

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)

獲豁免關連交易

前言

於2025年9月29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目標公司的100%股權。有關框架協議項下擬進行交易的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。

根據框架協議並於同日，買方與賣方訂立協議，據此，買方同意有條件收購而賣方同意出售目標公司的100%股權，對價為人民幣53,068,105.85元。

框架協議及協議

框架協議載列(a)訂約方對本公司收購目標公司之意向；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集團之款項。

協議之主要條款載列如下：

日期：

2025年9月29日

訂約方：

- (1) 北海樂啓投資有限公司（作為買方）；
- (2) 統合集團有限公司（作為賣方）；及
- (3) 騰冲雅居樂酒店有限公司（作為目標公司）。

主題事項

根據協議，買方同意有條件收購而賣方同意出售目標公司的100%股權，對價為人民幣53,068,105.85元。

對價

收購事項之對價為人民幣53,068,105.85元。於協議日期，賣方及雅居樂集團其他成員公司欠付目標公司之債務為人民幣27,701,228.25元，該等債權將根據協議的條款轉讓予買方。因此，收購事項之淨對價為人民幣25,366,877.60元，須由買方於協議成為無條件之日起計15個工作日內支付。

收購事項之淨對價將以本集團內部資源撥付。

收購事項之對價為人民幣53,068,105.85元，乃由買方與賣方經參考目標公司於2025年8月31日之管理賬目的賬面權益淨資產（即人民幣53,068,105.85元）後，公平磋商釐定。

條件

協議的條件為(i)簽立協議；及(ii)賣方、買方及目標公司於簽立協議前已取得所有必要內部批准（包括股東批准）。

完成

協議將於完成股份過戶登記及工商登記當日完成，而股份過戶登記及工商登記事項應在全額支付收購事項淨對價後的30個工作日內達成。

於協議完成後，目標公司將成為本公司的附屬公司，而其財務資料將合併至本集團的財務報表中。

目標公司的資料

目標公司為一家於中國成立的有限公司，主要從事酒店開發及管理業務。根據現有公開資料，於本公告日期，目標公司為賣方之全資附屬公司。

以下載列目標公司截至2024年12月31日止兩個年度的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2023年	2024年
	人民幣	人民幣
	(未經審核)	(未經審核)
稅前淨虧損	1,035,672.22	290,380.73
稅後淨虧損	1,035,672.22	290,380.73

目標公司於2025年8月31日的未經審核總資產及淨資產分別為人民幣54,500,792.73元及人民幣53,068,105.85元。

於協議日期，目標公司已取得有關該土地的土地使用權證。其詳情及現況如下：

產權證編號	用途	建築面積 (平方米)	狀況	於2025年8月31日的 初始估值
騰國用(2013) 第120132號	其他商服用地	75,916	尚未開發	人民幣21,067,000元 (使用市場比較法)

該土地的估值

估值師採用市場比較法，參考市場上可獲得的可比銷售交易，評估該土地於估值日期的市場價值。估值乃遵照皇家特許測量師學會頒布的皇家特許測量師學會估值準則 — 全球準則、香港測量師學會頒布的香港測量師學會評估準則，以及國際估值準則委員會頒佈的國際估值準則進行編製。

由於該土地尚未開發，且市場存在相關可比土地銷售交易數據，估值師故此採用符合市場慣例的市場法。此方法基於市場廣泛認可交易案例為最佳指標之前提，並假定可將市場相關交易數據推論至類似物業，惟須考慮可變因素之調整。估值師已就該土地與可比土地銷售案例在時間、地點、實體特徵及其他相關因素之差異進行適當調整與分析。

估值以市場價值為基礎釐定。市場價值定義為「於估值日期，在經過適當市場推廣、雙方各自知情審慎且無受壓情況下，自願買方與自願賣方在公平交易中交換某資產或負債的估計金額」。

在釐定該土地市場價值時，已作出以下關鍵假設（包括但不限於）：

- 目標公司以市場條件處置該物業權益，且未附帶延期合約、售後租回、合資、管理協議或任何可能影響物業權益價值之類似安排；
- 評估價值在很大程度上依賴管理層提供之數據及資料（如土地權屬證明及其他相關事項），且吾等假設該等數據及資料均準確可靠；
- 目標公司合法有效持有該物業之土地使用權；
- 目標公司有權合法佔用、使用、租賃或以其他方式處置該土地，且無需就土地轉讓支付額外費用或其他徵費。

