

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。

## COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

### 碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

## 有關收購城市縱橫100%股權 之須予披露交易

### 股權轉讓協議

於2020年7月30日，碧桂園生活服務(本公司間接全資附屬公司)與原股東、賣方及城市縱橫簽訂股權轉讓協議，據此碧桂園生活服務同意按照股權轉讓協議的條款分階段有條件收購城市縱橫之合共100%股權。

於碧桂園生活服務完成收購第一階段目標股份後，城市縱橫將成為本集團的附屬公司，其業績、資產及負債將會於本集團賬目內綜合入賬。

於碧桂園生活服務完成收購第一階段目標股份及第二階段目標股份後，本公司將間接持有城市縱橫的100%股權，城市縱橫將成為本集團的全資附屬公司。

### 上市規則之涵義

有關收購事項之一項或多項適用百分比率高於5%但全部低於25%，故此收購事項構成本公司一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告之規定。

根據上市規則第14.73條，上市發行人授予選擇權被視為一項交易。由於收購事項涉及的賣方回購權被視為向賣方授予的選擇權，其行使並非由本公司決定，根據上市規則第14.74(1)條，當授出賣方回購權時，該交易將歸類為如同賣方回購權已被行使一樣。由於有關賣方回購權之一項或多項適用百分比率高於5%但全部低於25%，故授出賣方回購權構成本公司一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告之規定。

於2020年7月30日(在交易時段後)，碧桂園生活服務(本公司間接全資附屬公司)與原股東、賣方及城市縱橫簽訂股權轉讓協議，據此碧桂園生活服務同意按照股權轉讓協議的條款分階段有條件收購城市縱橫之合共100%股權。股權轉讓協議的主要條款載列如下。

## 股權轉讓協議之主要條款

- 日期 : 2020年7月30日
- 協議方 : (1) 碧桂園生活服務  
(2) 原股東  
(3) 賣方  
(4) 城市縱橫

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，原股東、賣方、城市縱橫及其各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 標的事項

股權轉讓協議各方同意按以下步驟進行收購事項：

- (1) 城市縱橫實施股權結構調整，變更為有限責任公司。
- (2) 原股東將第一階段目標股份轉讓予第一賣方，將第二階段目標股份轉讓予第二賣方。
- (3) 碧桂園生活服務分如下兩個階段收購目標股份：

#### (A) 第一階段目標股份

第一賣方在取得第一階段目標股份後，將其全部轉讓予碧桂園生活服務，具體安排載列於下文「代價及支付條款—收購第一階段目標股份」一段。

#### (B) 第二階段目標股份

視乎業績承諾的完成情況，碧桂園生活服務向第二賣方收購第二階段目標股份，使城市縱橫成為碧桂園生活服務的全資附屬公司，具體安排載列於下文「代價及支付條款—收購第二階段目標股份」一段。

## 代價及支付條款

### 收購第一階段目標股份

碧桂園生活服務同意受讓第一賣方持有的第一階段目標股份，佔城市縱橫的65%權益。第一階段目標股份的代價受限於下文「業績承諾及估值調整機制」一段所述的估值調整，最高為不多於人民幣511.94百萬元，乃經根據城市縱橫2019年度扣非淨利潤人民幣75.01百萬元乘以10.5倍的市盈倍數計算及按公平原則磋商後釐定。有關市盈倍數乃參照市場上同行業的併購案例後釐定。

第一階段目標股份的代價由碧桂園生活服務按照第一階段目標股份的股權轉讓完成進度及業績承諾的完成情況，分六期向第一賣方支付：

- (1) 第一期轉讓價款為人民幣102.39百萬元，須於滿足以下條件後十個工作日內支付：
  - (A) 就原股東將第一階段目標股份轉讓給第一賣方及將第二階段目標股份轉讓給第二賣方事宜，原股東及賣方已簽署必要的決議、合法有效的轉讓協議及變更所需的公司章程；
  - (B) 就城市縱橫變更為有限責任公司事宜，原股東及賣方作出了有效的決議並已簽署完成有限責任公司章程；
  - (C) 第二賣方已放棄其對第一階段目標股份的優先購買權；及
  - (D) 城市縱橫的有權機構及原股東合夥人會議已有效通過所有必要的決議(包括但不限於批准轉讓第一階段目標股份的相關事項、批准對城市縱橫原章程進行修改等)。

