

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責任。

JOVAN

佳源

Jiayuan Services Holdings Limited Jiayuan International Group 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)

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)

聯合公告 持續關連交易

佳源服務之獨立財務顧問



亞貝隆資本有限公司

持續關連交易

佳源服務及佳源國際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創盛物業管理協議；(ii)2020佳源物業管理協議；(iii)2020創盛增值服務協議；(iv)2020佳源增值服務協議；(v)2020創盛銷售管理協議；及(vi)2020佳源銷售管理協議（統稱「現有協議」）。

於2021年12月22日，(1)創盛控股與佳源服務訂立(i)創盛物業管理及增值服務框架協議及(ii)創盛銷售管理及其他服務框架協議；及(2)佳源國際與佳源服務訂立(i)佳源國際物業管理及增值服務框架協議及(ii)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日止年度的物業管理服務、增值服務及銷售管理及其他服務之現有年度上限，並將現有協議於各持續關連交易服務框架協議年期開始之日終止，及提供新物業管理服務、增值服務及銷售管理及其他服務持續關連交易安排至截至2024年12月31日止三個年度。

上市規則的涵義

於本公告日期，佳源國際為佳源服務的控股股東並間接於佳源服務已發行股本中擁有約73.56%的權益。因此，(1)佳源國際物業管理及增值服務框架協議及(2)佳源國際銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行的交易構成佳源服務上市規則第14A章項下之持續關連交易。

沈先生（為佳源國際非執行董事及最終控股股東）於佳源服務已發行股本中被視為擁有約73.56%的權益。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，創盛控股為上市規則項下佳源國際及佳源服務的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，創盛物業管理及增值服務框架協議及創盛銷售管理及其他服務框架協議將構成佳源國際及佳源服務的持續關連交易。

佳源服務

由於參考物業管理及增值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（定義見上市規則第14.07條）預期超過0.1%但低於5%，故物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則有關年度審閱、申報、公告規定，但獲豁免於獨立股東批准規定。

由於參考物業管理及增值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。

佳源國際

由於參考創盛物業管理及增值服務框架協議及創盛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（定義見上市規則第14.07條）預期超過0.1%但低於5%，故創盛物業管理及增值服務框架協議及創盛銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則有關年度審閱、申報、公告規定，但獲豁免於獨立股東批准規定。

一般事項

佳源服務已成立由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以向獨立股東就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之條款及經修訂上限及年度上限提供意見。佳源服務已委任亞貝隆為獨立財務顧問，就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會將於獲得及考慮獨立財務顧問的意見後，就銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易的條款達成其意見。

佳源服務將召開股東特別大會，以讓獨立股東審議及批准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之條款及經修訂上限及年度上限。沈先生及其聯繫人須就批准佳源服務就銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易的股東決議案放棄投票。

佳源服務一份載有(其中包括)(1)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之詳情；(2)股東特別大會通告；(3)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(4)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件之通函，預計於2021年12月24日或前後寄發予佳源服務股東。

緒言

於2021年12月22日，(1)創盛控股與佳源服務訂立(i)創盛物業管理及增值服務框架協議及(ii)創盛銷售管理及其他服務框架協議；及(2)佳源國際與佳源服務訂立(i)佳源國際物業管理及增值服務框架協議及(ii)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日止年度的現有年度上限，並將現有協議於各持續關連交易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。

(A) 佳源服務及佳源國際須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

創盛物業管理及增值服務框架協議

茲提述招股章程中的「關連交易 – (A)獲全面豁免遵守有關申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易」及「關連交易 – (B)須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守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創盛物業管理協議及2020創盛增值服務協議，該等協議應於2022年12月31日到期。

於2021年12月22日，創盛控股與佳源服務訂立創盛物業管理及增值服務框架協議，以修訂截至2021年12月31日止之現有年度上限，終止2020創盛物業管理協議及2020創盛增值服務協議，自2022年1月1日起生效，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。

