

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。



慧居科技

Wise Living Technology Co., Ltd

慧居科技股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2481)

須予披露交易 收購物業

收購事項的背景

董事會欣然宣佈，於2023年12月22日，本公司間接非全資附屬公司蘭州雙良（作為買方）與賣方（蘭州城市發展的全資附屬公司）訂立協議，據此，蘭州雙良同意購買，而賣方同意出售該物業，代價為人民幣119.32百萬元。

蘭州雙良一直為蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設提供供熱服務及入網建設服務以作為其業務一環。於2023年9月30日，蘭州雙良應收蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設的現有應收款項合共為人民幣74.87百萬元。為結清現有應收款項，蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設於2023年5月前後向蘭州雙良提議，賣方將向蘭州雙良轉讓該物業。經考慮多項因素並經蘭州雙良、蘭州城市發展集團與蘭州鐵路建設進行多輪公平磋商後，蘭州雙良決定接納彼等的提議。

上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

收購事項的背景

董事會欣然宣佈，於2023年12月22日，本公司間接非全資附屬公司蘭州雙良(作為買方)與賣方(蘭州城市發展的全資附屬公司)訂立協議，據此，蘭州雙良同意購買，而賣方同意出售該物業，代價為人民幣119.32百萬元。

蘭州雙良一直為蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設提供供熱服務及入網建設服務以作為其業務營運一環。於2023年9月30日，蘭州雙良應收蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設的現有應收款項合共為人民幣74.87百萬元。為結清現有應收款項，蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設於2023年5月前後向蘭州雙良提議，賣方將向蘭州雙良轉讓該物業。經考慮(i)該物業的估計物業價值；(ii)該物業的投資潛力及租金價值；及(iii)本集團於蘭州的未來業務發展計劃及蘭州雙良與蘭州城市發展集團的持續業務關係；並經蘭州雙良與蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設進行多輪公平磋商後，蘭州雙良決定接納彼等的提議。於2023年12月22日，賣方與蘭州雙良就買賣該物業訂立協議。

協議

日期 2023年12月22日

訂約方 (1) 買方：蘭州雙良
(2) 賣方：蘭州新區房地產開發有限公司

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

將予收購物業

瑞嶺名郡26#寫字樓，位於蘭州新區中川街(緯三路)以北、興隆山路(經十路)以東的一棟16層高辦公大樓(包括一層地庫)，總樓面面積約為20,441.70平方米。

用途

商業服務用途

代價和付款條款

代價為人民幣119.32百萬元，由蘭州雙良與賣方按一般商業條款經公平磋商後釐定，並參考(其中包括)根據獨立專業估值師編製的估值報告所顯示該物業於2023年10月15日的價值人民幣120.0百萬元、現行市況，以及該物業的位置及同區可比較物業的市價。

代價須按以下方式支付：

- (i) 現有應收款項，於2023年9月30日的金額約為人民幣74.87百萬元；及
- (ii) 蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設就彼等於截至2024年12月31日止兩個年度獲蘭州雙良提供入網建設服務而向蘭州雙良預付的入網建設費約為人民幣44.45百萬元。

完成

待普遍適用於中國類似物業收購交易的慣常先決條件達成後，收購事項將於2023年12月31日或之前，或蘭州雙良與賣方共同協定的有關其他日期完成。

有關本集團的資料

本集團主要從事根據特許經營權向居民及非居民供熱服務客戶提供供熱服務。除提供供熱服務外，本集團亦提供供熱相關(i)工程施工服務；及(ii)EMC服務。

有關賣方的資料

根據董事可獲得的公開資料，賣方主要從事保障性住房及房地產開發及經營；及基礎設施建設。賣方為蘭州城市發展的全資附屬公司，蘭州城市發展主要從事土地儲備、整理、開發及利用；徵地拆遷；生態及工程建設；項目管理及房地產開發。蘭州鐵路建設主要從事建築項目施工；房地產開發及管理；道路貨物運輸。蘭州鐵路建設及蘭州城市發展的股權由三名共同股東持有，彼等在蘭州鐵路建設及蘭州城市發展的總股權百分比分別佔超過50%。由於蘭州雙良一直為蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設提供供熱服務及入網建設服務以作為其業務營運一環，故蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設自2016年4月及2015年12月以來分別為蘭州雙良的客戶。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，賣方、蘭州城市發展及蘭州鐵路建設以及彼等的最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)的第三方。