(2) 第二期轉讓價款為人民幣102.39百萬元，須於第一期轉讓價款支付完畢及滿足以下條件後十個工作日內支付：

- (A) 原股東、賣方及城市縱橫於股權轉讓協議簽訂日起50個工作日內(如因相關主管部門之原因導致未能按時完成有關調整，可相應延長)完成城市縱橫的股權結構調整，變更為有限責任公司，及原股東完成將所持65%目標股份轉讓予第一賣方，將所持35%目標股份轉讓予第二賣方；
- (B) 碧桂園生活服務委派的財務負責人與城市縱橫共同完成對目標集團的財務、稅務、資產及其他資料的核驗，並作出書面確認；
- (C) 城市縱橫在工商登記機關完成辦理將第一階段目標股份登記至碧桂園生活服務名下的變更登記手續；
- (D) 截至第一階段股權交割日：
  - (I) 第一賣方、原股東、城市縱橫及第一階段目標股份不存在司法機關或有關政府主管部門限制、禁止收購事項的判決、裁決、裁定或禁令，不存在任何限制、禁止收購事項的約定、約束，也不存在任何已對或將對第一賣方、原股東、城市縱橫及第一階段目標股份或收購事項本身產生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；
  - (II) 第一階段目標股份不存在任何抵押、質押、留置、司法凍結或任何其他產權負擔；
  - (III) 不存在對目標集團的業務、財務、法務、資產、負債情況或運營情況產生重大不利影響的事件、事實、條件、變化或其他情況；及
  - (IV) 目標集團不存在新增各類融資性負債(包括金融機構融資、非金融機構融資、民間借貸等)、對外擔保、及其他可能導致城市縱橫承擔或有負債的事項；及
- (E) 第一賣方、原股東及目標集團不存在實質性違反股權轉讓協議的情形；

- (3) 第三期轉讓價款為人民幣127.99百萬元，須於滿足以下條件後十個工作日內支付：
- (A) 第一賣方收到以上第(1)及(2)段所述的第一期和第二期股權轉讓價款；
  - (B) 碧桂園生活服務完成對城市縱橫截至第一階段權益交割日的現場審計；
  - (C) 截至第一階段權益交割日：
    - (I) 目標集團貨幣資金(包括理財產品)不低於人民幣45百萬元，淨資產(包括實收資本、資本公積、盈餘公積)不低於人民幣100百萬元；
    - (II) 目標集團未新增股東、關聯方佔款，且已完成股東、關聯方佔款的清理(如有)；及
    - (III) 目標集團經碧桂園生活服務審定的截至第一階段權益交割日的資產負債表、損益表已由第一賣方及原股東(由吳則飛先生代表)簽字確認並加蓋城市縱橫公章；
  - (D) 城市縱橫的核心僱員的勞動合同、保密及競業禁止協議均已完成簽署；及
  - (E) 第一賣方、原股東及目標集團不存在實質性違反股權轉讓協議的情形；
- (4) 若城市縱橫於2020年度實現業績承諾，則碧桂園生活服務須在其經審計之業績確認之日後十個工作日內，向第一賣方支付第四期轉讓價款人民幣51.19百萬元。若城市縱橫於2020年度不實現業績承諾，則第四期轉讓價款按下文「*業績承諾及估值調整機制 — 第一階段目標股份價款的支付*」一段處理；
- (5) 若城市縱橫於2021年度實現業績承諾，則碧桂園生活服務須在其經審計之業績確認之日後十個工作日內，向第一賣方支付第五期轉讓價款人民幣51.19百萬元。若城市縱橫於2020年度及2021年度累計不實現業績承諾，則第五期轉讓價款按下文「*業績承諾及估值調整機制 — 第一階段目標股份價款的支付*」一段處理；及

- (6) 若城市縱橫於2022年度實現業績承諾，則碧桂園生活服務須在經審計之業績確認之日，並且城市縱橫於估值調整期間內累計含稅主營業務收入回款率不低於85% (包括貨幣資金回款及收到銀行承兌匯票) 之日後(以較後者為準) 十個工作日內，向第一賣方支付第六期轉讓價款人民幣76.79百萬元。若於估值調整期間累計不實現業績承諾，則第六期轉讓價款按下文「*業績承諾及估值調整機制*」*第一階段目標股份價款的支付*」一段處理。

