

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。



众安集团
ZHONG AN GROUP

众安智慧生活服务有限公司
Zhong An Intelligent Living Service Limited

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：2271)

有關經續訂框架協議的持續關連交易

經續訂框架協議

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)現有框架協議項下擬定之本集團與眾安及中國新城市各自之間的持續關連交易。

由於現有框架協議的期限將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月6日(交易時段後)，本公司與眾安及中國新城市各自訂立經續訂框架協議，自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年。經續訂框架協議的大部分條款與現有框架協議的條款大致相同。

上市規則涵義

眾安

眾安為本公司的控股股東之一，於本公告日期間接於本公司已發行股份總數中擁有約73.4%的權益，因此為本公司的關連人士。因此，經續訂眾安框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

中國新城市

中國新城市由眾安間接持有66.02%，故於本公告日期為眾安的聯營公司。因此中國新城市為本公司的關連人士。因此，經續訂中國新城市框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則，有關經續訂眾安框架協議及經續訂中國新城市框架協議各自的最高年度上限總額的一項或多項適用百分比率按年計預期將超過5%，各經續訂框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以就經續訂框架協議項下擬進行之交易尋求獨立股東的批准。獨立董事委員會已告成立，以就經續訂框架協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)經續訂框架協議之詳情、獨立董事委員會推薦建議函件、獨立財務顧問意見函件及召開股東特別大會通告之通函將寄發予股東。由於本公司需要更多時間編製及落實載入通函的若干資料，本公司將於2024年12月12日或之前向股東寄發通函。

I. 背景

茲提述日期為2023年6月30日的招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)現有框架協議項下擬定之本集團與眾安關連人士之間的持續關連交易。

由於現有框架協議的期限將於2024年12月31日屆滿，於2024年12月6日(交易時段後)，本公司與眾安及中國新城市各自訂立經續訂框架協議，自2025年1月1日起至2027年12月31日止，為期三年。經續訂框架協議的大部分條款與現有框架協議的條款大致相同。

II. 經續訂框架協議項下的持續關連交易

經續訂框架協議的主要條款載列如下：

A. 經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議

日期

2024年12月6日

訂約方

- (i) 眾安及本公司
- (ii) 中國新城市及本公司

交易標的

根據經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議，本集團將就銷售未售出的車輛停車位獨家提供代理服務(包括市場推廣及廣告服務)，而該等未售出的車輛停車位由餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有且位於餘下集團目前由本集團管理或預期提供予本集團管理的物業項目。

定價

根據經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議，應向本集團支付的費用將經參考以下各項後公平釐定：

- (i) 相關物業項目之性質及位置；
- (ii) 車輛停車位銷售代理服務的範圍；
- (iii) 有關提供車輛停車位銷售代理服務的預期經營成本，包括(其中包括)勞工成本及行政成本；及
- (iv) 市場上其他服務供應商就類似服務收取的費用。就相同或類似類型及範圍的車輛停車位銷售代理服務而言，本集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款不得遜於本集團提供予獨立客戶的條款。

付款

有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議所載的原則經真誠協商後釐定，並於各自服務協議中列明。

期限

待於股東特別大會上獲獨立股東批准後，經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議將於2025年1月1日起生效並於2027年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後可予重續，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規的規定（如有）。

年度上限

歷史交易金額

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團就提供車輛停車位銷售代理服務向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士收取的交易總額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元
餘下眾安關連人士已付或應付費用	21,321	10,150	1,672
中國新城市關連人士已付或應付費用	<u>1,811</u>	<u>1,317</u>	<u>464</u>
眾安關連人士已付總費用	<u>23,132</u>	<u>11,467</u>	<u>2,136</u>

董事注意到截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30止六個月的歷史交易金額有所下降。董事認為，由於上一年度中國房地產市場不景氣，適宜土地收購的機會減少，餘下集團的若干物業開發項目獲延後，導致於上述期間對本集團提供的車輛停車位銷售代理服務的需求下降。

建議年度上限及年度上限基準

截至2027年12月31日止三個年度，根據經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議應付本集團費用的最高年度金額估計將不超過以下上限：

	截至12月31日止年度		
	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元
餘下眾安關連人士應付的費用	67,000	72,000	81,000
中國新城市關連人士應付的費用	<u>15,000</u>	<u>14,000</u>	<u>12,000</u>
眾安關連人士應付費用的 建議年度上限	<u><u>82,000</u></u>	<u><u>86,000</u></u>	<u><u>93,000</u></u>

