制的公司償還其本身及/或其所控制公司結欠的貸款。

先決條件

完成須待下列先決條件獲達成或(倘適用)豁免後,方告完成:

- (1) 賣方各自己分別就買賣銷售權益A及銷售權益B及/或銷售貸款A、銷售貸款B或銷售貸款C(視情況而定)取得所有必要同意、批准、豁免及授權,並訂立及簽立買賣協議,且有關同意、批准、豁免及授權於完成時或於完成前並無被撤回;
- (2) 就買賣協議及其項下擬進行交易而言,本公司已遵守上市規則所載的所有規定,包括(但不限於)股東(根據上市規則或其他適用規則毋須就此放棄投票的股東)於本公司股東大會上通過有關決議案,以批准買賣協議及其項下擬進行交易;
- (3) 本公司已完成對目標集團及其業務、資產、負債、活動、經營、前景及本公司、其代理人或專業顧問認為屬必要及適宜的其他方面進行盡職調查,包括但不限於法律、會計、財務、業務、經營及本公司可能認為必要的其他方面;
- (4) 目標集團概無出現任何重大不利影響(或變動);

- (5) 自買賣協議日期起直至完成日期，賣方及擔保人各自已遵守買賣協議項下須於完成日期或之前履行的所有承諾及義務，且賣方及擔保人作出的保證、聲明及承諾須於所有方面仍為正確、準確及並無誤導成份；概無任何情況構成或可能構成違反該等保證、聲明及承諾，亦無任何有關賣方及擔保人以及目標集團的情況、事實或狀況構成或可能構成違反該等保證、聲明及承諾；及
- (6) 針對目標公司A、目標公司B及世紀協潤全部股權，以及世紀協潤直接持有的目標公司C的96.8%股權及目標集團的資產的抵押(如有)於完成前已經完全解除。

賣方及擔保人須作出最大努力，促使達成所有先決條件(惟上文第(2)段所述的先決條件除外)。

本公司有權隨時以書面形式通知賣方豁免任何上述條件(惟上文第(1)、(2)及(6)段所載的先決條件除外，其不得獲豁免)，且有關豁免可能須受本公司施加的任何條款所規限。倘任何先決條件於截止日期下午四時正或之前未能獲達成或(倘適用)豁免，則買賣協議須予終止，惟有關保密性、成本開支及雜項事宜的若干條文除外，該等條文仍具十足效力及作用，且買賣協議的任何訂約方概不得對其他訂約方作出申索，惟有關對先前違反者作出的申索(如有)則除外。倘協議終止，賣方應在買賣協議終止日期起30個營業日內向本集團悉數退還按金。

