

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 收購揚州嘉聯全部股權

收購揚州嘉聯全部股權

董事會欣然宣佈，於2017年6月30日，根據揚州嘉聯的債務重組計劃，本公司擁有70%權益的間接附屬公司揚州港源收購揚州嘉聯全部股權。

作為債務重組計劃的一部分，揚州港源將投入及支付投資金額人民幣890百萬元(約1,023百萬港元)，由管理人管理及分派，以(其中包括)根據其條款結付結欠揚州嘉聯債權人的債務。

揚州嘉聯乃揚州邗江項目的項目公司，該項目乃位於中國江蘇省揚州市的一個多用途在建物業開發項目。

上市規則的涵義

由於債務重組計劃項下擬進行的收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，債務重組計劃項下擬進行的收購事項根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的申報及公告規定。

倘若參照揚州港源應支付的重組總金額計算的代價比率超過25%，因而債務重組計劃項下的收購事項根據上市規則第14章構成本公司的主要交易，本公司將遵守股東批准規定，根據上市規則於切實可行情況下盡快向股東寄發通函。明源投資目前持有有權出席本公司股東大會並在會上表決的本公司股份面值50%以上。本公司將向明源投資取得而明源投資已同意授出有關債務重組計劃項下擬進行的收購事項相關的書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條，倘若根據上市規則第14章收購事項構成主要交易，概毋須舉行股東大會以考慮債務重組計劃項下擬進行的收購事項。

背景資料

揚州嘉聯(乃位於中國江蘇省揚州市的揚州邗江項目的項目公司)面臨財政困難，無法償還債務。揚州嘉聯於2015年申請債務重組，並獲揚州法院批准，據此，管理人獲委託主管揚州嘉聯的債務重組。

揚州港源作為潛在投資者參與債務重組。於2017年2月，揚州法院批准由揚州港源編製並由管理人代其遞交的債務重組計劃。債務重組計劃規定(其中包括)(i)原投資者須無條件地無償轉讓揚州嘉聯的全部股權；及(ii)揚州港源須投資並支付為數人民幣890百萬元(約1,023百萬港元)(「投資金額」)的初始投資金額，由管理人管理及分派，以(其中包括)根據其條款結付結欠揚州嘉聯債權人的債務。

揚州法院於2017年6月28日向工商局揚州分局授出強制法院命令，指示工商局揚州分局將揚州嘉聯全部股權由原投資者轉讓予揚州港源事宜付諸實施，而非根據債務重組計劃通過股權轉讓協議由原投資者向揚州港源無償轉讓揚州嘉聯的全部股權。

於2017年6月30日，工商局揚州分局根據揚州法院的強制法院命令，完成有關向揚州港源轉讓揚州嘉聯全部股權的工商局登記手續，並向揚州嘉聯出具新的營業執照。股權轉讓完成後，揚州嘉聯成為本公司的間接非全資附屬公司，其財務業績將於本集團的綜合財務報表綜合入賬。

債務重組計劃

下文載列債務重組計劃的主要條款：

- 訂約方
- (i) 揚州港源(本公司擁有70%的間接附屬公司)，作為新投資者；
 - (ii) 揚州金源，乃原投資者之一，於債務重組完成前持有揚州嘉聯50%股權；
 - (iii) 香港嘉聯，乃原投資者之一，於債務重組完成前持有揚州嘉聯50%股權；
 - (iv) 揚州嘉聯，為有待債務重組的目標公司；及
 - (v) 管理人，即受揚州法院委託主管債務重組的管理人。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，揚州金源、香港嘉聯及揚州嘉聯以及彼等各自的最終實益擁有人各自均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

- 標的事項
- 債務重組目的乃拯救揚州嘉聯脫離財務困難，維持其法人資格以及恢復其流動性及延續其業務發展及營運。

根據經揚州法院批准的債務重組計劃：

- (i) 原投資者須無條件地無償向揚州港源轉讓揚州嘉聯的全部股權；

- (ii) 揚州港源須投入並支付投資金額人民幣890百萬元(約1,023百萬港元)，由管理人管理及分派，以(a)按照債務重組計劃項下協定的優先次序及償還折扣比率，結付結欠揚州嘉聯債權人的核定債務，金額約為人民幣821百萬元(約943百萬港元)；及(b)清償由債務重組所招致的開支，估計金額約為人民幣20百萬元(約23百萬港元)；及(c)就揚州嘉聯的或然負債(有待核定)計提準備，估計約為人民幣149百萬元(約172百萬港元)(統稱「**重組總金額**」)。

