
此乃要件 請即處理

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生活智慧城市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 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

(1) 修訂2021年持續關連交易協議條款

及

(2) 重續2024年非豁免持續關連交易協議

及

2024年第一次臨時股東大會通告

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39頁，獨立董事委員會函件載於本通函第40至第41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42至第87頁。

臨時股東大會將於2024年1月24日（星期三）下午三時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98至第101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。

* 僅供識別

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	7
獨立董事委員會函件	40
獨立財務顧問函件	42
附錄 – 一般資料	88
臨時股東大會通告	98

釋 義

在本通函內，除另有說明外，下列詞彙具有以下涵義：

「2018年營銷服務框架協議」	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）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
「2018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2018年1月23日的物業管理服務框架協議（經修訂和補充）
「2020年引薦框架協議」	指	本公司與雅居樂之間訂立的日期為2020年4月28日的引薦框架協議
「2021年持續關連交易協議」	指	統稱(i) 2021年引薦框架協議；(ii) 2021年營銷服務框架協議；及(iii) 2021年物業管理服務框架協議
「2021年引薦框架協議」	指	本公司與雅居樂之間訂立的日期為2020年9月23日的引薦框架協議
「2021年營銷服務框架協議」	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
「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年非豁免持續關連交易協議」	指	統稱(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

釋 義

「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
「雅居樂集團」或「雅居樂」	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
「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
「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
「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

釋 義

「臨時股東大會」	指	本公司將於2024年1月24日（星期三）下午三時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的2024年第一次臨時股東大會或其任何續會（視情況而定），以考慮及酌情批准持續關連交易補充協議、2024年非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行的交易
「現有持續關連交易協議」	指	統稱(i) 現有物業管理服務框架協議；(ii) 現有營銷服務框架協議；及(iii) 現有引薦框架協議，及「現有持續關連交易協議」各份
「現有引薦框架協議」	指	2021年引薦框架協議，經2021年引薦框架協議補充協議修訂和補充
「現有營銷服務框架協議」	指	2021年營銷服務框架協議，經2021年營銷服務框架協議補充協議修訂和補充
「現有物業管理服務框架協議」	指	2021年物業管理服務框架協議，經2021年物業管理服務框架協議補充協議修訂和補充
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股股東」	指	H股持有人
「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

釋 義

「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，旨在就持續關連交易補充協議、2024年非豁免持續關連交易協議及其項下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，以就持續關連交易補充協議、2024年非豁免持續關連交易協議及其項下交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	並無於持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議內擁有利益的股東
「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	2023年12月29日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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

釋 義

「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現有持續關連交易協議及2024年非豁免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	根據相關現有持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易協議項下已到期應付的服務費用
「資產轉讓協議」	指	本集團將與雅居樂集團就抵銷資產簽訂的資產轉讓協議，若本集團選擇接受抵銷資產以抵銷未償還應付款項，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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571條）
「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
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第622章）賦予的涵義
「監事」	指	本公司監事
「2021年引薦框架協議 補充協議」	指	本公司與雅居樂之間訂立的日期為2023年8月28日的補充協議，以修訂和補充2021年引薦框架協議

釋 義

「2021年營銷服務框架協議補充協議」	指	本公司與雅居樂之間訂立的日期為2023年8月28日的補充協議，以修訂和補充2021年營銷服務框架協議
「2021年物業管理服務框架協議補充協議」	指	本公司與雅居樂之間訂立的日期為2023年8月28日的補充協議，以修訂和補充2021年物業管理服務框架協議
「持續關連交易補充協議」	指	統稱(i) 2021年物業管理服務框架協議補充協議；(ii) 2021年營銷服務框架協議補充協議；及(iii) 2021年引薦框架協議補充協議，及「持續關連交易補充協議」各份
「%」	指	百分比

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)

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)

陳思楊先生 (副總裁)

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

非執行董事：

徐永平先生

獨立非執行董事：

王功虎先生

翁國強先生

黎家河先生

香港主要營業地點：

香港

夏慤道16號

遠東金融中心17樓

敬啟者：

持續關連交易

(1) 修訂2021年持續關連交易協議條款

及

(2) 重續2024年非豁免持續關連交易協議

及

2024年第一次臨時股東大會通告

I. 序言

茲提述本公司日期為2023年8月28日及2023年10月20日的公告有關(其中包括)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及重續2024年非豁免持續關連交易協議項下本公司的持續關連交易。持續關連交易補充協議、2024年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。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(i)有關持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議的詳細資料；(ii)獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見；(iii)獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的函件；及(iv)召開臨時股東大會通告。

II. 修訂2021年持續關連交易協議條款

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及截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月各自項下進行交易的相關歷史金額載列如下：

2021年物業管理服務框架協議

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(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)向雅居樂多元化業務板塊提供物業管理服務，包括環保、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。

董事會函件

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），及參考市場上同類服務及類似項目類型的收費。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。

市場同類服務收費是指行業內的物業管理公司在相同或鄰近地區提供類似項目性質和規模相似的物業類型提供相同服務的定價策略。

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。

年度上限： 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2018年物業管理服務框架協議（經修訂和補充）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。

董事會函件

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2018年物業管理服務框架協議。

歷史金額： 截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月，根據2021年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510.57百萬元及人民幣164.00百萬元。

訂立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2018年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。

董事會認為訂立2021年物業管理服務框架協議屬於本集團的日常業務，以及2021年物業管理服務框架協議的條款及其項下各自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。

董事會函件

2021年營銷服務框架協議

- 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同類物業營銷服務的現行市價以及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。
- 房地產開發商於公開市場的同類物業營銷服務的現行市場價格，是在考慮同一業務的市場價格調查後，綜合考慮項目銷售目標、銷售難度及調整後的佣金費率等因素並經磋商釐定的。
- 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。

董事會函件

年度上限： 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。

歷史金額： 截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月，根據2021年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541.51百萬元及人民幣258.43百萬元。

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。

董事會函件

由於本集團在2018年營銷服務框架協議屆滿時繼續進行其項下擬進行的交易，董事會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。

2021年引薦框架協議

- 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(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；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2021年引薦框架協議所載的原則列出具體條款和條件。

董事會函件

年度上限： 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) 2020年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2020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2020年引薦框架協議。

歷史金額： 截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月，根據2021年引薦框架協議支付予本集團的服務費用分別為人民幣345.25百萬元及人民幣193.70百萬元。

訂立2021年引薦框架協議的理由和裨益

自簽訂2020年引薦框架協議以來，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。董事會認為與雅居樂控股重續2020年引薦框架協議乃有利的。董事會認為，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。

持續關連交易補充協議

根據每項持續關連交易補充協議，本公司和雅居樂控股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；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。

持續關連交易補充協議須待獨立股東於臨時股東大會上批准後方可生效。

董事會函件

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。

在考慮簽訂持續關連交易補充協議時，董事會認為不應對持續關連交易補充協議作單獨及分開評估，而將持續關連交易補充協議與其他因素一併整體考慮更具意義，尤其在考慮簽訂持續關連交易補充協議的背景和原因後。本集團於本公司股份於聯交所上市前已向雅居樂集團提供服務，相關服務費用一直以現金結算。然而，自2021年以來，由於中國疫情反覆、流動性緊張以及國際政治經濟衝突等因素影響，中國房地產行業在不利的經營環境下面臨前所未有的挑戰，導致房地產市場下滑，房地產開發放緩及一手住宅項目供應疲弱。雅居樂集團近年來的經營狀況較為困難，購屋者信心減弱，房地產銷售放緩，交付規模下降，導致整體銷售面積和平均售價下降。因此，自2022年起，本集團從雅居樂集團產生的收入中收取的未償還應收款項亦出現放緩，賬齡超過一年的未償還應收款項增加。鑑於(i)截至2022年12月31日止年度，本集團金融資產減值損失淨額約為人民幣465.6百萬元，較上年增加190.7%，主要是由於多個客戶的信用風險增加、對獨立第三方的收購訂金和貸款及未償還應收款項的可收回性惡化，導致貿易及其他應收款項的減值撥備增加；(ii)截至2022年12月31日止年度，本集團經營現金流約為人民幣226.2百萬元虧損，主要由於年內貿易及其他應收款項增加，且以抵銷資產的變現或質押可以至少有利於改善本集團的現金流，而非被動等待雅居樂集團的結算；及(iii)本集團可選擇雅居樂集團以未償還應收款項等值的資產進行結算，該資產的價值主要根據周邊地區同類或類似房地產的近期銷售

董事會函件

價格來衡量。鑑於雅居樂集團為中國房地產開發商，其主要資產為物業，以雅居樂集團的資產進行結算不僅有利於催收未償還應收款項，而非讓該等應收款項處於待處理狀態，而且還可透過變現或質押抵銷資產改善本集團的現金流。因此，董事會認為該額外支付方式屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

為了推動抵銷資產的質押、出售或出租，本集團採用了以下的短期和長期策略。鑒於宏觀經濟狀況和疫情，自2022年以來，本集團的項目經營成本不斷增加，及結清應付供應商的壓力亦增加。為解決這個問題，本公司積極與其供應商聯繫，並提供不同的結算機制，最終與若干供應商達成協議，以質押物業來結算本集團的應付款項。因此，根據本公司日期為2023年6月30日的公告所披露，於2023年6月30日，本公司與雅居樂集團簽訂了資產轉讓協議，以約人民幣2.823億元的總價值接收物業。

在考慮長期策略時，本公司充分考慮了與雅居樂集團的當前業務安排和長期合作關係。特別是，在上市之前，本集團一直為雅居樂集團的大多數項目提供管理服務，並熟悉雅居樂集團經營的地理區域。此外，本集團在為雅居樂集團提供物業租賃和銷售等管理服務方面具有豐富經驗，因此對個體消費者和企業客戶的偏好有著深入了解，將有助於探索不同的渠道作質押、租賃或實現抵銷資產。政府最近對房地產購買提供的激勵政策也將進一步支持本集團的長期策略。

此外，考慮到物業業主和供應商的各種潛在關切以及地區政策的不確定性，雅居樂集團已同意本集團的要求包含交換機制，詳情載於上文「持續關連交易補充協議」分節中第(iv)點，以確保抵銷資產的對價在抵銷資產質押或實現時的價值對本集團而言與未償還應付款項的價值相若。

自2023年6月30日起直至最後實際可行日期，本集團的若干獨立第三方供應商已表示彼等有意以抵銷資產結清本集團到期的應付款項，並已根據2023年6月30日與雅居樂集團簽訂的資產轉讓協議選擇相關的抵銷資產。本集團一直與擬定的獨立第三方供應商和雅居樂集團保持聯繫，安排與獨立第三方供應商和雅居樂集團合同簽署和相關抵銷資產的轉讓，目標於2024年中旬前完成並結清相關抵銷資產。

董事會函件

在選定用於償還雅居樂集團所欠服務費用的抵銷資產時，本集團會先選擇由本集團管理的物業，優先選擇住宅物業，其後一般會選擇位於本集團管理的物業的附近物業。本集團認為該等選擇標準有助於實現或質押資產，原因如下：(i) 由於本集團與雅居樂集團的長期合作和對雅居樂集團經營地區深入熟悉，本集團可以利用本集團掌握的相關有價值市場訊息；(ii) 由於通過現有網絡和社區關係在這些地區和社區進行日常的實地管理和運營，本集團對相關物業具有專業知識；(iii) 本集團目前在物業引薦營銷和代理、市場行銷和廣告、數位應用和社區資源方面擁有銷售渠道；及(iv) 本集團的過去經驗和現有資源使本集團對消費者偏好有深入了解。因此，本集團在促進後續銷售或租賃時將處於獨特的有利地位，無需承擔額外的物資成本，旨在最大程度地發揮抵銷資產的潛在回報，並將未售和空置資產的風險降至最低。此外，本集團一直積極與獨立第三方供應商進行討論，以抵銷資產來結清本集團到期的應付款項，其中一些供應商已表示有興趣在2024年農曆新年前收到抵銷資產。

此外，為確定抵銷資產的所有權及權屬，在簽訂資產轉讓協議前，本集團將向雅居樂集團銷售部門或相關部門取得相關抵銷資產的清單，本集團將對該清單進行獨立核查，以確保抵銷資產不存在產權負擔且歸雅居樂集團或其成員公司名下所有。本集團也將在每個財務報告週期結束時檢查抵銷資產清單是否仍沒有產權負擔。

由於抵銷資產的價值將依照本公司在簽訂相關資產轉讓協議時所設定的客觀標準，參考周邊地區類似房地產的現行銷售情況確定，詳見下文「IV. 現有持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易協議的定價政策」一節第一段，並由獨立合資格估值師於每個財務報告週期結束時採用市場法進行評估。

