

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
出售聯營公司26.67%股本權益**

出售事項

董事會欣然宣佈，於2023年8月25日(交易時段後)，賣方(本公司一家間接全資附屬公司)、買方及聯營公司訂立出售協議，據此，賣方同意向買方出售、而買方同意向賣方購買銷售股權(相當於聯營公司的26.67%股權)，總代價為約人民幣12.915億元。

於出售事項完成後，本集團將不再於聯營公司擁有任何權益。

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一項或多項適用百分比率超過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，惟獲豁免遵守股東批准規定。

董事會欣然宣佈，於2023年8月25日(交易時段後)，賣方(本公司一家間接全資附屬公司)、買方及聯營公司訂立出售協議，據此，賣方同意向買方出售、而買方同意向賣方購買銷售股權(相當於聯營公司的26.67%股權)。

出售協議

出售協議的主要條款概述如下：

日期

2023年8月25日(交易時段後)

訂約方

- (a) 賣方，本公司一家間接全資附屬公司(作為銷售股權之賣方)；
- (b) 買方(作為銷售股權之買方)；及
- (c) 聯營公司。

標的事項

根據出售協議，賣方同意向買方出售、而買方同意向賣方購買銷售股權(相當於聯營公司的26.67%股權)及相關實質權益(包括但不限賣方應享有的聯營公司截至2023年6月30日的權益未分配利潤及權益盈餘公積合計約人民幣2.377億元，及聯營公司自2023年6月30日至完成日基於銷售股權的任何盈利或虧損)。

於完成後，賣方應付聯營公司的金額為約人民幣5.412億元的債務(「債務」)由買方承擔。

代價

出售事項代價為約人民幣12.915億元，按以下方式結付及調整：

- (a) 作為代價的一部分，於完成時，賣方應付聯營公司的金額為約人民幣5.412億元的債務將自代價中扣除，並於完成起由買方承擔；

- (b) 第一筆分期付款(即代價減(i)約人民幣5.412億元(即債務金額)，(ii)人民幣800萬元(即第二筆分期付款預留金額)；(iii)人民幣200萬元(即第三筆分期付款預留金額)；及(iv)人民幣3,991萬元(即應付款預留金額))將自付款條件(「**付款條件**」)獲達成後(即完成銷售股權的股權過戶登記及各項完成事項／手續後)三個工作日內支付；
- (c) 第二筆分期付款(即人民幣800萬元減聯營公司為處理賣方行銷違規事項(如有)而實際承擔的損失金額)將自第二筆分期付款結算完成後五個工作日內支付(賣方及買方須於2023年12月30日起30日內完成該等結算)；
- (d) 第三筆分期付款(即人民幣200萬元減聯營公司為處理賣方行銷違規事項(如有)而實際承擔的損失金額)將自第三筆分期付款結算完成後五個工作日內支付(賣方及買方須於2024年6月30日起30日內完成該等結算)；及
- (e) 應付款預留金額人民幣3,991萬元(「**應付款預留金額**」)為買方為其關聯公司(「**供應商**」)預留以保證賣方關聯公司(「**開發商**」)將支付彼等在若干供應合同項下的應付款(該等供應合同及對應的應付款詳列於出售協議)，在付款條件獲達成的前提下，其結付／沖抵方式如下：
- (i) 賣方及買方將於每月結算開發商於當月已支付予供應商的款項(「**已支付金額**」)，由賣方於每月25日向買方提供支付證明及與出售協議中列明的應付款金額明細作對應，再由買方於核實證明後三個工作日內向賣方結付等額款項；
- (ii) 倘開發商未能在2023年12月25日前向供應商支付所有出售協議中列明的應付款，則買方不再須要支付應付款預留金額減去已支付金額後的剩餘金額予賣方，該等剩餘金額將用以沖抵開發商對供應商的應付款金額。

代價乃由賣方與買方經參考(其中包括)聯營公司集團2023年6月30日淨資產及其過往銷售業績、產生的開發成本、資產負債及業務發展及前景，經公平磋商後釐定。

完成

賣方及買方須在根據出售協議條款取得股權變更所須的工商文件後兩個工作日內完成銷售股權的股權過戶(即雙方在市場監督管理局完成銷售股權轉讓的登記變更,並獲取由市場監督管理局出具的相關《准予變更登記(備案)通知書》)及其董事、監事及高級管理人員的工商變更登記手續,並完成文件、證照、聯營公司印章及實物等交接工作(「完成」)。在銷售股權的股權過戶完成後30個工作日內,賣方及買方須配合辦妥解除賣方於此前就聯營公司負債所作出的擔保的全部手續。

