

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下所有佳源國際控股有限公司股份出售或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依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

---

2017年10月13日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
附錄一 – 本集團財務資料 .....	I-1
附錄二 – 物業估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，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	買方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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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，或賣方與買方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
「建築面積」	指	建築面積
「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	具有本通函「買賣協議一標的事項」一段賦予的涵義
「最後實際可行日期」	指	2017年10月10日，即本通函付印前就確定當中所載若干資料的最後實際可行日期

---

## 釋 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
「澳門政府」	指	澳門政府
「澳門土地」	指	兩幅位於澳門氹仔區的土地，其分別於本通函「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，完成後為買方
「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，僅就本通函而言(除另有指明外)，不包括香港、澳門及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2016年2月26日的招股章程
「買方」	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
「替代土地」	指	具有本通函「買賣協議一標的事項」一段賦予的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	賣方、買方與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

---

## 釋 義

---

「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
「證券及期貨條例」	指	《證券及期貨條例》(香港法例第571章)
「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
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比



**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)

非執行董事：

沈天晴先生(主席)

執行董事：

黃福清先生(副主席)

卓曉楠女士(行政總裁)

王建鋒先生

獨立非執行董事：

戴國良先生

張惠彬博士，太平紳士

顧雲昌先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, PO Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111

Cayman Islands

中國主要營業地點：

中國

南京

玄武區

顧家營路59號

總辦事處：

香港

皇后大道中9號

1403室

敬啟者：

## 主要交易

### 收購澳門土地

#### 緒言

謹此提述本公司就澳門土地收購事項刊發日期為2017年9月6日的公告。本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關收購事項的進一步詳情；(ii)物業估值報告；及(iii)上市規則項下規定的其他披露。

## 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)，買方(為本公司間接全資附屬公司)、賣方與擔保人訂立買賣協議。據此，買方同意購買，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) 買方，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，指定為私有產權地，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，指定為私有產權地，並無限定土地使用期限。

作為澳門政府建議的氹仔區城市規劃舉措的一部份，澳門土地以及鄰近地塊須交還予澳門政府並由其重批作城鎮發展。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

## 董事會函件

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、總地盤面積約3,826平方米、指定為都市用地的租賃土地(「替代土地」)。重批後，替代土地將位於澳門土地原址而非重新劃分土地邊界，而淨地盤面積約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TN20及TN24地段的最大許可地積比率分別為13倍及11倍，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。

於最後實際可行日期，澳門土地目前由賣方佔用作露天廢車棄置場。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廢車場由賣方佔有作自用。誠如賣方所確認，廢車場的營運並無產生任何收益及溢利。本公司不擬於完成後繼續營運廢車場。於完成時，預期賣方將把澳門土地交吉。成功交換土地後，本公司擬按賣方(即現時澳門土地擁有人)於2017年6月就交換土地向澳門政府提交的建築計劃草案於替代土地上進行物業開發。本公司擬採納及遵從呈交予澳門政府的建築計劃草案，且不預期將對草案作出任何重要變動。

根據建築計劃草案，其建議將替代土地開發為兩棟26層高住宅樓宇，坐落於4層高零售、會所及社會設施裙樓以及4層地庫停車場。建議物業開發項目分為一期，總建築面積約為60,969平方米，總可銷售面積約為33,113平方米，而附屬部分約為4,408平方米。下表載列按建議物業開發項目的用途及預計售價劃分的可銷售面積明細：

用途	可銷售面積 (平方米)	預計售價 (港元)
住宅	26,747.59	每平方米200,000港元 至214,300港元
商業	6,365.51	每平方米353,082港元 至381,168港元

## 董事會函件

	附屬部分 (平方米)	預計售價 (港元)
停車場	4,408.05 (提供270個 輕型汽車車位及 107個摩托車車位)	每個車位1,500,000港元至 2,000,000港元  每個摩托車 車位200,000港元 至300,000港元

建築計劃草案須待澳門政府審閱及最終批准。本公司經諮詢本公司委聘的建築事務所後所知悉，一般而言，預期澳門土地擁有人將回應相關澳門政府部門對標準的查詢(如樓宇設計及坐向、消防安全合規、建築合規及道路規劃和公共設施等)。於審閱過程中，澳門土地擁有人有權主動或按澳門政府的要求修訂建築計劃草案。成功通過澳門政府審閱及批准後，澳門政府與澳門土地擁有人將就租賃出讓替代土地訂立土地出讓合約。本公司了解審閱為交換土地的一般程序。於最後實際可行日期，本公司並不預期交換土地有任何障礙。截至最後實際可行日期，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2018年3月或前後進行，惟須待澳門政府的最終批准。

成功於交換土地項下獲授替代土地後，本公司計劃於2018年第三季展開替代土地的建設，預期建設將於2021年末前完成。預期物業將於2019年第二季或前後推出預售，惟須視乎當時市況。

憑藉本集團於中國物業開發(包括物業建設、融資及市場推廣)方面的深厚知識及豐富經驗，本公司的策略為於澳門進一步擴展其物業開發業務，以配合本公司現時的核心業務。儘管本集團概無於澳門開發物業的過往經驗，本集團擬利用管理層於一般物業開發的豐富經驗，以及委聘當地持牌專業人士及承建商管理替代土地的物業開發項目。本公司將指派當地專業團隊(包括建築師、工料測量師、工程顧問及項目協調人)監督及進行澳門的物業開發項目。執行董事黃福清先生及王建鋒先生(彼等於中國房地產開發行業分別有超過18及26年經驗)將監察及監督澳門物業開發的本地專業團隊。鑑於中國及澳門的物業開發流程相似，

