

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 收購富良環球全部股權

董事會欣然宣佈，於2021年09月20日(交易時段結束後)，碧桂園物業香港(本公司間接全資附屬公司)與富力物業簽訂股權轉讓協議，據此，本集團同意以不超過人民幣100億元的代價收購富良環球，由此間接收購富良環球所持之各目標公司100%股權。目標公司為綜合物業管理服務提供者，在中國提供廣泛的物業管理服務及商業運營服務。

完成收購事項後，本集團將持有富良環球100%股權，並間接持有各目標公司100%股權，而富良環球、富力物業服務香港、廣州富星及目標公司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09月20日(交易時段結束後)，碧桂園物業香港(本公司間接全資附屬公司)與富力物業簽訂股權轉讓協議。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09月20日(交易時段結束後)
- 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) 富力物業(作為賣方)；
- (3) 保證人壹(作為保證人)；
- (4) 保證人貳(作為保證人)；
- (5) 富良環球；
- (6) 廣州天力；
- (7) 天津華信；及
- (8) 大同恆富。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，保證人壹、保證人貳、富力物業及其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。

富良環球為富力物業之直接全資附屬公司。富良環球通過其全資附屬公司富力物業服務香港及廣州富星間接持有廣州天力、天津華信及大同恆富之全部股權。

### 標的事項

根據股權轉讓協議的條款，碧桂園物業香港同意從富力物業收購富良環球100%股權，從而間接收購在中國從事物業管理服務之目標公司100%股權。

## 代價

收購事項之代價由(1)不超過人民幣70億(針對2021年現狀部分)，以及(2)不超過人民幣30億元(針對未來0.66億平方米在管面積合約)組成，合共最高代價不超過人民幣100億元，上述代價將可能由於未能實現代價支付的條件而調減。代價將以碧桂園物業香港的自有資金支付。代價由碧桂園物業香港與富力物業經公平磋商後按一般商業條款釐定，釐定代價的基準乃計及目標公司現存管理項目狀況、富良環球所間接持有的目標公司控股權及以下富力物業作出之承諾：

- (1) 業績承諾；
- (2) 在根據業績承諾約定交付的0.86億平方米在管面積以外，富力物業及富力物業關聯方承諾交付(或促使其他第三方交付)0.66億平方米的在管面積予富良環球或碧桂園物業香港指定的其他實體；及
- (3) 富力物業關聯方與富良環球之間的非業主增值服務需在訂約雙方確認的2021年年度數據基礎上滿足長期(即不低於20年)持續穩定性。非業主增值服務及其毛利額不得超過富良環球的年度會計收入及總毛利額的50%，超出部分不計入富良環球2021年度業績指標。

為免生疑問，富力物業作出的承諾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兩階段(共四期)進行支付。第一階段涉及人民幣70億元，分為三期支付：第一期人民幣20億元、第二期人民幣30億元、第三期人民幣20億元。第二階段指第四期人民幣30億元。代價以港幣進行結算，第一階段代價匯率按2021年9月17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；而第二階段代價匯率按付款日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。

訂約雙方已於2021年9月17日在監管銀行開設監管賬戶，且碧桂園物業香港已存入第一期代價。

### 第一階段 — 第一期代價

碧桂園物業香港須在股權轉讓協議簽訂時促使監管銀行將第一期代價等值之港元全額支付給富力物業。

## 第一階段 — 第二期代價

碧桂園物業香港將在取得中國反壟斷管理機構出具的同意收購事項的批復文件之日起一個營業日內將第二期代價等值的港元支付至監管賬戶。在完成支付第一期代價及碧桂園物業香港在監管賬戶存款完畢之日起三個工作日內，訂約雙方共同完成以下工作：

- (1) 簽署將富力物業持有的目標股份轉讓給碧桂園物業香港的全部文件；
- (2) 將碧桂園物業香港記載於富良環球的股東名冊並簽發相關股份證書；及
- (3) 富良環球集團已在登記主管部門辦妥碧桂園物業香港指定董事、監事、法定代表人的備案登記，並完成可查詢認證的公司章程備案。

