

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**

**收購持有位於山東省的物業開發項目的目標集團  
(涉及根據特定授權發行代價股份及可換股債券)**

本公司財務顧問



董事會欣然宣佈，於2021年1月13日(交易時段後)，本公司與沈先生訂立買賣協議，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銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本，初步代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)(可予以調整)，其中(i)3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)將透過發行可換股債券予以結付；(ii)2,772,000,000港元(相當於約人民幣2,349,152,542元)將透過發行及配發840,000,000股代價股份予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元(相當於約人民幣894,000,000元)將以現金予以結付。

轉換價及發行價均為3.30港元。

目標集團於2020年9月30日的調整後資產淨值約為7,601,560,000港元(相當於約人民幣6,442,000,000元)。初步代價為調整後資產淨值折讓約4.66%。

於重組完成後，目標集團將持有三個青島項目及一個威海項目。青島項目主要包括大型住宅綜合體項目，以及批發及零售、信息技術研究以及商業辦公室開發。威海項目為一個具備購物中心及其他配套設施的住宅綜合體項目。鑑於收購事項(i)與本集團的「做大做強」戰略方針一致；(ii)藉著於山東省的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；及(iii)可優化本公司的資產組合，董事認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

### 上市規則的涵義

由於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過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，須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，沈先生(為主席、非執行董事，連同明源投資為本公司控股股東，兼本公司最終控股股東)於本公司已發行股本中擁有約69.74%權益。因此，沈先生為本公司關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

### 一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

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向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將根據上市規則的規定向股東寄發一份通函，當中載有(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推薦建議；(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。本公司預期將於2021年2月25日或以前(多於本公告刊發後15個營業日，以便有充足時間編製載入通函的相關資料)寄發該通函予股東。

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。本公司股東及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2021年1月13日(交易時段後)，本公司與沈先生訂立買賣協議，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銷售股份，其相當於目標公司的全部已發行股本，初步代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)(可予以調整)，其中(i)3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)將透過發行可換股債券予以結付；(ii)2,772,000,000港元(相當於約人民幣2,349,152,542元)將透過發行及配發840,000,000股代價股份予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元(相當於約人民幣894,000,000元)將以現金予以結付。

## 買賣協議的主要條款

### 日期

2021年1月13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(為主席及非執行董事，其本人連同明源投資乃為本公司控股股東，兼本公司最終控股股東)於本公司已發行股本中擁有約69.74%權益。因此，沈先生是本公司的關連人士。

## 將予收購的標的事項

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。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。

目標公司將於重組後，透過其直接及／或間接附屬公司，擁有由沈先生及／或其控制的公司所全資擁有或部分擁有的位於中國山東省的所有物業開發項目公司的股權。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)以及位於中國山東省的所有物業開發項目公司所組成。有關重組及目標集團的進一步資料分別載列於本公告「重組」及「目標集團及其業務的資料」各段。

## 代價

收購事項的初步代價為7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)(可予以調整)，其將於完成後按下列方式支付：

1. 3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)，透過發行本金總額為3,420,640,000港元的可換股債券予以結付，沈先生或其代名人可按每股換股股份3.30港元的轉換價，將有關可換股債券轉換為最多1,036,557,575股換股股份(可予以調整)；
2. 2,772,000,000港元(相當於約人民幣2,349,152,542元)(可予以調整)，由本公司按發行價每股代價股份3.30港元向沈先生或其代名人發行及配發840,000,000股代價股份予以結付；及
3. 餘額1,054,920,000港元(相當於約人民幣894,000,000元)以現金結付。

初步代價由本公司及沈先生經公平磋商後釐定，已參考(其中包括)(i)由獨立物業估值師仲量聯行根據包括比較法等方法編製根據於2020年11月30日的物業初步評估價值19,186,000,000港元(相當於約人民幣16,259,000,000元)及目標集團擁有的物業開發項目公司的所有權百分比的物業開發項目於2020年11月30日的增值，金額約為3,459,760,000港元(相當於約人民幣2,932,000,000元)；(ii)目標集團於重組後於2020年9月30日的未經審核合併備考財務資料；(iii)調整後資產淨值(定義見下文)折讓約4.66%；及(iv)物業開發項目增值的中國遞延稅項金額。