於達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 儘管截至2023年12月31日止年度及截至2024年6月30止六個月的歷史交易金額如上所述有所下降，但董事認為，中央政府於2024年9月宣佈未來將推出的房地產寬鬆政策，該政策旨在「要促進房地產市場止跌回穩」，將有利於餘下集團的物業開發項目，從而帶動對本集團提供的車輛停車位銷售代理服務的需求增加；
- (ii) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有且位於餘下集團且目前由本集團管理的物業項目的未售出的現有車輛停車位數目；
- (iii) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士擁有且位於預期提供予本集團管理的餘下集團的物業項目的未售出車輛停車位的估計數目；及
- (iv) 經考慮預期通貨膨脹及本集團產生的經營成本增加，本集團收取的服務費預期增加。

B. 經續訂物業管理服務框架協議

日期

2024年12月6日

訂約方

- (i) 眾安及本公司
- (ii) 中國新城市及本公司

交易標的

根據經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議，本集團將為餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士就未售出或未交付的住宅及非住宅物業單位提供物業管理服務。物業管理服務的範圍包括(i)保安服務；(ii)清潔服務；(iii)園藝及景觀服務；(iv)維修及維護服務及／或(v)停車場管理服務。

定價

根據經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議，應向本集團支付的費用將經參考以下各項後公平釐定：

- (i) 相關物業之性質、規模及位置；
- (ii) 物業管理服務範圍；
- (iii) 有關提供物業管理服務的預期經營成本，其中包括勞工成本、材料成本及行政成本；及

- (iv) 市場上其他物業管理服務提供商就類似類型物業服務所收取之費用。本集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款(a)不得高於相關監管機構指定的標準費用(如適用)及(b)不得遜於本集團就相同或類似類型及範圍的物業管理服務向獨立客戶提供的條款。

付款

有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議所載之原則經真誠協商後釐定，並於各自服務協議中列明。

期限

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議將於2025年1月1日起生效並於2027年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規(如有)的規定。

年度上限

歷史交易金額

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供物業管理服務的交易總金額如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元
餘下眾安關連人士已付或應付的費用	10,152	17,203	4,555
中國新城市關連人士已付或 應付的費用	<u>22,715</u>	<u>15,581</u>	<u>5,648</u>
眾安關連人士已付總費用	<u>32,867</u>	<u>32,784</u>	<u>10,203</u>

建議年度上限及年度上限基準

截至2027年12月31日止三個年度，根據經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市物業管理服務框架協議，應向本集團支付的最高年度費用金額估計將不會超過以下上限：

	截至12月31日止年度		
	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元
餘下眾安關連人士應付費用	23,000	25,000	40,000
中國新城市關連人士應付費用	<u>15,000</u>	<u>14,000</u>	<u>13,000</u>
眾安關連人士應付費用的 建議年度上限	<u>38,000</u>	<u>39,000</u>	<u>53,000</u>

於達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額；
- (ii) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士開發物業單位建築面積（「**建築面積**」），該等物業單位尚未出售及交付，目前由本集團管理；
- (iii) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士開發物業單位估計建築面積，該等物業單位尚未出售及交付，並預期交付予本集團管理；及
- (iv) 經考慮預期通貨膨脹及本集團產生的經營成本增加，本集團收取的物業管理服務費預期增加。

C. 經續訂增值服務框架協議

日期

2024年12月6日

訂約方

- (i) 眾安及本公司
- (ii) 中國新城市及本公司

交易標的

根據經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議，本集團將向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供增值服務。經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議項下之增值服務範圍包括(i)樓盤銷售辦事處管理服務，主要包括於餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士的樓盤銷售場地及展覽單位提供物業管理服務；(ii)向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供前期規劃及設計諮詢服務及(iii)交付前檢查服務。

定價

根據經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議，應向本集團支付的費用將經參考以下各項後公平釐定：

- (i) 增值服務範圍；
- (ii) 有關提供的增值服務的預期經營成本，其中包括勞工成本、材料成本及行政成本；及
- (iii) 市場上其他交付前服務供應商就類似服務收取之費用。就相同或類似類型及範圍的增值服務而言，本集團向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士提供的條款不得遜於我們提供給獨立客戶的條款。

付款

有關特定服務費及其他相關事宜，將由相關訂約方根據經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議所載之原則經真誠協商後釐定，並各自服務協議中列明。

