

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)

#### **補充公告 關連交易**

茲提述本公司日期為 2025 年 4 月 17 日有關收購目標 A 的 70% 股權及目標 B 的 100% 股權的公告（「該公告」）。除另有所指外，本補充公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所披露，收購目標 A 的 70% 股權的對價為人民幣 17.89 百萬元，乃經買方與雅居樂環保公平磋商後釐定，並參照(i)截至 2025 年 3 月 31 日止，獨立合資格評估師（「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。

另一方面，收購目標 B 的 100% 股權的對價為人民幣 42.71 百萬元，乃經買方與雅居樂生態公平磋商後釐定，並參照(i)截至 2025 年 3 月 31 日止，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。

本公司謹此向股東及本公司潛在投資者提供有關上述估值的額外資料。

#### **於目標 A**

##### **採用資產基礎法進行估值的基礎**

依據《資產評估執業準則-企業價值》，「執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法、成本法（資產基礎法）三種基本方法的適用性，選擇評估方法。」，「對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種以上評估方法進行評估。」

根據相關估值報告，評估師已考慮應用三種基本估值方法，即收益法、市場法及資產基礎法。收益法是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用收益法，強調的是企業的整體預期盈利能力。市場法是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用市場法，具有評估數據直接選取於市場，評估結果說服力強的特點。資產基礎法是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用資產基礎法，可能存在並非每項資產和負債都可以被充分識別並單獨評估價值的情形。

### *收益法*

被評估單位主要為雅居樂環保在華東地區重點布局的廢油及廢油泥深度處理加工綜合利用的戰略公司之一。鑒於歷史上各年度的業績波動較大、人工成本較高，處於持續虧損狀態，未來預期收益的預測存在較大不確定性，故不具備應用收益法評估的前提條件。

### *市場法*

經查詢與被評估單位同一行業的國內上市公司，在產品類型、經營模式、企業規模、資產配置、未來成長性等方面具備可予比較的上市公司很少；且近期產權交易市場類似行業特徵、經營模式的股權交易較少，相關交易背景、交易案例的經營財務數據等信息無法從公開渠道獲得，不具備採用市場法評估的基本條件。

### *資產基礎法*

資產基礎法的基本思路是按現行條件重建或重置被評估資產，潛在的投資者在決定投資某項資產時，所願意支付的價格不會超過購建該項資產的現行購建成本。本評估項目能滿足資產基礎法評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史經營資料。採用資產基礎法可以滿足本次評估的價值類型的的要求。

## **估值所採用的主要假設**

目標 A 估值的主要假設如下：

### **I. 基本假設**

#### **1. 交易假設**

交易假設是假定所有評估資產已經處在交易的過程中，資產評估師根據評估資產的交易條件等模擬市場進行價值評估。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

## 2. 公開市場假設

公開市場假設是對資產擬進入的市場條件以及資產在這樣的市場條件下接受何種影響的一種假定。公開市場是指充分發達與完善的市場條件，是指一個有自願的買方和賣方的競爭性市場，在這個市場上，買方和賣方的地位平等，都有獲取足夠市場信息的機會和時間，買賣雙方的交易都是在自願的、理智的、非強制性或不受限制的條件下進行。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

## 3. 企業持續經營假設

企業持續經營假設是假設被評估單位在現有的資產資源條件下，在可預見的未來經營期限內，其生產經營業務可以合法地按其現狀持續經營下去，其經營狀況不會發生重大不利變化。

## 4. 資產按現有用途使用假設

資產按現有用途使用假設是指假設資產將按當前的使用用途持續使用。首先假定被評估範圍內資產正處於使用狀態，其次假定按目前的用途和使用方式還將繼續使用下去，沒有考慮資產用途轉換或者最佳利用條件。

## II. 一般假設

1. 本次評估假設評估基準日後國家現行有關法律、宏觀經濟、金融以及產業政策等外部經濟環境不會發生不可預見的重大不利變化，亦無其他人力不可抗拒及不可預見因素造成的重大影響。
2. 本次評估沒有考慮被評估單位及其資產將來可能承擔的抵押、擔保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的價格等對其評估結論的影響。
3. 假設被評估單位所在地所處的社會經濟環境以及所執行的稅賦、稅率等財稅政策無重大變化，信貸政策、利率、匯率等金融政策基本穩定。
4. 被評估單位現在及將來的經營業務合法合規，並且符合其營業執照、公司章程的相關約定。