在評估雅居樂集團是否無力支付任何未償還應收款項時，本公司將考慮(i) 公開資訊顯示雅居樂集團已拖欠債務的證據；及(ii) 於本集團就應付款項的結算向雅居樂集團發出提醒後，雅居樂集團已確認其於發出提醒時將無法結算相關未償還應付款項。本集團將根據(i) 由獨立合資格估值師採用市場法評估的抵銷

資產價值來考慮接受何種抵銷資產作為結算，詳見下文「IV. 現有持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易協議的定價政策」一節第一段；及(ii)經考慮中國房地產業的經營狀況，需要改善本集團的現金流量及／或透過出售、出租或質押本集團供應商所選的抵銷資產來抵銷應付本集團供應商的款項。本集團亦已考慮到於更名期間，本集團可彈性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。

董事會認為訂立持續關連交易補充協議屬於本集團的日常業務，以及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。

倘若決定根據持續關連交易補充協議項下繼續轉讓抵銷資產及／或簽訂資產轉讓協議，本公司將根據上市規則第14章及第14A章有關抵銷資產轉讓的相關規定，適時另行刊發公告。

III. 重續2024年非豁免持續關連交易協議

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2021年物業管理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2021年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。

董事會函件

(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限自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(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。
- 市場同類服務收費是指行業內的物業管理公司在相同或鄰近地區提供類似項目性質和規模相似的物業類型提供相同服務的定價策略。

董事會函件

收取的服務費用一般根據預期經營成本（包括人工成本、物資成本及行政開支）約為15%的利潤率和稅項。

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

董事會函件

- (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約人民幣937百萬元、人民幣511百萬元及人民幣164百萬元。截至最後實際可行日期，過往金額並未超過現有物業管理服務框架協議下各自的年度上限。

(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：

	2024年	2025年	2026年
	(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)現有物業管理服務框架協議項下的過往交易金額；(ii)現有物業管理服務框架協議下截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣1,030百萬元、人民幣1,300百萬元及人民幣1,530百萬元；(iii)根據現有物業管理服務框架協議，截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度（基於2023年及截至2023年6月30日進行的交易），年度上限的利用率分別約為91%、39%及11%；(iv)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，並考慮了雅居樂集團預計開發、交付及銷售的物業的現有及預計建築面積，截至2026年12月31日止三個年度每年雅居樂集團將出售且需要本集團提供物業管理服務之項目的預計預售金額。董事會已參考雅居樂集團截至2023年6月30日

董事會函件

止六個月中期報告所披露的資料，以評估雅居樂集團開發計劃的合理性，其中載明截至2023年6月30日，雅居樂集團的預售金額及對應累計預售建築面積分別約為人民幣282億元及1.9百萬平方米，雅居樂集團於79個城市，擁有預計總建築面積約為38.6百萬平方米的土地儲備。特別是，雅居樂集團向董事會表示，假設雅居樂集團將在未來幾年暫停所有土地收購交易，並主要專注於開發其土地儲備中的土地項目，並計劃截至2026年12月31日止三個年度合計開發及預售約16.7百萬平方米；及(v)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根據現有物業管理服務框架協議及2024年物業管理服務框架協議的年度物業開發及推出計劃所帶動。由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團因應中國房地產市場不確定的市場狀況，自2022年起推遲開發計劃及推出計劃。因此，根據現有物業管理服務框架協議，截至2022年12月31日止年度及截至2023年6月30日止六個月的年度利用率較低。預計2024年起中國房地產將逐步復甦，根據雅居樂集團2022年以來的歷史房地產開發及推出計劃，以及中國房地產行業的逐步復甦並假設雅居樂集團將僅專注於開發其土地儲備中的土地項目，雅居樂集團制定了新的年度房地產開發及推出計劃。2024年物業管理服務框架協議下的年度上限乃根據該經修訂計劃而釐定。

(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。

董事會函件

鑑於以上情況，董事會（包括已於本通函發表意見的獨立非執行董事）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。

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2021年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2021年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，包括就雅居樂集團所開發的物業提供營銷及銷售服務。

董事會函件

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。估計佣金費率為銷售金額的約2%，即參考本集團收取的歷史物業營銷佣金費率約為2%而釐定。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。

房地產開發商於公開市場的同類物業營銷服務的現行市場價格，是在考慮同一業務的市場價格調查後，綜合考慮項目銷售目標、銷售難度、調整後的佣金費率等因素並經磋商釐定的。

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。

董事會函件

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。

董事會函件

(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。截至最後實際可行日期，過往金額並未超過現有營銷服務框架協議下各自的年度上限。

(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：

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

在釐定上述年度上限時，董事已考慮(i)現有營銷服務框架協議下截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣1,400百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣2,350百萬元；(ii)根據現有營銷服務框架協議，截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度（基於2023年及截至2023年6月30日進行的交易），年度上限的利用率分別約為88%、30%及11%；(iii)根據雅居樂集團向本集團提供的發展計劃，假設截至2026年12月31日止三個年度每年平均售價維持在每平方米約人民幣14,930元（即雅居樂集團截至2023年6月30日止六個月預售物業的平均售價）及截至2026年12月31日止三個年度，雅居樂集團擬出售物業的預計預售金額合計約為人民幣2,488億元，約44%的預售物業（即參考雅居樂集團的歷史模式）將需要本集團提供物業營銷服務。董事會認為此等參數合理，與雅居樂控股截至2023年6月30日止六個月中期報告所披露的內容一致；及(iv)提供物業營銷服務的預計服務費用及佣金費率為約2%（視乎有關項目的地點及規模而需要作出的調整），為本集團收取的過往佣金費率。

雅居樂集團因應中國房地產市場不確定的市場狀況推遲開發和推出計劃，導致對本集團提供物業營銷服務的需求疲軟，自2022年起，根據現有營銷服務框架協議的年度利用率較低。由於物業營銷服務的需求由雅居樂集團的年度物業

董事會函件

開發和推出計劃所帶動，由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團持續調整未來幾年的開發和推出計劃，收緊擴張力度，與2022年和2023年的水平相約，並呈逐步增長趨勢。

(e) 訂立2024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。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，董事認為，通過與雅居樂控股簽訂2024年營銷服務框架協議，將繼續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。

鑑於以上情況，董事會（包括已於本通函發表意見的獨立非執行董事）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。

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2021年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2021年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

董事會函件

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(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)獨立第三方向雅居樂集團收取的佣金費率；(ii)同業內類似項目規模的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。該佣金費率估計為可出售住宅物業及車位的總價值約4%並參考本集團收取的歷史引薦營銷佣金費率預測。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。

董事會函件

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。

董事會函件

(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約為人民幣363百萬元、人民幣345百萬元及人民幣194百萬元。截至最後實際可行日期，過往金額並未超過現有引薦框架協議下各自的年度上限。

(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	2026年
	(人民幣百萬元)		
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過往交易金額；(ii)現有引薦框架協議下截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣550百萬元、人民幣735百萬元及人民幣985百萬元；(iii)根據現有引薦框架協議，截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度（基於2023年及截至2023年6月30日進行的交易），年度上限的利用率分別約為66%、47%及20%；(iv)根據雅居樂集團向本集團提供的發展計劃，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。假設截至2026年12月31日止三個年度每年平均售價維持在每平方米約人民幣14,930元（即雅居樂集團截至2023年6月30日止六個月預售物業的平均售價）及截至2026年12月31日止三個年度，雅居樂集團擬出售物業的預計預售金額合計約為人民幣2,488億元，未來三年雅居樂集團透過本集團作為物業營銷代理出售物業預計約12%（即參考雅居樂集團的歷史模式）。董事會認為此等參數合理，與雅居樂控股截至2023年6月30日止六個月中期報告所披露的內容一致；及(v)在同一行業為相約發展規模的可資比較交易提供引薦

董事會函件

營銷服務的現行市場佣金費率為4%至6%的範圍內。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。

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，同時使本集團能夠在日常及一般業務過程中賺取收入。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。

鑑於以上情況，董事會（包括已於本通函發表意見的獨立非執行董事）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。

2024年非豁免持續關連交易協議下以抵銷資產形式進行的替代結算

2024年非豁免持續關連交易協議下的替代結算機制與持續關連交易補充協議的所載條款相同。有關替代結算機制的理由及裨益詳情，請參閱上文「II. 修訂2021年持續關連交易協議條款」中的「訂立持續關連交易補充協議的理由和裨益」分節。

董事會函件

經考慮，董事會認為以抵銷資產形式的替代結算機制使本集團能夠更靈活地根據2024年非豁免持續關連交易協議向雅居樂集團收回應收款項，並靈活地以抵銷資產結清本集團應付第三方供應商的應付款項。因此，董事會認為，訂立2024年非豁免持續關連交易協議屬於本集團的日常業務，以及2024年非豁免持續關連交易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。

倘若決定根據2024年非豁免持續關連交易協議項下繼續轉讓抵銷資產及／或簽訂資產轉讓協議，本公司將根據上市規則第14章及第14A章有關抵銷資產轉讓的相關規定，適時另行刊發公告。

IV. 2021年持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易協議的定價政策

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)抵銷資產周邊地區相同或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2021年持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易協議項下本集團將收取或支付的服務費用乃經公平磋商，並根據相同服務或產品的現行市價及按以下原則：

- (i) 參照相同的服務或產品的現行市場價格，並考慮到獨立第三方的物業開發商提供予本集團具可資比較範圍或數量及質量的相同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的服務或產品的一般商業條款作比較；及

董事會函件

- (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2021年持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易協議的現行市價，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及2024年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，並在每年開始時根據市場情況，進行價格調整（如需要）。

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年持續關連交易協議及2024年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2021年持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易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2021年持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易協議的定價政策及主要條款；

董事會函件

- (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按照各自2021年持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易協議進行；
- (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，並確保交易乃根據各自2021年持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易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各自2021年持續關連交易協議及2024年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。

經考慮本通函「IV. 現有持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易協議的定價政策」及「V. 持續關連交易的內部控制措施」各節詳述的措施後，董事會認為本集團已採取的相關措施足以確保現有持續關連交易協議及2024年非豁免持續關連交易協議項下的交易條款公平合理，條款不遜於本集團向獨立第三方提出的條款，並符合本公司及股東的整體利益。根據2024年非豁免持續關連交易協議各份，本集團並無須向雅居樂集團支付按金。

VI. 上市規則的涵義

於本通函日期，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，持續關連交易補充協議及2024年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.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。

董事會函件

由於持續關連交易補充協議及2024年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。

VII. 臨時股東大會

召開臨時股東大會的通告載於本通函第98至第101頁。臨時股東大會將於2024年1月24日（星期三）下午三時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）持續關連交易補充協議、2024年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。

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2024年1月19日（星期五）至2024年1月24日（星期三）（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2024年1月18日（星期四）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。

如閣下欲委託代表出席臨時股東大會，閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及須最遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時以專人送達或郵寄方式交回表格。H股股東須將代表委任表格交回至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）。內資股股東須將代表委任表格交回至本公司的中國主要辦事處（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）。填妥及交回代表委任表格後，倘閣下有意願，仍可親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

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。任何於持續關連交易補充協議、2024年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有關協議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、遠航金門國際有限公司及旺紀國際有限公司間接持有668,136,750股股份，佔本公司已發行股本約47.05%。因此，中山雅生活企業管理服務有限公司、遠航金門國際有限公司及旺紀國際有限公司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、遠航金門國際有限公司及旺紀國際有限公司外，概無股東於持續關連交易補充協議、2024年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。

VIII. 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，概無董事於持續關連交易補充協議、2024年非豁免持續關連交易協議及各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。

IX. 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。

X. 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，並就持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議的條款向獨立股東提供意見。經考慮持續關連交易補充協議及2024年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，簽訂持續關連交易補充協議及2024年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，就獨立股東而言，其項下擬設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，藉以批准持續關連交易補充協議、2024年非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行的交易。

董事會函件

XI. 額外資料

謹請閣下注意本通函第40至第41頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議的條款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42至第87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
雅生活智慧城市服務股份有限公司
聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

2024年1月4日

* 僅供識別

獨立董事委員會函件

下文是獨立董事委員會就持續關連交易補充協議、2024年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 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)

敬啟者：

持續關連交易

(1) 修訂2021年持續關連交易協議條款

及

(2) 重續2024年非豁免持續關連交易協議

吾等提述本公司向股東刊發日期為2024年1月4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，藉以就持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議的條款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，藉以就持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議的條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，載於通函第42至第87頁的函件內，以及載於通函第7至第39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,吾等認為簽訂持續關連交易補充協議及2024年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,及持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易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,藉以批准持續關連交易補充協議、2024年非豁免持續關連交易協議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

王功虎先生

翁國強先生

黎家河先生

謹啟

2024年1月4日

* 僅供識別

獨立財務顧問函件

下文是滋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.