均涉及規劃設計、建設及銷售物業，本集團相信黃福清先生及王建鋒先生於中國房地產行業的豐富行業經驗及項目管理經驗將普遍適用於管理澳門物業開發項目。

根據建築計劃草案，現時的估計開發成本總額(不包括收購事項的代價)約為2,730百萬港元(可按應付交換土地的土地溢價作出調整(如有))。上述的估計開發成本總額包括(其中包括)(i)建築成本約1,290百萬港元；(ii)稅費約140百萬港元；(iii)財務費用約700百萬港元；(iv)市場推廣和銷售費用約320百萬港元；及(v)設計、諮詢費用和管理費用約280百萬港元。本集團現擬以內部資金和借款的方式撥支開發成本。替代土地物業開發項目每年的資本開支估計約為600百萬港元至700百萬港元。於最後實際可行日期，本公司概無就替代土地上的物業開發項目與銀行或金融機構訂立貸款協議。

於交換土地項下，替代澳門土地的替代土地的最大許可地積比率將為13倍及11倍，作都市用地。董事認為替代土地的發展潛力及所帶來的投資回報較澳門土地優厚，因此彼等認為交換土地符合本公司及其股東的整體利益。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。

代價由賣方與買方公平磋商並經考慮(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。

誠如獨立專業估值師所告知，在達致澳門土地的評估價值時，已考慮包括(i)替代土地將位於澳門土地原址而非重新劃分土地邊界，而淨地盤面積約1,771平方米的土地將交還予澳門政府作公共康樂設施；及(ii)根據建築計劃草案，有關交換土地及替代土地的開發潛力等因素。

代價將以本集團內部資源及銀行及／或其他融資撥支。

倘買方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，買方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，擔保人向買方承諾：

- (a) 將向澳門政府交出澳門土地的總地盤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，擔保人將向買方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。

誠如本公司委聘的專業建築師事務所經向相關澳門政府部門查詢後所告知，本公司知悉鑑於將向澳門政府交出澳門土地的總地盤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。儘管有上述規定，誠如上文(b)段進一步所闡述，擔保人同意向買方支付相等於澳門土地擁有人應付的土地溢價的金額，土地溢價的上限為100百萬港元，乃經參考先前交換土地交易中就可資比較澳門土地所支付的最高土地溢價，並經與賣方及買方商業磋商後釐定。

### 完成

完成概無任何先決條件。完成將於完成日期(即2017年11月30日)或賣方與買方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。

#### 買方

買方為一家於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。誠如擔保人所確認，賣方餘下60%的實益權益由四名人士所擁有，該四名人士獨立於本公司、擔保人及其各自的關連人士，且與彼等並無關連。

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TN24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。

### 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，澳門將於港珠澳大橋以及鄰近澳門的華西高速鐵路等大型基建及交通項目落成後成為華南的重要交通樞紐之一。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，相信將促進澳門物業需求上升。

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。

### 收購事項的財務影響

由於本集團將以一般營運資金及銀行及其他借款撥支澳門土地的代價，故完成後本集團總資產及總負債將分別增加約1,755百萬港元。除上述收購事項的

財務影響外，本公司認為概不會對本集團於緊隨完成後的盈利造成任何重大影響。鑑於澳門物業市場的未來前景，預期收購事項將改善本集團未來的經營前景，而董事認為完成澳門土地的物業發展項目後，收購事項將為本集團貢獻收益及盈利基礎，惟有關貢獻程度乃取決於本集團日後表現。

### 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。

於最後實際可行日期，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。

### 推薦建議

董事認為收購事項於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款進行，而買賣協議的條款及條件屬公平合理，並符合本集團及股東整體利益。

---

董事會函件

---

一般資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的額外資料。

此致

列位股東 台照

代表  
佳源國際控股有限公司  
主席  
沈天晴  
謹啟

2017年10月13日

## 1. 綜合財務報表

有關本集團截至2014年12月31日止財政年度的經審核財務資料的詳情，請參閱招股章程第I-1至I-94頁內的披露([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0226/LTN20160226020\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0226/LTN20160226020_C.pdf))。

有關本集團截至2015年12月31日止財政年度的經審核財務資料的詳情，請參閱本公司2015年年報第42至134頁內的披露([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN201604282139\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN201604282139_C.pdf))。

有關本集團截至2016年12月31日止財政年度的經審核財務資料的詳情，請參閱本公司2016年年報第52至152頁內的披露([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0407/LTN20170407084\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0407/LTN20170407084_C.pdf))。

有關本集團截至2017年6月30日止六個月的未經審核中期財務資料的詳情，請參閱本公司2017年中期報告第23至50頁內的披露([http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0921/LTN20170921192\\_C.pdf](http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2017/0921/LTN20170921192_C.pdf))。

上述所有本集團財務報表已於聯交所網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.jiayuanintl.com](http://www.jiayuanintl.com))內刊登。

## 2. 債務聲明

於2017年8月31日(即本通函付印前為確認本債務聲明之最後實際可行日期)，本集團的債務總額載列如下：

	實際利率範圍	人民幣千元
銀行貸款，有抵押，有擔保	1.89%至9.00%	1,480,604
信託貸款，有抵押		
—傳統貸款，有擔保	8.50%至13.00%	3,115,801
優先票據，有抵押，有擔保	8.50%至9.75%	1,318,120
其他貸款，有抵押，有擔保	9.50%至12.9%	629,000
		6,543,525

