
此通函乃要件 請即處理

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。

閣下如對本通函或應採取與本通函相關的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券商、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居樂雅生活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及回條交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的持牌證券交易商或註冊證券商或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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)

持續關連交易的 經修訂年度上限 及 建議修訂公司章程 及 2018年第二次臨時股東大會通告

獨立董事委員會和獨立股東的
獨立財務顧問

 新百利融資有限公司

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4至第12頁，獨立董事委員會函件載於本通函第13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14至第21頁。

本公司將於2018年11月5日(星期一)下午3時正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樓會議室舉行臨時股東大會。召開臨時股東大會的通告載於本通函第EGM-1至第EGM-2頁。本通函亦隨附用於臨時股東大會的回條及代表委任表格。該回條及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>)。

欲親身或委派代表出席臨時股東大會的股東須於2018年10月15日(星期一)或之前按回條所載的指示填妥及交回回條。欲委派代表出席臨時股東大會的股東須最遲於舉行臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)的指定時間前24小時按代表委任表格所載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或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	13
獨立財務顧問函件.....	14
附錄 — 一般資料.....	I-1
2018年第二次臨時股東大會通告.....	EGM-1

釋 義

在本通函內，除另有說明外，下列詞彙具有以下涵義：

「雅居樂集團」	指	雅居樂控股、其附屬公司及關連企業(本集團除外)
「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
「公司章程」	指	當前有效的本公司之章程
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	雅居樂雅生活服務股份有限公司(股份代號：3319)，一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「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
「臨時股東大會」	指	本公司將於2018年11月5日(星期一)下午3時正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2018年第二次臨時股東大會，以審議補充協議及其項下擬定之經修訂年度上限，以及建議修訂公司章程
「總建築面積」	指	總建築面積
「綠地控股」	指	綠地控股集團股份有限公司，一家根據中國法律成立並於上海證券交易所上市的公司(證券代碼：600606.SH)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州雅卓」	指	廣州市雅卓房地產營銷有限公司，本公司的全資附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份以港元認購和買賣並在聯交所上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

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，旨在就補充協議項下的持續關連交易及其項下擬定的經修訂年度上限向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	新百利融資有限公司，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，以就補充協議及其項下擬定的經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	並無於補充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
「最後實際可行日期」	指	2018年9月14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	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「營銷服務」	指	廣州雅卓及其附屬公司根據營銷服務框架協議(由補充協議修改及補充)向雅居樂集團提供的營銷服務，詳情載於本通函「營銷服務框架協議」一節
「營銷服務框架協議」	指	廣州雅卓與雅居樂控股於2018年1月23日所訂立的協議，內容有關由廣州雅卓及其附屬公司向雅居樂集團提供營銷服務
「建議修訂」	指	具有本通函「建議修訂公司章程」一節所賦予的涵義
「招股章程」	指	本公司日期為2018年1月29日的招股章程
「經修訂年度上限」	指	具有本通函「經修訂年度上限」一節所賦予的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「證券買賣守則」	指	董事進行證券交易守則及監事進行證券交易守則，獲本公司採納作為規管董事及監事買賣本公司證券的守則，其條款並不遜於上市規則附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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、非上市外資股和H股
「股東」	指	股份持有人
「平方米」	指	計量單位平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「監事會」	指	本公司監事會
「補充協議」	指	廣州雅卓與雅居樂控股之間訂立的日期為2018年8月17日的協議，以補充營銷服務框架協議
「非上市外資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，由中國公民或中國註冊成立實體以外的人士持有且並無在任何證券交易所上市
「非上市股」	指	包括內資股及非上市外資股
「%」	指	百分比

* 於中國成立的公司的中文名稱之所有英文譯名皆僅供識別。

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)

執行董事：

陳卓雄先生(聯席主席)
黃奉潮先生(聯席主席)
劉德明先生(首席執行官)
馮欣先生(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

非執行董事：

魏憲忠先生

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

獨立非執行董事：

尹錦滔先生
溫世昌先生
王鵬先生

香港主要營業地點：

香港
皇后大道東183號
合和中心54樓

敬啟者：

**持續關連交易的
經修訂年度上限
及
建議修訂公司章程
及
2018年第二次臨時股東大會通告**

1. 序言

茲提述本公司(i)就(其中包括)補充協議及其項下擬定的經修訂年度上限(根據上市規則第十四A章構成本公司的持續關連交易)所刊發日期為2018年8月17日的公告；及(ii)就建議修訂公司章程所刊發日期為2018年9月17日的公告。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)有關補充協議及其項下擬定的經修訂年度上限，以及建議修訂公司章程的詳細資料；(ii)獨立董事委員會就補充協議及其項下擬定的經修訂年度上限向獨立股東提供的推薦意見函件；(iii)獨立財務顧問就補充協議及其項下擬定的經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件；及(iv)召開臨時股東大會的通告。

2. 普通決議案

2.1. 營銷服務框架協議

於2018年1月23日，本公司全資附屬公司廣州雅卓與雅居樂控股訂立營銷服務框架協議。據此，廣州雅卓同意，廣州雅卓及其附屬公司向雅居樂集團提供營銷服務。

營銷服務框架協議的主要條款概要載列如下：

日期	:	2018年1月23日
訂約方	:	(i) 廣州雅卓 (ii) 雅居樂控股
主要事項	:	根據營銷服務框架協議，廣州雅卓同意，廣州雅卓及其附屬公司將向雅居樂集團提供營銷服務，包括但不限於就雅居樂集團所開發的物業提供營銷和銷售服務。
期限	:	營銷服務框架協議的固定期限為2018年2月9日(為H股於聯交所上市之日)至2020年12月31日(包括首尾兩天)。

根據補充協議修訂年度上限

營銷服務框架協議的固定期限為2018年2月9日(為H股於聯交所上市之日)至2020年12月31日(包括首尾兩天)，前提是(其中包括)截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止各財政年度的年度上限金額不超過以下各項：

	2018年 人民幣元	2019年 人民幣元	2020年 人民幣元
根據營銷服務框架協議提供 營銷服務	350,000,000	420,000,000	525,000,000

董事會函件

按本公司截至2018年6月30日的管理賬目，由2018年2月9日(為H股於聯交所上市之日)至2018年6月30日期間，根據營銷服務框架協議提供營銷服務的實際交易總額為人民幣224,437,029元。董事確認截至本通函日期，並無超出截至2018年12月31日止年度根據營銷服務框架協議提供營銷服務的年度上限。

