

此乃要件 請即處理

閣下如對要約、本綜合文件及／或隨附的接納表格任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下全部佳源服務控股有限公司的股份，應立即將本綜合文件及隨附的接納表格送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

本綜合文件應與隨附的接納表格一併閱覽，該表格的內容構成要約的條款及條件的一部分。

香港交易及結算所有限公司、香港聯合交易所有限公司及香港中央結算有限公司對本綜合文件及隨附的接納表格的內容概不負責，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綜合文件及隨附的接納表格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。

Linkto Tech Limited
(於香港註冊成立的有限公司)



**Valuable Capital
Limited**
華盛資本証券有限公司
(於香港註冊成立的有限公司)



**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)

有關
華盛資本証券有限公司
為及代表
聯席要約人收購佳源服務控股有限公司
全部已發行股份
(已由聯席要約人及彼等任何一方一致行動人士擁有的股份除外)
的強制無條件現金要約的綜合文件

聯席要約人的財務顧問
均富融資有限公司



獨立董事委員會的獨立財務顧問
天財資本國際有限公司



本封面所用詞彙與本綜合文件內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

載有(其中包括)要約條款詳情的VCL函件載於本綜合文件第8至19頁。

董事會函件載於本綜合文件第20至26頁。獨立董事委員會函件載於本綜合文件第27至28頁，其中載有其就要約的推薦意見。獨立財務顧問函件載於本綜合文件第29至48頁，其中載有其就要約致獨立董事委員會的意見。

要約之接納及結算程序以及其他相關資料載於本綜合文件附錄一及隨附接納表格內。要約的接納書須盡快且不遲於2024年12月31日(星期二)下午四時正(香港時間)，或聯席要約人根據收購守則的規定可能釐定及聯席要約人與本公司根據收購守則的規定可能聯合公佈的有關較後時間及／或日期前，送交過戶登記處。

任何將會或有意將本綜合文件及／或隨附接納表格轉送往香港境外任何司法權區之人士(包括但不限於託管人、代名人及受託人)於採取任何行動前，務請細閱本綜合文件「VCL函件」內標題為「海外股東」一段及附錄一內標題為「海外股東」一段所載有關詳情。有意接納要約之各海外股東有責任自行就此全面遵守其相關司法權區之法律，包括取得可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要之正式手續或法律規定。海外股東於決定是否接納要約時，務請尋求專業意見。

本綜合文件仍將刊登於聯交所網站www.hkexnews.hk及本公司網站http://jy-fw.cn/。本綜合文件及隨附接納表格的中文版本在詮釋上如有歧義，概以各自的英文版本為準。

2024年12月10日

目 錄

預期時間表.....	ii
重要通知.....	iv
釋義.....	1
VCL函件.....	8
董事會函件.....	20
獨立董事委員會函件.....	27
獨立財務顧問函件.....	29
附錄一 — 要約的進一步條款及接納及結算程序.....	49
附錄二 — 本集團的財務資料.....	58
附錄三 — 聯席要約人的一般資料.....	66
附錄四 — 本集團的一般資料.....	71
隨附文件 — 接納表格	

預期時間表

下文所載預期時間表僅屬指示性質，可能出現變動。倘時間表有任何變動，聯席要約人及本公司將於適當時候另行發表公告。本綜合文件及隨附接納表格所載的所有時間及日期提述，均指香港時間及日期。

事件	日期及時間
	2024年
本綜合文件及隨附接納表格寄發日期 以及要約開始日期 (附註1)	2024年12月10日 (星期二)
接納要約最後日期及時間 (附註2)	2024年12月31日 (星期二) 下午四時正之前
截止日期 (附註2)	2024年12月31日 (星期二)
於聯交所網站登載要約結果的公告 (或其延期或修訂 (如有)) (附註2)	不遲於2024年12月31日 (星期二) 下午七時正
要約項下於接納要約最後時間或 之前接獲的有效接納寄發匯款的最後日期 (附註3)	2025年1月10日 (星期五)

附註：

1. 除非聯席要約人根據收購守則修訂或延長要約，要約 (於所有方面均為無條件) 乃於本綜合文件寄發日期作出，並於該日及自該日起直至截止日期下午四時正可供接納。除本綜合文件附錄一內「撤回權利」一段所載情況外，要約一經接納則不可撤銷及不能撤回。
2. 根據收購守則，要約初步須於本綜合文件寄發日期後最少21日可供接納。除非聯席要約人根據收購守則修訂或延長要約，否則接納要約的最後時間及日期為2024年12月31日 (星期二) 下午四時正。根據收購守則，聯席要約人有權延長要約直至彼等根據收購守則可能釐定 (或根據收購守則經執行人員同意) 的日期。聯席要約人及本公司將於不遲於截止日期下午七時正透過聯交所網站刊發聯合公告，以載列要約結果以及要約是否修訂或延期。倘聯席要約人決定修訂要約，所有獨立股東 (無論彼等是否已經接納要約) 將有權根據經修訂條款接納經修訂的要約。經修訂的要約須於經修訂要約文件日期後至少14日內保持可供接納且不得早於截止日期前截止。

預期時間表

倘八號或以上熱帶氣旋警告訊號或超強颱風引致的「極端情況」或「黑色」暴雨警告：

- (a) 於截止日期在香港本地時間中午十二時正前任何時間生效但於中午十二時正後不再生效，則要約的截止時間及日期將仍為同一個營業日下午四時正；或
- (b) 於截止日期在香港本地時間中午十二時正至下午四時正任何時間生效，則要約的截止時間及日期將順延至下一個營業日的下午四時正，而該等警告並無在中午十二時正之後或執行人員可能批准的其他日期生效。

在中央結算系統以投資者戶口持有人身份直接持有或透過經紀或託管商參與者間接持有彼等要約股份的要約股份實益擁有人，應留意根據中央結算系統一般規則及中央結算系統運作程序向中央結算系統作出指示的時間規定。有關這方面的進一步詳情載於本綜合文件附錄一。

- 3. 根據要約所提交要約股份的應付現金代價（經扣除賣方從價印花稅）匯款將盡快以普通郵遞寄發予接納要約的獨立股東，郵誤風險概由彼等自行承擔，惟無論如何須不遲於在過戶登記處接獲致使該接納根據收購守則為完整及有效的所有所需相關文件日期後七(7)個營業日內寄發。倘於就有效接納而寄發根據要約應付的款項匯款的最後日期，於本地時間中午十二時正至下午四時正期間，八號或以上熱帶氣旋警告信號或因超強颱風引致的「極端情況」或「黑色」暴雨警告信號在香港生效，則就有效接納而寄發根據要約應付款項匯款的最後日期將不會生效。於該等情況下，寄發匯款的最後日期將改為於中午十二時正後任何時間並無該等警告信號在香港生效的下一個營業日。

除上述者外，倘接納要約及寄發匯款的最後時間並無於上文所載日期及時間生效，則上述其他日期或會受到影響。聯席要約人及本公司將於實際可行情況下盡快以公告方式知會獨立股東有關預期時間表的任何變動。

海外股東注意事項

向登記地址位於香港境外司法權區的人士作出該要約或會受有關司法權區法律禁止或影響。倘海外股東為香港境外司法權區的公民、居民或國民，應自行了解並遵守任何適用法律或監管規定，並於必要時就該要約尋求法律意見。任何有關人士如欲接納該要約，則有責任自行確保就此全面遵守其相關司法權區之法律及法規，包括取得有關司法權區可能需要之任何政府、外匯管制或其他同意，或遵守其他必要之正式手續或法律規定及支付該等海外股東就該等司法權區而言應付之任何轉讓或其他稅項或其他所需款項。聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士、本公司、VCL、均富融資有限公司、獨立財務顧問、過戶登記處、彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理及聯繫人及參與要約的任何其他人士有權就該人士可能須支付的任何稅項獲悉數彌償及免受損害。請參閱本綜合文件「VCL函件」內標題為「海外股東」一段及附錄一內標題為「海外股東」一段所載的進一步詳情。

誠如本公司所確認，於最後實際可行日期，本公司並無註冊地址在香港境外之股東。

有關前瞻性陳述的提示聲明

本綜合文件載有前瞻性陳述，可透過諸如「相信」、「預期」、「預計」、「擬」、「計劃」、「尋求」、「估計」、「將」、「將會」等字眼或具類似涵義的字眼識別，當中涉及風險及不明朗因素以及假設。歷史事實陳述以外的所有陳述均可視作前瞻性陳述。除根據適用法律及法規（包括但不限於上市規則及／或收購守則）的規定外，聯席要約人及本公司對於該等前瞻性陳述概不承擔更新的責任且無意作出更新。

釋 義

於本綜合文件，除文義另有所指外，下列詞語具有下列涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	聯交所開市進行業務交易的日子
「中央結算系統」	指	香港結算設立及營運的中央結算及交收系統
「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
「創源」	指	創源控股有限公司，本公司當時的控股股東，於緊接完成前在本公司約73.56%的已發行股本中擁有權益。創源為巨龍環球有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司）的全資附屬公司，而巨龍環球有限公司則由佳源國際控股有限公司（一間曾於聯交所主板上市的公司（現已退市，前股份代號：2768））間接全資擁有。佳源國際控股有限公司的最終控股股東為沈先生
「截止日期」	指	2024年12月31日，即要約截止日期，為本綜合文件寄發日期起計21日，或倘要約被延期，則為根據收購守則聯席要約人可能釐定並由聯席要約人與本公司聯合公告的要約的任何其後截止日期

釋 義

「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，其股份於聯交所上市（股份代號：1153）
「完成」	指	買賣協議根據其條款完成
「完成日期」	指	2024年9月5日，即完成落實的日期
「綜合文件」	指	聯席要約人及本公司根據收購守則及上市規則，就要約共同刊發的本綜合要約及回應文件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「任命契約」	指	以任命馬德民先生及黎穎麟先生為銷售股份的聯合及個別接管人和管理人的日期為2023年9月6日的任命契約
「抵銷契約」	指	由買方及接管人簽立日期為2024年9月5日的抵銷契約，銷售股份的代價按等額基準抵銷99,000,000港元，作為於完成日期總金額約為319,108,381港元未償還債務的一部分
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事及任何獲其轉授權力的人士
「接納表格」	指	本綜合文件隨附就要約而言的要約股份接納及轉讓表格

釋 義

「均富融資有限公司」	指	均富融資有限公司，可從事證券及期貨條例項下的第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，就要約擔任聯席要約人的財務顧問
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港結算」	指	香港中央結算有限公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生組成的本公司獨立董事委員會，由本公司成立，以就要約是否公平合理及是否接納要約向獨立股東提供推薦意見
「獨立財務顧問」或「天財資本」	指	天財資本國際有限公司，可從事證券及期貨條例項下的第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，經獨立董事委員會批准獲委任為獨立財務顧問，以就要約是否公平合理及是否接納要約向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	股東，聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士除外
「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持有
「聯合公告」	指	聯席要約人及本公司就（其中包括）買賣協議及要約聯合刊發日期為2024年10月27日的公告

釋 義

「聯席要約人」	指	Linkto及VCL的統稱
「最後交易日」	指	2023年3月31日，即緊接股份暫停買賣前的最後交易日
「最後實際可行日期」	指	2024年12月6日，於本綜合文件付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期
「Linkto」	指	Linkto Tech Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，由高女士實益全資擁有
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「高女士」	指	高遠蘭女士，為Linkto的唯一董事及唯一股東
「沈先生」	指	沈玉興先生，又名沈天晴先生，為本公司當時的最終控股股東
「要約」	指	VCL為及代表聯席要約人提出的強制無條件現金要約，按照收購守則收購要約股份
「要約期」	指	由2024年10月27日（即聯合公告日期）開始至截止日期期間
「要約價」	指	每股要約股份0.22港元
「要約股份」	指	任何及全部已發行股份，已由聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士擁有或同意收購的股份除外
「未償還債務」	指	根據財務文件，創源應向VCL償還的總未償還債務，於完成日期總金額約為319,108,381港元
「海外股東」	指	如本公司股東名冊所示地址位於香港境外的獨立股東

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，就本綜合文件而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「接管人」	指	馬德民先生及黎穎麟先生，彼等已根據任命契約獲任命為銷售股份的聯合及個別接管人和管理人
「過戶登記處」	指	卓佳證券登記有限公司，本公司的香港股份過戶登記分處，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓
「有關期間」	指	自2024年4月27日（即緊接要約期開始前六個月）起至最後實際可行日期（包括該日）止期間
「復牌指引」	指	於聯交所日期為2023年6月28日、2024年2月14日及2024年5月13日的函件中載列的股份恢復買賣指引
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「買賣協議」	指	由買方及接管人就買賣銷售股份所訂立、日期為2024年9月5日的買賣協議
「銷售股份」	指	買方根據買賣協議向接管人收購的合共450,000,000股股份
「擔保契約」	指	創源以買方為受益人簽立、日期為2022年11月23日的擔保契約，據此已就銷售股份創立擔保權益
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

釋 義

「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公司，且獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)
「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，且獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元的普通股
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有收購守則所賦予的涵義
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「VCGL」	指	Valuable Capital Group Ltd，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，由不少於六名股東擁有，概無股東持有其30%或以上的表決權
「VCL」或「買方」	指	華盛資本証券有限公司，一間在香港註冊成立的有限公司並可從事證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團，並為VCGL的間接全資附屬公司
「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

釋 義

「浙江智想大成」 指 浙江智想大成物業服務集團有限公司（在關鍵時間前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，以及於中國成立的有限公司

「%」 指 百分比。



華盛資本證券有限公司

敬啟者：

華盛資本證券有限公司
為及代表
聯席要約人收購佳源服務控股有限公司
全部已發行股份
(已由聯席要約人及彼等任何一方一致行動人士擁有的股份除外)
的強制無條件現金要約

緒言

茲提述聯合公告。

於2024年9月5日，接管人及買方訂立買賣協議，據此接管人同意出售，而買方同意收購銷售股份（佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約73.56%），總代價為99,000,000港元，即每股銷售股份為0.22港元，當中並無產權負擔並連同有關銷售股份所附的一切權利，包括記錄日期（為完成日期當日或之後）就銷售股份所宣派、作出、分派或支付的一切及任何股利、分派及其他權利。

買方根據抵銷契約以等額基準，通過應用及抵銷金額為99,000,000港元的部份未償還債務，於完成日期抵銷及支付總金額為99,000,000港元的代價。

完成已於2024年9月5日進行。緊接完成前，聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士以擔保權益持有人身份，於450,000,000股股份中擁有權益。緊隨完成後及於最後實際可行日期，聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士於450,000,000股股份中擁有權益，約佔 貴公司全部已發行股本的73.56%。

VCL 函件

根據收購守則規則26.1，聯席要約人須對全部已發行股份（已由聯席要約人及彼等任何一方一致行動人士擁有或同意收購的股份除外）作出強制無條件現金要約。吾等VCL已獲聯席要約人委任，為及代表聯席要約人作出要約。

本函件構成本綜合文件的一部分，並載列（其中包括）要約詳情、有關聯席要約人的若干資料及聯席要約人對 貴集團的意向。要約之條款及接納程序載於本函件、本綜合文件附錄一及接納表格內。

獨立股東於決定是否接納要約前，務請仔細考慮本綜合文件中「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」、「獨立財務顧問函件」及附錄所載的資料，如有疑問請諮詢彼等的專業顧問。

要約的主要條款

VCL遵照收購守則代表聯席要約人按以下基準作出要約：

要約

每持有一股要約股份 現金0.22港元

要約價每股要約股份0.22港元與買方根據買賣協議就每股銷售股份應付的價格相同。

要約在所有方面均為無條件。

聯席要約人將根據要約條款收購獨立股東提呈接納的要約股份。聯席要約人之間已達成協議，獨立股東提呈接納的任何及所有要約股份將由Linkto承購。

價值比較

要約價每股要約股份0.22港元：

- (i) 較股份於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股0.275港元折讓約20.0%；
- (ii) 較股份於最後交易日聯交所所報收市價每股0.275港元折讓約20.0%；
- (iii) 較股份於2023年3月30日（即緊接最後交易日前的最後營業日）聯交所所報收市價每股0.249港元折讓約11.6%；

