

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)

- (1)有關截至2022年12月31日止財政年度向明源集團提供財務資助之主要及關連交易；
 - (2)有關截至2021年12月31日止財政年度向浙江申城提供財務資助之主要及關連交易；
 - (3)有關截至2022年12月31日止財政年度向浙江申城提供財務資助之主要及關連交易；
 - (4)有關截至2021年12月31日止財政年度向上海祥源提供財務資助之須予披露及關連交易；
 - (5)有關截至2022年12月31日止財政年度向上海祥源提供財務資助之主要及關連交易；
 - (6)有關截至2022年12月31日止財政年度向南京嘉豐提供財務資助之主要及關連交易；
- 及
- (7)有關截至2022年12月31日止財政年度向當時最終控股股東提供財務資助之須予披露及關連交易

明源集團財務資助

董事會宣佈，截至2022年12月31日止財政年度，本公司向明源集團進行2022年明源集團資金轉讓，總金額為人民幣178百萬港元。

浙江申城財務資助

董事會宣佈，本集團以浙江申城為受益人提供浙江申城財務資助，(i)截至2021年12月31日止財政年度合共總額人民幣695.85百萬元；及(ii)截至2022年12月31日止財政年度合共總額約人民幣623.43百萬元。

上海祥源財務資助

董事會宣佈，本集團以上海祥源為受益人提供上海祥源財務資助，(i)截至2021年12月31日止財政年度合共總額約人民幣190.13百萬元；及(ii)截至2022年12月31日止財政年度合共總額人民幣191.54百萬元。

南京嘉豐財務資助

董事會宣佈，截至2022年12月31日止財政年度，本集團以南京嘉豐為受益人進行2022年南京嘉豐資金轉讓，合共總額人民幣135百萬元。

浙江佳源服務股份質押

於截至2022年12月31日止財政年度，本公司間接全資附屬公司浙江禾源（作為質押人）與臧先生（作為承押人）已訂立股權出質合同，據此，浙江禾源已同意質押其於浙江佳源服務之股權及其所有相關權益（即已質押股份），以擔保沈先生（作為借款人）就貸款之還款責任。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關2021年上海祥源資金轉讓及浙江佳源服務股份質押各自之一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，2021年上海祥源資金轉讓及浙江佳源服務股份質押（如獲授權）各自將構成本公司於關鍵時間之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報及公告規定。

由於上市規則第14.07條項下有關明源集團財務資助、2021年浙江申城資金轉讓、2022年上海祥源資金轉讓及2022年南京嘉豐資金轉讓各自之一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，提供明源集團財務資助、2021年浙江申城資金轉讓、2022年上海祥源資金轉讓及2022年南京嘉豐資金轉讓（如獲授權）各自將構成本公司於關鍵時間之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

儘管根據上市規則第14.07條，有關2022年浙江申城資金轉讓的最高適用百分比率超過100%，但提供財務資助不屬於資產收購，故該交易不屬於第14.06(5)條項下的非常重大收購事項類別。相反，2022年浙江申城資金轉讓（倘獲授權）於關鍵時間將構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

鑒於明源集團、浙江申城、上海祥源及南京嘉豐各自為沈先生最終控制的公司，根據上市規則第14.22條及第14A.81條，2021年財務資助及2022年財務資助各自須合併計算。

根據上市規則第14.07條，2021年財務資助的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%。儘管上市規則第14.07條項下有關2022年財務資助的最高適用百分比率超過100%，惟提供財務資助不屬於資產收購，故該交易不屬於第14.06(5)條項下的非常重大收購事項類別。因此，2021年財務資助及2022年財務資助（倘獲授權）各自於關鍵時間將構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，鑒於(1)明源集團為本公司當時間接控股公司之一；(2)浙江申城、上海祥源及南京嘉豐各自由沈先生最終控制；及(3)沈先生為本公司之時任控股股東，故根據上市規則第14A章，明源集團、浙江申城、上海祥源、南京嘉豐及沈先生於關鍵時間各自為本公司之關連人士，且提供財務資助（倘獲授權）於關鍵時間將構成上市規則第14A章項下本公司之非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

