
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下佳源服務控股有限公司的全部股份，應立即將本通函及隨附的代表委任表格送交買主或承讓人，或經手買賣或轉讓的銀行、註冊證券商或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，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通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

JIAYUAN SERVICES HOLDINGS LIMITED

佳源服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：1153)

持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



佳源服務控股有限公司(「本公司」)獨立董事委員會之函件載於本通函中第22頁。獨立財務顧問亞貝隆資本有限公司之函件載於本通函第23至44頁，其中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見。

本公司謹訂於2022年1月17日(星期一)下午四時半假座香港皇后大道中9號1403室舉行的股東特別大會(「股東特別大會」)的通告載於本通函第50至52頁。無論閣下能否出席股東特別大會，務請按隨附的大會所用代表委任表格所列印的指示填妥及簽署該表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須不遲於大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間48小時之前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

本通函連同代表委任表格亦於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://jy-fw.cn/>)刊發。

股東特別大會的預防措施

請參閱本文件第ii頁有關股東特別大會上為預防及控制COVID-19擴散將採取的措施，包括：

- 強制體溫測量
- 強制佩戴外科口罩
- 不會派發公司禮品及茶點

任何違反預防措施的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。本公司提醒股東，彼等可委任大會主席為受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東特別大會。

2021年12月29日

目 錄

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	ii
釋義	1
董事會函件.....	6
獨立董事委員會函件	22
獨立財務顧問函件	23
附錄 一 一般資料	45
股東特別大會通告	50

股東特別大會的預防措施

鑒於COVID-19疫情持續及近期預防及控制其擴散的規定，本公司將於股東特別大會上採取下列預防措施以保障與會股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每名股東、受委代表及其他與會者須於股東特別大會會場入口接受強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.4度的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 所有與會者必須於股東特別大會會場內全程佩戴外科口罩，並於座位之間保持安全距離。
- (iii) 將不會提供茶點，亦將不會派發公司禮品。

在法律許可範圍內，本公司保留拒絕任何人士進入股東特別大會會場或要求任何人士離開股東特別大會會場的權利，以確保股東特別大會與會者的安全。

為保障所有持份者的健康及安全並與COVID-19預防及控制指引保持一致，本公司提醒所有股東毋須就行使投票權親身出席股東特別大會。作為替代方法，股東可使用填妥投票指示的代表委任表格，委任股東特別大會主席為其受委代表於股東特別大會上就相關決議案投票，代替親身出席股東特別大會。

隨函附奉於股東特別大會使用的代表委任表格，供選擇收取通函印刷本的股東使用。代表委任表格亦可於本公司網站「投資者關係」下載。倘閣下並非登記股東（倘閣下通過銀行、經紀、託管商或香港中央結算有限公司持有股份），請直接向閣下的銀行、經紀或託管商（視情況而定）直接諮詢以協助閣下委任受委代表。

倘選擇不親身出席股東特別大會的股東對股東特別大會或相關決議案或本公司或與董事會溝通的任何事宜有任何問題，股東可隨時將其書面查詢及疑慮以及要求者的聯絡資料寄發至本公司總辦事處（地址為香港皇后大道中9號1403室）或寄往本公司電郵地址jyfw@jy-fw.cn。

釋 義

於本通函內，除文義另有指明者外，下列詞彙具有以下涵義：

「2020創盛銷售管理協議」	指	創盛控股與本公司日期為2020年11月21日就有關提供銷售管理及其他服務訂立的協議
「2020佳源銷售管理協議」	指	佳源國際與本公司日期為2020年11月21日就有關提供銷售管理及其他服務訂立的協議
「年度上限」	指	創盛控股集團於創盛銷售管理及其他服務框架協議及佳源國際集團於佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下應付本集團的服務費的各建議年度上限金額
「聯繫人」、「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
「董事會」	指	本公司董事會
「中國佳源」	指	中國佳源控股集團有限公司，一家於2016年8月15日在香港註冊成立的有限公司
「創盛控股」	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並由沈先生擁有98.83%權益
「創盛控股集團」	指	創盛控股及其不時的附屬公司

釋 義

「創盛銷售管理及 其他服務框架協議」	指	創盛控股及本公司於2021年12月22日簽訂的框架協議，內容有關創盛控股集團成員公司委聘本集團成員公司提供銷售管理及其他服務
「創源控股」	指	創源控股有限公司，一家於2018年6月22日在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「本公司」	指	佳源服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1153）
「持續關連交易」	指	創盛銷售管理及其他服務框架協議及佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易
「COVID-19」	指	嚴重急性呼吸綜合症冠狀病毒2引起的一種病毒性呼吸道疾病
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准（其中包括）就擬根據(1)創盛銷售管理及其他服務框架協議及(2)佳源國際銷售管理及其他服務框架協議條款進行的各項持續關連交易、經修訂上限及其年度上限
「Galaxy Emperor」	指	Galaxy Emperor Limited，一家於2019年10月9日在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

釋 義

「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由本公司全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，乃為就銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行的關連交易的條款、經修訂上限及年度上限向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」或「亞貝隆」	指	亞貝隆資本有限公司，乃獲准進行《證券及期貨條例》(香港法例第571章)所界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「獨立股東」	指	於股東特別大會上根據上市規則就銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行的各項持續關連交易的條款以及經修訂上限及年度上限之決議案不須放棄投票之本公司股東
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，任何根據上市規則並非本公司關連人士且為獨立於本公司及其關連人士的第三方人士或企業，以及該等人士或企業各自的最終實益擁有人
「佳源國際」	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)
「佳源國際集團」	指	佳源國際及其不時的附屬公司

釋 義

「佳源國際銷售管理及其他服務框架協議」	指	佳源國際及本公司於2021年12月22日簽訂的框架協議，內容有關佳源國際集團成員公司委聘本集團成員公司提供銷售管理及其他服務
「佳源投資」	指	佳源投資管理有限公司，一家於2015年5月8日在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「最後實際可行日期」	指	2021年12月28日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「明源集團投資」	指	明源集團投資有限公司，一家於2015年5月4日在英屬處女群島註冊成立的有限公司
「沈先生」	指	沈天晴先生，佳源國際之主席及非執行董事兼本公司及佳源國際之最終實益擁有人
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本通函而言，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2020年11月27日之招股章程
「經修訂上限」	指	由創盛控股集團及／或佳源國際集團就截至2021年12月31日止年度銷售管理及其他服務應付本集團之服務費之建議修訂年度上限金額
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣

釋 義

「銷售管理及其他服務」	指	銷售管理及其他服務，包括但不限於(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工等階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)為創盛控股集團或佳源國際集團開發的物業項目在交付予業主前提供一次性清潔服務（視情況而定）
「銷售管理及其他服務框架協議」	指	(1)創盛銷售管理及其他服務框架協議及(2)佳源國際銷售管理及其他服務框架協議之統稱
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

Jiayuan Services Holdings Limited
佳源服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1153)

執行董事：

朱宏戈先生 (主席兼行政總裁)

鮑國軍先生

龐博先生

註冊辦事處：

Cricket Square

Hutchins Drive, P.O. Box 2681

Grand Cayman, KY1-1111 Cayman Islands

非執行董事：

黃福清先生

中國主要營業地點：

中國浙江省嘉興市南湖區

望湖路899號羅馬都市3樓

獨立非執行董事：

梁蘊旭女士

王惠敏先生

王國賢先生

總辦事處：

香港皇后大道中9號1403室

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述招股章程中的「關連交易」部分，內容有關(其中包括)簽訂(i)2020創盛銷售管理協議；及(ii)2020佳源銷售管理協議(統稱「現有協議」)。

於2021年12月22日，本公司已(i)與創盛控股訂立創盛銷售管理及其他服務框架協議；及(ii)與佳源國際訂立佳源國際銷售管理及其他服務框架協議，以修訂截至2021年12月31日止年度的銷售管理及其他服務的現有年度上限，並將現有協議於各銷售管理及其他服務框架協議年期開始之日終止，及將提供新持續關連交易安排至截至2024年12月31日止三個年度，自在股東特別大會上獲得獨立股東批准後生效。

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)持續關連交易之詳情；(ii)載列獨立董事委員會就持續關連交易、經修訂上限及年度上限推薦意見之致獨立股東函件；(iii)載列獨立財務顧問亞貝隆就持續關連交易、經修訂上限及年度上限意見之致獨立董事委員會及獨立股東函件；及(iv)股東特別大會通告。

創盛銷售管理及其他服務框架協議

茲提述招股章程中的「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節，內容有關(其中包括)簽訂2020創盛銷售管理協議，該協議應於2022年12月31日到期。

於2021年12月22日，本公司與創盛控股訂立創盛銷售管理及其他服務框架協議，以修訂截至2021年12月31日止年度的銷售管理及其他服務之現有年度上限，終止2020創盛銷售管理協議，並提供銷售管理及其他服務的新持續關連交易安排至截至2024年12月31日止三個年度。