初步代價已根據2020年9月30日的調整後資產淨值(按下文所述方式界定及計算)達成協議。初步代價根據下文「代價調整機制」一段所述的調整機制調整至最終代價。最終代價將由本公司於完成後支付予沈先生或其代名人。

### 調整後資產淨值及初步代價

下表顯示目標集團於2020年9月30日的調整後資產淨值(定義見下文)及初步代價的計算：

概約港元

(未經審核)

|                                       |                                              |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|
| 於2020年9月30日，目標集團擁有人應佔未經審核<br>合併備考資產淨值 | 5,006,740,000<br>(相當於<br>約人民幣4,243,000,000元) |
|---------------------------------------|----------------------------------------------|

加：

|                                                                  |                                              |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 根據物業初步評估價值及目標集團持有的物業開發<br>項目公司的所有權百分比，於2020年11月30日的<br>物業開發項目的增值 | 3,459,760,000<br>(相當於<br>約人民幣2,932,000,000元) |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|

減：

|           |                                          |
|-----------|------------------------------------------|
| 增值的中國遞延稅項 | 864,940,000<br>(相當於<br>約人民幣733,000,000元) |
|-----------|------------------------------------------|

等於：

|                                            |                                              |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 於2020年9月30日目標集團擁有人應佔調整後資產淨值<br>(「調整後資產淨值」) | 7,601,560,000<br>(相當於<br>約人民幣6,442,000,000元) |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|

減：

|                |                                          |
|----------------|------------------------------------------|
| 調整後資產淨值折讓4.66% | 354,000,000<br>(相當於<br>約人民幣300,000,000元) |
|----------------|------------------------------------------|

|      |                                              |
|------|----------------------------------------------|
| 初步代價 | 7,247,560,000<br>(相當於<br>約人民幣6,142,000,000元) |
|------|----------------------------------------------|

## 代價調整機制

倘參照(其中包括)目標集團於2020年12月31日及截至該日止年度的經審核合併賬目計算的目標集團於完成時的調整後資產淨值(「完成時調整後資產淨值」)低於調整後資產淨值,則初步代價將向下調整,調整幅度為調整後資產淨值金額與完成時調整後資產淨值(經計及4.66%折讓)金額之差額,以得出最終代價(即最終代價相等於完成時調整後資產淨值的95.34%)。倘完成時調整後資產淨值相等於或高於調整後資產淨值,則不會作出調整(即最終代價與初步代價相同)。倘初步代價於上述情況向下調整,最終代價的現金部分將減少,而最終代價的可換股債券及代價股份部分將保持不變。

## 可換股債券之主要條款

### 可換股債券

待若干完成條件達成後,本公司將發行本金總額3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)的可換股債券,除非先前已獲轉換,否則將自發行日起計滿60個月當日到期,應本公司要求延長期限則作別論。

### 面值

可換股債券以記名形式發行,面值為1.00港元。

### 可換股債券之發行價

可換股債券本金總額的100%。

### 利息

可換股債券將不會計息。

### 到期日

發行日起計滿60個月當日。

## 可轉讓性

可換股債券可自由出讓或轉讓予任何已向可換股債券相關持有人書面確認其並非上市規則界定的本公司關連人士的第三方(惟當本公司已發出書面同意，則可向關連人士出讓或轉讓可換股債券)，惟須遵守(i)可換股債券的條款及條件；(ii)上市規則；(iii)換股股份(定義見下文)上市批准；及(iv)所有適用法律及法規。

## 可換股債券之地位

可換股債券構成本公司的直接、後償、無條件及無抵押一般責任，彼此之間將於任何時間享有同等地位且並無任何優先權。除適用法例可能規定的有關例外情況外，可換股債券持有人的付款權利將次於付款予本公司所有其他現時及未來優先及後償債權人的申索。