RAINBOW CAPITAL (HK) LIMITED
滋博資本有限公司

致獨立董事委員會及獨立股東

雅生活智慧城市服務股份有限公司
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

敬啟者：

持續關連交易

(1) 修訂2021年持續關連交易協議條款

及

(2) 重續2024年非豁免持續關連交易協議

介紹

吾等謹此提述獲委任就(i) 建議修訂(「**建議修訂**」)日期為2023年8月28日持續關連交易補充協議項下的條款；及(ii) 2024年非豁免持續關連交易協議項下的交易(「**交易**」)，包括其項下的建議年度上限(「**建議年度上限**」)事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，現尋求獨立股東批准。有關持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議的詳情載於 貴公司向股東發出日期為2024年1月4日的通函(「**通函**」)內的董事會函件(「**董事會函件**」)，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，間接持有668,136,750股股份，佔 貴公司已發行股本約47.05%。因此，根據上市規則為 貴公司的關連人士，而根據上市規則第十四A章，持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議各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

由於持續關連交易補充協議項下的建議修訂將構成2021年持續關連交易協議條款的重大修訂，貴公司建議重新遵守上市規則第十四A章的條文，並就持續關連交易補充協議項下的建議修訂尋求股東批准（包括為雅居樂集團根據持續關連交易補充協議應付的服務費用增加替代結算機制）。

由於持續關連交易補充協議各項下的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%，故持續關連交易補充協議項下的持續關連交易及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。

貴公司將在臨時股東大會上以普通決議案形式尋求獨立股東批准持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議。於最後實際可行日期，雅居樂為貴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、遠航金門國際有限公司及旺紀國際有限公司間接持有668,136,750股股份，佔貴公司已發行股本約47.05%。因此，中山雅生活企業管理服務有限公司、遠航金門國際有限公司及旺紀國際有限公司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、遠航金門國際有限公司及旺紀國際有限公司外，概無其他股東於持續關連交易補充協議、2024年非豁免持續關連交易協議各項下擬進行的交易中擁有重大權益，並須就將於臨時股東大會上提呈的相關決議案放棄投票。

獨立董事委員會（由全部獨立非執行董事組成，即王功虎先生、翁國強先生及黎家河先生）已設立，以就(i)訂立持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議是否在貴集團日常及一般業務過程中進行；及(ii)持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議（包括建議年度上限）的條款對獨立股東而言是否屬公平合理並符合貴公司及股東的整體利益。吾等（滋博資本有限公司）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。

獨立財務顧問函件

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， 貴集團或雅居樂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 貴集團或持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議的任何其他方收取任何費用或利益。因此，根據上市規則第13.84條的規定，吾等認為吾等獨立於 貴公司，且吾等具有資格就持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議（包括建議年度上限）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；及(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

在考慮持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議（包括建議年度上限）的條款時，吾等已計及下文所載的主要因素及理由：

A. 持續關連交易補充協議

1. 建議修訂的背景及理由

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，主要從事提供物業管理、物業銷售、物業檢驗、廣告及旅遊服務。貴集團以「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，貴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。截至2023年6月30日止，貴集團在管建築面積（「**建築面積**」）及合約建築面積已分別達到約575.4百萬平方米及約762.1百萬平方米。

誠如 貴公司截至2023年6月30日止六個月（「**2023年首六個月**」）的中期報告（「**2023年中期報告**」）所披露，貴集團的收入由截至2022年6月30日止六個月（「**2022年首六個月**」）約人民幣7,619.9百萬元輕微增加約1.0%至2023年6月30日約人民幣7,698.5百萬元，主要由於 貴集團在管總建築面積增加以及 貴集團城市服務市場擴張所致。貴集團股東應佔溢利由2022年首六個月約人民幣1,057.9百萬元減少約20.7%至2023年首六個月約人民幣839.0百萬元，主要由於(i)業務結構調整及毛利率較高的業務佔比下降；(ii)銷售成本增加主要原因是提升服務品質，人力成本有所增加，及積極布局產業鏈，市場化程度提升，各項投入相應增加；及(iii)銷售及營銷開支增加主要由於疫情後市場拓展活動增加，費用及相關激勵有所上升。

獨立財務顧問函件

目前的宏觀與市場環境急劇變化並充滿挑戰，物業管理行業由過去高速規模發展及廣泛延伸產業鏈，逐漸轉為回歸服務價值，以品質及標準驅動有質量的增長。隨著綜合實力和品牌影響力不斷增強，貴集團穩居行業前列。貴集團未來將更有策略性地集中資源發展具效益、現金流佳的業務單元，實現高質量、可持續發展。

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、環保及建築等領域擁有廣泛的業務。

誠如雅居樂集團截至2023年首六個月的中期報告（「雅居樂2023年中期報告」）所披露，雅居樂集團截至2023年首六個月錄得收入約人民幣20,001.9百萬元，較2022年首六個月下降約36.8%。雅居樂集團錄得由截至2022年首六個月的股東應佔利潤約為人民幣2,401.1百萬元轉為截至2023年首六個月的股東應佔虧損約人民幣4,475.4百萬元。截至2023年6月30日，雅居樂集團於79個城市擁有土地儲備，總規劃建築面積約為38.6百萬平方米。

1.3 背景及理由

於2020年9月23日，貴公司與雅居樂簽訂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，據此，貴公司同意向雅居樂集團提供各項服務，包括但不限於物業管理服務、物業營銷服務及為雅居樂集團提供住宅物業及車位引薦營銷服務，期限三年自2021年1月1日起至2023年12月31日止。該等協議及其項下擬進行的交易已於貴公司於2020年11月9日舉行的股東臨時大會上獲獨立股東批准。上述所有2021年持續關連交易協議均在貴集團日常及一般業務過程中持續向雅居樂集團提供相關的物業管理服務而訂。

獨立財務顧問函件

自2021年持續關連交易協議簽訂以來，鑒於近期中國房地產銷售市場情緒不佳，貴公司和雅居樂認為重新評估2021年持續關連交易協議項下的條款屬合適。因此，於2023年8月28日，經雙方公平磋商，貴公司與雅居樂簽訂了持續關連交易補充協議，以提供額外方式結算雅居樂集團根據各2021年持續關連交易協議到期及應付貴集團的服務費用。雅居樂集團到期及應付的服務費用的額外結算機制，將在下文「A. 持續關連交易補充協議- 2.3建議修訂」一節中詳述。

總括而言，考慮到建議修訂(i)使貴集團向雅居樂集團收回應收款項時更具靈活性，並提供了現金結算外的額外途徑，根據吾等的獨立研究，此與其他中國物業管理公司基本一致，詳見下文「A. 持續關連交易補充協議- 3. 持續關連交易補充協議主要條款的評估- 可比安排」分節；(ii)如近期中國房地產市場情況持續低迷，有助緩和雅居樂集團延長支付服務費用的可能性；及(iii)預期不會對貴公司運營的流動資金造成重大影響，因為(a)根據吾等對持續關連交易補充協議的審查結果，貴集團有權把雅居樂集團未償還應付款項同等價值(以獨立物業估值為基礎)的未售資產質押予其供應商以結清其他應付款項，或將該等資產出售或出租予其他第三方以換取現金；及(b)截至2022年12月31日止年度，根據2021年持續關連交易協議向雅居樂集團提供服務所產生的收入合計約為人民幣1,397.3百萬元，約佔貴集團2022年總收入約9.1%，因此，根據吾等對貴公司截至2022年12月31日止年度的年報(「2022年年報」)的獨立分析及審閱，該收入並非貴集團總收入的重要部分，故吾等認同董事的觀點，簽訂持續關連交易補充協議於商業層面屬合理。

2. 持續關連交易補充協議的主要條款

2.1 2021年持續關連交易協議的主要條款

有關各2021年持續關連交易協議主要條款的詳情，請參閱董事會函件中「2021年持續關連交易協議摘要」一節。

獨立財務顧問函件

一般而言，各2021年持續關連交易協議下的主要條款，包括但不限於期限、服務範圍、年度上限、定價政策及其他條款，除加入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 貴集團服務費用的額外方式，根據每項持續關連交易補充協議基本保持不變，該機制將在下文「A. 持續關連交易補充協議- 2.3建議修訂」一節中提及。

2.2 評估2021年持續關連交易協議的主要條款

為評估2021年持續關連交易協議其他主要條款的公平和合理性，吾等已從 貴公司獲得並隨機抽取、審閱和比較根據2021年持續關連交易協議項下 貴集團與雅居樂集團之間的服務合同條款（「**關聯方合同**」）與 貴集團與獨立第三方在每項2021年持續關連交易協議涵蓋期間簽訂的服務合同（「**獨立第三方合同**」）。有關吾等所完成工作的詳情，請參閱下表：

2021年持續關連交易協議	審查關聯方	審查獨立
	合同數量	第三方合同數量
2021年物業管理服務框架協議	24	25
2021年營銷服務框架協議	15	4(附註)
2021年引薦框架協議	16	11

附註： 經 貴集團管理層確認，在2021年至2023年期間，雅居樂集團未從任何獨立第三方獲得類似的物業營銷服務。在2021年至2023年期間，雅居樂集團已收到4份由獨立第三方所發出的物業營銷服務報價樣本。此外，吾等獨立檢索了於聯交所上市的物業管理公司在2021年及2023年期間發佈的公告及通函其所收取的佣金費率。根據吾等的研究，吾等盡最大努力確定了兩家物業管理公司已披露相關佣金費率。有關吾等調查結果的詳情，請參閱「B. 2024年非豁免持續關連交易協議- 2.2(iii) 建議年度上限評估」如下。

獨立財務顧問函件

根據吾等上述審查，總體而言，吾等注意到根據2021年持續關連交易協議項下擬進行交易的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。

2.3 建議修訂

根據每項持續關連交易補充協議， 貴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 貴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， 貴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 貴公司和雅居樂最終確定；
- (ii) 若 貴集團選擇接受抵銷資產以抵銷未償還應付款項， 貴集團將與雅居樂集團就抵銷資產簽訂資產轉讓協議，據此雅居樂集團轉讓予 貴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 貴集團一次性的免費權利，要求 貴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， 貴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。

持續關連交易補充協議須待獨立股東於臨時股東大會上批准後方可生效。

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。

獨立財務顧問函件

建議修訂項下抵銷資產的定價政策

相關抵銷資產價值將由 貴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 貴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。

3. 持續關連交易補充協議主要條款的評估

持續關連交易補充協議規定了對2021年持續關連交易協議的條款修訂，其中包括加入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 貴集團服務費用的額外方式。考慮到2021年持續關連交易協議全部均於2020年9月簽訂，吾等在本函件中根據所獲得的最新資料重新評估建議修訂及2021年持續關連交易協議項下的整體條款。由於2021年持續關連交易協議的其他主要條款，如期限、服務範圍、年度上限、定價政策及其他條款基本保持不變，吾等在本函件中的評估將主要圍繞建議修訂進行。

建議修訂

根據持續關連交易補充協議， 貴公司有權從雅居樂集團未售物業資產（包括但不限於寫字樓、商舖及商品房）中選定至少與雅居樂集團到期及應付予 貴集團的服務費用具同等價值的資產以作抵銷。

在評估持續關連交易補充協議項下的建議修訂是否屬公平合理時，吾等認為不應對其作單獨及分開評估。換言之，相比單獨就建議修訂發表獨立公允意見，吾等認為將建議修訂與其他因素一併整體發表意見更具意義，尤其在考慮簽訂持續關連交易補充協議的背景和原因後（如近期中國房地產市場及雅居樂集團的最新情況）。經與 貴集團管理層討論，自2022年以來， 貴集團從雅居樂集團收入中收取的未償還應收款項有所放緩，賬齡超過一年的未償還應收款項增加。鑒於雅居樂集團屬一家中國房地產