(i) 修訂2021年年度上限

根據佳源服務集團截至2021年10月31日的最新未經審計管理帳目，截至2021年10月31日止十個月，創盛控股集團就2020創盛物業管理協議向佳源服務集團支付的服務費總額約為人民幣5.0百萬元，截至2021年10月31日止十個月，創盛控股集團就2020創盛增值服務協議向佳源服務集團支付的服務費總額約為人民幣2.0百萬元，相對於各自相關的現有該年度上限分別約為人民幣6.5百萬元和人民幣2.2百萬元。

修訂2021年現有年度上限

就提供予創盛控股集團的物業管理服務，由於2021年新交付未售車位數量較預期顯著增加，截至2021年12月31日止年度的實際交易金額較預期高，而就創盛增值服務，截至2021年12月31日止年度的實際交易金額較預期增加主要是由於在2020年預測截至2021年12月31日止年度的額度時採用了截至2019年12月31日止年度實際交易金額及預估增長率，而2019年各項增值服務之營運剛剛啟動，開展的業務量較小。隨著業務逐漸成熟和業主的接受能力的增加，截至2021年12月31日止年度的實際家政服務之收入及商品銷售收入大幅增加，因此預期2020創盛物業管理協議及2020創盛增值服務協議就截至2021年12月31日止年度之交易金額將分別(繼續)高於人民幣6.5百萬元及人民幣2.2百萬元之現有年度上限。

於2021年12月22日，佳源服務與創盛控股訂立創盛物業管理及增值服務框架協議以分別修訂截至2021年12月31日止年度提供予創盛控股集團之物業管理服務及創盛增值服務之現有年度上限至人民幣7.2百萬元及人民幣4.5百萬元，並終止2020創盛物業管理協議及2020創盛增值服務協議，於2022年1月1日起生效。除修訂物業管理服務及創盛增值服務截至2021年12月31日止年度的年度上限、提早終止及為創盛增值服務增加服務範疇以包含停車場協銷服務，包括向創盛控股集團提供營銷廣告服務的增值服務，及銷售商品給予創盛控股集團外，2020創盛物業管理協議及2020創盛增值服務協議項下的所有其他主要條款及條件均保持不變。

(ii) 2022年至2024年持續關連交易

下文載列創盛物業管理及增值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) 佳源服務；及
- (2) 創盛控股

年期

自2022年1月1日起至2024年12月31日

標的事項

物業管理服務

- (i) 倘創盛控股集團根據有關中國法律法規經相關招標流程或其他程序後選擇佳源服務集團，則佳源服務集團應根據招標文件以及佳源服務集團成員公司與創盛控股集團成員公司不時訂立的單獨物業管理協議提供物業管理服務；
- (ii) 創盛控股集團應付的管理費將按佳源服務集團根據有關招標提交的費用報價釐定。費用報價應考慮相關物業的性質、樓齡、基礎設施特徵、地理位置及周邊情況，並參考佳源服務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以及相關政府機關建議的適用比率(如有)；及
- (iii) 佳源服務集團成員公司與創盛控股集團成員公司訂立的單獨物業管理協議應僅載有在所有重大方面與物業管理服務及增值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。

創盛增值服務

- (i) 倘創盛控股集團聘用佳源服務集團，則佳源服務集團應根據佳源服務集團成員公司與創盛控股集團成員公司不時訂立的單獨服務協議提供創盛增值服務；
- (ii) 創盛控股集團應付的服務費將參考佳源服務集團一般就可資比較的服務向獨立第三方提供的費率、同類服務的費用以及市場上項目的類型經公平磋商後釐定；及
- (iii) 佳源服務集團成員公司與創盛控股集團成員公司訂立的單獨服務協議應僅載有在所有重大方面與創盛物業管理及增值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。

