

閣下如對本通函任何方面或應採取與本通函相關的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部雅居樂雅生活服務股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

# 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 (1) 修訂年度上限及 (2) 重續2021年非豁免框架協議 及 2020年第四次臨時股東大會通知

獨立董事委員會及獨立股東的  
獨立財務顧問

**RAINBOW.**

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
流博資本有限公司

除文義另有所指外，本封面所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至第21頁，獨立董事委員會函件載於本通函第22至第23頁。載有獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東意見的獨立財務顧問函件載於本通函第24至第47頁。

臨時股東大會將於2020年11月9日(星期一)下午二時三十分於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33樓會議室舉行。召開臨時股東大會的通告載於本通函第57至第60頁。本通函亦隨附用於臨時股東大會的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.agileliving.com.cn>)。

欲委託代理人出席臨時股東大會的股東須於舉行臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)的指定時間最少24小時之前按代表委任表格印列的指示填妥及交回隨附代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，倘股東有意願，仍可親身出席臨時股東大會，並於會上投票。

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
臨時股東大會之預防措施 .....	6
董事會函件 .....	7
獨立董事委員會函件 .....	22
獨立財務顧問函件 .....	24
附錄 – 一般資料 .....	48
臨時股東大會通告 .....	57

---

## 釋 義

---

在本通函內，除另有說明外，下列詞彙具有以下涵義：

「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日的引薦框架協議
「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日的營銷服務框架協議
「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日的物業管理服務框架協議
「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

---

## 釋 義

---

「臨時股東大會」	指	本公司將於2020年11月9日(星期一)下午二時三十分於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33樓會議室舉行2020年第四次臨時股東大會或其任何續會(視情況而定),以考慮及酌情批准非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行的交易
「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日的引薦框架協議
「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日的物業管理服務框架協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元,香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「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
「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

---

## 釋 義

---

「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，以就非豁免持續關連交易協議項下的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	並無於非豁免持續關連交易內擁有利益的股東
「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
「最後實際可行日期」	指	2020年10月19日，即本通函付印前就確定本通函所載若干資料而言的最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「原定2020年上限金額」	指	招股章程所載現有物業管理服務框架協議項下擬進行的交易的截至2020年12月31日止年度的年度上限
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函而言，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

---

## 釋 義

---

「非豁免持續關連交易協議」	指	統稱  (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；  (iv) 2021年引薦框架協議
「非豁免持續關連交易」	指	統稱  (i) 物業管理服務補充協議項下擬進行的交易；  (ii) 2021年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易；  (iii) 2021年營銷服務框架協議項下擬進行的交易；  (iv) 2021年引薦框架協議項下擬進行的交易
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券買賣守則」	指	董事進行證券交易守則及監事進行證券交易守則，獲本公司採納作為規管董事及監事買賣本公司證券的守則，其條款並不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「股東」	指	本公司股份持有人
「監事」	指	本公司監事
「平方米」	指	平方米

---

## 釋 義

---

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)賦予的涵義
「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

---

## 臨時股東大會之預防措施

---

鑒於冠狀病毒(COVID-19)疫情(「COVID-19疫情」)爆發，為保障可能親身出席臨時股東大會之股東之健康及安全，本公司將於臨時股東大會上實施下列預防措施：

- 每名出席人士進入臨時股東大會會場前，將須強制量度體溫，並簽署健康申報表格。任何人士如體溫高於攝氏37.4度，或出現感冒症狀，可能遭拒絕進入或被要求離開臨時股東大會會場。
- 股東、代表及其他出席人士須遵守中國政府最新之防疫政策規定，並出示相關健康證明。任何人士如不遵守此規定，將被要求離開臨時股東大會會場。
- 股東、代表及其他出席人士於臨時股東大會會場內任何時候均須佩戴外科口罩。任何人士如不遵守此規定，將被要求離開臨時股東大會會場。
- 臨時股東大會上將不設茶點招待。

如股東感到不適，不應出席臨時股東大會。

為股東健康及安全著想，本公司謹此鼓勵股東委任臨時股東大會主席為其代表，代其親身出席臨時股東大會，以就相關決議案於臨時股東大會上投票。

由於COVID-19疫情持續發展，本公司將密切監察情況，並保留權利在合適情況下採取進一步措施，以將股東及其他出席臨時股東大會人士之風險減至最低，並遵守任何政府機構不時之任何規定或建議。股東務請瀏覽本公司網站<http://www.agileliving.com.cn>，以瞭解可能就臨時股東大會安排而刊發之進一步公告及最新情況。

為將COVID-19疫情於社區傳播之風險減至最低，本公司敬請所有股東體諒及合作。



# 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)

執行董事：

陳卓雄先生(聯席主席)

黃奉潮先生(聯席主席)

李大龍先生

(總裁(總經理)及首席執行官)

非執行董事：

魏憲忠先生

岳元女士

獨立非執行董事：

尹錦滔先生

王翠萍女士

王鵬先生

中國註冊辦事處：

中國廣東省中山市

三鄉鎮雅居樂花園

興業路管理大廈

中國主要辦事處：

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

香港主要營業地點：

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

敬啟者：

### 持續關連交易

#### (1) 修訂年度上限及

#### (2) 重續2021年非豁免框架協議

#### 及

#### 2020年第四次臨時股東大會通知

## I. 序言

茲提述本公司日期為2020年9月23日的公告有關(其中包括)修訂一項持續關連交易的年度上限及重續本公司的持續關連交易。非豁免持續關連交易協議及其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案方式批准。

本通函旨在：

- (i) 向股東提供非豁免持續關連交易協議及其各項下擬定的年度上限的詳細資料；
- (ii) 載列獨立財務顧問就非豁免持續關連交易協議及其各項下擬定的年度上限發出的意見；
- (iii) 載列獨立董事委員會就非豁免持續關連交易協議及其各項下擬定的年度上限提供的推薦意見；及
- (iv) 向股東提供召開臨時股東大會的通告以考慮及酌情批准非豁免持續關連交易協議及其各項下擬進行的交易。

## II. 修訂年度上限及重續非豁免持續關連交易

### 1. 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COVID-19疫情，本集團根據現有物業管理服務框架協議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，以及為雅居樂集團的物業提供公共衛生防疫消殺服務。董事留意到招股章程所載現有物業管理服務框架協議項下的交易金額接近原定2020年上限金額。

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日止年度的原定2020年上限金額由人民幣597百萬元修訂為人民幣797百萬元。除該修訂外，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。

---

## 董事會函件

---

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，佔原定2020年上限金額的約87.4%。董事會確認截至最後實際可行日期，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

雅居樂控股

期限： 2021年物業管理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)於交房前階段向雅居樂集團物業案場提供場地保安、清潔、綠化、園林、維修和保養服務、以及客戶服務；(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)向雅居樂控股多元化業務板塊提供物業管理服務，包括但不限於環保、城市更新及房管；及(v)需要上述服務的雅居樂集團擁有的物業。

**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、物資成本及行政開支)，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的收費水平。

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約為人民幣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	2023年
	(人民幣百萬元)		
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)在交房前階段提供的物業管理服務方面，根據雅居樂集團提供予本集團的開發計劃，截至2023年12月31日止三個年度雅居樂集團需要本集團提供物業管理服務之項目的預計預售金額；及(iii)雅居樂集團擁有的物業案場及物業對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計預售表現及雅居樂集團提供予本集團的開發計劃，本公司預計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，本集團能夠鎖定雅居樂集團開發的物業前期物業管理服務業務。為應對COVID-19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  
雅居樂控股
- 期限： 2021年營銷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項目規模和位置以及銷售團隊駐場的規模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的收費水平。

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	2023年
	(人民幣百萬元)		
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開發計劃，截至2023年12月31日止三個年度雅居樂集團需要本集團提供營銷服務之項目預計預售金額；及(ii)提供物業營銷服務的預計服務費用及佣金約2% (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計預售表現及雅居樂集團提供予本集團的開發計劃，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，將充分發揮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  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為雅居樂集團開發項目 提供住宅物業及車位引薦營銷服務，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)根據項目規模和位置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的收費水平。

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：

	2021年	2022年	2023年
	(人民幣百萬元)		
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日止三個年度的需要本集團提供引薦營銷服務的可出售住宅物業及車位的總價值後，預期將提供引薦營銷服務所收取的佣金約為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。通常來說，較難出售的項目的佣金費率較高，而規模較大的項目往往因為開發商有較高的銷售和推廣預算而較易出售。

