

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  
有關開發廣州物業的合作協議**

**緒言**

董事會欣然宣佈，於2024年3月23日，廣州興承思(本公司的間接非全資附屬公司)與廣東中為及項目公司訂立合作協議，據此(其中包括)，廣州興承思及廣東中為同意透過項目公司於廣州物業上共同建設及開發該樓宇以供出售。於本公告日期，廣州興承思擁有項目公司的100%股權，而項目公司則擁有廣州物業的土地使用權，期限為截至2057年8月6日止40年(作商業、旅遊及娛樂用途)及截至2067年8月6日止50年(作綜合或其他用途)。根據合作協議，廣州興承思被視為已向項目公司提供資金人民幣31億元，而廣東中為同意就該項目提供進一步資金合共約人民幣28億元，以換取(其中包括)：

- (1) 於合作協議日期起計60天內獲得項目公司的1%股權(即第一次建議出售事項)；
- (2) 廣東中為向項目公司提供人民幣10.3808百萬元作為第一項貸款後獲得項目公司的94%股權(即第二次建議出售事項)；

- (3) 按享有權比率計算的享有權(為便於說明,根據廣東中為的估計承諾金額人民幣28億元及廣州興承思的視作承諾金額人民幣31億元,廣東中為及廣州興承思的估計享有權將分別為該樓宇單位及相關銷售所得款項的47.457%及52.543%);
- (4) 與廣東中為享有權比率成比例的項目公司的投票權(於封頂後、工程竣工後及第三次建議出售事項完成後將分別增至51%、95%及100%);及
- (5) 當廣州興承思的享有權已基本變現時獲得項目公司的100%股權(即第三次建議出售事項)。

此外,廣州興承思與廣東中為於同日亦達成補充協議,就抵押對合作協議履行之潛在可能影響進行了補充約定。

## **上市規則的涵義**

### **訂立合作協議**

由於有關訂立合作協議的最高適用百分比率超過5%但低於25%,故根據上市規則第14章,訂立合作協議構成本公司的須予披露交易,因此須遵守其項下的申報及公告規定。

### **該等建議出售事項**

由於有關該等建議出售事項的所有適用百分比率均低於5%,故就上市規則第14章而言,該等建議出售事項(按合併基準計算)構成本公司的最低豁免水平交易。

為免生疑,由於經參考本公司及項目公司截至2023年12月31日止三個年度的財務資料,項目公司在作為本公司附屬公司期間為本公司的非重大附屬公司,預期廣東中為將不會成為本公司的關連人士,且該等建議出售事項將不會構成本公司的關連交易。

## 可能購回

由於有關各可能購回的所有適用百分比率均低於5%，故就上市規則第14章而言，所有可能購回構成本公司的最低豁免水平交易。

## 緒言

項目公司於2017年通過公開市場招拍掛取得廣州物業並於2018年獲取廣州物業的土地使用權。廣州物業位於廣州市荔灣區白鵝潭商務區核心區。廣州物業的地盤面積為13,968平方米，容積率為15及計容建築面積約為209,520平方米，而土地指定為商業及企業用途。現計劃於廣州物業上興建該樓宇（一幢64層高並設有5層地庫的高層商業樓宇）。根據廣東同德房地產土地資產評估與規劃測繪有限公司所出具日期為2024年3月21日的估值報告，於2024年2月29日，廣州物業的土地使用權的市場價值為人民幣3,121,848,000元，乃參考採用假設開發法及基準地價系數修正法得出的土地使用權的剩餘年期、容積率、建築密度、現有開發狀況以及地塊的平整程度，並假設並無國家宏觀經濟政策重大變動及不可抗力事件而釐定。於本公告日期，已取得於廣州物業上建設及開發該樓宇所需的證書及批文。然而，廣州物業的建築工程經已暫停，僅已基本完成地下連續牆及三個內部支撐，而挖掘工程正在進行。