## 估值輸入

根據相關估值報告及採用的估值方法，於估值基準日(即 2025 年 3 月 31 日)，目標 A 股東全部權益的評估價值為(1)流動資產評估價值；及(2)非流動資產評估價值之和減(3)負債總額。

下表載列目標 A 根據評估報告於估值基準日(即 2025 年 3 月 31 日)之資產及負債之賬面價值、評估價值、增減值及增值率。

單位：人民幣百萬元(約)

科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
一、流動資產合計	2.86	2.86	0.00	0.00
貨幣資金	1.09	1.09	0.00	0.00
應收賬款	0.58	0.58	0.00	0.00
預付款項	1.14	1.14	0.00	0.00
其他應收款	0.05	0.05	0.00	0.00
存貨	0.01	0.01	0.00	0.00
二、非流動資產合計	151.13	146.90	-4.23	-2.80
固定資產淨額	39.88	42.88	3.01	7.54
在建工程	107.31	97.65	-9.66	-9.00
無形資產	3.94	6.36	2.42	61.50
三、資產總計	153.99	149.76	-4.23	-2.75
四、流動負債合計	124.21	124.21	0.00	0.00
應付帳款	10.86	10.86	0.00	0.00
合同負債	2.52	2.52	0.00	0.00
應付職工薪酬	-0.03	-0.03	0.00	0.00
應交稅費	-0.09	-0.09	0.00	0.00
其他應付款	110.93	110.93	0.00	0.00
五、負債總計	124.21	124.21	0.00	0.00
六、所有者權益（淨資產）	29.78	25.56	-4.23	-14.19

### (1) 流動資產：

目標 A 的流動資產包括貨幣資金、應收帳款及存貨。

流動資產價值的輸入及計算流程：

#### A. 貨幣資金

貨幣資金包括銀行存款。對銀行存款，以核實後的金額為評估值。

#### B. 應收賬款

應收賬款類具體主要包括應收賬款、預付款項和其他應收款等，在對應收賬款核實無誤的基礎上，按核實後的賬面值評估。

#### C. 庫存

庫存包含原材料，原材料主要為活性炭、鋸木屑等，由於原材料流動快，在庫時間很短，尚未使用的原材料大多數都是近期採購，其賬面值很接近市場價格，故按核實後賬面值確定評估值。

### (2) 非流動資產：

目標 A 之非流動資產包括固定資產、在建工程及無形資產。

#### A. 不動產

本次納入評估範圍的不動產包括固定資產-房屋建築物、固定資產-構築物及無形資產-土地使用權。本次對固定資產-房屋建築物、固定資產-構築物採用成本法評估，指以現時條件下按照重建或者重置被評估對象房屋建築物（構築物）的思路，即在重建或者重置成本基礎上，扣除相關貶值（實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值），以此確定評估對象的價值。房屋建築物（構築物）的重置成本為更新重置成本，一般包括：建築安裝工程重置價、待攤投資及其他費用和資金成本，採用年限法成新率與打分法技術測定成新率加權平均並考慮經濟性貶值率確定綜合成新率。本次對無形資產-土地使用權採用市場法評估。委估地塊近期周邊土地成交案例較多，能較客觀的反應委估對象的市場價格。在土地市場法選擇可比交易案例時，按照與待評估土地區域位置相近、交易時間與評估基準日相近且最遠不超過一年的標準，選取三宗土地交易作為可比樣本，以確保評估結果的可靠性和準確性。

#### B. 固定資產 - 設備類

本次納入評估範圍的固定資產-設備類主要包括機械設備、電子設備及車輛。本次對機械電子設備採用重置成本法進行評估。根據現行時點條件下按照重建或者重置被評估對象設備，扣除相關貶值（實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值），以此確定評估對象價值。重置成本一般為更新重置成本，包括直接成本、間接成本、資金成本、稅費及合理的利潤。由於被評估單位車輛購置時間距離基準日較遠，市場上同型號新車較少，國內有規範的舊機動車交易市場，二手車交易活躍，同類型二手車輛挂牌實例較多，故採用市場法對車輛進行評估，將評估對象與在近期發生交易的類似車輛加以比較對照，從已發生交易的類似車輛的交易價格，通過交易日期、交易情況、個別因素等的修正，得到評估對象價值。