董事認為，本集團可利用其社區資源引薦潛在買家予雅居樂集團擴大其開展營銷活動的能力。根據雅居樂集團提供予本集團的開發計劃，本公司預計雅居樂集團因項目銷售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. 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，則參照由本集團的業務部門通過市場調查收集的類似服務或產品的平均價格，例如根據相關服務或產品的類型及性質從雅居樂集團的合作夥伴、早前客戶及潛在客戶獲取報價。

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非豁免持續關連交易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收費水平條款。

#### IV. 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以確保本集團審查並評估每項交易將各自根據非豁免持續關連交易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總經理將密切監控交易，以確保交易金額不超過非豁免持續關連交易協議的年度上限；
- (2) 每份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總經理的適當批准，以確保每份合約均符合非豁免持續關連交易協議各自的定價政策及主要條款；
- (3) 本集團業務部門的總經理將進行定期審查，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，並確保交易乃根據非豁免持續關連交易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非豁免持續關連交易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。

## V. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，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，非豁免持續關連交易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。

由於非豁免持續關連交易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。

## VI. 臨時股東大會

召開臨時股東大會的通告載於本通函第57至第60頁。臨時股東大會將於2020年11月9日(星期一)下午二時三十分於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33樓會議室召開及舉行，並根據上市規則由有權投票並無須放棄投票的股東，審議及酌情批准普通決議案(其中包括)非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行的交易。

隨函亦附上臨時股東大會的代表委任表格。

---

## 董事會函件

---

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H股股份過戶。

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。

根據上市規則第13.39(4)條規定，股東於股東大會上所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會通告內的所有決議案須以投票方式表決。任何於非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行的交易內擁有重大利益的股東須就批准非豁免持續關連交易的相關普通決議案放棄投票。

根據上市規則第14A.36條，任何股東於建議交易中擁有重大利益，須於相關股東大會上就相關決議案放棄投票。於最後實際可行日期，雅居樂控股為本公司的最終控股股東，並透過中山雅生活企業管理服務有限公司及旺紀國際有限公司持有約54.00%的權益。因此，中山雅生活企業管理服務有限公司、旺紀國際有限公司及各自聯繫人將於臨時股東大會上就決議案放棄投票。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，於最後實際可行日期，除中山雅生活企業管理服務有限公司及旺紀國際有限公司外，概無股東於非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行的交易中擁有重大利益並須於臨時股東大會上提呈的相關決議案放棄投票。

## VII. 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，概無其他董事於非豁免持續關連交易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要並已經於相關董事會決議案放棄投票。

## VIII. 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TOP 4，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。

## IX. 推薦意見

獨立董事委員會(由全部獨立非執行董事組成)已成立，並就非豁免持續關連交易向獨立股東提供意見。經考慮非豁免持續關連交易協議的條款、董事會函件以及獨立財務顧問函件所載的資料後，獨立董事委員會認為，就獨立股東而言，簽訂非豁免持續關連交易協議於本集團日常及一般業務過程中進行，及非豁免持續關連交易協議的條款屬公平合理，並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東表決贊成於臨時股東大會上提呈的該等普通決議案，藉以批准非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行的交易及各自建議年度上限。謹請閣下注意本通函第22至第23頁所載的獨立董事委員會函件。

**X. 額外資料**

謹請閣下注意本通函第22至第23頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就非豁免持續關連交易協議的條款及各自建議年度上限給予獨立股東的意見。謹請閣下亦注意獨立財務顧問提供意見的函件，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東的意見。本通函第24至第47頁載有獨立財務顧問函件。

謹請閣下亦注意本通函附錄所載的其他資料。

此 致

列位股東 台照

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

謹啟

2020年10月22日

\* 僅供識別

下文是獨立董事委員會就非豁免持續關連交易協議的條款及其項下擬進行的交易向獨立股東提供的意見函件，乃為載入本通函而編製。

# 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)

敬啟者：

## 持續關連交易 (1) 修訂年度上限及 (2) 重續2021年非豁免框架協議

吾等提述本公司向股東刊發日期為2020年10月22日的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除非文義另有所指，否則通函所界定的詞彙與本函件所用者具相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，就獨立股東而言，藉以就非豁免持續關連交易協議的條款及各自建議年度上限是否屬公平合理向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下注意宏博資本有限公司(已獲委任為獨立財務顧問)提供意見的函件，藉以就非豁免持續關連交易協議的條款及各自建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，載於通函第24至第47頁的函件內，以及載於通函第7至第21頁的董事會函件。



---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮(其中包括)獨立財務顧問於函件所載的意見後,吾等認為簽訂非豁免持續關連交易協議於本集團日常及一般業務過程中進行,及非豁免持續關連交易協議的條款及各自建議年度上限乃按一般商業條款訂立,屬公平合理,並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此,吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案,藉以批准非豁免持續關連交易協議的條款及其項下擬進行的交易。

此 致

列位獨立股東 台照

代表

獨立董事委員會

獨立非執行董事

尹錦滔先生

王翠萍女士

王鵬先生

謹啟

2020年10月22日

\* 僅供識別

下文是浚博資本有限公司作為獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件，乃為載入本通函而編製。



RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED  
浚博資本有限公司

致獨立董事委員會及獨立股東

敬啟者：

### 持續關連交易 修訂年度上限及 重續2021年非豁免框架協議

#### 介紹

吾等謹此提述獲委任就 貴集團(i)截至2020年12月31日止年度向雅居樂集團提供物業管理服務以及根據物業管理服務補充協議修訂現有物業管理服務框架協議項下的現有年度上限(「經修訂年度上限」)及(ii)截至2023年12月31日止三個年度根據2021年物業管理服務框架協議、2021年營銷服務框架協議及2021年引薦框架協議向雅居樂集團提供的物業管理服務、物業營銷服務及引薦營銷服務(統稱「2021年非豁免框架協議」，包括其項下的建議年度上限(「建議年度上限」))的事宜(「建議持續關連交易」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關建議持續關連交易的詳情，載於 貴公司致股東日期為2020年10月22日的通函(「通函」)內，而本函件為通函其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

於最後實際可行日期，雅居樂控股為 貴公司的控股股東，持有 貴公司約54%的已發行股本。因此根據上市規則，雅居樂控股為 貴公司的關連人士，而根據上市規則第十四A章，物業管理服務補充協議及2021年非豁免框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於經修訂年度上限及建議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%，故建議持續關連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。

除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)於物業管理服務補充協議及2021年非豁免框架協議被視為擁有重大利益外，概無董事及股東須於臨時股東大會就批准物業管理服務補充協議、2021年非豁免框架協議及建議持續關連交易的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會(由全部三名獨立非執行董事組成，即尹錦滔先生、王翠萍女士及王鵬先生)已設立，以就物業管理服務補充協議(包括經修訂年度上限)及2021年非豁免框架協議(包括建議年度上限)的條款是否公平合理向獨立股東提供建議。吾等(浚博資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，以就相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於最後實際可行日期，吾等與 貴集團及雅居樂集團概無任何可能被合理視為與吾等獨立性有關之關係或利益。於過去兩年， 貴集團與吾等之間並無任何委聘安排。除因是次獲委聘為獨立財務顧問而已付或應付吾等的一般專業費用外，概無任何安排使吾等從 貴集團或雅居樂集團收取任何費用或利益。因此，吾等具有資格就物業管理服務補充協議、2021年非豁免框架協議及建議持續關連交易提供獨立意見。

### 意見基礎

於達致吾等意見及建議時，吾等依賴(i)通函所載或提述的資料及事實；(ii) 貴集團及其顧問提供的資料；(iii)董事及 貴集團管理層所表達之意見及聲明；(iv)吾等對相關公開資料之審查。吾等已假設吾等獲提供之一切資料及向吾等發表之聲明及意見或通函所載或提述之所有資料、聲明及意見，於通函日期在各方面均為真實、準確及完整，並可加以依賴。吾等亦假設通函所載之一切陳述以及所作出或提述之聲明於作出時直至最後實際可行日期均屬真實，且董事及 貴集團管理層之信念、意見及意向之所有該等聲明及通函所載或提述之該等聲明乃經

