

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份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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



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)

主要及關連交易

收購持有位於安徽省的物業開發項目的目標集團 (涉及根據特定授權發行代價股份)

董事會欣然宣佈，於2019年4月26日(交易時段後)，本公司與沈先生訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而沈先生已有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本，初步代價為人民幣4,055,891,237元(相當於約4,725,113,291港元)(可予以調整)，其將由本公司按發行價每股代價股份3.513港元向沈先生或其代名人配發及發行1,345,036,518股代價股份予以結付。

於完成後，各目標集團公司將成為本集團的附屬公司。目標集團主要於中國從事物業開發業務。

1,345,036,518股代價股份佔於本公告日期本公司已發行股本約52.52%及經代價股份擴大的本公司已發行股本約34.43%(假設於本公告日期至配發及發行代價股份期間本公司的已發行股份總數概無變動)。

特定授權

董事將尋求獨立股東授予特定授權以向沈先生或其代名人配發及發行代價股份。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

上市規則的涵義

主要交易

收購事項，連同上海收購事項及物業管理收購事項，構成本公司於12個月期間內進行之連串交易並須根據上市規則第14.22條合併計算。由於收購事項(與上海收購事項及物業管理收購事項合併計算後)的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)，高於25%但低於100%，故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、公告及股東批准規定。

關連交易

於本公告日期，沈先生(為本公司主席及非執行董事，連同明源投資為本公司控股股東(定義見上市規則))連同明源投資於本公司已發行股本中擁有約52.86%權益，因此，沈先生為本公司關連人士。

收購事項(連同上海收購事項及物業管理收購事項)，構成於12個月期間內進行之連串交易並須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於關於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%且代價多於10,000,000港元，收購事項須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准規定。

一般資料

股東特別大會將予以召開及舉行，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

由全體獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將根據上市規則向股東寄發一份載有(其中包括)(i)收購事項進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項的建議；(iii)獨立財務顧問就收購事項的意見函件；(iv)召開股東特別大會的通告；及(v)上市規則項下規定的其他資料的通函。本公司預期將於2019年5月21日或以前寄發該通函予股東。

收購事項之完成須待本公告「先決條件」一段所載之條件獲達成後方可作實，而其可能會或可能不會獲達成。因此，收購事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣或擬買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

緒言

茲提述本公司日期為2019年3月19日的公告，內容有關建議收購位於安徽省的物業開發項目事項的諒解備忘錄。

董事會欣然宣佈，於2019年4月26日(交易時段後)，本公司與沈先生訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而沈先生已有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本，初步代價為人民幣4,055,891,237元(相當於約4,725,113,291港元)(可予以調整)，其將由本公司按發行價每股代價股份3.513港元向沈先生或其代名人配發及發行1,345,036,518股代價股份予以結付。

買賣協議的主要條款

日期

2019年4月26日(交易時段後)

訂約方

- (i) 本公司作為買方；及
- (ii) 沈先生，作為賣方。

沈先生(為本公司主席及非執行董事，其本人連同明源投資乃為本公司控股股東及本公司最終控股股東)連同明源投資於本公司已發行股本中擁有約52.86%權益。因此，沈先生是本公司的關連人士。

將予收購的標的事項

本公司有條件同意收購，而沈先生有條件同意出售銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本。本公司有權於完成後提名及指派一家全資附屬公司承購銷售股份。

根據買賣協議，沈先生同意實施重組，完成重組乃完成的先決條件之一。於重組完成後，目標集團將由(其中包括)目標公司(作為投資控股公司)以及位於中國安徽省的所有物業開發項目公司所組成。有關重組及目標集團的進一步資料分別載列於本公告「重組」及「目標集團及其業務的資料」各段。

代價

初步代價為人民幣4,055,891,237元(相當於約4,725,113,291港元)(可予以調整)，其將由本公司按發行價每股代價股份3.513港元向沈先生或其代名人配發及發行1,345,036,518股代價股份予以結付。

