

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

於香港持有該等  
物業的公司

#### 收購事項

於2018年5月24日(早上交易時段後)，買方(為本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司701股已發行普通股(佔目標公司全部已發行股本70.1%)作為代價。

於買賣協議日期，賣方為下列公司全部已發行股本的法定及實益擁有人：  
(a) Top Galaxy，其間接擁有新合里物業；(b) 力潤，其間接擁有成功中心物業；  
及(c) 國海，其就收購間接持有菁雋物業的Strategic Champ及益兆的全部已發行股份訂立菁雋協議。

根據買賣協議，賣方同意實施重組，以致於完成前，(a)目標公司將成為下列公司全部已發行股本的法定及實益擁有人：(i)Top Galaxy；(ii)力潤；及(iii)國海；及(b) (i)與成功中心包括部分相關的所有資產及負債(包括稅項及其他成本及開支)及溢利及虧損應在Pagson Development入賬，因此本集團；及(ii)與成功中心保留部分相關的所有資產及負債(包括稅項及其他成本及開支)及溢利及虧損應在賣方入賬。倘完成的若干先決條件於完成日期尚未達成，即使目標公司尚未收購Top Galaxy及／或力潤全部已發行股本，買方及賣方應進行完成。在該情況下，收購事項的代價將相應減少。倘買方未能或不願意在該情況下進行完成，於買賣協議日期當日或之前已付的初步按金(作為代價的一部分)應由賣方沒收。

於完成後，賣方、買方及目標公司將訂立股東協議，以規管目標公司的業務、管治及其他相關事宜，業務須為(其中包括)：(a)收購菁雋包括部分；(b)在活化新合里物業及成功中心包括部分的裝修工程，以及菁雋包括部分的建築工程中，進行、完成及修補當中的瑕疵；及(c)持有、租賃、銷售、推廣、管理、經營、維護及出售新合里物業、成功中心包括部分及菁雋包括部分或當中的任何部分。

### 上市規則的涵義

由於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

於2018年5月24日(早上交易時段後)，買方(為本公司間接全資附屬公司)與賣方訂立買賣協議，據此，賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司701股已發行普通股(佔目標公司全部已發行股本70.1%)作為代價。買賣協議的主要條款載列如下：

## 買賣協議

### 日期

2018年5月24日

### 訂約方

- (i) 佳源(香港)控股有限公司，作為買方；及
- (ii) 鄧成波先生，作為賣方。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方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

賣方有條件同意出售，而買方有條件同意購買目標公司701股已發行普通股，佔目標公司全部已發行股本70.1%。

於買賣協議日期，賣方為下列公司全部已發行股本的法定及實益擁有人：(a) Top Galaxy，其間接擁有新合里物業；(b)力潤，其間接擁有成功中心物業；及(c) 國海，其就收購間接持有菁雋物業的Strategic Champ及益兆的全部已發行股本訂立菁雋協議。

根據買賣協議，賣方同意實施重組，以致於完成前(a)目標公司將成為下列公司所有已發行股本的法定及實益擁有人：(i)Top Galaxy；(ii)力潤；及(iii)國海；及(b) (i)與成功中心包括部分相關的所有資產及負債(包括稅項及其他成本及開支)及溢利及虧損應在Pagson Development入賬，因此本集團；及(ii)與成功中心保留部分相關的所有資產及負債(包括稅項及其他成本及開支)及溢利及虧損應在賣方入賬。

### 代價

收購事項的代價(「代價」)應相等於：

- (i) 1,752,500,000港元，相等於新合里物業協定價值2,500,000,000港元的70.1%；
- (ii) 加595,850,000港元，相等於成功中心包括部分協定價值850,000,000港元的70.1%；

- (iii) 加14,819,140港元，即菁雋包括部分協定價值938,000,000港元與根據菁雋協議應付的購買價總金額916,860,000港元(未經任何調整，以菁雋包括部分應佔者為限)差額的70.1%；
- (iv) 加257,087,544港元，相等於根據菁雋協議(以菁雋包括部分應佔者為限)於完成時已付按金總金額70.1%的金額；
- (v) 加相等於備考完成賬目所載的資產淨值70.1%的金額(倘其為正數)或減相等於備考完成賬目所載的資產淨值的絕對值70.1%的金額(倘其為負數)。