VCL 函件

- (iv) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前5個連續交易日聯交所所報平均收市價每股約0.322港元折讓約31.6%；
- (v) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前10個連續交易日聯交所所報平均收市價每股約0.361港元折讓約39.1%；
- (vi) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前30個連續交易日聯交所所報平均收市價每股約0.422港元折讓約47.9%；
- (vii) 較每股股份於2024年6月30日的未經審核合併負債淨額約0.08港元（參考 貴集團於2024年6月30日的未經審核合併負債淨額約人民幣46,836,000元（相等於約51,468,000港元）及於最後實際可行日期的611,709,000股已發行股份）溢價約361.5%；及
- (viii) 較每股股份於2023年12月31日的經審核合併負債淨額約0.20港元（參考 貴集團於2023年12月31日的經審核合併負債淨額約人民幣111,801,000元（相等於約122,858,000港元）及於最後實際可行日期的611,709,000股已發行股份）溢價約209.5%。

最高及最低股份價格

於有關期間，由於股份在聯交所持續停牌，股份於聯交所所報的最高收市價及最低收市價維持在0.275港元，即股份於最後交易日的收市價。

要約價值總額

根據於最後實際可行日期的611,709,000股已發行股份計算（不包括買方持有之450,000,000股股份）計算，要約將涉及共161,709,000股股份。假設自最後實際可行日期起直至要約截止， 貴公司已發行股本概無變動且要約獲全面接納，則按要約價每股要約股份0.22港元計算，要約的總代價將為35,575,980港元。

確認聯席要約人的可動用財務資源

聯席要約人應就要約支付的最高總金額將為35,575,980港元（基於(i)要約價每股要約股份0.22港元；(ii)要約涉及161,709,000股股份；及(iii)假設要約獲全面接納）。聯席要約人擬以內部現金資源撥付要約項下的應付代價。聯合要約人無意令任何負債（或其他）的利息支付、償還或擔保在很大程度上依賴 貴公司的業務。

均富融資有限公司(聯席要約人有關要約的財務顧問)信納聯席要約人有充足的可動用財務資源滿足要約獲全面接納的所需資金。

接納要約的影響

任何股東接納要約將被視為構成有關人士之保證，確保該人士於要約項下出售之所有要約股份均已繳足，且不附帶任何留置權、申索、押記、產權負擔、優先購買權及任何性質之任何第三方權利，且需連同附帶之一切權利，包括但不限於收取於作出要約(即寄發綜合文件日期)當日或之後所宣派、作出或支付之所有股利及分派(如有)之權利。

貴公司確認，於最後實際可行日期，(i)並無董事會已宣派但未支付的股利；及(ii)董事會過往未曾宣派任何股利或分派，目前亦無意於要約期(定義見收購守則)內宣派任何股利或分派。

要約在所有方面均為無條件，且自本綜合文件日期起至截止日期下午四時正可供接納，除非聯席要約人根據收購守則修訂或延長要約。除收購守則所允許者除外，要約的接納為不可撤銷及不可撤回。有關詳情載於本綜合文件附錄一「撤回權利」一段。

付款

有關接納要約的現金付款將由聯席要約人盡快做出，惟無論如何不遲於接獲填妥的要約接納書後七(7)個營業日。

不足一港仙的金額將不予支付，應付予接納要約的股東的代價金額將向上約整至最接近的港仙。

香港印花稅

就接納要約而產生之賣方香港從價印花稅將由相關獨立股東按(i)要約股份的市值；或(ii)聯席要約人就相關接納要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%計算(以較高者為準)，並從聯席要約人應付接納要約的有關獨立股東的現金金額中扣除。

聯席要約人將代表接納要約的獨立股東安排支付賣方從價印花稅，並根據香港法例第117章印花稅條例，支付買方與接納要約及轉讓股份有關的香港從價印花稅。

海外股東

向並非香港居民的人士提呈要約可能受彼等居住的相關司法權區的適用法律影響。身為香港境外司法權區的公民、居民或國民的海外股東應遵守其所在司法權區的任何適用法律或監管規定，並於必要時自行尋求法律意見。有意接納要約的海外股東須負責自行確定就接納要約全面遵守相關司法權區的法律及法規（包括該等海外股東就相關司法權區取得可能需要的任何政府或其他方面同意或履行其他必要手續，以及支付應付的任何轉讓稅或其他稅項）。於最後實際可行日期，概無發現海外股東。

凡股東作出的接納將被視為構成相關股東向聯席要約人作出的聲明及保證，表示其已遵守當地法律及規定。股東如有疑問，應諮詢自身的專業顧問。

稅務意見

股東如對接納要約或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢自身的專業顧問。聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士、貴公司、VCL、均富融資有限公司及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

VCL 函件

貴公司的持股架構

下表列示 貴公司於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期的持股架構：

股東	緊接完成前		緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
聯席要約人及 一致行動人士				
Linkto	–	–	–	–
VCL	–	–	450,000,000	73.56
小計 – 聯席要約人及 一致行動人士				
其他股東	–	–	450,000,000	73.56
創源 (附註)	450,000,000	73.56	–	–
其他公眾股東	161,709,000	26.44	161,709,000	26.44
總計	611,709,000	100.0	611,709,000	100.0

附註：此等股份由接管人馬德民先生及黎穎麟先生以任命契約下的銷售股份接管人及管理人身份持有。創源於緊接完成前為 貴公司的控股股東，擁有 貴公司約73.56%的已發行股本。於2022年11月23日， 貴公司當時的控股股東創源（作為借款人及抵押人）以擔保契約形式，以買方為受益人（作為貸款人及承押人）質押銷售股份，以作為根據若干財務文件抵押對買方的所有目前及將來的未償責任。創源於買方設有證券交易賬戶，並就此向買方借入資金或保證金融資。創源於2023年5月9日前後在向買方還款上出現違約，接管人已按任命契約獲任命為銷售股份的聯合及個別接管人和管理人。

於最後實際可行日期，概無董事於任何股份中擁有任何權益。

貴集團的資料

有關 貴集團的資料詳情，載於本綜合文件「董事會函件」內「本集團的資料」一段。

聯席要約人的資料

VCL

VCL是一間在香港註冊成立的有限公司並可從事證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團。VCL董事分別為張霆、李青、黃廣東及周騰。

VCL為VCGL的間接全資附屬公司。VCGL為一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，並為一家領先的科技金融綜合性企業，已為全球數百萬零售個人、機構及企業客戶提供高效、精確、全面、優質的服務。目前該集團已在中國內地、中國香港、新加坡、美國和沙地阿拉伯設立分公司，服務覆蓋全球主流金融市場。VCGL的董事分別為劉運利、張霆、許戈、鄧慶旭、吳未發、李晉吉及李青。

VCGL由(i)劉運利擁有8.83%股權；(ii)許戈擁有19.34%股權；(iii)吳未發擁有7.25%股權；(iv)新浪公司擁有17.46%股權；(v)微博股份有限公司擁有21.37%股權；及(vi)其他14名股東，包括Top Prima Group Limited、Ever Torch Limited、Cloud Phoenix Limited、Wisdom River Holding Limited、Absolute Proficient Limited、Yan Wang、Li Kwok Fu、Glory Hunter Limited、Gu Gang、Fenghe Harvest Ltd、JAS Investment Group Limited、Rainbow Asia International Limited、AMG Music Holdings Corporation及SEENER Technology Limited，合共擁有25.75%股權。

Linkto

Linkto是一間在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

高女士是Linkto的唯一董事及唯一實益股東，於1974年在中國安徽省郎溪縣一間製紙廠，擔任技術員開展其事業。於2015年至2021年期間，彼擔任蕪湖果特電子商務有限責任公司董事及供應鏈經理，該公司主要從事電子商務業務。於該期間，彼負責該公司的供應鏈規劃、供應鏈管理及採購，以及供應鏈風險管理。彼自2021年起擔任Linkto的唯一董事，負責Linkto的整體目標及戰略發展。

VCL及Linkto為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方，除就要約作一致行動外，彼此互為獨立。彼等於生意上相識已有數年。由於VCL擬購買銷售股份，且須根據收購守則作出強制要約，其就買賣銷售股份及其後要約的融資或投資接觸數名潛在投資者(包括Linkto等)並進行討論，而Linkto同意與VCL作一致行動，並接納要約中所有擬供接納的股份，此乃由於高女士對 貴公司未來業務發展感興趣。於買賣協議完成前，Linkto並無擁有 貴公司任何股份。

聯席要約人對 貴集團的意向

完成後，聯席要約人成為 貴公司的控股股東並擁有 貴公司約73.56%的已發行股本。要約完成後， 貴集團主營業務繼續的同時，聯席要約人將協助 貴集團審查其現有能力及資源，以制定詳細的業務計劃及戰略，或開發新商機。聯席要約人將繼續不時審查 貴集團的業務運營及財務狀況，以為 貴集團制定可持續的業務計劃及戰略。聯席要約人無意對 貴集團現有業務作出重大變動。聯席要約人的意向是維持 貴公司的現有主要業務，於最後實際可行日期，未有發現任何投資或商機，且聯席要約人未就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或協商。

視乎 貴集團未來業務營運及發展需要，聯席要約人將不斷檢討 貴集團的僱傭架構，以不時滿足 貴集團的需求。於最後實際可行日期，聯席要約人無意(i)終止 貴集團任何員工(並非 貴公司的董事)的聘用；或(ii)重新部署 貴公司固定資產(於其一般及日常業務過程中所作出者除外)。

董事會組成的建議變動

於最後實際可行日期，董事會包括執行董事鮑國軍先生及龐博先生，以及獨立非執行董事梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生。

預期全部五名董事自以下時間起辭任(以較後者為準)：(1)上市規則及收購守則規則7允許的最早時間；或(2)全部未公佈的財務業績(即 貴集團截至2022年及2023年12月31日止財政年度的年度業績及 貴集團截至2023年及2024年6月30日止六個月的中期業績)公佈。聯席要約人擬於緊隨刊發綜合文件後及股份恢復買賣前依據收購守則規則26.4及／或上市規則提名新任董事進入董事會。 貴公司將適時另行作出公告。

聯席要約人建議提名辛冰先生及李猛先生為執行董事，以及張辰先生、崔艷女士及蔡思韜先生為獨立非執行董事。擬提名的新董事履歷如下：

聯席要約人提名的新董事履歷

辛冰先生(曾用名辛兵)，57歲，由聯席要約人提名為執行董事，於1988年獲得華中科技大學(前稱華中理工大學)工學學士學位，及於2022年獲中歐國際工商學院工商管理碩士學位。辛先生自2016年起為北京極度體驗旅游服務有限公司董事。在此之前，彼自2005年至2015年擔任重慶中亞眾力稅務師事務所有限公司行政總經理，及自2001年至2004年擔任重慶春語實業(集團)有限公司副總經理。自1999年至2001年，彼亦擔任重慶市渝北房屋開發公司副總經理，以及自1992年至1999年，彼亦兼任重慶加州物業服務有限公司規劃部經理。彼自1988年至1991年擔任成都工業經濟技術開發公司助理工程師。辛先生擬與本公司訂立服務合約，為期三年，其薪酬將由董事會及董事會下屬薪酬委員會根據其背景、經驗、資歷、於本公司的職責、本公司的薪酬政策以及現行市場水平而釐定。

李猛先生，32歲，由聯席要約人提名為執行董事。李先生在債券資本市場和融資方面擁有豐富的經驗。李先生於2021年加入華盛證券擔任固定收益部副總裁，負責債務資本市場業務，對各類標準化債券發行及非標業務融資具有豐富經驗。李先生現時獲證監會發牌，可依證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第4類(就證券提供意見)受規管活動。此前，李先生於2016年至2020年在中國重汽(香港)國際資本有限公司任職，負責香港市場的融資、投資和銷售工作，成功拓展多個高端海外市場。李先生於2015年獲得山東交通學院工學學士學位。李先生擬與本公司訂立服務合約，為期三年，其薪酬將由董事會及董事會下屬薪酬委員會根據其背景、經驗、資歷、於本公司的職責、本公司的薪酬政策以及現行市場水平而釐定。

張辰先生，40歲，由聯席要約人提名為獨立非執行董事。彼於2008年11月獲得香港大學牙科外科學士學位，並於2012年11月獲得牙科外科碩士學位(牙周病學)。彼自2008年8月起為香港註冊牙醫。張先生擁有逾9年的企業管理經驗。張先生自2021年6月起擔任北京友實在線科技股份有限公司(股份代號：2429)的獨立非執行董事。張先生自2014年起成立及經營自己的診所張辰醫生牙科診所有限公司。於2010年6月至2014年，彼於Dental World Ltd擔任牙醫。張先生擬與本公司訂立委任書，為期三年，其薪酬將由董事會及董事會下屬薪酬委員會根據其背景、經驗、資歷、於本公司的職責、本公司的薪酬政策以及現行市場水平而釐定。

崔艷女士，43歲，由聯席要約人提名為獨立非執行董事。彼於2003年獲得石油大學(北京)管理學士學位，及於2006年獲得中國石油大學(北京)管理學碩士學位。崔女士自2016年起擔任北京友寶在線科技股份有限公司(股份代號：2429)的執行董事、董事會秘書及副總裁，並於同一家公司自2012年至2016年擔任財務總監。自2006年至2011年，彼擔任致同會計師事務所(特殊普通合伙)經理。崔女士擬與本公司訂立委任書，為期三年，其薪酬將由董事會及董事會下屬薪酬委員會根據其背景、經驗、資歷、於本公司的職責、本公司的薪酬政策以及現行市場水平而釐定。

蔡思韜先生，39歲，由聯席要約人提名為獨立非執行董事。彼於2008年獲得廣州大學時裝設計與工藝副學士學位。蔡先生是一位多媒體創作者，擁有豐富的品牌定位及品牌設計經驗。蔡先生分別擔任廣州市廣九餐飲管理有限公司(自2022年起)及廣州松苑飲食有限公司(自2023年起)品牌總監。此外，彼自2019年起擔任廣州急急腳品牌策略有限公司監事兼執行董事，自2019年起亦擔任廣州急急腳咖啡有限公司執行董事。蔡先生亦自2016年起擔任廣州再叁文化藝術有限公司執行董事。蔡先生擬與本公司訂立委任書，為期三年，其薪酬將由董事會及董事會下屬薪酬委員會根據其背景、經驗、資歷、於本公司的職責、本公司的薪酬政策以及現行市場水平而釐定。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，聯席要約人提名的各新董事並無(i)持有證券及期貨條例第XV部所界定的本公司股份的任何其他權益；(ii)與本公司任何其他董事、高級管理層、主要股東或控股股東(定義見上市規則)有任何關係；(iii)在本公司或本集團其他成員公司擔任任何其他職務；(iv)在本綜合文件日期前過去三年內，在其證券於香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任任何其他董事職務。

除上文所披露者外，概無其他有關委任聯席要約人提名的新董事的其他事宜須提請本公司股東垂注，亦無任何根據上市規則第13.51(2)(h)條至13.51(2)(v)條規定須予披露的資料。

維持 貴公司的上市地位

聯交所已表明，倘於要約截止後，公眾持股量低於適用於上市發行人的最低指定百分比（即已發行股份（不包括庫存股份）的25%），或若聯交所認為：

- 股份買賣出現或可能出現虛假市場；或
- 公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場；

則聯交所會考慮行使酌情權，暫停該等股份的買賣。

聯席要約人擬維持上市發行人在聯交所的上市地位。聯席要約人的董事及擬委任進入本公司董事會的新董事將共同及個別向聯交所承諾，彼等會採取適當步驟，以確保 貴公司的股份有足夠的公眾持股量。

要約接納及結算

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄一及隨附接納表格所載有關接納及結算要約程序的詳情。

強制收購

聯席要約人無意於要約截止後行使任何權力，強制性收購任何於要約項下尚未獲收購的發行在外要約股份。

一般事項

所有文件及股款將以平郵方式寄發予股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。該等文件及股款將按照股東各自在 貴公司股東名冊所示之地址寄發予股東，或倘為聯名持有人，則寄發予名列上述股東名冊首位者。聯席要約人及彼等任何一方一致行動人士、 貴公司、VCL、均富融資有限公司、獨立財務顧問、股份過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、顧問及聯繫人，或參與要約的任何其他人士概不會就郵遞的任何損失或延誤或因此而可能產生或與其相關的任何其他責任承擔責任。

其他資料

謹請閣下垂注本綜合文件各附錄所載的其他資料，有關資料構成本綜合文件的一部分。此外，亦謹請閣下垂注本綜合文件所載「董事會函件」、「獨立董事委員會函件」及「獨立財務顧問函件」。

此致

列位獨立股東 台照

為及代表
華盛資本證券有限公司
行政總裁
張靈
謹啟

2024年12月10日



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：
龐博先生
鮑國軍先生

獨立非執行董事：
梁蘊旭女士
王惠敏先生
王國賢先生

開曼群島註冊辦事處：
Cricket Square
Hutchins Drive, P.O. Box 2681
Grand Cayman, KY1-1111
Cayman Islands

