

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

**ZALL卓尔发展**

**Zall Development (Cayman) Holding Co., Ltd.**

**卓爾發展(開曼)控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份編號：2098)

## 須予披露交易

董事會謹此宣佈，於二零一一年八月二十一日，(i)本公司全資附屬公司卓爾發展香港與晨凱控股就收購擁有目標公司48%股權的正安資產的全部已發行股本訂立正安收購協議；及(ii)本公司全資附屬公司卓爾發展武漢與惠譽房地產就收購目標公司3%股權訂立股權轉讓協議。收購完成後，卓爾發展香港及卓爾發展武漢將與惠譽房地產及晨凱控股訂立有關目標公司的合營協議。收購總代價為人民幣523,680,000元(約等於637,755,288港元)。

由於上市規則所載相關百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14.06條，按合併基準計算，收購及協議所涉交易屬於本公司須予披露交易。收購完成後，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司。

### 收購

#### 正安收購協議

日期：二零一一年八月二十一日

訂約方：

(a) 晨凱控股；及

(b) 卓爾發展香港

經董事作出一切合理查詢後，就其所知、得悉及確信，於本公告日期，晨凱控股及其相關最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司或各自相關的董事、主要行政人員或主要股東或相關聯繫人概無關連。

#### 所收購資產

根據正安收購協議，卓爾發展香港將向晨凱控股收購正安資產的全部已發行股本。正安資產擁有目標公司48%股權。

## 代價

根據正安收購協議，收購正安資產全部已發行股本的代價為人民幣519,790,000元(約等於633,017,914港元)，乃晨凱控股及卓爾發展香港經公平磋商並參考正安資產於二零一一年八月十五日的未經審核資產淨值約8,400,000美元(約等於65,520,000港元)及獨立估值師於二零一一年八月十五日對土地的估值人民幣1,000,000,000元而釐定。卓爾發展香港應付晨凱控股的代價將按以下方式支付：

- (i) 簽訂正安收購協議後3日內支付人民幣96,110,000元(約等於117,046,022港元)；
- (ii) 晨凱控股向卓爾發展香港完成轉讓正安資產全部已發行股本後3日內支付人民幣300,000,000元(約等於365,350,188港元)；及
- (iii) 惠譽房地產根據股權轉讓協議向卓爾發展武漢完成轉讓目標公司3%股權後3日內支付人民幣123,680,000元(約等於150,621,704港元)。

## 完成

正安收購協議須於(i)在正安資產股東名冊正式記錄晨凱控股向卓爾發展香港轉讓正安資產當時全部已發行股權及(ii)正式達成有關轉讓的所有法定要求時完成。

## 股權轉讓協議

日期： 二零一一年八月二十一日

訂約方：

(a) 惠譽房地產；及

(b) 卓爾發展武漢

經董事作出一切合理查詢後，就其所知、得悉及確信，於本公告日期，惠譽房地產及其相關最終實益擁有人為獨立第三方，與本公司或其任何附屬公司或各自相關的董事、主要行政人員或主要股東或相關聯繫人概無關連。

## 所收購資產

根據股權轉讓協議，卓爾發展武漢將向惠譽房地產收購目標公司的3%股權。

## 代價

根據股權轉讓協議，收購目標公司3%股權的代價為人民幣3,890,000元(約等於4,737,374港元)，乃惠譽房地產與卓爾發展武漢經公平磋商並參考目標公司於二零一一年八月十五日的未經審核資產淨值約人民幣110,832,946元(約等於134,976,126港元)及獨立估值師於二零一一年八月十五日對土地的估值人民幣1,000,000,000元而釐定。卓爾發展武漢應付惠譽房地產的代價須於簽訂股權轉讓協議後3日內支付。

完成

股權轉讓協議須於向有關中國部門完成惠譽房地產向卓爾武漢發展轉讓目標公司3%股權的登記手續後完成。收購完成後，卓爾發展香港及卓爾發展武漢將共同(間接及直接)擁有目標公司共51%股權，而目標公司將成為本公司的非全資附屬公司。

## 正安資產的資料

正安資產為於開曼群島註冊成立的有限投資控股公司。於本公告日期，正安資產擁有目標公司48%股權。

以下為根據按中國公認會計原則所編製截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度正安資產未經審核財務報表而定的正安資產財務資料概要：

	截至二零零九年 十二月三十一日 年度 千美元	截至二零一零年 十二月三十一日 年度 千美元
營業額	—	—
除稅前虧損	2	2
除稅後虧損	2	2
資產淨值	8,402	8,400

## 目標公司的資料

目標公司為在中國成立的有限公司，主要在中國從事物業發展及銷售，目前擁有位於中國武漢市江漢區新華路與建設大道交匯處，東臨民生銀行大廈，南連中國銀行大廈，西接新世界國貿中心和新世界百貨，北臨建設銀行大廈，總地盤面積約9,976.55平方米土地的土地使用權證，總規劃面積為97,203.09平方米，亦已取得規劃、建設及發展土地所需的全部許可及批文。

以下為根據按中國公認會計原則所編製截至二零零九年十二月三十一日及二零一零年十二月三十一日止年度目標公司未經審核財務報表而定的目標公司財務資料概要：

	截至二零零九年 十二月三十一日 年度 人民幣千元	截至二零一零年 十二月三十一日 年度 人民幣千元
營業額	—	—
除稅前虧損	554	4,462
除稅後虧損	554	4,462
資產淨值	56,867	52,405

