

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)

有關收購滿國康潔70%股權 之須予披露交易

股權轉讓協議

於2020年10月14日，買方(即碧桂園物業香港及碧桂園生活服務，為本公司間接全資附屬公司)與賣方、范先生及滿國康潔簽訂股權轉讓協議，據此買方同意按照股權轉讓協議的條款收購滿國康潔70%股權。

於完成收購事項後，本公司將間接持有滿國康潔70%股權，滿國康潔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。

上市規則之涵義

有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之一項或多項適用百分比率高於5%但全部低於25%，故此股權轉讓協議及其項下擬進行的交易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10月14日(在交易時段後)，買方(即碧桂園物業香港及碧桂園生活服務，為本公司間接全資附屬公司)與賣方、范先生及滿國康潔簽訂股權轉讓協議，據此買方同意按照股權轉讓協議的條款收購滿國康潔70%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10月14日

協議方：(1) 買方
(2) 賣方
(3) 范先生
(4) 滿國康潔

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方、范先生、滿國康潔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。

代價及支付條款

- (1) 碧桂園物業香港同意受讓第一賣方持有的滿國康潔49.505%股權，代價受限於下文「*目標股份的第三期轉讓價款及估值調整款*」一段所述的計算方法，最高為不多於人民幣1,485.10百萬元；及
- (2) 碧桂園生活服務同意受讓第二賣方及第三賣方持有的滿國康潔20.495%股權(其中第二賣方佔15.371%，第三賣方佔5.124%)，代價受限於下文「*目標股份的第三期轉讓價款及估值調整款*」一段所述的計算方法，最高為不多於人民幣964.90百萬元(其中第二賣方佔人民幣723.68百萬元，第三賣方佔人民幣241.22百萬元)。

碧桂園物業香港及碧桂園生活服務同意受讓上述股份，合計佔滿國康潔的70%權益。目標股份的最高代價為不多於人民幣2,450.00百萬元，乃根據賣方及范先生對滿國康潔2020年度的業績承諾，即扣非淨利潤不少於220.00百萬元，營業收入不少於2,400.00百萬元人民幣分別乘以15.9倍的市盈率倍數，及1.46倍的市銷率倍數計算，及考慮各個賣方不同的投資回報率要求，按公平原則磋商後釐定。有關市盈率及市銷率倍數乃參照市場上同行業的併購案例後釐定。

股權轉讓協議下所涉碧桂園物業香港支付至第一賣方之款項，以支付日當天人民幣兌港元匯率等額換算成港幣進行支付。

於股權轉讓協議簽訂前，碧桂園生活服務已與第二賣方、第三賣方及第四賣方簽訂合作意向協議，並已支付人民幣241.22百萬元之意向金(「**意向金**」)。於滿足股權轉讓協議下第一期轉讓價款的支付條件後，視為碧桂園生活服務應支付的相應轉讓價款已支付完畢。

買方按照目標股份的股權轉讓完成進度，分三期向第一賣方、第二賣方及第三賣方支付目標股份的代價：

(1) 目標股份的第一期轉讓價款合共為人民幣612.50百萬元，於滿足有關的支付條件後五個工作日內支付，其中碧桂園物業香港向第一賣方支付人民幣371.28百萬元，碧桂園生活服務向第二賣方支付人民幣180.92百萬元和向第三賣方支付人民幣60.30百萬元。前述碧桂園生活服務應支付第二賣方及第三賣方合共人民幣241.22百萬元之轉讓價款按照其已支付的意向金視作已支付完畢（「**第一期轉讓價款**」）。第一期轉讓價款的支付條件主要包括：

(A) 賣方已在股權轉讓協議簽署前，處置若干不屬於收購事項投資範圍的滿國康潔的原有附屬公司。

(B) 滿國康潔已為收購事項履行外商投資企業必要的商務備案手續（如需）。

(C) 就目標集團若干現有項目，如存在目標集團下有關公司並非與有權主體簽署合同、或合同效力存在任何瑕疵情形的，賣方及滿國康潔應完成對該等瑕疵情形的消除，包括但不限於與適格、有權主體簽署正式服務合同及履行一切必要的法定程序和許可。