審慎適當查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑董事及 貴集團之管理層向吾等提供之資料及聲明之真實性、準確性和完整性。吾等亦已向董事尋求，並獲確認通函所提供及提述之資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之所有資料或聲明於作出時在各方面均為真實、準確、完整並無誤導成份，且直至通函日期為止仍繼續如此。

吾等認為，吾等已審閱目前可供查閱之充足資料，以達致知情意見，並為吾等依賴通函所載資料之準確性提供合理依據，從而為吾等之推薦意見提供合理基礎。然而，吾等並無對董事以及 貴集團管理層所提供之資料、所作出之聲明或所表達之意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或其任何相關主要股東、附屬公司或聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景進行任何形式之深入調查。

### 所考慮主要因素及理由

於達致物業管理服務補充協議(包括經修訂年度上限)及2021年非豁免框架協議(包括建議年度上限)的意見及建議時，吾等已計及下文所載的主要因素及理由：

#### 1. 有關 貴集團及雅居樂集團的資料

##### 1.1 貴集團

貴集團於2018年2月9日從雅居樂集團分拆並於聯交所主板上市(「上市」)，主要在中國從事提供物業管理服務、業主增值服務及外延增值服務。作為中國綜合物業服務龍頭企業之一，貴集團形成十八大品牌，覆蓋住宅、商寫、公建及各細分市場。自上市以來，貴集團規模快速增長以及實現第三方項目佔比的顯著提升。截至2020年6月30日止，貴集團在管面積及合約面積(不含諮詢顧問及參股公司面積)分別約為353.4百萬平方米及約491.3百萬平方米。

截至2020年6月30日止六個月，貴集團錄得營業額及股東應佔利潤分別約為人民幣4,001.6百萬元及約人民幣758.0百萬元，較2019年同期分別增長78.5%及40.0%。縱使新型冠狀病毒疫情蔓延全球及經濟形勢嚴峻，得益於

行業的抗周期特性，普遍認為物業管理行業仍可持續高速發展。隨著綜合實力及品牌影響力不斷提升，貴集團躋身中國指數研究院「2020中國物業服務百強企業」第四位。

## 1.2 雅居樂集團

於1992年成立及自2005年於聯交所主板上市，雅居樂集團已發展成為一家多元化企業集團，並成為中國領先的房地產開發商之一。它主要從事大型綜合用途房地產項目的開發，於物業管理、環保、建築、房管及商業等領域擁有廣泛的業務。

截至2020年6月30日止六個月，雅居樂集團錄得營業額及股東應佔利潤分別約為人民幣33,527百萬元及約人民幣5,127.0百萬元，較2019年同期分別上升約23.7%及1.0%。於2020年6月30日，雅居樂集團集團於81個城市，擁有預計總建築面積達53.03百萬平方米的土地儲備。

## 2. 建議持續關連交易

### 2.1 物業管理服務補充協議

#### (a) 背景及原因

貴集團自1997年起一直為雅居樂集團提供物業管理服務。誠如貴公司日期為2018年1月29日的招股章程(「招股章程」)所披露，貴集團於2018年1月23日與雅居樂控股訂立現有物業管理服務框架協議，據此，貴集團能夠鎖定雅居樂集團開發的物業前期物業管理服務業務。根據現有物業管理服務框架協議，貴集團同意在交房前階段及未售物業單位為雅居樂集團提供各種物業管理服務，任期自上市起直至2020年12月31日止。

如董事會函件所述，由於2020年年初新型冠狀病毒疫情爆發，貴集團一直在交房前階段為雅居樂控股物業案場提供額外清潔服務，其中包括全面消殺、殺菌及強制溫度檢查，令雅居樂集團與貴集團根據現有物業管理服務框架協議的交易金額增加。根據貴集團管理層，貴集團自2020年1月至8月向雅居樂集團提供物業管理服務的

金額約為人民幣521.5百萬元，佔現有年度上限人民幣597.0百萬元的87.4%，並接近現有物業管理服務框架協議項下截至2020年12月31日止年度的現有年度上限。

鑒於此，貴公司於2020年9月23日訂立物業管理服務補充協議，現有物業管理服務框架協議項下截至2020年12月31日止年度的現有年度上限由人民幣597.0百萬元修訂為人民幣797.0百萬元。

(b) 主要條款

除修訂現有年度上限外，現有物業管理服務框架協議的其他條款仍然保持不變並會繼續完全執行且具有效力。有關現有物業管理服務框架協議的主要條款，請參閱招股章程。主要條款如下所示：

服務範圍和期限

貴集團同意向雅居樂集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)於交房前階段向雅居樂控股物業案場提供場地保安、清潔、綠化、園林、維修和保養服務、以及客戶服務；(ii)就未售物業單位提供營運及管理服務，有效期自上市起直至2020年12月31日止。

定價基礎

物業管理服務應收取的費用乃經公平磋商，並參照項目的地理位置；預期經營成本(包括人工成本、物資成本及行政開支)，及參考市場上類似服務及項目類型的收費。

除此之外，物業管理服務補充協議項下所載條款基本上與2021年物業管理服務框架協議項下所載條款相同。吾等對2021年物業管理服務框架協議項下所載條款的評估，請參閱以下第2.2(b)分節「主要條款」。根據吾等審查，吾等注意到，物業管理服務補充協議項下擬進行的交易條款對雅居樂集團而言相同或不優惠於貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款。

(c) 經修訂年度上限評估

貴集團建議將現有物業管理服務框架協議有關 貴集團向雅居樂集團提供物業管理服務截至2020年12月31日止年度的現行年度上限根據物業管理服務框架補充協議由人民幣597.0百萬元修訂為人民幣797.0百萬元。

在評估經修訂年度上限的合理性時，吾等已與 貴集團管理層討論了 貴集團向雅居樂集團提供物業管理服務的預測基礎和假設。經修訂年度上限的預測乃根據(i) 2020年首八個月的交易金額；(ii)在考慮到雅居樂集團預計在2020年出售物業的估計建築面積以及就提供物業管理服務估計的人力和相關運營成本之後，將在交房前階段提供的估計物業管理服務；及(iii)在考慮到未售物業單位的估計總面積及於2020年按每平方米收取物業管理服務的固定服務月費後，預計將為雅居樂集團擁有的未售物業單位提供的物業管理服務。

根據吾等與 貴集團管理層的討論，鑑於2020年年初新型冠狀病毒疫情爆發，截至2020年6月30日止六個月從雅居樂集團收取的清潔服務費約為人民幣106.7百萬元，相比於同期人民幣零元。清潔費的增加已佔現有年度上限人民幣597.0百萬元的約17.9%。考慮到公眾對衛生狀況的意識不斷提高，預計在2020年剩餘月份中將繼續提供此類服務，與釐定現有年度上限的初步評估相比，此將導致人力和相關預計費用增加。

已考慮(i) 貴集團於2020年1月至8月向雅居樂集團提供物業管理服務約為人民幣521.5百萬元，已達到現有年度上限人民幣597.0百萬元的約87.4%以及現有物業管理服務框架協議項下截至2020年12月31日止年度的現有年度上限，以及(ii)截至2020年6月30日止六個月已產生清潔服務費約為人民幣106.7百萬元，佔上述現有年度上限的約17.9%，吾等認為董事根據物業管理服務補充協議將現有年度上限從人民幣597百萬元修訂為人民幣797百萬元屬合理。

(d) 內部控制措施

貴集團為控制交易進行於物業管理服務補充協議範圍內所採取的措施，請參閱以下第3節「貴集團的內部控制措施」。

**2.2 2021年物業管理服務框架協議**

(a) 背景及原因

如上文第2.1(a)分節「物業管理服務補充協議的背景及原因」所述，現有物業管理服務框架協議將於2020年12月31日到期。為規範貴集團向雅居樂集團持續提供物業管理服務，董事認為重續現有物業管理服務框架協議乃有利的。因此，貴集團與雅居樂集團於2020年9月23日簽訂2021年物業管理服務框架協議。

(b) 主要條款

服務範圍和期限

根據2021年物業管理服務框架協議，雙方同意貴集團將向雅居樂集團提供物業管理服務，包括但不限於(i)於交房前階段向雅居樂集團物業案場提供場地保安、清潔、綠化、園林、維修和保養服務，以及客戶服務；(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)向雅居樂控股多元化業務板塊提供物業管理服務，包括但不限於環保、城市更新及房管；及(v)需要上述服務的雅居樂集團擁有的物業。

