

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 重續 2023 年到期的框架協議 及 就 2023 年第三次臨時股東大會 暫停辦理股份過戶登記**

#### **重續持續關連交易**

董事會宣佈，於 2023 年 10 月 20 日(交易時間後)，本公司已與雅居樂控股簽訂 2024 年框架協議以重續早前相應框架協議項下擬進行的交易，持續關連交易概要如下：

- (i) 2024 年物業管理服務框架協議；
- (ii) 2024 年營銷服務框架協議；
- (iii) 2024 年引薦框架協議；
- (iv) 2024 年科技服務框架協議；
- (v) 2024 年拎包入住服務框架協議；
- (vi) 2024 年廣告及公關關係服務框架協議；
- (vii) 2024 年交房前檢驗服務框架協議；及
- (viii) 2024 年物業前期介入服務框架協議。

#### **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 47.05%的已發行股本。因此根據上市規則第十四 A 章，2024 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。

由於 (i) 2024 年物業管理服務框架協議; (ii) 2024 年營銷服務框架協議; 及 (iii) 2024 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) 2024 年科技服務框架協議; (ii) 2024 年拎包入住服務框架協議; (iii) 2024 年廣告及公關關係服務框架協議; (iv) 2024 年交房前檢驗服務框架協議; 及 (v) 2024 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

2024年物業管理服務框架協議、2024年營銷服務框架協議及2024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2023年12月8日（星期五）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) 2024年物業管理服務框架協議；(ii) 2024年營銷服務框架協議；及(iii) 2024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2024年物業管理服務框架協議、2024年營銷服務框架協議及2024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2023年11月20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2023年12月5日（星期二）至2023年12月8日（星期五）（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。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的H股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於2023年12月4日（星期一）下午四時三十分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

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）及執行董事陳思楊先生（為陳卓雄先生之兒子）外，概無董事於2024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、黃奉潮先生及陳思楊先生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 2023 年 10 月 20 日（交易時間後），本公司已與雅居樂控股簽訂 2024 年框架協議以重續早前相應框架協議項下擬進行的交易，持續關連交易概要如下：

交易性質	截至12月31日的建議年度上限		
	2024年	2025年	2026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>			
2024年物業管理服務框架協議	420	570	700
2024年營銷服務框架協議	600	700	900
2024年引薦框架協議	300	400	500
<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>			
2024年科技服務框架協議	100	150	200
2024年拎包入住服務框架協議	20	21.5	30
2024年廣告及公關關係服務 框架協議	37	40	45
2024年交房前檢驗服務框架協議	37.5	45	60
2024年物業前期介入服務框架協議	45	47	50

## II. 須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定的持續關連交易

### 1. 2024 年物業管理服務框架協議

#### (a) 背景

茲提述本公司日期為 2020 年 9 月 23 日的公告及本公司日期為 2020 年 10 月 22 日的通函有關（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項下的持續關連交易及年度上限的持續關連交易及年度上限，以及本公司日期為 2023 年 8 月 28 日的公告有關就現有物業管理服務框架協議的交易條款修訂。由於現有物業管理服務框架協議將於 2023 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 2023 年 10 月 20 日與雅居樂控股簽訂 2024 年物業管理服務框架協議。

#### (b) 主要條款

日期: 2023 年 10 月 20 日

訂約方: 本公司

雅居樂控股

- 期限:** 2024年物業管理服務框架協議的有效期自2024年1月1日起直至2026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2024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2024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。
- 服務費用替代結算機制:** 本公司和雅居樂控股同意以下列機制作為結算雅居樂集團根據2024年物業管理服務框架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控股最終確定；
  - (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，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；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。

**(c) 歷史金額:**

截至 2022 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，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 937 百萬元、人民幣 511 百萬元及人民幣 164 百萬元。

**(d) 年度上限及釐定基準:**

截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度，2024 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：