上述有抵押借款約人民幣6,544百萬元乃以本集團於2017年8月31日的投資物業、物業及設備、保單、開發中物業、持作出售物業、附屬公司股份及已質押銀行存款作抵押。

於2017年8月31日(即本通函付印前為確認本債務聲明之最後實際可行日期)，本集團以其客戶為受益人向銀行提供之未償還擔保約人民幣3,391百萬元，乃就該等客戶購買本集團發展中物業而獲得銀行按揭貸款而作出之擔保。

除上文所披露者及除本集團的集團內公司間負債及日常經營業務外，於2017年8月31日營業結束時，本集團概無任何其他已發行但未償還或已同意發行之債務證券、銀行借款、其他借款及債務、銀行透支、承兌負債(一般貿易票據除外)、承兌信貸、租購承擔、融資租賃責任、按揭及押記、擔保或重大或然負債。

### 3. 營運資金

經審慎周詳查詢，董事認為，經考慮本集團透過借款到期時成功重續借款以取得充足融資及經營現金流量的能力、成功向銀行取得還款期為自本通函日期起計十二個月後的融資及其他短期或長期融資以及收購事項的影響後，在無不可預見情況下，本集團有足夠營運資金應付自本通函日期起計最少未來十二個月經營所需。

### 4. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所悉，本集團自2016年12月31日，即本公司編製最近期刊發的經審核財務報表的結算日期以來，財務或貿易狀況並無重大不利變動。

### 5. 本集團財務及貿易前景

於截至2017年12月31日止財政年度，本集團將繼續從事開發及銷售住宅及商用物業，以及出租本集團擁有或開發的商用物業。

下表載列本集團於2017年6月30日按項目劃分的開發中物業的概要：

項目名稱	項目種類	預期竣工日期	地盤面積 (平方米)	擁有權權益 %
<b>揚州</b>				
1. 佳源世紀天城	混合	2022年第4季	214,206	100%
2. 世紀天城·榮御府	混合	2022年第4季	167,810	100%
3. 世紀玫瑰園	住宅	2019年第2季	143,822	70%
<b>南京</b>				
1. 紫金華府	住宅	2018年第4季	339,008	100%
<b>泰興</b>				
1. 威尼斯城	住宅	2022年第3季	660,576	100%
2. 黃橋佳源中心廣場	混合	2018年第2季	123,940	100%
3. 新天地	混合	2018年第2季	190,802	100%
4. 古溪佳源中心廣場	混合	2019年第3季	83,048	100%
<b>泰州</b>				
1. 東方巴黎城	住宅	2018年第3季	231,702	100%
2. 泰州佳源中心廣場	混合	2018年第4季	15,702	100%
<b>太倉</b>				
1. 海藝豪庭	住宅	2020年第2季	52,989	100%

項目名稱	項目種類	預期竣工日期	地盤面積 (平方米)	擁有權權益 %
<b>宿遷</b>				
1. 宿遷公園一號	住宅	2018年第2季	126,183	90%
<b>泗陽</b>				
1. 巴黎都市	住宅	2019年第4季	220,520	90%
2. 羅馬都市	住宅	2020年第4季	302,505	100%
3. 外灘一號	住宅	2020年第4季	83,991	100%
<b>常州</b>				
1. 雪堰佳源中心廣場	混合	2018年第4季	58,601	100%
<b>南通</b>				
1. 佳源都市	住宅	2019年第2季	198,434	100%
<b>鎮江</b>				
1. 佳源巴黎都市	住宅	2019年第2季	119,607	100%
<b>深圳</b>				
1. 深圳鼎曦	住宅	2020年第2季	4,940	100%
2. 深圳松齡	住宅	2021年第2季	4,281	49%
合計			<b>3,342,667</b>	
應佔建築面積總額			<b>3,262,667</b>	

本集團於2017年1月至2017年8月的合約銷售總額約為人民幣4,799百萬元，而同期合約銷售總面積約為566,915平方米。於2017年6月30日，本集團合共有股東資金總額約人民幣4,821百萬元、銀行結餘及現金約人民幣3,345百萬元。董事預期本集團將繼續維持穩定財務狀況以支持業務營運。

本集團將利用佳源品牌的資源及豐富開發經驗及經營基礎以發掘更多潛在投資及收購機會。本集團將繼續爭取市場發展機會並將其業務進一步拓展至香港及澳門大灣區，以在經營效益及品牌方面達至協同效應。

以下為獨立專業估值師威格斯資產評估顧問有限公司於2017年9月6日就澳門土地進行估值而發出之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

威格斯資產評估顧問有限公司

國際資產評估顧問

香港九龍觀塘道398號

嘉域大廈10樓

電話：(852) 2342-2000 傳真：(852) 3101-9041 電郵：[gp@vigiers.com](mailto:gp@vigiers.com)

[www.Vigiers.com](http://www.Vigiers.com)



敬啟者：

我們提述佳源國際控股有限公司(「貴公司」)及其附屬公司(統稱「貴集團」)最近向威格斯資產評估顧問有限公司(下文簡稱「我們」或「威格斯」)的指示，按貴集團將收購的物業(作為未來開發用途的空置土地)的市值評估其資本價值。我們確認，已對物業進行視察、在澳門特別行政區(「澳門」)物業登記局(「物業登記局」)取得物業登記書面報告(「物業登記書面報告」)、作出相關查詢及調查，並已取得我們認為必要的其他資料，藉以提供我們對物業於2017年9月6日(「估值日」)的價值意見。