(i) 修訂2021年現有年度上限

由於售樓處服務項目實際數量較先前預期增加約20%，預期2020創盛銷售管理協議就截至2021年12月31日止年度之交易金額將高於人民幣41.0百萬元之現有年度上限。本公司建議訂立創盛銷售管理及其他服務框架協議以修訂截至2021年12月31日止年度提供予創盛控股集團之銷售管理及其他服務之現有年度上限至人民幣47.0百萬元，並終止2020創盛銷售管理協議，於創盛銷售管理及其他服務框架協議之年期開始之日起生效。除修訂截至2021年12月31日止年度的銷售管理及其他服務的年度上限及提早終止外，創盛銷售管理及其他服務框架協議項下的所有其他主要條款及條件均保持與2020創盛銷售管理協議一樣。銷售管理及其他服務的經修訂上限及建議年度上限須獨立股東於股東特別大會批准後，方告作實。

根據本公司截至2021年10月31日的最新資料，截至2021年12月31日止年度，創盛控股集團就2020創盛銷售管理協議向本集團支付的服務費總額約為人民幣33.9百萬元，而現有該年度上限約為人民幣41.0百萬元。

(ii) 2022年至2024年持續關連交易

下文載列創盛銷售管理及其他服務框架協議項下之新持續關連交易安排之主要條款概要：

主要條款

日期

2021年12月22日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 創盛控股

年期

於本通函所列之先決條件獲達成之日起至2024年12月31日止期間（包括首尾兩天）。

標的事項

- (i) 倘創盛控股集團根據不同獨立服務提供商提供的費用報價比較選定本集團，則本集團應根據費用報價以及本集團成員公司與創盛控股集團成員公司不時訂立的單獨管理協議提供銷售管理及其他服務；
- (ii) 創盛控股集團應付的管理費將根據本集團提交的費用報價釐定，費用報價應考慮有關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考本集團通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用；
及
- (iii) 本集團成員公司與創盛控股集團成員公司訂立的單獨管理協議應僅載有在所有重大方面與創盛銷售管理及其他服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

董事會函件

先決條件

創盛銷售管理及其他服務框架協議須待以下事項達成後，方告作實：

- (1) 其已獲獨立股東以投票方式在根據上市規則將予召開的股東特別大會上批准；及
- (2) 已獲授、已收到或已取得（且並無被撤回）為使其生效而必須的一切監管機構的授權、批准、同意、豁免及許可（如適用）。

歷史交易金額及原年度上限

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個財政年度各年以及截至2021年10月31日止十個月，創盛控股集團就銷售管理及其他服務向本集團支付的服務費總額分別約為人民幣27.1百萬元、人民幣34.5百萬元、人民幣38.1百萬元及人民幣33.9百萬元。

以下為2020創盛銷售管理協議項下的交易的原年度上限：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)
銷售管理及其他服務	38.2	41.0	44.2

建議年度上限及釐定基準

以下為創盛銷售管理及其他服務框架協議項下的交易的建議年度上限：

	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)
銷售管理及其他服務	53.0	63.6	76.4

董事會函件

在達至上述創盛銷售管理及其他服務框架協議項下的銷售管理及其他服務的年度上限時，訂約方就下述業務部份主要考慮：

- (a) 銷售管理服務，包括但不限於下述資料：
 - (i) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年，預期項目數量估計分別為58個、70個及84個。這些預期物業項目數量乃參考截至2021年12月31日止年度按照已訂立銷售管理合約估計的48個物業項目估算得出；
 - (ii) 根據現有項目的平均工期估算的預期項目服務期限；
 - (iii) 根據分配至各現有項目的平均員工數目估算的員工數目；
 - (iv) 根據所收取的現有項目每名員工平均服務費估算的服務費；及
 - (v) 截至2024年12月31日止三個年度，創盛控股集團交付物業的估計時間表；及
- (b) 其他服務，包括但不限於下述資料：
 - (i) 根據現有已簽訂合約、創盛控股集團交付時間表及過往已交付建築面積估算的將予交付之物業的建築面積；及
 - (ii) 基於現有合約下收取的管理費估算的管理費。

相關建議年度上限的增加乃主要由於(a)截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年，提供銷售管理服務的員工成本預計分別同比增加約5%；及(b)截至2024年12月31日止三個年度，創盛控股集團完成物業預期交付建築面積的持續增長。

與過往交易金額相比，建議年度上限增加主要是由於下列原因：

- (i) 每年的員工成本由截至2019年12月31日止年度約人民幣90,000元增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣105,000元；及
- (ii) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年，創盛控股集團預期項目的數量分別為58個、70個及84個，較截至2019年、2020年及2021年12月31日止各年度創盛控股集團由本集團提供銷售管理服務的項目數量分別為41個、40個及48個有所增加。

創盛控股集團截至2021年12月31日止年度的預期項目有所增長，數量為48個，與截至2020年12月31日止年度創盛控股集團由本集團提供銷售管理服務的40個項目比較有所增長。預計創盛控股集團將交付的物業建築面積將按年平均增長約20%。

佳源國際銷售管理及其他服務框架協議

茲提述招股章程中的「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節，內容有關(其中包括)簽訂2020佳源銷售管理協議，該協議應於2022年12月31日到期。

於2021年12月22日，本公司與佳源國際訂立佳源國際銷售管理及其他服務框架協議，以修訂截至2021年12月31日止年度的銷售管理及其他服務之現有年度上限，終止2020佳源銷售管理協議，並提供銷售管理及其他服務的新持續關連交易安排至截至2024年12月31日止三個年度。

(i) 修訂2021年現有年度上限

由於售樓處服務項目實際數量較先前預期增長約26%，預期2020佳源銷售管理協議就截至2021年12月31日止年度之交易金額將高於人民幣36.8百萬元之現有年度上限。本公司建議訂立佳源國際銷售管理及其他服務框架協議以修訂截至2021年12月31日止年度提供予佳源國際集團之銷售管理及其他服務之現有年度上限至人民幣48.0百萬元，並終止2020佳源國際銷售管理協議，於佳源國際銷售管理及其他服務框架協議

之年期開始之日起生效。除修訂截至2021年12月31日止年度的銷售管理及其他服務的年度上限及提早終止外，佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下的所有其他主要條款及條件均保持與2020佳源銷售管理協議一樣。銷售管理及其他服務的經修訂上限及建議年度上限須獨立股東於股東特別大會批准後，方告作實。

根據本公司截至2021年10月31日的最新資料，截至2021年12月31日止年度，佳源國際集團就2020佳源銷售管理協議向本集團支付的服務費總額約為人民幣31.8百萬元，相對於相關的現有該年度上限約為人民幣36.8百萬元。根據本公司截至最後實際可行日期的最新數據，2021年12月的服務費還沒有核實及進行年底審計，截至2021年12月31日止年度的現有年度上限將有可能被超逾。

建議提高年度上限的原因

截至2021年12月31日止年度的預計交易金額乃基於截至2019年12月31日止年度的實際交易金額和當時的預期增長率估算。佳源國際集團截至2021年12月31日止年度實際交付的物業建築面積及項目數量均超過預期，導致截至2021年12月31日止年度的現有年度上限有可能被超逾。

(ii) 2022年至2024年持續關連交易

下文載列佳源國際銷售管理及其他服務框架協議之新持續關連交易安排之主要條款概要：

主要條款

日期

2021年12月22日

訂約方

- (1) 本公司；及
- (2) 佳源國際

年期

於本通函所列之先決條件獲達成之日至2024年12月31日止期間（包括首尾兩天）。

標的事項

- (i) 倘佳源國際集團根據不同獨立服務提供商提供的費用報價比較選定本集團，則本集團應根據費用報價以及本集團成員公司與佳源國際集團成員公司不時訂立的單獨管理協議提供銷售管理及其他服務；
- (ii) 佳源國際集團應付的管理費將根據本集團提交的費用報價釐定，費用報價應考慮有關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考本集團通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用；及
- (iii) 本集團成員公司與佳源國際集團成員公司訂立的單獨管理協議應僅載有在所有重大方面與佳源國際銷售管理及其他服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

先決條件

佳源國際銷售管理及其他服務框架協議須待以下事項達成後，方告作實：

- (1) 其已獲獨立股東以投票方式在根據上市規則將予召開的股東特別大會上批准；及
- (2) 已獲授、已收到或已取得（且並無被撤回）為使其生效而必須的一切監管機構的授權、批准、同意、豁免及許可（如適用）。

歷史交易金額及原年度上限

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個財政年度各年以及截至2021年10月31日止的十個月，佳源國際集團就銷售管理及其他服務向本集團支付的服務費總額分別約為人民幣26.5百萬元、人民幣30.7百萬元、人民幣30.7百萬元及人民幣31.8百萬元。

董事會函件

以下為2020佳源銷售管理協議項下的交易的原年度上限：

	截至2020年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)	截至2021年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)
銷售管理及其他服務	34.2	36.8	39.8

建議年度上限及釐定基準

以下為佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下的交易的建議年度上限：

	截至2022年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)	截至2023年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)	截至2024年 12月31日止年度 (人民幣：百萬元)
銷售管理及其他服務	58.0	69.6	83.6

在達至上述佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下的銷售管理及其他服務的年度上限時，訂約方就下述業務部份主要考慮：

- (a) 銷售管理服務，包括但不限於下述資料：
- (i) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年，預期項目數量估計分別為59個、71個及85個。這些預期物業項目數量乃參考截至2021年12月31日止年度按照已訂立銷售管理合約估計的49個物業項目估算得出；
 - (ii) 根據現有項目的平均工期估算的預期項目服務期限；
 - (iii) 根據分配至各現有項目的平均員工數目估算的員工數目；
 - (iv) 根據所收取的現有項目每名員工平均服務費估算的服務費；及
 - (v) 截至2024年12月31日止三個年度，佳源國際集團交付物業的估計時間表；及

