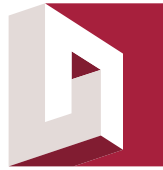


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Jiayuan International Group Limited **佳源國際控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2768)

須予披露交易

與

可能收購深圳市鼎曦房地產開發有限公司

有關的

投資框架協議

投資框架協議

董事會欣然宣佈，於2016年11月18日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方、擔保人及目標公司訂立投資框架協議，當中載列有關買賣該股權的主要條款，估計代價約為人民幣693,400,000元(相當於約780,900,000港元)，惟須待參照目標項目的最終可售建築面積及目標公司收購目標土地的土地使用權涉及的費用及開支而作出調整。

投資框架協議僅載列可能收購事項的主要條款，待圓滿完成初步盡職調查後，投資框架協議訂約方將訂立正式協議，載列可能收購事項的詳細條款及條件。

上市規則的涵義

由於與投資框架協議項下擬進行的可能收購事項有關的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，但低於25%，故此根據上市規則第14章，投資框架協議項下擬進行的可能收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則項下有關申報及公佈的規定。

倘經參考買方就可能收購事項應向賣方支付的最終代價而計算得出的代價比率超過25%，而因此根據上市規則第14章，投資框架協議項下擬進行的可能收購事項構成本公司的主要交易，本公司將根據上市規則遵守股東批准規定，並在實際可行的情況下儘快向股東寄發通函。明源投資目前持有本公司股份面值超過50%，持有人有權出席本公司股東大會並在會上表決。本公司將從明源投資獲取而明源投資已同意給予一項書面股東批准，批准投資框架協議項下擬進行的可能收購事項，因此，倘若可能收購事項構成上市規則第14章項下的主要交易，根據上市規則第14.44條，概毋須舉行股東大會以考慮投資框架協議項下擬進行的可能收購事項。

董事會謹此強調，倘本集團所進行的初步盡職調查結果不圓滿，投資框架協議可能會終止，且不會就可能收購事項訂立正式協議。因此，投資框架協議項下擬進行的交易可能會亦可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

緒言

董事會欣然宣佈，於2016年11月18日(交易時段後)，買方(本公司的間接全資附屬公司)與賣方、擔保人及目標公司訂立投資框架協議，當中載列有關買賣該股權的主要條款，估計代價約為人民幣693,400,000元(相當於約780,900,000港元)，惟須待參照目標項目的最終可售建築面積及目標公司收購目標土地的土地使用權涉及的費用及開支而作出調整。

投資框架協議

日期

2016年11月18日

訂約方

- (i) 本公司的間接全資附屬公司佳源(深圳)投資諮詢有限公司，作為買方
- (ii) 林俊成先生，乃賣方之一及擔保人之一

(iii) 鍾少偉先生，乃賣方之一及擔保人之一

(iv) 目標公司

(v) 春江廬山大酒店，乃擔保人之一

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，林俊成先生、鍾少偉先生、目標公司及春江廬山大酒店(及其最終實益擁有人)為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

標的事項

目標公司目前分別由林俊成先生及鍾少偉先生擁有40%及60%。可能收購事項完成後，目標公司將會作為本公司的全資附屬公司入賬。

目標公司現正根據一項以住戶／業主動遷方式進行的城市更新計劃，申請目標土地的土地使用權。春江廬山大酒店由林俊成先生擁有多數權益及控制。

盡職調查及押金

買方應於簽立投資框架協議日期起計10天內，完成對目標公司、目標土地及目標項目進行初步盡職調查。

買方倘不信納初步盡職調查結果，有權向其他訂約方發出書面通知單方面終止投資框架協議。

待圓滿完成初步盡職調查後，(i)訂約方將訂立正式協議，載列可能收購事項的詳細條款及條件；及(ii)買方應於簽立正式協議日期起計10個營業日內，將人民幣100,000,000元(相當於約112,600,000港元)的總額(「押金」)存入託管戶口。

倘若訂約方未有於正式協議草擬本傳閱日期起計五個營業日內訂立正式協議，而此並非因買方的過失導致，則賣方、目標公司及擔保人應向買方支付人民幣10,000,000元(相當於約11,300,000港元)的賠償金。

