

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法律責任。

JOVAN 佳源

**Jiayuan International Group Limited
(In Liquidation)**

佳源國際控股有限公司
(清盤中)

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：2768)

有關本集團業務營運及擬議重組的最新資料

茲提述佳源國際控股有限公司（清盤中）（「本公司」，及其附屬公司，統稱「本集團」）日期為2024年1月15日及2024年1月19日之公告，內容有關復牌指引及本集團業務營運及重組進展的最新消息（「該等公告」）。除文義另行指明外，本公告所用之詞彙與該等公告所界定者具有相同涵義。

本公告由清盤人代表本公司自願作出。清盤人僅此提供有關本集團業務營運及擬議重組最新進展的事務的最新消息。

本集團業務營運的最新消息

境內營運

誠如該等公告所提及，整體行業困境削弱了購房者的信心並影響其對中國整體房地產銷售的需求。由於中國政府致力於「保交樓、穩民生」，中國房地產項目開發商正面臨更多財務審查。此外，境內債權人繼續就追討其申索採取更積極的行動，且有更多境內項目公司成為破產重整的主體，對本公司的財務狀況造成進一步不利影響。

青島的地產發展項目

本集團曾透過其全資附屬公司泗陽豐源房地產開發有限公司（「泗陽豐源」）間接擁有青島領世華府地產有限公司（「青島領世華府」）的 63%權益。青島領世華府的相關項目為位於青島的高端綜合開發項目，總建築面積超過 1 百萬平方米並涵蓋高層住宅、住宅公寓、學校、寫字樓、商場、酒店等。

清盤人注意到，(i) 根據國家企業信用信息公示系統的搜索結果，本集團透過泗陽豐源持有的青島領世華府 63%權益已於 2023 年 10 月轉讓予青島錦宏博安投資有限公司（「青島錦宏博安」，一間似乎並不屬於本集團的公司）；(ii) 而該地產發展項目同時由「青島佳源華府」重新命名為「嶗山首府」（統稱為「**擬議保護行動**」）。清盤人認為，擬議保護行動可能是由境內債權人及/或地方政府作出的安排，以促進住房項目的竣工及交付及/或對青島地產發展項目價值的分隔保護。

清盤人仍在收集有關上述事件的相關事實及情況的資料。清盤人將連同其法律顧問自上市規則的角度考慮上述事件所產生的或與之相關的影響。清盤人將根據上市規則的所適用規定適時另行刊發進一步公告。

破產重整中的境內附屬公司

清盤人得悉，於 2022 年 12 月至 2023 年 12 月期間，本公司以下五(5)間境內附屬公司於中國內地進入破產重整或預重整程序：

- (i) 揚州崇源房地產開發有限公司（「揚州崇源」）；
- (ii) 泰興市廣源房地產開發有限公司（「泰興廣源」）；
- (iii) 常熟榮源房地產開發有限公司（「常熟榮源」）；
- (iv) 揚州豐源房地產開發有限公司（「揚州豐源」）；及
- (v) 廣州政源房地產開發有限公司（「廣州政源」）（統稱為「破產附屬公司」）。