(b) 其他服務，包括但不限於下述資料：

- (i) 根據現有已簽訂合約、佳源國際集團交付時間表及過往已交付建築面積估算的將予交付之物業的建築面積；及
- (ii) 基於現有合約下收取的管理費估算的管理費。

相關建議年度上限的增加乃主要由於(a)截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年，提供銷售管理服務的員工成本預計分別同比增加約5%；及(b)截至2024年12月31日止三個年度，由佳源國際集團完成物業的預期交付建築面積的持續增長。預計佳源國際集團將交付的物業建築面積將按年平均增長約20%。

與過往交易金額相比，建議年度上限增加主要是由於(i)截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年，佳源國際集團預期項目的數量分別增加至59個、71個及85個，而截至2019年、2020年及2021年12月31日止三個年度各年佳源國際集團由本集團提供銷售管理服務的項目數量分別為35個、39個及49個；及(ii)每年的員工成本由截至2020年12月31日止年度約人民幣101,000元增加至截至2021年12月31日止年度約人民幣106,000元。

定價基準

作為一般原則，與創盛控股集團及佳源國際集團合約之價格和條款須(1)在日常業務過程中按正常商業條款、(2)經公平原則磋商後釐定，且(3)價格及條款對本集團而言，不遜於向本集團獨立第三方客戶提供之價格及條款。

根據當前的中國法律及法規毋須遵守投標程序的銷售管理及其他服務，本集團不時將有關服務之報價及條款，與向獨立第三方客戶提供的報價及條款進行比較，以確保向創盛控股集團及佳源國際集團提供的價格，對本集團而言，不會遜於提供予獨立第三方客戶的價格。

有關訂約方的一般資料

有關本集團的資料

本集團是浙江省領先的綜合物業管理服務供應商，總部位於嘉興，並深深植根於長江三角洲地區。本集團的主營業務為於中國提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。

有關佳源國際集團的資料

佳源國際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商業綜合體項目。佳源國際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)出租佳源國際集團擁有或開發的商用物業。

有關創盛控股的資料

創盛控股為一家根據中國法律成立的有限責任公司。其由沈先生擁有98.83%權益，主要從事物業發展、股權投資、企業投資及企業管理諮詢服務。

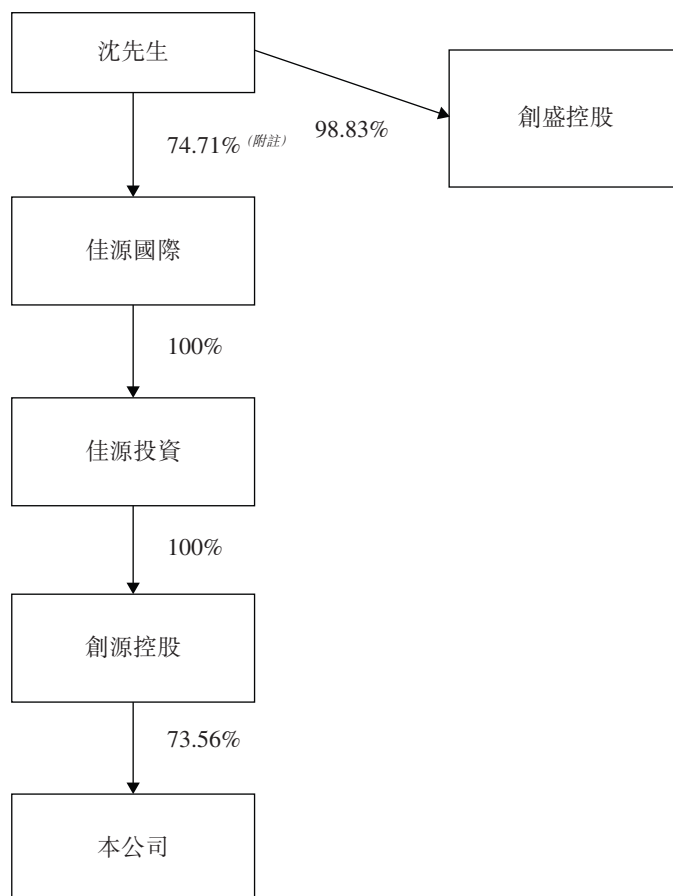
交易的原因與裨益

董事認為，根據銷售管理及其他服務框架協議向創盛控股集團及佳源國際集團提供銷售管理及其他服務，將為本集團提供穩定收入並使其利潤最大化及提升其規模經濟。

董事(包括經考慮獨立財務顧問之意見後之獨立非執行董事)認為銷售管理及其他服務框架協議乃經公平磋商及按一般商業條款進行，且銷售管理及其他服務框架協議的條款(包括經修訂上限及年度上限)及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

沈先生、本公司、佳源國際及創盛控股之間的關係載於下文的結構表：



附註：於最後實際可行日期，佳源國際由沈先生以個人身份擁有約1.87%的權益，及由明源集團投資擁有約72.84%的權益。明源集團投資由中國佳源直接擁有70%，而中國佳源由Galaxy Emperor直接全資擁有。Galaxy Emperor由沈先生直接全資擁有。故此，沈先生有權在佳源國際的股東大會上行使或控制行使約74.71%的投票權。

於最後實際可行日期，佳源國際為本公司控股股東並間接於本公司已發行股本中擁有約73.56%權益。因此，佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司上市規則第14A章項下之持續關連交易。

沈先生於本公司已發行股本中被視為擁有約73.56%權益並為本公司最終控股股東。創盛控股由沈先生擁有98.83%權益並為沈先生的聯繫人。因此，創盛控股為根據上市規則項下本公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，創盛銷售管理及其他服務框架協議將構成本公司的持續關連交易。

由於參考銷售管理及其他服務框架協議項下持續關連交易經修訂上限及年度上限計算的一項或多項適用百分比率預期超過5%，並具高於10,000,000港元的年度代價，銷售管理及其他服務框架協議須遵守上市規則第14A章之申報、公告、獨立財務意見、年度審閱及獨立股東批准規定。沈先生及其聯繫人合共控制或有權對450,000,000股股份的投票權行使控制權，佔截至最後實際可行日期已發行股份總數的73.56%，須於股東特別大會上就有關持續關連交易及年度上限事項放棄投票。

概無董事於銷售管理及其他服務框架協議及其項下擬進行的持續關連交易中擁有任何重大權益。因此，概無董事須就批准銷售管理及其他服務框架協議以及其項下擬進行的持續關連交易的董事會決議案放棄投票。

內部監控

創盛銷售管理及其他服務框架協議及佳源國際銷售管理及其他服務框架協議的條款乃經本公司與創盛控股及佳源國際公平磋商後達成。為確保銷售管理及其他服務的定價符合正常商業條款，本公司制定了一系列內部控制程序，包括：

- (1) 每年或更頻密地（如需要），本集團負責的業務部門將持續關連交易項下有關服務之報價及條款，與不時向獨立第三方客戶提供的報價及條款進行比較，以確保向創盛控股集團及佳源國際集團提供的價格及條款，對本集團而言，不會遜於提供予獨立第三方客戶的價格及條款。在本集團進行任何交易之前，負責的業務部門必須確保(i)交易價格與獨立第三方客戶進行的可比交易相同或介乎其定價範圍內（如果該等交易可供參考）；及(ii)若本集團的定價政策或機制發生任何變化，經修訂的定價政策或機制符合市場慣例；
- (2) 銷售管理及其他服務的估計工日／工時的合理性將由本集團獨立部門（例如內部審計、財務部門）進行核實；及

(3) 核數師每年向董事會提交函件，確認持續關連交易：

- (i) 已獲得本公司之董事會批准；
- (ii) 符合本公司之定價政策（倘交易涉及上市發行人提供貨品或服務）；
- (iii) 已根據規管交易之相關協議進行；及
- (iv) 並無超出先前公告所披露之上限。

獨立非執行董事將會就整個前財政年度涉及本集團之持續關連交易進行年度審核並於本集團年報中確認交易金額及交易條款。

通過實施上述程序，董事認為本集團已建立充足的內部控制審核及監察措施，確保各項持續關連交易之定價基準按市場條款及一般商業條款訂立及對本集團及股東整體而言屬公平合理。

一般資料

董事認為持續關連交易乃於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，而持續關連交易之條款以及經修訂上限及年度上限就獨立股東而言均屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

本公司擬尋求獨立股東於股東特別大會上批准持續關連交易以及經修訂上限及年度上限。股東特別大會上將以點票表決方式進行投票。沈先生及其聯繫人合共控制或可控制相關投票權的股份數目為450,000,000股，截至最後實際可行日期，相當於本公司約73.56%的發行股權，因此須於股東特別大會上放棄就持續關連交易以及經修訂上限及年度上限投票。除上文披露者外，概無其他股東在持續關連交易中擁有任何重大利益而須就有關持續關連交易以及經修訂上限及年度上限之決議案放棄投票。

董事會函件

由全體三(3)名獨立非執行董事(即梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生)組成之獨立董事委員會已告成立就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，以及持續關連交易之條款及經修訂上限及年度上限就獨立股東而言是否公平合理及是否符合本公司及股東之整體利益，向獨立股東提供意見。

