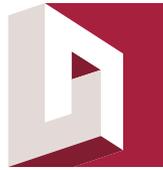


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購任何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)

### 須予披露及關連交易

### 收購持有上海項目的目標集團 及 根據特定授權發行代價股份

#### 買賣協議

董事會欣然宣佈，於2018年6月5日(交易時段後)，本公司與沈先生訂立買賣協議，據此，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，代價為693,628,828港元，其中(i) 277,451,552港元將由本公司按發行價每股代價股份14.18港元向沈先生或其代名人配發及發行19,566,400股代價股份予以結付；而(ii) 416,177,276港元則以現金結付。

於完成後，各目標集團公司將成為本集團的附屬公司，而本集團將透過目標集團持有上海項目90%的股權。

19,566,400股代價股份指佔本公告日期本公司已發行股本約0.80%及經代價股份擴大的本公司已發行股本約0.79%(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

董事將就向沈先生或其代名人配發及發行代價股份自獨立股東尋求特定授權。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

### 須予披露交易

由於關於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章收購事項構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則有關申報及公告規定。

### 關連交易

於本公告日期，沈先生(為本公司非執行董事及最終控股股東)於本公司已發行股本中約55.06%擁有權益，因此，沈先生為本公司關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易，其根據上市規則須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。股東特別大會的投票將以投票方式表決，而沈先生及聯繫人須就批准買賣協議及其項下擬進行交易的建議決議案於股東特別大會上放棄投票。

### 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(包括授出特定授權)。

將委聘獨立財務顧問，以就(其中包括)買賣協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

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，將根據上市規則的規定由本公司寄發予股東。預期該通函將於2018年6月27日或之前由本公司寄發予股東。

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

董事會欣然宣佈，於2018年6月5日(交易時段後)，本公司與沈先生訂立買賣協議，據此，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，代價為693,628,828港元，其中(i)277,451,552港元將由本公司按發行價每股代價股份14.18港元向沈先生或其代名人配發及發行19,566,400股代價股份予以支付；而(ii)416,177,276港元則以現金支付。

買賣協議的主要條款載列如下：

## 買賣協議

### 日期

2018年6月5日

### 訂約方

- (i) 本公司，作為買方；及
- (ii) 沈先生，作為賣方。

### 將予收購的標的事項

本公司已有條件同意收購及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份。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，沈先生同意促成實施重組，而完成重組乃為完成的先決條件。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)以及持有上海項目的項目公司所組成。有關目標集團及重組的進一步資料分別載列於本公告「重組」及「目標集團及上海項目的資料」各段。

## 代價

收購事項的代價為693,628,828港元，其將由本公司於完成後以下列的方式結付：

- (i) 277,451,552港元將由本公司按發行價每股代價股份14.18港元向沈先生或其代名人配發及發行19,566,400股代價股份予以結付；及
- (ii) 416,177,276港元將由本公司向沈先生以現金支付，其將由本集團的內部資源及／或銀行借款撥支。

代價乃由各訂約方公平磋商並經參考(其中包括)(a)由本公司委聘的獨立物業估值師所編製的上海項目初步估值人民幣1,759,895,000元(相當於約2,152,879,554港元)；(b)假設重組已於2018年4月30日完成，目標集團的備考資產及負債；(c)於完成前，目標集團於2018年4月30日宣派及派發股息時的保留盈利人民幣622,915,567元(相當於約762,012,613港元)；及(d)收購目標集團90%股權後釐訂。

## 代價股份

19,566,400股代價股份佔於本公告日期本公司已發行股本約0.80%及經代價股份擴大的本公司已發行股本約0.79%(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14.18港元，較：

- (i) 聯交所所報股份於2018年6月5日(即買賣協議日期)之收市價每股股份14.70港元折讓約3.54%；
- (ii) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前連續五個交易日之平均收市價每股股份15.05港元折讓約5.79%；及
- (iii) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前連續十個交易日之平均收市價每股股份15.33港元折讓約7.49%。

發行價乃經本公司及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20個交易日在聯交所所報之平均收市價每股約15.25港元折讓7%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