#### 估值基礎

我們的估值代表我們對物業市值之意見，而市值之定義為「自願買家及自願賣家經適當之推銷後於估值日按公平原則達成資產或負債交換之估計款額，而雙方乃在知情、審慎及不受脅迫之情況下進行交易」。我們的估值乃按照香港測量師學會(「HKIS」)頒佈之《香港測量師學會估值準則(2012年版)》、皇家特許測量師學會(「RICS」)頒佈之《皇家特許測量師學會估值—2017年環球標準》、公司條例及香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)所頒佈《香港聯合交易所有限公司證券上

市規則》(主板)的相關條文編製。市值是賣方可於市場上合理取得的最佳價格，亦為買方可於市場上取得的最優惠價格。此項估計尤其不包括因特別條款或條件(例如非一般融資、銷售及售後租回安排、與銷售有關之任何人士給予的特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素)而被抬高或受壓的估計價格。對物業市值的估計亦無考慮買賣成本或抵銷任何相關稅項。

### 估值方法

我們採用市場法對物業進行估值。誠如國際評估標準委員會(「IVSC」)頒佈的《國際評估準則(2017年版)》，市場法即「通過比較具有價格資料之相同或可資比較(類似)資產，提供價值顯示」。我們在物業估值中採用比較法根據區內可資比較物業的實際銷售交易及／或供應按單位售價基準作出比較。我們會分析特性相若之可資比較物業，並審慎衡量物業之優劣，以達致價值之公平比較。

### 業權調查

我們已在物業登記局取得物業登記書面報告，惟未有查閱文件正本以確定業權或核實是否有並未載於我們所獲副本上之任何租賃修訂。所有文件均作參考之用，因此所有呎吋、量度及面積均為約數。

### 估值考慮因素

王俊豪測量師(MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP) RICS註冊估值師)已於2017年8月31日就物業及周邊環境進行外部視察(而非樓宇測量)。在我們進行視察過程中，物業於視察日期被暫時佔用作廢車場及相關用途，正等待未來物業發展。然而，概無就其進行任何結構性測量或測試，因此我們無法報告物業是否無腐朽、蟲蛀或其他結構或非結構損壞。我們已就我們的估值對物業進行被視為專業足夠的視察及調查，惟我們必須強調所進行的視察及調查並不同產業測量師以外的其他專業人士(例如建築測量師、結構工程師或電氣工程師)所進行的勘察。

我們已查閱所有有關文件及資料，並在相當程度上依賴 貴集團所提供的資料，尤其為有關規劃批文或法定通告、地役權、土地使用系統、地盤及樓面面積、佔用情況以及識別物業的資料。我們並無理由懷疑我們獲 貴集團提供資料的真實性及準確性，且我們獲 貴集團告知，其所提供的資料並無遺漏任何重大事實。我們並無對物業進行詳細實地量度，以核實物業地盤及樓面面積是否正確，惟我們已假設我們所獲提供的文件及／或資料所示的地盤及樓面面積為正確可信。估值報告所載的所有呎吋、量度及面積乃以 貴集團向我們提供的文件所載資料為基準，故僅為約數。

### 估值假設

我們之估值乃假設物業可於現況下以交吉方式在當前市場出售，以供未來物業發展之用，而除非另有說明或註明，並無受足以影響物業價值之任何遞延條款合約、售後租回、合營、管理協議或任何其他類似安排影響。此外，我們並無考慮涉及任何有關或影響出售物業之選擇權或優先購買權。

我們進行估值時已假設物業業主有權自由及不受干擾地使用及轉讓物業，惟須支付土地使用費。

我們已實地視察物業，惟並無進行土壤調查以確定土地狀況或設備是否適合已經建於或將建於物業上之任何物業發展項目。我們進行估值時假設有關方面均屬良好。我們亦假設已經或將會從有關政府當局取得一切必要同意、批准及許可而並無繁重條件或延誤。

我們對物業之估值乃未經考慮買賣或交易成本及未經抵銷任何相關稅項或潛在稅項之估計價值。我們並無考慮物業任何按揭、債權證或其他押記等交易成本或產權負擔。我們進行估值時假設物業並無附帶可影響其價值之繁重產權負擔、限制及支銷。

物業的其他特別假設已載於估值證書(如有)。

## 備註

我們謹此聲明，我們獨立於 貴集團，亦無直接或間接於 貴集團任何成員公司的任何單位或股份中擁有權益。我們並無任何權利或認購權(不論是否可依法執行)，以認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司的任何單位或股份。

除另有說明者外，本報告載述的所有款額均以香港特別行政區(「香港」)法定貨幣港元(「港元」)計值。在適用情況下，就澳門幣(澳門法定貨幣，「澳門幣」)所採用的匯率為1.03澳門幣兌1.00港元，乃估值日的現行匯率。

我們隨函附奉我們於2017年9月6日(「估值日」)的估值證書。

此 致

香港

皇后大道中9號1403室

佳源國際控股有限公司

董事會 台照

代表

威格斯資產評估顧問有限公司

張宏業測量師

MRICS MHKIS RPS(GP) CREA

RICS註冊估值師

執行董事

王俊豪測量師

MSc(RealEst) MCIM MRICS MHKIS RPS(GP)