香港主要營業地點：
香港
屯門新合里3號
匯賢一號雋峰2樓205室

敬啟者：

華盛資本証券有限公司
為及代表
聯席要約人收購佳源服務控股有限公司
全部已發行股份
(已由聯席要約人及彼等任何一方一致行動人士擁有的股份除外)
的強制無條件現金要約

緒言

茲提述聯合公告。

誠如聯合公告所披露，買方告知董事會，於2024年9月5日，買方與接管人已訂立買賣協議，據此，接管人(以銷售股份接管人及管理人的身份)及買方已分別同意出售及收購銷售股份(佔於最後實際可行日期本公司已發行股本約73.56%)，總代價為

董事會函件

99,000,000港元，即每股銷售股份0.22港元，當中並無產權負擔並連同有關銷售股份所附的一切權利，包括記錄日期（為完成日期當日或之後）就銷售股份所宣派、作出、分派或支付的一切及任何股利、分派及其他權利。

買賣協議於2024年9月5日完成。緊接完成前，聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士以擔保權益持有人身份，於450,000,000股股份中擁有權益。緊隨完成後及於最後實際可行日期，聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士於450,000,000股股份中擁有權益，約佔本公司全部已發行股本的73.56%。

於最後實際可行日期，已發行股份數目為611,709,000股，當中450,000,000股股份由聯席要約人及彼等任何一方一致行動人士持有（約佔本公司全部已發行股本73.56%），而本公司並無任何發行在外的股份、可轉換或可交換為股份或其他相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）的購股權、認股權證或衍生工具，亦無訂立任何發行有關股份、可轉換或可交換為股份的購股權、衍生工具、認股權證或證券的協議。

本綜合文件（本函件為其一部分）旨在向閣下提供（其中包括），(i)有關本集團、聯席要約人及要約的進一步資料；(ii)VCL函件，當中載有要約詳情；(iii)獨立董事委員會函件，當中載有其就要約致獨立股東的推薦建議；及(iv)獨立財務顧問函件，當中載有其就要約向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，特別是要約是否公平合理及應否接納要約。

要約的主要條款

誠如本綜合文件「VCL函件」一節所披露，VCL將為及代表聯席要約人按以下基準作出要約：

每持有一股要約股份 現金**0.22**港元

要約價每股要約股份0.22港元與買方根據買賣協議就每股銷售股份應付的價格相同。

要約在所有方面均為無條件。

根據收購守則，本公司將向除聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士（即獨立股東）以外的所有股東提呈要約。根據要約條款，要約項下將予收購的要約股份須繳足股款，且並無產權負擔並連同有關銷售股份所附的一切權利及利益，包括悉數收取於提出要約當日（即寄發本綜合文件之日）或之後所宣派、作出或支付的一切股利及其他分派（如有）的所有權利。

本公司確認，於最後實際可行日期，(i)其並無任何已宣派但尚未派付的股利或其他分派；且(ii)其無意於要約期內作出、宣派或派付任何未來股利或其他分派。

要約的進一步詳情

要約的進一步詳情載於本綜合文件「VCL函件」一節以及本綜合文件附錄及隨附的接納表格所載的額外資料。

本集團的資料

本公司是一間於開曼群島註冊成立的有限責任投資公司。本集團主要在中國從事提供物業管理服務。

謹請 閣下垂注本綜合文件附錄二及附錄四所載有關本集團的財務及一般資料。

復牌計劃及進展

誠如本公司分別於日期為2023年3月24日、2023年4月28日、2023年5月19日、2023年6月23日、2023年7月14日、2023年7月27日、2023年8月30日、2023年10月31日、2024年1月12日、2024年3月28日、2024年6月28日及2024年9月2日的公告所披露，本公司宣佈延遲刊發本集團截至2022年及2023年12月31日止年度的年度業績及截至2023年及2024年6月30日止六個月的中期業績，並需要額外時間編製財務資料。延遲刊發本集團截至2022年12月31日止年度的財務業績（「**2022年年度業績**」）及截至2023年12月31日止年度的財務業績（「**2023年年度業績**」）以及截至2023年及2024年6月30日止六個月的財務業績，分別構成上市規則第13.49(1)條及第13.49(6)條的不合規事項，而根據上市規則第13.50條，若有發行人未能按照上市規則規定如期發表定期的財務資料，聯交所會要求該發行人的證券停牌，直至發行人發表了公告公佈所規定的財務資料為止。股份已自2023年4月3日上午九時正起於聯交所暫停買賣，且將繼續暫停買賣直至另行公告為止。

董事會函件

本公司一直在可行情況下盡快採取適當步驟遵守復牌指引和上市規則。於2024年9月25日，本公司已向聯交所申請延長上市規則第6.01A(1)條所訂明的補救期（「補救期」）。於2024年11月1日，本公司接獲聯交所函件，表示聯交所上市委員會在考慮本公司情況後，決定將補救期延長至2024年12月31日。進一步詳情請參閱本公司日期為2024年9月2日及2024年10月2日的季度更新公告以及本公司日期為2024年11月1日的公告。於最後實際可行日期，本公司刊發其尚未刊發的財務業績後，認為已全面履行復牌指引。本公司將盡快向聯交所申請股份恢復買賣，並於適當時候發佈進一步的公告，以適時告知股東和本公司的潛在投資者有關本公司的狀況和發展。

本公司的持股架構

於(i)緊接完成前；及(ii)緊隨完成後及於最後實際可行日期的本公司股權架構如下：

股東	(i) 緊接完成前		(ii) 緊隨完成後及 於最後實際可行日期	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
聯席要約人及一致行動人士				
Linkto	—	—	—	—
VCL	—	—	450,000,000	73.56
小計 — 聯席要約人及 一致行動人士	—	—	450,000,000	73.56
其他股東				
創源 (附註)	450,000,000	73.56	—	—
其他公眾股東	161,709,000	26.44	161,709,000	26.44
總計	611,709,000	100.00	611,709,000	100.00

於最後實際可行日期，概無董事於任何股份中擁有任何權益。

附註：此等股份由接管人馬德民先生及黎穎麟先生以任命契約下的銷售股份接管人及管理人身份持有。創源於緊接完成前為本公司的控股股東，擁有本公司約73.56%的已發行股本。於2022年11月23日，本公司當時的控股股東創源（作為借款人及抵押人）以擔保契約形式，以買方為受益人（作為貸款人及承押人）質押銷售股份，以作為根據若干財務文件抵押對買方的所有目前及將來的未償責任。創源於買方設有證券交易賬戶，並就此向買方借入資金或保證金融資。創源於2023年5月9日前後在向買方還款上出現違約，接管人已按任命契約獲任命為銷售股份的聯席及個別接管人和管理人。

聯席要約人的資料

謹請閣下垂注本綜合文件「VCL函件－聯席要約人的資料」一節及本綜合文件附錄一及附錄三。

要約人對本集團的意向

謹請閣下垂注本綜合文件「VCL函件－聯席要約人對貴集團的意向」一節。

董事會知悉載於本綜合文件「VCL函件－聯席要約人對貴集團的意向」一節有關聯席要約人對本集團的意向。董事會願意與聯席要約人合理合作，繼續以符合本公司及股東最佳整體利益之方式行事。

董事會組成的變動

於最後實際可行日期，董事會包括兩名執行董事，即鮑國軍先生及龐博先生，以及三名獨立非執行董事，即梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生。

董事會知悉，聯席要約人預期全部五名董事自以下時間起辭任（以較後者為準）：(1)上市規則及收購守則規則7允許的最早時間；或(2)全部未公佈的財務業績（即本集團截至2022年及2023年12月31日止財政年度的年度業績以及本集團截至2023年6月30日止六個月及截至2024年6月30日止六個月的中期業績）公佈。董事會亦知悉聯席要約人擬於緊隨刊發綜合文件後及股份恢復買賣前依據收購守則規則26.4及／或上市規則提名新任董事進入董事會。本公司將適時另行作出公告。

公眾持股量及維持本公司的上市地位

董事會知悉聯席要約人擬於要約截止後，維持已發行股份於聯交所的上市地位。

董事會函件

聯交所已表明，倘於要約截止後，公眾人士持股量低於適用於本公司的最低指定百分比（即已發行股份（不包括庫存股份）的25%），或倘聯交所相信：

- (a) 股份買賣出現或可能出現虛假市場；或
- (b) 公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場，

則聯交所將考慮行使其酌情權，暫停股份買賣。

為確保於要約截止後的合理期間內，公眾人士將持有本公司已發行股份總數的不少於25%，聯席要約人、其所提名的新董事（如有）以及本公司董事已向聯交所承諾於要約截止後的合理期間內採取適當措施，以確保公眾人士將持有已發行股份總數的至少25%，其可能包括但不限於減配足夠數目的聯席要約人所持有已獲接納股份，或本公司為此目的發行額外股份。於最後實際可行日期，概無確定或落實任何安排。本公司將於適當時候根據上市規則及收購守則的規定另行刊發公告。

獨立董事委員會及獨立財務顧問

根據收購守則規則2.1，董事會如接獲要約或被接洽以進行要約，須為符合股東的利益成立獨立董事委員會，以就以下事項提出建議：(i)關於要約是否公平合理；及(ii)關於應否接納要約。

本公司已成立獨立董事委員會，其成員為全體獨立非執行董事（即梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生），彼等於要約中並無直接或間接權益。該獨立董事委員會的成立目的為就要約（特別是要約是否公平合理及應否接納要約）向獨立股東提供意見。

誠如聯合公告所宣佈，經獨立董事委員會批准及根據收購守則規則2.1，天財資本已獲委任為獨立財務顧問，以就要約（特別是要約是否公平合理及應否接納要約）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

獨立董事委員會致獨立股東的函件以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的函件全文載於本綜合文件。

董事會函件

閣下就要約採取任何行動前，務請細閱本綜合文件各函件以及附錄的其他資料。

推薦建議

謹請 閣下垂注(i)本綜合文件第27至28頁所載「獨立董事委員會函件」一節，其中載有其就要約(特別是要約是否公平合理及應否接納要約)致獨立股東之意見及推薦建議；及(ii)本綜合文件第29至48頁所載「獨立財務顧問函件」一節，其中載有其就要約(特別是要約是否公平合理及應否接納要約)向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見及推薦建議，以及作出其意見及推薦建議時所考慮的主要因素。

獨立股東在就要約採取任何行動前務請細閱該等函件。

其他資料

謹請 閣下垂注本綜合文件各附錄所載的其他資料。亦建議 閣下仔細閱讀本綜合文件附錄一及隨附接納表格，以了解有關接納要約程序的進一步詳情。

於考慮就要約應採取的行動時， 閣下應考慮本身的稅務狀況(如有)，如有任何疑問，應諮詢 閣下的專業顧問。

此致

列位獨立股東 台照

承董事會命
佳源服務控股有限公司
董事
龐博

2024年12月10日

以下為獨立董事委員會就要約致獨立股東的推薦意見函件全文，乃為載入本綜合文件而編製。



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：

華盛資本証券有限公司

為及代表

聯席要約人收購佳源服務控股有限公司

全部已發行股份

(已由聯席要約人及彼等任何一方一致行動人士擁有的股份除外)
的強制無條件現金要約

緒言

吾等提述日期為2024年12月10日的綜合文件(本函件為其一部分)。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任成立獨立董事委員會以考慮要約的條款，並就吾等認為要約是否公平合理向閣下作出推薦建議，並就應否接納要約提出推薦建議。吾等已聲明吾等為獨立人士，於要約中並無直接或間接權益，因此符合資格考慮要約並向獨立股東提出推薦建議。

獨立董事委員會函件

天財資本已獲吾等批准委任為獨立財務顧問，以就要約（特別是要約是否公平合理及應否接納要約）向吾等提供意見。謹請閣下垂注綜合文件第29至48頁所載「獨立財務顧問函件」一節，其中載有獨立財務顧問有關要約的意見的詳情及其在達致推薦建議時予以考慮的主要因素及理由。

吾等亦謹請閣下垂注綜合文件第8至19頁所載「VCL函件」一節、綜合文件第20至26頁所載「董事會函件」一節，以及綜合文件所載之其他資料（包括綜合文件各附錄及隨附接納表格），其中有關要約之條款及要約接納及結算的程序。

推薦建議

經考慮要約及獨立財務顧問的獨立意見，以及其在達致該推薦意見時所考慮的主要因素及理由，吾等同意獨立財務顧問的意見，並認為要約就獨立股東而言屬公平合理且符合獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東接納要約。

儘管吾等提出推薦建議，但獨立股東務請注意，接納要約或持有閣下於股份的投資應取決於個別情況和投資目標。如有疑慮，獨立股東應諮詢閣下的專業顧問的專業意見。此外，有意接納要約的獨立股東應仔細閱讀綜合文件及隨附的接納表格所詳述有關接納要約的條款及程序。

此致
列位獨立股東 台照

佳源服務控股有限公司
獨立董事會委員會

獨立非執行董事
梁蘊旭

獨立非執行董事
王惠敏

獨立非執行董事
王國賢

謹啟

2024年12月10日

以下為天財資本國際有限公司就要約致獨立董事委員會的函件全文，以供載入本綜合文件。



敬啟者：

華盛資本証券有限公司為及代表
聯席要約人收購佳源服務控股有限公司
全部已發行股份
(已由聯席要約人及彼等任何一方一致行動人士擁有的股份除外)
的強制無條件現金要約

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就要約向獨立董事委員會提供意見，有關要約的詳情載於綜合文件，本函件構成其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與綜合文件所界定者具有相同涵義。

於2024年9月5日，接管人及買方訂立買賣協議，據此接管人同意出售，而買方同意收購銷售股份（佔於最後實際可行日期 貴公司已發行股本約73.56%），總代價為99,000,000港元，即每股銷售股份為0.22港元，當中並無產權負擔並連同有關銷售股份所附的一切權利，包括記錄日期（為完成日期當日或之後）就銷售股份所宣派、作出、分派或支付的一切及任何股息、分派及其他權利。

已於2024年9月5日完成。緊接完成前，聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士以擔保權益持有人身份，於450,000,000股股份中擁有權益。緊隨完成後及於最後實際可行日期，聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士於450,000,000股股份中擁

有權益，約佔 貴公司全部已發行股本的73.56%。根據收購守則規則26.1，聯席要約人須對全部已發行股份(已由聯席要約人及彼等任何一方一致行動人士擁有或同意收購的股份除外)作出強制無條件現金要約。

獨立董事委員會

貴公司已成立獨立董事委員會，其成員為全體獨立非執行董事(即梁蘊旭女士、王惠敏先生及王國賢先生)，彼等於要約中並無直接或間接權益。該獨立董事委員會的成立目的為就要約(特別是要約是否公平合理及應否接納要約)向獨立股東提供意見。

吾等天財資本國際有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就要約(特別是根據收購守則規則2.1要約是否公平合理及應否接納要約)向獨立董事委員會提供意見。吾等獲委任為獨立財務顧問已獲獨立董事委員會批准。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與聯席要約人或 貴公司之財務或其他專業顧問(包括股票經紀)並非同一集團。

除吾等獲 貴公司委任為獨立財務顧問以就根據收購守則規則第10.11條的規定須於綜合文件內披露的有關 貴集團財政及營業狀況的重大改變發出告慰函，以及目前就要約擔任獨立財務顧問而已付或應付予吾等的一般專業費用外，吾等於過去兩年並無且未曾有任何與 貴公司或聯席要約人構成重大關連的關係而可能造成或被視為造成吾等利益衝突或合理可能影響吾等意見客觀性。

於最後實際可行日期，概不存在上市規則第13.84條所載可合理地被視為妨礙吾等就要約擔任獨立財務顧問之獨立性的情況。

據此，吾等認為根據收購守則規則2.6及上市規則第13.84條，吾等屬獨立人士。

吾等意見的基礎

於達致吾等就要約之意見及推薦建議時，吾等已考慮並審閱（其中包括）：(i)綜合文件；(ii) 貴公司截至2023年12月31日止年度的年度業績公告（「**2023年年度業績**」）；(iii) 貴公司截至2024年6月30日止六個月的中期業績公告（「**2024年中期業績**」）；(iv)可從公開來源獲得的相關市場數據及資料；及(v)綜合文件所載其他資料。

