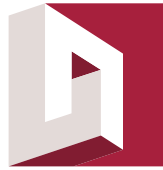


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

公告

須予披露交易

與揚州土地有關的 合作協議

與揚州土地有關的合作協議

於2016年4月13日，本公司的間接全資附屬公司南京港源與香江置業訂立合作協議，據此，各協議方同意實施下列其中一項交易架構：

- (i) 交易架構一—南京港源同意收購而香江置業同意出售香江中心的全部股權；或否則實施
- (ii) 交易架構二—南京港源同意收購而香江置業同意出售金鷹新城市的49%股權，

代價為人民幣765,950,000元(相當於約917,454,910港元)。

上市規則的涵義

由於與合作協議項下擬進行的收購事項有關之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，合作協議項下擬進行的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之規定。

背景

金鷹新城市為公開招標過程中標者，並獲授予揚州土地的國有土地使用權。揚州土地由地段號碼不同的兩幅地塊組成，分別為揚州土地一及揚州土地二。於本公告日期，金鷹新城市的註冊資本為人民幣800,000,000元(相當於約958,240,000港元)，當中已實繳人民幣730,000,000元(相當於約874,394,000港元)，金鷹新城市分別由金鷹國際及香江置業持有51%及49%。

根據金鷹國際、香江置業與金鷹新城市訂立的土地分割及開發協議：

- (i) 金鷹新城市已成立金鷹中心及香江中心，各自為金鷹新城市的全資附屬公司，以分別持有並開發揚州土地一及揚州土地二；
- (ii) 金鷹國際及香江置業同意，於金鷹中心及香江中心各自獲授揚州土地一及揚州土地二的國有土地使用權證(「授出土地使用權證」)後，彼等應盡力促使金鷹新城市於2016年4月15日之前轉讓(a)金鷹中心的全部股權予金鷹國際(持有揚州土地一)；及(b)香江中心的全部股權予香江置業(持有揚州土地二)；及
- (iii) 收購揚州土地一及揚州土地二的土地出讓金各自分別為人民幣719,650,000元(相當於約861,996,770港元)及人民幣722,950,000元(相當於約865,949,510港元)，應分別由金鷹國際及香江置業全數支付。

於本公告日期，金鷹國際已就揚州土地一全數支付土地出讓金，而香江置業已就揚州土地二支付部分土地出讓金，未償還的應付土地出讓金及相關稅項及附加費為人民幣366,475,000元(相當於約438,963,755港元)。

合作協議

交易事項

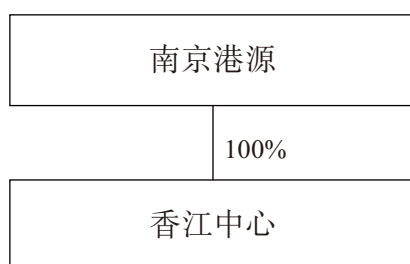
於2016年4月13日，本公司的間接全資附屬公司南京港源與香江置業訂立合作協議，據此，各協議方同意實施下列其中一項交易架構：

- (i) 交易架構一—南京港源同意收購而香江置業同意出售香江中心的全部股權（「交易架構一」）；或否則實施
- (ii) 交易架構二—南京港源同意收購而香江置業同意出售金鷹新城市的49%股權（「交易架構二」），（統稱為「交易架構」）。

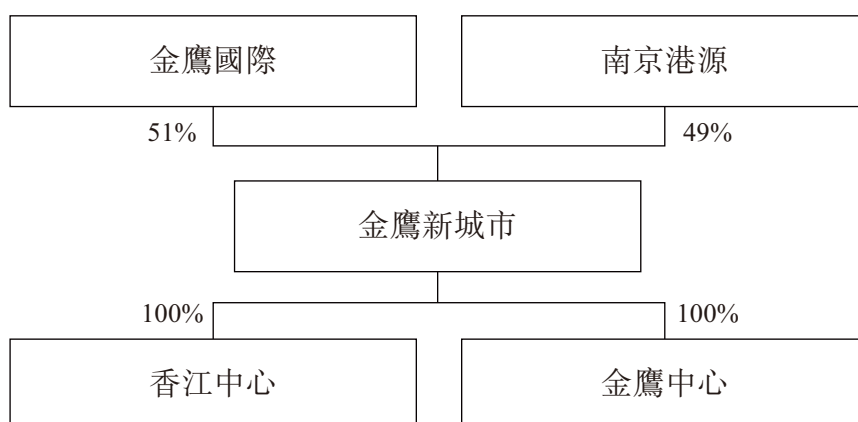
交易架構

下圖說明南京港源(i)在交易架構一項下的完成時，於香江中心的權益；及(ii)在交易架構二項下的完成時，於金鷹新城市、香江中心及金鷹中心的權益：

交易架構一



交易架構二



日期

2016年4月13日

協議方

- (i) 南京港源，為本公司的間接全資附屬公司
- (ii) 香江置業

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，香江置業及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