RICS註冊估值師

董事

2017年10月13日

附註：張宏業測量師是香港《測量師註冊條例》(417章)下的「註冊專業測量師(產業測量)」(「RPS(GP)」)，及為受RICS規管的「估值師註冊計劃」下的「RICS註冊估值師」，擁有逾34年的多個地區(包括香港、澳門、中國、台灣、日本、東南亞國家、英國(「英國」)、加拿大及美利堅合眾國(「美國」))物業估值經驗。張測量師名列於HKIS所刊發的「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊」，並符合資格從事有關上市活動的估值。張先生自2006年起受聘於威格斯資產評估顧問有限公司作為合資格測量師。

王俊豪測量師畢業於香港大學，持有理科碩士(房地產)，為香港《測量師註冊條例》(417章)下的「註冊專業測量師(產業測量)」(「RPS(GP)」)，及為受RICS規管的「估值師註冊計劃」下的「RICS註冊估值師」，擁有逾16年的多個地區(包括香港、澳門、中國、台灣、日本、東南亞國家、英國及美國)物業估值經驗。王測量師名列於HKIS所刊發的「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊」及RICS香港所刊發的「可進行上市文件及通函所收錄或引述的估值以及有關併購的估值的物業估值師名冊」，並符合資格從事有關上市活動的估值。王測量師自2006年起受僱於威格斯資產評估顧問有限公司作為估值師及自2009年起作為合資格測量師。

## 估值證書

## 將予收購以供未來開發用途的物業

物業	概況	佔用詳情	於估值日 現況下的市值																																										
澳門氹仔孫逸仙博士 大馬路三家村S/N TN20 地段及TN24地段  參考編號： 14023及21738	<p>該物業包括兩幅鄰近澳門氹仔孫逸仙博士大馬路，位於三家村S/N的地塊。根據「地籍圖(檔案1140/1989)」的副本，該物業的地盤面積約41,183平方呎(3,826.00平方米)左右，明細所示如下。</p> <p><b>TN20</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th colspan="2">地盤面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方呎)</th> <th>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A3 :</td> <td>19,978 或</td> <td>1,856.00</td> </tr> <tr> <td>A4 :</td> <td><u>926 或</u></td> <td><u>86.00</u></td> </tr> <tr> <td>小計 :</td> <td>20,904 或</td> <td>1,942.00</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>TN24</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>地塊</th> <th colspan="2">地盤面積</th> </tr> <tr> <td></td> <th>(平方呎)</th> <th>(平方米)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A1 :</td> <td>15,048 或</td> <td>1,398.00</td> </tr> <tr> <td>A2 :</td> <td>151 或</td> <td>14.00</td> </tr> <tr> <td>C1 :</td> <td>2,885 或</td> <td>268.00</td> </tr> <tr> <td>C2 :</td> <td>1,550 或</td> <td>144.00</td> </tr> <tr> <td>C3 :</td> <td>516 或</td> <td>48.00</td> </tr> <tr> <td>C4 :</td> <td><u>129 或</u></td> <td><u>12.00</u></td> </tr> <tr> <td>小計 :</td> <td>20,279 或</td> <td>1,884.00</td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業以「私有產權地」持有。於向澳門政府交還及重批土地後，該物業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。(進一步詳情請參閱下文附註3。)</p>	地塊	地盤面積			(平方呎)	(平方米)	A3 :	19,978 或	1,856.00	A4 :	<u>926 或</u>	<u>86.00</u>	小計 :	20,904 或	1,942.00	地塊	地盤面積			(平方呎)	(平方米)	A1 :	15,048 或	1,398.00	A2 :	151 或	14.00	C1 :	2,885 或	268.00	C2 :	1,550 或	144.00	C3 :	516 或	48.00	C4 :	<u>129 或</u>	<u>12.00</u>	小計 :	20,279 或	1,884.00	於視察日期，該物業已用作臨時廢車場及相關用途，並有待未來物業開發之用。	3,560,000,000港元 (三十五億六千萬港元)
地塊	地盤面積																																												
	(平方呎)	(平方米)																																											
A3 :	19,978 或	1,856.00																																											
A4 :	<u>926 或</u>	<u>86.00</u>																																											
小計 :	20,904 或	1,942.00																																											
地塊	地盤面積																																												
	(平方呎)	(平方米)																																											
A1 :	15,048 或	1,398.00																																											
A2 :	151 或	14.00																																											
C1 :	2,885 或	268.00																																											
C2 :	1,550 或	144.00																																											
C3 :	516 或	48.00																																											
C4 :	<u>129 或</u>	<u>12.00</u>																																											
小計 :	20,279 或	1,884.00																																											