吾等依賴綜合文件所載或引述的陳述、資料及聲明，以及 貴公司董事及管理層向吾等提供之資料及所作聲明。吾等假設綜合文件所載或引述的陳述、資料及聲明以及 貴公司董事及管理層全權負責提供之資料及所作聲明於最後實際可行日期在所有重大方面屬真實及準確。吾等並無理由懷疑 貴公司董事及管理層向吾等提供之資料及所作聲明之真實性、準確性及完整性。倘本函件的資料摘錄自己刊發或來自其他公開可得來源，吾等的責任僅為確保有關資料乃正確及公正地自所述相關來源摘錄、轉載或呈列，而不會斷章取義。吾等的意見必然基於實際的財務、經濟、市場及其他條件以及吾等於最後可行日期獲提供的事實、資料、聲明及意見。本函件所載或提述的資料及吾等的意見如有任何重大變動，將根據收購守則規則9.1盡快通知股東。

吾等認為，向吾等提供的資料及所作聲明足以為吾等達致意見提供合理基準。吾等並不知悉任何理由懷疑有任何相關資料遭隱瞞，亦不知悉有任何事實或情況會導致向吾等提供之資料及作出之陳述失實、不準確或產生誤導。董事確認，經作出一切合理查詢後就彼等所深知，彼等認為並無遺漏任何其他事實或聲明致使綜合文件內（包括本函件）任何陳述（關於聯席要約人及與彼等任何一方一致行動人士的資料除外）錯誤或有所誤導。然而，吾等並無對所提供的資料進行任何獨立核實；吾等亦無就 貴集團及聯席要約人的業務及事務進行任何獨立調查。

吾等並無考慮接納或不接納要約對獨立股東的稅務影響，因為有關影響視乎彼等的個別情況而定。特別是，身為境外居民或就買賣證券須繳納境外或香港稅項之獨立股東，應考慮自身之稅務狀況，如有任何疑問，應諮詢自身之專業顧問。

所考慮之主要因素

於達致有關要約之推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素：

1. 貴集團的業務、財務資料及前景

(i) 貴集團的業務

誠如綜合文件所述，貴公司為一間於開曼群島註冊成立的有限責任投資公司。貴集團主要在中國從事提供物業管理服務。

(ii) 貴集團的過往財務業績及狀況

以下載列(i)摘自2023年年度業績的 貴集團截至2022年及2023年12月31日止年度(分別為「**2022財政年度**」及「**2023財政年度**」)的財務業績；及(ii)摘自2024年中期業績的 貴集團截至2023年及2024年6月30日止六個月(分別為「**2023年上半年**」及「**2024年上半年**」)的財務業績：

	截至 2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2022年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
收入	434,364	442,007	868,211	944,793
服務及銷售成本	(288,349)	(280,792)	(626,136)	(664,853)
毛利	146,015	161,215	242,075	279,940
其他收入及支出淨額	(399)	3,588	4,650	13,398
其他收益及虧損淨額	(1,584)	658	5,183	37,327
金融資產減值虧損	(13,183)	(46,708)	(100,035)	(186,423)
商譽減值虧損	–	–	–	(14,557)
異常交易虧損(附註一)	–	–	–	(643,819)
未經授權已質押股份虧損 (附註二)	(5,881)	(5,952)	(11,833)	(37,482)
未經授權擔保虧損	(753)	–	(123,000)	–
銷售及營銷開支	(3,209)	(3,097)	(7,582)	(11,263)
行政開支	(30,420)	(19,685)	(64,746)	(81,902)

獨立財務顧問函件

	截至 2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2023年 6月30日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)	截至 2023年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 2022年 12月31日 止年度 人民幣千元 (經審核)
融資成本	(655)	(866)	(1,682)	(2,299)
應佔聯營公司業績	(100)	(200)	20	541
除稅前利潤／(虧損)	89,831	88,953	(56,950)	(646,539)
所得稅開支	<u>(23,843)</u>	<u>(22,588)</u>	<u>(20,444)</u>	<u>(14,012)</u>
期內／年內利潤／(虧損)及 全面收益／(開支)總額	<u>65,988</u>	<u>66,365</u>	<u>(77,394)</u>	<u>(660,551)</u>

其他資料

毛利率	33.6%	36.5%	27.9%	29.6%
-----	-------	-------	-------	-------

附註：

- 在進行截至2022年12月31日止年度的審計過程中，貴公司發現 貴集團與某些實體（於關鍵時間為 貴公司前僱員及在職僱員、關聯方及獨立第三方）之間於截至2021年及2022年12月31日止年度存在多筆異常收支記錄（「異常交易」），需要進一步調查。異常交易及相關調查之詳情載於 貴公司日期為2024年9月25日的公告。
- 誠如 貴公司日期為2024年9月30日的公告所詳述，未經 貴公司董事會及高級管理層許可或授權， 貴集團若干附屬公司前管理層按中國佳源指示行事，訂立未經授權及未披露的股權出質合同，據此， 貴公司間接全資附屬公司浙江禾源物業服務有限公司同意質押其於 貴公司間接全資附屬公司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）的股權及其所有相關權益（「已質押股份」）。

誠如上表所示， 貴集團的收入自2022財政年度起呈下降趨勢。由2022財政年度至2023財政年度， 貴集團收入錄得減少約8.1%。據2023年年度業績，該等減少的原因為(i)由於案場服務項目數量減少以及新交付項目減少，物業開發商增值服務所產生的收入大幅下降；及(ii)物業管理服務產生的收益減少，主要由於平均物業管理費有所下降所致。由2023年上半年至2024年上半年， 貴集團錄得收入稍微減少約1.7%。據2024中期業績，該等變動的原因為(i)物業開發商增值服務所產生的收入大幅下降主要

獨立財務顧問函件

由於新增案場服務項目數量的減少；及(ii)社區增值服務所產生的收入減少，主要歸因於(a)在管建築面積略有減少及(b)協助業主出租公共區域及公共區域廣告收入減少致使公共區域增值服務收入較去年同期有所下降。

貴集團於2023財政年度及2024年上半年的毛利率亦較上個年度／期間的毛利率有所下降。貴集團的毛利率由2022財政年度的約29.6%轉差至2023財政年度的約27.9%。據2023年年度業績，該等減少的主要由於來自物業管理費的收入減少。貴集團的毛利率由2023年上半年的約36.5%減少至2024年上半年的約33.6%。據2024中期業績，該等減少主要由於(i)人工成本導致成本略有增長所致；及(ii)業務流程的改進導致前期投入較多。

貴集團錄得的淨虧損由2022財政年度的約人民幣661百萬元減少約人民幣583百萬元至2023財政年度的約人民幣77百萬元，這主要是由於(i)2023財政年度並無錄得2022財政年度錄得的商譽減值虧損及異常交易虧損，以及(ii)2022財政年度至2023財政年度的金融資產減值虧損及未經授權已質押股份虧損減少所致。上述第(i)及(ii)點所導致的淨虧損減少因2023財政年度錄得2022財政年度並無錄得的未經授權擔保虧損而部分抵銷。貴集團的淨利潤由2023年上半年的約人民幣66.4百萬元輕微減少約人民幣377千元至2024年上半年的約人民幣66.0百萬元，主要由於收入及毛利減少所致，但部分被同期金融資產減值虧損減少所抵銷。

鑒於上述，尤其是 貴集團於2022財政年度至2024年上半年收入、毛利及毛利率的下降趨勢，吾等認為 貴公司的歷史財務業績不理想。

下文載列 貴集團於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日的財務狀況概要：

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
資產			
非流動資產	194,027	197,041	211,881
流動資產	454,314	429,773	390,035
— 貿易及其他應收款項	390,458	377,920	365,401
— 受限制銀行存款	249	3,241	1,374
— 現金及現金等價物	63,078	48,041	22,722
資產總值	648,341	626,814	601,916

獨立財務顧問函件

	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2022年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債	14,181	19,792	31,703
流動負債	680,996	718,823	604,332
負債總額	<u>695,177</u>	<u>738,615</u>	<u>636,035</u>
流動負債淨額	<u>226,682</u>	<u>289,050</u>	<u>214,297</u>
(權益虧絀總額)／權益總額	<u>(46,836)</u>	<u>(111,801)</u>	<u>(34,119)</u>

貴集團於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日持續錄得流動負債淨額及權益虧絀。特別是，吾等注意到，於2024年6月30日，貴集團的現金及現金等價物僅為約人民幣63百萬元，遠低於其流動負債結餘約人民幣681百萬元。於2024年6月30日的現金比率（按現金及現金等價物除以流動負債計算）僅約為0.09。倘貴集團因任何理由無法及時收回其貿易及其他應收款項，貴集團可能面臨向供應商、債權人或僱員拖欠付款的風險，在最壞的情況下可能導致破產或無力償債，倘發生這種情況，則股份價格可能面臨重大下行壓力。

根據2023年年度業績附註2.1.3，貴集團於截至2023年12月31日止年度產生淨虧損，而截至該日，貴集團有淨流動負債、資本缺口及累計虧損。此外，倘已質押股份最終被拍賣或出售，導致貴集團失去對浙江佳源服務及其附屬公司的控制權，根據香港財務報告準則第10號合併財務報表的規定，則該等實體將從貴集團的合併財務報表中取消合並入賬。該等事件及情況顯示存在重大不明朗因素，可能對貴集團持續經營的能力構成重大疑問，因此，貴集團可能無法於日常業務過程中變現其資產及解除其負債。

儘管貴公司董事已就上述事件及情況採取措施（詳情請參閱2023年年度業績附註2.1.3），如2023年年度業績附註2.1.3所述，管理層是否能夠實現其上述計劃及措施仍存在重大不確定因素。貴集團能否持續經營將取決於貴集團在近期產生充足經營現金流量及取得實益擁有人持續財務支持（且其水平須足以應付貴集團營運資金需

求)的能力。倘 貴集團無法繼續持續經營，則須作出調整以將資產的價值重列至其可收回金額，以就可能產生的任何進一步負債作出撥備，以及將非流動資產及負債分別分類為流動資產及負債。

基於上述，吾等因此認為要約為不願承擔 貴公司潛在破產或無力償債或無法繼續持續經營的風險的獨立股東提供退出的好機會。

(iii) 貴集團的業務前景

誠如 貴集團所確認，在中國提供住宅物業物業管理服務在過去及預期將貢獻 貴集團未來大部分收入，因此，吾等認為 貴集團的業務前景將受到中國住宅物業市場及住宅物業管理行業的重大影響。

根據中國國家統計局，新開工住宅物業的樓面面積（顯示可用於物業管理的新住宅項目未來潛在的樓面面積供應）由2021年的約1,464百萬平方米減少約40%至2022年的約876百萬平方米，並進一步減少約21%至2023年的約693百萬平方米。截至2024年10月31日止十個月新開工住宅物業的樓面面積較2023年同期繼續減少約23%。

此外，根據中國國家統計局，已售住宅物業樓面面積（顯示可用於物業管理的新住宅項目未來潛在的樓面面積供應的另一指標）由2021年的約1,496百萬平方米減少約27%至2022年的約1,096百萬平方米，並進一步減少約14%至2023年的約948百萬平方米。截至2024年10月31日止十個月，已售住宅物業樓面面積較2023年同期繼續減少約18%。

儘管於2022年新開工及出售的住宅物業樓面面積減少可能是由於當時中國各地就當時的COVID-19疫情實施封城及其他限制措施所致，但如2023年及截至2024年10月31日止十個月的數據所示，中國政府自2022年12月起取消有關措施後，有關減少仍然持續。因此，吾等認為近期新開工及出售的住宅物業樓面面積持續下降將會減少 貴集團可用於提供物業管理服務的潛在樓面面積，因此可能影響 貴集團日後的收入。

中國指數研究院於2024年7月4日所發表題為《2024上半年中國物業管理行業總結與下半年趨勢展望》的文章（「該文章」）進一步支持吾等上述的觀點。中國指數研究院為一家由500多名專業分析師組成的專家團隊創辦的獨立房地產研究機構。中國指數研究院在研究及追蹤中國物業管理行業方面擁有豐富的經驗，並自2008年起已對物業服務百強企業展開研究。中國指數研究院亦與中國國家統計局合作出版《中國房地產統計年鑒》，並受從事物業管理行業的上市申請人委託協助其於聯交所主板及創業板的上市申請。根據該文章，物業管理行業作為房地產產業鏈中的服務及經營分部，其發展將可能受到建設、物業銷售等上游行業發展的影響。由於近期中國物業的上游建設及銷售活動放緩，可供物業管理之物業預期將減少，因此物業管理行業的增長率預期將於未來繼續放緩。中國指數研究院預計，中國物業管理行業總管理面積的增長率將由2021年及2022年分別約7%及5%減少至2024年及2025年分別約3%及3%。儘管中國指數研究院於上述該文章的觀點是指中國整體物業管理行業，但鑒於住宅物業分部佔中國整體上游物業活動的大部分（根據中國國家統計局的資料，截至2023年12月31日止三個年度及截至2024年10月31日止10個月，新開工住宅物業樓面面積佔相關市場總額的70%以上，而同期已售住宅物業樓面面積亦佔相關市場總額的80%以上），吾等認為上述中國指數研究院於該文章的觀點在很大程度上也適用於 貴集團。

鑒於預期的中國物業管理行業增長放緩，吾等認為 貴集團未來的業務前景仍將存在不確定性。

2. 要約截止後 貴公司恢復公眾持股量的潛在不確定因素

聯交所已表明，倘於要約截止後，公眾持股量低於適用於上市發行人的最低指定百分比（即已發行股份（不包括庫存股份）的25%），或若聯交所認為：

- 股份買賣出現或可能出現虛假市場；或
- 公眾持股量不足以維持一個有秩序的市場；

則聯交所會考慮行使酌情權，暫停該等股份的買賣。

考慮到於最後實際可行日期，聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士於450,000,000股股份中擁有權益，約佔 貴公司全部已發行股本的73.56%，要約截止後，公眾人士所持的 貴公司已發行股份總數將極有可能低於25%。根據上市規則第13.32(3)條，如公眾人士持有的百分比跌至低於指定的最低水平，聯交所保留權利要求發行人的證券停牌，直至發行人已採取適當步驟，以恢復須由公眾人士持有的最低百分比為止。就此而言，聯交所一般會在發行人的公眾持股量跌至低於15%時，要求發行人的證券停牌。

上市發行人有可能長時間未能恢復公眾持股量。茲提述Diamond Ridge Holdings Limited與松齡護老集團有限公司（於2024年2月29日自聯交所主板退市）於2023年12月22日聯合發佈的計劃文件。滋博資本有限公司為及代表Diamond Ridge Holdings Limited提出以收購松齡護老集團有限公司全部已發行股份及註銷松齡護老集團有限公司所有尚未行使購股權的強制性無條件現金要約於2022年10月28日截止後，松齡護老集團有限公司的股份自2022年10月31日起暫停買賣，以待根據上市規則恢復25%的最低公眾持股量要求。根據披露，松齡護老集團有限公司及Diamond Ridge Holdings Limited曾為了吸引潛在投資者以符合上市規則的公眾持股量要求而一直面臨其無法控制的困難和挑戰。據進一步披露，倘松齡護老集團有限公司的公眾持股量在2024年4月30日或之前無法恢復，則聯交所可行使其酌情權來取消松齡護老集團有限公司股份的上市地位。最後，松齡護老集團有限公司被Diamond Ridge Holdings Limited私有化，松齡護老集團有限公司的股份於2024年2月29日從聯交所主板退市。

基於要約截止後 貴公司恢復公眾持股量的潛在不確定性，吾等因此認為，由於 貴公司及聯席要約人可能未能於要約截止後根據上市規則恢復 貴公司的公眾持股量，故要約為不願承擔股份停牌及股份摘牌潛在風險的獨立股東提供退出的好機會。

3. 聯席要約人的資料及其對 貴集團的意向

(i) 聯席要約人的資料

VCL

誠如綜合文件所述，VCL是一間在香港註冊成立的有限公司並可從事證券及期貨條例項下的第1類（證券交易）、第2類（期貨合約交易）、第4類（就證券提供意見）、第5類（就期貨合約提供意見）及第9類（提供資產管理）受規管活動的持牌法團。VCL董事分別為張靈、李青、黃廣東及周騰。

VCL為VCGL的間接全資附屬公司。VCGL為一間於開曼群島註冊成立的有限責任公司，並為一家領先的科技金融綜合性企業，已為全球數百萬零售個人、機構及企業客戶提供高效、精確、全面、優質的服務。目前該集團已在中國內地、中國香港、新加坡、美國和沙地阿拉伯設立分公司，服務覆蓋全球主流金融市場。VCGL的董事分別為劉運利、張靈、許戈、鄧慶旭、吳未發、李晉吉及李青。

