

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分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。

本公告或其任何副本概不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告屬違法的任何其他司法管轄區內刊發或派發。本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購雅生活智慧城市服務股份有限公司（「本公司」）任何證券之邀請或要約。

本公告不會直接或間接於或向美國（包括其領土及屬地、美國任何州份及哥倫比亞特區）發表、發行、分派。

本公告並不屬於或組成在美國或有關要約屬非法的任何其他司法權區出售或徵求購買或認購證券之要約的一部分。本公告提述之證券未曾且不會根據1933年美國證券法（「美國證券法」，經不時修訂）或美國任何州證券法進行登記，且在沒有進行註冊或適用豁免註冊之情況下，不得在美國提呈發售或出售。所有於美國進行的證券公開發售將須以招股章程形式作出。該招股章程須載有提出有關發售的公司、其管理層及財務報表的詳盡資料。本公司不擬於美國進行任何證券的公開發售。

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）

根據一般性授權配售新H股

獨家配售代理



配售

董事會欣然宣佈，本公司與配售代理於2021年5月28日簽訂配售協議，據此，本公司已同意委任配售代理，而配售代理已同意出任為本公司代理，並按悉數包銷基準促使承配人根據配售協議所載條款及受限於當中所載條件按配售價配售總數86,666,800股新H股。

配售股份佔本公告日期現有已發行股本約6.50%及經配發及發行配售股份擴大後的已發行股本約6.10%（假設於本公告日期至配售完成時，除配發及發行配售股份外，本公司已發行股本概無變動）。

配售股份預期將配售予不少於六名承配人，其及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士，且與彼等概無關連。

配售股份將根據一般授權配發及發行。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

本公司已取得就配售的必要中國監管批准（即中國證監會的批准）。

鑒於配售完成須待若干先決條件達成及配售代理的終止權利，故配售會或未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

配售協議

日期

2021年5月28日

訂約方

- (1) 本公司（作為發行人）；及
- (2) Citigroup Global Markets Limited（作為配售代理）。

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉、所信，配售代理獨立於本公司及本公司的關連人士，且與彼等概無關連。

配售股份數目

配售代理已同意出任為本公司代理，並按悉數包銷基準促使承配人根據配售協議所載條款及受限於當中所載條件按配售價（連同承配人或須繳付的經紀佣金、證監會交易徵費及聯交所交易費）配售總數86,666,800股新H股。

配售股份（根據每股配售股份的面值人民幣1.00元計算，其面值總額為人民幣86,666,800元）佔本公告日期現有已發行股本約6.50%及經配發及發行配售股份擴大後的已發行股本約6.10%（假設於本公告日期至配售完成時，除配發及發行配售股份外，本公司已發行股本概無變動）。

配售價

配售價為每股H股37.60港元，相等於：

- (i) 較最後交易日於聯交所所報收市價每股H股40.25港元折讓約6.58%；
- (ii) 較截至最後連續五個交易日及包括最後交易日於聯交所所報之平均收市價每股H股38.11港元折讓約1.34%；及
- (iii) 較截至最後連續十個交易日及包括最後交易日於聯交所所報之平均收市價每股H股36.79港元溢價約2.20%。

配售價乃由本公司及配售代理經參考H股最近市價及經公平磋商釐定。董事認為配售價以及配售協議的條款及條件屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

配售股份的權利

配售股份將於配售及發行時，在各方面與其他當時已發行H股享有同等權利，並不附帶任何留置權、押記、質押、擔保權益及產權負擔，且具備其於配售股份發行當日所附帶的所有權利，包括收取於記錄日期為配售股份發行當日或之後並於聯交所上市所宣派、作出或派付的全部股息的權利，惟在任何情況下，配售股份均無權收取本公司股東在2021年5月25日舉行的股東周年大會上批准的截至2020年12月31日止年度的末期股息和特別股息。

承配人之獨立性

根據配售協議，配售代理將向不少於6名承配人（為專業投資者、機構投資者及/或由配售代理促使的其他投資者）配售配售股份。於緊隨配售完成後，預期並無任何承配人將成為本公司的主要股東。

預計由配售代理促成的承配人及其最終實益擁有人均獨立於本公司及本公司的關連人士，且與彼等概無關連。

配售條件

配售須待以下條件獲達成方告完成：

- (i) 聯交所上市委員會批准配售股份上市及買賣（而相關上市及批准隨後並無撤回）；
- (ii) 已取得相關中國監管機構（包括但不限於中國證監會的批准）就配售所需的一切必要批准及同意，而該等批准及同意仍具有效力；
- (iii) 配售代理已於完成日期收到本公司控股股東（定義見上市規則）不超過完成日期後90天的禁售承諾，按配售代理合理滿意的形式及內容；及
- (iv) 配售代理已於完成日期收到有關香港、中國和美國法律意見，按配售代理合理滿意的形式及內容。

