

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)

**有關收購南京紫竹物業管理股份有限公司股權  
之須予披露交易**

**收購事項**

於 2018 年 4 月 9 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 204,812,325 元。

於本公告日期，目標公司由（其中包括）張勝先生、劉娟女士、吳極先生、紫竹資產管理、穀倉農業發展及瑞達信灑分別擁有 52.7%、8.5%、15.3%、4.25%、4.25% 及 10% 權益。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 4 月 9 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 204,812,325 元。

股權轉讓協議的主要條款如下：

**日期**

2018 年 4 月 9 日（交易時段後）

## 訂約方

- (1) 本公司（作為買方）；
- (2) 張勝先生（作為賣方之一）；
- (3) 劉娟女士（作為賣方之一）；
- (4) 吳極先生（作為賣方之一）；
- (5) 紫竹資產管理（作為賣方之一）；
- (6) 穀倉農業發展（作為賣方之一）；
- (7) 張澤宇先生（作為賣方之一），於截至本公告日期，其已與瑞達信灑簽訂了一份股份收購協議，以向瑞達信灑收購其於目標公司的 10% 持股；及
- (8) 目標公司。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉、所信，紫竹資產管理、穀倉農業發展、目標公司及其各自最終實益擁有人，以及張勝先生、劉娟女士、吳極先生及張澤宇先生均為獨立第三方。

## 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。

收購事項將分兩個階段進行：

- (i) 張勝先生、劉娟女士、吳極先生、紫竹資產管理、穀倉農業發展及張澤宇先生將於股權轉讓協議簽署且滿足股權轉讓協議內訂明的先決條件後，向本公司轉讓目標公司 37.625% 股權；及
- (ii) 張勝先生將於(a)上文所述的目標公司 37.625% 股權轉讓完成後；及(b)張勝先生不再為目標公司董事的相關工商登記完成六（6）個月後向本公司轉讓目標公司 13.375% 股權。

## 對價

收購事項的總對價為人民幣 204,812,325 元，資金將來自本集團的內部資源，並以下列方式結清：

### 1. 轉讓目標公司 37.625%股權

於股權轉讓協議簽署後，張勝先生、劉娟女士、吳極先生、紫竹資產管理、穀倉農業發展及張澤宇先生將向本公司轉讓目標公司合共 37.625%股權，詳情如下：

賣方	將予轉讓的股權	對價（人民幣元）
張勝先生	13.175%	52,909,851
劉娟女士	2.125%	8,533,847
吳極先生	3.825%	15,360,924
紫竹資產管理	4.25%	17,067,694
穀倉農業發展	4.25%	17,067,694
張澤宇先生	10%	40,159,279
合計	<b>37.625%</b>	<b>151,099,289</b>

向本公司轉讓目標公司 37.625%股權的對價將由本公司按下列方式及條件結清：

#### (1) 第一期 – 人民幣 30,219,858 元

於股權轉讓協議所有先決條件達成後五個工作日內，本公司須分別向張勝先生、劉娟女士、吳極先生、紫竹資產管理、穀倉農業發展及張澤宇先生支付人民幣 10,581,970 元、人民幣 1,706,770 元、人民幣 3,072,185 元、人民幣 3,413,539 元、人民幣 3,413,539 元及人民幣 8,031,855 元。

#### (2) 第二期 – 人民幣 87,597,428 元

於(i)完成有關下列兩項的相關股份過戶登記及工商登記後：(a)轉讓目標公司 37.625%股權；及(b)更改目標公司法定代表人、董事、監事、總經理、財務負責人、公司章程及其他根據股權轉讓協議協定的改動；及(ii)於股權轉讓協議所述須予修正的若干事宜完成後十個工作日內，本公司須分別向張勝先生、劉娟女士、吳極先生、紫竹資產管理、穀倉農業發展及張澤宇先生支付人民幣 26,454,925 元、人民幣 4,266,923 元、人民幣 7,680,462 元、人民幣 8,533,847 元、人民幣 8,533,847 元及人民幣 32,127,424 元。

**(3) 第三期 – 人民幣 16,641,002 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，本公司須分別向張勝先生、劉娟女士、吳極先生、紫竹資產管理及穀倉農業發展支付人民幣 7,936,478 元、人民幣 1,280,077 元、人民幣 2,304,139 元、人民幣 2,560,154 元及人民幣 2,560,154 元。

**(4) 第四期 – 人民幣 11,094,000 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，本公司須分別向張勝先生、劉娟女士、吳極先生、紫竹資產管理及穀倉農業發展支付人民幣 5,290,985 元、人民幣 853,385 元、人民幣 1,536,092 元、人民幣 1,706,769 元及人民幣 1,706,769 元。

**(5) 第五期 – 人民幣 5,547,001 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，本公司須分別向張勝先生、劉娟女士、吳極先生、紫竹資產管理及穀倉農業發展支付人民幣 2,645,493 元、人民幣 426,692 元、人民幣 768,046 元、人民幣 853,385 元及人民幣 853,385 元。

於完成轉讓目標公司 37.625% 股權後，目標公司的股權結構將如下：

序號	股東姓名/名稱	持股數量	持股比例
1	張勝先生	4,650,000	39.525%
2	劉娟女士	750,000	6.375%
3	吳極先生	1,350,000	11.475%
4	本公司	4,426,470	37.625%
5	其他	588,235	5%
合計		<b>11,764,705</b>	<b>100%</b>

**2. 轉讓目標公司 13.375% 股權**

於(i)如上文所述般完成轉讓目標公司 37.625% 股權後及(ii)張勝先生不再為目標公司董事的相關工商登記完成六（6）個月後，張勝先生須以對價人民幣 53,713,036 元向本公司轉讓目標公司 13.375% 股權。