亞貝隆已獲委任為獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東特別大會

本公司謹訂於2022年1月17日(星期一)下午四時半假座香港皇后大道中9號1403室舉行的股東特別大會的通告載於本通函第50至52頁。

股東特別大會之代表委任表格附於本通函，以及亦於香港交易及結算所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://jy-fw.cn/>)刊發。無論閣下能否出席大會，務請按隨附的大會所用代表委任表格所列印的指示填妥及簽署該表格，並盡快交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，惟無論如何須不遲於大會或其續會(視情況而定)指定舉行時間48小時之前交回。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願親身出席大會，並於會上投票。

以點票表決方式進行投票

根據上市規則第13.39(4)條，全體股東於股東特別大會上投票須以點票表決方式進行。股東特別大會主席將按照本公司之組織章程細則要求就將於股東特別大會上提呈之決議案進行點票表決。投票結果將於股東特別大會結束後於香港聯合交易所有限公司網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(http://jy-fw.cn)刊登。

推薦建議

務請閣下細閱本通函第22頁所載之獨立董事委員會函件。獨立董事委員會於考慮獨立財務顧問之意見(全文載於本通函第23頁至第44頁)後，認為(i)銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之持續關連交易乃於本集團日常及一般業務過程中進行；(ii)銷售管理及其他服務框架協議符合本集團及股東之整體利益；(iii)銷售管理及其他服務

董事會函件

框架協議之條款屬一般商業條款，且就本公司及股東而言均屬公平合理；(iv)經修訂上限及年度上限就本公司及股東而言均屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准銷售管理及其他服務框架協議及據此擬進行之交易以及經修訂上限及年度上限。

附加資料

務請閣下垂注載於本通函附錄之附加資料。

此致

列位股東 台照

為及代表董事會
佳源服務控股有限公司
主席兼行政總裁
朱宏戈
謹啟

2021年12月29日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會致獨立股東之函件全文，乃為載入本通函而編製。

Jiayuan Services Holdings Limited

佳源服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1153)

敬啟者：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2021年12月29日之通函(「通函」)，而本函件構成通函之一部份。除文義另有所指外，本函件所採用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

吾等獲董事會委任作為成員以成立獨立董事委員會，以考慮及就銷售管理及其他服務框架協議之條款及其項下擬進行之交易以及經修訂上限及年度上限，是否對獨立股東而言屬公平合理及符合本公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。亞貝隆已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等及獨立股東提供意見。

經考慮亞貝隆之意見，及其於得出意見時所考慮之主要因素及理由後，吾等認為，(i)銷售管理及其他服務框架協議及其項下擬進行之持續關連交易乃於本集團日常及正常業務過程中進行；(ii)銷售管理及其他服務框架協議符合本公司及獨立股東之整體利益；(iii)銷售管理及其他服務框架協議的條款乃按一般商業條款訂立，及就本公司及股東而言屬公平合理；及(iv)經修訂上限及年度上限就本公司及股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准銷售管理及其他服務框架協議及其項下擬進行之持續關連交易、經修訂上限及年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表獨立董事委員會

梁蘊旭

獨立非執行董事

王惠敏

獨立非執行董事

王國賢

獨立非執行董事

謹啟

2021年12月29日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文，乃為載入本通函而編製。



敬啟者：

持續關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東有關(i)截至2021年12月31日止年度(「**2021財政年度**」)之銷售管理及其他服務之經修訂上限；及(ii)銷售管理及其他服務框架協議項下之擬進行之持續關連交易(「**持續關連交易**」)之獨立財務顧問，有關詳情載於 貴公司日期為2021年12月29日致股東之通函(「**通函**」)所載之董事會函件(「**董事會函件**」)內，本函件為通函之一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2021年12月22日， 貴公司(i)與創盛控股訂立創盛銷售管理及其他服務框架協議；及(ii)與佳源國際訂立佳源國際銷售管理及其他服務框架協議，以修訂銷售管理及其他服務的2021財政年度的現有年度上限，並將現有協議於各銷售管理及其他服務框架協議年期開始之日終止，及提供新持續關連交易安排至截至2024年12月31日止三個年度，在股東特別大會上獲得獨立股東批准後生效。

於最後實際可行日期，佳源國際為 貴公司控股股東並間接於 貴公司已發行股本中擁有約73.56%權益。因此，佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司上市規則第14A章項下之持續關連交易。

獨立財務顧問函件

沈先生被視為於 貴公司擁有約73.56%權益並為 貴公司最終控股股東。創盛控股由沈先生擁有98.83%權益並為沈先生的聯繫人。因此，創盛控股為根據上市規則項下 貴公司的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，創盛銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行的交易將構成 貴公司的持續關連交易。

由於參考持續關連交易經修訂上限及年度上限計算的一項或多項適用百分比率（利潤比率除外）超過5%，並且各自的年度上限高於10,000,000港元，持續關連交易須遵守上市規則第14A章之申報、公告、獨立財務意見、年度審閱及獨立股東批准規定。

獨立董事委員會

由梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生組成（均為 貴公司之獨立非執行董事）的獨立董事委員會已告成立，以就持續關連交易向獨立股東提供意見。吾等（亞貝隆）已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司或彼等各自的任何附屬公司的董事、行政總裁及主要股東或彼等各自的聯繫人並無關連，且並無於 貴集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權或認購或提名他人認購 貴集團任何成員公司證券的任何權利（不論可依法強制執行與否）。過去兩年， 貴集團與亞貝隆之間並無任何往來。除就此次獨立財務顧問委任而已付或應付之一般專業費用外，吾等並無訂立任何安排，以向 貴公司或任何其他可以被合理視為與吾等獨立性相關之人士收取或將獲得任何費用或利益。因此，根據上市規則，吾等認為吾等為獨立。

吾等之意見基準

在達致吾等提供予獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等已依賴通函所載或所述之聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司管理層（「管理層」）及董事向吾等提供之聲明、資料、意見及陳述。吾等已假設，於通函內所載或所述之所有資料及陳述，以及管理層及董事所提供之所有資料及陳述（彼等須就此全權負責）於彼等作出當時為真實、準確及完整，並於股東特別大會日期仍然真實、準確及完整及會就

通函資料有任何重大變動通知股東。吾等亦已假設，董事於通函表達之所有信念、意見、預期及意向均於適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或懷疑於通函內所提供之資料及陳述的真實性、準確性完整性。

董事對通函內所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，通函內所載資料在各重要方面均準確完備，且並無誤導或欺詐成分，亦概無遺漏其他事項，致使通函或其所載任何聲明有所誤導。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達致知情意見，及就吾等之意見提供合理基準。然而，吾等並無對 貴公司或其附屬公司或聯繫人士之業務及事務狀況進行任何獨立深入調查，吾等亦無考慮持續關連交易對 貴集團或股東造成之稅務影響。吾等的意見必是以最後實際可行日期之當前金融、經濟、市場及其他狀況及吾等可得之資料為基礎。敬請股東注意，隨後之形勢發展（包括市場及經濟狀況之任何重大變動）可能影響及／或改變吾等之意見，吾等並無責任為納入於最後實際可行日期後發生之事件而更新此意見，或更新、修訂或再確認吾等之意見。此外，本函件之內容不應被詮釋為持有、出售或買入任何股份或 貴公司任何其他證券之推薦建議。

最後，如本函件所載之資料乃摘錄自己刊發或以其他方式公開獲得之來源，亞貝隆有責任確保該等資料正確地摘錄自相關來源。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之建議時，吾等已考慮以下因素及理由：

1. 參與銷售管理及其他服務框架協議各方的背景資料

(i) 貴集團的一般及財務資料

貴集團的主營業務為於中國提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。

獨立財務顧問函件

吾等於下文載列 貴集團於截至2019年12月31日止年度(「**2019財政年度**」)及截至2020年12月31日止年度(「**2020財政年度**」)及截至2020年6月30日止六個月(「**2020年中期**」)及截至2021年6月30日止六個月(「**2021中期**」)的主要財務資料概要，乃分別摘錄自 貴公司2020財政年度之年報(「**2020年年報**」)及 貴公司2021年中期之中期報告(「**2021年中期報告**」)。

	2021	2020	2020	2019
	中期	中期	財政年度	財政年度
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(未經審核)	(未經審核)	(經審核)	(經審核)
收入	386,844	280,254	615,096	454,891
毛利	121,718	85,897	187,126	108,694
除稅前利潤	81,607	52,128	102,807	68,304
除稅後利潤	60,918	36,259	69,968	50,214
		於2021年	於12月31日	
		6月30日	2020年	2019年
		人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
		(未經審核)	(經審核)	(經審核)
資產總值		1,185,117	940,983	849,478
負債總額		603,108	422,744	688,173
淨資產總值		582,009	518,239	161,305

財務表現 (2020財政年度對比2019財政年度)

根據2020年年報， 貴集團的收入由2019財政年度的約人民幣454.9百萬元增加至2020財政年度的約人民幣615.1百萬元，增加約35.2%。物業管理服務業務的收入約佔總收入的82.5%，而增值服務及社區增值服務則佔總收入的餘下17.5%。物業管理服務收入由2019財政年度約人民幣365.6百萬元增加至2020財政年度約人民幣507.6百萬元，增長約38.8%。