倘上述條件於2021年6月4日上午8時正（或本公司與配售代理書面同意的其他日期）或之前尚未達成，除(i)任何先前違反配售協議項下之任何責任；及(ii)根據配售協議給予配售代理之陳述、保證、承諾及彌償之責任，則配售協議將告終止，而本公司或配售代理均不得就配售向對方提出任何索償。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准配售股份上市及買賣。

本公司已取得就配售的必要中國監管批准（即中國證監會的批准）。

終止事項

倘於完成日期上午八時正（香港時間）之前：

- (a) 以下事項發展、發生或生效：
 - (i) 任何法院或其他主管當局頒佈涉及可能變更現行法例或規例或其詮釋或適用情況的任何新法例或規例或任何變動（永久與否）或發展（永久與否），配售代理全權認為對配售的成功造成或可能對其造成重大不利影響，或使配售代理不可行、不建議或不適宜進行配售或嚴重損害配售股份在二級市場交易；或

- (ii) 於香港、中國、英國、歐盟（或其任何成員）、美國、日本或與本集團有關的任何其他司法權區（各稱為「**有關司法權區**」）發生超出任何配售代理合理控制的任何事件或一系列事件（包括但不限於任何災難、政府行為、罷工、勞動糾紛、封城、火災、爆炸、水災、地震、內亂、經濟制裁、疫症、瘟疫、爆發傳染性疾病（不包括自配售協議當日起持續存在的傳染性疾病爆發，而此後並未嚴重加劇）、敵對狀態爆發或惡化、恐怖行為或天災）或任何有關司法權區宣告戰爭或緊急或災難或危機狀態；或
- (iii) 地方、國家或國際金融、政府、經濟、法律、軍事、工業、財政、監管、貨幣或市況出現任何變動或進展（包括但不限於股票及債券市場、貨幣及外匯市場、銀行間市場及信貸市場的狀況）而影響任何有關司法權區；或
- (iv) 本地、國家或國際證券市場狀況或貨幣匯率或外匯匯率或外匯管制的任何變化或發展，配售代理全權認為對配售的成功造成或可能對其造成重大不利影響，或使配售代理不可行、不建議或不適宜進行配售或嚴重損害配售股份在二級市場交易；或
- (v) 於任何有關司法權區的商業銀行或證券結算或清算服務發生中斷或發生影響及／或任何有關司法權區相關機構宣佈商業銀行活動實施全面暫停；或
- (vi) 在配售協議執行之日起至完成日期上午8時正（香港時間）的期間內出現任何暫停或限制H股股份買賣；或
- (vii) 於聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯克達克全國市場上出現全面暫停、暫停、管制或限制股份或證券買賣；或
- (viii) 本集團的整體業務、一般事務、管理、資產及負債、股東權益、經營業績或財務狀況出現任何變動或涉及未來變動的發展，配售代理全權認為對配售的成功造成或可能對其造成重大不利影響，或使配售代理不可行、不建議或不適宜進行配售或嚴重損害配售股份在二級市場交易；或

- (b) (i) 配售代理獲悉配售協議所載本公司作出之任何聲明、保證及承諾遭違反；(ii) 在配售協議日期或之後及在配售完成前發生任何事件或出現任何情況，而倘該等事件或情況於配售協議日期之前發生或出現將使配售協議所載之任何聲明、保證及承諾失實或有誤；或(iii) 本公司違反或未能履行配售協議的任何其他條款，

則在任何有關情況下，配售代理可於完成日期上午八時正（香港時間）前任何時間，向本公司發出書面通知終止配售協議，而毋須對本公司承擔任何責任。

倘配售代理根據配售協議基於上述任何事件終止配售協議，除(i) 任何先前違反配售協議項下之任何責任；及(ii) 根據配售協議給予配售代理之陳述、保證、承諾及彌償之責任，本公司或配售代理均不得就配售向對方提出任何索償。

配售完成

本公司預期配售將於完成日期完成。

根據一般授權配發及發行配售股份

配售股份將根據一般授權予以配發及發行。根據一般授權，董事獲授權配發及發行最多266,666,800股新H股股份，即於2021年5月25日已發行H股的20%。

自於2021年5月25日授出一般授權當日起直至本公告日期，董事概無根據一般授權行使權力配發及發行任何新H股。因此，配發及發行配售股份毋須取得股東任何進一步批准。

禁售承諾

本公司已向配售代理承諾，由配售協議日期直至完成日期起計90日期間，除根據公司章程就配發H股股份以代替本公司股份的全部或部分H股股息而作出紅利或以股代息或類似安排外，本公司將不會：

- (a) 配發或發行或要約配發或發行或授予（不論有條件或無條件，直接或間接或以其他方式）認購任何H股或於H股的任何權益或可轉換或可行使或可交換或與實質上類似的任何H股的權益的任何證券；或
- (b) 同意（有條件或無條件）訂立或進行任何與上文(a)項所述者有相同經濟效果的交易；或
- (c) 宣佈有意訂立或進行上文(a)或(b)項所述之交易，