此外，由於有關各項財務資助（浙江佳源服務股份質押除外）的資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）超過8%，故提供各項財務資助（浙江佳源服務股份質押除外）構成上市規則第13.13條項下向實體提供墊款，並須遵守上市規則第13.15條項下的一般披露責任。

本公告旨在披露重新遵守上市規則所需的資料。

1. 背景

茲提述(1)本公司日期為2024年1月12日、2024年3月28日、2024年6月28日及2024年9月2日的公告，內容有關(其中包括)暫停買賣及獨立調查的季度更新以及獨立內部監控審查；(2)本公司日期為2024年2月22日及2024年5月17日的公告，內容有關額外復牌指引及進一步額外復牌指引；及(3)主要發現公告。

獨立調查及／或獨立內部監控審查發現(其中包括)，於截至2021年及2022年12月31日止兩個財政年度，本集團已提供以下財務資助，該等財務資助構成(i)關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准的規定；及(ii)須予公佈交易，須遵守上市規則第14章項下申報、公告、通函(視情況而定)及股東批准(視情況而定)的規定：

財務資助接受者	資金轉讓	擔保(股權質押)	合計
---------	------	----------	----

截至2021年12月31日止財政年度(即2021年財務資助)

浙江申城	人民幣695,850,000元	-	人民幣695,850,000元
上海祥源	人民幣190,125,000元	-	人民幣190,125,000元

截至2021年12月31日止財政年度小計

人民幣885,975,000元

截至2022年12月31日止財政年度(即2022年財務資助)

明源集團	178,000,000港元	-	178,000,000港元
浙江申城	人民幣623,434,715元	-	人民幣623,434,715元
上海祥源	人民幣191,540,000元	-	人民幣191,540,000元
南京嘉豐	人民幣135,000,000元	-	人民幣135,000,000元
沈先生	-	人民幣80,000,000元	人民幣80,000,000元

截至2022年12月31日止財政年度小計

178,000,000港元
人民幣1,029,974,715元

本公告旨在披露重新遵守上市規則所要求的資料。

2. 明源集團財務資助

根據獨立調查及獨立內部監控審查，於2022年1月3日，本公司已根據諮詢協議向錦江投資（代表永得利收取款項）轉讓金額為178百萬港元的資金，作為諮詢協議項下已識別的潛在併購的收購按金。

上述178百萬港元為根據諮詢協議墊付予永得利的預付款項（定義見主要發現公告）的一部分。於2023年11月或前後，本公司得悉，於2022年9月或前後，應中國佳源（本公司當時的間接控股公司之一）的借款要求，永得利／錦江投資已將上述178百萬港元資金退還並轉讓予明源集團（本公司當時的關連人士）。本公司謹此澄清，預付款項中，僅上述178百萬港元已退還並轉讓予明源集團，而餘下應收永得利的8百萬港元應收賬款仍未結清。

有關明源集團財務資助的更多詳情，請參閱主要發現公告。

3. 浙江申城財務資助

根據獨立調查，於截至2021年及2022年12月31日止兩個財政年度，本集團以浙江申城作為受益人，已作出2021年浙江申城資金轉讓及2022年浙江申城資金轉讓。有關2021年浙江申城資金轉讓及2022年浙江申城資金轉讓的概要載列如下。

(I) 2021年浙江申城資金轉讓

轉讓人	承讓人 人民幣元	累計資金流出金額 人民幣元
浙江佳源服務	佳源國際控股(珠海)有限公司 (附註1)	348,000,000 (附註2)
浙江佳源服務	杭州和源置業有限公司 (附註1)	52,050,000 (附註2)
浙江佳源服務	嘉興嘉港 (附註1)	295,800,000 (附註3)
	合計	<u>695,850,000</u>