## 到期

除非先前已獲轉換，否則可換股債券當時的尚未行使本金額須於到期日按本金額100%全數轉換為換股股份。可換股債券不得以任何金錢代價予以贖回。

## 轉換

於發行日後及直至到期日前一個營業日(包括該日)止任何時間，持有人有權惟並非有責任將可換股債券的尚未行使本金額全面或局部轉換為根據以下公式釐定的有關數目本公司繳足股份：

$$N = A/C$$

其中：

「N」為本公司將於換股時發行的股份數目。

「A」為將予轉換的可換股債券本金額。

「C」為轉換價。

持有人須透過向本公司遞交已填妥的通知(形式以可換股債券文據規定為準)進行轉換。

換股股份於發行時將於各方面與於發行換股股份當日的已發行股份享有同等地位。

## 轉換價

本公司於可換股債券獲轉換時向持有人發行換股股份的轉換價初步將為每股股份3.30港元，惟將就攤薄事件予以調整。

可換股債券的條款(包括轉換價)由本公司及沈先生經參考(其中包括)近期股價表現趨勢及股份現行市價後經公平磋商達致。

於可換股債券獲悉數轉換時，將予發行最多1,036,557,575股換股股份，其佔：

- (a) 本公司現有已發行股本約25.56%；及
- (b) 於可換股債券獲悉數轉換時，本公司經發行代價股份及換股股份擴大之已發行股本約17.47%。

換股股份(於可換股債券獲悉數轉換而予以配發及發行時)將根據將於股東特別大會上尋求的特定授權發行。

## 代價股份

840,000,000股代價股份佔於本公告日期本公司已發行股本約20.71%、經代價股份擴大的本公司已發行股本約17.16%(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)及於可換股債券獲悉數轉換時，本公司經發行代價股份及換股股份擴大之已發行股本約14.16%。

## 轉換價及發行價

轉換價為每股換股股份3.30港元，發行價為每股代價股份3.30港元，較：

- (a) 聯交所所報股份於2021年1月13日(即買賣協議日期)之收市價每股股份3.14港元溢價約5.10%；
- (b) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續五個交易日之平均收市價每股股份3.10港元溢價約6.45%；及

