

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分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 收購從事物業服務 公司之 須予披露交易

該等收購事項

董事會欣然宣佈，於2018年11月26日(交易時段後)，碧桂園物業服務(本公司之全資附屬公司)(作為買方)與史女士、帕拉丁股權投資及／或帕拉丁合夥企業(作為該等賣方)訂立該等股權轉讓協議，據此，買方有條件同意購買及該等賣方有條件同意出售該等銷售權益(包括五間均主要於中國從事物業管理業務之該等目標公司之股權)，代價總額為人民幣682,588,800元(相等於約港幣771,007,997元)。

於完成後，該等目標公司將全部成為本公司之附屬公司及該等目標公司之財務資料將綜合計入本集團之財務報表。

上市規則之涵義

由於該等收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)合共高於5%但全部低於25%，該等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章項下有關通告及公告的規定。

緒言

於2018年11月26日(交易時段後)，碧桂園物業服務(本公司之全資附屬公司)與史女士、帕拉丁股權投資及／或帕拉丁合夥企業就該等收購事項訂立該等股權轉讓協議，其主要條款載列如下。

該等股權轉讓協議

日期

2018年11月26日

訂約方

就北京盛世股權轉讓協議及成都佳祥股權轉讓協議而言：

- (1) 碧桂園物業服務(作為買方)；及
- (2) 帕拉丁股權投資(作為賣方)。

就南昌市潔佳股權轉讓協議I而言：

- (1) 碧桂園物業服務(作為買方)；及
- (2) 帕拉丁合夥企業(作為賣方)。

就成都清華逸家股權轉讓協議及上海睿靖股權轉讓協議而言：

- (1) 碧桂園物業服務(作為買方)；及
- (2) 帕拉丁股權投資及帕拉丁合夥企業(作為該等賣方)。

就南昌市潔佳股權轉讓協議II而言：

- (1) 碧桂園物業服務(作為買方)；及
- (2) 史女士(作為賣方)。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，帕拉丁股權投資、帕拉丁合夥企業及彼等各自的最終實益擁有人以及史女士各自均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

標的事項

根據該等股權轉讓協議，買方有條件同意購買及該等賣方有條件同意出售該等銷售權益，其合共包括以下各項：

- (1) 北京盛世物業服務全部股權之70% (來自帕拉丁股權投資)；
- (2) 成都佳祥物業管理之100%股權 (來自帕拉丁股權投資)；
- (3) 成都清華逸家物業管理之100%股權 (99.99%來自帕拉丁合夥企業及0.01%來自帕拉丁股權投資)；
- (4) 南昌市潔佳物業之100%股權 (70%來自帕拉丁合夥企業及30%來自史女士)；及
- (5) 上海睿靖實業之100%股權 (99.9%來自帕拉丁合夥企業及0.1%來自帕拉丁股權投資)。

上述該等目標公司均主要於中國從事物業管理業務。

代價

該等收購事項的代價總額為人民幣682,588,800元 (相等於約港幣771,007,997元)，包括該等銷售權益之代價總額人民幣664,588,800元 (相等於約750,676,366港元) 及買方根據南昌市潔佳股權轉讓協議II應向史女士支付的估值調整的最高金額人民幣18,000,000元 (相等於約20,331,632港元)。

該等股權轉讓協議 (南昌市潔佳股權轉讓協議II除外) 項下代價將由買方按以下方式透過電匯至該等賣方指定賬戶支付予有關賣方：

- (1) 首期款項人民幣191,276,700元 (相等於約港幣216,053,743元，即代價之約30%) 將於下文「先決條件」一段所載有關條件獲達成後10個工作日內由買方支付；
- (2) 第二期款項人民幣255,035,400元 (相等於約港幣288,071,432元，即代價之約40%) 將於下文「先決條件」一段所載有關條件獲達成後10個工作日內由買方支付；及

(3) 第三期款項人民幣191,276,700元(相等於約港幣216,053,743元，即代價之餘下部分)將於下文「先決條件」一段所載有關條件獲達成後10個工作日內由買方支付。

南昌市潔佳股權轉讓協議II項下代價將由買方按以下方式透過電匯至史女士指定賬戶支付予史女士：

- (1) 首期款項人民幣8,100,000元(相等於約港幣9,149,234元，即代價之30%)將於南昌市潔佳股權轉讓協議II日期後10個工作日內由買方支付；
- (2) 第二期款項人民幣10,800,000元(相等於約港幣12,198,979元，即代價之40%)將於買方被列入南昌市潔佳物業股東名冊並完成工商變更登記之日，且於下文「先決條件」一段所載有關條件獲達成後10個工作日內由買方支付；及
- (3) 第三期款項人民幣8,100,000元(相等於約港幣9,149,234元，即代價之餘下部分)將於第二期款項付款日期後15日內及完成將所有有關南昌市潔佳物業事宜移交予買方後20個工作日內由買方支付。