買賣協議須待達成或(倘適用)豁免下列條件後，方告完成：

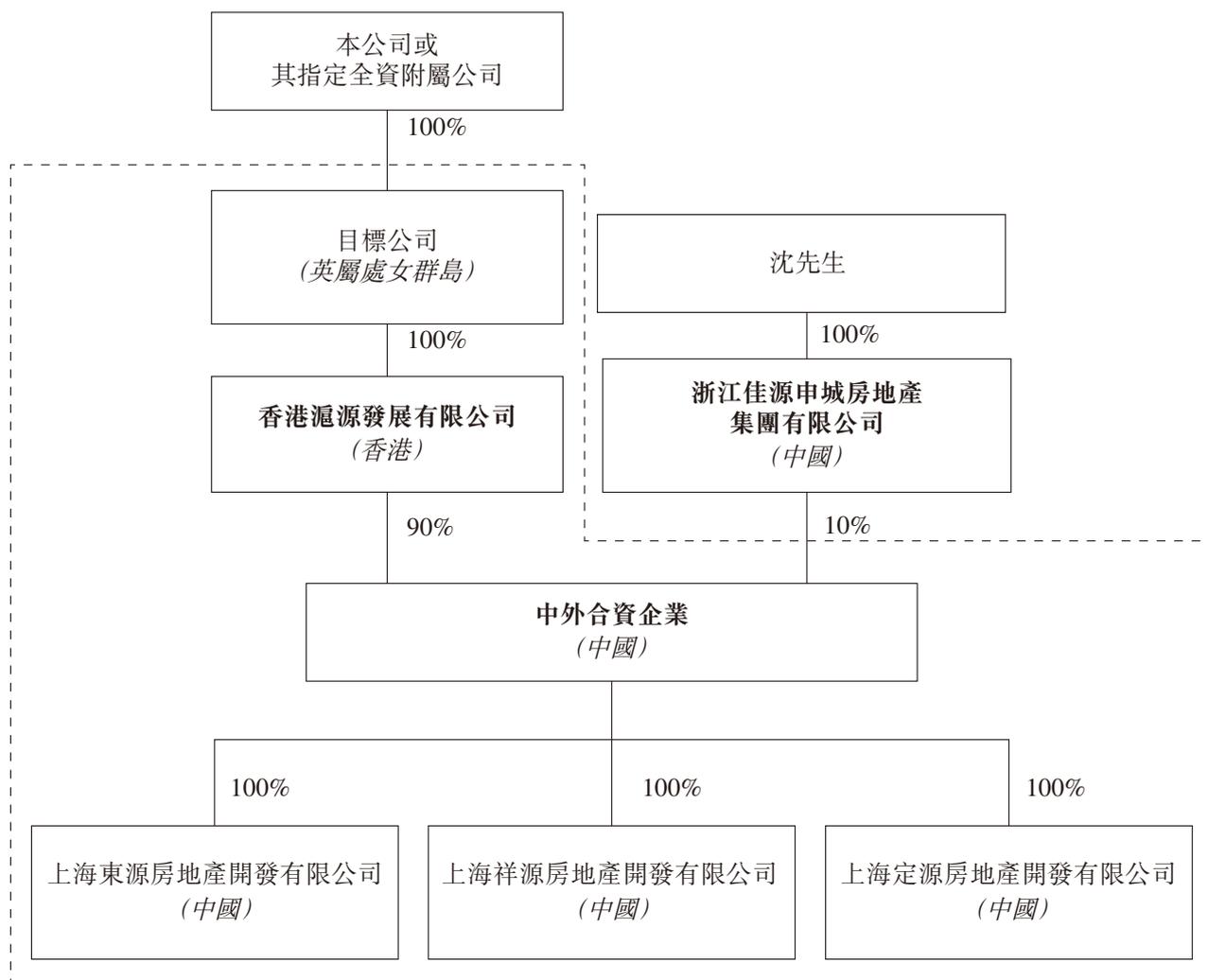
- (i) 重組已根據買賣協議完成；
- (ii) 買賣協議項下的相關交易(包括但不限於發行代價股份)已根據上市規則的規定於股東特別大會上獲本公司獨立股東批准；
- (iii) 本公司已取得聯交所批准代價股份上市及買賣，而該批准於完成日期前未被撤銷或撤回；
- (iv) 已取得任何相關政府或監管部門或與買賣協議及其項下擬進行交易有關的其他相關第三方的所有必要同意；及
- (v) 本公司信納目標集團在所有方面的盡職審查結果。