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，創盛控股集團就物業管理服務向佳源服務集團支付的管理費總額分別約為人民幣1.2百萬元、人民幣1.5百萬元和人民幣2.3百萬元。截至2021年10月31日止十個月，根據佳源服務集團未經審計管理帳目，創盛控股集團就物業管理服務向佳源服務集團支付的管理費總額約為人民幣5.0百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個財政年度各年，創盛控股集團就創盛增值服務向佳源服務集團支付的服務費總額分別約為人民幣14,000元、人民幣0.8百萬元和人民幣0.7百萬元。截至2021年10月31日止十個月，根據佳源服務集團未經審計管理帳目，創盛控股集團就創盛增值服務向佳源服務集團支付的服務費總額約為人民幣2.0百萬元。

以下為2020創盛物業管理協議及2020創盛增值服務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)
物業管理服務	5.5	6.5	7.2
創盛增值服務	1.1	2.2	2.3

建議年度上限及釐定基準

以下為創盛物業管理及增值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)
物業管理服務	8.5	10.2	12.3
創盛增值服務	6.0	7.2	8.7

物業管理服務

在達成上述物業管理服務的建議年度上限時，訂約方主要考慮：

- (a) 就物業單位而言，包括但不限於(i)過往交易金額；及(ii)基於目前創盛控股集團與佳源服務集團訂立的物業管理合約及創盛控股集團截至2024年12月31日止三個年度未來物業開發計劃計算的創盛控股集團之預計交付建築面積；及
- (b) 就停車位而言，包括但不限於(i)根據佳源服務集團管理的現有停車位數估算的停車位數；及(ii)基於現有合約項下由佳源服務集團收取的平均管理費估算的管理費。

相關建議年度上限的增加主要由於經參考目前創盛控股集團與佳源服務集團訂立的物業管理合約及未來物業開發計劃，估計截至2024年12月31日止三個年度的預期交付建築面積持續增長。截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，將由創盛控股集團交付並由佳源服務集團管理的物業項目的估計建築面積分別約為0.23百萬平方米、0.27百萬平方米及0.33百萬平方米，此乃基於截至2021年6月30日的目前現有合約、創盛控股集團的交付時間表以及創盛控股集團截至2024年12月31日止三個年度的未來物業開發計劃估計得出。預計未售出物業單位的管理費將佔整個物業項目物業管理費總額約1.5%。

鑒於上述創盛控股集團的預期交付建築面積增長並根據創盛控股集團停車位的銷售業績，預期由創盛控股集團開發並由佳源服務集團管理的停車位數目亦將由截至2021年12月31日止年度估計約6,158個分別同比增加20%至截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度約7,390個、8,868個及10,641個。

創盛增值服務

在達至上述創盛增值服務的年度上限時，訂約方主要考慮所涉及的餐廳數目(包括在新區域開業的新餐廳)及每間餐廳的過往交易金額。

(B) 佳源服務須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

佳源國際物業管理及增值服務框架協議

佳源服務及佳源國際茲提述招股章程中的「關連交易 – (B) 須遵守申報、年度審核及公告規定但豁免遵守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佳源物業管理協議及2020佳源增值服務協議，該等協議應於2022年12月31日到期。

於2021年12月22日，佳源服務與佳源國際訂立佳源國際物業管理及增值服務框架協議，以終止2020佳源物業管理協議及2020佳源增值服務協議，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。

(i) 終止2020佳源物業管理協議及2020佳源增值服務協議

於2021年12月22日，佳源服務與佳源國際訂立佳源國際物業管理及增值服務框架協議，以終止2020佳源物業管理協議及2020佳源增值服務協議，於2022年1月1日起生效。除提早終止外，2020佳源物業管理協議及2020佳源增值服務協議項下的所有其他主要條款及條件均保持不變。

(ii) 2022年至2024年持續關連交易

下文載列佳源國際物業管理及增值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) 佳源服務；及
- (2) 佳源國際

