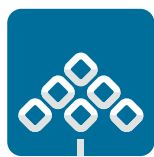


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



**碧桂園服務**  
COUNTRY GARDEN SERVICES

**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)

## 須予披露交易 收購鄰里樂控股全部股權

董事會欣然宣佈，於2021年9月28日(於交易時段後)，碧桂園物業香港(本公司間接全資附屬公司)與彩生活服務簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意收購目標公司100%股權。目標集團為中國領先的物業管理及社區服務運營商彩生活服務之核心資產。

完成收購事項後，本集團將持有目標公司100%股權，並間接持有核心資產公司100%股權，而目標集團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

由於股權轉讓協議之一項或多項適用百分比率高於5%但全部低於25%，因此收購事項構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下有關之申報及公告規定。

董事會欣然宣佈，於2021年9月28日（於交易時段後），碧桂園物業香港（本公司間接全資附屬公司）與彩生活服務簽訂股權轉讓協議。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：2021年9月28日（於交易時段後）
- 訂約方：(1) 碧桂園物業香港（本公司間接全資附屬公司，作為買方）；
- (2) 彩生活服務（作為賣方）；
- (3) 保證人壹（作為保證人）；及
- (4) 目標公司。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，保證人壹、彩生活服務及其最終實益擁有人（包括保證人貳）均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

## 標的事項及目標集團

根據股權轉讓協議的條款及受限於若干條件，碧桂園物業香港同意從彩生活服務收購目標公司100%股權。

彩生活服務將於股權轉讓協議簽訂後在指定時間內致使目標公司直接或間接持有核心資產公司的100%股權，不再就分拆業務持有任何權益、義務或責任，並獲得所需的批准、同意或確認及完成相關轉讓手續及登記。

## 代價

收購事項之總代價最高不高於人民幣33億元，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。代價乃於計及目標集團的物業管理費收入、在管項目和已經簽約但尚未接管項目的可收費建築面積和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及目標公司現存管理項目狀況、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。

為免生疑問，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。

## 代價支付條款

收購事項之代價將由碧桂園物業香港以現金分三期進行支付，第一期人民幣23億元、第二期人民幣7億元、第三期人民幣3億元。除另有訂明外，代價以港幣進行結算，匯率按付款前一個營業日中國人民銀行官方發佈的人民幣兌港幣中間價作為折算匯率。

### 第一期代價

碧桂園物業香港須在以下條件獲達成支付第一期代價，其中包含人民幣10億元等額之美元(約1.55億美元)及餘額人民幣13億元等額之港元：

- (1) 彩生活服務控股股東花樣年控股集團有限公司出具在彩生活服務股東大會上投票贊成收購事項的承諾函；
- (2) 完成就萬象美物業的99%股權、開際商業的100%股權及萬象美住宅的100%股權的質押的登記及手續並已經完成北京萬象美的100%股權質押的網上申報；
- (3) 獲得萬象美物業及長白山旅遊度假區物業(為其中兩家核心資產公司)股權轉讓所需的第三方書面確認文件；
- (4) 彩生活服務和目標公司已經向其借款銀行取得書面同意收購事項及訂立「*股權轉讓協議之主要條款 — 質押及擔保*」一節所述的核心資產公司股權質押；及
- (5) 彩生活服務完成向碧桂園物業香港移交萬象美物業及開元國際的證照及印章。

### 第二期代價

在彩生活服務向碧桂園物業香港提供其認可的擔保措施後，碧桂園物業香港將向彩生活服務支付第二期代價等值之港元。

### 第三期代價

碧桂園物業香港須以下條件獲達成後三個工作日內支付第三期代價等值之港元：

- (1) 在第一期代價支付完成後及在2021年12月31日之前，彩生活服務與負責目標公司的有權機構有效通過所有必要的決議；
- (2) 中國反壟斷管理機構已同意及批准收購事項，並出具相關文件；
- (3) 在本節第(1)段的條件達成後五個工作日內彩生活服務完成轉讓目標股份予碧桂園物業香港的變更登記手續及向碧桂園物業香港簽發股東名冊及出資證明；
- (4) 就致使目標公司直接或間接持有核心資產公司的100%股權及不再就分拆業務持有任何權益、義務或責任，完成一切所需的轉讓手續及登記；
- (5) 完成解除目標股份及目標集團部分附屬公司股權的現有質押及相關登記手續；
- (6) 完成「*股權轉讓協議之主要條款 — 質押及擔保*」一節所述的分拆業務不動產抵押的登記及手續；
- (7) 就股權轉讓協議項下業務移交、劃分及交接、關聯往來款及賬款處理的約定，完成相關手續、或完成簽訂相關文件或協議；
- (8) 碧桂園物業香港完成接管目標公司及核心資產公司的日常管理工作；
- (9) 辦理完畢不屬於收購事項範圍內的公司股權更變登記手續；
- (10) 彩生活服務完成向碧桂園物業香港移交目標公司的文件及資料；