除非獲得配售代理事先書面批准。

對股權結構的影響

經董事作出一切合理查詢後所知、所悉、所信，下表載列本公司於本公告日期及緊隨配售完成後的股權結構（假設本公司已發行股本於本公告日期直至完成日期並無發生任何其他變動）：

	於本公告日期		緊隨配售完成後	
	H股股份數目	概約百分比	H股股份數目	概約百分比
董事及主要股東				
中山雅生活企業 管理服務有限公司 (附註1)	712,800,000	53.46%	712,800,000	50.20%
旺紀國際有限公司 (附註1)	7,200,000	0.54%	7,200,000	0.51%
遠航金門國際有 限公司 (附註1)	1,256,750	0.09%	1,256,750	0.09%
共青城雅生活投 資管理合夥企業 (有限合夥) (「共青城投 資」)(附註2)	80,000,000	6.00%	80,000,000	5.63%
李大龍先生 (附註3)	200,000	0.01%	200,000	0.01%
公眾股東				
承配人	-	-	86,666,800	6.10%
其他股東	531,877,250	39.90%	531,877,250	37.46%
總數:	1,333,334,000	100.00%	1,420,000,800	100.00%

附註:

1. 中山雅生活企業管理服務有限公司、旺紀國際有限公司及遠航金門國際有限公司為本公司控股股東雅居樂集團控股有限公司的間接全資附屬公司。
2. 本公司執行董事黃奉潮先生為共青城投資的有限合夥人並擁有4.99%的權益。本公司執行董事李大龍先生為共青城投資的有限合夥人並擁有2.5%的權益。
3. 李大龍先生所持有的股份數目為其配偶費凡女士所持有。

於過往十二個月本公司的股本集資活動

本公司於緊接本公告日期前過往十二個月內並無進行任何其他股本集資活動。

配售的理由及裨益

本集團是中高端的綜合物業管理服務商，業務佈局物業服務、資產管理、公共服務、城市服務和社區商業五大板塊。

物業管理行業受惠政策扶持，近年來高速發展，正處在轉型升級的窗口期。配售完成後，本集團將抓住行業整合的重要機會，進一步擴大管理規模、鞏固行業領先地位，創新探索延伸產業鏈佈局，升級智慧技術應用以提升客戶體驗，打造智慧城市全場景服務商，實現高質量、可持續的長期增長。

董事會認為，配售為擴大股東基礎及優化本公司資本結構提供良機。董事認為，配售將增強本集團的財務狀況及提供流動資金。

董事認為，配售協議條款（包括配售價）屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

配售的所得款項用途

配售所得款項總額及所得款項淨額（扣減相關開支及費用後）預期分別為約3,259百萬港元及約3,242百萬港元，即每股配售股份的淨發行價為約37.40港元。

本公司擬將配售所得款項淨額用於補充本公司營運資金等一般公司用途。

鑒於配售完成須待若干先決條件達成及配售代理的終止權利，故配售會或未必會進行。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般營業及聯交所一般買賣證券的日子（不包括星期六、星期日和香港的公眾假期，或在上午9點至下午5點之間的任何時間在香港懸掛8號或以上熱帶氣旋警告或「黑色暴雨警告信號」的日子）
「完成日期」	指	滿足「配售條件」所述條件的第(i)項之日後的第二個工作日，但無論如何不得遲於2021年6月4日，或本公司和配售代理書面同意的其他日期
「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
「中國證監會」	指	中國證券監督管理委員會
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	股東於2021年5月25日舉行的股東周年大會上，根據決議案授予董事的無條件一般性授權，以配發、發行及處理最多不超過當時已發行H股總數的20%（即266,666,800新H股）的額外H股
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區

「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
「最後交易日」	指	2021年5月27日，即簽署配售協議前H股的最後交易日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「配售」	指	配售代理根據配售協議按配售價將配售股份配售予承配人
「配售代理」	指	Citigroup Global Markets Limited
「配售協議」	指	本公司於2021年5月28日與配售代理就配售簽訂的配售協議
「配售價」	指	每股配售股份37.60港元
「配售股份」	指	配售代理根據配售協議將配發的86,666,800股新H股
「中國」	指	中華人民共和國
「證券法」	指	1933年美國證券法(經不時修訂)
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股東」	指	H股股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「美國」	指	美利堅合眾國
「%」	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，2021年5月28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）、魏憲忠先生^{^^}、岳元女士^{^^}、尹錦滔先生^{^^^}、王翠萍女士^{^^^}及王鵬先生^{^^^}。

[^] 執行董事

^{^^} 非執行董事

^{^^^} 獨立非執行董事

* 僅供識別