

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)

### 關連交易

#### 前言

董事會欣然宣佈，於2025年4月17日（交易時段後），雅居樂控股與本公司訂立框架協議，據此，雅居樂控股將出售及本公司將收購(i)目標A的70%股權；及(ii)目標B的100%股權。有關框架協議項下擬進行交易的詳細條款及條件將於雅居樂控股與本公司進一步簽訂的正式股權轉讓協議中列明。

根據框架協議並於該日，買方(本公司之全資附屬公司)與賣方分別訂立協議，據此，買方同意有條件收購而相應賣方同意出售(i)目標A的70%股權；及(ii)目標B的100%的股權，總對價為人民幣60.60百萬元。

#### 框架協議及該等協議

框架協議之主要條款僅載列(a)訂約方對本公司收購該等目標之意向；及(b)規定雅居樂控股將收取之對價須於收到對價當日起三日內用於償還本集團應收雅居樂控股及其附屬公司之款項。

該等協議的主要條款以表格形式列示如下：

	目標A協議	目標B協議
日期	2025年4月17日	
買方	北海樂啓投資有限公司	
賣方	深圳雅居樂環保科技有限公司（「雅居樂環保」）	雅居樂生態環保科技有限公司（「雅居樂生態」）
主題事項	目標A的70%股權	目標B的100%股權
對價	人民幣17.89百萬元，應自目標A協議達成條件之日起15個工作日內支付	人民幣42.71百萬元，應於目標B協議簽訂之日起15個工作日內支付
資金來源	由本集團內部資源提供資金	

<b>釐定對價之基礎</b>	參照(i)截至2025年3月31日止，獨立合資格評估師採用資產基礎法進行評估的金額為人民幣17.89百萬元的權益價值；及(ii)截至2025年3月31日止目標A管理層報表的帳面權益淨資產(即人民幣20.85百萬元)孰低原則，並經買方與雅居樂環保公平磋商後釐定。	參照(i)截至2025年3月31日止，獨立合資格評估師採用資產基礎法進行評估的金額為人民幣53.31百萬元的權益價值；及(ii)截至2025年3月31日止目標B管理層報表的帳面權益淨資產(即人民幣42.71百萬元)孰低原則，並經買方與雅居樂生態公平磋商後釐定。
<b>生效</b>	<p>目標A協議的生效須待以下條件達成後方可作實：</p> <p>(i) 目標A的餘下股東已於目標A協議項下擬進行之交易之通知日期起計30日內放棄(或視為已放棄)其首次拒絕權；及</p> <p>(ii) 待(i)項達成後，目標A已於目標A協議日期起計五個工作天內取得股東決議案，批准向買方轉讓目標A的70%股權及目標A協議項下擬進行之交易。</p>	目標B協議的生效須待目標B於目標B協議日期起計五個工作天內取得股東決議案，批准向買方轉讓目標B之100%股權及目標B協議項下擬進行之交易。
<b>完成</b>	<p>該等協議將於完成股份過戶登記及工商登記當日完成，並應在全額支付相對應價後的30個工作日內進行。</p> <p>於該等協議完成後，各該等目標將成為本公司的附屬公司，而彼等各自之財務資料將合併至本集團的財務業績中。</p>	
<b>備註</b>	各項協議並非互相依存。	

### 訂立框架協議及該等協議的理由和裨益

截至本公告日期，本公司與雅居樂控股存在貿易應收款項等與關聯方的結餘。經過公平磋商，雅居樂控股及本公司達成協議，後續將以現金對價償還本集團對雅居樂控股的應收款項，使本集團能收回部分到期應收款項，消減相關壞賬風險。

該等目標主要從事環保相關業務，預計可與本公司城市服務板塊的業務有機結合，形成一定的地域及客戶協同效應。該等目標具備獨立運營及拓展能力，經營性現金流可覆蓋自身業務發展需要，預計不會對本集團的主營業務和現金流產生任何重大影響。本集團或將尋求與第三方合作經營，通過出租廠房或設備等，或將該等目標股權出售予第三方，以換取現金回報。未來，本集團仍將聚焦物業管理主業，以輕資產模式發展核心業務，持續加強回款力度和現金流管理，積極就應收款項結餘與各方磋商，保障回款措施有效落地。

鑑於上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為各框架協議及該等協議的條款及其項下擬進行的交易乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，儘管訂立框架協議及該等協議並非屬於本集團的日常業務，仍符合本公司及股東的整體利益。

### **董事會批准**

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）、執行董事陳思楊先生（為陳卓雄先生之兒子）及非執行董事岳元女士（同時為雅居樂控股董事及股東）外，概無董事於框架協議及該等協議擁有或被視為擁有重大利益。陳卓雄先生、黃奉潮先生、陳思楊先生及岳元女士因此須於相關董事會決議案放棄投票。