在完成上述之先決條件之日，碧桂園物業香港將促使監管銀行於當日將第二期代價支付給富力物業。

在第二期代價支付完成後，富力物業和富良環球將完成以下工作：

- (1) 在第二期代價支付後十日內，富力物業將富良環球的全部印章、全部電子密鑰，及各類紙質文檔存放場所的鑰匙移交予碧桂園物業香港；
- (2) 富力物業和富良環球在2022年1月10日前辦理完畢股權轉讓協議列明的在管物業項目的管理權交接工作；及
- (3) 在2022年1月10日前碧桂園物業香港向富良環球和目標公司派遣工作小組開始接管富良環球和目標公司的日常管理工作。

## 第一階段 — 第三期代價

保證人按下文「*股權轉讓協議之主要條款 — 關聯業務持續性的賠償及保障*」一節所述與碧桂園物業香港商討和辦完商定保障措施手續之日起一個營業日內，碧桂園物業香港將第三期代價等額的港元支付給富力物業。

如富力物業在碧桂園物業香港支付第三期代價前未完成物業合同換簽和有關商標使用許可的工作，碧桂園物業香港有權暫扣第三期代價人民幣5億元直至前述工作完畢後一個營業日支付給富力物業。

## 第二階段 — 第四期代價

訂約雙方將共同委託指定會計師事務所對富良環球進行2021年度審計，並於2022年2月28日前完成審計工作，確認富良環球經審計的2021年扣非歸母淨利潤、會計收入、截至2021年12月31日在管面積及總合約面積是否達到業績承諾的指標，並完成下文「股權轉讓協議之主要條款 — 代價調整」一節所述的調整。調減金額(如有)由碧桂園物業香港在第二階段代價中等額扣減。

在根據業績承諾約定交付的0.86億平方米在管面積以外，富力物業及富力物業關聯方向富良環球或碧桂園物業香港指定的其他實體以總價款人民幣30億元交付0.66億平方米的在管面積。第四期代價將在碧桂園物業香港支付第三期代價後分期支付。訂約雙方將每月盤點一次，按照當月盤點情況確定當月應支付的第四期代價部分。

$$\text{每月應付代價} = \text{當月交付面積} \times \frac{\text{人民幣30億元}}{0.66\text{億平方米}}$$

碧桂園物業香港受讓在管面積的合約單價需滿足以下要求：

- (1) 若為住宅的，原則上不低於當地同區位、同類別業態的市場平均單價；及
- (2) 若為商業的，若當地同區位有富力物業關聯方同類別、同業態項目的，則應當參照富力物業關聯方項目的市場平均單價；若當地同區位沒有富力物業關聯方同類別、同業態項目的，則應不低於當地同區位、同類別業態的市場平均單價。

碧桂園物業香港當月應付的第四期代價部分優先用於沖抵下文「股權轉讓協議之主要條款 — 關聯往來款的處理」一節所述的關聯往來款。

## 富良環球集團相關事務的處理

### 物業服務合同的更新與延續

富良環球集團應在第一期代價支付後的合理時間內按股權轉讓協議要求完成其現有物業服務合同換簽工作。

### 富良環球資產處理

在交割日前，富力物業將不對富良環球進行利潤分配、不減少富良環球註冊資本，且富力物業及富力物業關聯方承諾應付富良環球集團的往來款餘額不超過人民幣6.1億元。

### 關聯往來款的處理

富力物業及富力物業關聯方欠富良環球集團的關聯往來款不超過人民幣6.1億元以第四期代價沖抵。

若截至2024年6月30日，富力物業及富力物業關聯方欠富良環球集團的上述人民幣6.1億元關聯往來款尚未沖抵完畢的，則富力物業負責在確定尚欠金額後20個工作日內予以補足。富力物業及富力物業關聯方欠富良環球集團的關聯往來款超過上述人民幣6.1億元的，超出部分碧桂園物業香港有權選擇從各期代價中沖抵或要求富力物業及富力物業關聯方支付。

### 質押及擔保

廣州富星已將其持有的廣州天力70%股權質押予碧桂園物業香港指定的代理人，以擔保富力物業按照股權轉讓協議約定向碧桂園物業香港支付第一期代價，擔保期限為自股權轉讓合同生效之日起，期限自股權質權設立之日起至被擔保的債務期限屆滿之日起兩年期滿之日止。