#### C. 在建工程

在建工程分為土建工程和設備安裝工程，土建工程主要為消防水池、泵房、排洪渠及道路工程，設備安裝工程主要為焚燒處理設備。因在建項目尚未進行竣工結算等原因，無法確定未付工程款項，同時賬面已含有發生的實際資本化利息，利息均為內部借款產生，年利率為 8%，評估人員覆核了利息資本化金額，企業利息計提合理，故本次評估不再加計資金成本。根據安徽省生態環境廳發布的《關於發布全省危險廢物利用處置能力建設的引導性通告》，安徽省全省危險廢物利用、處置總能力已高於危險廢物產生總量，過剩的產能使得市場供大於求，企業為爭取業務可能會壓低價格，從而導致營收下降，因此尚未轉固的在建工程存在經濟性貶值。

在建工程評估值=核實後的賬面值×（1 - 經濟性貶值率）

依據中國資產評估協會發布的《資產評估執業準則——資產評估方法》，經濟性貶值是指由於外部條件變化引起資產閑置、收益下降等造成的資產價值損失。對於經濟性貶值，本次評估採用經濟貶值率的方式確定，具體使用規模效益指數法進行測算，本次經濟性貶值率為9%。

具體計算過程如下所示：

本次資產經濟性貶值的計算公式為：資產經濟性貶值 =  $\Sigma$

（第 t 年收益損失額  $\times$  (P/F, r, t)），其中，(P/F, r, t) 代表單筆現金流量的現值係數。

鑒於目標 A 受行業狀況影響，經營狀況不佳，難以直接獲取該資產的收益損失額，故採用替代方法：以資產重置成本為基礎，結合其經濟使用年限來測算投資 1 年的損失額，並將此資產投資損失額作為基數，參照國務院國資委考核分配局編制的《企業績效評價標準值》中化學工業中型企業較低值成本費用利潤率，測算出該資產的收益損失額。存在經濟性貶值的年限以可能存在經濟性貶值影響的年限預計。

具體而言，收益損失額的計算公式為：收益損失額 = 資產重置成本 / 經濟使用年限  $\times$  (1 + 成本利潤率)。

按照上述方法計算出經濟性貶值後，進一步求得經濟性貶值率，計算公式為：

經濟性貶值率 = 經濟性貶值  $\div$  資產重置成本。

項目/年份	2025年4月1日至12月31日期間	截至2026年12月31日止年度
存在經濟性貶值的房屋建(構)築物類資產重置成本	79,923,341.01	79,923,341.01
存在經濟性貶值的房屋建(構)築物類資產經濟使用年限	30	30
存在經濟性貶值的設備類資產重置成本	101,462,967.46	101,462,967.46
存在經濟性貶值的設備類資產經濟使用年限	15	15
成本利潤率	3.91%	3.91%
收益損失額	7,347,717.07	9,796,956.09
折現率	10.00%	10.00%
折現期	0.3750	1.2500
折現係數	0.96	0.89
經濟性貶值	7,089,737.70	8,696,616.22
經濟性貶值率	9.00%	

### (3) 負債

負債主要包括流動負債。在清查核實的基礎上，以各項負債在評估目的經濟行為實施後被評估單位實際需要承擔的債務人和負債金額確定評估值。

#### 評估價值與賬面價值差異原因分析

截至 2025 年 3 月 31 日，目標 A 全部股東權益的評估價值約為人民幣 25.56 百萬元，賬面價值約為人民幣 29.78 百萬元，折讓約為人民幣 4.23 百萬元。折讓主要來自以下項目：

1. 固定資產：固定資產賬面淨值約人民幣 39.88 百萬元，評估淨值為約人民幣 42.88 百萬元，增值約人民幣 3.01 百萬元，被評估單位建築物建造時間較基準日，人工、材料、機械等費用上漲，且建築物尚可使用年限長於財務折舊年限，最終導致評估增值。
2. 在建工程：在建工程賬面值約人民幣 107.31 百萬元，評估值約為人民幣 97.65 百萬元，減值約人民幣 9.66 百萬元。主要原因為在建工程考慮了經濟性貶值，致使評估減值。
3. 無形資產：無形資產賬面值約人民幣 3.94 百萬元，評估值約為人民幣 6.36 百萬元，增值約人民幣 2.42 百萬元。主要原因為：企業地塊取得時間較早，而來安縣水口鎮近年來土地價格略有上漲。