修訂年度上限的原因

本集團主要從事物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告以及旅遊服務。於2018年1月23日，廣州雅卓與雅居樂控股訂立營銷服務框架協議。據此，廣州雅卓及其附屬公司同意提供營銷服務，包括但不限於就雅居樂集團所開發的物業提供營銷和銷售服務，固定期限為2018年2月9日(為H股於聯交所上市之日)至2020年12月31日(包括首尾兩天)。

2018年3月，雅居樂集團宣佈其截至2017年12月31日止年度的預售金額高達約人民幣897.1億元，而原定截至2017年12月31日止年度的預售目標約為人民幣650億元。雅居樂集團告知本集團，由於雅居樂集團的預售目標增加，引起雅居樂集團擬出售的且需要廣州雅卓提供營銷服務的物業之預期總建築面積相應增加。截至2018年6月30日止六個月，廣州雅卓於聘用更多經驗豐富的銷售人員後，因為雅居樂集團銷售物業提供營銷服務產生營銷服務費收入共人民幣245百萬元(扣除6%稅項後)而錄得令人滿意的業績，該等收入佔營銷服務框架協議項下截至2018年12月31日止年度的原定年度上限約70%。由於物業代理團隊表現出色，董事對於本集團物業代理業務的前景持樂觀態度。由於廣州雅卓經驗豐富的銷售團隊不斷壯大及廣州雅卓規模擴大引起本集團擬承接的營銷服務佔雅居樂集團整體需求比例出現預期增加，以及雅居樂集團就其若干項目應支付予其銷售代理的營銷服務費由0.8%增至1%，董事預期營銷服務框架協議項下營銷服務的實際交易金額可能超過營銷服務框架協議項下營銷服務截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個年度的現有年度上限規定。

經修訂年度上限

於2018年8月17日，廣州雅卓與雅居樂控股訂立補充協議，據此，雙方同意就截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個年度提供的營銷服務修訂年度上限(「經修訂年度上限」)如下：

截至12月31日止年度

根據補充協議
提供營銷服務
的經修訂年度上限

	人民幣元
2018年	633,000,000
2019年	835,000,000
2020年	1,010,000,000

董事會函件

根據補充協議截至2020年12月31日止三個年度提供營銷服務的經修訂年度上限乃按以下基準釐定：

- (i) 預期雅居樂集團於截至2020年12月31日止三個年度在若干項目向物業代理應付的預計營銷服務費，經參考(a)雅居樂集團於截至2020年12月31日止三個年度的預估物業總銷售(包括合營企業及聯營公司)；及(b)預期雅居樂集團於截至2020年12月31日止三個年度向物業代理應付的預計營銷服務費率為0.8%至1%的範圍(視乎物業的地區位置及性質及與類似房地產項目有關的代理服務向其他獨立第三方代理應付的營銷服務費率或由獨立第三方收取的營銷服務費率而定)而作出預估；及
- (ii) 本集團擬承接的營銷服務佔雅居樂集團整體需求預計比例，由於經驗豐富的銷售團隊不斷壯大，預計於2018年下半年及此後會整體增至75%，而實際比例於2018年上半年已達65%。

鑒於上文所述，董事(獨立非執行董事除外，彼等將在徵詢獨立財務顧問的建議後給出意見)認為，補充協議項下的經修訂年度上限乃在本集團一般及日常業務過程中，經廣州雅卓及雅居樂控股公平磋商後及按一般商業條款進行，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

待獨立股東批准補充協議及其項下擬進行的經修訂年度上限，補充協議將自臨時股東大會批准之日起生效。

除經修訂年度上限的修訂，營銷服務框架協議的所有其他條款將保持不變，營銷服務框架協議維持有效及可強制執行。

2.2. 定價政策

作為一般原則，營銷服務的價格及條款將由本集團及雅居樂集團根據本集團與獨立第三方進行交易及／或雅居樂集團與獨立第三方進行交易的類似基準經公平磋商後按一般商業條款釐定，且提供予本集團的條款應不遜於向獨立第三方所提供者。

受以上披露的一般原則規限，雅居樂集團就提供營銷服務應付本集團的費用，須經公平磋商，並經考慮提供有關服務的預計經營成本(包括勞工成本)及公開市場上為物業開發商提供類似營銷服務的現行市價後釐定。於截至2017年12月31日止兩個年度，雅居樂集團向物業代理支付的營銷服務費率介乎0.6%至1.2%。

為釐定現行市價，本集團銷售部門及其指定人員應每季度向至少兩名獨立第三方獲取報價或合約，以確定有關獨立第三方在日常業務過程中按一般商業條款在相同、類似或附近地區提供相同或類似產品及服務的市價。本集團銷售部門隨後會(i)對比向雅居樂集團提供營銷服務所收取的價格；及(ii)進行估值及評估，以確保雅居樂集團應付本集團的價格不遜於應付其他獨立第三方的價格。

2.3. 內部控制

根據營銷服務框架協議項下提供的營銷服務的定價政策將由以下人士：張健強先生（廣州雅卓總經理）、王軍先生（廣州雅卓財務總監）及龔琳女士（本公司資深法務經理）監督及監控，以確保營銷服務框架協議根據一般商業條款進行且不會損害本公司及股東的整體利益。

本集團的相關人員及管理層亦將按季度基準進行定期檢查，以審核及評估營銷服務框架協議項下擬進行的交易是否按照營銷服務框架協議的條款及上述定價政策進行。

獨立非執行董事將繼續審查管理層就營銷服務框架協議項下擬進行的交易出具的季度審核報告，本公司核數師亦將對當中的定價條款及經修訂年度上限進行年度審查。

因此董事認為，上述內部控制機制將足以確保營銷服務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，且不會損害本公司及股東的整體利益。

2.4. 有關補充協議各方的資料

廣州雅卓

廣州雅卓為本公司於中國成立的全資附屬公司，主要從事為物業開發商開發的物業提供營銷和銷售服務。

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）。其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項目的發展，同時亦廣泛涉足物業管理、酒店營運、物業投資、環保及建設等多個領域。

2.5. 上市規則的涵義

於最後實際可行日期，雅居樂控股為本公司的控股股東，持有本公司約54%的已發行股本。因此，根據上市規則，雅居樂控股為本公司的關連人士，故根據上市規則第十四A章，補充協議項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於補充協議項下的經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故補充協議項下擬進行的交易及經修訂年度上限均須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

除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）外，概無董事於補充協議及其項下擬進行的交易（包括經修訂年度上限）內擁有或被視為擁有重大利益。因此，僅陳卓雄先生及黃奉潮先生須就相關董事會決議案放棄投票。