2021年物業管理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。



### 定價基礎

根據2021年物業管理服務框架協議，貴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)預期經營成本(包括人工成本、物資成本及行政開支)，及參考市場上類似服務及項目類型的收費。

### 與獨立第三方比較2021年物業管理服務框架協議的條款

吾等已根據項目類型隨機揀選並審閱由貴公司提供，(i)於2019年及2020年由貴集團與雅居樂集團訂立的合共135份合同中的10份交付前階段提供物業管理服務合同樣本(「交付前階段物業管理關連方合同」)以及由貴集團與獨立第三方訂立的合共44份合同中的3份交付前階段提供物業管理服務合同樣本(「交付前階段物業管理獨立第三方合同」)及(ii)於2019年及2020年由貴集團與雅居樂集團訂立的合共61份合同中的8份為未售物業單位提供物業管理服務合同樣本(「未售物業單位物業管理關連方合同」)以及由貴集團與獨立第三方訂立的合共42份合同中的6份為未售物業單位提供物業管理服務合同樣本(「未售物業單位物業管理獨立第三方合同」)。根據吾等審查，吾等注意到2021年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易條款與雅居樂集團相比等於或不比貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款更優惠。考慮到(i)上述合同樣本涵蓋的服務相似性，以及(ii)合同樣本乃貴集團提供現有物業管理服務的期間內訂立的，吾等認為上述合同樣本為公平並具代表性。有關吾等分析貴集團實施進一步保障，請參閱下述第3節「貴集團的內部控制措施」。

(c) 建議年度上限評估

歷史數據回顧

下文列出了截至2018年和2019年12月31日止各年度以及截至2020年8月31日止八個月 貴集團向雅居樂集團提供物業管理服務的歷史交易金額：

	截至2018年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年 8月31日 止八個月 (未經審核)
年度上限(人民幣)	458,500,000	518,800,000	597,000,000 (截至2020年 12月31日 止年度)
實際發生額(人民幣)	458,303,291	518,506,000	521,500,000
利用率	99.96%	99.94%	87.35%

貴集團向雅居樂集團提供物業管理服務由2018年約人民幣458.5百萬元增加約13.2%至2019年約人民幣518.8百萬元。吾等獲 貴集團管理層告知，該增長與雅居樂集團的預售建築面積由2018年約7.98百萬平方米增加約11.5%至2019年約8.9百萬平方米一致，令 貴集團向雅居樂集團提供更多物業管理服務。

隨著2020年年初新型冠狀病毒疫情爆發，公眾對衛生狀況的意識提高， 貴集團為雅居樂集團的物業案場提供清潔服務的需求有所增加。因此， 貴集團向雅居樂集團截至2020年8月31日止八個月提供物業管理服務約為人民幣521.5百萬元，已超過2019年向雅居樂集團提供物業管理服務的交易金額約518.5百萬元。基於上述，根據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597.0百萬元已修訂為人民幣797.0百萬元，以迎合於2020年 貴集團向雅居樂集團提供清潔服務的潛在增加需求。

如上表所示，吾等注意到現有物業管理服務框架協議項下截至2019年12月31日止兩個年度的相關年度上限已得到充分利用，於2018年和2019年的利用率分別約為99.96%和99.94%。

#### 建議年度上限評估

根據2021年物業管理服務框架協議，截至2021年、2022年及2023年12月31日止各年度提供物業管理服務的年度上限建議不超過以下各項：

	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 12月31日 止年度
建議年度上限 (人民幣)	1,030,000,000	1,300,000,000	1,530,000,000

在評估物業管理服務的建議年度上限的合理性時，吾等已與 貴集團管理層討論 貴集團向雅居樂集團提供物業管理服務的預測基礎和假設。董事在釐定截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限時，已考慮(其中包括)(i)現有物業管理服務框架協議及物業管理服務補充協議(包括經修訂年度上限)的歷史交易金額；(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 貴集團的開發計劃，截至2023年12月31日止三個年度雅居樂集團需要 貴集團提供物業管理服務之項目的預計預售金額；(iii)雅居樂集團擁有的物業案場及物業對額外清潔及防疫消殺服務的需求不斷增加。釐定建議年度上限乃採用(i)根據雅居樂集團將出售的估計房地產總銷售量， 貴集團提供服務的估計人力，並乘以 貴集團提供服務收取的估計服務費用；及(ii)根據

雅居樂集團未售物業單位而預計未售物業單位的總面積，並乘以物業管理服務每平方米收取的估計服務費用。

自2020年年初新型冠狀病毒疫情爆發以來，中國政府一直在提高公眾對防疫消殺工作的意識，旨在預防和控制冠狀病毒在中國傳播。根據國務院2020年5月發佈的《國務院應對新型冠狀病毒感染肺炎疫情聯防聯控機制關於做好新冠肺炎疫情常態化防控工作的指導意見》([http://www.gov.cn/zhengce/content/2020-05/08/content\\_5509896.htm](http://www.gov.cn/zhengce/content/2020-05/08/content_5509896.htm)) (「指引」)，針對疫情的預防控制措施將繼續成為中國的重點工作。此外，根據中華人民共和國住房和城鄉建設部於2020年2月發佈的通知([http://www.mohurd.gov.cn/xwfb/202002/t20200203\\_243731.html](http://www.mohurd.gov.cn/xwfb/202002/t20200203_243731.html)) (「通知」)，已採取了一系列措施以加強社區的物業管理，包括全面防疫消殺及強制體溫檢查。在此基礎上，相信未來三年對貴集團防疫消殺服務的需求將強勁增長，令未來三年貴集團向雅居樂集團預計提供更多清潔服務。

截至2021年12月31日止年度的建議年度上限

根據貴集團管理層，考慮到未來三年雅居樂集團的預計物業總銷售額，雅居樂集團應付的估計物業管理費為與雅居樂集團討論後而釐定的。吾等已就雅居樂集團對物業的估計銷售總額的預測進行了審查，並與貴集團管理層進行了討論，該預測已得到雅居樂集團的確認和同意。

誠如雅居樂集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告所披露，雅居樂集團的預售金額約為人民幣55,100百萬元，佔雅居樂集團2020年預售目標約46%。該預售金額與2019年同期比較相若，約為人民幣58,200百萬元。吾等根據雅居樂控股截至2017年、2018年及2019年12月31日的年報所披露雅居樂集團(包括合資企業和聯營企業)的歷史預售金額，其平均年增長率達到約15%。基於貴集團與雅居樂集團的討論，鑑於受疫情的潛在影響，預計雅居樂集團於2020年的預計預售金額約為人民幣1,200億元。縱然雅居樂集團於2020年的預計預售金額與15%的歷史平均增長率不一致，但考慮到(i)疫情被視為在2020年發生的單一事件；(ii)雅

居樂集團截至2020年6月30日止六個月的總預售金額約為人民幣551億元，約為全年目標的一半，吾等認為2020年的估計是合理的。鑑於自2020年第二季度以來，疫情在中國已逐漸受到控制，吾等認為採用每年約15%的增長因子以預測雅居樂集團截至2021年12月31日止年度的預售金額的未來預計增長是合理的。

誠如 貴公司截至2020年6月30日止六個月的中期報告所披露，於2020年上半年， 貴集團在預防和控制新型冠狀病毒疫情爆發方面發揮了積極作用，以維護業主健康、性命和安全，包括雅居樂集團的物業。 貴集團實行三級防控機制，協調人力資源和物資供應，持續提供多樣化、便利的增值服務。為應付有關清潔服務的預期增長， 貴集團已擴大物業管理服務的服務範圍，在未來三年加入物業案場的防疫消殺服務於2021年物業管理服務框架協議內。需求的潛在增長基於中國政府發佈指引和通知，以及鑒於2020年上半年收取雅居樂集團的清潔服務費用的年度交易金額達到約人民幣106.0百萬元，佔2020年現有年度上限的約17.9%。

