

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，概不就因本公告全部或任何部分內容所產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Tuya Inc.
塗鴉智能*

(於開曼群島註冊成立以不同投票權控制的有限責任公司)

(香港聯交所股份代號：2391)

(紐約證券交易所股票代碼：TUYA)

須予披露交易 承包商施工合同

董事會欣然宣佈：

2024年合同

- (1) 於2024年11月21日，本公司間接全資附屬公司塗鴉九州與一建建設訂立承包商施工合同（「**第一份承包商施工合同**」），據此，一建建設已承諾提供施工工程，總代價為人民幣10,127,283.23元（含稅）（相當於約11,041,160.05港元），惟可根據第一份承包商施工合同的條款作出調整；
- (2) 於2024年11月21日，本公司間接全資附屬公司塗鴉八極與一建建設訂立承包商施工合同（「**第二份承包商施工合同**」），據此，一建建設已承諾提供施工工程，總代價為人民幣9,391,516.77元（含稅）（相當於約10,238,998.69港元），惟可根據第二份承包商施工合同的條款作出調整；

2025年合同

- (3) 於2025年5月27日，塗鴉九州與一建建設訂立承包商施工合同（「**第三份承包商施工合同**」），據此，浙江一建已承諾提供施工工程，總代價為人民幣237,562,947.49元（含稅）（相當於約259,000,411.55港元），惟可根據第三份承包商施工合同的條款作出調整；及
- (4) 於2025年5月27日，塗鴉八極與一建建設訂立承包商施工合同（「**第四份承包商施工合同**」），據此，浙江一建已承諾提供施工工程，總代價為人民幣215,765,087.99元（含稅）（相當於約235,235,533.06港元），惟可根據第四份承包商施工合同的條款作出調整。

《上市規則》的涵義

由於第一份承包商施工合同、第二份承包商施工合同、第三份承包商施工合同及第四份承包商施工合同（各自為「合同」，統稱為「該等合同」）各自的最高適用百分比率（定義見《上市規則》第14.07條）低於5%，各項合同單獨而言並不構成《上市規則》第十四章項下的本公司須予披露交易，2024年合同按合併計算基準而言並不構成《上市規則》第十四章項下的本公司須予披露交易。

由於該等合同均由本集團於12個月內與同一訂約方訂立，並具有類似的交易及服務性質，故該等交易須根據《上市規則》第14.22及14.23條合併為一項交易。鑒於該等合同的最高適用百分比率（定義見《上市規則》第14.07條）超過5%但低於25%，故該等交易按合併計算基準而言構成《上市規則》第十四章項下的本公司須予披露交易。因此，該等交易須遵守《上市規則》第十四章項下的通知及公告規定。

訂立合同的理由及裨益以及其項下擬進行的交易的概要

本集團擬通過本項目整合以往分散的辦公室及研發資源，加強跨功能合作，並為核心技術及產品的開發、測試等活動提供更可靠、穩定的產研辦公環境及配套設施。擁有自有樓宇亦有助本集團加強成本控制及資產管理。新型用地亦為本集團未來根據業務需求進行潛在擴張提供了靈活性。本次交易的資本開支將由本集團的可自由動用的資金撥付。本集團目前維持強勁的現金狀況及穩健的財務狀況。

本公司通過招標程序選出一間信譽良好的建築公司一建建設承接有關工程。因此，董事會認為該等合同及其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關更多詳情，請參閱「一 訂立該等合同的理由及裨益以及其項下擬進行的交易」。

A. 2024年合同

於2024年11月21日，本公司間接全資附屬公司塗鴉九州及塗鴉八極（「委託人」）分別與一建建設訂立第一份承包商施工合同及第二份承包商施工合同。

根據第一份承包商施工合同，一建建設已向塗鴉九州承諾提供4號地塊的地下施工工程，總代價為人民幣10,127,283.23元（含稅，相當於約11,041,160.05港元），惟可根據該合同的條款作出調整。

根據第二份承包商施工合同，一建建設已向塗鴉八極承諾提供3號地塊的地下施工工程，總代價為人民幣9,391,516.77元（含稅，相當於約10,238,998.69港元），惟可根據該合同的條款作出調整。

