

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

提供貸款

前言

截至本公告日期，鄭庵鎮人民政府、劉集鎮人民政府、姚家鎮人民政府及廣惠街街道辦事處因本公司提供服務而分別欠付本公司若干物業管理費。

於2024年7月22日，本公司及雅居樂控股（本公司的控股股東）的間接全資附屬公司鄭州雅宏分別與鄭庵鎮人民政府、劉集鎮人民政府、姚家鎮人民政府及廣惠街街道辦事處簽訂該等協議，據此，本公司及鄭州雅宏根據另外簽訂的貸款協議，本公司將借出而鄭州雅宏將借入一筆貸款。本公司與鄭州雅宏根據每份該等協議所述的該貸款總額構成貸款，金額等於未償還物業管理費，即本集團向鄭庵鎮人民政府、劉集鎮人民政府、姚家鎮人民政府及廣惠街街道辦事處提供物業管理服務，而各自欠付本公司的全部款項的總額。根據該等協議，本公司將指示鄭庵鎮人民政府、劉集鎮人民政府、姚家鎮人民政府及廣惠街街道辦事處將其所欠付本公司的未償還物業管理費款項支付予鄭州雅宏，該金額將視為貸款。而鄭州雅宏則指示鄭庵鎮人民政府、劉集鎮人民政府、姚家鎮人民政府及廣惠街街道辦事處支付相當於未償還物業管理費相關金額且總計相當於貸款的金額予中國中牟縣稅務局，用於支付鄭州雅宏應付予中國中牟縣稅務局的若干稅款。

簽署該等協議的同時，本公司、鄭州雅宏及騰沖雅居樂訂立貸款協議，據此載有本公司與鄭州雅宏之間有關貸款的條款及安排。

該等協議及貸款協議

該等協議詳情如下：

	鄭庵協議	劉集第一份協議	劉集第二份協議	姚家協議	廣惠協議
日期	2024年7月22日				
訂約方	(i) 本公司; (ii) 鄭州雅宏; (iii) 鄭庵鎮人民政府	(i) 本公司; (ii) 鄭州雅宏; (iii) 劉集鎮人民政府	(i) 本公司; (ii) 鄭州雅宏; (iii) 劉集鎮人民政府	(i) 本公司; (ii) 鄭州雅宏; (iii) 姚家鎮人民政府	(i) 本公司; (ii) 鄭州雅宏; (iii) 廣惠街街道辦事處
相關政府部門(即各該等協議的訂約方(iii)欠付本公司的物業管理費	人民幣9,742,113.22元	人民幣9,806,879.34元	人民幣 394,471.98元	人民幣6,153,195.02元	人民幣 25,652,699.97元
抵扣物業管理費的稅額	人民幣9,742,113.22元	人民幣8,830,728.91元	人民幣 355,024.78元	人民幣 5,602,641元	人民幣 25,567,952.97元

由於中國中牟縣稅務局僅願意以上述方式從鄭州雅宏應繳的部分稅款中抵扣未償還物業管理費，為保護本公司及其股東的利益，本公司訂立貸款協議要求鄭州雅宏全額借入未償還物業管理費，未償還物業管理費與待抵扣稅款之間的差額由鄭州雅宏全額負擔。

貸款協議詳情如下：

日期	2024年7月22日
訂約方	(1) 本公司作為出借人; (2) 鄭州雅宏作為借款人; 及 (3) 騰沖雅居樂作為抵押人。
本金	人民幣 51,749,359.53 元

期限	自貸款協議日期起直至 2024 年 12 月 31 日
利率	每年 3.45%。
抵押	<p>貸款以騰沖雅居樂持有的位於中國雲南省原鄉的 97 套房地產項目作為抵押，若因監管要求，抵押品無法辦理登記，本公司有權變更為由本公司確定的其他抵押品。</p> <p>截至本公告日期，該抵押品的評估市場價值為人民幣 51,939,000 元，由獨立合格評估師仲量聯行企業評估及諮詢有限公司於 2024 年 6 月 30 日採用市場法進行評估。</p>