此外，根據南昌市潔佳股權轉讓協議II，買方將向史女士支付合共不超過人民幣18,000,000元作為估值調整(除稅前)，取決於下文「業績承諾及估值調整機制」一段所載業績目標是否獲達成。

代價乃由該等股權轉讓協議各自的訂約方於計及包括房地產市場的現況及未來發展空間、該等目標公司的市值及該等目標公司現存管理項目狀況等因素後，經公平磋商釐定。

先決條件

該等股權轉讓協議之生效

各股權轉讓協議將於有關訂約方簽署及(僅就北京盛世股權轉讓協議而言)北京盛世物業服務其他非出售股東發出書面確認表示其將不會行使有關銷售權益的優先購買權後生效。

該等股權轉讓協議(南昌市潔佳股權轉讓協議II除外)項下代價付款

代價首期款項須於達成以下條件後方會支付：

- (1) 有關賣方及有關目標公司將有效通過所有必要決議案以批准(包括但不限於)有關股權轉讓協議項下擬進行之交易及修訂有關目標公司的組織章程。

代價第二期款項須於達成以下條件後方會支付：

- (1) 有關目標公司應於有關股權轉讓協議日期後30個工作日內在中國主管工商登記部門辦理向買方轉讓股權的合法有效登記並向買方提供相關文件證明；
- (2) 有關目標公司已就買方指定的董事、監事及總經理向中國主管工商登記部門辦理合法有效的登記；
- (3) 於交割日不存在(a)任何司法機構或主管政府部門限制或禁止進行該等收購事項的判決、裁決、裁定或禁止；(b)限制或禁止進行該等收購事項的任何協議或約束；或(c)已對或將對有關賣方、有關目標公司或該等收購事項構成不利影響的任何待決或潛在訴訟、仲裁、判決、裁決、裁定或禁止；
- (4) 於交割日不存在有關銷售權益的任何抵押、質押、留置權、司法凍結或任何產權負擔；
- (5) 於交割日不存在任何對有關目標公司的財務狀況、業務、資產、負債、前景或營運造成重大不利影響的事件、事實、狀況、變動或其他情況；及
- (6) 於有關股權轉讓協議日期至交割日期間有關目標公司不得出現新增股東或關聯方佔有資金的情況(除非買方另有書面協定)。

代價第三期款項須於達成以下條件後方會支付：

- (1) 有關賣方已根據有關股權轉讓協議的要求向買方交付有關目標公司的執照及證書、印章及鑰匙且有關交付應在有關股權轉讓協議訂約方的見證下以書面方式確認；及
- (2) 經買方確認有關賣方已根據有關股權轉讓協議的條款及條件完成轉讓有關目標公司現有物業管理項目的管理權。

南昌市潔佳股權轉讓協議II項下代價支付

代價第二期款項須於達成以下條件後方會支付：

- (1) 於交割日不存在(a)任何司法機構或主管政府部門限制或禁止進行有關收購事項的判決、裁決、裁定或禁止；或(b)已對或將對史女士、南昌市潔佳物業或南昌市潔佳股權轉讓協議II項下擬進行之交易構成不利影響的任何待決或潛在訴訟、仲裁、判決、裁決、裁定或禁止；
- (2) 史女士及南昌市潔佳物業將有效通過所有必要決議案以批准(包括但不限於)南昌市潔佳股權轉讓協議II項下擬進行之交易及修訂南昌市潔佳物業的組織章程；
- (3) 於交割日不存在有關該等銷售權益的任何抵押、質押、留置權、司法凍結或任何產權負擔；
- (4) 於交割日不存在任何已或合理預期可能對南昌市潔佳物業的財務狀況、業務、資產、負債、前景或營運造成重大不利影響的事件、事實、狀況、變動或其他情況；
- (5) 於南昌市潔佳股權轉讓協議II日期至交割日期間南昌市潔佳物業不得出現新增股東或關聯方佔有資金(除非買方另有書面協議)；及
- (6) 史女士及南昌市潔佳物業應在所有重大方面履行及遵守南昌市潔佳股權轉讓協議II項下規定須於交割日或之前履行或遵守的所有協議、責任及條件。

