

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聯合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，概不對因本聯合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。

**AGILE**
雅居樂
雅居樂集團控股有限公司
(於開曼群島註冊成立的有限公司)
(股份代號：3383)

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)

須予披露交易

非常重大收購

有關簽立新中民物業協議 的聯合公告

雅生活的財務顧問



新中民物業協議

茲提述該公告。簽立新中民物業協議的條件(包括完成重組)均已達成。

於2019年12月12日，買方及賣方訂立了新中民物業協議，據此，買方同意有條件以可變對價收購而賣方同意有條件出售新中民物業60%股權，惟總額不超過人民幣500,000,000元。

新中民物業協議之主要條款與該公告所概述者大致相同。

上市規則之涵義

(1) 對雅生活而言

根據上市規則第14.07條，由於收購事項(按合併基準計算)涉及的一個或多個適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項構成雅生活的非常重大收購，須遵守上市規則第14章下的申報、公告、通函及股東批准之規定。

(2) 對雅居樂而言

雅生活為雅居樂的間接非全資附屬公司。由於收購事項(按合併基準計算)涉及的一個或多個適用百分比率超過5%但全部低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成雅居樂一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章下的申報及公告之規定(但毋須遵守通函及股東批准之規定)。

由於新中民物業完成須待新中民物業協議所載的先決條件獲達成後方告落實，收購新中民物業權益未必會如期進行。因此，雅居樂股東、雅生活股東及潛在投資者於買賣雅居樂及／或雅生活的證券時務請審慎行事。

新中民物業協議

茲提述該公告。該公告「(2)新中民物業協議」一節所述有關簽立新中民物業協議的條件(包括完成重組)均已達成。

於2019年12月12日，買方及賣方訂立了新中民物業協議，據此，買方同意有條件以可變對價收購而賣方同意有條件出售新中民物業60%股權，惟總額不超過人民幣500,000,000元。

新中民物業協議之主要條款與該公告所概述者大致相同。

新中民物業協議的主要條款如下：

將予收購資產

買方同意有條件以可變對價收購而賣方同意有條件出售新中民物業60%股權，惟總額不超過人民幣500,000,000元。

可變對價

可變對價將根據公式釐定，即科瑞保證利潤 x 市盈率12.5倍 x 60%，惟總額不超過人民幣500,000,000元。

在根據公式而釐定後的20個工作日內，買方須向賣方全數支付可變對價。於下文所述可變對價的付款先決條件全部達成(或視情況而定獲豁免)後的10個工作日內，賣方及買方應共同以書面方式釐定及同意科瑞保證利潤的金額以及將科瑞保證利潤應用於公式計算可變對價。

(1) 可變對價的付款先決條件

- (a) 科瑞物業已全額償還信託貸款合同項下的貸款及應計利息；
- (b) 新中民物業已通過批准及完成轉讓新中民物業權益的所有內部決議及程序以及已簽署並履行新中民物業協議項下的交易文件；
- (c) 餘下股東已向買方提供豁免函；
- (d) 雅生活股東(根據上市規則，將召開及舉行的雅生活臨時股東大會上有權投票及無須放棄投票)需以特別決議案批准(其中包括)新中民物業協議及其項下擬進行的交易；
- (e) 待上述先決條件(d)獲達成後，新中民物業已經完成轉讓新中民物業權益予買方的登記程序及營業執照的更新；
- (f) 自新中民物業協議日期起直至可變對價的付款日，賣方於新中民物業協議內的所有陳述及保證仍屬真實、完整、準確且無誤導或重大遺漏；
- (g) 自新中民物業協議日期起直至可變對價的付款日，賣方已全面遵守及履行於新中民物業協議所載的所有責任；
- (h) 自新中民物業協議日期起直至可變對價的付款日，不存在限制、禁止或取消收購新中民物業權益的判決、裁決、裁定或禁令，也不存在任何已對或將對新中民物業或收購新中民物業權益產生重大不利影響的懸而未決或潛在的訴訟、仲裁、判決、裁決、裁定或禁令；及
- (i) 自新中民物業協議日期起直至可變對價的付款日，新中民物業集團的經營成果、監管狀態、業務、資產及財務狀況不存在重大不利變動，亦不曾發生過單獨或共同造成重大不利影響的一項或多項事件，並且合理預期不會發生可能單獨或共同造成重大不利影響的該等事件。