初步代價乃根據訂約方按一般商業條款經公平磋商釐定，並已考慮(其中包括)(i)目標集團於2019年2月28日持有的物業發展項目的初步評估價值，由本公司委聘的獨立物業估價師評估作出，金額為人民幣14,835,600,000元(相當於約17,283,474,000港元)（「物業初步評估價值」）；(ii)目標集團於2018年12月31日的未經審核資產淨值；(iii)調整後資產淨值(定義見下文)折讓3.00%；及(iv)中國遞延稅項金額。

初步代價已根據於2019年4月26日的調整後資產淨值(按下文所述方式界定及計算)達成協議。初步代價為人民幣4,055,891,237元(相當於約4,725,113,291港元)，並根據下文「調整機制」一段所述的調整機制調整至最終代價。最終代價將由本公司於完成後以代價股份支付予沈先生或其代名人。

調整後資產淨值及初步代價

下表顯示目標集團於2019年4月26日的調整後資產淨值(定義見下文)及初步代價的計算：

人民幣

根據物業初步評估價值及目標集團持有的物業項目的 所有權百分比，於2019年2月28日的 物業開發項目的評估增值	5,019,012,780 (相當於約 5,847,149,889港元)
加： 於2018年12月31日，目標集團擁有人應佔 未經審核資產淨值	1,168,838,000 (相當於約 1,361,696,270港元)
減： 中國遞延稅項	1,254,753,195 (相當於約 1,461,787,472港元)
減： 於2018年12月31日，目標集團保留溢利的支付 於完成前宣派為股息	751,766,413 (相當於約 875,807,871港元)
等於： 於2019年4月17日目標集團擁有人應佔調整後 資產淨值(「調整後資產淨值」)	4,181,331,172 (相當於約 4,871,250,816港元)
減： 調整後資產淨值折讓3.00%	125,439,935 (相當於約 146,137,524港元)
初步代價	4,055,891,237 (相當於約 4,725,113,291港元)

調整機制

倘目標集團的未經審核綜合管理賬目(「完成時管理調整後資產淨值」)(經計及3.00%折讓)所示目標集團於完成時的調整後資產淨值低於初步代價，則初步代價將按初步代價金額與管理調整後資產淨值金額(經計及3.00%折讓)之差額向下調整，以達致最終代價(即完成時管理調整後資產淨值(經計及3.00%折讓)相等於最終代價)。倘完成時管理調整後資產淨值(經計及3.00%折讓)相等於或高於初步代價，則不會作出調整(即最終代價與初步代價相同)。惟無論如何，最終代價不得超過初步代價。

代價股份

1,345,036,518股代價股份佔於本公告日期本公司已發行股本約52.52%及經代價股份擴大的本公司已發行股本約34.43%(假設於本公告日期至配發及發行代價股份期間本公司的已發行股份總數概無變動)。

發行價為每股代價股份3.513港元，較：

- (a) 聯交所所報股份於2019年4月26日(即買賣協議日期)之收市價每股股份3.65港元折讓約3.76%；
- (b) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續五個交易日之平均收市價每股股份約3.684港元折讓約4.65%；及
- (c) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續十個交易日之平均收市價每股股份約3.777港元折讓約7.00%。

發行價乃經本公司與沈先生公平磋商後釐定，並按緊接買賣協議日期前最後連續十個交易日在聯交所所報之平均收市價每股股份約3.777港元約7.00%的折讓率達致。董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後提供意見)認為，發行價屬公平合理。