標的事項

交易架構一—收購香江中心之全部股權

根據合作協議，金鷹新城市轉讓香江中心全部股權予香江置業應於授出土地使用權證後60天內(或各協議方共同同意的其他日期)完成，惟南京港源須正式作出墊款。

於金鷹新城市成功轉讓香江中心全部股權予香江置業後，合作協議規定香江置業轉讓其於香江中心(持有揚州土地二)的全部股權予南京港源。

於完成後，香江中心將被視為本公司的全資附屬公司。

交易架構二—收購金鷹新城市之49%股權

倘金鷹新城市未能轉讓香江中心全部股權予香江置業，香江置業應轉讓其於金鷹新城市的49%股權予南京港源。

於相關時間，金鷹新城市分別持有金鷹中心(持有揚州土地一)及香江中心(持有揚州土地二)的全部股權。

於完成後，金鷹新城市、金鷹中心及香江中心各自被視為本公司之合營企業。

代價

收購事項的代價為人民幣765,950,000元(相當於約917,454,910港元)(「代價」)，應由南京港源透過下列方式以現金結付：

- (i) 人民幣366,475,000元(相當於約438,963,755港元)應由南京港源向香江置業墊支，以支付揚州土地二的未償還土地出讓金人民幣361,475,000元(相當於約432,974,755港元)及相關稅項及附加費估計為人民幣5,000,000元(相當於約5,989,000港元)(「墊款」)。合作協議規定南京港源應按照香江置業的指示，於合作協議日期起三天內(「墊款日期」)向相關國土資源局支付墊款，以結付揚州土地二的未償還土地出讓金及相關稅項及附加費。墊款乃促使香江中心於合作協議日期至南京港源於香江中心擁有權益之前期間收購揚州土地二的安排。於完成後，墊款應被視為南京港源向香江中心所作的免息股東貸款；及
- (ii) 人民幣399,475,000元(相當於約478,491,155港元)應由南京港源自香江置業送達完成通知日期起十天內(「付款日期」)，透過存入南京港源及香江置業共同控制的銀行賬戶支付予香江置業。上述人民幣399,475,000元(相當於約478,491,155港元)及其任何應計銀行利息應於完成後發還予香江置業。

代價乃由合作協議各協議方公平磋商並經參考(i)香江置業就揚州土地二所支付的土地出讓金部分付款人民幣361,475,000元(相當於約432,974,755港元)及就此的財務成本人民幣38,000,000元(相當於約45,516,400港元)；及(ii)揚州土地二的未償還土地出讓金及相關稅項及附加費人民幣366,475,000元(相當於約438,963,755港元)後達致。

代價將由本集團內部資源及銀行融資撥支。

完成

完成應於(i)墊款日期後100天；及(ii)付款日期後30天屆滿前(以較早者為準)發生。

終止

根據合作協議，於完成發生的最新日期後，南京港源在香江置業未能就完成交易架構一或交易架構二作出所有必要安排的情況下有權終止合作協議。

在該情況下，香江置業須償還及退回南京港源根據合作協議支付的所有付款及其利息，並支付算定損害賠償人民幣100,000,000元予南京港源。

財務資料

香江中心

由於香江中心於2015年11月24日成立，故未能提供截至2014年及2015年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目前後的純利。

由於並無繳足註冊資本及香江中心仍未開展任何業務，香江中心於2015年12月31日的資產淨值為零。

金鷹中心

由於金鷹中心於2015年11月24日成立，故未能提供截至2014年及2015年12月31日止兩個年度的除稅及非經常性項目前後的純利。

由於並無繳足註冊資本及金鷹中心仍未開展任何業務，金鷹中心於2015年12月31日的資產淨值為零。

金鷹新城市

由於金鷹新城市於2015年1月15日成立，故未能提供截至2014年12月31日止年度的除稅及非經常性項目前後的純利。

根據金鷹新城市截至2015年12月31日止年度的未經審核管理賬目，(i)除稅及非經常性項目前後的虧損淨額約為人民幣3,320,000元(相當於約3,976,696港元)；及(ii)資產淨值約為人民幣726,680,000元(相當於約870,417,000港元)。

進行收購事項的理由及裨益

本公司認為揚州項目為符合其集團戰略及商業標準的土地開發項目。合作協議項下擬進行的收購事項將增加本集團的土地儲備及其於中國江蘇省揚州市的覆蓋範圍。

董事(包括獨立非執行董事)認為合作協議的條款乃(i)經公平磋商議定；及(ii)屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則的涵義

