

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、購買或認購本公司任何證券的邀請或要約。



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：
有關收購持有位於安徽省的物業開發項目的
目標集團的買賣協議的補充協議

茲提述佳源國際控股有限公司(「本公司」)日期為2019年4月26日有關(其中包括)收購事項的公告(「該公告」)，以及本公司日期分別為2019年5月21日、2019年5月31日及2019年6月14日有關延遲寄發通函的公告(統稱「延遲寄發公告」)。除非另有界定，否則本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

補充協議

於2019年6月24日(交易時段後)，本公司與沈先生訂立補充協議(「補充協議」)，據此本公司與沈先生同意對買賣協議作出若干修訂。補充協議項下作出的主要修訂載列如下：

1. 代價股份數目已由1,345,036,518股增至1,377,959,475股；
2. 初步代價已根據2018年12月31日目標集團擁有人應佔的經審核資產淨值(其早前根據2018年12月31日目標集團擁有人應佔的未經審核資產淨值計算)作出調整，導致由人民幣4,055,891,237元(相當於4,725,113,291港元)增至人民幣4,155,168,787元(相當於4,840,771,637港元)；
3. 就釐定初步代價而言，調整後資產淨值適用的折讓率已由3.00%提高至8.00%；
4. 最終代價將參考目標集團於2019年5月31日的未經審核綜合管理賬目調整，其早前參考目標集團於完成時的未經審核綜合管理賬目調整；
5. 釐定最終代價前，目標集團於2019年5月31日的未經審核綜合管理賬目應由本公司審核委員會審閱及批准；
6. 物業開發項目的增值(根據2019年2月28日的估值報告)，已根據2019年4月30日的最新估值報告，由人民幣5,019,012,780元(相當於5,847,149,889港元)修訂為人民幣5,413,988,300元(相當於6,307,296,370港元)；及
7. 達成完成先決條件的期限已由2019年6月30日延至2019年7月31日。

除所披露者外，買賣協議的所有其他條款及條件仍具十足效力及效用。本公司將於完成時公告最終代價、將予發行的代價股份的相關金額以及代價股份對持股架構的影響。

調整後資產淨值及初步代價

根據補充協議，下表顯示目標集團的調整後資產淨值及初步代價的計算：

人民幣元

根據物業估值及目標集團持有的物業開發項目的
擁有權百分比，於2019年4月30日的
物業開發項目的增值 5,413,988,300
(相當於約
6,307,296,370港元)

加：

於2018年12月31日目標集團擁有人應佔
經審核資產淨值 1,207,763,000
(相當於約
1,407,043,895港元)

減：

中國遞延稅項 1,353,497,075
(相當於約
1,576,824,093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：

目標集團擁有人應佔調整後資產淨值 4,516,487,812
(「調整後資產淨值」)
(相當於約
5,261,708,301港元)

減：

調整後資產淨值折讓8.00% 361,319,025
(相當於約
420,936,664港元)

初步代價

4,155,168,787
(相當於約
4,840,771,637港元)

初步代價為人民幣4,155,168,787元(相當於約4,840,771,637港元)(可予以調整)，全數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1,377,959,475股代價股份(可根據最終代價予以調整)予以結付。

代價股份對持股架構的影響

於本公告日期，本公司法定股本為100,000,000港元，分為10,000,000,000股股份，且已發行2,561,151,991股已繳足股份。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(經補充協議於其後進行修訂)擬進行的代價股份獲悉數配發及發行後的持股架構：

	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⁾⁽⁵⁾	
	股份數目	概約 百分比 ⁽³⁾	股份數目	概約 百分比 ⁽³⁾
股東				
沈先生及其聯繫人 ⁽⁴⁾	1,353,851,249 ⁽¹⁾	52.86	2,731,810,724	69.35
公眾股東	1,207,300,742	47.14	1,207,300,742	30.65
總計	2,561,151,991	100.00	3,939,111,466	100.00

附註：

- 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。
- 上述數字假設於最後實際可行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。
- 本表所載的百分比數字須予約整。
- 於2019年4月26日，本公司與沈先生訂立買賣協議(經補充協議於其後進行修訂)，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4,155,168,787元(相當於約4,840,771,637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1,377,959,475股代價股份(可根據最終代價予以調整)予以結付。
- 配發及發行代價股份不會導致本公司控制權變動。

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)，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。

承董事會命
佳源國際控股有限公司
主席
沈天晴

香港，2019年6月24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。