附註：

1. 本公司關聯方
2. 償還浙江申城結欠相關承讓人的貸款
3. 該資金最終由浙江申城動用

(II) 2022年浙江申城資金轉讓

轉讓人	承讓人 人民幣元	累計資金流出金額 人民幣元
浙江佳源服務	杭州瓦盒電子商務有限公司 (附註1)	50,809,150 (附註5)
浙江佳源服務	杭州沃湖商貿有限公司 (附註1)	4,266,306 (附註5)
浙江佳源服務	嘉興市南湖區南湖街道新佳源 食品便利店(「嘉興便利店」) (附註1)	1,850,653 (附註6)
浙江佳源服務	杭州帕赫商貿有限公司 (附註1)	6,670,673 (附註5)
浙江佳源服務宿遷 分公司	于業紅 (附註2)	473,280 (附註7)
浙江佳源服務桐鄉 分公司	蔣冬冬 (附註2)	57,902 (附註8)
浙江佳源服務	杭州琦玉商貿有限公司 (附註2)	137,915,001 (附註5)
浙江佳源服務	寧波斑客馬貿易有限公司 (附註2)	5,000,000 (附註9)
浙江佳源服務	山東奇居科技有限公司 (附註2)	2,000,000 (附註9)
浙江佳源服務	溫州振欣置業有限公司 (附註2)	79,910,000 (附註9)
浙江佳源服務	鷹潭億恒投資有限公司 (附註2)	71,110,000 (附註9)
浙江佳源服務	杭州閔東貿易有限公司 (附註2)	113,001,000 (附註5)
浙江佳源服務宿遷 分公司	姜莉絹 (附註3)	1,024,110 (附註5)
上海保集南昌分公司	蘆燕 (附註3)	210,600 (附註5)
浙江佳源服務	芮萍 (附註4)	100,000 (附註5)

轉讓人	承讓人 人民幣元	累計資金流出金額 人民幣元
浙江佳源服務	陳小麗 (附註3)	100,000 (附註5)
浙江佳源服務江都 分公司	郁長華 (附註3)	1,550,000 (附註5)
浙江佳源服務； 安徽崇源泰興分公司	嘉興嘉港 (附註1)	147,386,040 (附註10)
	總計	623,434,715

附註：

1. 本公司關聯方
2. 獨立第三方
3. 本集團前僱員
4. 本集團現僱員
5. 償還浙江申城結欠相關承讓人的貸款
6. 償還浙江申城結欠嘉興便利店以及5名本集團前僱員及現僱員的貸款
7. 贖回浙江申城提供的理財產品
8. 以抵銷蔣冬冬結欠的物業管理費的方式贖回浙江申城提供的理財產品
9. 該資金最終由浙江申城動用
10. 償還浙江申城結欠相關承讓人的貸款，其中(1)自浙江佳源服務轉入人民幣147,296,040元；及(2)自安徽崇源泰興分公司轉入人民幣90,000元

有關2021年浙江申城資金轉讓及2022年浙江申城資金轉讓之詳情，請參閱主要發現公告。

4. 上海祥源財務資助

根據獨立調查，於截至2021年及2022年12月31日止兩個財政年度，浙江佳源服務以上海祥源為受益人作出2021年上海祥源資金轉讓及2022年上海祥源資金轉讓。2021年上海祥源資金轉讓及2022年上海祥源資金轉讓之概要載列如下。

(I) 2021年上海祥源資金轉讓

轉讓人	承讓人 人民幣元	累計資金流出金額 人民幣元
浙江佳源服務	溫州星展貿易有限公司 (附註1)	132,010,000 (附註2)
浙江佳源服務	上海檳達企業管理中心 (有限合夥) (附註1)	58,115,000 (附註2)
	總計	190,125,000

附註：

1. 獨立第三方
2. 償還上海祥源結欠相關承讓人的貸款

(II) 2022年上海祥源資金轉讓

轉讓人	承讓人 人民幣元	累計資金流出金額 人民幣元
浙江佳源服務	杭州新萬翔信息技術有限公司 (附註1)	164,000,000 (附註3)
浙江佳源服務	嘉興嘉港 (附註2)	27,540,000 (附註3)
	總計	191,540,000

