

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 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)

#### 自願公告 業務更新

本公告乃本公司自願作出。本公告旨在知會股東及潛在投資者有關本集團之最新業務發展。

本公司欣然宣佈，近日，本集團已簽訂協議，分別收購北京慧豐的51%股權、陝西明堂的60%股權及大連明日環衛業務的51%股權，總對價為人民幣280,500,000元、人民幣144,000,000元及人民幣300,032,400元。北京慧豐、陝西明堂及大連明日環衛業務2021年度的扣非歸母淨利潤預估值合計約為人民幣134,000,000元。按照各自2021年度扣非歸母淨利潤計算之收購市盈率約介於9.6倍至10.5倍。

本集團已簽訂一份不具法律約束力的框架協議，據此，擬收購安徽宇潤的51%股權，總對價為人民幣153,000,000元，最終對價將待相關正式協議的訂約方釐定。安徽宇潤2021年度的扣非歸母淨利潤預估值為人民幣30,000,000元，按此計算之收購市盈率約相當於10倍。

本集團亦通過股權收購及認購增發股權方式收購中航環衛合共30%股權，總對價為人民幣300,000,000元。中航環衛2021年度扣非歸母淨利潤預估值為人民幣104,000,000元，按此計算之收購市盈率約相當於9.6倍。

本公告乃雅生活智慧城市服務股份有限公司(「**本公司**」，連同其附屬公司統稱「**本集團**」)自願作出。本公告旨在知會本公司股東(「**股東**」)及潛在投資者有關本集團之最新業務發展。

(i) **北京慧豐收購**

於2021年3月22日，本公司的一家間接全資子公司北海樂雅投資有限公司(作為買方)已與(其中包括)林州市恩然企業管理諮詢合夥企業(有限合夥)(作為賣方)簽訂協議，據此，北海樂雅投資有限公司有條件同意收購北京慧豐清軒環境科技集團有限公司(「**北京慧豐**」)合共51%股權，總對價為人民幣280,500,000元(「**北京慧豐收購**」)。

北京慧豐收購項下的對價乃參照北京慧豐截至2021年12月31日止年度(「**2021年度**」)的扣非歸母淨利潤預估值，並經各訂約方公平協商後釐定。

按照北京慧豐2021年度的扣非歸母淨利潤預估值人民幣53,000,000元計算，北京慧豐收購的市盈率(「**市盈率**」)約相當於10.4倍。

**北京慧豐的資料**

北京慧豐為一家於中國註冊成立的有限公司，成立於2004年，2020年位列全國環衛服務百強企業第28位(按年化合同金額)，北京環衛工程優秀企業排名第一，是華北地區環衛龍頭企業。主營業務包括城市道路清掃保潔、垃圾分類及處理、園林綠化及養護等，擁有中國清潔清洗行業國家一級資質。北京慧豐區域深耕能力強，項目主要集中於京津冀地區，包括河北、陝西、內蒙古及北京等地的多個大型環衛一體化標桿項目，項目規模大、單項目合同金額高，2018-2020年平均續約率超過92%。截至2020年12月31日止，在管項目41個，年化合同金額約為人民幣4.8億元，總合同金額約為人民幣15.9億元。

## (ii) 陝西明堂收購

於2021年3月12日，本公司的一家間接全資子公司北海樂籌投資有限公司(作為買方)已與(其中包括)鄭州煌達裝飾有限公司(作為賣方)簽訂協議，據此，北海樂籌投資有限公司同意收購陝西明堂環衛有限公司(「陝西明堂」)合共60%股權，總對價為人民幣144,000,000元(「陝西明堂收購」)。

陝西明堂收購項下的對價乃參照陝西明堂於2021年度的扣非歸母淨利潤預估值，並經各訂約方公平協商後釐定。

按照陝西明堂2021年度的扣非歸母淨利潤預估值人民幣25,000,000元計算，陝西明堂收購的市盈率約相當於9.6倍。

### 陝西明堂的資料

陝西明堂為一家於中國註冊成立的有限責任公司，成立於2014年，是陝西省環衛龍頭企業，位列全國環衛服務百強企業，為中國城市環境衛生協會常務理事單位。主營業務包括城鄉環境衛生服務、公共物業管理服務、景觀綠化養護、水面廢棄物處理、固廢垃圾處理等。陝西明堂立足陝西，緊抓市場化機遇，市場拓展能力強，市場佔有率不斷提升。項目主要集中於西安主城區包括及其周邊新區，截至2020年12月31日止，在管項目18個，年化合同金額約為人民幣1.95億元，總合同金額約為人民幣3.26億元，2018-2020年項目平均續約率超過92%，2019年回款率高達98%。