(c) 聯交所所報股份於緊接買賣協議日期前最後連續十個交易日之平均收市價每股股份3.09港元溢價約6.90%。

轉換價及發行價乃經本公司與沈先生公平磋商後釐定，並已參考上文所示的股份現行市價。

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，發行價及轉換價屬公平合理。

### 先決條件

完成須待達成或(倘適用)豁免下列條件後，方告作實：

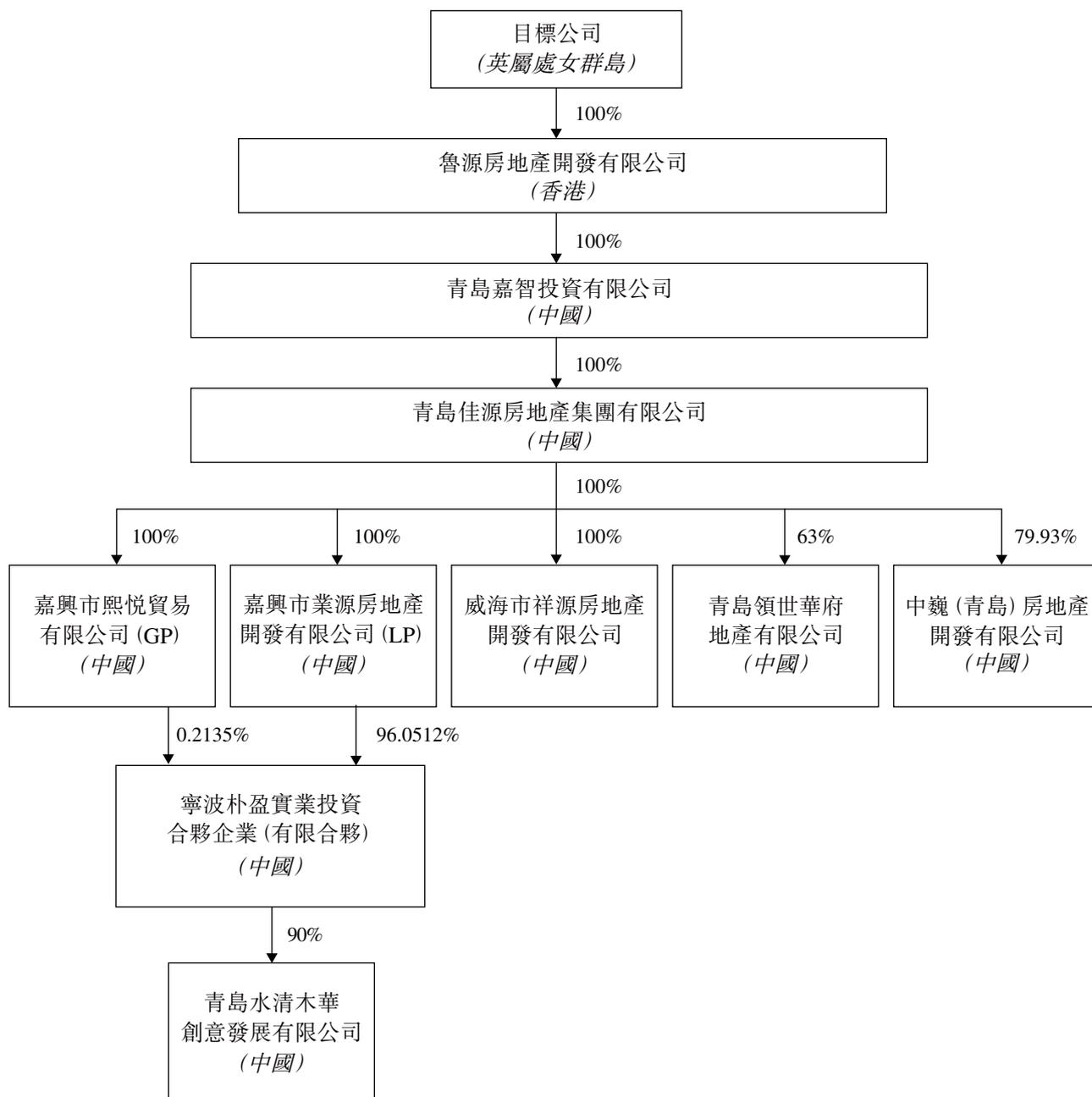
- (a) 重組已根據買賣協議完成；
- (b) 買賣協議項下的相關交易(包括但不限於發行代價股份及可換股債券)已根據上市規則的規定於股東特別大會上獲獨立股東批准；
- (c) 本公司已取得聯交所批准代價股份以及換股股份上市及買賣，而該批准於完成日期前未被撤銷或撤回；
- (d) 已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得任何相關政府或監管部門或其他相關第三方的所有必要同意(如有)；及
- (e) 本公司已信納目標集團在所有方面的盡職審查結果。

倘於2021年12月31日或之前，或於訂約方可能協定的其他日期或以前，未能達成或未獲本公司豁免任何上述條件(不可獲豁免的第(a)、(b)及(c)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

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)及於中國山東省進行物業開發業務的中國營運公司組成。

下圖載列緊接重組完成後的目標集團企業及持股架構：



## 擔保

根據重組，目標集團將於完成前取消所有由目標集團附屬公司或相聯法團提供予私人集團任何附屬公司或相聯法團的公司擔保。

## 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十個營業日或訂約方可能協定的其他日期作實。

## 進行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(「招股章程」)。誠如招股章程所述，為了在地域上分開沈先生及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(定義見招股章程)經營其物業開發業務，而本集團會在目標城市(定義見招股章程)經營物業開發業務。

本集團於2020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、三線城市購房需求所致。

於2019年，山東省國內生產總值超過人民幣71,068億元，較上年增長約5.5%。全年房地產開發投資為人民幣8,615億元，較上年增長14.1%。商品房的總建築面積為757.7百萬平方米，較上年增加9.7%；住宅房的總建築面積為559.4百萬平方米，較上年增加10.1%。

由於目標集團的房地產開發項目主要位於中國新一線城市之一的山東省青島市，因此本集團預計山東省的房地產市場未來將繼續穩定增長，將提高本集團的銷售預期。另一方面，本集團可能會通過在區域佈局中增加更多省份以迅速擴大其業務的地理覆蓋範圍，並進一步擴大其土地儲備並實現規模經濟，從而提升本集團的競爭力。

再者，本集團認為此次收購事項已履行沈先生把非上市業務持續注入到上市公司的承諾，待有關配發及發行代價股份及換股股份完成後將進一步提升沈先生的持股比例。此外，本集團的估計淨資產的增加將持續優化本集團的資產負債結構，進一步使得本集團的財務狀況更趨穩健。