由於與合作協議項下擬進行的收購事項有關之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，合作協議項下擬進行的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之規定。

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香江置業及其各自的最終實益擁有人或其他相關人士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條須連同收購事項的交易被當作一系列交易及作為一項交易處理的其他交易。

有關各訂約方及交易標的事項之一般資料

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。

南京港源

南京港源為根據中國法律成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司。該公司主要從事物業開發業務。

香江置業

香江置業為根據中國法律成立的有限責任公司。該公司主要從事物業開發業務。

金鷹新城市

金鷹新城市為根據中國法律成立的有限責任公司。該公司主要從事物業開發業務。

於本公告日期，(i)金鷹新城市的註冊資本為人民幣800,000,000元(相當於約958,240,000港元)，當中已實繳人民幣730,000,000元(相當於約874,394,000港元)，金鷹新城市分別由金鷹國際及香江置業持有51%及49%；及(ii)金鷹新城市分別於香江中心及金鷹中心持有全部股權。

香江中心

香江中心為根據中國法律成立的有限責任公司。於本公告日期，該公司尚未開展業務，並將會主要從事揚州項目二的開發及擁有揚州土地二。香江中心為金鷹新城市的全資附屬公司。

金鷹中心

金鷹中心為根據中國法律成立的有限責任公司。於本公告日期，該公司尚未開展業務，並將會主要從事揚州項目一的開發及擁有揚州土地一。金鷹中心為金鷹新城市的全資附屬公司。

揚州土地

揚州土地一(地段編號：2015G01)為位於中國江蘇省揚州市江都區的一幅地塊，其總地盤面積約為213,221平方米，開發後的總建築面積約為511,730平方米。揚州土地一規劃為住宅及商業用途。

揚州土地二(地段編號：2015G02)為位於中國江蘇省揚州市江都區的一幅地塊，其總地盤面積約為214,206平方米，開發後的總建築面積約為507,668平方米。揚州土地二規劃為住宅及商業用途。

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：

「收購事項」	指	南京港源根據合作協議向香江置業建議收購：(i) 交易架構一項下香江中心的全部股權；或(ii)交易架構二項下金鷹新城市的49%股權
「墊款」	指	具有「合作協議—代價」一節所賦予的涵義
「墊款日期」	指	具有「合作協議—代價」一節所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「完成」	指	收購事項根據合作協議的條款完成
「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
「代價」	指	具有「合作協議—代價」一節所賦予的涵義
「合作協議」	指	南京港源與香江置業就收購事項所訂立日期為2016年4月13日的合作協議
「董事」	指	本公司董事
「授出土地使用權證」	指	具有「背景」一節所賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「金鷹中心」	指	揚州金鷹新城市中心開發有限公司，一家根據中國法律於2015年11月24日成立的有限責任公司
「金鷹國際」	指	金鷹國際商貿集團(中國)有限公司，一家根據中國法律於2000年5月12日成立的有限責任公司
「金鷹新城市」	指	揚州金鷹新城市中心實業有限公司，一家根據中國法律於2015年1月16日成立的有限責任公司
「土地分割及開發協議」	指	金鷹國際、香江置業與金鷹新城市所訂立日期為2015年11月23日的土地分割及開發協議，當中載有有關金鷹中心、香江中心、揚州土地一及揚州土地二的事宜及安排
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「南京港源」	指	南京港源投資諮詢有限公司，一家根據中國法律於2015年5月27日成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「付款日期」	指	具有「合作協議—代價」一節所賦予的涵義
「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
「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

「交易架構一」	指	具有「合作協議－交易事項」一節所賦予的涵義
「交易架構二」	指	具有「合作協議－交易事項」一節所賦予的涵義
「交易架構」	指	具有「合作協議－交易事項」一節所賦予的涵義
「香江中心」	指	揚州香江新城市中心置業有限公司，一家根據中國法律於2015年11月24日成立的有限責任公司
「香江置業」	指	揚州香江置業有限公司，一家根據中國法律於1994年6月28日成立的有限責任公司
「揚州土地」	指	揚州土地一及揚州土地二
「揚州土地一」	指	位於中國江蘇省揚州市江都區的一幅地塊，進一步資料載於「有關各訂約方及交易標的事項之一般資料－揚州土地」一節
「揚州土地二」	指	位於中國江蘇省揚州市江都區的一幅地塊，進一步資料載於「有關各訂約方及交易標的事項之一般資料－揚州土地」一節
「揚州項目」	指	揚州項目一及揚州項目二
「揚州項目一」	指	揚州土地一上的土地開發項目
「揚州項目二」	指	揚州土地二上的土地開發項目
「%」	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：1.1978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4月13日(星期三)

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；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。