2024年合同的主要條款如下：

	第一份承包商施工合同	第二份承包商施工合同
日期	2024年11月21日	2024年11月21日
委託人	塗鴉九州	塗鴉八極
承包商	一建建設	一建建設
標的事項	4號地塊的地下施工工程	3號地塊的地下施工工程
	一建建設提供的工程範圍主要為樁柱基礎工程，包括但不限於基礎圍牆施工、土石方工程、排水排污安裝及結構工程。	
預計竣工時間	自開工通知中所述的開工日期起1,087個日曆日內	
應付一建建設的代價	人民幣10,127,283.23元 (相當於約11,041,160.05港元)， 含稅	人民幣9,391,516.77元 (相當於約10,238,998.69港元)， 含稅
	金額可根據第一份承包商施工合同及第二份承包商施工合同的條款進行調整，包括但不限於以下方面的修訂：(i)設計方案、(ii)建築材料規格、(iii)工程範圍，以及(iv)所需的任何額外增強工程。	

支付條款

委託人應按照下列方式向一建建設付款：

- (1) 每月向一建建設支付中期款項，佔迄今為止已完成施工工程評估價值的70%；
- (2) 於合同項下所有施工工程完成後，將向一建建設支付佔所有已完成施工工程評估價值80%的款項；
- (3) 在順利完成委託人審核並收到委託人簽發的驗收證書後，向一建建設支付佔已完成施工工程評估價值84%的款項；
- (4) 在委託人批准整套結算文件並經雙方達成共識後，向一建建設支付佔已完成施工工程評估價值86%的款項；
- (5) 在委託人收到承包商的最終付款要求表及已完成施工工程的增值稅發票後，將向一建建設支付佔合同總額97%的結算款項（或會作出潛在調整）；及
- (6) 合同總額的餘下結餘3%（或會作出潛在調整）將作為維護保證金予以保留，並支付予一建建設，前提是於2024年合同詳述的指定期限內並無質量缺陷。餘下結餘的前一半，即合同總額的1.5%（或會作出潛在調整），將於保修期開始後一年支付，另一半將於保修期開始後兩年支付，取決於並無發現質量缺陷，且承包商提供經委託人批准的質量保證函。

履約保證

一建建設須於簽署各2024年合同後20日內向各委託人提供無條件及不可撤回之履約保證金，金額為各份合同金額（不包括暫繳款項）之10%。在2024年合同訂明之若干情況下，委託人有權索取全部或部分履約保證金。履約保證金將於期滿後不計利息退還予一建建設，除非已因一建建設違約而予以扣除。

B. 2025年合同

於2025年5月27日，塗鴉九州及塗鴉八極分別與一建建設訂立第三份承包商施工合同及第四份承包商施工合同。

根據第三份承包商施工合同，一建建設已向塗鴉九州承諾提供4號地塊的地上施工工程，總代價為人民幣237,562,947.49元（含稅，相當於約259,000,411.55港元），惟可根據該合同的條款作出調整。

根據第四份承包商施工合同，一建建設已向塗鴉八極承諾提供3號地塊的地上施工工程，總代價為人民幣215,765,087.99元（含稅，相當於約235,235,533.06港元），惟可根據該合同的條款作出調整。

2025年合同的主要條款如下：

	第三份承包商施工合同	第四份承包商施工合同
日期	2025年5月27日	2025年5月27日
委託人	塗鴉九州	塗鴉八極
承包商	一建建設	一建建設
標的事項	4號地塊的地上施工工程	3號地塊的地上施工工程
	一建建設提供的工程範圍主要包括土石方工程、排水排污工程、結構工程、建築工程、粗飾工程、防火門安裝及綜合機電工程。	
預計竣工時間	自開工通知中所述的開工日期起800個日曆日內	
應付一建建設的代價	人民幣237,562,947.49元 (相當於約259,000,411.55港元)， 含稅	人民幣215,765,087.99元 (相當於約235,235,533.06港元)， 含稅
	金額可分別根據第三份承包商施工合同及第四份承包商施工合同的條款進行調整，包括但不限於以下方面的修訂：(i)設計方案、(ii)建築材料規格、(iii)工程範圍，以及(iv)所需的任何額外增強工程。	
	此外，金額亦可根據若干原材料的成本波動進行調整。倘市場價格偏離該等原材料的指定基準價格超過5%，則基於2025年合同所載參考來源及計算方法將增值稅考慮在內，對超出該閾值的部分進行調整計算。	

