

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就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之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)

補充公告

有關收購福建東飛合共60%股權 修改股權轉讓協議及業績承諾

修改股權轉讓協議

於2020年10月30日，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簽訂了股權轉讓協議，直接及間接收購福建東飛合共60%實際股權。其中，鼎榕環保及One Supreme分別向碧桂園生活服務及碧桂園物業香港就福建東飛的若干財務表現作出業績承諾。

於2024年7月22日，碧桂園生活服務及碧桂園物業香港與(其中包括)鼎榕環保及One Supreme簽訂補充協議，據此，本公司同意修改股權轉讓協議中有關福建東飛未能達成業績承諾二的補償安排。

業績承諾及股權補償

由於福建東飛未能達成股權轉讓協議所載的業績承諾二，One Supreme將根據經修改的股權轉讓協議採用股權補償的方式進行支付，並將其持有至誠投資的25%股權無償轉讓至碧桂園物業香港。股權補償交易完成後，本公司將間接持有福建東飛合共67.5%實際股權。

本公告乃由碧桂園服務控股有限公司(「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)第14.36條、第14.36B(1)條及第14.36B(2)條作出。

茲提述本公司日期為2020年10月30日有關收購福建東飛合共60%實際股權的公告(「該公告」)。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所定義者具有相同涵義。

修改股權轉讓協議

如該公告中披露，於2020年10月30日，碧桂園生活服務及碧桂園物業香港分別與(其中包括)鼎榕環保及One Supreme簽訂股權轉讓協議(即福建東飛股權轉讓協議及至誠投資股權轉讓協議)，直接及間接收購福建東飛合共60%實際股權。其中，鼎榕環保及One Supreme分別向碧桂園生活服務及碧桂園物業香港作出業績承諾，有關業績承諾及補償約定詳情載列於該公告「(1)福建東飛股權轉讓協議－業績承諾」、「(1)福建東飛股權轉讓協議－業績對賭及補償」、「(2)至誠投資股權轉讓協議－業績承諾」及「(2)至誠投資股權轉讓協議－業績對賭及補償」章節。福建東飛收購事項及至誠投資收購事項均於2020年10月完成。於本公告日期，本公司間接合共持有福建東飛60%實際股權，當中由本公司間接全資附屬公司碧桂園生活服務直接持有福建東飛40%股權，餘下之實際股權透過本公司間接全資附屬公司碧桂園物業香港所持有至誠投資66.67%股權持有。而至誠投資則透過其直接全資附屬公司匯鼎投資持有福建東飛30%股權。

基於本公告「訂立補充協議的理由」一節所披露的內容，本公司同意修改股權轉讓協議中有關未能達成業績承諾二的補償安排，並因此訂立股權轉讓協議補充協議(「補充協議」)。

補充協議

下文所載者為補充協議之主要條款的摘要及相關的資料：

(a) 日期

2024年7月22日

(b) 協議方

- (i) 鼎榕環保；
- (ii) One Supreme (作為股權補償交易(定義見下文)之轉讓方)；
- (iii) 碧桂園生活服務(本公司間接全資附屬公司)；
- (iv) 碧桂園物業香港(本公司間接全資附屬公司)(作為股權補償交易(定義見下文)之受讓方)；
- (v) One Supreme 相關人士(即保證人、匯鼎投資及鑫德投資)；
- (vi) 福建東飛；及
- (vii) 至誠投資。

(c) 對股權轉讓協議條款的修改

- (i) 根據股權轉讓協議，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及碧桂園物業香港支付補償。

在補充協議下，協議方同意修改股權轉讓協議內有關未能達成業績承諾二之補償安排，即One Supreme將只採用股權補償的方式進行支付，並將其持有至誠投資的25%股權無償轉讓至碧桂園物業香港(「股權補償交易」)。

- (ii) 根據股權轉讓協議，匯鼎投資，鑫德投資及個別保證人(即蔡原先生及陳鍵先生)已將其各自持有的福建東飛、匯鼎投資、至誠投資、鑫德投資及One Supreme股權質押予碧桂園物業香港、碧桂園物業香港指定質權人或碧桂園生活服務指定質權人，作為擔保鼎榕環保、保證人及One Supreme履行股權轉讓協議下的義務(包括業績承諾及相關補償義務)。有關各項股權質押詳情載列於該公告「(1)福建東飛股權轉讓協議－質押」及「(2)至誠投資股權轉讓協議－質押」等章節。

在補充協議下，在股權補償交易之股權轉讓完成登記之日起三十天內，碧桂園生活服務及碧桂園物業香港將配合鼎榕環保、One Supreme及One Supreme相關人士，解除各項載列於該公告「(1)福建東飛股權轉讓協議－質押」及「(2)至誠投資股權轉讓協議－質押」等章節的相關股權質押。

- (iii) 在補充協議下，協議方同意在福建東飛的現行業務基礎上發展新的環保業務，由保證人協助福建東飛建立「環保業務線」。發展業務方式包括但不限於將其環保業務人員、資質、能力、增量業務和相關資源導入福建東飛。發展的業務包括拓展公司資源大客戶、園區工業企業、政府部門開拓市場化的環保管家、環保設計、治理、諮詢，以及各類環境輕工程等業務。
- (iv) 在補充協議下，One Supreme須在補充協議簽訂之日起90日內完成辦理股權補償交易下的股權轉讓登記。如One Supreme逾期辦理(因碧桂園物業香港自身原因導致除外)，而逾期時間不超過30日，One Supreme須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。若逾期時間超過30日，碧桂園生活服務及碧桂園物業香港有權要求保證人壹及／或鑫德投資按股權轉讓協議下原有協定作出現金補償或股權補償。

