

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

COUNTRY GARDEN HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：2007)

須予披露交易

出售事項

出售事項

於2023年12月13日，碧桂園方、萬達商管集團及珠海萬贏訂立協議，據此，金逸環球(本公司的間接全資附屬公司)有條件地同意向珠海萬贏或萬達方指定方出售，而珠海萬贏或萬達方指定方有條件地同意向金逸環球購買目標股份(相當於目標公司的1.79%股權)，代價為人民幣3,068,518,970元。

於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項而計算的最高適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

於2023年12月13日，碧桂園方、萬達商管集團及珠海萬贏訂立協議，據此，金逸環球(本公司的間接全資附屬公司)有條件地同意向珠海萬贏或萬達方指定方出售，而珠海萬贏或萬達方指定方有條件地同意向金逸環球購買目標股份(相當於目標公司的1.79%股權)。

協議

協議的主要條款概述如下：

訂約方

- (a) 金逸環球，本公司一家間接全資附屬公司；
- (b) 碧桂園地產，本公司一家間接全資附屬公司；
- (c) 順德麗展，本公司一家間接全資附屬公司；
- (d) 萬達商管集團；及
- (e) 珠海萬贏。

標的事項

根據協議，金逸環球(本公司的間接全資附屬公司)有條件地同意向珠海萬贏或萬達方指定方出售，而珠海萬贏或萬達方指定方有條件地同意向金逸環球購買目標股份(相當於目標公司的1.79%股權)。

代價

出售事項的代價為人民幣3,068,518,970元。

代價乃由協議各方經參考當前行業前景、目標集團營運性質及當前財務情況、歷史獨立第三方估值情況以及可比市場價值，經公平磋商後釐定。

代價支付安排

受限於協議的條款，受讓方向金逸環球按如下方式支付：

- (a) 於首期交割日，受讓方向金逸環球指定賬戶支付人民幣657,000,000元(「**第一筆資金**」)；

- (b) 在二期目標股份質押解除後兩個工作日，受讓方向金逸環球指定賬戶支付人民幣36,480,710元（「**第二筆資金**」）；
- (c) 受限於協議的條款，受讓方應在協議所述條件滿足後的三十日內或與目標公司就二期目標股份轉讓予受讓方變更股東名冊手續同步向金逸環球指定賬戶支付等值於人民幣2,375,038,260元的美元（「**第三筆資金**」）。該等條件包括(1)二期目標股份之上既存的全部質權及質押登記在第一筆資金支付日後的三周內合法、有效地獲得解除（「**二期目標股份質押解除**」）；及(2)相關各方就第三筆資金支付已按照中國法律辦理完畢在中國境內的相關稅務手續及相關外匯手續。如因萬達方過錯導致協議項下相關條件未達成，則受讓方應不晚於2024年3月31日支付第三筆資金。

第一筆資金和第二筆資金的返還／清償

受限於中國法律項下的外匯監管政策，受讓方有權就其支付的第一筆資金及第二筆資金主張構成相關碧桂園方對受讓方所負債務並有權要求碧桂園方於受讓方通知之日起三十日內返還或清償第一筆資金及第二筆資金。受讓方應在收到碧桂園方全額返還／清償的第一筆資金及第二筆資金後、並就該等資金出境已按照中國法律辦理完畢在中國境內的相關稅務手續及相關外匯手續後的十日內，以等值於第一筆資金及第二筆資金的美元向金逸環球支付。

交割

金逸環球應不晚於協議簽署日簽署關於首期目標股份的股份轉讓協議、向目標公司交還目標公司就目標股份核發的《股東證》原件及按照萬達方的合理要求，向目標公司提供辦理目標股份轉讓相關政府機構或股份託管機構的登記／備案手續所需的所有文件、資料。目標公司股東名冊變更完成之日，為首期目標股份轉讓之交割日（簡稱「**首期交割日**」）。自首期交割日起，首期目標股份及其相關股東權利和權益均歸屬於受讓方。