(iii) 大連明日環衛業務收購

於2020年12月31日，本公司的一家間接全資子公司雅昊環境科技發展有限公司(作為買方)已與(其中包括)天津昊達園林綠化有限公司(作為賣方)簽訂協議(「大連明日協議」)，據此，雅昊環境科技發展有限公司有條件同意收購大連明日環境發展有限公司(「大連明日」)分立非環衛業務後一家存續從事環衛業務的公司(「大連明日環衛業務」)合共51%股權，總對價為人民幣300,032,400元(「大連明日環衛業務收購」)。

大連明日環衛業務收購項下的對價乃參照大連明日環衛業務截至2020年12月31日止年度(「2020年度」)的保證扣非歸母淨利潤人民幣50,000,000元，並經各訂約方公平協商後釐定。倘大連明日環衛業務於2020年度的經審計扣非歸母淨利潤不足人民幣50,000,000元，對價須按大連明日協議中若干退款機制的規定。

大連明日股東向本公司承諾，於2021年、2022年及2023年期間，大連明日環衛業務的經審計扣非歸母淨利潤，代表年度複合增長率將不低於12%(「大連明日利潤承諾」)。倘大連明日環衛業務於2021年、2022年及2023年期間的經審計扣非歸母淨利潤之和低於大連明日利潤承諾，對價須按大連明日協議中若干退款機制的規定。

按照大連明日環衛業務2021年度扣非歸母淨利潤預估值(根據大連明日利潤承諾)人民幣56,000,000元計算，大連明日環衛業務收購的市盈率約相當於10.5倍。

## 大連明日的資料

大連明日為一家於中國註冊成立的有限責任公司，於2003年成立，服務內容包括城鄉道路清掃保潔、垃圾收集清運、公共衛生間服務、垃圾分類處理、餐廚垃圾處理、綠化管理等。大連明日位列全國環衛服務百強企業TOP16（按總合同金額），擁有多個市政環衛及綜合服務的專業資質，包括中國清潔清洗行業國家一級資質、城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務許可證以及市政環境清潔維護服務企業資質等。截至2020年12月31日止，大連明日已簽約項目共計21個，合同總額約為人民幣23.48億元，年化合同額約為人民幣4.34億元，合同平均年限長達5.1年，2019年收繳率為99%。大連明日具有強勁的市場拓展能力，2019年及2020年全年市政環衛項目拓展新增年化合同金額分別約為人民幣2.5億元及人民幣1.47億元，目前管理鄭州、大連等多個一二線城市的環衛標桿性項目，2020年項目續約率為100%。

### (iv) 安徽宇潤收購

於2021年3月12日，本公司(作為買方)已與天津鑫眾鵬環境衛生管理有限公司及合肥鑫眾金保潔服務有限責任公司(作為賣方)簽訂一份不具法律約束力的框架協議，據此，本公司擬收購安徽宇潤道路保潔服務有限公司(「安徽宇潤」)合共51%股權，總對價為人民幣153,000,000元(「安徽宇潤收購」)，最終對價將待相關正式協議的訂約方釐定。

安徽宇潤收購項下的對價乃參照安徽宇潤於2021年度的扣非歸母淨利潤預估值，並經各訂約方公平協商後釐定。

安徽宇潤股東向本公司承諾，於2022年、2023年及2024年期間，安徽宇潤的經審計扣非歸母淨利潤，代表年度複合增長率將不低於15%(「安徽宇潤利潤承諾」)。倘安徽宇潤於2022年、2023年及2024年期間的經審計扣非歸母淨利潤之和低於安徽宇潤利潤承諾，對價須按相關正式協議中若干退款機制的規定。

按照安徽宇潤2021年度的扣非歸母淨利潤預估值人民幣30,000,000元計算，安徽宇潤的市盈率先約相當於10倍。

## 安徽宇潤的資料

安徽宇潤為一家於中國註冊成立的有限責任公司，成立於2009年，位列中國清潔服務百強品牌，專業服務能力突出，具備國家環衛作業甲級資質、中國清潔清洗行業國家一級資質等。主營業務包括清潔服務，市政道路清掃、保潔，河道整頓、清潔疏浚、保潔，垃圾分類，以及城市生活垃圾經營性清理、運輸服務等。安徽宇潤深耕華中區域，項目主要分佈於安徽、山東、及湖南等地。2019年企業轉型開始大力推進市場拓展，2020年新增年化合同金額達約人民幣1.1億元。截至2020年12月31日止，安徽宇潤在管項目25個，年化合同金額約為人民幣2.4億元，總合同金額約為人民幣6.5億元，2019年收繳率高達95%。