董事會函件

2.6. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

獨立董事委員會(由全部三名獨立非執行董事組成)已予設立，以審議補充協議的條款及經修訂年度上限。新百利融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就補充協議的條款及條件、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限是否按一般商業條款進行、對獨立股東而言屬公平合理以及符合本公司及股東的整體利益，向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。

2.7. 其他資料

謹請閣下注意本通函第13頁所載的獨立董事委員會函件，當中載有其就獨立股東於臨時股東大會上如何投票的推薦意見，以及本通函第14至第21頁所載的獨立財務顧問函件，當中載有其就補充協議及經修訂年度上限給予獨立董事委員會及獨立股東的意見。

謹請閣下亦注意本通函附錄所載的其他資料。

3. 特別決議案

建議修訂公司章程

根據《中華人民共和國公司法》及考慮本公司經營管理的情況，建議對公司章程第五條進行如下修訂(「建議修訂」)。

條文序號	現有條文	擬修訂條文
第五條	董事長為公司的法定代表人。	<u>總經理</u> 為公司的法定代表人。

建議修訂包含對公司章程一項條文的修訂，公司章程其他條文的內容則保持不變。建議修訂須待股東於臨時股東大會上以特別決議案的方式批准。

倘建議修訂於臨時股東大會上獲股東的批准，並經中山市工商行政管理局完成經修訂公司章程的備案及本公司法定代表人變更的登記，本公司的法定代表人將由黃奉潮先生(董事長)變更為劉德明先生(總經理)。

公司章程以中文編製，並無正式的英文版本，任何英文翻譯僅供參考。倘兩者產生任何分歧，概以中文版為準。

4. 臨時股東大會及股東批准

本公司將於2018年11月5日(星期一)下午3時正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樓會議室舉行臨時股東大會。召開臨時股東大會的通告載於第EGM-1至第EGM-2頁。會上將提呈兩項決議案，以審議及酌情批准(i)補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限，及(ii)建議修訂公司章程。

任何於補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限內擁有重大利益的股東及其聯繫人均須就批准相關事項的普通決議案放棄投票。

下列人士於補充協議中擁有重大利益，根據上市規則須於臨時股東大會上就批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限的普通決議案放棄投票：

- (i) 於最後實際可行日期，中山雅生活企業管理服務有限公司(雅居樂控股的間接全資附屬公司)直接持有712,800,000股非上市股，佔已發行股份總數約53.46%，將於臨時股東大會上就批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限的普通決議案放棄投票；及
- (ii) 於最後實際可行日期，旺紀國際有限公司(雅居樂控股的間接全資附屬公司)直接持有7,200,000股非上市股，佔已發行股份總數約0.54%，將於臨時股東大會上就批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限的普通決議案放棄投票。

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，除上文所披露者外，概無其他股東於補充協議中擁有重大利益。故此，概無其他股東將須就批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限的普通決議案放棄投票。

全體股東均有權於臨時股東大會上就建議修訂公司章程的特別決議案投票。

隨函亦附上臨時股東大會的代表委任表格及回條。

如閣下欲委派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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)。內資股及非上市外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)；惟無論如何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。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

如閣下擬親身或委派代表出席臨時股東大會，須於2018年10月15日(星期一)或之前將隨附的回條填妥並交回本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(如閣下屬H股股東)或本公司中國主要辦事處，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(如閣下屬內資股或非上市外資股股東)。

於臨時股東大會上提呈的所有決議案將以投票方式進行表決。臨時股東大會主席將根據公司章程授予的權力要求就於臨時股東大會上提呈的所有決議案以投票方式表決。

5. 推薦意見

董事會認為，與雅居樂控股訂立補充協議後，本公司可獨立於雅居樂集團持續其業務及營運，乃因為：

- (i) 考慮到本公司的業務計劃(包括本公司物業管理服務的進一步擴充，以及以在市場上收購服務供應商的方式擴充業務)，預期本集團的業務營運將會繼續增長，故此，與雅居樂集團的現有持續關連交易的年度上限總額加上與雅居樂集團訂立補充協議的經修訂年度上限，將不會構成本集團截至2020年12月31日止三個年度預期收入的主要部分；
- (ii) 預期於截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度，與雅居樂集團的現有持續關連交易的年度上限總額加上與雅居樂集團訂立補充協議的經修訂年度上限，於本公司截至2020年12月31日止三個年度的收入的百分比，將呈下降趨勢；及
- (iii) 根據本公司於最後實際可行日期可獲得的資料，預期於截至2018年12月31日止年度，本集團大部分收入將源自獨立於雅居樂集團的客戶。

董事(包括獨立非執行董事，其見解以獨立財務顧問的意見為基準)認為，補充協議項下擬進行的交易乃於日常業務過程中經公平磋商後按一般商業條款進行，且屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議全體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，藉以批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限。

獨立董事委員會經考慮(其中包括)獨立財務顧問的意見後，認為補充協議的條款及其項下擬定的經修訂年度上限屬公平合理，而該等持續關連交易乃按一般商業條款訂立、於本集團日常及一般業務過程中進行，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，藉以批准補充協議、其項下擬進行的交易及經修訂年度上限。

董事會函件

此外，董事會認為擬於臨時股東大會上提呈之建議修訂公司章程的特別決議案符合本公司及其股東的整體最佳利益。因此，董事會建議股東於臨時股東大會上投票贊成提呈的特別決議案。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
雅居樂雅生活服務股份有限公司
聯席主席
陳卓雄／黃奉潮
謹啟

2018年9月19日

獨立董事委員會函件

下文是獨立董事委員會就補充協議及經修訂年度上限向獨立股東提供的意見函件，乃為載入本通函而編製。

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)

敬啟者：

持續關連交易的經修訂年度上限

吾等提述本公司向股東刊發日期為2018年9月19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，藉以在考慮獨立財務顧問的推薦建議後，考慮吾等認為補充協議項下擬進行的持續關連交易的條款及經修訂年度上限是否公平合理，而該等交易是否按一般商業條款訂立、於本集團日常及一般業務過程中進行，符合本公司及其股東的整體利益，以及獨立股東應於臨時股東大會上如何投票，並就此向閣下提供意見。

新百利融資有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問，以就補充協議及其項下擬進行的持續關連交易(包括經修訂年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。獨立財務顧問意見詳情(連同達成其意見的理由、所作出的主要假設以及達成意見的考慮因素)載於通函第14至第21頁的函件內。

