

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。

本公告僅供參考，並非出售證券的建議亦非招攬購買證券的要約，本公告及其任何內容亦非任何合約或承諾的根據。本公告並非在美國出售證券的要約。本公告及其任何副本亦不得帶入美國或在美國分發。有關證券並無亦不會根據《1933年美國證券法》(經修訂)登記，未辦理登記或未獲豁免登記的證券不得在美國發售或出售。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，且該發售章程須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證券。



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)

卓見國際有限公司

**發行於2026年到期的3,900,000,000港元的4.95%
有抵押擔保可換股債券**

獨家全球協調人兼獨家賬簿管理人



於2022年1月20日(交易時段後)，發行人、本公司與獨家賬簿管理人訂立認購協議，據此並受認購協議所載若干條件所限下，發行人已同意向獨家賬簿管理人發行，而獨家賬簿管理人已同意認購發行人將予發行的本金總額3,900,000,000港元的債券。債券可按每股股份8.10港元的初步換股價(可予調整)轉換為股份。債券由本公司擔保，並將由附屬公司擔保人共同及個別擔保。債券亦將就若干抵押品擁有附帶權益。

假設按每股轉換股份8.10港元的初步換股價悉數轉換債券，則債券將可轉換為481,481,481股股份，相當於本公告日期本公司已發行股本約2.08%及經發行轉換股份而擴大的本公司已發行股本約2.04%。轉換股份將為已繳足股款，並將在各方面均與於有關轉換日期當時的已發行股份享有同等地位。

債券發行的估計所得款項淨額約為3,861,000,000港元。本公司擬將所得款項淨額用於為將於一年內到期的現有中長期境外債項進行再融資。

債券發行完成取決於認購協議條件的達成或豁免(視情況而定)，包括(其中包括)聯交所上市委員會批准轉換股份上市及買賣。

一般資料

債券將不會向香港公眾人士提呈發售，亦不預期有任何債券將配售予本公司任何關連人士。

債券並無亦將不會根據美國證券法登記。債券將會遵照美國證券法項下S規例僅於美國境外提呈發售。

本公司將向新交所申請批准債券上市及買賣。

本公司將向聯交所申請批准轉換股份上市及買賣。

由於債券發行的完成取決於債券發行的先決條件得到達成，且未必得到落實，故股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

認購協議

日期： 2022年1月20日

- 訂約方：
- (1) 發行人；
 - (2) 本公司；及
 - (3) 獨家賬簿管理人

待達成下文「認購協議的條件」一節所載的條件後，獨家賬簿管理人(作為初步認購人)已同意認購本金總額為3,900,000,000港元的債券。獨家賬簿管理人及其最終擁有人各自均獨立於本公司及並非本公司的關連人士。

基於初步換股價8.10港元，並假設按初步換股價悉數轉換債券，則債券將可轉換為481,481,481股股份，相當於本公告日期本公司已發行股本約2.08%及經發行轉換股份而擴大的本公司已發行股本約2.04%。

初步換股價乃由本公司及獨家賬簿管理人參考股份當前市價後，經公平磋商釐定。董事認為，按照當前市況，初步換股價屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。

認購協議的條件

待達成下列條件後，債券發行方告完成：

- (1) **盡職審查**：獨家賬簿管理人滿意其就發行人、本公司、附屬公司擔保人及彼等各自附屬公司而進行的盡職審查結果，以及發售通函以獨家賬簿管理人信納形式及內容編製；
- (2) **合約**：訂約各方簽立及遞交形式為獨家賬簿管理人合理信納的信託契據、代理協議、相互債權人協議及抵押文據；
- (3) **禁售**：必勝有限公司及楊惠妍女士於截止日期或之前以認購協議內所載之形式簽立禁售承諾；