年期

自2022年1月1日起至2024年12月31日

標的事項

物業管理服務

- (i) 如佳源國際集團按照中國相關法律或法規按照相關招標程序或其他程序選擇佳源服務，則佳源服務集團應根據招標文件和佳源服務成員公司與佳源國際集團成員公司不時訂立的單獨物業管理協議提供佳物業管理服務；
- (ii) 佳源國際集團應付的管理費將根據佳源服務在相關投標中提交的費用報價確定。報價將考慮相關物業的性質、年齡、基礎設施特點、地理位置和鄰里情況，並參考佳源服務就可比服務向獨立第三方一般提供的費率、類似服務的費用市場上的項目類型和相關政府部門推薦的適用費率（如有）；及
- (iii) 佳源服務集團成員公司與佳源國際集團成員公司將訂立的個別物業管理協議僅應載有在所有重大方面均符合佳源國際物業管理及增值服務框架協議所載具約束力的原則、指引、條款及條件的條文。

佳源國際增值服務

- (i) 倘佳源國際集團聘用佳源服務集團，則佳源服務集團應根據佳源服務集團成員公司與佳源國際集團成員公司不時訂立的單獨服務協議提供佳源國際增值服務；
- (ii) 佳源國際集團應付的服務費將參考佳源服務集團一般就可資比較的服務向獨立第三方提供的費率、同類服務的費用以及市場上項目的類型經公平磋商後釐定；及
- (iii) 佳源服務集團成員公司與佳源國際集團成員公司訂立的單獨服務協議應僅載有在所有重大方面與佳源國際物業管理及增值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。

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，佳源國際集團就物業管理服務向佳源服務集團支付的管理費總額分別約為人民幣1.8百萬元、人民幣2.1百萬元和人民幣4.8百萬元。

截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個財政年度各年，佳源國際集團就佳源國際增值服務向佳源服務集團支付的服務費總額分別約為無、人民幣0.6百萬元和人民幣0.1百萬元。

根據佳源服務截至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佳源物業管理協議向佳源服務集團支付的服務費總額約為人民幣5.5百萬元，佳源國際集團就2020佳源增值服務協議向佳源服務集團支付的服務費總額約為人民幣0.2百萬元，相對於各自相關的現有該年度上限分別約為人民幣9.2百萬元和人民幣1.9百萬元。

以下為2020佳源物業管理協議及2020佳源增值服務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)
物業管理服務	7.4	9.2	10.3
佳源國際增值服務	1.6	1.9	3.1

建議年度上限及釐定基準

以下為佳源國際物業管理及增值服務框架協議項下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)
物業管理服務	12.7	15.3	18.3
佳源國際增值服務	3.1	3.8	4.5

物業管理服務

在達成上述物業管理服務的年度上限時，訂約方主要考慮：

- (a) 就物業單位而言，包括但不限於(i)過往交易金額；及(ii)基於目前佳源國際集團與佳源服務集團訂立的物業管理合約及佳源國際集團截至2024年12月31日止三個年度未來物業開發計劃計算的佳源國際集團之預計交付建築面積；及
- (b) 就停車位而言，包括但不限於(i)根據佳源服務集團管理的現有停車位數估算的停車位數；及(ii)基於現有合約項下由佳源服務集團收取的平均管理費估算的管理費。相關建議年度上限的增加主要由於經參考目前佳源國際集團與佳源服務集團訂立的物業管理合約及佳源國際集團未來物業開發計劃，估計截至2024年12月31日止三個年度的預期交付建築面積持續增長。

截至2022年、2023年及2024年12月31日止三個年度，將由佳源國際集團交付並由佳源服務集團管理的物業項目的估計建築面積分別約為0.51百萬平方米、0.62百萬平方米及0.74百萬平方米，此乃基於截至2021年6月30日的目前現有合約及創盛控股集團的交付時間表以及佳源國際集團截至2024年12月31日止三個年度的未來物業開發計劃估計得出。預計未售出物業單位的管理費將佔整個物業項目物業管理費總額約2.3%。

鑒於上述佳源國際集團的預期交付建築面積增長並根據佳源國際集團停車位的銷售業績，預期由佳源國際集團開發並由佳源服務集團管理的停車位數目亦將分別同比增加20%至截至2022年、2023年及2024年12月31日止年度約13,735個、16,482個及19,779個。