附註：

1. 獨立第三方
2. 本公司關聯方
3. 償還上海祥源結欠相關承讓人的貸款

有關2021年上海祥源資金轉讓及2022年上海祥源資金轉讓之進一步詳情，請參閱主要發現公告。

5. 南京嘉豐財務資助

根據獨立調查，於截至2022年12月31日止財政年度，浙江佳源服務已向嘉興嘉港提供總額為人民幣135,000,000元的南京嘉豐財務資助，以償還南京嘉豐結欠嘉興嘉港的債務。

有關南京嘉豐財務資助的進一步詳情，請參閱主要發現公告。

6. 浙江佳源服務股份質押

於獨立內部監控審查中，發現於截至2022年12月31日止財政年度，本公司間接全資附屬公司浙江禾源（作為質押人）與臧先生（作為承押人）已訂立股權出質合同，據此，浙江禾源已同意質押其於浙江佳源服務之股權及其所有相關權益（即已質押股份），以擔保沈先生（作為借款人）就貸款之還款責任。

股權出質合同

股權出質合同之主要條款如下：

訂約方： (i) 浙江禾源，作為質押人；及
(ii) 臧先生，作為承押人

標的事項： 根據股權出質合同，浙江禾源已同意質押已質押股份，以擔保沈先生（作為借款人）就貸款之還款責任

已質押股份： 即浙江禾源擁有的浙江佳源服務註冊資本人民幣500,000,000元的全部股權及其全部相關權益（包括股息及其他利益）。於股權出質合同日期後十(10)日內，浙江禾源須將已質押股份登記於浙江佳源服務之股東名冊上，並將股票交付臧先生保管。

執行： 倘發生下列任何事件，臧先生有權處置已質押股份，而其所得款項應首先用於償還尚未償還之貸款本金：

- (a) 浙江禾源未能於指定時間內償還尚未償還之本金、利息及費用，違反股權出質合同之條款；
- (b) 浙江禾源已解散或宣告破產。

據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，臧先生為獨立第三方，與本公司及其附屬公司以及其關連人士（定義見上市規則）概無關連。

貸款協議

根據本集團可得資料，貸款協議之主要條款如下：

- 訂約方：
- (i) 臧先生，作為貸款人；
 - (ii) 沈先生，作為借款人；及
 - (iii) 佳源創盛，作為擔保人

貸款本金額： 人民幣80,000,000元

期限： 自2022年3月31日至2022年5月31日

利率： 年利率18%，到期時利息應與本金一次性償還

擔保： 自到期日起三年內，佳源創盛須就沈先生於貸款協議項下的所有債務承擔共同及個別責任

條件： 貸款僅可於沈先生向臧先生提名的實體質押浙江佳源服務的100%股權及其他特定資產後提取

7. 有關財務資助所涉及訂約方的資料

本集團主要在中國從事提供物業管理服務、物業開發商增值服務及社區增值服務。浙江佳源服務、上海保集及安徽崇源各為一間於中國成立之有限公司，主要於中國從事物業管理。浙江禾源為於中國成立及註冊之外商獨資企業，主要於中國從事投資控股。

據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信：

1. 明源集團為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限責任公司，主要從事投資控股及由沈先生最終控制。於提供明源集團財務資助之關鍵時間，明源集團透過其於本公司之直接及間接權益為本公司當時的控股公司之一；
2. 浙江申城為一間於中國成立的有限責任公司，為浙江佳源房地產的附屬公司並由沈先生最終控制，因此，為本公司當時的關連人士。浙江申城主要從事投資控股；
3. 上海祥源為一間於中國成立的有限責任公司，由沈先生最終控制，因此，為本公司當時的關連人士。上海祥源主要從事房地產開發及投資；
4. 南京嘉豐為一間於中國成立的有限責任公司，由沈先生最終控制，因此，為本公司當時的關連人士。南京嘉豐主要從事投資控股；
5. 沈先生為中國居民及本公司之創辦人。於訂立股權出質合同及提供浙江佳源服務股份質押之關鍵時間，彼透過其於本公司之間接權益為本公司當時的最終控股股東，因此，為本公司當時的關連人士；
6. 佳源創盛為一間於中國成立的有限責任公司並由沈先生實益全資擁有，因此，為本公司當時的關連人士。佳源創盛主要從事投資控股；及
7. 臧先生為中國居民及獨立第三方。