在釐定後的20個工作日內，支付可變對價，並將以雅生活集團的內部資源撥付。在滿足下列情形之一時，買方可豁免上述先決條件(a)：

- (i) 就償還信託貸款合同項下的貸款及應計利息，賣方及餘下股東已向買方提供合理可靠的還款來源的資金證明；

(ii) 就信託貸款合同項下貸款餘額及相關利息的足額還款責任，賣方、餘下股東或買方認可的第三方已向買方提供滿意的擔保物及連帶保證；或

(iii) 賣方及餘下股東已向買方提供其他令買方滿意的合理還款計劃與措施。

雅居樂及雅生活認為豁免先決條件(a)的選擇權，將於交易執行時為雅居樂及雅生活提供更大的靈活性及確定性，並同時維護雅居樂及雅居樂股東與雅生活及雅生活股東的整體利益。

(2) 釐定可變對價公式的基準

公式(尤其公式中以市盈率12.5倍計算)乃由買方與賣方經公平磋商後釐定，按一般商業條款進行，並參照(其中包括)(i)獨立專業估值師就中民物業集團編製的初步估值(已作為新中民物業集團估值的參考並經考慮(a)香港股票市場上可資比較公司的估值，(b)應用於中民物業集團估值的控制權溢價，及(c)流動性折扣的應用後釐定)；(ii)新中民物業集團的未來業務前景及新中民物業集團所經營的行業；及(iii)收購事項的其他理由及裨益，詳情載於下文「收購事項的理由及裨益」一段。鑒於上文，雅居樂董事及雅生活董事認為於公式中以市盈率12.5倍計算可變對價屬公平合理。

(3) 完成

待上述「(1)可變對價的付款先決條件」一節所述先決條件(e)及相關中國政府機構發出的新營業執照後，新中民物業完成方告落實。

新中民物業完成後，雅居樂集團(透過雅生活集團)及雅生活集團均將擁有新中民物業60%股權，及新中民物業將成為雅居樂及雅生活的非全資附屬公司。新中民物業將分別合併至雅居樂集團的財務業績及雅生活集團的財務業績中。

中民物業完成及新中民物業完成並非互為條件。

利潤保證

可變對價將根據公式釐定。賣方已不可撤回地向買方保證待科瑞保證利潤釐定後，賣方將不可撤回地向買方保證及擔保科瑞物業經審計淨利潤將不低於科瑞保證利潤。

倘科瑞物業經審計淨利潤低於科瑞保證利潤，賣方須向買方支付賠償金額計算如下：

$$B = (\text{科瑞保證利潤} - \text{科瑞物業經審計淨利潤}) \times 12.5 \times 60\% \times (1 + R \times M/360)$$

其中：

R = 中國人民銀行規定的同期貸款基準利率

M = 自支付可變對價之日起佔用天數

倘科瑞物業於相關年度錄得虧損，科瑞物業經審計淨利潤應視為零。

買方須於相關年度結束後六個月內提名核數師以完成新中民物業集團相關年度的經審計賬目。

在此情況下，買方向賣方發出賠償通知後5個工作日內，賣方須向買方支付相等於上述「B」的賠償金額。

收購事項的理由和裨益

通過收購事項，可與雅生活集團現有業態、區域有效互補，鞏固既有優勢地位，產生協同效應。此外，收購事項可有力提升雅生活集團的管理規模、盈利能力及品牌力，從而打造雅生活集團成為全國性、全業態、優品牌的物業管理服務龍頭企業。