VCGL由(i)劉運利擁有8.83%股權；(ii)許戈擁有19.34%股權；(iii)吳未發擁有7.25%股權；(iv)新浪公司擁有17.46%股權；(v)微博股份有限公司擁有21.37%股權；及(vi)其他14名股東，包括Top Prima Group Limited、Ever Torch Limited、Cloud Phoenix Limited、Wisdom River Holding Limited、Absolute Proficient Limited、Yan Wang、Li Kwok Fu、Glory Hunter Limited、Gu Gang、Fenghe Harvest Ltd、JAS Investment Group Limited、Rainbow Asia International Limited、AMG Music Holdings Corporation及SEENER Technology Limited，合共擁有25.75%股權。

Linkto

誠如綜合文件所述，Linkto是一間在香港註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。

高女士是Linkto的唯一董事及唯一實益股東，於1974年在中國安徽省郎溪縣一間製紙廠，擔任技術員開展其事業。於2015年至2021年期間，彼擔任蕪湖果特電子商務有限責任公司董事及供應鏈經理，該公司主要從事電子商務業務。於該期間，彼負責該公司的供應鏈規劃、供應鏈管理及採購，以及供應鏈風險管理。彼自2021年起擔任Linkto的唯一董事，負責Linkto的整體目標及戰略發展。

VCL及Linkto為獨立於 貴公司及其關連人士的第三方，除就要約作一致行動外，彼此互為獨立。彼等於生意上相識已有數年。由於VCL擬購買銷售股份，且須根據收購守則作出強制要約，其就買賣銷售股份及其後要約的融資或投資接觸數名潛在投資者（包括Linkto等）並進行討論，而Linkto同意與VCL作一致行動，並接納要約中所有擬供接納的股份，此乃由於高女士對 貴公司未來業務發展感興趣。於買賣協議完成前，Linkto並無擁有 貴公司任何股份。

(ii) 聯席要約人對 貴集團的意向

誠如綜合文件所述，完成後，聯席要約人成為 貴公司的控股股東並擁有 貴公司約73.56%的已發行股本。要約完成後， 貴集團主營業務繼續的同時，聯席要約人將協助 貴集團審查其現有能力及資源，以制定詳細的業務計劃及戰略，或開發新商機。聯席要約人將繼續不時審查 貴集團的業務運營及財務狀況，以為 貴集團制定可持續的業務計劃及戰略。聯席要約人無意對 貴集團現有業務作出重大變動。聯席要約人的意向是維持 貴公司的現有主要業務，於最後實際可行日期，未有發現任何投資或商機，且聯席要約人未就向 貴集團注入任何資產或業務訂立任何協議、安排、諒解或協商。

誠如綜合文件所述，預期全部五名董事自以下時間起辭任（以較後者為準）：(1) 上市規則及收購守則規則7允許的最早時間；或(2)全部未公佈的財務業績（即 貴集團截至2022年及2023年12月31日止財政年度的年度業績及 貴集團截至2023年及2024年6月30日止六個月的中期業績）公佈。聯席要約人擬於緊隨刊發綜合文件後及股份恢復買賣前依據收購守則規則26.4及／或上市規則提名新任董事進入董事會。 貴公司將適時另行作出公告。擬由聯席要約人提名的新董事履歷詳情載於綜合文件的VCL函件。

考慮到(i)全部五名董事將按上述時間表辭任；及(ii)根據綜合文件所披露的履歷或資料，聯席要約人及擬由聯席要約人提名的新董事並無物業管理行業經驗或於過去

十九年期間並無參與物業管理行業，吾等認為，在聯席要約人及將予提名的新董事的領導下，貴集團的未來表現存在不確定性。

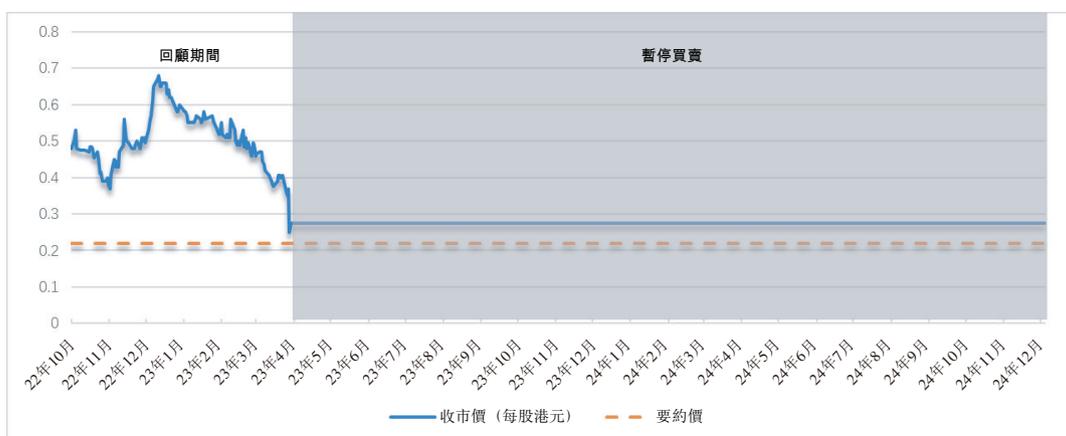
4. 要約的主要條款

誠如綜合文件所述，要約價每股要約股份0.22港元：

- (i) 較股份於最後實際可行日期聯交所所報收市價每股0.275港元折讓約20.0%；
- (ii) 較股份於最後交易日聯交所所報收市價每股0.275港元折讓約20.0%；
- (iii) 較股份於2023年3月30日（即緊接最後交易日前的最後營業日）聯交所所報收市價每股0.249港元折讓約11.6%；
- (iv) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前5個連續交易日聯交所所報平均收市價每股約0.322港元折讓約31.6%；
- (v) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前10個連續交易日聯交所所報平均收市價每股約0.361港元折讓約39.1%；
- (vi) 較股份於截至最後交易日（包括該日）前30個連續交易日聯交所所報平均收市價每股約0.422港元折讓約47.9%；
- (vii) 較每股股份於2024年6月30日的未經審核合併負債淨額約0.08港元（參考 貴集團於2024年6月30日的未經審核合併負債淨額約人民幣46,836,000元（相等於約51,468,000港元）及於最後實際可行日期的611,709,000股已發行股份）溢價約361.5%；及
- (viii) 較每股股份於2023年12月31日的經審核合併負債淨額約0.20港元（參考 貴集團於2023年12月31日的經審核合併負債淨額約人民幣111,801,000元（相等於約122,858,000港元）及於最後實際可行日期的611,709,000股已發行股份）溢價約209.5%。

(i) 過往股份價格變動分析

下圖顯示股份於2023年3月31日（即最後交易日）前最後六個月（即2022年10月1日至2023年3月31日，其中包括首尾兩日，「回顧期間」）於聯交所所報每日收市價變動。鑒於(i)於最後實際可行日期，貴公司的證券已暫停買賣超過20個月，即於2022年10月1日之前的股價變動於最後實際可行日期已逾兩年，及(ii)中國的整體經濟及中國的物業管理行業以及貴集團的財務表現及狀況自此或已發生重大變動（有關詳情載於「貴集團的業務、財務表現及前景－貴集團的業務前景」及「貴集團的業務、財務表現及前景－貴集團的過往財務業績及狀況」分節），吾等認為股份於2022年10月1日之前的期內價格變動已屬過時，且與吾等就要約價是否公平合理的分析無關。因此，吾等認為回顧期間乃反映最後交易日前股份最新市場情緒之適當及充分期間。



如上圖所示，於回顧期間，股份之最低收市價為於2023年3月30日錄得每股股份0.249港元（「最低收市價」），而股份之最高收市價為於2022年12月13日錄得每股股份0.680港元。要約價每股股份0.22港元低於回顧期間股份的最低收市價，較股份的最低收市價折讓約11.6%。要約價每股股份0.22港元亦較股份於最後交易日聯交所所報的收市價每股0.275港元折讓約20.0%。

於評估要約價之公平性及合理性時，吾等已研究可資比較公司（定義見下文）自2023年3月31日（即最後交易日）至最後實際可行日期（「評估期間」）之股價表現。吾等已將各可資比較公司於2023年3月31日之收市價與各可資比較公司於最後實際可行日期之收市價進行比較，並注意到可資比較公司之股價於評估期間平均下跌約67.1%，高於要約價較貴公司於最後交易日之收市價折讓約20.0%。由於(i)要約價較貴公司於

最後交易日的收市價的約20.0%折讓少於可資比較公司股價於評估期間的約67.1%平均跌幅，及(ii)由於同行業公司受相似市場及監管條件影響，其業務模式相似，因而投資者對其的預期和估值相似，故其股價表現在很大程度上趨於相似，吾等認為，無法保證於股份恢復買賣時，將維持在與要約價相當或甚至高於要約價的水平。

(ii) 過往成交量及流動性分析

下表載列於回顧期間(i)股份的平均每日成交量；(ii)股份的平均每日成交量佔已發行股份總數的各百分比；及(iii)於各月或期間，股份的平均每日成交量佔公眾持有的已發行股份總數的各百分比，其中吾等認為其為適當及充分期間可反映股份於當時市場上之最新交易活動。

	概約平均 每日成交量 (附註一)	概約平均 每日成交量 佔已發行股份 總數百分比 (附註二)	概約平均 每日成交量 佔公眾持有 股份總數 百分比 (附註三)	
2022年				
10月(自10月3日起)	20	124,110	0.020%	0.077%
11月	22	621,227	0.102%	0.384%
12月	20	787,250	0.129%	0.487%
2023年				
1月	18	238,333	0.039%	0.147%
2月	20	264,450	0.043%	0.164%
3月(直至最後交易日)	23	1,772,435	0.290%	1.096%
	最高	1,772,435	0.290%	1.096%
	最低	124,110	0.020%	0.077%
	平均	634,634	0.104%	0.392%

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 股份交易日數指當月或當期的交易日數，不包括股份於整個交易日於聯交所暫停交易的任何交易日。
2. 根據 貴公司月報表所披露的各月或各期末已發行股份總數計算。
3. 根據公眾股東持有的股份數目，按各月或各期末已發行股份總數扣除聯席要約人持有的股份計算。

如上表所示，於回顧期間，股份的交易流通量仍較低，其日均成交量佔已發行股份總數的百分比介乎約0.020%至0.290%，及日均成交量佔公眾股東持有股份總數的百分比介乎約0.077%至1.096%。股份於回顧期間的日均成交量約為634,634股股份，相當於已發行股份總數約0.104%及公眾股東持有的股份總數約0.392%。

(iii) 可資比較公司分析

為進一步評估要約價之公平性及合理性，吾等已考慮比較市銷率（「市銷率」），該等為評估公司之常用基準。由於 貴公司於2023財政年度錄得虧損並於2024年6月30日錄得淨虧損，故市盈率及市賬率並不適用。

鑒於(a) 貴集團的大部分收入來自中國的物業管理業務；(b)該等物業管理服務的大部分收入來自住宅物業；及(c)物業管理服務的大部分收入來自上海、江蘇省、浙江省、安徽省、湖南省、江西省及山東省，其位於華東及華中地區（根據中國大百科全書（中國最大型的出版項目，有20,000餘名大專及研究機構的作者就超過100個領域撰稿），華東及華中地區包括上海、江蘇省、浙江省、安徽省、福建省、江西省、山東省、台灣省、湖北省、湖南省及河南省），吾等已對業務及財務特徵與 貴集團相似的可資比較公司進行研究，以使所選擇的可資比較公司可作為比較時公平且具有代表性的樣本，使吾等可據以形成意見。甄選標準如下：(i)根據恒生行業分類系統被分配至「地產建築業－地產－物業服務及管理」分行業之公司；(ii)根據其最新刊發的年報或招股章程，至少90%收入來自中國的公司；(iii)根據其最新刊發的年報或招股章程，至少75%收入來自提供物業管理服務的公司；(iv)根據其最新刊發的年報或招股章程，提

獨立財務顧問函件

供物業管理服務收入的至少60%來自住宅物業的公司，或至少60%在管理總建築面積來自住宅物業的公司；(v)提供物業管理服務收入的至少60%或至少60%在管理總建築面積來自華東及華中地區的公司，或根據該等公司最新刊發的年報或招股章程，其描述主要位於華東及華中的物業管理服務；(vi)考慮到 貴公司的隱含市值約135百萬港元及可供吾等之可資比較公司的數目，其規模與 貴公司相近、市值介於50百萬港元至300百萬港元之間的公司；及(vii)其股份於聯交所主板上市。

根據以上評選標準，吾等已確定三間可資比較公司（「可資比較公司」）的詳盡清單。可資比較公司詳情載列如下：

股份代號	公司名稱	主營業務	在管物業的主要地理位置 <i>(附註一)</i>	於最後實際可行日期之 市值 <i>(附註二)</i>	市銷率 <i>(附註三)</i>
01538.HK	中奧到家集團有限公司	提供物業管理服務、清潔及綠化服務及其他服務。	華東及華中地區	247,819,500	0.13
01965.HK	朗詩綠色生活服務有限公司	提供物業管理服務、社區增值服務、向非業主提供增值服務及公寓營運及管理服務	長三角 <i>(附註四)</i>	78,045,350	0.08

獨立財務顧問函件

股份代號	公司名稱	主營業務	在管物業的主要地理位置 (附註一)	於最後實際可行日期之 市值 (港元) (附註二)	市銷率 (附註三)
01971.HK	弘陽服務集團有限公司	提供物業管理服務、向非業主提供增值服務及社區增值服務	江蘇省、上海、安徽省、浙江省、山東省、湖南省、江西省	203,350,000	0.18
				最高	0.18
				最低	0.08
				平均	0.13
				中位數	0.13
	貴公司 基於要約價 (附註五)			134,575,980	0.14

資料來源：聯交所網站(www.hkex.com.hk)

附註：

1. 可資比較公司及 貴公司各自的在管物業的主要分佈地點位於華東及華中地區。
2. 可資比較公司的市值乃按於最後實際可行日期的各自股份收市價及已發行股份總數計算得出。
3. 可資比較公司之市銷率乃根據於最後實際可行日期或之前最新刊發財務報表所披露彼等各自的市值及經營收入計算。
4. 根據中國大百科全書，長三角包括上海以及江蘇及浙江兩省的若干城市，屬於華東地區。
5. 貴公司隱含市值乃按要約價每股要約股份0.22港元及於最後實際可行日期的已發行股份總數611,709,000股股份計算。 貴公司的隱含市銷率乃根據要約價隱含的隱含市值除以2023年年度業績所披露的 貴公司營業收入計算。
6. 就計算而言，換算為港元乃根據中國人民銀行截至最後實際可行日期的1.00港元兌人民幣0.9232元的匯率折算，且僅作說明用途。

誠如上表所闡述，可資比較公司的市銷率介乎約0.08至0.18倍，平均約為0.13倍，中位數約為0.13倍。基於要約價，貴公司的隱含市銷率約為0.14倍，高於可資比較公司市銷率的平均值，因此吾等認為，就此而言，要約價就獨立股東而言屬公平合理。

(iv) 要約價之結論

儘管要約價相較於有關日期的所有收市價及載於上文「要約的主要條款」分節所述的不同指標均有折讓，考慮到(i)要約價格與截至2023年12月31日和2024年6月30日的綜合每股淨負債對比為溢價，詳見上文「要約的主要條款」一節；(ii)要約價較貴公司於最後交易日的收市價的折讓低於可資比較公司股價於評估期間的平均跌幅，(iii)貴公司基於要約價的隱含市銷率高於可資比較公司市銷率的平均水平，及根據上述內容選定的可資比較公司的市場可比分析衡量標準為公平合理，及(iv)股份於最後交易日的收市價並未反映市場對貴集團若干重要更新的潛在關注，包括貴集團於2022年12月31日、2023年12月31日及2024年6月30日錄得權益虧損及流動負債淨額，若然如此，吾等認為在其他因素維持不變的情況下，股份的價格或會面臨下調壓力，導致要約價較最後交易日股份收市價折讓較少，因此，吾等認為要約價就獨立股東而言屬公平合理。

此外，鑒於回顧期間股份的交易流通量較低，可能並無足夠活躍的市場使獨立股東能夠於股份恢復買賣後在不對股份價格於短期內造成下行壓力的情況下大量出售股份。在該情況下，要約可能為持有大量貴公司股權的獨立股東提供另一退出方式，以按要約價變現彼等於貴公司的投資。

推薦建議

經考慮到(i)因貴集團過往財務業績不理想及貴集團潛在的破產或無力償債或無法繼續持續經營的風險（如「貴集團的業務、財務表現及前景－貴集團的業務前景」分節詳述），(ii)中國物業管理行業預期放緩（如「貴集團的業務、財務表現及前景－貴集團的業務前景」分節詳述），(iii)要約完結後貴公司恢復公眾持股量的潛在不確定因素（如「要約完結後，貴公司恢復公眾持股量的潛在不確定因素」分節詳