- (4) **上市**：新交所已原則上批准債券的上市；及聯交所已同意轉換債券後的轉換股份的上市(或在每個情況下，獨家賬簿管理人信納有關上市將獲批准)；
- (5) **安慰函**：於有關債券的發售通函刊發日期及於截止日期，已向獨家賬簿管理人交付由(i)發行人執業會計師羅兵咸永道會計師事務所按獨家賬簿管理人合理信納的形式所發出的安慰函及無違約證書；及(ii)發行人及本公司各自之執行董事及首席財務官按認購協議所載的形式所發出的安慰函及無違約證書，而每封寄予獨家賬簿管理人的函件的日期視乎情況可能為發售通函刊發日期及截止日期；
- (6) **法律意見**：於截止日期或之前，已按獨家賬簿管理人合理信納的形式向獨家賬簿管理人交付根據各司法權區法律(包括香港法律、英屬維爾京群島法律、開曼群島法律、中國法律、紐約法律及英格蘭法律)於截止日期作出的若干法律意見；
- (7) **合規**：於截止日期，(i)發行人及本公司於認購協議所作出的聲明及保證在各方面均為真實、準確及正確，猶如在該日作出；(ii)發行人、本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人質押人已履行認購協議明文規定彼等須於該日或之前履行的一切義務；及(iii)已向獨家賬簿管理人送達由發行人及本公司正式授權行政人員發出日期為該日之證書；
- (8) **其他同意書**：於截止日期或之前，已向獨家賬簿管理人交付就發行債券及發行人、本公司、附屬公司擔保人及附屬公司擔保人質押人履行於各項合約及於債券下責任所規定的所有同意書及批文(包括所有出借人及相關政府機關及監管機構所規定的同意書及批文)副本；
- (9) **國家發改委備案登記證明**：已於債券發行日期前向獨家賬簿管理人交付一份按國家發改委通知發出的國家發改委備案登記證明副本，而該登記證明於截止日期維持十足效力及作用；及

(10) **重大不利變動**：於認購協議日期後直至及於截止日期，發行人、本公司或本集團的財務或其他狀況、前景、經營業績或一般事項並無發生任何獨家賬簿管理人認為就債券發行及發售而言屬重大及不利的變動或涉及潛在變動的任何事態發展或事件。

獨家賬簿管理人可酌情及按其認為適合的條款豁免遵守全部或任何部份先決條件(惟條件(2)不可豁免)。

禁售承諾

發行人、本公司、必勝有限公司及楊惠妍女士已向獨家賬簿管理人承諾，於認購協議日期起至截止日期後90天為止的期間內，在未獲獨家賬簿管理人的事先書面同意下，其或其任何附屬公司或其擁有管理或投票控制權的聯營公司，或任何代表彼等的人士將不會(a)發行、發售、出售、訂約出售、質押、阻礙或以其他方式處置或授出購股權、發行認股權證或授出權利使有關人士可認購或購買任何股份或與債券同類之證券或可轉換或可交換為或附帶權利可認購或購買債券、股份或與彼等同類之證券之任何證券之任何權益；(b)訂立任何掉期或其他協議以轉讓全部或部分股份擁有權的任何經濟效果；(c)訂立與上述者具有相同經濟效果或旨在導致或可合理預期導致或同意進行上述者之任何交易，而不論(a)、(b)或(c)項所述類別交易是否以交付股份或其他證券、以現金或以其他方式結算；或(d)宣佈或以其他方式公開表示有意進行任何上述交易。

終止

若發生以下任何情況，獨家賬簿管理人可透過於向發行人支付債券的認購款項前隨時向發行人及本公司發出通知以終止認購協議：

- (1) 倘獨家賬簿管理人得悉認購協議所載任何保證及聲明遭違反或發生任何事件以致在任何方面變為失實或不正確，或未能履行認購協議內的發行人或本公司的任何承諾或協議；
- (2) 倘認購協議的任何先決條件於截止日期或之前沒有達成或獲獨家賬簿管理人豁免(視情況而定)；

