

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 SMART CITY SERVICES CO., LTD. \***

### **雅生活智慧城市服務股份有限公司**

(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**

##### **車位租售業務代理服務框架協議**

於2022年4月22日(交易時段後)，本公司與雅居樂訂立車位租售業務代理服務框架協議，載列雅生活集團向雅居樂集團提供獨家代理車位租售服務的主要條款。

##### **上市規則的涵義**

於本公告日期，雅居樂為本公司的控股股東，因此根據上市規則，雅居樂為本公司的關連人士。及根據上市規則第十四A章，車位租售業務代理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

根據車位租售業務代理服務框架協議項下的安排，本集團須收取代理費並須向雅居樂集團支付保證金。

由於代理費的最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故車位租售業務代理服務框架協議項下擬進行有關代理費的交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

此外，由於有關保證金的最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故車位租售業務代理服務框架協議項下擬進行有關保證金的交易並不構成上市規則第14章項下須予披露的交易惟須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 1. 車位租售業務代理服務框架協議

車位租售業務代理服務框架協議的主要條款載於下文：

- 日期：** 2022年4月22日(交易時段後)
- 訂約方：** (1) 本公司；及  
(2) 雅居樂。
- 期限：** 自車位租售業務代理服務框架協議生效日期起直至2024年12月31日止期間(包括首尾兩日)。
- 期限分為三個服務週期：(i) 由生效日期起至2022年12月31日；(ii) 由2023年1月1日至2023年12月31日；及(iii) 由2024年1月1日至2024年12月31日(「服務週期」)。
- 服務範圍：** 本集團須向雅居樂集團提供代理車位租售服務，包括但不限於(1) 車位銷售代理服務；及(2) 車位租賃代理服務。
- 主要事項：** 雅居樂集團將就其擁有的若干車位(「獨家車位」)委託本集團提供獨家銷售及租賃代理服務(「獨家租售權」)。在車位租售業務代理服務框架協議期限內，本集團為獨家銷售及租賃代理服務供應商，及雅居樂集團不得就獨家車位聘請其他第三方提供該等服務。雅居樂集團不得向第三方出售、轉讓或以任何其他方式處置任何獨家車位，及不得委託其他第三方提供該等服務，除非雙方達成一致意見。

本集團與雅居樂集團將進一步簽訂交易合同，以明確各服務週期內具體項目及獨家車位數量安排。交易合同按一般商業條款經公平磋商，並應載明相關交易項下的必要條款和條件。

**銷售及租賃代理服務的定價政策及其他條款：**

本集團收取的代理費將按以下方式計算：

本集團與雅居樂集團將就獨家車位的銷售及租賃協商市場價格(「協議價格」)，將參照可比車位歷史成交均價及周邊獨家車位市場的第三方可比項目成交均價評估，同時綜合考慮項目入住率、可用車位數量、銷售階段、車位素質等因素。本公司聘用了獨立估值師對協議價格的定價邏輯及考慮因素的合理性進行判斷，並認為其屬合理。本集團及雅居樂集團將就獨家車位的銷售及租賃協商底價(「底價」)，底價不超過協議價格的65%。底價的釐定是參考具體項目入住率、車位配比、銷售階段、車位素質等定性因素，並參考同業底價折扣率且優於同業。雅居樂集團將按本集團的要求向本集團指定的第三方客戶以不低於底價的價格(「銷售價格」)轉讓或租賃獨家車位(視具體情況而定)。

本集團的代理費將為(i) 底價與約定費率的倍數及(ii) 銷售價格與底價之間的差額(如有)與約定分成比例的倍數之總和。雅居樂集團收到第三方客戶的銷售或租賃價款後，按月度向本集團結算代理費。第一個服務週期內的第一筆付款將於2022年5月後結算，此後按月度結算(「結算週期」)。