貴集團的毛利由2019財政年度的約人民幣108.7百萬元增加至2020財政年度的約人民幣187.1百萬元，增加約72.2%，主要由於業務規模擴大導致 貴集團收入增加。毛利率由2019財政年度的約23.9%增加至2020財政年度的約30.4%。該增加主要由於：(i)佔收入比重較高的物業管理服務毛利率上升；及(ii)地方政府為應對COVID-19疫情出台了監管扶持性政策，減免了社會保險費。

2020財政年度期間，物業管理服務業務仍為 貴集團收入及利潤之主要來源。物業管理服務業務規模增加主要由於在管建築面積及平均物業管理費增加所致。於2020年12月31日， 貴集團在管建築面積達到約31.5百萬平方米，按年同比增長約20.7%，合約建築面積達到約49.7百萬平方米，按年同比增長約28.0%。 貴集團通過內生增長、單一項目拓展和合資聯營合作的形式進一步擴張了管理版圖，其中來自於第三方開發商的在管建築面積約為10.5百萬平方米，按年同比增長約34.4%，約佔整體在管建築面積的33.4%。

誠如2020年年報所披露， 貴集團的淨利潤由2019財政年度的約人民幣50.2百萬元增加約39.3%至2020財政年度的約人民幣70.0百萬元。 貴集團2020年的核心淨利潤(即扣除上市費用之前)約為人民幣97.1百萬元，較2019年約為人民幣50.2百萬元核心淨利潤增長約93.3%。淨利潤的提升主要受益於 貴集團標準化的運營、有效的成本控制以及規模經濟效應。

財務表現 (2021中期對比2020中期)

根據2021年中期報告， 貴集團2021年中期的收入達至約人民幣386.8百萬元，較2020年中期的約人民幣280.3百萬元增加約38.0%。物業管理服務業務的收入佔總收入約80.2%，而物業開發商增值服務及社區增值服務貢獻了剩餘的19.8%的總收入。其中物業管理服務收入由2020年中期的約人民幣236.7百萬元增加至2021年中期的約人民幣310.1百萬元，增長約31.0%。

2021年中期， 貴集團的毛利為約人民幣121.7百萬元，對比2020年中期的約人民幣85.9百萬元增加約41.7%。毛利率由2020年中期的約30.6%增加至2021年中期的約31.5%。該等增長主要是由於(i)物業管理費單價較上年同期有所增長；及(ii)業務流程的改進導致持續實施成本措施所致。

誠如2021年中期報告報所披露者， 貴集團錄得2021年中期除稅後淨利潤約人民幣60.9百萬元，較2020年中期的約人民幣36.3百萬元增長約68.0%。

於2021年6月30日，貴集團擁有303個物業管理項目，合約建築面積約為58.0百萬平方米，較2020年同期擁有的210個物業管理項目及合約建築面積約為40.3百萬平方米分別增加約44.3%及43.9%。於2021年6月30日，貴集團擁有在管建築面積約38.3百萬平方米，較2020年同期擁有的在管建築面積約27.6百萬平方米增加約38.5%。合約建築面積及在管建築面積的增加乃由於透過內生增長及收購而進行的業務擴張所致。

財務狀況 (2021年6月30日對比2020年12月31日)

貴集團資產總值由於2020年12月31日之約人民幣941.0百萬元增加至於2021年6月30日之約人民幣1,185.1百萬元，增加約25.9%。

貴集團負債總額由於2020年12月31日之約人民幣422.7百萬元增加至於2021年6月30日之約人民幣603.1百萬元，增加約42.7%。

因此，這導致貴集團的資產淨值由2020年12月31日的約人民幣518.2百萬元增加約12.3%至2021年6月30日的約人民幣582.0百萬元。

(ii) 創盛控股的一般資料

誠如董事會函件所述，創盛控股為一家根據中國法律成立的有限責任公司。其由沈先生擁有98.83%權益，主要從事物業發展、股權投資、企業投資及企業管理諮詢服務。

(iii) 佳源國際集團的一般資料

誠如董事會函件所述，佳源國際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商業綜合體項目。佳源國際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)出租佳源國際集團擁有或開發的商用物業。

2. 訂立銷售管理及其他服務框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所披露者，董事認為提供銷售管理及其他服務框架協議項下之銷售管理及其他服務予創盛控股集團及佳源國際集團將為 貴集團提供穩定收入並使其利潤最大化及提升其規模經濟。

董事認為銷售管理及其他服務框架協議乃經公平磋商及按一般商業條款進行，且銷售管理及其他服務框架協議的條款（包括經修訂上限及年度上限）及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

3. 銷售管理及其他服務框架協議的主要條款

創盛銷售管理及其他服務框架協議

茲提述招股章程中的「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節，內容有關（其中包括）簽訂2020創盛銷售管理協議，該協議應於2022年12月31日到期。

於2021年12月22日， 貴公司與創盛控股已訂立創盛銷售管理及其他服務框架協議，以修訂2021財政年度之現有年度上限，終止2020創盛銷售管理協議，並提供新持續關連交易安排至截至2024年12月31日止三個年度。

日期

2021年12月22日

訂約方

- (1) 貴公司；及
- (2) 創盛控股

年期

於通函所列之先決條件獲達成之日至2024年12月31日止期間(包括首尾兩天)

標的事項

- (a) 倘創盛控股集團根據不同獨立服務提供商提供的費用報價比較選定 貴集團，則 貴集團應根據費用報價以及 貴集團成員公司與創盛控股集團成員公司不時訂立的單獨管理協議提供銷售管理及其他服務；
- (b) 創盛控股集團應付的管理費將根據 貴集團提交的費用報價釐定，費用報價應考慮有關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考 貴集團通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用；及
- (c) 貴集團成員公司與創盛控股集團成員公司訂立的單獨管理協議應僅載有在所有重大方面與創盛銷售管理及其他服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

吾等亦已獲取及審閱2020創盛銷售管理協議及創盛銷售管理及其他服務框架協議，吾等注意到兩份協議除年度上限外之主要條款大致相同。

定價基準

根據創盛銷售管理及其他服務框架協議，作為一般原則，與創盛控股集團合約之價格和條款須(1)按正常商業條款在日常業務過程中；(2)經公平原則磋商後釐定；且(3)價格及條款對 貴集團而言，不遜於向 貴集團獨立第三方客戶提供之價格及條款。

根據當前的中國法律及法規毋須遵守投標程序的銷售管理及其他服務方面，貴集團將不時將有關服務之報價及條款，與向獨立第三方客戶提供的報價及條款進行比較，以確保向創盛控股集團提供的價格對貴集團而言，不會遜於提供予獨立第三方客戶的價格。

吾等對定價基準之意見

吾等已選定及審閱2020創盛銷售管理協議項下於截至2021年10月31日止十個月期間五大物業項目的相關樣本合約，以及交叉核對貴集團與其他獨立第三方客戶之間訂立之相關樣本合約（「可資比較合約A」）。吾等注意到，可資比較合約A項下之相關在管物業與2020創盛銷售管理協議項下之相關在管物業具有相似性質、年期、基礎設施特徵、位置（就地理位置或城市等級而言）及／或鄰里概況。吾等注意到，創盛控股集團向貴集團支付的服務費並不遜於貴集團就類似服務從獨立第三方客戶收取的費用。

佳源國際銷售管理及其他服務框架協議

茲提述招股章程中的「關連交易－(C)須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」分節，內容有關（其中包括）簽訂2020佳源銷售管理協議，該協議應於2022年12月31日到期。

於2021年12月22日，貴公司與佳源國際訂立佳源國際銷售管理及其他服務框架協議，以修訂2021財政年度之現有年度上限，終止2020佳源銷售管理協議，並提供新持續關連交易安排至截至2024年12月31日止三個年度。

日期

2021年12月22日

訂約方

- (1) 貴公司；及
- (2) 佳源國際

年期

於通函所列之先決條件獲達成之日起至2024年12月31日止期間(包括首尾兩天)

標的事項

- (a) 倘佳源國際集團根據不同獨立服務提供商提供的費用報價比較選定 貴集團，則 貴集團應根據費用報價以及 貴集團成員公司與佳源國際集團成員公司不時訂立的單獨管理協議提供銷售管理及其他服務；
- (b) 佳源國際集團應付的管理費將根據 貴集團提交的費用報價釐定，費用報價應考慮有關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考 貴集團通常向獨立第三方提供的可資比較服務價格、市場中類似服務及項目類型的費用；及
- (c) 貴集團成員公司與佳源國際集團成員公司訂立的單獨管理協議應載有在所有重大方面與佳源國際銷售管理及其他服務框架協議所載之約束力原則、指引、條款及條件一致的規定。

吾等已獲取及審閱2020佳源銷售管理協議及佳源國際銷售管理及其他服務框架協議，且吾等了解除年度上限外兩份協議之主要條款大致相同。

定價基準

根據佳源國際銷售管理及其他服務框架協議，作為一般原則，與佳源國際集團合約之價格和條款須(1)按正常商業條款在日常業務過程中(2)經公平原則磋商後釐定，且(3)價格及條款對 貴集團而言，不遜於向 貴集團獨立第三方客戶提供之價格及條款。

根據當前的中國法律及法規毋須遵守投標程序的物業管理服務、增值服務及銷售管理及其他服務方面，貴集團不時將有關服務之報價及條款，與向獨立第三方客戶提供的報價及條款進行比較，以確保向佳源國際集團提供的價格及條款，對貴集團而言，不會遜於提供予貴集團獨立第三方客戶的價格及條款。

