

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)

有關貿易應收款項及其他應收款項之預期信貸虧損之進一步資料

茲提述本公司截至 2024 年 12 月 31 日止年度之年報（「年報」），內容有關金融資產減值損失淨額。除另有所指外，本公告所用詞彙與年報所界定者具有相同涵義。

如年報所披露，本集團錄得金融資產減值損失淨額人民幣 4,329.3 百萬元，其中人民幣 3,032 百萬元與本集團之貿易應收款項有關，而人民幣 1,297 百萬元則與本集團之其他應收款項有關。該等減值撥備（「減值」）主要歸因於本集團關聯方及房地產行業的若干第三方的信貸風險增加。

如年報之綜合財務報表附註 3.1.2 所進一步披露，本集團就以下項目作出虧損撥備：

- (i) 第三組貿易應收款項（即應收關聯方（不包括綠地控股集團股份有限公司（「綠地控股」）及其附屬公司與合營企業）之貿易應收款項），其賬面總值為人民幣 3,573,411,000 元，預期信貸虧損率為 89.94%（「第三組貿易應收款項」）；
- (ii) 第四組貿易應收款項（即應收綠地控股及其附屬公司與合營企業之貿易應收款項），其賬面總值為人民幣 407,306,000 元，預期信貸虧損率為 49.73%（「第四組貿易應收款項」）；
- (iii) 分類為呆帳的其他應收款項（即信貸風險顯著增加之應收款項，倘利息及／或本金還款逾期 30 天則推定為信貸風險顯著增加），其賬面總值為人民幣 905,658,000 元，預期信貸虧損率為 57.36%（「分類為呆帳的其他應收款項」）；及
- (iv) 分類為違約的其他應收款項（即利息及／或本金還款逾期 60 天之應收款項），其賬面總值為人民幣 720,000,000 元，預期信貸虧損率為 90.22%（「分類為違約的其他應收款項」）。

截至 2024 年 12 月 31 日止年度之減值較截至 2023 年 12 月 31 日止年度大幅增加約 709.5%，主要由於就第三組貿易應收款項、第四組貿易應收款項、分類為呆帳的其他應收款項及分類為違約的其他應收款項計提虧損撥備所致。

為提升資訊披露透明度及協助股東與潛在投資者更全面了解本集團之業務與財務狀況，本公告載列第三組貿易應收款項、第四組貿易應收款項、分類為呆帳的其他應收款項及分類為違約的其他應收款項各自之背景與進一步資料，以及其最新情況與發展。

第三組貿易應收款項

導致於 2024 年 12 月 31 日出現該結餘之理由與情況

第三組貿易應收款項乃指雅居樂集團就本集團提供服務所產生之費用。於 2024 年 5 月 14 日，雅居樂集團發佈公告，表示雅居樂集團正面臨流動性壓力（「雅居樂公告」）。雅居樂公告發佈後，本公司管理層重新評估了適用於第三組貿易應收款項之預期信貸虧損率。經進一步考慮(i)行業同業資訊及雅居樂集團之市場資訊；(ii)本集團為紓緩流動性壓力而採取之一系列計劃與措施，包括取得雅居樂集團資產作為貿易應收款項之抵押品；及(iii)當時現行市場狀況下回收款項之不確定性，本公司管理層估計，於 2024 年 12 月 31 日，第三組貿易應收款項之預期信貸虧損率為 89.94%。

回收計劃

自雅居樂公告發佈以來，本公司已成立由法律部門、業務部門及財務部門成員組成之特別工作組，以評估應收雅居樂集團款項之可回收性並制定回收計劃。本公司已採取以下行動回收應收款項：

(i) 更改信貸條款及加強現金收款

- (a) 本公司已將授予雅居樂集團之信貸期縮短；
- (b) 本公司對雅居樂集團執行嚴格之月度現金收款程序；
- (c) 本公司一直積極與雅居樂集團及相關中國政府機關合作，以獲取相關中國政府機關批准解除雅居樂集團存入之受限制資金，以償付應收款項；