基於上述原因， 貴公司估計，為雅居樂集團的物業提供物業管理服務的 貴集團人力分配將相應增加。結合 貴公司的估計，為應付未來三年的潛在通貨膨脹，預計收取的服務費將以每年5.0%增長，於2021年的建議年度上限為人民幣1,030百萬元，較2020年經修訂年度上限人民幣797.0百萬元增加約29.2%，吾等認為此估計屬合理。

截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個年度的建議年度上限

誠如截至2020年6月30日的六個月雅居樂控股的中期報告所披露，雅居樂集團的物業管理和環保業務的收入同比分別增長111.1%和68.5%。因此，在釐定截至2022年12月31日和2023年12月31日止各年度的年度上限時，除上述雅居樂集團未來的預售金額預計將增加及向雅居樂集團的物業提供防疫消殺服務需求預計持續增加外，貴集團還考慮到雅居樂集團多元化業務對物業管理服務的預期增長需求，其中包括環保、城市更新和房管業務。

在釐定截至2022年和2023年12月31日止兩個年度的建議年度上限時，貴公司估計服務費用將分別同比增長約26.2%和17.7%。鑑於上述服務範圍的預期增加及服務費用估計增長，吾等認為該估計是合理的。

### 2.3 2021年營銷服務框架協議

#### (a) 背景及原因

如董事會函件所述，貴集團自2017年以來一直為雅居樂集團提供物業營銷服務。於2018年1月23日，貴公司的全資附屬公司雅卓房地產與雅居樂控股訂立現有營銷服務框架協議，根據該協議，雅卓房地產同意提供物業營銷服務，包括但不限於為雅居樂集團所開發的物業提供營銷及銷售服務，有效期自上市起直至2020年12月31日止。

鑑於主要由於銷售團隊的擴大和雅卓房地產的能力增加令貴集團物業營銷業務的需求可預見的增長，雅卓房地產與雅居樂控股於2018年8月17日簽訂了補充協議以補充現有營銷服務框架協議，根據該協議，雙方同意修訂截至2020年12月31日止三個年度提供物業營銷服務的年度上限。該補充協議的詳細內容和經修訂年度上限已在貴公司日期為2018年9月19日的通函中披露，並已由貴公司當時的獨立股東於2018年11月5日批准。

由於 貴集團預計將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，董事認為重續現有營銷服務框架協議乃有利的，以促進向雅居樂控股持續提供此類營銷服務。此外，如董事會函件所述，自2017年向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，將充分發揮 貴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。

基於上述原因，於2020年9月23日， 貴集團與雅居樂集團簽訂2021年營銷服務框架協議。

(b) 主要條款

服務範圍和期限

根據2021年營銷服務框架協議，雙方同意， 貴集團將向雅居樂集團提供物業營銷服務，包括但不限於為雅居樂集團開發的物業提供營銷和銷售服務。

2021年營銷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。

定價基礎

貴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項目規模和位置以及銷售團隊駐場的規模對佣金費率作出的任何調整。

與獨立第三方比較2021年營銷服務框架協議的條款

吾等已根據項目類型隨機揀選並審閱由 貴公司提供，自2019年及2020年由 貴集團與雅居樂集團訂立的合共268份合同中的10份物業營銷服務合同樣本（「物業營銷關連方合同」）以及合共28份合同中的由 貴集團或雅居樂集團與獨立第三方訂立的6份物業營銷服務合同樣本（「物業營銷獨立第三方合同」）。根據吾等審查，吾等注意到2021年營銷服務框架協議項下擬進行的交易條款與雅居樂集團相比等於或不比 貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款更優惠。考慮到(i)上述合同樣本涵蓋的服務相似性，以及(ii)合同樣本乃 貴集團提供現有物業營銷服務的期間內訂立的，吾等認為上述合同樣本為公平並具代表性。有關吾等分析 貴集團實施進一步保障，請參閱下述第3節「貴集團的內部控制措施」。

(c) 建議年度上限評估

歷史數據回顧

下文列出了截至2018年和2019年12月31日止各年度以及截至2020年8月31日止八個月提供物業營銷服務的歷史交易金額：

	截至2018年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2019年 12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年 8月31日 止八個月 (未經審核)
年度上限(人民幣)	633,000,000	835,000,000	1,010,000,000 (截至2020年 12月31日 止年度)
實際發生額(人民幣)	548,387,331	820,093,000	659,440,000
利用率	86.63%	98.21%	65.29%



## 獨立財務顧問函件

貴集團向雅居樂集團提供物業營銷服務由2018年約人民幣548.4百萬元增加約49.5%至2019年約人民幣820.1百萬元。吾等獲貴集團管理層告知，該增長與雅居樂集團的預售建築面積由2018年約7.98百萬平方米增加約11.7%至2019年約8.9百萬平方米一致，令貴集團向雅居樂集團提供更多物業營銷服務。此外，根據貴集團管理層，增長也來源於雅居樂集團在2019年支付的佣金費率的普遍上升。

鑑於雅居樂集團預售建築面積持續增加，貴集團截至2020年8月31日止八個月向雅居樂集團提供物業營銷服務約為人民幣659.4百萬元，佔2019年向雅居樂集團提供物業營銷服務的交易金額約80.41%。

如上表所示，吾等注意到現有營銷服務框架協議項下截至2019年12月31日止兩個年度的相關年度上限已得到充分利用，於2018年和2019年的利用率分別約為86.63%和98.21%。

### 建議年度上限評估

根據2021年營銷服務框架協議，截至2021年、2022年和2023年12月31日止各年度提供物業營銷服務的年度上限建議不超過以下：

	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 12月31日 止年度
建議年度上限(人民幣)	1,400,000,000	1,800,000,000	2,350,000,000

在評估物業營銷服務的建議年度上限的合理性時，吾等已與貴集團管理層討論建議年度上限的預測基礎和假設。董事已考慮(其中包括)(i)根據雅居樂集團向貴集團提供的開發計劃，截至2023年12月31日止三個年度雅居樂集團需要貴集團提供物

業營銷服務之項目預計預售金額；及(ii)提供物業營銷服務的預計服務費用及佣金約2%（視乎有關項目的地點及規模而需要作出的調整）。

吾等已獲由 貴集團管理層準備的雅居樂集團應付估計物業營銷費預測，該預測目的是根據2021年營銷服務框架協議釐定截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限。根據吾等的審查及與 貴集團管理層的討論，雅居樂集團已確認並同意估計該等物業營銷費。根據 貴集團管理層，雅居樂集團應付的估計物業營銷費是在與雅居樂集團討論後，結合未來三年內雅居樂集團的物業預計預售金額以及提供此類服務的預計服務費及佣金釐定。 貴集團管理層告知吾等，在雅居樂集團需要 貴集團提供物業營銷服務的物業項目中，超過95%為非停車場物業，因此該預測未計入出售停車場物業。考慮到(i)截至2019年12月31日止兩個年度，停車場物業的銷售佔提供物業營銷服務所產生的交易總額的歷史比例僅佔約1.5%及1.3%，以及(ii)根據吾等與 貴集團管理層的討論， 貴集團提供的物業營銷服務主要涵蓋非停車場物業，吾等認為基於出售非停車場物業的建議年度上限屬公平合理。

根據吾等對該預測的審查，雅居樂集團的物業（包括其合資企業和聯營公司）的預計預售金額是參考雅居樂集團的歷史預售金額和相關平均年增長率進行預測的，詳見上述小節「2.2(c)建議年度上限的評估」。吾等同意 貴集團管理層關於該預測的依據。

關於 貴公司對未來三年提供物業營銷服務的服務費用及相關佣金的估計，吾等獲 貴集團管理層告知，服務費用乃參照雅居樂集團自2017年至2019年聘用雅卓房地產作為物業代理的比例佔約63%計算得出。在此基礎上，吾等認為未來三年的服務費用估算是可接納的。此外，根據吾等對與獨立第三方的合同樣本

的審查，未來三年為非停車場物業提供物業營銷服務所採用的預期佣金費率在向雅居樂集團和獨立第三方收取的佣金費率的範圍內，因此吾等認為是合理的。

考慮到(i)雅居樂集團應付的估計代理費用，該費用是在貴集團與雅居樂集團討論後得出的，並已考慮了在未來三年雅居樂集團的物業預計預售金額以及提供該等服務的估計服務費用和佣金；(ii)上述雅居樂集團物業(包括其合資企業和聯營公司)的預計預售額的依據，以及(iii)提供物業營銷服務的預期需求增加，主要源自貴集團自2017年至2019年不斷擴大營銷團隊，吾等認為未來三年的建議年度上限屬合理。