## 收購第二階段目標股份

### 碧桂園生活服務有義務收購第二階段目標股份的情形

除非股權轉讓協議另有規定，於下列情況下，碧桂園生活服務應向第二賣方收購第二階段目標股份：

- (1) 城市縱橫於估值調整期間內實現業績承諾，則於其確認之日後一個月內，碧桂園生活服務應向第二賣方收購第二階段目標股份，收購價格的計算方式為：

$$12 \times 2022 \text{ 年度實際實現的扣非淨利潤} \times 35\% - \text{人民幣} 50 \text{ 百萬元} ;$$

- (2) 若出現下文「*業績承諾及估值調整機制*」*視作實現業績承諾*」一段內所述的視作實現業績承諾的情形，則於視作實現業績承諾之日後一個月內，碧桂園生活服務應向第二賣方收購第二階段目標股份，收購價格的計算方式為：

$$12 \times 2022 \text{ 年度實際實現的扣非淨利潤} \times 35\% - \text{人民幣} 50 \text{ 百萬元} ;$$

- (3) 若城市縱橫於估值調整期間內不實現業績承諾，但累計主營業務收入不低於人民幣1,127.55百萬元，及累計扣非淨利潤不低於人民幣225.03百萬元，碧桂園生活服務仍應向第二賣方收購第二階段目標股份，但收購價格的計算方式下調為：

$$11 \times 2022 \text{ 年度實際實現的扣非淨利潤} \times 35\% - \text{人民幣} 50 \text{ 百萬元} 。$$

於上述情形，碧桂園生活服務應上述期限內與第二賣方簽訂收購協議，於該收購協議簽訂後十個工作日內支付對價的50%，並於第二階段目標股份完成工商變更登記後十個工作日內支付剩餘的50%對價。

#### *碧桂園生活服務無義務但有權收購第二階段目標股份的情形*

若城市縱橫於估值調整期間內累計主營業務收入低於人民幣1,127.55百萬元，或累計扣非淨利潤低於人民幣225.03百萬元，則碧桂園生活服務無義務但仍有權收購第二階段目標股份，收購價格為不高於：

$$11 \times 2022\text{年度實際實現的扣非淨利潤} \times 35\% - \text{人民幣}50\text{百萬元。}$$

若碧桂園生活服務屆時未能收購第二階段目標股份，則賣方有權回購碧桂園生活服務持有的城市縱橫全部股權（「賣方回購權」），回購價格為碧桂園生活服務實際支付的目標股份轉讓價款扣減碧桂園生活服務從城市縱橫獲得的分紅和原股東及賣方為收購事項支付的相關稅款和費用後的金額，加計單利12%年利率的資金成本。

#### *碧桂園生活服務有權選擇不再收購第二階段目標股份的情形*

儘管有上述規定，如若城市縱橫在估值調整期間結束前於上海證券交易所、深圳證券交易所、香港聯合交易所或第二賣方認可的證券交易所上市的，碧桂園生活服務有權選擇不再進行第二階段目標股份的收購。

第二階段目標股份的收購價格乃經考慮屆時實際扣非淨利潤、不高於12倍的市盈倍數及按公平原則磋商後釐定。有關市盈倍數乃參照市場上同行業的併購案例後釐定。第二階段目標股份的收購價格最高不超過人民幣10億元。

## 業績承諾及估值調整機制

### 估值調整期間的業績承諾

原股東及第一賣方承諾於估值調整期間內，城市縱橫累計主營業務收入、累計扣非淨利潤均應達到當年度業績要求最低值（「業績承諾」）如下：

業績年度	主營業務收入		扣非淨利潤	
	當年度 主營業務收入 承諾的最低值 (人民幣百萬元)	估值調整期間 各年度累計 主營業務收入 承諾的最低值 (人民幣百萬元)	當年度的 扣非淨利潤 承諾的最低值 (人民幣百萬元)	估值調整期間 各年度累計 扣非淨利潤 承諾的最低值 (人民幣百萬元)
2020年	375.85	375.85	75.01	75.01
2021年	468.46	844.31	110.45	185.46
2022年	473.46	1,317.77	114.08	299.54