謹請閣下注意載於通函第4至第12頁的董事會函件，以及通函附錄所載的一般資料。

經考慮補充協議的條款及條件以及其項下擬進行持續關連交易的經修訂年度上限、獨立股東的利益以及獨立財務顧問的意見後，吾等認為補充協議項下擬進行的持續關連交易的條款及經修訂年度上限屬公平合理，而該等持續關連交易乃按一般商業條款訂立、於本集團日常及一般業務過程中進行，並符合本公司及獨立股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東按臨時股東大會通告所載條文投票贊成將於臨時股東大會上提呈的相關決議案，藉以批准補充協議及其項下擬進行持續關連交易的經修訂年度上限。

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

尹錦滔先生

溫世昌先生

王鵬先生

謹啟

2018年9月19日

獨立財務顧問函件

下文是獨立財務顧問就補充協議及經修訂年度上限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。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

持續關連交易的經修訂年度上限

序言

吾等謹此提述獲 貴公司委任就補充協議項下擬進行的持續關連交易及經修訂年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。有關補充協議及經修訂年度上限的詳情，載於 貴公司致股東日期為2018年9月19日的通函（「**通函**」）內的董事會函件內，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2018年1月23日， 貴公司全資附屬公司廣州雅卓與雅居樂控股訂立營銷服務框架協議。據此，廣州雅卓同意，廣州雅卓及其附屬公司向雅居樂集團提供營銷服務。

由於董事預期根據營銷服務框架協議提供營銷服務的實際交易金額可能超過營銷服務框架協議項下截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個年度的現有年度上限規定，廣州雅卓與雅居樂控股於2018年8月17日訂立補充協議。據此，雙方同意修訂截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個年度提供營銷服務的年度上限。

誠如董事會函件所述，於最後實際可行日期，雅居樂控股為 貴公司的控股股東，持有 貴公司約54%的已發行股本。因此，根據上市規則，雅居樂控股為 貴公司的關連人士，故根據上市規則第十四A章，補充協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。

由於補充協議項下的經修訂年度上限的一項或多項適用百分比率超過5%，故補充協議項下擬進行的交易及經修訂年度上限均須遵守上市規則第十四A章下的申報、公告、通函及獨立股東批准規定。

獨立財務顧問函件

貴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,即尹錦滔先生、溫世昌先生及王鵬先生),以就補充協議項下擬進行持續關連交易的條款及經修訂年度上限向獨立股東提供建議。吾等(新百利融資有限公司)已獲委任就相關事宜向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等與 貴公司、雅居樂控股或彼等各自的主要股東或聯繫人概無聯繫,故吾等被視作符合資格就補充協議項下擬進行持續關連交易的條款及經修訂年度上限提供獨立意見。除就此及類似委任應付吾等的一般專業費用外,概無存在任何安排致使吾等將向 貴公司、雅居樂控股或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用或利益。

於過去兩年,新百利融資有限公司曾擔任獨立財務顧問,並於 貴公司日期為2018年5月15日的通函內刊發有關 貴集團持續關連交易的意見函件。過往委聘僅限於根據上市規則向 貴公司獨立董事委員會及獨立股東提供獨立顧問服務。在過往委聘中,新百利融資有限公司向 貴公司收取一般專業費用。除過往委聘外,於最後實際可行日期,新百利融資有限公司與雅居樂集團及 貴集團之間概無任何關係或利益,而該等關係或利益可被合理視為有損吾等就補充協議及其項下擬進行之交易(連同經修訂年度上限)擔任獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問之獨立性(定義見上市規則第13.84條)。

達致吾等的意見時,吾等已審閱(其中包括)營銷服務框架協議、補充協議、招股章程、 貴公司截至2017年12月31日止年度的年報及通函所載資料。吾等亦已與 貴集團管理層討論 貴集團業務以及落實營銷服務框架協議和補充協議及其項下擬進行交易的前景,並審閱 貴集團管理層就此提供的資料。

吾等倚賴 貴公司管理層向吾等提供的資料及事實以及表達的意見,並已假設吾等獲提供的資料及事實以及向吾等表達的意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整。吾等亦已尋求並取得 貴公司確認所提供資料及向吾等表達的意見並無遺漏重大事實。吾等已倚賴該等資料,並認為吾等獲提供的資料足以讓吾等達致知情意見,而並無理由相信任何重大資料遭隱瞞,亦無理由懷疑獲提供的資料是否真實或準確。然而,吾等並無獨立調查 貴集團任何業務及事務,亦無獨立核證獲提供的任何資料。

所考慮主要因素及理由

就補充協議項下擬進行的持續關連交易及經修訂年度上限達致意見及推薦建議時,吾等曾考慮以下主要因素及理由:

1. 有關 貴公司的資料

貴公司及其附屬公司主要從事物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告及旅遊服務。

2. 有關廣州雅卓的資料

廣州雅卓為 貴公司於中國成立的全資附屬公司，主要從事為物業開發商開發的物業提供營銷和銷售服務。

3. 有關雅居樂控股的資料

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）。其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項目的發展，同時亦廣泛涉足物業管理、酒店營運、物業投資、環保及建設等多個領域。

4. 修訂年度上限及訂立補充協議的原因

貴公司及其附屬公司主要從事物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告以及旅遊服務。於2018年1月23日，廣州雅卓與雅居樂控股訂立營銷服務框架協議。據此，廣州雅卓同意提供營銷服務，包括但不限於就雅居樂集團所開發的物業提供營銷和銷售服務，固定期限為2018年2月9日（為 貴公司H股於聯交所上市之日）至2020年12月31日（包括首尾兩天）。

誠如董事會函件所載，於2018年3月，雅居樂集團宣佈其截至2017年12月31日止年度的預售金額高達人民幣897.1億元，而原定截至2017年12月31日止年度的預售目標約為人民幣650億元。雅居樂集團告知 貴集團，由於雅居樂集團的預售目標增加，引起雅居樂集團擬出售的且需要廣州雅卓提供營銷服務的物業之預期總建築面積相應增加。截至2018年6月30日止六個月，廣州雅卓於聘用更多經驗豐富的銷售人員後，因為雅居樂集團銷售物業提供營銷服務所產生的代理費收入共人民幣245百萬元（扣除6%稅項後）而錄得令人滿意的業績，有關收入佔截至2018年12月31日止年度營銷服務框架協議的原定年度上限約70%。由於物業代理團隊表現出色，董事對於 貴集團物業代理業務的前景持樂觀態度。由於廣州雅卓經驗豐富的銷售團隊不斷壯大及其規模擴大引起 貴集團擬承接的營銷服務佔雅居樂集團整體需求比例出現預期增加，以及雅居樂集團就其若干項目應支付予其銷售代理的營銷服務費由0.8%增至1%。董事預期營銷服務框架協議的營銷服務的實際交易金額或會超過營銷服務框架協議所定營銷服務的截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個年度的現有年度上限。