根據清盤人可得的資料，破產附屬公司至少持有六(6)個相關地產開發項目，包括威尼斯城、佳源新天地、世紀宸章、佳源攬境、西城印象及江灣瀾庭。

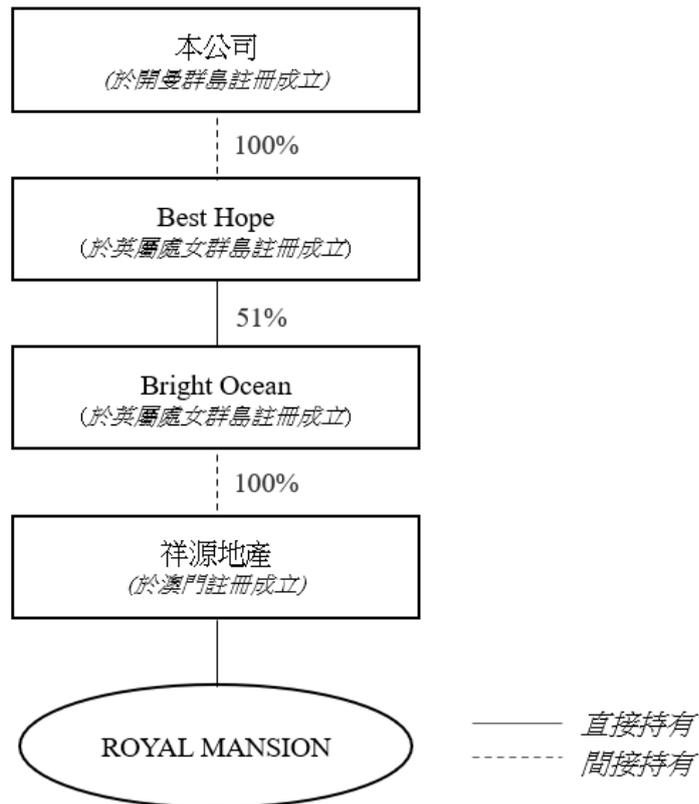
境外營運

澳門的地產發展項目

於 2023 年 6 月 6 日，已就（其中包括）(i) Best Hope（定義見下文）所持有 Bright Ocean（定義見下文）的所有股份，相當於 Bright Ocean 已發行股份總數的 51%（「Bright Ocean 股份」）；及 (ii) Bright Ocean 的所有資產委任共同及各別接管人（「Bright Ocean 接管人」）。Bright Ocean 接管人乃根據（其中包括）由 Best Hope Developments Limited（「Best Hope」，作為抵押人）與麥迪森信託有限公司（作為共同擔保代理人）所訂立日期為 2021 年 3 月 25 日的綜合股份抵押協議進行任命。

Best Hope 為根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，亦為本公司間接全資擁有的附屬公司。Bright Ocean Ventures Limited（「Bright Ocean」）為根據英屬處女群島法律註冊成立的公司，透過祥源地產開發有限公司（「祥源地產」，一間根據澳門法律註冊成立的公司）間接全資擁有位於澳門氹仔區名為「ROYAL MANSION」（其後自 2023 年 12 月 4 日起更名為「翰林·雋峰」）的地產發展項目。「ROYAL MANSION」為一個混合用途開發項目，總建築面積超過 60,000 平方米。

澳門地產發展項目的簡化股權架構



為完整起見，我們特此提醒祥源地產已授出或將予授出 ROYAL MANSION 的所有銷售所得款項均以大豐銀行股份有限公司（作為擔保代理人）為受益人進行質押，作為根據祥源地產（作為借款人）、大豐銀行股份有限公司（作為貸款人及擔保代理人）與中國工商銀行（澳門）股份有限公司（作為貸款人及融資代理人）就於 2017 年 11 月 28 日訂立有關一筆最高 39 億港元融資額度的融資協議（「融資協議」）的抵押。根據清盤人目前所得的資料，截至本公告日期，祥源地產根據融資協議應付貸款人的未償還本金額（不包括任何應計利息）約為 32 億港元。

由於任命接管人，本集團不再有任何權力或權限處理 Bright Ocean 股份及 Bright Ocean 的所有資產，包括於祥源地產的權益。

柬埔寨的地產發展項目

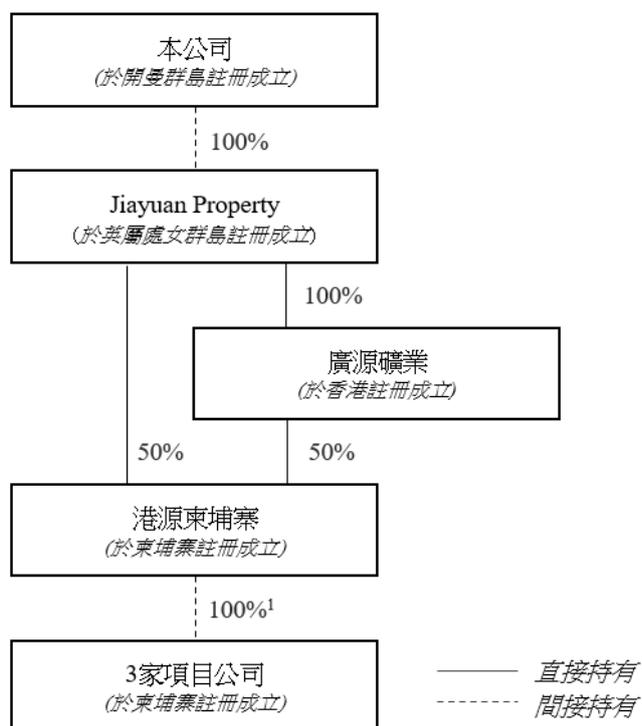
於 2023 年 5 月 31 日，香港廣源礦業有限公司（「**廣源礦業**」）收到一份違約通知，宣佈廣源礦業在廣源礦業（作為借款人）與中信信惠國際資本有限公司（作為貸款人）（「**中信信惠**」）就 1 億美元定期貸款融資所訂立日期為 2021 年 6 月 28 日的融資協議（「**中信信惠融資協議**」）項下發生一系列違約事件。

於 2024 年 1 月 19 日，廣源礦業收到中信信惠的催款通知書，要求其在 2024 年 1 月 26 日前償還合計 129,620,620.35 美元的債務，否則中信信惠表示可能會對廣源礦業採取進一步的法律行動。

