

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之有限公司)
(股份代號：1153)

**有關向當時最終控股股東提供未經授權擔保之
主要及關連交易**

根據本公司可得資料，佳源創盛（一間由沈先生實益全資擁有的公司）、浙江禾源及浙江智想大成（均為本公司間接全資附屬公司）分別於2023年7月27日與上海金轅及上海智金訂立擔保協議，據此（其中包括）佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成已同意各自就巢湖旭彤（一間由沈先生間接擁有的公司）於股權轉讓協議項下的付款責任提供連帶責任擔保。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條，有關擔保的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故提供擔保（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。

此外，鑒於(1)巢湖旭彤由沈先生最終控制；及(2)沈先生為本公司當時的控股股東，根據上市規則，沈先生及巢湖旭彤於關鍵時間為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，提供擔保（倘獲授權）於關鍵時間構成本公司的非獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

此外，由於有關擔保的資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）超過8%，故提供擔保構成上市規則第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。

背景

根據本公司可得資料，上海金轅、上海智金及巢湖旭彤於2023年7月27日訂立股權轉讓協議，據此(其中包括)上海金轅及上海智金已同意轉讓，而巢湖旭彤已同意收購合肥弘果的全部股權，代價為人民幣123百萬元。

佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成各自已於2023年7月27日與上海金轅及上海智金訂立擔保協議，據此(其中包括)佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成已同意各自就巢湖旭彤於股權轉讓協議項下的付款責任提供連帶責任擔保。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期： 2023年7月27日

訂約方： (i) 巢湖旭彤(作為承讓人)；及
(ii) 上海金轅及上海智金(作為轉讓人)

據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，上海金轅及上海智金各自為獨立第三方。

標的事項： 上海金轅及上海智金已同意轉讓，而巢湖旭彤已同意收購合肥弘果的全部股權。

代價： 股權轉讓的代價為人民幣123百萬元(「代價」)，巢湖旭彤將於股權轉讓協議生效之日起60日內以現金方式一次性支付予上海金轅及上海智金。

擔保協議

除擔保人的身份外，擔保協議的主要條款相同，內容如下：

日期： 2023年7月27日

訂約方： (i) 佳源創盛、浙江禾源或浙江智想大成(作為擔保人)；及
(ii) 上海金轅及上海智金(作為債權人)

標的事項： 根據擔保協議，佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成已同意各自就股權轉讓協議下的所有債權（包括主要債權、利息、違約金及損害賠償等）及實現債權及擔保權利的其他費用（包括但不限於法律費用、仲裁費、律師費、差旅費、保全費、強制執行費、公告費、評估費、拍賣費、保管費及評估費以及所有其他應付的合理費用）承擔連帶責任，自股權轉讓協議項下的義務履行期限屆滿之日起計為期三年

有關各訂約方的資料

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。

浙江智想大成為本公司的間接全資附屬公司，並為一間於中國成立之有限責任公司，主要於中國從事物業管理。

浙江禾源為本公司的間接全資附屬公司，並為一間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。

上海金轅為一間於中國成立的有限合夥企業，為獨立第三方。據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，上海金轅主要從事產業投資、投資管理及投資諮詢。於本公告日期，上海金轅分別由(i)浙江和韻實業投資有限公司擁有約37.5%，浙江和韻實業投資有限公司為一間於中國成立的有限責任公司，由仁和智本企業管理集團有限公司（「仁和智本」）間接擁有，而仁和智本的單一最大股東為獨立第三方鄭磊先生（「鄭先生」），持股約53%；(ii)上海金豐投資有限公司擁有約37.5%，上海金豐投資有限公司為一間於中國成立的有限責任公司，由上海地產（集團）有限公司全資擁有，上海地產（集團）有限公司的最終實益擁有人為上海市國有資產監督管理委員會；及(iii)上海智金擁有25%。

上海智金為一間於中國成立的有限責任公司，為獨立第三方。據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，上海智金主要從事資產管理、產業投資、投資管理、投資諮詢及企業管理諮詢。於本公告日期，上海智金由仁和智本全資擁有，而仁和智本的單一最大股東為獨立第三方鄭先生，持股約53%。