訂立該等協議及貸款協議的理由和裨益

未償還物業管理費中，賬齡超過一年的超過 95%。該等協議為本公司收回應收款項提供了可行的解決方案。

鑑於上述情況，董事（包括獨立非執行董事）認為該等協議及貸款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，儘管訂立該等協議及貸款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（同時為雅居樂高級管理人員及股東）外，概無董事於該等協議及貸款協議及其項下擬進行的交易內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，該等協議及貸款協議項下擬進行的交易構成本公司的關連交易。

由於該等協議及貸款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%，故該等協議及貸款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，業務不斷延伸覆蓋全產業鏈，積極創新和探索增值服務生態圈。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 31 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。

鄭州雅宏

鄭州雅宏是一家在中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發與經營。根據公開信息及截至本公告日期，鄭州雅宏由雅居樂控股間接全資擁有。

騰沖雅居樂

騰沖雅居樂是一家在中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發與經營。根據公開信息及截至本公告日期，騰沖雅居樂由雅居樂控股間接全資擁有。

鄭庵鎮人民政府

鄭庵鎮人民政府是位於中國鄭州市的鄭庵鎮人民政府。

劉集鎮人民政府

劉集鎮人民政府是位於中國鄭州市的劉集鎮人民政府。

姚家鎮人民政府

姚家鎮人民政府是位於中國鄭州市的姚家鎮人民政府。

廣惠街街道辦事處

廣惠街街道辦事處是由中國鄭州市中牟縣地方政府設立的政府機構。

釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有對應所載的以下涵義：

「雅居樂集團」	指	雅居樂控股及其附屬公司及聯繫人（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
「該等協議」	指	鄭庵協議、劉集第一份協議、劉集第二份協議、姚家協議及廣惠協議
「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
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣惠協議」	指	本公司、鄭州雅宏與廣惠街街道辦事處之間訂立的日期為 2024 年 7 月 22 日的協議
「廣惠街街道辦事處」	指	中國鄭州市中牟縣廣惠街街道辦事處
「H 股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣 1.00 元的境外上市股份，有關股份以港元認購和買賣並在聯交所上市
「香港」	指	中國香港特別行政區

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「劉集第一份協議」	指	本公司、鄭州雅宏與劉集鎮人民政府之間訂立的日期為 2024 年 7 月 22 日的第一份協議
「劉集第二份協議」	指	本公司、鄭州雅宏與劉集鎮人民政府之間訂立的日期為 2024 年 7 月 22 日的第二份協議
「劉集鎮人民政府」	指	中國鄭州市中牟縣劉集鎮人民政府
「貸款」	指	人民幣 51,749,359.53 元，為貸款協議項下的本金額
「貸款協議」	指	本公司、鄭州雅宏與騰沖雅居樂之間訂立的日期為 2024 年 7 月 22 日的貸款協議
「未償還物業管理費」	指	截至該等協議日期，鄭庵鎮人民政府、劉集鎮人民政府、姚家鎮人民政府及廣惠街街道辦事處欠付本公司的物業管理費總額
「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
「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
「騰沖雅居樂」	指	騰沖雅居樂旅游置業有限公司，一家於中國成立的公司及雅居樂控股間接全資附屬公司
「姚家協議」	指	本公司、鄭州雅宏與姚家鎮人民政府之間訂立的日期為 2024 年 7 月 22 日的協議
「姚家鎮人民政府」	指	中國鄭州市中牟縣姚家鎮人民政府
「鄭庵協議」	指	本公司、鄭州雅宏與鄭庵鎮人民政府之間訂立的日期為 2024 年 7 月 22 日的協議
「鄭庵鎮人民政府」	指	中國鄭州市中牟縣鄭庵鎮人民政府

「鄭州雅宏」 指 鄭州雅宏房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司及雅居樂控股間接全資附屬公司

「%」 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，2024年7月23日

於本公告日期，董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生[^]（聯席主席）、黃奉潮先生[^]（聯席主席）、李大龍先生[^]（總裁（總經理）及首席執行官）、陳思揚先生[^]（副總裁）、岳元女士^{^^}、王功虎先生^{^^^}、翁國強先生^{^^^}及黎家河先生^{^^^}。

[^] 執行董事

^{^^} 非執行董事

^{^^^} 獨立非執行董事

* 僅供識別