向本公司轉讓目標公司 13.375% 股權的對價將由本公司按下列方式及條件結清：

**(1) 第一期 – 人民幣 10,742,607 元**

於(i)上文所述的目標公司 37.625% 股權轉讓完成後；及(ii)張勝先生不再為目標公司董事的相關工商登記完成六（6）個月後，本公司須向張勝先生支付人民幣 10,742,607 元。

**(2) 第二期 – 人民幣 26,856,518 元**

於有關(i)向本公司轉讓目標公司 13.375% 股權的股份過戶登記及(ii)更改目標公司章程的相關工商登記完成後十個工作日內，本公司須向張勝先生支付人民幣 26,856,518 元。

**(3) 第三期 – 人民幣 8,056,955 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，本公司須向張勝先生支付人民幣 8,056,955 元。

**(4) 第四期 – 人民幣 5,371,304 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，本公司須向張勝先生支付人民幣 5,371,304 元。

**(5) 第五期 – 人民幣 2,685,652 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，本公司須向張勝先生支付人民幣 2,685,652 元。

於完成轉讓目標公司上述 37.625% 及 13.375% 股權後，目標公司的股權結構將如下：

序號	股東姓名/名稱	持股數量	持股比例
1	張勝先生	3,076,470	26.15%
2	劉娟女士	750,000	6.375%
3	吳極先生	1,350,000	11.475%
4	本公司	6,000,000	51%
5	其他	588,235	5%
合計		<b>11,764,705</b>	<b>100%</b>

## 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）目標公司截至 2017 年 12 月 31 日止年度經扣除非經常性損益後的淨利潤的若干倍數。

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」）。

## 先決條件

待下列條件達成後，收購事項的完成方可作實：

- (a) 目標公司係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) 所有交易文件各方簽署前均已根據其章程及適用法律法規、上市規則等要求履行完畢相應的內部決議審批程序；
- (c) 本公司對盡職調查結果不滿意且向賣方提出整改建議的，賣方已按照本公司的要求完成整改；
- (d) 瑞達信灑已將其持有目標公司 10%的股權轉讓給張澤宇先生，且已經完成股份過戶登記手續；及
- (e) 各賣方及目標公司並無發生(i)在其簽署的股權轉讓協議項下所約定的任何違約事件，及(ii)任何可能損害本公司在股權轉讓協議項下權利的情形。

本公司可於任何時間透過書面通知豁免任何先決條件。倘先決條件未能於 2018 年 4 月 15 日或之前獲達成或豁免，本公司可延期至 2018 年 4 月 30 日（「**延長最後完成日期**」）或終止股權轉讓協議。倘條件未能於延長最後完成日期當日或之前獲達成或豁免，股權轉讓協議將告終止，除非訂約方一致另有協議。

## 收購事項的完成

收購事項須於目標公司於江蘇省股權登記中心及有關中國工商行政管理局完成股份過戶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，而目標公司的財務業績將於本集團的綜合財務報表中入賬。

## 目標公司的資料

目標公司為一家自 2002 年 10 月於中國註冊成立的股份有限公司。於本公告日期，目標公司主要在中國長江三角洲地區從事住宅物業、商業物業及其他機構，如銀行、紀念館等專業物業管理服務，與公司現有業務形成互補。

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	2017 年
除稅前溢利	31,799,579	44,997,649
除稅後溢利	23,849,684	33,748,236

於 2017 年 12 月 31 日，目標公司的未經審計資產淨值為人民幣 122,134,686 元。

## 進行收購事項的理由和裨益

目標公司（2016 年度於中國物業管理百強企業中排名第 61 位）主要在中國長江三角洲地區從事住宅物業、商業物業及其他機構，如銀行、紀念館等專業物業管理服務，與公司現有業務形成互補。

此外，收購事項將能(i)擴展本集團的業務規模及覆蓋範圍；及(ii)提升本集團於長江三角洲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。

### **張勝先生**

張勝先生為一名中國居民。

### **劉娟女士**

劉娟女士為一名中國居民。

### **吳極先生**

吳極先生為一名中國居民。

### **紫竹資產管理**

紫竹資產管理為一家於中國成立的有限公司，主要從事資產經營及管理、投資管理、房屋租賃、房地產代理、房地產經紀、房屋營銷策劃、房產信息諮詢及房屋裝飾裝修。

### **穀倉農業發展**

穀倉農業發展為一家於中國成立的有限公司，主要從事初級農產品的銷售。

### **張澤宇先生**

張澤宇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 4 月 9 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
「穀倉農業發展」	指	南京穀倉農業發展有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為獨立第三方
「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
「經營目標」	指	具有本公告「經營目標」段落所賦予的涵義
「瑞達信灑」	指	南京瑞達信灑股權投資合夥企業（有限合伙），一家於中國成立的有限合夥企業，並為獨立第三方
「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 南京紫竹物業管理股份有限公司，一家於中國成立的有限公司，於本公告日期，分別由（其中包括）張勝先生、劉娟女士、吳極先生、紫竹資產管理、穀倉農業發展及瑞達信灑分別擁有 52.7%、8.5%、15.3%、4.25%、4.25%及 10%權益
「賣方」	指 張勝先生、劉娟女士、吳極先生、紫竹資產管理、穀倉農業發展及張澤宇先生
「紫竹資產管理」	指 南京紫竹資產管理有限公司，一家於中國成立的有限公司，並為獨立第三方
「%」	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4月9日

於本公告日期，董事會由九名成員組成：即陳卓雄先生<sup>^^</sup>（聯席主席）、黃奉潮先生<sup>^</sup>（聯席主席）、劉德明先生<sup>^</sup>、馮欣先生<sup>^</sup>、王煒先生<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