5. 營銷服務框架協議的主要條款

條款

根據營銷服務框架協議，廣州雅卓同意，廣州雅卓及其附屬公司將向雅居樂集團提供營銷服務，包括但不限於就雅居樂集團所開發的物業提供營銷和銷售服務。

營銷服務框架協議的固定期限為2018年2月9日（為 貴公司H股於聯交所上市之日）至2020年12月31日（包括首尾兩天）。

獨立財務顧問函件

定價政策

作為一般原則，營銷服務的價格及條款將由 貴集團及雅居樂集團根據 貴集團與獨立第三方進行交易及／或雅居樂集團與獨立第三方進行交易的類似基準經公平磋商後按一般商業條款釐定，且提供予 貴集團的條款應不遜於向獨立第三方所提供者。

受以上披露的一般原則規限，雅居樂集團就提供營銷服務應付 貴集團的費用，須經公平磋商，並經考慮提供有關服務的預計經營成本(包括勞工成本)及公開市場上為物業開發商提供類似營銷服務的現行市價後釐定。截至2017年12月31日止兩個年度，雅居樂集團向銷售代理支付的營銷服務費率介乎0.6%至1.2%。

為釐定現行市價， 貴集團銷售部門及其指定人員應每季度向至少兩名獨立第三方獲取報價或合約，以確定有關獨立第三方在日常業務過程中按一般商業條款在相同、類似或附近地區提供相同或類似產品及服務的市價。 貴集團銷售部門隨後會(i)對比向雅居樂集團提供營銷服務所收取的價格；及(ii)進行估值及評估，以確保雅居樂集團應付 貴集團的價格不遜於應付獨立第三方的價格。

吾等已與 貴集團管理層進行討論並獲告知，預期收取的營銷服務費乃經考慮多項因素後釐定，包括廣州雅卓的物業代理團隊不斷壯大，以及估計非停車場物業的營銷服務費率由0.8%升至0.8%至1%的範圍(視乎物業的地理位置及性質及就與類似房地產項目有關的代理服務向獨立第三方應付的代理費或由獨立第三方收取的代理費而定)。較受歡迎及位於較優越地理位置的物業推動物業銷售所需投入的勞工預期較低，因此收取較低的營銷服務費，而較不受歡迎及位於欠優越地理位置的物業進行銷售產生的勞工成本則較高，因此收取較高的營銷服務費。據 貴集團管理層所述，非停車場物業的預期佣金費率0.8%及1.0%乃參考2018年雅居樂集團與 貴集團或獨立第三方根據營銷服務合約協定的佣金費率釐定。然而，誠如 貴集團管理層所告知，就雅居樂集團所有停車場物業項目應付予 貴集團的營銷服務費率保持不變，為5%。

吾等已審閱由 貴公司隨機提供，於2017年及2018年由 貴集團與雅居樂集團訂立的合共77份合約中的10份營銷服務合約樣本(「**關連方合約**」)以及由 貴集團與獨立第三方訂立的合共14份合約中的6份營銷服務合約樣本及雅居樂集團與獨立第三方訂立的合共42份合約中的7份營銷服務合約樣本(「**獨立第三方合約**」)。吾等注意到，提供類似服務的獨立第三方合約的營銷服務費率介乎於0.6%至2.0%(非停車場物業)及0.6%至1.5%(停車場物業)。在13份有關出售非停車場物業的獨立第三方合約樣本中，有6份樣本的營銷服務費率超過1%，原因是出售的物業數量少及位於欠優越地理位置。如 貴集團管理層所表示，對位於欠優越地理位置的少量待售物業收取較高的營銷服務費屬於正常行業慣例，因為該等物業每平方米產生的勞工成本較高。關連方合約項下的非停車場物業及停車場物業的營銷服務費率分別為0.8%至1.0%及5.0%，均處於或高於獨立第三方合約的營銷服務費率範圍，符合上述定價政策，因此，吾等認為屬公平合理。

獨立財務顧問函件

經考慮(i) 貴集團用於釐定現行市價的上述程序；(ii)關連方合約項下的營銷服務費率均處於或高於獨立第三方合約的營銷服務費率範圍；及(iii)下文「7.內部控制」一節所載的內部控制機制，吾等認為向雅居樂集團提供營銷服務的價格及條款屬公平合理。

6. 經修訂年度上限

於2018年8月17日，廣州雅卓與雅居樂控股訂立補充協議，據此，雙方同意就截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個年度提供的營銷服務修訂年度上限如下：

	<i>經修訂年度上限</i> 人民幣元
截至2018年12月31日止年度	633,000,000
截至2019年12月31日止年度	835,000,000
截至2020年12月31日止年度	1,010,000,000

誠如董事會函件所述，補充協議項下的經修訂年度上限乃經參考以下各項而釐定：(i) 雅居樂集團於截至2020年12月31日止三個年度就其若干項目向銷售代理應付的預計營銷服務費；及(ii) 貴集團擬承接的營銷服務佔雅居樂集團整體需求的預計比例。

吾等已獲提供 貴集團管理層為釐定補充協議項下經修訂年度上限而編製的預測，其概要載列如下：

	截至2018年 6月30日止 六個月 人民幣百萬元	截至2018年 12月31日止 六個月 人民幣百萬元	截至12月31日止年度 2018年 人民幣百萬元	2019年 人民幣百萬元	2020年 人民幣百萬元
雅居樂集團已付／應付的實際／ 估計營銷服務費	399	549	948	1,180	1,427
貴集團擬承接的營銷服務佔 雅居樂集團整體需求的實際／ 預計比例	65%	75%	71%	75%	75%
已付／應付 貴集團的實際／ 預計營銷服務費	260	412	673	885	1,070
經修訂年度上限 (扣除6%稅項後)	245	388	633	835	1,010