8. 進行財務資助的原因及最新進展

董事會謹此強調，提供財務資助主要是由於中國佳源繞過本集團當時現有的企業管治及內部監控，以及對財務資金中心施加影響之不當行為，從而導致提供未經股東或董事會批准的財務資助。由於本公司無法找到完整的佐證文件以證實提供財務資助及訂立股權出質合同的原因、商業內容及業務理據(如有)，董事(包括獨立非執行董事)未能就財務資助及股權出質合同是否經公平磋商後按正常商業條款訂立、財務資助及股權出質合同之條款是否公平合理，以及據此擬進行之交易是否符合本公司及股東之整體利益提供意見。

明源集團財務資助

誠如主要發現公告所述，本公司已於2023年9月5日向永得利發出要求函，要求立即退還總額為186百萬港元之款項，即根據明源集團財務資助轉讓予明源集團之資金及應收永得利的應收賬款8百萬港元。

本公司亦已就可能採取的後續行動積極徵求法律顧問的意見，以追回相關資金並保障其利益。於2024年9月20日，本公司已向香港國際仲裁中心(「香港國際仲裁中心」)遞交針對永得利、錦江投資及明源集團的仲裁通知並要求進行仲裁，本公司擬就諮詢協議追討上述資金及本公司所蒙受之任何損失及／或損害。倘有任何重大進展，本公司將於適當時候另行刊發公告，以使股東及本公司潛在投資者知悉最新情況。

浙江申城財務資助、上海祥源財務資助及南京嘉豐財務資助

誠如主要發現公告所述，本公司已於2024年8月向嘉興市中級人民法院提交民事起訴狀，分別向上海祥源、南京嘉豐及浙江申城各自索償上述財務資助項下的未繳款項。倘有任何重大進展，本公司將於適當時候另行刊發公告，以使股東及本公司潛在投資者知悉最新情況。

浙江佳源服務股份質押

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，臧先生已於2022年7月在中國對沈先生及佳源創盛提起法律訴訟，而南京市秦淮區人民法院（「秦淮法院」）已於2022年9月發出民事調解書（「民事調解書」）。根據民事調解書，如沈先生未能履行協定條款的義務，臧先生有權（其中包括）(1)就尚未清償的貸款本金及利息向法院申請強制執行；(2)以拍賣或出售(i)佳源創盛抵押的13處物業；(ii)浙江佳源房地產抵押的6處物業；及(iii)已質押股份所得款項優先清償的權利。此外，佳源創盛須對沈先生的還款責任承擔連帶責任。於2023年3月，秦淮法院將臧先生的強制執行令申請存檔，隨後於2024年3月，秦淮法院下令恢復執行該案件。

根據本公司中國法律顧問的意見，在拍賣或出售質押財產的過程中，首次拍賣價通常為不低於財產估值70%的金額，如首次拍賣未能成功或在出售過程中財產無法拍賣，則在第二輪拍賣中將進一步折價，折價幅度最高可達20%；如財產未能售出，則法院可頒令以實物抵債，即以質押財產抵償債務，有關質押財產的價值一般不低於第二輪拍賣的拍賣價。鑒於臧先生一直處理的是佳源創盛及浙江佳源房地產所抵押的物業而非已質押股份，倘貸款能以拍賣或出售佳源創盛及／或浙江佳源房地產抵押的物業所得款項及／或可能向佳源創盛索償的損害賠償全數清償，則已質押股份有可能解除。即使未能全數清償貸款及臧先生其後尋求拍賣或出售已質押股份，本集團（包括浙江禾源）在評估本集團能力及可用資金來源（如內部資金、銀行借款、未來現金流量及／或控股股東借款或承諾）後，有可能就清償債務參與拍賣或與臧先生取得聯絡，以解除已質押股份。此外，本集團亦可向法院申請裁決，反對拍賣已質押股份的安排。倘若已質押股份最終被拍賣或出售，臧先生將僅有權獲得相等於未償還貸款部分的金額，而浙江禾源可向沈先生索取損害賠償，以收回有關金額。

