

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)

有關截至 2024 年 6 月 30 日止六個月中期業績的補充公告

茲提述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」）截至 2024 年 6 月 30 日止六個月中期業績公告（「2024 年中期業績公告」）。本公告所用詞彙與 2024 年中期業績公告所界定者具有相同涵義。

本公司董事會（「董事會」）謹向本公司股東（「股東」）及潛在投資者提供以下資料。

(a) 減值詳情

誠如 2024 年中期業績公告所述，截至 2024 年 6 月 30 日止六個月，本公司確認金融資產減值損失淨額為人民幣 2,884 百萬元（「減值」）。

涉及減值的金融資產明細概述如下：

	附註	人民幣百萬元
應收雅居樂集團控股有限公司（「雅居樂控股」）的貿易應收款項減值損失	(i)	2,296
應收雅居樂控股的其他應收款項減值損失	(ii)	514
應收第三方的貿易及其他應收款項減值損失	(iii)	74
總值		2,884

(i) 貿易應收款項

截至 2024 年 6 月 30 日，應收本公司控股股東雅居樂控股的貿易應收款項的總賬面值為人民幣 3,519 百萬元，已全部逾期，其中 81%逾期一年以上。大部分該等貿易應收款項為雅居樂控股於日期為 2023 年 10 月 20 日的物業管理服務框架協議所產生的物業管理服務及業主增值服務。根據日期為 2023 年 10 月 20 日的物業管理服務框架協議的條款，貿易應收款項將於提供服務後的次月結算。詳情請參閱本公司日期為 2024 年 1 月 4 日的通函。

(ii) 保證金應收款項

截至 2024 年 6 月 30 日，應收雅居樂控股的其他應收款項的總賬面值為人民幣 700 百萬元。該等其他應收款項為根據日期為 2022 年 4 月 22 日的車位租售業務代理服務框架協議（「**車位框架協議**」）向雅居樂控股支付的保證金。根據該協議，雅居樂控股將在每個服務期結束時退還保證金（下一次退還保證金的日期為 2024 年 12 月 31 日），因此保證金應收款項並未逾期。有關車位框架協議的條款詳情，請參閱本公司日期為 2022 年 4 月 22 日的公告。

(iii) 第三方應收款項

截至 2024 年 6 月 30 日，應收第三方的貿易及其他應收款項的總賬面值為人民幣 7,733 百萬元。對於該等應收第三方的貿易及其他應收款項的預期信貸虧損（「**預期信貸虧損**」）模型，本公司管理層（「**管理層**」）最初考慮採用與 2023 年 12 月 31 日相同的方法。預期信貸虧損率根據歷史損失率釐定，並進行調整以反映可能影響顧客支付該等貿易及其他應收款項能力的當前及前瞻性宏觀經濟因素的信息。

(b) 應收雅居樂控股的貿易應收款項及保證金應收款項（「**雅居樂應收款項**」）的預期信貸虧損和會計處理

經管理層考慮雅居樂應收款項的性質、雅居樂控股的信用評級、評級機構數據和管理層判斷，結合前瞻性信息、行業同行信息和雅居樂控股的市場信息，並經與雅居樂控股討論後，管理層估計雅居樂應收款項截至 2024 年 6 月 30 日的預期信貸虧損率約為 75%，處於合理範圍內。因此，截至 2024 年 6 月 30 日止期間，雅居樂控股所欠的應收款項及其他應收款項的撥備分別約為人民幣 2,296 百萬元及人民幣 514 百萬元，而相關虧損準備撥備截至 2024 年 6 月 30 日分別約為人民幣 2,653 百萬元及人民幣 525 百萬元。

儘管雅居樂控股所欠的其他應收款項為根據車位框架協議支付的保證金，與雅居樂控股所欠的無抵押貿易應收款項相比，應有較低的預期信貸虧損率，但管理層認為，由於自雅居樂控股於 2024 年 5 月 14 日刊發公告以來，雅居樂控股所擁有的車位的估值及可收回金額存在不確定性，應採取審慎態度，並僅因信用減值跡象，而採用與貿易應收款項相同的保證金應收款項預期信貸虧損。

因此，雅居樂應收款項的預期信貸虧損率大幅上升主要由於以下因素：

- (a) 雅居樂控股於 2024 年 5 月 14 日刊發的公告（截至 2023 年 12 月 31 日，該公告不適用於本公司）；
- (b) 觀察到已宣佈違約的同行公司的相關預期信貸虧損率；
- (c) 根據當前市場狀況並結合前瞻性信息，收回存在不確定性。

本公司一直在評估雅居樂控股所欠的應收款項的預期信貸虧損，作為財務報表中披露的單一組別。管理層考慮使用截至 2023 年 12 月 31 日採用的相同方法來估算雅居樂應收款項截至 2024 年 6 月 30 日止六個月的預期信貸虧損率及其他因素。根據香港財務報告準則第 9 號，實體應以反映以下內容的方式計量金融工具的預期信貸虧損：

- 通過評估一系列可能的結果來確定的公正和概率加權的金額；
- 貨幣的時間價值；以及
- 在報告日期無需過多成本或努力即可獲得的關於過去事件、當前狀況和未來經濟狀況預測的合理且可支持的信息。

雅居樂控股隨後的實際收回取決於許多超出本公司控制範圍的因素，尤其是雅居樂控股債務重組的進展和結果。管理層認為，對雅居樂應收款項所採用的 75% 預期信貸虧損率代表了本公司對當期的最佳估計，既不過高亦沒有不足。

(c) 本公司的收回計劃

對於未付款項的償還，鑒於中國房地產行業的特點，未付款項的收回很大程度上取決於債權人和債務人之間的洽商，本公司致力於與雅居樂控股進行積極的溝通和洽商。本公司將繼續與雅居樂控股就雅居樂應收款項的處置方式進行溝通，包括產權轉讓、現金收回等。本公司已成立由本公司法律部、業務部及財務部成員組成的專項工作小組，對雅居樂應收款項的收回能力及雅居樂控股的可轉讓資產進行評估和估算，並制定具體可行的收回計劃。

考慮到雅居樂控股是本公司的控股股東，本公司比其他第三方債權人更了解雅居樂集團的經營狀況和資產價值，這有利於本公司制定有利的還款計劃。本公司將繼續關注雅居樂控股債務重組的進展，積極維護自身權利。

綜上所述，鑒於中國房地產行業面臨前所未有的困難，董事會認為上述措施是目前保護本公司利益的最佳方法。

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10月25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）、陳思楊先生[^]（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