(ii) 降低增長率

本公司持續調整其業務，並主動退出與雅居樂集團之銷售中心物業管理及其他服務合作，本集團認為該等業務回款率較低。

(iii) 積極尋求資產抵銷機會

- (a) 如 2023 年 6 月 30 日所公告，本公司與雅居樂集團訂立物業轉讓協議，以結算金額為人民幣 282.3 百萬元之應收款項；
- (b) 如 2023 年 8 月 28 日所公告，本公司修訂了其與雅居樂集團之大部分持續關連交易條款，加入資產抵銷條文，以方便雅居樂集團透過物業轉讓進行結算；
- (c) 如 2024 年 7 月 23 日所公告，本公司與相關中國政府機關及雅居樂集團訂立協議，以結算相關中國政府機關欠付本集團之物業管理費以及雅居樂集團應付相關中國政府機關之稅項，金額約為人民幣 52 百萬元。儘管該結算安排並不適用於應收雅居樂集團之款項，但其允許本集團減少其應收第三方款項，並有助紓緩雅居樂集團之流動性壓力，使雅居樂集團可分配資金用於開發其物業項目及／或結算應付本集團之款項。此外，該協議以雅居樂集團擁有之物業作抵押。若雅居樂集團於到期時違約，本集團可行使抵押項下之權利。於 2025 年 3 月 28 日，本公司公佈雅居樂集團轉讓了位於雲南原鄉區一物業項目之 38 套房屋作為結算；
- (d) 如 2025 年 4 月 17 日所公告，雅居樂集團以總代價人民幣 60.6 百萬元轉讓深圳雅居樂環保科技有限公司 70%股權及雅居樂生態環保科技有限公司 100%股權方式為以等額基準抵銷雅居樂集團欠付本公司之貿易應收款項；

(iv) 嚴格控制持續關連交易

自 2023 年起，本集團已縮減其與雅居樂集團之持續關連交易規模。自 2024 年起，本集團進一步推遲與雅居樂集團任何持續關連交易之開展；及

(v) 透過法庭訴訟回收

本集團已提起法庭訴訟以回收部分應收款項。

透過法庭訴訟從雅居樂集團實際回收款項取決於本公司無法控制之因素。

2024 年 12 月 31 日後至 2025 年 7 月 31 日期間之更新

本集團充分意識到其對雅居樂集團風險敞口之風險控制。鑒於本集團保留之項目擁有穩定現金流入且被視為較高質量之委聘工作，本公司預期不會出現重大營運壓力。

於 2025 年 7 月 31 日，第三組貿易應收款項之金額已減少至人民幣 3,552,542,000 元。

第四組貿易應收款項

導致於 2024 年 12 月 31 日出現該結餘之理由與情況

第四組貿易應收款項乃指綠地控股就本集團提供服務所產生之費用。鑒於本集團提供服務之綠地控股大部分項目處於銷售階段，本公司於 2021 年提供了大量銷售中心物業管理服務，導致 2021 年應收綠地控股之款項水平相對較高。

於 2022 年 12 月，標普全球評級撤銷了對綠地控股之長期本地貨幣及外幣信貸評級。另一評級機構穆迪於 2023 年 7 月將綠地控股之長期本地貨幣及外幣信貸評級從「Caa2」下調至「Ca」，並在 2024 年保持不變，意味著違約風險高。總體而言，兩家評級機構提供之展望均為負面。

鑒於中國房地產行業之波動性，綠地控股管理層能否執行其最新年報中所述之計劃與措施以償還現有貸款存在重大不確定性。因此，本公司管理層認為，自 2023 年起，第四組貿易應收款項已出現信貸減值跡象。故此，管理層估計於 2024 年 12 月 31 日，第四組貿易應收款項之預期信貸虧損率與 2023 年 12 月 31 日相似。

2024 年 12 月 31 日後至 2025 年 7 月 31 日期間之更新

本集團充分知悉對綠地控股之風險敞口須進行風險控制。本公司僅保留必須由綠地控股持有之餘下單位之服務，且預期不會出現重大營運壓力。

自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日，本集團已回收現金人民幣 16,810,000 元，且綠地控股與本集團已完成有關綠地控股擁有之若干物業轉讓予本集團以結算金額約人民幣 104,000,000 元之第四組貿易應收款項之網上執程序。於轉讓後，第四組貿易應收款項將減少至人民幣 312,706,000 元。

分類為呆帳的其他應收款項

導致於 2024 年 12 月 31 日出現該結餘之理由與情況

分類為呆帳的其他應收款項指(i)向獨立第三方借款人（「**借款人**」）提供之貸款中部分利息，總金額為人民幣 68,203,000 元（「**第一批未償還利息**」）；及(ii)應收本集團若干業務夥伴之款項餘額，總金額為人民幣 837,455,000 元（「**應收第三方款項**」）。

由於向各借款人授出相關貸款（按合計基準）所涉及根據上市規則第 14.07 條計算之所有適用百分比率均低於 5%，故於有關時間，授出各相關貸款不構成上市規則第 14 章項下須予公布之交易。

