

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 SERVICES CO., LTD.\***

### **雅居樂雅生活服務股份有限公司**

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：3319)

#### **持續關連交易**

##### **引薦框架協議**

於2020年4月28日，雅生活與雅居樂訂立引薦框架協議，載列雅生活集團向雅居樂集團於雅居樂集團開發項目中出售住宅物業及車位提供引薦營銷服務的主要條款。

##### **上市規則的涵義**

於本公告日期，雅居樂為本公司的控股股東之一，持有本公司約54%的已發行股本。因此根據上市規則，雅居樂為本公司的關連人士。及根據上市規則第十四A章，引薦框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於引薦框架協議項下年度上限的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但全部低於5%，故引薦框架協議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。

##### **序言**

於2020年4月28日，雅生活與雅居樂訂立引薦框架協議，載列雅生活集團向雅居樂集團於雅居樂集團開發項目中出售住宅物業及車位提供引薦營銷服務的主要條款。

##### **引薦框架協議**

日期： 2020年4月28日（交易時段後）

- 訂約方:** (1) 雅居樂; 及
- (2) 雅生活。
- 服務範圍:** 雅生活集團向雅居樂集團於雅居樂集團開發項目中出售住宅物業及車位提供引薦營銷服務，包括但不限於 (i)利用雅生活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。
- 期限:** 自引薦框架協議日期起直至2020年12月31日止期間(包括首尾兩日)。
- 定價及其他條款:** 引薦框架協議的訂約方已達成以下協議：
- (i) 各訂約方可按一般商業條款經公平磋商後，於日常業務過程中訂立個別協議，以載列引薦框架協議項下擬進行之相關交易的詳細條款；
  - (ii) 個別協議應符合引薦框架協議中所載的原則和規定；
  - (iii) 參照雅居樂集團向其獨立第三方提供的佣金費率、可資比較交易的現行市場佣金費率及根據市場慣例對佣金費率的調整，經公平磋商後釐定雅生活集團在個別協議中將收取的佣金費率；及
  - (iv) 個別協議的條款和條件應不遜於獨立第三方向雅生活集團所提供的可資比較服務及現行市場狀況。
- 年度上限:** 根據引薦框架協議，建議交易項下自引薦框架協議日期起直至2020年12月31日止期間的年度上限預計不超過以下：

自引薦框架協議日期起直至  
2020年12月31日止期間  
人民幣千元

年度上限 249,000

引薦框架協議項下擬進行的交易的建議年度上限乃考慮以下因素後釐定：

- (i) 由於雅生活集團以往未有就向雅居樂集團於出售住宅物業及車位提供引薦營銷服務而進行任何交易，因此截止本公告日期，沒有歷史金額可用；
- (ii) 考慮雅居樂集團自引薦框架協議日期起直至2020年12月31日止期間的可出售住宅物業及車位總值後，預期將提供引薦營銷服務所收取的佣金為3%至6%的範圍內；及
- (iii) 在同一行業於可資比較交易提供引薦營銷服務的現行市場佣金費率。

### 定價政策

在引薦框架協議的期限內，雅生活集團可以根據引薦框架協議的條款，不時與雅居樂集團的成員訂立個別協議以提供引薦營銷服務。雅生活集團採用以下定價政策，以確保根據引薦框架協議向雅居樂集團提供的條款符合一般商業條款，且不遜於獨立第三方向雅生活集團提供的條款及現行市場狀況：

- (a) 雅居樂集團每月向其獨立第三方提供的佣金費率列表；及
- (b) 中國其他房地產開發商就可資比較服務向第三方提供的佣金費率，由雅生活集團不時收集。

雅生活集團將從市場上三間不同房地產開發商收集佣金費率。於收集相關信息之後，雅生活集團的銷售部門將比較雅居樂集團所提供及雅生活集團從其他房地產開發商收集的佣金費率列表，從而釐定向雅居樂集團提供的價格，而該價格應不遜於雅生活集團向獨立第三方提供的價格及現行市場狀況。於簽署及簽立個別協議前，相關信息以及個別協議將提交予雅生活集團的銷售部門、財務部門、法律部門及管理層的負責人批准。