先決條件

完成須待達成或(倘適用)豁免下列條件後，方告作實：

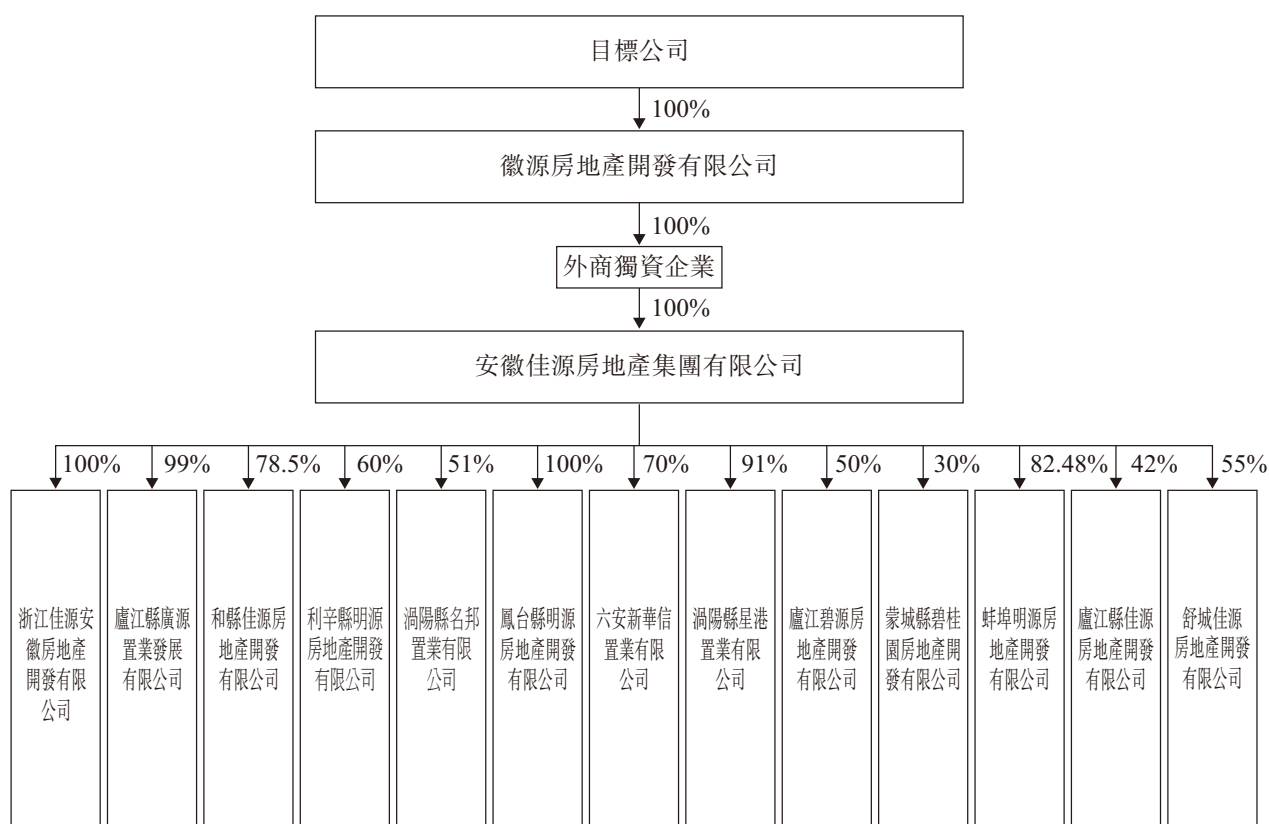
- (a) 重組已根據買賣協議完成；
- (b) 買賣協議項下的相關交易(包括但不限於發行代價股份)已根據上市規則的規定於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (c) 本公司已取得聯交所批准代價股份上市及買賣，而該批准於完成日期前未被撤銷或撤回；
- (d) 已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得任何相關政府或監管部門或其他相關第三方的所有必要同意(如有)；及
- (e) 本公司已信納目標集團在所有方面的盡職審查結果；

倘於2019年6月30日或之前，或於訂約方可能協定的其他日期或以前，未能達成或未獲本公司豁免任何上述條件(不可獲豁免的第(a)、(b)及(c)項除外)，除非訂約方另行協定，否則買賣協議將予以終止。