於本公告日期，買賣協議項下的先決條件概未獲達成或豁免。

買賣協議亦載有有關聲明、保證及承諾的其他條文，其就此類性質的交易而言乃屬正常及慣常。

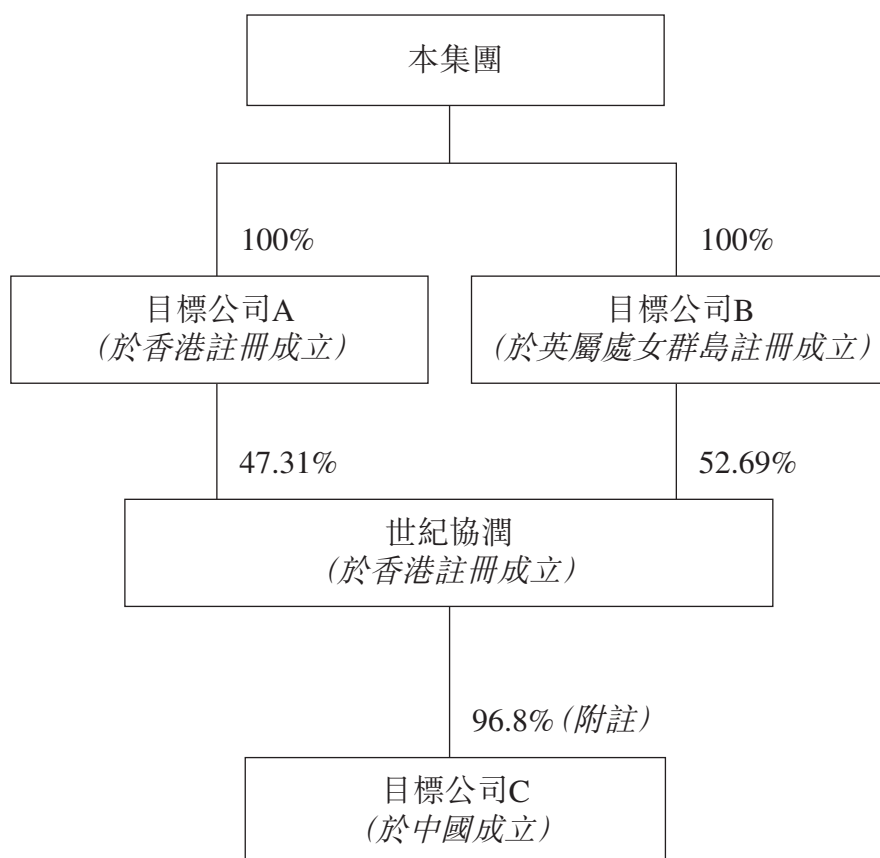
完成

待上文所載的所有先決條件獲達成或豁免(倘適用)後，完成將於完成日期落實。

待完成後，本集團將促使賣方及擔保人共同及個別承諾將促使目標公司C在符合適用法律法規前提下按相等於由賣方共同認可的代價轉讓或以其他方式處置保留部分A。就目標公司C實際收到的轉讓及/或以其他方式處置保留部分的所得款項(「保留部分代價」)，本集團應向賣方支付等額於保留部分代價減去目標公司C產生的相關稅項(包括但不限於轉讓保留部分所產生的稅項及因出售保留部分而產生的企業所得稅項)及其他相關費用所得差額的款項。

緊隨完成後目標集團的股權架構

於完成後目標集團實益擁有權的股權架構如下：



附註：緊隨完成後於目標公司C的餘下3.2%股權將繼續由擔保人最終及實益擁有。

完成時，目標集團各成員公司(目標公司C以外)將成為本公司的全資附屬公司，而目標公司C將成為本公司的非全資附屬公司。因此，目標集團的財務業績將於完成時併入本集團的業績。

目標集團資料

目標公司A為一間於香港註冊成立的有限公司。目標公司B為於英屬處女群島註冊成立的有限公司。目標公司A及目標公司B主要從事投資控股。於本公告日期及於完成時，目標公司A及目標公司B透過世紀協潤合共間接持有目標公司C的96.8%股權。世紀協潤為一間於香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。賣方C擁有目標公司C的餘下3.2%股權的權益。

目標公司C為於中國成立的有限公司，主要從事開發、持有以及銷售及出租物業業務。於本公告日期，目標公司C正於中國北京運作一項房地產項目(耀輝國際城項目)。該項目已興建的該等物業位於中國北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角。耀輝國際城項目涵蓋約26,812平方米的建設用地面積，該等物業涵蓋約201,601平方米的總建築面積。該等物業包括商務公寓、住宅、零售、酒店、公共設施及停車位等。

目標公司A、目標公司B及世紀協潤主要從事投資控股。以下載列摘錄自截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度目標公司A的未經審核財務報表及(視情況而定)目標公司B及其附屬公司的未經審核綜合財務報表的目標公司A及目標公司B收益以及除稅前及除稅後溢利：

目標公司A

	截至十二月三十一日止年度	
	二零一九年 約	二零二零年 約
收益	-	-
除稅前溢利	人民幣71,683,000元 (相當於約 85,581,000港元)	人民幣41,872,000元 (相當於約 49,990,000港元)
除稅後溢利	人民幣71,683,000元 (相當於約 85,581,000港元)	人民幣41,872,000元 (相當於約 49,990,000港元)

目標公司A於二零二零年十二月三十一日的未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣1,069,598,000元(相當於約1,276,979,000港元)及約為人民幣475,110,000元(相當於約567,228,000港元)。

目標公司B及其附屬公司

截至十二月三十一日止年度

二零一九年

二零二零年

約

約

收益	人民幣156,995,000元 (相當於約 187,434,000港元)	人民幣174,225,000元 (相當於約 208,005,000港元)
除稅前溢利	人民幣194,872,000元 (相當於約 232,655,000港元)	人民幣64,833,000元 (相當於約 77,403,000港元)
除稅後溢利	人民幣156,872,000元 (相當於約 187,287,000港元)	人民幣59,333,000元 (相當於約 70,837,000港元)

目標公司B及其附屬公司於二零二零年十二月三十一日的未經審核綜合資產總值及資產淨值分別約為人民幣8,925,988,000元(相當於約10,656,624,000港元)及約為人民幣2,562,349,000元(相當於約3,059,156,000港元)。

進行收購事項的原因及裨益

本公司為投資控股公司，而本集團主要從事中國物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務，以及戲院、百貨店及文化中心業務及水路客貨運業務。

