

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。



## 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)

#### 持續關連交易

#### 重續建築設計服務框架協議及 智慧系統設備採購框架協議

誠如招股章程所披露，本公司已訂立下列持續關連交易協議，年期直至2018年12月31日：

- (1) 與嘉興博源訂立2016年建築設計服務框架協議，據此，嘉興博源同意不時為本集團成員公司提供建築設計服務；及
- (2) 與浙江西谷及嘉興德宇(即智慧系統設備供應商)訂立2016年智慧系統設備採購框架協議，據此，本集團成員公司同意不時向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備。

2016年建築設計服務框架協議及2016年智慧系統設備採購框架協議已於2018年12月31日屆滿。於2018年12月31日，本公司已訂立下列持續關連交易協議以重續交易，自2019年1月1日起至2021年12月31日止為期三年：

- (1) 與嘉興博源訂立2019年建築設計服務框架協議，有關由嘉興博源不時為本集團成員公司提供建築設計服務；及
- (2) 與智慧系統設備供應商訂立2019年智慧系統設備採購框架協議，有關本集團成員公司不時向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備。

嘉興博源為本公司董事會主席、非執行董事兼最終控股股東沈先生間接全資擁有的公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。浙江西谷及嘉興德宇為本公司董事會主席、非執行董事兼最終控股股東沈先生間接擁有大部份股權的公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2019年建築設計服務框架協議及2019年智慧系統設備採購框架協議項下擬進行的交易將各自構成本公司的持續關連交易。

由於參考相關的2019年建築設計服務框架協議及2019年智慧系統設備採購框架協議項下擬進行交易分別於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的新服務年度上限及新採購年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免於通函及獨立股東批准規定。

## 緒言

誠如招股章程所披露，本公司已訂立下列持續關連交易協議，年期直至2018年12月31日：

- (1) 與嘉興博源訂立2016年建築設計服務框架協議，據此，嘉興博源同意不時為本集團成員公司提供建築設計服務；及
- (2) 與浙江西谷及嘉興德宇(即智慧系統設備供應商)訂立2016年智慧系統設備採購框架協議，據此，本集團成員公司同意不時向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備。

本公司已於上市時獲聯交所授出豁免，毋須就2016年建築設計服務框架協議及2016年智慧系統設備採購框架協議各自項下擬進行的交易嚴格遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定。

2016年建築設計服務框架協議及2016年智慧系統設備採購框架協議已於2018年12月31日屆滿。於2018年12月31日，本公司已訂立下列持續關連交易協議以重續交易，自2019年1月1日起至2021年12月31日止為期三年：

- (1) 與嘉興博源訂立2019年建築設計服務框架協議，有關由嘉興博源不時為本集團成員公司提供建築設計服務；及
- (2) 與智慧系統設備供應商訂立2019年智慧系統設備採購框架協議，有關本集團成員公司不時向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備。

2019年建築設計服務框架協議及2019年智慧系統設備採購框架協議詳情如下：

### **(1) 2019年建築設計服務框架協議**

#### **日期**

2018年12月31日

#### **訂約方**

(a) 本公司

(b) 嘉興博源

#### **年期**

2019年建築設計服務框架協議自2019年1月1日開始至2021年12月31日完結，為期三年。

#### **標的事項**

本公司與嘉興博源已訂立2019年建築設計服務框架協議，藉以規管嘉興博源不時為本集團成員公司的中國物業開發項目提供建築設計服務。

本集團成員公司與嘉興博源將根據2019年建築設計服務框架協議，在公平磋商後就提供建築設計服務而不時訂立具體實施協議(如有必要)，當中會載列單位服務費、項目規模、設計要求、標準及規格等具體條款，惟每年提供建築設計服務的服務費不得超過下文「年度上限—新服務年度上限」一段所載的新服務年度上限。

由於實施協議乃就2019年建築設計服務框架協議項下擬提供的建築設計服務作出規定，故並不構成新類別的關連交易。任何有關實施協議將屬於2019年建築設計服務框架協議及2019年服務年度上限的範圍內，倘超出該上限，本公司將相應地遵守相關上市規則。

#### **定價政策**

服務費將參考類似建築設計服務的當前市價，考慮嘉興博源的資質、經驗、將向本集團提供的預期品質及服務而釐定。為確定當前服務費的市價

及確保嘉興博源提供的服務條款不遜於獨立第三方向本集團提供者，本集團將向其他經本集團甄選及核准的獨立服務供應商索取相若服務的報價，藉以釐定是否能及時取得品質相若的其他可行選擇。

#### 年度上限

##### 實際交易價值

截至2016年及2017年12月31日止兩個年度各年，2016年建築設計服務框架協議項下擬進行的交易的實際交易價值及該等交易於截至2018年12月31日止年度的估計交易價值載列如下：

截至2016年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2017年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2018年 12月31日止年度 (人民幣千元)
12,279	14,429	15,000 (估計)

