

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。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。



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)

股份交易

收購中梁百悅智佳服務有限公司

茲提述本公司日期為2022年2月14日的自願公告，其內容有關碧桂園物業香港(本公司間接全資附屬公司)於2022年2月11日與大股東賣方和小股東賣方分別訂立原大股東股權收購協議和原小股東股權收購協議，據此，碧桂園物業香港同意按現金對價方式收購目標公司之合共約93.76%股權。於本公告日期，目標股權已轉讓予碧桂園物業香港，目標公司之董事亦已變更為碧桂園物業香港的指定董事。

於2022年3月29日，本公司及碧桂園物業香港與相關賣方分別訂立大股東第一補充協議及小股東第一補充協議，修訂原大股東股權收購協議和原小股東股權收購協議項下代價支付安排(包括部分代價改以發行代價股份方式支付)、業績承諾及相關事項的約定。

於2022年3月29日，碧桂園物業香港與相關賣方及上海中城雲(大股東賣方關聯方)分別訂立大股東第二補充協議及小股東第二補充協議，修訂原大股東股權收購協議，原小股東股權收購協議，大股東第一補充協議和小股東第一補充協議項下在途項目及注入項目的範圍、項目的整改處理、目標集團重組安排、關聯交易及往來款的處理及相關事項的約定。

收購事項的總代價包括如下：(i)在管項目對價不超過約人民幣7.48億元(實際支付金額以扣減尚未歸還目標集團的關聯往來欠款後的餘額為準)；(ii)在管非業主增值業務對價不超過人民幣4,500萬元；(iii)在途項目對價不超過人民幣7.2億元；(iv)目標集團於2021年12月31日剩餘淨資產對價不超過約人民幣4,464萬元，及(v)未來新增項目(若有)對價不超過人民幣約15.71億元，構成合計不高於人民幣約31.29億元之總代價。為避免疑義，僅有(i)及(iv)之相關對價(合計最高不足8億人民幣)預計可在滿足相關先決條件前提下在近期內支付，(ii)，(iii)及(v)之實際對價將在未來基於業務合作和項目實際交付情況等有條件分階段支付。

總代價中，(i)最高不超過人民幣約13.96億元將以現金分段支付(前提為第五部分代價全數以股份支付)及(ii)最高不超過人民幣約17.33億元將以本公司發行代價股份分段支付。代價股份發行總數上限為45,983,980股，於本公告日期佔本公司的已發行股本約1.37%。代價股份將根據一般授權發行，毋須另外獲本公司股東批准。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

上市規則之涵義

由於收購事項之所有適用百分比率均低於5%，但部分代價將以發行代價股份之方式支付，收購事項構成上市規則第14章項下本公司之股份交易，須遵守上市規則第14章項下有關於申報及公告規定。

茲提述本公司日期為2022年2月14日的自願公告，其內容有關碧桂園物業香港(本公司間接全資附屬公司)於2022年2月11日與大股東賣方和小股東賣方分別訂立原大股東股權收購協議和原小股東股權收購協議，據此，碧桂園物業香港同意以不高於人民幣約31.29億元總代價按現金支付方式收購目標公司之合共約93.76%股權。於本公告日期，目標股權已轉讓予碧桂園物業香港，目標公司之董事亦已變更為碧桂園物業香港的指定董事。

於2022年3月29日，本公司及碧桂園物業香港與相關賣方分別訂立大股東第一補充協議及小股東第一補充協議，修訂原大股東股權收購協議和原小股東股權收購協議項下代價支付安排(包括部分代價改以發行代價股份方式支付)、業績承諾及相關事項的約定。