附註：

1. 根據「物業登記書面報告」，該物業目前的業權人為新建泰置業有限公司，而日期分別為2005年8月26日、2016年9月2日、2008年7月28日及2008年9月3日之登錄編號119561 G、313582 G、175198 G及176309 G。
2. 根據「物業登記書面報告」，該物業受限於下列主要產權負擔：
  - i. 「取得登記-4/5」，上述業權人以代價6,000,000.00澳門幣購買，日期為2005年8月26日之登錄編號119561 G；
  - ii. 「取得登記-1/5」，上述業權人以代價360,000,000.00港元購買，日期為2016年9月2日之登錄編號313582 G；
  - iii. 「取得登記-4/5」，上述業權人以代價16,830,845.00澳門幣購買，日期為2008年7月28日之登錄編號175198 G；
  - iv. 「取得登記-1/5」，上述業權人以代價3,366,169.00澳門幣購買，日期為2008年9月3日之登錄編號176309 G；
  - v. 以大豐銀行股份有限公司為抵押權人的「抵押登記」，擔保金額為391,970,000.00澳門幣，日期為2012年9月21日之登錄編號141580 C；及
  - vi. 以大豐銀行股份有限公司為抵押權人的「抵押登記」，擔保金額為2,063,000,000.00澳門幣，日期為2016年9月2日之登錄編號208272 C(抵押物業：14023及21738)。
3. 作為澳門政府建議的氹仔區城市規劃舉措的一部份，澳門土地以及鄰近地塊須交還予澳門政府並由其重批作城鎮發展。根據澳門政府「土地工務運輸局」於2015年7月出具的「未有詳細規劃地區的規劃條件圖(檔案編號：88A005)」(「未有詳細規劃地區的規劃條件圖(檔案編號：88A005)」)的副本，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、總地盤面積約3,826平方米、指定為都市用地的租賃土地(「替代土地」)。重批後，替代土地將位於澳門土地原址而非重新劃分土地邊界，而淨地盤面積約1,771平方米的土地將交還予澳門政府作公共康樂設施。替代土地TN20及TN24地段的最大許可地積比率分別為13倍及11倍，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。
4. 根據澳門政府「地圖繪製暨地籍局」編製的「地籍圖(檔案1140/1989)」副本，合共15幅地塊(包括總地盤面積約41,183平方呎(3,826.00平方米)的該物業(即A1、A2、A3、A4、C1、C2、C3及C4地塊)及相鄰地塊(即B1、B2、B3、D1、D2、D3及D4地塊))將按照澳門政府有關該物業的建議物業發展的規定予以交還及重批，以劃分土地邊界。
5. 根據澳門政府「土地工務運輸局」出具「未有詳細規劃地區的規劃條件圖(檔案編號：88A005)」的副本，替代土地受限於下列主要產權負擔：
  - (1) 非工業用途；
  - (2) 樓宇最大許可高度=90.0米；

- (3) TN20地段的最大許可地積比率= 13倍(不包括地庫停車場的面積)；
  - (4) TN24地段的最大許可地積比率= 11倍(包括社會設施的面積，惟不包括地庫停車場的面積)；
  - (5) 最大許可土地覆蓋率= 100%；
  - (6) 就「A」級及「AM」級樓宇遵守「第42/89/M號法令」以及按法定要求提供不少於輕型汽車車位的25%作為摩托車車位；
  - (7) 裙樓最大許可高度=15.0米；
  - (8) 將不少於50%裙樓頂層的露天部分用於提供綠化休憩用地，及作為垂直交通之用；
  - (9) 就TN24地段而言，須於裙樓提供建築面積不少於2,500平方米的社會設施(不包括社會設施的車位)，當中需配備獨立垂直交通設備及通往公共街道的獨立出入口；及
  - (10) 屬於社會設施使用的汽車車位數目須按「第42/89/M號法令」的規定計算。
6. 該特定地區為大型住宅區，其物業發展主要以大型住宅屋苑形式，例如「百利寶花園」及「氹仔花城」，毗鄰公園、學校等社區設施。鄰近「孫逸仙博士大馬路」一段的人流尚可，因此地面的零售潛力尚算合理。該地區普通住宅單位的單位售價(以可銷售面積計)介乎每平方米170,000港元至210,000港元；該地區普通臨街地面零售單位的單位售價(以可銷售面積計)介乎每平方米320,000港元至640,000港元；該地區普通車位的單位售價介乎每個車位1,500,000港元至2,000,000港元；而該地區普通摩托車車位的單位售價介乎每個摩托車車位200,000港元至300,000港元。
  7. 根據 貴集團提供的建築計劃草案及「技術資料表」，替代土地擬開發為兩棟26層高住宅樓宇，坐落於4層高零售、會所及社會設施裙樓以及4層地庫停車場(提供270個輕型汽車車位及107個摩托車車位)之上，預期將於2021年竣工。該物業建議發展的總建築面積約為656,268平方呎(60,969.38平方米)，而總可銷售面積約為356,426平方呎(33,113.10平方米)，按用途劃分的明細展示如下。

用途	可銷售面積	
	(平方呎)	(平方米)
住宅：	約287,908	或26,747.59
商業：	約68,518	或6,365.51

用途	附屬部分	
	(平方呎)	(平方米)
停車場：	約47,448	或4,408.05

誠如 貴集團所告知，估計建築成本約為1,290,000,000港元，不計及土地成本、融資成本、政府費用、法律及專業費用、建築成本的通漲或精裝修工程及活動傢俬的費用。

8. 誠如 貴集團所確認，該物業並無任何環保問題，例如違反環保法規。
9. 誠如 貴集團所確認，該物業並無受到調查、通知、未決訴訟、違反法律；且該物業並無發現業權缺陷，以使該物業可於估值日自由出售、佔用、使用、租出、抵押或以其他合法方式處置。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司的資料，董事願就此共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後確認，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，及並無遺漏任何其他事實致使本通函或其所載的任何聲明產生誤導。

## 2. 董事權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司及其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的權益及淡倉，或將須根據證券及期貨條例第352條的規定載入該條所指登記冊內的權益及淡倉，或將須根據上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則(「標準守則」)知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

### (a) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份總數 <sup>(1)</sup>	股權總額 概約百分比 <sup>(4)</sup>
沈天晴先生 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	1,350,000,000 (L) <sup>(3)</sup>	60.81%
	受控法團權益	600,000,000 (S) <sup>(3)</sup>	27.03%