為擔保富力物業及富力物業關聯方全面履行股權轉讓協議項下義務和責任，保證人同意在富力物業及富力物業關聯方累計應履行的義務和責任超過人民幣1億元時為其提供連帶保證擔保，在富力物業及富力物業關聯方累計應履行的義務未超過人民幣1億元時為其提供一般保證擔保。擔保期限為股權轉讓協議生效之日起至擔保範圍內義務的履行期限屆滿後兩年期滿之日止。

## 交割

股權轉讓協議之交割日為訂約雙方簽署目標股份股權轉讓文書、變更富良環球股東名冊且富良環球向碧桂園物業香港簽發新的股份證書之日（「交割日」）。

截至2021年6月30日的全部未分配的利潤以及該日後產生的全部權益和利潤均繼續留存於富良環球集團，於交割日後屬碧桂園物業香港所有。股權轉讓協議簽訂後直到交割日期間，富力物業不應分配或其他非以日常正常經營為目的處置富良環球集團的資產。

## 業績承諾

富力物業承諾富良環球的2021年經審計扣非歸母淨利潤不低於人民幣5億元，會計收入不低於人民幣42億元，截至2021年12月31日在管面積不低於0.86億平方米及總合約面積不低於1.27億平方米（「業績承諾」）。

為免生疑問，富力物業作出的業績承諾並不代表富良環球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。

## 代價調整

如富良環球的2021年財務數據未能達成業績承諾訂明的任何財務指標，則第一階段代價將按下述公式作出相應調減：

- (1) 若2021年經審計扣非歸母淨利潤低於人民幣5億元，第一階段代價將按比例減少相應人民幣5億元與實際經審計扣非歸母淨利潤之間的差額。
- (2) 若2021年會計收入低於人民幣42億元，第一階段代價將按比例減少相應人民幣42億元與2021年實際會計收入之間的差額。
- (3) 若截至2021年12月31日的總在管面積低於0.86億平方米，第一階段代價將按比例減少相應0.86億平方米與截至2021年12月31日實際總在管面積之間的差額。
- (4) 若截至2021年12月31日的總合約面積低於1.27億平方米，第一階段代價將按比例減少相應1.27億平方米與截至2021年12月31日實際總合約面積之間的差額。

如富良環球無法達成業績承諾約定的多於一個財務指標，調減金額為根據上述公式分別得出的最高者為準。

調減金額(如有)由碧桂園物業香港在第二階段代價中等額扣減。

### **關聯業務持續性的賠償及保障**

為擔保富力物業關聯方與富良環球之間的非業主增值服務規模需在訂約雙方確認的2021年年度數據基礎上滿足長期(即不低於20年)持續穩定性，保證人同意在每個會計年度訂約雙方共同確認後二十個工作日內按照共同商定的標準向碧桂園物業香港計算並支付補償金。

為擔保上述賠償金的支付，保證人共同承諾會在碧桂園物業香港支付第三期代價前與碧桂園物業香港商定其認可的擔保措施。該等措施不作為收購事項及第二期代價的先決條件，亦不作為投資過渡期及股權轉讓協議約定要改換簽物管協議、2021年12月31日後管理移交等各承諾事項的履行先決條件。

### **競爭禁止**

自交割日起五年內，富力物業、保證人及其直接或間接持股的公司不得直接或間接進行任何有可能與收購事項交割後的富良環球形成競爭性關係或不利於其經營管理的行為。

### **終止及爭議解決**

若收購事項經未獲中國反壟斷執法機構申報批准，則自獲通知不獲批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。

若股權轉讓協議簽署日後股權轉讓協議終止或解除時，富力物業應在約定期限內將已支付代價的全部款項支付至監管戶口。碧桂園物業香港須辦理將目標股份轉回給富力物業(若目標股份已轉讓)、變更富良環球董事、監事更變等的手續(如已更變)，撤回碧桂園物業香港委派人員(如已委派)並將富星環球資料交回富力物業(如已移交)。富力物業須在碧桂園物業香港完成前述事項後立即安排監管銀行退還給已付代價給碧桂園物業香港。