代價將按以下方式結付：

- (a) 合共601,177,600港元的初步按金已於買賣協議日期或以前由或代表買方支付予賣方，即完成時支付代價的一部分；
- (b) 相等於扣除上述初步按金(及(倘適用)倘目標公司尚未收購Top Galaxy及／或力潤於完成前的全部已發行股本而買方及賣方仍然進行完成，則為買方支付的額外按金)後買方於完成時支付代價結餘的金額，部分支付予賣方，部分則結付目標公司結欠賣方貸款的部分。

代價須待載於完成賬目的資產淨值與載於備考完成賬目的資產淨值的差異所調整。

代價乃經由訂約方公平磋商，並經考慮(其中包括)(i)於毗鄰位置可資比較物業的發售價；及(ii)目標集團及銷售物業的發展及前景後釐定。代價將由本集團以內部資源及銀行借款撥支。

### 先決條件

完成須待下列條件於完成日期當日或之前獲達成(或倘下文第(a)至(g)項的條件獲買方豁免)方告完成：

- (a) 各(i)新合里物業；(ii)成功中心物業及(iii)菁雋物業的登記及實益擁有人分別有能力根據物業轉易及財產條例(香港法例第219章)第13及13A條證明及提供妥善業權；

- (b) 買方已對目標集團、該等物業及保留物業進行盡職調查，並在各方面信納該審閱；
- 1 (i) Top Galaxy及／或其附屬公司已自有關新合里物業的新融資支取不少於1,265,000,000港元；及
  - (ii) 就新合里物業而言，根據於1978年10月6日於土地註冊處以註冊摘要編號TM191269號登記的公契，及於1978年10月6日於土地註冊處以註冊摘要編號TM191270號登記的管理合約須予終止，而新契約、公契及管理合約須予簽立及生效；
- 2 (i) Pagson Development及／或其附屬公司已自有關新合里物業的新融資支取不少於622,800,000港元；及
- 3 (ii) 地政總署已書面批准代表Wall Street根據日期為2015年8月27日的豁免函第(3)(c)的條件並根據契約備忘錄第15091100670015號於土地註冊處註冊，申請延長完成成功中心物業建築工程的限期至不早於2019年8月26日；
- (e) 於完成日期之前或當日，目標集團任何公司的(其中包括)業務、營運、資產、狀況、溢利或前景及／或任何物業並無出現重大不利變動，或任何可能導致有關重大不利變動之事宜、事件或情況；
- (f) 於完成日期之前或當日，買賣協議項下之任何陳述、保證及承諾在各方面仍為真實、準確及無誤導；
- (g) 待目標公司因未達到完成的若干先決條件而不再成為Top Galaxy及／或Pagson Development全部已發行股本的法定及實益擁有人後，重組已在買方合理信納後完成；及
- (h) 買賣協議項下擬進行的交易須按照上市規則的規定進行。

