

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)

須予披露交易 收購福建東飛 合共60%股權

董事會欣然宣佈，於2020年10月30日(在交易時段後)，碧桂園生活服務及碧桂園物業香港(均為本公司間接全資附屬公司)分別與(其中包括)鼎榕環保及One Supreme簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意直接及間接收購福建東飛合共60%股權。

完成收購事項後，本集團將直接及間接持有福建東飛合共60%股權，而至誠投資、滙鼎投資及福建東飛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2020年10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)及碧桂園物業香港(本公司間接全資附屬公司)分別與(其中包括)鼎榕環保及One Supreme簽訂下列協議：

(1) 福建東飛股權轉讓協議

福建東飛股權轉讓協議的主要條款載列如下：

- 日期：2020年10月30日
- 協議方：
- (1) 碧桂園生活服務
 - (2) 鼎榕環保
 - (3) 鼎榕環保相關人士
 - (4) 福建東飛

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，鼎榕環保、鼎榕環保相關人士、福建東飛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

根據福建東飛股權轉讓協議的條款，碧桂園生活服務同意從鼎榕環保收購福建東飛40%股權。

代價及支付條款

福建東飛收購事項之代價為人民幣375.20百萬元。代價乃於計及包括福建東飛所處行業市場現狀及未來發展空間、業績承諾、福建東飛的市值、福建東飛股權轉讓協議項下之股權質押及擔保及福建東飛現存管理項目狀況等因素後，經公平磋商釐定。

福建東飛收購事項及至誠投資收購事項之總代價(在考慮賣方可能作出的現金業績補償後)合共為不高於人民幣871.04百萬元，代價擬以碧桂園生活服務及碧桂園物業香港的自有資金支付。前述代價乃主要基於賣方對福建東飛所作出的於2020年度之業績承諾一，即扣非淨利潤不少於人民幣120百萬元乘以參照市場上同行業的併購案例後所釐定的市盈率約12.10倍進行計算，並綜合考慮業績承諾期間(即2021至2023年度)逐年增長的業績承諾二、福建東飛之控股權、賣方可能由於未能完成業績承諾而作出的現金及股權支付補償、股權轉讓協議項下之股權質押及擔保及福建東飛現存管理項目狀況等因素，經公平磋商釐定。

假設福建東飛在2021、2022、2023年均實現業績承諾二，以收購事項之總代價除以業績承諾二項下2021、2022、2023年的扣非淨利潤承諾的最低值之60%得出的市盈率將分別約為10.08倍、8.40倍及6.72倍。

為免生疑問，賣方作出的業績承諾並不代表福建東飛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。

福建東飛收購事項之代價須於若干先決條件獲達成後10個工作日內由碧桂園生活服務以現金支付，主要先決條件包括：

- (1) 簽訂福建東飛股權轉讓協議，且鼎榕環保及福建東飛的有權機構已有效通過所有必要的決議；
- (2) 完成向工商登記主管部門辦結福建東飛目標股份登記至碧桂園生活服務名下的變更登記手續、碧桂園生活服務指定董事及監事的備案登記、碧桂園生活服務認可的公司章程備案；
- (3) 辦理完畢下文「1. 福建東飛股權轉讓協議 — 質押」一段所述的各項股權質押給碧桂園生活服務的股權質押登記手續；
- (4) 已經取得其共有之4項外觀設計專利(與垃圾分類箱相關)的共有人出具的承諾函，承諾未經福建東飛書面同意不會以任何方式單獨實施或以普通許可方式許可他人實施前述專利，並同意福建東飛許可他人實施前述專利所獲得的收益歸其所有；

- (5) 截至福建東飛股權交割日：
- (I) 不存在任何已對或將對鼎榕環保、福建東飛或福建東飛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) 福建東飛目標股份不存在任何產權負擔(福建東飛股權轉讓協議另有約定的除外)；及
 - (III) 不存在對福建東飛的財務狀況、業務、資產、負債、經營資質及許可、前景或運營產生重大不利影響的情況；
- (6) 由福建東飛股權轉讓協議日期起計至福建東飛股權交割日：
- (I) 福建東飛不得發生新增股東或關聯方佔款的情形(經碧桂園生活服務書面同意的除外)，且已完成股東及關聯方佔款的清理；及
 - (II) 除非得到碧桂園生活服務的書面認可，福建東飛不存在新增各類融資性負債、對外擔保、及其他可能導致其承擔或有負債的事項；及
- (7) 截至緊接福建東飛股權交割日前一個月月末：
- (I) 福建東飛現金餘額不低於人民幣114.22百萬元；及
 - (II) 福建東飛賬面淨資產不低於人民幣478.16百萬元。