在管面積迅速增加，盈利能力跨越式增長

中民物業集團及新中民物業集團是全國最大的物業管理公司之一，截至2018年12月31日止年度，其下屬的控股物業公司管理面積合計約1.9億平方米、參股物業公司合計管理面積約1億平方米，合計近2,000個項目。完成後，預計雅生活集團整體在管面積（「在管面積」）（包括其參股公司的在管面積）將突破5億平方米，管理項目將突破3,000個。同時，中民物業集團及新中民物業集團經營業績往績卓越，截至2018年12月31日止年度其收入合計約人民幣39.6億元，扣非稅後淨利潤合計約人民幣3.51億元，項目續約率高達95%。完成後，預計雅生活集團規模及利潤水平取得跨越式增長。中民物業集團及新中民物業集團享有已佈局的城市群及多種業態的先發優勢，未來將與雅生活集團現有業務協同並進，使業務規模及盈利水平不斷提高。

鞏固現有區域優勢，快速填補區域空白

中民物業集團及新中民物業集團已全國廣泛佈局經濟發達的城市群，可助力雅生活集團迅速完善全國化戰略佈局。通過收購事項，雅生活集團可進一步鞏固於粵港澳大灣區、長江三角洲等區域的領先地位，提升市場份額；同時，收購事項可補足雅生活集團在發展潛力極大的山東半島、川渝等重點區域的覆蓋。完成後，預計雅生活集團於長三角、粵港澳大灣區、山東半島、川渝四大重點城市群的在管面積均將超過4,000萬平方米，一躍成為各區域市場佔有率領先企業，進一步體現以區域為中心的規模效應。

覆蓋全業態全產業鏈，進軍細分市場

中民物業集團及新中民物業集團廣泛覆蓋公共建築、商業辦公、住宅等多種業態，在中國的公共建築及各細分領域擁有領先的市場佔有率與極高知名度。於本聯合公告日期，雅生活集團以中高端住宅物業管理為主，通過收購事項可進一步加強在多種業態的佈局，特別是門檻較高、市場前景廣闊的公共建築及商業辦公業態，以打造全業態均衡發展、貫穿全產業鏈的全國綜合性物業服務集團。完成後，雅生活集團將於中國形成住宅、公共建築、商業辦公為主的均衡產業佈局。

旗下多個優質品牌，助力品牌力提升

中民物業集團及新中民物業集團定位中高端品質服務，旗下有共有八個知名品牌位列中國物業管理協會「2018年物業服務企業綜合實力測評TOP100」，在全國及各區域市場均擁有極高的品牌知名度。旗下品牌在商業辦公、文化類場館、政府辦公、產業園區、學校、交通基礎設施等細分市場亦擁有極大的影響力。中民物業集團及新中民物業集團目前管理多個城市地標項目，具有大型公眾場館及國際性會議管理經驗。憑藉中民物業集團及新中民物業集團優秀的品牌及豐富的管理經驗，可使雅生活集團品牌力大幅提升，進入准入門檻更高的物業管理細分領域為後續承接高端、大型物業管理新項目奠定優勢。

共享市場資源，持續提升市場佔有率

完成後，雅生活集團、中民物業集團及新中民物業集團未來可共享資源及市場網路提升效率，有助雅生活集團管理水平及財務表現不斷提升。中民物業集團及新中民物業集團是全國規模最大的物業管理公司之一，擁有強勁的市場拓展能力，預計可助力進一步提升雅生活集團第三方項目的佔比和市場佔有率。

雅生活集團將全面完成全國化、全業態佈局，一躍成為各區域、業態市場佔有率領先企業。憑藉相互的品牌及區域優勢，雅生活集團、中民物業集團及新中民物業集團可持續鞏固在各區域市場及細分業態市場特別是公建業態市場領域的領先優勢，形成全國市場協同效應，有助雅生活集團持續擴大規模及提升整體市場佔有率。