- (3) 倘獨家賬簿管理人認為，國家或國際貨幣、金融、政治或經濟狀況(包括整體買賣中斷或本公司任何證券於任何證券交易所或任何場外交易市場的買賣中斷)或貨幣匯率或外匯管制出現任何變動或涉及潛在變動的任何事態發展，而獨家賬簿管理人認為可能嚴重損害發售或分銷債券或在二級市場買賣債券的順利進行；
- (4) 倘中國、英國、紐約州、美國聯邦、香港或新加坡任何機關全面暫停中國、英國、美國、新加坡或香港的商業銀行活動，而獨家賬簿管理人認為可能嚴重損害發售及分銷債券或在二級市場買賣債券的順利進行；
- (5) 倘獨家賬簿管理人認為，發生任何事件或一系列事件(包括出現任何本地、國家或國際災難、敵對行動、叛亂、武裝衝突、恐怖活動、天災或傳染病的爆發或升級)，而獨家賬簿管理人認為可能嚴重損害發售或分銷債券或在二級市場買賣債券的順利進行；或
- (6) 倘獨家賬簿管理人認為，於債券認購協議日期或之後發生以下任何情況：*(i)*紐約證券交易所、納斯達克證券市場有限公司、倫敦證券交易所公眾有限公司或聯交所及／或本公司證券進行買賣的任何其他證券交易所的證券買賣全面暫停或受到嚴重限制；*(ii)*本公司證券在聯交所及／或本公司證券進行買賣的任何其他證券交易所的買賣暫停；或*(iii)*發生涉及潛在稅務變動或現有法律或規定的潛在重大不利變動的改變或發展而影響發行人、本公司、附屬公司擔保人、附屬公司擔保人質押人、債券、擔保、抵押及轉換債券後將予發行的轉換股份或其轉讓。

債券的主要條款

債券的主要條款概述如下：

發行人	卓見國際有限公司
債券的本金額	3,900,000,000港元
發行價	債券本金額的100%
利息	債券按2022年1月28日起(包括該日)的未償還本金額以年利率4.95%計息，自2022年7月28日起於每年的7月28日及1月28日每半年支付一次。
擔保及抵押	本公司已無條件及不可撤銷地擔保到期支付根據債券及信託契據明確將由發行人支付的所有款項。債券亦由最初的附屬公司擔保人共同及個別擔保，並將享有本公司及附屬公司擔保人質押人對若干抵押品的附帶利益。
轉換期	債券持有人可於2022年3月10日或之後至到期日前十個營業日當天營業時間結束(以交出債券證書要求轉換所在地為準)止期間隨時行使換股權；或倘有關債券於到期日前被要求贖回，則至不遲於贖回日期前七個營業日營業時間結束為止；或倘有關債券的持有人發出通知要求贖回，則至發出有關通知前一個營業日的營業時間結束為止。

換股價

初步換股價為每股股份8.10港元，較：

- (i) 認購協議日期於聯交所所報每股股份收市價6.96港元溢價16.38%；
- (ii) 截至2022年1月19日（即認購協議日期前最後一個交易日，包括該日在內）止最後5個連續交易日每股股份平均收市價約6.34港元溢價27.76%；及
- (iii) 截至2022年1月19日（即認購協議日期前最後一個交易日，包括該日在內）止最後10個連續交易日每股股份平均收市價6.747港元溢價20.05%。

換股價可於發生若干既定事件後予以調整，包括股份合併、拆細或重新分類、利潤或儲備資本化、股本分派、供股或設置股份購股權、其他證券供股及按低於現行市價進行發行。換股價不得調低以致股份於債券獲轉換時按低於面值的價格發行。

控制權變動時的調整

若發生控制權變動，發行人須於獲悉有關控制權變動後14天內向債券持有人發出通知。於發出有關通知後，若行使任何換股權而相關換股日期乃於控制權變動後30天或(如屬較遲者)向債券持有人發出通知之日後30天內，換股價須按以下公式調整：