	<b>2024 年</b>	<b>2025 年</b>	<b>2026 年</b>
		(人民幣百萬元)	
年度上限	420	570	700

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i) 根據現有物業管理服務框架協議的歷史交易金額；(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 2026 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) 截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度對物業管理服務的需求預期增長。

物業管理服務的需求由雅居樂集團年度物業開發及推出計劃所帶動。然而，由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團已經調整了未來三年的開發和推出計劃，並收緊擴張力度，因此預計在 2024 年物業管理服務框架協議的期限，對物業管理服務的需求將較現有物業管理服務框架協議的期限有所減少。

**(e) 訂立 2024 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。2024 年物業管理服務框架協議項下就服務費用擬定的替代結算機制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（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）因此認為訂立 2024 年物業管理服務框架協議乃有利的，訂立 2024 年物業管理服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及 2024 年物業管理服務框架協議的條款及其項下各自建議年度上限乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

## 2. 2024 年營銷服務框架協議

### (a) 背景

茲提述本公司日期為 2020 年 9 月 23 日的公告及本公司日期為 2020 年 10 月 22 日的通函有關（其中包括）本公司與雅居樂控股訂立現有營銷服務框架協議項下的持續關連交易及年度上限，以及本公司日期為 2023 年 8 月 28 日的公告有關就現有營銷服務框架協議的交易條款修訂。由於現有營銷服務框架協議將於 2023 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 2023 年 10 月 20 日與雅居樂控股簽訂 2024 年營銷服務框架協議。

### (b) 主要條款

**日期:** 2023 年 10 月 20 日

**訂約方:** 本公司  
雅居樂控股

**期限:** 2024 年營銷服務框架協議的有效期自 2024 年 1 月 1 日起直至 2026 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 2024 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一般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 2024 年營銷服務框架協議所載的原則列出具體條款和條件。

**服務費用替代結算機制:** 本公司和雅居樂控股同意以下列機制作為結算雅居樂集團根據 2024 年營銷服務框架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控股最終確定；

- (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，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；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。

**(c) 歷史金額:**

截至 2022 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，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 1,236 百萬元、人民幣 542 百萬元及人民幣 259 百萬元。

**(d) 年度上限及釐定基準:**

截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度，2024 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：

	<b>2024 年</b>	<b>2025 年</b> (人民幣百萬元)	<b>2026 年</b>
年度上限	600	700	900

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 2026 年 12 月 31 日止三個年度雅居樂集團需要本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（視乎有關項目的地點及規模而需要作出的調整）。

物業營銷服務的需求由雅居樂集團年度物業開發及推出計劃所帶動。然而，由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團已經調整了未來三年的開發和推出計劃，並收緊擴張力度，因此預計在 2024 年營銷服務框架協議的期限，對物業營銷服務的需求將較現有營銷服務框架協議的期限有所減少。

### (e) 訂立 2024 年營銷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 2024 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。2024 年營銷服務框架協議項下就服務費用擬定的替代結算機制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。

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）認為與雅居樂控股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，訂立 2024 年營銷服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及 2024 年營銷服務框架協議的條款及其項下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。

## 3. 2024 年引薦框架協議

### (a) 背景

茲提述本公司日期為 2020 年 9 月 23 日的公告及本公司日期為 2020 年 10 月 22 日的通函有關（其中包括）本公司與雅居樂控股訂立現有引薦框架協議項下的持續關連交易及年度上限以及本公司日期為 2023 年 8 月 28 日的公告有關就現有引薦框架協議的交易條款修訂。由於現有引薦框架協議將於 2023 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 2023 年 10 月 20 日與雅居樂控股簽訂 2024 年引薦框架協議。

### (b) 主要條款

日期:	2023 年 10 月 20 日
訂約方:	本公司 雅居樂控股
期限:	2024 年引薦框架協議的有效期自 2024 年 1 月 1 日起直至 2026 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 2024 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；及(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 2024 年引薦框架協議所載的原則列出具體條款和條件。