質押

- (1) 匯鼎投資將其所持有的福建東飛30%股權質押予碧桂園生活服務指定質權人；
- (2) 鑫德投資將其所持有的福建東飛30%股權質押予碧桂園生活服務指定質權人；
- (3) 保證人壹將其實際控制的匯鼎投資100%股權質押給碧桂園生活服務指定質權人；
- (4) 保證人壹將其實際控制的至誠投資100%股權質押給碧桂園生活服務指定質權人(在辦理至誠投資股權轉讓協議項下目標股份變更登記手續時，各方同意配合對該部份的股權解除質押)；及
- (5) 保證人叁將其實際控制的鑫德投資100%股權質押給碧桂園生活服務指定質權人。

上述質押為擔保鼎榕環保及保證人依約履行福建東飛股權轉讓協議項下的義務，期限為質權設立之日起至經審計確認福建東飛完成業績承諾之日。

擔保

保證人承諾對鼎榕環保及鼎榕環保相關人士依據福建東飛股權轉讓協議應履行的各項義務、承擔的各項責任以及需支付的各種費用提供不可撤銷的連帶保證責任，保證期限為碧桂園生活服務及其關聯方直接或間接持有福建東飛60%股權之日止。

業績承諾

鼎榕環保承諾：

- (1) 福建東飛於2020年會計年度的扣非淨利潤不低於人民幣120百萬元(「業績承諾一」)；及
- (2) 於業績承諾期間內每一個會計年度，福建東飛經審計的累計營業收入及經審計的累計扣非淨利潤均達到當年度業績要求最低值(「業績承諾二」)如下：

業績年度	營業收入		扣非淨利潤	
	當年度 營業收入 承諾的最低值	業績承諾期間 各年度 經審計的累計 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	業績承諾期間 各年度 經審計的累計 扣非淨利潤 承諾的最低值
2021年	1.15X	1.15X	1.2Y	1.2Y
2022年	1.15 x 1.15X	2.15 x 1.15X	1.2 x 1.2Y	2.2 x 1.2Y
2023年	1.2 x 1.15 x 1.15X	3.53 x 1.15X	1.25 x 1.2 x 1.2Y	3.7 x 1.2Y

就上表及下文而言：

X = 福建東飛2020年的營業收入(不含稅)

Y = 福建東飛2020年的扣非淨利潤(「業績承諾基準」)

為免生疑問，賣方作出的業績承諾並不代表福建東飛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。

管理層超額完成業績承諾獎勵

若福建東飛完成業績承諾一，或在業績承諾期間同時完成業績承諾二項下營業收入及扣非淨利潤最低值，則福建東飛將向其在職的管理層按以下計算方式支付該年度的獎金：

$$\text{(該年度實現的經審計的稅前扣非淨利潤 - 該年度經審計的稅前扣非淨利潤承諾的最低值)} \times 30\%$$

業績對賭及補償

業績承諾一之補償

若福建東飛未能完成業績承諾一，則保證人壹應當在年度審計結果確認後30個自然日內按以下公式向碧桂園生活服務支付現金補償：

$$40\% \times (\text{業績承諾一} - 2020\text{年度實現的扣非淨利潤}) \times \text{估值折算參考系數} \times \text{業績對賭系數}$$

就本節而言：

估值折算參考系數為7.81

業績對賭系數約為1.79

業績承諾二之補償

於業績承諾期間內每一個會計年度，如福建東飛經審計的累計營業收入或累計扣非淨利潤低於業績承諾二，保證人需採用現金補償或福建東飛股權補償向碧桂園生活服務支付補償。

(1) 如以現金補償，其數額(M)為以下兩者之較高值：

$$(A) \frac{(\text{業績承諾期間累計應實現的營業收入最低值} - \text{業績承諾期間累計實際營業收入})}{\text{業績承諾期間累計應實現的營業收入最低值}} \times C; \text{ 或}$$

$$(B) \frac{(\text{業績承諾期間累計應實現的扣非淨利潤最低值} - \text{業績承諾期間累計實際扣非淨利潤})}{\text{業績承諾期間累計應實現的扣非淨利潤最低值}} \times C$$