吾等對定價基準之意見

吾等亦已選定及審閱2020佳源銷售管理協議項下於截至2021年10月31日止十個月期間五大物業項目的相關樣本合約，以及交叉核對貴集團與其他獨立第三方客戶之間訂立之相關樣本合約（「可資比較合約B」）。吾等注意到，可資比較合約B項下之有關管理物業與2020年佳源銷售管理協議項下的有關管理物業具有相似的性質、樓齡、基礎設施特徵、位置（就地理位置或城市等級而言）及／或周邊情況。吾等注意到，佳源國際集團向貴集團支付之服務費不遜於貴集團就類似服務從獨立第三方客戶收取之服務費。

4. 經修訂上限分析

2020創盛銷售管理協議之經修訂上限

根據2020創盛銷售管理協議，貴集團提供(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工等階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)為創盛控股集團開發的物業項目在交付予業主前提供一次性清潔服務。

誠如董事會函件所述，由於售樓處服務項目實際數量較預期增加約20%，預期2020創盛銷售管理協議項下的2021財政年度之交易金額將高於人民幣41.0百萬元之現有年度上限。貴公司建議修訂2021財政年度提供予創盛控股集團之銷售管理及其他服務之現有年度上限至人民幣47.0百萬元，並終止2020創盛銷售管理協議，於創盛銷售管理及其他服務框架協議之年期開始之日起生效。

除修訂2021財政年度之年度上限及提早終止外，創盛銷售管理及其他服務框架協議項下的所有其他主要條款及條件均保持與2020創盛銷售管理協議一樣。

吾等已獲取及審閱2021年1月1日至2021年10月31日期間由 貴集團提供予其客戶（包括創盛控股集團、佳源國際集團及獨立第三方客戶）的銷售管理及其他服務清單（「服務清單」），當中載列服務類型、客戶名稱、物業項目名稱、在管建築面積及服務費。據管理層告知，該清單是詳盡的，故此認為屬公平及具代表性的。

根據服務清單，截至2021年10月30日止十個月，創盛控股集團根據2020創盛銷售管理協議向 貴集團支付的服務費總額約為人民幣33.9百萬元，相當於2021財政年度現有年度上限人民幣41.0百萬元的82.7%。

吾等已審閱管理層就經修訂上限及年度上限編製的計算表（「計算表」）。吾等觀察到，基於2021年8月至2021年10月期間從創盛控股集團收取的平均每月服務費約人民幣3.6百萬元以及預計將於2021年11月或12月進行的現有物業項目服務費金額約人民幣1.3百萬元，於2021年11月及12月從創盛控股集團應收的服務費約為人民幣8.5百萬元。吾等認為主要基於最近三個月平均交易金額的該估算是合理的。

吾等觀察到，2021財政年度現有年度上限的剩餘配額約為人民幣7.1百萬元，不足以讓 貴集團滿足運營需要。2020創盛銷售管理協議的擬議修訂上限為人民幣47.0百萬元，比2021財政年度的估計服務費金額約人民幣42.4百萬元（即截至2021年10月31日止十個月期間的交易金額約人民幣33.9百萬元與2021年11月及2021年12月的預計交易金額約人民幣8.5百萬元的總和）高出約10.8%。關於所應用的大約10.8%的緩衝，吾等從管理層了解到，這旨在應對市場狀況的任何不可預見的變化，包括銷售管理及其他服務的需求意外增加及／或將向創盛控股集團收取之現行服務費的意外增加，從而提供一定程度的靈活性。考慮到上述因素並根據吾等已進行的工作，吾等認同管理層之意見，與創盛控股的銷售管理和其他服務的2021財政年度經修訂上限乃合理釐定，對獨立股東而言屬公平合理。

2020佳源銷售管理協議之經修訂上限

根據2020佳源銷售管理協議，貴集團提供(a)為物業銷售現場銷售辦事處提供管理，包括但不限於清潔及安保服務；(b)在物業開發項目的規劃、設計、建設及竣工等階段提供前期規劃及設計諮詢服務；及(c)為佳源國際集團開發的物業項目在交付予業主前提供一次性清潔服務。

誠如董事會函件所述，由於售樓處服務項目實際數量較預期增加約26%，預期2020佳源銷售管理協議2021財政年度之交易金額將高於人民幣36.8百萬元之現有年度上限。貴公司建議修訂2021財政年度提供予佳源國際集團之銷售管理及其他服務之現有年度上限至人民幣48.0百萬元，並終止2020佳源銷售管理協議，於佳源國際銷售管理及其他服務框架協議之年期開始之日起生效。

除修訂2021財政年度之年度上限及提早終止外，佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下的所有其他主要條款及條件均保持與2020佳源銷售管理協議一樣。

根據服務清單，截至2021年10月30日止十個月，佳源國際集團根據2020佳源銷售管理協議向貴集團支付的服務費總額約為人民幣31.8百萬元，相當於2021財政年度現有年度上限人民幣36.8百萬元的86.4%。

根據計算表，吾等注意到2021年8月至10月期間從佳源國際集團收取的平均月服務費約為人民幣3.5百萬元，以及就預期將於2021年11月或12月進行的現有物業項目服務費金額約為人民幣4.1百萬元，管理層估計就2021年11月及12月應收佳源國際集團的服務費約為人民幣11.1百萬元。吾等認為主要基於最近三個月平均交易金額的該估算是合理的。

吾等觀察到，2021財政年度現有年度上限的剩餘配額約為人民幣5.0百萬元，不足以讓貴集團滿足運營需要。2020佳源銷售管理協議的擬議修訂上限為人民幣48.0百萬元，比2021財政年度的估計服務費金額約人民幣42.9百萬元（即截至2021年10月31日止十個月期間的交易金額約人民幣31.8百萬元與2021年11月及2021年12月的預計交易金額約人民幣11.1百萬元的總和）高出約11.9%。關

於所應用的大約11.9%的緩衝，吾等從管理層了解到，這旨在應對市場狀況的任何不可預見的變化，包括銷售管理及其他服務的需求意外增加及／或將向佳源國際集團收取之現行服務費的意外增加，從而提供一定程度的靈活性。考慮到上述因素並根據吾等已進行的工作，吾等認同管理層之意見，佳源國際銷售管理和其他服務2021財政年度經修訂上限乃合理釐定，對獨立股東而言屬公平合理。

5. 年度上限分析

物業管理行業的前景

為對中國物業管理行業的前景有更好的理解，吾等已自行展開文檔研究。

2003年6月，中國政府頒佈了《物業管理條例》，為物業管理行業建立了監管框架。隨後，監管物業管理行業各個方面的多部法律及規則開始生效，多項促進物業管理行業發展的政策亦獲頒佈。該等法律及規則以及政策包括但不限於《國家發展和改革委關於放開部分服務價格意見的通知》(放寬了若干住宅物業物業管理服務費及停車費的限制，使 貴集團在為其服務定價上更有彈性)。

根據中國指數研究院(「中指院」)，一家經驗豐富的中國房地產研究機構，2020年中國物業服務百強企業(中指院公佈按綜合實力計的中國物業服務企業年度排名，該排名基於管理規模、經營表現、服務質量、發展潛力及社會責任等多項關鍵指標)平均在管物業項目數量約為244個，按年同比增長約15.09%；2020年中國物業服務百強企業平均在管建築面積約為48.8百萬平方米，按年同比增長約14.02%。根據中指院，2021年，在中國物業服務百強企業中， 貴集團排名第29位。

獨立財務顧問函件

創盛銷售管理及其他服務框架協議之年度上限

根據董事會函件，截至2020年12月31日止三個年度及截至2021年10月31日止十個月（「當前期間」），貴集團收取之過往服務費總額如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	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 10月31日 止十個月 人民幣千元
過往金額	27,100	34,500	38,100	33,900

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，創盛銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限（「創盛年度上限」）如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元
年度上限	53,000	63,600	76,320

為評估建議創盛年度上限之合理性，吾等已審閱釐定創盛年度上限之基準，並已就達致創盛年度上限時 貴公司所考慮之主要因素與管理層進行討論。

誠如董事會函件所載，建議創盛年度上限乃經參考以下業務分部而釐定：

就銷售管理服務，包括但不限於下述資料：

- (a) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度各年，預期項目數量估計分別為58個、70個及84個。這些預期物業項目數量乃參考截至

2021年12月31日止年度按照已訂立銷售管理合約估計的48個物業項目估算得出；

- (b) 根據現有項目的平均工期估算的預期項目服務期限；
- (c) 根據分配至各現有項目的平均員工數目估算的員工數目；
- (d) 根據所收取的現有項目每名員工平均服務費估算的服務費；及
- (e) 截至2024年12月31日止年度，創盛控股集團交付物業的估計時間表。

就其他服務，包括但不限於下述資料：

- (a) 根據現有已簽訂合約、創盛控股集團交付時間表及過往已交付建築面積估算的將予交付之物業的建築面積；及
- (b) 基於現有合約下收取的管理費估算的管理費。

根據計算表，吾等注意到管理層在釐定截至2022年12月31日止年度（「**2022財政年度**」）的創盛年度上限時已參考多項因素，包括（其中包括）(i)現有合約下預計收取的服務費；及(ii)2022財政年度的預期物業項目。吾等亦注意到，每個物業項目的銷售管理及其他服務的費用與員工人數、各物業項目總建築面積、服務期限等的組合效應有關。