獨立財務顧問函件

謹請股東注意，補充協議項下的經修訂年度上限(包括相關基準及假設)不應被視為 貴集團及雅居樂集團相應收入、盈利能力或業務前景的任何直接或間接指標。

根據上表，於截至2018年12月31日、2019年12月31日及2020年12月31日止三個年度各年，雅居樂集團應付的估計營銷服務費分別為人民幣948百萬元、人民幣1,180百萬元及人民幣1,427百萬元。據 貴集團管理層所述，雅居樂集團應付的該等估計營銷服務費是在與雅居樂集團討論後考慮到未來幾年其預估物業總銷售(包括合營企業及聯營公司)及經調整營銷服務費率而釐定。吾等已審閱並與 貴集團管理層討論雅居樂集團(包括合營企業及聯營公司)應付的估計營銷服務費預測，該預測已獲雅居樂集團確認及同意。吾等獲 貴集團管理層告知，雅居樂集團需要 貴集團提供營銷服務的物業項目中約96%為非停車場物業，因此預測並未考慮停車場物業銷售，吾等認為可以接受。經考慮(i)雅居樂集團截至2017年12月31日止年報所披露的雅居樂集團(包括合營企業及聯營公司)的過往預售金額—2017年為人民幣89,710百萬元，較上一年增長52.4%，而與2017年的原定預售目標相比，增長36.9%；及(ii)雅居樂集團就其若干住宅物業已付及應付予其銷售代理的營銷服務費由0.8%增至1%(詳情載於「5.營銷服務框架協議的主要條款—定價政策」一節)，吾等認為雅居樂集團於截至2020年12月31日止三個年度應付的估計營銷服務費屬合理。

誠如招股章程所述， 貴集團通過從中國知名房地產企業招募更多經驗豐富的銷售人員，努力壯大其廣州雅卓的銷售團隊。於2018年6月30日，銷售人員總數已達1,200人，而於2017年12月31日為610人。 貴集團預計於2020年年底前銷售人員總數將達2,240人。據 貴集團管理層所述， 貴集團的銷售團隊於2018年上半年取得喜人業績，在六個月內佔雅居樂集團的物業銷售總額的比例由53%增加至65%。因此， 貴集團管理層預期其優質物業代理團隊將增加佔雅居樂集團需提供營銷服務總銷售中的銷售份額，並因此使 貴集團擬承接的營銷服務佔雅居樂集團需求的比例於2018年下半年及之後在整體上增加至高達75%。

經考慮(i)雅居樂集團應付的估計營銷服務費由 貴集團與雅居樂集團經考慮未來幾年預估物業總銷售(包括合營企業及聯營公司)及不斷增長的營銷服務費後討論得出；(ii) 貴集團擬承接的營銷服務佔雅居樂集團整體需求的比例預計增加，以及 貴集團銷售團隊不斷壯大及銷售人員的能力不斷提升；(iii)營銷服務框架協議項下的預期交易金額將作為 貴集團的收入列賬，預期將擴大 貴集團的收入來源，以在長遠而言提升 貴集團盈利能力及股東回報；及(iv)訂立補充協議的上述理由，吾等認為，補充協議項下經修訂年度上限的釐定基礎就獨立股東而言屬公平合理。

7. 內部控制

根據營銷服務框架協議項下提供的營銷服務的定價政策將由以下人士：張健強先生(廣州雅卓總經理)、王軍先生(廣州雅卓財務總監)及龔琳女士(貴公司資深法務經理)監督及監控，以確保營銷服務框架協議根據一般商業條款進行且不會損害貴公司及股東的整體利益。

貴集團的相關人員及管理層亦將按季度基準進行定期檢查，以審核及評估營銷服務框架協議項下擬進行的交易是否按照營銷服務框架協議的條款及上述定價政策進行。

獨立非執行董事將繼續審查管理層就營銷服務框架協議項下擬進行的交易出具的季度審核報告，貴公司核數師亦將對當中的定價條款及經修訂年度上限進行年度審查。

吾等已審閱相關人士編製的2018年第二季度管理層季度審閱報告，以及有關獨立非執行董事檢討營銷服務框架協議的管理層通訊，並注意貴集團一直遵守與其他香港上市公司相若的內部控制程序。吾等總結得出，貴集團已設立足夠的內部控制機制，以確保營銷服務框架協議項下擬進行的交易已按一般商業條款進行且不會損害貴公司及股東的整體利益。

經考慮(i) 貴集團於釐定現行市價時所採取的上述步驟(就為類似物業類型及地點提供類似服務每季度向獨立第三方獲取充足恰當的可比較報價，對比根據營銷服務框架協議向雅居樂集團所提供的價格)；及(ii)上述控制措施，包括由貴集團的相關人員及管理層、獨立非執行董事及核數師進行的定期檢查，吾等認為，貴公司確保營銷服務框架協議的控制程序屬公平合理。因此，吾等與董事一致認為，實施營銷服務框架協議後，上述內部控制機制已經並將足以確保營銷服務框架協議項下擬進行的交易已經並將會按一般商業條款進行，且不會損害貴公司及股東的整體利益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為：(i)訂立補充協議乃於貴公司日常及一般業務過程中進行，並符合貴公司及股東整體利益；及(ii)補充協議項下擬進行持續關連交

獨立財務顧問函件

易的條款及經修訂年度上限乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議且吾等本身亦建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會提呈有關補充協議項下擬進行的持續關連交易及經修訂年度上限的普通決議案。

此 致

雅居樂雅生活服務股份有限公司獨立董事委員會及
列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
梁念吾
謹啟

2018年9月19日

梁念吾女士為新百利融資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6類(就機構融資提供意見)受規管活動，曾為香港上市公司各種交易提供獨立財務諮詢服務。

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後，確認於最後實際可行日期，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

(i) 董事、監事及本公司最高行政人員

於最後實際可行日期，董事、監事及本公司最高行政人員及其聯繫人於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》）的股份、相關股份及債權證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所的權益（包括彼等根據《證券及期貨條例》的該等條文被當作或視為擁有的權益或淡倉）或獲記錄於須根據《證券及期貨條例》第352條存置的登記冊內的權益或根據證券買賣守則以其他方式知會本公司及聯交所的權益如下：

於本公司股份及相關股份的權益

董事姓名	權益性質	股份類別 ⁽¹⁾	股份數目 ⁽²⁾	佔相關類別	佔本公司
				已發行 股份之 概約百分比	已發行 股本之 概約百分比
陳卓雄先生 ⁽³⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
劉德明先生 ⁽⁴⁾	受控法團權益	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%

附註：

- (1) 本公司非上市股包括本公司內資股及非上市外資股。
- (2) 字母「L」指該人士於股份中的好倉。
- (3) 陳卓雄先生為家族信託（「陳氏家族信託」），被視為於本公司720,000,000股非上市股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。
- (4) 劉德明先生擁有共青城雅生活投資管理合夥企業（有限合夥）（「共青城投資」）49.9%的權益，而共青城投資擁有本公司80,000,000股非上市股。因此，劉德明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。

