

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)

主要交易

收購澳門土地

收購澳門土地

董事會欣然宣佈，於2017年9月6日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司祥源地產、賣方與擔保人訂立買賣協議。據此，祥源地產同意購買，而賣方則同意出售兩塊位於澳門氹仔區的土地，代價為3,510百萬港元。

上市規則的涵義

由於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25%但低於100%，收購事項根據上市規則第14章構成本公司的主要交易，且須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准的規定。

於本公告日期，明源投資持有1,350,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約60.81%。本公司已就買賣協議項下的收購事項自明源投資(其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)取得日期為2017年9月6日的股東書面批准。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之緊密聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。

因此，根據上市規則第14.44條，毋須舉行股東大會以考慮及批准買賣協議項下的收購事項。

一般事項

載列(其中包括)買賣協議項下的收購事項進一步詳情的通函，預期將於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。

收購澳門土地

董事會欣然宣佈，於2017年9月6日(交易時段後)，本公司間接全資附屬公司祥源地產、賣方與擔保人訂立買賣協議。據此，祥源地產同意購買，而賣方則同意出售兩塊位於澳門氹仔區的土地，代價為3,510百萬港元。

買賣協議

下文載列買賣協議的主要條款：

日期

2017年9月6日

訂約方

- (a) 祥源地產，作為買方
- (b) 賣方，作為賣方
- (c) 擔保人，作為若干責任的個人擔保人

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、其最終實益擁有人及擔保人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概無關連。

標的事項

兩塊位於澳門氹仔區及以賣方(作為唯一法定及實益擁有人)名義登記之土地(「澳門土地」)，即：

- (a) 位於澳門氹仔區三家村的TN20地塊，地盤面積約2,323平方米，指定為私家用地，並無限定土地使用期限；及
- (b) 位於澳門氹仔區三家村的TN24地塊，地盤面積約3,274平方米，指定為私家用地，並無限定土地使用期限。

根據澳門政府相關部門於2015年7月發佈的規劃條件圖，待澳門政府與澳門土地擁有人訂立土地出讓合約後，澳門土地擁有人將向澳門政府交出澳門土地，以換取澳門政府出讓(「交換土地」)位於相同地點、總用地面積約3,826平方米、指定為都市用地的租賃土地(「替代土地」)。淨地盤面積約1,771平方米的土地將交予澳門政府作公共康樂設施。替代土地的初步特許期將不超過25年，於各特許期屆滿後可重續不超過10年。

於2017年6月，賣方(即現時澳門土地擁有人)就交換土地向澳門政府提交建築計劃草案。截至本公告日期，澳門政府與賣方並未就租賃出讓替代土地訂立土地出讓合約。預期交換土地將於完成後四個月或前後進行。

有關澳門土地的進一步詳情，請參閱下文「有關交易各訂約方及標的事項的一般資料—澳門土地」一段。

代價

收購事項的代價為3,510百萬港元，將按下列時間表以現金支付：

- (a) 100百萬港元(即支付予賣方的誠意金)，被視為於買賣協議日期支付的首筆押金，並將用作支付部分代價；
- (b) 251百萬港元(即第二筆押金)，已於買賣協議日期以電匯方式支付予賣方，並將用作支付部分代價；

- (c) 351百萬港元(即第三筆押金)，將於買賣協議日期起30天內以本票或電匯方式支付予賣方，並將用作支付部分代價；及
- (d) 2,808百萬港元(即代價的餘額)，將於完成後以本票方式支付予賣方。

代價由賣方與祥源地產公平磋商並經考慮(其中包括)以下因素後達致：(a)由本公司委聘獨立物業估值師對澳門土地所作的初步估值(金額為3,560百萬港元)；(b)鄰近地區可比土地及物業的現時市價；及(c)於替代土地上發展的物業的可銷售面積及預計售價而釐定。

代價將以本集團內部資源及銀行及／或其他融資撥支。

倘祥源地產未能按照買賣協議履行其責任，賣方有權沒收所有已據此支付的押金。倘賣方未能按照買賣協議履行其責任，祥源地產有權要求退還所有已據此支付的押金及相當於所有已付押金金額的賠償金。

擔保人承諾

除載列於買賣協議的若干例外情況外，擔保人向祥源地產承諾：

- (a) 將向澳門政府交出澳門土地的總用地面積及價值將高於澳門政府根據交換土地授出的替換土地的總用地面積及價值。因此，澳門土地擁有人毋須就交換土地支付土地溢價；及
- (b) 倘於買賣協議日期直至完成日期起計18個月屆滿之日期間，澳門土地擁有人須就交換土地支付土地溢價，擔保人將向祥源地產支付一筆相等於該土地溢價金額的款項，上限為100百萬港元。