倘本公司於2018年9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滿足或未獲豁免任何上述條件(不可獲豁免的第(i)、(ii)及(iii)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

根據重組，沈先生須促使上海項目獲納入一家中國有限公司內，而該合資企業的股權將由目標公司及一家由沈先生最終全資擁有的公司分別持有90%及10%。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)及持有上海項目的項目公司組成。本集團將透過目標集團持有上海項目90%股權。

下圖載列緊接完成後的目標集團企業及持股架構：



[ ] 目標集團公司

## 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日期作實。

## 代價股份對持股架構的影響

以下載列本公司(i)於本公告日期及(ii)緊接完成以及根據收購事項擬進行的代價股份獲悉數配發及發行後的持股結構：

股東	於本公告日期		緊接完成以及代價股份 獲悉數配發及發行後 <sup>(2)</sup>	
	股份數目	概約百分比 <sup>(3)</sup>	股份數目	概約百分比 <sup>(3)</sup>
沈先生及其聯繫人 <sup>(1)</sup>	1,350,000,000	55.06	1,369,566,400	55.41
公眾股東	<u>1,102,000,000</u>	<u>44.94</u>	<u>1,102,000,000</u>	<u>44.59</u>
總計	<u>2,452,000,000</u>	<u>100.00</u>	<u>2,471,566,400</u>	<u>100.00</u>

附註：

- 1,350,000,000股股份由明源投資(其由沈先生持有100%)持有。
- 上述數字假設於截至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。
- 本表格所載的百分比數字已經約整。

## 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(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。

### 賣方的資料

沈先生為本公司董事會主席、非執行董事及最終控股股東。

## 目標集團及上海項目的資料

下表分別載列根據目標集團於截至2016年及2017年12月31日止兩個年度各自的未經審核管理賬目編製的未經審核備考合併財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2016年 人民幣元	2017年 人民幣元
除稅及非經常項目前的溢利淨額	134,099,755 (相當於約 164,044,230港元)	661,542,396 (相當於約 809,264,813港元)
除稅及非經常項目後的溢利淨額	99,936,288 (相當於約 122,252,061港元)	498,668,132 (相當於約 610,020,726港元)

於2018年4月30日，目標集團的未經審核備考合併資產淨值約為人民幣958,415,824元(相當於約1,172,430,077港元)。

### 上海項目

目標集團持有三項位於中國上海的物業發展項目(「上海項目」)，其由以下項目組成：

#### (i) 上海·滙景華庭

上海·滙景華庭位於中國上海奉賢區四團鎮港佳路299號。其為一項已落成項目，地盤面積約為30,711平方米而總建築面積約為90,724平方米。截至2018年5月31日，已竣工及出售的建築面積約為32,834平方米，而持作出售及投資用途的建築面積約為57,890平方米。

#### (ii) 上海·奉成名都

上海·奉成名都位於中國上海蘭博路3069弄。其為一項已落成項目，地盤面積約為34,001平方米而總建築面積約為68,892平方米。截至2018年5月31日，已竣工及出售的建築面積約為34,614平方米，而持作出售及投資用途的建築面積約為34,278平方米。

### (iii) 佳源夢想廣場

佳源夢想廣場位於中國上海金海路以西及奉柘路以北。其為一項發展中項目，地盤面積約為157,690平方米而總建築面積約為434,154平方米。截至2018年5月31日，已竣工及出售的建築面積約為159,031平方米，而出售及持作投資用途的建築面積約為275,123平方米。

### 進行收購事項的原因

茲提述本公司日期為2016年2月26日的招股章程。誠如招股章程所述，為了在地域上分開由沈先生及其聯繫人(本集團成員公司除外)(「私人集團」)與本集團的物業開發項目，並確保劃分清晰，明源投資與沈先生已為本公司的利益，與本公司訂立不競爭契據，據此，私人集團已同意僅在非目標城市經營物業開發業務，而本集團則在目標城市獨家經營物業開發業務。