佳源國際增值服務

在達至上述佳源國際增值服務的年度上限時，訂約方主要考慮：

(a) 就餐飲服務而言，包括但不限於：

- (i) 兩家餐廳（包括2020年5月開業的現有餐廳以及於截至2021年12月31日止年度在新區域開業的新餐廳）；
- (ii) 佳源服務集團運營的一家餐廳因向佳源國際集團僱員提供餐飲服務而產生的月均收入（截至2021年12月31日止年度約為人民幣56,000元）；及

(b) 就停車場協銷服務而言，包括但不限於：

- (i) 基於通過佳源服務集團協助出售之停車位的過往數量估算的停車位數量（截至2021年12月31日止年度估算約為466個）；及
- (ii) 基於現有合約項下由佳源服務集團收取的服務費估算的服務費。

相關建議年度上限增長，乃主要由於：

- (a) 截至2021年12月31日止年度新開餐館將在新區域向佳源國際集團僱員提供餐飲服務；
- (b) 計及佳源國際集團因業務擴張引致的僱員人數預計增加；

- (c) 基於未來發展計劃，佳源國際集團截至2024年12月31日止三個年度開發並由佳源服務集團協助銷售的停車位數目預期將持續增加，預計按年增長10%。相關增幅與截至2024年12月31日止三個年度佳源國際集團預計交付的總建築面積增幅一致；及
- (d) 預計由佳源國際集團開發並通過佳源服務集團協助銷售的停車位之佣金將按年增長5%。

(C) 佳源服務須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易及佳源國際須遵守申報、年度審核、公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的持續關連交易

創盛銷售管理及其他服務框架協議

佳源服務及佳源國際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，佳源服務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日止年度之現有銷售管理及其他服務年度上限，終止2020創盛銷售管理協議，並提供新銷售管理及其他服務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。佳源服務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。

根據佳源服務截至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佳源服務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) 佳源服務；及
- (2) 創盛控股

年期

於本公告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佳源服務集團，則佳源服務集團應根據費用報價以及佳源服務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佳源服務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，並參考佳源服務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) 佳源服務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。

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佳源服務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38.1百萬元和人民幣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

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，包括但不限於以下資料：
 - (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個物業項目估算所得出；
 - (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，包括但不限於以下資料：
 - (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：

- (a) 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

- (b) 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佳源服務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佳源服務集團提供銷售管理服務的40個項目有所增長。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20%。

(D) 佳源服務須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

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佳源銷售協議，該協議應於2022年12月31日到期。

於2021年12月22日，佳源服務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。

(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。佳源服務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佳源國際銷售管理協議一樣。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。

根據佳源服務截至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佳源服務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。根據佳源服務於本公告日期的最新數據，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2019年的實際交易金額和當時的預期增長率估算。佳源國際集團2021年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) 佳源服務；及
- (2) 佳源國際

年期

於本公告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佳源服務集團，則佳源服務集團應根據費用報價以及佳源服務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佳源服務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，並參考佳源服務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) 佳源服務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及截止2021年10月31日止十個月，佳源國際集團就銷售管理及其他服務向佳源服務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。

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，包括但不限於以下資料：
- (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個物業項目估算所得出；
 - (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，包括但不限於以下資料：

- (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增長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佳源服務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)價格及條款對佳源服務集團而言，不遜於向佳源服務集團獨立第三方客戶提供之價格及條款。

物業管理服務收取的管理費，應參考需要物業管理服務的物業開發項目的總建築面積、預期營運成本(包括人工成本、材料成本及行政成本)以及相關政府機關設定的指導費率(如有)或類似的服務及項目種類的當前市價，經公平磋商釐定。

根據中國的相關物業管理法律及法規，佳源服務集團於獲甄選及委任作為物業管理人提供若干物業管理服務前，須參與及進行招標程序。佳源服務集團投標之價格及條款須符合佳源服務集團既定之遞交標書標準程序，該程序適用於向創盛控股集團、佳源國際集團及獨立第三方客戶遞交的標書。