**服務費用替代結算機制:** 本公司和雅居樂控股同意以下列機制作為結算雅居樂集團根據 2024 年引薦框架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控股最終確定；
- (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，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；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。

**(c) 歷史金額:**

截至 2022 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，根據現有引薦框架協議支付予本集團的服務費用分別為人民幣 363 百萬元、人民幣 345 百萬元及人民幣 194 百萬元。

**(d) 年度上限及釐定基準:**

截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度，2024 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：

	2024年	2025年 (人民幣百萬元)	2026年
年度上限	300	400	500

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 2026 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。

引薦營銷服務的需求由雅居樂集團年度物業開發及推出計劃所帶動。然而，由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團已經調整了未來三年的開發和推出計劃，並收緊擴張力度，因此預計在 2024 年引薦框架協議的期限，對引薦營銷服務的需求將較現有引薦框架協議的期限有所減少。

### (e) 訂立 2024 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。2024 年引薦框架協議項下就服務費用擬定的替代結算機制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（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，及訂立 2024 年引薦框架協議屬於本集團的日常業務，以及 2024 年引薦框架協議的條款及其項下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。

## 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. 2024 年科技服務框架協議

#### (a) 背景

茲提述本公司日期為 2020 年 9 月 23 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項下的持續關連交易及年度上限，以及本公司日期為 2023 年 2 月 13 日的公告有關就現有科技服務框架協議的交易條款修訂。由於現有科技服務框架協議將於 2023 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 2023 年 10 月 20 日與雅居樂控股簽訂 2024 年科技服務框架協議。

## (b) 主要條款

- 日期:** 2023年10月20日
- 訂約方:** 本公司  
雅居樂控股
- 期限:** 2024年科技服務框架協議的有效有效期自2024年1月1日起直至2026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2024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2024年科技服務框架協議所載的原則列出具體條款和條件。
- 服務費用替代結算機制:** 本公司和雅居樂控股同意以下列機制作為結算雅居樂集團根據2024年科技服務框架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控股最終確定；
  - (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，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；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。

**(c) 歷史金額:**

截至 2022 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，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 123 百萬元、人民幣 132 百萬元及人民幣 27 百萬元。

**(d) 年度上限及釐定基準:**

截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度，2024 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：

	2024 年	2025 年 (人民幣百萬元)	2026 年
年度上限	100	150	200

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i) 截至 2026 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)智能產品的需求預期增長；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。

科技服務的需求由雅居樂集團年度物業開發及推出計劃所帶動。然而，由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團已經調整了未來三年的開發和推出計劃，並收緊擴張力度，因此預計在 2024 年科技服務框架協議的期限，對科技服務的需求將較現有科技服務框架協議的期限有所減少。

**(e) 訂立 2024 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。2024 年科技服務框架協議項下就服務費用擬定的替代結算機制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）認為與雅居樂控股重續現有科技服務框架協議乃有利的，訂立 2024 年科技服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及 2024 年科技服務框架協議的條款及其項下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. 2024 年拎包入住服務框架協議

### (a) 背景

茲提述本公司日期為 2020 年 9 月 23 日的公告有關（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項下的持續關連交易及年度上限，以及本公司日期為 2023 年 2 月 13 日的公告有關就現有拎包入住服務框架協議的交易條款修訂。由於現有拎包入住服務框架協議將於 2023 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 2023 年 10 月 20 日與雅居樂控股簽訂 2024 年拎包入住服務框架協議。

### (b) 主要條款

**日期:** 2023 年 10 月 20 日

**訂約方:** 本公司

雅居樂控股

**期限:** 2024 年拎包入住服務框架協議的有效有效期自 2024 年 1 月 1 日起直至 2026 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 2024 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 2024 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。

**服務費用替代結算機制:** 本公司和雅居樂控股同意以下列機制作為結算雅居樂集團根據 2024 年拎包入住服務框架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控股最終確定；
- (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，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；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。

