

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。

本公告及其任何副本不得在美國或發佈或分發可能屬非法的任何其他司法管轄區發佈或直接或間接分發。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

本公告並非且不構成在美國或根據有關司法管轄區的證券法律登記或符合資格前作出要約、招攬或出售證券將屬非法的任何其他司法管轄區出售證券的要約或招攬購買任何證券的要約的一部分。證券並無亦不會根據證券法登記，如未辦理登記或未獲豁免登記，則不得在美國發售、出售或以其他方式轉讓。凡在美國公開發售證券，均須基於本公司刊發的發售章程進行，該發售章程將載列有關本公司及管理層的詳細資料以及財務報表。本公司並無計劃在美國登記任何部分發售。

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)

根據一般授權配售新股份

配售代理



J.P.Morgan



於2020年12月11日，本公司與配售代理訂立配售協議，據此，本公司有條件同意委任配售代理，而配售代理個別(並非共同，亦非共同及個別)有條件同意擔任本公司的代理，並按全面包銷基準促使承配人認購(如承配人未能認購，則自身作為主事人購買)合共173,000,000股股份，價格為每股股份45.00港元。

配售股份佔(i)於本公告日期本公司的已發行股本約6.27%；及(ii)經發行配售股份而擴大的本公司已發行股本約5.90%(假設於本公告日期至配售事項完成期間本公司已發行股本不會出現變動(發行配售股份除外))。

配售股份將根據一般授權配發及發行。

假設所有配售股份將根據配售事項發行，配售事項的所得款項總額及所得款項淨額（扣除配售佣金和其他相關開支及專業費用後）估計分別為約7,785百萬港元及約7,745百萬港元。每股配售股份的淨價估計為約44.77港元。

配售事項須待完成配售事項的先決條件達成，且配售協議未被終止，方告完成。由於配售事項未必一定會完成，股東及本公司投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

配售協議

日期

2020年12月11日

訂約方

發行人： 本公司

配售代理： (a) 中金公司；
 (b) J.P. Morgan；及
 (c) UBS。

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，各配售代理均非本公司的關連人士。

配售事項

本公司有條件同意委任配售代理，而配售代理個別（並非共同，亦非共同及個別）有條件同意於配售期間擔任本公司的代理，並按全面包銷基準促使承配人認購（如承配人未能認購，則自身作為主事人購買）合共173,000,000股股份，價格為每股股份45.00港元。

配售股份之數目

配售股份包括本公司將配發及發行的173,000,000股新股份，總面值為17,300美元，佔：

- (i) 於本公告日期本公司的已發行股本約6.27%；及
- (ii) 經發行配售股份而擴大的已發行股本約5.90% (假設於本公告日期至配售事項完成期間本公司已發行股本不會出現變動(發行配售股份除外))。

承配人

根據配售協議，配售代理將促使配售股份配售予不少於六名承配人，有關承配人將為專業、機構及／或其他投資者。

預計配售代理促成的承配人及其最終實益擁有人將獨立於本公司及本公司的關連人士。預計不會有任何承配人成為本公司的主要股東(定義見上市規則)。

配售價

配售價每股股份45.00港元較：

- (i) 2020年12月10日(即最後交易日)聯交所所報每股股份收市價49.70港元折讓約9.46%；
- (ii) 截至最後交易日止最後連續五個交易日聯交所所報每股股份平均收市價48.71港元折讓約7.62%；及
- (iii) 截至最後交易日止最後連續十個交易日聯交所所報每股股份平均收市價47.03港元折讓約4.32%。

配售價乃由本公司與配售代理參考市況及股份現行市價，按公平基準釐定。

配售股份之權利

配售股份一經配發及發行，將在所有方面與其他現有已發行股份具有同等地位，不受一切留置權、抵押及產權負擔影響，並連同於配售股份發行之日附帶的所有權利，包括收取所宣派、作出或支付的記錄日期為配售股份發行日期或之後的所有股息的權利。