獨立財務顧問函件

開發商，其主要資產為房地產，以雅居樂集團資產進行結算有助收取未償還應收款項，而非將其維持為待還應收款項，還可通過變現或質押資產改善 貴集團的現金流。鑒於(i)根據吾等對2022年年報的審閱， 貴集團截至2022年12月31日止年度的金融資產減值損失淨額約為人民幣465.6百萬元，與去年同比增加約190.7%，主要由於若干客戶信貸風險增加、收購按金及第三方貸款增加，導致貿易及其他應收款項減值撥備增加，吾等認為尚未償還應收款項的可收回性正惡化，此與吾等與 貴集團管理層討論後的理解一致；(ii)根據吾等對2022年年報的審查， 貴集團截至2022年12月31日止年度的經營現金流淨額約為人民幣負226.2百萬元，主要由於年內貿易及其他應收款的增加所致，吾等認為抵銷資產的變現或質押至少有助於改善 貴集團現金流，而非被動地等待雅居樂集團結算；及(iii) 貴集團可從雅居樂集團選定與未償還應收款項價值相等的資產作為結算，該價值主要通過吾等認為客觀的周邊地區最近出售類似物業來計算，吾等認為此類額外支付方式屬公平合理，符合 貴公司及其股東的整體利益。

如同與 貴集團管理層討論的，在選定用於償還雅居樂集團所欠服務費用的抵銷資產時， 貴集團一般會選擇位於 貴集團旗下物業附近的抵銷資產。管理方面，優先投資住宅物業， 貴集團掌握相關市場資訊及社區資源，有利於後續銷售或出租。此外，在簽訂資產轉讓協議前， 貴集團將進行獨立核查，以確保抵銷資產不存在產權負擔且歸雅居樂集團或其成員公司名下所有，以確定抵銷資產的所有權及權屬。基於上述所述，考慮(i)根據吾等與 貴集團管理層的討論， 貴集團可以利用 貴集團管理物業所在地的過往經驗以及現有資源作後續變現抵銷資產，而不會產生額外的物資成本；(ii)吾等審閱 貴公司與雅居樂之間的物業管理合同，誠於 貴公司日期為2023年6月30日的公告所披露，涵蓋 貴公司已選定用於抵消部分雅居樂所欠未付服務費用的四處雅居樂集團物業的詳情，均位於 貴集團管理的物業附近，與吾等對 貴集團管理層選定抵銷資產標準的理解一致；(iii)根據吾等對2022年年報的審閱， 貴集團已建立了涵蓋住宅、公共

獨立財務顧問函件

建築和商業辦公的均衡業態佈局，服務範圍覆蓋全國31個省、直轄市和自治區，基本涵蓋了中國主要城市以及持續關連交易補充協議項下抵銷資產的類型；(iv) 根據吾等對持續關連交易補充協議的審查，抵銷資產將具有與持續關連交易補充協議項下的未償應付款項的同等價值，並透過獨立物業估值師進行估值，該估值主要透過參考相同或類似物業的近期銷售價格來客觀地確定抵銷資產附近的項目，並因此作為抵銷資產近期銷售價格的有用參考；及(v) 貴集團將評估抵銷資產的所有權及權屬，以確保其不存在產權負擔且歸雅居樂集團或其成員公司名下所有，吾等認為抵銷資產的可出售性合理且持有未出售或空置資產的風險被認為較低。

如以下分節所述，吾等對建議修訂的評估將主要取決於(i) 在近期市場是否可觀察到中國物業管理公司與其各母公司也有建議修訂的類似安排，及建議修訂是否會對2021年持續關連交易協議下的整體條款產生不利影響；及(ii) 與2021年持續關連交易協議的原定條款相比，貴公司是否能通過建議修訂獲益。

雅居樂集團周邊的中國房地產市場近況

2023年上半年，中國房地產市場持續下行。根據吾等的獨立搜索，CRIC研究中心為中國房產信息集團的中國房地產專業研究團隊，其為易居(中國)企業控股有限公司(一家主要在中國從事房地產代理服務的香港上市公司)成立十年的附屬公司，中國前百名房地產開發商於2023年6月的銷售業績與去年同期相比下降約28.1%。伴隨行業銷售下滑、消費者信心不足及融資困難的問題，中國房地產開發商一直面臨銷售和融資雙重收緊的流動性壓力。

在上述背景下，貴集團母公司雅居樂集團的收入由截至2022年首六個月約人民幣31,644.7百萬元減少約36.8%，至截至2023年首六個月約人民幣20,001.9百萬元，同期經營虧損約人民幣1,568.1百萬元，相比去年同期

獨立財務顧問函件

經營利潤約人民幣7,839.2百萬元。根據雅居樂2023年中期報告，雅居樂集團管理層認為財務業績的惡化主要歸因於2023年上半年房地產銷售放緩。

另一方面，在2023年上半年，雅居樂集團積極開拓融資渠道，如在2023年1月發行約人民幣1,200百萬元的公開票據及在2023年3月發行約人民幣700百萬元公司債券。此外，雅居樂集團亦分別於2023年1月和2023年8月配售了約493.9百萬港元和391.0百萬港元的股份，以進一步增強資本基礎。因此，雅居樂集團於截至2023年6月30日止的淨負債比率約為58.7%，與截至2022年12月31日止約57.3%相比，在不利的市場環境下並無重大變化。

考慮到(i)目前中國房地產市場充滿挑戰，根據吾等的獨立研究，可能對雅居樂集團的營運造成不利影響，並可能因此影響到從雅居樂集團應收的服務費用的可收回性；(ii)根據吾等與貴集團管理層的討論及審閱雅居樂最新的財務報告，雅居樂集團財務狀況被視為穩健；及(iii)貴公司有權通過建議修訂於服務費用的結算方式享有額外的靈活性，吾等認為鑒於近期中國房地產市場充滿挑戰，實施建議修訂屬貴公司一項防預措施，以進一步確保雅居樂集團應收服務費用的可收回性。

可比安排

就吾等對建議修訂進行獨立評估，吾等已盡最大努力識別一份詳盡清單，列出於聯交所上市的中國物業管理公司，透過其母公司集團以非現金資產結算方式收取其未償還應收款項，情況包括(i)於2023年1月1日至2023年8月28日期間（「審閱期間」）（即持續關連交易補充協議日期前（包括該日）約八個月期間）由於聯交所主板上市的中國物業管理公司所作出的公佈；及(ii)涉及其母公司集團以非現金資產結清未償還應收款項。根據上述標準，吾等辨識了四項可比安排（「可比安排」）。

獨立財務顧問函件

吾等認為上述準則，包括審閱期間時間範圍的選擇均屬恰當，因該準則已涵蓋當時充滿挑戰的中國房地產市場情況，此於上述「A. 持續關連交易補充協議– 3. 持續關連交易補充協議主要條款的評估– 雅居樂集團周邊的中國房地產市場近況」分節中已闡述，並使吾等能識別具有與建議修訂相似結算機制的中國物業管理公司，作評估之用。吾等進一步認為，可比安排可提供參考以作比較，從而確定建議修訂的結算機制是否符合市場慣例。由於可比安排(i) 主要涉及以非現金資產結算未償還應收款項，大致反映與持續關連交易補充協議中類似的結算機制；及(ii) 包括於中國從事提供物業管理服務的香港上市公司的所有可比安排，該安排涵蓋現時充滿挑戰的中國房地產市場情況，吾等相信可比安排已形成公平、具代表性、詳盡並與持續關連交易補充協議具有可比性的樣本清單。

下表列出可比安排的詳情：

公告日期	公司名稱 (股份代號)	主要事項	定價政策	結算安排
2023年8月28日	奧園健康生活集團 有限公司(3662.HK) (「奧園健康」)	簽訂提供各種服務的 補充協議，其中規 定母集團可用其資 產以替代結算應向 奧園健康支付的服 務費用	抵銷資產的總價值主 要參考獨立專業評 估師，並由奧園健 康及其母公司共同 確認	用母公司的資產結清應 向奧園健康支付的服 務費用
2023年8月11日	金科智慧服務集團 股份有限公司 (9666.HK) (「金科 智慧服務」)	就母公司集團向金科 智慧服務轉讓物業 簽訂物業轉讓協 議，以替代應付予 金科智慧服務的所 有應付款項	公告未詳細披露。抵 銷物業的估值大於 應付予金科智慧服 務的總額	使用母公司集團包括住 宅物業、辦公樓、商 廈和工廈的物業，以 支付應付予金科智慧 服務的物業管理費用

獨立財務顧問函件

公告日期	公司名稱 (股份代號)	主要事項	定價政策	結算安排
2023年7月21日	遠洋服務控股有限公司(6677.HK) (「遠洋服務」)	就母公司集團轉讓物業予遠洋服務簽訂資產轉讓框架協議,以抵銷遠洋服務應收款項	目標資產的對價主要參考採用市場比較法進行的獨立物業估值。對價應全部抵銷未償還應收款項	使用母公司集團的車位和商廈等物業結清應退還遠洋服務的按金
2023年6月30日及 2023年2月13日	貴公司	就雅居樂集團轉讓物業予貴集團簽訂物業轉讓協議,以替代應付予貴集團的所有應付款項	抵銷資產的總金額主要參考採用市場法進行的獨立物業估值。雅居樂集團向貴集團轉讓抵銷資產的對價與應付服務費用作抵銷	使用雅居樂集團包括寫字樓、商舖和商品房的物業以結清應付予貴集團的服務費用
2023年8月28日	貴公司	簽訂持續關連交易補充協議,以包括轉讓雅居樂集團物業資產的方式結算服務費用,以抵銷應向貴集團支付的服務費用	抵銷資產的總額主要參考採用市場法進行的獨立物業估值。雅居樂集團向貴集團轉讓抵銷資產的對價與未償還應付款項相抵銷	使用雅居樂集團包括寫字樓、商舖和商品房的物業以結清應付予貴集團的服務費用

資料來源:各公司的公告

獨立財務顧問函件

如上表所示，吾等注意到有四項可比安排設有以非現金資產結算未償還應收款項的機制，與建議修訂相若。根據吾等的獨立研究，鑒於有可比安排設有該結算未償還應收款項的機制，吾等認為建議修訂大致符合市場慣例。

抵銷資產定價政策評估

根據持續關連交易補充協議，若雅居樂集團未能支付任何未償還應付款項，貴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。該等資產的估值應主要參考：(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。

考慮到(i) 貴集團有權選擇與未償還應付款項具同等價值的資產以結算未償還應付款項，因此 貴集團至少可根據建議修訂收取同等金額以結算未償還應付款項；及(ii) 抵銷資產的價值將主要參考鄰近抵銷資產相同或類似房地產項目的近期銷售價格客觀釐定，吾等認為根據市場共識通過基於公開可得的可比交易數據進行物業估值為普遍客觀及公正的方法，因此在推算物業估值時需要較少主觀假設，吾等認為使用等值資產結算雅居樂集團到期及應付的服務費用以及抵消資產的定價政策屬合理。

整體意見

整體而言，根據吾等的審閱，吾等注意到經建議修訂後雅居樂集團用於結算到期及應付予 貴集團的服務費用的抵銷資產價值，不低於2021年持續關連交易協議所規定的相應服務費用金額。此外，建議修訂並無對2021年持續關連交易協議主要條款的公平性產生不利影響，特別考慮到(i) 貴集團有權選擇持續關連交易補充協議項下的資產以結算同等金額的應收服務費用；(ii) 2021年持續關連交易協議的原定條款並無改變，此外，

獨立財務顧問函件

增設了結算機制以進一步確保雅居樂集團應收服務費用的可收回性，特別考慮到近期充滿挑戰的中國房地產市場；及(iii)抵銷資產的定價政策被視為客觀、公平及合理。經考慮簽訂持續關連交易補充協議的原因，此舉更能反映 貴公司所面臨的最新狀況，即近期中國房地產市場面對具挑戰的環境。整體而言，吾等認為持續關連交易補充協議項下的建議修訂屬公平合理。

4. 貴集團內部控制政策

誠如董事會函件所披露，為確保 貴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 貴集團的條款， 貴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：

- (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2021年持續關連交易協議的年度上限；
- (ii) 個別合約的執行須獲得 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2021年持續關連交易協議的定價政策及主要條款；
- (iii) 貴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；
- (iv) 貴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2021年持續關連交易協議進行；
- (v) 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，並確保交易乃各自根據2021年持續關連交易協議的主要條款進行；及

