

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

## **A-LIVING SERVICES CO., LTD.\***

### **雅居樂雅生活服務股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

**持續關連交易  
修訂年度上限及  
重續2020年到期的框架協議  
及  
就2020年第四次臨時股東大會  
暫停辦理股份過戶登記**

#### **修訂年度上限及重續持續關連交易**

董事會宣佈，於2020年9月23日（交易時間後），本公司已簽訂物業管理服務補充協議以修訂現有物業管理服務框架協議下擬進行的交易於截至2020年12月31日止年度的年度上限及以下2021年框架協議：

- (i) 2021年物業管理服務框架協議；
- (ii) 2021年營銷服務框架協議；
- (iii) 2021年引薦框架協議；
- (iv) 2021年物業租賃框架協議；
- (v) 2021年拎包入住服務框架協議；
- (vi) 2021年廣告及公關關係服務框架協議；
- (vii) 2021年交房前檢驗服務框架協議；
- (viii) 2021年科技服務框架協議；及
- (ix) 2021年物業前期介入服務框架協議，

以重續早前相應框架協議項下擬進行的交易。

#### **上市規則的涵義**

於本公告日期，雅居樂控股為本公司的控股股東，持有本公司約54%的已發行股本。因此根據上市規則第十四A章，與雅居樂控股訂立物業管理服務補充協議及2021年框架協議各項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘本公司擬修訂其持續關連交易的年度上限，本公司須重新遵守公告及股東批准的規定。

由於 (i) 物業管理服務補充協議; (ii) 2021年物業管理服務框架協議; (iii) 2021年營銷服務框架協議; 及 (iv) 2021年引薦框架協議各項下年度上限的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則第14.07條）超過5%，故持續關連交易項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告、獨立股東批准及年度審核規定。

由於(i) 2021年物業租賃框架協議; (ii) 2021年拎包入住服務框架協議; (iii) 2021年廣告及公關關係服務框架協議; (iv) 2021年交房前檢驗服務框架協議; (v) 2021年科技服務框架協議; 及 (vi) 2021年物業前期介入服務框架協議各項下年度上限的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但全部低於5%，故持續關連交易項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

### **臨時股東大會**

(i) 物業管理服務補充協議; (ii) 2021年物業管理服務框架協議; (iii) 2021年營銷服務框架協議; 及 (iv) 2021年引薦框架協議各項下擬進行的交易須經獨立股東於臨時股東大會上以普通決議方式批准。

臨時股東大會定於2020年11月9日（星期一）舉行，臨時股東大會的通知將予以公佈並寄發予股東。

本公司已設立獨立董事委員會（由全部三名獨立非執行董事組成），以在考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就 (i) 物業管理服務補充協議; (ii) 2021年物業管理服務框架協議; (iii) 2021年營銷服務框架協議; 及 (iv) 2021年引薦框架協議的持續關連交易及其項下擬進行的交易是否屬公平合理，以及是否於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議，並就於臨時股東大會上的投票方式向獨立股東提供建議。宏博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

由於需要額外時間編製及落實通函內容，一份載有（其中包括）(i)董事會就有關物業管理服務補充協議；2021年物業管理服務框架協議；2021年營銷服務框架協議；及2021年引薦框架協議的資料發出的函件；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問就有關上述事項的建議發出的函件；及(iv)召開臨時股東大會的通告連同代表委任表格的通函，將於2020年10月22日或之前寄發予股東。

### **暫停辦理股份過戶登記**

為釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2020年10月9日（星期五）至2020年11月9日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記股份過戶。

尚未登記過戶文件但欲出席臨時股東大會並於會上投票的股東，須於2020年10月8日（星期四）下午四時三十分前將股票連同填妥之股份過戶表格交回本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓（就本公司的H股股東而言）或本公司中國主要辦事處，地址為中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心35樓（就本公司的內資股股東而言）進行登記。

除本公司的執行董事陳卓雄先生及黃奉潮先生（同時為雅居樂控股董事及股東）及非執行董事岳元女士（同時為雅居樂控股高級管理人員）外，概無其他董事於物業管理服務補充協議及2021年框架協議及其項下擬進行的交易內擁有或被視為擁有重大利益。陳卓雄先生、黃奉潮先生及岳元女士因此須於相關董事會決議案放棄投票。

## **I. 持續關連交易摘要**

董事會宣佈，於2020年9月23日（交易時間後），本公司已與雅居樂控股簽訂物業管理服務補充協議以修訂現有物業管理服務框架協議下擬進行的交易於截至2020年12月31日止年度的現有年度上限及與雅居樂控股簽訂以下2021年框架協議以重續早前相應框架協議項下擬進行的交易：

| 交易性質                                      | 截至12月31日的建議年度上限 |       |       |       |
|---|-----------------|-------|-------|-------|
|   | 2020年           | 2021年 | 2022年 | 2023年 |
| (人民幣百萬元)                                  |                 |       |       |       |
| <i>須遵守申報、公告、獨立股東批准及年度審核規定的非豁免持續關連交易</i>   |                 |       |       |       |
| 物業管理服務補充協議                                | 797             | -     | -     | -     |
| 2021年物業管理服務框架協議                           | -               | 1,030 | 1,300 | 1,530 |
| 2021年營銷服務框架協議                             | -               | 1,400 | 1,800 | 2,350 |
| 2021年引薦框架協議                               | -               | 550   | 735   | 985   |
| <i>須遵守申報及公告規定但豁免遵守獨立股東批准規定的部分豁免持續關連交易</i> |                 |       |       |       |
| 2021年物業租賃框架協議                             | -               | 8.23  | 8.83  | 9.31  |
| 2021年拎包入住服務框架協議                           | -               | 68    | 82    | 99    |
| 2021年廣告及公關關係服務框架協議                        | -               | 120   | 160   | 200   |
| 2021年交房前檢驗服務框架協議                          | -               | 160   | 190   | 230   |
| 2021年科技服務框架協議                             | -               | 210   | 230   | 250   |
| 2021年物業前期介入服務框架協議                         | -               | 237   | 240   | 250   |

## II. 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的修訂年度上限及重續持續關連交易

### 1. 物業管理服務補充協議及2021年物業管理服務框架協議

#### (a) 背景

茲提述招股章程有關（其中包括）本公司與雅居樂控股訂立現有物業管理服務框架協議進行的持續關連交易及其項下的年度上限。

**(b) 根據現有物業管理服務框架協議修訂2020年年度上限**

自新型冠狀病毒疫情，本集團一直於交房前階段為雅居樂控股物業案場提供額外清潔服務，以及雅居樂集團的物業公共衛生防疫消殺。因此，董事發現現有物業管理服務框架協議項下的交易金額接近截至2020年12月31日止年度的現有年度上限。

於2020年9月23日，本公司及雅居樂控股訂立物業管理服務補充協議，截至2020年12月31日止年度的現有年度上限由人民幣597百萬元修訂為人民幣797百萬元。除上述修訂年度上限外，現有物業管理服務框架協議的全部其他條款仍然保持有效並會繼續完全執行且具有效力。