配售事項之條件

配售事項須待以下條件達成後方告完成：

- (i) 聯交所批准配售股份上市及買賣(且該上市及許可未於隨後在配售協議完成及根據該協議交付文件前被撤回)；
- (ii) 配售代理已於完成日期(定義見下文)或之前收到本公司開曼群島法律顧問有關涉及開曼群島法律的事項之意見，其格式令配售代理合理可接受；及
- (iii) 配售代理已於完成日期(定義見下文)或之前收到配售代理的美國法律顧問的意見，表示配售代理按配售協議所載發售及出售配售股份毋須根據證券法登記。

如上述條件(i)未於最後截止日期或本公司與配售代理可能書面協定的其他日期上午8時正(香港時間)或之前達成，則配售代理及本公司毋須就配售事項對彼此承擔義務或責任，且本公司及配售代理均不得就因配售協議產生的成本、損失、補償或其他方面向對方提出任何申索，有關先前違反者除外。

完成

配售事項將於上文所載條件(i)達成後第二個營業日或本公司與配售代理書面協定的其他日期(「完成日期」)完成。

配售協議之終止

根據配售協議，在以下情況下，配售代理有權於完成日期上午8時正(香港時間)前任何時間向本公司發出書面通知，終止配售協議所載安排：

- (a) 如以下情況發展、發生或生效：
 - (i) 本公司或本集團整體的財務或其他狀況或盈利、資產、業務、經營或前景的任何重大不利變動或合理可能涉及重大不利變動的任何發展；或

- (ii) 任何新法律或法規，或現有法律或法規或任何法院或其他主管機關對現有法律或法規的解釋或應用的任何變動(不論是否永久)或涉及潛在變動的發展(不論是否永久)；或
- (iii) 香港、中國、開曼群島、英國、歐盟或美國境內或影響上述地區且配售代理無法控制的任何事件或連串事件(包括但不限於任何災難、政府行為、罷工、勞資糾紛、封鎖、火災、爆炸、洪水、地震、內亂、經濟制裁、傳染病(新冠肺炎除外)、敵對行動爆發或升級、恐怖主義行為及天災)，或香港、中國、開曼群島、英國、歐盟或美國宣佈戰爭或緊急、災難或危機狀態；或
- (iv) 香港、中國、美國、英國或歐盟任何其他成員國的金融市場或國際金融、政治或經濟狀況、貨幣匯率、外匯管制或稅收或影響上述各項的任何不利變動或涉及潛在重大不利變動的發展；或
- (v) 配售期間股份買賣暫停或受到任何限制(因配售事項除外)；或
- (vi) 香港、中國、美國、英國或歐盟的商業銀行或證券結算或交收服務的任何重大中斷；或
- (vii) 於完成日期前任何時間，聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、美國證券交易所、上海證券交易所、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所、東京證券交易所、深圳證券交易所或其他相關證券交易所的股份或證券買賣因特殊金融情況或其他原因而普遍全面暫停、暫停、受到規限或限制；

而配售代理全權認為將或可能影響配售事項的成功，或將導致或可能導致進行配售事項不切實際、不可取或不適宜，或將嚴重影響配售股份在二級市場的買賣；或

- (b) (i) 配售代理獲悉本公司作出的任何聲明、保證及承諾被違反；(ii) 於配售協議日期或之後及配售事項於完成日期完成前，發生任何事件或出現任何事項，而倘若有關事件或事項於配售協議日期前發生或出現，將令有關聲明、保證及承諾不真實或不正確；或(iii) 配售協議的任何其他條文在任何方面被本公司一方違反或未能履行；或

- (c) 本集團整體的業務、一般事務、管理、前景、資產及負債、股東權益、經營業績或財務或其他狀況或影響上述各項的任何變動或涉及潛在變動的任何發展(不包括已於配售協議日期或之前向公眾披露者)，而配售代理全權認為將對或可能對配售事項的成功造成重大不利影響，或將導致或可能導致進行配售事項不切實際、不可取或不適宜，或將嚴重影響配售股份在二級市場的買賣。