本集團一直密切留意粵港澳大灣區、長江三角洲地區、京津冀地區、華中地區及華西地區的發展機遇。本集團一直於上海、北京等一線城市以及主要二線城市及其周邊區域探索業務發展機遇。該等物業位於北京中央商務區，地理位置優越，擁有周邊頂級設施及豪華景觀花園。此外，本公司認為，收購事項對本集團在北京的擴充具有重大戰略意義，與其近期在上海、廣州及深圳等一線城市的發展一致，符合其整體業務策略。隨著該等可售資源及北京優質投資物業的加入，促進了本集團的「深圳-北京雙總部」戰略，故收購事項亦具有重大戰略意義。位於北京核心中央商務區區域的黃金地段及優質物業將進一步提升本集團的品牌形象及聲譽。因此，經考慮近期中國物業市場及該等物業位置後，

本公司認為，收購事項對本集團而言具備投資潛力，可為股東帶來龐大回報，鞏固本集團於中國一線城市的市場地位。

本公司管理層認為，收購事項將為股東創造財務及策略價值。收購事項為本集團於一線城市補充即時可售資源提供了絕佳機會及時機，而我們亦不會面臨漫長的開發週期及重大風險。因此，本集團預期將於短期內確認耀輝國際城項目的收益及溢利。同時，該項目將為本集團帶來優質的經常性收入來源，並進一步豐富收入來源以支持本集團的長遠發展。

預期收購事項可即時及長期地透過溢利確認提高本集團的資產淨值。鑒於該等物業的質量及地點，董事會認為增長前景良好，以期透過充分釋出該等物業的價值，為股東帶來更多投資回報。

基於上文所述，董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後發表意見)認為，買賣協議及其項下擬進行的交易的條款乃一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事會主席兼執行董事及主要股東郭英成先生(即擔保人)為賣方的最終實益擁有人或實際控制人。因此，郭英成先生被視為於收購事項中擁有重大權益。此外，郭曉群先生(郭英成先生之子)為郭英成先生的聯繫人。陳少環女士為生命人壽向董事會提名的董事。郭英成先生、郭曉群先生及陳少環女士已於董事會會議上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易放棄投票。

上市規則的涵義

主要交易

由於收購事項的最高適用百分比率(定義見上市規則)高於25%但低於100%，根據上市規則第14章，收購事項構成本公司的主要交易。

關連交易

於本公告日期，董事會主席兼執行董事及主要股東郭英成先生為賣方的最終實益擁有人或實際控制人。根據上市規則第14A章，賣方A、賣方B及賣方C(為郭英成先生的聯繫人)各自為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司的關連交易。

故此，收購事項須遵守上市規則第14A章及(如適用)第14章規定的公告、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

一般事項

由全體獨立非執行董事饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生組成的獨立董事委員會已告成立，經考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。

本公司已委任紅日資本有限公司為獨立財務顧問，以就收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將予召開及舉行股東特別大會，以供獨立股東考慮並酌情批准(其中包括)收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易。於本公告日期，(i)大昌投資有限公司(「大昌」)持有708,033,378股股份，佔本公司已發行股本總數約11.54%；(ii)大豐投資有限公司(「大豐」)持有843,065,378股股份，佔本公司已發行股本總數約13.74%；(iii)大正投資有限公司(「大正」)持有843,065,377股股份，佔本公司已發行股本總數約13.74%；(iv)生命人壽持有649,700,957股股份，佔本公司已發行股本總數約10.59%；及(v)富德資源投資控股集團有限公司(「富德資源」)持有887,995,149股股份，佔本公司已發行股本總數約14.47%。大昌由郭英成先生(即擔保人)全資擁有，而大正由郭英智先生(郭英成先生的兄弟)全資擁有。大豐由擔保人為其家屬利益而設立的家族信託實益擁有100%。因此，大昌、大豐及大正各自為郭英成先生的聯繫人。富德資源由生命人壽全資擁有，因此為生命人壽的聯繫人。

誠如上文所述，郭英成先生因與賣方有關係及為買賣協議的訂約方之一，被視為於收購事項中擁有重大權益。部分總代價將由郭英成先生、賣方的最終實益擁有人或實際控制人動用作償還其及／其所控制的公司應付生命人壽及／或其控制公司的貸款。因此，郭英成先生、生命人壽及彼等聯繫人須就批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會提呈的決議案放棄投票。就董事所深知、盡悉及確信，除上文所披露者外，概無其他股東須就批准收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易於股東特別大會提呈的決議案放棄投票。

載有(其中包括)(i)有關買賣協議及收購事項的詳情；(ii)獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議函件；(iii)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(iv)召開股東特別大會通告的通函將寄發予股東。本公司預期需要額外時間編製相關資料，以供載入通函，因此，通函將於二零二一年五月二十八日或之前寄發予股東。