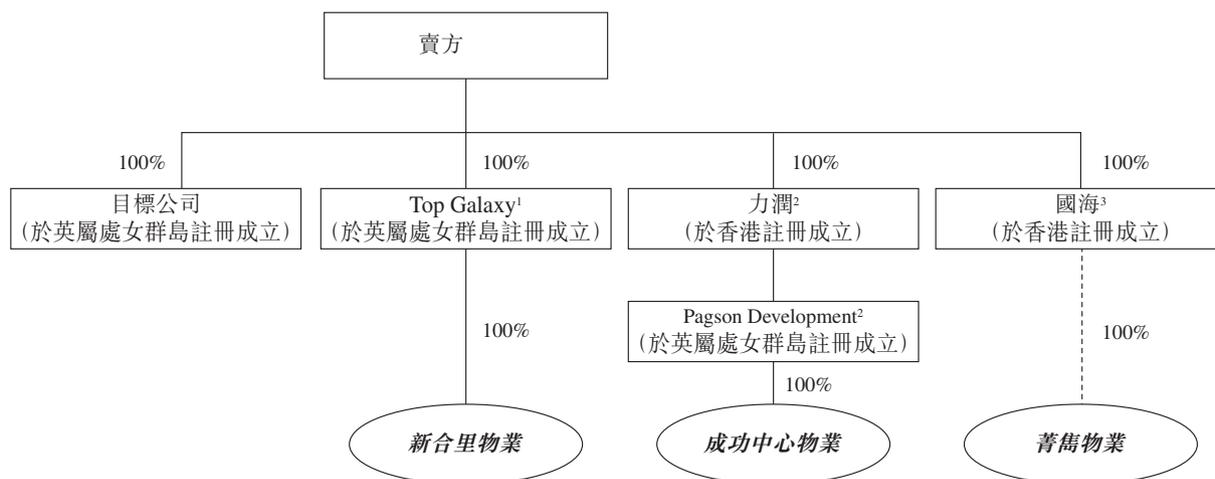
倘上述任何條件(其未獲買方事先豁免)於完成日期當日或之前未獲正式達成並獲買方信納：

1. 倘第(c)(i)、(c)(ii)、(d)(i)及／或(d)(ii)項條件於完成日期僅為尚未不獲達成的條件，賣方及買方須在實際可行的情況下於完成日期進行完成，前提為：
  - (A) 賣方不可向目標公司轉讓及出讓由Top Galaxy擁有的全部已發行股本及所有股東貸款，及／或不應促使向目標公司轉讓及出讓由Pagson Development(或Pagson Development為其直接或間接全資附屬公司的其他公司)擁有的全部已發行股本及所有股東貸款，亦毋須促使Wall Street如重組項下擬進行重組其股本；
  - (B) 代價須減少以排除佔新合里物業及／或成功中心包括部分協定價值70.1%的部分；
  - (C) Top Galaxy及其附屬公司及／或Pagson Development及其附屬公司於編製、審核(倘適用)、協定及／或釐定目標集團備考綜合財務報表及目標集團經審核綜合財務報表，及就調整代價而釐定目標集團資產淨值時不應視作目標集團的一部分；及
  - (D) 完成時，買方在代價結餘的基礎上須向賣方支付78,512,000港元，以彌補賣方根據買賣協議作為不將Top Galaxy及新合里物業列入買賣所產生或開銷的已用專業費用及其他資源；及
  - (E) Top Galaxy及其附屬公司及／或Pagson Development及其附屬公司於完成時各自己付的初步按金部分(作為代價的部分付款)，於完成日期構成買方就目標公司根據股東協議條款收購Top Galaxy及其附屬公司及／或Pagson Development及其附屬公司而應付賣方的按金的供款。
2. 倘第(c)(i)、(c)(ii)、(d)(i)及／或(d)(ii)項條件於完成日期僅為尚未不獲達成的條件，買方可於當日選擇(惟將不影響其可能擁有之任何其他權利或補救措施)向賣方發出通知，藉此：
  - (i) 就上文第(a)至(g)項條件而言，豁免未獲達成的條件；
  - (ii) 延遲完成日期至規定為完成日期後不超過30天之日期(為營業日)；或
  - (iii) 終止買賣協議。