該項目受各種複雜因素阻礙。舉例而言，項目公司其中一名中間股東（為本公司的同系附屬公司）的資產目前受限於廣東省高級人民法院發出的凍結令，期限為由2023年2月20日至2026年2月19日（「**命令**」）（為免生疑，命令並不妨礙訂立合作協議及其項下擬進行的交易）。此外，廣州物業本身目前已抵押予若干抵押權人（「**抵押權人**」），作為由碧桂園地產集團有限公司（本公司的同系附屬公司）於2023年所發行金額為人民幣17億元於2025年到期的中期票據（「**票據**」）的擔保，期限為2023年4月

12日至2027年6月30日(「**抵押**」)。鑒於該等複雜因素及該項目將需要大量資金(目前估計達致工程竣工將需約人民幣28億元)，本集團很難恢復施工或出售廣州物業。引入廣東中為作為共同開發廣州物業的夥伴，將為本集團變現廣州物業所面臨的困難提供及時且急需的解決方案。

因此，董事會欣然宣佈，於2024年3月23日，廣州興承思(本公司的間接非全資附屬公司)與廣東中為及項目公司訂立合作協議，據此(其中包括)，廣州興承思及廣東中為同意透過項目公司於廣州物業上共同建設及開發該樓宇以供出售。於本公告日期，廣州興承思擁有項目公司的100%股權，而項目公司則擁有廣州物業的土地使用權，期限為截至2057年8月6日止40年(作商業、旅遊及娛樂用途)及截至2067年8月6日止50年(作綜合或其他用途)。根據合作協議，廣州興承思被視為已向項目公司提供資金人民幣31億元，而廣東中為同意就該項目提供進一步資金合共約人民幣28億元，以換取(其中包括)：

- (1) 於合作協議日期起計60天內獲得項目公司的1%股權(即第一次建議出售事項)；
- (2) 廣東中為向項目公司提供人民幣10.3808百萬元作為第一項貸款後獲得項目公司的94%股權(即第二次建議出售事項)；
- (3) 按享有權比率計算的享有權(為便於說明，根據廣東中為的估計承諾金額人民幣28億元及廣州興承思的視作承諾金額人民幣31億元，廣東中為及廣州興承思的估計享有權將分別為該樓宇單位及相關銷售所得款項的47.457%及52.543%)；
- (4) 與廣東中為享有權比率成比例的項目公司的投票權(於封頂後、工程竣工後及第三次建議出售事項完成後將分別增至51%、95%及100%)；及
- (5) 當廣州興承思的享有權已基本變現時獲得項目公司的100%股權(即第三次建議出售事項)。

此外，廣州興承思與廣東中為於同日亦達成補充協議，就抵押對合作協議履行之潛在可能影響進行了補充約定。

## 合作協議

合作協議的主要條款概述如下：

日期：2024年3月23日

訂約方：(1) 廣州興承思(本公司的間接非全資附屬公司)；  
(2) 廣東中為；及  
(3) 項目公司

訂約方承諾：廣州興承思的承諾

廣州興承思被視為已向項目公司提供資金人民幣31億元，主要包括已付土地出讓金(即人民幣25.95億元)、已付建築成本(即人民幣164百萬元)及兩年內按年利率6%就有關金額支付的視作利息(即人民幣311百萬元)。

利息金額乃由合作協議的訂約方經公平磋商後釐定，當中參考(a)開發與廣州物業類似的地塊至其現況所需的一般期間(即兩年)；及(b)訂約方經公平磋商後釐定提供的資金的協定年利率6%。

廣東中為的承諾

廣東中為同意根據合作協議的條款向項目公司提供合共約人民幣28億元的進一步資金，包括：

(1) 廣東中為根據下文「該等建議出售事項及付款時間表」一節所載付款時間表應向廣州興承思支付項目公司的100%股權的代價，總金額為人民幣10百萬元(參考項目公司的登記及實繳資本及其股東權益的市場價值釐定)。

為免生疑，廣東中為就項目公司股權應付廣州興承思的代價將計入前者對項目公司的承諾金額。廣州興承思於封頂前收取的任何金額將以股東貸款的方式提供予項目公司，否則廣州興承思的享有權將按收取的金額減少；及