賣方承諾

賣方承諾：

- (i) 在獲付押金日期起計兩個月內，將會領取目標土地及目標項目的城市更新單元規劃及專項規劃公示的政府批文(「**城市更新批文**」)，並具下列最低規格(「**最低規格**」)(於城市更新批文最終確定)：
 - (a) 目標土地的佔地面積 ： 4,940平方米
 - (b) 建設佔地面積 ： 約4,900平方米
 - (c) 容積率 ： 9.3
 - (d) 總建築面積 ： 45,500平方米
 - (e) 額外建築面積 ： 7,350平方米
- (ii) 獲付押金日期起計兩個月內，將會完成目標土地的所有拆遷工程並就住戶／業主動遷完成賠償；及
- (iii) 領取城市更新批文後60天內，賣方將安排目標公司領取目標土地的城市更新規劃實施主體身份(「**實施主體確認書**」)。

倘於獲付押金日期起計兩個月內，賣方未有或未有安排目標公司領取城市更新批文，賣方應於獲付押金日期起至獲發城市更新批文日期(在任何情況下應於獲付押金日期起計三個月內獲發)止期間內，向買方支付對押金按年利率30%計算的利息。

倘賣方未有或未有安排目標公司：

- (a) 於獲付押金日期起計三個月內領取城市更新批文；
- (b) 領取最低規格的城市更新批文；
- (c) 按既定時間表履行上述第(ii)項賣方承諾；
- (d) 按既定時間表履行上述第(iii)項賣方承諾；或
- (e) 完成可能收購事項(而此乃因賣方的任何一方重大違反正式協議條款導致)，

則買方有權終止正式協議，而賣方應(i)償還及退回，並促使目標公司償還及退回買方就可能收購事項支付的所有款項以及對支付日期起至退回日期止期間按年利率30%計算的利息；(ii)向買方賠償因未有進行可能收購事項而直接或間接導致的任何虧損；及(iii)無條件地向買方轉讓全部已質押的該股權。

代價

根據投資框架協議，買方就可能收購事項應向賣方支付的代價，將參照目標項目的協定地價及可售建築面積並減去目標公司收購目標土地的土地使用權涉及的費用及開支計算。

可售建築面積及每平方米地價

買方估計，(i)根據(其中包括)佔地面積及容積率，相關政府當局批准的可售建築面積將約為32,900平方米，協定地價為每平方米人民幣31,000元(相當於約34,900港元)；及(ii)相關政府當局批授的額外可售建築面積將約為7,350平方米，協定地價為每平方米人民幣10,000元(相當於約11,300港元)。

因此，目標項目總可售建築面積估計為40,250平方米，估計總地價約為人民幣1,093,400,000元(相當於約1,231,400,000港元)。目標項目總可售建築面積應根據城市更新批文最終確定。

收購目標土地的土地使用權涉及的費用及開支

買方估計，目標公司收購目標土地的土地使用權涉及的費用及開支將約為人民幣400,000,000元(相當於約450,500,000港元)，包括但不限於(i)目標公司發生的所有負債及債務(包括現有銀行貸款及股東貸款)；(ii)目標公司的繳足註冊資本；(iii)實施主體確認書相關的費用及開支；(iv)目標土地住戶／業主動遷相關的費用及開支；及(v)目標公司應向國土當局支付的土地出讓金。

應向賣方支付的代價

在上文的前提下，買方就可能收購事項而應向賣方支付的代價估計約為人民幣693,400,000元(相當於約780,900,000港元)。

釐定基準

可能收購事項的代價，乃投資框架協議訂約方參照可比物業當前市價、目標項目的可售建築面積、目標項目的估計投資成本以及深圳市房地產市場動態後，公平磋商釐定。

資金來源

代價將以本集團的內部資源及銀行融資撥支。

付款時間表

代價應由買方根據下列時間表結付：

- (i) 存於託管戶口的押金，應於完成第一批轉讓以及已進行投資框架協議項下擬進行的有關委任目標公司董事及高級管理層的過渡安排後10個營業日內，轉至賣方指定的銀行戶口；
- (ii) 相當於代價的20%的金額應於完成第二批轉讓後10個營業日內，向賣方支付；
- (iii) 相當於代價的30%的金額應於完成第三批轉讓後10個營業日內向賣方支付；
- (iv) 相當於代價的30%的金額應於目標公司領取目標土地的土地使用權證後10個營業日內向賣方支付；及
- (v) 代價餘額應於目標項目竣工驗收及目標土地住戶／業主動遷完成後10個營業日內向賣方支付。