C = 福建東飛收購事項代價 - 碧桂園生活服務已獲得有關業績承諾一的補償(如有)

(2) 如以福建東飛股權補償，則股份數額為：

$$\frac{M}{(\text{估值折算參考系數} \times \text{業績對賭系數} \times Z)}$$

Z = 福建東飛2020年的扣非淨利潤及人民幣120百萬元兩者之較低值

於業績承諾期間內，如福建東飛於任一年度實現的營業收入或扣非淨利潤分別與業績承諾基準X及Y的差別不高於5%，碧桂園生活服務可選擇要求保證人採用現金補償或股權補償中的任何一種方式進行補償。若差別高於5%，保證人有權選擇採用現金補償或股權補償進行補償。

若採用股權補償，保證人壹同意按照100%至誠投資股權折換成30%福建東飛股權的標準計算，優先無償轉讓其控制的至誠投資股權予碧桂園生活服務方進行補償。若保證人壹的持權比例不足或保證人壹未能在約定時間內補償予碧桂園生活服務，則鑫德投資應以其持有的福建東飛30%股權履行同等的股權補償義務。

有關轉讓生活垃圾焚燒發電項目投資回報保證

鼎榕環保及保證人承諾將處置碧桂園生活服務指定的垃圾焚燒發電項目，上述項目須以投資回報不低於人民幣30百萬元(計及福建東飛投入資金的利息成本(按年化8%計算))的價格出售。

失實陳述責任

若鼎榕環保和福建東飛在福建東飛股權轉讓協議項下的陳述、聲明、承諾和保證等的任何一項存在虛假、不實或重大遺漏的，如在福建東飛收購事項代價未付清前，碧桂園生活服務有權相應扣減該部分福建東飛收購事項代價；若碧桂園生活服務已開始履行協議項下義務或已履行完畢，則碧桂園生活服務有權要求鼎榕環保退還全部福建東飛收購事項代價，並向其支付相當於鼎榕環保已收取福建東飛收購事項代價15%的違約賠償金。

違約責任

- (1) 鼎榕環保或碧桂園生活服務逾期履行福建東飛股權轉讓協議項下的款項支付義務的，逾期部分按照日息0.05%支付逾期違約金。
- (2) 鼎榕環保或碧桂園生活服務不履行或不按照福建東飛股權轉讓協議履行其項下的非金錢債務，自逾期履行之日起按照人民幣10,000元/日的標準支付逾期違約金。

- (3) 鼎榕環保或碧桂園生活服務不履行福建東飛股權轉讓協議項下的義務達到20個自然日的，另外一方有權單方終止協議。另外一方選擇單方終止協議的，違約方應支付相當於全部福建東飛收購事項代價15%的違約賠償金。

(2) 至誠投資股權轉讓協議

至誠投資股權轉讓協議的主要條款載列如下：

- 日期 : 2020年10月30日
- 協議方 : (1) 碧桂園物業香港
- (2) One Supreme
- (3) One Supreme相關人士
- (4) 至誠投資
- (5) 福建東飛

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，One Supreme、One Supreme相關人士、至誠投資及福建東飛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

根據至誠投資股權轉讓協議的條款，碧桂園物業香港同意從One Supreme收購至誠投資共66.67%股權。

交割之前提條件

至誠投資收購事項之交割以福建東飛目標股份合法變更登記至碧桂園物業香港關聯公司名下為前提條件。

代價及支付條款

至誠投資收購事項之代價為人民幣495.84百萬元。代價乃於計及包括至誠投資間接持有30%股權之福建東飛所處行業市場現狀及未來發展空間、One Supreme間接轉讓福建東飛控股權、業績承諾、參照市場上同行業的併購案例後釐定的市盈率、至誠