(D) 第四賣方及滿國康潔的其他股東已放棄其對目標股份的優先購買權。

(E) 滿國康潔的有權機構已有效通過所有必要的董事（會）、股東（會）或有限合夥決議，該等決議包括但不限於批准收購事項、批准對滿國康潔原章程進行修改等。

(2) 目標股份的第二期轉讓價款合共為人民幣1,225.00百萬元，於第一期轉讓價款已支付完畢的前提下，及於滿足有關的支付條件後五個工作日內支付，其中碧桂園物業香港向第一賣方支付人民幣742.55百萬元，碧桂園生活服務向第二賣方支付人民幣361.84百萬元及向第三賣方支付人民幣120.61百萬元（「**第二期轉讓價款**」）。第二期轉讓價款的支付條件主要包括：

(A) 滿國康潔和買方應在買方支付第一期轉讓價款之日起三十個工作日內取得收購事項涉及有權政府部門的核准。

- (B) 滿國康潔應向主管工商登記機關合法有效地辦結目標股權變更登記至買方名下的變更登記手續，將相關准予變更備案通知書或其他完成股權變更登記的證明文件交由買方留存，向買方簽發股東名冊及出資證明書。
- (C) 賣方應在工商登記主管部門合法有效地辦結董事、監事和總經理(若有)備案登記，並將買方認可的公司章程備案，前述備案並可供工商查詢認證。
- (D) 在買方支付第一期轉讓價款後二十個工作日內，買方委派的財務負責人等與滿國康潔共同對滿國康潔的證照和財務資料等等進行交接核驗，並對交接核驗情況進行書面確認。
- (E) 第四賣方將賣方剩餘股份質押予買方，並已合法有效地辦結股權質押登記手續以擔保賣方於股權轉讓協議下的義務和責任(包括賣方需支付的第三期轉讓價款的任何估值調整款、滿國康潔不實現業績承諾的估值調整款等)。
- (F) 若收購事項或與其相關的項目合同主體股權變更需徵得相關貸款機構、合同相對方或昌邑市環境衛生中心同意方可轉讓或書面通知相關機構的，前述機構均已依法依約履行相應程序並出具書面同意書或回執。
- (G) 截至股權交割日：
 - (I) 第一賣方、第二賣方及第三賣方所持有的目標股份不存在任何代持安排、抵押、質押、留置、司法凍結或任何其他產權負擔。
 - (II) 不存在對滿國康潔的財務狀況、業務、資產、負債、前景或運營產生重大不利影響的事件、事實、條件、變化或其他情況。
 - (III) 滿國康潔未發生新增股東或關聯方佔款的情形(經買方書面同意的除外)，且已完成股東及關聯方佔款的清理。買方已完成滿國康潔截至權益交割日的現

場審計，經買方審定的截至權益交割日滿國康潔的資產負債表、損益表需由賣方蓋章確認並加蓋滿國康潔公章。且截至權益交割日：

- (i) 滿國康潔合併報表中的未分配利潤不低於人民幣300.00百萬元，若屆時其未分配利潤低於人民幣300.00百萬元的，則賣方及范先生應在權益交割日現場審計完成後五個工作日內向滿國康潔以現金無償補足。
- (ii) 滿國康潔合併報表中的淨資產不低於人民幣500.00百萬元，若屆時其淨資產低於人民幣500.00百萬元的，則賣方及范先生應在權益交割日現場審計完成後五個工作日內向滿國康潔以現金無償補足。

(IV)除已得到買方書面確認的情況外，目標集團不存在新增各類融資性負債(包括但不限於金融機構融資、非金融機構融資、民間借貸等)、對外擔保、及其他可能導致目標集團承擔或有負債的事項。

(H) 權益交割日前，若目標集團購買其附屬公司少數股權的，則相應少數股權對價款已完成支付。若未完成支付的，則購買該等少數股權之對價應以范先生和賣方自有資金完成支付，目標集團不承擔該等對價的支付義務，亦不向范先生和賣方承擔清償義務。