該股權的轉讓

該股權的轉讓將分下述三批進行：

- (i) 押金支付日期起計10個營業日內，賣方應(a)向買方轉讓該股權的20%，並以買方為受益人質押該股權的餘下80%；及(b)向相關政府當局完成辦理上述轉讓及質押該股權的登記事宜(「**第一批轉讓**」)；

- (ii) 目標公司領取城市更新批文及深圳市規劃委員會建築與環境藝術委員會批文後10個營業日內，賣方應(a)向買方轉讓該股權的40%，並為買方質押該股權的餘下40%；及(b)向相關政府當局完成辦理上述轉讓及質押該股權的登記事宜(「第二批轉讓」)；及
- (iii) 目標公司領取實施主體確認書後10個營業日內，賣方應(a)向買方轉讓該股權的餘下40%；及(b)向相關政府當局完成辦理上述轉讓該股權的登記事宜(「第三批轉讓」)。

擔保

賣方及春江廬山大酒店各自已就賣方及目標公司在投資框架協議及正式協議項下妥當準時履行責任的事宜，不可撤回地以買方為受益人提供共同及各別的無限擔保。

排他性

自簽立投資框架協議日期起至滿60個營業日止或至簽立正式協議日期(以較早者為準)止期間內，目標公司、賣方及擔保人不得與任何其他第三方訂立或進行與可能收購事項、目標公司、目標土地及／或目標項目有關的任何討論、磋商或協議。

有關各訂約方及交易標的事項的一般資料

本集團

本集團是發展成熟的物業開發商，在中國江蘇省開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。本集團的主要業務包括(i)開發及銷售住宅及商用物業；(ii)就開發安置房及開發或翻新其他類型物業、設施或基建，向政府機構提供開發服務；及(iii)出租本集團擁有或開發的商用物業。

買方

買方為本公司的間接全資附屬公司，為根據中國法律於2016年9月1日成立的有限責任公司，主要從事投資控股及諮詢服務。

賣方及擔保人

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，林俊成先生、鍾少偉先生、目標公司及春江廬山大酒店(及其最終實益擁有人)為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

目標公司目前分別由林俊成先生及鍾少偉先生擁有40%及60%。

春江廬山大酒店為根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事酒店管理及營運，由林俊成先生擁有多數權益及控制。

目標公司

目標公司為根據中國法律於2012年11月30日成立的有限責任公司，主要從事物業開發。

於本公告日期，目標公司註冊資本人民幣100,000,000元(相當於約112,600,000港元)，其中人民幣50,000,000元(相當於約56,300,000港元)已繳足。股權分別由林俊成先生及鍾少偉先生擁有40%及60%。

下表載列目標公司的財務資料，此乃摘錄自截至2014年及2015年12月31日止兩個年度的未經審核財務報表：

	截至12月31日止年度	
	2014年 人民幣元	2015年 人民幣元
除稅及非經常項目前的虧損淨額	669,000	448,000
除稅及非經常項目後的虧損淨額	669,000	448,000

於2014年及2015年12月31日，目標公司的未經審核資產淨值分別約為人民幣48,000,000元及人民幣47,500,000元。

目標土地及目標項目

目標土地(土地編號：H111-0014)乃位於中國廣東省深圳市羅湖區春風路與江北路交界、總佔地面積約4,940平方米的地塊，計劃用作住宅及商業發展(「目標項目」)。

進行可能收購事項的理由及裨益

本集團主要從事於住宅和商業項目之投資、發展及管理。

本集團認為，目標土地位於深圳市羅湖區的黃金地段，項目地理位置優越，鄰近地鐵站及口岸。區內配套設施成熟，銀行、醫院及學校等一應俱全。在住宅及商業物業發展存在巨大的潛力。本集團相信，可能收購事項提供一個極佳的投資機會，為本集團於深圳物業市場確立位置，同時可擴充集團的土地儲備，亦符合集團戰略及土地開發的商業原則。