投資股權轉讓協議項下之股權質押及擔保及福建東飛現存管理項目狀況等因素後，經公平磋商釐定。

前述代價須於若干先決條件獲達成後10個工作日內由碧桂園物業以現金支付，主要先決條件包括：

- (1) 簽訂至誠投資股權轉讓協議，且One Supreme及至誠投資的有權機構已有效通過所有必要的決議；
- (2) 完成向工商登記主管部門辦結至誠投資目標股份登記至碧桂園物業香港名下的變更登記手續、碧桂園物業香港指定董事的備案登記、碧桂園物業香港認可的公司章程備案；
- (3) 辦理完畢下文「2. 至誠投資股權轉讓協議 — 質押」一段所述的各項股權質押給碧桂園物業香港的股權質押登記手續；
- (4) 截至至誠投資股權交割日：
 - (I) 不存在任何已對或將對One Supreme、至誠投資或至誠投資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) 至誠投資目標股份及福建東飛股權不存在任何產權負擔(至誠投資股權轉讓協議另有約定的除外)；及
 - (III) 不存在對至誠投資及福建東飛的財務狀況、業務、資產、負債、經營資質及許可、前景或運營產生重大不利影響的情況；
- (5) 由至誠投資股權轉讓協議日期起計至至誠投資股權交割日：
 - (I) 至誠投資及福建東飛不得發生新增股東或關聯方佔款的情形(經碧桂園物業香港書面同意的除外)，且已完成股東及關聯方佔款的清理；及
 - (II) 至誠投資及福建東飛不存在新增各類融資性負債、對外擔保、及其他可能導致其承擔或有負債的事項；及

(6) 截至緊接至誠投資股權交割日的前一個月月末：

(I) 福建東飛現金餘額不低於人民幣114.22百萬元；及

(II) 福建東飛賬面淨資產不低於人民幣478.16百萬元

質押

- (1) 匯鼎投資將其所持有的福建東飛30%股權質押予碧桂園物業香港指定質權人；
- (2) 鑫德投資將其所持有的福建東飛30%股權質押予碧桂園物業香港指定質權人；
- (3) 保證人壹將其所持有的One Supreme100%股權質押予碧桂園物業香港；
- (4) 保證人壹將其實際控制匯鼎投資100%股權質押予碧桂園物業香港；
- (5) 保證人壹將其實際控制的至誠投資100%股權質押予碧桂園物業香港(在辦理至誠投資股權轉讓協議項下至誠投資股份變更登記手續時，各方同意配合對該部份的股權解除質押)；及
- (6) 保證人叁將其實際控制的鑫德投資100%股權質押予碧桂園物業香港。

上述質押為擔保One Supreme依約履行至誠投資股權轉讓協議項下的義務，上述質押(1)、(2)、(4)、(5)及(6)的期限為質權設立之日起至經審計確認福建東飛完成業績承諾之日，上述質押(3)的期限為質權設立之日起至碧桂園物業香港及其關聯方直接或間接持有福建東飛60%股權之日止。

擔保

保證人承諾對One Supreme及One Supreme相關人士依據至誠投資股權轉讓協議應履行的各項義務、承擔的各項責任以及需支付的各種費用提供不可撤銷的連帶保證責任，保證期限為碧桂園物業香港及其關聯方直接或間接持有福建東飛60%股權之日止。

業績承諾

One Supreme作出業績承諾，有關承諾詳情載列於上文「1. 福建東飛股權轉讓協議—業績承諾」一節。

業績對賭及補償

業績承諾一之補償

若福建東飛未能完成業績承諾一，則One Supreme應當在年度審計結果確認後30個自然日內按以下公式向碧桂園物業香港支付現金補償：

$20\% \times (\text{業績承諾一} - 2020\text{年度實現的扣非淨利潤}) \times \text{估值折算參考系數} \times \text{業績對賭系數}$

就本節而言：

估值折算參考系數為7.81

業績對賭系數約為1.79

業績承諾二之補償

於業績承諾期間內每一個會計年度，如福建東飛經審計的累計營業收入或經審計的累計扣非淨利潤低於業績承諾二，保證人需採用現金補償或福建東飛股權補償向碧桂園物業香港支付補償。

如以現金補償，其數額(M)為以下兩者之較高值：

$$(A) \frac{(\text{業績承諾期間累計應實現的營業收入最低值} - \text{業績承諾期間累計實際營業收入})}{\text{業績承諾期間累計應實現的營業收入最低值}} \times C; \text{ 或}$$

$$(B) \frac{(\text{業績承諾期間累計應實現的扣非淨利潤最低值} - \text{業績承諾期間累計實際扣非淨利潤})}{\text{業績承諾期間累計應實現的扣非淨利潤最低值}} \times C,$$

C = 至誠投資收購事項代價 - 碧桂園物業香港已獲得有關業績承諾一的補償(如有)

