

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)

修訂持續關連交易條款

茲提述本公司日期為 2020 年 9 月 23 日的公告有關 2021 年持續關連交易協議。董事會宣布，於 2023 年 2 月 13 日，本公司已與雅居樂簽訂持續關連交易補充協議，以修訂 2021 年持續關連交易協議各項下的付款條款。

2021 年持續關連交易協議摘要

2021 年持續關連交易協議的各自詳情（摘錄自本公司日期為 2020 年 9 月 23 日的公告）及截至 2021 年 12 月 31 日止年度及截至 2022 年 10 月 31 日止十個月各自項下進行交易的相關歷史金額載列如下：

2021 年拎包入住服務框架協議

- 日期:** 2020 年 9 月 23 日
- 訂約方:** 本公司
雅居樂
- 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。

年度上限: 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

歷史金額: 截至 2021 年 12 月 31 日止年度及截至 2022 年 10 月 31 日止十個月，根據 2021 年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 60 百萬元及人民幣 48 百萬元。

2021 年廣告及公關關係服務框架協議

日期: 2020 年 9 月 23 日

訂約方: 本公司
雅居樂

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。

年度上限: 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：

	2021 年	2022 年	2023 年
	(人民幣百萬元)		
年度上限	120	160	200

歷史金額: 截至 2021 年 12 月 31 日止年度及截至 2022 年 10 月 31 日止十個月，根據 2021 年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 70 百萬元及人民幣 37 百萬元。

2021 年交房前檢驗服務框架協議

日期: 2020 年 9 月 23 日

訂約方: 本公司
雅居樂

期限: 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。

主要事項: 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。

定價及其他條款: 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。

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。

年度上限: 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	2023年
	(人民幣百萬元)		
年度上限	160	190	230

歷史金額： 截至 2021 年 12 月 31 日止年度及截至 2022 年 10 月 31 日止十個月，根據 2021 年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 142 百萬元及人民幣 80 百萬元。

2021 年科技服務框架協議

- 日期：** 2020 年 9 月 23 日
- 訂約方：** 本公司
雅居樂
- 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。

年度上限: 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	2023 年
	(人民幣百萬元)		
年度上限	210	230	250

歷史金額: 截至 2021 年 12 月 31 日止年度及截至 2022 年 10 月 31 日止十個月，根據 2021 年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 123 百萬元及人民幣 110 百萬元。

2021 年物業前期介入服務框架協議

日期: 2020 年 9 月 23 日

訂約方: 本公司
雅居樂

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。

年度上限： 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	2023 年
	(人民幣百萬元)		
年度上限	237	240	250

歷史金額： 截至 2021 年 12 月 31 日止年度及截至 2022 年 10 月 31 日止十個月，根據 2021 年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 177 百萬元及人民幣 80 百萬元。

持續關連交易補充協議

根據每項持續關連交易補充協議，本公司和雅居樂同意以下列機制作為結算雅居樂集團根據每項 2021 年持續關連交易協議到期及應付予本集團服務費用的額外方式：

- (i) 若雅居樂集團未能支付任何未償還應付款項，本集團可從雅居樂集團未售物業資產（包括但不限於寫字樓、商舖和商品房）中選定具有與未償還應付款項同等價值的資產以抵銷未償還應付款項。抵銷資產清單應由本公司和雅居樂最終確定；
- (ii) 若本集團選擇接受抵銷資產以抵銷未償還應付款項，本集團將與雅居樂集團就抵銷資產簽訂轉讓協議（「**資產轉讓協議**」），據此雅居樂集團轉讓予本集團的抵銷資產對價將以抵銷未償還應付款項；
- (iii) 雅居樂集團同意授予本集團一次性的免費權利，要求本公司指定的任何一方在資產轉讓協議生效之日起兩年內被列為抵銷資產的登記擁有人（「**更名期**」）；及
- (iv) 雅居樂集團同意，於更名期，本集團可要求將任何初步識別的抵銷資產根據資產轉讓協議更換為與雅居樂集團持有的一項或多項其他等值物業資產，包括但不限於寫字樓、商舖和商品房。