### 第一階段目標股份價款的支付

第一階段目標股份價款第四期至第六期的支付分別按照估值調整期間2020年度至2022年度的業績承諾實現情況而作出。就估值調整期間內的任一年度：

- (1) 如城市縱橫累計主營業務收入或累計扣非淨利潤任何一項少於上表所列該年度承諾的最低值（「不實現業績承諾」），碧桂園生活服務暫緩支付該年度對應期數的價款，視以後年度的業績承諾實現情況而安排支付；
- (2) 如城市縱橫累計主營業務收入及累計扣非淨利潤均不少於該年度承諾的最低值（「實現業績承諾」），則碧桂園生活服務將按照上文「代價及支付條款—收購第一階段目標股份」一段，全額向第一賣方支付該年度對應期數的股權轉讓價款，及過往年度因不實現業績承諾而未予支付的對應期數的價款（如有）。



## 業績補償

於估值調整期間結束後，若城市縱橫於估值調整期間內累計主營業務收入少於人民幣1,317.77百萬元，或累計扣非淨利潤少於人民幣299.54百萬元，則第一賣方向碧桂園生活服務進行補償，相應的補償金額（「業績補償金額」）的計算方式為：

$$(A) \frac{(\text{人民幣}1,317.77\text{百萬元} - I)}{\text{人民幣}1,317.77\text{百萬元}} \times \text{人民幣}511.94\text{百萬元}；\text{或}$$

$$(B) \frac{(\text{人民幣}299.54\text{百萬元} - P)}{\text{人民幣}299.54\text{百萬元}} \times \text{人民幣}511.94\text{百萬元}，$$

I = 估值調整期間累計實際主營業務收入

P = 估值調整期間累計實際扣非淨利潤

以較高者為準，但不高於人民幣511.94百萬元。

若碧桂園生活服務尚未支付第一階段目標股份的第四期及／或第五期及／或第六期股權轉讓價款數額（「未支付價款」）：

- (1) 大於或等於業績補償金額，則碧桂園生活服務應將未支付價款扣除業績補償金額後的剩餘款項支付予第一賣方；或
- (2) 少於業績補償金額，則第一賣方應向碧桂園生活服務另行支付現金以補足業績補償金額與未支付價款之差額。

### 計算城市縱橫是否實現業績承諾的若干原則

- (1) 於估值調整期間內，因碧桂園生活服務或其主導下由其關聯方導入無須城市縱橫管理團隊開展經營管理行為即可形成業績的自有資源所致的業績變動的，將在計算城市縱橫是否實現業績承諾時予以剔除，但雙方屆時另有約定的除外；
- (2) 若由於碧桂園生活服務或其派遣至目標集團的人士之原因導致目標集團的業務受損或預期利益不能獲得的，則前述情況造成目標集團相應的主營業務收入及扣非淨利潤損失，將在計算城市縱橫是否實現業績承諾時扣除；

- (3) 如果出現其他特別嚴重的碧桂園生活服務干涉目標集團經營管理權的情形，則由此造成目標集團相應的主營業務收入及扣非淨利潤損失將在計算城市縱橫是否實現業績承諾時扣除，但因碧桂園生活服務發現目標集團存在違反董事、監事、高級管理人員行為標準的事由而在該事由的影響範圍內干涉目標集團經營、管理的除外。

### **視作實現業績承諾**

除第二賣方委派的總經理主動辭職或主動提出不再擔任總經理外，若碧桂園生活服務剝奪第二賣方委派的總經理的日常經營管理權或免職該總經理致使第二賣方無法派出總經理的，則業績承諾應視作全部實現（「視作實現業績承諾」），但因碧桂園生活服務發現第二賣方委派之人士存在違反董事、監事、高級管理人員行為標準的除外。

如出現就某一年度視作該年度和／或以後年度視作實現業績承諾的情形，碧桂園生活服務應在該情形出現後十個工作日內支付第一階段目標股份的對應的該年度和／或以後年度期數的股權轉讓價款。

### **估值調整期間結束後的公司治理**

估值調整期間結束後，若碧桂園生活服務並未收購第二階段目標股份，而賣方並未回購第一階段目標股份，則後續城市縱橫的日常經營管理權由碧桂園生活服務主導。

### **收購事項完成前的若干過渡性安排**

於收購事項完成前，有關城市縱橫的若干過渡性安排如下：

#### **(1) 董事會和監事**

於第一階段目標股份之第一期價款支付之日至估值調整期間結束，城市縱橫的董事會成員為3名，由碧桂園生活服務委派2名，第二賣方委派1名；城市縱橫設監事1名，由碧桂園生活服務委派。