於2022年3月29日，碧桂園物業香港與相關賣方及上海中城雲(大股東賣方關聯方)分別訂立大股東第二補充協議及小股東第二補充協議，修訂原大股東股權收購協議，原小股

東股權收購協議，大股東第一補充協議和小股東第一補充協議項下在途項目及注入項目的範圍、項目的整改處理、目標集團重組安排、關聯交易及往來款的處理及相關事項的約定。

經修訂股權收購協議之主要條款

經修訂股權收購協議之主要條款載列如下：

- 日期：*原大股東股權收購協議及原小股東股權收購協議訂約日期*
- 2022年2月11日
- 大股東第一補充協議、小股東第一補充協議、大股東第二補充協議及小股東第二補充協議訂約日期*
- 2022年3月29日
- 訂約方：*原大股東股權收購協議*
- (1) 碧桂園物業香港，作為買方
- (2) 大股東賣方(即創辰、創卓、創沅、亨盛及楊先生)，作為賣方
- 原小股東股權收購協議*
- (1) 碧桂園物業香港，作為買方
- (2) 小股東賣方(即創志、創同、李先生及馬先生)，作為賣方
- 大股東第一補充協議*
- (1) 碧桂園物業香港及本公司，作為買方
- (2) 大股東賣方，作為賣方
- 小股東第一補充協議*
- (1) 碧桂園物業香港及本公司，作為買方
- (2) 小股東賣方，作為賣方
- (3) 楊先生

大股東第二補充協議

- (1) 碧桂園物業香港，作為買方
- (2) 大股東賣方，作為賣方
- (3) 上海中城雲(大股東賣方關聯方)

小股東第二補充協議

- (1) 碧桂園物業香港，作為買方
- (2) 小股東賣方，作為賣方
- (3) 上海中城雲

緊接交割日前，創志及創同分別為目標公司約7.97%及2.34%股權的登記股東。據賣方所披露，當時該等代持股權之實益擁有人為目標集團現任高管，並由創志及創同代持。

除本公告所披露者外，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，大股東賣方、小股東賣方、現任高管、上海中城雲及彼等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

： 根據經修訂股權收購協議條款，碧桂園物業香港同意從大股東賣方及小股東賣方分別收購目標公司約83.45%及10.31%的股權。

賣方須在指定時間內促使目標集團完成重組及整改，包括收購目標集團指定合資公司的合資方股權、剝離分拆業務及整改指定未符合訂明要求的現有項目，並促使分拆業務相關的合同及公司股權轉讓予上海中城雲。

收購事項完成後大股東賣方關聯方有權不時繼續向目標集團交付注入項目，而目標集團有權按經修訂股權收購協議內訂明的條款承接該等注入項目。

目標集團的詳情載列於下文「目標集團之資料」一節。

**代價上限及
支付方式**

：收購事項的總代價不高於人民幣約31.29億元，為避免疑義，僅有第一、四部分代價(合計最高不足8億人民幣)預計可在滿足支付先決條件前提下在近期支付，第二、三及五部分代價將在未來基於業務合作和項目實際交付情況等條件進行支付。總代價由以下部分構成：

代價之對應 目標集團 業務或資產	大股東賣方應收之 相應代價及 支付方式 (人民幣)	小股東賣方應收之 相應代價及 支付方式 (人民幣)
第一部分代價	在管項目 不超過約66,548萬元 經沖抵或扣押 於交割日欠目標集團 之關聯往來款後， 以現金支付	不超過8,225萬元 經沖抵或扣押 於交割日欠目標集團 之關聯往來款後， 以等值代價 股份支付# (「小股東在管 代價股份」)

第二部分代價	在管非業主 增值業務	不超過4,500萬元 分十年以現金支付	無
第三部分代價	在途項目	不超過64,080萬元 按項目交付情況 以現金支付	不超過7,920萬元 按項目交付情況 以等值代價 股份支付# (「小股東在途 代價股份」)
第四部分代價	目標集團 截至2021年 12月31日之 物管費用應收 帳等其他資產	約3,973萬元 以現金支付	約491萬元 以現金支付
第五部分代價	注入項目	不超過 約157,144萬元 按項目交付情況 以等值代價股份 支付(「大股東 代價股份」)	無

根據經修訂股權收購協議，各方同意小股東代價股份將按現任高管對代持股權的實益擁有權比例直接發行予現任高管，並確認此安排將被視為滿足碧桂園物業香港的相關支付義務。現任高管將簽訂書面協議確認經修訂股權收購協議項下約定。

上述以現金支付的代價將由碧桂園物業香港以等值港幣支付，並按相應款項支付當天中國人民銀行官方發佈的人民幣兌港幣中間價折算。現金代價將以碧桂園物業香港的自有資金及／或股權融資及／或貸款等方式進行支付。

代價基準

代價乃於計及目標集團項目的可收費建築面積及狀況、物業管理費收入、扣除非經營性損益後之淨利潤指標、目標公司可持續獨立運營的狀況、賣方提供的業績承諾、以及物業服務行業市場現狀及未來發展空間等因素，經公平磋商釐定。

