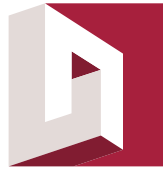


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## 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

#### 可能收購深圳市松齡實業有限公司49%股權的股權轉讓框架協議

##### 股權轉讓框架協議

董事會欣然宣佈，於2016年12月30日(交易時段後)，佳源(深圳)(本公司的間接全資附屬公司)與賣方及目標公司訂立股權轉讓框架協議，當中載列有關買賣銷售權益(即目標公司49%股權)的主要條款，初步代價為人民幣610,000,000元(相當於約680,089,000港元)，惟須待參照寶安土地的最終容積率及建築面積而予以向下調整。訂約方進一步同意就佳源(深圳)進一步收購目標公司餘下51%股權友好協商。

##### 上市規則的涵義

由於與股權轉讓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，可能收購事項單獨而言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。

倘進一步收購獲落實，可能收購事項及進一步收購的最高適用百分比率合併計算超過5%，但低於25%，故此根據上市規則第14章，可能收購事項及進一步收購仍將構成本公司的須予披露交易。

董事會謹此強調，倘盡職調查結果不圓滿，股權轉讓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，股權轉讓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12月30日(交易時段後)，佳源(深圳)(本公司的間接全資附屬公司)與賣方及目標公司訂立股權轉讓框架協議，當中載列有關買賣銷售權益的主要條款，初步代價為人民幣610,000,000元(相當於約680,089,000港元)，惟須待參照寶安土地的最終容積率及建築面積而予以向下調整。

## 股權轉讓框架協議

### 日期

2016年12月30日

### 訂約方

- (i) 本公司的間接全資附屬公司佳源(深圳)，作為買方
- (ii) 袁愛卿女士，乃賣方之一
- (iii) 徐延豐先生，乃賣方之一
- (iv) 目標公司

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，袁愛卿女士、徐延豐先生及目標公司(及其最終實益擁有人)各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 標的事項

目標公司現時分別由袁愛卿女士及徐延豐先生擁有40%及60%。

銷售權益合共佔目標公司股權的49%，當中19.6%由袁愛卿女士擁有，29.4%由徐延豐先生擁有。可能收購事項完成後，目標公司將由佳源(深圳)、袁愛卿女士及徐延豐先生分別擁有49%、20.4%及30.6%。

目標公司持有寶安土地及寶安項目。有關寶安土地及寶安項目的詳情已載列於下文「有關交易各訂約方及標的事項的一般資料—寶安土地及寶安項目」一段。

## 盡職調查及排他性

佳源(深圳)須於簽立股權轉讓框架協議日期起計20個營業日內完成對目標公司、寶安土地及寶安項目的盡職調查(「**盡職調查**」)。

待圓滿完成盡職調查後，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。倘佳源(深圳)不信納盡職調查結果，佳源(深圳)有權終止股權轉讓框架協議。倘如此，賣方須償還及全數退回由佳源(深圳)就可能收購事項而支付的按金。

從簽立股權轉讓框架協議日期起至簽立正式協議日期止期間，賣方不得與任何其他第三方訂立或進行與寶安土地及寶安項目有關的任何討論、磋商或協議。

## 賣方承諾

賣方承諾在簽立正式協議日期起計六個月內：

- (i) 賣方須向相關政府機關取得批准，以將寶安土地的容積率由現時的7.7增加至8.9(「**增加容積率批准**」)；及
- (ii) 賣方須安排目標公司全數支付土地出讓金及相關稅項以及取得寶安土地的土地使用權證(「**土地使用權批准**」)。

倘賣方未能於所訂期限內取得增加容積率批准，可能收購事項的初步代價應按下文「股權轉讓框架協議—代價的向下調整」一段所載方式予以調整。

倘(i)賣方未能於所訂期限內取得土地使用權批准；或(ii)盡職調查的結果顯示寶安土地的最終容積率低於7.7，佳源(深圳)將有權要求賣方以相當於代價的款項購回銷售權益。

## 代價

可能收購事項的初步代價(「代價」)為人民幣610,000,000元(相當於約680,089,000港元)(可如下文「股權轉讓框架協議—代價的向下調整」一段所載列予以向下調整)，應透過下列方式結付：

- (i) 人民幣50,000,000元(相當於約55,745,000港元)應作為按金於自簽立股權轉讓框架協議日期起5個營業日內向賣方支付。倘盡職調查結果圓滿並訂立正式協議，該筆按金將會用作支付部份代價；及
- (ii) 餘下結餘人民幣560,000,000元(相當於約624,344,000港元)應於簽立正式協議日期起計5個營業日內向賣方支付。

代價乃由股權轉讓框架協議各訂約方公平磋商並經參考(i)寶安土地的估計最高價值約人民幣1,244,879,000元(相當於約1,387,916,000港元)，其乃按容積率8.9及建築面積38,100平方米以每平方米人民幣32,674元的協定土地價格；及(ii)目標公司的49%股權而釐定。就評估寶安土地的估計價值而言，本集團已計及(i)深圳寶安的土地供應稀少及緊張；(ii)寶安土地處於中心地帶，具有開發的潛在價值；及(iii)鄰近地點的已落成物業的現行市值。

