

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 Services Holdings Limited
佳源服務控股有限公司
(於開曼群島註冊成立之有限公司)
(股份代號：1153)

主要及持續關連交易

董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



車位獨家銷售代理協議

董事會欣然宣佈，本公司（為其本身及代表其附屬公司）與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司，不包括本集團）於2022年11月29日（交易時段結束後）訂立車位獨家銷售代理協議，據此，佳源國際集團同意委聘本集團作為年期內指定車位的獨家銷售代理。根據車位獨家銷售代理協議，本集團須為本集團履行車位獨家銷售代理協議項下的責任向佳源國際集團支付若干保證金。

上市規則涵義

於本公告日期，佳源國際間接持有本公司73.56%的已發行股份，並為本公司的控股股東。因此，佳源國際及其聯繫人為上市規則第14A章項下本公司的關連人士。據此，根據車位獨家銷售代理協議項下擬進行的交易構成本公司上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則就車位獨家銷售代理協議項下的保證金部份的最高年度上限的計算所得的最高適用百分比率超過25%，故車位獨家銷售代理協議項下保證金部份亦構成本公司的主要交易，並因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，由於根據上市規則就車位獨家銷售代理協議項下的佣金部份的最高年度上限的計算所得的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故車位獨家銷售代理協議項下佣金部份亦構成本公司的須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會（由全部獨立非執行董事組成），以就車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易（包括相關年度上限）向獨立股東提供意見。亞貝隆已被委聘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。

股東特別大會將會召開，以供獨立股東考慮及酌情批准（其中包括）車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易（包括相關年度上限）。佳源國際及其聯繫人將於股東特別大會上就有關車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。

由於黃福清先生亦為佳源國際董事，彼已於相關董事會會議上就有關車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。除上述披露外，概無其他董事於車位獨家銷售代理協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦毋須於相關董事會會議中就考慮及批准車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。

一份載有（其中包括），(a)車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易的進一步詳情；(b)由獨立董事委員會發出的函件，當中載有其就此作出的推薦意見；(c)獨立財務顧問發出的函件，當中載有其就此向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；(d)股東特別大會通告；及(e)上市規則項下有關本公司的其他資料的通函，預計於2022年12月7日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，車位獨家銷售代理協議須待其所載之先決條件達成後，方可作實。因此，車位獨家銷售代理協議項下擬進行之交易可能會或可能不會發生。由於車位獨家銷售代理協議項下擬進行之交易可能會或可能不會進行至完成，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

車位獨家銷售代理協議

董事會欣然宣佈，於2022年11月29日（交易時段結束後），本公司（為其本身及代表其附屬公司）與佳源國際（為其本身及代表其附屬公司，不包括本集團）訂立車位獨家銷售代理協議。車位獨家銷售代理協議的主要條款概列如下：

日期

2022年11月29日（交易時段結束後）

訂約方

(a) 佳源國際（為其本身及代表其附屬公司，不包括本集團）；及

(b) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）。

年期

年期自於股東特別大會上獲得股東批准訂立車位獨家銷售代理協議的日期起開始，並將持續至2024年12月31日。

年期內的合作分為三個週期：(a)第一個週期為自訂約方約定的車位獨家銷售代理協議所載全部條件達成或豁免（如適用）之日起至2022年12月31日止；(b)第二個週期為2023年1月1日至2023年12月31日止；及(c)第三個週期為2024年1月1日至2024年12月31日止。

標的事項

佳源國際集團同意委聘本集團為獨家銷售代理，於年期內就指定車位提供車位銷售代理服務。佳源國際集團不得將指定車位委託給其他第三方銷售，除訂約雙方協商同意外，不得將指定車位以任何其他方式出售、轉讓或處置給第三方。

本集團與佳源國際集團將訂立個別具體合同（「**具體合同**」），以明確訂明每個合作週期內的具體項目及指定車位的數量。

保證金

根據車位獨家銷售代理協議，佳源國際集團與本集團將就本集團作為獨家銷售代理銷售的指定車位的預定最低價格進行具體協商，本集團不得以低於相關預定最低價格的價格出售指定車位。指定車位的預定最低價格乃根據（其中包括）：(a) 指定車位的周邊地區可比停車位的平均價格；(b) 指定車位周邊地區的商業氛圍；(c) 指定車位附近的停車位供求情況；(d) 指定車位周邊地區的停車位過往成交價；及／或(e) 銷售指定車位將產生的營銷成本釐定。