為免生疑，上述之利潤指標並不代表未來利潤的預期水平，且不構成上市規則第14.61條下之盈利預測。

支付條件 : 第一部分代價

碧桂園物業香港須在以下條件獲達成後三個工作日內支付第一部分代價(現金部分)之80%至指定共管賬戶：

- (1) 目標公司有權股東放棄對目標股權的任何優先購買權；
- (2) 賣方及目標公司的有權機構有效通過所有必要的決議；及
- (3) 下文「經修訂股權收購協議之主要條款 — 質押安排」一節中所提及的目標股權及上海中梁物業發展有限公司之質押及相關登記手續已辦理完畢。

上述條件於本公告日已獲達成，而該等金額已被支付至共管賬戶。

碧桂園物業香港須在以下條件(「交割條件」)獲達成後三個工作日內(i)指示監管銀行將共管賬戶內的第一部分代價(現金部分)之80%支付予大股東賣方及(ii)向現任高管發行小股東在管代價股份之80%(經暫扣下文「關聯交易及往來款處理」一節所提及的於交割日尚欠目標集團的關聯往來款)：

- (1) 中國反壟斷管理機構出具同意收購事項的批准文件；
- (2) 完成轉讓目標股權予碧桂園物業香港及更換目標集團董事、秘書、監事、總經理、法定代表人為碧桂園物業香港指定人員，並完成相關備案及登記手續；
- (3) 目標集團完成剝離分拆業務，並完成相關登記手續；
- (4) 賣方完成向碧桂園物業香港移交目標集團全部證照、印章、法定紀錄、電子密鑰及其他文件和資料；
- (5) 碧桂園物業香港人員開始接管目標集團日常業務；
- (6) 賣方完成就目標集團關聯交易及關聯往來款的相關約定；
- (7) 目標公司獲相關大股東賣方關聯方有效授權無償使用「中梁」、「中梁現代服務」及「中梁物業」商標，為期十年；
- (8) 截至交割日，概無(i)限制收購事項或對目標集團或收購事項產生不利影響的訴訟、裁決或禁令等、(ii)針對目標股權的產權負擔、及(iii)對目標集團產生重大不利影響的情況；

- (9) 碧桂園物業香港完成對目標集團的審計，而賣方及目標集團已滿足有關清理關聯方佔款及禁止新增融資負債的約定；
- (10) 截至交割日目標公司的歸屬母公司淨資產值(包括貨幣資金)及貨幣資金總值分別不得低於人民幣3.5億元及人民幣約4.4億元；
- (11) 賣方完成交付指定的交易文件。

碧桂園物業香港將對目標集團2021年度財務報告進行審查；如經審查後目標集團的扣非歸母淨利潤、收入、期末總管理面積及期末總合約面積未能達到任一指定標準(分別為人民幣1.25億元、人民幣12億元、3,500萬平方米及6,300萬平方米)，第一部分代價將按約定公式相應調減。在交割條件已達成的前提下，經調減(如有)後，碧桂園物業香港將在完成前述審查後三個工作日內分別支付第一部份代價的現金部分餘額予大股東賣方及發行餘數之小股東在管代價股份予現任高管。

第二部分代價

第二部分代價將對應由2022年1月1日起至2031年12月31日十個財政年度分為十期支付，每期金額為人民幣450萬元。

若在相關財政年度期間在管非業主增值業務的收入及毛利率均維持達到指定標準(分別為人民幣1.5億元及15%)，碧桂園物業香港將在該年度審計完成後支付該期代價予大股東賣方；若任一財政年度的指標未能達到指定標準，碧桂園香港有權不支付該期代價並從總代價中扣減。

第三部分代價

第三部分代價將對應在途項目的交付進度分段支付。

由2022年1月1日起每個半年度結束後，各方將核算相關半年度期間所交付的在途項目。

每一半年度核算完成後10個工作日內，碧桂園物業香港將按相關期間獲交付的在途項目飽和收入及約定公式支付相應現金代價及發行相應等值的小股東在途代價股份。在途項目預計將於2024年6月30日前全數交付完畢。

