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)

訂立與收購哈爾濱景陽物業管理有限公司股權有關的框架協議之須予披露交易

框架協議

於2019年1月23日，本公司、賣方及目標公司就收購事項訂立框架協議。本公司同意

(1) 自賣方收購目標公司合計65%的股權，即自第一賣方收購目標公司47%的股權及自第二賣方收購目標公司18%的股權，唯受擬載於正式協議的調整所規限；及

(2) 於2021年之後，自第一賣方再收購目標公司27%的股權，唯受擬載於正式協議的調整及第一賣方不進行第二次轉讓的權利所規限，

而本公司向第一賣方和第二賣方合計收購的總股權將不會超過92%。

上市規則的涵義

根據目標公司截至2018年12月31日止年度的未經審計管理賬目，預計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，訂立框架協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的申報及公告規定。

框架協議

於2019年1月23日，本公司、賣方與目標公司訂立了框架協議。框架協議的主要條款載列如下：

主旨事項

本公司同意

(1) 自賣方收購目標公司合計65%的股權，即自第一賣方收購目標公司47%的股權及自第二賣方收購目標公司18%的股權（「**第一次轉讓**」），唯受擬載於正式協議的調整所規限；及

(2) 於2021年之後，自第一賣方再收購目標公司27%的股權（「**第二次轉讓**」），唯受擬載於正式協議的調整及第一賣方不進行第二次轉讓的權利所規限。

第一次轉讓的對價

第一次轉讓的對價將按以下方式釐定：

10.5倍（「**倍數**」）x 截至2018年12月31日止年度經（本公司提名之核數師）審計扣非歸目標公司股東淨利潤 x 本公司於第一次轉讓中收購的股權比例

倘若截至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少於人民幣16百萬元或多於人民幣19百萬元，框架協議各方將調整該倍數。

待目標公司截至2018年12月31日止年度的經審計賬目完成後，框架協議各方同意就收購事項訂立另一份協議（「**正式協議**」）。目標公司的股權結構、賣方於第一次轉讓及第二次轉讓中擬轉讓的股權比例（本公司向第一賣方和第二賣方合計收購的總股權將不會超過92%）及第一次轉讓的轉讓方式將以正式協議中約定的為準。

第一次轉讓的對價將按下列方式以現金支付：

時間	**金額**
正式協議簽訂後	第一次轉讓對價的10%
完成向本公司進行目標公司第一次轉讓之所有相關工商登記及備案手續後	第一次轉讓對價的90%

第一次轉讓的對價乃參考(i)本公告「經營目標」一節所載經營目標；(ii)目標公司過往的財務業績；(iii)參照目標公司截至2018年12月31日止年度的未經審計管理賬目及目標公司於區域市場的行業地位而釐定的倍數，經雙方公平協商後釐定。

經營目標

第一賣方已向本公司保證，目標公司將達成截至2021年12月31日止三個年度的經營目標（「**經營目標**」），即如下所載列之各年度目標的總額。

截至12月31日止年度	**目標金額**
2019年	截至2018年12月31日止年度經審計扣非歸目標公司股東淨利潤 x 112%
2020年	截至2018年12月31日止年度經審計扣非歸目標公司股東淨利潤 x 112%[2]
2021年	截至2018年12月31日止年度經審計扣非歸目標公司股東淨利潤 x 112%[3]

倘截至2021年12月31日止三個年度的經審計扣非歸目標公司股東淨利潤總額（「**實際經營利潤**」）少於經營目標（「**差額利潤**」），則第一賣方須按以下方式補償（「**補償**」）本公司。

(1) 倘差額利潤等於或少於人民幣6.5百萬元，則第一賣方須按以下金額補償本公司：

差額利潤 x 本公司於第一次轉讓中收購的股權比例

(2) 倘差額利潤多於人民幣6.5百萬元，則第一賣方須按以下金額補償本公司：

{[(差額利潤 - 人民幣6.5百萬元) x 倍數] + 人民幣6.5百萬元} x 本公司於第一次轉讓中收購的股權比例

第二次轉讓的對價

第二次轉讓的對價將按以下方式釐定：

截至2021年12月31日止年度目標公司經審計扣非淨利潤 x N x 本公司於第二次轉讓中收購的股權比例

其中

N = (C - D - E) / F

C = 第一次轉讓的實際支付對價

D = 補償

E = 2018年已產生但尚未反映在目標公司2018年經審計賬目中的開支 x 倍數 x 本公司於第一次轉讓中收購的股權比例

F = {截至2018年12月31日止年度經審計扣非淨利潤 - 2018年已產生但尚未反映在目標公司2018年經審計賬目中的開支（如適用）} x 本公司於第一次轉讓中收購的股權比例

第二次轉讓的對價於第一賣方完成本公司於第二次轉讓中收購的股權之所有相關工商登記及備案手續後支付。

若進行第二次轉讓，本公司於將於必要時遵守適用的上市規則。

目標公司的資料

目標公司創建於1999年。目標公司為國家一級資質的物業管理企業、中國物業管理協會常務理事單位。截至2018年12月31日，目標公司在管項目為56個，總在管面積約978萬平方米。截至本公告日期，目標公司致力於為黑龍江省內的中高端住宅物業、商業物業、辦公樓等項目提供物業管理服務。目標公司為黑龍江省龍頭物業管理企業，在哈爾濱有較強的品牌影響力，項目續約率高。

以下載列目標公司截至2018年12月31日止兩個財政年度的財務資料：

	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	16,059,119.37	26,042,827.85
除稅後溢利	11,833,692.29	19,453,221.01

於2018年12月31日，目標公司的資產淨值為人民幣35,695,696.55 元。

於第一次轉讓完成後，目標公司將成為本公司的非全資附屬公司，目標公司的財務業績將併入本集團的財務報表。

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)提升於黑龍江省的市場影響力及競爭力，形成區域補強，兩者均符合本集團的戰略發展要求。

董事認為框架協議（包括對價）的條款為一般商業條款，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

收購事項的對價將由本集團的內部資源提供資金。本公司有權將補償款項在第二次轉讓應支付的對價中予以扣除。

有關框架協議訂約方的資料

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。

賣方

於該公告日期，第一賣方持有目標公司82%的股權，而第二賣方則持有目標公司18%的股權。

據董事所知、所悉及所信，已作一切合理查詢，各賣方及目標公司均獨立於本公司及本公司的關連人士（定義見上市規則）。

上市規則的涵義

根據目標公司截至2018年12月31日止年度的未經審計管理賬目，預計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，訂立框架協議構成本公司的須予披露交易，須遵守上市規則的申報及公告規定。

訂立正式協議後，本公司將遵守上市規則項下的披露規定。

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	第一次轉讓及第二次轉讓
「實際經營利潤」	指	具有本公告「經營目標」一節賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「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
「補償」	指	具有本公告「經營目標」一節賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「第一次轉讓」	指	具有本公告「主旨事項」一節賦予該詞的涵義
「第一賣方」	指	宋國棟先生
「正式協議」	指	具有本公告「第一次轉讓的對價」一節賦予該詞的涵義
「框架協議」	指	日期為2019年1月23日由本公司、賣方與目標公司就收購事項訂立的框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「倍數」	指	具有本公告「第一次轉讓的對價」一節賦予該詞的涵義
「經營目標」	指	具有本公告「經營目標」一節賦予該詞的涵義
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「第二次轉讓」	指	具有本公告「主旨事項」一節賦予該詞的涵義
「第二賣方」	指	李麗光女士
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	哈爾濱景陽物業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「賣方」	指	第一賣方及第二賣方
「%」	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，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*