- (2) 廣東中為將根據下文「該等廣東中為貸款及付款時間表」一節所載時間表向項目公司提供總金額約人民幣27.9億元的股東貸款(包括本金額及自相關該等貸款日期起至工程竣工日期期間按年利率6%計算的利息)。

廣東中為已於2023年6月13日在訂約方開展合作協議磋商時向項目公司支付誠意金人民幣500,000元(「誠意金」)。

廣東中為的估計承諾金額為人民幣28億元，即估計達致工程竣工所需的金額，包括：

- (1) 約人民幣25億元建設及安裝成本；及
- (2) 約人民幣3億元開發貸款利息，當中參考(a)與廣州物業類似的地塊實現工程竣工所需的一般期間(即兩年)；及(b)訂約方經公平磋商後釐定的協定年利率6%。

**該等建議出售事項  
及付款時間表** : **第一次建議出售事項**

於合作協議日期起計60天內，廣州興承思須向廣東中為轉讓項目公司的1%股權，代價為人民幣100,000元，須由廣東中為於其登記為項目公司的該1%股權的登記股權持有人之日起計90天內以現金向廣州興承思支付（「**第一次建議出售事項**」）。

**第二次建議出售事項**

於達成先決條件及完成執行命令或廣東中為批准替代解決方案後10天內，廣東中為須以股東貸款方式向項目公司提供人民幣10.3808百萬元（即項目公司於簽署合作協議後的首年第一季度所需的估計營運資金）（「**第一項貸款**」），方式為將上述款項轉賬至廣東中為及廣州興承思共同管理的廣東中為銀行賬戶，此後廣州興承思將(a)向廣東中為轉讓項目公司的94%股權，代價為人民幣9,400,000元，須於最終代價支付日期由廣東中為以現金支付予廣州興承思（「**第二次建議出售事項**」）；及(b)將項目公司餘下5%股權質押予廣東中為、其聯屬人士或指定人士，作為廣東中為於項目公司投資的擔保。於上述股權轉讓及質押完成後10天內，第一項貸款將支付予項目公司，屆時誠意金亦將作為該等貸款的一部分可供項目公司使用。

根據補充協議，廣州興承思將爭取在2024年4月20日之前達成第二次建議出售事項下的94%股權轉讓，廣東中為將協助或代替票據發行人處理與票據相關的到期債務問題。否則，如抵押權人對廣州物業進行財產保全或處置或出現雙方一致認為無法繼續合作的其他情況，合作協議和補充協議將自動終止。

根據合作協議的條款，儘管廣東中為將於第二次建議出售事項後擁有項目公司的95%股權，廣東中為及廣州興承思將根據合作協議的條款(而非參考其各自的股權)享有其股東權利、負責其股東義務以及選舉及委任項目公司的董事、監事及高級管理層。此外，廣東中為對項目公司的95%股權的交易受到限制。未經廣州興承思書面同意，廣東中為不得處理、轉讓或質押該等股權。

### *第三次建議出售事項*

於工程竣工後12個月內，廣州興承思須向廣東中為轉讓項目公司餘下5%股權，代價為人民幣500,000元，須於廣東中為登記為項目公司的該5%股權的登記股權持有人之日起計30天內(「**最終代價支付日期**」)由廣東中為以現金支付予廣州興承思(及每延遲一天，廣州興承思須支付違約金人民幣50元)(「**第三次建議出售事項**」)。

於第三次建議出售事項完成後，廣州興承思將不再於項目公司擁有任何股權。

**第二次建議出售事項的先決條件及可能購回** : 第二次建議出售事項須待某些先決條件達成後，方可作實，包括於合作協議日期起計90天內，廣東中為須向廣州興承思提供其內部批文，據此，廣東中為於該項目作出不少於人民幣28億元的承諾金額須經其內部批准部門批准。

