
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

收購江蘇省揚州市的土地使用權

2017年1月25日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
附錄一 – 本集團財務資料	8
附錄二 – 一般資料	10

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：

「成交確認書」	指	揚州香江與揚州市國土局於2016年12月29日訂立具法律約束力的確認書，確認揚州香江成功投得揚州地塊
「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
「代價」	指	揚州地塊的代價
「董事」	指	本公司董事
「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
「土地使用權出讓合同」	指	揚州香江與揚州市國土局於2017年1月12日就揚州地塊而訂立的國有建設用地使用權出讓合同
「最後實際可行日期」	指	2017年1月23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
「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「揚州市國土局」	指	揚州市江都區國土資源局，乃揚州地塊的賣方
「揚州地塊」	指	一幅位於中國江蘇省揚州市文昌東路南側、廣州路西側的地塊
「揚州地塊收購事項」	指	透過揚州市國土局進行的公開掛牌競價收購揚州地塊的土地使用權

釋 義

「揚州香江」 指 揚州香江新城市中心置業有限公司，一家根據中國法律於2015年11月24日成立的有限公司，乃本公司的間接全資附屬公司，並為揚州地塊的買方

「%」 指 百分比

就本通函而言及僅供說明用途，人民幣乃按人民幣1元：1.1148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。



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

中國總辦事處及

主要營業地點：

中國

南京

玄武區

顧家營路59號

香港主要營業地點：

香港

皇后大道中9號

1403室

敬啟者：

主要交易

收購江蘇省揚州市的土地使用權

緒言

謹此提述本公司就揚州地塊收購事項刊發日期為2016年12月30日的公告。本通函旨在向閣下提供有關揚州地塊收購事項的進一步詳情。

揚州地塊收購事項

於2016年12月29日，本公司間接全資附屬公司揚州香江透過揚州市國土局進行的公開掛牌競價，競得中國江蘇省揚州市文昌東路南側、廣州路西側2016G13地塊(揚州地塊)國有建設用地使用權。

揚州地塊佔地面積為167,826平方米，而全面開發後的建築面積為399,426平方米，綜合容積率不超過2.38。獲准土地用途為商業及住宅。商業開發項目的土地使用權為40年，而住宅開發項目的土地使用權為70年。

揚州香江已於2016年12月29日與揚州市國土局訂立掛牌出讓成交確認書，以確認對揚州地塊的中標事宜。根據成交確認書，揚州香江於2017年1月12日與揚州市國土局訂立土地使用權出讓合同。根據土地使用權出讓合同，揚州地塊須於2018年2月9日或之前轉讓至揚州香江。揚州香江須於2019年2月8日或之前開展開發揚州地塊，並須於2022年2月7日或之前完成。

代價

揚州地塊的代價為人民幣1,451,000,000元(相等於約1,617,575,000港元)，須由揚州香江以下列方式支付：

- (a) 用作公開掛牌競價及支付部分代價的人民幣200,000,000元(相當於約222,960,000港元)已支付予揚州市國土局；
- (b) 人民幣525,500,000元(相當於約585,827,000港元)須於2017年2月10日或之前支付；及
- (c) 人民幣725,500,000元(相當於約808,787,000港元)須於2018年1月11日或之前支付。

代價將由本集團以內部資源及／或其他融資撥付。

代價乃根據揚州市國土局於2016年12月29日進行的公開掛牌競價得出，公開掛牌競價須根據相關中國法律及法規進行。在遞交揚州地塊標書時，本集團已考慮最低投標價、現時市況、揚州地塊的位置以及鄰近土地價格，並參考揚州市國土局提供的資料而達致。

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。

揚州市國土局

揚州市國土局乃中國地方政府機關。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，揚州市國土局及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

揚州地塊

揚州地塊位於中國江蘇省揚州市文昌東路南側、廣州路西側。

揚州地塊鄰近河畔地段，本公司認為其周邊社區發展成熟，基建、公共設施、市政設施、交通系統配套一應俱全，毗鄰主要公共交通，離江都火車站僅15分鐘車程，30分鐘直達揚州泰州國際機場。配套設施完善，交通網四通八達，揚州地塊盡享地利之便，發展潛力優厚。