經向秦淮法院查詢後，本公司獲悉(i)浙江佳源房地產所抵押的其中一(1)處物業已於2024年7月底成功拍賣，拍賣價為人民幣12.4百萬元；(ii)佳源創盛所抵押的其中一(1)處物業待秦淮法院於2024年3月進行網上詢價後公開拍賣；及(iii)秦淮法院目前並無任何處置已質押股份的計劃。因此，本公司認為，處置已質押股份的可能性相對較小，而本集團有合理機會收回已質押股份，且民事調解書不會影響本集團的日常業務及經營。倘有任何重大發展，本公司將於適當時候另行刊發公告，以知會股東及本公司潛在投資者最新情況。

9. 上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條，有關明源集團財務資助的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故提供明源集團財務資助（倘獲授權）於關鍵時間將構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

鑒於2021年浙江申城資金轉讓均為於12個月期間內提供的財務資助，2021年浙江申城資金轉讓須根據上市規則第14.22及14A.81條合併計算。

由於根據上市規則第14.07條，有關2021年浙江申城資金轉讓的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故2021年浙江申城資金轉讓（倘獲授權）於關鍵時間將構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

鑒於2022年浙江申城資金轉讓均為於12個月期間內提供的財務資助，2022年浙江申城資金轉讓須根據上市規則第14.22及14A.81條合併計算。

儘管根據上市規則第14.07條，有關2022年浙江申城資金轉讓的最高適用百分比率超過100%，但提供財務資助不屬於資產收購，故該交易不屬於第14.06(5)條項下的非常重大收購事項類別。相反，2022年浙江申城資金轉讓（倘獲授權）於關鍵時間將構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

鑒於2021年上海祥源資金轉讓均為於12個月期間內提供的財務資助，2021年上海祥源資金轉讓須根據上市規則第14.22及14A.81條合併計算。

由於根據上市規則第14.07條，有關2021年上海祥源資金轉讓的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，故2021年上海祥源資金轉讓（倘獲授權）於關鍵時間將構成本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

鑒於2022年上海祥源資金轉讓均為於12個月期間內提供的財務資助，2022年上海祥源資金轉讓須根據上市規則第14.22及14A.81條合併計算。

由於根據上市規則第14.07條，有關2022年上海祥源資金轉讓的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故2022年上海祥源資金轉讓（倘獲授權）於關鍵時間將構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

鑒於2022年南京嘉豐資金轉讓均為於12個月期間內提供的財務資助，2022年南京嘉豐資金轉讓須根據上市規則第14.22及14A.81條合併計算。

由於根據上市規則第14.07條，有關2022年南京嘉豐資金轉讓的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故2022年南京嘉豐資金轉讓（倘獲授權）於關鍵時間將構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准規定。

假設股權出質合同於2022年5月1日訂立，由於根據上市規則第14.07條，有關浙江佳源服務股份質押的一項或多項適用百分比率超過5%但均低於25%，提供浙江佳源服務股份質押（如獲授權）於關鍵時間將構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第14章之申報及公告規定。

此外，鑒於明源集團、浙江申城、上海祥源及南京嘉豐各自為沈先生最終控制的公司，根據上市規則第14.22條及第14A.81條，2021年財務資助及2022年財務資助各自須合併計算。

根據上市規則第14.07條，2021年財務資助的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%。儘管上市規則第14.07條項下有關2022年財務資助的最高適用百分比率超過100%，惟提供財務資助不屬於資產收購，故該交易不屬於第14.06(5)條項下的非常重大收購事項類別。因此，2021年財務資助及2022年財務資助（倘獲授權）各自於關鍵時間將構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則第14章項下之申報、公告、通函及股東批准規定。