按本公司的管理賬目，根據現有物業管理服務框架協議截至2020年8月31日止八個月的實際交易總額約為人民幣521.5百萬元，佔截至2020年12月31日止年度的現有年度上限的約87.4%。董事會確認截至本公告日期，現有物業管理服務框架協議的交易金額並無超過截至2020年12月31日止年度的原定年度上限。

**(c) 重續現有物業管理服務框架協議**

由於現有物業管理服務框架協議將於2020年12月31日到期，並且本集團預計將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2020年9月23日與雅居樂控股簽訂2021年物業管理服務框架協議。

**(d) 主要條款**

|      |   |
|------|---|
| 日期:  | 2020年9月23日  |
| 訂約方: | 本公司<br>雅居樂控股  |
| 期限:  | 2021年物業管理服務框架協議的有效有效期自2021年1月1日起直至2023年12月31日止三個年度。 |

**主要事項:** 本集團將向雅居樂集團提供物業管理服務，包括但不限於 (i) 於交房前階段提供場地保安、清潔、綠化、園林、維修和保養服務，以及向雅居樂集團物業案場提供客戶服務；(ii) 就未售物業單位提供營運及管理服務；(iii) 公共衛生防疫消殺；(iv) 雅居樂控股多元化業務的物業管理服務，包括但不限於環保、城市更新及房管；及 (v) 雅居樂集團擁有的物業需要上述服務。

**定價及其他條款:** 根據2021年物業管理服務框架協議，本集團收取的服務費用乃經公平磋商，並參照(i) 項目的地理位置；及(ii)預期經營成本（包括人工成本、材料成本及行政開支），及參考市場上類似服務及項目類型的收費。雅居樂集團應向本集團支付的費用應不得遜於任何獨立第三方提供。

本集團成員和雅居樂集團成員將分別簽訂協議，該等協議將根據2021年物業管理服務框架協議所載的原則列出具體條款和條件。

**(e) 歷史金額**

截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年8月31日止八個月，根據現有物業管理服務框架協議支付予本集團的服務費用分別為人民幣458.3百萬元、人民幣518.5百萬元及人民幣521.5百萬元。

**(f) 年度上限及釐定基準**

截至2023年12月31日止三個年度，2021年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限建議不超過以下：

|      | 2021年 | 2022年<br>(人民幣百萬元) | 2023年 |
|------|-------|-------------------|-------|
| 年度上限 | 1,030 | 1,300             | 1,530 |

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)本集團根據現有物業管理服務框架協議的歷史交易金額及物業管理服務補充協議的經修訂年度上限；(ii)就交房前階段提供的物業管理服務而言，根據雅居樂集團提供予本集團的發展計劃，雅居樂集團截至2023年12月31日止三個年度雅居樂集團將出售物業而需要本集團提供物業管理服務的預計預售金額；及(iii)對雅居樂集團物業案場及物業的額外清潔及防疫消殺服務的需求不斷增加。

鑑於雅居樂集團的預售表現及雅居樂集團提供予本集團的發展計劃，本公司預計根據2021年物業管理服務框架協議項下，本集團在未來三年向雅居樂集團提供的物業管理服務需求進一步快速增長。考慮到為雅居樂集團現有物業案場及其他物業提供的物業管理服務，本公司預期根據2021年物業管理服務框架協議截至2023年12月31日止三個年度項下的交易金額預計將高於現有物業管理服務框架協議及物業管理服務補充協議。

**(g) 訂立物業管理服務補充協議及2021年物業管理服務框架協議的理由和裨益**

自1997年以來，本集團一直為雅居樂集團提供物業管理服務。根據現有物業管理服務框架協議，本集團能夠為雅居樂集團開發的物業獲得初始物業管理服務業務。為應對新型冠狀病毒疫情，本集團一直於交房前階段為雅居樂集團物業案場提供額外清潔服務，包括防疫消殺、強制溫度檢查等。因此本集團與雅居樂集團根據現有物業管理服務框架協議的交易金額預計將超過截至2020年12月31日止年度的現有年度上限。

董事會（不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的建議後提出）認為訂立物業管理服務補充協議及重續現有物業管理服務框架協議乃有利的。董事會（不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的意見後提出）認為，訂立物業管理服務補充協議及重續現有物業管理服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及物業管理服務補充協議及2021年物業管理服務框架協議的各自條款及其項下各自的經修訂年度上限及建議年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 2. 2021年營銷服務框架協議

### (a) 背景

茲提述招股章程及本公司日期為2018年8月17日的公告有關（其中包括）雅卓房地產與雅居樂控股訂立現有營銷服務框架協議進行的持續關連交易及其項下的經修訂年度上限。由於現有營銷服務框架協議將於2020年12月31日到期，並且本集團預計將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2020年9月23日與雅居樂控股簽訂2021年營銷服務框架協議。

### (b) 主要條款

|          |  |
|----------|--|
| 日期:      | 2020年9月23日   |
| 訂約方:     | 本公司<br>雅居樂控股   |
| 期限:      | 2021年營銷服務框架協議的有效有效期自2021年1月1日起直至2023年12月31日止三個年度。  |
| 主要事項:    | 本集團將為雅居樂集團提供物業營銷服務，包括但不限於就雅居樂集團所開發的物業提供營銷及銷售服務。  |
| 定價及其他條款: | 根據2021年營銷服務框架協議，本集團收取的服務費用乃經公平磋商，並參照(i) 項目的地理位置; (ii) 提供該等服務的預期經營成本（包括人工成本）；及 (iii) 參考市場上開發商提供類似物業營銷服務的現行市價以及根據市場慣例對佣金費率作出的任何調整。雅居樂集團應向本集團支付的費用應不得遜於任何獨立第三方提供。 |



本集團成員和雅居樂集團成員將分別簽訂協議，該等協議將根據2021年營銷服務框架協議所載的原則列出具體條款和條件。

**(c) 歷史金額**

截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年8月31日止八個月，根據現有營銷服務框架協議支付予本集團的服務費用分別為人民幣548.4百萬元、人民幣820.1百萬元及人民幣659.4百萬元。

**(d) 年度上限及釐定基準**

截至2023年12月31日止三個年度，2021年營銷服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限建議不超過以下：

|      | 2021年 | 2022年<br>(人民幣百萬元) | 2023年 |
|------|-------|-------------------|-------|
| 年度上限 | 1,400 | 1,800             | 2,350 |

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)根據雅居樂集團向本集團提供的發展計劃，雅居樂集團截至2023年12月31日止三個年度雅居樂集團將出售物業而需要本集團提供營銷服務的預計預售金額；及(ii)提供物業營銷服務的預計服務費用及佣金(視乎有關項目的地點及規模而需要作出的調整)。