吾等已審閱計算表，並注意到，根據現有物業項目以及預計交付的新項目（考慮到每個項目將分配的員工人數、人均員工成本、服務期及／或物業的建築面積），預計將收到的總服務費估計約為人民幣48.4百萬元。2022財政年度的建議創盛年度上限為人民幣53.0百萬元，比2022財政年度的估計服務費金額約人民幣48.4百萬元高出約10%。吾等已向管理層詢問並獲悉，約10%的緩衝旨在應付市場狀況的任何不可預見的變化，包括銷售管理及其他服務的需求意外增加及／或將向創盛控股集團收取之現行服務費的意外增加，從而提供一定程度的靈活性。

經考慮上述因素並根據吾等所進行的工作，吾等同意管理層的意見，就獨立股東而言，2022財政年度的創盛年度上限是合理釐定、公平合理的。

吾等觀察到，截至2024年12月31日止兩個年度的創盛年度上限均根據上一年建議年度上限20%的增幅釐定。

吾等已獲得創盛控股集團及佳源國際集團截至2020年12月31日止年度及當前期間的物業項目清單（「項目清單」），當中載列資訊，包括但不限於物業項目名稱、每個物業項目的員工人數和員工成本金額。根據項目清單，吾等注意到，貴集團與創盛控股集團就當前期間訂立了48個物業項目的銷售管理合約，與2020財政年度的40個物業項目相比，增加20%。

根據管理層估計，創盛控股集團將於2022財政年度推出的物業項目數目為58個，增長約20.8%。截至2022、2023及2024年12月31日止三個年度各年，創盛控股集團預期項目的數量分別為58個、70個及84個，代表每年約20.0%的增長。如「物業管理行業的前景」一節所討論，鑑於(i)有利政策；(ii)中國物業管理行業近期的增長；及(iii) 貴集團（中國前30強物業管理公司）的市場地位，吾等認為該增長符合中國物業管理行業的前景，且公平合理。

考慮到(i)根據項目清單，2020財政年度至本當前期間的物業項目數目增加了20.0%；(ii)預計該數目從2021財政年度至2022財政年度將增長21%；及(iii)中國物業管理行業的前景，吾等認為創盛控股集團將在截至2024年12月31日止兩個年度內推出的預期物業項目數量的預計增長20.0%乃合理估計。

此外，根據項目清單，吾等注意到每年平均員工成本從2020財政年度的約人民幣105,000增加至當前期間的約人民幣108,000，增幅約為2.9%。

經考慮上述因素及基於吾等所進行的工作，吾等與管理層一致認為，根據2022財政年度創盛年度上限及平均增幅20.0%釐定的截至2024年12月31日止兩個年度的創盛年度上限，就獨立股東而言是合理釐定、公平合理的。

獨立財務顧問函件

經審閱創盛年度上限之上述釐定基準後，吾等認為建議創盛年度上限之估計屬公平合理。

佳源國際銷售管理及其他服務協議之年度上限

根據董事會函件，截至2020年12月31日止三個年度及當前期間，貴集團收取之過往服務費總額如下：

	截至2018年 12月31日 止年度 人民幣千元	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 10月31日 止十個月 人民幣千元
過往金額	26,500	30,700	30,700	31,800

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行的交易的年度上限（「佳源國際年度上限」）如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣千元
年度上限	58,000	69,600	83,520

為評估建議佳源國際年度上限之合理性，吾等已審閱釐定佳源國際年度上限之基準，並已就達致佳源國際年度上限時 貴公司所考慮之主要因素與管理層進行討論。

誠如董事會函件所載，建議佳源國際年度上限乃經參考下述業務分部而釐定：

就銷售管理服務而言，包括但不限於下述資料：

- (a) 截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度各年，預期項目數量估計分別為59個、71個及85個。這些預期物業項目數量乃參考截至2021年12月31日年度按照已訂立銷售管理合約預期的49個物業項目估算得出；
- (b) 根據現有項目的平均工期估算的預期項目服務期限；
- (c) 根據分配至各現有項目的平均員工數目估算的員工數目；
- (d) 根據所收取的現有項目每名員工平均服務費估算的服務費；及
- (e) 截至2024年12月31日止三個年度，佳源國際集團交付物業的估計時間表。

就其他服務而言，包括但不限於下述資料：

- (a) 根據現有已簽訂合約、佳源國際集團交付時間表及過往已交付建築面積估算的將予交付之物業的建築面積；及
- (b) 基於現有合約下收取的管理費估算的管理費。

根據計算表，吾等注意到管理層在釐定2022財政年度的佳源國際年度上限時已參考多項因素，包括(其中包括)(i)根據現有合同收取的服務費；(ii)2022財政年度的預期物業項目。吾等亦注意到，每個物業項目的銷售管理及其他服務的費用與員工人數、各物業項目總建築面積、服務期限等的組合效應有關。

吾等已審閱計算表，並注意到，根據現有物業項目以及預計交付的新項目（考慮到每個項目將分配的員工人數、人均員工成本、服務期及／或物業的建築面積），預計將收到的總服務費估計約為人民幣52.8百萬元。2022財政年度的建議佳源國際年度上限為人民幣58.0百萬元，比2022財政年度的估計服務費金額約人民幣52.8百萬元高出約10%。吾等已向管理層詢問並獲悉，10%的緩衝旨在應付市場狀況的任何不可預見的變化，包括銷售管理及其他服務的需求意外增加及／或向佳源國際集團收取之現行服務費的意外增加，從而提供一定程度的靈活性。

經考慮上述因素並根據吾等所進行的工作，吾等同意管理層的意見，就獨立股東而言，2022財政年度的佳源國際年度上限是合理釐定、公平合理的。

吾等觀察到，與2022財政年度的佳源國際年度上限相比，截至2024年12月31日止兩個年度的佳源國際年度上限每年增加20%。

根據項目清單，吾等注意到，當前期間 貴集團與佳源國際集團就其訂立銷售管理合同的物業項目有為49個，相比2020財政年度的39個物業項目增加約25.6%。

根據管理層估計，佳源國際集團將於2022財政年度推出的物業項目數目為59個，增長約20.4%。預計數量截至2022年、2023年及2024年12月31日的三個年度，佳源國際的項目數量分別為59個、71個和85個，年均增長約20%。如「物業管理行業的前景」一節所討論，鑑於(i)有利政策；(ii)中國物業管理行業近期的增長；及(iii) 貴集團（中國前30強物業管理公司）的市場地位，吾等認為該增長符合中國物業管理行業的前景，且公平合理。

考慮到(i)根據項目清單，2020財政年度至本當前期間的物業項目數目增加了25.6%；(ii)預計該數目從2021財政年度至2022財政年度將增長20.4%；及(iii)中國物業管理行業的前景，吾等認為創盛控股集團將在截至2024年12月31日止兩個年度內推出的預期物業項目數量的預計增長20.0%乃合理估計。

此外，根據項目清單，吾等注意到每年平均員工成本從2020財政年度的約人民幣101,000元增加至當前期間的約人民幣108,000元，增幅約為6.9%。

經考慮上述因素及基於吾等所進行的工作，吾等與管理層一致認為，截至2024年12月31日止兩個年度的佳源國際年度上限是根據2022財政年度佳源國際年度上限及每年20.0%的平均增幅合理釐定的，就獨立股東而言是公平合理的。

經審閱佳源國際年度上限之上述釐定基準後，吾等認為建議佳源國際年度上限之估計屬公平合理。

6. 內部監控

誠如董事會函件所述，創盛銷售管理及其他服務框架協議及佳源國際銷售管理及其他服務框架協議的條款乃經 貴公司與創盛控股及佳源國際公平磋商後達成。為確保銷售管理及其他服務的定價符合正常商業條款， 貴公司制定了一系列內部控制程序，其詳情載於董事會函件題為「內部監控」一節。

吾等已獲取 貴集團就銷售管理及其他服務所收取費用之年度審閱相關之支持文件，且吾等注意到， 貴集團已將持續關連交易項下相關服務的報價和條款與不時向獨立客戶提供的報價和條款進行比較，以確保對創盛控股集團和佳源國際集團的報價和條款對 貴集團而言不遜於提供予獨立第三方客戶的報價和條款。吾等進一步注意到費用並未低於現行市場費率。

吾等亦已獲取有關銷售管理及其他服務的人天／工時的內部審批文件，且吾等注意到 貴集團的內部審計、財務部門已核實估計的人日／工時的合理性。

根據上市規則第14A.55條及第14A.56條， 貴公司獨立非執行董事及核數師將每年對 貴公司之持續關連交易進行年度審閱並發出確認。吾等已審閱 貴公司2020財政年度之年度報告，吾等注意到 貴公司獨立非執行董事及核數師已審閱2020財政年度現有協議項下之持續關連交易，並已提供相關確認。經 貴公司確認，吾等獲悉，現有協議項下擬進行的持續關連交易(i)已獲董事批准；(ii)符合 貴公司的定價政策；

(iii)已根據有關交易的相關協議訂立；且(iv)未超過先前公告所披露的上限。吾等亦獲悉，貴公司將繼續持續遵守上市規則項下之相關年度審核及內部監控規定。

因此，吾等認為，貴集團已實施適當之內部控制程序，以防止超過建議年度上限。

鑑於上文所述，吾等認同董事之意見，貴集團已實施有效之內部程序以持續監督銷售管理及其他服務框架協議項下之持續關連交易及確保銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之該等交易將繼續根據銷售管理及其他服務框架協議之定價政策及按正常商業條款進行。

