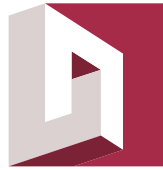


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## **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**

### **收購揚州雨潤房地產開發有限公司全部股權的 股權轉讓協議**

#### **股權轉讓協議**

董事會欣然宣佈，於2017年11月16日(交易時段後)，南京港源(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，內容有關收購股權，代價為人民幣2,450百萬元(相當於約2,891百萬元)。

#### **上市規則的涵義**

由於股權轉讓協議項下擬進行的收購事項相關的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，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告的規定。

#### **收購事項**

董事會欣然宣佈，於2017年11月16日(交易時段後)，南京港源(本公司的間接全資附屬公司)與賣方訂立股權轉讓協議，內容有關收購股權，代價為人民幣2,450百萬元(相當於約2,891百萬元)。

## 股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

### 日期

2017年11月16日

### 訂約方

(a) 南京港源，作為買方

(b) 賣方，作為賣方

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方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，且與本公司及其關連人士並無關連。

### 標的事項

股權，指目標公司的全部股權。

目標公司由賣方全資擁有。簽署股權轉讓協議後，賣方及南京港源應向相關政府機關辦理有關轉讓股權的工商登記手續。於完成轉讓後，目標公司將被視為本公司的全資附屬公司列賬，而其財務業績將併入本集團的財務報表內。

目標公司持有揚州項目。揚州項目的詳情載列於下文「有關交易各訂約方及標的事項的一般資料—揚州項目」一段。

於本公告日期，股權及揚州項目所在土地均附帶以金融機構為受益人的押記，而目標公司已以銀行機構為受益人提供公司擔保，以便利賣方及／或其聯屬公司。預期該等押記及公司擔保將會誠如股權轉讓協議所擬定，於南京港源向金融機構及銀行機構償還款項時予以解除，詳情載於下文「股權轉讓協議—代價」一段。

## 代價

代價為人民幣2,450百萬元(相當於約2,891百萬元)按下列方式支付：

- (a) 人民幣100.0百萬元金額(相當於約118.0百萬元)，即交付託管的誠意金，應發放予賣方；
- (b) 人民幣1,905.6百萬元金額(相當於約2,248.6百萬元)，應按賣方的指示，向金融機構及銀行機構支付，以償還及結付賣方結欠或提供的未付貸款及擔保；
- (c) 人民幣238.5百萬元金額(相當於約281.4百萬元)，應按賣方的指示，向指定的服務供應商支付，以償還及結付目標公司在物業開發及建築過程中結欠的未付應付款；及
- (d) 人民幣205.9百萬元金額(相當於約243.0百萬元)，應向賣方或其代名人支付，當中人民幣60.0百萬元(相當於約70.8百萬元)作為保留款項，南京港源可從中扣除任何代表目標公司於股權轉讓辦妥或之前招致並於其後識別的損失、損害、負債或申索的金額。

代價由賣方與南京港源公平磋商並經考慮(其中包括)以下因素後達致：(a)鄰近地區可比土地及物業的現時市價；(b)揚州項目已發展或將予發展的物業的可銷售面積及所得投資回報；及(c)中國江蘇省揚州市物業市場的動向。

## 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(a)開發及銷售住宅及商用物業；(b)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(c)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，並為本公司的間接全資附屬公司，主要從事物業發展。

## 賣方

賣方為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業開發及管理。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方，且與本公司及其關連人士並無關連。

## 目標公司

目標公司為根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業開發及管理。

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118,000,000港元)已由賣方悉數繳足及全數持有。

下表載列目標公司的財務資料，此乃分別摘錄自截至2015年及2016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	
	2015年 約人民幣元 (未經審核)	2016年 約人民幣元 (未經審核)
除稅及非經常項目之前及之後的虧損淨額	21,569,066	9,722,750

於2017年6月30日，目標公司的未經審核資產淨值約為人民幣37,550,131元(相當於約44,309,155港元)。

## 揚州項目

目標公司持有位於中國江蘇省揚州市廣陵區的兩項物業發展項目，包括：

### (a) 揚州廣陵區雨潤桂府項目

揚州廣陵區雨潤桂府項目位於中國江蘇省揚州市廣陵區運河北路東側、五台山路南側位置，西靠文昌閣商圈，東接廣陵新城，鄰近河畔地段，屬

於揚州政府規劃的運河外灘高端生活圈。項目佔地面積119,973平方米，總建築面積324,904平方米，開發包括低層住宅樓房、高層住宅樓房、商用物業及地下停車位，以及配套設施。項目佔據揚州市地利優勢。

(b) 揚州廣陵區雨潤星雨華府項目

揚州廣陵區雨潤星雨華府項目位於中國江蘇省揚州市廣陵區人民路和運河東路的交匯處，距離揚州中心商圈約8分鐘車程，向東輻射江都區域。項目佔地面積91,722平方米，總建築面積253,587平方米，開發包括低層住宅樓房、聯排別墅及地下停車位，以及配套設施。本公司認為其周邊社區發展成熟，教育資源豐富；公共及市政設施配套完善，如市民中心廣場亦將落成，預期部分政府職能部門即將落戶。

### 進行交易之理由及裨益

誠如本公司日期為2017年8月23日之中期業績公告所披露，本集團將繼續集中在中國江蘇省主要城市開發新項目。

本集團認為收購事項是一個極佳的投資機會，使本集團進一步提升佳源品牌在揚州市的影響力，並可更好地鞏固和發揮本集團在該地區的品牌優勢。同時可擴充本集團在江蘇省的土地儲備，符合本集團戰略及土地開發的商業原則，為本集團在區內已有的物業開發項目帶來協同效應。

鑑於上述的理由及裨益，董事(包括獨立非執行董事)認為股權轉讓協議及收購事項的條款乃(a)經公平磋商釐定；及(b)屬一般商業條款，且公平合理並符合本公司及股東整體利益。

### 上市規則的涵義

由於股權轉讓協議項下擬進行的收購事項相關的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，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告的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，本集團、賣方及彼等各自的最終實益擁有人的任何成員公司概無於本公告日期前十二個月期間內訂立任何其他交易或相關者，而連同收購事項將會根據上市規則第14.22條被視為一系列交易或當作為同一項交易。

## 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	南京港源根據股權轉讓協議向賣方收購股權
「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，其股份在聯交所主板上市及買賣(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	根據股權轉讓協議就收購事項的代價
「董事」	指	本公司董事
「股權」	指	目標公司的全部股權
「股權轉讓協議」	指	賣方(作為賣方)及南京港源(作為買方)就收購事項而於2017年11月16日訂立的股權轉讓協議
「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
「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，於2015年5月27日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

「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「賣方」	指	江蘇地華房地產開發有限公司，於2007年11月16日根據中國法律成立的有限責任公司
「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
「平方米」	指	平方米
「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	揚州雨潤房地產開發有限公司，於2013年9月23日根據中國法律成立的有限責任公司
「揚州項目」	指	位於中國江蘇省揚州市廣陵區的兩項物業發展項目，進一步資料載於本公告「有關交易各訂約方及標的事項的一般資料—揚州項目」一段
「%」	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：1.18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11月16日

於本公告日期，本公司的非執行董事為沈天晴先生；本公司執行董事為黃福清先生、卓曉楠女士及王建鋒先生；及本公司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。