

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)

有關收購青島華仁物業股份有限公司 89.6643%股份 之須予披露交易

收購事項

於2019年1月23日，本公司訂立了下列兩份股份轉讓協議，據此，本公司同意收購而賣方同意出售目標公司合共89.6643%的股份，總對價為人民幣133,580,565.32元。

- (1) 本公司、梁福東先生、常巧娥女士、徐夢女士、目標公司及少數股東訂立了第一份股份轉讓協議。據此，本公司同意收購而梁福東先生、常巧娥女士及徐夢女士同意出售目標公司合共69.6643%的股份，總對價為人民幣103,784,857.26元。
- (2) 本公司、中民優家及目標公司訂立了第二份股份轉讓協議。據此，本公司同意收購而中民優家同意出售目標公司20%的股份，總對價為人民幣29,795,708.06元。

於本公告日期，目標公司由梁福東先生、常巧娥女士、徐夢女士、中民優家、少數股東及其他股東分別擁有48.3216%、16.5803%、7.0368%、20%、8.04%及0.0214%[®] 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，其財務業績將合併至本集團的財務業績中。

上市規則之涵義

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，訂立股份轉讓協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則下的申報及公告規定。

收購事項

於2019年1月23日，公司訂立了下列兩份股份轉讓協議，據此，本公司同意收購而賣方同意出售目標公司合共89.6643%的股份，總對價為人民幣133,580,565.32元。

股份轉讓協議的主要條款如下：

(i) 第一份股份轉讓協議

日期

2019年1月23日

訂約方

- (1) 本公司（作為買方）；
- (2) 梁福東先生（作為個人賣方之一）；
- (3) 常巧娥女士（作為個人賣方之一）；
- (4) 徐夢女士（作為個人賣方之一）；
- (5) 目標公司；及
- (6) 少數股東。

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。

對價

於第一份股份轉讓協議簽署後，梁福東先生、常巧娥女士及徐夢女士將向本公司轉讓目標公司合共69.6643%的股份，詳情如下：

個人賣方	將予轉讓的持股比例	對價（人民幣元）
梁福東先生	48.3216%	71,988,814.34
常巧娥女士	16.5803%	24,701,088.92
徐夢女士	4.7624%	7,094,954.00
合計	69.6643%	103,784,857.26

本次收購的總對價為人民幣103,784,857.26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) 第一期款項 — 人民幣30,425,961.78元

於第一份股份轉讓協議所有先決條件達成後二十個工作日內，本公司須分別向梁福東先生、常巧娥女士及徐夢女士支付人民幣21,596,644.30元、人民幣7,410,326.68元及人民幣1,418,990.80元。

於本公司向個人賣方支付第一期款項後，根據本公司、梁福東先生、常巧娥女士、徐夢女士及目標公司之間達成的約定，本公司有權指派財務人員協助及監督目標公司的財務事宜。

(2) 第二期款項 — 人民幣48,344,951.63元

在新三板及中國結算完成股份過戶登記後十個工作日內，本公司須分別向梁福東先生及常巧娥女士支付人民幣35,994,407.17元及人民幣12,350,544.46元。

(3) 第三期款項 — 人民幣22,885,457.65元

於目標公司的董事、監事、財務負責人及公司章程完成更改後十五個工作日內，本公司須分別向梁福東先生、常巧娥女士及徐夢女士支付人民幣14,397,762.87元、人民幣4,940,217.78元及人民幣3,547,477.00元。

(4) 第四期款項 — 人民幣709,495.40元

於目標公司達成截至2018年12月31日止年度經營目標（根據已公佈的目標公司審計報告）後十五個工作日內，本公司須向徐夢女士支付人民幣709,495.40元。

倘目標公司截至2018年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤等於或超過人民幣11.03百萬元但少於人民幣12.13百萬元，則徐夢女士與少數股東將從第四期款項中對本公司作出補償，補償金額相等於經審計後的扣非淨利潤與人民幣12.13百萬元之間的差額，並按於第一份股份轉讓協議日期彼等各自持股比例計算。倘有關補償超過第四期的金額，則徐夢女士及少數股東須自收到本公司書面通知後十五個工作日內補償超出金額。