## (2) 總經理

於第一階段目標股份之第一期價款支付之日至估值調整期間結束，城市縱橫設總經理1名，由董事會自第二賣方指名人選中聘任。

## (3) 財務及其他負責人

城市縱橫的財務情況由碧桂園生活服務委派的財務負責人進行監管。於第一階段股權交割日後，碧桂園生活服務有權向城市縱橫派遣董事(含董事長)、副總經理、財務負責人、出納、印章管理人員、人力負責人、法務負責人以及其他員工。

## (4) 分紅政策

目標集團於第一階段權益交割日至第二階段目標股份轉讓完成期間，城市縱橫實現的可分配淨利潤，由碧桂園生活服務和第二賣方按其所持股權比例享有。在不影響城市縱橫正常生產經營的前提下，城市縱橫應於每年結束後四個月內實施分紅，分紅金額不低於累計可分配淨利潤的80%。在第二階段目標股份轉讓完成之前，歸屬於第二賣方的利潤應分配完畢。

## (5) 業務管理安排

於股權轉讓協議之日起至第一階段目標股份之第二期價款支付之日，原股東及賣方應遵循過往慣例、謹慎商業慣例進行經營管理，對目標集團的資產、營業、渠道、品牌等盡到善意管理的義務，並且不會作出任何對目標集團可能構成不利影響的行為。

目標股份受限於以下轉讓限制：

- (1) 於估值調整期間內及其後直至碧桂園生活服務書面表示將不會收購第二階段目標股份的期間內，未經碧桂園生活服務書面同意，第二賣方不得以任何方式向第三方轉讓第二階段目標股份，包括轉讓其收益權、設立信託或委託第三方進行管理等。
- (2) 於估值調整期間內，未經第二賣方書面同意，碧桂園生活服務不得以任何方式向無關聯第三方轉讓其持有的城市縱橫的股權，包括轉讓其收益權、設立信託或委託無關聯第三方進行管理等。

## 競業禁止

吳則飛先生、侯宇帥先生、李志綱先生、王鋒先生及周曉剛先生(其均為原股東)(「**核心人員**」)各自在(i)股權轉讓協議簽署後五年內，(ii)其直接或間接持有城市縱橫股權期間，或(iii)其不再直接或間接持有城市縱橫股權(碧桂園生活服務認可或主導的激勵股權或期權等除外)三年後(以最後者為準)，其自身及其關聯方不得從事以下行為：

- (1) 以自身名義或代表其他方直接或間接遊說、干擾或嘗試干擾城市縱橫的客戶，供應商或員工的任何人、商號、公司或機構；
- (2) 單獨或連同其他第三方直接或間接地進行電梯廣告發佈、電梯廣告點位資源採買、電梯廣告代理等與城市縱橫業務相關的任何活動；
- (3) 自行或為他人經營任何與電梯廣告發佈、電梯廣告點位資源採買、電梯廣告代理等與城市縱橫業務相關的任何活動，但原股東持有自行或為他人經營的相關實體權益股本不超過5%的除外；及
- (4) 其他可能與城市縱橫業務構成競爭的行為。

如任何核心人員違反上述約定，該核心人員應立即(或促使其關聯方)停止該等違約行為，並向碧桂園生活服務支付其於收購事項中已獲支付的股權轉讓價款(按該核心人員在城市縱橫的持股比例)的50%的作為違約賠償金。

## 城市縱橫之資料

城市縱橫成立於2010年，為一家根據中國法律成立之有限公司，其主要業務為城市樓宇電梯海報媒體的開發、運營和廣告發佈服務。城市縱橫在全國擁有數百萬塊可調度的框架廣告版位資源，是國內少數擁有全國性廣告資源整合及發佈能力的電梯海報廣告發佈服務提供商之一。