$$NCP = \frac{OCP}{1 + (CP \times c/t)}$$

其中：

「**NCP**」指新換股價。

「**OCP**」指於相關換股日期生效的換股價。

「**CP**」指26.563% (以分數表示)。

「**c**」指由控制權變動發生之日(包括該日)至到期日(不包括該日)的天數。

「**t**」指由發行日期(包括該日)至到期日(不包括該日)的天數。

轉換股份地位

轉換股份將在各方面均與於有關換股日期當時的已發行股份享有同等地位。

到期

除非先前已按債券的條款及條件贖回、轉換或購買及註銷，否則發行人將於到期日按其本金連同應計及未付利息贖回各債券。

基於稅務理由贖回

若發生以下情況，發行人可選擇根據債券的條款及條件向債券持有人及受託人以及付款、轉換及代理委託人發出不少於30天且不多於60天的事先通知(有關通知將不可撤銷)，按本金額(連同任何指定贖回日期應計但未付之利息)全數(但不可部份)贖回債券：(i)基於英屬維爾京群島(如由發行人付款)或開曼群島或香港(如為本公司付款)、相關附屬公司擔保人各自註冊成立之相關司法權區(如為任何附屬公司擔保人付款)或(於各情況下)中國或中國當地或境內具有徵稅權的任何政治分支或機關修改或修訂法律或法規，或該等法律或法規的一般引用或官方詮釋出現任何改變，而修改或修訂於2022年1月20日或之後生效，以致發行人(或，如要求擔保，則為本公司或任何附屬公司擔保人)已經或將會承擔額外繳費的責任；及(ii)發行人(或本公司或相關附屬公司擔保人，視情況而定)經採取其可選擇的合理措施後仍未能避免有關責任，惟稅務贖回通知一概不得早於發行人(或本公司或相關附屬公司擔保人，視情況而定)須繳納該等額外稅款(有關當時到期應付債券款項者)最早日期前90天發出。

發行人選擇贖回

於向債券持有人及受託人以及付款、轉換及代理委託人發出不少於30天或不多於60天的通知(有關通知將不可撤銷)後，發行人可隨時按於有關日期的本金額(連同任何指定贖回日期應計但未付之利息)贖回當時尚未贖回的全部(而非僅部份)債券(惟前提是於發出有關通知的日期前，原已發行的債券本金額中有90%或以上已行使換股權及／或已進行購買(及相關註銷)及／或贖回)。

債券持有人選擇贖回	各債券持有人將有權要求發行人按相等於有關債券於有關日期的本金額(連同任何指定贖回日期應計但未付之利息)的贖回價，於選擇性認沽日期贖回有關債券。持有人必須於選擇性認沽日期前不多於60天或不少於30天交出代表有關債券的證書，以行使有關選擇權。
除牌及控制權變動時贖回	<p>於發生下列任何事件後：</p> <p>(i) 股份不再在聯交所或(如適用)替代證券交易所上市或獲准許買賣或停牌達連續15個交易日或以上；或</p> <p>(ii) 本公司或發行人的控制權有變，</p>
	<p>各債券的持有人將有權按其選擇透過於不遲於發生任何有關事件30天或(如屬較後時間)不遲於發行人通知債券持有人發生有關事件後30天後向發行人發出通知，要求發行人於有關30天期間屆滿後第14天，按相等於有關日期債券本金額(連同任何指定贖回日期應計但未付之利息)，贖回該持有人所持的全部或僅部份有關債券。</p>
投票權	於轉換債券前，債券持有人無權憑藉其為債券持有人出席本公司任何股東大會或於會上投票。
可轉讓性	債券可於條件規限下自由轉讓。
地位	債券屬於發行人的直接、非後償、無條件及有抵押責任，彼此間於任何時候均享有同地位，且並無任何優先權或特權。

申請上市

本公司將向新交所申請批准債券上市及買賣。

本公司將向聯交所上市委員會申請批准轉換股份上市及買賣。

轉換股份將根據一般授權發行。由於本公司並無根據一般授權發行任何股份，配發及發行轉換股份毋須股東批准。

對本公司股權的影響

本公司於本公告日期及緊隨債券悉數轉換後的股權結構載列如下。

股東	於本公告日期		緊隨悉數轉換債券後	
	股份數目	%	股份數目	%
必勝有限公司 ^(附註)	14,179,076,995	61.25	14,179,076,995	60.00
債券持有人	—	—	481,481,481	2.04
其他股東	<u>8,969,313,951</u>	<u>38.75</u>	<u>8,969,313,951</u>	<u>37.96</u>
總計	<u>23,148,390,946</u>	<u>100</u>	<u>23,629,872,427</u>	<u>100</u>

附註：必勝有限公司由楊惠妍女士全資擁有。

所得款項用途

債券發行的估計所得款項淨額約為3,861,000,000港元。換股價淨額約為每股轉換股份8.02港元。本公司擬將所得款項淨額用於為將於一年內到期的現有中長期境外債項進行再融資。

