

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。

JOVAN 佳源

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)

於2023年到期的13.75%優先票據
(股份代號：40023)

於2023年到期的12.5%優先票據
(股份代號：40406)

於2023年到期的12.5%優先票據
(股份代號：40552)

於2024年到期的11.0%優先票據
(股份代號：40684)

於2025年到期的7.00%綠色可換股債券
(股份代號：40779)

有關

(1) 主要交易—

出售目標公司；

(2) 就本公司提出的清盤呈請；

及

(3) 恢復買賣

的公告

出售事項

於2022年5月30日，本公司間接全資附屬公司香港佳源與買方訂立股權轉讓協議，據此，香港佳源同意出售而買方同意購買銷售權益，相當於目標公司全部股本權益，總代價為人民幣879百萬元。

目標公司(透過鹽城星洲)為物業開發項目的開發商，物業開發項目乃位於中國江蘇省鹽城市人民路以東及南環路以北一幅土地的一個目前在建商住綜合體物業開發項目，佔地面積約為130,827平方米，竣工後總建築面積為469,279平方米。

於完成後，目標集團的各成員公司將不再為本公司的附屬公司。

上市規則的涵義

由於關於出售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25%但低於75%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司的主要交易，且須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，明源投資及沈先生合共擁有3,352,970,136股股份，相當於本公司已發行股本約68.29%。由於概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，且概無股東於本公司倘若召開股東特別大會批准出售事項情況下須放棄投票，故此本公司已根據上市規則第14.44條，於2022年5月30日取得明源投資及沈先生(即一組有密切聯繫的股東)批准出售事項的書面股東批准。明源投資及沈先生已確認彼等於獲悉出售事項後概無處置股份。因此，本公司不會召開股東特別大會以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項。

一般資料

預期本公司將於2022年6月23日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)：(i)股權轉讓協議項下出售事項的進一步詳情；(ii)有關目標集團及物業開發項目的進一步資料；(iii)物業開發項目項下物業權益的物業估值報告；及(iv)上市規則規定的其他資料。倘若需要額外時間編製須於通函內披露的資料，本公司將會申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定。

就本公司提出的清盤呈請

董事會謹此告知股東、票據持有人及潛在投資者，本公司接獲兩份清盤呈請。

就目前可得的有限資料而言，董事會並不認為該等索賠將對本公司營運或其財務狀況造成實質或重大影響。本公司擬就清盤呈請積極作出抗辯。

恢復買賣

茲提述(i)本公司日期為2022年5月30日的公告，內容有關股份及票據，於聯交所短暫停牌；及(ii)本公司日期為2022年5月31日的公告，內容有關若干內幕消息以及股份及票據繼續短暫停牌。

應本公司的要求，股份及票據自2022年5月30日(星期一)上午9時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份及票據自2022年6月2日(星期四)上午9時正起於聯交所恢復買賣。

出售事項

於2022年5月30日，本公司間接全資附屬公司香港佳源與買方訂立股權轉讓協議，據此，香港佳源同意出售而買方同意購買銷售權益，相當於目標公司全部股權，總代價為人民幣879百萬元。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款載列如下：

日期

2022年5月30日

訂約方

- (a) 香港佳源作為賣方；
- (b) 買方作為買方。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，

- (i) 買方由浙江泰鼎投資有限公司及紹興步恆置業發展有限公司分別擁有51%及49%；
- (ii) 浙江泰鼎投資有限公司由孫連清及徐麗麗分別擁有65%及35%；
- (iii) 紹興步恆置業發展有限公司由褚根水間接全資擁有；及
- (iv) 買方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

主體事項

根據股權轉讓協議，香港佳源同意出售而買方同意購買銷售權益，相當於目標公司全部股本權益，目標公司為物業開發項目開發商鹽城星洲65%股本權益的持有人。

代價

出售事項的總代價為人民幣879百萬元，將由買方於完成後以現金予以結付。

出售事項的代價由訂約方經公平磋商後釐定，乃經計及(其中包括)(i)該土地於2019年的公開招標的收購成本約人民幣1,041,538,600元及物業開發項目於股權轉讓協議日期前所產生的開發成本約人民幣524,573,500元；(ii)物業開發項目於完成後的預期市值；及(iii)中國房地產行業的當前市場氣氛。

完成

完成將於向國家市場監督管理總局的相關地方分局完成辦理有關香港佳源向買方轉讓銷售權益的所有登記手續及買方結付代價後作實。

於完成後，目標集團的各成員公司將不再為本公司的附屬公司，且目標集團的財務業績將不會併入本集團的財務報表。

目標集團的資料

目標集團包括目標公司及鹽城星洲，而鹽城星洲於緊接完成前由目標公司、城市經濟公司及城南房地產分別擁有65%、20%及15%。目標集團主要從事房地產開發及管理。

目標集團(透過鹽城星洲)為位於中國江蘇省鹽城市人民路以東及南環路以北一幅土地(「該土地」)的一個商住綜合體物業開發項目(「物業開發項目」)的開發商。該土地的佔地面積約為130,827平方米，竣工後總建築面積為469,279平方米。於本公告日期，物業開發項目仍為在建中。

目標集團截至2020年及2021年12月31日止兩個財政年度的未經審核綜合財務資料概要分別載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2020年 人民幣元 (未經審核)	2021年 人民幣元 (未經審核)
除稅及非經常項目前的虧損淨額	2,061,000	4,963,000
除稅及非經常項目後的虧損淨額	1,921,000	3,982,000