萬達方有權要求與支付第三筆資金同步就二期目標股份轉讓事宜變更股東名冊，股東名冊變更完成之日，為二期目標股份轉讓之交割日(簡稱「二期交割日」)。自二期交割日起，二期目標股份及其相關股東權利和權益均歸屬於受讓方。

儘管有以上條款，首期目標股份和二期目標股份對應的股東分紅權(包括截至協議簽署日累積的未分配利潤以及自協議簽署日後的股東分紅權)分別自協議簽署之日起、和自二期交割日起歸屬於受讓方。

就二期目標股份對金逸環球提供質押

對於二期目標股份的轉讓，經受讓方書面同意，完成二期目標股份質押解除後的股份可先轉至各方合理認可的獨立第三方監管代理(「**監管代理**」)，提供過渡期間內的股份監管。監管代理在收到受讓方發出的書面收購通知後三個工作日內、且金逸環球收到第三筆資金同步將二期目標股份轉讓至受讓方。在此獨立第三方轉股方案下，萬達方同意監管代理將二期目標股份對金逸環球提供質押，質押期限至2024年3月31日(除非質押期限根據協議需同步延長)。

不晚於第三筆資金支付後兩個工作日，金逸環球應配合完成相關質押註銷登記手續。

如果受讓方按照協議約定應當支付而未及時支付第三筆資金的(但因辦理中國境內相關稅務手續及相關外匯手續導致逾期付款的，金逸環球同意給予三個月的寬限期)，金逸環球有權解除協議項下有關二期目標股份的轉讓交易安排，屆時萬達方(含其指定主體)或者監管代理應將二期目標股份無條件退還至金逸環球名下。

目標集團的資料

目標公司為一家於中國成立的股份有限公司。於協議日期，目標公司由金逸環球持有約1.79%，其餘98.21%股權由其他股東持有。

目標集團是大連萬達商管集團旗下商業中心輕資產運營管理的唯一業務平台。截至2023年11月，目標集團運營管理494個大型商業中心，其中290個為大連萬達旗下商業中心，204個為第三方輕資產商業中心。

目標集團根據中國公認會計原則所編製截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個財政年度各年的綜合財務資料載列如下：

| | 截至12月31日止年度 | |
|---------|-------------|-----------|
| | 2022年 | 2021年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| | (經審核) | (經審核) |
| 純利(除稅前) | 9,303,508 | 4,934,473 |
| 純利(除稅後) | 7,533,827 | 3,512,218 |

目標集團於2022年12月31日未經審核資產淨值約為人民幣72.33億元。

於出售事項完成後，本集團將不再於目標公司擁有任何權益。

進行出售事項的理由及裨益

本集團正積極化解階段性流動壓力。由於本集團僅於目標公司持有少數權益，本公司認為進行出售事項能提前鎖定較為合適的交易價格和退出路徑，以規避未來退出時點與金額的重大不確定性，有效保障公司戰投股權資產變現的價值，將對本公司有利。

由於本集團正積極尋求整體方案以全面解決當前境外債務風險，該出售事項下，第一筆資金將用於解決二期目標股份質押相關債務，並解押二期目標股份。金逸環球根據協議收到的目標股份出售款項淨所得將用於境外重組。

由於出售事項經公平磋商後按一般商業條款進行，董事認為出售事項符合本公司及股東整體利益，且協議的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立。

出售事項之財務影響

由於出售事項，本集團預期累計錄得其他綜合虧損約人民幣1.6億元，即目標股份的代價與本集團持有目標股份之初始投資成本之差額，惟須以最終審計為準。

上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條就出售事項而計算的最高適用百分比率超過5%但少於25%，根據上市規則第14章，出售事項構成本公司一項須予披露交易，因此須遵守上市規則第14章項下的申報及公告規定。

訂約方的資料

本公司

本公司是中國最大的城鎮化住宅開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含物業發展、建安、裝修、物業投資、酒店開發和管理等。本集團提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等住宅區項目以及車位和商舖。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升物業適銷性。