債券發行之所得款項將於截止日期結算。所得款項將不會於2022年1月票據到期時作償還用途。2022年1月票據將於2022年1月27日到期時以本集團內部資源償付。

於過去12個月的股本集資活動

於緊接本公告日期前12個月內，本公司未曾進行任何股本集資活動。

有關本集團的資料

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。

潛在調整現有債券、賣出看漲期權及買入看漲期權的換股價

茲提述本公司日期為2018年11月22日、2018年12月12日、2019年5月24日、2019年9月12日、2020年6月1日、2020年9月15日、2021年6月2日、2021年9月13日及2021年12月6日的公告，內容有關由發行人發行的現有債券，而有關債券目前未償還本金額為3,000,000,000港元，以及本公司日期為2019年4月11日的通函以及本公司日期為2019年6月3日的公告，內容有關賣出看漲期權(定義見本公司日期為2018年11月22日的公告)及／或買入看漲期權(定義見本公司日期為2018年11月22日的公告)。

由於發行債券，預期現有債券的換股價以及賣出看漲期權及買入看漲期權的協定價將根據彼等各自的條款作出調整。進一步公告將於債券發行完成後作出。

一般資料

債券將不會向香港公眾人士提呈發售，亦不預期有任何債券將配售予本公司任何關連人士。

債券並無亦將不會根據美國證券法登記。債券將會遵照美國證券法項下S規例僅於美國境外的離岸交易中提呈發售。

由於債券發行的完成取決於債券發行的先決條件得到達成，且未必得到落實，故股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

本公告中，除文義另有規定外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會；
「債券持有人」	指	債券持有人；
「債券」	指	發行人將予發行的本金額3,900,000,000港元將於2026年到期的4.95%有抵押擔保可換股債券；
「債券發行」	指	發行人發行債券；
「截止日期」	指	債券發行的截止日期，乃2022年1月28日或有關較後日期，經發行人、本公司及獨家賬簿管理人議定，不遲於2022年2月11日；
「本公司」	指	碧桂園控股有限公司，一家在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）；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義；
「換股價」	指	每股股份8.10港元，將按債券的條款及條件所訂明的方式予以調整；
「轉換股份」	指	本公司因債券獲轉換而將配發及發行的股份；
「董事」	指	本公司董事；
「現有債券」	指	7,830,000,000港元於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券；
「一般授權」	指	在本公司於2021年5月24日舉行的股東周年大會上，股東向董事授出的一般授權，以發行最多4,407,081,745股股份，相當於2021年5月24日本公司已發行股份總數的20%；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；

「香港」	指	中國香港特別行政區；
「發行人」	指	卓見國際有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為本公司的全資附屬公司；
「2022年1月票據」	指	本公司於2018年9月27日發行，並於2022年到期的7.125%優先票據；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「到期日」	指	2026年7月28日；
「國家發改委通知」	指	國家發展改革委關於推進企業發行外債備案登記制管理改革的通知(發改外資[2015]2044號)；
「國家發改委備案登記證明」	指	證明已向國家發展和改革委員會登記債券發行的企業發行外債備案登記證明；
「選擇性認沽日期」	指	2024年1月28日；
「中國」	指	中華人民共和國；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「股份」	指	本公司的普通股份；
「獨家賬簿管理人」	指	UBS AG香港分行；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「認購協議」	指	發行人、本公司及獨家賬簿管理人就債券發行訂立日期為2022年1月20日的協議；
「附屬公司擔保人質押人」	指	本公司若干附屬公司，其於債券發行日期將質押其持有本公司若干附屬公司的股份，以擔保發行人於債券項下的責任；

- 「附屬公司擔保人」 指 本公司為債券提供擔保的若干現有附屬公司；
- 「信託契據」 指 構成發行人、本公司、附屬公司擔保人及受託人與債券持有人的擔保受託人之間債券的信託契據(經不時修訂或補充)；
- 「美國證券法」 指 《1933年美國證券法》(經修訂)；及
- 「%」 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，2022年1月21日

於本公告日期，執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(聯席主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、楊志成先生、宋軍先生及蘇柏垣先生。非執行董事為陳翀先生。獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及杜友國先生。