推薦意見

經計及上述主要因素及理由後，吾等認為(i)持續關連交易於貴公司日常及一般業務過程中進行；(ii)銷售管理及其他服務框架協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合貴公司及股東之整體利益；及(iii)經修訂上限和年度上限乃經合理釐定、公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准持續關連交易(包括經修訂上限和年度上限)。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
亞貝隆資本有限公司
助理董事
曾逸龍
謹啟

2021年12月29日

曾逸龍先生為香港證券及期貨事務監察委員會之註冊持牌人士，並為亞貝隆資本有限公司進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動(定義見證券及期貨條例)之負責人員。

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本集團之資料，董事願就本通函所載資料共同及個別承擔全部責任。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確及完整，且無誤導或欺詐成份；本通函並無遺漏任何其他事宜致使其所載任何聲明或本通函產生誤導。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員於股份及相關股份或債券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部的股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉（包括根據須於本公司根據證券及期貨條例第352條須予置存的登記冊予以記錄的權益及／或淡倉，或根據上市規則項下上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）另行知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

於本公司相聯法團的權益

董事姓名	相聯法團名稱	身份及權益性質	所持股份或 證券數目 <small>(附註1)</small>	於最後實際 可行日期持股 概約百分比
朱宏戈先生	佳源國際	實益擁有人	64,000股(L)	0.001%

附註：

(1) 「L」代表董事於股份所持的好倉。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員以及彼等各自的緊密聯繫人概無於本公司（定義見證券及期貨條例第XV部）股份、相關股份及債券中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉），或根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述登記冊內的權益或淡倉，或根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉。

(b) 主要股東及其他人士於股份及相關股份或債券的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事根據已知會本公司或由公眾記錄披露之權益披露文件所知，以下人士（並非董事或本公司最高行政人員）被當作或視作於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露或須記入本公司根據證券及期貨條例第336條存置之登記冊（「第336條登記冊」）之權益或淡倉如下：

股東姓名／名稱	身份及權益性質	於股份及 相關股份 之好倉 <small>(附註1)</small>	持股百分比 <small>(%)</small> <small>(附註1)</small>
創源控股	實益擁有人	450,000,000 (L)	73.56
佳源投資 <small>(附註2)</small>	於受控制法團的權益	450,000,000 (L)	73.56
佳源國際 <small>(附註2)</small>	於受控制法團的權益	450,000,000 (L)	73.56
明源集團投資 <small>(附註2)</small>	於受控制法團的權益	450,000,000 (L)	73.56
中國佳源 <small>(附註2)</small>	於受控制法團的權益	450,000,000 (L)	73.56
Galaxy Emperor <small>(附註2)</small>	於受控制法團的權益	450,000,000 (L)	73.56
沈先生 <small>(附註2)</small>	於受控制法團的權益	450,000,000 (L)	73.56
王新妹女士 <small>(附註3)</small>	配偶權益	450,000,000 (L)	73.56
First Leading Trading Limited	實益擁有人	32,124,000 (L)	5.25

附註：

- 「L」代表人士於股份所持的好倉。該等百分比乃根據於最後實際可行日期已發行611,709,000股股份之總數計算。
- 於最後實際可行日期，創源控股由佳源投資全資擁有，而佳源投資由佳源國際全資擁有。佳源國際由沈先生以個人身份持有約1.87%的權益，及由明源集團投資持有約93.95%（當中包括可能根據佳源國際的零息可換股債券發行的換股股份，有關可換股債券已獲發行以結付向沈先生收購魯源投資控股有限公司的部分代價。於最後實際可行日期，概無行使任何轉換權。）。明源集團由中國佳源直接擁有70%，而中國佳源由Galaxy Emperor直接全資擁有。Galaxy Emperor由沈先生直接全資擁有。根據證券及期貨條例，佳源投資、佳源國際、明源集團投資、中國佳源、Galaxy Emperor及沈先生均被視為於創源控股擁有權益的股份中擁有權益。
- 王新妹女士為沈先生的配偶。根據證券及期貨條例，王新妹女士被視作於沈先生擁有權益的股份中擁有權益。

除上文披露者外，於最後實際可行日期，董事並不知悉有任何人士於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文已向本公司披露或已記錄於第336條登記冊之權益或淡倉。

3. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何並非於一年內屆滿或僱主不可於一年內終止而毋須支付賠償（法定補償除外）之服務合約。

4. 董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，彼等概無於與本集團業務直接或間接競爭或可能直接或間接競爭的業務中擁有任何權益而須根據上市規則予以披露。

5. 董事於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於自2020年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起於本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

6. 董事於本集團合約或安排下之權益

除所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事於其中擁有重大權益且與本集團業務有重大關係之持續進行合約或安排。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團自2020年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）起財務或貿易狀況之任何重大不利變動。

8. 專家及同意書

以下為發表本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
亞貝隆資本有限公司	根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，上述專家已就刊發本通函發出同意書，同意以所示形式和文義於本通函轉載其函件或引述其名稱，且尚未撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司中擁有股權，亦無任何權利(不論是否可依法強制執行)可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司自2020年12月31日(本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期)以來所收購、出售或租賃、或擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

亞貝隆的意見函件於本通函日期發出，以供在此轉載。

9. 本集團之公司資料

- (a) 本公司之聯席公司秘書為龐博先生，彼為執行董事，及梁君慧女士，彼為香港公司治理公會及特許公司治理公會的會士。
- (b) 本公司之股份過戶登記處為卓佳登捷時有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (c) 本公司之註冊辦事處地址為香港皇后大道中9號1403室。

10. 其他事項

本通函及隨附之代表委任表格之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

11. 展示文件

自本通函刊發日期起計十四日期間內，以下文件之副本於聯交所網站<http://www.hkexnews.hk>及本公司網站<http://jy-fw.cn/>展示及刊載：

- (a) 創盛銷售管理及其他服務框架協議；及
- (b) 佳源國際銷售管理及其他服務框架協議。

股東特別大會通告

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通告的內容概不負責，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通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 Services Holdings Limited **佳源服務控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1153)

股東特別大會通告

茲通告佳源服務控股有限公司(「本公司」)謹訂於2022年1月17日(星期一)下午四時半假座香港皇后大道中9號1403室舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，藉以考慮並酌情通過(不論有否修訂)本公司下列決議案為普通決議案：

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 批准佳源創盛控股集團有限公司(「創盛控股」)與本公司就持續關連交易(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)定義)簽訂之框架協議(「創盛銷售管理及其他服務框架協議」)、據此擬進行之一切交易以及截至2021年12月31日止年度的建議修訂年度上限及於截至2022年、2023年、2024年12月31日止年度各年創盛銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行交易之年度上限，有關詳情載於日期為2021年12月29日之通函內；
- (b) 批准佳源國際集團有限公司(「佳源國際」)與本公司就持續關連交易(根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)定義)簽訂之框架協議(「佳源國際銷售管理及其他服務框架協議」)、據此擬進行之一切交易以及截至2021年12月31日止年度的建議修訂年度上限及於截至2021年、2022年、2023年12月31日止年度各年佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行交易之年度上限，有關詳情載於日期為2021年12月29日之通函內；及

股東特別大會通告

- (c) 一般及無條件授權本公司之董事（「董事」）採取彼等認為就使創盛銷售管理及其他服務框架協議及佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易生效而言屬必要、適宜或權宜的所有行動或事宜，簽立及送交所有該等文件、文據及協議，以及同意對該等文件作出董事認為符合本公司利益及根據上市規則（如適用）的改動、修訂或相關事項之豁免。」

代表董事會
佳源服務控股有限公司
主席
朱宏戈

香港，2021年12月29日

於本通告日期，董事會包括七位董事，其中朱宏戈先生及龐博先生為執行董事；黃福清先生為非執行董事；及梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生為獨立非執行董事。

股東特別大會通告

附註：

1. 為確定股東出席將於2022年1月17日（星期一）舉行的股東特別大會並在會上投票的權利，本公司將由2022年1月12日（星期三）起至2022年1月17日（星期一）止（包括首尾兩天）期間，暫停辦理股份過戶登記手續。如欲出席股東特別大會並於會上投票者，務必將所有過戶文件連同相關股份證書，於2022年1月11日（星期二）下午4時30分，交回本公司之香港股份過戶登記分處－卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，辦理股份過戶登記手續。
2. 凡有權出席上述通告召開之股東特別大會並於會上投票之股東，均有權委派一位或以上之代表代其出席及根據本公司組織章程細則之條文代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經由公證人簽署證明之授權書或授權文件副本，務須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前，送達本公司之香港股份過戶登記分處－卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓，方為有效。
4. 閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親自出席股東特別大會或其任何續會及於會上投票，於此情形下，委任受委代表之文據將被視為撤回。
5. 如為股份之聯名持有人，則任何一位該等聯名持有人均可親自或委派代表於股東特別大會就其股份投票，猶如其為唯一持有人無異，惟如有多位該等聯名持有人親自或委派代表出席股東特別大會，則只有於其時出席而排名較先者作出之投票方被接納，其他聯名持有人之投票將不予計算。就此而言，排名先後乃按本公司股東名冊內有關聯名持有股份之排名次序而定。
6. 於股東特別大會考慮之普通決議案將以點票方式表決。