## **於目標 B**

### **採用資產基礎法進行估值的基礎**

依據《資產評估執業準則-企業價值》，「執行企業價值評估業務，應當根據評估目的、評估對象、價值類型、資料收集等情況，分析收益法、市場法、成本法（資產基礎法）三種基本方法的適用性，選擇評估方法。」，「對於適合採用不同評估方法進行企業價值評估的，資產評估專業人員應當採用兩種以上評估方法進行評估。」

根據相關估值報告，評估師已考慮應用三種基本估值方法，即收益法、市場法及資產基礎法。收益法是指將預期收益資本化或者折現，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用收益法，強調的是企業的整體預期盈利能力。市場法是指將評估對象與可比上市公司或者可比交易案例進行比較，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用市場法，具有評估數據直接選取於市場，評估結果說服力強的特點。資產基礎法是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，合理評估企業表內及可識別的表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。對企業價值評估採用資產基礎法，可能存在並非每項資產和負債都可以被充分識別並單獨評估價值的情形。

### *收益法*

收益法是從預期獲利能力的角度評價企業價值。被評估單位近三年持續虧損，且現金流淨流出企業，截至評估值基準日，經管理層判斷，暫無明確的跡象能夠改善企業現金流，未來現金流認為負，且未來年度的經營收益與風險在基準日時點尚難以可靠地估計，故不具備應用收益法評估的前提條件。

## 市場法

市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法，適用市場法的前提條件是存在一個發育成熟、公平活躍的公開市場，且市場數據比較充分，在公開市場上有可比的交易案例。被評估單位持續虧損，其發展階段與盈利能力較同行業上市公司差異較大，不具備可比性；且近期產權交易市場類似行業特徵、經營模式的股權交易較少，或者即使有少數案例，但是相關交易背景、交易案例的經營財務數據等信息無法從公開渠道獲得，信息的不完整導致本次不具備採用市場法評估的基本條件。

## 資產基礎法

資產基礎法的基本思路是按現行條件重建或重置被評估資產，潛在的投資者在決定投資某項資產時，所願意支付的價格不會超過購建該項資產的現行購建成本。本評估項目能滿足資產基礎法評估所需的條件，即被評估資產處於繼續使用狀態或被假定處於繼續使用狀態，具備可利用的歷史經營資料。採用資產基礎法可以滿足本次評估的價值類型的的要求。

## 估值所採用之主要假設

與上文披露之目標 A 估值報告所載者相同。

## 估值輸入

根據相關估值報告及採用的估值方法，於估值基準日(即 2025 年 3 月 31 日)，目標 B 股東全部權益的評估價值為(1)流動資產評估價值；及(2)非流動資產評估價值之和減(3)負債總額。

下表載列目標B根據評估報告於估值基準日(即2025年3月31日)之資產及負債之賬面價值、評估價值、增減值及增值率。

單位：人民幣百萬元(約)

科目名稱	賬面價值	評估價值	增減值	增值率%
一、流動資產合計	49.77	49.77	0.00	0.00
貨幣資金	1.45	1.45	0.00	0.00
應收票據	4.52	4.52	0.00	0.00
應收賬款	32.92	32.92	0.00	0.00
預付款項	1.82	1.82	0.00	0.00
其他應收款	1.04	1.04	0.00	0.00
存貨	0.79	0.79	0.00	0.00
合同資產	7.24	7.24	0.00	0.00
二、非流動資產合計	296.62	307.21	10.59	3.57
固定資產淨額	263.78	271.26	7.48	2.84
在建工程	0.35	0.04	(0.32)	-89.14
無形資產	32.49	35.91	3.42	10.54
三、資產總計	346.39	356.98	10.59	3.06