### 2.4 2021年引薦框架協議

#### (a) 背景及原因

於2020年4月28日，貴公司與雅居樂控股訂立現有引薦框架協議，協議主要條款包括貴集團將為雅居樂集團於雅居樂集團開發項目提供住宅物業及車位的銷售引薦營銷服務。

如董事會函件所述，自訂立現有引薦框架協議以來，貴集團一直為雅居樂集團提供引薦營銷服務，從而為雅居樂集團的住宅物業和停車場銷售增值。因此，董事認為與雅居樂控股重續現有引薦框架協議乃有利的。

此外，透過訂立2021年引薦框架協議，貴集團可以利用其物業管家和專業客戶開發團隊的實力提供引薦營銷服務。一方面，管家可以通過日常互動深入了解業主的購買需求。另一方面，專業的客戶開發團隊可以憑藉貴集團的資源和平台來擴大客戶群並幫助成功完成房地產銷售。此舉預期有助雅居樂集團減輕資金壓力，提高周轉率，並在很大程度上節省人工成本和營銷成本。

基於上述原因，由於現有引薦框架協議將於2020年12月31日到期，並且貴集團預計將在其屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，因此貴公司於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

服務範圍和期限

根據2021年引薦框架協議，雙方同意，貴集團將為雅居樂集團於雅居樂集團開發項目中住宅物業及車位的銷售提供引薦營銷服務，包括但不限於(i)利用貴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。

2021年引薦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。

定價基礎

貴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；以及(iii)根據項目規模和位置對佣金費率進行的任何調整。雅居樂集團應向貴集團支付的費用應不得遜於任何獨立第三方提供之費用。

與獨立第三方比較2021年引薦框架協議的條款

吾等已根據項目類型隨機揀選並審閱由貴公司提供，於2020年由貴集團與雅居樂集團訂立的合共78份合同中的11份引薦營銷服務合同樣本(「引薦營銷關連方合同」)以及由貴集團與獨立第三方訂立的合共2份合同中的2份引薦營銷服務合同樣本(「引薦營銷獨立第三方合同」)。根據吾等審查，吾等注意到2021年引薦框架協議項下擬進行的交易條款與雅居樂集團相比等於或不比貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款更優惠。考慮到(i)上述合同樣本涵蓋的服務相似性，以及(ii)合同樣本乃貴集團提

## 獨立財務顧問函件

供現有引薦營銷服務的期間內訂立的，吾等認為上述合同樣本為公平並具代表性。有關吾等分析 貴集團實施進一步保障，請參閱下述第3節「貴集團的內部控制措施」。

### (c) 建議年度上限評估

#### 歷史數據回顧

由於 貴集團於2020年4月28日開始提供引薦營銷服務，因此下文列出自2020年4月28日起至2020年8月31日止期間提供該等服務的歷史交易金額：

	自2020年4月28日起 至2020年8月31日止期間 (未經審核)
年度上限(人民幣)	249,000,000 (截至2020年12月31日止年度)
實際發生額(人民幣)	139,200,000
利用率	55.90%

吾等注意到自2020年4月28日起至2020年8月31日止期間引薦營銷服務的實際金額已達到現有年度上限的55.90%。

#### 建議年度上限評估

根據2021年引薦框架協議，截至2021年、2022年和2023年12月31日止各年度提供引薦營銷服務的年度上限建議不超過以下：

	截至2021年 12月31日 止年度	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 12月31日 止年度
建議年度上限(人民幣)	550,000,000	735,000,000	985,000,000

在評估引薦營銷服務的建議年度上限的合理性時，吾等已與 貴集團管理層討論建議年度上限的預測基礎和假設。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日止三個年度的需要 貴集團提供引薦營銷服務的可出售住宅物業及車位的總價值後，預期將提供引薦營銷服務所收取的佣金約為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。通常來說，較難出售的項目的佣金費率較高，而規模較大的項目往往因為開發商有較高的銷售和推廣預算而較易出售。

吾等已獲 貴集團管理層準備的預測，根據2021年引薦框架協議釐定截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限。

根據吾等的審查和與 貴集團管理層就該預測進行的討論，吾等已與 貴集團管理層就雅居樂集團應付的估計引薦營銷費用的預測進行了審查和討論，該預測已得到雅居樂集團的確認與同意。根據 貴集團管理層，雅居樂集團應付的估計引薦營銷費用是在與雅居樂集團討論後，結合其未來三年可出售住宅物業及車位的估計總銷售額以及可出售住宅物業及車位的佣金費率釐定。

根據 貴集團管理層，雅居樂集團之可出售住宅物業及車位的估計總值乃參考多項因素，(其中包括)該等物業之歷史銷售金額及位置。在估算該估計價值時， 貴集團還考慮了雅居樂集團物業(包括其合資企業和聯營公司)的估計合同銷售金額，該金額是參考如上文「2.2(c)建議年度上限的評估」小節中所述的雅居樂集團的歷史預售金額和相關平均年增長率進行預測的。吾等同意 貴集團管理層關於該預測的依據。

根據吾等與獨立第三方的合同樣本的審查(如上文「2.4(b)主要條款」小節中所述)，未來三年為提供引薦營銷服務而採用的非停車場物業的預期佣金率為4%，停車場物業的預期佣金率為6%，均在向雅居樂集團和獨立第三方收取的非停車場物業佣金率範圍內。因此，吾等認為乃公平合理。

已考慮(i)自2020年4月28日起至2020年8月31日止期間，引薦營銷費用的交易金額佔2020年現有年度上限約55.90%；(ii)上述雅居樂集團物業(包括其合資企業和聯營公司)的估計合同銷售金額的依據；以及(iii)如上述，就估計的可售住宅物業和停車位向雅居樂集團收取的佣金率在向獨立第三方收取的佣金率範圍內，吾等認為雅居樂集團應支付的截至2023年12月31日止三個年度的估計引薦營銷費用屬合理。

#### 對建議年度上限的總體評論

一般而言，吾等認為以適合貴集團業務潛在增長的方式釐定建議年度上限符合貴集團和股東的利益。鑒於建議持續關連交易按上市規則規定，由貴公司獨立非執行董事及核數師(如下文所述)進行年度審核，若建議年度上限是為未來業務增長量身定制，貴集團將有能力靈活地開展業務。在評估建議年度上限的合理性時，吾等已與貴集團管理層討論了本節前面所述的考慮因素。吾等認為貴公司在釐定建議年度上限時使用上述因素是合理的。

### 3. 貴集團的內部控制措施

為保障股東利益，貴集團已採取若干內部控制措施以規範每項交易將各自根據物業管理服務補充協議及2021年非豁免框架協議的框架進行：

- (i) 業務部門及財務部門的總經理將密切監控交易，以確保交易金額不超過經修訂年度上限及建議年度上限；

- (ii) 每份合約的執行須獲得 貴集團業務部門、財務部門、法律部門及管理層的總經理的適當批准，以確保每份合約均符合物業管理服務補充協議及2021年非豁免框架協議的定價政策及主要條款；
- (iii) 貴集團業務部門的總經理將進行定期檢查，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或支付的價格是公平合理並符合定價政策；
- (iv) 貴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，並確保交易乃根據物業管理服務補充協議及2021年非豁免框架協議的主要條款進行；及
- (v) 貴公司獨立非執行董事將繼續審查管理層就物業管理服務補充協議及2021年非豁免框架協議項下擬進行的交易出具的季度審核報告，以確保該等交易按一般商業條款進行，屬公平合理且符合 貴公司及股東的整體利益。

在評估上述內部控制程序是否到位並有效執行時，吾等已審查有關批准與雅居樂集團訂立協議的相關文件，並注意到根據協議進行的交易已得到適當授權。經考慮上述後，特別是(i)上述內部控制程序包括 貴公司進行的定期審查，以了解市場上的現行收費水平，並確保建議持續關連交易遵守定價政策；及(ii)通過指定不同的人員或團隊以評估、審查和批准建議持續關連交易並對其進行持續監控，明確劃分了執行、檢查和授權交易的職責。吾等同意董事意見，貴集團將採取的上述內部控制政策是適當和充分的，並且程序和措施向獨立股東保證物業管理服務補充協議及2021年非豁免框架協議項下擬進行的交易將由 貴公司適當監控，並且不會損害 貴公司和股東的整體利益。