獨立財務顧問函件

- (vi) 貴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 貴公司及股東的整體利益。

在評估內部控制政策是否到位並有效執行時，吾等與 貴集團管理層進行了討論，並審查了 貴集團與雅居樂集團簽訂的協議的相關批准文件，並注意到該等協議項下擬進行的交易獲適當授權和監控。此外，吾等已取得並審閱(i)「A. 持續關連交易補充協議– 2.2 2021年持續關連交易協議主要條款的評估」分節所披露的關聯方合同及獨立第三方合同；(ii) 持續關連交易補充協議，並指出抵銷資產將以市場法獨立估值，以確定用於抵銷應付 貴集團服務費用的資產；及(iii) 內部控制政策，並指出 貴公司將進行定期審查，以了解市場現行費用水平及特定交易的市場狀況。因此，吾等認為 貴集團的內部控制政策有效，確保特定交易的定價公平合理，並符合市場現行收費水平。考慮到上述情況，特別是(i) 上述內部控制政策包括偵查控制，以發現任何偏離2021年持續關連交易協議及持續關連交易補充協議條款的情況；(ii) 通過指定不同的人員或團隊以評估、審查和批准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；及(iii) 貴公司進行定期審查，以確保特定交易的定價符合市場現行費用水平，吾等認為2021年持續關連交易協議及持續關連交易補充協議項下擬進行的交易已符合內部控制政策。因此，吾等同意董事的意見，認為已制定適當且充分的內部控制政策，以確保2021年持續關連交易協議及持續關連交易補充協議的條款得到嚴格遵守。

B. 2024年非豁免持續關連交易協議

1. 有關 貴集團及雅居樂集團的資料

有關 貴集團及雅居樂集團的資料，詳見上述小節「A. 持續關連交易補充協議—建議修訂的背景及理由」。

2. 2024年非豁免持續關連交易協議

2.1 2024年物業管理服務框架協議

(i) 背景及理由

誠如2023年中期報告所披露，物業管理服務業務是 貴集團的經營分部之一，截至2023年首六個月錄得收入大幅增長約7.4%。 貴集團有意繼續擴大其在中國的在管總建築面積組合。自1997年起， 貴集團一直為雅居樂集團提供物業管理服務。於2020年9月23日， 貴公司與雅居樂控股訂立現有物業管理服務框架協議，據此， 貴集團同意向雅居樂集團提供物業管理服務，期限由2021年1月1日起至2023年12月31日止。

由於 貴集團預期於期滿後進行其項下擬進行的交易，且為規範 貴集團持續向雅居樂集團提供物業管理服務，董事認為重續現有物業管理服務框架協議以促進持續向雅居樂集團提供物業管理服務乃有利的，並為 貴集團帶來穩定的收入來源，進一步推動 貴集團的業務成長。據此， 貴公司與雅居樂控股於2023年10月20日簽訂了2024年物業管理服務框架協議。

(ii) 主要條款

服務範圍和期限

根據2024年物業管理服務框架協議，交易方同意 貴集團將向雅居樂集團提供物業管理服務，包括(a)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；(b)就未售物業單位提供營運及管理服

獨立財務顧問函件

務；(c) 公共衛生防疫消殺；(d) 向雅居樂控股多元化業務板塊提供物業管理服務，包括環保、城市更新及房管；及(e) 需要上述服務的雅居樂集團擁有的物業。

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。

定價基礎

根據2024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；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。雅居樂集團應向貴集團支付的費用應不得遜於任何獨立第三方的收費水平。

市場同類服務收費是指行業內的物業管理公司在相同或鄰近地區提供類似項目性質和規模相似的物業類型提供相同服務的定價策略。

收取的服務費用一般根據預期經營成本（包括人工成本、物資成本及行政開支）約為15%的利潤率和稅項。

貴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。

獨立財務顧問函件

服務費用替代結算機制

貴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 貴集團服務費用的額外方式：

- (a) 若雅居樂集團未能支付任何未償還應付款項， 貴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 貴公司和雅居樂控股最終確定；
- (b) 若 貴集團選擇接受抵銷資產以抵銷未償還應付款項， 貴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 貴集團的抵銷資產對價將以抵銷未償還應付款項；
- (c) 雅居樂集團同意授予 貴集團一次性的免費權利，要求 貴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
- (d) 雅居樂集團同意，於更名期， 貴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。

吾等已將2024年物業管理服務框架協議的條款與現有物業管理服務框架協議的條款進行比較，並注意到除期限外，現有物業管理服務框架協議及2024年物業管理服務框架協議的其他主要條款維持不變，包括但不限於服務範圍、定價基礎及付款條款。吾等對雅居樂集團到期及應付予 貴集團的服務費

獨立財務顧問函件

用的替代結算機制的公平性及合理性的評估，詳情請參閱上述「A. 持續關連交易補充協議– 3. 持續關連交易補充協議主要條款的評估」一節。

如上所述，2024年物業管理服務框架協議的定價政策規定，(a) 貴集團收取的服務費用應參照市場上類似服務及類似項目類型的收費標準釐定；及(b) 雅居樂集團應付予 貴集團的費用應不遜於任何獨立第三方所提供的費用。有關吾等分析 貴集團實施進一步保障，請參閱下述「B. 2024年非豁免持續關連交易協議–3. 貴集團的內部控制措施」一節。

(iii) 建議年度上限評估

歷史數據回顧

以下為 貴集團於所示期間根據現有物業管理服務框架協議向雅居樂集團提供物業管理服務的過往年度上限及實際交易金額：

	截至2021年 12月31日止年度 (經審核)	截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 6月30日止六個月 (未經審核)
年度上限(人民幣)	1,030,000,000	1,300,000,000	1,530,000,000 (截至2023年 12月31日止 年度)
實際發生額(人民幣)	937,000,000	511,000,000	164,000,000
利用率	91.0%	39.3%	10.7%

如上表所示，截至2021年12月31日止年度（「**2021財政年度**」）， 貴集團根據現有物業管理服務框架協議向雅居樂集團提供物業管理服務的實際交易金額約為人民幣937.0百萬元，相當於佔2021年年度上限總額人民幣1,030.0百萬元的約91.0%。

獨立財務顧問函件

截至2022年12月31日止年度（「2022財政年度」）及截至2023年首六個月，貴集團向雅居樂集團提供物業管理服務的實際交易金額分別約為人民幣511.0百萬元及人民幣164.0百萬元，分別佔2022年及2023年年度上限總額約39.3%及10.7%。據貴集團管理層表示，2022年及2023年利用率較低主要是由於中國房地產行業低迷以及雅居樂集團新房交付量和房產銷售量減少，導致對貴集團提供物業管理服務的需求疲軟。特別是由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團因應中國房地產市場不確定的市場狀況，自2022年起推遲開發計劃及推出計劃。

建議年度上限評估

根據2024年物業管理服務框架協議，建議截至2026年12月31日止三個年度各年度提供物業管理服務的年度上限預計不超過以下各項：

	截至2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度
建議年度上限 (人民幣)	420,000,000	570,000,000	700,000,000

在評估貴集團向雅居樂集團提供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該預測的基礎和假設。在釐定截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮（其中包括）(a) 現有物業管理服務框架協議項下的過往交易金額；(b) 現有物業管理服務框架協議下截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣1,030百萬元、人民幣1,300百萬元及人民幣1,530百萬元；(c) 根據現有物業管理服務框架協議，截至

獨立財務顧問函件

2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度（基於2023年及截至2023年6月30日止所進行的交易），年度上限利用率分別約為91%、39%及11%；(d) 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 貴集團的開發計劃，截至2026年12月31日止三個年度雅居樂集團需要 貴集團提供物業管理服務之項目的預計預售金額；及(e) 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。

吾等已與 貴集團管理層討論上述各項因素及其對建議年度上限的潛在影響，並審查相關計算。據 貴集團管理層告知，雅居樂集團預計應付的物業管理服務費用乃根據雅居樂集團預期開發、交付及銷售的物業的現有及預計建築面積，並參考過往金額及經雅居樂集團確認及同意的雅居樂集團年度開發及推出計劃。根據上述基準，建議年度上限乃透過採納(a) 根據雅居樂集團待售物業的預計銷售額， 貴集團在交房前階段向雅居樂集團提供物業管理服務而分配的預計人力，並乘以每名員工的平均人工成本以及利潤率的15%；及(b) 根據雅居樂集團現有及預計增量的將開發及交付的物業總建築面積，雅居樂集團未售物業的預計總建築面積，並乘以每平方米預計收取物業管理服務的服務費用。約5%的緩衝已計算在截至2026年12月31日止三個年度各年的建議年度上限中，以滿足向雅居樂集團提供的其他物業管理服務，包括但不限於於交房前階段向雅居樂集團物業案場提供清潔、綠化、園林、維修和保養服務，以及客戶服務。

根據雅居樂2023年中期報告所披露，2023年首六個月，雅居樂集團的預售金額總額及對應累計預售建築面積分別約為人民幣282億元及190萬平方米，預售均價為每平方米人民幣14,930元。截至2023年6月30日止，雅居樂集團於79個城市，擁有預計總建築面積約為38.6百萬平方米的土地儲備。據 貴集團管理層表示，預計2024年起中國房地產將逐步復甦，根據雅居

獨立財務顧問函件

樂集團2022年以來的歷史物業開發及推出計劃，以及中國房地產行業的逐步復甦並假設雅居樂集團將僅專注於開發其土地儲備中的土地項目，雅居樂集團制定了新的年度物業開發及推出計劃。就此，雅居樂集團計劃截至2026年12月31日止三個年度合計開發及預售約16.7百萬平方米。根據吾等預測審查，雅居樂集團預期開發的物業的預計建築面積是參考雅居樂集團的歷史金額、現有土地儲備和年度物業開發以及推出計劃而預測的。以2023年首六個月平均售價約人民幣14,930元每平方米計算，雅居樂集團截至2026年12月31日止三個年度擬出售物業的預售金額總額預計約為人民幣2,488億元。吾等同意 貴集團管理層基於此預測屬公平合理。

吾等已獲提供 貴集團在交房前階段向雅居樂集團提供物業管理服務將分配的預計人力的預測。根據吾等審查，吾等注意到分配的員工人數是參考其歷史金額以及截至2026年12月31日止三個年度雅居樂集團將出售的物業的估計預售金額來預測的。吾等還獲得了並審查了 貴集團與雅居樂集團於2023年現有項目中於交房前階段提供物業管理服務的明細表，列出了項目名稱、地點、各項目所需員工人數以及相應的每年的員工費用。根據吾等審查，吾等注意到截至2026年12月31日止三個年度的每名員工的年度人工成本與2023年的每名員工的平均人工成本相同，後者是根據現有合約中2023年交房前階段提供物業管理服務的總人工成本除以員工總數計算。而15%的適用利潤率，則是以員工成本的15%計算的管理服務報酬。在評估利潤率的合理性和公平性時，吾等隨機揀選並審閱了 貴集團與雅居樂集團之間在交房前階段提供的物業管理服務合同樣本15份（「**交房前階段關連合同**」）以及 貴集團與獨立第三方於2021年、2022年及2023年訂立的在交房前階段提供的物業管理服務合同樣本11份（「**交房前階段獨立合同**」）。從上述合同樣

獨立財務顧問函件

本中，吾等注意到：(a) 交房前階段關連合同的合同價值一般是根據員工總成本、15% 的管理服務薪酬及稅金而釐定；及(b) 交房前階段獨立合同的合同價值一般亦依員工總成本、管理服務薪酬（介乎6% 至15%）及稅金而釐定。鑑於該利潤率（以管理服務薪酬為代表）由 貴集團向雅居樂集團及獨立第三方就提供類似物業管理服務收取，吾等認為該預測屬合理。

就雅居樂集團未出售物業的預計總建築面積而言，據 貴集團管理層告知，乃參考雅居樂集團的過往金額、開發計劃及預計交付時間表而釐定。就此，吾等已取得並審閱了雅居樂集團最新的交付計劃及建設工程竣工計劃，並已獲雅居樂集團確認及同意。吾等注意到，雅居樂集團未出售物業的建築面積與吾等審查上述文件中相應的完工交付情況一致。因此，吾等同意 貴集團管理層基於此預測的觀點。

就 貴公司對未來三年向未出售物業提供物業管理服務的預計服務費用而言，據 貴集團管理層告知，該服務費用是參考 貴公司過往收取的服務費用以及未出售物業的物業管理服務的市場價格而預測。在此基礎上，吾等認為未來三年服務費用的估計是可接納的。在評估服務費用的合理性和公平性時，吾等隨機抽取並審閱了 貴集團與雅居樂集團之間就未出售物業單位提供的物業管理服務合同樣本9份（「未出售關連合同」）及 貴集團與獨立第三方於2021年、2022年及2023年訂立的未出售物業單位將提供的物業管理服務合同樣本14份（「未出售獨立合同」）。根據吾等對上述合同樣本的審閱，吾等注意到，截至2026年12月31日止三個年度對未出售物業提供物業管理服務所採用的估計服務費用與 貴集團於2021年至2023年期間向雅居樂集團或獨立第三方收取的服務費用相似，因此吾等亦認為屬公平合理。