鑑於雅居樂集團的預售表現及雅居樂集團提供予本集團的發展計劃，本公司預期未來三年物業營銷服務的業務量將進一步大幅增長。

**(e) 訂立2021年營銷服務框架協議的理由和裨益**

自2017年以來，本集團一直為雅居樂集團提供物業營銷服務。此類服務為營銷和銷售服務以及為銷售代理商提供直接與潛在客戶接觸的渠道，為雅居樂集團提高物業銷售的一種經濟高效方式。董事認為，通過與雅居樂控股簽訂2021年營銷服務框架協議，將深挖本集團營銷團隊的潛力以滿足雅居樂集團對物業營銷服務的需求增長。

由於本集團預計將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，董事會（不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的建議後提出）認為重續現有營銷服務框架協議乃有利的，助力向雅居樂控股不斷提供此類物業營銷服務。董事會（不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的意見後提出）認為，訂立2021年營銷服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及2021年營銷服務框架協議的條款及其項下的年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

### 3. 2021年引薦框架協議

#### (a) 背景

茲提述本公司日期為2020年4月28日的公告有關（其中包括）本公司與雅居樂控股訂立現有引薦框架協議進行的持續關連交易及其項下的年度上限。由於現有引薦框架協議將於2020年12月31日到期，並且本集團預計將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2020年9月23日與雅居樂控股簽訂2021年引薦框架協議。

#### (b) 主要條款

|       |   |
|-------|---|
| 日期:   | 2020年9月23日  |
| 訂約方:  | 本公司<br>雅居樂控股  |
| 期限:   | 2021年引薦框架協議的有效期自2021年1月1日起直至2023年12月31日止三個年度。   |
| 主要事項: | 本集團將為雅居樂集團於雅居樂集團開發項目中出售住宅物業及車位提供引薦營銷服務，包括但不限於 (i)利用本集團的社區資源及其他銷售渠道提供營銷服務；(ii)整理客戶資料；及(iii)引薦客戶。 |

**定價及其他條款:**

根據2021年引薦框架協議，本集團收取的佣金費率乃經公平磋商，並參照(i) 雅居樂集團向其獨立第三方提供的佣金費率；(ii) 可資比較交易的現行市場佣金費率；(iii) 根據現行市場情況對佣金費率進行的任何調整。雅居樂集團應向本集團支付的費用應不得遜於任何獨立第三方提供。

本集團成員和雅居樂集團成員將分別簽訂協議，該等協議將根據2021年引薦框架協議所載的原則列出具體條款和條件。

**(c) 歷史金額**

由於本公司於2020年4月訂立現有引薦框架協議，截至2019年12月31日止兩個年度及自2020年4月28日起至2020年8月31日止期間，根據現有引薦框架協議支付予本集團的服務費用分別為無、無及約人民幣139.2百萬元。

**(d) 年度上限及釐定基準**

截至2023年12月31日止三個年度，2021年引薦框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限建議不超過以下：

|      | <b>2021年</b> | <b>2022年</b>    | <b>2023年</b> |
|------|--------------|-----------------|--------------|
|      |              | <i>(人民幣百萬元)</i> |              |
| 年度上限 | 550          | 735             | 985          |

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i) 現有引薦框架協議項下的歷史金額；(ii) 考慮雅居樂集團截至2023年12月31日止三個年度的可出售住宅物業及車位而需要本集團提供引薦營銷服務的總值後，預期將提供引薦營銷服務所收取的佣金為4%至6%的範圍內；及(iii) 在同一行業為可資比較交易提供引薦營銷服務的現行市場佣金費率。

董事認為，本集團處於有利位置以擴大其開展營銷活動的能力，利用其社區資源引薦潛在買家予雅居樂集團，根據雅居樂集團提供予本集團的發展計劃，本公司預計雅居樂集團將出售物業而需要本集團提供引薦營銷服務的需求將增加，令未來三年在2021年引薦框架協議項下所產生的佣金增加。因此，根據2021年引薦框架協議截至2023年12月31日止三個年度項下的交易金額預計將高於現有引薦框架協議。

**(e) 訂立2021年引薦框架協議的理由和裨益**

自簽訂現有引薦框架協議以來，本集團一直為雅居樂集團提供引薦營銷服務，為雅居樂集團出售住宅物業及車位增加價值。董事會（不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的建議後提出）認為與雅居樂控股重續現有引薦框架協議乃有利的。董事會（不包括獨立非執行董事，其意見將在考慮獨立財務顧問的意見後提出）認為，訂立2021年引薦框架協議屬於本集團的日常業務，以及2021年引薦框架協議的條款及其項下的年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

**III. 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重續持續關連交易**

**1. 2021年物業租賃框架協議**

**(a) 背景**

茲提述招股章程有關（其中包括）本公司與雅居樂控股訂立現有物業租賃框架協議進行的持續關連交易及其項下的年度上限。由於現有物業租賃框架協議將於2020年12月31日到期，並且本集團預計將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2020年9月23日與雅居樂控股簽訂2021年物業租賃框架協議。

**(b) 主要條款**

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>日期:</b>      | 2020年9月23日   |
| <b>訂約方:</b>     | 本公司<br>雅居樂控股   |
| <b>期限:</b>      | 2021年物業租賃框架協議的有效期自2021年1月1日起直至2023年12月31日止三個年度。  |
| <b>主要事項:</b>    | 本公司可從雅居樂集團租賃辦公室、俱樂部會所、員工宿舍及停車場等物業。   |
| <b>定價及其他條款:</b> | 根據2021年物業租賃框架協議，本集團應支付的租金乃經公平磋商，並參照歷史交易金額及相鄰區域內類似物業的現行市場租金且條款應不遜於獨立第三方提供予本集團的條款。<br><br>本集團成員和雅居樂集團成員將分別簽訂租賃協議，該等協議將根據2021年物業租賃框架協議所載的原則列出具體條款和條件。 |

**(c) 歷史金額**

截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年8月31日止八個月，根據現有物業租賃框架協議本集團支付的租金分別為人民幣5.1百萬元、人民幣5.4百萬元及人民幣1.6百萬元。

由於受新型冠狀病毒疫情影響，2020年進行行政費用節約，作為成本節約措施的一部分，部分約人民幣2.85百萬元的租賃合同直至2020年12月暫時中止，因此，截至2020年12月31日止年度的交易金額預計將低於現有物業租賃服務框架協議項下同年的年度上限。由於新型冠狀病毒疫情的影響在中國逐漸消退，相關租賃合同將於2020年12月下旬恢復。隨著本公司業務不斷發展，結合本公司三年規劃預期規模擴張，從長遠來看，新型冠狀病毒疫情預計將對與雅居樂集團訂立的租賃帶來的影響有限。

**(d) 年度上限及釐定基準**

截至2023年12月31日止三個年度，2021年物業租賃框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限建議不超過以下各項：

|      | 2021年 | 2022年<br>(人民幣百萬元) | 2023年 |
|------|-------|-------------------|-------|
| 年度上限 | 8.23  | 8.83              | 9.31  |