完成

完成將於買方支付代價第三期款項當日進行。

於完成後，該等目標公司將全部成為本公司之附屬公司及該等目標公司之財務資料將綜合計入本集團之財務報表。

若干過渡性安排

就全部股權轉讓協議而言：

- (1) 於簽署該等股權轉讓協議後，買方有權接管該等目標公司的管理，包括監督涉及該等目標公司經營的銀行賬目、變更該等目標公司的法定代表人、新委任該等目標公司的執行董事、總經理、財務總監及其他僱員以及為該等目標公司的僱員指定業務培訓。
- (2) 自該等股權轉讓協議日期起至該等目標公司業務已實現穩健營運(完成日期後6個月)止，該等賣方及該等目標公司將確保該等目標公司所有僱員全力協助買方完成移交且未經許可不得辭任。
- (3) 該等目標公司應保留該等股權轉讓協議項下所載其日常營運所需的固定資產。

就所有股權轉讓協議(北京盛世股權轉讓協議除外)而言，有關目標公司於交割日前的未分派溢利應按其原始股權比例歸屬於有關賣方，而其後有關目標公司的未分派溢利應按完成後彼等各自股權的比例歸屬於其股東。

就北京盛世股權轉讓協議而言，北京盛世物業服務於交割日之前的未分派利潤應按照彼等各自的股權歸屬於買方及其餘股東。

業績承諾及估值調整機制

南昌市潔佳股權轉讓協議II

史女士及南昌市潔佳物業共同向買方承諾，以收入人民幣100,000,000元作參考基準，南昌市潔佳物業將於截至2020年12月31日止兩個財政年度實現以下所載的業績目標：

單位：人民幣萬元

財政年度	年度最低 經審核收入	自2019年 以來的 最低累計 經審核收入	年度收入 增加金額	自2019年 以來的累計 經審核收入 的累計 增加金額
2019年	12,000	12,000	2,000	2,000
2020年	14,400	26,400	4,400	6,400

倘截至2020年12月31日止兩個財政年度南昌市潔佳物業的累計經審核收入為人民幣264,000,000元或以上，買方應向史女士支付合共人民幣18,000,000元作為估值調整（除稅前）。

倘截至2020年12月31日止任何兩個財政年度南昌市潔佳物業的經審核收入的增幅低於上述業績目標，則應付史女士的價值調整金額將按比例削減。

此外，就南昌市潔佳物業的收入超過上述截至2020年12月31日止任何兩個財政年度的目標金額的任何金額而言，買方應向史女士另外支付相當於該金額的2%以作為獎勵。

不競爭

簽署南昌市潔佳股權轉讓協議II後，史女士可繼續擔任南昌市潔佳物業的法定代表人並將根據買方或買方指定實體管理體系優化南昌市潔佳物業的營運管理，且史女士不會：

- (1) 參與其他物業管理公司的高級管理職務；
- (2) 作為股東、實際控制人等登記及註冊成立任何從事物業管理業務的新公司；或
- (3) 於完成後進行可能與南昌市潔佳物業構成競爭關係或可能不利其營運或管理的任何其他行為。

該等收購事項的理由及裨益

董事認為該等收購事項將使本集團進一步擴大其業務規模及範圍，並增強其於市場的影響力及競爭力，符合本集團的戰略發展需求。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該等收購事項及其項下擬進行之交易之條款屬公平合理，乃按一般商業條款訂立且符合本公司及其股東之整體利益。

該等目標公司的資料

北京盛世物業服務及其附屬公司主要從事物業管理。於本公告日期，北京盛世物業服務由帕拉丁股權投資持有70%股權及由獨立於本公司及其關連人士的第三方持有30%股權。

成都佳祥物業管理及其附屬公司主要從事物業管理。於本公告日期，成都佳祥物業管理由帕拉丁股權投資持有100%股權。

成都清華逸家物業管理主要從事物業管理。於本公告日期，成都清華逸家物業管理由帕拉丁合夥企業持有99.99%股權及由帕拉丁股權投資持有0.01%股權。

南昌市潔佳物業及其分公司主要從事物業管理。於本公告日期，南昌市潔佳物業由帕拉丁合夥企業持有70%股權及由史女士持有30%股權。

上海睿靖實業及其附屬公司主要從事物業管理。於本公告日期，上海睿靖實業由帕拉丁合夥企業持有99.9%股權及由帕拉丁股權投資持有0.1%股權。

以下載列該等目標公司截至2017年12月31日止兩個年度各年以及截至2018年9月30日止九個月根據中國企業會計準則編製的關鍵合併財務資料：

貨幣：人民幣元

	截至2018年 9月30日 止九個月	截至12月31日止年度	
		2017年	2016年
除稅前利潤	73,599,092.19	18,508,911.37	8,211,210.61
淨利潤	59,915,642.48	14,568,988.16	4,668,403.87

