

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)

#### **有關收購一家公建物業管理龍頭企業 51%股權 之須予披露交易**

##### **收購事項**

於2019年3月28日，買方（本公司一間間接全資附屬公司）、賣方、目標公司及其他股東訂立了協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售目標公司51%的股權，總對價為人民幣195,344,575元。

於本公告日期，目標公司由賣方擁有51%、李健輝先生（本公司一名監事）擁有24%及一名獨立股東分別擁有25%權益。於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，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3月28日，買方根據訂立協議同意收購而賣方同意出售目標公司51%的股權，總對價為人民幣195,344,575元。

## 日期

2019年3月28日

## 訂約方

- (1) 天津樂享薈社區服務有限公司（作為買方）；
- (2) 廣東盈美壹號股權投資合夥企業（有限合夥）（作為賣方）；
- (3) 目標公司；及
- (4) 其他股東。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉、所信，賣方為獨立第三方。

## 將予收購資產

根據協議，買方同意收購而賣方同意出售目標公司 51% 股權。

## 對價

對價將以下列方式及條件結清：

### **(1) 第一期款項 — 人民幣78,137,830元**

於協議所有先決條件（詳見下文）達成後三個工作日內，買方、賣方及其他股東須就目標公司的股東及公司章程更改向有關工商登記部門提交申請。於該申請提交後五個工作日內，本公司須向賣方支付人民幣78,137,830元（即對價的40%）。

## (2) 第二期款項 — 人民幣117,206,745元

於目標公司的股東及公司章程完成更改後五個工作日內，本公司須向賣方支付人民幣117,206,745元（即對價的60%）。

### 對價的基準

收購事項下的對價乃參照目標公司於截至2018年12月31日止年度的經審計扣非歸目標公司股東淨利潤，並經各訂約方公平協商後釐定。

因此，董事認為收購事項的對價屬公平合理。

收購事項的資金將來自本集團的內部資源。

### 先決條件

待完成目標公司根據其章程以及適用法律法規要求履行完畢內部股東審批程序後，收購事項方可作實。

除非本公司書面確認豁免，先決條件須於2019年4月30日之前完成。

### 收購事項的完成

於收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接非全資附屬公司，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	註冊資本 (人民幣元)	持股比例
買方	5,253,000	51%
李健輝先生	2,472,000	24%
獨立股東	2,575,000	25%
合計	<b>10,300,000</b>	<b>100%</b>

## 目標公司的資料

目標公司成立於 1994 年及是一家以管理公建物業為主的區域性龍頭物業管理公司，具備物業管理一級資質，是中國物業管理百強企業，同時也是中國物業管理協會副會長單位。截至 2018 年 12 月 31 日，目標公司在管項目為 257 個，總在管面積約 3,000 萬平方米。截至本公告日期，目標公司致力於為廣州及廣東其他地區和華東、華中區域的以公共建築為主的項目提供物業管理服務。

以下載列目標公司截至2017年及2018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	
	2017 年（人民幣元）	2018 年（人民幣元）
除稅前溢利	39,228,220	51,332,905
除稅後溢利	29,309,302	38,463,450

於2018年12月31日，目標公司的經審計淨資產值為人民幣53,853,876元。

## 收購事項的理由和裨益

收購事項將使本集團能夠 (i) 迅速填補本集團在華南區域公共建築市場的業務空白，進一步向物業管理多業態進行橫向突破，抓住行業機遇，助力集團形成以中高端住宅為主、高端商寫與公共建築等多業態並行的全產業鏈戰略佈局；及(ii) 憑藉本集團的品牌及規模優勢以及遍佈全國的市場網路，通過投後賦能，迅速助力目標公司完成全國性業務佈局，完成由區域性公建領先企業向全國性公建龍頭企業的升級。

通過完成本次收購，目標公司將定位為本集團擬新組建的第四大產業板塊（公建類服務板塊）之主體。本集團將充分利用目標公司在政府類物業服務領域中的高市場佔有率以及高品牌知名度，打造本集團在公建類市場的旗艦品牌，助力本集團向日益開放且規模巨大的中國公建類物業服務藍海市場進行橫向拓展和發力。

董事認為協議（包括對價）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。

## 有關協議訂約方的資料

### 買方

天津樂享薈社區服務有限公司主要從事提供物業管理服務及為本公司一間間接全資附屬公司。

### 賣方

廣東盈美壹號股權投資合夥企業（有限合夥），主要從事資本投資服務（股權投資）。本集團持有賣方之 30% 股權，且為賣方之有限合夥人。

### 目標公司

廣州粵華物業有限公司，主要於廣州市從事提供物業管理服務。

### 其他股東

於本公告日期，合共持有目標公司49%股權的股東，其中24%由李健輝先生（本公司一名監事）持有。

### 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	買方自賣方收購目標公司51%的股權
「協議」	指	日期為2019年3月28日及由買方、賣方、目標公司及其他股東就收購事項而訂立的股權轉讓協議

「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
「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	聯交所證券上市規則
「其他股東」	指	於協議日期，合共持有目標公司49%股權的股東
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	天津樂享薈社區服務有限公司，本公司的間接全資附屬公司
「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	廣州粵華物業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，於本公告日期，由賣方及其他股東分別擁有51%及49%股權
「賣方」	指	廣東盈美壹號股權投資合夥企業（有限合夥）
「%」	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3月28日

於本公告日期，董事會由七名成員組成：即陳卓雄先生<sup>^</sup>（聯席主席）、黃奉潮先生<sup>^</sup>（聯席主席）、馮欣先生<sup>^</sup>、魏憲忠先生<sup>^^</sup>、尹錦滔先生<sup>^^</sup>、溫世昌先生<sup>^^</sup>及王鵬先生<sup>^^</sup>。

<sup>^</sup> 執行董事

<sup>^^</sup> 非執行董事

<sup>^^^</sup> 獨立非執行董事

\* 僅供識別