本集團相信進軍山東省市場將為本公司日後的發展奠下穩固基礎，對進一步提升「佳源」品牌在中國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。鑑於收購事項(i)與本集團的「做大做強」戰略方針一致；(ii)藉著於山東省的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；及(iii)可優化本公司的資產組合，董事認為收購事項屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

## 代價股份對持股架構的影響

以下載列本公司於不同情況的持股架構：(a)於本公告日期；(b)緊接完成以及代價股份獲配發及發行後；及(c)緊接可換股債券獲悉數轉換後：

| 股東   | 於本公告日期                    |                                | 緊接完成以及代價股份<br>獲配發及發行後，<br>但於行使可換股債券附帶的<br>轉換權前 <sup>(附註2)</sup> |               | 緊接完成以及(i)代價股份及<br>(ii)於全面行使可換股債券<br>附帶的轉換權後的換股股份<br>獲配發及發行後 <sup>(附註2)及(附註5)</sup> |                            |
|------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|      | 股份數目                      | 概約<br>百分比                      | 股份數目                                                            | 概約<br>百分比     | 股份數目                                                                               | 概約<br>百分比 <sup>(附註4)</sup> |
|      | 沈先生及其聯繫人 <sup>(附註3)</sup> | 2,828,310,136 <sup>(附註1)</sup> | 69.74                                                           | 3,668,310,136 | 74.93                                                                              | 4,704,867,711              |
| 公眾股東 | 1,227,424,487             | 30.26                          | 1,227,424,487                                                   | 25.07         | 1,227,424,487                                                                      | 20.69                      |
| 總計   | <u>4,055,734,623</u>      | <u>100.00</u>                  | <u>4,895,734,623</u>                                            | <u>100.00</u> | <u>5,932,292,198</u>                                                               | <u>100.00</u>              |

附註：

- 2,756,308,418股股份由明源投資持有，後者由沈先生全資擁有。
- 上述數字假設於本公告日期當日或之後至配發及發行代價股份及換股股份日期止，除代價股份及換股股份外，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。

- 於2021年1月13日，本公司與沈先生訂立買賣協議，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7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)(可予以調整)，其中(i)3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)將以發行可換股債券的方式予以結付；(ii)2,772,000,000港元(相當於約人民幣2,349,152,542元)將以發行及配發840,000,000股代價股份的方式予以結付；及(iii)餘額1,054,920,000港元(相當於約人民幣894,000,000元)將以現金結付。
- 本表所載的百分比數字已經約整。
- 股權架構僅為說明用途而編製。倘於任何持有人將其所持可換股債券任何本金額轉換及發行換股股份後，本公司將違反上市規則所訂明的最低公眾持股量規定，則持有人無權如此兌換，而本公司亦不得發行相關換股股份。

## 目標集團及其業務的資料

下表分別載列根據目標集團除青島領世華府地產有限公司(「青島領世華府」)以外的未經審核管理賬目(按香港財務報告準則編製)所編製截至2018年及2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年9月30日止九個月的未經審核合併財務資料：

|                         | 截至12月31日止年度                              |                                          | 截至2020年<br>9月30日                       |
|-------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------------|
|                         | 2018年                                    | 2019年                                    | 止九個月                                   |
|                         | (調整至最接近<br>百位數)                          | (調整至最接近<br>百位數)                          | (調整至最接近<br>百位數)                        |
|                         | 人民幣元                                     | 人民幣元                                     | 人民幣元                                   |
|                         | (未經審核)                                   | (未經審核)                                   | (未經審核)                                 |
| 除稅及非經常項目前<br>的(虧損)/溢利淨額 | (26,385,000)<br>(相當於約<br>(31,134,300)港元) | (20,942,000)<br>(相當於約<br>(24,711,560)港元) | 248,801,000<br>(相當於約<br>293,585,180港元) |
| 除稅及非經常項目後<br>的(虧損)/溢利淨額 | (19,788,000)<br>(相當於約<br>(23,349,840)港元) | (20,102,000)<br>(相當於約<br>(23,720,360)港元) | 131,488,000<br>(相當於約<br>155,155,840港元) |