據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信，(1)巢湖旭彤為一間於中國成立的有限責任公司，由沈先生間接實益擁有。巢湖旭彤主要從事商業及酒店管理、企業管理；(2)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，主要從事投資控股；及(3)沈先生為中國居民及本公司之創辦人。於訂立擔保協議之關鍵時間，沈先生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，沈先生、巢湖旭彤及佳源創盛均為本公司當時的關連人士。

提供擔保的背景和原因以及最新進展

董事會謹此強調，提供擔保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之不當行為，從而導致提供未經股東或董事會批准的擔保。由於本公司無法找到完整的佐證文件以證實提供擔保以及訂立浙江禾源擔保協議及浙江智想大成擔保協議的原因、商業內容及業務理據（如有），董事（包括獨立非執行董事）未能就擔保以及浙江禾源擔保協議及浙江智想大成擔保協議是否(i)經公平磋商後按正常商業條款訂立；(ii)公平合理；及(iii)符合本公司及股東之整體利益提供意見。

據董事作出合理查詢後所知、所悉及所信：

- (a) 於2023年12月，巢湖旭彤未能支付代價，其後，上海金轅及上海智金向上海仲裁委員會（「**上海仲裁委**」）提出仲裁申請，要求（其中包括）(a)巢湖旭彤支付代價；及(b)佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成共同承擔巢湖旭彤在股權轉讓協議項下的責任（「**該要求**」）；
- (b) 於2024年4月，浙江禾源及浙江智想大成的法律顧問（「**該法律顧問**」）在未獲適當授權的情況下出席仲裁聆訊，並與上海金轅及上海智金的法律顧問訂立調解協議（「**調解協議**」）。根據本公司記錄，該法律顧問僅獲授權進行和解及要求調解，因此本公司認為該法律顧問屬越權行事。根據調解協議，巢湖旭彤、佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成須共同（其中包括）分期賠償上海金轅及上海智金合共約人民幣1.24億元，即代價及仲裁費。其後，上海仲裁委發出仲裁調解書（(2024)滬仲案字第0279號）以確認調解協議的條款（「**仲裁調解書**」）。雖然該法律顧問已收到仲裁調解書，但截至本公告日期，本公司尚未收到仲裁調解書原件；
- (c) 於2024年10月8日，根據仲裁調解書，上海市第二中級人民法院受理該要求並向浙江禾源及浙江智想大成發出執行通知書，頒令強制執行仲裁調解書，並凍結浙江禾源及浙江智想大成的若干銀行賬戶（「**銀行賬戶**」），最高金額約為人民幣1.24億元。於2024年10月14日，上海市第二中級人民法院將浙江禾源及浙江智想大成各自列為失信被執行人，並對浙江禾源及浙江智想大成各自的法定代表人施加消費限制令，要求其不得從事若干特定的消費活動（「**強制執行令**」）。

本公司於發現銀行賬戶獲凍結後才知悉仲裁調解書及強制執行令。此外，根據本集團相關人員的陳述及本集團的記錄，浙江禾源擔保協議及浙江智想大成擔保協議的公司印章實際使用日期應為2023年11月1日。

根據本公司中國法律顧問的意見，根據調解協議，由於佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成各自就巢湖旭彤於股權轉讓協議項下的付款義務承擔連帶責任，上海金轅及上海智金有權要求支付代價、仲裁費用、違約金及相關執行費用。倘浙江禾源及浙江智想大成根據調解協議承擔所有付款義務，浙江禾源及浙江智想大成可(i)向巢湖旭彤追討及索償全部款項；及(ii)向佳源創盛追討及索償浙江禾源及浙江智想大成根據《中華人民共和國民法典》所承擔的超額部分，除非另有決定，否則所有擔保人將按相同比例（即擔保金額的三分之一）承擔連帶責任。