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)本集團根據現有物業租賃框架協議支付予雅居樂控股的歷史租金金額；(ii)本集團應付予雅居樂集團以租賃新辦公樓的租金，以應付本集團的擴張進而增加對辦公室空間的需求；(iii)現有租賃協議項下的條款和條件，尤其是租金；(iv) 2021年年初全面恢復現有租賃協議（已暫時中止）；(v)預期將向雅居樂集團租賃新物業的位置；及(vi) 參照本集團的未來業務發展計劃，根據本集團的估計增長需求，預期本集團租賃該等物業的租金和面積的預計增量。

已考慮本公司規模擴張及業務發展，本公司預計將於未來三年與雅居樂控股簽訂位於中國廣州雅居樂中心的額外租賃合同，預計涉及總共約1,650平方米面積。因此，根據2021年物業租賃框架協議截至2023年12月31日止三個年度項下的交易金額預計將高於現有物業租賃框架協議。

**(e) 訂立2021年物業租賃框架協議的理由和裨益**

由於本集團過去一直使用雅居樂集團的物業用作辦公室單位和其他用途，因此在成本、時間和穩定性的考慮下，簽訂2021年物業租賃框架協議而非尋找並搬遷至其他物業，符合本集團的利益。董事會（包括獨立非執行董事）認為，只要相關租金和其他條款對本集團有利，與雅居樂控股重續現有物業租賃框架協議乃有利的，以避免原本可能會產生的搬遷費用，並確保具有新物業以滿足本集團業務擴展。在根據2021年物業租賃框架協議訂立個別的租賃協議前，本集團將考慮（其中包括）相關物業的位置、質量和條件、租金、相關租賃的期限以及本集團的要求。董事會（包括獨立非執行董事）認為，訂立2021年物業租賃框架協議屬於本集團的日常業務，以及2021年物業租賃框架協議的條款及其項下的年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 2. 2021年拎包入住服務框架協議

### (a) 背景

茲提述本公司日期為2018年4月27日有關（其中包括）本公司與雅居樂控股訂立現有拎包入住服務框架協議進行的持續關連交易及其項下的年度上限。由於現有拎包入住服務框架協議將於2020年12月31日到期，並且本集團預計將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2020年9月23日與雅居樂控股簽訂2021年拎包入住服務框架協議。

### (b) 主要條款

|          |  |
|----------|--|
| 日期:      | 2020年9月23日   |
| 訂約方:     | 本公司<br>雅居樂控股   |
| 期限:      | 2021年拎包入住服務框架協議的有效期自2021年1月1日起直至2023年12月31日止三個年度。  |
| 主要事項:    | 本集團將為雅居樂集團開發的物業提供拎包入住諮詢服務及相關設計、監工、驗收等輔助諮詢服務。   |
| 定價及其他條款: | 根據2021年拎包入住服務框架協議，本集團收取的費用乃經公平磋商，並參照(i) 需要本集團提供該等拎包入住諮詢服務的雅居樂集團物業項目業主所要求的翻修質量及標準；及(ii)在公開市場上為物業開發商提供類似拎包入住諮詢服務的現行市價。雅居樂集團應向本集團支付的費用應不得遜於任何獨立第三方提供。 |

本集團成員和雅居樂集團成員將分別簽訂協議，該等協議將根據2021年拎包入住服務框架協議所載的原則列出具體條款和條件。

**(c) 歷史金額**

截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年8月31日止八個月，根據現有拎包入住服務框架協議支付予本集團的服務費用分別為人民幣29.1百萬元、人民幣49.9百萬元及人民幣33.5百萬元。

儘管2020年上半年地產銷售及交付進度受到新型冠狀病毒疫情略有放緩，但下半年疫情的影響已逐漸消退。考慮到雅居樂集團於2020年第三及第四季的物業交付進度，本公司預期在上半年由於疫情而受到延遲並需要拎包入住諮詢服務的項目進度在下半年將迅速恢復，截至2020年12月31日止年度向雅居樂集團提供拎包入住諮詢服務的交易金額預計將接近現有拎包入住服務框架協議項下的截至2020年12月31日止年度上限。

**(d) 年度上限及釐定基準**

截至2023年12月31日止三個年度，2021年拎包入住服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限建議不超過以下：

|      | 2021年 | 2022年    | 2023年 |
|------|-------|----------|-------|
|      |       | (人民幣百萬元) |       |
| 年度上限 | 68    | 82       | 99    |

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)本集團根據現有拎包入住服務框架協議的歷史交易金額；(ii)提供拎包入住諮詢服務的預期諮詢費；(iii)雅居樂集團按業主要求提供的翻修質量及標準；及(iv)截至2023年12月31日止三個年度，雅居樂集團需要拎包入住及精裝工程諮詢服務的預計價值。

根據雅居樂集團的發展計劃，與雅居樂集團的現有項目和新項目的數量增長一致，董事預計根據2021年拎包入住服務框架協議對拎包入住諮詢服務的需求於未來三年將繼續增加。因此，根據2021年拎包入住服務框架協議截至2023年12月31日止三個年度項下的交易金額預計將高於現有拎包入住服務框架協議。



(e) 訂立2021年拎包入住服務框架協議的理由和裨益

董事會認為，提供拎包入住諮詢服務豐富本集團的主要業務。董事會（包括獨立非執行董事）認為與雅居樂控股重續現有拎包入住服務框架協議乃有利的。董事會（包括獨立非執行董事）認為，訂立2021年拎包入住服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及2021年拎包入住服務框架協議的條款及其項下的年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

3. 2021年廣告及公關關係服務框架協議

(a) 背景

茲提述招股章程及本公司日期為2019年8月15日的公告有關（其中包括）廣州雅韜與雅居樂控股訂立現有廣告及公關關係服務框架協議進行的持續關連交易及其項下的經修訂年度上限。由於現有廣告及公關關係服務框架協議將於2020年12月31日到期，並且本集團預計將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2020年9月23日與雅居樂控股簽訂2021年廣告及公關關係服務框架協議。

(b) 主要條款

|       |  |
|-------|--|
| 日期:   | 2020年9月23日   |
| 訂約方:  | 本公司<br>雅居樂控股   |
| 期限:   | 2021年廣告及公關關係服務框架協議的有效期自2021年1月1日起直至2023年12月31日止三個年度。 |
| 主要事項: | 本集團將為雅居樂集團提供服務，如廣告設計、媒介代理及公關關係服務。                    |

**定價及其他條款:**

根據2021年廣告及公關關係服務框架協議，本集團收取的服務費用乃經公平磋商，並參照(i)預期經營成本（包括人工成本及材料成本）；及(ii)市場上提供類似服務予企業客戶的現行市價。雅居樂集團應向本集團支付的服務費用應不得遜於任何獨立第三方提供。

本集團成員和雅居樂集團成員將分別簽訂協議，該等協議將根據2021年廣告及公關關係服務框架協議所載的原則列出具體條款和條件。

**(c) 歷史金額**

截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年8月31日止八個月，根據現有廣告及公關關係服務框架協議支付予本集團的服務費用分別為人民幣8.5百萬元、人民幣39.5百萬元及人民幣25.4百萬元。