*因未能達成先決條件而終止合作協議後的可能購回*

倘任何先決條件未獲相關訂約方達成或豁免，則合作協議可由廣州興承思或廣東中為(視情況而定)單方面終止。於合作協議終止日期起計30天內，項目公司須不計利息向廣東中為退還誠意金，而於收到誠意金後10個工作日內，廣東中為須向廣州興承思退還項目公司的1%股權，代價為人民幣100,000元(及每延遲一天，廣州興承思須支付違約金人民幣10元)。

**廣東中為的該等貸款及付款時間表** : 廣東中為的承諾金額(不包括相當於項目公司股權的代價及開發貸款估計利息的承諾金額部分)分為24期，按合作協議所詳述的不同付款日期支付，主要參考該項目的估計開發階段(如完成該樓宇地庫樓層的建設、取得預售批准、封頂、共同驗收該樓宇的工程竣工等)及各階段所需的估計建設相關成本、間接開發成本及管理開支釐定。

## 單位分配及物業 銷售

： 各訂約方於該樓宇單位的享有權將參考其享有權比率釐定(「單位分配」)。訂約方的最終享有權比率將參考訂約方於以下條件全部達成後30個工作日內實際提供的資金(以付款證明作支持)確認：

- (1) 完成該樓宇地庫樓層的建設；
- (2) 取得預售批准；
- (3) 封頂；
- (4) 工程竣工；及
- (5) 首次登記完成。

預期該樓宇地庫樓層的建設將於2025年完成，而封頂及工程竣工將分別於2026年及2027年發生。

於確認訂約方的最終享有權比率前，各訂約方於該樓宇的享有權將根據廣州興承思的人民幣31億元視作承諾金額及廣東中為的人民幣28億元估計承諾金額不時計算，並根據合作協議的條款按訂約方有關估計的任何變動及承諾金額的變動作出調整。

於取得該項目的預售批准後，廣東中為及廣州興承思可根據單位分配出售分配予彼等的單位(「物業銷售」)，而銷售所得款項將由項目公司收取，並根據合作協議的條款分派予相關訂約方(扣除銷售成本)。

**訂約方於項目公司  
投票權的變更** : 訂約方於項目公司的投票權應與彼等各自於封頂前的享有權比率成比例。於封頂後，投票權將分別變更為51%及49%；於工程竣工後，投票權將分別變更為95%及5%；於第三次建議出售事項完成後，廣州興承思將不再於項目公司擁有任何投票權。

**一般違約責任** : 於第一項貸款前，倘廣東中為違反合作協議，則誠意金將由項目公司沒收；倘廣州興承思或項目公司違約，則須向廣東中為支付雙倍誠意金的違約金。

於第一項貸款後，倘廣東中為未能根據合作協議項下的付款時間表向項目公司作出任何該等貸款撥備超過10個工作日，則廣東中為須就每延遲一天向廣州興承思支付未償還該等貸款撥備金額0.01%的違約金。同樣地，倘廣州興承思的違約行為對廣東中為或項目公司造成金錢損失，則須按相同費率支付違約金。

**重大違約責任** : *廣東中為的重大違約*

倘廣東中為嚴重違約，廣東中為須於60天內就違約建議廣州興承思滿意的解決方案(包括但不限於引入新投資夥伴)。否則，廣州興承思有權於有關寬限期屆滿後60天內單方面終止合作協議。在此情況下，享有權比率將參考訂約方於終止日期實際提供的資金重新計算，及(a)構成廣東中為承諾金額的本金及利息將根據享有權比率按單位分配以該樓宇的單位償還；及(b)廣東中為將向廣州興承思轉讓超過其享有權比率的項目公司股權(即可能購回)。否則，廣東中為須就每延遲一天繳納違約金人民幣100,000元。

*廣州興承思的重大違約*

倘廣州興承思嚴重違約，廣州興承思須於60天內就違約建議廣東中為滿意的解決方案。否則，廣東中為有權於有關寬限期屆滿後60天內單方面終止合作協議。在此情況下：

- (1) (倘於取得預售批准前終止及倘項目公司有足夠現金)則構成廣東中為實際資金的本金及利息應由項目公司退還；及

(2) (倘於取得預售批准後終止，或倘於取得預售批准前終止但項目公司現金不足) 構成廣東中為實際資金的本金及利息將根據享有權比率(經參考訂約方於終止日期實際提供的資金重新計算)按單位分配以該樓宇的單位償還。