董事會認為：(i)鑒於訂立調解協議未經董事會及股東批准，且在程序上存在重大違規之處，故調解協議的有效性存在不確定性；及(ii)儘管強制執行令規定銀行賬戶最多凍結約人民幣1.24億元，但於本公告日期及根據本公司的記錄，被凍結的實際存款總額約為人民幣900,000元，因此對本集團的財務影響甚微。鑒於上文所述，本公司認為仲裁調解書及強制執行令並不影響本集團的正常業務及營運，亦不會影響履行復牌指引的進度及預期時間。

於本公告日期，本公司仍在評估仲裁調解書及強制執行令對本集團的財務影響。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。

上市規則涵義

由於根據上市規則第14.07條，有關擔保的一項或多項適用百分比率超過25%但均低於100%，故提供擔保（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。

此外，鑒於(1)巢湖旭彤由沈先生最終控制；及(2)沈先生為本公司當時的控股股東，根據上市規則，沈先生及巢湖旭彤於關鍵時間為本公司的關連人士，故根據上市規則第14A章，提供擔保（倘獲授權）於關鍵時間構成本公司的非獲豁免關連交易，並須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱、通函（包括獨立財務意見）及獨立股東批准規定。

此外，由於有關擔保的資產比率（定義見上市規則第14.07(1)條）超過8%，故提供擔保構成上市規則第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)擔保已予作出，故股東審議批准擔保已無須作此用途；及(ii)本公司可得的有關擔保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、批准及追認提供擔保。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。

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）本集團可能及必須採取的跟進措施向專業顧問尋求法律意見，並已採取法律行動（如申請撤回仲裁調解書及不予強制執行仲裁調解書）就仲裁調解書及強制執行令極力抗辯，以保障及維護其合法權益，而本公司謹此刊發本公告，以披露有關擔保的所有重大資料。誠如主要發現公告所述，本公司已強化其內部控制制度，並採取措施避免類似問題再次發生。

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。

釋義

「董事會」	指	董事會
「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
「巢湖旭彤」	指	巢湖市旭彤商業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，由沈先生間接擁有
「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）

「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
「股權轉讓協議」	指	巢湖旭彤(作為承讓人)與上海金轅及上海智金(作為轉讓人)訂立日期為2023年7月27日的股權轉讓協議，內容有關(其中包括)將合肥弘果的全部股權轉讓予巢湖旭彤
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保」	指	浙江禾源及浙江智想大成根據浙江禾源擔保協議及浙江智想大成擔保協議提供的連帶責任擔保
「擔保協議」	指	佳源創盛擔保協議、浙江禾源擔保協議及浙江智想大成擔保協議之統稱
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「合肥弘果」	指	合肥弘果酒店管理有限公司，一間於中國成立的有限公司並為獨立第三方
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「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
「佳源創盛擔保協議」	指	上海金轅及上海智金(作為債權人)與佳源創盛(作為擔保人)訂立日期為2023年7月27日的擔保協議，據此，佳源創盛已同意根據股權轉讓協議向巢湖旭彤提供連帶責任擔保
「主要發現公告」	指	本公司日期為2024年9月25日的公告，內容有關(其中包括)就若干異常交易的獨立調查以及對本公司及本集團內部監控系統、程序及政策的獨立內部監控審查
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「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
「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
「復牌指引」	指	股份於聯交所恢復買賣的指引
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「上海金轅」	指	上海金轅投資中心(有限合夥)，一間於中國成立的有限合夥企業並為獨立第三方
「上海智金」	指	上海智金資產管理有限公司，一間於中國成立的有限公司並為獨立第三方
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的股份
「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
「浙江禾源擔保協議」	指	上海金轅及上海智金(作為債權人)與浙江禾源(作為擔保人)訂立日期為2023年7月27日的擔保協議，據此，浙江禾源已同意根據股權轉讓協議向巢湖旭彤提供連帶責任擔保
「浙江智想大成」	指	浙江智想大成物業服務集團有限公司(先前於關鍵時間稱為浙江佳源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

「浙江智想大成擔保協議」 指 上海金轅及上海智金（作為債權人）與浙江智想大成（作為擔保人）訂立日期為2023年7月27日的擔保協議，據此，浙江智想大成已同意根據股權轉讓協議向巢湖旭彤提供連帶責任擔保

「%」 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11月13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。