附註：

- (1) 「L」及「S」分別代表董事於股份所持的好倉及淡倉。
- (2) 所披露權益為明源投資於本公司所持權益，而明源投資由沈天晴先生全資擁有。因此，沈天晴先生被視作於明源投資所持之本公司權益中擁有權益。

- (3) 於2017年6月29日，明源投資與建銀國際海外有限公司訂立股份按揭協議，據此，明源投資同意為建銀國際海外有限公司的利益，質押其持有的1,350,000,000股股份當中的600,000,000股股份，作為由沈天晴先生全資擁有的公司向建銀國際海外有限公司發行已抵押票據的抵押品之一。
- (4) 於最後實際可行日期，本公司已發行股份總數為2,220,000,000股。

**(b) 於明源投資股份的權益**

董事姓名	權益性質	股份總數 <sup>(1)</sup>	股權總額 概約百分比
沈天晴先生	實益擁有人	1 (L)	100%

附註：

- (1) 「L」代表董事於明源投資股份所持的好倉。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中，擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例該等條文被當作或被視為擁有的權益或淡倉)；或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

**(c) 其他董事權益**

於最後實際可行日期，除沈天晴先生為明源投資的唯一董事外，概無董事在擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露有關本公司股權衍生工具的股份或相關股份的權益或淡倉的公司中擔任董事或為該等公司的僱員。

**3. 董事於資產的權益**

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2016年12月31日(即本集團編製最近期刊發的經審核綜合財務報表的結算日期)以來所收購或出售或租賃或建議收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

#### 4. 董事於重大合約的權益

於最後實際可行日期，概無董事直接或間接於本集團任何成員公司訂立、於最後實際可行日期仍存續且與本集團的業務有重大關係之任何合約或安排中擁有重大權益。

#### 5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立服務合約(不包括於一年內屆滿或可由僱主終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的合約)。

#### 6. 重大合約

於本通函日期前兩個年度內，本集團的成員公司已訂立以下屬或可能屬重大的合約(並非於日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 沈天晴先生與明源投資於2016年2月12日訂立以本公司為受益人(就其本身及代表其附屬公司)的不競爭契據，據此，沈天晴先生及明源投資已共同及個別承諾不會與本集團業務有所競爭(「不競爭契據」)；
- (b) 沈天晴先生與明源投資(作為彌償人)與本公司(為其本身及作為受託人為其各現有附屬公司的利益)於2016年2月12日訂立以本公司為受益人的彌償保證契據，內容有關(其中包括)若干稅項彌償保證；
- (c) 由(其中包括)執行董事、沈天晴先生、明源投資、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、香港包銷商與本公司就香港公開發售(定義見招股章程)所訂立日期為2016年2月25日的香港包銷協議；
- (d) 本公司與獨家全球協調人(代表包銷商)於2016年3月2日訂立的定價協議，內容有關釐定根據全球發售(定義見招股章程)發行每股發售股份的最終發售價；

- (e) 由(其中包括)執行董事、沈天晴先生、明源投資、獨家全球協調人、聯席賬簿管理人、聯席牽頭經辦人、副牽頭經辦人、國際包銷商及本公司於2016年3月2日訂立的國際包銷協議,內容有關國際配售(定義見招股章程);
- (f) 南京港源投資諮詢有限公司(「南京港源」)與揚州香江置業有限公司(「香江置業」)於2016年4月13日訂立的合作協議,據此,各協議方同意實施下列其中一項交易架構:(i)南京港源同意收購而香江置業同意出售揚州香江新城市中心置業有限公司(「揚州香江」)的全部股權,或否則,(ii)南京港源同意收購而香江置業同意出售揚州金鷹新城市中心實業有限公司的49%股權,詳情載於本公司日期為2016年4月13日的公告;
- (g) 本公司(作為發行人)、佳源投資管理有限公司(「佳源投資」)、國祥房地產有限公司及香港佳源集團有限公司(「香港佳源」,作為附屬公司擔保人)以及尚乘資產管理有限公司、交銀國際證券有限公司、海通國際證券有限公司、中泰國際金融服務有限公司及中泰國際證券有限公司(「初步買方」)於2016年9月9日訂立的購買協議,據此並在其所包含的若干條件的規限下,本公司已同意向初步買方發行及出售,而初步買方已個別而非共同與本公司協定,以100,000,000美元於2018年到期的9.75%有抵押優先票據的本金總額的100%為總購買價,向本公司認購載列於該協議附表1的各自票據數額;
- (h) 本公司的間接全資附屬公司南京港源與陳建華先生及紫電國際投資有限公司(「紫電國際」)於2016年10月17日訂立的股權轉讓協議,據此,陳建華先生及紫電國際同意向南京港源轉讓恒力房地產南通有限公司的全部股權,詳情載於本公司日期為2016年10月17日的公告;