此外，鑒於(1)明源集團為本公司當時間接控股公司之一；(2)浙江申城、上海祥源及南京嘉豐各自由沈先生最終控制；及(3)沈先生為本公司之時任控股股東，故根據上市規則第14A章，明源集團、浙江申城、上海祥源、南京嘉豐及沈先生於關鍵時間各自為本公司之關連人士，且提供財務資助（倘獲授權）於關鍵時間將構成上市規則第14A章項下本公司之非豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准之規定。

此外，由於有關各項財務資助（浙江佳源服務股份質押除外）的資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）超過8%，故提供各項財務資助（浙江佳源服務股份質押除外）構成上市規則第13.13條項下向實體提供墊款，並須遵守上市規則第13.15條項下的一般披露責任。

鑒於(i)財務資助已予作出，故股東審議批准財務資助已無須作此用途；及(ii)本公司可得的有關財務資助之所有重大資料已載於本公告，本公司將不再向股東發出通函（包括獨立財務意見），亦不會召開本公司股東特別大會以審議、批准及追認提供財務資助。因此，就此而言，本公司並無全面遵守上市規則第14.34、14A.35、14A.36、14A.39、14A.44及14A.46條。

10. 補救措施

本公司對於未能適當遵守上市規則深表遺憾。作為即時補救措施，本集團已就（其中包括）本集團為收回財務資助項下之未償還款項而可能及必須採取之跟進措施，以及股權出質合同項下股份質押之可強制執行性，竭力向專業顧問尋求意見，而本公司謹此刊發本公告，以披露有關財務資助之所有重大資料。誠如主要發現公告所述，本公司亦已委聘中匯安達風險服務有限公司進行獨立內部監控審查並提出適當的建議，以改善及加強本公司及本集團之內部監控制度、程序及政策，且本集團已就此採取一系列補救措施。展望未來，本公司已加強其內部監控制度，並採取措施避免類似問題再次發生。

11. 繼續暫停買賣

股份自2023年4月3日上午九時正起於聯交所暫停買賣，且將繼續暫停直至另行通知為止。

12. 釋義

「2021年財務資助」	指	2021年浙江申城資金轉讓及2021年上海祥源資金轉讓之統稱
「2021年上海祥源資金轉讓」	指	浙江佳源服務於截至2021年12月31日止財政年度為上海祥源的利益向各方轉讓資金，總額為人民幣190,125,000元，其詳情載於本公告「上海祥源財務資助」一節及主要發現公告
「2021年浙江申城資金轉讓」	指	本集團於截至2021年12月31日止財政年度為浙江申城的利益向各方轉讓資金，總額為人民幣695,850,000元，其詳情載於本公告「浙江申城財務資助」一節及主要發現公告
「2022年財務資助」	指	明源集團財務資助、2022年浙江申城資金轉讓、2022年上海祥源資金轉讓、南京嘉豐財務資助及浙江佳源服務股份質押之統稱