第一批未償還利息：由於借款人無法從其各自客戶回收應收款項，其面臨流動性壓力且無法償還第一批未償還利息。

應收第三方款項：於 2024 年下半年，本公司注意到政府公佈旨在支持房地產行業之政策市場反應未如預期。

鑒於上述，本公司認為應收第三方款項已發生信貸虧損，因還款延遲至超過協定到期日，構成適用財務準則下之信貸虧損。本公司相信長遠而言，在市場經濟環境改善的影響下，業務夥伴將提升營運收入，且應收第三方款項不會發生減值。

在此情況下，儘管並未發生實際減值，但本公司已評估與應收第三方款項相關之信貸風險自初步確認後已顯著增加。根據香港財務報告準則第 9 號之簡化方法，本公司計量了預期信貸虧損並就應收第三方款項確認減值撥備。

2024 年 12 月 31 日後至 2025 年 7 月 31 日期間之更新

第一批未償還利息：本集團已與若干借款人達成協議，以現金全數償還相應第一批未償還利息，總金額為人民幣 13,852,000 元，預期將於 2025 年下半年作出。

至於其他借款人，本集團正與其協商以現金或透過資產轉讓全數償還相應第一批未償還利息。本集團預期於 2025 年 12 月 31 日前與各借款人達成協議。

借款人已確認結欠本集團之金額。由於借款人業務仍持續運作，經給予時間寬限及考慮相關金額後，借款人應能於向其相關客戶收回應收款項後償還本集團。

於 2025 年 7 月 31 日，第一批未償還利息仍為人民幣 68,203,000 元。

應收第三方款項：其中一名業務夥伴已交付其物業項目中價值人民幣 15.0 百萬元之物業作為結算。本集團正與其協商以現金或透過進一步資產轉讓償還相應應收第三方款項之結餘。本集團預期於 2025 年底前與各業務夥伴達成協議。

本公司與另一名業務夥伴已達成初步債務重組安排，據此相應應收第三方款項將按其面值約 52%結算一回收率顯著高於本公司當前對該應收款項之壞賬撥備。該結算將分兩期進行：(i)人民幣 11,523,000 元於 2025 年 12 月 30 日或之前償付；及(ii)人民幣 30,000,000 元於 2026 年 6 月 30 日或之前償付。與相應應收第三方款項相關之結餘人民幣 37,877,000 元已於 2025 年 7 月 31 日撇銷。

至於其餘業務夥伴，本集團正與各業務夥伴協商以現金或透過資產轉讓全數償還相應應收第三方款項。本集團預期於 2025 年底前與各業務夥伴達成協議。

於 2025 年 7 月 31 日，應收第三方款項之結餘為人民幣 784,578,000 元。

分類為違約的其他應收款項

導致於 2024 年 12 月 31 日出現該結餘之理由與情況

分類為違約的其他應收款項指(i)本集團根據與雅居樂集團日期為 2022 年 4 月 22 日之車位租售業務代理服務框架協議支付之保證金，金額為人民幣 700 百萬元（「**保證金**」）；及(ii)2022 年向獨立第三方提供之貸款中部分利息，金額為人民幣 20,000,000 元（「**第二批未償還利息**」）。

就第二批未償還利息而言，借款人乃香港聯合交易所有限公司上市公司之附屬公司。

由於向該訂約方授出每筆貸款所涉及根據上市規則第 14.07 條計算之所有適用百分比率均低於 5%，於相關時間，授出之每筆貸款均不構成上市規則第 14 章項下須予公布之交易。

保證金：如雅居樂公告所述，雅居樂集團面臨流動性壓力，且其物業項目之竣工及交付出現延遲。

第二批未償還利息：基於借款人之控股公司發佈之相關公告，該控股公司已違反其若干債務責任且一直面臨流動性壓力。

2024 年 12 月 31 日後至 2025 年 7 月 31 日期間之更新

保證金：根據相關車位租售業務代理服務框架協議，本集團有權從雅居樂集團項目之未售車位中選擇車位作為對本集團之補償。

於 2025 年 7 月 31 日，本集團正與雅居樂集團就轉讓若干車位以抵銷部分保證金進行磋商。本集團預期將於 2025 年第四季度取得進一步進展，並將於適當時候作出公告。

於 2025 年 7 月 31 日，保證金仍為人民幣 700 百萬元。

第二批未償還利息：本集團已考慮採取必要法律行動以回收第二批未償還利息。然而，鑒於借款人集團面臨之情況，本公司認為回收機會並不樂觀。在此情況下，考慮到以下因素，本集團已同意豁免第二批未償還利息：(i) 借款人集團為本集團之潛在業務來源，與借款人集團維持良好關係符合本集團利益；及(ii) 鑒於第二批未償還利息之金額及本集團已收取之利息總額，本集團認為該等貸款之回報率可接受。

股東及潛在投資者於買賣本公司股份時務請審慎行事。

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，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