此外，非違約方有權向違約方收取廣東中為所實際投資資金的20%作為違約金。

**項目公司的管理層** : *董事會的組成*

項目公司的董事會由五名董事組成，其中三名須由廣東中為委任，而其中兩名須由廣州興承思委任。項目公司的董事會主席及法定代表人由廣東中為委任。所有董事會決議案須經五分之四或全部董事批准。

*監事*

廣東中為及廣州興承思各自將有權為項目公司委任一名監事。

*高級管理層*

項目公司的總經理將由廣州興承思委任，負責項目公司的日常營運及確保該項目的進度。廣州興承思亦將有權委任一名副財務經理以及成本及開發負責人。另一方面，廣東中為有權委任項目公司的副總經理、財務總監、成本會計經理及會計師。其餘管理層將由項目公司招聘。

## 僵局

倘項目公司股東或董事於封頂前就任何須予議決事項出現僵局，概以廣州興承思的決定為準。

倘於封頂後出現僵局，概以廣東中為的決定為準。

**該項目的營運** : 廣東中為有權就該項目向項目公司推薦總承包商。廣州興承思須促使終止現有總承包商合約，並承擔與該終止有關的所有損害賠償及損失。

另一方面，廣州興承思有權指定第三方服務商進行管理諮詢服務，並向項目公司推薦物業管理服務公司。

**中安天璣的承諾** : 鑒於廣州興承思訂立合作協議，中安天璣(廣東中為的控股公司，持有廣東中為的100%股權)已向廣州興承思承諾，自合作協議日期起至根據合作協議的條款結清享有權或雙方合作結束之日止期間，未經廣州興承思事先書面同意，其不得出售於廣東中為的任何股權。

## 有關項目公司的資料

項目公司為一家於2016年12月14日在中國註冊成立的公司，主要從事廣州物業的開發。於合作協議日期，項目公司為廣州興承思的全資附屬公司，其擁有項目公司的100%註冊及實繳資本人民幣10百萬元。

下文載列項目公司根據中國公認會計原則所編製於截至2022年12月31日及2023年12月31日止兩個財政年度各年的未經審核財務資料：

	截至12月31日止年度	
	2023年 人民幣元 (未經審核)	2022年 人民幣元 (未經審核)
稅前利潤／(損失)淨額	(228,723.77)	(9,355.63)
稅後利潤／(損失)淨額	(228,723.77)	(9,355.63)

於2023年12月31日，項目公司的未經審核資產淨值約為人民幣5,750,223.64元。

另外，根據廣東同德房地產土地資產評估與規劃測繪有限公司於二零二四年三月二十一日發出的評估報告，於二零二四年二月二十九日，項目公司的股東全部權益的市場價值為人民幣1,040.47萬元。該評估報告依據財政部發佈的資產評估基本準則和中國資產評估協會發佈的資產評估執業準則和職業道德準則編製，並採用資產基礎法對項目公司於基準日期的股東全部權益的市場價值進行評估。項目公司各類資產及負債於基準日期的賬面價值及評估價值載列如下：

	賬面價值 人民幣萬元	評估價值 人民幣萬元	差異 人民幣萬元
流動資產	310,004.76	313,488.90	3,484.14
非流動資產	3,029.42	11.30	(3,018.12)
<b>資產總值</b>	<b>313,034.18</b>	<b>313,500.20</b>	<b>466.02</b>
流動負債	312,459.47	312,459.73	0.26
<b>負債總額</b>	<b>312,459.47</b>	<b>312,459.73</b>	<b>0.26</b>
<b>資產淨值</b>	<b>574.71</b>	<b>1,040.47</b>	<b>465.76</b>