期限

待於股東特別大會上獲得獨立股東批准後，眾安增值服務框架協議及中國新城市增值服務框架協議將於2025年1月1日起生效並於2027年12月31日屆滿，且經雙方相互同意後，該期限可予以續期，惟須遵守上市規則及所有其他適用法律法規(如有)的規定。

年度上限

歷史交易金額

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，本集團就提供增值服務向餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士收取的交易總金額載列如下：

	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣千元	截至2024年 6月30日 止六個月 人民幣千元
餘下眾安關連人士已付或應付費用	40,718	39,118	9,524
中國新城市關連人士已付或應付費用	<u>7,144</u>	<u>3,451</u>	<u>3,669</u>
眾安關連人士已付費用總額	<u>47,862</u>	<u>42,569</u>	<u>13,193</u>

建議年度上限及年度上限基準

截至2027年12月31日止三個年度，根據經續訂眾安增值服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議，應向本集團支付的最高年度費用金額估計將不會超過以下上限：

	截至12月31日止年度		
	2025年 人民幣千元	2026年 人民幣千元	2027年 人民幣千元
餘下眾安關連人士應付費用	81,000	88,000	91,000
中國新城市關連人士應付費用	<u>22,000</u>	<u>21,000</u>	<u>22,000</u>
眾安關連人士應付費用的建議年度上限	<u>103,000</u>	<u>109,000</u>	<u>113,000</u>

於達致上述年度上限時考慮的因素如下：

- (i) 截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月的歷史交易金額；
- (ii) 餘下眾安關連人士及中國新城市關連人士的現有項目及預期項目的估計服務期限，由於市場氣氛疲弱，本集團需要較長的服務期，預期服務期限將延長；及
- (iii) 經考慮預期通貨膨脹及本集團產生的經營成本增加，本集團收取的服務費預期增加。

IV. 內部控制程序及企業管治措施

本公司已採取並將繼續採取內部控制措施，以確保各項持續關連交易將根據經續訂框架協議之條款按正常商業條款進行，且不遜於獨立第三方所提供之條款。該等內部控制措施包括以下各項：

- (i) 本公司財務部門將監控經續訂框架協議項下的持續關連交易，以確保該等交易按照各自的條款及條件進行；
- (ii) 獨立非執行董事將對經續訂框架協議項下的持續關連交易進行年度審核，並就該等交易是否按正常商業條款或更佳條款進行及是否根據規管該等交易的協議按公平合理且符合股東整體利益的條款進行提供年度確認；及
- (iii) 本公司的核數師亦將對經續訂框架協議項下的持續關連交易（包括定價政策及年度上限）進行年度審核。

V. 訂立經續訂框架協議之理由及裨益

由於現有框架協議將於2024年12月31日屆滿，訂立經續訂框架協議旨在(i)保證本集團持續提供服務；(ii)應對本集團營運需求及業務發展；及(iii)滿足本公司未來三年業務發展擴張的需求。

董事(不包括獨立非執行董事，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後於將載入通函的單獨函件中發表意見)認為(i)經續訂框架協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款或更佳條款訂立；(ii)經續訂框架協議的條款被認為屬公平合理及符合本集團及股東之整體利益；及(iii)經續訂框架協議項下年度上限的釐定基準屬公平合理。

由於施中安先生(董事及於眾安及中國新城市間接擁有權益)被視為於經續訂框架協議項下擬進行之交易中擁有重大權益，故彼須就批准訂立經續訂框架協議之相關董事會決議案放棄及已放棄投票表決。除上文所披露者外，概無董事須就批准訂立經續訂框架協議之相關董事會決議案放棄投票表決。

VI. 上市規則涵義

眾安

眾安為本公司的控股股東之一，於本公告日期間接於本公司已發行股份總數中擁有約73.4%的權益，因此為本公司的關連人士。因此，經續訂眾安框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

中國新城市

中國新城市由眾安間接持有66.02%，故於本公告日期為眾安的聯繫人。因此中國新城市為本公司的關連人士。因此，經續訂中國新城市框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司的持續關連交易。

由於根據上市規則，有關經續訂眾安框架協議及經續訂中國新城市框架協議各自於截至2027年12月31日的最高年度上限總額的一項或多項適用百分比率按年計預期將超過5%，各經續訂框架協議項下的交易將須遵守上市規則第14A章項下之申報、年度審核、公告及獨立股東批准之規定。