除持續關連交易補充協議中的上述修訂外，2021 年持續關連交易協議的所有其他條款仍然有效且具有效力。

訂立持續關連交易補充協議的理由和裨益

持續關連交易補充協議所載的修訂讓本集團更靈活地向雅居樂集團收回應收款項。本集團將抵銷資產質押予其第三方供應商以結清本集團應付予該等供應商的其他應付款項，或可將抵銷資產出售或出租予第三方以換取現金。

董事會(包括獨立非執行董事)認為訂立持續關連交易補充協議屬於本集團的日常業務，持續關連交易補充協議的條款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。

定價政策

相關抵銷資產價值將由本集團與雅居樂集團於正式簽署資產轉讓協議時經公平磋商共同釐定，並參考(i) 由獨立估值師採用市場法編制抵銷資產的估值報告；(ii) 抵銷資產所在的房地產項目的近期銷售價格；(iii) 抵銷資產周邊地區同類房地產的近期銷售價格。該等估值原則亦適用於本公司要求以抵銷資產交換雅居樂集團持有的一項或多項其他等值物業資產。

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) 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。

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 年持續關連交易協議的框架及持續關連交易補充協議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 年持續關連交易協議的年度上限；
- (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 年持續關連交易協議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) 本集團財務部門總經理將對服務費用的結算進行定期審查，以確保服務費用結算按照 2021 年持續關連交易協議及持續關連交易補充協議進行；
- (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 2021 年持續關連交易協議的主要條款進行；及
- (6) 本公司獨立非執行董事將繼續審查管理層就 2021 年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。

上市規則的涵義

根據上市規則第14A.35條的註釋，如關連交易的條款有任何重大修訂或其完成有重大延遲，發行人必須在切實可行的情況下盡快公佈該事宜。

由於2021年持續關連交易協議的條款根據持續關連交易補充協議作出修訂，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，概無董事於持續關連交易補充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。

訂約方資料

本公司

本公司是定位中高端的全國化綜合性物業管理服務商，位列中指院中國物業服務百強企業TOP3。本集團以「成為中國卓越的品質服務運營商」為企業願景，致力為業主提供高品質、全場景服務，業務不斷延伸覆蓋全產業鏈，積極創新和探索增值服務生態圈。目前，本集團擁有物業管理服務、業主增值服務、城市服務及外延增值服務四大業務線，服務範圍覆蓋全國31個省、直轄市和自治區，建立了涵蓋住宅、公共建築和商業辦公的均衡業態佈局。

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。

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	本公司與雅居樂之間訂立的日期為2020年9月23日的廣告及公關關係服務框架協議
「2021年持續關連交易協議」	指	(i) 2021年拎包入住服務框架協議; (ii) 2021年廣告及公關關係服務框架協議; (iii) 2021年交房前檢驗服務框架協議; (iv) 2021年科技服務框架協議; 及 (v) 2021年物業前期介入服務框架協議的統稱;
「2021年物業前期介入服務框架協議」	指	本公司與雅居樂之間訂立的日期為2020年9月23日的物業前期介入服務框架協議
「2021年交房前檢驗服務框架協議」	指	本公司與雅居樂之間訂立的日期為2020年9月23日的交房前檢驗服務框架協議

「2021年科技服務 框架協議」	指	本公司與雅居樂之間訂立的日期為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」	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
「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
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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
「抵銷資產」	指	根據持續關連交易補充協議，從雅居樂集團選定未售的優質物業資產（包括但不限於寫字樓、商舖和商品房等）以抵銷雅居樂集團於各 2021 年持續關連交易協議項下應支付予本集團的服務費用
「未償還應付款項」	指	根據相關 2021 年持續關連交易協議項下已到期應付的服務費用
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣 1.00 元的普通股，包括內資股和 H 股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「持續關連交易補充協議」	指	本公司與雅居樂於日期 2023 年 2 月 13 日簽訂的五份補充協議，以修訂及補充 2021 年持續關連交易協議

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，2023 年 2 月 13 日

於本公告日期，董事會由七名成員組成：即陳卓雄先生[^]（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）、魏憲忠先生^{^^}、岳元女士^{^^}、尹錦滔先生^{^^^}及翁國強先生^{^^^}。

[^] 執行董事

^{^^} 非執行董事

^{^^^} 獨立非執行董事

* 僅供識別