估值師在評估過程中沒有考慮：(1)基準日期後可能承擔的抵押及擔保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的價格對評估結論的影響；(2)國家宏觀經濟政策發生變化以及遇有自然力和其他不可抗力對評估結論的影響；(3)控股權和少數股權等因素產生的溢價和折價；(4)股權流動性對評估結果的影響；及(5)已設定抵押登記對評估結果的影響。

除非出現廣東中為的重大違約並且廣州興承思單方面解除合作協議，於封頂後，項目公司將不再為本公司之附屬公司。於該等建議出售事項完成後，本集團將不再於項目公司擁有任何權益。

### **訂立合作協議的理由及裨益**

鑒於本公告「緒言」一節所載訂立合作協議項下擬進行交易的理由及裨益，董事認為合作協議項下擬進行交易的條款符合本公司及股東的整體利益，屬公平合理。

### **訂立合作協議及該等建議出售事項的財務影響**

待最終審核後，如合作協議(包括該等建議出售事項)最終得到順利實施，基於現行的市場情況、資金投入計劃和預計的工程成本等考慮，預期本集團將可收回本集團於廣州物業及項目公司所投入之成本，但不會錄得收益或損失。以上預期乃根據本集團未來於該項目的單位分配及物業銷售所取得的代價減去本集團於廣州物業及項目公司所投入之成本計算，且未經審核，於該等建議出售事項完成後可能有所不同，惟須以該等建議出售事項完成後的確切及最終代價金額而定。

自第一次建議出售事項收取的代價將由廣州興承思以股東貸款方式投入項目公司作為開發資金。自第二次建議出售事項及第三次建議出售事項收取的代價(將由廣東中為於最終代價付款日期支付)將由本集團用作本集團內項目保交樓資金。

## 上市規則的涵義

### 訂立合作協議

由於有關訂立合作協議的最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，訂立合作協議構成本公司的須予披露交易，因此須遵守其項下的申報及公告規定。

### 該等建議出售事項

由於有關該等建議出售事項的所有適用百分比率均低於5%，故就上市規則第14章而言，該等建議出售事項(按合併基準計算)構成本公司的最低豁免水平交易。

為免生疑，由於經參考本公司及項目公司截至2023年12月31日止三個年度的財務資料，項目公司在作為本公司附屬公司期間為本公司的非重大附屬公司，預期廣東中為將不會成為本公司的關連人士，且該等建議出售事項將不會構成本公司的關連交易。

### 可能購回

由於有關各可能購回的所有適用百分比率均低於5%，故就上市規則第14章而言，所有可能購回構成本公司的最低豁免水平交易。

## 有關訂約方的資料

### 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鋪。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。

## 廣州興承思

廣州興承思為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事項目公司的投資控股。其為本公司的非全資附屬公司，由本集團、廣州聚星及廣州潤牛分別擁有51%、30%及19%權益。廣州聚星為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事房地產開發及營運、物業管理及租賃，並由梁賢舜先生最終持有全部權益。廣州潤牛為一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事技術研發及推廣服務，並由林秀浩先生最終持有30%權益，其餘八名股東均為少數自然人股東。

為免生疑，儘管廣州聚星及廣州潤牛為廣州興承思的主要股東，但由於經參考本公司及廣州興承思截至2023年12月31日止三個年度的財務資料，廣州興承思目前為本公司的非重大附屬公司，故廣州聚星及廣州潤牛並非本公司的關連人士。

## 廣東中為

廣東中為是一家於中國註冊成立的有限公司，主要從事供應鏈業務、科技推廣及應用服務。中安天璣為廣東中為的100%控股公司。中安天璣由廣東省天璣投控集團有限公司間接持股60%，而該公司的最終擁有人為中安天璣(北京)產業控股有限公司工會委員會。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，廣東中為及廣東中為的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。