如以福建東飛股權補償，則股份數額為：

$$\frac{M}{(\text{估值折算參考系數} \times \text{業績對賭系數} \times Z)}$$

Z = 福建東飛2020年的扣非淨利潤及人民幣120百萬元兩者之較低值

於業績承諾期間內，如福建東飛於任一年度實現的營業收入或扣非淨利潤分別與業績承諾基準X及Y的差別不高於5%，碧桂園物業香港可選擇要求保證人採用現金補償或股權補償中的任何一種方式進行補償。若差別高於5%，保證人有權選擇採用現金補償或股權補償進行補償。

若採用股權補償的，保證人壹同意按照100%至誠投資股權折換成30%福建東飛股權的標準計算，優先無償轉讓其控制的至誠投資股權給碧桂園物業香港進行補償。若保證人壹的持權比例不足以或保證人壹未能在約定時間內補償予碧桂園物業香港，則鑫德投資以其持有的福建東飛30%股權履行同等的股權補償義務。

有關轉讓生活垃圾焚燒發電項目投資回報保證

One Supreme及保證人承諾將處置碧桂園物業香港指定的垃圾焚燒發電項目，上述項目須以投資回報不低於人民幣30百萬元(計及福建東飛投入資金的利息成本(按年化8%計算))的價格出售。

失實陳述責任

若One Supreme和至誠投資在至誠投資股權轉讓協議項下的陳述、聲明、承諾和保證等的任何一項存在虛假、不實或重大遺漏的，如在至誠投資收購事項代價未付清前，碧桂園物業香港有權相應扣減該部分至誠投資收購事項代價；若碧桂園物業香

港已開始履行協議項下義務或已履行完畢，則碧桂園物業香港有權要求One Supreme退還全部至誠投資收購事項代價，並向碧桂園物業香港支付相當於One Supreme已收取至誠投資收購事項代價15%的違約賠償金。

違約責任

- (1) One Supreme或碧桂園物業香港逾期履行至誠投資股權轉讓協議項下的款項支付義務的，逾期部分按照日息0.05%支付逾期違約金。
- (2) One Supreme或碧桂園物業香港不履行或不按照至誠投資股權轉讓協議履行其項下的非金錢債務，自逾期履行之日起按照人民幣10,000元／日的標準支付逾期違約金。
- (3) One Supreme或碧桂園物業香港不履行至誠投資股權轉讓協議項下的義務達到20個自然日的，另外一方有權單方終止協議。另外一方選擇單方終止協議的，違約方應支付相當於全部至誠投資收購事項代價15%的違約賠償金。

目標公司之資料

福建東飛

福建東飛為一家根據中國法律成立之有限公司，成立於2013年1月，其主營業務涵蓋道路清掃保潔、生活垃圾收集運輸、垃圾中轉站建設運營、河道治理養護、綠化養護及城鄉環衛一體化項目投資運營等城鄉環境服務全產業鏈，是福建省內知名的民營環境綜合服務商，在全國擁有項目公司數十個，服務團隊過萬人，各類環衛作業車輛數千輛。其擁有城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務資質及福建省環境衛生作業企業甲級資質，曾榮獲「中國環衛行業十佳優質品牌」、「中國環衛行業最佳示範企業」、「2020年福州市重點上市後備企業」、「福州市總部企業」等榮譽稱號。

財務資料

福建東飛於2019年12月31日的經審核之綜合淨資產價值約為人民幣478.16百萬元。根據福建東飛按照中國企業會計準則編製之財務報告，福建東飛於截至2019年12月31日止兩個年度的經審核之綜合淨利潤如下：

	單位：人民幣百萬元	
	截至12月31日止年度	
	2019年 (經審核)	2018年 (經審核)
除稅前溢利	131.43	85.11
除稅後溢利	101.62	63.03

至誠投資

至誠投資為一家根據英屬維爾京群島法律成立之有限公司，成立於2017年3月23日，其主要業務為投資控股。

財務資料

至誠投資於2019年12月31日的未經審核之綜合淨資產價值約為人民幣54.31百萬元。根據至誠投資按照中國企業會計準則編製之財務報告，至誠投資於截至2019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：人民幣百萬元	
	截至12月31日止年度	
	2019年 (未經審核)	2018年 (未經審核)
除稅前溢利	33.25	13.38
除稅後溢利	33.25	13.38

收購事項的財務影響

完成收購事項後，本集團將直接及間接持有福建東飛合共60%股權，而至誠投資、滙鼎投資及福建東飛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