城市縱橫於2016年5月掛牌全國中小企業股份轉讓系統(即新三板)(股票代碼：837199)，並自2020年7月15日起終止掛牌。

## 城市縱橫持股比例

於股權轉讓協議之日，城市縱橫的全部股權由原股東按以下股權比例持有：

	原股東名稱	持股比例
1	吳則飛	32.78%
2	許麗	4.99%
3	高淑娟	4.95%
4	王昕	4.95%
5	張文翔	4.75%
6	上海瑞順投資管理合夥企業(有限合夥)	4.28%
7	張乃公	4.20%
8	李海金	4.20%
9	周曉剛	4.20%
10	侯宇帥	4.00%
11	卞宇昕	3.41%
12	李照巍	3.00%
13	程小雷	2.96%
14	上海維譽投資管理合夥企業(有限合夥)	2.79%
15	常運專	2.20%
16	李志綱	1.86%
17	王鋒	1.86%
18	劉明達	1.76%
19	穆凱	1.30%
20	鄒巍	1.00%
21	李衛東	1.00%
22	王德興	0.96%
23	徐濤	0.92%
24	楊珺	0.84%
25	肖素霞	0.84%
	合計	<hr/> <b>100%</b>

## 財務資料

城市縱橫於2019年12月31日的經審核合併淨資產價值約為人民幣189.28百萬元。根據城市縱橫按照中國企業會計準則編製財務報告，城市縱橫於截至2019年12月31日止兩個年度的經審核淨利潤如下：

	人民幣百萬元	
	截至12月31日止年度	
	2019年	2018年
	(經審核)	(經審核)
	(概約)	(概約)
除稅前淨利潤	97.85	84.67
除稅後淨利潤	78.93	66.67

## 收購事項的財務影響

於碧桂園生活服務完成收購第一階段目標股份後，城市縱橫將成為本集團的附屬公司，其業績、資產及負債將會於本集團賬目內綜合入賬。

於碧桂園生活服務完成收購第一階段目標股份及第二階段目標股份後，本公司將間接持有城市縱橫的100%股權，城市縱橫將成為本集團的全資附屬公司。

## 收購事項的理由及裨益

本集團相信，城市生活圈廣告市場廣闊，預期未來具有穩定增長趨勢。城市縱橫經營情況及財務表現穩健，業務規模位居行業前列，管理團隊擁有豐富的城市社區電梯媒體行業經驗，其運營能力在廣告業界領先。城市縱橫可與本集團促進在社區傳媒方面的資源合作，可有力支持本集團社區傳媒資源提升效率，實現快速市場化擴張的目標。

經考慮城市縱橫的現有品牌影響力、未來前景、其業務擴展的可行性以及本集團與城市縱橫的資源之間發揮的協同效應及可能進行的整合，董事認為，股權轉讓協議的條款及其項下擬進行的交易屬公平合理並符合本公司及其股東之整體利益。

## 上市規則之涵義

根據股權轉讓協議，第一階段目標股份的收購價格最高不多於人民幣511.94百萬元，第二階段目標股份的收購價格最高不多於人民幣10億元。根據此上限金額計算，有關收購事項之一項或多項適用百分比率高於5%但全部低於25%，故此收購事項構成本公司一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告之規定。

根據上市規則第14.73條，上市發行人授予選擇權被視為一項交易。由於收購事項涉及的賣方回購權被視為向賣方授予的選擇權，其行使並非由本公司決定，根據上市規則第14.74(1)條，當授出賣方回購權時，該交易將歸類為如同賣方回購權已被行使一樣。由於有關賣方回購權之一項或多項適用百分比率高於5%但全部低於25%，故授出賣方回購權構成本公司一項須予披露的交易，並須遵守上市規則第14章項下有關申報及公告之規定。

## 一般事項

本公司為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及供熱服務。

碧桂園生活物服務為本公司間接全資附屬公司，並主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及供熱服務。

第一賣方為一家根據中華人民共和國法律成立的有限合夥企業，其主要業務為股權投資。於股權轉讓協議之日，其出資比例為：

	出資人名稱	持有份額比例
1	吳則飛	31.78%
2	高淑娟	16.05%
3	許麗	8.4%
4	王昕	7.56%
5	李照巍	7.07%
6	侯宇帥	5.31%
7	程小雷	4.51%
8	張乃公	4.2%
9	李海金	4.2%
10	周曉剛	4.2%
11	李志綱	1.86%
12	王鋒	1.86%
13	王明林	1%
14	李衛東	1%
15	鄒巍	1%
	<b>合計</b>	<b>100%</b>