倘在債務重組的所有或然負債及開支由管理人核定及確認後最終釐定的重組總金額，(a)超過人民幣890百萬元(約1,023百萬港元)，揚州港源須進一步安排支付差額；或(b)不足人民幣890百萬元(約1,023百萬港元)，餘額將計入作為揚州嘉聯的營運資金，用以開發揚州邗江項目。

於本公告日期，揚州嘉聯擁有的主要資產為揚州邗江項目，包括其項目下的土地使用權及在建工程。有關揚州嘉聯及揚州邗江項目的詳情載列於下文「有關收購事項各訂約方及標的事項的一般資料」一段。

本集團應支付的投資金額

：收購事項的初始代價(即揚州港源根據債務重組計劃應支付的投資金額)為人民幣890百萬元(相當於約1,023百萬港元)，將由揚州港源透過下列方式以現金結付：

- (i) 人民幣200百萬元(約230百萬港元)已支付予管理人託管作為債務重組計劃的抵押保證金；

- (ii) 人民幣450百萬元(約517百萬港元)須於就收購事項完成工商局登記手續30天內支付予管理人；及
- (iii) 人民幣240百萬元(約276百萬港元)須於就收購事項完成工商局登記手續180天內支付予管理人。

本公司認為投資金額及重組總金額各自均為公平合理，當中已考慮(其中包括)下列因素：(i) 合資格中國評估機構編製的資產評估報告所載揚州嘉聯於2015年8月約人民幣893百萬元(約1,027百萬港元)的評估價值；(ii) 揚州邗江項目於完成後的估計價值，及其投資回報；(iii) 揚州嘉聯就完成揚州邗江項目產生的估計建設及開發成本；及(iv) 鄰近地點的物業的現行市價。

投資金額及重組總金額將由本集團的內部資源及銀行融資撥付。

財務資料

由於揚州嘉聯自2015年以來進行債務重組，下列財務資料乃揚州嘉聯可提供的最近期財務資料，此乃分別摘錄自其截至2013年12月31日及2014年12月31日止兩個財政年度及截至2015年8月31日止八個月的未經審核財務報表：

	截至12月31日止年度		截至
	2013年	2014年	8月31日
	人民幣元	人民幣元	止八個月
			2015年
			人民幣元
除稅及非經常項目前後的虧損淨額	(3,009,667)	(2,122,652)	(77,179,881)

於2015年8月31日，揚州嘉聯的未經審核負債淨值約為人民幣287百萬元(約330百萬港元)，乃摘錄自其截至2015年8月31日止八個月的未經審核財務報表。

有關收購事項各訂約方及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。

揚州港源

揚州港源是根據中國法律成立的有限公司，並為本公司的間接非全資附屬公司。揚州港源分別由南京港源及獨立第三方擁有70%及30%，並主要從事開發商住物業。

揚州嘉聯

揚州嘉聯是根據中國法律成立的有限公司，主要從事開發商住物業，並為揚州邗江項目的項目公司。於債務重組完成前，揚州嘉聯註冊資本為10百萬美元，已全數繳足，並由香港嘉聯及揚州金源分別持有50%及50%。

原投資者

香港嘉聯是根據香港法例註冊成立的有限公司。

揚州金源是根據中國法律成立的有限公司。

管理人

管理人是受揚州法院委託主管揚州嘉聯債務重組的中國會計師事務所。

揚州邗江項目

揚州邗江項目乃位於中國江蘇省揚州市邗江區邗江北路與經圩路交界外的一個多用途在建物業開發項目，包括低層住宅樓房、聯排別墅及辦公室大樓以及地下停車位及配套設施。總佔地面積約為143,822平方米，建築面積約為228,884平方米，完成後作商住用途。