廣源礦業為一間根據香港法律註冊成立的公司，其為本公司通過 **Jiayuan Property Development Limited**（「**Jiayuan Property**」）的間接全資附屬公司。廣源礦業持有港源（柬埔寨）發展有限公司（「**港源柬埔寨**」）的 50% 權益，港源柬埔寨為一間根據柬埔寨法律註冊成立的公司，持有三 (3) 家於柬埔寨註冊成立的項目公司的 100% 權益。上述三家項目公司在柬埔寨擁有超過 1.3 百萬平方米的多塊地塊。根據清盤人目前所得的資料，截至本公告日期，該等位於柬埔寨的土地尚未開始開發。

為完整起見，注意到港源柬埔寨的所有已發行普通股（由廣源礦業持有 50% 及由 **Jiayuan Property** 持有 50%）均以中信信惠為受益人進行抵押，作為中信信惠融資協議的抵押。

柬埔寨地產發展項目的簡化股權架構



¹ 根據清盤人目前所得的資料，由於柬埔寨當地法律，港源柬埔寨通過特定信託安排直接或間接全資擁有這三家項目公司。

佳源服務控股有限公司（股份代號：1153.HK）

於 2023 年 9 月 6 日，就佳源服務控股有限公司（「佳源服務」）的 450,000,000 股已發行普通股（相當於佳源服務於本公告日期已發行股份總數的約 73.56%）委任了共同及各別接管人和管理人（「佳源服務接管人」）。佳源服務接管人乃根據由創源控股有限公司（作為押記人）與華盛資本證券有限公司（作為貸款人）所訂立日期為 2022 年 11 月 23 日的擔保契約獲委任。

創源控股有限公司（一間根據英屬處女群島法律註冊成立的公司）為本公司的間接全資附屬公司。

佳源服務為一間在聯交所上市的公司（股份代號：1153）。佳源服務的股份自 2023 年 4 月 3 日起暫停買賣，並於本公告日期繼續暫停買賣。佳源服務及其附屬公司主要在中國內地從事提供物業管理服務。

對本公司財務狀況的整體影響

預計上述本公司境內及境外營運發展的影響將導致本集團的資產淨值較最近刊發的截至 2022 年 6 月 30 日的綜合財務狀況表中披露的資產淨值大幅下降。

擬議重組的最新消息

對本公司發起的估計申索

自獲委任以來，清盤人一直就針對本公司的潛在申索整理不同來源的資料。截至本公告日期，針對本公司的申索總額目前估計不少於人民幣 300 億元，包括公募債券、私募債務、為其附屬公司提供的財務擔保連同其他或有負債。債權人針對本公司的申索總金額須待清盤人及／或審裁員（視情況而定）釐定及／或審裁。

重組所需資金

為推動重組工作，預計將產生與未來工作相關的若干費用及開支。該等費用包括：(i) 2022 年及 2023 年各財政年度的年度和中期審計費用，以符合復牌指引的要求；(ii) 與（其中包括）編製重組支持協議和與擬議建議債務償還的安排計劃有關的法律費用；及(iii)與擬議重組有關而產生的其他專業費用。

雖然清盤人已與潛在的資金提供方展開討論，但他們在確保能獲得足夠的資金以推進債務重組方面遇到一定困難。儘管清盤人努力與潛在投資者和其他持份者進行接觸，但目前的市場狀況使籌集重組所需資金的前景變得複雜。毋庸置疑，在缺少足夠資金的情況下將無法實現成功的重組。

目前，清盤人仍致力於使重組取得成功。據此，清盤人尋求公司所有債權人的持續支持，並尋求他們在整個過程中保持耐心。清盤人將適時向債權人和股東通報最新進展和可能出現的任何重大進展。

繼續暫停買賣

本公司之股份自 2023 年 4 月 3 日上午 9 時正起於聯交所暫停買賣，並將繼續停牌至另行通知為止。

本公司將適時作出進一步公告。

如本公司的股東及潛在投資者對本公司的復牌指引及股份繼續暫停買賣的影響有任何疑問，應徵詢適當的專業意見。

股東及潛在投資者在買賣本公司股份時務請審慎行事。

代表
佳源國際控股有限公司
(清盤中)
黎嘉恩
陳文海
侯佳伶
共同及各別清盤人
作為代理人、毋須承擔任何個人責任

香港，2024 年 1 月 30 日

於本公告日期，董事會由執行董事張翼先生、黃福清先生及卓曉楠女士，非執行董事沈天晴先生、沈曉東先生及余安琪先生，以及獨立非執行董事張惠彬博士、顧雲昌先生、林少勇先生及何仕杉博士組成。

凡本公司的事務、業務及財物，均由共同及各別清盤人作為公司代理人身份管理，並沒有任何個人責任。