獨立財務顧問函件

根據中國國家統計局的數據，中國家庭人均可支配所得已從2018年的約人民幣28,228元增至2022年的約人民幣36,883元，複合年增長率約為6.9%。此外，2018年至2022年中國五年平均消費物價指數約為2.1%。考慮到通貨膨脹及人工成本上升可能導致 貴集團物業管理服務的服務費用上調，吾等認為採用每年5%的緩衝來預測未來三年物業管理服務費用屬公平合理。

考慮(a)經 貴集團與雅居樂集團討論後得出的雅居樂集團預計應支付的物業管理服務費用，考慮了雅居樂集團物業的預計預售金額、 貴集團於交房前階段提供物業管理服務而分配的預計人力資源，以及未出售物業的預計額外建築面積和未來三年提供此類服務的預計服務費用；(b)預計未出售物業的平均員工成本和物業管理服務費用的基礎；及(c)為應對不可預見的情況而設立的5%緩衝基礎，吾等認為未來三年的建議年度上限屬公平合理。

2.2 2024年營銷服務框架協議

(i) 背景及理由

誠如董事會函件所披露，自2017年以來， 貴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。於2020年9月23日， 貴公司與雅居樂控股訂立現有營銷服務框架協議，據此， 貴集團同意向雅居樂集團提供物業營銷服務，期限由2021年1月1日起至2023年12月31日止。

獨立財務顧問函件

由於 貴集團預期於期滿後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以促進持續向雅居樂集團提供物業營銷服務乃有利的，並為 貴集團帶來穩定的收入來源，進一步推動 貴集團的業務成長。董事認為，通過與雅居樂控股簽訂2024年營銷服務框架協議，將繼續充分發揮 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。據此， 貴公司與雅居樂控股於2023年10月20日簽訂了2024年營銷服務框架協議。

(ii) 主要條款

服務範圍和期限

根據2024年營銷服務框架協議，交易方同意 貴集團將為雅居樂集團提供物業營銷服務，包括就雅居樂集團所開發的物業提供營銷及銷售服務。

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。

定價基礎

根據2024年營銷服務框架協議， 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)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。估計佣金費率為銷售金額的約2%，即參考 貴集團收取的歷史物業營銷佣金費率約為2%而釐定。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的收費水平。

獨立財務顧問函件

房地產開發商於公開市場的同類物業營銷服務的現行市場價格，是在考慮同一業務的市場價格調查後，綜合考慮項目銷售目標、銷售難度、調整後的佣金費率等因素並經磋商釐定的。

貴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

貴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 貴集團服務費用的額外方式：

- (a) 若雅居樂集團未能支付任何未償還應付款項， 貴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 貴公司和雅居樂控股最終確定；
- (b) 若 貴集團選擇接受抵銷資產以抵銷未償還應付款項， 貴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 貴集團的抵銷資產對價將以抵銷未償還應付款項；
- (c) 雅居樂集團同意授予 貴集團一次性的免費權利，要求 貴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

獨立財務顧問函件

- (d) 雅居樂集團同意，於更名期，貴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。

吾等已將2024年營銷服務框架協議的條款與現有營銷服務框架協議的條款進行比較，並注意到除期限外，現有營銷服務框架協議及2024年營銷服務框架協議的其他主要條款維持不變，包括但不限於服務範圍及定價基礎。吾等對雅居樂集團到期及應付予貴集團的服務費用的替代結算機制的公平性及合理性的評估，詳情請參閱上述「A. 持續關連交易補充協議- 3. 持續關連交易補充協議主要條款的評估」一節。

如上所述，2024年營銷服務框架協議的定價政策規定，(a) 貴集團收取的服務費用應參照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；及(b) 雅居樂集團應付予貴集團的費用應不遜於任何獨立第三方所提供的費用。有關吾等分析貴集團實施進一步保障，請參閱下述「B. 2024年非豁免持續關連交易協議-3. 貴集團的內部控制措施」一節。

獨立財務顧問函件

(iii) 建議年度上限評估

歷史數據回顧

以下為 貴集團於所示期間根據現有營銷服務框架協議向雅居樂集團提供物業營銷服務的過往年度上限及實際交易金額：

	截至2021年 12月31日止年度 (經審核)	截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 6月30日止六個月 (未經審核)
年度上限 (人民幣)	1,400,000,000	1,800,000,000	2,350,000,000 (截至2023年 12月31日 止年度)
實際發生額 (人民幣)	1,236,000,000	542,000,000	259,000,000
利用率	88.3%	30.1%	11.0%

如上表所示，截至2021財政年度， 貴集團根據現有營銷服務框架協議向雅居樂集團提供物業營銷服務的實際交易金額約為人民幣1,236.0百萬元，相當於佔2021年年度上限總額人民幣1,400.0百萬元的約88.3%。截至2022財政年度及截至2023年首六個月， 貴集團向雅居樂集團提供物業營銷服務的實際交易金額分別約為人民幣542.0百萬元及人民幣259.0百萬元，分別佔2022年及2023年年度上限總額約30.1%及11.0%。據 貴集團管理層表示，2022年及2023年利用率較低主要是由於中國房地產行業低迷以及雅居樂集團新房交付量和房產銷售量減少，導致對 貴集團提供物業營銷服務的需求疲軟及業務規模下降。特別是由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團因應中國房地產市場不確定的市場狀況，自2022年起推遲開發計劃及推出計劃。

獨立財務顧問函件

建議年度上限評估

根據2024年營銷服務框架協議，建議截至2026年12月31日止三個年度各年度提供物業營銷服務的年度上限預計不超過以下各項：

	截至2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度
建議年度上限 (人民幣)	600,000,000	700,000,000	900,000,000

在評估 貴集團向雅居樂集團提供物業營銷服務的建議年度上限的合理性時，吾等已與 貴集團管理層討論該預測的基礎和假設。在釐定截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮（其中包括）(a) 現有營銷服務框架協議下截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣1,400百萬元、人民幣1,800百萬元及人民幣2,350百萬元；(b) 根據現有營銷服務框架協議，截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度（基於2023年及截至2023年6月30日止所進行的交易），年度上限利用率分別為約88%、30%及11%；(c) 在交房前階段提供的物業營銷服務方面，根據雅居樂集團提供予 貴集團的開發計劃，截至2026年12月31日止三個年度雅居樂集團需要 貴集團提供物業營銷服務之項目的預計預售金額；及(d) 提供物業營銷服務的預計服務費用及佣金費率為約2%（視乎有關項目的地點及規模而需要作出的調整），為 貴集團收取的過往佣金費率。

獨立財務顧問函件

吾等已與 貴集團管理層討論上述各項因素及其對建議年度上限的潛在影響，並審查相關計算。據 貴集團管理層告知，雅居樂集團預計應付的物業營銷服務費用乃根據雅居樂集團預期開發及銷售的物業的現有及預計建築面積，並參考過往金額及經雅居樂集團確認及同意的雅居樂集團年度開發及推出計劃。根據上述基準，建議年度上限乃透過採納(a)根據雅居樂集團待售物業的預計銷售額；(b)雅居樂集團的物業聘請 貴集團作為物業代理的比例；及(c)物業營銷服務以銷售額的百分比收取的估計佣金費率。

誠然如上文「B. 2024年非豁免持續關連交易協議– 2.1(iii) 建議年度上限評估」一節所述，截至2026年12月31日止三個年度，雅居樂集團擬出售物業的預售金額總額預計約為人民幣2,488億元，吾等認同此屬公平合理。據 貴集團管理層表示，未來三年雅居樂集團的物業聘請 貴集團作為物業代理的比例預計約為44%，此乃參考2021年至2023年雅居樂集團透過 貴集團物業營銷服務銷售的物業中的歷史預售金額貢獻而推算。雅居樂集團透過 貴集團的物業營銷服務銷售的物業預售金額歷史貢獻於2021財政年度、2022財政年度及2023年首六個月分別約為39%、36%及44%。在此基礎上，吾等認為雅居樂集團在未來三年出售的物業而將需要 貴集團提供物業營銷服務的預售金額估計是可接納的。

就 貴公司預計未來三年提供物業營銷服務的服務費用及佣金約為2%，吾等獲 貴集團管理層告知，佣金率預測乃參考過往 貴集團收取物業營銷服務的佣金費率約為2%。在此基礎上，吾等認為未來三年佣金費率的預估是可接納的。在評估佣金費率的合理性和公平性時，吾等隨機揀選並審閱了2021年、2022年及2023年 貴集團與雅居樂集團訂立的物業營銷服務合同樣本15份以及雅居樂集團與獨立第三方訂立的物業營銷服務合同樣本4份。根據吾等對上述合同樣本及報價的審閱，吾等注意到(a) 貴集團就2021年至2023年期間向雅居樂集團提

獨立財務顧問函件

供物業營銷服務收取的佣金費率介乎2%至3%；及(b)獨立第三方就2021年至2023年期間向雅居樂集團提供物業營銷服務收取的佣金費率介乎1.0%至2%。據 貴集團管理層確認，於2021年至2023年期間， 貴集團並無向任何獨立第三方提供類似的物業營銷服務，而雅居樂集團並無從任何獨立第三方接受類似的物業營銷服務。儘管 貴集團與獨立第三方之間並無物業營銷服務合同樣本，但吾等根據聯交所上市物業管理公司於2021年及2023年發布的公告及通函獨立檢索了中國物業管理公司所收取物業營銷服務的佣金費率。根據吾等研究及盡最大努力，確定了兩家已披露相關佣金費率的物業管理公司。其中，金茂物業服務發展股份有限公司(816.香港)和朗詩綠色生活服務有限公司(1965.香港)對物業的物業營銷服務收取佣金費率，佣金費率為2%至4%，以及1%至3%。考慮到估計佣金費率符合(a) 貴集團於2021年至2023年向雅居樂集團收取的過往佣金費率；(b) 2021年至2023年獨立第三方向雅居樂集團提供的過往佣金費率；及(c)根據聯交所上市的其他中國物業管理公司收取的市場佣金費率，吾等認為截至2026年12月31日止三個年度提供物業營銷服務所採用的估計佣金費率2%屬公平合理的。

考慮(a)經 貴集團與雅居樂集團討論後得出的雅居樂集團預計應支付的物業營銷服務費用，考慮了雅居樂集團未來三年物業的預計預售金額和提供此類服務的預計佣金費率；及(b)需要 貴集團提供物業營銷服務的雅居樂集團待售物業的預計預售金額和佣金費率的依據，吾等認為未來三年的建議年度上限屬公平合理的。

2.3 2024年引薦框架協議

(i) 背景及理由

貴公司與雅居樂控股於2020年9月23日簽訂了現有引薦框架協議，據此，貴公司同意向雅居樂集團提供引薦營銷服務，期限由2021年1月1日起至2023年12月31日止。誠如董事會函件所披露，自簽訂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，為雅居樂集團出售住宅物業及車位增加價值。

由於貴集團預期於期滿後進行其項下擬進行的交易，董事認為重續現有引薦框架協議以促進持續向雅居樂集團提供引薦營銷服務乃有利的，並為貴集團帶來穩定的收入來源，進一步推動貴集團的業務成長。此外，通過與雅居樂控股簽訂2024年引薦框架協議，貴集團可利用物業管家及專業客戶開發團隊的優勢，提供引薦營銷服務。一方面，管家可以透過日常互動深入了解業主的購買需求。另一方面，專業客戶開發團隊能夠利用貴集團的資源和平台擴大客戶群，並協助順利完成房產銷售。預計也將幫助雅居樂集團緩解資金壓力，提高週轉率，並大幅節省人力成本和營銷成本。據此，貴公司與雅居樂控股於2023年10月20日簽訂了2024年引薦框架協議。

(ii) 主要條款

服務範圍和期限

根據2024年引薦框架協議，交易方同意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引薦營銷服務，包括(a)利用貴集團的社區資源及其他銷售渠道提供營銷服務；(b)整理客戶資料；及(c)引薦客戶。

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。

獨立財務顧問函件

定價基礎

根據2024年引薦框架協議，貴集團收取的佣金費率乃經公平磋商，並參照(a)獨立第三方向雅居樂集團收取的佣金費率；(b)同業內類似項目規模的可資比較交易的現行市場佣金費率；及(c)根據現行市場情況對佣金費率進行的任何調整。該佣金費率估計為可出售住宅物業及車位的總價值約4%並參考貴集團收取的歷史引薦營銷佣金費率預測。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的收費水平。

貴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

貴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貴集團服務費用的額外方式：

- (a) 若雅居樂集團未能支付任何未償還應付款項，貴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。抵銷資產清單應由貴公司和雅居樂控股最終確定；
- (b) 若貴集團選擇接受抵銷資產以抵銷未償還應付款項，貴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貴集團的抵銷資產對價將以抵銷未償還應付款項；