代價將由本集團的內部資源及銀行融資所撥支。

## 代價的向下調整

倘賣方未能向相關政府機關取得增加容積率批准，則代價可予向下調整。

倘如此，代價應扣減人民幣81,660,000元(相當於約91,043,000港元)。向下調整指在增加容積率批准遭拒絕情況下，寶安土地的經扣減估計價值，將約為人民幣1,078,242,000元(相當於約1,202,132,000港元)，其乃按容積率7.7及建築面積33,000平方米以每平方米人民幣32,674元的協定土地價格而釐定。

賣方須於佳源(深圳)就正式協議的向下調整通知賣方的日期起5個營業日內，向佳源(深圳)支付經向下調整的款項。

## 銷售權益轉讓

賣方應於全數結付代價後5個營業日內，就轉讓銷售權益完成工商登記。

## 進一步收購

根據股權轉讓框架協議，訂約方同意就進一步收購目標公司的餘下51%股權友好協商(「進一步收購」)。訂約方同意進一步收購的代價應參考以下項目再扣除代價：(i)協定土地價格每平方米人民幣32,674元；(ii)最終建築面積(倘取得增加容積率批准，則最高可達38,100平方米)。

## 有關交易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。

### 佳源(深圳)

佳源(深圳)為根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司，主要從事企業管理諮詢及經濟信息諮詢。

### 目標公司

目標公司為根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事興辦實業、國內商業及物資供銷業。

於本公告日期，(i)目標公司註冊資本人民幣2,500,000元(相當於約2,787,000港元)已全數繳足，並由袁愛卿女士及徐延豐先生分別持有40%及60%；及(ii)寶安土地及寶安項目由目標公司擁有。

下表載列目標公司的財務資料，此乃分別摘錄自截至2014年12月31日及2015年12月31日止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後的虧損淨額	43,000	39,000

於2015年12月31日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣1,860,000元。

### 寶安土地及寶安項目

寶安土地(土地編號：A006-0201)乃位於中國廣東省深圳市寶安區翻身路與甲岸路交界。根據賣方的聲明及在盡職審查的結果的前提下，總地盤面積約4,281.3平方米的地塊，計劃用作住宅及商業用途，容積率為7.7，建築面積為33,000平方米(「寶安項目」)。

寶安土地位於中心地帶，東接龍崗區，南連南山區、福田區，西臨伶仃洋，北靠東莞市。寶安土地周邊交通系統配套成熟，毗鄰三條主要地鐵線，即深圳地鐵1號線、5號線及11號線；距離深圳寶安國際機場僅15分鐘車程。寶安土地鄰近公園及高爾夫球俱樂部，景致怡人，四周有發展成熟的鄰里及社區，配套設施完善。本集團認為寶安土地在住宅及商業物業方面的發展潛力優厚。

### 進行可能收購事項之理由及裨益

董事會認為，可能收購事項可擴充本集團的土地儲備，而寶安土地符合本集團於中國一線城市開發住宅或商業物業的策略及商業原則。

本集團相信可能收購事項可有效擴大本集團在珠江三角洲地區內核心區域的發展規模，提升其於廣東省及珠江三角洲地區的影響力。本公司亦可於該地區建立並運用其品牌優勢，以及為本集團現有物業開發項目帶來協同效應。

鑑於上述理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓框架協議的條款乃(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

由於與股權轉讓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，可能收購事項(單獨計算)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。

倘進一步收購獲落實，可能收購事項及進一步收購的最高適用百分比率合併計算超過5%，但低於25%，故此根據上市規則第14章，可能收購事項及進一步收購仍將構成本公司的須予披露交易。

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，倘盡職調查結果不圓滿，股權轉讓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，股權轉讓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：

「寶安土地」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區的一幅地塊，進一步資料載於「有關交易各訂約方及標的事項的一般資料—寶安土地及寶安項目」一段
「寶安項目」	指	具有「有關交易各訂約方及標的事項的一般資料—寶安土地及寶安項目」一段所賦予的涵義
「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)

「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)
「代價」	指	具有「股權轉讓框架協議—代價」一段所賦予的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「盡職調查」	指	具有「股權轉讓框架協議—盡職調查及排他性」一段所賦予的涵義
「股權轉讓框架協議」	指	佳源(深圳)、賣方與目標公司就可能收購事項而於2016年12月30日訂立的具法律約束力的股權轉讓框架協議
「正式協議」	指	股權轉讓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
「進一步收購」	指	具有「股權轉讓框架協議—進一步收購」一段所賦予的涵義
「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
「土地使用權批准」	指	具有「股權轉讓框架協議—賣方承諾」一段所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「佳源(深圳)」	指	佳源(深圳)投資諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「增加容積率批准」	指	具有「股權轉讓框架協議—賣方承諾」一段所賦予的涵義



「可能收購事項」	指	佳源(深圳)根據股權轉讓框架協議可能向賣方收購銷售權益
「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
「銷售權益」	指	目標公司的49%股權
「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	深圳市松齡實業有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「賣方」	指	袁愛卿女士及徐延豐先生
「%」	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：1.1149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12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。