上海最初乃非目標城市，私人集團在當地透過目標集團公司經營物業開發業務。透過及在收購事項完成後，上海將由非目標城市指定為目標城市，本集團今後在上海可自由經營物業業務。

本次注入的目標集團持有的3個項目分別位於中國上海市奉賢區與浦東新區。匯景華庭與奉成名都為已落成的住宅項目，尚餘部分優質資產如酒店、養老公寓及商業配套將用作為集團自持物業；而佳源夢想廣場為正在開發中的住宅綜合體，項目周邊發展成熟，公共設施、交通配套相當完善，並坐擁優質學校網路，資產質量極佳，預期將陸續為本集團提供充沛的銷售現金流。

本集團相信本次交易事項將為集團進軍上海房地產市場提供良好的基礎，對鞏固佳源品牌在長三角經濟區的影響力起到了積極的作用，並為實現「立足上海，輻射周邊城市」的戰略目標邁出堅實的步伐，進一步擴充本集團在中國的土地儲備。

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，買賣協議及其項下擬進行的交易(包括授出特定授權)的條款屬公平合理且按一般商業條款進行，而訂立買賣協議符合本公司及股東的整體利益。

## 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

### 須予披露交易

由於關於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則第14.07條)高於5%但低於25%，故根據上市規則第14章收購事項構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則有關申報及公告規定。

### 關連交易

於本公告日期，沈先生(為本公司非執行董事及最終控股股東)於本公司已發行股本中約55.06%擁有權益，因此，沈先生為本公司關連人士，而根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司的關連交易，其根據上市規則須遵守申報、公告及獨立股東批准規定。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交易的建議決議案於股東特別大會上放棄投票。

本公司董事會主席及非執行董事沈先生為收購事項的賣方。沈先生已就批准買賣協議及其項下擬進行交易的董事會決議案放棄投票。除上文所披露者外，(i)概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行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；(ii)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交易(包括授出特定授權)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。

## 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(包括授出特定授權)。

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(包括授出特定授權)向獨立股東提供意見。

本公司將委聘獨立財務顧問，以就(其中包括)買賣協議及其項下擬進行交易的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

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，將根據上市規則的規定由於本公司寄發予股東。預期該通函將於2018年6月27日或之前由本公司寄發予股東。

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」、「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
「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
「代價」	指	收購事項的代價總額為693,628,828港元
「代價股份」	指	本公司將向沈先生或其代名人配發及發行19,566,400股新股
「不競爭契據」	指	明源投資及沈先生已與本公司(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，進一步詳情載於招股章程內
「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交易(包括授出特定授權)
「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
「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交易(包括授出特定授權)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交易(包括授出特定授權)放棄投票之股東
「發行價」	指	每股面值14.18港元的代價股份
「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，其擁有本公司已發行股本約55.06%的權益
「沈先生」	指	沈天晴先生，乃本公司主席、非執行董事及最終控股股東
「非目標城市」	指	由沈先生不時控制的公司(本集團成員公司除外)僅根據不競爭契據營運物業發展項目所在的中國多個城市，進一步詳情載於招股章程中
「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
「私人集團」	指	具有本公告「進行收購事項的原因」一段所賦予的涵義
「招股章程」	指	本公司日期為2016年2月26日的招股章程
「重組」	指	根據買賣協議條款，沈先生須於目標集團旗下公司進行／促使進行的安排及重組，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2018年6月5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100%的已發行股本
「上海項目」	指	由目標集團擁有位於中國上海的物業發展項目，其詳情載於「目標集團及上海項目的資料」一段
「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	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
「目標城市」	指	本集團僅根據不競爭契據營運物業發展項目所在的中國多個城市，進一步詳情載於招股章程內
「目標公司」	指	滬源控股有限公司，一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司
「目標集團」	指	重組完成後的目標公司及其附屬公司
「%」	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：1.2233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  
執行董事  
卓曉楠

香港，2018年6月5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；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。