倘目標公司於完成日期尚未收購Top Galaxy及／或力潤全部已發行股本而買方及賣方仍然進行完成，買方須於完成日期向賣方支付額外金額558,573,610港元。

## 重組

下圖顯示目標集團於重組前的持股結構：



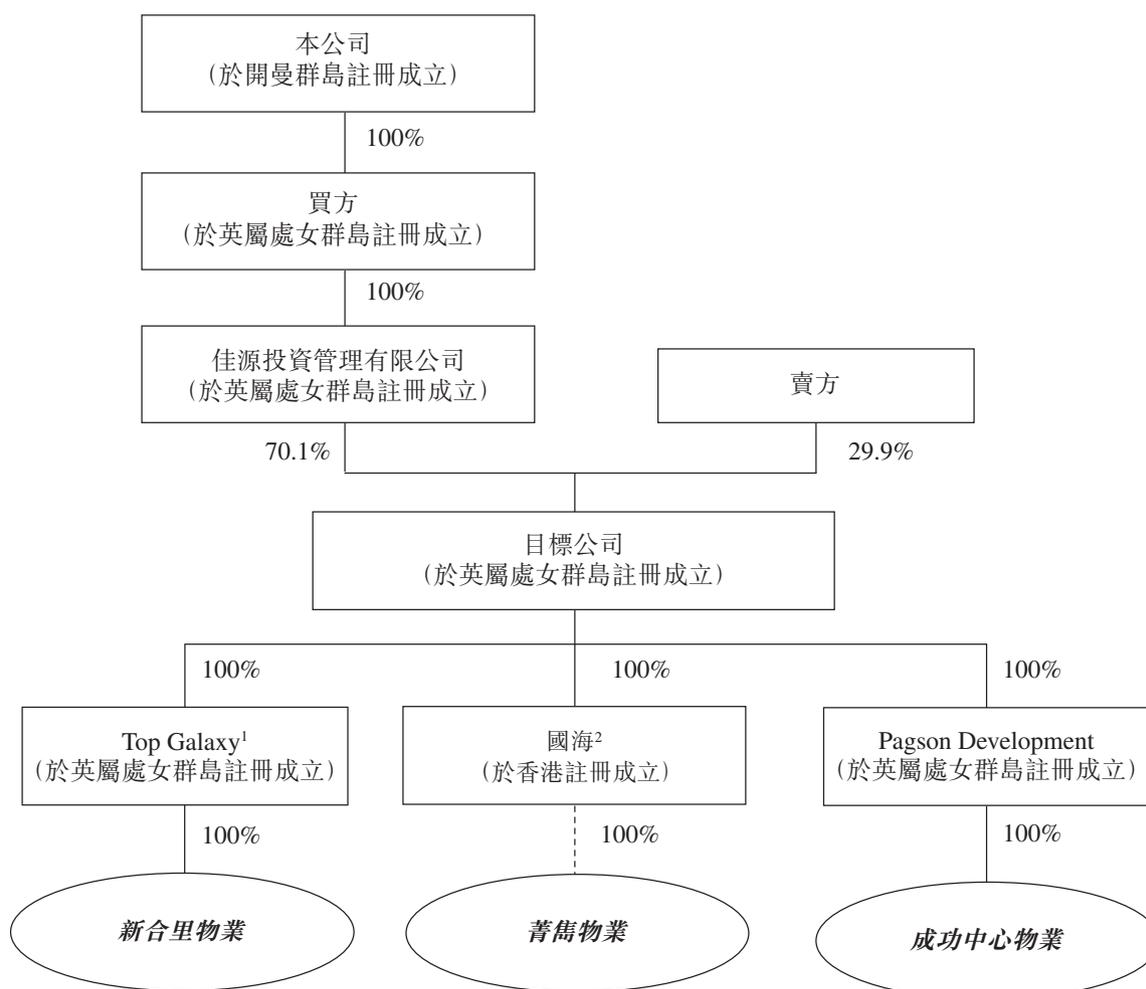
附註：

1. Top Galaxy持有華僑及West Dynasty的全部已發行股本。華僑持有怡德、啟泰、養和堂、誠東、樂星及大榮投資的全部已發行股本，而West Dynasty持有均德投資的全部已發行股本。怡德、啟泰、養和堂、誠東、樂星、大榮投資及均德投資為新合里物業的唯一登記及實益擁有人。
2. 力潤持有Pagson Development的全部已發行股本。Pagson Development持有Wall Street的全部已發行股本，其為成功中心物業的唯一登記及實益擁有人。
3. 國海於2017年6月19日訂立Strategic Champ協議及益兆協議，內容有關收購各自由Strategic Champ及益兆擁有的全部已發行股本及股東貸款。Strategic Champ及益兆合共持有隆成的全部已發行股本，其為菁雋物業的唯一登記及實益擁有人。於本公告日期，國海尚未完成收購各自由Strategic Champ及益兆擁有的全部已發行股本及股東貸款。