由於受新型冠狀病毒疫情影響，截至2020年12月31日的年度交易金額預計將遠低於現有廣告及公關關係服務框架協議項下的年度上限。受新型冠狀病毒疫情影響及政府相關控制措施，大部分雅居樂集團案場受疫情影響需要暫時性關閉，樓盤推廣廣告和公關關係活動已減少或延遲。然而，從長遠來看，由於新型冠狀病毒疫情的影響在中國逐漸消退，新型冠狀病毒疫情預計將對向雅居樂集團提供廣告和公關關係服務帶來的影響有限。

**(d) 年度上限及釐定基準**

截至2023年12月31日止三個年度，2021年廣告及公關關係服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限建議不超過以下：

|      | <b>2021年</b> | <b>2022年</b>    | <b>2023年</b> |
|------|--------------|-----------------|--------------|
|      |              | <i>(人民幣百萬元)</i> |              |
| 年度上限 | 120          | 160             | 200          |

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i) 參照雅居樂集團將開發的物業數量，雅居樂集團對截至2023年12月31日止三個年度與其業務發展和營銷活動有關的媒介代理及公關關係服務之預期需求；(ii) 估計本集團截至2023年12月31日止三個年度提供廣告及公關關係服務的能力；及(iii) 由於服務範圍擴大，預計提供媒介代理服務及公關關係服務的代理費率將增加。

鑑於雅居樂集團不斷補充土地儲備和地域擴張計劃，董事預計，本集團將繼續擔任雅居樂集團的媒介代理，並預計於未來三年將為雅居樂集團將開發的新物業舉行許多大型公關關係活動。因此，根據2021年廣告及公關關係服務框架協議截至2023年12月31日止三個年度項下的交易金額預計將高於現有廣告及公關關係服務框架協議。

**(e) 訂立2021年廣告及公關關係服務框架協議的理由和裨益**

由於本集團一直向雅居樂集團提供廣告設計服務。自2019年3月以來，本集團已開始提供媒介代理服務及公關關係服務，基於與雅居樂集團之間的磋商及其業務發展計劃，雅居樂集團對媒介代理的需求以及雅居樂集團開發的房地產的公關關係活動數量正在增加。董事會（包括獨立非執行董事）認為與雅居樂控股重續現有廣告及公關關係服務框架協議乃有利的。董事會（包括獨立非執行董事）認為，訂立2021年廣告及公關關係服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及2021年廣告及公關關係服務框架協議的條款及其項下的年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

**4. 2021年交房前檢驗服務框架協議**

**(a) 背景**

茲提述招股章程及本公司日期為2019年8月15日的公告有關（其中包括）廣州雅信與雅居樂控股訂立現有交房前檢驗服務框架協議進行的持續關連交易及其項下的經修訂年度上限。由於現有交房前檢驗服務框架協議將於2020年12月31日到期，並且本集團預計將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2020年9月23日與雅居樂控股簽訂2021年交房前檢驗服務框架協議。

**(b) 主要條款**

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>日期:</b>      | 2020年9月23日   |
| <b>訂約方:</b>     | 本公司<br>雅居樂控股   |
| <b>期限:</b>      | 2021年交房前檢驗服務框架協議的有效期自2021年1月1日起直至2023年12月31日止三個年度。   |
| <b>主要事項:</b>    | 本集團將為雅居樂集團提供交房前檢驗服務，包括但不限於在竣工後及將有關物業交付予房主前，對雅居樂集團所開發物業進行房屋檢驗。  |
| <b>定價及其他條款:</b> | 根據2021年交房前檢驗服務框架協議，本集團收取的服務費用乃經公平磋商，並參照(i)涉及的建築面積；(ii) 預期服務成本；及(iii)市場上提供類似服務的現行市價。雅居樂集團應向本集團支付的服務費用應不得遜於任何獨立第三方提供。<br><br>本集團成員和雅居樂集團成員將分別簽訂協議，該等協議將根據2021年交房前檢驗服務框架協議所載的原則列出具體條款和條件。 |

**(c) 歷史金額**

截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年8月31日止八個月，根據現有交房前檢驗服務框架協議支付予本集團的服務費用分別為人民幣50.0百萬元、人民幣103.5百萬元及人民幣77.6百萬元。

儘管2020年上半年地產銷售及交付進度受到新型冠狀病毒疫情略有放緩，但下半年疫情的影響已逐漸消退。考慮到雅居樂集團於2020年第三及第四季的物業交付進度，本公司預期在上半年由於疫情而受到延遲並需要交房前檢驗服務的項目進度在下半年將迅速恢復，截至2020年12月31日止年度向雅居樂集團提供交房前檢驗服務的交易金額預計將接近現有交房前檢驗服務框架協議項下的截至2020年12月31日止年度上限。

(d) 年度上限及釐定基準

截至2023年12月31日止三個年度，2021年交房前檢驗服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限建議不超過以下：

|      | 2021年 | 2022年<br>(人民幣百萬元) | 2023年 |
|------|-------|-------------------|-------|
| 年度上限 | 160   | 190               | 230   |

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)雅居樂集團截至2023年12月31日止三個年度雅居樂集團將出售物業而需要本集團提供交房前檢驗服務的預期預售金額及對應建築面積增加；及(ii)本集團於未來數年提供交房前檢驗服務預期能力增長。

鑑於雅居樂集團的預售表現及雅居樂集團提供予本集團的發展計劃，由於預期雅居樂集團出售物業的建築面積將增加，本公司預期根據2021年交房前檢驗服務框架協議在未來三年對交房前檢驗服務的需求將繼續增加。因此，根據2021年交房前檢驗服務框架協議截至2023年12月31日止三個年度項下的交易金額預計將高於現有交房前檢驗服務框架協議。

(e) 訂立2021年交房前檢驗服務框架協議的理由和裨益

交房前檢驗服務為市場上一項新興業務，可提高交房前質量，從而提升交房前開發商的品牌形象，並儘可能減少糾紛。董事會（包括獨立非執行董事）認為與雅居樂控股重續現有交房前檢驗服務框架協議乃有利的。董事會（包括獨立非執行董事）認為，訂立2021年交房前檢驗服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及2021年交房前檢驗服務框架協議的條款及其項下的年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 5. 2021年科技服務框架協議

### (a) 背景

茲提述本公司日期為2018年4月27日的公告有關（其中包括）本公司與雅居樂控股訂立現有科技服務框架協議進行的持續關連交易及其項下的年度上限。由於現有科技服務框架協議將於2020年12月31日到期，並且預計本集團將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2020年9月23日與雅居樂控股簽訂2021年科技服務框架協議。

