

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。

於2021年7月2日，本公司的一家間接全資子公司天津雅潮企業管理諮詢有限公司(作為買方)(「天津雅潮」)已與濟南宏泰投資管理合夥企業(有限合夥)(「濟南宏泰」)合夥人(作為賣方)簽訂協議，據此，天津雅潮有條件同意收購濟南宏泰合共100%份額，總對價為人民幣282,000,000元(「收購事項」)。

截至收購事項日期，濟南宏泰持有山東宏泰物業發展有限公司(「山東宏泰」)65%的股權，而本公司非全資子公司中民未來物業服務有限公司持有山東宏泰35%的股權。於收購事項完成後，本公司將間接持有山東宏泰100%的股權。

收購事項項下的對價乃綜合參照山東宏泰截至2020年12月31日止年度的經審計歸母淨利潤、非經常性項目調整、賬面盈餘資金調整及市盈率12.3倍，並經各訂約方公平協商後釐定。

#### **濟南宏泰及山東宏泰的資料**

濟南宏泰為一家根據中國法律成立並存續的有限合夥企業，其主要從事以自有資金從事投資活動；信息諮詢服務(不含許可類信息諮詢服務)；企業管理；社會經濟諮詢服務。

山東宏泰是一家依照中國法律成立並存續的有限責任公司。該公司是公建業態見長的多業態專業物業管理服務提供商，擁有超過二十年物業管理經驗，深耕山東地區，業務遍及北京、河北、雲南、貴州、福建、安徽等全國多個省級行政區域。該公司具有較高的品牌美譽度，位列2020物業服務企業綜合實力500強第74名，為首批國家一級資質物業管理企業、中國物業管理協會會員單位，獲得2018年物業服務綜合實力測評TOP100、全國政府採購物業管理服務質量百強企業、2021中國物業服務企業品牌價值100強、2020院校服務服務領先企業等榮譽。截至2020年12月31日止，山東宏泰在管項目超過220個，在管面積約為4,046萬平方米，在管項目覆蓋公共建築、商業辦公、住宅多種業態，尤其在學校等細分業態具有豐富的優質服務經驗。山東宏泰截至2020年12月31日止年度的經審計收入為人民幣4.53億元，考慮非經常性項目調整計算的2020年扣非歸母淨利潤為人民幣3,068萬元，盈餘資金為人民幣5,650萬元。

### **收購事項的理由和裨益**

本集團一直以來不斷完善全國化、全業態、全產業鏈的佈局，深耕中高端住宅、公共建築、商業辦公等全業態物業管理業務，在非住宅服務的政府辦公、交通樞紐、公園景區、公眾場館等細分市場已確立領先優勢。山東宏泰在山東地區及華北地區具有較高市場份額，尤其在院校服務等公共建築市場細分領域極具品牌影響力，在管項目主要包括學校、政府機構、市政場館、醫院等多種非住宅業態。山東宏泰管理山東大學、貴州大學、雲南大學等多所「985」、「211」高等院校和超過60所大中專院校和中小學院校，並為多所軍隊、司法機關等院校及培訓機構提供物業管理服務。通過收購事項，本集團可迅速補強在院校服務細分業態的空白，完善非住宅服務的整體佈局。收購事項亦可提升本集團在院校服務等門檻較高的細分領域的品牌影響力和服務經驗，為後續在該等細分領域的市場拓展奠定基礎。同時，收購事項有助於本集團加強在華北地區的市場佔有率，深化在華北地區的市場拓展、人才建設、業務協同等，進一步完善全國化佈局。

本集團將發揮自身豐富的行業整合及投後賦能經驗，在全國化市場拓展、標準化和集約化管理、品質提升、信息系統等方面全面賦能山東宏泰。本集團將通過共享資源及市場網絡，助力其業務向全國範圍拓展，打造山東宏泰成為本集團院校服務旗艦品牌；此外，通過人員派駐、業務交流、品質對標等持續提升其服務品質，並輸出精細化管理能力提升其綜合管理效率，從而進一步提升其盈利能力。

## 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，截至收購事項日期，收購事項中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，收購事項中的對手方互為獨立方。此外，由於收購事項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8月9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