根據買賣協議，賣方已同意按下列方式實施重組：

- (i) 向目標公司轉讓及出讓由Top Galaxy擁有的全部已發行股本及所有股東貸款；
- (ii) 促使由Pagson Development擁有的全部已發行股本及所有股東貸款轉讓及出讓予目標公司；
- (iii) 促使Wall Street (作為成功中心物業的登記及實益擁有人) 確認其股本以使 (並修訂其組織章程細則以反映) 現有已發行普通股應重新分類為A類股份，且應創立名為B類股份的新組別，而當中的1股股份應向賣方發行，其影響為：(i) 與成功中心包括部分有關的所有資產及負債 (包括稅項以及其他成本及開支) 以及收益及虧損應在Pagson Development入賬，因此即在本集團入賬；及(ii) 所有與成功中心保留部分有關的所有資產及負債 (包括稅項以及其他成本及開支) 以及收益及虧損應在賣方入賬；及
- (iv) 向目標公司轉讓及出讓由國海擁有的全部已發行股本及所有股東貸款。

以下簡明結構圖顯示目標集團緊隨重組及完成後的持股結構：



附註：

1. Top Galaxy 持有華僑及 West Dynasty 的全部已發行股本。華僑持有怡德、啟泰、養和堂、誠東、樂星及大榮投資的全部已發行股本，而 West Dynasty 持有均德投資的全部已發行股本。怡德、啟泰、養和堂、誠東、樂星、大榮投資及均德投資為新合里物業的唯一登記及實益擁有人。
2. 力潤持有 Pagson Development 的全部已發行股本。Pagson Development 持有 Wall Street 的全部已發行股本，其為成功中心物業的唯一登記及實益擁有人。
3. 國海於2017年6月19日訂立 Strategic Champ 協議及益兆協議，內容有關收購各自由 Strategic Champ 及益兆擁有的全部已發行股本及股東貸款。Strategic Champ 及益兆合共持有隆成的全部已發行股本，其為菁雋物業的唯一登記及實益擁有人。於本公告日期，國海尚未完成收購各自由 Strategic Champ 及益兆擁有的全部已發行股本及股東貸款。

## 完成

完成須於完成日期或賣方及買方可能書面同意的其他日期進行。

倘買方未能或不願意在第(c)(i)、(c)(ii)、(d)(i)及／或(d)(ii)項條件於完成日期僅為尚未達成的條件下進行完成：

- 1 於完成後初步按金中為數65,753,000港元的金額已支付作部分代價，該金額(不計及任何利息或成本)應由賣方於預定完成日期沒收作為違約金，而國海、Strategic Champ、益兆及隆成應佔的餘下已付初步按金(不計及任何利息或成本)應按買方要求立即歸還予買方，且屆時訂約方一概不得作進一步索償或促使買方未能履行其完成責任項下的其他訂約方或與其有關的訂約方採取行動；
- 2 達成下列條件後：(i)於第(c)項所載的兩項條件及／或於第(d)項所載的兩項條件；及(ii)於2018年11月9日或以前達成其他條件(或獲買方豁免)，則完成將於最後一項相關條件獲達成或豁免當日(「達成日期」)起計第十五個營業日之日冊期進行，前提為
  - (A) 倘載於第4.1(c)(i)條及／或第4.1(c)(ii)條的任何條件於達成日期尚未達成，將應用第4.5(a)(i)條的條款；及
  - (B) 倘載於第4.1(d)(i)條及／或第4.1(d)(ii)的任何條件於達成日期尚未達成，將應用第4.5(a)(ii)條的條款；
- 3 根據第7.9(a)(iv)條，賣方不得轉讓及出讓國海的所有已發行股份及由國海欠付本公司的所有股東貸款，而「重組」一詞應根據第4.1(g)條詮釋；