倘目標公司截至2018年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤少於人民幣11.03百萬元，則徐夢女士與少數股東將從第四期款項中對本公司作出補償，補償金額相等於經審計後的扣非淨利潤與人民幣11.03百萬元之間的差額（即人民幣11.03百萬元減去目標公司截至2018年12月31日止年度的實際經審計後的扣非淨利潤）的13.5倍加人民幣1.1百萬元，並按於第一份股份轉讓協議日期彼等各自持股比例計算。倘有關補償超過第四期的金額，則徐夢女士及少數股東須自收到本公司書面通知後十五個工作日內補償超出金額。

(5) 第五期款項 — 人民幣709,495.40元

於目標公司達成截至2019年12月31日止年度經營目標（根據已公佈的目標公司審計報告）後十五個工作日內，本公司須向徐夢女士支付人民幣709,495.40元。

倘目標公司截至2019年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤等於或超過人民幣12.13百萬元但少於人民幣13.34百萬元，則徐夢女士與少數股東將從第五期款項中對本公司作出補償，補償金額相等於經審計後的扣非淨利潤與人民幣13.34百萬元之間的差額，並按於第一份股份轉讓協議日期彼等各自持股比例計算。倘有關補償超過第五期的金額，則徐夢女士及少數股東須自收到本公司書面通知後十五個工作日內補償超出金額。

倘目標公司截至2019年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤少於人民幣12.13百萬元，則徐夢女士及少數股東須分別從第五期款項中對本公司作出補償，補償金額相等於經審計後的扣非淨利潤與人民幣12.13百萬元之間差額（即人民幣12.13百萬元減目標公司截至2019年12月31日止年度的實際經審計後的扣非淨利潤）的13.5倍加人民幣1.21百萬元，並按於第一份股份轉讓協議日期彼等各自持股比例計算。倘有關補償超過第五期的金額，則徐夢女士及少數股東須自收到本公司書面通知後十五個工作日內補償超出金額。

(6) 第六期款項 — 人民幣709,495.40元

於目標公司達成截至2020年12月31日止年度經營目標（根據目標公司已公佈的審計報告）的十五個工作日內，本公司須向徐夢女士支付人民幣709,495.40元。

倘目標公司截至2020年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤等於或超過人民幣13.34百萬元但少於人民幣14.67百萬元，則徐夢女士及少數股東須從第六期款項中對本公司作出補償，補償金額相等於經審計後的扣非淨利潤與人民幣14.67百萬元之間的差額，並按於第一份股份轉讓協議日期彼等各自持股比例計算。倘有關補償超過第六期的金額，則徐夢女士及少數股東須自收到本公司書面通知後十五個工作日內補償超出金額。

倘目標公司截至2020年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤少於人民幣13.34百萬元，則徐夢女士及少數股東須從第六期款項中向本公司作出補償，補償金額相等於經審計後的扣非淨利潤與人民幣13.34百萬元之間差額（即人民幣13.34百萬元減目標公司截至2020年12月31日止年度的實際經審計後的扣非淨利潤）的13.5倍加人民幣1.33百萬元，並按於第一份股份轉讓協議日期彼等各自持股比例計算。倘有關補償超過第六期的金額，則徐夢女士及少數股東須自收到本公司書面通知後十五個工作日內補償超出金額。

對價的基準

第一份股份轉讓協議項下擬進行收購的對價乃參照目標公司於截至2017年12月31日止年度的經審計後的淨利潤，以及目標公司最新資產狀況（截至2018年6月30日止，根據目標公司於新三板之披露，其淨資產為人民幣59.9百萬元，現金及其他理財產品為人民幣70.9百萬元），並經各訂約方公平協商後釐定。