(3) 目標股份的第三期轉讓價款合共為最高不多於人民幣612.50百萬元，於第二期轉讓價款已支付完畢的前提下，及於滿國康潔2020年度的審計完成後且滿足有關的支付條件後五個工作日內支付，其中碧桂園物業香港向第一賣方支付最高不多於人民幣371.27百萬元，碧桂園生活服務向第二賣方支付最高不多於人民幣180.92百萬元和向第三賣方支付最高不多於人民幣60.31百萬元，具體按下文「一 目標股份的第三期轉讓價款及估值調整款」一段計算(「第三期轉讓價款」)。第三期轉讓價款的支付條件主要包括：

- (A) 若干目標集團原本簽訂而買方不擬繼續進行的指定合作協議已在股權轉讓協議簽署後6個月內解除。
- (B) 股權轉讓協議簽署後6個月內，目標集團的業權狀況、環評合規等情形均已達致買方要求的水平。

(C) 就第一期、第二期及第三期轉讓價款，賣方已按照中國稅法及香港稅法履行納稅義務。

目標股份的第三期轉讓價款及估值調整款

目標股份的第三期轉讓價款的具體計算方法如下：

- (1) 若滿國康潔2020年度的營業收入不少於人民幣2,400.00百萬元且扣非淨利潤不少於人民幣220.00百萬元，目標股份的第三期轉讓價款合共為人民幣612.50百萬元，其中，碧桂園物業香港向第一賣方支付人民幣371.27百萬元，碧桂園生活服務向第二賣方支付人民幣180.92百萬元和向第三賣方支付人民幣60.31百萬元。
- (2) 若滿國康潔2020年度的營業收入低於人民幣2,400.00百萬元，或扣非淨利潤低於人民幣220.00百萬元，則賣方應收的第三期轉讓價款總金額為以下第(a)減去第(b)項的差額：
 - (a) 按照滿國康潔2020年度實際業績及相應市銷率倍數(即1.46)或市盈率倍數(即15.9)計算的目標股份的價值，即以下兩者之較低值(i)滿國康潔2020年度實際營業收入 $\times 1.46 \times 70\%$ 或(ii)滿國康潔2020年度實際扣非淨利潤 $\times 15.9 \times 70\%$ ；及
 - (b) 買方已向賣方支付的第一期轉讓價款及第二期轉讓價款合計金額。

若第(a)項減去第(b)項的差額為負值(即買方已支付的第一期轉讓價款及第二期轉讓價款合計金額高於前述按照滿國康潔2020年度實際業績計算的目標股份的價值)，則買方無需向賣方支付第三期轉讓價款，且賣方應對買方就第(b)項減去第(a)項的差額部分，以現金支付估值調整款。

第一賣方、第二賣方及第三賣方分別應收的第三期轉讓價款或其分別應付的估值調整款依其與買方議定的不同每股代價對應的市盈率倍數及市銷率倍數，及其各自於收購事項前持股比例相應計算。

業績承諾及估值調整機制

估值調整期間的業績承諾

於估值調整期間內，賣方及范先生承諾滿國康潔的累計營業收入、累計扣非淨利潤應達到當年度業績要求最低值（「業績承諾」）如下：

業績年度	營業收入		扣非淨利潤	
	當年度的營業收入承諾的最低值	估值調整期間各年度累計的營業收入承諾的最低值	當年度的扣非淨利潤承諾的最低值	估值調整期間各年度累計的扣非淨利潤承諾的最低值
2021年	1.22X	1.22X	1.20Y	1.20Y
2022年	1.49X	2.71X	1.44Y	2.64Y
2023年	1.82X	4.53X	1.73Y	4.37Y

於上表及下文「一 估值調整款」一段中：

- (1) X的數值為滿國康潔2020年度的營業收入，但最高不多於人民幣2,400.00百萬元。
- (2) Y的數值為滿國康潔2020年度的扣非淨利潤，但最高不多於人民幣220.00百萬元。

估值調整款

於估值調整期間內，如任一年度不實現上表所列該年度承諾的最低值，賣方和范先生無需向買方支付估值調整款。但在估值調整期間結束後，如不實現業績承諾（即如滿國康潔的累計營業收入低於4.53X或累計扣非淨利潤低於4.37Y），賣方和范先生應連帶地在十個工作日內對買方支付估值調整款：