## 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」 指 董事會

「該樓宇」 指 白鵝潭國際金融中心，將於廣州物業上開發的一幢64層高並設有5層地庫的高層商業樓宇

「封頂」	指	該樓宇完成主體工程封頂
「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公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：2007）
「先決條件」	指	本公告「合作協議 — 第二次建議出售事項的先決條件及可能購回」一節所載第二次建議出售事項的先決條件
「工程竣工」	指	取得該項目的完成竣工驗收備案
「合作協議」	指	廣州興承思、廣東中為及項目公司就該項目所訂立日期為2024年3月23日的合作協議（經補充協議修改）
「董事」	指	本公司董事
「誠意金」	指	具有本公告「合作協議 — 訂約方承諾 — 廣東中為的承諾」一節所賦予的涵義
「享有權」	指	廣州興承思或廣東中為（視情況而定）根據享有權比率計算對該樓宇單位及相關銷售所得款項的享有權
「享有權比率」	指	廣州興承思或廣東中為（視情況而定）向項目公司實際提供的資金比例（為便於說明，根據廣州興承思的視作承諾金額人民幣31億元及廣東中為的估計承諾金額人民幣28億元，廣州興承思及廣東中為的估計享有權比率將分別為約52.543%及47.457%）
「最終代價支付日期」	指	具有本公告「合作協議 — 該等建議出售事項及付款時間表 — 第三次建議出售事項」一節所賦予的涵義

「第一項貸款」	指	具有本公告「合作協議 — 該等建議出售事項及付款時間表 — 第二次建議出售事項」一節所賦予的涵義
「第一次建議出售事項」	指	具有本公告「合作協議 — 該等建議出售事項及付款時間表 — 第一次建議出售事項」一節所賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東中為」	指	廣東省中為投控科技集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司
「廣州聚星」	指	廣州市聚星物業管理有限公司，一家於中國成立的有限公司
「廣州物業」	指	位於廣州市荔灣區白鵝潭商務區核心區的土地AF020106地塊，地盤面積為13,968平方米
「廣州潤牛」	指	廣州市潤牛科技有限公司，一家於中國成立的有限公司
「廣州興承思」	指	廣州興承思貿易有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接非全資附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「首次登記完成」	指	於廣州市規劃和自然資源局完成辦理該樓宇所有單位(包括商業單位及停車位)的首次登記(大確權)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「該等貸款」	指 廣東中為根據本公告「合作協議 — 廣東中為的該等貸款及付款時間表」一節所載付款時間表向項目公司提供的股東貸款
「抵押」	指 具有本公告「緒言」一節所賦予的涵義
「抵押權人」	指 具有本公告「緒言」一節所賦予的涵義
「票據」	指 具有本公告「緒言」一節所賦予的涵義
「命令」	指 具有本公告「緒言」一節所賦予的涵義
「可能購回」	指 合作協議終止後，廣州興承思可能從廣東中為購回項目公司的股權；進一步詳情請參閱本公告「合作協議 — 第二次建議出售事項的先決條件及可能購回 — 因未能達成先決條件而終止合作協議後的可能購回」及「合作協議 — 重大違約責任」各節
「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)
「該項目」	指 透過項目公司於廣州物業上建設及開發該樓宇以供出售
「項目公司」	指 廣州錦思房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期為廣州興承思的直接全資附屬公司
「物業銷售」	指 具有本公告「合作協議 — 單位分配及物業銷售」一節所賦予的涵義

「該等建議出售事項」	指	第一次建議出售事項、第二次建議出售事項及第三次建議出售事項的統稱
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「第二次建議出售事項」	指	具有本公告「合作協議 — 該等建議出售事項及付款時間表 — 第二次建議出售事項」一節所賦予的涵義
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	廣州興承思及廣東中為就補充合作協議所訂立日期為2024年3月23日的補充協議
「第三次建議出售事項」	指	具有本公告「合作協議 — 該等建議出售事項及付款時間表 — 第三次建議出售事項」一節所賦予的涵義
「單位分配」	指	具有本公告「合作協議 — 單位分配及物業銷售」一節所賦予的涵義
「中安天璣」	指	中安天璣(北京)產業控股有限公司，一家於中國成立的有限公司

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，2024年3月24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韓秦春博士、王志健先生、脫脫先生及杜友國先生。