**(c) 歷史金額:**

截至 2022 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，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 60 百萬元、人民幣 53 百萬元及人民幣 6 百萬元。

**(d) 年度上限及釐定基準:**

截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度，2024 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：

	2024 年	2025 年 (人民幣百萬元)	2026 年
年度上限	20	21.5	30

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)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 2026 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。

拎包入住服務的需求由雅居樂集團年度物業開發及推出計劃所帶動。然而，由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團已經調整了未來三年的開發和推出計劃，並收緊擴張力度，因此預計在 2024 年拎包入住服務框架協議的期限，對拎包入住諮詢服務的需求將較現有拎包入住服務框架協議的期限有所減少。

### (e) 訂立 2024 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。2024 年拎包入住服務框架協議項下就服務費用擬定的替代結算機制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）認為與雅居樂控股重續現有拎包入住服務框架協議乃有利的，訂立 2024 年拎包入住服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及 2024 年拎包入住服務框架協議的條款及其項下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。

## 3. 2024 年廣告及公關關係服務框架協議

### (a) 背景

茲提述本公司日期為 2020 年 9 月 23 日的公告有關（其中包括）本公司與雅居樂控股訂立現有廣告及公關關係服務框架協議項下的持續關連交易及年度上限，以及本公司日期為 2023 年 2 月 13 日的公告有關就現有廣告及公關關係服務框架協議的交易條款修訂。由於現有廣告及公關關係服務框架協議將於 2023 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 2023 年 10 月 20 日與雅居樂控股簽訂 2024 年廣告及公關關係服務框架協議。

### (b) 主要條款

日期:	2023 年 10 月 20 日
訂約方:	本公司 雅居樂控股
期限:	2024 年廣告及公關關係服務框架協議的有效期自 2024 年 1 月 1 日起直至 2026 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 2024 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2024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。

**服務費用替代結算機制：**本公司和雅居樂控股同意以下列機制作為結算雅居樂集團根據每項2024年廣告及公關關係服務框架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控股最終確定；
- (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，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；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。

**(c) 歷史金額：**

截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年6月30日止六個月，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70百萬元、人民幣39百萬元及人民幣15百萬元。

**(d) 年度上限及釐定基準：**

截至2026年12月31日止三個年度，2024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：

	2024年	2025年 (人民幣百萬元)	2026年
年度上限	37	40	45



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 2026 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 2026 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) 截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度，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。

媒介代理及公關關係服務的需求由雅居樂集團年度物業開發及推出計劃所帶動。然而，由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團已經調整了未來三年的開發和推出計劃，並收緊擴張力度，因此預計在 2024 年廣告及公關關係服務框架協議的期限，對媒介代理及公關關係服務的需求將較現有廣告及公關關係服務框架協議的期限有所減少。

#### **(e) 訂立 2024 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。2024 年廣告及公關關係服務框架協議項下就服務費用擬定的替代結算機制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，訂立 2024 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 2024 年廣告及公關關係服務框架協議的條款及其項下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。

### **4. 2024 年交房前檢驗服務框架協議**

#### **(a) 背景**

茲提述本公司日期為 2020 年 9 月 23 日的公告有關（其中包括）本公司與雅居樂控股訂立現有交房前檢驗服務框架協議項下的持續關連交易及年度上限，以及本公司日期為 2023 年 2 月 13 日的公告有關就現有交房前檢驗服務框架協議的交易條款修訂。由於現有交房前檢驗服務框架協議將於 2023 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 2023 年 10 月 20 日與雅居樂控股簽訂 2024 年交房前檢驗服務框架協議。

## (b) 主要條款

- 日期:** 2023年10月20日
- 訂約方:** 本公司  
雅居樂控股
- 期限:** 2024年交房前檢驗服務框架協議的有效期自2024年1月1日起直至2026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2024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2024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。
- 服務費用替代結算機制:** 本公司和雅居樂控股同意以下列機制作為結算雅居樂集團根據2024年交房前檢驗服務框架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控股最終確定；
  - (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，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；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。

