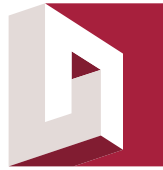


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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

有關進一步收購深圳市松齡實業有限公司 51% 股權的股權轉讓協議

股權轉讓協議

茲提述本公司日期為2016年12月30日有關(a)本公司的間接全資附屬公司佳源(深圳)可能收購目標公司49%股權(即首次收購事項)；及(b)框架協議項下擬進行的可能進一步收購目標公司餘下51%股權(即進一步收購)之公告。首次收購事項已於2017年8月完成，目標公司49%股權已由佳源(深圳)收購並獲轉讓。

董事會欣然宣佈，於2017年12月29日(交易時段後)，佳源(深圳)與賣方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，佳源(深圳)同意收購目標公司餘下51%股權(即銷售權益)，代價為人民幣320,000,000元(相當於約382,880,000港元)，惟須受股權轉讓協議的條款及條件所限。

於本公告日期，佳源(深圳)持有目標公司的49%股權。進一步收購完成後，本公司將持有目標公司的全部股權，而目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

上市規則的涵義

由於有關首次收購事項及進一步收購(即收購事項)的一項或多項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，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。

緒言

茲提述本公司日期為2016年12月30日有關(a)本公司的間接全資附屬公司佳源(深圳)可能收購目標公司49%股權(即首次收購事項)；及(b)框架協議項下擬進行的可能進一步收購目標公司餘下51%股權(即進一步收購)之公告。首次收購事項已於2017年8月完成，目標公司49%股權已由佳源(深圳)收購並獲轉讓。

董事會欣然宣佈，於2017年12月29日(交易時段後)，佳源(深圳)與賣方及目標公司訂立股權轉讓協議，據此，佳源(深圳)同意收購目標公司餘下51%股權(即銷售權益)，代價為人民幣320,000,000元(相當於約382,880,000港元)，惟須受股權轉讓協議的條款及條件所限。

股權轉讓協議

日期

2017年12月29日

訂約方

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

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，袁愛卿女士及徐延豐先生各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

標的事項

銷售權益指目標公司的51%股權，當中20.4%由袁愛卿女士擁有，而30.6%則由徐延豐先生擁有。進一步收購完成後，本公司將持有目標公司的全部股權，而目標公司將成為本公司的全資附屬公司。

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。

賣方承諾

賣方承諾彼等須：

- (a) 在股權轉讓協議日期起計一個月內取得政府就寶安土地現時7.7的容積率的規劃批准(「容積率批准」)；及
- (b) 在股權轉讓協議日期起計兩個月內向目標公司支付所有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容積率批准或最終批准的容積率低於7.7，佳源(深圳)將有權(i)按下文「股權轉讓協議—代價的向下調整」一段所載方式向下調整收購事項的總代價(定義見下文)；或(ii)就違反承諾自賣方尋求賠償。

倘賣方未能於所訂期限內取得土地使用權批准，佳源(深圳)有權要求賣方以相當於佳源(深圳)就收購事項所支付總交易成本(包括但不限於總代價另加其應計利息)的款項購回目標公司的全部股權。

倘賣方未能向目標公司支付寶安土地的所有土地出讓金及相關稅項，佳源(深圳)有權要求就進一步收購而從應付賣方的代價中扣減有關金額。

代價

寶安土地估計價值的最新情況

框架協議項下擬進行收購事項的初步代價乃經參考寶安土地的估計最高價值釐定，其乃按(a)每平方米人民幣32,674元的土地單價；及(b)相關政府機關批准的最大建築面積(倘賣方能成功取得政府就增加寶安土地的容積率至8.9的批准，則最多為38,100平方米)計算，並可就參照最終批准的建築面積而按比例向下調整。

就目標公司進行盡職審查後，佳源(深圳)與賣方同意將目標容積率調整至7.7，並調低土地單價。因此，寶安土地的估計最高價值調低至約人民幣930,000,000元(相當於約1,112,745,000港元)，其乃按建築面積32,966平方米(按容積率7.7得出)以每平方米人民幣28,000元的經調低土地單價計算。

銷售權益的代價

銷售權益的初步代價為人民幣320,000,000元(相當於約382,880,000港元)，可按下文「股權轉讓協議—代價的向下調整」一段所載向下調整，其應由佳源(深圳)於賣方取得容積率批准及土地使用權批准後結付。

銷售權益的代價乃由各訂約方公平磋商並經參考(a)寶安土地的新估計最高價值約人民幣930,000,000元(相當於約1,112,745,000港元)，其乃按建築面積32,966平方米(按容積率7.7得出)以每平方米人民幣28,000元的經調低土地單價；及(b)就首次收購事項向賣方支付的代價人民幣610,000,000元而釐定。就評估及調整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有限；(ii)寶安土地處於中心地帶，具有開發的潛在價值；(iii)鄰近地點的已落成物業的現行市值；及(iv)最終批准的建築面積。

代價將由本集團的內部資源及／或銀行融資所撥支。

代價的向下調整

倘相關政府機關批准的最終容積率低於7.7，則收購事項的總代價(即合共人民幣930,000,000元)(「總代價」)可予向下調整。

倘如此，總代價應調減至相等於最終批准的建築面積(按最終批准的容積率得出)乘以每平方米人民幣28,000元的土地單價的金額。

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，主要從事物業發展。

目標公司

目標公司為根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事物業發展。

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119,650,000港元)已全數繳足。目標公司的主要資產為寶安土地及寶安項目。

下表載列目標公司的財務資料，此乃分別摘錄自截至2015年12月31日及2016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	
	2015年	2016年
	人民幣元	人民幣元
除稅及非經常項目前的(虧損)/溢利淨額	(39,000)	663,808
除稅及非經常項目後的(虧損)/溢利淨額	(39,000)	643,901

於2016年12月31日，目標公司的未經審核負債淨值約為人民幣890,641元(相當於約1,065,652港元)。

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，總地盤面積約為4,281.3平方米，計劃用作住宅及商業用途，容積率為7.7(「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。

進行進一步收購之理由及裨益

董事會認為，進一步收購可鞏固本集團於寶安土地及寶安項目的擁有權，從而擴充本集團的土地儲備。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。

本集團相信進一步收購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)認為股權轉讓協議的條款乃(a)經公平磋商釐定；及(b)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

由於有關首次收購事項及進一步收購(即收購事項)的一項或多項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，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，除首次收購事項外，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。

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	首次收購事項及進一步收購
「寶安土地」	指	位於中國廣東省深圳市寶安區的一幅地塊，進一步資料載於本公告「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	具有本公告「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
「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
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	佳源(深圳)、賣方與目標公司就進一步收購而於2017年12月29日訂立的股權轉讓協議
「首次收購事項」	指	佳源(深圳)根據框架協議向賣方收購目標公司的49%股權

「框架協議」	指	佳源(深圳)、賣方與目標公司就首次收購事項而於2016年12月30日訂立的具法律約束力的股權轉讓框架協議
「進一步收購」	指	佳源(深圳)根據股權轉讓協議向賣方收購目標公司的51%股權
「建築面積」	指	建築面積
「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
「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
「土地使用權批准」	指	具有本公告「股權轉讓協議—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
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「容積率批准」	指	具有本公告「股權轉讓協議—賣方承諾」一段所賦予的涵義
「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
「銷售權益」	指	目標公司的51%股權
「股東」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股持有人
「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
「總代價」	指	具有本公告「股權轉讓協議—代價的向下調整」一段所賦予的涵義
「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：1.1965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12月29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。