獨立財務顧問函件

述，(iv) 貴集團在聯席要約人及將由聯席要約人提名的新董事領導下的未來表現存在不確定性，(如「聯席要約人的資料及其對 貴集團的意向－聯席要約人對 貴集團的意向」分節詳述)，及(v)吾等對要約價的看法，詳情載於「要約的主要條款」一節，吾等認為要約就獨立股東而言屬公平合理，且符合獨立股東之整體利益，吾等建議獨立董事委員會建議獨立股東接納要約。

欲保留若干或全部彼等於股份之投資及／或對 貴集團之未來前景有信心或屬其他情況之該等獨立股東，務請密切關注 貴集團之發展及 貴公司就此刊發之文件(包括綜合文件)。

吾等強烈建議獨立股東，決定接納要約或保留彼等於股份之投資須視乎個人情況及投資目標。由於不同獨立股東有不同投資準則、目標、風險偏好及容忍度及／或情況，故吾等建議任何獨立股東如需要有關綜合文件任何方面或應採取之行動之意見，於作出是否接納要約之決定前，應諮詢持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師、稅務顧問或其他專業顧問。獨立股東如欲接納要約，亦務請仔細閱讀綜合文件所詳述接納要約之程序、綜合文件各附錄及相關接納表格。

此致

佳源服務控股有限公司
獨立董事委員會 台照

代表

天財資本國際有限公司

主席
吳文廣

董事總經理
陳景麟

謹啟

2024年12月10日

附註：

吳文廣先生自2005年以來一直為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼曾參與及完成涉及香港上市公司關連交易之不同諮詢交易。

陳景麟先生自2018年以來一直為根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼曾參與及完成涉及香港上市公司關連交易之不同諮詢交易。

1. 接納要約的程序

- (a) 為接納要約，閣下應按隨附接納表格所印備指示填妥及簽署表格，有關指示構成要約條款的一部分。
- (b) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）乃以閣下名義登記，而閣下欲接納要約，則閣下必須將已正式填妥及簽署之接納表格，連同相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證），盡快且無論如何在不遲於截止日期下午四時正或聯席要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期，以郵遞方式或專人送交過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓，信封註明「佳源服務控股有限公司全面要約」。
- (c) 倘閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）乃以代名人公司名義或閣下自身以外之名義登記，而閣下欲接納要約（不論全部或部分），則閣下必須：
- (i) 將閣下股份之股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送交代名人公司或其他代名人，並發出指示授權其代表閣下接納要約，並要求其將信封註明「佳源服務控股有限公司全面要約」之已正式填妥及簽署之接納表格連同閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或
- (ii) 透過過戶登記處安排本公司以閣下名義登記股份，並在不遲於截止日期下午四時正或聯席要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期將信封註明「佳源服務控股有限公司全面要約」之已正式填妥及簽署之接納表格連同閣下股份之相關股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）送交過戶登記處；或

- (iii) 倘閣下已透過中央結算系統將股份寄存於閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行，則指示閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行授權香港中央結算(代理人)有限公司於香港中央結算(代理人)有限公司設定的限期或之前代表閣下接納要約。為趕上香港中央結算(代理人)有限公司設定的限期，閣下應向閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行查閱處理閣下指示的時間安排，並按閣下之持牌證券交易商／註冊證券機構／託管銀行之要求向其提交閣下的指示；或
- (iv) 倘閣下股份已寄存於閣下於中央結算系統存置之投資者戶口持有人戶口，則於香港中央結算(代理人)有限公司設定的限期或之前通過「結算通」電話系統或中央結算系統互聯網系統發出閣下之指示。
- (d) 倘無法交出及／或已遺失(視情況而定)閣下股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則應填妥及簽署信封註明「佳源服務控股有限公司全面要約」之接納表格並連同一封聲明閣下已遺失或暫時未能交出一份或多份股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)的函件送交過戶登記處。倘閣下尋獲或可交出該等文件，則該等文件應於隨後盡快送交過戶登記處。倘閣下遺失閣下的股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件，亦應致函過戶登記處索取彌償保證書，按指示填妥後交回過戶登記處。
- (e) 倘閣下已將任何股份的過戶表格以閣下的名義送往登記惟尚未收到閣下的股票，而閣下欲就閣下的股份接納要約，則應填妥及簽署信封註明「佳源服務控股有限公司全面要約」之接納表格，連同已由閣下正式簽署的過戶收據及其他所有權文件(視情況而定)一併送交過戶登記處。此舉將視為不可撤回地授權聯席要約人及／或VCL及／或彼等各自的代理人代表閣下在相關股票簽發時自本公司或過戶登記處領取相關股票，並代表閣下將有關股票送交過戶登記處以及授權及指示過戶登記處持有有關股票，惟須受要約的條款及條件規限，猶如有關股票已連同接納表格一併送交過戶登記處。

- (f) 要約的接納須待過戶登記處於不遲於截止日期下午四時正（或聯席要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期）收到已填妥及簽署的接納表格，且過戶登記處之記錄顯示已收到接納表格及收購守則規定的任何相關文件，並符合下列各項後，方視為有效：
- (i) 隨附相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）及（倘有關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）並非以閣下的名義登記）其他可確立閣下成為相關股份登記持有人權利的文件（例如登記持有人簽立的空白或以閣下為受益人並已繳交印花稅的相關股份過戶文件）；或
 - (ii) 由登記股東或其遺產代理人送達（惟最多僅為登記持有之數額，並僅以本(f)段另一分段並無計入之股份之接納為限）；或
 - (iii) 經過戶登記處或聯交所核證。倘接納表格由登記股東以外之人士簽立，則必須出示令過戶登記處信納之適當授權證明文件（例如遺囑認證書或經核證之授權文件副本）。
- (g) 不就接獲之任何接納表格、股票及／或過戶收據及／或任何其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）發出收訖單據。

2. 要約之結算

倘一份有效接納表格及相關股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件（及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證）根據收購守則在各方面乃屬完整及符合規定，且由過戶登記處於不遲於截止日期下午四時正或聯席要約人根據收購守則可能釐定及公佈之有關較後時間及／或日期收訖，一張金額（四捨五入至最接近之仙位）相等於各接納要約之獨立股東就其根據要約交回之股份而應收之現金代價（減賣方從價印花稅）之支票，將盡快並無論如何於過戶登記處接獲使有關接納根據收購守則為完整及有效之所有相關文件之日期後不遲於七(7)個營業日內，以平郵方式寄發予有關獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。

任何接納要約的獨立股東於要約項下享有的代價將悉數根據要約的條款落實結算(有關支付賣方從價印花稅除外)，而不計及聯席要約人針對有關接納要約的獨立股東而可能另行享有或聲稱享有的任何留置權、抵銷權、反索償或其他類似權利。

3. 接納期限及修訂

- (a) 接納表格必須根據其印備之指示於截止日期下午四時正前由過戶登記處接獲，要約方為有效，除非要約根據收購守則予以延期或修訂。要約為無條件。
- (b) 聯席要約人保留權利根據收購守則修訂要約條款。倘聯席要約人修訂要約條款，全體獨立股東(不論彼等是否已接納要約)將有權根據經修訂之條款接納經修訂要約。
- (c) 倘要約獲延期或經修訂，有關延期或修訂之公告內將列明下一個截止日期或聲明要約將可供接納直至另行通知為止。若屬後者，於要約截止前將向尚未接納要約之獨立股東發出最少14日書面通知，並由聯席要約人及本公司聯合發出公告。經修訂要約將於其後最少14日仍可供接納。
- (d) 倘要約之截止日期獲延後，本綜合文件及接納表格對截止日期之任何提述將(除非文義另有所指)被視為指經延後之要約截止日期。
- (e) 任何相關經修訂要約之接納均為不可撤銷，除非及直至接納要約之獨立股東有權根據本附錄下文「撤銷權利」一段撤銷彼等之接納及正式行使該權利。

4. 代名人登記

為確保平等對待全體獨立股東，作為代表一名以上實益擁有人之代名人而持有股份之該等已登記獨立股東應在實際可行情況下盡量分開處理各實益擁有人所持股權。以代名人之名義登記投資之股份實益擁有人務須向其代名人作出指示，表明彼等對要約之意向。

5. 公告

- (a) 於截止日期下午六時正（或執行人員在例外情況下可能允許之較後時間及／或日期）前，聯席要約人須知會執行人員及聯交所有關其對要約修訂、延期或到期之決定。聯席要約人須根據上市規則及收購守則的規定於截止日期下午七時正前刊發公告，列明要約之結果及要約是否已經修訂或延期。

有關公告將列明下列各項：

- (i) 已收訖要約接納所涉及的股份總數及股份權利；
- (ii) 聯席要約人及／或其一致行動人士於要約期前所持有、控制或指示的股份總數及股份權利；及
- (iii) 聯席要約人及／或與彼等一致行動之人士於要約期收購或同意將予收購的股份總數及股份權利。

有關公告須包括聯席要約人及／或與彼等一致行動之人士借入或借出本公司任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）之詳情，惟其中任何已轉借或出售之借入股份除外，並註明該數目所指所佔本公司已發行股本之百分比及本公司投票權之百分比。

有關公告亦須註明本段上文所指證券數目所佔本公司已發行股本之百分比及本公司投票權之百分比。

於計算接納所涉及的股份總數時，僅計入過戶登記處於不遲於截止日期下午四時正收訖之完整、符合規定及符合本附錄所載接納條件之有效接納，除非要約根據收購守則予以延期或修訂。

- (b) 按收購守則所規定，有關要約之全部公告（執行人員及聯交所已確認彼等就此並無進一步意見）須根據收購守則及上市規則之規定刊發。

6. 撤銷權利

- (a) 獨立股東提交之要約接納為不可撤銷，亦不得撤回，惟下文分段(b)所載情況則除外。
- (b) 如收購守則第19.2條所載，倘聯席要約人未能遵守本附錄上文「公告」一段所載規定，執行人員可要求已提交要約接納之獨立股東獲授撤銷權，條款須獲執行人員接納，直至符合該段所載規定為止。

在此情況下，倘獨立股東撤回彼等之接納，聯席要約人須盡快並無論如何不遲於接獲撤回通知起計七(7)個營業日內，將連同接納表格一併送交之股份之股票及／或過戶收據及／或其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)，以平郵方式寄還予相關獨立股東，郵誤風險概由其自行承擔。

7. 海外股東

向並非香港居民之人士提呈要約可能受到相關海外司法權區法律所影響。向登記地址位於香港以外司法權區之獨立股東提呈要約，可能因相關司法權區之法律或法規所禁止或影響。為香港境外司法權區公民、居民或國民之有關獨立股東應遵守相關適用法律或監管規定，並在有需要時尋求法律意見。有意接納要約之個別獨立股東有責任自行就接納要約全面遵守相關司法權區之法律及法規(包括但不限於取得該等司法權區可能需要的任何監管或其他同意，或遵守其他所需的手續及支付該等海外股東就接納要約應繳之任何轉讓或其他稅項)。

經本公司確認，於最後實際可行日期，本公司並無股東的登記地址位於香港境外。

任何海外股東接納要約將被視為構成有關海外股東向聯席要約人作出已妥為遵守相關司法權區的全部法律及規定之聲明及保證。如有疑問，海外股東應諮詢彼等之專業顧問。

8. 香港印花稅

應付賣方從價印花稅乃按要約股份的市值或聯席要約人就相關接納要約應付的代價(以較高者為準)的0.1%計算，並從應付接納要約的有關股東的款項中扣除。

聯席要約人將代表接納要約的有關獨立股東安排支付賣方香港從價印花稅，並根據香港法例第117章印花稅條例，支付買方與接納要約及轉讓要約股份有關的香港從價印花稅。

9. 稅務意見

獨立股東如對接納要約或拒絕要約的稅務影響有任何疑問，應諮詢自身的專業顧問。聯席要約人及與彼等一致行動人士、本公司、VCL、均富融資有限公司、獨立財務顧問、過戶登記處及彼等各自的最終實益擁有人、董事、高級職員、代理或聯繫人或參與要約的任何其他人士概不就任何人士因接納或拒絕要約而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

10. 一般資料

- (a) 獨立股東將送交或接收或發出之所有通訊、通知、接納表格、股票、過戶收據、其他所有權文件(及／或就此所需之任何令人信納之彌償保證)及結付要約項下之應付代價之匯款將由彼等或彼等之指定代理以平郵方式送交或接收或發出，郵誤風險概由彼等自行承擔。聯席要約人、本公司、VCL、均富融資有限公司、獨立財務顧問、過戶登記處、彼等各自之任何董事及專業顧問以及參與要約之任何其他人士及彼等各自之任何代理概不會承擔任何郵遞損失或延誤之任何責任或可能由此引起之任何其他責任。
- (b) 接納表格所載條文構成要約條款及條件其中一部分。
- (c) 意外漏派本綜合文件及／或接納表格或其中任何一份文件予獲提呈要約之任何人士，將不會導致要約在任何方面失效。

- (d) 要約及所有接納將受香港法例管轄及按香港法例詮釋。
- (e) 正式簽署接納表格將構成向聯席要約人、VCL、過戶登記處或聯席要約人可能指示之有關人士授出不可撤銷授權，可代表接納要約之人士完成、修訂及簽立任何文件，並作出任何其他可能屬必須或適當之行動，以使有關已接納要約之人士涉及之股份歸屬予聯席要約人或其可能指定之有關人士。
- (f) 任何人士接納要約，將被視為構成其向聯席要約人、本公司、VCL保證，表示其根據要約收購之股份於出售時將不附帶所有產權負擔並連同其一切應計或附帶權利，包括（但不限於）有權悉數收取於作出要約日期或之後所宣派、作出或派付之任何及所有股利及分派。
- (g) 本綜合文件及接納表格對要約之提述將包括其任何修訂及／或延期。
- (h) 任何身為海外股東的人士接納要約，將被視為構成該人士向聯席要約人及本公司保證，表示其已就此遵守全部相關司法權區之法例，取得一切必需的政府、外匯管制或其他同意，遵守其他必要手續或法律規定並支付就於全部相關司法權區的有關接納的任何應付轉讓或其他稅項，並無採取或疏忽採取將會或可能導致聯席要約人、本公司、VCL、均富融資有限公司或任何其他人士於任何司法權區行事時違反或違反與要約或其接納有關的法律或監管規定的任何行動，且其根據所有適用法例獲允許接納要約及其任何修訂，而根據一切適用法例有關接納屬有效及具約束力。
- (i) 任何人士接納要約，將被視為構成該等人士保證彼等根據所有適用法律及法規獲准收取及接納要約及其任何修訂，而有關接納根據所有適用法律及法規為有效及具約束力。任何該等人士將須負責繳付彼等就任何有關發行、轉讓及其他適用稅項或其他政府收費之應付費用。

- (j) 受收購守則規限，聯席要約人保留權利以公告方式，將任何事項（包括作出要約）通知全部或任何登記地址位於香港境外之獨立股東或聯席要約人或VCL知悉為該等人士之代名人、受託人或託管商之人士，在此情況下，儘管任何有關獨立股東未能接獲或看到該通知，有關通知須視為已充分發出，且本綜合文件對書面通知之所有提述亦應據此詮釋。
- (k) 在作出決定時，獨立股東應自行評估聯席要約人、本集團及要約條款（包括所涉及之好處及風險）。本綜合文件之內容（包括所載任何一般意見或推薦建議）連同接納表格不應詮釋為本公司、聯席要約人及與彼等一致行動之人士、VCL、均富融資有限公司、獨立財務顧問、過戶登記處或任何彼等各自之最終實益擁有人、董事、高級職員、代理、專業顧問或聯繫人或參與要約之任何其他人士所提出之任何法律或商業意見。獨立股東應向其自身之專業顧問諮詢專業意見。
- (l) 任何代名人接納要約將被視為構成該代名人向聯席要約人保證，表示接納表格所示要約股份數目為該代名人代接納要約之有關實益擁有人持有之要約股份總數。
- (m) 獨立股東於接納表格內作出的所有接納、指示、授權及承諾將不可撤銷，惟收購守則許可的情況除外。
- (n) 本綜合文件及接納表格的中英文版本如在詮釋方面有歧義，概以英文版本為準。