於本公司相聯法團股份及相關股份的權益

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	雅居樂控股	信託受益人	2,453,096,250股	62.63%
黃奉潮先生	雅居樂控股	實益擁有人	1,400,000股	0.04%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無任何董事、監事或最高行政人員於本公司及其相聯法團(定義見《證券及期貨條例》第XV部)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(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任何權益及淡倉(包括根據《證券及期貨條例》的有關條文而被當作或視作由其擁有的權益或淡倉)，或(ii)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條所述之登記冊的任何權益及淡倉，或(iii)根據證券買賣守則須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉。

(ii) 主要股東

就任何董事、監事或本公司最高行政人員所知，於最後實際可行日期，以下人士(本公司董事、監事或最高行政人員除外)或法團根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部規定須向本公司披露於本公司股份及相關股份擁有的權益或淡倉或根據《證券及期貨條例》第336條記錄於須存置的登記冊的任何權益或淡倉：

股東姓名／ 名稱	權益性質	股份類別 ⁽¹⁾	股份數目 ⁽²⁾	佔相關類別	佔本公司
				已發行 股份之 概約百分比	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	非上市股	712,800,000股(L)	79.20%	53.46%
旺紀國際有限公司 ⁽³⁾	受控法團權益	非上市股	712,800,000股(L)	79.20%	53.46%
	實益擁有人	非上市股	7,200,000股(L)	0.80%	0.54%
邁高國際(BVI) 有限公司 ⁽⁴⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
創紀環球發展(BVI) 有限公司 ⁽⁵⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%

股東姓名／ 名稱	權益性質	股份類別 ⁽¹⁾	股份數目 ⁽²⁾	佔相關類別 已發行 股份之 概約百分比	佔本公司 已發行 股本之 概約百分比
東萃集團控股 有限公司 ⁽⁶⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
雅居樂控股 ⁽⁷⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
富豐投資有限公司 ⁽⁸⁾	信託受託人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
Top Coast Investment Limited ⁽⁹⁾	受控法團權益	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓林先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓賢先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸倩芳女士 ⁽¹⁰⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓喜先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳卓南先生 ⁽¹⁰⁾	信託受益人	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
鄭惠琮女士 ⁽¹¹⁾	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸麗卿女士 ⁽¹²⁾	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陸燕平女士 ⁽¹³⁾	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
陳小娜女士 ⁽¹⁴⁾	配偶	非上市股	720,000,000股(L)	80.00%	54.00%
寧波綠璣投資管理 有限公司	實益擁有人	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
綠地金融海外投資 集團有限公司 (「綠地海外」)	實益擁有人	H股	100,000,000股(L)	23.08%	7.50%

股東姓名／ 名稱	權益性質	股份類別 ⁽¹⁾	股份數目 ⁽²⁾	佔相關類別 已發行 股份之 概約百分比	佔本公司 已發行 股本之 概約百分比
綠地金融投資控股 集團有限公司 ⁽¹⁵⁾	受控法團權益	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
綠地控股集團 有限公司 ⁽¹⁶⁾	受控法團權益	H股	100,000,000股(L)	23.08%	7.50%
綠地控股 ⁽¹⁷⁾	受控法團權益	非上市股	100,000,000股(L)	11.11%	7.50%
共青城投資 共青城雅高投資 管理有限公司 ⁽¹⁸⁾	實益擁有人	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%
潘智勇 ⁽¹⁹⁾	受控法團權益	非上市股	80,000,000股(L)	8.89%	6.00%
Morgan Stanley	受控法團權益	H股	22,200,343股(L) 557,920股(S)	5.12% 0.13%	1.67% 0.04%
Toscafund Asset Management LLP	投資管理人	H股	31,250,000股(L)	7.21%	2.34%

附註：

- (1) 本公司非上市股包括本公司內資股及非上市外資股。
- (2) 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。
- (3) 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。

- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 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。
- (7) 東萃集團控股有限公司由雅居樂控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，雅居樂控股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。
- (8) 富丰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》，富丰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。
- (9) Top Coast Investment Limited是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。
- (10) 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。
- (11) 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。
- (12) 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。
- (13) 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。
- (14) 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。
- (15) 寧波綠瓏投資管理有限公司和綠地海外由綠地金融投資控股集團有限公司全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地金融投資控股集團有限公司被視為於寧波綠瓏投資管理有限公司和綠地海外所持有的本公司股份中擁有權益。
- (16) 綠地金融投資控股集團有限公司由綠地控股集團有限公司全資擁有，且綠地控股集團有限公司被視為於綠地金融投資控股集團有限公司所持有的本公司股份中擁有權益。
- (17) 綠地控股集團有限公司由綠地控股全資擁有，根據《證券及期貨條例》，綠地控股被視為於綠地控股集團有限公司所持有的股份中擁有權益。

- (18) 共青城雅高投資管理有限公司為共青城投資的普通合夥人，可全權控制共青城投資。共青城雅高投資管理有限公司被視為於共青城投資所持有的本公司股份中擁有權益。
- (19) 共青城雅高投資管理有限公司由潘智勇先生全資擁有，潘智勇先生為雅居樂控股的高級管理人員，根據《證券及期貨條例》，潘智勇先生被視為於共青城雅高投資管理有限公司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、監事及本公司最高行政人員概不知悉任何其他人士或法團於本公司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記入須由本公司根據《證券及期貨條例》第336條存置的登記冊中的權益或淡倉。

3. 董事及監事的服務合約

各執行董事、非執行董事及監事均已與本公司訂立服務合約，而各獨立非執行董事已與本公司簽署委任函。

全體董事的委任自其各自的委任日期起至第一屆董事會任期屆滿為止。全體監事的委任自其各自的委任日期起至第一屆監事會任期屆滿為止。

於最後實際可行日期，概無董事和監事與本公司訂立本公司不可於一年內不付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約／委任函。

4. 董事及監事於資產的權益

概無董事或監事自2017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）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。

5. 董事及監事於合約的權益

除於招股章程「關連交易」一節及日期為2018年4月27日有關持續關連交易的公告所披露者外，概無董事或監事於本集團任何成員公司為訂約方，於最後實際可行日期仍然存續，對本集團業務而言屬重大的合同及安排中直接或間接擁有重大權益。