因此，董事認為本次收購的對價屬公平合理。

經營目標

徐夢女士、目標公司及各少數股東向本公司承諾，目標公司將於截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度達成若干年度經營目標。

截至12月31日止年度	經審計後的扣非淨利潤
2018年	人民幣12,130,000元
2019年	人民幣13,340,000元
2020年	人民幣14,670,000元

先決條件

待下列條件達成後，第一份股份轉讓協議的完成方可作實：

- (a) 目標公司乃根據中國法律規定合法設立並有效存續的股份有限公司，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) 所有交易文件於各方簽署前均已根據其章程以及適用法律法規、上市規則等要求履行完畢相應的內部決議審批程式；及
- (c) 個人賣方獲得中民優家關於本次股份轉讓放棄優先購買權的同意函。

徐夢女士及少數股東的有條件認沽權利

倘(i)目標公司截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤達到經營目標；(ii)目標公司2018年至2020年期間高級管理人員累計主動離職率不超過10% (本公司要求離職的除外)；及(iii)目標公司沒有發生任何人民幣30萬元及以上的行政處罰，則本公司將根據以下方式認購徐夢女士及少數股東持有之目標公司的股份：

- (a) 倘目標公司截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤複合增長率達到10%及以上，對價將根據目標公司截至2020年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤的10.42倍加人民幣34百萬元而釐定；
- (b) 倘目標公司截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤複合增長率達到20%及以上，對價將根據目標公司截至2020年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤的11.42倍加人民幣34百萬元而釐定；
- (c) 倘目標公司截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤複合增長率達到30%及以上，對價將根據目標公司截至2020年12月31日止年度的經審計後的扣非淨利潤的12.42倍加人民幣34百萬元而釐定。

本公司理解徐夢女士及少數股東有可能收購其他股東於目標公司所持有的全部權益，待徐夢女士、少數股東與其他股東進一步磋商。

(ii) **第二份股份轉讓協議**

日期

2019年1月23日

訂約方

- (1) 本公司（作為買方）；
- (2) 中民優家（作為公司賣方）；及
- (3) 目標公司。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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

根據第二份股份轉讓協議，本公司同意收購而中民優家同意出售目標公司20%的股份。

對價

本次收購的總對價為人民幣29,795,708.06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) 第一期款項 — 人民幣8,938,712.42元

於第二份股份轉讓協議所有先決條件達成後二十個工作日內，本公司須向中民優家支付人民幣8,938,712.42元。

於本公司向中民優家支付第一期款項後，本公司有權指派財務人員協助及監督目標公司的財務事宜。

(2) 第二期款項 — 人民幣14,897,854.03元

在新三板及中國結算完成股份過戶登記後十個工作日內，本公司須向中民優家支付人民幣14,897,854.03元。

(3) 第三期款項 — 人民幣5,959,141.61元

於目標公司的董事、監事、財務負責人及公司章程完成更改後十五個工作日內，本公司須向中民優家支付人民幣5,959,141.61元。

對價的基準

第二份股份轉讓協議項下擬進行收購的對價乃參照目標公司於截至2017年12月31日止年度的經審計後的淨利潤，以及目標公司最新資產狀況（截至2018年6月30日止，根據目標公司於新三板之披露，其淨資產為人民幣59.9百萬元，現金及其他理財產品為人民幣70.9百萬元），並經各訂約方公平協商後釐定。

因此，董事認為本次收購的對價屬公平合理。

先決條件

待下列條件達成後，第二份股份轉讓協議的完成方可作實：

- (a) 目標公司乃根據中國法律規定合法設立並有效存續的股份有限公司，目標公司的設立已取得所有必要的批准和許可；及
- (b) 所有交易文件於各方簽署前均已根據其章程以及適用法律法規、上市規則等要求履行完畢相應的內部決議審批程式。