完成

完成將於完成日期(即2017年11月30日)或賣方與祥源地產可能書面協定之其他日期作實。

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。

祥源地產

祥源地產為一家於2017年8月21日根據澳門法律註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司，其將主要從事澳門的物業開發。

賣方及擔保人

賣方為一家根據澳門法律註冊成立的有限公司，由擔保人最終擁有40%的權益，其主要從事澳門的物業投資。

據本公司董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、其最終實益擁有人及擔保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概無關連。

澳門土地

澳門地塊鄰近澳門氹仔孫逸仙博士大馬路TN20及TN 24地段，位處三條跨海大橋樞紐位置，毗鄰澳門半島、珠海及橫琴，距離澳門氹仔碼頭僅3分鐘車程，5分鐘直達澳門國際機場及路氹金光大道。

澳門土地周邊社區發展成熟，基建、公共設施、社區配套一應俱全，坐擁名校網絡。除了區內薈萃頂級酒店及購物商場，澳門土地更面向大潭山郊野公園，居住環境清幽。

而興建中的廣珠輕軌將延伸接駁至澳門捷運系統，與2018年竣工及正式通車的港珠澳大橋形成優勢互補，本集團相信澳門土地的發展潛力優厚。

根據賣方向澳門政府提交的最新建築計劃草案，替換土地上之物業開發項目將具有約60,969平方米的建築面積，其包括住宅單位、商業單位及停車場。該草案須待澳門政府批准。

交易的理由及裨益

誠如本公司日期為2017年8月23日的中期業績公告所披露，本集團目標為實現內外物業市場同步發展。特別是，本集團將尋求在珠三角都市圈進行投資，以配合《粵港澳大灣區城市群發展規劃》。

本集團相信，收購事項將提供一個絕佳的投資機會，使本集團進軍澳門地產市場並提升其在珠三角地區的品牌影響力，同時可擴充本集團在粵港澳大灣區的土地儲備，符合本集團戰略及土地開發的商業原則。

有見澳門博彩業收益重拾升軌，被視為中短期的利好因素。而在中央政府「一帶一路」政策的支持下，本集團相信中國及澳門市場融合將為澳門經濟注入更大動力。此外，內地及海外投資者對澳門房地產的投資意欲日漸強烈，相信將促進物業需求上升。

鑑於上述的理由及裨益，董事相信收購事項乃於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，且屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

上市規則的涵義

由於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25%但低於100%，收購事項根據上市規則第14章構成本公司的主要交易，且須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准的規定。

於本公告日期，明源投資持有1,350,000,000股股份，相當於本公司已發行股本約60.81%。本公司已就買賣協議項下的收購事項自明源投資(其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)取得日期為2017年9月6日的股東書面批准。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或彼等各自之緊密聯繫人於收購事項中擁有任何重大權益，因此，倘本公司就批准收購事項召開股東大會，概無股東須放棄投票。

因此，根據上市規則第14.44條，毋須舉行股東大會以考慮及批准買賣協議項下的收購事項。

一般事項

載列(其中包括)買賣協議項下的收購事項進一步詳情的通函，預期將於本公告刊發後15個營業日內寄發予股東。

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	祥源地產根據買賣協議的條款及條件向賣方收購澳門土地
「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)
「完成」	指	根據買賣協議完成收購事項
「完成日期」	指	2017年11月30日，或賣方與祥源地產可能書面協定之其他日子
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保人」	指	關偉霖先生
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指	中國香港特別行政區
「交換土地」	指	具有本公告「買賣協議一標的事項」一段賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「澳門土地」	指	兩幅位於澳門氹仔區的土地，其分別於本公告「買賣協議一標的事項」及「有關交易各訂約方及標的事項的一般資料—澳門土地」各段進一步詳述
「澳門土地擁有人」	指	澳門土地的不時登記擁有人，於完成前為賣方，完成後為祥源地產
「明源投資」	指	明源集團投資有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，為本公司控股股東之一
「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
「替代土地」	指	具有本公告「買賣協議一標的事項」一段賦予的涵義
「買賣協議」	指	賣方、祥源地產(作為買方)及擔保人就收購事項訂立日期為2017年9月6日的約定買賣協議
「賣方」	指	新建泰置業有限公司，一家根據澳門法律註冊成立的有限公司
「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

「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
「祥源地產」	指	祥源地產開發有限公司，一家根據澳門法律於2017年8月21日註冊成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
佳源國際控股有限公司
主席
沈天晴

香港，2017年9月6日

於本公告日期，本公司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。