- (i) 本公司的間接全資附屬公司佳源(深圳)投資諮詢有限公司(「佳源(深圳)」)(作為買方)、林俊成先生及鍾少偉先生(作為賣方(「賣方」))、賣方連同深圳市春江廬山大酒店有限公司(作為擔保人)及深圳市鼎曦房地產開發有限公司(「深圳鼎曦」,作為目標公司)於2016年11月18日訂立的投資框架協議,其載列有關以估計代價約人民幣693,400,000元買賣深圳鼎曦全部股權的主要條款,詳情載於本公司日期為2016年11月18日的公告;
- (j) 本公司的間接全資附屬公司佳源(深圳)(作為買方)、袁愛卿女士及徐延豐先生(作為賣方)及深圳市松齡實業有限公司(「深圳松齡」,作為目標公司)於2016年12月30日訂立的股權轉讓框架協議,其載列有關以初步代價人民幣610,000,000元買賣深圳松齡49%股權的主要條款,詳情載於本公司日期為2016年12月30日的公告;
- (k) 本公司的間接全資附屬公司揚州香江與揚州市江都區國土資源局(「揚州市國土局」)於2017年1月12日訂立土地使用權出讓合同,據此,揚州市國土局同意向揚州香江轉讓中國江蘇省揚州市文昌東路南側、廣州路西側2016G13地塊國有建設用地使用權,代價為人民幣1,451,000,000元,詳情載於本公司日期為2017年1月25日的通函;
- (l) 本公司(作為發行人)、沈天晴先生(作為股東擔保人)、佳源投資、國祥房地產有限公司(「國祥」)及香港佳源(作為附屬公司擔保人)以及Harbor Sure (HK) Investments Limited(「Harbor Sure」,作為買方)於2017年4月7日訂立票據購買協議(於2017年5月18日修訂),據此並在其所包含的若干條件的規限下,本公司同意發行及售予Harbor Sure,而Harbor Sure同意以於2019年4月7日到期本金額為50,000,000美元8.50厘的優先有抵押票據的100%為總購買價向本公司購買票據;

- (m) 本公司(作為發行人)、沈天晴先生(作為股東擔保人)、佳源投資、國祥及香港佳源(作為附屬公司擔保人)以及Design Time Limited(「**Design Time**」,作為私人票據持有人)於2017年5月18日訂立票據購買協議,據此並在其所包含的若干條件的規限下,本公司同意發行及售予Design Time,而Design Time同意以於2019年5月19日到期本金額為50,000,000美元8.50厘的優先有抵押票據的100%為總購買價向本公司購買票據;
- (n) 明源投資(作為賣方)、海通國際證券有限公司及華融國際證券有限公司(作為配售代理(「**配售代理**」))於2017年6月6日訂立配售協議,據此,配售代理同意按盡力基準以配售價每股股份3.35港元配售最多合共352,500,000股本公司現有股份,詳情載於本公司日期為2017年6月6日的公告;
- (o) 明源投資與本公司於2017年6月6日訂立認購協議,據此,明源投資同意按每股股份3.35港元認購最多352,500,000股新股份,詳情載於本公司日期為2017年6月6日的公告;及
- (p) 買賣協議。

## 7. 訴訟

於最後實際可行日期,本公司或本集團任何其他成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償,亦無尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償。

## 8. 董事於競爭業務的權益

沈天晴先生為本公司的非執行董事兼主席,以及一組房地產開發公司(本集團成員公司除外)(「**私人集團**」)的最終擁有人。私人集團的核心業務為在中國本集團經營所在城市以外的非目標城市(定義見招股章程)的房地產開發,於招股章程的「與控股股東的關係」一節有更全面的詳述。沈先生與明源投資訂立以本公司為受益人的不競爭契據,據此,沈先生與明源投資已共同及個別承諾不會與本集團的業務有所競爭。

此外，沈先生全面知悉及一直履行其對本公司之受信責任，並已經及將繼續以本公司及其股東的整體最佳利益行事。因此，本集團可繼續獨立於私人集團的業務按公平基準經營業務。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事所知，根據上市規則第8.10條，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人於與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中擁有任何權益，或與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

## 9. 專家資格及同意書

以下為曾於本通函內提供意見或建議之專家之資歷：

名稱	資歷
威格斯資產評估顧問有限公司	獨立物業估值師

於最後實際可行日期，威格斯資產評估顧問有限公司概無直接或間接擁有本集團任何成員公司之股權，亦無擁有可自行或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(不論可否依法執行)。

於最後實際可行日期，威格斯資產評估顧問有限公司概無於本集團任何成員公司自2016年12月31日(即本公司最近刊發之經審核財務報表之結算日期)以來所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

威格斯資產評估顧問有限公司已就發出同意書一事，同意以本通函所載形式及涵義收錄其函件或報告(視情況而定)及引述其名稱，且迄今並無撤回有關同意書。

## 10. 一般資料

- (a) 除非另有訂明，本通函的中英文本如有歧義，概以英文本為準。
- (b) 本公司的公司秘書為蕭亮華先生。蕭先生為香港會計師公會的資深會員。
- (c) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。

- (d) 本公司的中國主要營業地點位於中國南京玄武區顧家營路59號。
- (e) 本公司的總辦事處位於香港皇后大道中9號1403室。
- (f) 本公司的股份過戶登記總處為Conyers Trust Company (Cayman) Limited，地址為Cricket Square, Hutchins Drive, PO Box 2681, Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands。
- (g) 本公司的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓。

## 11. 備查文件

下列文件於本通函日期起計14日內(包括該日)的任何平日(公眾假期除外)一般辦公時間內(由上午九時正至下午五時正)，於本公司的香港主要營業地點(地址為香港皇后大道中9號1403室)可供查閱：

- (i) 本公司組織章程大綱及細則；
- (ii) 物業估值報告，全文載於本通函附錄二；
- (iii) 本通函「專家資格及同意書」一段所述書面同意書；
- (iv) 本公司截至2015年及2016年12月31日止兩個財政年度的年報；
- (v) 本公司截至2017年6月30日止六個月的中報；
- (vi) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；
- (vii) 本公司日期為2017年1月25日的通函，內容有關收購位於江蘇省揚州市的土地使用權；及
- (viii) 本通函。