### (b) 主要條款

|          |  |
|----------|--|
| 日期:      | 2020年9月23日   |
| 訂約方:     | 本公司<br>雅居樂控股   |
| 期限:      | 2021年科技服務框架協議的有效期自2021年1月1日起直至2023年12月31日止三個年度。  |
| 主要事項:    | 本集團將為雅居樂控股及／或其附屬公司提供科技產品及相關服務，包括但不限於(i)智能產品；(ii)軟件產品；(iii)智能家居及家居配套產品銷售；(iv)軟件開發；(v)信息系統集成服務；(vi)智能設計；(vii)智能工程服務；(viii)軟件平台技術服務；及(ix)相關諮詢服務。  |
| 定價及其他條款: | 根據2021年科技服務框架協議，本集團收取的服務費用乃經公平磋商，並參照(i)將須提供科技服務的雅居樂集團物業項目的總建築面積；(ii)向雅居樂控股目標物業項目提供該等科技服務的單價；(iii)將須提供該等科技服務的雅居樂集團物業項目的地理位置；及(iv)現行市價。為各獨立物業項目提供科技服務的單價可能各不相同，視以下條件而定：(i)目標物業項目的類型；(ii)將配置的科技產品類型；及(iii)業主所需科技產品的質量及標準。雅居樂集團應向本集團支付的服務費用應不得遜於任何獨立第三方提供。 |

本集團成員和雅居樂集團成員將分別簽訂協議，該等協議將根據2021年科技服務框架協議所載的原則列出具體條款和條件。

**(c) 歷史金額**

截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年8月31日止八個月，根據現有科技服務框架協議支付予本集團的服務費用分別為人民幣26.0百萬元、人民幣99.5百萬元及人民幣93.6百萬元。

儘管2020年上半年地產銷售及交付進度受到新型冠狀病毒疫情略有放緩，但下半年疫情的影響已逐漸消退。考慮到雅居樂集團於2020年第三及第四季的物業交付進度，本公司預期在上半年由於疫情而受到延遲並需要科技服務的項目進度在下半年將恢復，截至2020年12月31日止年度向雅居樂集團提供拎包入住諮詢服務的交易金額預計將接近現有科技服務框架協議項下的截至2020年12月31日止年度上限。

**(d) 年度上限及釐定基準**

截至2023年12月31日止三個年度，2021年科技服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限建議不超過以下：

|      | 2021年 | 2022年<br>(人民幣百萬元) | 2023年 |
|------|-------|-------------------|-------|
| 年度上限 | 210   | 230               | 250   |

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i) 截至2023年12月31日止三個年度，預期將須提供科技服務的雅居樂集團物業的總建築面積；(ii) 提供該等科技服務產品的預期單價；(iii) 智能產品方面及服務範圍的需求預期將於截至2023年12月31日止三個年度不斷增長；及(iv) 由於產品升級和引入新技術產品而導致估計價格上漲。

本公司期望透過向雅居樂集團提供更多科技服務以豐富雅居樂集團的多元化業務。特別是本集團考慮了雅居樂集團的各種發展及擴展項目，雅居樂集團計劃為雅居樂集團開發物業購買智能家居產品以及其他智能產品服務。根據雅居樂集團提供的發展計劃，本公司預期智能產品和服務的覆蓋範圍將擴展至更多雅居樂集團的項目。因此，根據2021年科技服務框架協議截至2023年12月31日止三個年度的交易金額預計將高於現有科技服務框架協議。

**(e) 訂立2021年科技服務框架協議的理由和裨益**

董事會認為，物聯網時代即將來臨，科技服務行業的增長潛力大，可促進雅居樂控股於智能家居及智慧社區領域的整體發展。董事會（包括獨立非執行董事）認為與雅居樂控股重續現有科技服務框架協議乃有利的。董事會（包括獨立非執行董事）認為，訂立2021年科技服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及2021年科技服務框架協議的條款及其項下的年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

**6. 2021年物業前期介入服務框架協議**

**(a) 背景**

茲提述本公司日期為2018年4月27日的公告有關（其中包括）本公司與雅居樂控股訂立現有物業前期介入服務框架協議進行的持續關連交易及其項下的年度上限。由於現有物業前期介入服務框架協議將於2020年12月31日到期，並且本集團預計將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此本公司於2020年9月23日與雅居樂控股簽訂2021年物業前期介入服務框架協議。

**(b) 主要條款**

日期: 2020年9月23日

訂約方: 本公司

雅居樂控股



**期限:** 2021年物業前期介入服務框架協議的有效期自2021年1月1日起直至2023年12月31日止三個年度。

**主要事項:** 本集團將為雅居樂集團物業項目的項目準備階段、規劃設計階段、施工圖會審階段、施工建設階段及交付使用階段提供物業前期介入服務，包括但不限於(i)基於項目建設情況及目標客戶的地位制定物業前期介入服務計劃；(ii)就項目的總體規劃及配套設施的相關設計提供諮詢；(iii)檢查施工進度及質量；(iv)前期團隊組建、物料及配合雅居樂集團交付的相關準備工作；及(v)監督返修整改服務。

**定價及其他條款:** 根據2021年物業前期介入服務框架協議，本集團收取的服務費用乃經公平磋商，並參照 (i) 將須提供物業前期介入服務的雅居樂集團物業項目的總建築面積；(ii)提供該等物業前期介入服務的固定單價；及(iii)現行市價。雅居樂集團應向本集團支付的服務費用應不得遜於任何獨立第三方提供。

本集團成員和雅居樂集團成員將分別簽訂協議，該等協議將根據2021年物業前期介入服務框架協議所載的原則列出具體條款和條件。

**(c) 歷史金額**

截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年8月31日止八個月，根據現有物業前期介入服務框架協議支付予本集團的服務費用分別為人民幣74.8百萬元、人民幣86.2百萬元及人民幣99.5百萬元。

儘管2020年上半年地產銷售及交付進度受到新型冠狀病毒疫情略有放緩，但下半年疫情的影響已逐漸消退。考慮到雅居樂集團於2020年第三及第四季的物業交付進度，本公司預期在上半年由於疫情而受到延遲並需要物業前期介入服務的項目進度在下半年將恢復，截至2020年12月31日止年度向雅居樂集團提供物業前期介入服務的交易金額預計將接近現有物業前期介入服務框架協議項下的截至2020年12月31日止年度上限。

**(d) 年度上限及釐定基準**

截至2023年12月31日止三個年度，2021年物業前期介入服務框架協議項下擬進行的交易的預計年度上限建議不超過以下：

|      | 2021年 | 2022年<br>(人民幣百萬元) | 2023年 |
|------|-------|-------------------|-------|
| 年度上限 | 237   | 240               | 250   |

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i) 雅居樂集團截至2023年12月31日止三個年度於規劃設計階段、施工建設階段及交付使用階段的預期建築面積，而需要提供前期介入服務；(ii) 於不同階段提供前期介入服務的預期單價；及(iii) 預期截至2023年12月31日止三個年度前期介入服務方面需求不斷增長。

根據雅居樂集團提供的發展計劃，鑑於雅居樂截至2023年12月31日止三個年度的業務擴展計劃和在售項目並預計在售項目的數量，董事預計根據2021年物業前期介入服務框架協議在未來三年雅居樂集團開發的物業於不同階段的發展對物業前期介入服務的需求將繼續增加。因此，根據2021年物業前期介入服務框架協議截至2023年12月31日止三個年度項下的交易金額預計將高於現有物業前期介入服務框架協議。