##### 過往年度上限

截至2016年及2017年12月31日止兩個年度各年，2016年建築設計服務框架協議項下擬進行的交易的過往年度上限及該等交易於截至2018年12月31日止年度的年度上限載列如下：

截至2016年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2017年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2018年 12月31日止年度 (人民幣千元)
59,100	39,700	31,400

##### 新服務年度上限

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年，2019年建築設計服務框架協議項下擬進行的交易的建議新服務年度上限載列如下：

截至2019年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣千元)
40,000	65,000	90,000

## 新服務年度上限的基準

新服務年度上限乃經參考以下因素後達致：

- (a) 截至2019年、2020年及2021年12月31日止年度，現有服務協議項下未提供服務的尚未清償合約費用；
- (b) 本集團對未訂約建築設計服務需求作出的估計，其乃經參考(i)按照開發時間表的現有物業開發項目(本集團可能會於2019年至2021年委聘嘉興博源提供建築設計服務)的未來開發規劃總建築面積；及(ii)向嘉興博源支付的過往服務費；
- (c) 估計平均單位服務費乃經參考(i)過往單位服務費；及(ii)物業類型及於未來項目所需的建築設計服務；
- (d) 經計及截至2021年12月31日止三個年度的預期通脹率及成本增加後，應付予嘉興博源的服務費的合理加幅；及
- (e) 鑒於本集團的自然增長以及本集團物業項目範圍及規模擴大，預料本集團或需嘉興博源提供的建築設計服務將會增加。

## (2) 2019年智慧系統設備採購框架協議

日期

2018年12月31日

訂約方

- (a) 本公司
- (b) 浙江西谷(智慧系統設備供應商之一)
- (c) 嘉興德宇(智慧系統設備供應商之一)

年期

2019年智慧系統設備採購框架協議自2019年1月1日開始至2021年12月31日完結，為期三年。

標的事宜

本公司與智慧系統設備供應商訂立2019年智慧系統設備採購框架協議，藉以規管本集團成員公司就其於中國物業開發項目不時向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備。

本集團成員公司與智慧系統設備供應商將根據2019年智慧系統設備採購框架協議，在公平磋商後就採購智慧系統設備而不時訂立具體實施協議(如有必要)，當中會載列智慧系統設備的產品價格、數量、標準、規格及交付時間等具體條款，惟智慧系統設備每年的採購交易總值不得超過下文「年度上限—新採購年度上限」一段所載的新採購年度上限。

由於實施協議乃就2019年智慧系統設備採購框架協議項下擬採購的智慧系統設備作出規定，故並不構成新類別的關連交易。任何有關實施協議將屬於2019年智慧系統設備採購框架協議及2019年採購年度上限的範圍內，倘超出該上限，本公司將相應地遵守相關上市規則。

### 定價政策

採購費用將參考類似智慧系統設備的當前市價，考慮智慧系統設備供應商將提供的預計品質及服務，按照本集團獲提供的類似付款及交付條款而釐定。為確定當前市價及確保智慧系統設備供應商提供的購買條款不遜於獨立第三方向本集團提供者，本集團將向其他經本集團甄選及核准的獨立供應商索取相若產品的報價，藉以釐定是否能及時取得品質相若的其他可行選擇。

### 年度上限

#### 實際交易價值

截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個年度各年，2016年智慧系統設備採購框架協議項下擬進行交易的實際交易價值及截至2018年12月31日止年度該等交易的估計交易價值分別載列如下：

截至2016年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2017年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2018年 12月31日止年度 (人民幣千元)
9,979	14,653	11,000 (估計)

### 過往年度上限

截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年12月31日止年度，2016年智慧系統設備採購框架協議項下擬進行交易的過往年度上限分別載列如下：

截至2016年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2017年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2018年 12月31日止年度 (人民幣千元)
26,300	26,200	13,300

### 新採購年度上限

截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年，2019年智慧系統設備採購框架協議項下擬進行交易的建議新採購年度上限分別載列如下：

截至2019年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣千元)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣千元)
60,000	75,000	90,000

### 新採購年度上限的基準

新採購年度上限乃經考慮以下因素後達致：

- 截至2019年12月31日止年度，現有採購協議項下未提供服務的尚未清償合約費用；
- 本集團對未訂約智慧系統設備需求作出的估計，其乃經參考(i)按照開發時間表的物業開發項目(本集團可能會於2019年至2021年向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備)的開發中總建築面積及未來開發規劃建築面積；及(ii)向智慧系統設備供應商支付的過往採購費；
- 估計平均單位採購費乃經參考(i)過往單位採購費；及(ii)物業類型及於未來項目所需的智慧系統設備；
- 經計及截至2021年12月31日止三個年度的預期通脹率及成本增加後，應付予智慧系統設備供應商的採購費的合理加幅；及
- 鑒於本集團的自然增長以及本集團物業項目範圍及規模擴大，預料採購智慧系統設備將會增加。