目標集團於2020年12月31日及2021年12月31日的綜合資產淨值分別約為人民幣417,162,000元及人民幣706,521,000元。

出售事項的財務影響及所得款項用途

於完成後，目標集團將不再併入本集團的財務報表。經參考出售事項的代價人民幣879百萬元及目標集團於2021年12月31日的賬面值約人民幣457,384,000元，撇除有關出售事項的開支，出售事項的估計除稅前收益約為人民幣421,616,000元。出售事項的實際收益或虧損可能有別於以上估計，須待本公司核數師進行審閱及最終審核後方可確定。

預期出售事項的所得款項淨額將用作本集團的一般營運資金及償還負債。

進行出售事項的原因及裨益

鑑於中國房地產行業目前的流動性危機，董事認為，出售事項為本集團提供一個良機，可透過出售事項在較物業開發項目的正常開發及銷售週期大幅縮短的時間內變現其於物業開發項目的初始投資金額，以為本集團提供額外流動資金。

基於以上前提，董事認為股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項乃按正常商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益。

訂約方的資料

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。

香港佳源的資料

香港佳源為一家根據香港法律註冊成立的有限公司及為本公司的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。

買方的資料

買方為一家根據中國法律成立的有限公司。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)買方由浙江泰鼎投資有限公司及紹興步恆置業發展有限公司分別擁有51%及49%；(ii)浙江泰鼎投資有限公司由孫連清及徐麗麗分別擁有65%及35%；及(iii)紹興步恆置業發展有限公司由褚根水間接全資擁有。買方及其最終實益擁有人各自為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

買方主要從事房地產諮詢、經紀及管理。

上市規則的涵義

由於關於出售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25%但低於75%，故出售事項構成上市規則第14章項下本公司的主要交易，且須遵守上市規則有關申報、公告及股東批准規定。

於本公告日期，明源投資及沈先生合共擁有3,352,970,136股股份，相當於本公司已發行股本約68.29%。由於概無股東於出售事項中擁有任何重大權益，且概無股東於本公司倘若召開股東特別大會批准出售事項情況下須放棄投票，故此本公司已根據上市規則第14.44條，於2022年5月30日取得明源投資及沈先生(即一組有密切聯繫的股東)批准出售事項的書面股東批准。明源投資及沈先生已確認彼等於獲悉出售事項後概無處置股份。因此，本公司不會召開股東特別大會以批准股權轉讓協議及其項下擬進行的出售事項。

一般資料

預期本公司將於2022年6月23日或之前向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)：(i)股權轉讓協議項下出售事項的進一步詳情；(ii)有關目標集團及物業開發項目的進一步資料；(iii)物業開發項目項下物業權益的物業估值報告；及(iv)上市規則規定的其他資料。倘若需要額外時間編製須於通函內披露的資料，本公司將會申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條的規定。

就本公司提出的清盤呈請

董事會謹此告知股東、票據持有人及潛在投資者，本公司接獲兩份向香港高等法院原訟法庭就本公司提出的清盤呈請，內容有關一項聲稱本公司到期應付的債務，總額約為15,000,000港元（「清盤呈請」）。

就目前可得的有限資料而言，董事會並不認為該等索賠將對本公司營運或其財務狀況造成實質或重大影響。本公司擬就清盤呈請積極作出抗辯。

恢復買賣

茲提述(i)本公司日期為2022年5月30日的公告，內容有關股份及票據，於聯交所短暫停牌；及(ii)本公司日期為2022年5月31日的公告，內容有關若干內幕消息以及股份及票據繼續短暫停牌。

應本公司的要求，股份及票據自2022年5月30日(星期一)上午9時正起於聯交所短暫停牌，以待刊發本公告。本公司已向聯交所申請股份及票據自2022年6月2日(星期四)上午9時正起於聯交所恢復買賣。

釋義

於本公告內，除文義另有所指者外，下列詞彙具有下文所載的涵義：

「董事會」	指	董事會
「城南房地產」	指	鹽城市城南房地產開發有限責任公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「本公司」	指	佳源國際控股有限公司，一間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	出售事項完成，即向國家市場監督管理總局的相關地方分局完成辦理有關香港佳源向買方轉讓銷售權益的所有登記手續及買方結付代價
「關連人士」及「附屬公司」	指	各具有上市規則所賦予的涵義

「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據股權轉讓協議出售銷售權益
「股權轉讓協議」	指	香港佳源與買方就買賣銷售權益訂立的日期為2022年5月30日的股權轉讓協議
「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
「香港佳源」	指	香港佳源集團有限公司，一間根據香港法律註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「該土地」	指	一幅土地，其詳情載於本公告「目標集團的資料」一節
「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，一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由沈先生間接最終控制
「沈先生」	指	本公司主席兼非執行董事沈天晴先生
「票據」	指	本公司於聯交所上市及買賣的債務證券(股份代號：40023、40406、40552、40684及40779)
「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
「物業開發項目」	指	一個物業開發項目，其詳情載於本公告「目標集團的資料」一節
「買方」	指	嘉興越泰置業有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「銷售權益」	指	目標公司的全部股本權益

「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「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	鹽城祥源房地產有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，緊接完成前，其為本公司的間接全資附屬公司
「目標集團」	指	目標公司及鹽城星洲
「城市經濟公司」	指	新加坡城市經濟發展有限公司，一間根據新加坡法律成立的有限公司
「鹽城星洲」	指	鹽城星洲佳源房地產開發有限公司，一間根據中國法律成立的有限公司，由目標公司、城市經濟公司及城南房地產分別擁有65%、20%及15%
「%」	指	百分比

承董事會命
佳源國際控股有限公司
主席
沈天晴

香港，2022年6月1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)副總裁兼執行董事王建鋒先生；(v)聯席公司秘書兼執行董事卓曉楠女士；(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。