(e) 訂立2021年物業前期介入服務框架協議的理由和裨益

董事會認為，提供前期介入服務有助進一步加強與雅居樂集團的業務合作以提升物業設計及施工質量，從而為物業交付後的物業管理創造合適條件及提升業主的滿意度。董事會（包括獨立非執行董事）認為與雅居樂控股重續現有物業前期介入服務框架協議乃有利的。董事會（包括獨立非執行董事）認為，訂立2021年物業前期介入服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及2021年物業前期介入服務框架協議的條款及其項下的年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

#### IV. 持續關連交易的定價政策

作為一般原則，本集團根據持續關連交易各協議項下本集團將收取或支付的服務費用乃經公平磋商，並根據類似服務或產品的現行市價及按以下原則：

- (i) 參照相同或基本相似的服務或產品的現行市場價格，並考慮到其他供應商/購買者提供予本集團具可資比較範圍或數量及質量的相同或基本相似的服務或產品的價格；
- (ii) 如果上述(i)中沒有足夠可比交易，則以與雅居樂集團提供予/獲得獨立第三方的可資比較數量的相同或基本相似的服務或產品的一般商業條款作比較；及
- (iii) 如果上述(i)及(ii)均不適用，則參考一方先前提供或購買的類似服務或產品的平均價格，並按與該相關方向獨立第三方提供的一般商業條款作比較。

為釐定現行市價，本集團業務部門及其指定人員將每季度邀請至少兩名獨立第三方於日常及一般業務過程中按一般商業條款，為可資比較範圍或數量及質量的相同或類似服務或產品的報價；或（如適用）雅居樂集團向獨立第三方購買相同或類似服務或產品（與本集團向雅居樂集團提供就可資比較範圍或數量及質量）的費用列表。本集團業務部門隨後將根據2021年框架協議的個別交易與現行市價作比較，並進行估值及評估，以確保雅居樂集團應付或收取本集團的價格乃按一般商業條款且應不遜於獨立第三方提供的條款。

## V. 持續關連交易的內部控制措施

為確保本集團持續關連交易的實際價格按一般商業條款訂立且應不遜於獨立第三方提供予本集團的條款，本集團已採取以下措施審查並評估個別交易將各自根據2021年框架協議的框架並根據上述定價政策進行：

- (1) 業務部門及財務部門的相關人員將密切監控交易，以確保交易金額不超過2021年框架協議的年度上限；
- (2) 個別合約的執行須獲得本集團業務部門、財務部門、法律部門及管理層的相關人員的適當批准，以確保每份合約均符合2021年框架協議各自的定價政策及主要條款；
- (3) 本集團業務部門相關人員將進行定期審查，以了解市場上的現行收費水平和市場狀況，以考慮對特定交易收取的價格是否公平合理並符合定價政策；
- (4) 本公司核數師應就該等持續關連交易的價格及年度上限進行年度審查，以確保交易金額在年度上限之內，並確保交易乃根據2021年框架協議各自的主要條款進行；及
- (5) 本公司獨立非執行董事將繼續審查管理層就2021年框架協議項下擬進行的交易出具的季度審核報告，以確保該等交易於日常及一般業務過程中按一般商業條款進行，條款及條件屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。

## VI. 上市規則的涵義

於本公告日期，雅居樂控股為本公司的控股股東，持有本公司約54%的已發行股本。因此根據上市規則第十四A章，物業管理服務補充協議及2021年框架協議各項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，倘本公司擬修訂其持續關連交易的年度上限，本公司須重新遵守公告及股東批准的規定。

由於 (i) 物業管理服務補充協議; (ii) 2021年物業管理服務框架協議; (iii) 2021年營銷服務框架協議; 及 (iv) 2021年引薦框架協議各項下年度上限的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則第14.07條）超過5%，故持續關連交易項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告、獨立股東批准及年度審核規定。

由於 (i) 2021年物業租賃框架協議; (ii) 2021年拎包入住服務框架協議; (iii) 2021年廣告及公關關係服務框架協議; (iv) 2021年交房前檢驗服務框架協議; (v) 2021年科技服務框架協議; 及 (vi) 2021年物業前期介入服務框架協議各項下年度上限的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）（定義見上市規則第14.07條）超過0.1%但全部低於5%，故持續關連交易項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A.76(2)條下的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## VII. 臨時股東大會

(i) 物業管理服務補充協議; (ii) 2021年物業管理服務框架協議; (iii) 2021年營銷服務框架協議; 及 (iv) 2021年引薦框架協議各項下擬進行的交易須經獨立股東於臨時股東大會上以普通決議方式批准。

臨時股東大會定於2020年11月9日（星期一）舉行，臨時股東大會的通知將予以公佈並寄發予股東。

本公司已設立獨立董事委員會（由全部三名獨立非執行董事組成），以在考慮獨立財務顧問的推薦意見後，就 (i) 物業管理服務補充協議; (ii) 2021年物業管理服務框架協議; (iii) 2021年營銷服務框架協議; 及 (iv) 2021年引薦框架協議的持續關連交易及其項下擬進行的交易是否屬公平合理，以及是否於本集團的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立及是否符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供建議，並就於臨時股東大會上的投票方式向獨立股東提供建議。宏博資本有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

由於需要額外時間編製及落實通函內容，一份載有（其中包括）(i)董事會就有關物業管理服務補充協議; 2021年物業管理服務框架協議; 2021年營銷服務框架協議; 及 2021年引薦框架協議的資料發出的函件；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問就有關上述事項的建議發出的函件；及(iv)召開臨時股東大會的通告連同代表委任表格的通函，將於2020年10月22日或之前寄發予股東。

## VIII. 暫停辦理股份過戶登記

為釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2020年10月9日（星期五）至2020年11月9日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記股份過戶。

尚未登記過戶文件但欲出席臨時股東大會並於會上投票的股東，須於2020年10月8日（星期四）下午四時三十分前將股票連同填妥之股份過戶表格交回本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓（就本公司的H股股東而言）或本公司中國主要辦事處，地址為中國廣東省廣州市天河區珠江新城華夏路26號雅居樂中心35樓（就本公司的內資股股東而言）進行登記。

## IX. 一般資料

除本公司的執行董事陳卓雄先生及黃奉潮先生（同時為雅居樂控股董事及股東）及非執行董事岳元女士（同時為雅居樂控股高級管理人員）外，概無董事於物業管理服務補充協議、2021年框架協議及其項下擬進行的交易內擁有或被視為擁有重大利益。陳卓雄先生、黃奉潮先生及岳元女士因此須於相關董事會決議案放棄投票。

## X. 交易方資料

### 雅居樂控股

雅居樂控股為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3383）。雅居樂集團為中國最具實力的物業開發商之一，主要從事大型綜合性物業發展，同時亦廣泛涉足物業管理、環保、建設、房管及商業等多個領域。

### 本公司

本公司是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，位列中國物業服務百強企業TOP4，業務涉及「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」、「城市服務」和「社區商業」五大產業板塊。集團背靠雅居樂集團和綠地控股集團股份有限公司兩大行業龍頭地產開發商，形成物業管理服務、業主增值服務及外延增值服務三大業務綫，服務範圍覆蓋全區域、多業態，通過七大區域公司及股權合作企業的資源整合優勢，努力實現「全區域覆蓋、全業態經營、全產業鏈發展」的美好願景。