## 交易事項的理由及裨益

本集團主要從事開發大型住宅綜合體項目及綜合商業綜合體項目。本公司認為2019年建築設計服務框架協議及2019年智慧系統設備採購框架協議讓(a)本集團取得相關設備及服務的穩定來源；及(b)本集團於其日常業務過程中按市價令嘉興博源、浙江西谷及／或嘉興德宇作為相關設備及服務的穩定供應商。

董事(包括獨立非執行董事)認為2019年建築設計服務框架協議及2019年智慧系統設備採購框架協議各自項下擬進行的交易乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立，且2019年建築設計服務框架協議及2019年智慧系統設備採購框架協議各自乃經公平磋商後按正常商業條款訂立，且其條款(包括相關的新服務年度上限及新採購年度上限)乃屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 上市規則的涵義

嘉興博源為董事會主席、非執行董事兼本公司最終控股股東沈先生間接全資擁有的公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。浙江西谷及嘉興德宇為本公司董事會主席、非執行董事兼最終控股股東沈先生間接擁有大部份股權的公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，2019年建築設計服務框架協議及2019年智慧系統設備採購框架協議項下擬進行的交易將各自構成本公司的持續關連交易。

本公司董事會主席、非執行董事兼本公司最終控股股東沈先生亦為嘉興博源、浙江西谷及嘉興德宇的最終實益擁有人。沈先生已就批准(其中包括)2019年建築設計服務框架協議、2019年智慧系統設備採購框架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，概無其他董事於2019年建築設計服務框架協議、2019年智慧系統設備採購框架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。

由於參考相關的2019年建築設計服務框架協議及2019年智慧系統設備採購框架協議項下擬進行交易分別於截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度的新服務年度上限及新採購年度上限計算的一項或多項適用百分比率超過0.1%但低於5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審閱及公告規定，但獲豁免於通函及獨立股東批准規定。

## 有關該等交易訂約方的一般資料

### 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。

### 嘉興博源

嘉興博源為於2010年1月29日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事項目設計及裝潢。嘉興博源為沈先生間接全資擁有的公司。

### 浙江西谷

浙江西谷為於2006年8月15日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。浙江西谷為沈先生間接擁有大部份股權的公司。

### 嘉興德宇

嘉興德宇為於2005年9月1日根據中國法律成立的有限責任公司，主要從事軟件及系統設備製造、安裝及銷售。嘉興德宇為沈先生間接擁有大部份股權的公司。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2016年建築設計服務框架協議」	指	本公司與嘉興博源訂立日期為2016年2月12日的建築設計服務框架協議，藉以規管嘉興博源為本集團的物業開發項目向其提供建築設計服務，年期直至2018年12月31日
「2019年建築設計服務框架協議」	指	本公司與嘉興博源訂立日期為2018年12月31日的建築設計服務框架協議，藉以規管嘉興博源為本集團的物業開發項目向其提供建築設計服務，自2019年1月1日至2021年12月31日止為期三年
「2016年智慧系統設備採購框架協議」	指	本公司與智慧系統設備供應商訂立日期為2016年2月12日的智慧系統設備採購框架協議，藉以規管本集團成員公司為其中國物業開發項目向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備，年期直至2018年12月31日
「2019年智慧系統設備採購框架協議」	指	本公司與智慧系統設備供應商訂立日期為2018年12月31日的智慧系統設備採購框架協議，藉以規管本集團成員公司為其中國物業開發項目向智慧系統設備供應商採購智慧系統設備，自2019年1月1日至2021年12月31日止為期三年
「建築設計服務」	指	各種建築設計服務，包括制訂方案、初步設計圖及施工圖及監督在建項目的相關設計圖及施工圖的落實情況
「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，其股份在聯交所主板上市及買賣(股份代號：2768)

「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」	指	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「智慧系統設備」	指	各種智慧系統設備，包括保安監控設備、視像 內部通訊系統、門禁監控設備及警鐘系統
「智慧系統設備 供應商」	指	浙江西谷及嘉興德宇的統稱
「嘉興博源」	指	嘉興市博源建築設計有限公司，為根據中國法 律成立的有限責任公司
「嘉興德宇」	指	嘉興市德宇電子科技有限公司，為根據中國法 律成立的有限責任公司
「新採購年度上限」	指	本集團就於2019年智慧系統設備採購框架協議 年期採購智慧系統設備，應付智慧系統設備供 應商的最高採購費用
「新服務年度上限」	指	本集團就於2019年建築設計服務框架協議年期 提供建築設計服務，應付嘉興博源的最高服務 費用
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「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

「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	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「浙江西谷」	指	浙江西谷數字技術有限公司，為根據中國法律成立的有限責任公司
「%」	指	百分比

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12月31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。