- (1) 第一賣方應支付的數額為以下兩者之較高值：

(a)
$$\frac{(4.53X - \text{估值調整期間滿國康潔的累計實際營業收入})}{4.53X} \times C_1$$
；或

$$(b) \frac{(4.37Y - \text{估值調整期間滿國康潔的累計實際扣非淨利潤})}{4.37Y} \times C_1;$$

C_1 = 碧桂園物業香港已向第一賣方支付的目標股份的轉讓價款總額

(2) 第二賣方和第三賣方應支付的數額為以下兩者之較高值：

$$(a) \frac{(4.53X - \text{估值調整期間滿國康潔的累計實際營業收入})}{4.53X} \times C_2; \text{ 或}$$

$$(b) \frac{(4.37Y - \text{估值調整期間滿國康潔的累計實際扣非淨利潤})}{4.37Y} \times C_2。$$

C_2 = 碧桂園生活服務已向第二賣方及第三賣方支付的目標股份的轉讓價款總額

若賣方屆時未支付上述估值調整款，則買方有權對賣方剩餘股份依法實現質權。

若干過渡性安排

除經買方事先書面同意外，賣方和目標集團自股權轉讓協議簽署之日起至第二期轉讓價款支付完成之日（「**過渡期**」）內應保持審慎運營。

於過渡期後：

(1) 董事會和監事

滿國康潔的董事會應設5名董事，其中由買方指定3名、第二賣方、第三賣方及第四賣方合計指定2名。由買方指定人員擔任董事長，第二賣方、第三賣方及第四賣方指定董事中1名擔任聯席董事長。

另外，滿國康潔設監事3名，由第二賣方、第三賣方及第四賣方合計指定1名、買方指定1名，職工監事1名。

(2) 法定代表人

滿國康潔法定代表人由買方指定。

(3) 利潤分配

滿國康潔於權益交割日前產生的滾存未分配利潤及在權益交割日後產生的收益由買方和第四賣方按收購事項完成後各自持股比例享有。

估值調整期間結束後至買方按照剩餘股份收購義務收購賣方剩餘股份前，滿國康潔的日常經營管理權由買方主導。

屆時若賣方、買方所持滿國康潔股份比例與股權轉讓協議所約定者一致的，則第二賣方、第三賣方及第四賣方委派之董事、監事之席位數量按照上文「一 (1) 董事會和監事」一段安排。否則，第二賣方、第三賣方及第四賣方委派之董事、監事之席位數量計算方式為(以四捨五入取整計算)：

$$\frac{\text{賣方持有滿國康潔的股權比例}}{(100\%)} \times \text{滿國康潔董事／監事席位總數。}$$

股權轉讓限制

於估值調整期間內，滿國康潔的股權受限於以下轉讓限制：

- (1) 未經買方書面同意，第四賣方不得以任何方式向第三方轉讓賣方剩餘股份，包括但不限於轉讓其收益權、設立信託、委託第三方進行管理等。
- (2) 未經范先生及第四賣方書面同意，買方不得以任何方式向無關聯第三方轉讓買方持有的滿國康潔股權，包括但不限於轉讓其收益權、設立信託、委託無關聯第三方進行管理等。

收購賣方剩餘股份

截至2027年12月31日，如買方環衛板塊未在國內外證券交易所上市的，則買方於一年內（如各方協商一致，可提前實施）收購第四賣方所持有的滿國康潔29.01%股權（「剩餘股份收購義務」）。收購賣方剩餘股份的對價不高於人民幣4,500.00百萬元，其計算方式為：

收購賣方剩餘股份的上一年度滿國康潔的扣非淨利潤×有關市盈率倍數×屆時賣方持有的滿國康潔的股權比例

於上述計算方式中，買方收購賣方剩餘股份時的有關市盈率倍數為：

- (1) 若第二賣方、第三賣方及第四賣方委派至滿國康潔的聯席董事長和總經理仍留任的，則有關市盈率倍數為35/2.2；
- (2) 若前述聯席董事長和總經理未能持續留任（主動辭職除外）的，則有關市盈率倍數為15；或
- (3) 若前述聯席董事長和總經理主動辭職的，則有關市盈率倍數為12。