### 合營協議

#### 合作

根據目標公司提供的資料，目標公司擁有位於中國武漢市江漢區新華路與建設大道交匯處總地盤面積約9,976.55平方米土地的土地使用權證，亦已取得規劃、建設及發展土地所需的全部許可及批文。

根據發展計劃，土地將重新發展成高檔商業樓宇。發展工程正在進行，預期於二零一三年完成。各訂約方將於收購完成後訂立合營協議，惠譽房地產、晨凱控股、卓爾發展香港及卓爾發展武漢將根據合營協議的條款，合作提升土地的發展。

#### 目標公司的董事會組成

目標公司將由其董事會管理。收購完成後，目標公司董事會將由5名成員組成，該等董事均由目標公司股東推選，而正安資產與卓爾發展武漢將可提名目標公司的3名董事，惠譽房地產則可提名目標公司的2名董事。

#### 合營公司的溢利分享

正安資產、卓爾發展武漢及惠譽房地產將根據分派時各自所持目標公司的股權比例分享及承擔目標公司的溢利與虧損。

## 轉讓目標公司股權的限制

對於合營協議訂約方向第三方轉讓目標公司股權，合營協議其他訂約方均有優先購買權，而向第三方提供的轉讓條款概不得較向合營協議其他訂約方所提供者優惠。

## 進行收購的理由

本公司為中國大型消費品批發商場及商業物業的發展商及營運商。

本公司可通過收購獲得該土地權益，亦可擴大本公司在武漢高端商業物業的市場佔有率，可配合本集團現時在武漢的業務，董事會相信收購為本公司帶來取得土地發展權的良機。董事會認為，收購可拓展本集團的收益來源及提高股東價值。

收購完成後，目標公司將在本公司財務報表視為附屬公司入賬，而其財務資料將綜合計入本公司的財務報表。

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議、收購及協議所涉交易均按一般商業條款進行，該等條款對本公司及股東均公平合理，而根據協議進行收購亦符合本公司及股東整體利益。收購的代價將以本集團內部資源支付。

## 上市規則的規定

由於上市規則所載相關百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第14.06條，按合併基準計算，收購及協議所涉交易屬於本公司須予披露交易。

## 一般資料

惠譽房地產為於中國成立的有限公司，主要在中國從事物業發展及銷售。於本公告日期，惠譽房地產擁有目標公司52%股權。

晨凱控股為於英屬處女群島成立的有限投資控股公司。於本公告日期，晨凱控股擁有正安資產全部已發行股本。

## 釋義

「收購」	指	(i)根據股權轉讓協議收購目標公司3%股權；及(ii)根據正安收購協議收購正安資產全部已發行股本；
「協議」	指	股權轉讓協議及正安收購協議；
「董事會」	指	本公司董事會；
「晨凱控股」	指	晨凱控股有限公司，於二零零七年八月十四日在英屬處女群島註冊成立的有限公司；

「本公司」	指	卓爾發展(開曼)控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份在聯交所主板上市；
「合作」	指	惠譽房地產、晨凱控股、卓爾發展香港與卓爾發展武漢根據合營協議合作管理目標公司；
「董事」	指	本公司董事；
「股權轉讓協議」	指	惠譽房地產及卓爾發展武漢於二零一一年八月二十一日所訂立有關收購目標公司3%股權的收購協議；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司，視乎文義所指不包括收購完成後的正安資產及目標公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「惠譽房地產」	指	惠譽房地產股份有限公司，於一九九九年八月四日在中國成立的有限公司；
「獨立第三方」	指	獨立而與本公司或其附屬公司的董事、主要行政人員、管理股東或主要股東或彼等各自聯繫人並無關連且並無一致行動的人士；
「合營協議」	指	收購完成時惠譽房地產、晨凱控股、卓爾發展香港與卓爾發展武漢所訂立有關合作的合營協議；
「土地」	指	位於中國武漢市江漢區新華路與建設大道交匯處總地盤面積約9,976.55平方米的土地；
「上市規則」	指	聯交所的證券上市規則；
「中國」	指	中華人民共和國；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	正安實業(武漢)有限公司，於一九九六年十月十八日在中國成立的有限公司；
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元；
「卓爾發展香港」	指	卓爾發展(香港)控股有限公司，於二零零三年三月二十五日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；

- 「卓爾發展武漢」 指 卓爾發展(武漢)有限公司，於一九九八年十月二十三日在中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司；
- 「正安資產」 指 正安資產(開曼群島)實業股份有限公司，於一九九七年十一月二十一日在開曼群島註冊成立的有限公司；及
- 「正安收購協議」 指 晨凱控股與卓爾發展香港於二零一一年八月二十一日所訂立有關收購正安資產全部已發行股本的收購協議

本公告內的人民幣金額已按1.00港元兌人民幣0.82113元的匯率換算為港元，惟僅供參考。

本公告內的美元金額已按1.00港元兌0.12821美元的匯率換算為港元，惟僅供參考。

承董事會命  
卓爾發展(開曼)控股有限公司  
主席  
閻志

香港，二零一一年八月二十一日

於本公告日期，本公司董事會成員包括執行董事閻志先生、崔錦鋒先生、方黎先生及王丹莉女士；非執行董事為傅高潮先生；以及獨立非執行董事為楊瓊珍女士、張家輝先生及彭池先生。