收購事項的完成

收購事項於目標公司就收購事項完成股份過戶登記及工商登記當日完成。

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，而目標公司的財務業績將合併至本集團的財務業績中。

收購事項完成後，目標公司的股權結構將如下所示：

股東	持股數量	持股比例
本公司	42,030,125	89.6643%
徐夢	1,066,125	2.2744%
少數股東	3,768,750	8.04%
其他股東	10,000	0.0214%
合計	46,875,000	100%[#]

[#] 表格內所列示的總數及各數額之和之間的差異乃因約整所致。

倘徐夢女士及少數股東收購其他股東所持有的全部股份，然後行使有條件認沽權利以將其全部股份出售予本公司，則本公司於目標公司的股權將增加至 100%，目標公司將成為本公司的直接全資附屬公司。

目標公司的資料

目標公司創建於 1994 年，而其股份在 2015 年 4 月於新三板上市。截至 2018 年 12 月 31 日，目標公司在管項目為 38 個，總在管面積約 570 萬平方米。截至本公告日期，目標公司致力於為山東省內的住宅物業、辦公樓及其他市政項目提供物業管理服務。目標公司為中國物業管理協會常務理事單位、青島市物業管理協會會長單位。

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	6,796,952.97	16,472,397.27
除稅後溢利	4,845,903.79	12,472,796.04

於 2017 年 12 月 31 日，目標公司的經審計資產淨值為人民幣 58,424,974.02 元。

進行收購事項的理由和裨益

收購事項將使本集團得以(i)進一步擴展其業務規模及覆蓋範圍；及(ii)提升其於中國山東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。

有關股份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、廣告及旅遊服務。

梁福東先生

梁福東先生為中國居民。

常巧娥女士

常巧娥女士為中國居民。

徐夢女士

徐夢女士為中國居民。

少數股東

於股份轉讓協議日期，合共持有目標公司8.04%股份的股東，並為獨立第三方。

中民優家

中民優家及其附屬公司主要從事物業管理服務。

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，訂立股份轉讓協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則下的申報及公告規定。

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 本公司根據股份轉讓協議收購目標公司合共89.6643%的股份

「董事會」 指 董事會

「複合增長率」	指	複合增長率
「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
「中國結算」	指	中國證券登記結算有限責任公司
「董事」	指	本公司董事
「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
「個人賣方」	指	梁福東先生、常巧娥女士及徐夢女士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「少數股東」	指	於股份轉讓協議日期，合共持有目標公司8.04%股份的股東，並為獨立第三方
「新三板」	指	全國中小企業股份轉讓系統
「其他股東」	指	於股份轉讓協議日期，合共持有目標公司0.0214%股份的股東，並為獨立第三方
「經營目標」	指	徐夢女士、目標公司及各少數股東之間協定的截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的年度經營目標
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份轉讓協議」	指	第一份股份轉讓協議和第二份股份轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標公司」	指	青島華仁物業股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司，於本公告日期，由梁福東先生、常巧娥女士、徐夢女士、中民優家、少數股東及其他股東分別擁有48.3216%、16.5803%、7.0368%、20%、8.04%及0.0214% [@] 股份
「第一份股份轉讓協議」	指	日期為2019年1月23日及由本公司、梁福東先生、常巧娥女士、徐夢女士、目標公司及少數股東就收購目標公司69.6643%的股份而訂立的股份轉讓協議
「第二份股份轉讓協議」	指	日期為2019年1月23日及由本公司、中民優家及目標公司就收購目標公司20%的股份而訂立的股份轉讓協議
「賣方」	指	個人賣方及公司賣方
「中民優家」或「公司賣方」	指	中民優家物業投資有限公司，一家於中國成立的有限公司
「%」	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，2019年1月23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）、黃奉潮先生[^]（聯席主席）、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

[@] 百分比之和並非100%乃因約整所致