## 股東協議

### 訂約方

- (i) 買方，為目標公司股東
- (ii) 賣方，為目標公司股東
- (iii) 目標公司

### 目的

目標集團的目的為以分層業權銷售的方式出售銷售物業的個別單位。

### 管理層

本公司或賣方無權罷免如此委任及／或由另一方提名的董事。管理目標集團事宜、營運及業務的權力應歸屬於由本公司及賣方在董事會的監督下共同提名的成員所組成的管理層團隊。

### 資本承擔及資金

本公司與賣方各自有義務向目標公司提供之資金總額不得超過最多3,005,888,000港元。

### 轉讓限制

本公司或賣方在未得到另一方的同意下無權出售其於目標集團公司的股份。倘本公司或賣方有意出售及／或處置其於目標集團公司的股份，另一方應在該等股份可銷售及／或要約銷售予其他第三方前擁有優先購買權。

### 有關訂約方的一般資料

#### 有關本集團的資料

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。

## 有關賣方的資料

鄧成波先生為香港知名地產投資者，於地產投資方面擁有逾40年的經驗，且因彼對市場的認識及對於香港創造商用物業價值的敏銳洞察力而為人熟悉。

鄧先生專注於不同物業類別(由零售、工業、辦公室、住宅至酒店)的增值型及機會型投資。彼專門為表現欠佳或未盡用的物業進行重組及重新定位。

## 有關目標集團及該等物業的資料

下表載列目標集團的財務資料，乃分別摘錄自其截至2016年及2017年12月31日止兩個年度備考未經審核綜合管理賬目。

	截至12月31日止年度	
	2016年 港元	2017年 港元
除稅及非經常性項目前及後之淨虧損	10,906,568	15,793,427

於2017年12月31日，目標集團的未經審核備考負債淨值約為26,118,546港元。

完成後，假設重組已悉數完成，及目標公司已於完成之前收購Top Galaxy、Pagson Development及國海的全部已發行股本，目標集團財務業績將併入本公司綜合財務報表內。

## 該等物業

假設重組已悉數完成，且目標公司已於完成之前收購Top Galaxy、Pagson Development及國海的全部已發行股本，買方將於完成時持有目標公司(其間接持有新合里物業及成功中心物業)的70.1%全部已發行股本。於國海完成收購Strategic Champ及益兆的全部已發行股本後，目標公司亦將間接持有菁雋物業。

有關該等物業的進一步詳情載於下文：

### (i) 新合里物業

新合里物業位於香港新界屯門新合里1號及3號。

於本公告日期，賣方不再擁有新合里物業的全部部分。為免生疑，各訂約方同意賣方須中止保留新合里物業的全部部分，其將根據重組轉讓予目標公司。

## **(ii) 菁雋物業**

菁雋物業包括於地政總署註冊為屯門市地段第499號的整幅土地，連同其上之所有宅院建築及樓宇，現稱為「新界屯門第四區井財街」。

根據股東協議，隆成(為菁雋物業的唯一登記及實益擁有人)將重組其股本以使隆成的現有已發行普通股將重新分類為A類股份，且應創立名為B類股份的新組別，而當中的1股股份將向賣方發行。作為隆成的原有A類股份持有人，(i)與菁雋包括部分有關的所有資產及負債(包括稅項以及其他成本及開支)以及收益及虧損應在Strategic Champ及益兆入賬，而所有與菁雋保留部分有關的所有資產及負債(包括稅項以及其他成本及開支)以及收益及虧損應在賣方(即隆成新B類股份持有人)入賬。

於本公告日期，國海尚未完成收購各自由Strategic Champ及益兆擁有的全部已發行股本及股東貸款。因此，國海隨後收購Strategic Champ及益兆並不構成重組的一部分。

與菁雋物業包括部分(包括(為免生疑)：(a)菁雋物業住宅部分(即7至12樓及15至21樓))；及(b)服務菁雋物業住戶的菁雋物業3樓會所及6樓機房)相關的所有資產及負債(包括稅項及其他成本及開支)及溢利及虧損應在買方入賬。