本公司將於訂立具體合同起計十五(15)個營業日內向佳源國際支付於具體合同項下一筆相當於指定車位的預定最低價格總額的可退還保證金。保證金將由本集團動用其內部資源以現金支付。

佣金

根據車位獨家銷售代理協議，本集團將就已售指定車位向佳源國際集團收取佣金，該等佣金為本集團已售指定車位的實際售價與有關已售指定車位預定最低價格總額之間的差額，應至少為指定車位估計銷售價格的20%。

已售指定車位的佣金及將退還的保證金將於每年末前五(5)個營業日內計算及確認。佳源國際集團將向本集團支付佳源國際集團於每年內收取已售指定車位所得款項的80%。該由佳源國際集團支付的費用包括有關已售相關指定車位的應付佣金及將退還的保證金。所有指定車位出售或於年期屆滿後（以較早者為準），本集團及佳源國際集團將計算未付的佣金和保證金。佳源國際集團將於接獲相關發票及資料後三十(30)個營業日內結算任何應付的佣金及保證金餘款。

先決條件

車位獨家銷售代理協議項下擬進行的交易須待獨立股東於本公司即將召開及舉行之股東特別大會上通過所需決議案批准車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行的安排及交易後方可作實。

倘上述條件於2022年12月22日（或訂約方可能協定之較後日期）或之前未獲達成，則車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易將告終止。

建議年度上限及釐定基準

建議的保證金年度上限

截至2022、2023及2024年12月31日止三個年度車位獨家銷售代理協議項下保證金部份的建議年度上限所示如下：

	截至12月 31日止 期間	截至12月31日止年度	
	2022年 (人民幣 百萬元)	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)
車位獨家銷售代理協議下的保證金部份	205.01	205.04	205.02

上述建議年度上限乃根據(a)本集團根據車位獨家銷售代理協議將出售的指定車位的預期數目；(b)指定車位所在地區內同類型停車位的近期成交價；和(c)本集團與佳源國際集團釐定的銷售底價標準而釐定。

建議的佣金年度上限

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度車位獨家銷售代理協議項下本集團應收佣金的建議年度上限列示如下：

	截至12月 31日止 期間	截至12月31日止年度	
	2022年 (人民幣 百萬元)	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)
車位獨家銷售代理協議項下本集團 應收佣金	52.04	52.04	52.04

上述建議年度上限乃基於(a)指定車位的估計銷售價格，考慮指定車位的佔用率、可用性、銷售階段和質素等因素；(b)本集團根據車位獨家銷售代理協議將出售的指定車位的預期數目；及(c)本集團與佳源國際集團釐定的銷售底價標準而釐定。

訂立車位獨家銷售代理協議之理由及裨益

本集團致力於充分利用各類內外部優質資源，為社區業主提供優質的多元化生活服務，為本集團客戶提供更具價值的專業服務組合。根據車位獨家銷售代理協議，本集團獲委任為獨家銷售代理，須就所售指定車位向佳源國際支付可退還保證金及收取佣金。董事會相信，本集團可利用本集團管理位於中國多個城市由佳源國際集團開發並目前由本集團管理的住宅物業的過程中取得的市場信息（包括但不限於業主及住戶對指定車位的需求）及社區資源，出售指定車位。因此，車位獨家銷售代理協議項下擬進行的交易將為本集團提供機會擴展其業務並使其業務多元化，並擴大本集團的收入基礎，提升盈利能力並為股東帶來可觀的回報。

董事（不包括獨立非執行董事，彼等將會在考慮獨立財務顧問的意見後方會分別發表本身的見解，及已於董事會決議案放棄投票的黃福清先生）認為車位獨家銷售代理協議的條款乃由訂約方進行公平磋商後協定。經計及上文所述者，車位獨家銷售代理協議的條款及條件屬公平合理，其項下擬進行的交易（包括相關年度上限）於本集團一般及正常業務過程中按正常商業條款訂立，符合本公司及其股東之整體利益。

