

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)

關連交易

(1)收購文津國際100%股權及 (2)向博意建築設計院收購該債權

緒言

鑒於本公司「聚焦社區的生活全週期服務」的戰略考慮，為了進一步融入業主生活的方方面面，形成規模化的服務體系。於2020年4月9日，碧桂園現代生活(本公司之間接全資附屬公司)與博意建築設計院訂立股權轉讓協議及債權轉讓協議，據此碧桂園現代生活同意收購及博意建築設計院同意出售其(i)於文津國際之100%股權及(ii)該債權。碧桂園現代生活就該等轉讓應付之總代價為人民幣84,113,000元(相當於約港幣92,521,339元)，包括(i)就股權轉讓之人民幣35,920,000元(相當於約港幣39,510,736元)；及(ii)就債權轉讓之人民幣48,193,000元(相當於約港幣53,010,604元)。

待股權轉讓完成後，文津國際將成為本公司之全資附屬公司，而文津國際之財務業績將綜合入賬至本集團之綜合財務報表。

上市規則之涵義

由於博意建築設計院是一家由楊惠妍女士(本公司非執行董事兼主要股東)的姑姑楊美容女士間接持有的佔多數控制權的公司。因此，博意建築設計院為本公司之關連人士。因此，股權轉讓及債權轉讓構成上市規則第14A章下本公司之關連交易。

由於有關該等轉讓之一個或以上適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部均低於5%，故該等轉讓須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告之規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

於2020年4月9日，碧桂園現代生活(本公司之間接全資附屬公司)與博意建築設計院訂立股權轉讓協議及債權轉讓協議，據此碧桂園現代生活同意收購及博意建築設計院同意出售其(i)於文津國際之100%股權及(ii)該債權。碧桂園現代生活就該等轉讓應付之總代價為人民幣84,113,000元(相當於約港幣92,521,339元)，包括(i)就股權轉讓之人民幣35,920,000元(相當於約港幣39,510,736元)；及(ii)就債權轉讓之人民幣48,193,000元(相當於約港幣53,010,604元)。

該等協議之主要條款

股權轉讓協議

日期：2020年4月9日

轉讓人：博意建築設計院

承讓人：碧桂園現代生活

待轉讓資產

碧桂園現代生活將向博意建築設計院收購文津國際之100%股權。

代價

股權轉讓之代價為人民幣35,920,000元(相當於約港幣39,510,736元)，由碧桂園現代生活及博意建築設計院經公平磋商後釐定。

代價基準

股權轉讓之代價是參考(其中包括)下列各項並經公平磋商後釐定：

1. 本公司委聘之獨立估值師於2020年3月10日發出之估值報告所載文津國際全部股權於2019年12月31日之估值人民幣85,400,000元(相當於約港幣93,936,994元)；
2. 文津國際於2019年12月31日之經審核淨資產約人民幣42,648,212.74元(相當於約港幣46,911,532.84元)；
3. 下文「有關文津國際之資料」一節所述文津國際之業務發展；及
4. 下文「進行該等轉讓之理由及裨益」一節所述之股權轉讓的理由及裨益。

債權轉讓協議

日期：2020年4月9日

轉讓人：博意建築設計院

承讓人：碧桂園現代生活

待轉讓資產

碧桂園現代生活將向博意建築設計院收購合計為人民幣48,193,000元(相當於約港幣53,010,604元)之該債權。

以董事所知所信，並經過所有合理查詢，債務人為4間公司，彼等均為本公司及其關連人士以外的獨立第三者。

於博意建築設計院收購文津國際之100%股權時，博意建築設計院亦向文津國際收購了上述(當時欠於文津國際)的債權合計為人民幣48,193,000元。碧桂園現代生活及博意建築設計院經公平磋商後，同意碧桂園現代生活於收購文津國際100%股權之同時，亦將向博意建築設計院收購該債權。

代價

債權轉讓之代價為人民幣48,193,000元(相當於約港幣53,010,604元)，為該債權之金額。

該等協議項下的支付條款

根據該等協議，碧桂園現代生活須於文津國際完成向中國相關工商局辦理有關股權轉讓的所有註冊程序後一個月內，支付該等轉讓之總代價人民幣84,113,000元(相當於約港幣92,521,339元)至博意建築設計院之指定銀行賬戶。

完成

股權轉讓之完成將於完成向中國相關工商局辦理有關股權轉讓的所有註冊程序當日落實。

股權轉讓完成後，博意建築設計院將不再為文津國際之股東，而碧桂園現代生活將成為其唯一股東。

至於債權轉讓，該債權的所有權將於簽訂債權轉讓協議當日被視為由博意建築設計院轉讓至碧桂園現代生活。

有關文津國際之資料

文津國際為一家於2007年11月8日於中國成立之有限公司。文津國際主要在中國從事為投保人擬定投保方案、選擇保險人、辦理投保手續、協助被保險人或受益人進行索賠；再保險經紀業務；為委託人提供防災、防損或風險評估、風險管理諮詢服務；中國銀行保險監督管理委員會批准的其他業務。其目前業務範疇涵蓋財產保險、人身保險及再保險經紀業務。博意於2018年收購文津國際100%股權及其應收債權時所支付的代價分別為人民幣30,000,000元及人民幣48,193,000元。