**獨家租售權的保證金：**

考慮到授予獨家租售權，本集團需向雅居樂集團支付保證金，保證金將由本集團及雅居樂集團協商而定及不超過底價的30%。

通過支付保證金以底價獲取獨家租售權，本集團將享有兩層結構的佣金，優於本集團原有的固定佣金代理模式，而本集團無需承擔持有未售出及空置車位的風險。根據車位租售業務代理服務框架協議項下的保證金條款不遜於獨立第三方可獲得的條款。本集團將投放充足資源及專注開展具規模的獨家車位銷售及租賃代理服務，以進一步擴大本集團資產經營業務，從而拓寬本集團的收入基礎、提升盈利能力並為股東帶來價值回報。因此，董事會認為保證金及保證金比率為一般商業慣例。

根據車位租售業務代理服務框架協議，已支付的保證金將按以下方式全額退還予本集團：

- (i) 已售獨家車位支付的對應保證金應在每個結算週期結束時退還；及
- (ii) 保證金餘額(如有)須於各服務週期屆滿或車位租售業務代理服務框架協議終止後一個月內向本集團退還。

倘雅居樂集團未能根據車位租售業務代理服務框架協議條款退還保證金，雅居樂集團須承擔違約金，而本集團可從雅居樂集團未售車位項目中選定車位作為對本集團賠償，惟價格不高於獨家車位底價的30%。

在每個結算週期內，本集團可將獨家車位更換為雅居樂集團其他等值的未租售車位。

保證金預期將由本集團以內部資源撥付。

本集團將於每個服務週期屆滿時審視該服務週期的保證金退還情況，並評估保證金模式面臨的主要風險，包括審視雅居樂集團最新的財務狀況及支付能力，再決定是否開展新的服務週期、業務之規模及支付多少保證金。

綜上所述，董事會認為車位租售業務代理服務框架協議項下支付保證金面臨的重大風險極低，上述措施足以適當保障本公司地位。

## 2. 建議年度上限及釐定基準

### 保證金的建議年度上限

根據上市規則第14A章，本公司須就保證金設定年度上限，詳情載於下表。

	由車位租售業務 代理服務框架協議 生效日期至 2022年12月31日止	由2023年1月1日 至 2023年 12月31日止	由2024年1月1日 至 2024年 12月31日止
建議年度上限	人民幣 700百萬元	人民幣 700百萬元	人民幣 700百萬元

以上建議年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (i) 截至2022年12月31日止年度內本集團可根據車位租售業務代理服務框架協議代理的雅居樂集團待售出/租賃車位的預計協議價格，經考慮包括但不限於本集團目前可知正在商議的車位代理項目數目、相關項目車位歷史銷售及周邊可比均價範圍、本集團可分配予該業務的資源及可承接服務需求的能力；
- (ii) 車位租售業務代理服務框架協議約定(1)在每一個服務週期內獨家車位累計底價不超過人民幣23億元；及(2)保證金不超過獨家車位底價的30%，即每一個服務週期內累計不超過人民幣7億元；及
- (iii) 截至2024年12月31日止三個年度內，保證金金額預期保持穩定，經考慮包括但不限於以下因素：(1)截至2022年12月31日止年度內本集團可根據車位租售業務代理服務框架協議代理的雅居樂集團待售出/租賃車位的預計協議價格；及(2)本集團將於2023年及2024年穩步推進開展車位銷售及租賃代理業務。

### 代理費的建議年度上限

根據上市規則第14A章，本公司須就車位租售業務代理服務框架協議項下本集團應收代理費設定年度上限，詳情載於下表。

	由車位租售業務 代理服務框架協議 生效日期至 2022年12月31日止	由2023年1月1日 至2023年 12月31日止	由2024年1月1日 至2024年 12月31日止
建議年度上限	人民幣145,000,000元	人民幣170,000,000元	人民幣170,000,000元