### **上市規則的涵義**

於本公告日期，雅居樂控股為本公司的控股股東，因此根據上市規則，為本公司的關連人士。根據上市規則第十四 A 章，各框架協議及該等協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於框架協議及該等協議項下擬進行的交易根據上市規則所界定的一項或多項適用百分比率合共超過 0.1% 但全部低於 5%，故框架協議及該等協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第十四 A 章項下的申報及公告規定，並獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

### **訂約方資料**

#### **本公司**

本公司是定位中高端的全國化綜合性物業管理服務商。本集團以「成為中國卓越的品質服務運營商」為企業願景，致力為業主提供高品質、全場景服務。目前，本集團擁有物業管理服務、業主增值服務、城市服務及外延增值服務四大業務線，服務範圍覆蓋全國 30 個省、直轄市和自治區，建立了涵蓋住宅、公共建築和商業辦公的均衡業態佈局。

#### **買方**

買方為一間於中國成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司。於本公告日期，買方主要從事投資及資產管理。

## 雅居樂控股

雅居樂控股是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）。雅居樂控股及其附屬公司為中國領先的物業發展商之一，主要從事發展大型綜合性物業項目，並在物業管理、環保、建築、房地產建設管理及商業等業務方面擁有廣泛的業務。

## 雅居樂環保

雅居樂環保為一間於中國成立的有限公司，主要從事環保業務。根據公開信息及截至本公告日期，雅居樂環保由雅居樂控股間接非全資擁有。

## 雅居樂生態

雅居樂生態為一間於中國成立的有限公司，主要從事節能環保技術開發與服務業務。根據公開信息及截至本公告日期，雅居樂生態由雅居樂控股間接全資擁有。

## 該等目標的資料

目標 A 為一間於中國成立的有限公司，主要從事廢油提煉、垃圾焚燒及廢水處理等業務。根據公開信息及截至本公告日期，目標 A 由雅居樂環保及來安縣首一商貿有限公司分別擁有 70% 及 30% 股權。

就本公司所知、所悉及所信並根據公開信息，來安縣首一商貿有限公司由獨立第三方李漢亞擁有。

以下載列目標 A 截至 2024 年 12 月 31 日止兩個年度的經審核財務資料：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2023	2024
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)
稅前淨虧損	(9.13)	(14.34)
稅後淨虧損	(9.13)	(14.34)
息稅折舊前利潤*	0.74	(4.52)
經營現金流淨額	1.07	0.45

\*未計利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤

目標 A 於 2024 年 12 月 31 日的經審核總資產及淨資產分別為人民幣 156.45 百萬元及人民幣 32.88 百萬元。

目標 B 為一間於中國成立的有限公司，主要從事危廢物處理業務。根據公開信息及截至本公告日期，目標 B 由雅居樂生態全資擁有。

以下載列目標 B 截至 2024 年 12 月 31 日止兩個年度的經審核財務資料：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2023	2024
	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)
稅前淨虧損	(22.76)	(17.07)
稅後淨虧損	(22.76)	(17.07)
息稅折舊前利潤*	10.39	15.20
經營現金流淨額	23.19	15.77

\*未計利息、稅項、折舊及攤銷前的利潤

目標 B 於 2024 年 12 月 31 日的經審核總資產及淨資產分別為人民幣 350.95 百萬元及人民幣 45.60 百萬元。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有對應的以下涵義：

「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
「該等協議」	指	統稱為目標 A 協議及目標 B 協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	雅生活智慧城市服務股份有限公司，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
「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	本公司董事
「框架協議」	指	雅居樂控股與本公司於 2025 年 4 月 17 日訂立的框架協議，為收購該等目標提供框架
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區

「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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「主板」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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
「買方」	指	北海樂啓投資有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第 622 章）所賦予的涵義
「目標 A」	指	安徽安普環保科技有限公司，於中國成立的有限公司，為雅居樂控股的非全資附屬公司
「目標 B」	指	聊城雅居樂環保科技有限公司，於中國成立的有限公司，為雅居樂控股的全資附屬公司
「目標 A 協議」	指	買方及深圳雅居樂環保科技有限公司就收購目標 A 的 70% 股權而於 2025 年 4 月 17 日訂立之協議
「目標 B 協議」	指	買方及雅居樂生態環保科技有限公司就收購目標 B 的 100% 股權而於 2025 年 4 月 17 日訂立之協議
「該等目標」	指	統稱為目標 A 及目標 B
「賣方」	指	該等協議項下的賣方，而「賣方」指該等相應協議項下的賣方
「%」	指	百分比

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，2025年4月17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）、陳思揚先生<sup>^</sup>（副總裁）、岳元女士<sup>^^</sup>、王功虎先生<sup>^^</sup>、翁國強先生<sup>^^</sup>及黎家河先生<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