以下為文津國際於截至2019年12月31日止兩個年度各年根據中國企業會計準則編製之主要財務資料：

	貨幣：人民幣	
	截至2018年 12月31日止年度 (經審計)	截至2019年 12月31日止年度 (經審計)
除稅及特殊項目前虧損	-3,187,901.22	-4,750,385.99
虧損淨額	-3,367,881.72	-2,877,548.22

文津國際於2019年12月31日之經審核淨資產約人民幣42,648,212.74元(相當於約港幣46,911,532.84元)。

進行該等轉讓之理由及裨益

作為中國龍頭物業公司，本公司擁有廣大社區中產家庭及業主資源，與業主建立了非常好的服務關係。經考慮文津國際擁有一個經驗豐富且對保險業熟悉之團隊，收購文津國際有助本集團加速發展其社區保險銷售業務、完善其社區增值業務及提升本公司未來盈利能力。雙方同意由碧桂園現代生活向博意收購該債權作為股權轉讓一攬子交易的部分。文津國際未來將依託碧桂園社區，建立專業化社區保險管家隊伍，全力開發社區家庭保險業務，建立售前、售中、售後全方位社區保險營銷服務體系，打造專業化的營銷運營、培訓督導、產品研發、客戶資料洞見分析等核心競爭力，實現保險業務收入及本集團利潤的快速增長。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等協議及其項下擬進行交易乃於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

由於楊美容女士(其為博意建築設計院之控股股東)屬(i)楊惠妍女士；及(ii)楊志成先生之視作關連人士，彼等作為董事已全部放棄於董事會會議上就批准該等協議及其項下擬進行交易之決議案投票，以避免任何利益衝突。

上市規則之涵義

由於博意建築設計院是一家由楊惠妍女士(本公司非執行董事兼主要股東)的姑姑楊美容女士持有的間接佔多數控制權公司。因此，博意建築設計院為本公司之關連人士。因此，股權轉讓及債權轉讓構成上市規則第14A章下本公司之持續關連交易。

由於有關該等轉讓之一個或以上適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部均低於5%，故該等轉讓須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告之規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准之規定。

一般事項

本公司(一家投資控股公司)及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。於本公告日期，楊惠妍女士間接擁有本公司已發行總股本約53.45%權益。

碧桂園現代生活為本公司之間接全資附屬公司，為一間於中國成立之有限公司，主要從事物業管理、專業清洗、消毒服務、園林綠化工程施工、房地產租賃經營及保險代理服務。於本公告日期，碧桂園現代生活由本公司全資附屬公司碧桂園生活服務持有100%，主要從事提供物業管理服務之業務。

博意建築設計院為一間為物業開發項目提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務之公司。於本公告日期，博意最終實益擁有人為楊美容女士及周淑婷女士，他們分別間接持有博意，股份比例分別為99.12%及0.88%。以董事所知所信，並經過所有合理查詢，根據上市規則，楊美容女士和周淑婷女士均被視為本公司非執行董事及控股股東楊惠妍女士之關連人士。

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：

「該等協議」	指	股權轉讓協議及債權轉讓協議之統稱
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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(前稱廣東碧桂園物業服務股份有限公司、後更名為碧桂園智慧物業服務集團股份有限公司)，一間於中國成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「碧桂園現代生活」	指	廣東碧桂園現代生活物業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「博意建築設計院」	指	廣東博意建築設計院有限公司，一間於1997年6月12日在中國成立之有限公司
「股權轉讓」	指	根據股權轉讓協議，博意建築設計院向碧桂園現代生活轉讓文津國際之100%股權
「股權轉讓協議」	指	博意建築設計院(作為賣方)與碧桂園現代生活(作為買方)就股權轉讓訂立日期為2020年4月9日之股權轉讓協議
「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
「該債權」	指	博意建築設計院(作為債權人)於債權轉讓協議當日合計為人民幣48,193,000元之不帶利息的長期債權
「債權轉讓」	指	根據債權轉讓協議轉讓該債權
「債權轉讓協議」	指	博意建築設計院(作為轉讓人)與碧桂園現代生活(作為承轉人)就轉讓該債權訂立日期為2020年4月9日之債權轉讓協議
「佔多數控制權的公司」	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	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等轉讓」	指	股權轉讓及債權轉讓之統稱
「文津國際」	指	文津國際保險經紀有限公司，一間於2007年11月8日在中國成立之有限公司
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣按港幣1元兌人民幣0.90912元之匯率換算為港幣，惟僅供說明用途。此並不表示任何人民幣或港幣金額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算或可作換算。

* 僅供識別

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
執行董事
李長江

香港，2020年4月13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珏先生、芮萌先生及陳威如先生。