若買方收購賣方剩餘股份時，於國內證券市場上市的與滿國康潔可比環衛業務的公司的靜態市盈率倍數之算術平均值低於前述約定的市盈率倍數的，則屆時以前述公司的靜態市盈率倍數之算術平均值的70%計算，或屆時各方協商一致同意的市盈率倍數。

競業禁止

賣方、范先生直接及間接持有滿國康潔股權期間或賣方、范先生不再直接或間接持有滿國康潔股權3年內，除已向買方披露並已取得其書面同意的情況外，賣方、范先生、滿國康潔的核心人員及彼等之關聯方不得有以下行為：

- (1) 在其他環衛企業或與目標集團業務類似的企業工作或兼職；
- (2) 作為實際控制人或重要股東（持股比例超過5%）投資或另行註冊成立新的從事城鄉環衛業務、環衛類PPP項目、物業服務相關業務、垃圾分類相關業務或其他與目標集團已存續業務類似的企業環衛管理的企業；
- (3) 其他可能與目標集團形成競爭性關係或不利於其經營管理的行為。

核心員工激勵方案

以上文「業績承諾及估值調整機制 — 估值調整期間的業績承諾」一段中Y的數值為基準，在估值調整期間內：

- (1) 若滿國康潔的扣非淨利潤年複合增長率大於30%且小於40%的，扣非淨利潤增長大於30%部分中的15%以現金獎勵的方式發放給滿國康潔的核心管理團隊。
- (2) 若滿國康潔的扣非淨利潤年複合增長率不小於40%的，買方同意以目標股份中最多4%獎勵滿國康潔的核心管理團隊，具體比例如下：

扣非淨利潤年複合增長率所屬區間	對應的股權激勵數額
不小於40%且小於50%	1.0%目標股份
不小於50%且小於60%	1.5%目標股份
不小於60%且小於70%	2.0%目標股份
不小於70%且小於80%	2.5%目標股份
不小於80%且小於90%	3.0%目標股份
不小於90%且小於100%	3.5%目標股份
不小於100%	4.0%目標股份

激勵方案下的具體成員與各成員具體分配方案由范先生報請滿國康潔董事會，並最終以滿國康潔的董事會決議為準。

滿國康潔及目標集團之資料

滿國康潔成立於2015年，為一家根據中國法律成立之有限公司。目標集團專業從事城鄉環境衛生一體化管理運營服務，其業務覆蓋中國20餘個省市自治區，在全國率先實施城鄉環衛一體化的業務，是「昌邑模式」的締造者，其所制定的模式在全國環衛行業推廣。滿國康潔主要附屬公司康潔科技集團有限公司具備中國清潔行業國家一級資質，是中國城市環境衛生協會（「中環協」）常務理事單位、中環協城鄉環衛一體化專業委員會副主任委員單位。

財務資料

滿國康潔於2019年12月31日的經審核合併淨資產價值約為人民幣904.78百萬元。根據滿國康潔按照中國企業會計準則編製財務報告，滿國康潔於截至2019年12月31日止兩個年度的經審核淨利潤如下：

	貨幣：人民幣百萬元	
	截至12月31日止年度	
	2018年 (經審核)	2019年 (經審核)
除稅前淨利潤	133.66	235.07
除稅後淨利潤	101.24	190.98

收購事項的財務影響

於完成收購事項後，滿國康潔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。

收購事項的理由及裨益

隨着中國城鎮化進程加速及環衛行業市場化率不斷提升，政策利好環境下環衛行業增長趨勢穩定。滿國康潔及目標集團為快速成長的行業龍頭，其業務覆蓋全國20餘個省市自治區，具備優秀管理運營能力及市場拓展能力。收購事項有利於本集團進軍城市服務領域的戰略構建，助力打造深耕多元化城市服務品牌。收購事項完成後，本集團與滿國康潔將通過強資源及大平台協同發展，複製運營管理模式並進一步鞏固在全國城市服務市場的領先地位。

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，目標股份的收購價格最高不多於人民幣2,450.00百萬元，而買方按照剩餘股份收購義務收購賣方剩餘股份的對價不高於人民幣4,500.00百萬元。根據此上限金額計算，有關股權轉讓協議及其項下擬進行的交易之一項或多項適用百分比率高於5%但全部低於25%，故此股權轉讓協議及其項下擬進行的交易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，是中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務運營商，其附屬公司主要業務包括物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及「三供一業」業務（現時包括物業管理服務及供熱業務）。