- (11) 完成目標集團人員的保留及補償安排及信息與數據系統交接的約定；
- (12) 目標公司對外提供的現有擔保獲解除，並提供相關書面確認文件；及
- (13) 彩生活服務及其控股股東花樣年控股集團有限公司已就股權轉讓協議及其項下之交易符合並遵守上市規則之所有適用規定及要求，包括(但不限於)取得股東大會通過及批准股權轉讓協議及其項下之交易。

### 現有質押

彩生活服務須於第一期代價支付後的十個工作日內完成解除目標集團(包括目標公司)的現有股權質押。

### 質押及擔保

彩生活服務及保證人同意將以下核心資產公司之股權質押予碧桂園物業香港或其指定的代理人，以擔保彩生活服務在股權轉讓協議項下的義務與責任：

- (1) 萬象美物業的99%股權；
- (2) 開際商業的100%股權；
- (3) 萬象美住宅的100%股權；
- (4) 北京萬象美的100%股權；
- (5) 目標公司的100%股權；
- (6) 鄰里樂(香港)有限公司(其為於香港註冊成立的公司，並為目標公司直接全資附屬公司)的100%股權；及
- (7) 開元國際的100%股權。

擔保期限為質權設立之日起至彩生活服務依約履行完畢股權轉讓協議項下義務之日為止。

彩生活服務同意將其持有的分拆業務中的部分不動產產權抵押予碧桂園物業香港或其指定的代理人，以擔保彩生活服務在股權轉讓協議項下的義務與責任。擔保期限為抵押權設立之日起至兩年期滿之日止。

保證人壹同意對彩生活服務在股權轉讓協議項下的義務與責任提供連帶保證擔保。擔保期限為股權轉讓協議簽訂之日起至彩生活服務依約履行完畢股權轉讓協議項下義務之日為止。

保證人貳同意以承諾函的形式對彩生活服務在股權轉讓協議項下的指定義務與責任提供連帶保證擔保。擔保期限為股權轉讓協議簽訂之日起至第三期代價支付完成之日為止。

## **交割**

股權轉讓協議之交割日為目標股份股權轉讓至碧桂園物業名下之日（「交割日」）。

## **目標公司的資金與資產的處理**

目標公司應保留截至2021年9月28日淨資產人民幣5億元（其中貨幣資金不低於人民幣2億元）。目標公司於2021年9月28日前淨資產扣除人民幣5億元後之部分歸屬於彩生活服務。

## **關聯往來款的處理**

彩生活服務和目標公司應當在股權轉讓協議簽訂之日起三十日內清理完畢目標公司各類關聯往來款。歸屬彩生活服務之目標公司淨資產可根據股權轉讓協議條款沖抵關聯往來款。沖抵後仍有關聯往來款未清理的，由彩生活服務及其關聯方以現金償還給目標公司。

## **競爭禁止**

自交割日起五年內，除經碧桂園物業香港的同意外，彩生活服務、彩生活服務的關聯公司、保證人壹及其各自直接或間接控股的公司不得直接或間接接管任何有可能在收購事項範圍內的項目、與目標公司正在或準備洽談的項目形成競爭性關係或作出不利於其經營管理的行為。

## 終止及爭議解決

若收購事項未獲中國反壟斷執法機構批准，則自獲通知不獲批准之日起訂約雙方均可單方終止股權轉讓協議，不構成任何一方違約。

若截至2022年3月1日彩生活服務未能取得其有權機構出具的同意收購事項的決議案，則碧桂園物業香港有權單方選擇解除股權轉讓協議。若碧桂園物業香港選擇解除股權轉讓協議的，則彩生活服務應當按代價的15%向碧桂園物業香港支付違約金。

若股權轉讓協議終止或解除，彩生活服務應在約定期限內將全部已支付的代價款項(在扣除碧桂園物業香港應付的違約金(如有)後)退回碧桂園物業香港。其後，碧桂園物業香港須配合辦理將目標股份轉回給彩生活服務(若目標股份已轉讓)、變更目標公司董事、監事更變等的手續(如已變更)，並將目標公司資料及證照交回彩生活服務(如已移交)。

## 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並為彩生活服務的直接全資附屬公司，其主要業務為投資控股。於交割日時，目標公司將直接或間接持有核心資產公司100%股權，而該等股權將為其主要資產。