下表分別載列根據青島領世華府的未經審核管理賬目(按香港財務報告準則編製)所編製截至2018年及2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年9月30日止九個月的未經審核財務資料：

|                    | 截至12月31日止年度                                |                                            | 截至2020年                                            |
|--------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|                    | 2018年<br>(調整至最接近<br>百位數)<br>人民幣元<br>(未經審核) | 2019年<br>(調整至最接近<br>百位數)<br>人民幣元<br>(未經審核) | 9月30日<br>止九個月<br>(調整至最接近<br>百位數)<br>人民幣元<br>(未經審核) |
| 除稅及非經常項目前的<br>虧損淨額 | (41,451,000)<br>(相當於約<br>(48,912,180)港元)   | (16,224,000)<br>(相當於約<br>(19,144,320)港元)   | (21,422,000)<br>(相當於約<br>(25,277,960)港元)           |
| 除稅及非經常項目後的<br>虧損淨額 | (31,088,000)<br>(相當於約<br>(36,683,840)港元)   | (12,168,000)<br>(相當於約<br>(14,358,240)港元)   | (16,066,000)<br>(相當於約<br>(18,957,880)港元)           |

截至2020年9月30日，(i)除青島領世華府外，目標集團的未經審核合併資產淨值約為人民幣2,268,932,000元(相當於約2,677,339,760港元)；(ii)青島領世華府的未經審核資產淨值約為人民幣(41,142,000)元(相當於約(48,547,560)港元)；及(iii)經計及目標集團若干項目公司的原有投資成本後，歸屬於目標集團所有者的未經審核合併備考資產淨值約為人民幣4,243,000,000元(相當於約5,006,740,000港元)。

目標集團若干項目公司的原有投資成本總金額約為人民幣2,249,000,000元(相當於約2,653,820,000港元)。

## 目標集團及其業務

目標公司為一家根據英屬處女群島法律新註冊成立的有限公司，由沈先生全資擁有。

目標集團將於重組完成後，擁有沈先生及／或其控制的公司所全資擁有或部分擁有的位於中國山東省的所有物業開發項目公司的股權。

於重組完成後，目標集團將持有三個位於山東省青島市的物業開發項目（「青島項目」）及一個位於山東省威海市的物業開發項目（「威海項目」）。青島項目主要包括大型住宅綜合體項目，以及批發及零售、信息技術研究以及商業辦公室開發。威海項目為一個具備購物中心及其他配套設施的住宅綜合體項目。

## 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。

### 賣方的資料

沈先生（為主席及非執行董事，其本人連同明源投資乃為本公司控股股東，兼本公司最終控股股東）於本公司已發行股本中擁有約69.74%權益。

## 特定授權

代價股份及於全面行使可換股債券後的換股股份將根據建議於股東特別大會上尋求獨立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及換股股份上市及買賣。代價股份及換股股份一經配發及發行，將在各方面與所有現時已發行股份享有同等地位。

## 上市規則的涵義

### 主要交易

由於收購事項的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過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，須遵守上市規則項下的申報、公告及股東批准規定。

### 關連交易

於本公告日期，沈先生(為主席兼非執行董事，連同明源投資為本公司控股股東，兼本公司最終控股股東)於本公司已發行股本中擁有約69.74%權益。因此，沈先生為本公司關連人士，而收購事項根據上市規則第14A章構成本公司的關連交易，須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

### 一般資料

本公司將召開及舉行股東特別大會，以考慮及酌情批准買賣協議及其項下擬進行的交易。股東特別大會的表決將以投票方式進行，而沈先生及其聯繫人須就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的建議決議案於股東特別大會上放棄表決。

董事會主席兼非執行董事沈先生為收購事項的賣方及私人集團的最終實益擁益人。沈先生已就批准買賣協議及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄表決。除上文所披露者外，(a)概無其他董事於買賣協議及其項下擬進行的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表決；及(b)據董事經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的交易中擁有任何重大權益，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表決。

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向獨立股東提供意見。本公司將委任獨立財務顧問，以就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將根據上市規則的規定向股東寄發一份通函，當中載有(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推薦建議；(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。本公司預期將於2021年2月25日或以前(多於本公告刊發後15個營業日，以便有充足時間編製載入通函的相關資料)寄發該通函予股東。