於本公告日期，揚州邗江項目已開發55個可售面積共22,194平方米的聯排別墅連同若干配套地下設施。

進行收購事項的理由及裨益

本公司認為揚州邗江項目符合本集團戰略及土地開發的商業原則。揚州邗江項目毗鄰揚州瘦西湖景區和蜀崗西峰公園，周邊配套完善，教育資源豐富，交通便捷，接通文昌閣商圈和京華城商圈。債務重組計劃項下擬進行的收購事項將增加本集團於中國江蘇省揚州市的土地儲備及覆蓋面，並可進一步鞏固本集團在中國江蘇省物業市場的既有地位；有利於本集團更好地鞏固和發揮其於該地區的品牌優勢，為本集團在區內已有的物業開發項目帶來協同效應。

董事(包括獨立非執行董事)認為債務重組計劃項下擬進行的收購事項條款(包括投資金額及重組總金額)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

由於債務重組計劃項下擬進行的收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，債務重組計劃項下擬進行的收購事項根據上市規則第14章構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的申報及公告規定。

倘若參照揚州港源應支付的重組總金額計算的代價比率超過25%，因而債務重組計劃項下的收購事項根據上市規則第14章構成本公司的主要交易，本公司將遵守股東批准規定，根據上市規則於切實可行情況下盡快向股東寄發通函。明源投資目前持有有權出席本公司股東大會並在會上表決的本公司股份面值50%以上。本公司將向明源投資取得而明源投資已同意授出有關債務重組計劃項下擬進行的收購事項相關的書面股東批准。因此，根據上市規則第14.44條，倘若根據上市規則第14章收購事項構成主要交易，概毋須舉行股東大會以考慮債務重組計劃項下擬進行的收購事項。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，在本公告日期前12個月期間，本集團任何成員公司與香港嘉聯、揚州金源及揚州嘉聯以及彼等各自的最終實益擁有人之間概無訂立其他交易或相關交易，以致當連同收購事項合併計算時，被視為一系列交易以及被視為上市規則第14.22條項下的一項交易。

釋義

於本公告內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	揚州港源根據債務重組計劃收購揚州嘉聯的全部股權
「管理人」	指	受揚州法院委託為管理人以主管債務重組的中國會計師事務所
「工商局揚州分局」	指	揚州市工商行政管理局
「董事會」	指	董事會
「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
「債務重組」	指	根據債務重組計劃進行的揚州嘉聯債務重組，根據中華人民共和國企業破產法，由揚州法院主管
「債務重組計劃」	指	由揚州港源編製並由管理人代其遞交以及由揚州法院批准的結欠揚州嘉聯債權人債務的債務重組計劃
「董事」	指	本公司董事
「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

「香港嘉聯」	指	香港嘉聯國際投資(集團)有限公司，根據香港法例註冊成立的有限公司，乃原投資者之一
「投資金額」	指	具有「背景資料」一節賦予的涵義
「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，根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，乃本公司控股股東之一
「南京港源」	指	南京港源投資諮詢有限公司，根據中國法律成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「原投資者」	指	香港嘉聯及揚州金源，於債務重組完成前持有揚州嘉聯全部股權的兩名持有人
「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
「重組總金額」	指	具有「債務重組計劃」一節賦予該詞的涵義
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「揚州法院」	指	揚州市中級人民法院

「揚州港源」	指	揚州港源置業管理有限公司，根據中國法律成立的有限公司，乃本公司的間接非全資附屬公司。揚州港源分別由南京港源及獨立第三方擁有70%及30%
「揚州邗江項目」	指	位於中國江蘇省揚州市的一個多用途在建物業開發項目，詳情載於「有關收購事項各訂約方及標的事項的一般資料」一段
「揚州嘉聯」	指	揚州嘉聯置業發展有限公司，根據中國法律成立的有限公司，乃揚州邗江項目的項目公司
「揚州金源」	指	揚州金源房地產開發有限公司，根據中國法律成立的有限公司，乃原投資者之一
「%」	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：1.1493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，2017年6月30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。