若第三期代價已付及目標股份已轉讓給碧桂園物業香港，原則上不再終止交易，除非訂約雙方一致同意終止交易。

## 富良環球集團之資料

富良環球為一家根據英屬維爾京群島法律成立之有限公司，成立於2020年10月19日，主要業務為投資控股，持有富力物業服務香港的100%股權。

富力物業服務香港為一家根據香港法律成立之有限公司，主要業務為投資控股，持有廣州富星100%的股權。

廣州富星為一家根據中國法律成立之有限公司，主要業務為投資控股，持有廣州天力、天津華信及大同恆富各100%的股權。

廣州天力為一家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服務。

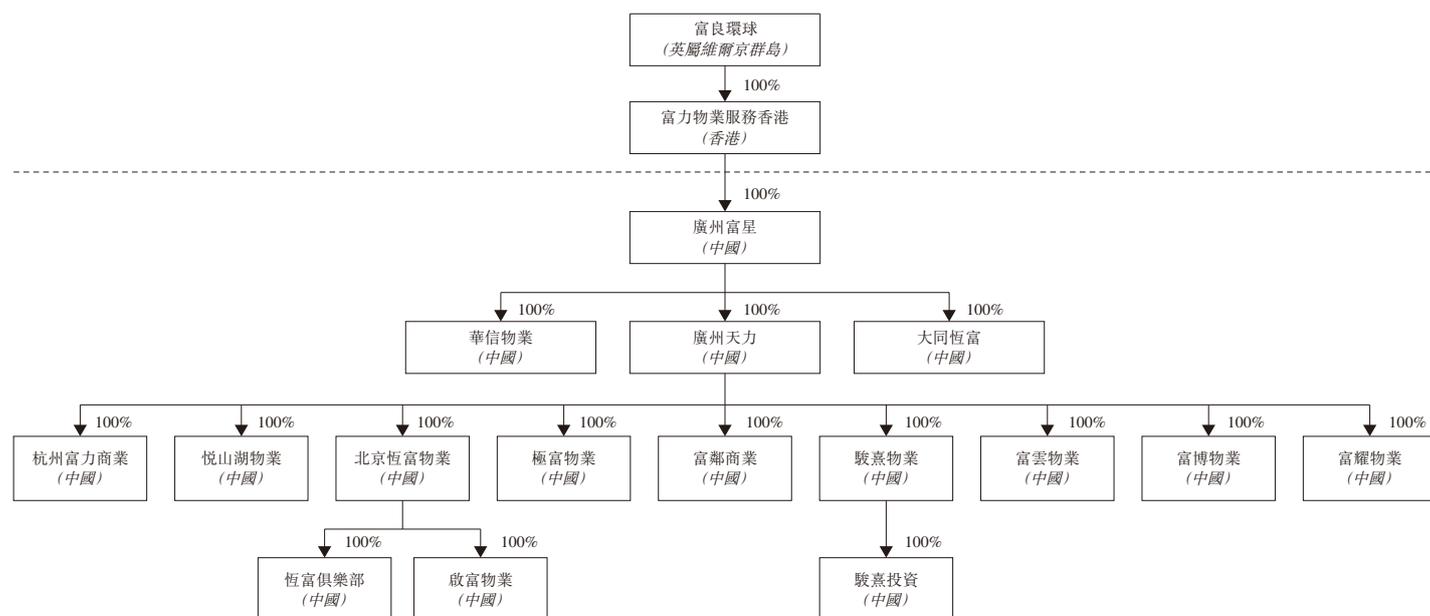
天津華信為一家根據中國法律成立之有限公司。

大同恆富為一家根據中國法律成立之有限公司。

富力環球的住宅物業管理服務及商業物業管理服務乃通過運營實體開展。

廣州天力集團、天津華信及大同恆富的主要業務活動包括在中國提供物業管理服務、經營休閒俱樂部及提供建築服務。

## 富良環球集團之股權架構



## 富良環球集團之財務資料

富良環球於2021年6月30日的未經審核之綜合淨資產價值約為人民幣428百萬元。廣州富星於2019年12月至2020年4月期間收購大同恆富、天津華信及廣州天力集團之全部股權。富良環球集團於2021年4月完成重組後，富良環球、富力物業香港及廣州富星成為其集團的運營實體的控股公司。富良環球、富力物業香港及廣州富星自身並沒有展開任何實質業務，因此富良環球集團於截至2020年12月31日止兩個年度的營業收入是從富良環球集團內的運營實體於中國營運的業務產生。