董事(包括獨立非執行董事)認為投資框架協議的條款乃(i)經公平磋商釐定；及(ii)屬一般商業條款，公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

由於與投資框架協議項下擬進行的可能收購事項有關的其中一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)超過5%，但低於25%，故此根據上市規則第14章，投資框架協議項下擬進行的可能收購事項構成本公司的須予披露交易，並須遵守上市規則項下有關申報及公佈的規定。

倘經參考買方就可能收購事項應向賣方支付的最終代價而計算得出的代價比率超過25%，而因此根據上市規則第14章，投資框架協議項下擬進行的可能收購事項構成本公司的主要交易，本公司將根據上市規則遵守股東批准規定，並在實際可行的情況下儘快向股東寄發通函。明源投資目前持有本公司股份面值超過50%，持有人有權出席本公司股東大會並在會上表決。本公司將從明源投資獲取而明源投資已同意給予一項書面股東批准，批准投資框架協議項下擬進行的可能收購事項，因此，倘若可能收購事項構成上市規則第14章項下的主要交易，根據上市規則第14.44條，概毋須舉行股東大會以考慮投資框架協議項下擬進行的可能收購事項。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本集團任何成員公司與賣方或擔保人(及其最終實益擁有人(如有))於本公告日期前十二個月期間內概無進行根據上市規則第14.22條須連同可能收購事項被當作一系列交易及作為一項交易處理的其他交易。

董事會謹此強調，倘本集團所進行的初步盡職調查結果不圓滿，投資框架協議可能會終止，且不會就可能收購事項訂立正式協議。因此，投資框架協議項下擬進行的交易可能會亦可能不會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

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：

「第一批轉讓」	指	具有「投資框架協議－該股權的轉讓」一節賦予的涵義
「第二批轉讓」	指	具有「投資框架協議－該股權的轉讓」一節賦予的涵義
「第三批轉讓」	指	具有「投資框架協議－該股權的轉讓」一節賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國的銀行一般於其正常營業時間開放營業的任何日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「春江廬山大酒店」	指	深圳市春江廬山大酒店有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「本公司」	指	佳源國際控股有限公司，一家根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其股份在聯交所上市及買賣(股份代號：2768)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義，即沈天晴先生及明源投資
「押金」	指	具有「投資框架協議－盡職調查及押金」一節賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「該股權」	指	目標公司的全部股權
「正式協議」	指	投資框架協議各訂約方就可能收購事項而將予訂立的正式買賣協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	賣方及春江廬山大酒店
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「實施主體確認書」	指	具有「投資框架協議－賣方承諾」一節賦予的涵義
「投資框架協議」	指	買方、賣方、擔保人及目標公司就可能收購事項而於2016年11月18日訂立的具法律約束力的投資框架協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「明源投資」	指	明源集團投資有限公司，於2015年5月4日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由沈天晴先生全資擁有，乃控股股東之一

「最低規格」	指	具有「投資框架協議－賣方承諾」一節賦予的涵義
「可能收購事項」	指	買方根據投資框架協議向賣方可能收購該股權
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言(除另有指明外)，不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	佳源(深圳)投資諮詢有限公司，一家根據中國法律於2016年9月1日成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「目標公司」	指	深圳市鼎曦房地產開發有限公司，一家根據中國法律於2012年11月30日成立的有限責任公司
「目標土地」	指	位於中國廣東省深圳市羅湖區的一幅地塊，進一步資料載於「有關各訂約方及交易標的事項的一般資料－目標土地及目標項目」一節
「目標項目」	指	具有「有關各訂約方及交易標的事項的一般資料－目標土地及目標項目」一節賦予的涵義

「城市更新批文」	指	具有「投資框架協議－賣方承諾」一節賦予的涵義
「賣方」	指	林俊成先生及鍾少偉先生
「%」	指	百分比

就本公告而言及僅供說明用途，人民幣乃按人民幣1元：1.1262港元的匯率換算為港元。概不表示任何人民幣金額已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算。

承董事會命
佳源國際控股有限公司
主席
沈天晴

香港，2016年11月18日

於本公告日期，非執行董事為沈天晴先生；執行董事為黃福清先生、卓曉楠女士及王建鋒先生；及獨立非執行董事為戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生。