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。本公司股東及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」、<br>「關連人士」、<br>「關連交易」、<br>「控股股東」及<br>「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 | 中國及香港銀行一般向公眾開放辦理銀行業務之日(星期六及星期日除外)                        |
| 「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 | 收購事項完成                                                   |

|           |   |                                                                                |
|-----------|---|--------------------------------------------------------------------------------|
| 「代價股份」    | 指 | 本公司將向沈先生或其代名人配發及發行的840,000,000股新股份，以支付部分初步代價                                   |
| 「轉換價」     | 指 | 每股換股股份3.30港元                                                                   |
| 「換股股份」    | 指 | 本公司將於可換股債券所附換股權獲全面行使時發行的1,036,557,575股新股份                                      |
| 「可換股債券」   | 指 | 本公司於完成時將向沈先生或其代名人發行本金總額為3,420,640,000港元(相當於約人民幣2,898,847,458元)的可換股債券，以支付部分初步代價 |
| 「可換股債券文據」 | 指 | 本公司將簽立而構成可換股債券的文據                                                              |
| 「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(其中包括)買賣協議及其項下擬進行的交易                                  |
| 「最終代價」    | 指 | 本公告「代價調整機制」一段所載作出調整後的最終代價                                                      |
| 「本集團」     | 指 | 本公司及其不時的附屬公司                                                                   |
| 「港元」      | 指 | 港元，香港法定貨幣                                                                      |
| 「持有人」     | 指 | 以其名義於可換股債券持有人登記冊登記可換股債券的人士(或就聯名持有人而言，其名列首位者)                                   |
| 「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，其已就買賣協議及其項下擬進行的交易向獨立股東提供建議而設立     |

|            |   |                                                                                  |
|------------|---|----------------------------------------------------------------------------------|
| 「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的交易的決議案放棄表決之股東                                     |
| 「初步代價」     | 指 | 誠如本公告「調整後資產淨值及初步代價」一段所載銷售股份的初步代價7,247,560,000港元(相當於約人民幣6,142,000,000元)(可予以調整)    |
| 「發行日」      | 指 | 可換股債券發行日期，須不遲於完成日，惟本公司與沈先生另行協定則作別論                                               |
| 「發行價」      | 指 | 每股代價股份3.30港元                                                                     |
| 「仲量聯行」     | 指 | 仲量聯行企業評估及諮詢有限公司，本集團委任的獨立物業估值師                                                    |
| 「上市規則」     | 指 | 聯交所證券上市規則                                                                        |
| 「到期日」      | 指 | 可換股債券發行日起計滿60個月當日                                                                |
| 「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，於本公告日期擁有本公司已發行股本約67.96%權益                       |
| 「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，以及私人集團的最終實益擁有人                                          |
| 「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 | 佳源創盛控股集團有限公司，一家根據中國法律成立的有限公司，及其不時的附屬公司                                           |
| 「物業初步評估價值」 | 指 | 目標集團於重組後持有的物業開發項目於2020年11月30日的初步評估價值，金額為19,186,000,000港元(相當於約人民幣16,259,000,000元) |

|        |   |                                                                                       |
|--------|---|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 「重組」   | 指 | 目標集團旗下公司根據買賣協議條款進行的有關安排及重組，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2021年1月13日的買賣協議                                                      |
| 「銷售股份」 | 指 | 目標公司股本中的1(一)股股份，相當於目標公司的全部已發行股本                                                       |
| 「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 | 建議由獨立股東於股東特別大會上就配發及發行代價股份及於全面行使可換股債券的換股股份向董事授出之特定授權                                   |
| 「平方米」  | 指 | 平方米                                                                                   |
| 「聯交所」  | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                                                           |
| 「目標公司」 | 指 | 魯源投資控股有限公司，一家於2017年12月21日根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，其將透過其直接及／或間接附屬公司，擁有位於中國山東省的所有物業開發項目公司的股權 |
| 「目標集團」 | 指 | 重組完成後的目標公司及其全資擁有或部分擁有的公司                                                              |
| 「%」    | 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：1.18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  
主席  
沈天晴

香港，2021年1月13日

於本公告日期，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。