除上文所披露的修改外，股權轉讓協議的條款無任何重大更改。

業績承諾及股權補償

誠如該公告所披露，鼎榕環保及One Supreme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(即業績承諾一)；及
- (2) 於業績承諾期間內每一個會計年度，福建東飛的經審計的累計營業收入及經審計的累計扣非淨利潤均須達到當年度業績要求最低值(即業績承諾二)。

如本公司截至2020年12月31日止財政年度之年度報告中披露，福建東飛已完成業績承諾一。

按股權轉讓協議相關條款計算，鼎榕環保及One Supreme就福建東飛的業績承諾二的目標表現如下：

	業績年度			合計 (人民幣萬元)
	2021年 (人民幣萬元)	2022年 (人民幣萬元)	2023年 (人民幣萬元)	
營業收入	124,256.63	142,895.12	171,474.14	438,625.89
扣非淨利潤	14,400.00	17,280.00	21,600.00	53,280.00

根據福建東飛的年度審計報告，其實際表現如下：

	業績年度			合計 (人民幣萬元)	目標差額 (人民幣萬元)
	2021年 (人民幣萬元)	2022年 (人民幣萬元)	2023年 (人民幣萬元)		
營業收入	136,628.73	118,179.66	112,814.93	367,623.32	-71,002.57
扣非淨利潤	14,923.31	17,287.48	10,249.54	42,460.33	-10,819.67

因此，福建東飛未能達成股權轉讓協議所載的業績承諾二。

若按照股權轉讓協議的條款，由於福建東飛於2023年度實現的營業收入及扣非淨利潤分別與業績承諾基準X及Y的差別不高於5%，碧桂園生活服務及碧桂園物業香港可分別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。

在股權轉讓協議下，若本公司採用現金補償，則本公司將獲保證人支付合共人民幣約為176.88百萬元。若本公司採用股權轉讓協議下的原有股權補償，則本公司將獲保證人壹(即蔡原先生)將其持有至誠投資的33.33%股權和鑫德投資將其持有福建東飛的0.54%股權無償轉讓至碧桂園生活服務及碧桂園物業香港，從而可間接增持福建東飛10.54%實際股權。假設協議方並無簽訂補充協議，該股權轉讓完成後，本公司將間接持有福建東飛合共70.54%實際股權。

在經補充協議修改的股權轉讓協議(「經修改的股權轉讓協議」)下，One Supreme將採用股權補償的方式進行支付，並將其持有至誠投資的25%股權無償轉讓至碧桂園物業香港。由於至誠投資透過其直接全資附屬公司匯鼎投資持有福建東飛30%股權，本公司可透過股權補償交易從而間接增持福建東飛7.5%實際股權。股權補償交易完成後，本公司將間接持有福建東飛合共67.5%實際股權。

由於股權補償交易之所有適用百分比率全部低於5%，因此股權補償交易並不構成上市規則第14章項下本公司之須予披露交易。

One Supreme完成股權補償交易之日起，即視為鼎榕環保、One Supreme及One Supreme相關人士完成經修改的股權轉讓協議中對碧桂園生活服務及碧桂園物業香港的全部業績補償義務。

訂立補充協議的理由

補充協議的條款乃由協議方經公平磋商後釐訂。

完成股權補償交易後，本集團將間接持有福建東飛合共67.5%股權。這有利於本公司就福建東飛重大事項(如修改公司章程、分立、合併、變更公司形式等事項)擁有三分之二以上的表決權，故本集團選擇由保證人以其間接持有之福建東飛股權支付業績承諾二之相關補償。

近年我國生態環境保護法規政策相繼頒佈實施，國家於2020年提出了實現2030年前碳達峰、2060年前碳中和的「雙碳」目標，並印發了「十四五」規劃和2035年遠景目標。「雙碳」戰略背景下，相信環境服務業領域業務將不斷拓寬，環保服務將有較好的發展前景及市場空間。

保證人(即陳鍵先生、蔡原先生及楊卓亞先生)於環保業務方面擁有豐富經驗及資源。本公司管理層認為，由保證人協助福建東飛建立前述「環保業務線」，保證人將幫助福建東飛建立環保領域行業的品牌、業務資質及團隊能力，進一步推動福建東飛實現主營業務(即涵蓋城鄉環境服務全產業鏈之業務)與環保業務兩翼齊飛的戰略，有利於提升福建東飛的經營能力及促使其長遠發展壯大。同時，本集團覆蓋多業態綜合運營服務，福建東飛增加環保服務業務線，相信將與本集團現有業務進行整合協同，同時抓住國家宣導環保政策的市場機遇，開展更多相關業務，將助力本集團業務實現多元化增長。綜合考慮上述因素及保證人願意將其環保業務的寶貴經驗、人員、資質、能力、增量業務和相關資源導入福建東飛的誠意，經雙方公平磋商，本公司就股權轉讓協議原有約定之股權補償比例進行了適量的減免。

考慮上述理由後，董事(包括獨立非執行董事)認為，補充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。

同時，董事(包括獨立非執行董事)確認，股權補償交易完成後，即視為鼎榕環保、One Supreme及One Supreme相關人士完成經修改的股權轉讓協議中對碧桂園生活服務及碧桂園物業香港的全部業績補償義務。

根據上市規則第14.36條、第14.36B(1)條及第14.36B(2)條刊發的公告

除上文所披露者外，本公司並無其他與股權轉讓協議或業績承諾有關的資料須根據上市規則第14.36條、第14.36B(1)條或第14.36B(2)條予以披露。

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
總裁兼執行董事
徐彬淮

中國佛山，2024年7月22日

於本公告日期，本公司執行董事為徐彬淮先生(總裁)及肖華先生。本公司非執行董事為楊惠妍女士(主席)。本公司獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生、陳威如先生及趙軍先生。