收購事項的完成須待(其中包括)完全解除目標集團的全部相關股權權益及資產的抵押(如有)後，方可作實。因此，於完成後，本集團須收購銷售權益及銷售貸款，且不附帶任何產權負擔及第三方權利，並連同於完成時所附帶之一切權利及利益。收購事項的完成須待買賣協議載列的先決條件獲達成(或獲豁免)後，方可作實，因此未必會進行，本公司股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞語具有下列涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議的條款及條件，(i)由本集團向賣方A收購銷售權益A及銷售貸款A；(ii)由本集團向賣方B收購銷售權益B及銷售貸款B；及(iii)由本集團向賣方C收購銷售貸款C
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「世紀協潤」	指	世紀協潤投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其由目標公司A及目標公司B合共全資擁有，並於本公告日期及完成時直接持有目標公司C的96.8%股權
「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獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1638)
「完成」	指	完成收購事項

「完成日期」	指	所有先決條件獲達成(僅可於完成後達成的先決條件除外)或獲豁免(如適用)後的第30個營業日(或賣方及本公司可能同意的其他日期),即完成落實當日
「關連人士」	指	具上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	召開及舉行股東特別大會以批准(其中包括)收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	董事會主席兼執行董事及主要股東郭英成先生
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	獨立董事委員會,由全體獨立非執行董事組成,為就收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司,根據證券及期貨條例(香港法例第571章)可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,就收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除於收購事項、買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益的股東以外的股東(即除了郭英成先生、生命人壽及彼等各自的聯繫人以外的股東)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「截止日期」	指	二零二一年七月三十一日(或賣方及本公司可能以書面同意的較後日期)
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣)
「該等物業」	指	房地產項目(即耀輝國際城項目)已興建的不動產(不包括保留部分及南區郵政局)，其位於中國北京市朝陽區西大望路與建國路交匯東南角，於本公告日期及完成時，由目標公司C全資擁有
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「保留部分」	指	保留部分A及保留部分B的統稱，其不構成該等物業的一部分，且不屬於收購事項
「保留部分A」	指	保留部分的一部分，包括總建築面積約23,366平方米的公寓、辦公室及商業以及51個停車位
「保留部分B」	指	保留部分的一部分，包括總建築面積約7,704平方米的公寓，於本公告日期受由目標公司C及其他第三方訂立商品房預售協議或根據法院裁判文書由目標公司C轉讓所有權所規限
「銷售權益A」	指	本集團根據買賣協議所收購目標公司A於本公告日期及完成時的100%股權
「銷售權益B」	指	本集團根據買賣協議所收購目標公司B於本公告日期及完成時的100%股權
「銷售權益」	指	銷售權益A及銷售權益B的統稱

「銷售貸款A」	指	目標公司A於完成時結欠賣方A的款項。於二零二零年六月三十日，銷售貸款A的未經審核金額為678,585,751港元，免息，僅供參考之用
「銷售貸款B」	指	目標公司B於完成時結欠賣方B的款項。於二零二零年六月三十日，銷售貸款B的未經審核金額為537,759,753港元，免息，僅供參考之用
「銷售貸款C」	指	為目標公司C於完成時結欠賣方C的款項。於二零二零年六月三十日，銷售貸款C的未經審核金額為人民幣3,568,871,750元(相當於約4,260,831,000港元)，免息，僅供參考之用
「銷售貸款」	指	銷售貸款A、銷售貸款B及銷售貸款C的統稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份的持有人
「生命人壽」	指	富德生命人壽保險股份有限公司，為主要股東，透過其本身及其聯繫人持有1,537,696,106股股份，於本公告日期，佔本公司已發行股本總數約25.06%
「買賣協議」	指	賣方、本公司及擔保人就收購事項訂立的日期二零二一年三月二十五日的有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司A」	指	泓達投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「目標公司B」	指	Logic Capital Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「目標公司C」	指	北京耀輝置業有限公司，於中國成立的有限責任公司

「目標集團」	指	目標公司A、目標公司B、目標公司C及世紀協潤的統稱
「總代價」	指	人民幣13,000,000,000元(相當於約15,520,535,000港元)，即本集團根據買賣協議的條款及條件，為收購事項向賣方支付的總代價
「賣方A」	指	高捷投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由擔保人最終實益擁有100%
「賣方B」	指	昇晴投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其由擔保人最終實益擁有100%
「賣方C」	指	北京誠義豪泰投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，其由擔保人實際控制
「賣方」	指	賣方A、賣方B及賣方C的統稱
「%」	指	百分比

就本公告而言，除另有指明外，所有以人民幣呈列的金額已根據人民幣0.8376元兌1.00港元的匯率折算為港元，並不代表任何人民幣或港元金額可以或已經按上述匯率或任何其他匯率於相關日期進行兌換。

代表董事會
 佳兆業集團控股有限公司
 主席兼執行董事
 郭英成

香港，二零二一年三月二十五日

於本公告日期，執行董事為郭英成先生、孫越南先生、麥帆先生、李海鳴先生及郭曉群先生；非執行董事為陳少環女士；獨立非執行董事為饒永先生、張儀昭先生及劉雪生先生。

* 僅供識別