意見和建議

考慮到上述主要因素和原因，吾等認為建議持續關連交易是按照正常的商業條款，在貴集團的日常業務中進行的，並且符合貴公司和股東的整體利益。吾等還認為，物業管理服務補充協議(包括經修訂年度上限)及2021年非豁免框架協議(包括建議年度上限)的條款是公平合理的。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦及吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的有關決議案，以批准建議持續關連交易(包括經修訂年度上限及建議年度上限)。

此 致

雅居樂雅生活服務股份有限公司獨立董事委員會及  
列位獨立股東 台照

代表  
宏博資本有限公司  
董事總經理  
梁浩銘  
謹啟

2020年10月22日

梁浩銘先生為宏博資本有限公司的持牌人及負責人員，並已向證券及期貨事務監察委員會註冊進行《證券及期貨條例》項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，彼擁有超過10年的企業融資經驗。

## 1. 責任聲明

本通函遵照上市規則的規定而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願意就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事於作出一切合理查詢確認後，就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏其他事項，足以致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事、監事及最高行政人員於本公司及其相聯法團的股份中擁有權益

於最後實際可行日期，除下文披露外，概無董事、監事及最高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、相關股份或債權證擁有(i)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及淡倉(包括彼等根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作擁有的權益或淡倉)，或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄並存置之登記冊的權益及淡倉，或(iii)根據證券買賣守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉：

#### (i) 於本公司股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓雄先生 <sup>(2)</sup>	信託受益人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
黃奉潮先生 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
李大龍先生 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (2) 陳卓雄先生為家族信託（「陳氏家族信託」），被視為於720,000,000股H股中擁有權益的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓雄先生被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 黃奉潮先生為上海秉雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海秉雅」）的普通合夥人並擁有99.8%的權益，上海秉雅為上海詠雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海詠雅」）的有限合夥人並擁有50%的權益。黃先生為上海葆雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海葆雅」）的普通合夥人並擁有99.8%的權益，上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人並擁有50%的權益。上海詠雅為共青城雅生活投資管理合夥企業（有限合夥）（「共青城投資」）的有限合夥人並擁有45%的權益，共青城投資持有80,000,000股H股。黃先生為共青城投資的有限合夥人並擁有4.99%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，黃奉潮先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 李大龍先生為上海焰雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海焰雅」）的普通合夥人並擁有50%的權益，上海焰雅為上海燁雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海燁雅」）的有限合夥人並擁有50%的權益。李先生為上海澄雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海澄雅」）的普通合夥人並擁有50%的權益，上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人並擁有50%的權益。上海燁雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%的權益，共青城投資持有80,000,000股H股。黃先生為共青城投資的有限合夥人並擁有2.5%的權益。因此，根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。

(ii) 於本公司相聯法團的權益

(I) 股份

董事姓名	相聯法團名稱	權益性質	股份數目	持股權益之概約百分比
陳卓雄先生	雅居樂集團控股有限公司	信託受益人	2,453,096,250股(L)	62.63%
黃奉潮先生	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	1,400,000股(L)	0.04%
岳元女士	雅居樂集團控股有限公司	實益擁有人	22,000股(L)	0.00%

## (II) 債權證

董事姓名	相聯法團名稱	類別	個人權益	佔債權證的 概約百分比
王翠萍女士	雅居樂集團控股有限公司	2022年到期本金 總額5億美元的 6.7%優先票據	200,000美元	0.04%

## (b) 主要股東於本公司股份或相關股份中的好倉、淡倉及可供借出股份

於最後實際可行日期，除上文所披露若干董事於本公司股份或相關股份中擁有權益，於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉如下：

## 於本公司股份或相關股份中的好倉

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
中山雅生活企業管理 服務有限公司	實益擁有人	H股	712,800,000股(L)	53.46%
旺紀國際有限公司 <sup>(2)</sup>	受控法團權益	H股	712,800,000股(L)	53.46%
	實益擁有人	H股	7,200,000股(L)	0.54%
邁高國際(BVI) 有限公司 <sup>(3)</sup>	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	54.00%
創紀環球發展(BVI) 有限公司 <sup>(4)</sup>	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	54.00%
東萃集團控股 有限公司 <sup>(5)</sup>	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	54.00%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
雅居樂集團控股有限公司 <sup>(6)</sup>	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	54.00%
富丰投資有限公司 <sup>(7)</sup>	信託受託人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
Top Coast Investment Limited <sup>(8)</sup>	受控法團權益	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陳卓林先生 <sup>(9)</sup>	信託受託人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陳卓賢先生 <sup>(9)</sup>	信託受託人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陸倩芳女士 <sup>(9)</sup>	信託受託人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陳卓喜先生 <sup>(9)</sup>	信託受託人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陳卓南先生 <sup>(9)</sup>	信託受託人	H股	720,000,000股(L)	54.00%
鄭惠琮女士 <sup>(10)</sup>	配偶	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陸麗卿女士 <sup>(11)</sup>	配偶	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陸燕平女士 <sup>(12)</sup>	配偶	H股	720,000,000股(L)	54.00%
陳小娜女士 <sup>(13)</sup>	配偶	H股	720,000,000股(L)	54.00%
寧波綠璉投資管理有限公司	實益擁有人	H股	100,000,000股(L)	7.50%
綠地金融投資控股集團有限公司 <sup>(14)</sup>	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.50%
綠地控股集團有限公司 <sup>(15)</sup>	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.50%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 <sup>(1)</sup>	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
綠地控股集團股份 有限公司 <sup>(16)</sup>	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.50%
共青城雅生活投資 管理合夥企業 (有限合夥)	實益擁有人	H股	80,000,000股(L)	6.00%
共青城雅高投資 管理有限公司 <sup>(17)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
潘智勇 <sup>(18)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海詠雅 <sup>(19)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海秉雅 <sup>(20)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海葆雅 <sup>(21)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海燁雅 <sup>(22)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海焰雅 <sup>(23)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
上海澄雅 <sup>(24)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%
馮欣 <sup>(25)</sup>	受控法團權益	H股	80,000,000股(L)	6.00%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士／法團於股份中的好倉。
- (2) 中山雅生活企業管理服務有限公司由旺紀國際有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，旺紀國際有限公司被視為於中山雅生活企業管理服務有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (3) 旺紀國際有限公司由邁高國際(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，邁高國際(BVI)有限公司被視為於旺紀國際有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (4) 邁高國際(BVI)有限公司由創紀環球發展(BVI)有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，創紀環球發展(BVI)有限公司被視為於邁高國際(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (5) 創紀環球發展(BVI)有限公司由東萃集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，東萃集團控股有限公司被視為於創紀環球發展(BVI)有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (6) 東萃集團控股有限公司由雅居樂集團控股有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂集團控股有限公司被視為於東萃集團控股有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (7) 富丰投資有限公司為陳氏家族信託的受託人，因此，根據《證券及期貨條例》，富丰投資有限公司被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (8) Top Coast Investment Limited是陳氏家族信託的財產授予人。因此，根據《證券及期貨條例》，Top Coast Investment Limited被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。
- (9) 陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均為陳氏家族信託的受益人，因此，根據《證券及期貨條例》，陳卓林先生、陳卓賢先生、陸倩芳女士、陳卓雄先生、陳卓喜先生及陳卓南先生均被視為於陳氏家族信託所持有的本公司股份中擁有權益。此外，根據《證券及期貨條例》，陸倩芳女士被視為於其配偶陳卓林先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (10) 根據《證券及期貨條例》，鄭惠琮女士被視為於其配偶陳卓賢先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (11) 根據《證券及期貨條例》，陸麗卿女士被視為於其配偶陳卓雄先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (12) 根據《證券及期貨條例》，陸燕平女士被視為於其配偶陳卓喜先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (13) 根據《證券及期貨條例》，陳小娜女士被視為於其配偶陳卓南先生所持有的本公司股份中擁有權益。
- (14) 寧波綠璉投資管理有限公司由綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地金融投資控股集團有限公司被視為於寧波綠璉投資管理有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (15) 綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股集團有限公司全資擁有，而綠地控股集團有限公司被視為於綠地金融投資控股集團有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。