重組

根據買賣協議項下的重組，沈先生將促使將中國營運公司的全部股權轉讓予一家中國有限責任公司，其全部股權將由目標公司全資及最終擁有。於重組完成後，目標集團將由(其中包括)目標公司(作為投資控股公司)及於中國安徽省進行物業開發業務的中國營運公司組成。完成後，目標集團將與本集團合併。

下圖載列緊接完成後的目標集團企業及持股架構：



於重組完成後，目標集團將包含位於中國安徽省合肥市、馬鞍山市及蚌埠市等物業開發項目，主要包括多個大型住宅綜合體及商業綜合體項目，以及公寓、辦公室、購物中心、酒店及其他配套設施等。

擔保

根據重組，目標集團將於完成前終止所有由目標集團成員公司提供予私人集團成員公司的公司擔保。

完成

完成將於買賣協議的先決條件已獲達成或豁免後起計第五個營業日或訂約方可能協定的其他日期作實。

代價股份對持股架構的影響

以下載列本公司：(a)於本公告日期；及(b)緊接完成以及根據買賣協議擬進行的代價股份獲悉數配發及發行後的持股架構：

股東	於本公告日期		緊接完成及代價股份 獲悉數配發及發行後 ⁽²⁾	
	股份數目	概約百分比 ⁽³⁾	股份數目	概約百分比 ⁽³⁾
沈先生及其代名人 ⁽⁴⁾	1,353,851,249 ⁽¹⁾	52.86	2,698,887,767	69.09
公眾股東	<u>1,207,300,742</u>	<u>47.14</u>	<u>1,207,300,742</u>	<u>30.91</u>
總計	<u>2,561,153,991</u>	<u>100.00</u>	<u>3,906,188,509</u>	<u>100.00</u>

附註：

- (1) 1,334,284,849股股份由明源投資(其由沈先生持有100%)持有，而沈先生以個人身份作為實益擁有人持有19,566,400股股份。
- (2) 上述數字假設於本公告日期當日或之後至配發及發行代價股份日期止，除代價股份外，本公司概無進一步發行或回購任何股份，而沈先生或其聯繫人亦無出售或購買任何股份。
- (3) 本表所載的百分比數字已經約整。
- (4) 於2019年4月26日，本公司與沈先生訂立買賣協議，據此，本公司已有條件同意收購，而沈先生已有條件同意出售目標公司全部已發行股本，初步代價為人民幣4,055,891,237元(相當於約4,725,113,291港元)(可予以調整)，其將由本公司向沈先生或其代名人配發及發行1,345,036,518股代價股份予以結付。

目標公司及其業務的資料

下表分別載列根據目標集團各自的未經審核管理賬目(按香港財務報告準則編製)所編製截至2017年及2018年12月31日止兩個年度的未經審核合併備考財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2017年 (調整至最接近 百位數) (人民幣元)	2018年 (調整至最接近 百位數) (人民幣元)
除稅及非經常項目前的溢利淨額	397,104,000 (相當於約 462,626,160港元)	989,316,000 (相當於約 1,152,553,140 港元)
除稅及非經常項目後的溢利淨額	169,685,000 (相當於約 197,683,025港元)	433,961,000 (相當於約 505,564,565 港元)

於2018年12月31日，目標集團的未經審核合併備考擁有人應佔資產淨值約為人民幣1,168,838,000元(相當於約1,361,696,270港元)。

經本公司作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，由於目標集團公司由沈先生成立，目標集團概無原收購成本。

目標集團及其業務

目標公司為一家於英屬處女群島新註冊成立的有限公司，由沈先生全資擁有。目標公司將於重組完成後成為目標集團的控股公司。目標集團將於重組完成後，擁有位於中國安徽省的所有物業開發項目公司的股權。

進行重組後，目標集團將包含位於中國安徽省合肥市、馬鞍山市及蚌埠市等物業開發項目，主要包括多個大型住宅綜合體及商業綜合體項目，以及公寓、辦公室、購物中心、酒店及其他配套設施等。