「2022年上海祥源資金轉讓」	指	浙江佳源服務於截至2022年12月31日止財政年度為上海祥源的利益向各方轉讓資金，總額為人民幣191,540,000元，其詳情載於本公告「上海祥源財務資助」一節及主要發現公告
「2022年浙江申城資金轉讓」	指	本集團於截至2022年12月31日止財政年度為浙江申城的利益向各方轉讓資金，總額為人民幣623,434,715元，其詳情載於本公告「浙江申城財務資助」一節及主要發現公告
「安徽崇源」	指	安徽崇源物業管理有限公司，本公司一間間接全資附屬公司及一間於中國成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「中國佳源」	指	中國佳源控股集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，由沈先生間接全資擁有並為本公司當時的間接控股公司之一
「本公司」	指	佳源服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市（股份代號：1153）
「諮詢協議」	指	本公司與永得利訂立日期為2021年1月1日的收購諮詢服務協議，內容有關永得利向本公司（及／或其附屬公司）提供服務，如提供併購建議及安排支付潛在併購的收購按金
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「永得利」	指	永得利智元國際貿易有限公司，一間於香港註冊成立的公司
「財務資助」	指	2021年財務資助及2022年財務資助之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立內部監控審查」	指	中匯安達風險管理有限公司對本公司及本集團的內部監控系統、程序及政策進行之獨立內部監控審查
「獨立調查」	指	獨立調查機構就若干異常交易進行之獨立調查，其中包括繞過董事會及高級管理層的凌駕性安排並指示本公司財務資金中心進行未經授權及未披露的資金轉讓，或用於結算沈先生擁有或控制的公司的債務或應付款項
「獨立調查機構」	指	致同諮詢服務有限公司
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)之人士
「嘉興嘉港」	指	嘉興市嘉港企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司並為香港佳源集團有限公司的全資附屬公司及本公司的一名關聯方
「佳源創盛」	指	佳源創盛控股集團有限公司，一間於中國成立的有限公司，由沈先生最終實益全資擁有
「錦江投資」	指	錦江投資管理有限公司，一間於香港註冊成立的公司並為獨立第三方
「主要發現公告」	指	本公司日期為2024年9月25日有關(其中包括)獨立調查主要發現及獨立內部監控審查的公告
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款」	指	臧先生根據貸款協議向沈先生提供之本金額為人民幣80,000,000元的貸款
「貸款協議」	指	(1)臧先生(作為貸款人)；(2)沈先生(作為借款人)；及(3)佳源創盛(作為擔保人)就貸款訂立之日期為2022年3月31日的貸款協議
「明源集團」	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，由沈先生最終控制，於提供明源集團財務資助之關鍵時間為本公司當時的控股公司之一

「明源集團財務資助」	指	永得利／錦江投資於截至2022年12月31日止財政年度向明源集團轉讓資金178百萬港元
「沈先生」	指	沈玉興先生，又名沈天晴先生，於訂立股權出質合同之關鍵時間為本公司當時的最終控股股東
「臧先生」	指	臧平先生，一名屬獨立第三方的中國個人
「南京嘉豐」	指	南京嘉豐諮詢管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，由沈先生間接擁有
「南京嘉豐財務資助」	指	浙江佳源服務於截至2022年12月31日止財政年度向嘉興嘉港轉讓總額為人民幣135,000,000元的資金，以償還南京嘉豐結欠嘉興嘉港的債務
「已質押股份」	指	浙江禾源擁有並已根據股權出質合同質押的浙江佳源服務的本金金額為人民幣500,000,000元的所有股權及其所有相關權益（包括股息及其他利益）
「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
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海保集」	指	上海佳源保集物業服務有限公司，前稱上海保集物業管理有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及一間於中國成立的有限公司
「上海祥源」	指	上海祥源房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，由沈先生間接擁有
「上海祥源財務資助」	指	2021年上海祥源資金轉讓及2022年上海祥源資金轉讓之統稱
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「股權出質合同」	指	浙江禾源（作為質押人）與臧先生（作為承押人）訂立的股權出質合同，據此，浙江禾源已同意將已質押股份質押為貸款協議項下的抵押品

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「浙江禾源」	指	浙江禾源物業服務有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及一間於中國成立的外商獨資企業
「浙江佳源房地產」	指	浙江佳源房地產集團有限公司，一間於中國成立的有限公司及為佳源創盛的附屬公司
「浙江佳源服務」	指	浙江佳源物業服務集團有限公司，現稱浙江智想大成物業服務集團有限公司，為本公司的間接全資附屬公司及一間於中國成立的有限公司
「浙江佳源服務股份質押」	指	浙江禾源根據股權出質合同以質押已質押股份的方式提供抵押品
「浙江申城」	指	浙江佳源申城房地產集團有限公司，一間於中國成立的有限公司及為浙江佳源房地產的附屬公司
「浙江申城財務資助」	指	2021年浙江申城資金轉讓及2022年浙江申城資金轉讓之統稱
「%」	指	百分比

承董事會命
佳源服務控股有限公司
執行董事
龐博

香港，2024年9月30日

於本公告日期，董事會包括五位董事，其中龐博先生及鮑國軍先生為執行董事，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。