「綠水青山就是金山銀山」已成為中國國民的共識，繼承和發揚愛國衛生運動優良傳統，持續開展城市環境衛生整潔行動，是時代的責任與使命。福建東飛作為福建省內知名的城市環境服務商，憑藉專業的服務能力、突出的行業口碑及規範的公司治理，曾被評為「中國環衛行業十大影響力企業」。收購事項將進一步鞏固本集團在城市服務中的領先地位，探索出服務之道、發展之基，有效推動從環境服務向城市服務的驅動升級。收購事項完成後，在本集團統籌規劃下，福建東飛將與山東滿國康潔環衛集團有限公司互利互補，產生規模效應，通過資源分享、業務協同、資本整合等方式，把建設生態文明和美麗中國理念融入城市服務全過程，切實美化城市環境，提高人民健康水準。

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。

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。

保證人壹為一名香港居民，於本公告日期為福建東飛、鼎榕環保、匯鼎投資、至誠投資及One Supreme之最終實際控制人。

保證人貳為一名香港居民，於本公告日期為福建東飛之資本首席戰略顧問兼資本市場負責人。

保證人參為一名中國公民，於本公告日期為福建東飛及鑫德投資之最終實際控制人，其亦為福建東飛的創始人及董事長兼總經理。

匯鼎投資、鑫德投資及One Supreme主要從事投資控股。

鼎榕環保主要從事環保諮詢、環保技術推廣服務、生態環境材料銷售等。

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	至誠投資收購事項及福建東飛收購事項
「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股份有限公司並為本公司之間接全資附屬公司
「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之有限公司並為本公司之間接全資附屬公司
「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

「鼎榕環保」	指	福州市鼎榕環保科技有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「鼎榕環保相關人士」	指	保證人、匯鼎投資、鑫德投資及至誠投資
「董事」	指	本公司董事
「股權轉讓協議」	指	至誠投資股權轉讓協議及福建東飛股權轉讓協議
「福建東飛」	指	福建東飛環境集團有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「福建東飛收購事項」	指	碧桂園生活服務按照福建東飛股權轉讓協議向鼎榕環保收購福建東飛目標股份
「福建東飛股權交割日」	指	福建東飛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
「福建東飛股權轉讓協議」	指	碧桂園生活服務與鼎榕環保、鼎榕環保相關人士及福建東飛就福建東飛收購事項訂立日期為2020年10月30日之股權轉讓協議
「福建東飛目標股份」	指	福建東飛40%股權
「至誠投資」	指	至誠投資集團有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律成立之有限公司
「至誠投資收購事項」	指	碧桂園物業香港按照至誠投資股權轉讓協議向至誠投資收購至誠投資目標股份
「至誠投資股權交割日」	指	至誠投資目標股份過戶至碧桂園物業香港名下，並完成工商變更登記之日

「至誠投資股權轉讓協議」	指	碧桂園物業香港與One Supreme、One Supreme相關人士、至誠投資及福建東飛就至誠投資收購事項訂立日期為2020年10月30日之股權轉讓協議
「至誠投資目標股份」	指	至誠投資66.67%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「保證人壹」	指	蔡原先生
「保證人叁」	指	陳鍵先生
「保證人貳」	指	楊卓亞先生
「保證人」	指	保證人壹、保證人貳及保證人叁
「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，福建東飛於該期間的經審計的扣除非經常性損益後歸屬於控股公司股東的淨利潤
「One Supreme」	指	One Supreme Limited，一家根據英屬維爾京群島法律成立之有限公司
「One Supreme相關人士」	指	保證人、匯鼎投資及鑫德投資
「營業收入」	指	就任何期間而言，福建東飛於該期間的經審計的主營業務收入
「百份比率」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「業績承諾基準」	指	定義請見本公告「1. 福建東飛股權轉讓協議 — 業績承諾」一節

「業績承諾一」	指	定義請見本公告「1. 福建東飛股權轉讓協議 — 業績承諾」一節
「業績承諾期間」	指	2021年、2022年及2023年
「業績承諾」	指	業績承諾一及業績承諾二
「業績承諾二」	指	定義請見本公告「1. 福建東飛股權轉讓協議 — 業績承諾」一節
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	鼎榕環保及One Supreme
「匯鼎投資」	指	匯鼎投資集團有限公司，一家根據香港法律成立之有限公司
「工作日」	指	中國法定工作日
「鑫德投資」	指	鑫德投資有限公司，一家根據香港法律成立之有限公司
「%」	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瑀先生、芮萌先生及陳威如先生。