如配售代理根據上段終止配售協議，本公司或配售代理於配售協議項下的所有義務將結束及終止，配售協議任何一方不得就因配售協議產生或與此有關的任何事項向對方提出任何申索(有關先前違反者除外)。

其他契諾

本公司向配售代理承諾，於配售協議日期起直至完成日期後90日期間，本公司及代表本公司行事的任何人士不會(i)出售、轉讓、處置、配發或發行或要約出售、轉讓、處置、配發或發行任何股份或股份權益或可轉換、行使或交換為股份或股份權益與其基本類似的任何證券中任何權益，或授出認購(不論有條件或無條件、直接或間接或以其他方式)上述各項的選擇權、權利或認股權證(不論透過實際處置或由於或透過現金結算或其他方式的有效經濟處置或交換)，或(ii)(有條件或無條件)同意訂立或進行與上述第(i)項所述任何交易具有類似經濟影響的任何交易，或(iii)宣佈有意訂立或進行上文第(i)或(ii)項所述任何相關交易，在各情況下未先取得配售代理的書面同意。上述承諾不適用於(a)根據配售協議發行配售股份；(b)向任何戰略投資者(即本公司於配售協議日期後可能不時物色的將為本集團業務及經營帶來價值的投資者)發行新股份或訂立有關發行新股份的安排；(c)根據本公司於2018年3月13日(隨後於2019年11月7日修訂)及2020年9月28日分別採納的購股權計劃而已經或可能授出的購股權獲行使時發行新股份；(d)規定配發股份以按照本公司組織章程細則全部或部分代替本公司股份股息的紅利或以股代息或類似安排；或(e)本集團任何成員公司發行的可換股債券獲轉換時須予發行的轉換股份發行。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准配售股份上市及買賣。

一般授權

配售股份將根據一般授權配發及發行，一般授權已授予董事，可配發及發行最多550,707,960股股份，佔股東週年大會日期已發行股份總數的20%。

截至本公告日期，董事尚未根據該一般授權行使權力配發及發行任何新股份，根據該一般授權仍可發行550,707,960股股份。因此，發行配售股份毋須另外獲股東批准。

本集團之資料

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、非業主增值服務及「三供一業」業務(現時包括物業管理服務及供熱業務)。

進行配售事項之理由及裨益

本集團主要從事提供物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及「三供一業」業務(現時包括物業管理服務及供熱業務)。

物業管理行業正處於黃金發展期，行業邊界與內涵正在重塑，服務的內涵不斷延申、服務的手段煥新，科技化智能化程度提升，行業整合速度加快，頭部企業市場佔有率將不斷提升。本集團致力於成為「國際領先的新物業服務集團」，努力實現物業的新科技、新服務、新生態、新價值。本集團重視內生佈局，未來將通過收併購建設自身能力，強化自身競爭力，特別是在社區增值服務、城市服務、設施設備管理服務等領域，把握市場機遇，打開廣闊的市場空間。

截至2017年6月30日、2018年6月30日、2019年6月30日及2020年6月30日止六個月，本集團的未經審核收入分別為人民幣1,414.9百萬元、人民幣2,015.8百萬元、人民幣3,515.7百萬元及人民幣6,271.3百萬元，同期增幅分別約為42.5%、74.4%及78.4%。配售事項所得款項淨額將為本集團業務迅速發展及實現「打造國際領先的新物業服務集團」的公司願景提供進一步充分支持和靈活性。

董事認為，配售事項是為本公司籌集資本同時擴大其股東及資本基礎之良機。董事認為，配售事項將加強本集團的財務狀況及流動性，並為本集團提供資金用作營運資金和未來發展，無需產生利息成本。

董事(包括獨立非執行董事)認為，配售協議的條款(包括配售價及配售佣金)屬公平合理，且配售事項符合本公司及股東的整體利益。

所得款項用途

配售事項的所得款項總額及所得款項淨額(扣除配售佣金和其他相關開支及專業費用後)估計分別為約7,785百萬港元及約7,745百萬港元。每股配售股份的淨價估計為約44.77港元。