交易的理由及裨益

本集團相信，揚州地塊收購事項提供一個極佳的投資機會，使本集團在江蘇省進一步拓展版圖、提升影響力，同時可擴充本集團的土地儲備，亦符合本集團戰略及土地開發的商業原則。並可更好地鞏固和發揮本集團在該地區的品牌優勢，為本集團在區內已有的物業開發項目帶來協同效應。

鑑於上述的理由及裨益，董事相信揚州地塊收購事項乃於本公司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。

揚州地塊收購事項的財務影響

緊隨揚州地塊收購事項完成後並分別假設人民幣401百萬元的代價由本集團現金及銀行結餘結付及人民幣1,050百萬元的代價由銀行借款結付，本集團的財務影響為(i)資產增加約人民幣1,050百萬元，為增加土地資產人民幣1,451百萬元減去現金及銀行結餘人民幣401百萬元的淨影響；(ii)負債(指銀行借款)增加約人民幣1,050百萬元；及(c)對本集團盈利的輕微影響。

上市規則的涵義

由於揚州地塊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%，揚州地塊收購事項根據上市規則第14章構成本公司的主要交易。

由於揚州地塊收購事項涉及透過受中國法律規管的招標、拍賣或掛牌方式(定義見上市規則)向中國政府機關(定義見上市規則)收購政府土地，故根據上市規則第14.04(10C)條，揚州地塊收購事項被視為「合資格地產收購」。因此，毋須根據上市規則第5.02A(2)條對揚州地塊進行估值。

董事會確認揚州地塊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，並符合本公司及股東整體利益。因此，揚州地塊收購事項須遵守上市規則第14.33A條有關申報、公告及通函的規定，惟獲豁免遵守有關股東批准的規定。

一般資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載的本集團財務資料及一般資料。

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1月25日

1. 綜合財務報表

有關本集團截至2013年及2014年12月31日止兩個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)。

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133頁內的披露(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0428/LTN201604282139_C.pdf)。

有關本集團截至2016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2016年中期報告第22至52頁內的披露(http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/SEHK/2016/0829/LTN20160829208_C.pdf)。

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

2. 債務聲明

於2016年11月30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：

	人民幣千元
銀行貸款，有抵押，有擔保	1,321,830
銀行貸款，有抵押，無擔保	210,000
信託貸款，有抵押	
—傳統貸款，有擔保	1,768,000
—傳統貸款，無擔保	350,000
優先票據，有抵押，有擔保	689,620
其他貸款，有抵押，有擔保	2,400,000
其他貸款，無抵押，無擔保	34,360
	<u>6,773,810</u>

上述有抵押借款約人民幣6,739百萬元乃以本集團於2016年11月30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2016年11月30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3,341百萬元，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2016年11月30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，經考慮本集團的內部可用資源及現有的銀行融資、其他資金來源以及揚州地塊收購事項的影響後，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2015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。

本集團於2016年1月至2016年12月的合約銷售總額約為人民幣4,648.2百萬元，而同期合約銷售總面積約為460,094平方米。於2016年6月30日，本集團合共有股東資金總額約人民幣2,777百萬元、銀行結餘及現金約人民幣1,819百萬元。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。

憑藉本集團於現有物業開發項目有堅實基礎，本集團將繼續發掘潛在投資及收購機會。本集團將繼續利用本集團的市場資訊、經驗及資源，以在經營效益及品牌方面達至協同效應。

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、相關股份及債權證中，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 ⁽¹⁾	股權總額 概約百分比
沈天晴先生 ^{(2) & (3)}	受控法團權益	1,350,000,000 (L)	72.29% ⁽⁴⁾

附註：

- 「L」代表董事於本公司股份所持的好倉。
- 所披露權益為明源集團投資有限公司(「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，根據證券及期貨條例，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。
- 明源投資與中信信惠國際資本有限公司(「中信信惠」)於2016年12月19日訂立股份抵押協議，據此，明源投資已為中信信惠的利益，質押其持有的本公司280,000,000股股份，作為沈天晴先生間接擁有多數權益的一家澳洲公司獲授予一項定期貸款的抵押品之一，詳情載於本公司日期為2016年12月19日的公告。
- 本公司的持股百分比乃按截至最後實際可行日期已發行的1,867,500,000股股份計算。