支付條款

委託人應按照下列方式向一建建設付款：

- (1) 每月向一建建設支付中期款項，佔迄今為止已完成施工工程評估價值的70%，該比例將於施工圖預算相互協定並簽署補充協議後增加至75%；
- (2) 於合同項下所有施工工程完成後，將向一建建設支付佔所有已完成施工工程評估價值80%的款項；
- (3) 在順利完成委託人審核並收到委託人簽發的驗收證書後，向一建建設支付佔已完成施工工程評估價值84%的款項；
- (4) 在委託人批准整套結算文件並經雙方達成共識後，向一建建設支付佔已完成施工工程評估價值86%的款項；
- (5) 在委託人收到承包商的最終付款要求表及已完成施工工程的增值稅發票後，將向一建建設支付佔合同總額97%的結算款項（或會作出潛在調整）；及
- (6) 合同總額的餘下結餘3%（或會作出潛在調整）將作為維護保證金予以保留，並支付予一建建設，前提是於2025年合同詳述的指定期限內並無質量缺陷。餘下結餘的前一半，即合同總額的1.5%（或會作出潛在調整），將於保修期開始後一年支付，另一半將於保修期開始後兩年支付，取決於並無發現質量缺陷，且承包商提供經委託人批准的質量保證函。

履約保證

一建建設須於簽署各2025年合同後20日內向各委託人提供無條件及不可撤回之履約保證金，金額為各份合同金額（不包括暫繳款項）之5%。在2025年合同訂明之若干情況下，委託人有權索取全部或部分履約保證金。履約保證金將於期滿後不計利息退還予一建建設，除非已因一建建設違約而予以扣除。

合同金額的釐定基礎

選擇一建建設為該等合同的承包商乃透過招標程序進行。委託人已發出施工工程投標邀請書，第一份承包商施工合同及第三份承包商施工合同委託人為塗鴉九州，第二份承包商施工合同及第四份承包商施工合同委託人為塗鴉八極。經委託人客觀評估後，認為一建建設提交的標書最為適合。

委託人考慮多項因素，包括合同金額、一建建設的經驗及能力、施工工程的預期範圍及複雜性、估計材料及勞工成本，以及同類施工項目現行市場價格。該等合同各自合同金額乃經有關訂約方公平磋商後釐定。因此，董事會相信該等合同各自合同金額屬公平合理。合同金額（及任何調整）將透過本集團的內部資源撥付。

包括對合同金額的潛在調整乃此類性質施工工程的標準市場慣例，須經委託人及主要承包商相互協定。倘該等合同中任何合同金額超過一個使得《上市規則》第14.07條所界定之最高適用百分比率等於或超過25%（按獨立或合併基準計算）的金額，本公司將重新評估其是否符合《上市規則》第十四章項下的相關規定。本公司將於適當時候另行刊發公告。

有關本集團的資料

本公司是全球領先的AI雲平台服務提供商，使命是構建AIoT開發者生態，賦能萬物智能。本公司開創了一個專用的AI雲平台，具備雲計算及生成式AI的能力，為智能設備、商業應用和行業開發者提供包括PaaS、SaaS和智慧解決方案在內的完整產品及服務。通過其AIoT開發者平台，本公司已激發了一個由品牌、原始設備製造商、AI代理、系統集成商和獨立軟件供應商組成的充滿活力的全球開發者社區，共同打造綠色低碳、安全、高效、敏捷和開放的智慧解決方案生態。

塗鴉九州及塗鴉八極均為於中國成立的有限公司，主要從事電腦軟硬件製造、技術服務、技術開發及雲計算設備製造。於本公告日期，塗鴉九州及塗鴉八極均為本公司的間接全資附屬公司。