提升運營效率，提高盈利能力

完成後，雅生活集團將通過人員派駐、業務交流、品質對標、信息的共享等全面賦能中民物業集團及新中民物業集團，達致全面融合。同時，雅生活集團、中民物業集團及新中民物業集團將對接及共享統一的財務、運營系統，提升標準化、集約化的管理水平。通過精細化的管理提質增效，以及受惠規模經濟效應，未來有望進一步提升中民物業集團及新中民物業集團的利潤水平。

輸出增值服務管理經驗，增值服務空間巨大

通過收購事項，以行業擴大的管理規模為基礎，雅生活集團將成為中國最大的社區以及公建、商辦的物業入口之一。中民物業集團及新中民物業集團服務面積基礎巨大，目前社區增值服務處於高速發展階段，但社區增值服務滲透率仍較低。收購完成後，雅生活集團將全面收集梳理中民物業集團及新中民物業集團增值服務內容和資源，幫扶和輸出雅生活集團社區商業板塊經驗，挖掘提升中民物業集團及新中民物業集團的社區增值服務空間。同時，預計雅生活集團與中民物業集團及新中民物業集團可共同發掘新的社區增值服務增長點。中民物業集團及新中民物業集團旗下優秀的公建及商辦增值服務品牌可作為標準推廣至到雅生活集團現有的公共建築及商業辦公業態項目。

有關雅居樂、雅生活及買方的資料

雅居樂

雅居樂為一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：3383)。雅居樂集團為中國最具實力的物業開發商之一，主要從事大型綜合性物業發展，同時亦廣泛涉足物業管理、環保、建設、房管及商業等多個領域。

雅生活

雅生活是以中高端物業為主的著名物業管理服務供應商，提供綜合服務組合，擁有物業管理服務、社區增值服務及外延增值服務三大業務線，業務覆蓋多業態，延伸至全產業鏈，形成「物業服務」、「資產管理」、「公共服務」及「社區商業」四大產業板塊的協同發展。

買方

買方為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事企業管理諮詢。買方為雅生活一間間接全資附屬公司。

有關賣方及餘下股東的資料

賣方

賣方為一家根據中國合夥企業法成立的有限合夥企業，業務範圍為股權投資及相關諮詢服務。

賣方由陳小鳳先生、陸景輝先生、尉立東先生及王平先生最終實益擁有。

據雅居樂董事會及雅生活董事會所知、所悉、所信，經作出一切合理查詢後，賣方、其有限合夥人、其普通合夥人及其各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

餘下股東

餘下股東為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事投資管理。

餘下股東由羅錫堅先生、羅光熙先生、羅先伍先生、蔡少敏女士、何妮妮女士及中國民生投資股份有限公司最終實益擁有。

據雅居樂董事會及雅生活董事會所知、所悉、所信，經作出一切合理查詢後，中國民生投資股份有限公司由全國工商聯發起並於上海成立的領先國際私人投資集團。全國工商聯由中國59家大型私營企業發起，其中部分企業為中國500強企業。中國民生投資股份有限公司為一家綜合性企業，業務廣泛，包括股權投資、股權投資管理、商業諮詢、財務諮詢、工業投資、資產管理及投資諮詢。

據雅居樂董事會及雅生活董事會所知、所悉、所信，經作出一切合理查詢後，餘下股東及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

新中民物業集團的資料

新中民物業為一家於中國註冊成立的有限責任公司，業務範圍為物業管理。新中民物業由賣方擁有60%及餘下股東擁有40%權益。

科瑞物業為一家於中國註冊成立的有限責任公司，主要從事物業管理。科瑞物業由新中民物業擁有51%權益。

新中民物業集團的財務資料

以下載列新中民物業集團截至2018年12月31日止三個財政年度的未經審計財務資料，根據科瑞物業按中國企業會計準則編製的未經審計管理賬目：

	截至12月31日止財政年度		
	2016	2017	2018
	人民幣千元 概約 (未經審核)	人民幣千元 概約 (未經審核)	人民幣千元 概約 (未經審核)
收入	614,547	827,131	956,704
扣非稅前淨利潤	68,379	116,486	113,525
扣非稅後淨利潤	50,198	87,672	83,449
歸屬新中民物業的扣非稅後淨利潤	26,043	41,831	38,809