1. 本集團之財務資料概要

下文載列(i)本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年的經審核合併財務資料(摘錄自本公司截至2021年12月31日止年度的年度報告(「**2021年度報告**」)以及本公司截至2022年12月31日止年度的年度業績公告(「**2022年年度業績**」)及截至2023年12月31日止年度(「**2023年年度業績**」)的年度業績公告)及(ii)本集團截至2023年及2024年6月30日止六個月的未經審核合併財務資料(摘錄自本公司截至2023年6月30日止六個月的中期業績公告(「**2023年中期業績**」)及截至2024年6月30日止六個月的中期業績公告(「**2024年中期業績**」))的概要,即本公司於最後實際可行日期的最新刊發財務資料:

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度		
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
收入	434,364	442,007	868,211	944,793	820,542
服務及銷售成本	(288,349)	(280,792)	(626,136)	(664,853)	(562,397)
毛利	146,015	161,215	242,075	279,940	258,145
其他收入及支出淨額	(399)	3,588	4,650	13,398	18,320
其他收益及虧損淨額	(1,584)	658	5,183	37,327	(5,367)
金融資產減值虧損	(13,183)	(46,708)	(100,035)	(186,423)	(31,480)
商譽減值虧損	-	-	-	(14,557)	-
異常交易虧損	-	-	-	(643,819)	-
未經授權已質押股份虧損	(5,881)	(5,952)	(11,833)	(37,482)	-
未經授權擔保虧損	(753)	-	(123,000)	-	-
銷售及營銷開支	(3,209)	(3,097)	(7,582)	(11,263)	(12,532)
行政開支	(30,420)	(19,685)	(64,746)	(81,902)	(86,779)
融資成本	(655)	(866)	(1,682)	(2,299)	(1,546)
應佔一間聯營公司業績	(100)	(200)	20	541	-
除稅前利潤/(虧損)	89,831	88,953	(56,950)	(646,539)	138,644
所得稅開支	(23,843)	(22,588)	(20,444)	(14,012)	(34,464)
期內/年內利潤/(虧損)及全面 收益/(開支)總額	<u>65,988</u>	<u>66,365</u>	<u>(77,394)</u>	<u>(660,551)</u>	<u>104,180</u>

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度		
	2024年	2023年	2023年	2022年	2021年
	人民幣千元	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)	(經審核)
以下期內／年內各方應佔					
利潤／(虧損)及全面					
收益／(虧損)總額					
－本公司擁有人	63,178	63,558	(80,914)	(664,336)	100,478
－非控股權益	2,810	2,807	3,520	3,785	3,702
	<u>66,000</u>	<u>66,365</u>	<u>(77,394)</u>	<u>(660,551)</u>	<u>104,180</u>
	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元	人民幣元
本公司擁有人應佔每股					
盈利／(虧損)					
(以每股人民幣元表示)					
－基本及攤薄	0.10	0.10	(0.13)	(1.09)	0.16
宣派之股利(每10股普通股)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>79</u>

除上文所披露者外，本集團截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止年度以及截至2023年6月30日止六個月及截至2024年6月30日止六個月的合併財務資料並無任何重大收入或開支項目。

羅兵咸永道會計師事務所就本集團截至2020年12月31日及2021年12月31日止年度各年之經審核合併財務報表發出之核數師報告，當中並無包含任何與持續經營有關的帶保留意見、強調重點或重大不確定性。

羅申美會計事務所對本公司截至2022年及2023年12月31日止兩個年度的審核意見包含保留意見和／或與持續經營相關的重大不確定性，其詳情摘錄自2022年年度業績及2023年年度業績且載列如下：

截至2022年12月31日止年度的2022年業績摘錄

「對 貴集團的合併財務表現及合併現金流量表不發表意見

由於以下各段所述事項的重大性，我們無法取得充足適當的審計憑證，以就 貴集團該等截至2022年12月31日止年度的合併財務表現及合併現金流量的審計意見提供基準。因此，我們不會就 貴集團於截至2022年12月31日止年度的合併財務表現及合併現金流量發表意見。

[...]有關 貴集團的合併財務表現及合併現金流量表的不發表意見的基準

誠如合併財務報表附註2.1.1及2.1.2所述，於截至2022年12月31日止年度的審核過程中，貴公司發現 貴集團與某些實體之間存在多筆異常收支記錄的情況（「異常交易」）。貴公司的審核委員會委聘了獨立調查機構對異常交易進行了獨立調查（「獨立調查」）。獨立調查已完成，而調查報告已於2024年9月19日刊發。貴集團編製截至2022年12月31日止年度的合併財務報表時，已計及獨立調查的結果。然而，當我們就異常交易進行審核工作時，我們遇到下文所述範圍限制。

未經授權存款及資金轉賬

誠如合併財務報表附註2.1.2所述，異常交易包括境外交易及境內交易。貴公司的董事會（「董事會」）認為，所有交易乃因中國佳源控股集團有限公司（「中國佳源」）（當時間接擁有 貴公司已發行股份約74.09%的一家公司，由沈天晴先生（「沈先生」）最終控制）的不當行為。該等交易未經適當授權，並繞過 貴集團當時的企業管治及內部控制。異常交易乃在未經 貴公司董事會及高級管理層許可或授權的情況下，以未經授權且未披露的存款資金轉賬方式進行。貴集團若干附屬公司的前管理層直接執行該等指示，而無任何書面記錄及理由。於截至2022年12月31日止年度，異常交易項下的未經授權境外交易項下的存款轉賬為約人民幣159,007,000元，及境內交易項下的未經授權資金流入及流出分別為約人民幣465,163,000元及人民幣949,975,000元。

由於上述未經授權的存款及資金轉賬，貴集團於2022年12月31日錄得總淨流出約人民幣643,819,000元，作為有關異常交易之應收關聯方款項，且已計入其他應收款項。貴集團確認異常交易虧損人民幣643,819,000元，以將該等結餘悉數撇減。該虧損於截至2022年12月31日止年度的合併全面收益表的一個項目中單獨入賬。

由於缺乏支持文件及適當授權，我們無法獲取充分適當的審計證據以確定：

- (i) 異常交易的業務理據及業務內容；
- (ii) 異常交易相關文件的完整性、準確性和有效性；
- (iii) 異常交易的交易方；
- (iv) 截至2022年12月31日止年度約人民幣643,819,000元的異常交易虧損的分類及呈列；及
- (v) 異常交易是否已獲適當披露。

由於該等事宜，我們無法確定是否須要就異常交易及構成 貴集團截至2022年12月31日止年度合併現金流量的要素及相關披露作出任何調整。

有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意合併財務報表附註2.1.3，其顯示 貴集團於截至2022年12月31日止年度產生虧損淨額約人民幣660,551,000元，而截至該日， 貴集團分別擁有淨流動負債約人民幣214,297,000元、資本缺口約人民幣34,119,000元及累計虧損約人民幣450,433,000元。該等情況及合併財務報表附註2.1.3所載的其他事項顯示存在可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素。我們就此事項的意見並無修訂。」

截至2023年12月31日止年度的2023年業績摘錄

「保留意見

我們認為，除本報告保留意見的基準一節所述事項的可能影響外，合併財務報表已根據香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈的香港財務報告準則（「香港財務報告準則」）真實而中肯地反映 貴集團於2023年12月31日的合併財務狀況，以及截至該日止年度的合併財務業績及合併現金流量，並已按照香港公司條例的披露規定妥為編製。

保留意見的基準

截至2022年12月31日止年度的合併財務報表構成截至2023年12月31日止年度的合併財務報表中所列比較數字的基礎，其中包括對 貴集團合併財務業績和合併現金流量的不發表意見聲明。這是因為我們無法取得充分、適當的審計證據來確定異常交易的業務理由、商業實質、交易對手和揭露；異常交易相關文件的完整性、準確性和有效性，以及截至2022年12月31日止年度約人民幣643,819,000元的異常交易虧損的分類和呈列。該等問題已於合併財務報表附註2.1.2「未經授權的債務及資金轉讓」一節闡述。由於該事項可能對當期數字與比較數字的可比性產生影響，我們對當期財務報表的審計意見亦有所修改。

有關持續經營的重大不確定性

我們提請注意合併財務報表附註2.1.3，其顯示 貴集團於截至2023年12月31日止年度產生淨虧損人民幣77,394,000元，而截至該日， 貴集團的淨流動負債為人民幣289,050,000元，資本缺口約人民幣111,801,000元，以及累計虧損約人民幣532,904,000元。該等情況及合併財務報表附註2.1.3所載的其他事項顯示存在可能對 貴集團持續經營的能力構成重大疑問之重大不確定因素。我們就此事項的意見並無修訂。」

2. 本集團之合併財務報表

本公司須在本綜合文件中載列或引述本集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年以及截至2023年6月30日止六個月及截至2024年6月30日止六個月的合併財務報表所示的合併財務狀況表、合併現金流量表及任何其他主要報表，連同與閱覽上述合併財務資料存在重大關係的相關已刊發合併財務報表的附註。

本集團截至2021年12月31日止年度之經審核合併財務報表載於2022年4月28日刊發之2021年度報告第55頁至第135頁。2021年度報告可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://jy-fw.cn/>)查閱，並可通過以下超鏈接進入：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0428/2022042800584.pdf>

本集團截至2022年12月31日止年度之經審核合併財務報表載於日期為2024年12月4日之2022年年度業績第1頁至第24頁。2022年年度業績可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://jy-fw.cn/>)查閱，並可通過以下超鏈接進入：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1205/2024120500092.pdf>

本集團截至2023年12月31日止年度之經審核合併財務報表載於日期為2024年12月4日之2023年年度業績第1頁至第19頁。2023年年度業績可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://jy-fw.cn/>)查閱，並可通過以下超鏈接進入：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1205/2024120500098.pdf>

本集團截至2023年6月30日止六個月之未經審核簡明合併財務報表載於日期為2024年12月4日之2023年中期業績第1頁至第10頁。2023年中期業績可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://jy-fw.cn/>)查閱，並可通過以下超鏈接進入：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1205/2024120500094.pdf>

本集團截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明合併財務報表載於日期為2024年12月4日之2024年中期業績第1頁至第10頁。2024年中期業績可於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<http://jy-fw.cn/>)查閱，並可通過以下超鏈接進入：

<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2024/1205/2024120500100.pdf>

3. 債務聲明

於2024年9月30日(即本綜合文件付印前就編製本債務聲明而言之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有本金金額約人民幣24.2百萬元的銀行借款及相關利息,該等借款及相關利息由沈天晴先生(「沈先生」)擔保及由本公司之附屬公司上海佳源保集物業服務有限公司的股份擔保。

於2024年9月30日,本公司之間接全資附屬公司浙江智想大成物業服務集團有限公司(前稱為浙江佳源物業服務集團有限公司)(「浙江智想大成」)的股份由本公司間接全資附屬公司浙江禾源物業服務有限公司(「浙江禾源」)質押予一名獨立第三方(「貸款人」),以擔保前最終控股股東沈先生就來自貸款人的借款(於2024年9月30日未償還本金及利息約為人民幣57.6百萬元)有關的還款責任。

根據日期為2023年7月27日的擔保協議(「擔保協議」),佳源創盛控股集團有限公司(「佳源創盛」)、浙江禾源及浙江智想大成各自同意就股權轉讓協議項下巢湖市旭彤商業管理有限公司(一家由沈先生間接擁有的公司)的付款義務提供連帶責任保證,其詳情已於本公司日期為2024年11月13日的公告披露。根據和解協議,巢湖旭彤、佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成將共同(其中包括)向擔保協議項下的債權人賠償合共約人民幣124百萬元。

董事確認,除上述情況外,及除集團內負債及應付一般貿易及其他款項外,於2024年9月30日營業時間結束時,本集團並無任何未償還銀行透支、貸款、債務證券、借款或其他類似債務、承兌負債或承兌信貸、債權證、按揭、押記、其他已確認租賃負債或租賃承擔(不論是否有擔保、無擔保、有抵押或無抵押)、擔保或其他重大或有負債。

董事確認,自2024年9月30日起直至最後實際可行日期(包括該日),本集團的債務及或然負債概無重大變動。

4. 重大變動

董事確認，除下文所披露者外，本集團自2023年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核合併財務報表之編製日期）後及直至最後實際可行日期（包括該日）之財務或貿易狀況或前景概無任何重大變動：

1. 本集團截至2024年10月31日止十個月的其他收入及支出淨額較截至2023年10月31日止十個月相比顯著減少，主要由於(i)政府補助減少及(ii)同期的滯納金及罰款增加；
2. 本集團截至2024年10月31日止十個月的金融資產減值虧損較截至2023年10月31日止十個月相比顯著減少，主要由於貿易應收款項減值虧損減少；
3. 本集團於2024年10月31日的權益虧絀總額較於2023年12月31日相比顯著減少，主要由於(i)流動負債減少，主要歸因於同期合約負債減少及(ii)同期盈利所導致儲備增加；
4. 本集團於截至2024年10月31日止十個月錄得現金及現金等價物減少淨額，而截至2023年10月31日止十個月錄得現金及現金等價物增加淨額，主要由於本集團於截至2023年10月31日止十個月錄得經營活動所得現金淨額，而截至2024年10月31日止十個月錄得經營活動所用現金淨額，主要歸因於同期貿易及其他應收款項減少。

1. 責任聲明

VCL及VCGL各自的董事共同及個別就本綜合文件所載資料(有關本集團及Linkto的資料除外)的準確性承擔全部責任,並經作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,本綜合文件所表達的意見(由董事及Linkto董事所表達者除外)是經審慎周詳考慮後達致,且本綜合文件並無遺漏其他事實導致本綜合文件所載任何陳述產生誤導。

Linkto董事就本綜合文件所載資料(不包括有關本集團、VCL及VCGL的資料)的準確性承擔全部責任,並於作出一切合理查詢後確認,就彼等所深知,本綜合文件所發表的意見(不包括董事以及VCL及VCGL各自的董事發表的意見)乃經審慎周詳考慮後達致,且本綜合文件並無遺漏其他事實,致使本綜合文件所載的任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

除下文所披露者外,於最後實際可行日期,聯席要約人或彼等之一致行動人士概無擁有或控制本公司之任何相關證券(定義見收購守則規則22註釋4)。

股東名稱	身份	持有股份/ 權益股份數目	佔本公司 已發行股本的 概約百分比 (附註1)
VCL (附註2)	實益擁有人	450,000,000股	73.56%
Consolidated Capital Group Holding Limited (「CCGHL」) (附註2)	於受控制法團的權益	450,000,000股	73.56%
VCGL (附註2)	於受控制法團的權益	450,000,000股	73.56%
Linkto (附註3)	與VCL一致行動的人士	450,000,000股	73.56%

附註:

1. 持股百分比按於最後實際可行日期已發行611,709,000股股份為基礎計算。
2. VCL由CCGHL直接全資擁有。CCGHL由VCGL直接全資擁有。因此,根據證券及期貨條例第XV部,CCGHL及VCGL均被視為於VCL實益持有的450,000,000股股份中擁有權益。
3. Linkto及VCL在證券及期貨條例第317(1)(a)條所述股份購買協議中為一致行動人士。因此,根據證券及期貨條例第317及318條,Linkto被視為於VCL實益持有的450,000,000股股份中擁有權益。

3. 於本公司證券的權益及交易及其他安排

除根據買賣協議收購銷售股份外，聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士概無於要約期及直至最後實際可行日期（包括該日）前六個月買賣任何股份、本公司可換股證券、認股權證或購股權，或有關證券的任何衍生工具（定義見收購守則規則22註釋4）進行任何交易。

於最後實際可行日期：

- (a) 除本附錄上文「2.權益披露」一段所披露外，聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士概無擁有或控制或支配有關股份、購股權、衍生工具、認股權證或其他可轉換為股份的證券的任何投票權或權利；
- (b) 除本附錄上文「2.權益披露」一段所披露外，概無聯席要約人或彼等任何一方的一致行動人士持有有關本公司股份的任何可換股證券、認股權證或購股權；
- (c) 聯席要約人或彼等任何一方的一致行動人士概無借入或借出本公司之任何相關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (d) 聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士概無訂立涉及本公司證券的發行在外衍生工具；
- (e) 概無聯席要約人之間或彼等任何一方的一致行動人士與任何其他人士就本公司的股份或聯席要約人的股份作出收購守則規則22註釋8所述任何種類的安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）；
- (f) 概無聯席要約人或彼等任何一方的一致行動人士作為一方訂立與其可能會或可能不會撤銷或尋求撤銷要約的先決條件或條件的情況有關的協議或安排；
- (g) 聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士概無接獲任何接納或拒絕要約的不可撤回承諾；