訂約方的一般資料

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：(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。

賣方的資料

沈先生(為本公司主席及非執行董事，其本人連同明源投資乃為本公司控股股東及本公司最終控股股東)連同明源投資於本公司已發行股本中擁有約52.86%權益。

進行交易事項的原因

由於目標集團的物業開發項目大多地處於安徽省的國內二、三線城市，本集團預計安徽省未來的房地產發展，將繼續呈現平穩向上的增長趨勢，有助提升集團銷售預期。本集團相信通過收購事項及完成後，安徽省的各城市將由非目標城市重新劃歸為目標城市，為正式進軍安徽省房地產市場奠下穩固的基礎。

此外，本集團認為此次收購事項已履行沈先生把非上市公司業務持續注入到上市公司的承諾，待其完成後將進一步提升沈先生的持股比例至69.09%，控股地位更加穩固。本集團預計淨資產的增加將持續優化本公司的資產負債結構，使得本集團的財務狀況更趨穩健。

本集團於2019年第一季度實現穩定的銷售增長，主要是得益於國家的區域協調發展戰略，以及精準捕捉國內二、三線城市住房需求所致。本集團相信進軍安徽省市場將為公司日後的發展奠下穩固基礎，對進一步提升「佳源」品牌在長三角經濟區(包括上海、江蘇省、安徽省及浙江省)的影響力起了積極的作用，並將有助拓展本集團於中國重點區域的戰略佈局。

董事(包括獨立非執行董事)認為收購事項與本集團的「做大做強」戰略方針一致，藉著項目收購合併的機遇，全面提升房地產價值鏈的核心競爭力，且屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

特定授權

代價股份將根據建議於股東特別大會上尋求獨立股東批准的特定授權予以配發及發行。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。於完成時配發及發行的代價股份在各方面將與現時已發行股份享有同等地位。

上市規則的涵義

主要交易

收購事項，連同上海收購事項及物業管理收購事項，構成於12個月期間內進行之一連串交易並須根據上市規則第14.22條合併計算。由於收購事項與上海收購事項及物業管理收購事項合併計算後的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)，高於25%但低於100%，故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、公告及股東批准規定。

關連交易

於本公告日期，沈先生(為本公司主席及非執行董事，連同明源投資為本公司控股股東)連同明源投資於本公司已發行股本中擁有約52.86%權益，因此，沈先生為本公司關連人士。

收購事項(連同上海收購事項及物業管理收購事項)，構成於12個月期間內進行之一連串交易並須根據上市規則第14A.81條合併計算。由於關於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於25%且代價多於10,000,000港元，收購事項須遵守上市規則有關申報、公告及獨立股東批准規定。

一般資料

股東特別大會將予以召開及舉行，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會的投票將以投票方式表決，而沈先生及其聯繫人須就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的建議決議案於股東特別大會上放棄投票。

主席及非執行董事沈先生為收購事項的賣方及私人集團的最終實益擁益人。沈先生已就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，(a) 概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益或須就與上述事宜有關的董事會決議案放棄投票；(b) 經董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無其他股東於買賣協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無其他股東須就批准上述事宜的決議案於股東特別大會上放棄投票。

由全體獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生組成的獨立董事委員會已告成立，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將根據上市規則向股東寄發一份載有(其中包括)(i)收購事項進一步詳情；(ii)獨立董事委員會就收購事項的建議；(iii)獨立財務顧問就收購事項的意見函件；(iv)召開股東特別大會的通告；及(v)上市規則項下規定的其他資料的通函。本公司預期將於2019年5月21日或以前寄發該通函予股東。

收購事項之完成須待本公告「先決條件」一段所載之條件獲達成後方可作實，而其可能會或可能不會獲達成。因此，收購事項可能會或可能不會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣或擬買賣股份及本公司其他證券時務請審慎行事。