根據當前的中國物業管理法律及法規毋須遵守上述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，佳源服務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，對佳源服務集團而言，不會遜於提供予獨立第三方客戶的價格。相似地，佳源國際集團及創盛控股集團不時將有關服務之報價及條款，與向獨立第三方服務提供方提供的報價及條款進行比較，以確保佳源服務集團提供的價格，對佳源國際集團而言，不會遜於獨立第三方服務提供方所報的價格。

有關訂約方的一般資料

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。

有關佳源服務集團的資料

佳源服務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。佳源服務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

提供及接受物業管理服務符合佳源服務集團及佳源國際集團的商業目標，並屬於佳源服務集團及佳源國際集團的日常及一般業務過程。

佳源服務董事認為，根據持續關連交易服務框架協議向創盛控股集團及佳源國際集團提供物業管理服務、增值服務及銷售管理及其他服務，將為佳源服務集團提供穩定收入並使其利潤最大化及提升其規模經濟。

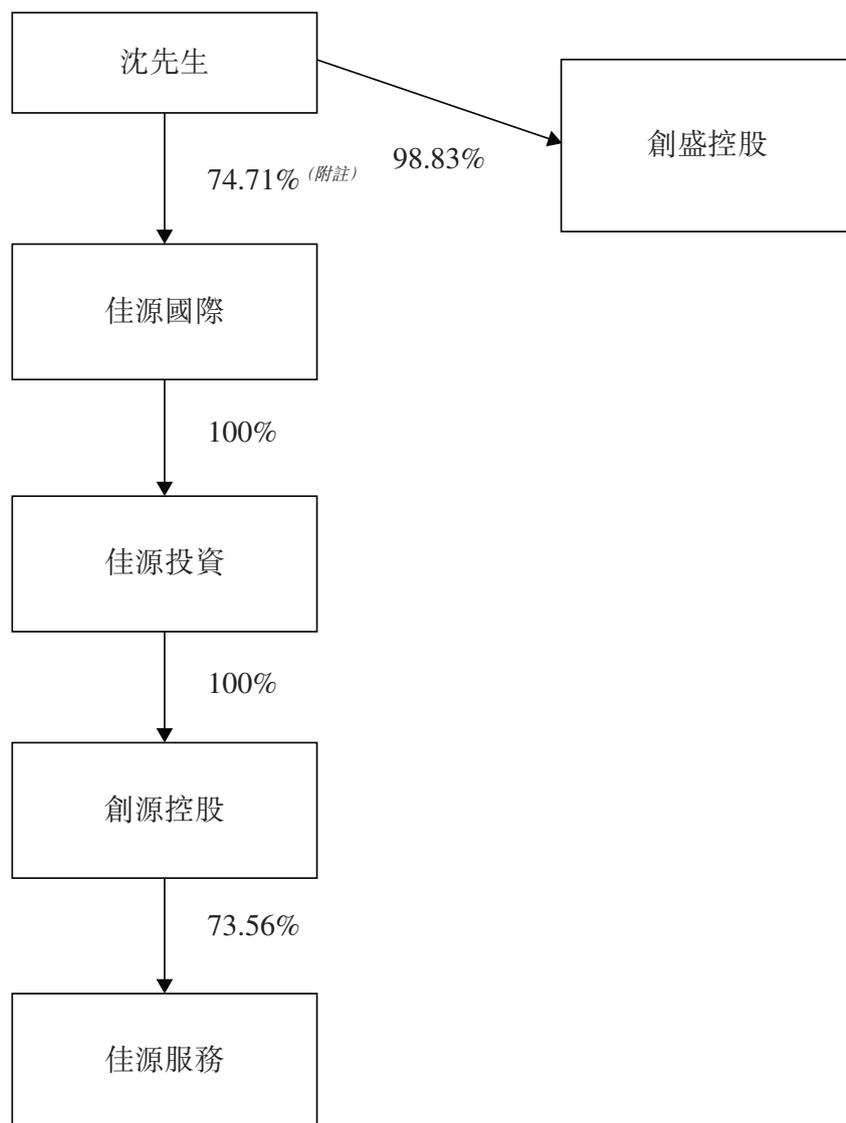
佳源服務董事（就銷售管理及其他服務框架協議而言，不包括獨立非執行董事，彼等將會在考慮獨立財務顧問的意見後，方會分別發表本身的見解）認為持續關連交易服務框架協議乃經公平磋商及按一般商業條款進行，且持續關連交易服務框架協議的條款（包括經修訂上限及年度上限）及其項下擬進行的交易屬公平合理，並符合佳源服務及其股東的整體利益。