第二賣方為一家根據中華人民共和國法律成立的有限合夥企業，其主要業務為股權投資。於股權轉讓協議之日，其出資比例為：

	出資人名稱	持有份額比例
1	吳則飛	31.78%
2	高淑娟	16.05%
3	許麗	8.4%
4	王昕	7.56%
5	李照巍	7.07%
6	侯宇帥	5.31%
7	程小雷	4.51%
8	李海金	4.2%
9	張乃公	4.2%
10	周曉剛	4.2%
11	王鋒	1.86%
12	李志綱	1.86%
13	王明林	1%
14	鄒巍	1%
15	李衛東	1%
	<b>合計</b>	<b>100%</b>



## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	碧桂園生活服務按照股權轉讓協議向第一賣方收購第一階段目標股份及向第二賣方收購第二階段目標股份
「董事會」	指	董事會
「碧桂園生活服務」	指	碧桂園生活服務集團股份有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司並為本公司之全資附屬公司
「城市縱橫」	指	城市縱橫(上海)文化傳媒股份有限公司，一家於中華人民共和國成立的股份有限公司
「本公司」	指	碧桂園服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6098)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「核心人員」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款 — 競業禁止」一段所賦予的涵義
「視作實視業績承諾」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款 — 業績承諾及估值調整機制 — 視作實視業績承諾」一段所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	碧桂園生活服務與原股東、賣方及城市縱橫就收購事項訂立日期為2020年7月30日之股權轉讓協議
「第一階段股權交割日」	指	第一階段目標股份過戶至碧桂園生活服務名下，並完成工商變更登記之日

「第一階段權益交割日」	指	第一階段股權交割日的上個月月末之日
「第一階段目標股份」	指	第一賣方擬按照股權轉讓協議從原股東受讓並向碧桂園生活服務轉讓的65%目標股份
「第一賣方」	指	舟山茂豐和股權投資合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業
「實現業績承諾」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款 — 業績承諾及估值調整機制 — 第一階段目標股份價款的支付」一段所賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「扣非淨利潤」	指	就任何期間而言，城市縱橫於該期間的經審計的扣除非經常性損益後歸屬於城市縱橫股東的淨利潤
「不實現業績承諾」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款 — 業績承諾及估值調整機制 — 第一階段目標股份價款的支付」一段所賦予的涵義

「原股東」	指	<p>城市縱橫於股權轉讓協議之日及收購事項進行前的現有股東，即</p> <p>(1) 以下個人：</p> <p>吳則飛、許麗、高淑娟、王昕、張文翔、張乃公、李海金、周曉剛、侯宇帥、卞宇昕、李照巍、程小雷、常運專、李志綱、王鋒、劉明達、穆凱、鄒巍、李衛東、王德興、徐濤、楊珺、肖素霞；及</p> <p>(2) 以下根據中國法律成立的有限合夥企業：</p> <p>上海瑞順投資管理合夥企業(有限合夥)及上海維譽投資管理合夥企業(有限合夥)</p>
「百份比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「業績補償金額」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款—業績承諾及估值調整機制—業績補償」一段所賦予的涵義
「業績承諾」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款—業績承諾及估值調整機制—估值調整期間的業績承諾」一段所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國(為本公告之目的，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「主營業務收入」	指	就任何期間而言，城市縱橫於該期間的經審計的主營業務收入

「第二階段目標股份」	指	第二賣方擬按照股權轉讓協議從原股東受讓並向碧桂園生活服務轉讓的35%目標股份
「第二賣方」	指	舟山佰瑞通股權投資合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	城市縱橫及其子公司，以及其他合法的被納入城市縱橫合併財務報表的實體
「目標股份」	指	城市縱橫股本中每股面值人民幣1元之普通股股份
「未支付價款」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款—業績承諾及估值調整機制—業績補償」一段所賦予的涵義
「估值調整期間」	指	2020年、2021年及2022年
「賣方」	指	第一賣方和第二賣方
「賣方回購權」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款—代價及支付條款—收購第二階段目標股份—碧桂園生活服務無義務但有權收購第二階段目標股份的情形」一段所賦予的涵義
「工作日」	指	中國法定工作日
「%」	指	百分比

承董事會命  
碧桂園服務控股有限公司  
執行董事  
李長江

香港，2020年7月30日

於本公告日期，本公司的執行董事為李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生。本公司的非執行董事為楊惠妍女士(主席)、楊志成先生及伍碧君女士。本公司的獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生。