如經核算後在途項目最終計價合計超過第三部分代價總上限(即約人民幣7.2億元)，就超出部分所對應的項目而言，如其(i)符合注入項目的指定標準及條件並(ii)由大股東賣方關聯方開發，該等項目將撥歸為注入項目、並按照注入項目相關條款(詳見本節「第五部分代價」部分)獲支付。惟上文「經修訂股權收購協議之主要條款—代價上限及支付方式」一節所述的總代價及第一至第五部分各自代價上限均維持不變。

在碧桂園物業香港獲得其滿意的額外擔保措施為前提下，大股東賣方有權於第一次半年度核算完成及結算之時要求碧桂園物業香港就第三部分代價預付人民幣5,000萬元（「預付款」）。碧桂園物業香港將從後續應付大股東賣方的第三部分代價或任何其他款項中抵扣預付款（連同年化8%的應收利息）。楊先生同意將其作為現任高管所獲得的小股東在管代價股份（佔全數小股東在管代價股份約53.72%）質押予碧桂園物業香港以擔保預付款。

第四部分代價

碧桂園物業香港將在交割條件達成後三個工作日內支付第四部分代價。

第五部分代價

第五部分代價將對應大股東賣方關聯方向目標集團交付注入項目的進度分段支付。

由2022年1月1日起每個半年度結束後，各方將核算相關半年度期間所交付的注入項目。

每一半年度核算完成後一個月內，碧桂園物業香港將按相關期間獲交付的注入項目飽和收入及約定公式安排發行相應等值的大股東代價股份。

代價股份：**代價股份總數及一般授權**

代價股份發行總數上限為45,983,980股，相當於

- (i) 佔本公司於本公告日期的已發行股本約1.37%；及
- (ii) 經發行代價股份而擴大的本公司已發行股本約1.35%（假設於本公告日期至收購事項完成期間本公司已發行股本不會出現變動（發行代價股份除外））。

代價股份將根據一般授權發行，並入賬列作繳足。根據一般授權，董事可配發及發行最多614,757,644股股份，佔授予一般授權當日已發行股份總數的20%。截至本公告日期，董事已根據一般授權行使權力配發及發行150,000,000股股份，根據一般授權仍可發行464,757,644股股份。因此，發行代價股份毋須另外獲本公司股東批准。本公司將向聯交所申請批准代價股份上市及買賣。

代價股份應於發行當日在各方面與發行當日之本公司已發行股份享有同地位，包括發行當日及之後所附帶或累計的所有相關權利，且於發行時將不設任何產權負擔(除經修訂股權收購協議項下的質押及相關安排外)。

所有代價股份須待本公司遵守適用的上市規則及其他法規、並獲得必須的批准後方可發行。若在相應的支付期限前未能完成前述之合規要求，賣方及買方同意該支付期限將延期至不超過60日。

大股東代價股份

大股東代價股份的發行價將為相關半年度核算日前20個交易日聯交所所報每股股份平均收市價，並按核算日中國人民銀行官方發佈的人民幣兌港幣中間價折算，惟最終發行價不得低於每股港幣46.1725元(即原協議簽訂日期前20個交易日聯交所所報每股股份平均收市價)及總數不得超過41,700,000股。如任一半年度最終確定擬發行價低於每股港幣46.1725元，碧桂園物業香港將改為以現金支付該半年度的相應第五部分代價。

大股東代價股份不設禁售期。

小股東代價股份

小股東代價股份的發行價為每股港幣46.1725元(即原協議簽訂日期前20個交易日聯交所所報每股股份平均收市價)，較：

- (i) 本公告日期前最後交易日聯交所所報每股股份收市價溢價40.34%；及

(ii) 本公告日期前5個連續交易日聯交所所報每股股份平均收市價溢價34.07%。

小股東代價股份發行價按2022年2月10日中國人民銀行官方發佈的人民幣兌港幣中間價折算。小股東在管代價股份及小股東在途代價股份數量上限分別為2,182,455股及2,101,525股。小股東代價股份發行後將被質押予碧桂園物業香港或其指定實體待業績承諾達標後分段解押，請參見下文「經修訂股權收購協議之主要條款—業績承諾」一節。