該等目標公司於2018年9月30日的未經審核合併淨資產價值約為人民幣124,820,401.35元（相當於約港幣140,989,022.44元）。

上市規則之涵義

由於該等收購事項之一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)合共高於5%但全部低於25%，該等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章項下有關通告及公告的規定。

一般資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

碧桂園物業服務為一家於中國成立的有限公司及為本公司之全資附屬公司，主要從事物業管理業務。

帕拉丁股權投資主要從事股權投資、投資管理及委託理財。

帕拉丁合夥企業主要從事股權投資、投資規劃、投資管理及委託理財。

史女士為南昌市潔佳物業30%股權之個人持有人。

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：

「該等收購事項」	指	買方根據該等股權轉讓協議收購該等銷售權益
「北京盛世物業服務」	指	北京盛世物業服務有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「北京盛世股權轉讓協議」	指	碧桂園物業服務(作為買方)與帕拉丁股權投資(作為賣方)就買賣北京盛世物業服務全部股權之70%訂立日期為2018年11月26日之協議
「董事會」	指	董事會
「碧桂園物業服務」或「買方」	指	廣東碧桂園物業服務股份有限公司，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

「成都佳祥物業管理」	指	成都佳祥物業管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「成都佳祥股權轉讓協議」	指	碧桂園物業服務(作為買方)與帕拉丁股權投資(作為賣方)就買賣成都佳祥物業管理100%股權訂立日期為2018年11月26日之協議
「成都清華逸家物業管理」	指	成都清華逸家物業管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「成都清華逸家股權轉讓協議」	指	碧桂園物業服務(作為買方)與帕拉丁股權投資及帕拉丁合夥企業(作為該等賣方)就買賣成都清華逸家物業管理100%股權訂立日期為2018年11月26日之協議
「本公司」	指	碧桂園服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6098)
「完成」	指	根據該等股權轉讓協議完成該等收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	該等股權轉讓協議項下該等銷售權益的代價
「交割日」	指	就該等銷售權益完成向買方轉讓股權的工商登記當日
「董事」	指	本公司董事
「該等股權轉讓協議」	指	北京盛世股權轉讓協議、成都佳祥股權轉讓協議、成都清華逸家股權轉讓協議、南昌市潔佳股權轉讓協議I、南昌市潔佳股權轉讓協議II及上海睿靖股權轉讓協議，及各自為「股權轉讓協議」
「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
「史女士」	指	史小琴女士，南昌市潔佳物業30%股權之個人持有人
「南昌市潔佳物業」	指	南昌市潔佳物業有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「南昌市潔佳股權轉讓協議I」	指	碧桂園物業服務(作為買方)與帕拉丁合夥企業(作為賣方)就買賣南昌市潔佳物業全部股權之70%訂立日期為2018年11月26日之協議
「南昌市潔佳股權轉讓協議II」	指	碧桂園物業服務(作為買方)與史女士(作為賣方)就買賣南昌市潔佳物業全部股權之30%訂立日期為2018年11月26日之協議
「帕拉丁股權投資」	指	深圳市帕拉丁股權投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「帕拉丁合夥企業」	指	深圳市帕拉丁五期股權投資合夥企業(有限合夥)，一家於中國註冊成立之有限合夥企業
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該等銷售權益」	指	(i)北京盛世物業服務全部股權之70%；(ii)成都佳祥物業管理之100%股權；(iii)成都清華逸家物業管理之100%股權；(iv)南昌市潔佳物業之100%股權；及(v)上海睿靖實業之100%股權
「上海睿靖實業」	指	上海睿靖實業有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司

「上海睿靖股權轉讓協議」	指	碧桂園物業服務(作為買方)與帕拉丁股權投資及帕拉丁合夥企業(作為該等賣方)就買賣上海睿靖實業100%股權訂立日期為2018年11月26日之協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等目標公司」	指	北京盛世物業服務、成都佳祥物業管理、成都清華逸家物業管理、南昌市潔佳物業及上海睿靖實業，及各自為「目標公司」
「該等賣方」	指	史女士、帕拉丁股權投資及帕拉丁合夥企業，及各自為「賣方」
「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
主席
楊惠妍

香港，2018年11月26日

於本公告日期，執行董事為李長江先生、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。