- (h) 除買賣銷售股份的代價外，聯席要約人或彼等任何一方的一致行動人士概無就根據買賣協議買賣銷售股份已付或將付予接管人或創源及彼等任何一方的一致行動人士任何其他代價、補償或任何形式的利益；
- (i) 概無任何協議、安排或諒解將可能導致根據要約收購的本公司證券被轉讓、抵押或質押給予任何其他人士；
- (j) 聯席要約人及接管人確認，聯席要約人及彼等任何一方的一致行動人士（作為一方）與接管人、創源及彼等任何一方的一致行動人士（作為另一方）概無訂立任何諒解、安排、協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (k) 任何股東與聯席要約人及其任何一致行動人士之間並無任何諒解、安排或協議或特別交易；
- (l) 本公司確認任何股東與本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無訂立任何諒解、安排或協議或特別交易（定義見收購守則規則25）；
- (m) 聯席要約人或與彼等任何一方的任何一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間並無與要約有關或依賴要約的任何協議、安排或諒解（包括任何賠償安排）；及
- (n) 概無向任何董事提供或將提供利益作為離職或與要約有關的其他事項的補償；

4. 市價

下表載列有關股份於(i)有關期間內各曆月在聯交所的最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期在聯交所所報收市價：

日期	每股收市價 (港元)
2023年3月31日(即最後交易日)	0.275
2024年4月30日	不適用
2024年5月31日	不適用
2024年6月28日	不適用
2024年7月31日	不適用
2024年8月30日	不適用
2024年9月30日	不適用
2024年10月31日	不適用
2024年11月30日	不適用
2024年12月6日(最後實際可行日期)	不適用

附註：股份自2023年4月3日上午九時正起於聯交所暫停買賣，且將繼續暫停直至本公司滿足復牌指引為止。

於有關期間，由於股份在聯交所持續停牌，股份於聯交所所報的最高收市價及最低收市價維持在0.275港元，即股份於最後交易日的收市價。

5. 專家資格及同意書

以下為提供意見或建議的聯席要約人的專家名稱及資格，其意見或建議於本綜合文件載列：

名稱	資格
VCL	一間在香港註冊成立的有限公司並可從事證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)、第2類(期貨合約交易)、第4類(就證券提供意見)、第5類(就期貨合約提供意見)及第9類(提供資產管理)受規管活動的持牌法團
均富融資有限公司	可從事證券及期貨條例項下的第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

VCL及均富融資有限公司各自已就本綜合文件之刊發發出同意書，同意按本綜合文件所示之形式及文義，將彼等意見或建議載入本綜合文件，並提述彼等之名稱，且迄今並無撤回其同意書。

6. 其他事項

於最後實際可行日期：

- (a) VCL的通訊地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓3601-06及3617-19室；
- (b) VCGL的通訊地址為香港干諾道中168-200號信德中心招商局大廈36樓3601-06及3617-19室；
- (c) Linkto的通訊地址為香港中環德輔道中161-167號香港貿易中心17樓1702室；及
- (d) 均富融資有限公司的註冊地址為香港金鐘夏慤道18號海富中心第1座27樓2701室。

7. 展示文件

以下文件之副本將自本綜合文件日期起直至截止日期（包括該日）止期間，刊發於(i)本公司網站 (<http://jy-fw.cn/>)；及(ii)證監會網站(www.sfc.hk)：

- (a) VCL的經修訂及重列公司章程及Linkto的公司章程；
- (b) 「VCL函件」，其內容載列於本綜合文件；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一段提述的書面同意；及
- (d) 買賣協議。

1. 責任聲明

董事願就本綜合文件所載資料(與聯席要約人及其一致行動人士有關的資料除外)的準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就其所深知，於本綜合文件內所表達的意見(各聯席要約人董事(以其身分)所表達的意見除外)乃經審慎周詳考慮後達致，且本綜合文件概無遺漏其他事實，導致本綜合文件內任何陳述產生誤導。

2. 股本

於最後實際可行日期，本公司每股0.01港元的法定及已發行股本如下：

法定股本：	港元
<u>2,000,000,000</u> 股股份	<u>20,000,000</u>
已發行及繳足股本：	
<u>611,709,000</u> 股股份	<u>6,117,090</u>

所有現有已發行股份均已繳足或入賬列為繳足股份，且彼此之間在各方面享有同等地位，包括投票權、收取股利及資本回報的權利。股份於聯交所上市，而本公司證券概無於任何其他證券交易所上市或買賣，亦無正在尋求或擬尋求批准任何有關上市或買賣。

本公司自2023年12月31日(即本公司最近期刊發經審核合併財務報表的編製日期)以來直至最後實際可行日期並無發行任何股份。

於最後實際可行日期，除上述已發行股份外，本公司概無其他發行在外的股份、購股權、衍生工具、認股權證或可轉換或交換為股份的證券，亦無就發行該等本公司股份、購股權、衍生工具、認股權證或證券訂立任何協議。

3. 市價

下表載列股份於(i)有關期間內各個曆月於聯交所的最後一個交易日；(ii)最後交易日；及(iii)最後實際可行日期於聯交所所報收市價：

日期	每股收市價 (港元)
2023年3月31日(即最後交易日)	0.275
2024年4月30日	不適用
2024年5月31日	不適用
2024年6月28日	不適用
2024年7月31日	不適用
2024年8月30日	不適用
2024年9月30日	不適用
2024年10月31日	不適用
2024年11月30日	不適用
2024年12月6日(最後實際可行日期)	不適用

附註：股份已自2023年4月3日上午9時正起於聯交所暫停買賣，且將繼續暫停直至本公司滿足復牌指引為止。

於有關期間，股份在聯交所一直暫停買賣，因此，股份於聯交所所報的最高及最低收市價仍為0.275港元，即於最後交易日的股份收市價。

4. 權益披露

(a) 董事及本公司主要行政人員的權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司主要行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債權證中概無擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉(包括彼等根據證券及期貨條例有關條文被視為或當作擁有的權益及淡倉)；(b)根據證券及期貨條例第352條須存置的登記冊所記錄的權益或淡倉；或(c)根據上市規則所載上市公司董事進行證券交易的標準守則；或(d)根據收購守則須於本綜合文件內予以披露的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須予披露的權益或淡倉的公司的董事或僱員。

(b) 主要股東的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事或本公司主要行政人員所知，以下人士（董事或本公司主要行政人員除外）於股份或相關股份或債權證中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條規定須在存置的登記冊中記錄的權益或淡倉。

股東	身份	持有／擁有 權益的股份數目	概約持股 百分比 (附註1)
VCL (附註2)	實益擁有人	450,000,000	73.56%
Consolidated Capital Group Holding Limited (「CCGHL」) (附註2)	於受控制法團的權益	450,000,000	73.56%
VCGL (附註2)	於受控制法團的權益	450,000,000	73.56%
Linkto (附註3)	與VCL的一致行動人士	450,000,000	73.56%
First Leading Trading Limited	實益擁有人	32,124,000	5.25%

附註：

1. 百分比按於最後實際可行日期已發行611,709,000股股份計算。
2. VCL由CCGHL直接全資擁有。CCGHL由VCGL直接全資擁有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，CCGHL及VCGL均被視為於VCL實益持有的450,000,000股股份中擁有權益。
3. Linkto及VCL在證券及期貨條例第317(1)(a)條所述股份購買協議中為一致行動人士。因此，根據證券及期貨條例第317及318條，Linkto被視為於VCL實益持有的450,000,000股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司尚未收到任何其他人士（董事及本公司主要行政人員除外）擁有或被視為擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露，或根據證券及期貨條例第336條規定須在存置的登記冊中記錄的股份及／或相關股份的權益或淡倉。

5. 根據收購守則作出有關股權及交易的額外披露

- (i) 於有關期間，董事概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；
- (ii) 於有關期間，本公司及董事概無買賣任何聯席要約人的股份、認股權證、購股權、衍生工具及附帶權利可轉換為或認購股份的證券；
- (iii) 於最後實際可行日期，本公司及任何董事概無於聯席要約人的任何股份或有關聯席要約人任何股份的任何可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具擁有權益；
- (iv) 於有關期間及直至最後實際可行日期，本公司附屬公司或本公司或本集團任何成員公司的退休基金或根據收購守則「一致行動」定義第(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)類別屬於本公司聯繫人的任何人士（不包括獲豁免自營買賣商及獲豁免基金經理）概無擁有或控制，亦無以代價買賣任何股份或涉及任何股份或本公司證券的任何證券、可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (v) 於要約期及直至最後實際可行日期，概無人士與本公司或根據收購守則「一致行動」定義第(1)、(2)、(3)及(5)類別被推定為與本公司一致行動的任何人士或根據收購守則「聯繫人」定義第(2)、(3)及(4)類別屬於本公司聯繫人的任何人士訂有收購守則規則22註釋8所述性質的安排，且訂有相關安排的人士概無買賣任何股份、認股權證、購股權、衍生工具或附帶權利可轉換為或認購股份的證券；
- (vi) 於要約期及直至最後實際可行日期，概無本公司股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具由與本公司有關連的基金經理（獲豁免基金經理除外）全權管理，亦無相關人士買賣任何股份或涉及任何股份的可換股證券、認股權證、購股權或衍生工具；
- (vii) 於最後實際可行日期，本公司或董事概無借入或借出任何股份或涉及任何股份的任何可轉換證券、認股權證、購股權或衍生工具或有關證券（定義見收購守則規則22註釋4）；
- (viii) 於最後實際可行日期，概無董事持有本公司任何實益股權，可使彼等有權接納或拒絕要約；及

- (ix) 於最後實際可行日期，(1)任何股東(作為一方)與(2)本公司、其附屬公司或聯屬公司(作為另一方)之間概無任何諒解、安排或構成特別交易(定義見收購守則規則25)的協議。

6. 影響董事的安排

於最後實際可行日期：

- (i) 概無訂有安排以給予任何董事任何利益(法定賠償除外)作為離職或其他與要約有關之補償；
- (ii) 任何董事與任何其他人士概無訂立任何以要約結果作為條件或取決於要約結果或與要約有關之協議或安排；及
- (iii) 聯席要約人概無訂立與任何董事擁有重大個人權益的重大合約。

7. 董事服務協議

於最後實際可行日期，概無任何董事與本公司或其任何附屬公司或聯營公司訂立任何服務協議，而有關協議(i)在要約期前六個月內已訂立或修訂(包括連續性及訂明限期的合約)；(ii)為通知期達12個月或以上的連續性合約；或(iii)為有效期尚餘超過12個月(不論通知期長短)的訂明限期合約。

8. 重大訴訟

於最後實際可行日期，除以下所披露者外，本集團成員公司概無牽涉任何會對本集團的營運造成重大不利影響的訴訟、仲裁或索償，及據董事所知本集團成員公司概無尚未了結或面臨威脅的會對本集團的營運造成重大不利影響的訴訟、仲裁或索償。

- (a) 本公司已於2024年8月向嘉興市中級人民法院發出民事起訴狀，分別向(i)上海祥源房地產開發有限公司、(ii)南京嘉豐諮詢管理有限公司及(iii)浙江佳源申城房地產集團有限公司索償各自未償還金額，分別為約人民幣192百

萬元、約人民幣153百萬元及約人民幣158百萬元。進一步詳情請參閱本公司日期為2024年9月25日的主要發現公告及本公司日期為2024年9月30日的公告，內容有關提供財務資助。

- (b) 於2023年12月，兩名獨立第三方上海金轅及上海智金就下列事項向上海仲裁委員會（「上海仲裁委」）提交仲裁申請（「仲裁申請」）：
- (1) 日期為2023年7月27日由(i)上海金轅、(ii)上海智金、(iii)巢湖旭彤訂立的股權轉讓協議（「股權轉讓協議」），據此（其中包括），上海金轅及上海智金同意轉讓，而巢湖旭彤同意收購獨立第三方合肥弘果酒店管理有限公司的全部股權，代價為人民幣123百萬元（「代價」）；及
 - (2) 日期為2023年7月27日由(i)上海金轅、(ii)上海智金、(iii)佳源創盛(iv)浙江禾源及(v)浙江智想大成訂立的擔保協議（「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各自就巢湖旭彤於股權轉讓協議（「擔保」）項下的付款責任提供連帶責任擔保。

根據仲裁申請，上海金轅及上海智金要求（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。

於2024年4月，浙江禾源及浙江智想大成的法律顧問在未獲適當授權的情況下出席仲裁聆訊，並訂立調解協議（「調解協議」）。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，即巢湖旭彤、佳源創盛、浙江禾源及浙江智想大成需共同分期向上海金轅及上海智金支付代價及仲裁費合共約人民幣124百萬元（「仲裁調解書」）。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（「上海二中院」）受理仲裁申請並向浙江禾源及浙江智想大成發出執行通知書（「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，最高金額約為人民幣124百萬元。於2024年10月14日，上海二

中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」）。

根據上市規則第14A章，沈先生及巢湖旭彤於關鍵時間為本公司的關連人士，故提供擔保（倘獲授權）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。然而，董事會於發現浙江禾源及浙江智成大成的若干銀行戶口遭凍結後，才知悉仲裁調解書及強制執行令。董事會已就本集團可能及必須採取的跟進措施尋求法律意見，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）極力抗辯，以保障及維護本集團的合法權益，且本公司仍在評估該仲裁調解書及強制執行令對本集團帶來的財務影響。有關仲裁調解書及強制執行令的進一步詳情請見本公司日期為2024年11月13日的公告。

9. 重大合約

除下文所披露者外，於要約期開始日期前兩年內直至最後實際可行日期止，本集團成員公司並無訂立合約（並非本集團於日常所經營或擬經營業務的過程中訂立的合約）。

- (a) 於截至2022年12月31日止財政年度，浙江禾源（作為質押人）與一名屬獨立第三方的中國個人臧平先生（「臧先生」）（作為承押人）訂立股權出質合同，據此，浙江禾源已同意質押其於浙江智成大成的股權及其所有相關權益，以擔保沈先生（作為借款人）就臧先生根據(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）就貸款訂立的日期為2022年3月30日的貸款協議向沈先生提供的本金額為人民幣80,000,000元的貸款（「貸款」）的還款責任。進一步詳情請參閱本公司日期為2024年9月30日的公告。

- (b) 浙江禾源及浙江智想大成各自分別與上海金轅及上海智金訂立日期為2023年7月27日的擔保協議，據此，(其中包括)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責任(其中包括以代價人民幣123百萬元將合肥弘果的全部股權轉讓予巢湖旭彤)提供連帶責任擔保。有關進一步詳情，請參閱上文「8. 重大訴訟」一節及本公司日期為2024年11月13日的公告。

10. 專家資格及同意書

以下為提供意見或建議的專家名稱及資格，其意見或建議於本綜合文件載列或提述：

名稱	資格
天財資本國際有限公司	一間獲證監會發牌可從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之法團

上述專家已就本綜合文件之刊發發出同意書，同意按本綜合文件所示之形式及文義，將其意見或建議載入本綜合文件，並提述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家概無於任何本集團成員公司擁有任何直接或間接股權或可認購或提名他人認購任何本集團成員公司證券之權利(不論是否可依法行使)。

於最後實際可行日期，上述專家並無於自2023年12月31日(即本集團最近期刊發的經審核合併財務報表的編製日期)以來由任何本集團成員公司收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益。

11. 其他事項

於最後實際可行日期：

- (a) 本公司的註冊辦事處位於Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands；
- (b) 本公司於香港的主要營業地點位於香港屯門新合里3號匯賢一號雋峰2樓205室；

- (c) 本公司於香港的香港股份過戶登記分處為卓佳證券登記有限公司，其註冊地址位於香港夏慤道16號遠東金融中心17樓；
- (d) 天財資本註冊地址為香港九龍旺角廣東道998號協成行旺角中心21樓A2室；及
- (e) 本綜合文件及隨附接納表格的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

12. 展示文件

以下文件之副本將自本綜合文件日期起直至截止日期（包括該日）止期間，(i)在本公司網站 (<http://jy-fw.cn/>)；及(ii)在證監會網站(www.sfc.hk)可供查閱：

- (a) 本公司經修訂及重列組織章程大綱及組織章程細則；
- (b) 2021年度報告；
- (c) 2022年年度業績；
- (d) 2023年年度業績；
- (e) 2023年中期業績；
- (f) 2024年中期業績；
- (g) 董事會函件，全文載於本綜合文件；
- (h) 獨立董事委員會函件，載有對獨立股東提供的建議，全文載於本綜合文件；
- (i) 獨立財務顧問天財資本函件，載有其對獨立董事委員會及獨立股東提供的建議，全文載於本綜合文件；
- (j) 本附錄「10.專家資格及同意書」一段提述的同意書；
- (k) 本附錄「9.重大合約」一段提述的重大合約；及
- (l) 本綜合文件及隨附接納表格。