## **(iii) 成功中心物業**

成功中心物業包括於地政總署註冊為丈量約份第444約地段餘下部分第303地段，連同其上之所有宅院建築及樓宇，現稱為「成功中心」。

根據重組，Wall Street(為成功中心物業的唯一登記及實益擁有人)將重組其股本以使Wall Street的現有已發行普通股將重新分類為A類股份，且應創立名為B類股份的新組別，而當中的1股股份將向賣方發行。作為Wall Street的原有A類股份持有人，(i)與成功中心包括部分有關的所有資產及負債(包括稅項以及其他成本及開支)以及收益及虧損應在S本集團入賬，而所有與成功中心保留部分有關的所有資產及負債(包括稅項以及其他成本及開支)以及收益及虧損應由賣方(即Wall Street新B類股份持有人)入賬。

與成功中心包括部分(包括(為免生疑)：成功中心物業辦公室部分(即10樓至28樓))相關的所有資產及負債(包括稅項及其他成本及開支)及溢利及虧損應在買方入賬。

## 進行交易的理由及裨益

### 屯門菁雋項目

菁雋物業位於屯門青棉徑2號，毗連多個焦點樓盤，周邊環境清幽雅靜，生活氣氛濃厚。該區位於屯門區優質校網內，步行三分鐘直達輕軌站，與港鐵屯門站無縫接駁，附近設有多條巴士路線來回市中心，生活配套相當完善。菁雋物業距離市中心和大型購物商場僅兩公里，滿足該區居民在衣食住行方面的日常需要。菁雋物業總建築面積約14.8萬平方呎，已興建成為住宅物業，配套約3.8萬平方呎購物廣場、會所設施及停車場，為住戶提供優質的休閒與購物體驗。

### 屯門新合里項目

屯門新合里1號及3號毗鄰屯門公園，步行至屯門西鐵站僅需3分鐘。項目為兩幢總建築面積約29萬平方呎的工廈，2018年年初已經完成活化，將分別改建成為寫字樓及商業大廈，規劃配套食肆、商鋪、寫字樓、私人會所和停車場等。集團預計隨著港珠澳大橋將於2018年第三季度完工，加上屯門至赤鱸角連接路建成後，屯門將處於粵港澳大灣區的核心地帶，屆時將帶旺周邊的經濟活動，有助推動區內工廈轉型。

### 葵涌成功中心項目

項目坐落新界葵涌打磚坪街26-38號，為一個發展已久的工業區，交通網絡完善，設有多條巴士路線前往港九新界各地，出入便捷。項目總建築面積約24萬平方呎，現正改建成為集食肆、寫字樓及商鋪於一體的綜合商業大廈。近年該區受惠於活化工廈政策，已逐漸發展成商貿區域，多個寫字樓及酒店項目相繼落成，商業地位日漸提高。

本集團自2016年3月聯交所主板上市以來，一直積極物色戰略合作夥伴，尋求進軍香港物業市場的機遇。本集團認同香港資深物業投資集團鄧氏視葵涌和屯門為香港物業投資市場的增長點，憑藉其深耕香港多年的先發優勢，加上配合本集團佈局粵港澳大灣區的開發戰略，決定將以上三個項目的合作作為本

集團進入香港房地產市場的契機。本集團相信憑藉與鄧氏合作的平台，將進一步開拓香港市場，發掘具備良好增長前景的價值洼地。這也是繼本集團於2017年進軍深圳及澳門後，再次踏入新的大灣區核心城市。

董事(包括獨立非執行董事)認為買賣協議及收購事項條款乃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。

## 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	買方根據載於買賣協議載列的條款及條件向賣方收購銷售股份
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般為公眾開門營業以處理銀行業務的日子(星期六及星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「隆成」	指	隆成發展有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司
「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	完成收購事項

「完成賬目」	指	於完成時目標集團的經審核綜合財務狀況表及目標集團自目標公司註冊成立日期起至完成日期止的綜合全面收益表
「完成日期」	指	<p>(a) 2018年7月24日；</p> <p>(b) 根據買賣協議若干條款延遲的其他日期；或</p> <p>(c) 買方及賣方就完成何時進行而可能書面協定的日期</p>
「關連人士」； 「百分比率」；及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	具有本公告「買賣協議—代價」一節所賦予的涵義
「大榮投資」	指	大榮投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司
「董事」	指	本公司董事
「華僑」	指	華僑集團有限公司，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「怡德」	指	怡德企業有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司
「益兆」	指	益兆興業有限公司，一家根據香港法律註冊成立的有限公司
「益兆協議」	指	Lam Chun Sum及Tang Kwan Tang(作為賣方)與國海(作為買方)就買賣益兆全部已發行股本及由益兆持有的股東貸款而訂立日期為2017年6月19日的臨時協議，又或(倘及當相同訂約方就該宗買賣訂立正式買賣協議)該正式買賣協議