**(c) 歷史金額:**

截至 2022 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，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 142 百萬元、人民幣 86 百萬元及人民幣 17 百萬元。

**(d) 年度上限及釐定基準:**

截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度，2024 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：

	2024 年	2025 年 (人民幣百萬元)	2026 年
年度上限	37.5	45	60

在釐定上述年度上限時，董事已考慮雅居樂集團截至 2026 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建築面積。

交房前檢驗服務的需求由雅居樂集團年度物業開發及推出計劃所帶動。然而，由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團已經調整了未來三年的開發和推出計劃，並收緊擴張力度，因此預計在 2024 年交房前檢驗服務框架協議的期限，對交房前檢驗服務的需求將較現有交房前檢驗服務框架協議的期限有所減少。

**(e) 訂立 2024 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。2024 年交房前檢驗服務框架協議項下就服務費用擬定的替代結算機制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，訂立 2024 年交房前檢驗服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及 2024 年交房前檢驗服務框架協議的條款及其項下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。

## 5. 2024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2020年9月23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項下的持續關連交易及年度上限，以及本公司日期為2023年2月13日的公告有關就現有物業前期介入服務框架協議的交易條款修訂。由於現有物業前期介入服務框架協議將於2023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2023年10月20日與雅居樂控股簽訂2024年物業前期介入服務框架協議。

### (b) 主要條款

**日期:** 2023年10月20日

**訂約方:** 本公司

雅居樂控股

**期限:** 2024年物業前期介入服務框架協議的有效期自2024年1月1日起直至2026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2024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2024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。

**服務費用替代結算機制:** 本公司和雅居樂控股同意以下列機制作為結算雅居樂集團根據2024年物業前期介入服務框架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控股最終確定；
- (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，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；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。

**(c) 歷史金額:**

截至 2022 年 12 月 31 日止兩個年度及截至 2023 年 6 月 30 日止六個月，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 177 百萬元、人民幣 97 百萬元及人民幣 11 百萬元。

**(d) 年度上限及釐定基準:**

截至 2026 年 12 月 31 日止三個年度，2024 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：

	2024 年	2025 年 (人民幣百萬元)	2026 年
年度上限	45	47	50

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i) 雅居樂集團截至 2026 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 2026 年 12 月 31 日止三個年度雅居樂集團對前期介入服務方面需求不斷增長。

前期介入服務的需求由雅居樂集團年度物業開發及推出計劃所帶動。然而，由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團已經調整了未來三年的開發和推出計劃，並收緊擴張力度，因此預計在 2024 年物業前期介入服務框架協議的期限，對前期介入服務的需求將較現有物業前期介入服務框架協議的期限有所減少。

#### (e) 訂立 2024 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。2024 年物業前期介入服務框架協議項下就服務費用擬定的替代結算機制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，訂立 2024 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 2024 年物業前期介入服務框架協議的條款及其項下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。

#### IV. 持續關連交易的定價政策

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；及 (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 2024 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 2024 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總經理將密切監控交易，以確保交易金額不超過 2024 年框架協議各自的年度上限；
- (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總經理的適當批准，以確保每份合約均符合 2024 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服務費用的結算進行定期審查，以確保服務費用結算各自按照 2024 年框架協議進行；
- (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 2024 年框架協議各自的主要條款進行；及
- (6) 本公司獨立非執行董事將繼續審查管理層就 2024 年框架協議各自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。

## 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 47.05% 的已發行股本。因此根據上市規則第十四 A 章，2024 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。

由於 (i) 2024 年物業管理服務框架協議; (ii) 2024 年營銷服務框架協議; 及 (iii) 2024 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) 2024 年科技服務框架協議; (ii) 2024 年拎包入住服務框架協議; (iii) 2024 年廣告及公關關係服務框架協議; (iv) 2024 年交房前檢驗服務框架協議; 及 (v) 2024 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**