碧桂園物業香港為本公司間接全資附屬公司，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香港法律成立的有限公司，其主要業務為股權投資，其股份由林玉程持有60%及由潘書鴻持有40%。

第二賣方、第三賣方及第四賣方均為根據中華人民共和國法律成立的有限合夥企業，其主要業務均為股權投資，於股權轉讓協議之日，第二賣方、第三賣方及第四賣方之執行業務合夥人均為范先生，出資比例均載列如下：

出資人名稱	持有份額比例
1. 范滿國	37.60%
2. 黃明東	8.00%
3. 張言讀	8.00%
4. 姜紅紅	8.00%
5. 趙常勝	8.00%
6. 呂繼兆	6.40%
7. 孫德東	4.00%
8. 呂奉軒	4.00%
9. 焦治星	4.00%
10. 王洋	4.00%
11. 胡偉	2.50%
12. 曹東君	2.00%
13. 戴志傑	2.00%
14. 明芳美	1.50%

范先生為中國公民，其為滿國康潔及目標集團的創始人，於城鄉環衛行業具有超過12年的豐富經驗，系城鄉環衛一體化「昌邑模式」創始人。

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	按照股權轉讓協議，碧桂園物業香港向第一賣方收購滿國康潔的49.505%股份，及碧桂園生活服務向第二賣方及第三賣方收購滿國康潔的20.495%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
「碧桂園物業香港」	指	碧桂園物業香港控股有限公司，一家根據香港法律成立的有限公司並為本公司之全資附屬公司
「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
「董事」	指	本公司董事
「意向金」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款—代價及支付條款」一段所賦予的涵義
「股權交割日」	指	目標股份過戶至碧桂園生活服務及碧桂園物業香港名下，並完成工商變更登記之日
「股權轉讓協議」	指	買方、賣方、范先生及滿國康潔就買賣目標股份訂立日期為2020年10月14之股權轉讓協議

「第一期轉讓價款」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款—代價及支付條款」一段所賦予的涵義
「第一賣方」	指	木榮資本有限公司，一家根據香港法律成立的有限公司；
「第四賣方」	指	湖州益鑫企業管理合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「權益交割日」	指	股權交割日的上個月月末之日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「滿國康潔」	指	山東滿國康潔環衛集團有限公司，一家於中華人民共和國成立的有限公司
「范先生」	指	范滿國先生
「扣非淨利潤」	指	就任何期間而言，滿國康潔於該期間的經審計扣除非經常性損益後歸屬於母公司股東的淨利潤
「剩餘股份收購義務」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款—收購賣方剩餘股份」一段所賦予的涵義
「營業收入」	指	就任何期間而言，滿國康潔於該期間的經審計的營業收入(不含稅)
「百份比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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)

「買方」	指	碧桂園物業香港及碧桂園生活服務
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二期轉讓價款」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款 — 代價及支付條款」一段所賦予的涵義
「第二賣方」	指	湖州育鑫企業管理合夥企業(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	滿國康潔及其子公司，以及其他合法的被納入滿國康潔合併財務報表的實體
「目標股份」	指	第一賣方、第二賣方及第三賣方所持有的滿國康潔合共70%股權
「第三期轉讓價款」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款 — 代價及支付條款」一段所賦予的涵義
「第三賣方」	指	湖州睿隆企業管理合夥企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立的有限合夥企業
「過渡期」	指	具有本公告「股權轉讓協議之主要條款 — 若干過渡性安排」一段所賦予的涵義
「估值調整款」	指	按照本公告「股權轉讓協議之主要條款 — 目標股份的第三期轉讓價款及估值調整款」一段或「股權轉讓協議之主要條款 — 業績承諾及估值調整機制 — 估值調整款」一段支付的估值調整款
「估值調整期間」	指	2021年、2022年及2023年

「賣方」	指	第一賣方、第二賣方、第三賣方和第四賣方
「賣方剩餘股份」	指	第四賣方所持有的滿國康潔29.01%股權
「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

中國佛山，2020年10月14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。