根據新中民物業集團的未經審核財務資料，截至2018年12月31日，新中民物業集團的資產淨值約為人民幣221.7百萬元。

上市規則的涵義

(1) 對雅生活而言

根據上市規則第14.07條，由於收購事項(按合併基準計算)涉及的一個或多個適用百分比率超過100%，根據上市規則第14章，收購事項構成雅生活的非常重大收購，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告、通函及股東批准之規定。

臨時股東大會

雅生活臨時股東大會將予召開及舉行，以供根據上市規則有權投票並毋須放棄投票的雅生活股東考慮及(如認為合適)批准有關協議及其項下分別擬進行之交易之特別決議案。

雅生活臨時股東大會上有關協議及其項下分別擬進行之交易的投票將於雅生活臨時股東大會上以投票方式進行。任何參與或於協議及其項下分別擬進行之交易中擁有權益的雅生活股東須就批准協議及其項下分別擬進行之交易的相關特別決議案放棄投票。

於本聯合公告日期，概無雅生活股東須於雅生活臨時股東大會上放棄投票，以考慮及酌情批准協議及其項下分別擬進行之交易。

寄發通函

由於需要額外時間編製及落實通函內容，一份載有(其中包括)(i)收購事項的詳情；(ii)雅生活臨時股東大會通告；及(iii)根據上市規則須予披露的其他資料的通函，將於2019年12月31日或之前寄發予雅生活股東。

(2) 對雅居樂而言

雅生活為雅居樂的間接非全資附屬公司。由於收購事項(按合併基準計算)涉及的一個或多個適用百分比率超過5%但全部低於25%，根據上市規則第14章，收購事項構成雅居樂一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告之規定(但毋須遵守通函及股東批准之規定)。

由於新中民物業完成須待新中民物業協議所載的先決條件獲達成後方告落實，收購新中民物業權益未必會如期進行。因此，雅居樂股東、雅生活股東及潛在投資者於買賣雅居樂及／或雅生活的證券時務請審慎行事。

釋義

於本聯合公告中，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	根據協議項下分別收購待售權益
「雅生活」	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
「雅生活董事會」	指	雅生活董事會
「雅生活董事」	指	雅生活董事
「雅生活集團」	指	雅生活及其附屬公司
「雅生活臨時股東大會」	指	將予召開及舉行的雅生活臨時股東大會，以考慮及酌情批准協議及其項下分別擬進行的交易
「雅生活股東」	指	雅生活股份持有人
「雅居樂」	指	雅居樂集團控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市
「雅居樂董事會」	指	雅居樂董事會
「雅居樂董事」	指	雅居樂董事

「雅居樂集團」	指	雅居樂及其附屬公司(包括雅生活)
「雅居樂股東」	指	雅居樂股份持有人
「協議」	指	中民物業協議及新中民物業協議
「該公告」	指	雅居樂及雅生活日期為2019年9月25日有關收購事項的聯合公告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中民物業」	指	中民未來物業服務有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由賣方擁有60%權益及餘下股東擁有40%權益，有關詳情載於該公告內「中民物業集團的資料」一節
「中民物業協議」	指	日期為2019年9月25日及由買方及賣方就買賣(i)中民物業權益；及(ii)新中民物業權益而訂立的股權轉讓協議，有關詳情載於該公告內「(1)中民物業協議」一節
「中民物業完成」	指	完成收購中民物業權益並待中民物業的新營業執照發出後
「中民物業集團」	指	中民物業及其附屬公司
「中民物業權益」	指	賣方持有中民物業60%的股權
「完成」	指	中民物業完成及新中民物業完成
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「信託貸款合同」	指	科瑞物業作為借款人與中信信託有限責任公司作為貸款人簽訂的信託貸款合同，信託貸款最高額度為人民幣2,020,000,000元
「公式」	指	用於釐定可變對價的公式，即科瑞保證利潤 x 市盈率12.5倍 x 60%
「建築面積」	指	建築面積
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	個人，或就公司而言，該公司或其最終實益擁有人，獨立於雅居樂及雅生活及其各自的附屬公司及其各自的關連人士及其各自的最終實益擁有人且與其或各自的聯繫人並無關連

