

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 SERVICES CO., LTD.*
雅居樂雅生活服務股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：3319)

**有關收購蘭州城關物業服務集團有限公司 51%股權
之須予披露交易**

收購事項

於 2018 年 7 月 11 日，本公司、賣方及目標公司訂立了股權轉讓協議，據此，本公司同意收購而賣方同意出售目標公司合共 51% 股權，對價為人民幣 147,900,000 元。

於本公告日期，目標公司由楊民召先生、楊佳林先生及少數股東分別擁有 60.12%、29.88% 及 10% 權益。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的直接非全資附屬公司，其業績將合併至本集團的業績中。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一個或多個適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，訂立股權轉讓協議構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

收購事項

於 2018 年 7 月 11 日，本公司、賣方及目標公司訂立了股權轉讓協議，據此，本公司同意收購而賣方同意出售目標公司合共 51% 股權，對價為人民幣 147,900,000 元。

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期

2018年7月11日

訂約方

- (1) 本公司（作為買方）；
- (2) 楊民召先生（作為賣方之一）；
- (3) 楊佳林先生（作為賣方之一）；及
- (4) 目標公司。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉、所信，於本公告日期，目標公司及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予收購資產

根據股權轉讓協議，本公司同意收購而賣方同意出售目標公司合共 51% 股權。

於收購事項完成後，目標公司的股權架構將如下：

股東	認繳註冊資本 (人民幣元)	股權比例
楊民召先生	13,026,000	26.052%
楊佳林先生	6,474,000	12.948%
少數股東 [#]	5,000,000	10%
本公司	25,500,000	51%
合計	50,000,000	100%

[#] 據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉、所信，本公司理解賣方有意收購少數股東於目標公司所持有的全部權益，待賣方與少數股東進一步磋商。

於股權轉讓協議日期，目標公司持有位於中國蘭州的若干物業的權益。目標公司有意於完成收購事項後繼續持有兩處物業以進行日常業務營運。除此兩處物業外，目標公司持有的其餘物業（「除外物業」）將轉讓予賣方。雙方將進一步就此轉讓的條款和條件進行磋商。於本公告日期，目標公司與賣方並無就轉讓該等除外物業達成任何具體或最終協議。

於收購事項完成後，由於各賣方將繼續持有目標公司超過 10% 的股權，故各賣方將成為本公司非全資附屬公司的主要股東，因此根據上市規則第 14A 章成為附屬公司層面的關連人士。根據除外物業於本公告日期的資產淨值，目標公司擬出售除外物業的全部適用百分比率預計將不會超過 1%，因此預計目標公司擬出售除外物業將根據上市規則第 14A 章獲豁免遵守申報及股東批准的規定。本公司將於上述情況有任何變更時根據上市規則另行刊發公告。

對價

於股權轉讓協議簽署後，楊民召先生及楊佳林先生將向本公司轉讓目標公司合共 51% 股權，詳情如下：

賣方	將予轉讓的股權	對價（人民幣元）
楊民召先生	34.068%	98,797,200
楊佳林先生	16.932%	49,102,800
合計	51%	147,900,000

收購事項的總對價為人民幣 147,900,000 元，資金將來自本集團的內部資源，並以下列方式及條件結清：

(1) 第一期 – 人民幣 29,580,000 元

於股權轉讓協議所有先決條件達成後十個工作日內，本公司須分別向楊民召先生及楊佳林先生支付人民幣 19,759,440 元及人民幣 9,820,560 元。

於本公司向賣方支付第一期款項後，目標公司應委任專業人士對股權轉讓協議約定事項進行整改，該整改事項應於 2018 年 8 月 31 日或之前完成。

(2) 第二期 – 人民幣 73,950,000 元

於完成上述整改事項、完成目標公司股權轉讓及更改目標公司法定代表人、董事、監事、總經理、財務負責人、公司章程等工商變更登記手續後十個工作日內，本公司須分別向楊民召先生及楊佳林先生支付人民幣 49,398,600 元及人民幣 24,551,400 元。

(3) 第三期 – 人民幣 14,790,000 元

於目標公司達成截至 2018 年 12 月 31 日止年度經營目標後十個工作日內，本公司須分別向楊民召先生及楊佳林先生支付人民幣 9,879,720 元及人民幣 4,910,280 元。

最終款項須按截至 2018 年 12 月 31 日止年度的差額部份（如有）予以抵扣（詳情見本公告「經營目標」段落）。

(4) 第四期 – 人民幣 14,790,000 元

於目標公司達成截至 2019 年 12 月 31 日止年度經營目標後十個工作日內，本公司須分別向楊民召先生及楊佳林先生支付人民幣 9,879,720 元及人民幣 4,910,280 元。

倘目標公司無法達到截至 2019 年 12 月 31 日止年度的經營目標，第四期款項將暫緩至第五期時支付，惟須符合 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日止年度的總年度經營目標總計達到人民幣 75,000,000 元或以上。

(5) 第五期 – 人民幣 14,790,000 元

於目標公司達成截至 2020 年 12 月 31 日止年度經營目標後十個工作日內，本公司須分別向楊民召先生及楊佳林先生支付人民幣 9,879,720 元及人民幣 4,910,280 元。

最終款項須按截至 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日止年度的總差額部份（如有）予以抵扣（詳情見本公告「經營目標」段落）。

對價的基準

股權轉讓協議項下收購事項的對價乃由訂約方以公平原則磋商決定，並參考了（其中包括）經營目標（詳情見本公告「經營目標」段落）及目標公司於 2018 年 7 月 11 日持有的房產賬面淨值。