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	本公司根據買賣協議所載條款及條件向沈先生收購銷售股份
「聯繫人」、 「關連人士」、 「持續關連交易」、 「控股股東」及 「附屬公司」	指	各自具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般向公眾開放辦理銀行業務之日 (星期六、星期日除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「創盛控股」	指	佳源創盛控股集團有限公司，乃根據中國法律成立的有限公司
「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	收購事項完成(即載列於買賣協議的所有先決條件均已達成或獲豁免(如適用))
「完成日期」	指	完成後的第五個營業日
「代價股份」	指	本公司將向沈先生或其代名人配發及發行的1,345,036,518股新股份
「不競爭契據」	指	由明源投資及沈先生為本公司的利益(為其本身及代表其附屬公司)訂立日期為2016年2月12日的不競爭契據，其進一步詳情載於招股章程

「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以考慮及酌情批准(其中批准)買賣協議及其項下擬進行的交易
「最終代價」	指	本公告「買賣協議的主要條款」一節「調整機制」一段所述作出調整後的最終代價
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事，即戴國良先生、張惠彬博士，太平紳士及顧雲昌先生組成的獨立董事委員會，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	根據上市規則毋須於股東特別大會上就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的決議案放棄投票之股東
「初步代價」	指	本公告「買賣協議的主要條款」一節「代價」一段所載銷售股份的人民幣4,055,891,237元(相當於約4,725,113,291港元)初步代價(可予以調整)
「發行價」	指	每股代價股份3.513港元
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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，於本公告日期，連同沈先生擁有本公司已發行股本約52.86%的權益

「沈先生」	指	沈天晴先生，本公司主席、非執行董事兼最終控股股東，以及私人集團的最終實益擁有人
「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
「物業開發項目」	指	位於中國安徽省的物業開發項目，並於重組後由目標集團透過其附屬公司擁有
「物業管理收購事項」	指	本公司根據日期為2018年9月19日的買賣協議從沈先生收購創源控股有限公司全部已發行股本的事項，詳情載於本公司日期為2018年9月19日的公告及本公司日期為2018年12月24日的通函
「招股章程」	指	本公司日期為2016年2月26日的招股章程
「私人集團」	指	創盛控股及其不時的附屬公司
「重組」	指	根據買賣協議條款，目標集團旗下公司進行的安排及重組，進一步詳情載於本公告「重組」一段
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「買賣協議」	指	本公司與沈先生就收購事項訂立日期為2019年4月26日的買賣協議
「銷售股份」	指	一(1)股目標公司股份，即目標公司全部已發行股本
「上海收購事項」	指	本公司根據日期為2018年6月5日的買賣協議從沈先生收購滬源控股有限公司全部已發行股本的事項，詳情載於本公司日期為2018年6月5日的公告及本公司日期為2018年7月26日的通函
「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
「特定授權」	指	建議由獨立股東於股東特別大會上就配發及發行代價股份向董事授出之特定授權
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	徽源投資控股有限公司，一家根據英屬處女群島註冊成立的有限公司，透過其直接及／或間接附屬公司，擁有位於中國安徽省的所有物業開發項目公司的股權
「目標集團」	指	重組完成後的目標公司及其附屬公司
「外商獨資企業」	指	為一家根據中國法律成立的公司，將於重組後由目標公司間接全資擁有
「%」	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：1.165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
副主席兼總裁、執行董事
張翼

香港，2019年4月26日

於本公告日期，本公司董事會包括：(i)主席兼非執行董事沈天晴先生；(ii)副主席兼執行董事張翼先生；(iii)副主席兼執行董事黃福清先生；(iv)執行董事卓曉楠女士；(v)執行董事王建鋒先生；(vi)獨立非執行董事戴國良先生；(vii)獨立非執行董事張惠彬博士，太平紳士；(viii)獨立非執行董事顧雲昌先生；及(ix)非執行董事沈曉東先生。