「科瑞保證利潤」	指	賣方已向買方保證及擔保新中民物業集團於相關年度的估計利潤金額(作為根據公式釐定可變對價的基礎)，並將不低於科瑞物業經審計淨利潤
「科瑞物業」	指	上海科瑞物業管理發展有限公司，一家於中國成立的有限責任公司並由新中民物業擁有51%權益
「科瑞物業經審計淨利潤」	指	於相關財政年度歸屬新中民物業的經審計扣非稅後淨利潤
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「新中民物業」	指	民瑞物業服務(上海)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，由賣方擁有60%權益及餘下股東擁有40%權益
「新中民物業協議」	指	日期為2019年12月12日及由買方及賣方就買賣新中民物業權益而訂立的股權轉讓協議
「新中民物業完成」	指	根據新中民物業協議完成收購新中民物業權益並待新中民物業的新營業執照發出後
「新中民物業集團」	指	新中民物業及科瑞物業
「新中民物業權益」	指	賣方持有新中民物業60%的股權
「市盈率」	指	市盈率
「中國」	指	中華人民共和國，就此聯合公告而言，不包括中華人民共和國香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	天津雅潮企業管理諮詢有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，雅生活的一間間接全資附屬公司
「相關財政年度」	指	達成可變對價的所有付款先決條件的財政年度
「餘下股東」	指	中民未來控股集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「重組」	指	如該公告「 重組 」一節所述，根據中民物業協議的條款，中民物業集團及新中民物業集團進行的企業重組

「待售股權」	指	即中民物業權益及新中民物業權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有公司條例(香港法例第622章)賦予的涵義
「交易文件」	指	新中民物業協議及就收購新中民物業權益的所有其他文件及協議(包括但不限於新中民物業的憲章文件)
「可變對價」	指	收購新中民物業權益的對價，將根據公式釐定，惟總額不超過人民幣500,000,000元
「賣方」	指	廣東豐信盈隆股權投資合夥企業(有限合夥)，一家根據中國合夥企業法成立的有限合夥企業
「豁免函」	指	餘下股東將簽署一封函件，以豁免其從賣方購買新中民物業權益的優先購買權
「工作日」	指	中國境內銀行營業的任何日子，星期六、星期日及中國政府公佈的法定假日除外
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比
「平方米」	指	平方米

承董事會命
雅居樂集團控股有限公司
公司秘書
張立基

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12月12日

於本聯合公告日期，雅居樂集團控股有限公司董事會由十二名成員組成：即陳卓林先生[^](主席兼總裁)、陳卓賢先生^{^^}(副主席)、陸倩芳女士^{^^}(副主席)、陳卓雄先生[^]、黃奉潮先生[^]、陳忠其先生[^]、陳卓喜先生^{^^}、陳卓南先生^{^^}、鄭漢鈞博士^{^^^}、鄺志強先生^{^^^}、許照中先生^{^^^}及黃紹開先生^{^^^}。

於本聯合公告日期，雅居樂雅生活服務股份有限公司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、首席執行官及總經理(總裁))、馮欣先生[^]、魏憲忠先生^{^^}、岳元女士^{^^}、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