(b) 於明源投資股份的權益

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

附註：「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，概無本公司董事或主要行政人員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、相關股份及債權證中，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(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，或將須根據標準守則知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

(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2015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) 宿遷市佳源房地產開發有限公司(「宿遷佳源」)與浙江佳源房地產集團有限公司(「浙江佳源集團」)於2015年5月15日訂立的股權轉讓協議，據此，宿遷佳源同意轉讓而浙江佳源集團同意收購海寧市佳源房地產開發有限公司(「海寧佳源」)的90%股權，代價為人民幣252.9百萬元；
- (b) 揚州廣源房地產開發有限公司(「揚州廣源」)與佳源創盛控股集團有限公司(「佳源創盛」)於2015年5月17日訂立的股權轉讓協議，據此，揚州廣源同意轉讓而佳源創盛同意收購桐鄉市佳源房地產開發有限公司(「桐鄉佳源」)的35%股權，代價為人民幣7.81百萬元；
- (c) 揚州廣源與浙江廣源房地產開發有限公司(「浙江廣源」)於2015年5月21日訂立的股權轉讓協議，據此，揚州廣源同意轉讓而浙江廣源同意收購嘉興市金地房地產置業有限公司(「嘉興金地」)的60%股權，代價為人民幣144百萬元；
- (d) 揚州廣源與佳源創盛於2015年5月27日訂立的股權轉讓協議，據此，揚州廣源同意轉讓而佳源創盛同意收購浙江廣源的45%股權，代價為人民幣22.59百萬元；
- (e) 香港佳源集團有限公司(「香港佳源」)與沈天晴先生於2015年6月1日訂立的股份購回協議，據此，香港佳源向沈天晴先生購回其10,000股股份，代價為10,000港元；

- (f) 泰州市佳源房地產開發有限公司(「泰州佳源」)與浙江佳源集團於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，泰州佳源同意轉讓而浙江佳源集團同意收購海鹽縣佳源房地產開發有限公司(「海鹽佳源」)的31.76%股權，代價為人民幣75.6百萬元；
- (g) 揚州廣源與桐鄉佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，揚州廣源同意轉讓而桐鄉佳源同意收購浙江佳源集團的10.4%股權，代價為人民幣92百萬元；
- (h) 錦江投資管理公司(「錦江投資」)與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，錦江投資向香港佳源轉讓泰興市明源房地產開發有限公司(「泰興明源」)的100%股權，代價為人民幣60百萬元；
- (i) 錦江投資與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，錦江投資向香港佳源轉讓揚州廣源的88.7%股權，代價為20百萬美元；
- (j) 佳源創盛與南京港源投資諮詢有限公司(「南京港源」)於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，佳源創盛向南京港源轉讓揚州廣源的11.3%股權，代價為2.56百萬美元；
- (k) 卓雄偉先生與香港佳源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議(經卓雄偉先生、香港佳源、浙江佳源集團與常州天宇房地產開發有限公司於2015年6月1日訂立的補充協議所補充)，據此，卓雄偉先生向香港佳源轉讓常州金源房地產開發有限公司(「常州金源」)的100%股權，代價為折合人民幣70.5百萬元的港元款項；
- (l) 揚州廣源、浙江佳源集團及南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此：(i)揚州廣源向南京港源轉讓泰州佳源的人民幣63百萬元股權，代價為人民幣63百萬元；及(ii)浙江佳源集團向南京港源轉讓泰州佳源的人民幣77百萬元股權，代價為人民幣77百萬元；