富良環球集團於截至2020年12月31日止兩個年度的未經審核之綜合淨利潤如下：

|       | 截至12月31日止年度 |        |
|-------|-------------|--------|
|       | 2020年       | 2019年  |
|       | (未經審核)      | (未經審核) |
|       | 人民幣千元       |        |
| 除稅前溢利 | 317,041     | 85,770 |
| 除稅後溢利 | 239,751     | 63,830 |

## 收購事項的財務影響

完成收購事項後，本集團將持有富良環球100%股權，並間接持有各目標公司100%股權，而富良環球、富力物業服務香港、廣州富星及各目標公司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

富力物業(持有及通過富良環球集團)是中國領先的綜合物業管理服務提供者，提供廣泛的優質物業管理服務及商業運營服務。富力物業於「2021中國物業服務百強企業」中排名第11位<sup>#</sup>。富力物業透過其唯一全資附屬公司富良環球間接持有廣州天力及其附屬公司、天津華信、大同恆富的100%股權，開展其所有住宅物業管理服務及商業物業管理服務。

富力物業具備優秀的物業管理及商業運營能力，在中國商業運營服務標準制定發揮重要影響，且在城市更新項目綜合管理服務上表現領先，其主要業務是通過兩個業務線(住宅物業管理服務及商業物業管理服務)提供多元化服務，其中多元化物業組合包括住宅及商業物業，主要包括零售物業、寫字樓及服務式公寓。截至2020年12月31日，富力物業管理的552個項目位於中國26個省、自治區、直轄市的102個城市，總在管建築面積為69.4百萬平方米，其中住宅物業的在管建築面積為58.1百萬平方米，商業物業的在管建築面積為11.2百萬平方米。

收購事項將補充本集團的業務，為本集團加強特定區域(主要集中在中國一線、新一線及二線城市)之優勢，並進一步擴大本集團業務的規模和覆蓋範圍，提高本公司在區域的規模經濟效應，同時促進本集團於商業物業管理的發展。該收購事項亦將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。

<sup>#</sup> 根據中國指數研究院、中國房地產TOP10研究組於2021年4月22日聯合發佈的「2021中國物業服務百強企業」榜單。

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。由於概無董事於股權轉讓協議及其項下擬進行之交易中擁有重大權益，故概無董事須就批准股權轉讓協議及其項下擬進行之交易的相關董事會決議放棄投票。

## 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、「三供一業」業務、城市服務及商業運營服務。

富力物業為一家根據開曼群島法律成立之有限公司，主要業務為投資控股。於本公告日期，富力物業的最終擁有人為保證人壹、保證人貳及陳思樂先生(其為獨立於本公司及其關連人士的第三方)，彼等分別間接持有富力物業約46.48%、約46.48%及約7.05%股權。

保證人壹為一名中國公民，於本公告日期為富良環球之最終實益擁有人。

保證人貳為一名中國公民，於本公告日期為富良環球之最終實益擁有人。

保證人壹及保證人貳各自的於富力物業中持股公司已共同委任J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited於收購事項中擔任其財務顧問。

## 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富力物業收購目標股份                               |
| 「在管面積」    | 指 | 根據物業管理合同，實際已經在管理的建築面積                                    |
| 「北京恆富物業」  | 指 | 北京恆富物業服務有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司                           |
| 「董事會」     | 指 | 本公司董事會   |
| 「營業日」     | 指 | 香港銀行的工作日   |
| 「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              |
| 「交割日」     | 指 | 定義請見本公告「 <i>股權轉讓協議之主要條款 — 交割</i> 」一節                     |
| 「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 | 收購事項的最高總代價為不超過人民幣100億元                                   |
| 「代價調整」    | 指 | 本公告「 <i>股權收購協議之主要條款 — 代價調整</i> 」一節所述富力物業無法達成業績承諾而引致的代價調整 |
| 「合約面積」    | 指 | 物業管理合同中約定的管理面積   |

|          |   |   |
|----------|---|---|
| 「監管戶口」   | 指 | 訂約雙方在監管銀行開設之戶口以處理代價之支付                            |
| 「監管銀行」   | 指 | 摩根大通銀行香港分行，就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信為獨立於本公司及其關連人士的第三方 |
| 「大同恆富」   | 指 | 大同恆富物業服務有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司                    |
| 「董事」     | 指 | 本公司董事   |
| 「股權轉讓協議」 | 指 | 碧桂園物業香港與富力物業就收購事項訂立的日期為2021年9月20日之股權轉讓協議          |
| 「第一期代價」  | 指 | 人民幣20億元   |
| 「第四期代價」  | 指 | 人民幣30億元   |
| 「富博物業」   | 指 | 廣州富博物業服務有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司                    |
| 「富鄰商業」   | 指 | 廣州富鄰商業運營有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司                    |
| 「富耀物業」   | 指 | 廣州富耀物業服務有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司                    |
| 「富雲物業」   | 指 | 廣州富雲物業服務有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司                    |
| 「本集團」    | 指 | 本公司及其附屬公司   |