佳源國際董事（包括獨立非執行董事，除已於董事會決議案放棄投票的沈先生）認為創盛物業管理及增值服務框架協議及創盛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，且創盛物業管理及增值服務框架協議及創盛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，並符合佳源國際及其股東的整體利益。

沈先生（為佳源國際非執行董事及最終控股股東）於佳源服務已發行股本中被視為擁有約73.56%權益，其已於佳源國際有關董事會決議案放棄投票。除所披露者外，據佳源國際董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無其他董事於持續關連交易服務框架協議項下擬進行的交易中擁有重大權益。

上市規則的涵義

沈先生、佳源服務、佳源國際及創盛控股之間的關係載於下文的結構表：



附註：於本公告日期，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。

於本公告日期，佳源國際為佳源服務的控股股東並間接於佳源服務已發行股本中擁有約73.56%權益。因此，佳源國際物業管理及增值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的交易構成佳源服務上市規則第14A章項下之持續關連交易。

沈先生（為佳源國際非執行董事及最終控股股東）於佳源服務已發行股本中被視為擁有約73.56%權益。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佳源國際及佳源服務的關連人士。據此，根據上市規則第14A章，創盛物業管理及增值服務框架協議及創盛銷售管理及其他服務框架協議將構成佳源國際及佳源服務的持續關連交易。

佳源服務

由於參考物業管理及增值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(定義見上市規則第14.07條)預期超過0.1%但低於5%，故物業管理及增值服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則有關年度審閱、申報、公告規定，但獲豁免於獨立股東批准規定。

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。

佳源國際

由於參考創盛物業管理及增值服務框架協議及創盛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(定義見上市規則第14.07條)預期超過0.1%但低於5%，故創盛物業管理及增值服務框架協議及創盛銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行的交易須遵守上市規則有關年度審閱、申報、公告規定，但獲豁免於獨立股東批准規定。

一般事項

佳源服務已成立由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以向獨立股東就銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之各項持續關連交易之條款及經修訂上限及年度上限提供意見。佳源服務已委任獨立財務顧問亞貝隆就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立董事委員會將於獲得及考慮獨立財務顧問的意見後，就銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易的條款達成意見。

佳源服務將召開股東特別大會，以讓獨立股東審議及批准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之條款及經修訂上限及年度上限。沈先生及其聯繫人須就批准佳源服務就銷售管理及其他服務框架協議項下擬進行之交易的建議股東決議案放棄投票。

經計及通函須載之詳細資料後，佳源服務一份載有（其中包括）(1)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之詳情；(2)股東特別大會通告；(3)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件；及(4)獨立董事委員會致獨立股東之推薦意見函件之通函，預計於2021年12月24日或前後寄發予佳源服務股東。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2020創盛物業管理協議」	指	創盛控股與佳源服務日期為2020年11月21日就有關提供物業管理服務訂立的協議
「2020創盛銷售管理協議」	指	創盛控股與佳源服務日期為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創盛增值服務協議」	指	創盛控股與佳源服務日期為2020年11月21日就有關提供創盛增值服務訂立的協議
「2020佳源物業管理協議」	指	佳源國際與佳源服務日期為2020年11月21日就有關提供物業管理服務訂立的協議
「2020佳源銷售管理協議」	指	佳源國際與佳源服務日期為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佳源增值服務協議」	指	佳源國際與佳源服務日期為2020年11月21日就有關提供佳源國際增值服務訂立的協議
「年度上限」	指	持續關連交易服務框架協議期項下，創盛控股集團及佳源國際集團就物業管理服務、增值服務及銷售管理及其他服務應付佳源服務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
「持續關連交易服務框架協議」	指	(1)創盛物業管理及增值服務框架協議、(2)佳源國際物業管理及增值服務框架協議、(3)創盛銷售管理及其他服務框架協議及(4)佳源國際銷售管理及其他服務框架協議之統稱
「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，乃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

