

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。



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)

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

本公告乃由佳源國際控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司稱為「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第13.09條及香港法例第571章證券及期貨條例第XIVA部內幕消息條文(定義見上市規則)作出。

諒解備忘錄

本公司董事(「董事」)會(「董事會」)欣然宣佈，於2019年3月19日(交易時段後)，本公司作為潛在買方與沈天晴先生(「沈先生」)作為潛在賣方訂立無法律約束力的諒解備忘錄(「諒解備忘錄」)。根據諒解備忘錄，本公司擬購入而沈先生擬出售一家將於英屬處女群島註冊成立的公司(「目標公司」，連同其附屬公司稱為「目標集團」)的全部已發行股本，而其將於進行一項企業重組後，透過其直接及／或間接附屬公司，擁有由沈先生及／或其控制的公司所擁有的位於中華人民共和國(「中國」)安徽省的所有物業開發項目公司的股權(「建議收購事項」)。

諒解備忘錄主要條款

日期

2019年3月19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。

沈先生身兼本公司主席及非執行董事，其本人連同明源集團投資有限公司(「明源投資」)乃本公司的控股股東(定義見上市規則)，擁有本公司已發行股本約52.86%。因此，沈先生是本公司的關連人士(定義見上市規則)。

主體事宜

建議收購事項的主體事宜是目標公司的全部已發行股本，其將於進行一項企業重組後，透過其直接及／或間接附屬公司，擁有由沈先生及／或其控制的公司所擁有的位於中國安徽省的所有物業開發項目公司的股權。

代價

建議收購事項的代價將由訂約方參考(其中包括)下列各項後公平磋商釐定：(i) 對企業重組後撥歸目標集團的物業開發項目編製的物業估值報告；及(ii) 目標集團於企業重組後的財務資料。

根據諒解備忘錄，訂約方的意向是在不影響公眾持股量的25%的前提下，建議收購事項的代價將全部或絕大部份以本公司配發及發行的新股份結付建議收購事項的代價。有關代價及付款方式的進一步詳情將由本公司與沈先生進一步磋商釐定並將載列於一份正式買賣協議內。

盡職審查、估值及審核

本公司現正對目標集團的業務、財務及法律事宜進行盡職審查，並對目標集團進行物業估值及審核程序。根據諒解備忘錄，沈先生須盡力促使目標集團及其代理人提供本公司完成對目標集團進行盡職審查、物業估值及審核程序所必要的協助及資料。

約束力

除有關費用及開支以及保密性的條文外，諒解備忘錄對其訂約方並不構成具法律約束力的協議。

有關目標集團及其業務的資料

目標公司將為一家根據英屬處女群島法律新註冊成立的有限公司，將由沈先生全資擁有。

目標集團將於進行一項企業重組後，擁有由沈先生及／或其控制的公司所擁有的位於中國安徽省的所有物業開發項目公司的股權。

進行企業重組後，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。

進行建議收購事項的原因及裨益

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，明源投資及沈先生以本公司的利益與本公司訂立了不競爭契據，據此，私人集團已同意，只會在非目標城市經營其物業開發業務，而本集團會在目標城市經營物業開發業務。

本集團於2018年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。2018年，安徽省GDP生產總值首次突破30,000億，較去年增長約8%。全年房地產開發投資5,974.1億元，比上年增長6.4%；商品房銷售面積10,038.4萬平方米，增長9.1%；商品房銷售額7,077億元，增長20.6%。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。

本集團相信通過建議收購事項及完成後，安徽省的各城市將由非目標城市重新劃歸為目標城市，為日後正式進軍安徽省房地產市場奠下穩固基礎。另一方面，本集團能藉此迅速開拓業務版圖，增加以省份為單位的區域佈局以進一步擴充土地儲備，實現規模效應以提升集團競爭力。

再者，本集團認為此次以配發及發行新股作為建議收購事項安徽物業的代價，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。此外，本集團預計淨資產的增加將持續優化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全國重點區域的戰略佈局。董事(包括獨立非執行董事)認為建議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。

一般資料

於本公告日期，建議收購事項的條款及條件仍在磋商，並未訂立任何具法律約束力的協議。建議收購事項倘若成事，可能構成上市規則第十四章及第十四A章項下本公司的須予公布的交易及關連交易。

本公司將遵照上市規則的規定，在適當時發出進一步公告。

由於建議收購事項可能會亦可能不會進行，股東及潛在投資者在買賣股份時務必審慎行事。

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3月19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。