獨立財務顧問函件

- (c) 雅居樂集團同意授予 貴集團一次性的免費權利，要求 貴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
- (d) 雅居樂集團同意，於更名期， 貴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。

吾等已將2024年引薦框架協議的條款與現有引薦框架協議的條款進行比較，並注意到除期限外，現有引薦框架協議及2024年引薦框架協議的其他主要條款維持不變，包括但不限於服務範圍及定價基礎。吾等對雅居樂集團到期及應付予 貴集團的服務費用的替代結算機制的公平性及合理性的評估，詳情請參閱上述「A. 持續關連交易補充協議- 3. 持續關連交易補充協議主要條款的評估」一節。

如上所述，2024年引薦框架協議的定價政策規定，(a) 貴集團收取的佣金費率應參照可資比較交易的現行市場佣金費率；及(b) 雅居樂集團應付予 貴集團的費用應不遜於任何獨立第三方所提供的費用。有關吾等分析 貴集團實施進一步保障，請參閱下述「B. 2024年非豁免持續關連交易協議-3. 貴集團的內部控制措施」一節。

獨立財務顧問函件

(iii) 建議年度上限評估

歷史數據回顧

以下為 貴集團於所示期間根據現有引薦框架協議向雅居樂集團提供引薦營銷服務的過往年度上限及實際交易金額：

	截至2021年 12月31日止年度 (經審核)	截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 6月30日止六個月 (未經審核)
年度上限 (人民幣)	550,000,000	735,000,000	985,000,000 (截至2023年 12月31日 止年度)
實際發生額 (人民幣)	363,000,000	345,000,000	194,000,000
利用率	66.0%	46.9%	19.7%

如上表所示，截至2021財政年度， 貴集團根據現有引薦框架協議向雅居樂集團提供引薦營銷服務的實際交易金額約為人民幣363.0百萬元，相當於佔2021年年度上限總額人民幣550.0百萬元的約66.0%。根據 貴集團管理層表示，2021年年度上限利用率較低主要是由於雅居樂集團於2021財政年度的預售金額總額僅年增約1%，低於雅居樂集團的銷售目標，導致 貴集團引薦營銷服務的需求減少。截至2022財政年度及截至2023年首六個月， 貴集團向雅居樂集團提供引薦營銷服務的實際交易金額分別約為人民幣345.0百萬元及人民幣194.0百萬元，分別佔2022年及2023年年度上限總額約46.9%及19.7%。據 貴集團管理層表示，2022年及2023年利用率較低主要是由於中國房地產行業低迷以及雅居樂集團新房交付量和房產銷售量減少，導致

獨立財務顧問函件

對 貴集團提供引薦營銷服務的需求疲軟及業務規模下降。特別是由於房地產開發市場的宏觀因素和不確定性，雅居樂集團因應中國房地產市場不確定的市場狀況，自2022年起推遲開發計劃及推出計劃。

建議年度上限評估

根據2024年引薦框架協議，建議截至2026年12月31日止三個年度各年度提供引薦營銷服務的年度上限預計不超過以下各項：

	截至2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度
建議年度上限 (人民幣)	300,000,000	400,000,000	500,000,000

在評估 貴集團向雅居樂集團提供引薦營銷服務的建議年度上限的合理性時，吾等已與 貴集團管理層討論該預測基礎和假設。在釐定截至2026年12月31日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮（其中包括）(a) 現有引薦框架協議項下的歷史金額；(b) 現有引薦框架協議下截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度的年度上限分別為人民幣550百萬元、人民幣735百萬元及人民幣985百萬元；(c) 根據現有引薦框架協議，截至2022年12月31日止兩個年度及截至2023年12月31日止年度（基於2023年及截至2023年6月30日止進行的交易），年度上限利用率分別為約66%、47%及20%；(d) 考慮截至2026年12月31日止三個年度雅居樂集團需要 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(e) 同業內類似項目規模的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。

獨立財務顧問函件

吾等已與 貴集團管理層討論上述各項因素及其對建議年度上限的潛在影響，並審查相關計算。據 貴集團管理層告知，雅居樂集團預計應付的引薦營銷服務費用乃根據雅居樂集團預期開發及銷售的物業的現有及預計建築面積，並參考過往金額及經雅居樂集團確認及同意的雅居樂集團年度開發及推出計劃。根據上述基準，建議年度上限乃透過採納(a)根據雅居樂集團之可出售住宅物業及車位的估計總價值；(b)雅居樂集團的物業需要聘請 貴集團作為引薦營銷代理的比例；及(c)引薦營銷服務以銷售額的百分比收取的估計佣金費率。

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價值乃參考多項因素，(其中包括)雅居樂集團出售物業之歷史銷售金額、項目位置及預售金額總額。誠然如上文「B. 2024年非豁免持續關連交易協議– 2.1(iii) 建議年度上限評估」分節中所述，截至2026年12月31日止三個年度，雅居樂集團擬出售物業的預售金額總額預計約為人民幣2,488億元，吾等認同此屬公平合理。據 貴集團管理層表示，未來三年雅居樂集團的物業聘請 貴集團作為引薦營銷代理的比例預計約為12%，此乃參考2021年至2023年雅居樂集團透過 貴集團引薦營銷服務銷售的物業的歷史預售金額貢獻而推算。於2021財政年度、2022財政年度及2023年首六個月雅居樂集團透過 貴集團引薦營銷服務銷售的物業的預售金額貢獻分別約為12%、16%及21%。根據 貴集團管理層表示，作為雅居樂集團的引薦營銷代理， 貴集團將透過組織營銷活動以及利用 貴集團的社區資源及其他銷售渠道，向客戶引薦雅居樂集團開發的物業。一旦 貴集團引薦的客戶購買雅居樂集團開發的物業， 貴集團即具資格收取相應的佣金費用。在此基礎上，吾等認為未

獨立財務顧問函件

來三年雅居樂集團透過 貴集團引薦營銷服務銷售的可出售住宅物業及車位的估計總價值是可接納的（即每年雅居樂集團可出售住宅物業及車位的估計總價值乘以雅居樂集團透過 貴集團作為引薦營銷代理銷售的物業比例）。

就 貴公司預計未來三年提供引薦營銷服務的佣金費率約為4%，吾等獲 貴集團管理層告知，佣金費率乃參考過往 貴集團收取引薦營銷服務的佣金費率約為4%而預測。在此基礎上，吾等認為未來三年佣金費率的預估是可接納的。在評估佣金費率的合理性和公平性時，吾等隨機抽取並審閱了2021年、2022年及2023年 貴集團與雅居樂集團訂立的引薦營銷服務合同樣本16份以及雅居樂集團與獨立第三方訂立的引薦營銷服務合同樣本11份。根據吾等對上述合同樣本的審閱，吾等注意到(a)於2021年至2023年期間 貴集團向雅居樂集團提供引薦營銷服務收取的佣金費率為4%；及(b)於2021年至2023年期間獨立第三方向雅居樂集團提供引薦營銷服務收取的佣金費率介乎3%至4%。據 貴集團管理層確認，於2021年至2023年期間， 貴集團並無向任何獨立第三方提供類似的引薦營銷服務。儘管 貴集團與獨立第三方之間並無引薦營銷服務合同樣本，但如上所述，吾等已獲取並審閱了於2021年至2023年期間雅居樂集團與獨立第三方訂立的11份引薦營銷服務合同樣本。考慮到(a)上述合同樣本涵蓋的服務相似性，同為引薦營銷服務；(b)合同樣本乃於現有引薦營銷服務的同一年間內訂立的；及(c)總共揀選和審閱了11份合同樣本，吾等認為雅居樂集團與獨立第三方之間的合同樣本為引薦營銷服務的市場佣金費率提供了公平合理的參考。因此，吾等認為截至2026年12月31日止三個年度提供引薦營銷服務所採用的估計佣金費率為4%屬公平合理。

獨立財務顧問函件

考慮(a)在 貴集團與雅居樂集團之間討論後得出的雅居樂集團應支付的估計引薦營銷服務費用，考慮了未來三年雅居樂集團可出售住宅物業及車位的估計總價值及提供該等服務的估計佣金費率；及(b)需要 貴集團提供引薦營銷服務的雅居樂集團可出售住宅物業及車位的估計總價值和佣金費率的依據，吾等認為未來三年的建議年度上限屬公平合理的。

對建議年度上限的總體評論

在審查建議年度上限時，吾等(i)審查了 貴集團根據(其中包括)雅居樂集團年度物業開發和推出計劃等制定的各自建議年度上限的內部計算工作表。吾等了解到，該等資料均基於 貴集團對雅居樂集團已開發物業的現狀和待開發物業的未來開發計劃的理解，該等計劃已得到雅居樂集團的確認；(ii)對中國物業管理行業的行業前景進行了獨立研究，顯示了相關服務的預期未來需求以及支持中國物業管理市場增長的有利政府政策的頒佈。根據於2021年1月住房和城鄉建設部和其他9個政府部門聯合發佈的《關於加強和改進住宅物業管理工作的通知》，該通知改進了物業服務的定價機制，強調了住宅物業管理市場定價的市場導向性，並建立了基於政府指導價格實施的動態調整機制。此外，於2022年2月，國家發展和改革委員會和其他13個部門發佈了《關於促進服務業領域困難行業恢復發展的若干政策》，在新冠疫情方面推動財稅、金融、產業、就業和精準防控政策的協調作用，並積極幫助服務業恢復和發展；及(iii)對中國房地產行業的行業前景進行了獨立研究，並注意到中國政府已指導促進房地產行業的良性循環和健康發展，並推出了一系列支持政策，如放寬對房地產購買、貸款和銷售的限制，降低首付比例和房屋貸款利率，增加購房補貼，促進住房購買需求的進一步釋放。於2022年11月，中國人民銀行和中國銀保

獨立財務顧問函件

監會聯合發佈了《關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知》，列出了16項穩定中國房地產行業的措施，包括但不限於支持合理延期房地產開發貸款和信貸貸款，鼓勵金融機構支持政策並為確保住房項目交付而提供的特殊貸款，及支持個人住房貸款的合理需求。基於吾等上述的獨立盡職調查工作，吾等認為雅居樂集團的開發計劃屬合理的。

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。鑒於交易按上市規則規定，由獨立非執行董事及 貴公司核數師（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. 貴集團的內部控制政策

為確保 貴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 貴集團的條款， 貴集團已採取以下措施審查並評估個別交易將各自根據2024年非豁免持續關連交易協議的框架進行：

- (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建議年度上限；

獨立財務顧問函件

- (ii) 個別合同的執行須獲得 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，以確保合同均符合2024年非豁免持續關連交易協議各份的定價政策及主要條款；
- (iii) 貴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；
- (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2024年非豁免持續關連交易協議各份的主要條款進行；及
- (v) 貴公司獨立非執行董事將繼續審查管理層就2024年非豁免持續關連交易協議各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 貴公司及股東的整體利益。

在評估上述內部控制程序是否得到落實並有效執行時， 貴公司獲取並審閱了2021年至2023年期間 貴集團與雅居樂集團根據現有物業管理服務框架協議、現有營銷服務框架協議和現有引薦框架協議分別簽訂的18份內部批准記錄樣本。該等內部批准記錄顯示了 貴集團不同部門的適當批准，包括 貴集團業務部門、財務部門、法律部門和管理層的各總經理對 貴集團與雅居樂集團簽訂的每份協議的批准情況。因此，吾等認為根據相關協議進行的交易得到了適當的授權和監控。此外，在物業管理服務方面，如上文「B. 2024年非豁免持續關連交易協議– 2.1(iii) 建議年度上限評估」所述，根據吾等對交房前階段關連合同、交房前階段獨立合同、未出售關連合同和未出售獨立合同，吾等注意到 貴集團向雅居樂集團收取的服務費與向獨立第三方提供的費用相似。另一方面，在物業營銷服務和引薦營銷服務方面，吾等獲取並審閱了雅居樂集團從獨立第三方獲得的4份物