### (v) 中航環衛收購

於2020年9月18日，本公司(作為買方)已與(其中包括)中山市輝航環保服務有限公司(作為賣方)簽訂協議(「中航環衛協議」)，據此，通過股權收購及認購增發股權方式收購中航美麗城鄉環衛集團有限公司(「中航環衛」)合共30%股權，總對價為人民幣300,000,000元(「中航環衛收購」)。

中航環衛收購項下的對價乃參照中航環衛於2020年度的保證扣非歸母淨利潤人民幣80,000,000元，並經各訂約方公平協商後釐定。倘中航環衛於2020年度的經審計扣非歸母淨利潤不足人民幣80,000,000元，對價須按中航環衛協議中若干退款機制的規定。

中航環衛股東向本公司承諾，於2021年、2022年及2023年期間，中航環衛的經審計扣非歸母淨利潤，代表年度複合增長率將不低於30%(「中航環衛利潤承諾」)。倘中航環衛於2021年、2022年及2023年期間的經審計扣非歸母淨利潤之和低於中航環衛利潤承諾，對價須按中航環衛協議中若干退款機制的規定。

按照中航環衛2021年度的扣非歸母淨利潤預估值(根據中航環衛利潤承諾)人民幣104,000,000元計算,中航環衛收購的市盈率約相當於9.6倍。

## 中航環衛的資料

中航環衛為一家於中國註冊成立的有限責任公司,於2011年成立,是中國生態環境綜合服務領航者,位列2020年中國環衛十強企業(按總合同金額),具有中國清潔清洗行業國家一級資質,擁有雄厚的綜合實力和卓越的服務能力。主營業務涵蓋城鄉環衛一體化運營、公用事業綜合運維、市政基礎設施投資與運營、智慧城市建設四大領域。中航環衛已形成全國佈局,業務主要集中於沿海城市,在粵港澳大灣區、上海市、浙江省擁有多個標桿性城市綜合服務項目。中航環衛在管項目規模大、年合同金額較高,項目週期長及穩定性高。

## 收購事項的理由和裨益

本公司一直以來積極延伸產業鏈佈局,不斷尋求業務突破機遇,率先戰略轉型為智慧城市綜合服務運營商,成立第五大產業板塊——城市服務,瞄準城市服務領域萬億藍海市場。上述收併購標的均位於一、二線城市及經濟發達區域,本公司可迅速在中國東、南、西、北區域落地城市服務業務,與本公司現有全業態物業管理業務可優勢互補、產生協同效應。收併購標的企業擁有廣泛的市場資源網絡,強勁的市場拓展能力,經營往績卓越,財務水平健康,增長勢頭迅猛。憑藉收併購標的於環衛領域的專業資質及在行業內的領先地位,有助本公司迅速實現產業鏈的延伸突破,將城市服務板塊打造成為重要的增長動力,實現本集團全場景服務的藍圖。隨著城市對環衛一體化及綜合管理服務更高的需求,市場化發展程度不斷提升,未來各方將發揮各自的經驗及資源優勢,共同探索智慧城市服務的廣闊發展空間。

本集團將抓住城市服務市場化及行業智慧升級機遇,提升於城市綜合管理領域的影響力及市場佔有率。本集團將根據既定戰略,進一步擴張城市服務業務規模,提升市場份額,完善業態佈局及提升整體市場影響力。

## 一般資料

經本公司董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，截至各收購事項日期，北京慧豐收購、陝西明堂收購、大連明日環衛業務收購、安徽宇潤收購及中航環衛收購(統稱「收購事項」)中各對手方及彼等各自最終實益擁有人均為獨立第三方且並非本集團關連人士。並且，各收購事項中的對手方互為獨立方。此外，由於收購事項各自根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.07條計算的適用百分比率概無超過5%，收購事項各自並不構成上市規則第14章項下須予公佈的交易。

股東及潛在投資者應注意，截至本公告日期，以上資料未經審核，且乃基於本集團管理層現時可掌握的資料進行編製，而絕不是本集團將產生之收入或溢利或本集團任何財務表現的陳述、參考或計算基礎。股東及潛在投資者應小心以免不恰當地依賴上述數據。

股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務須審慎行事。

承董事會命

雅生活智慧城市服務股份有限公司

執行董事、總裁(總經理)及首席執行官

李大龍

香港，2021年3月22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)、李大龍先生<sup>^</sup>(總裁(總經理)及首席執行官)、魏憲忠先生<sup>^^</sup>、岳元女士<sup>^^</sup>、尹錦滔先生<sup>^^^</sup>、王翠萍女士<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