2024 年物業管理服務框架協議、2024 年營銷服務框架協議及 2024 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 2023 年 12 月 8 日（星期五）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) 2024 年物業管理服務框架協議; (ii) 2024 年營銷服務框架協議; 及 (iii) 2024 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 2024 年物業管理服務框架協議、2024 年營銷服務框架協議及 2024 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 2023 年 11 月 20 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 2023 年 12 月 5 日（星期二）至 2023 年 12 月 8 日（星期五）（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。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，尚未完成過戶文件登記的 H 股股東須將所有填妥的股份過戶表格連同有關股票於 2023 年 12 月 4 日（星期一）下午四時三十分前送達本公司香港 H 股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道 16 號遠東金融中心 17 樓。



## 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)及執行董事陳思楊先生(為陳卓雄先生之兒子)外，概無董事於2024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、黃奉潮先生及陳思楊先生因此須於相關董事會決議案放棄投票。

## X. 訂約方資料

### 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TOP2。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。

## 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：

「2024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2023年10月20日的廣告及公關關係服務框架協議
「2024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2023年10月20日的物業前期介入服務框架協議
「2024年框架協議」	指	(i) 2024年物業管理服務框架協議; (ii) 2024年營銷服務框架協議; (iii) 2024年引薦框架協議; (iv) 2024年拎包入住服務框架協議; (v) 2024年廣告及公關關係服務框架協議; (vi) 2024年交房前檢驗服務框架協議; (vii) 2024年科技服務框架協議; 及 (viii) 2024年物業前期介入服務框架協議的統稱
「2024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2023年10月20日的引薦框架協議

「2024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 2023 年 10 月 20 日的交房前檢驗服務框架協議
「2024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 2023 年 10 月 20 日的營銷服務框架協議
「2024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 2023 年 10 月 20 日的物業管理服務框架協議
「2024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 2023 年 10 月 20 日的科技服務框架協議
「2024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 2023 年 10 月 20 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
「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
「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 2023 年第三次臨時股 東大會，以考慮及酌情批准 2024 年物業管理 服務框架協議；2024 年營銷服務框架協議；及 2024 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	本公司與雅居樂控股之間訂立的日期為 2020 年 9 月 23 日的廣告及公關關係服務框架協議， 經日期為 2023 年 2 月 13 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 2020 年 9 月 23 日的物業前期介入服務框架協議，經日期為 2023 年 2 月 13 日的補充協議修訂和補充
「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 9 月 23 日的引薦框架協議，經日期為 2023 年 8 月 28 日的補充協議修訂和補充
「現有交房前檢驗服務框 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 日的交房前檢驗服務框架協議，經日期為 2023 年 2 月 13 日的補充協議修訂和補充
「現有營銷服務框架協 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，經日期為 2023 年 8 月 28 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 2020 年 9 月 23 日的物業管理服務框架協議，經日期為 2023 年 8 月 28 日的補充協議修訂和補充
「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 2020 年 9 月 23 日的科技服務框架協議，經日期為 2023 年 2 月 13 日的補充協議修訂和補充
「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 2020 年 9 月 23 日的拎包入住服務框架協議，經日期為 2023 年 2 月 13 日的補充協議修訂和補充
「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 2024 年物業管理服務框架協議; 2024 年營銷服務框架協議; 及 2024 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 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，為本公司委任的獨立財務顧問，以就 2024 年物業管理服務框架協議；2024 年營銷服務框架協議；及 2024 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 2024 年物業管理服務框架協議；2024 年營銷服務框架協議及 2024 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
「更名期」	指	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
「抵銷資產」	指	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 2024 年框架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 2024 年框架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
「%」	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，2023年10月20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）、陳思楊先生<sup>^</sup>（副總裁）、徐永平先生<sup>^^</sup>、王功虎先生<sup>^^</sup>、翁國強先生<sup>^^</sup>及黎家河先生<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