內部監控措施

為確保車位獨家銷售代理協議項下擬進行的交易符合正常商業條款，本公司制定了一系列內部監控程序，包括：

- (a) 每年或更頻密地（如需要），本集團負責的業務部門將不時將具體合同項下相關交易的條款與向獨立第三方提供的條款進行比較，以確保向佳源國際集團提供的條款不優於本集團提供予獨立第三方的條款；
- (b) 本集團將收取的佣金的合理性將由本集團的獨立部門（如內部審計、財務部門）核實；及
- (c) 核數師每年向董事會提交函件，確認具體合同項下的交易：
 - (i) 已獲得董事會批准；
 - (ii) 符合本公司之定價政策；
 - (iii) 已根據車位獨家銷售代理協議進行；及
 - (iv) 並無超出公告所披露之上限。

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，並於本公司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監控審核及監察措施，確保各項具體合同之條款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。

訂約方的一般資料

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。

上市規則涵義

於本公告日期，佳源國際間接持有約本公司73.56%的已發行股份，並為本公司的控股股東。因此，佳源國際及其聯繫人為上市規則第14A章項下本公司的關連人士。據此，根據車位獨家銷售代理協議項下擬進行的交易構成本公司上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則就車位獨家銷售代理協議項下的保證金部份的最高年度上限的計算所得的最高適用百分比率超過25%，故車位獨家銷售代理協議項下的保證金部份亦構成本公司的主要交易，並因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

此外，由於根據上市規則就車位獨家銷售代理協議項下的佣金部份的最高年度上限的計算所得的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故車位獨家銷售代理協議項下的佣金部份亦構成本公司的須予披露交易，並因此須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司已成立獨立董事委員會(由全部獨立非執行董事組成)，以就車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易(包括相關年度上限)向獨立股東提供意見。亞貝隆已被委聘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。

股東特別大會將會召開，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易(包括相關年度上限)。佳源國際及其聯繫人將於股東特別大會上就有關車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。

由於黃福清先生亦為佳源國際董事，彼已於相關董事會會議上就有關車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。除上述披露外，概無其他董事於車位獨家銷售代理協議項下擬進行之交易中擁有任何重大權益，亦毋須於相關董事會會議中就考慮及批准車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易的決議案放棄表決。

一份載有(其中包括)，(a)車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易的詳情；(b)由獨立董事委員會發出的函件，當中載有其就此作出的推薦意見；(c)獨立財務顧問發出的函件，當中載有其就此向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見；及(d)股東特別大會通告；及(e)上市規則項下有關本公司的其他資料的通函，預計於2022年12月7日或之前寄發予股東。

股東及潛在投資者務請注意，車位獨家銷售代理協議須待其所載之先決條件達成後，方可作實。因此，車位獨家銷售代理協議項下擬進行之交易可能會或可能不會發生。由於車位獨家銷售代理協議項下擬進行之交易可能會或可能不會進行至完成，故股東及潛在投資者於買賣股份時務請審慎行事。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「聯繫人」、「關連人士」、
「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 董事會

「車位獨家銷售代理協議」

指 佳源國際與本公司訂立的日期為2022年11月29日的車位獨家銷售代理框架協議

「本公司」	指	佳源服務控股有限公司，於開曼群島註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1153)
「指定車位」	指	佳源國際集團根據車位獨家銷售代理協議同意委聘本集團作為獨家銷售代理的車位
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)車位獨家銷售代理協議及其項下擬進行之交易
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「港元」	指	港幣，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	董事會之獨立委員會，由全部獨立非執行董事組成，成立目的為就車位獨家銷售代理協議之條款及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」或「亞貝隆」	指	亞貝隆資本有限公司，可從事香港法例第571章證券及期貨條例項下的第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，為獲委任的獨立財務顧問，以就車位獨家銷售代理協議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
「獨立股東」	指	除佳源國際及其聯繫人以外的本公司股東
「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，為獨立於本公司及其關連人士且與其並無關連的人士或企業，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責任公司，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(就車位獨家銷售代理協議及本公告而言，不包括本集團)
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「百分比率」	指 具有上市規則賦予該詞之涵義
「中國」	指 中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指 股份持有人
「股份」	指 本公司股本每股面值0.01港元的普通股
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「年期」	指 車位獨家銷售代理協議的期限，自於股東特別大會上獲得獨立股東批准訂立車位獨家銷售代理協議的日期起，並將持續至2024年12月31日
「%」	指 百分比

承董事會命
佳源服務控股有限公司
主席
朱宏戈

香港，2022年11月29日

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