有關一建建設的資料

一建建設是一家於中國成立的有限公司。其主要業務包括樓宇建造、工業及民用建築項目的設備安裝、機電工程及園藝工程。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，一建建設及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。據董事所深知、盡悉及確信，於本公告日期，一建建設由浙江省建設投資集團股份有限公司（一間於深圳證券交易所上市的公司（股份代號：002761.sz））擁有86.95%權益及由國新建源股權投資基金（成都）合夥企業（有限合夥）（「國新建源」）擁有13.05%權益。國新建源的普通合夥人為建信金投私募基金管理（北京）有限公司，該公司由建信金融資產投資有限公司全資擁有，其亦為國新建源的最大有限合夥人，並為中國建設銀行股份有限公司間接全資擁有的公司（一間於上海證券交易所及聯交所上市的公司（股份代號：601939.sh及00939.hk））。

訂立合同的理由及裨益以及其項下擬進行的交易

本集團擬通過本項目整合以往分散的辦公室及研發資源，加強跨功能合作，並為核心技術及產品的開發、測試等活動提供更可靠、穩定的產研辦公環境及配套設施。擁有自有樓宇亦有助本集團加強成本控制及資產管理。新型用地亦為本集團未來根據業務需求進行潛在擴張提供了靈活性。本次交易的資本開支將由本集團的可自由動用的資金撥付。本集團目前維持強勁的現金狀況及穩健的財務狀況。

因此，董事認為該等合同符合本集團的現有及長遠發展策略，可提升本集團未來業務增長的核心競爭力。

作為一間法律上合資格且信譽良好的建築公司，一建建設已通過招標程序被選中，董事會相信其有能力為本集團提供符合施工要求的建築服務。

董事會認為該等合同及其條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

《上市規則》的涵義

由於該等合同各自的最高適用百分比率（定義見《上市規則》第14.07條）低於5%，各項合同單獨而言並不構成《上市規則》第十四章項下的本公司須予披露交易，2024年合同按合併計算基準而言並不構成《上市規則》第十四章項下的本公司須予披露交易。

由於該等合同均由本集團於12個月內與同一訂約方訂立，並具有類似的交易及服務性質，故該等交易須根據《上市規則》第14.22及14.23條合併為一項交易。鑒於該等合同的最高適用百分比率（定義見《上市規則》第14.07條）超過5%但低於25%，故該等交易按合併計算基準而言構成《上市規則》第十四章項下的本公司須予披露交易。因此，該等交易須遵守《上市規則》第十四章項下的通知及公告規定。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2024年合同」	指	第一份承包商施工合同及第二份承包商施工合同
「2025年合同」	指	第三份承包商施工合同及第四份承包商施工合同
「董事會」	指	董事會
「開工通知」	指	簽署相關合同後，委託人（塗鴉九州或塗鴉八極）就相關施工工程開工向承包商一建建設發出的書面通知
「本公司」	指	Tuya Inc.，一家於2014年8月28日在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」或「Tuya」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港的法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「物聯網」	指	嵌入通信模組、軟件及其他技術的實物（或「物」）之間的連接，以通過互聯網或其他通信網絡與其他設備及系統連接並交換信息
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》

「3號地塊」	指	西政工出[2024]3號地塊，位於中國西湖區
「4號地塊」	指	西政工出[2024]4號地塊，位於中國西湖區
「中國」	指	中華人民共和國，僅就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	中國的法定貨幣人民幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	該等合同的訂立，及其項下擬進行的交易
「塗鴉八極」	指	杭州塗鴉八極科技有限公司，本公司間接全資附屬公司
「塗鴉集團總部項目」 或「項目」	指	在3號地塊及4號地塊開發本集團新總部樓宇，包括4號地塊1至6號樓宇的施工及3號地塊1至7號樓宇的施工
「塗鴉九州」	指	杭州塗鴉九州科技有限公司，本公司間接全資附屬公司

「一建建設」	指	浙江省一建建設集團有限公司，一家在中國成立的有限公司，該等合同項下的主要承包商
「%」	指	百分比

承董事會命
Tuya Inc.
 董事長
 王學集

香港，2025年5月27日

於本公告日期，董事會由執行董事王學集先生、陳燎罕先生、楊懿先生及張燕女士；以及獨立非執行董事黃宣德先生、邱昌恒先生、郭孟雄先生及葉栢東先生組成。

* 僅供識別。

** 就本公告而言，人民幣乃按1港元=人民幣0.91723元的概約匯率兌換為港元。