獨立財務顧問函件

業營銷服務報價和11份引薦營銷服務合同樣本，類似 貴集團提供的服務。根據吾等審閱，吾等注意到 貴集團向雅居樂集團收取的服務費和佣金費率與獨立第三方提供的相似。儘管物業營銷服務報價的樣本數量（即4份）不多，但吾等獨立進行了研究，調查在聯交所上市的其他中國物業管理公司收取的市場佣金費率，詳細資料請參閱「B. 2024年非豁免持續關連交易協議– 2.2(iii) 建議年度上限評估」分節。因此，吾等認為 貴集團的內部控制措施是有效的，以確保特定交易的定價公平合理，並符合市場上的收費水平。在考慮了上述因素後，特別是(i)上述內部控制程序，包括 貴公司定期審閱以了解市場上的現行收費水平，以確保交易定價政策的遵守；及(ii)通過指定不同的人員或團隊來執行和監控交易的職責明確分開，對交易進行評估、審閱和批准，並進行持續監控，吾等與董事一致認為，已經建立了適當和充分的內部控制程序，以確保根據2024年非豁免持續關連交易協議所規定的交易得到 貴公司適當的監控，以確保向 貴公司收取的服務費用符合正常商業條款，並不損害 貴公司和股東的整體利益。

4. 交易的報告要求與條件

按上市規則第14A.55至14A.59條，交易須遵守以下年度審核規定：

- (i) 獨立非執行董事必須審核交易並在年度報告和帳目中確認交易已達成：
 - (a) 屬於 貴集團日常業務；
 - (b) 按一般或較佳商業條款；及
 - (c) 根據其協議的條款屬公平合理並符合股東的整體利益；

獨立財務顧問函件

- (ii) 貴公司必須聘請核數師每年就交易進行報告。貴公司核數師必須向董事會提供一封信函（並在批量印刷貴公司年度報告前至少十個工作日向聯交所提供副本），以確認是否有任何事情引起彼等的注意，使彼等相信交易：
 - (a) 未經董事會批准；
 - (b) 若交易涉及貴集團提供商品或服務，在所有重大方面不符合貴集團的定價政策；
 - (c) 在所有重大方面均未按照規管交易的相關協議簽訂；及
 - (d) 已超出建議年度上限；
- (iii) 貴公司必須允許並確保交易對手方允許貴公司核數師充分查閱其記錄，以便按照第(ii)段所述對交易作出報告；及
- (iv) 若獨立非執行董事及／或貴公司核數師無法依要求確認該事項，貴公司必須立即通知聯交所並刊發公告。

鑑於交易所附的報告要求，特別是：(i) 透過建議年度上限對交易價值進行限制；及(ii) 獨立非執行董事及貴公司核數師持續審查交易條款及未超出建議年度上限，吾等認為已採取適當措施監控交易進行並協助維護獨立股東的利益。

獨立財務顧問函件

意見和建議

考慮到上述主要因素和原因，吾等認為(i)簽訂持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議乃於貴集團的日常及一般業務中進行；及(ii)持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議的條款(包括建議年度上限)符合正常商業條款，對獨立股東而言公平合理並符合貴公司和股東的整體利益。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，以批准持續關連交易補充協議及2024年非豁免持續關連交易協議(包括建議年度上限)。

代表
宏博資本有限公司
董事總經理
梁浩銘
謹啟

2024年1月4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1類(證券交易)及第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／監事姓名	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
陳卓雄先生 ⁽²⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
黃奉潮先生 ⁽³⁾	受控法團權益	H股	12,288,972股(L)	0.87%
李大龍先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	H股	12,288,972股(L)	0.87%
	配偶	H股	200,000股(L)	0.01%
陳思楊先生	實益擁有人	H股	1,622,453股(L)	0.11%
劉劍榮先生	實益擁有人	H股	50,000股(L)	0.01%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士於股份中的好倉，字母「S」指該人士於股份中的淡倉。
- (2) 陳卓雄先生為家族信託（「陳氏家族信託」，被視為於本公司668,136,750股H股好倉及91,556,229股H股淡倉中擁有權益）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) 黃奉潮先生為天津奉欣商業中心（有限合夥）（「天津奉欣」）的有限合夥人並擁有99.9%的權益，天津奉欣為上海葆雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海葆雅」）及上海秉雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海秉雅」）的有限合夥人並分別擁有94.96%及95%的權益。黃先生亦分別為上海葆雅及上海秉雅的普通合夥人，可全權控制上海葆雅及上海秉雅。上海葆雅為上海詠雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海詠雅」）的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有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，共青城投資持有本公司12,288,972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) 李大龍先生為天津朝泰商業中心（有限合夥）（「天津朝泰」）的有限合夥人並擁有99.9%的權益。天津朝泰分別為上海焰雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海焰雅」）及上海澄雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）（「上海澄雅」）的有限合夥人並擁有47.5%權益。李先生亦分別為上海焰雅及上海澄雅的普通合夥人並擁有2.5%的權益，可全權控制上海焰雅及上海澄雅。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%權益。上海澄雅為上海燁雅的普通合夥人，可全權控制上海燁雅。上海燁雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%權益。李先生為天津奉欣的普通合夥人，可全權控制天津奉欣。天津奉欣為上海葆雅的有限合夥人並擁有94.96%權益，天津奉欣為上海秉雅的有限合夥人並擁有95%權益。上海葆雅為上海詠雅的普通合夥人，可全權控制上海詠雅。上海秉雅為上海詠雅的有限合夥人並擁有50%權益。上海詠雅為共青城投資的有限合夥人並擁有45%權益，共青城投資持有本公司12,288,972股H股。李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。根據《證券及期貨條例》，李大龍先生被視為於其配偶費凡女士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)	48.61%
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)	0.03%
徐永平先生	龍城城市運營服務集團有限公司	實益擁有人	2,658,240股(L)	3.60%

附註：字母「L」指該人士於股份中的好倉。

(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 ⁽¹⁾	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	570,012,271股(L)	40.14%
			40,299,479股(S)	2.84%
旺紀國際有限公司 ⁽²⁾	受控法團權益	H股	570,012,271股(L)	40.14%
			40,299,479股(S)	2.84%
	實益擁有人	H股	7,200,000股(L)	0.51%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
邁高國際(BVI)有限公司 ⁽³⁾	受控法團權益	H股	577,212,271股(L)	40.65%
			40,299,479股(S)	2.84%
創紀環球發展(BVI)有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團權益	H股	577,212,271股(L)	40.65%
			40,299,479股(S)	2.84%
東萃集團控股有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
雅居樂集團控股有限公司 ⁽⁶⁾	受控法團權益	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
富丰投资有限公司 ⁽⁷⁾	信託受託人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
Top Coast Investment Limited ⁽⁸⁾	受控法團權益	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓林先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓賢先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸倩芳女士 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓喜先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳卓南先生 ⁽⁹⁾	信託受益人	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
鄭惠琮女士 ⁽¹⁰⁾	配偶	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸麗卿女士 ⁽¹¹⁾	配偶	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陸燕平女士 ⁽¹²⁾	配偶	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%
陳小娜女士 ⁽¹³⁾	配偶	H股	668,136,750股(L)	47.05%
			91,556,229股(S)	6.45%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
BNP PARIBAS SA	持有股份的保證權益 的人	H股	108,552,792股(L)	7.64%
Standard Chartered PLC	受控法團權益	H股	105,667,250股(L)	7.44%
HSBC Holdings plc	受控法團權益	H股	104,626,338股(L)	7.36%
The Bank of East Asia, Limited	持有股份的保證權益 的人	H股	100,513,000股(L) 513,000股(S)	7.08% 0.04%
United Overseas Bank Limited	受控法團權益	H股	100,100,000股(L)	7.05%
Central Huijin Investment Ltd.	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China CITIC Bank Corporation Limited	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China CITIC Bank International Limited	持有股份的保證權益 的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China Construction Bank Corporation	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
China Minsheng Banking Corp., Ltd.	持有股份的保證權益 的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
CITIC Group Corporation	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
CITIC Limited	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Dah Sing Bank, Limited	持有股份的保證權益 的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
李玉馨	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
廖澤雲	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%

股東姓名／名稱	權益性質	股份類別	股份數目 ⁽¹⁾	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
Luso International Banking Limited	持有股份的保證權益 的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Macao Development Bank Limited	持有股份的保證權益 的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Shanghai Pudong Development Bank Co., Ltd., Hong Kong Branch	持有股份的保證權益 的人	H股	100,000,000股(L)	7.04%
UOB-Kay Hian Holdings Limited	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
廣州越秀集團股份有限公司	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	7.04%
Lazard Asset Management LLC	投資經理	H股	84,042,250股(L)	5.92%

附註：

- (1) 字母「L」指該人士／法團於股份中的好倉，字母「S」指該人士／法團於股份中的淡倉。
- (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) 富豐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》，富豐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 為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。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事、監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

概無董事或監事自2022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。

陳卓雄先生作為董事，為雅居樂控股（為本公司最終控股公司）的創始股東之一兼執行董事。陳卓雄先生為家族信託的受益人之一，截至最後實際可行日期，家族信託間接持有雅居樂控股的48.61%股權。本集團已與雅居樂控股及相關實體進行持續關連交易及關聯方交易。

共青城雅生活投資管理合夥企業（有限合夥）（「共青城投資」）根據中國法成立。於2017年7月26日，本公司與共青城投資簽訂增資協議，共青城投資以現金對價人民幣200,000,000元認購本公司8,000,000股股份。截至2022年12月31日，共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資普通合夥人，上海詠雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）、上海燁雅商務諮詢合夥企業（有限合夥）、馮欣先生、董事黃奉潮先生及李大龍先生及為其有限合夥人。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或監事於對本集團業務屬重大的任何合約或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、監事或彼等各自的緊密聯繫人從事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2022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，滋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
滋博資本有限公司	根據《證券及期貨條例》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

滋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。

於最後實際可行日期，滋博資本有限公司(i)概無於本集團之股份中擁有任何權益，且並無擁有任何可認購或提名他人認購本集團之股份之權利（不論是否可依法強制執行）；及(ii)概無於本公司自2022年12月31日（本公司最近期刊發的經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

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. 展示文件

下列文件之副本將自本通函日期起計直至臨時股東大會日期（包括該日）不少於14日期限於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.agileliving.com.cn>)刊載：

- (a) 2021年物業管理服務框架協議補充協議；
- (b) 2021年營銷服務框架協議補充協議；

- (c) 2021年引薦框架協議補充協議；
- (d) 2024年物業管理服務框架協議；
- (e) 2024年營銷服務框架協議；及
- (f) 2024年引薦框架協議。

* 僅供識別

臨時股東大會通告

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)

於2024年1月24日舉行之2024年第一次臨時股東大會通告

茲通告，雅生活智慧城市服務股份有限公司（「本公司」）將於2024年1月24日（星期三）下午三時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2024年第一次臨時股東大會（「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」）於2023年8月28日訂立的2021年物業管理服務框架協議補充協議（定義見本公司日期為2024年1月4日的通函（「通函」））及其項下擬進行的交易。」
2. 「動議批准、確認及追認本公司與雅居樂於2023年8月28日訂立的2021年營銷服務框架協議補充協議（定義見通函）及其項下擬進行的交易。」
3. 「動議批准、確認及追認本公司與雅居樂於2023年8月28日訂立的2021年引薦框架協議補充協議（定義見通函）及其項下擬進行的交易。」
4. 「動議
 - (a) 批准、確認及追認本公司與雅居樂於2023年10月20日訂立的2024年物業管理服務框架協議（定義見通函）及其項下擬進行的交易；
 - (b) 批准、確認及追認通函所載2024年物業管理服務框架協議項下的建議年度上限；及

臨時股東大會通告

- (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2024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。」

5. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與雅居樂於2023年10月20日訂立的2024年營銷服務框架協議（定義見通函）及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認通函所載2024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2024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。」

6. 「動議

- (a) 批准、確認及追認本公司與雅居樂於2023年10月20日訂立的2024年引薦框架協議（定義見通函）及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准、確認及追認通函所載2024年引薦框架協議項下的建議年度上限；及

臨時股東大會通告

- (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2024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
雅生活智慧城市服務股份有限公司
聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

香港，2024年1月4日

截至本通函日期，董事會由八名成員組成：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）、陳思楊先生[^]（副總裁）、徐永平先生^{^^}、王功虎先生^{^^^}、翁國強先生^{^^^}及黎家河先生^{^^^}。

[^] 執行董事
^{^^} 非執行董事
^{^^^} 獨立非執行董事

* 僅供識別

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
夏愨道16號
遠東金融中心17樓

臨時股東大會通告

附註：

1. 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），臨時股東大會上的所有決議案均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香港聯合交易所有限公司 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司 (<http://www.agileliving.com.cn>) 網站。
2. 本公司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雅生活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。受委代表毋須為雅生活股東。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雅生活股東均有權就其所持每一股份享有一票表決權。
3. 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) 本公司位於中華人民共和國（「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（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。
4. 為釐定出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將由2024年1月19日（星期五）至2024年1月24日（星期三）（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。為三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2024年1月18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（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17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。
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。