一般事項

本公司將召開股東特別大會，以就經續訂框架協議項下擬進行之交易尋求獨立股東的批准。獨立董事委員會已告成立，以就經續訂框架協議項下擬進行之交易向獨立股東提供意見。力高企業融資有限公司已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有(其中包括)經續訂框架協議之詳情、獨立董事委員會推薦建議函件、獨立財務顧問意見函件及召開股東特別大會通告之通函將寄發予股東。由於本公司需要更多時間編製及落實載入通函的若干資料,本公司將於2024年12月12日或之前向股東寄發通函。

VII. 有關訂約方的資料

本集團主要從事於中國提供物業管理服務、主要面向房地產開發商的增值服務及社區增值服務。

眾安及其附屬公司主要從事物業開發、物業租賃及酒店營運。

中國新城市及其附屬公司主要於中國從事商用物業租賃投資、商用物業銷售及租賃開發以及商用物業管理。

VIII. 釋義

於本公告內,除非文義另有所指,否則下列詞語應具有以下涵義:

「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「中國新城市」	指	中國新城市集團有限公司(股份代號:1321),一間於2013年7月2日在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
「中國新城市關連人士」	指	中國新城市及其聯繫人
「本公司」	指	眾安智慧生活服務有限公司,一間於2020年11月16日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司

「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「董事」	指	本公司董事
「股東特別大會」	指	本公司將予召開的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准(其中包括)經續訂框架協議及其項下擬進行之交易
「現有框架協議」	指	本公司於2022年12月29日與眾安及中國新城市各自訂立的車輛停車位銷售代理服務框架協議、提供物業管理服務框架協議及增值服務框架協議之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生組成的獨立董事委員會，以就經續訂框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見

「獨立財務顧問」	指	力高企業融資有限公司，一家根據證券及期貨條例進行第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲本公司委任為獨立財務顧問，以就經續訂框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	毋須就股東特別大會相關決議案放棄投票的股東
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「招股章程」	指	本公司日期為2023年6月30日之招股章程
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「餘下集團」	指	餘下眾安集團及中國新城市集團，就本公告而言，不包括本集團
「餘下眾安關連人士」	指	眾安及其聯繫人（不包括中國新城市關連人士）
「餘下眾安集團」	指	眾安及其附屬公司，就本公告而言，不包括中國新城市集團及本集團

「經續訂車輛停車位銷售代理服務框架協議」	指	經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議及經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議之統稱
「經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議」	指	中國新城市與本公司訂立之日期為2024年12月6日之車輛停車位銷售代理服務框架協議
「經續訂中國新城市框架協議」	指	經續訂中國新城市車輛停車位銷售代理服務框架協議、經續訂中國新城市物業管理服務框架協議及經續訂中國新城市增值服務框架協議之統稱
「經續訂中國新城市物業管理服務框架協議」	指	中國新城市與本公司訂立之日期為2024年12月6日之物業管理服務框架協議
「經續訂中國新城市增值服務框架協議」	指	中國新城市與本公司訂立之日期為2024年12月6日之增值服務框架協議
「經續訂框架協議」	指	經續訂中國新城市框架協議及經續訂眾安框架協議之統稱
「經續訂物業管理服務框架協議」	指	經續訂中國新城市物業管理服務框架協議及經續訂眾安物業管理服務框架協議之統稱
「經續訂增值服務框架協議」	指	經續訂中國新城市增值服務框架協議及經續訂眾安增值服務框架協議之統稱

「經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議」	指	眾安與本公司訂立之日期為2024年12月6日之車輛停車位銷售代理服務框架協議
「經續訂眾安框架協議」	指	經續訂眾安車輛停車位銷售代理服務框架協議、經續訂眾安物業管理服務框架協議及經續訂眾安增值服務框架協議之統稱
「經續訂眾安物業管理服務框架協議」	指	眾安與本公司訂立之日期為2024年12月6日之物業管理服務框架協議
「經續訂眾安增值服務框架協議」	指	眾安與本公司訂立之日期為2024年12月6日之增值服務框架協議
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「股東」	指	本公司普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則賦予該詞的相同涵義
「眾安」	指	眾安集團有限公司(股份代號：0672)，一間於2007年3月13日在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

「眾安集團」 指 眾安及其不時之附屬公司

「%」 指 百分比

承董事會命
眾安智慧生活服务有限公司
主席
施中安

中華人民共和國，2024年12月6日

於本公告日期，董事會由施中安先生、孫志華先生、楊光先生、徐建穎女士及丁磊先生擔任執行董事；及鍾創新先生、梁信軍先生及趙岩先生擔任獨立非執行董事。