本公司從配售事項獲得的所得款項淨額擬用作未來潛在收併購、戰略投資、營運資金及企業一般用途。

截至本公告日期，本公司尚未確定該等收購或戰略投資的任何具體目標，亦尚未於未來潛在收併購、戰略投資及營運資金之間制定該等所得款項淨額的分配計劃。本公司將就任何該等收購或戰略投資密切監察本集團業務及市況，並將適時遵照上市規則的規定就相關投資或收購作出公告。

過往12個月之集資活動

除下文所披露者外，緊接本公告日期前過往12個月，本集團未進行任何股本集資活動：

公告日期	集資活動	所得款項淨額	所得款項淨額 擬定用途	所得款項淨額 實際用途
2020年4月27日、 2020年4月28日及 2020年6月1日	發行可換股 債券	約3,837.9百萬 港元	未來潛在收併購、 戰略投資、 營運資金及 企業一般用途	截至本公告日期，本集團 已動用所得款項淨額約 3,599.15百萬港元，其中 約3,590.84百萬港元 已用於已發生收併購， 約8.31百萬港元 已用於營運資金。 本公司將根據其發展戰略、 市況及上述所得款項 擬定用途動用所得款項 淨額的未動用金額。

對本公司股權架構之影響

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，(i)於本公告日期；(ii)緊隨配售事項完成後(假設於本公告日期起直至配售事項完成本公司已發行股本不會出現變動(發行配售股份除外))，本公司的股權架構載列如下：

	於本公告日期		緊隨配售事項完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
楊惠妍女士及其聯繫人 ^(附註)	1,451,120,428	52.59	1,451,120,428	49.49
承配人	—	—	173,000,000	5.90
其他股東	1,308,253,172	47.41	1,308,253,172	44.61
總計	2,759,373,600	100.00	2,932,373,600	100.00

附註：

必勝有限公司(「必勝」)及Fortune Warrior Global Limited(「Fortune Warrior」)分別持有1,326,120,428股股份及125,000,000股股份。必勝及Fortune Warrior由楊惠妍女士實益全資擁有。

配售事項須待完成配售事項的先決條件達成，且配售協議未被終止，方告完成。由於配售事項未必一定會完成，股東及本公司投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

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：

「股東週年大會」	指	於2020年6月16日舉行的本公司股東週年大會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理普通業務及銀行間存款交易並可進行付款且聯交所一般開放供在香港買賣證券的任何日子(不包括星期六、星期日及《公眾假期條例》(香港法例第149章)所定義的公眾假期)

「中金公司」	指	中國國際金融香港證券有限公司
「本公司」	指	碧桂園服務控股有限公司，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：6098)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	根據於股東週年大會上通過的相關股東決議案授予董事的一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「J.P. Morgan」	指	J.P. Morgan Securities Plc
「最後交易日」	指	2020年12月10日，為該協議日期前的最後完整交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後截止日期」	指	2020年12月31日
「配售事項」	指	根據配售協議的條款配售配售股份
「配售代理」	指	中金公司、J.P. Morgan及UBS
「配售協議」	指	本公司與配售代理就配售事項訂立的日期為2020年12月11日之配售協議
「配售期間」	指	於配售協議簽署起至完成日期上午8時正(香港時間)(或本公司與配售代理可能書面協定的較遲日期及時間)止期間

「配售價」	指	每股配售股份45.00港元(不包括所有經紀佣金、證券及期貨事務監察委員會交易徵費及聯交所交易費)
「配售股份」	指	根據配售協議將配售的173,000,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國
「證券法」	指	《1933年美國證券法》
「股份」	指	本公司每股面值0.0001美元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「UBS」	指	UBS AG香港分行
「%」	指	百分比

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12月11日

於本公告日期，執行董事為李長江先生、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瑛先生、芮萌先生及陳威如先生。