6. 競爭權益

執行董事劉德明先生在山東明德物業管理集團有限公司（「山東明德」）、安徽明德物業管理有限公司（「安徽明德」）、雲南明德物業服務有限公司（「雲南明德」）、黑龍江明德物業管理有限公司（「黑龍江明德」）、瀋陽明德物業服務有限公司（「瀋陽明德」）及青島富萬家物業管理有限公司（「青島富萬家」）（統稱「明德集團」）持有若干股權。

下表載列明德集團各成員公司的股權架構及業務範圍。

公司	股權架構	業務範圍
山東明德	劉德明先生佔24.5%； 劉德明先生的配偶佔25.5%	向全國高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；政府設施；及住宅物業提供物業管理服務
安徽明德	山東明德佔51%； 劉德明先生直接佔25%	向安徽省高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；政府設施；及住宅物業提供物業管理服務
雲南明德	山東明德佔51%； 劉德明先生直接佔19%	向雲南省、江蘇省及貴州省高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；產業園；政府設施；及住宅物業提供物業管理服務
黑龍江明德	劉德明先生佔70%	向黑龍江省及內蒙古自治區高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業；及政府設施提供物業管理服務
瀋陽明德	劉德明先生佔60%	向遼寧省高等教育機構及醫院所擁有或所佔用的物業提供物業管理服務
青島富萬家	劉德明先生佔40%	向青島住宅樓提供物業管理服務

董事認為，除管理住宅物業外，由於明德集團與本集團各自所提供管理服務的房地產類型不同，故彼此之間的業務並無重疊。考慮到(a)本公司主要就中高端住宅開發項目提供物業管理服務，劉德明先生確認，中高端住宅開發項目的物業管理服務並不屬於明德集團所運營的住宅市場類別，亦不屬於明德集團的目標市場；及(b)劉德明先生已承諾將促使明德集團不會從事任何可能與本集團業務形成競爭的業務(明德集團於截至承諾之日仍在繼續提供管理服務的住宅物業類別除外)，董事認為，明德集團與本集團不存在重大競爭。

儘管劉德明先生擔任山東明德的董事長，持有明德集團若干股權，但其並不參與明德集團的日常運營。相反，作為執行董事兼首席執行官，劉德明先生主要專注於本集團的業務運營，負責本集團整體運營及管理，並就重大事項作出決策。

此外，作為董事會八名成員之一，劉德明先生並不能對董事會行使控制權，亦不享有任何事項的否決權。董事認為，本集團已制定充分的企業管治措施以監察及管理董事任何潛在的利益衝突。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事、監事或彼等各自的聯繫人於任何與本公司業務構成或可能構成競爭的業務中擁有任何權益，或上述人士與或可能與本公司有任何其他利益衝突。

7. 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2017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。

8. 專家資格及同意書

新百利融資有限公司是根據《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。新百利融資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。

於最後實際可行日期，新百利融資有限公司並無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股權，或於本集團任何成員公司擁有認購或提名人士認購股份的權利(不論是否可依法執行)。

於最後實際可行日期，新百利融資有限公司概無自2017年12月31日(即本集團編製最新刊發的經審核財務報表的日期)起，於本集團任何成員公司已或擬收購或出售，或已租賃予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。

9. 訴訟

於最後實際可行日期，概無本公司或本集團成員公司涉及任何重大的訴訟或仲裁，而董事亦概不知悉本公司或本集團任何成員公司有任何尚未了結或蒙受威脅的重大訴訟或申索。

10. 其他資料

本通函中英文內容如有不一致，概以英文版本為準。

11. 備查文件

下列文件副本自本通函日期起至臨時股東大會日期(包括當日)一般辦公時間(星期六及公眾假期除外)於香港皇后大道東1號太古廣場三期18樓可供查閱：

- (a) 新百利融資有限公司向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件，全文載於本通函；
- (b) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函；
- (c) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述新百利融資有限公司的同意書；
- (d) 本附錄「董事及監事的服務合約」一節所述各董事的服務合約(包括委任函)；
- (e) 營銷服務框架協議；
- (f) 補充協議；及
- (g) 本通函。

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)

於2018年11月5日舉行之
2018年第二次臨時股東大會通告

茲通告，雅居樂雅生活服務股份有限公司(「本公司」)將於2018年11月5日(星期一)下午3時正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2018年第二次臨時股東大會(「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。除另有所指外，本通告及下列決議案所用詞彙與本公司日期為2018年9月19日的通函所界定者具相同涵義。

普通決議案

1. 「動議

- (a) 確認及批准補充協議(其副本已提交大會並附有「A」標記並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行的交易；
- (b) 批准補充協議的經修訂年度上限；及
- (c) 授權本公司任何一名董事代表本公司，並在其認為對補充協議項下擬進行事宜或其完成而言屬附帶性、補充性或有關連的情況下，簽立全部其他相應文件、文據及協議，以及作出一切相應行動或事項。」

特別決議案

2. 審議及批准建議修訂本公司章程如下：

全部刪除公司章程第五條並以下列條文代替：

「總經理為公司的法定代表人。」

承董事會命
雅居樂雅生活服務股份有限公司
聯席主席
陳卓雄／黃奉潮

香港，2018年9月19日

於本通告日期，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)、劉德明先生[^]、馮欣先生[^]、魏憲忠先生^{^^}、尹錦滔先生^{^^^}、溫世昌先生^{^^^}及王鵬先生^{^^^}。

[^] 執行董事
^{^^} 非執行董事
^{^^^} 獨立非執行董事

2018年第二次臨時股東大會通告

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網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.agileliving.com.cn>)。
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本公司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於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。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受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的本公司股東均有權就其所持每一股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)，或經由公證人證明的該等授權書或授權文件的副本，最遲須於臨時股東大會指定舉行時間前24小時填妥及交回(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)(如為內資股或非上市外資股股東)，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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓)(如為H股股東)，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或其任何續會，並於會上投票。
4. 欲親身或委派代表出席臨時股東大會的本公司股東應於2018年10月15日(星期一)或之前將臨時股東大會回條親身或以郵遞方式交回本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心22樓(如為H股股東)或本公司於中國的主要辦事處，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(如為內資股或非上市外資股股東)。
5. 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2018年10月6日(星期六)至2018年11月5日(星期一)(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。有意出席臨時股東大會的H股股東須不遲於2018年10月5日(星期五)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(地址為香港皇后大道東183號合和中心22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。
6. 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本公司股東(親身或委任代表)須自行承擔差旅及食宿費用。本公司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(8620) 8883 9353及電郵至ir@agileliving.com.cn。

* 僅供識別