- 關聯交易及往來款處理** : 賣方及目標公司應當在指定時間內清理完畢目標公司各類關聯交易及往來款。碧桂園物業香港有權從第一部分代價扣除任何於交割日尚欠目標集團的關聯往來款之等值金額作沖抵或扣押相應金額直至該等關聯往來款獲歸還。
- 質押安排** : 大股東賣方及小股東賣方同意在交割日前將目標股權及上海中梁物業發展有限公司(目標公司之間接全資附屬公司)的全數股權質押予碧桂園物業香港(或其指定的公司)以擔保彼等於經修訂股權收購協議項下的指定義務。於本公告日期，相關質押手續已經完成。
- 上海中城雲同意質押其附屬公司海寧市四海之家物業管理有限公司之股權予買方或其指定主體以擔保賣方及上海中城雲於經修訂股權收購協議下有關目標集團重組及整改的義務及責任。於本公告日期，該質押的手續正在辦理中。
- 不競爭承諾** : 大股東賣方及小股東賣方均承諾在交割日起5年內不得直接或間接進行有可能與目標公司形成競爭性關係或作出不利於其經營管理的行為。

其他約定 : 交割日後，大股東賣方及其關聯方可以按經修訂股權收購協議訂明的主要條款委託目標集團提供車位銷售代理服務。具體安排以雙方日後簽訂之合約為準，本公司屆時將遵守上市規則的適用規定。

賣方承諾促使目標公司獲無償授權使用「中梁現代服務」、「中梁物業」及「中梁」的商標，使用期限為自2022年1月1日起計十年。

業績承諾 : (1) 大股東賣方及小股東賣方分別向碧桂園物業香港承諾，由2022年1月1日起直至第三部分代價支付完畢期間每一半年度經核算在管項目的飽和收入均維持不低於2021年12月31日的相應金額。

(2) 小股東賣方向碧桂園物業香港承諾，目標集團在2022年7月1日至2025年6月30日止三年的業績將達到以下指標：

業績承諾期	營業收入	扣非歸母淨利潤	管理面積
2022年7月1日至 2023年6月30日	不低於人民幣 120,000萬元	不低於人民幣 12,500萬元	於2023年6月30日的 管理面積不低於 2021年12月31日的 管理面積
2023年7月1日至 2024年6月30日	不低於人民幣 132,000萬元	不低於人民幣 13,700萬元	於2024年6月30日的 管理面積不低於 2023年6月30日的 管理面積

2024年7月1日至 2025年6月30日	不低於人民幣 145,200萬元	不低於人民幣 15,000萬元	於2025年6月30日的 管理面積不低於 2024年6月30日的 管理面積
--------------------------	---------------------	--------------------	--

為免生疑，大股東賣方及小股東賣方作出的以上業績承諾均不代表目標集團未來利潤的預期水平，且不構成上市規則第14.61條下之盈利預測。

小股東代價股份發行後將被質押予碧桂園物業香港或其指定實體以擔保上述小股東賣方作出的業績承諾。就每一業績承諾期，在確認相關指標獲達成後，碧桂園物業香港將安排解押三分之一的小股東代價股份。如任一業績承諾期的指標未獲達成，相應小股東代價股份將不獲解押，該業績承諾期及其後續的業績承諾期（包括相應解押時間表）均順延一年依此類推直至獲達成，惟任何於2032年6月30日尚未解押的小股東代價股份將被沒收。

若出現目標集團未能達成上述業績承諾(1)及／或 業績承諾(2)項下有關管理面積的指標，大股東賣方及／或小股東賣方將按約定公式以現金補償部分相應的代價差額或向目標集團注入符合指定標準及條件的新項目補足部分飽和收入差額。若前述現金補償或項目補足未能達成，碧桂園物業香港有權處置被質押的小股東代價股份以抵償小股東賣方的補足義務。

理由及裨益

收購事項將補充本集團的業務，有利於本集團加強在中高端住宅物業管理方面的品牌影響力，擴大社區增值服務潛力；且本集團與目標集團的項目在業務區域重合度較高，有利於未來在業務重合區域整合雙方優勢，降低運營成本，提高盈利水準。該收購事項亦將進一步增強本集團在市場上的影響及競爭力，有助於本集團的長期穩定發展，為本公司股東獲取更佳回報。

董事(包括獨立非執行董事)認為，經修訂股權收購協議的條款及其項下擬進行交易(包括發行代價股份)屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

目標集團之資料

目標公司為一家於開曼群島註冊成立的有限公司，主要業務為投資控股，其附屬公司主要業務包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