核心資產公司均為根據中國法律成立之有限公司，主要業務為於中國從事物業管理業務。

## 目標集團之財務資料

目標公司(剔除分拆業務及計入核心資產公司後)於2021年6月30日的未經審核之綜合淨資產價值約為人民幣1,374百萬元。根據目標公司(剔除分拆業務及計入核心資產公司後)按照香港財務報告會計準則編製之財務報告，其於截至2020年12月31日止兩個年度的未經審核之綜合淨利潤如下：

單位：人民幣千元

	截至12月31日止年度	
	2020年 (未經審核)	2019年 (未經審核)
除稅前溢利	412,112	417,862
除稅後溢利	309,467	305,787

## 收購事項的財務影響

完成收購事項後，本集團將持有目標公司100%股權，並間接持有各核心資產公司100%股權，而彼等業績、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

目標集團為中國領先的物業管理及社區服務運營商彩生活服務之核心資產(如萬象美物業和開元國際)。彩生活服務為集物業服務、樓宇智慧、社區服務為一體的科技型、綜合型社區服務企業，堅持「把社區服務做到家」的品牌理念，致力於為業主和客戶提供全家全生命周期的呵護。其於2021年獲得由中國指數研究院頒發的「2021中國物業服務上市公司綜合實力TOP10」、「2021中國物業服務上市公司規模TOP10」、「2021中國互聯網社區運營領先企業」以及觀點指數研究院頒發的「2021中國物業服務企業TOP50」等。

收購事項將補充本集團的業務，並進一步擴大本集團業務的規模和覆蓋範圍，促進本集團社區增值服務及其他服務的發展，尤其促進本集團於商業物業管理的發展，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，穩固行業龍頭地位。

董事(包括獨立非執行董事)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

由於股權轉讓協議之一項或多項適用百分比率高於5%但全部低於25%，因此收購事項構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第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、「三供一業」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、非業主增值服務及供熱服務、「三供一業」業務、城市服務及商業運營服務。

彩生活服務為一家於開曼群島註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1778)並主要從事提供物業管理服務、工程服務及社區租賃、銷售及其他服務。

保證人壹為一家根據中國法律成立之有限公司並為彩生活服務之間接全資附屬公司，其主要從事提供物業管理服務。

保證人貳為一名香港公民，於本公告日期為彩生活服務之最終實際擁有人。

## 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：

「收購事項」	指	碧桂園物業香港按照股權轉讓協議向彩生活服務收購目標股份
「北京萬象美」	指	北京萬象美信合大湖物業管理有限公司
「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
「長白山旅遊度假區物業」	指	吉林省長白山旅遊度假區物業管理有限公司
「交割日」	指	定義請見本公告「股權轉讓協議之主要條款 — 交割」一節
「彩生活服務」	指	彩生活服務集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1778)
「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」	指	收購事項的交易代價最高不高於人民幣33億元
「核心資產公司」	指	萬象美物業、長白山旅遊度假區物業、開元國際、開際商業、萬象美住宅、花胥物業及北京萬象美，各自為根據中國法律成立之有限公司並現時或將會在收購事項交割前成為目標公司之直接或間接全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	碧桂園物業香港與彩生活服務就收購事項訂立的日期為2021年9月28日之股權轉讓協議
「第一期代價」	指	人民幣23億元
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「保證人壹」	指	深圳市彩生活服務集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司並為彩生活服務之間接全資附屬公司
「保證人貳」	指	曾寶寶小姐
「保證人」	指	保證人壹及保證人貳之統稱
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「花胥物業」	指	石家莊花胥物業管理有限公司
「開際商業」	指	深圳市開際商業物業管理有限公司
「開元國際」	指	深圳市開元國際物業管理有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「訂約雙方」	指	碧桂園物業香港及彩生活服務之統稱
「百份比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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)
「人民幣」	指	指人民幣，中國法定貨幣
「第二期代價」	指	人民幣7億元
「分拆業務」	指	目標公司於股權轉讓協議簽訂之日直接或間接持有但將於收購事項交割前處置剝離的指定業務項目、不動產權益及公司股權，而彼等並不納入收購事項的範圍內
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」或 「鄰里樂控股」	指	鄰里樂控股集團有限公司，一家於開曼群島註冊成立的有限公司並為彩生活服務的直接全資附屬公司

「目標集團」	指	目標公司及其附屬公司，包括核心資產公司
「目標股份」	指	目標公司的100%股權
「第三期代價」	指	人民幣3億元
「萬象美物業」	指	萬象美物業管理有限公司
「萬象美住宅」	指	深圳市萬象美住宅物業管理有限公司
「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  
總裁兼執行董事  
李長江

中國佛山，2021年9月28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。