收購事項的理由及裨益

蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設於2023年5月前後向蘭州雙良提議，賣方將轉讓該物業以結清現有應收款項。董事會於審議彼等的提議時已考慮以下因素和理由：

- (i) 該物業為住宅兼商業發展項目，鄰近當地商業中心，具投資潛力及租金價值。根據獨立專業估值師編製的估值報告，該物業於2023年10月15日的價值估計約為人民幣120.0百萬元；
- (ii) 收購事項完成後，該物業部分可用作蘭州雙良的辦公物業，這將提供更寬敞空間以配合本集團的未來發展；
- (iii) 該物業未被蘭州雙良動用的餘下部分可供出租，將於日後為本集團帶來租金收入；及
- (iv) 預期蘭州城市發展集團日後將對本集團的供熱服務及入網建設有持續需求。

鑒於(i)該物業的估計物業價值；(ii)該物業的投資潛力及租金價值；及(iii)本集團於蘭州的未來業務發展計劃及蘭州雙良與蘭州城市發展集團的持續業務關係，董事會認為，收購事項及協議條款(包括代價)乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於收購事項的最高適用百分比率超過5%但低於25%，收購事項構成本公司的須予披露交易，且須遵守上市規則第十四章項下的申報及公告規定。

釋義

在本公告中，除非文義另有所指，下列詞彙分別具有以下涵義：

「收購事項」	指	蘭州雙良根據協議條款收購該物業
「協議」	指	蘭州雙良與賣方於2023年12月22日就買賣該物業訂立協議
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	慧居科技股份有限公司(股份代號：2481)，一家於2010年9月3日在中國成立的有限責任公司，並於2015年12月29日改制為一家股份有限公司
「代價」	指	收購事項的代價合共為人民幣119.32百萬元
「董事」	指	本公司董事
「現有應收款項」	指	蘭州雙良於2023年9月30日應收蘭州城市發展集團及蘭州鐵路建設的貿易應收款項合共人民幣39.87百萬元，及蘭州雙良於2023年9月30日應收蘭州城市發展集團的其他應收款項合共人民幣35.00百萬元
「蘭州鐵路建設」	指	蘭州新區鐵路建設投資有限責任公司，一家在中國成立的有限責任公司
「蘭州雙良」	指	蘭州新區雙良熱力有限公司，一家於2013年7月31日在中國成立的有限責任公司，為本公司的間接非全資附屬公司

「蘭州城市發展」	指	蘭州新區城市發展投資集團有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，其最終實益擁有人為蘭州新區管理委員會
「蘭州城市發展集團」	指	蘭州城市發展及其附屬公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「中國」	指	中華人民共和國
「該物業」	指	瑞嶺名郡26#寫字樓，位於蘭州新區中川街(緯三路)以北、興隆山路(經十路)以東的一棟16層高辦公大樓(包括一層地庫)，總樓面面積約為20,441.70平方米
「股東」	指	本公司股東
「賣方」	指	蘭州新區房地產開發有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，由蘭州城市發展全資擁有

承董事會命
慧居科技股份有限公司
 董事長兼執行董事
耿鳴

香港，2023年12月22日

於本公告日期，董事會包括執行董事耿鳴先生、李寶山先生及羅偉先生，非執行董事繆文彬先生、馬福林先生及許麗潔女士以及獨立非執行董事張浩剛先生、謝曉東博士及朱青博士。