

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。



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

A-LIVING SMART CITY SERVICES  
CO., LTD. \*

雅生活智慧城市服務股份有限公司  
(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

## 有關新中民物業協議之補充協議 的聯合公告

雅生活的財務顧問



茲提述雅居樂集團控股有限公司及雅生活智慧城市服務股份有限公司日期為2019年12月12日之聯合公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

### 補充協議

誠如該公告所述，「相關財政年度」一詞指「達成可變對價的所有付款先決條件的財政年度」。為便於取得雅生活股東的相關批准釐定相關財政年度及可變對價，於2020年11月30日，買方與賣方訂立了有關新中民物業協議的補充協議(「補充協議」)，因此，根據補充協議，雅居樂董事會及雅生活董事會欣然聯合宣佈，可變對價的付款先決條件全部已達成，相關財政年度應相應地被解釋為截至2020年12月31日止年度。

以下為若干條款重要修改的摘要：

經修訂項目	原始條款	經修訂條款
可變對價的付款先決條件	如該公告所述先決條件(a)至(i)	如下所述分為可退還定金的付款先決條件及可變對價的餘款的付款先決條件
可退還定金的付款先決條件	早前未有包括	如該公告所述先決條件(a)至(c)及(f)至(i)
可變對價的餘款的付款先決條件	早前未有包括	如該公告所述先決條件(d)及(e)
相關財政年度	如該公告所述可變對價的付款先決條件(a)至(i)全部已達成的財政年度	如該公告所述先決條件(a)至(c)及(f)至(i)全部已達成的財政年度  同意相關財政年度應被解釋為截至2020年12月31日止年度
科瑞保證利潤	賣方已向買方保證及擔保科瑞物業於相關年度的估計利潤金額，並將不低於科瑞物業經審計淨利潤	賣方不可撤回地向買方保證及擔保截至2020年12月31日止年度歸屬於新中民物業的扣非稅後淨利潤為人民幣45,900,000元
公式及可變對價	科瑞保證利潤 x 市盈率12.5倍 x 60%	人民幣45,900,000元 x 市盈率12.5倍 x 60% = 人民幣344,250,000元

## 經修訂項目

## 原始條款

## 經修訂條款

### 可變對價的付款

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

可退還定金的付款先決條件獲達成(或視情況而定獲豁免)後的10個工作日內，買方應向由賣方開立的代管賬戶(由賣方及買方作為聯合簽字人，並於中國持牌銀行保管)支付可退還定金人民幣103,275,000元。倘(1)先決條件(d)未達成；或(2)先決條件(d)已達成，但由於賣方違約致使先決條件(e)未達成，該定金應全額退還予買方。倘先決條件(d)已達成，但由於買方違約致使先決條件(e)未達成，買方的定金應被全額沒收。

該公告所披露的先決條件(d)及(e)達成後，可退還定金將構成可變對價的部分付款。該公告所披露的先決條件(a)至(i)全部達成(或視情況而定獲豁免)後的20個工作日內，買方須向賣方支付可變對價的餘款人民幣240,975,000元。

除上文所述者外，新中民物業協議的所有其他條款均保持不變，並繼續具有全部效力。

## 變更可變對價的付款條款的理由及裨益

由於可變對價和其他可變參數根據補充協議而釐定，新中民物業協議的各方得以對收購新中民物業權益具有更全面了解。因此，買方和賣方已按公平原則同意將可變對價的付款條款分為兩期，此與中民物業協議中載列的付款條款(已披露於雅生活日期為2020年2月24日的通函)大體一致。此外，可退還定金存入由賣方和買方作為聯合簽字人的代管賬戶，未經買方的書面同意，賣方無權使用或以其他方式處理該定金。雅居樂董事會和雅生活董事會因此認為，此變更按一般商業條款進行，且屬公平合理，並足夠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。

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。

## 進一步延遲寄發通函

誠如雅生活日期為2020年8月31日的延遲寄發的最後公告所述，收購新中民物業權益(「收購新中民物業」)的通函載有(其中包括)(i)新中民物業收購的進一步資料；(ii)載有新中民物業集團之財務資料的會計師報告；(iii)未經審核備考財務資料；(iv)新中民物業集團之管理層討論及分析；(v)雅生活的臨時股東大會相關通告，應於2020年11月30日或之前寄發予雅生活股東。由於需要額外時間編製通函所載資料，故預計通函之寄發日期將延遲至2021年1月31日或之前的日期。

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  
雅生活智慧城市服務股份有限公司  
執行董事、總裁(總經理)及首席執行官  
李大龍

香港，2020年11月30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<sup>^</sup>(主席兼總裁)、陳卓賢先生<sup>^^</sup>(副主席)、陸倩芳女士<sup>^^</sup>(副主席)、陳卓雄先生<sup>^</sup>、黃奉潮先生<sup>^</sup>、陳忠其先生<sup>^</sup>、陳卓喜先生<sup>^^</sup>、陳卓南先生<sup>^^</sup>、鄭漢鈞博士<sup>^^^</sup>、鄺志強先生<sup>^^^</sup>、許照中先生<sup>^^^</sup>及黃紹開先生<sup>^^^</sup>。

於本聯合公告日期，雅生活智慧城市服務股份有限公司董事會由八名成員組成：即陳卓雄先生<sup>^</sup>(聯席主席)、黃奉潮先生<sup>^</sup>(聯席主席)、李大龍先生<sup>^</sup>(總裁(總經理)及首席執行官)、魏憲忠先生<sup>^^</sup>、岳元女士<sup>^^</sup>、尹錦滔先生<sup>^^^</sup>、王翠萍女士<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