四、流動負債合計	216.11	216.11	0.00	0.00
應付帳款	68.07	68.07	0.00	0.00
合同負債	7.08	7.08	0.00	0.00
應交稅費	0.35	0.35	0.00	0.00
其他應付款	140.61	140.61	0.00	0.00
五、非流動負債合計	87.57	87.55	-0.01	-0.01
長期借款	87.57	87.55	-0.01	-0.01
六、負債總計	303.68	303.67	-0.01	-0.00
七、所有者權益（淨資產）	42.71	53.31	10.60	24.83

### (1) 流動資產：

目標 B 的流動資產包括貨幣資金、應收票據、應收賬款、貨存及合約資產。

流動資產價值的輸入及計算流程：

#### A. 貨幣資金

貨幣資金包括銀行存款，以核實後的金額為評估值。

#### B. 應收票據

對於應收票據的評估，在核實了原始票據信息、帳簿記錄、抽查部分原始憑證等相關資料，經核實賬、表、單相符，以核實後賬面值確定評估值。

#### C. 應收賬款

應收賬款類具體主要包括應收賬款、預付款項和其他應收款等，在對應收款項核實無誤的基礎上，按核實後的賬面值評估。

#### D. 庫存

庫存包含原材料，原材料主要為活性炭、鋸木屑等，由於原材料流動快，在庫時間很短，尚未使用的原材料大多數都是近期採購，其賬面值很接近市場價格，故按核實後賬面值確定評估值。

#### E. 合同資產

合同資產是指企業已向客戶轉讓商品而有權收取對價的權利，本次根據其尚存受益的權利確定評估值。

### (2) 非流動資產：

目標 B 之非流動資產包括固定資產、在建工程、無形資產。

#### A. 不動產

本次納入評估範圍的不動產包括固定資產-房屋建築物、固定資產-構築物及無形資產-土地使用權。本次對固定資產-房屋建築物、固定資產-構築物採用成本法評估，指以現時條件下按照重建或者重置被評估對象房屋建築物、構築物的思路，即在重建或者重置成本基礎上，扣除相關貶值（實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值），以此確定評估對象的價值。房屋建築物（構築物）的重置成本為更新重置成本，一般包括：建築安裝工程重置價、待攤投資及其他費用和資金成本，並採用年限法成新率與打分法技術測定成新率加權平均確定綜合成新率。本次對無形資產-土地使用權採用市場法評估。委估地塊近期周邊土地成交案例較多，能較客觀的反應委估對象的市場價格。以土地市場法選取可比較交易個案時，根據與被評估土地區域相近位置、交易時間與估值基準日相近且最遠不超過一年之標準，選取三宗土地交易作為可比較樣本，以確保評估結果之可靠性及準確性。

#### B. 固定資產 - 設備類

本次納入評估範圍的固定資產-設備類主要包括機械設備、電子設備及車輛。本次對機械電子設備採用重置成本法進行評估。根據現行時點條件下按照重建或者重置被評估對象設備，扣除相關貶值（實體性貶值、功能性貶值和經濟性貶值），以此確定評估對象價值。重置成本一般為更新重置成本，包括直接成本、間接成本、資金成本、稅費及合理的利潤。由於被評估單位車輛購置時間距離基準日較遠，市場上同型號新車較少，國內有規範的舊機動車交易市場，二手車交易活躍，同類型二手車輛挂牌實例較多，故採用市場法進行評估，將評估對象與在近期發生交易的類似車輛加以比較對照，從已發生交易的類似車輛的交易價格，通過交易日期、交易情況、個別因素等的修正，得到評估對象價值。

#### C. 在建工程 - 設備安裝工程

本次納入評估範圍的在建工程為鋁灰項目及 500T 冷卻塔。本次評估收集工程項目相關批准文件，現場勘察工程形象進度、瞭解付款進度和賬面值構成。經核實瞭解，鋁灰項目為前期立項環評的費用，該項目不再建設，故評估為零。500T 冷卻塔為 2025 年 3 月支付的物化車間冷卻設備款，該設備款支付時間較評估基準日較近，且金額較小，故並不考慮資金成本，按核實後的賬面值評估。

#### D. 無形資產 - 其他

本次納入評估範圍的無形資產主要為電腦應用軟件及專利。

電腦應用軟件：對於評估基準日市場上有銷售的外購電腦應用軟件，按照評估基準日的市場價格作為評估值。賬外專利資產：被評估單位於評估基準日持有的專利均通過委托山東北斗信息科技諮詢有限公司自自然人處購買獲得，用於稅籌目的，與公司日常經營關聯度較低，無法對企業帶來超額收益。本次取得了相關委托購買合同，核實了相關取得費用（包含申請費、實質審查費、辦登費及技術開發諮詢費）無誤。且被評估單位對其攤銷正常，故按核實後的賬面值確定評估值。