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「廣州富星」    | 指 | 廣州富星投資諮詢有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司  |
| 「廣州天力」    | 指 | 廣州天力物業發展有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司  |
| 「廣州天力集團」  | 指 | 廣州天力、杭州富力商業、悅山湖物業、北京恆富物業、恆富俱樂部、啟富物業、極富物業、富鄰商業、駿熹物業、駿熹投資、富雲物業、富博物業及富耀物業之統稱 |
| 「保證人壹」    | 指 | 李思廉先生   |
| 「保證人貳」    | 指 | 張力先生  |
| 「保證人」     | 指 | 保證人壹及保證人貳之統稱  |
| 「杭州富力商業」  | 指 | 杭州富力商業服務有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司  |
| 「恆富俱樂部」   | 指 | 北京恆富休閒俱樂部有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司   |
| 「港幣」      | 指 | 港幣，香港法定貨幣   |
| 「香港」      | 指 | 中國香港特別行政區   |
| 「極富物業」    | 指 | 烏魯木齊極富物業服務有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司  |
| 「駿熹投資」    | 指 | 龍門縣駿熹投資有限公司   |
| 「駿熹物業」    | 指 | 廣州市駿熹物業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司   |
| 「上市規則」    | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「扣非歸母淨利潤」 | 指 | 已扣除非經常性損益及少數股東權益後的淨利潤   |

|            |   |   |
|------------|---|---|
| 「運營實體」     | 指 | 廣州天力集團、天津華信及大同恆富                                  |
| 「訂約雙方」     | 指 | 碧桂園物業香港及富力物業之統稱                                   |
| 「百份比率」     | 指 | 具有上市規則所賦予的涵義                                      |
| 「業績承諾」     | 指 | 定義請見本公告「股權轉讓協議之主要條款 — 業績承諾」一節                     |
| 「第一階段代價」   | 指 | 第一期代價、第二期代價及第三期代價的統稱                              |
| 「第二階段代價」   | 指 | 第四期代價   |
| 「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)               |
| 「啟富物業」     | 指 | 蘭州啟富物業服務有限公司 <sup>#</sup> ，一家根據中國法律成立的有限責任公司      |
| 「富力物業」     | 指 | 富力物業服務集團有限公司，一家根據開曼群島法律成立之有限公司                    |
| 「富力物業關聯方」  | 指 | 富力物業及／或保證人直接或間接控制的公司                              |
| 「富力物業服務香港」 | 指 | 富力物業服務集團香港有限公司，一家根據香港法律成立之有限公司                    |
| 「調減金額」     | 指 | 本公告「股權轉讓協議之主要條款 — 代價調整」一節所述富力物業無法達成業績承諾而引致的代價調減金額 |
| 「人民幣」      | 指 | 指人民幣，中國法定貨幣                                       |
| 「第二期代價」    | 指 | 人民幣30億元   |
| 「聯交所」      | 指 | 香港聯合交易所有限公司                                       |

|          |   |  |
|----------|---|--|
| 「目標公司」   | 指 | 廣州天力集團、天津華信及大同恆富(或其中任何一家公司)            |
| 「目標股份」   | 指 | 富良環球100%股權                             |
| 「第三期代價」  | 指 | 人民幣20億元                                |
| 「天津華信」   | 指 | 天津華信物業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司         |
| 「富良環球」   | 指 | 富良環球有限公司，一家根據英屬維爾京群島法律成立之有限公司          |
| 「富良環球集團」 | 指 | 富良環球、富力物業服務香港、廣州富星、廣州天力集團、天津華信及大同恆富之統稱 |
| 「工作日」    | 指 | 中國法定工作日                                |
| 「悅山湖物業」  | 指 | 閩侯縣悅山湖物業有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司         |
| 「%」      | 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20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。