「創盛物業管理及增值服務框架協議」	指	創盛控股及佳源服務於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佳源服務集團成員公司提供物業管理服務及創盛增值服務
「創盛銷售管理及其他服務框架協議」	指	創盛控股及佳源服務於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佳源服務集團成員公司提供銷售管理及其他服務
「創盛增值服務」	指	由佳源服務集團提供的以下服務：(a)由佳源服務集團向創盛控股集團員工提供餐飲的服務，及簽訂創盛物業管理及增值服務框架協議後，(b)停車場協銷服務，包括向創盛控股集團提供營銷廣告服務的增值服務；及(c)銷售家政商品及小型電器產品給予創盛控股集團
「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
「股東特別大會」	指	佳源服務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
「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	由佳源服務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各項持續關連交易的條款、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、經修訂上限及年度上限之決議案不須放棄投票之佳源服務股東
「獨立第三方」	指	據佳源服務及／或佳源國際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佳源服務及佳源國際關連人士且為獨立於佳源服務及佳源國際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
「佳源國際物業管理及 增值服務框架協議」	指	佳源國際及佳源服務於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佳源服務集團成員公司提供物業管理服務及佳源國際增值服務
「佳源國際銷售管理 及其他服務框架協議」	指	佳源國際及佳源服務於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佳源服務集團成員公司提供銷售管理及其他服務

「佳源國際增值服務」	指	由佳源服務集團提供的以下服務：(a)向佳源國際集團員工提供餐飲服務；及(b)停車場協銷服務，包括向佳源國際集團提供營銷廣告服務的增值服務
「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
「佳源服務」	指	佳源服務控股有限公司，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)
「佳源服務集團」	指	佳源服務及其不時的附屬公司
「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，佳源國際主席及非執行董事兼佳源國際及佳源服務最終控股股東
「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
「物業管理服務及增值服務框架協議」	指	(1)創盛物業管理及增值服務框架協議及(2)佳源國際物業管理及增值服務框架協議之統稱
「物業管理服務」	指	佳源服務集團提供的以下服務：就創盛控股集團或佳源國際集團(視情況而定)開發的物業項目(a)提供未售或已售但於交付日期之前經創盛控股集團或佳源國際集團(視情況而定)與買家協定的已竣工物業單位的物業管理服務，包括安保、清潔、綠化及維修維護服務；及(b)提供未售或已售但於交付日期之前經創盛控股集團或佳源國際集團(視情況而定)與買家協定的已竣工停車位的管理服務，包括清潔、維護及照明服務

「招股章程」	指	佳源服務日期為2020年11月27日之招股章程
「經修訂上限」	指	由創盛控股集團及佳源國際集團就截至2021年12月31日止年度物業管理服務、增值服務及銷售管理及其他服務應付佳源服務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
「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(視情況而定)發的物業項目在交付予業主前提供一次性清潔服務
「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(2)及佳源國際銷售管理及其他服務框架協議之統稱
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「增值服務」		佳源國際增值服務及創盛增值服務的統稱
「%」	指	百分比

* 僅供識別用途

承董事會命
佳源服務控股有限公司
主席
朱宏戈

承董事會命
佳源國際控股有限公司
主席
沈天晴

香港，2021年12月22日

於本公告日期，佳源服務董事會包括：(i)主席、行政總裁兼執行董事朱宏戈先生；(ii)執行董事鮑國軍先生；(iii)執行董事龐博先生；(iv)非執行董事黃福清先生；(v)獨立非執行董事梁蘊旭女士；(vi)獨立非執行董事王惠敏先生；及(vii)獨立非執行董事王國賢先生。

於本公告日期，佳源國際董事會包括：(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。