「啟泰」	指	啟泰國際有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「養和堂」	指	養和堂有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合資企業成立」	指	本公司及賣方根據股東協議以70.1：29.9的基準成立名為目標公司的合資企業
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「誠東」	指	誠東發展有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司
「資產淨值」	指	完成時目標集團所有綜合資產總值減所有綜合負債總值
「Pagson Development」	指	Pagson Development Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「力潤」	指	力潤投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司
「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
「備考完成賬目」	指	於完成時目標集團的備考綜合財務狀況表及目標集團自目標公司註冊成立日期起至完成日期止的備考綜合全面收益表
「該等物業」	指	新合里物業、菁雋包括部分及成功中心包括部分的統稱

「買方」	指	佳源(香港)控股有限公司，一家根據英屬處女群島法律成立的有限公司，為本公司的直接全資有限公司
「均德投資」	指	均德投資有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司
「重組」	指	將列入目標集團的一組公司重組，當中詳情載於本公告「買賣協議－重組」
「保留物業」	指	成功中心保留部分及菁雋保留部分的統稱
「買賣協議」	指	買方及賣方於2018年5月24日就收購事項而訂立的買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司的701股普通股，佔目標公司已發行股本的70.1%
「新合里物業」	指	香港新界屯門新合里1號及3號，其於本公告「有關目標集團及銷售物業的資料－該等物業」一段中進一步描述
「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
「股東協議」	指	本公司、賣方及目標公司於完成時就目標集團訂立的股東協議
「國海」	指	國海集團有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司
「樂星」	指	樂星有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「Strategic Champ 協議」	指	Chun Wo (BVI) Limited(作為賣方)與國海(作為買方)就買賣Strategic Champ全部已發行股本及由益兆持有的股東貸款而訂立日期為2017年6月19日的臨時協議，又或(倘及當相同訂約方就該宗買賣訂立正式買賣協議)該正式買賣協議
「Strategic Champ」	指	Strategic Champ Holdings Limited，一家根據英屬處女群島法律成立的有限公司
「成功中心包括部分」	指	除成功中心保留部分外的成功中心物業進一步於本公告「有關目標集團及該等物業的資料—該等物業」一段所描述
「成功中心保留部分」	指	成功中心物業地下至9樓
「成功中心物業」	指	於地政總署註冊為「丈量約份第444約地段餘下部分第303地段」，連同其上之所有宅院建築及樓宇，現稱為「成功中心」
「目標公司」	指	佳源陞域發展有限公司(前稱為東域發展有限公司)，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	於重組完成後為目標公司及其附屬公司，包括Top Galaxy、華僑、West Dynasty、怡德、啟泰、養和堂、誠東、樂星、大榮投資、均德投資、Pagson Development、Wall Street及國海
「Top Galaxy」	指	Top Galaxy Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「菁雋協議」	指	Strategic Champ協議及益兆協議，而「菁雋協議」視乎文義指彼等其中任何一項

「菁雋包括部分」	指	除菁雋保留部分外的菁雋物業，進一步於本公告「有關目標集團及該等物業的資料—該等物業」一段所描述
「菁雋物業」	指	於地政總署註冊為「屯門市地段第499號」的整幅土地，連同其上之所有宅院建築及樓宇，現稱為「新界屯門第四區井財街」
「菁雋保留部分」	指	菁雋物業商業部分，包括5樓停車場及安老院舍
「賣方」	指	鄧成波先生
「Wall Street」	指	Wall Street 38 Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「West Dynasty」	指	West Dynasty Investments Limited，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「%」	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，2018年5月24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。