因此，董事認為收購事項的對價公平合理。

經營目標

各賣方向本公司承諾，目標公司將於截至 2018 年、2019 年及 2020 年 12 月 31 日止年度達成賣方及本公司同意的若干年度經營目標（「經營目標」）。

截至 12 月 31 日止年度	經審計的扣除非經常性損益後的淨利潤
2018	人民幣 30,000,000 元
2019	人民幣 35,000,000 元
2020	人民幣 40,000,000 元

倘若目標公司無法達到相應的經營目標，賣方承諾按股權轉讓協議內所訂條款，向本公司補償差額部份（「差額部份」）。差額部份的計算方式相等於(i)各經營目標減(ii)目標公司於有關年度經扣除非經常性損益後實際淨利潤的金額，並乘以（其中包括）若干倍數（根據股權轉讓協議所載條款）。差額部份將在本公司根據股權轉讓協議內的支付計劃向各賣方支付的對價中直接予以抵扣。支付計劃詳情已列載於本公告「對價」段落。

先決條件

待下列條件達成後，收購事項的完成方可作實：

- (a) 目標公司繼續為根據中國法律規定合法設立並有效存續的有限責任公司，目標公司的設立已取得所有必要的批准和許可，並依法有效存續；
- (b) 所有交易文件各方簽署前均已根據其適用章程及中國法律法規、上市規則等要求履行完畢相應的內部決議審批程序；

- (c) 賣方向本公司提供(i)有關少數股東收購目標公司 10%股權的股權轉讓協議；及(ii)少數股東同意收購事項並同意放棄優先購買權的書面同意函件；
- (d) 本公司根據本公司進行的盡職調查結果部分事項向賣方及目標公司提出整改建議的，賣方及目標公司已按照要求完成相應整改；及
- (e) 各賣方及目標公司並無發生在其簽署的股權轉讓協議項下所約定的任何違約事件或任何可能損害本公司在股權轉讓協議項下權利的情形。

倘若先決條件未能於 2018 年 7 月 31 日或之前獲達成，本公司有權延期至 2018 年 8 月 15 日（「寬限期」）或終止股權轉讓協議。倘條件未能於寬限期當日或之前獲達成，本公司有權終止股權轉讓協議及要求賣方支付對價的 10%作為違約金。

收購事項的完成

收購事項須於目標公司完成股權變更登記及工商登記反映收購事項當日完成。

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的直接非全資附屬公司，而目標公司的業績將合併至本集團的業績中。

目標公司的資料

目標公司為一家自 2006 年 8 月於中國註冊成立的有限責任公司。於本公告日期，目標公司主要從事為位於甘肅省、青海省、陝西省及寧夏省的住宅物業、辦公樓物業及其他機構物業提供物業管理服務。截至 2017 年 12 月 31 日，目標公司或其附屬公司在中國管理逾 170 個項目，總合約管理面積逾 1,700 萬平方米。目標公司於 2016 年榮獲全國物業管理企業綜合實力百強企業，位列 29 名。

以下載列目標公司截至 2016 年及 2017 年 12 月 31 日止兩個財政年度的未經審計財務資料：

	截至 12 月 31 日止年度	
	2016 年（人民幣元）	2017 年（人民幣元）
除稅前溢利	25,527,205	29,591,013
除稅後溢利	19,145,404	22,120,247

於 2017 年 12 月 31 日，目標公司的未經審計資產淨值為人民幣 52,524,065 元。

進行收購事項的理由和裨益

收購事項將使本集團能夠(i)進一步擴展其業務規模及覆蓋範圍；及(ii)提升其於中國西北地區的市場影響力及競爭力，兩者均符合本集團的發展戰略要求。

董事（包括獨立非執行董事）認為收購事項按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關股權轉讓協議訂約方的資料

本公司

本公司及其附屬公司主要從事物業管理、物業銷售、物業驗收、廣告以及旅遊服務。

楊民召先生

楊民召先生為一名中國居民。

楊佳林先生

楊佳林先生為一名中國居民。

上市規則的涵義

由於收購事項涉及的一個或多個適用百分比率超過 5%但低於 25%，根據上市規則第 14 章，訂立股權轉讓協議構成本公司的須予披露交易，須遵守申報及公告規定。

釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則以下詞彙具有以下涵義。

「收購事項」	指	本公司根據股權轉讓協議收購目標公司合共 51% 股權
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	雅居樂雅生活服務股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其 H 股於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	日期為 2018 年 7 月 11 日由本公司、賣方及目標公司就收購事項訂立的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	並非為本公司關連人士（具有上市規則賦予該詞的涵義）及為獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司的董事、監事、最高行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自的聯繫人，且與該等人士並無關連的獨立第三方
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「少數股東」	指	於股權轉讓協議日期，持有目標公司 10% 股權的股東，並為獨立第三方

「經營目標」	指	具有本公告「經營目標」段落所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	蘭州城關物業服務集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由楊民召先生、楊佳林先生及少數股東分別擁有 60.12%、29.88%及 10%權益
「賣方」	指	楊民召先生及楊佳林先生
「%」	指	百分比

承董事會命
雅居樂雅生活服務股份有限公司
公司秘書
李大龍

香港，2018年7月11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）、劉德明先生[^]、馮欣先生[^]、魏憲忠先生^{^^}、尹錦滔先生^{^^^}、溫世昌先生^{^^^}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