### **內部控制措施**

雅生活集團所有持續關連交易的定價政策將由雅生活集團的相關人員和管理層監督及監控，以確保相關的持續關連交易以一般商業條款進行，且不會損害雅生活及其股東的整體利益。

雅生活集團的相關人員和管理層將在簽訂個別協議之前對條款進行審核和評估，以確保條款與引薦框架協議中所載的原則和規定一致。

將按季度進行定期檢查，以審核和評估相關持續關連交易項下擬進行的交易是否按照其各自協議的條款進行，並且根據上述定價政策，特定交易收取的價格是否屬公平合理。

獨立非執行董事將繼續審查管理層就有關持續關連交易項下擬進行的交易出具的季度審核報告，雅生活核數師亦將對定價條款及其年度上限進行年度審查。

因此董事認為，內部控制機制足以確保引薦框架協議項下擬進行的交易已經且將會按一般商業條款進行，且不會損害雅生活及股東的整體利益。

### **訂立引薦框架協議的理由和裨益**

雅卓房地產顧問有限公司一直提供房地產代理服務，包括但不限於為雅居樂集團開發的房地產提供營銷和銷售服務。該等物業代理服務主要包括提供物業資料、物業參觀、房地產展覽及合約簽立安排。根據引薦框架協議，雅生活集團將利用其社區資源及其他銷售渠道，為雅居樂集團在其開發項目中出售住宅物業及車位積極開展營銷活動及引薦潛在買家予雅居樂集團。

雅生活集團一直為雅居樂集團於雅居樂集團的物業提供物業管理服務。董事會認為，雅生活集團可以利用其專業知識協助雅居樂集團出售住宅物業及車位。

董事（包括獨立非執行董事）認為引薦框架協議及其項下擬進行的交易（包括其建議年度上限）屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，於雅生活集團日常業務過程中進行，並符合雅生活及其股東的整體利益。

## 有關雅居樂及雅生活的資料

### 雅居樂

雅居樂為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：3383）。雅居樂集團為中國最具實力的物業開發商之一，主要從事大型綜合性物業發展，同時亦廣泛涉足物業管理、環保、建設、房管及商業等多個領域。

### 雅生活

雅生活是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，提供綜合服務組合，擁有物業管理服務、社區增值服務及外延增值服務三大業務線，業務覆蓋多業態，延伸至全產業鏈，形成「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」及「社區商業」四大產業板塊的協同發展。

### 上市規則的涵義

於本公告日期，雅居樂為本公司的控股股東之一，持有本公司約54%的已發行股本。因此根據上市規則，雅居樂為本公司的關連人士。及根據上市規則第十四A章，引薦框架協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於引薦框架協議項下年度上限的一項或多項適用百分比率（盈利比率除外）超過0.1%但全部低於5%，故引薦框架協議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。

## 董事會批准

除本公司的執行董事陳卓雄先生及黃奉潮先生（同時為雅居樂董事及股東）及非執行董事岳元女士（為雅居樂高級管理人員）外，概無董事於引薦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。因此，僅陳卓雄先生、黃奉潮先生及岳元女士須於相關董事會決議案放棄投票。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有對應所載的以下涵義：

「雅生活」或「本公司」	指	雅居樂雅生活服務股份有限公司，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「雅生活集團」	指	雅生活及其附屬公司
「雅居樂」	指	雅居樂集團控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「雅居樂集團」	指	雅居樂及其附屬公司（包括雅生活）
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	雅生活董事會
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	雅生活董事
「引薦框架協議」	指	雅生活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，有關雅生活集團向雅居樂集團於其開發項目中出售住宅物業及車位提供引薦營銷服務
「獨立股東」	指	並無於引薦框架協議內擁有重大利益的股東

「獨立第三方」	指	個人，或就公司而言，該公司或其最終實益擁有人，獨立於雅生活集團及其關連人士及其最終實益擁有人且與其或其各自的聯繫人並無關連
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「股東」	指	雅生活股份持有人
「個別協議」	指	雅生活集團成員與雅居樂集團成員之間根據引薦框架協議的原則和條款訂立的個別協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
雅居樂雅生活服務股份有限公司  
公司秘書  
李大龍

香港，2020年4月28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、首席執行官及總經理（總裁））、馮欣先生<sup>^</sup>、魏憲忠先生<sup>^^</sup>、岳元女士<sup>^^</sup>、尹錦滔先生<sup>^^^</sup>、溫世昌先生<sup>^^^</sup>及王鵬先生<sup>^^^</sup>。

<sup>^</sup> 執行董事

<sup>^^</sup> 非執行董事

<sup>^^^</sup> 獨立非執行董事

\* 僅供識別