綜合上述，該土地於估值日期的評估市場價值為人民幣21,067,000元。

董事會對估值的評估

根據該估值，該土地於估值日期的市場價值乃採用市場比較法，參考市場上可獲得的可比銷售交易釐定。

於估值日期，該土地的賬面值與評估市場價值分別為人民幣21,034,145元及人民幣21,067,000元。董事會注意到該土地之賬面值與評估市場價值並無重大差異。

基於上述情況，並經全面考量(a)估值師的資格、經驗及獨立性；及(b)估值師採用的估值方法及所作估值假設後，董事會認為該估值屬公平合理，可作為收購事項代價的公平合理參考依據。

訂立框架協議及協議的理由和裨益

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。收購事項使本集團得以收回雅居樂集團應付之到期應收款項。

本集團目前並無有關該土地的進一步開發計劃，目標公司能夠繼續獨立經營且其經營現金流足以覆蓋其日常管理需求，預計不會對本集團的主營業務或現金流產生任何重大影響。於收購事項完成時，本集團亦可能考慮透過租賃安排與第三方合作經營，或將股權轉讓予第三方以換取現金回報。

鑑於目標公司股權轉讓純屬買方與賣方之間的交易，而貿易應收款項則由雅居樂控股欠付。儘管賣方為雅居樂控股的附屬公司，若雅居樂控股直接參與協議，將使磋商過程及協議起草程序趨於複雜，屆時，各訂約方需確保其各自責任及義務得以妥善劃分，故本公司與雅居樂控股已同意另行簽署框架協議，以規管對價的結算安排，從而降低法律複雜性。

根據框架協議，雅居樂控股將予收取的對價應於收到後三日內用於抵償本集團對雅居樂集團之應收款項。為防範雅居樂控股方面的任何違約風險，本公司與雅居樂控股已協定於完成日期執行對價支付與對價退還。考慮到所有結算安排均於同日完成且時間間隔極短，本公司認為所執行的應收款項回收措施行之有效，且相關安排屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

展望未來，本集團將繼續以物業管理為核心業務，採用輕資產模式發展業務，並持續加強回款力度及現金流管理。本集團將積極尋求與交易對手方達成和解，以確保回款措施有效落地。

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協議並非屬於本集團的日常業務，但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(同時為雅居樂控股董事及股東)及執行董事陳思楊先生(為陳卓雄先生之兒子)外，概無董事於框架協議及協議擁有或被視為擁有重大利益。因此，陳卓雄先生及陳思楊先生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。

由於框架協議及協議項下擬進行交易的一項或多項適用百分比率（定義見上市規則）合共超過0.1%但全部低於5%，故框架協議及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28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

買方為一家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。

賣方

賣方為一家於香港註冊成立的有限公司，並為雅居樂控股的全資附屬公司。於本公告日期，賣方主要從事投資管理。

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：

「收購事項」	指	買方收購目標公司的100%股權
「雅居樂集團」	指	雅居樂控股及其附屬公司，但不包括本集團
「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
「協議」	指	賣方、買方與目標公司於2025年9月29日就收購事項訂立之協議
「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9月29日訂立的框架協議，為收購事項訂明主要條款
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「該土地」	指	一幅位於中國雲南省騰沖市曲石鎮曲石村的地塊
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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，不包括香港、中國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
「目標公司」	指	騰沖雅居樂酒店有限公司，一家於中國成立的有限公司
「估值」	指	估值師採用市場比較法對估值日之土地進行估值，得出之市值為人民幣21,067,000元
「估值日期」	指	2025年8月31日
「估值師」	指	本集團為進行估值而委聘之獨立估值師
「賣方」	指	統合集團有限公司，一家於香港註冊成立的有限公司，並為雅居樂控股的全資附屬公司
「%」	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9月29日

於本公告日期，董事會由七名成員組成：即陳卓雄先生[^]（聯席主席）、王海洋先生[^]（聯席主席）、李大龍先生[^]（總裁（總經理）及首席執行官）、陳思楊先生[^]（副總裁）、王功虎先生^{^^}、翁國強先生^{^^}及黎家河先生^{^^}。

[^] 執行董事

^{^^} 獨立非執行董事

* 僅供識別