#### (3) 負債

負債主要包括流動負債和非流動負債。在清查核實的基礎上，以各項負債在評估目的經濟行為實施後被評估單位實際需要承擔的債務人和負債金額確定評估值。

#### **評估價值與賬面價值差異原因分析**

截至 2025 年 3 月 31 日，目標 A 全部股東權益的評估價值約為人民幣 53.31 百萬元，賬面值約為人民幣 42.71 百萬元，增值約為人民幣 10.60 百萬元。增值主要來自以下項目：

1. 固定資產：固定資產賬面淨值約人民幣 263.78 百萬元，評估淨值約為人民幣 271.26 百萬元，增值約人民幣 7.48 百萬元，增值原因主要為：被評估單位建築物建造時間較基準日，人工、材料、機械等費用上漲，且建築物尚可使用年限長於財務折舊年限，最終導致評估增值；被評估單位財務設備的折舊較快，賬面淨值較低，而評估是依據設備的經濟耐用年限結合設備的實際狀況確定成新率的，比較客觀地反映了設備的實際價值，致使評估增值。
2. 在建工程  
在建工程賬面值人民幣 35.45 萬元，評估值約為人民幣 3.85 萬元，減值約人民幣 31.6 萬元。在建工程主要為公司某項目的前期立項環評費用，由於該項目沒有建設，故調整。
3. 無形資產：無形資產賬面值約人民幣 32.49 百萬元，評估值約為人民幣 35.91 百萬元，增值約人民幣 3.42 百萬元。增值原因主要為土地的增值，被評估單位地塊取得時間較早，而山東聊城莘縣近年來土地價格略有上漲；此外，賬面軟件經市場詢價略有增值。
4. 負債：負債賬面值約為人民幣 303.68 百萬元，評估值約為人民幣 303.67 百萬元，減值約人民幣 0.01 百萬元。減值的主要原因是經核實長期借款合同及利息計算表，重估計算了截至評估基準日被評估單位的應付長期借款利息，較賬面計提數存在差異。

## 現行結算安排的原因及最新進展

由於轉讓目標 A 及目標 B 的股權分別為本公司與雅居樂環保及雅居樂生態之間的交易，而貿易應收款項為雅居樂控股所欠，儘管雅居樂環保及雅居樂生態為雅居樂控股的附屬公司、雅居樂控股參與協議將使協議的磋商過程及草擬複雜化，在此情況下，各方應確保其各自的義務及責任妥為劃分，因此本公司與雅居樂控股同意簽署框架協議作為總綱，規範對價的結算，以減少法律複雜性。

根據框架協議，雅居樂控股將收取的對價須於收取日期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。為避免雅居樂控股出現任何違約風險，本公司與雅居樂控股已同意於完成日期執行對價支付及對價退還。經考慮所有結算將於同日進行，結算之間相隔時間甚短，本公司認為實施其應收款項回收措施有效，安排屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。於本公告日期，收購目標 B 的 100% 股權已完成，相對代價已於完成日期由本公司支付並獲退還。本公司及雅居樂控股擬於收購目標 A 的 70% 股權完成時採取相同的收回措施，並以該對價直接清償本集團應收雅居樂控股及其附屬公司之款項。目標 A 餘下的少數股東已被視為放棄根據目標 A 協議的優先購買權，且目標 A 協議生效的條件已滿足。於本公告日期，股權轉讓登記及工商登記尚待相關政府部門批准。待所需登記完成後，對價的支付及退還將於完成日同日進行。本公司正與相關各方積極溝通，預計於 6 月完成目標 A 交易。

本補充公告為該公告之補充，並應與該公告一併閱讀。該公告所載的所有其他資料及內容維持不變，並在所有情況下繼續有效。

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 6 月 10 日

於本公告日期，董事會由七名成員組成：即陳卓雄先生<sup>^</sup>（聯席主席）、王海洋先生<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）、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> 獨立非執行董事

\* 僅供識別