- (m) 泰州佳源、浙江佳源集團及南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此：(i)泰州佳源向南京港源轉讓泰州市明源房地產開發有限公司(「泰州明源」)的人民幣27百萬元股權，代價為人民幣27百萬元；及(ii)浙江佳源集團向南京港源轉讓泰州明源的人民幣33百萬元股權，代價為人民幣33百萬元；
- (n) 佳源創盛、浙江佳源集團與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，佳源創盛及浙江佳源集團向南京港源轉讓揚州明源房地產開發有限公司(「揚州明源」)的100%股權，代價為人民幣10百萬元；
- (o) 泰州佳源與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，泰州佳源向南京港源轉讓泰興市廣源房地產開發有限公司(「泰興廣源」)的31.5%股權，代價為人民幣94.5百萬元；
- (p) 浙江佳源集團與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，浙江佳源集團向南京港源轉讓泰興廣源的68.5%股權，代價為人民幣205.5百萬元；
- (q) 嘉興金地與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，嘉興金地向南京港源轉讓揚州市恒源房地產開發有限公司(「揚州恒源」)的股權，金額為人民幣16百萬元(即註冊資本的40%)，代價為人民幣16百萬元；
- (r) 浙江佳源集團與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，浙江佳源集團向南京港源轉讓揚州恒源的股權，金額為人民幣24百萬元(即註冊資本的60%)，代價為人民幣24百萬元；
- (s) 揚州明源與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，揚州明源同意轉讓而南京港源同意收購泰興市恒源房地產開發有限公司(「泰興恒源」)的股權，金額為人民幣3.2百萬元(即註冊資本的12%)，代價為人民幣3.2百萬元；
- (t) 方正東亞信託有限責任公司(「東亞信託」)與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，東亞信託同意轉讓而南京港源同意收購

泰興恒源的股權，金額為人民幣18.67百萬元(即註冊資本的70%)，代價為人民幣18.67百萬元；

- (u) 泰興廣源與南京港源於2015年6月1日訂立的股權轉讓協議，據此，泰興廣源同意轉讓而南京港源同意收購泰興恒源的股權，金額為人民幣4.8百萬元(即註冊資本的18%)，代價為人民幣4.8百萬元；
- (v) 香港佳源與錦江投資管理有限公司(「錦江有限公司」)於2015年6月2日訂立的股權轉讓協議，據此，香港佳源同意轉讓而錦江有限公司同意收購嘉興市金源信息諮詢有限公司的100%股權，代價為4百萬美元；
- (w) 海鹽佳源與南京港源於2015年6月2日訂立的股權轉讓協議，據此，海鹽佳源向南京港源轉讓泗陽豐源房地產開發有限公司(「泗陽豐源」)的40%股權，代價為人民幣20百萬元；
- (x) 宿遷佳源與南京港源於2015年6月2日訂立的股權轉讓協議，據此，宿遷佳源向南京港源轉讓泗陽豐源的60%股權，代價為人民幣30百萬元；
- (y) 浙江佳源集團與南京港源於2015年6月3日訂立的股權轉讓協議，據此，浙江佳源集團向南京港源轉讓宿遷佳源的56.25%股權，代價為人民幣33.75百萬元；
- (z) 嘉興金地與南京港源於2015年6月3日訂立的股權轉讓協議，據此，嘉興金地向南京港源轉讓宿遷佳源的33.75%股權，代價為人民幣20.25百萬元；
- (aa) 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」)；
- (bb) 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；

- (cc) 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；
- (dd) 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；
- (ee) 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)。
- (ff) 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；
- (gg) 本公司(作為發行人)、佳源投資管理有限公司、國祥房地產有限公司及香港佳源(作為附屬公司的擔保人)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；
- (hh) 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；

- (ii) 本公司的間接全資附屬公司佳源(深圳)投資諮詢有限公司(作為買方)、林俊成先生及鍾少偉先生(作為賣方(「賣方」))、賣方連同春江廬山大酒店(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;及
- (jj) 本公司的間接全資附屬公司佳源(深圳)投資諮詢有限公司(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;

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(定義見上市規則)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. 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黃德儀女士。黃女士為特許秘書，並為英國特許秘書及行政人員公會以及香港特許秘書公會資深會員。
- (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) 本公司的中國總辦事處及主要營業地點位於中國南京玄武區顧家營路59號。
- (e) 本公司的香港總辦事處及主要營業地點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Codan 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。

10. 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) 招股章程；
- (iii) 本公司截至2015年12月31日止年度的年報；
- (iv) 本公司截至2016年6月30日止六個月的中報；
- (v) 本附錄「重大合約」一段所述重大合約；及
- (vi) 本通函。