## XI. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有對應所載的以下涵義：

|                      |   |  |
|----------------------|---|--|
| 「2021年廣告及公關關係服務框架協議」 | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2020年9月23日日的廣告及公關關係服務框架協議   |
| 「2021年物業前期介入服務框架協議」  | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2020年9月23日日的物業前期介入服務框架協議  |
| 「2021年框架協議」          | 指 | (i) 2021年物業管理服務框架協議; (ii) 2021年營銷服務框架協議; (iii) 2021年引薦框架協議; (iv) 2021年物業租賃框架協議; (v) 2021年拎包入住服務框架協議; (vi) 2021年廣告及公關關係服務框架協議; (vii) 2021年交房前檢驗服務框架協議; (viii) 2021年科技服務框架協議; 及 (ix) 2021年物業前期介入服務框架協議的統稱； |
| 「2021年引薦框架協議」        | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2020年9月23日日的引薦框架協議  |
| 「2021年交房前檢驗服務框架協議」   | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2020年9月23日日的交房前檢驗服務框架協議   |
| 「2021年營銷服務框架協議」      | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2020年9月23日日的營銷服務框架協議  |
| 「2021年物業租賃框架協議」      | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2020年9月23日日的物業租賃框架協議  |
| 「2021年物業管理服務框架協議」    | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2020年9月23日日的物業管理服務框架協議  |

|                   |   |  |
|-------------------|---|--|
| 「2021年科技服務框架協議」   | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2020年9月23日的科技服務框架協議   |
| 「2021年拎包入住服務框架協議」 | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2020年9月23日的拎包入住服務框架協議   |
| 「雅居樂集團」           | 指 | 雅居樂控股及其附屬公司及聯繫人（不包括本集團）  |
| 「雅居樂控股」           | 指 | 雅居樂集團控股有限公司（股份代號：3383），一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市   |
| 「聯繫人」             | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義   |
| 「雅卓房地產」           | 指 | 雅卓房地產顧問有限公司（前稱廣州市雅卓房地產營銷有限公司），本公司的一間全資附屬公司   |
| 「董事會」             | 指 | 董事會  |
| 「本公司」             | 指 | 雅居樂雅生活服務股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市  |
| 「關連人士」            | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義   |
| 「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  |
| 「臨時股東大會」          | 指 | 本公司將召開及舉行的2020年第四次臨時股東大會，以考慮及酌情批准物業管理服務補充協議；2021年物業管理服務框架協議；2021年營銷服務框架協議；及2021年引薦框架協議及其項下擬進行的交易 |
| 「現有廣告及公關關係服務框架協議」 | 指 | 廣州雅韜與雅居樂控股之間訂立的日期為2018年1月23日的廣告及公關關係服務框架協議，經日期為2019年8月15日的補充協議修訂和補充                              |



|                  |   |   |
|------------------|---|---|
| 「現有物業前期介入服務框架協議」 | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2018年4月27日的物業前期介入服務框架協議                          |
| 「現有引薦框架協議」       | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2020年4月28日日的引薦框架協議                               |
| 「現有交房前檢驗服務框架協議」  | 指 | 廣州雅信與雅居樂控股之間訂立的日期為2018年1月23日的交房前檢驗服務框架協議，經日期為2019年8月15日的補充協議修訂和補充 |
| 「現有營銷服務框架協議」     | 指 | 雅卓房地產與雅居樂控股之間訂立的日期為2018年1月23日的營銷服務框架協議，經日期為2018年8月17日的補充協議修訂和補充   |
| 「現有物業租賃框架協議」     | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2018年1月23日的物業租賃框架協議                              |
| 「現有物業管理服務框架協議」   | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2018年1月23日日的物業管理服務框架協議                           |
| 「現有科技服務框架協議」     | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2018年4月27日日的科技服務框架協議                             |
| 「現有拎包入住服務框架協議」   | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2018年4月27日的拎包入住服務框架協議                            |
| 「建築面積」           | 指 | 建築面積  |
| 「本集團」            | 指 | 本公司及其附屬公司   |
| 「廣州雅韜」           | 指 | 廣州市雅韜廣告有限公司，本公司的一間全資附屬公司  |
| 「廣州雅信」           | 指 | 廣州市雅信工程諮詢有限公司，本公司的一間全資附屬公司  |
| 「H股」             | 指 | 本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市股份，有關股份以港元認購和買賣並在聯交所上市                   |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
| 「H股股東」    | 指 | H股持有人  |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區  |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 董事會屬下獨立委員會，由全部三名獨立非執行董事組成，旨在就物業管理服務補充協議；2021年物業管理服務框架協議；2021年營銷服務框架協議；及2021年引薦框架協議項下的持續關連交易向獨立股東提供建議   |
| 「獨立財務顧問」  | 指 | 宏博資本有限公司，根據《證券及期貨條例》（香港法例第571章）可從事第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司委任的獨立財務顧問，以就物業管理服務補充協議；2021年物業管理服務框架協議；2021年營銷服務框架協議；及2021年引薦框架協議項下的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議 |
| 「獨立股東」    | 指 | 並無於物業管理服務補充協議；2021年物業管理服務框架協議；2021年營銷服務框架協議；及2021年引薦框架協議內擁有重大利益的股東   |
| 「獨立第三方」   | 指 | 並非本公司關連人士（具有上市規則所賦予的涵義）且獨立於本公司以及本公司或其任何附屬公司的董事、監事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人亦與之並無關連的獨立第三方   |
| 「上市規則」    | 指 | 香港聯合交易所有限公司證券上市規則  |
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國，惟僅就本公告而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣   |
| 「招股章程」    | 指 | 本公司日期為2018年1月29日的招股章程  |
| 「人民幣」     | 指 | 人民幣，中國法定貨幣   |
| 「股東」      | 指 | 本公司股份持有人   |

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「聯交所」        | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「物業管理服務補充協議」 | 指 | 本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為2020年9月23日的補充協議，以修訂和補充現有物業管理服務框架協議 |
| 「%」          | 指 | 百分比   |

承董事會命  
**雅居樂雅生活服務股份有限公司**  
 執行董事、總裁（總經理）及首席執行官  
**李大龍**

香港，2020年9月23日

於本公告日期，董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生<sup>^</sup>（聯席主席）、黃奉潮先生<sup>^</sup>（聯席主席）、李大龍先生<sup>^</sup>（總裁（總經理）及首席執行官）、魏憲忠先生<sup>^^</sup>、岳元女士<sup>^^</sup>、尹錦滔先生<sup>^^^</sup>、王翠萍女士<sup>^^^</sup>及王鵬先生<sup>^^^</sup>。

<sup>^</sup> 執行董事

<sup>^^</sup> 非執行董事

<sup>^^^</sup> 獨立非執行董事

\* 僅供識別