除此之外，本集團也同時經營機器人及現代農業等業務。

金逸環球

金逸環球為於英屬維爾京群島成立的有限公司，主要從事投資控股，其於協議日期持有目標公司1.79%股權。金逸環球為本公司的間接全資附屬公司。

碧桂園地產

碧桂園地產為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發及銷售業務，為本公司的間接全資附屬公司。

順德麗展

順德麗展為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事企業管理及諮詢服務，為本公司的間接全資附屬公司。

萬達商管集團

萬達商管集團為一家於中國成立的股份有限公司，主要從事商業物業持有及運營。萬達商管集團的最大最終實益擁有人為王健林先生。

珠海萬贏

珠海萬贏為一家於中國成立的有限公司，主要從事企業管理及諮詢服務。珠海萬贏的最大最終實益擁有人為王健林先生。

據董事作出合理查詢後所深知，萬達商管集團、珠海萬贏及其最終實益擁有人獨立於本公司及其關連人士，與本公司及其關連人士亦無關連。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

| | |
|-------|--|
| 「協議」 | 指 碧桂園方、萬達商管集團及珠海萬贏就出售事項所訂立日期為2023年12月13日的協議(經不時補充及修訂) |
| 「董事會」 | 指 本公司董事會 |
| 「工作日」 | 指 中國大陸地區法定節假日及公休日以外的日期 |
| 「本公司」 | 指 碧桂園控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007) |
| 「代價」 | 指 根據協議就出售事項應由受讓方向金逸環球支付的代價 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「碧桂園方」 | 指 | 金逸環球、碧桂園地產及順德麗展的統稱 |
| 「碧桂園地產」 | 指 | 碧桂園地產集團有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「出售事項」 | 指 | 金逸環球按照協議條款向受讓方出售目標股份 |
| 「監管代理」 | 指 | 具有本公告「協議 — 就二期目標股份對金逸環球提供質押」一段所賦予的涵義 |
| 「首期交割日」 | 指 | 具有本公告「協議 — 交割」一段所賦予的涵義 |
| 「第一筆資金」 | 指 | 具有本公告「協議 — 代價支付安排」一段所賦予的涵義 |
| 「首期目標股份」 | 指 | 金逸環球持有目標公司的29,392,236股股份 |
| 「金逸環球」 | 指 | GOLD EASE GLOBAL LIMITED(金逸環球有限公司)，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |
| 「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 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣) |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「二期交割日」 | 指 | 具有本公告「協議 — 交割」一段所賦予的涵義 |

| | | |
|--------------|---|---|
| 「第二筆資金」 | 指 | 具有本公告「協議 — 代價支付安排」一段所賦予的涵義 |
| 「二期目標股份」 | 指 | 金逸環球持有目標公司的100,662,764股股份 |
| 「二期目標股份質押解除」 | 指 | 具有本公告「協議 — 代價支付安排」一段所賦予的涵義 |
| 「股東」 | 指 | 本公司的股東 |
| 「順德麗展」 | 指 | 佛山市順德區麗展企業管理有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | 珠海萬達商業管理集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及其附屬公司 |
| 「目標股份」 | 指 | 首期目標股份和二期目標股份的統稱，於協議日期合共佔目標公司的1.79%股本權益 |
| 「第三筆資金」 | 指 | 具有本公告「協議 — 代價支付安排」一段所賦予的涵義 |
| 「受讓方」 | 指 | 珠海萬贏，或萬達方指定受讓目標股份之全部或部分的其他主體 |
| 「萬達商管集團」 | 指 | 大連萬達商業管理集團股份有限公司，一家於中國成立的股份有限公司 |
| 「萬達方」 | 指 | 萬達商管集團、珠海萬贏及目標公司 |
| 「珠海萬贏」 | 指 | 珠海萬贏企業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司 |

「%」

指 百分比

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2023年12月14日

於本公告日期，本公司的執行董事為楊惠妍女士(主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、程光煜博士、伍碧君女士及蘇柏垣先生。本公司的非執行董事為陳翀先生。本公司的獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生及杜友國先生。