目標集團是中國一家快速發展的物業管理服務提供商，業務遍及全國，其中大部分業務位於長三角。於2020年，目標集團按簽約建築面積計算，在易居克而瑞(中國)的「中國物業服務企業合約規模榜五十強」中排名28，按在管建築面積計算在「中國物業服務企業在管規模榜百強」中排名37及易居克而瑞(中國)「中國物業服務企業服務力五十強」。

於本公告日期，目標股權已轉讓予碧桂園物業香港，目標公司已成為本公司的間接全資附屬公司而其業績、資產及負債會於本集團賬目內綜合入賬。緊接交割日前及於本公告日期目標公司的股權結構如下：

股東	緊接交割日前 持股比例 (概約)	於本公告日期 持股比例
創辰	66.81%	—
創卓	13.13%	—
創沅	1.64%	—
亨盛	1.87%	—
創志(代現任高管持有)^	7.97%	—
創同(代現任高管持有)^	2.34%	—
碧桂園物業香港	6.24%	100%
總計	100%	100%

^ 於緊接交割日前，全數代持股權由現任高管實益擁有，其中楊先生、蔣牧人先生、李先生及馬先生分別實益擁有約53.72%、7.27%、4.55%及3.82%。除楊先生及蔣先生外，皆無其他現任高管個別實益擁有超過5%代持股權。

目標公司(完成重組及剔除分拆業務後)於2021年12月31日的未經審核之綜合淨資產價值約為人民幣386,847,303元(基於中國企業會計準則)。根據目標公司截至2021年12月31日止的未經審核之綜合淨利潤(基於中國企業會計準則，完成重組及剔除分拆業務後)及截至2020年12月31日止的經審核之綜合淨利潤(基於香港財務報告準則，未完成重組及剔除分拆業務)如下：

單位：人民幣千元

	截至12月31日年度	
	2021年 未經審核 (概約)	2020年 經審核 (概約)
除稅前淨利潤	179,949	117,169
除稅後淨利潤	134,962	86,229

上市規則之涵義

由於收購事項之所有適用百分比率均低於5%，但部分代價將以發行代價股份之方式支付，收購事項構成上市規則第14章項下本公司之股份交易，須遵守上市規則第14章項下有關之申報及公告規定。

訂約各方之資料

本公司為一家投資控股公司及中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務提供商，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)、城市服務及商業運營服務。

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「三供一業」業務(現時包括物業管理服務及供熱業務)、城市服務及商業運營服務。

創辰、創卓、創沅、亨盛、創志及創同均為於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，主要業務為投資控股。

上海中城雲為一家根據中國法律成立之有限公司，主要業務為城市運營服務。

楊先生、李先生及馬先生均為中國公民。

釋義

於本公告內，除文義另有所指，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	碧桂園物業香港按照經修訂股權收購協議收購目標股權
「經修訂股權收購協議」	指	經補充協議修訂之原大股東股權收購協議及原小股東股權收購協議
「董事會」	指	本公司董事會

「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之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「創辰」	指	創辰國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由楊先生家族信託的受託人Intertrust (Singapore) Ltd.作為其代名人間接全資持有；楊氏家族信託為楊先生作為財產授予人及保護人及就楊先生及其家族利益而設立的全權信託
「創同」	指	創同國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由馬先生間接全資持有
「創沅」	指	創沅國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由楊先生的配偶徐曉群女士間接全資持有
「創志」	指	創志國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由李先生間接全資持有
「創卓」	指	創卓國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由楊先生間接全資持有
「交割日」	指	完成轉讓目標股權予碧桂園物業香港及相關備案登記手續之日，即2022年3月23日
「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
「代價股份」	指	本公司根據經修訂股權收購協議擬向賣方發行的作為代價一部分之新股份，即大股東代價股份及小股東代價股份

「原協議簽訂日期」	指	2022年2月11日
「董事」	指	本公司董事
「分拆業務」	指	目標公司於原協議簽訂日期直接或間接持有但將於指定時間內處置剝離的指定業務項目及公司股權，而該等分拆業務將不被納入收購事項的範圍內
「現任高管」	指	於原協議簽訂日期，受僱於目標集團或賣方關連方合共21位的指定管理人員，包括楊先生、李先生及馬先生；部分現任高管(但不包括楊先生、李先生及馬先生)擬在交割日後留任於目標集團
「第五部分代價」	指	定義請見本公告「經修訂股權收購協議之主要條款 — 代價上限及支付方式」一節
「第一部分代價」	指	定義請見本公告「經修訂股權收購協議之主要條款 — 代價上限及支付方式」一節
「第四部分代價」	指	定義請見本公告「經修訂股權收購協議之主要條款 — 代價上限及支付方式」一節
「一般授權」	指	根據於2021年5月28日舉行的本公司股東週年大會上通過的相關股東決議案授予董事的一般授權
「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	中華人民共和國香港特別行政區