- (16) 綠地控股集團有限公司由綠地控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地控股被視為於綠地控股集團有限公司所持有的股份中擁有權益。
- (17) 共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，可全權控制共青城投資。共青城雅高投資管理有限公司被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (18) 共青城雅高投資管理有限公司由潘智勇先生全資擁有，潘智勇先生為雅居樂集團控股有限公司的高級管理人員，根據《證券及期貨條例》，潘智勇先生被視為於共青城雅高投資管理有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (19) 上海詠雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%的權益，上海詠雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (20) 上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%的權益，上海秉雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (21) 上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人並擁有50%的權益，上海葆雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (22) 上海燁雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%的權益，上海燁雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (23) 上海焰雅為上海燁雅的有限合夥人並擁有50%的權益，上海焰雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (24) 上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人並擁有50%的權益，上海澄雅被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (25) 馮欣先生為上海焰雅及上海澄雅的有限合夥人並擁有50%的權益，因此，馮欣先生被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士(除董事或本公司最高行政人員外)於股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須向本公司披露，或根據《證券及期貨條例》第336條須記錄於登記冊的權益或淡倉。

### 3. 董事及監事於合約及資產的權益

- (a) 概無董事或監事自2019年12月31日(即本公司編製最新刊發的經審核綜合財務報表的日期)起直至最後實際可行日期止，於本集團任何成員公司已收購或已出售或已租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有直接或間接權益，或於最後實際可行日期本集團任何成員公司擬收購或擬出售或擬租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益。



- (b) 除於本公司截至2019年12月31日止年度的年報「持續關連交易」一節及日期為2020年4月28日及2020年9月23日有關持續關連交易的公告所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或監事於對本集團業務而言屬重大的合同及安排中擁有重大權益。

#### 4. 董事及監事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事和監事與本集團任何成員訂立本集團成員不可於一年內不付賠償(法定賠償除外)而終止的現有或擬訂立的服務合約／委任函。

#### 5. 董事及監事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，概無董事、監事或彼等各自的聯繫人於任何與本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何直接或間接權益。

#### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事概不知悉本集團自2019年12月31日(即本集團編製最新刊發的經審核綜合財務報表的日期)以來的財務或貿易狀況有任何重大不利變動。

#### 7. 專家資格及同意書

於本通函日期，宏博資本有限公司已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所載形式及涵義載入其函件及引述其名稱。且迄今並無撤回同意書。以下專家聲明已於本通函發布，並已編入本通函或供其參考(視情況而定)。

以下為提供意見或建議以供載入本通函的專家的資格：

名稱	資格
宏博資本有限公司	根據《證券及期貨條例》可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團

於最後實際可行日期，浚博資本有限公司概無自2019年12月31日(即本集團編製最新刊發的經審核財務報表的日期)起，於本集團任何成員公司已或擬收購或出售，或已租賃予或擬租賃予本集團任何成員公司的任何資產中擁有任何直接或間接權益；及概無於本集團任何成員公司擁有任何股權，或於本集團任何成員公司擁有認購或提名人士認購股份的權利(不論是否可依法執行)。

## 8. 其他資料

就詮釋而言，本通函中英文內容如有不一致，概以英文版本為準。

## 9. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起至臨時股東大會日期(包括當日)一般辦公時間於香港皇后大道東1號太古廣場三期18樓可供查閱：

- (a) 獨立董事委員會向獨立股東發出的函件，全文載於本通函第22至23頁；
- (b) 浚博資本有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件，全文載於本通函第24至47頁；
- (c) 本附錄「7.專家資格及同意書」一節所述的同意書；
- (d) 現有物業管理服務框架協議；
- (e) 物業管理服務補充協議；
- (f) 2021年物業管理服務框架協議；
- (g) 現有營銷服務框架協議；
- (h) 2021年營銷服務框架協議；
- (i) 現有引薦框架協議；
- (j) 2021年引薦框架協議；及
- (k) 本通函。

\* 僅供識別

# 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)

## 於2020年11月9日舉行之 2020年第四次臨時股東大會通告

茲通告，雅居樂雅生活服務股份有限公司(「本公司」)將於2020年11月9日(星期一)下午二時三十分於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33樓會議室舉行2020年第四次臨時股東大會，以審議及酌情通過(不論是否經修訂)下列決議案作為本公司的普通決議案：

### 普通決議案

1. 「動議：
  - (a) 批准、確認及追認本公司與雅居樂集團控股有限公司(「雅居樂控股」)於2020年9月23日訂立的物業管理服務補充協議(「物業管理服務補充協議」)(其副本已提交大會並附有「A」標記及由大會主席簡簽以資識別)、其條款以及其項下擬進行的持續關連交易；
  - (b) 批准、確認及追認本公司通函日期2020年10月22日所載物業管理服務補充協議項下的經修訂年度上限；及
  - (c) 授權本公司任何一名董事作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與物業管理服務補充協議以及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

---

## 臨時股東大會通知

---

2. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與雅居樂控股於2020年9月23日訂立的2021年物業管理服務框架協議(「**2021年物業管理服務框架協議**」)(其副本已提交大會並附有「**B**」標記及由大會主席簡簽以資識別)、其條款以及其項下擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准、確認及追認本公司通函日期2020年10月22日所載2021年物業管理服務框架協議項下的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與2021年物業管理服務框架協議以及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

3. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與雅居樂控股於2020年9月23日訂立的2021年營銷服務框架協議(「**2021年營銷服務框架協議**」)(其副本已提交大會並附有「**C**」標記及由大會主席簡簽以資識別)、其條款以及其項下擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准、確認及追認本公司通函日期2020年10月22日所載2021年營銷服務框架協議項下的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與2021年營銷服務框架協議以及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

## 臨時股東大會通知

### 4. 「動議：

- (a) 批准、確認及追認本公司與雅居樂控股於2020年9月23日訂立的2021年引薦框架協議(「2021年引薦框架協議」)(其副本已提交大會並附有「D」標記及由大會主席簡簽以資識別)、其條款以及其項下擬進行的持續關連交易；
- (b) 批准、確認及追認本公司通函日期2020年10月22日所載2021年引薦框架協議項下的建議年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事作出一切有關行動、契據及事宜，以及簽署、簽立及交付彼等可能全權酌情認為屬必要、合適或適宜的一切有關文件，以落實、釐定、修訂、補充或完成與2021年引薦框架協議以及其項下擬進行的交易有關或與此有關的任何事項。」

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10月22日

#### 中國註冊辦事處：

中國廣東省  
中山市  
三鄉鎮雅居樂花園  
興業路管理大廈

#### 中國主要辦事處：

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

#### 香港主要營業地點：

香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓

## 臨時股東大會通知

附註：

1. 根據上市規則，臨時股東大會上的決議案將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據上市規則登載於聯交所(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司(<http://www.agileliving.com.cn>)網站。
2. 全體股東均有權出席臨時股東大會。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東大會及於會上投票的任何股東均有權委任一名或多名代表代其出席臨時股東大會及為其投票。受委代表毋須為股東。倘委任超過一名受委代表，則須於相關代表委任表格上註明每位就此委任的各受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 為釐定出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司已由2020年10月9日(星期五)至2020年11月9日(星期一)(包括首尾兩天)期間暫停辦理股份過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，尚未完成過戶文件註冊的H股股東須不遲於2020年10月8日(星期四)下午四時三十分將股票連同填妥之股份過戶表格交回本公司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)進行登記。於上述日期或之前在卓佳證券登記有限公司登記的H股股東有權出席臨時股東大會。
4. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證核實文件副本，最遲須於臨時股東大會指定舉行時間24小時前填妥及交回(i)本公司位於中國的主要辦事處(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)(如為本公司內資股股東)，或(ii)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)(如為H股持有人)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，倘股東有意願，仍可出席臨時股東大會及其任何續會，並於會上投票。
5. 臨時股東大會需要的時間預期不超過半天。出席臨時股東大會的股東(親身或委任代表)須自行承擔差旅及食宿費用。股東可就臨時股東大會的任何疑問聯絡本公司的投資者關係部，電話號碼為(852) 2740 8921及電郵至[ir@agileliving.com.cn](mailto:ir@agileliving.com.cn)。

於本通函日期，雅居樂雅生活服務股份有限公司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