以上建議年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (i) 截至2024年12月31日止三個年度內，本集團可根據車位租售業務代理服務框架協議代理的雅居樂集團待售出或租賃車位的預計價值；
- (ii) 根據底價計算部分代理費的約定費率及根據銷售價格與底價之間差額計算部分代理費的其他約定分成比例；
- (iii) 本集團根據車位租售業務代理服務框架協議將銷售或租賃的車位預計數量；
- (iv) 預計的銷售價格；及
- (v) 類似服務及安排的現行市價。

### 3. 訂立車位租售業務代理服務框架協議的理由和裨益

本集團致力提升在管物業業主和住戶的社區生活體驗並實現其物業保值增值，並發揮線下服務資源及便捷優勢，創新推出多元化的增值服務產品。

與雅居樂集團開展車位代理合作業務，本集團可以(i)進一步擴大本集團資產經營業務，快速提升多元化資產銷售及租賃能力；及(ii)促進本集團增值服務業務穩健增長，從而拓寬本集團的收入基礎、提升盈利能力並為股東帶來價值回報。

董事會(包括獨立非執行董事)認為訂立車位租售業務代理服務框架協議屬於本集團的日常業務，車位租售業務代理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. 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車位租售業務代理服務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總經理將密切監控交易，以確保交易金額不超過車位租售業務代理服務框架協議的年度上限；
- (2) 具體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車位租售業務代理服務框架協議的定價政策及主要條款；
- (3) 本集團業務部門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) 本集團財務部門總經理將對銷售及租賃代理服務費的結算和保證金的退回進行定期審查，以確保代理費結算及保證金回收均按照車位租售業務代理服務框架協議進行；
- (5) 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，並確保交易乃根據車位租售業務代理服務框架協議的主要條款進行；及
- (6) 獨立非執行董事將繼續審查管理層就車位租售業務代理服務框架協議項下擬進行的交易出具的季度審核報告，以確保該等交易於本集團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。

#### 5. 上市規則的涵義

於本公告日期，雅居樂為本公司的控股股東，因此根據上市規則，雅居樂為本公司的關連人士。根據上市規則第十四A章，車位租售業務代理服務框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於代理費的最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故車位租售業務代理服務框架協議項下擬進行有關代理費的交易須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

此外，由於有關保證金的最高年度上限的一項或多項適用百分比率超過0.1%但全部低於5%，故車位租售業務代理服務框架協議項下擬進行有關保證金的交易並不構成上市規則第14章項下須予披露的交易惟須遵守上市規則第十四A章的申報及公告規定，並獲豁免遵守獨立股東批准規定。

## 6. 董事會批准

除本公司的執行董事陳卓雄先生及黃奉潮先生(同時為雅居樂董事及股東)及非執行董事岳元女士(同時為雅居樂高級管理人員及股東)外，概無董事於車位租售業務代理服務框架協議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。

## 7. 訂約方資料

### 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。通過七大區域公司及股權合作企業的資源整合優勢，本集團努力發展成為全區域覆蓋、全業態經營、全產業鏈發展的綜合智慧城市服務商。

### 雅居樂

雅居樂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。



## 8. 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：

「雅生活」或「本公司」	指	雅生活智慧城市服務股份有限公司，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
「雅生活集團」或「本集團」	指	雅生活及其附屬公司
「代理費」	指	根據車位租售業務代理服務框架協議項下雅居樂集團向雅生活集團支付的代理服務費
「雅居樂」	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
「雅居樂集團」	指	雅居樂及其附屬公司及聯繫人(不包括本集團)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「保證金」	指	根據車位租售業務代理服務框架協議項下雅生活集團向雅居樂集團支付的保證金
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	雅居樂集團和雅生活集團就車位租售業務代理服務框架協議獲得所有必要內部審批的日期
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「車位租售業務代理服務框架協議」	指	本公司與雅居樂之間訂立的日期為2022年4月22日的車位租售業務代理服務框架協議
「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
「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
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)賦予的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命  
雅生活智慧城市服務股份有限公司  
執行董事、總裁（總經理）及首席執行官  
李大龍

香港，2022年4月22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>及翁國強先生<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