「注入項目」	指	包括(i)由大股東賣方關聯方自2022年1月1日起不時向目標集團交付的新物業管理項目、及(ii)由2022年1月1日起直至收購事項完成前目標集團簽約的新物業管理項目；就前述每一情況下，項目均需符合指定標準及條件而目標集團有權按經修訂股權收購協議內訂明的條款承接
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「大股東代價股份」	指	定義請見本公告「經修訂股權收購協議之主要條款 — 代價上限及支付方式」一節
「大股東第一補充協議」	指	本公司及碧桂園物業香港於2022年3月29日與大股東賣方訂立之原大股東股權收購協議的補充協議
「大股東第二補充協議」	指	碧桂園物業香港於2022年3月29日與大股東賣方及上海中城雲訂立之原大股東股權收購協議及大股東第一補充協議的第二補充協議
「大股東賣方」	指	創辰、創卓、創沅、亨盛和楊先生
「小股東代價股份」	指	小股東在管代價股份及小股東在途代價股份
「小股東第一補充協議」	指	本公司及碧桂園物業香港於2022年3月29日與小股東賣方及楊先生訂立之原小股東股權收購協議的補充協議
「小股東在途代價股份」	指	定義請見本公告「經修訂股權收購協議之主要條款 — 代價上限及支付方式」一節

「小股東在管代價股份」	指	定義請見本公告「經修訂股權收購協議之主要條款 — 代價上限及支付方式」一節
「小股東第二補充協議」	指	碧桂園物業香港於2022年3月29日與小股東賣方及上海中城雲訂立之原小股東股權收購協議及小股東第一補充協議的第二補充協議
「小股東賣方」	指	創志、創同、李先生和馬先生
「李先生」	指	李家城先生
「馬先生」	指	馬飛先生
「楊先生」	指	楊劍先生
「扣非歸母淨利潤」	指	就任何期間而言，扣除非經常性損益歸屬母公司的淨利潤
「代持股權」	指	創志及創同作為現任高管的代持人於緊接交割日前所持有的目標公司合共約10.31%股權
「在管非業主增值業務」	指	目標集團向非業主客戶(包括物業開發商及其他物業管理公司)提供之服務
「原大股東股權收購協議」	指	碧桂園物業香港與大股東賣方訂立日期為2022年2月11日的協議，據此碧桂園物業香港同意收購目標公司約83.45%的股權
「原小股東股權收購協議」	指	碧桂園物業香港與小股東賣方訂立日期為2022年2月11日的協議，據此碧桂園物業香港同意收購目標公司約10.31%的股權
「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)

「在途項目」	指	目標集團截至2021年12月31日已經簽約尚未接管的項目，包括分期交付的項目中已簽約但未接管的部分
「在管項目」	指	目標集團截至2021年12月31日正在提供物業服務的項目
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二部分代價」	指	定義請見本公告「經修訂股權收購協議之主要條款 — 代價上限及支付方式」一節
「上海中城雲」	指	上海中城雲城市建設服務有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司並為大股東賣方之關聯方；為免生疑，上海中城雲為分拆業務中擬處置剝離的公司之一，剝離後並非目標集團成員
「股份」	指	本公司每股面值0.0001美元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	大股東第一補充協議、小股東第一補充協議、大股東第二補充協議及小股東第二補充協議
「目標公司」	指	中梁百悅智佳服務有限公司，一家根據開曼群島法律成立之有限公司
「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司
「目標股權」	指	於緊接交割日前由創辰、創卓、創沅、亨盛、創志及創同持有的目標公司股份，合共約佔目標公司已發行股份的93.76%

「第三部分代價」	指	定義請見本公告「經修訂股權收購協議之主要條款—代價上限及支付方式」一節
「亨盛」	指	亨盛有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由Yung, Jeffrey Yan-Leun先生直接全資持有
「賣方」	指	大股東賣方和小股東賣方
「%」	指	百分比

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
總裁兼執行董事
李長江

中國佛山，2022年3月29日

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