賣方及買方同意,如因與雙方無關的原因(包括但不限於中國工商部門要求調整或補充材料等)而導致銷售股權的股權過戶延緩,則出售協議應相應延期並繼續履行。

違約及終止

若賣方未履行其於出售協議項下就完成出售事項的義務,則自其應履行義務之日起,每遲延一天,應按代價減去債務金額的0.03%向買方支付違約金。相反,若買方未履行其於出售協議項下支付代價的義務,則自其應履行義務之日起,按照遲延付款金額每日0.03%向賣方支付違約金。此外,在上述情況下經守約方催告後超過30日內仍未完全履行的,則守約方可書面通知違約方終止出售協議,同時有權要求違約方支付人民幣5,000萬元的違約金。違約金不足以彌補守約方損失的,則守約方有權要求違約方賠償其由此遭受的全部損失。

於完成後,如出現賣方未披露或披露不實的對聯營公司已經造成損失的營銷管理相關事項的且給買方造成重大損失的,則賣方應向買方支付違約金人民幣3,000萬元。違約金不足以彌補買方損失的,則買方有權要求賣方賠償其由此遭受的全部損失。

除上述情況外，違反出售協議的違約方應向守約方支付違約金人民幣2,000萬元，並賠償由此給守約方造成的一切損失。

聯營公司集團的資料

聯營公司為一家於中國成立的有限責任公司。其為由賣方及買方分別持有約26.67%及約73.33%的聯營企業。聯營公司主要於中國從事物業開發業務。於本公告日期，聯營公司持有廣州世佳的100%股權。廣州世佳為於中國成立的有限公司，主要於中國從事建築裝飾及裝修業務。

聯營公司集團的主要資產為該項目，並擁有該項目的土地使用權。該項目位於中國廣州市番禺區石樓鎮廣州亞運城，是一座名為廣州亞運城的商住混合式綜合體，總建築面積約為5,850,000平方米，地盤面積約為2,521,000平方米。於本公告日期，該項目約5,055,554平方米的建築面積已開發為住宅及商業單位以及停車場（最終數據以政府相關部門批准的竣備證為準）。餘下建築面積（即約794,446平方米）仍在施工中，有關建設預期將於2025年底竣工。於本公告日期，該綜合體約3,680,000平方米的建築面積（包括住宅及商業單位及車位）已出售。

聯營公司集團^註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
	(未經審核)	(經審核)
純利(除稅前)	2,325,735	3,862,660
純利(除稅後)	1,744,517	2,896,942

註：聯營公司在該兩個年度曾全資持有廣州利合物業管理有限公司（於2022年12月14日出讓），故上述綜合財務資料亦包含其財務數據。

聯營公司集團根據中國公認會計原則所編製截至2023年6月30日止六個月的綜合財務資料載列如下：

截至
2023年
6月30日
止六個月
人民幣千元
(未經審核)

純利(除稅前)	68,797
純利(除稅後)	51,598

聯營公司集團於2023年6月30日未經審核資產淨值約為人民幣29.5億元。

於出售事項完成後，本集團將不再於聯營公司擁有任何權益。

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。由於本集團僅於聯營公司持有少數權益，本公司認為進行出售事項及變現銷售股權價值將對本公司有利。出售事項所得款項目前主要擬用於本集團保交樓等項目建設開支。

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，且出售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

視乎最終審計，預期本集團將會變現出售稅前收益約人民幣5億元，其乃參考本集團持有聯營公司股權26.67%之公平值約人民幣12.9億元扣除本集團持有聯營公司之未經審核投資淨值約人民幣7.9億元。

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一項或多項適用百分比率超過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，惟獲豁免遵守股東批准規定。

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。

賣方

賣方為於中國成立的有限公司，主要從事投資控股。其為本公司的間接全資附屬公司。

買方

買方為一家於中國成立的有限公司，於本公告日期持有聯營公司73.33%股權。買方主要從事房地產開發業務。

買方為中國海外發展有限公司(「中國海外」)的間接全資附屬公司，而後者為一家於香港註冊成立的有限公司，主要從事物業開發業務。中國海外的股份於聯交所主板上市(股份代號：688)。

據董事作出合理查詢後所深知，買方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，下列詞彙具有以下涵義：

「聯營公司」	指	廣州利合房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限公司
「聯營公司集團」	指	聯營公司及其附屬公司廣州世佳
「董事會」	指	本公司董事會
「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)
「完成」	指	具有本公告「出售協議 — 完成」一段所賦予的涵義
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	根據出售協議就出售事項應由買方向賣方支付的代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方向買方出售銷售股權
「出售協議」	指	賣方、買方及聯營公司就出售事項所訂立日期為2023年8月25日的買賣協議(經彼等於同日簽署的補充協議修訂)
「廣州世佳」	指	廣州世佳裝飾有限公司，一家於中國成立的有限公司
「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
「債務」	指	具有本公告「出售協議 — 標的事項」一段所賦予的涵義
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「應付款預留金額」	指	具有本公告「出售協議 — 代價」一段所賦予的涵義
「付款條件」	指	具有本公告「出售協議 — 代價」一段所賦予的涵義
「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	位於中國廣州市名為「廣州亞運城」的商住混合式綜合體，其詳情載於本公告「聯營公司集團的資料」一段
「買方」	指	廣東中海地產有限公司，一家於中國成立的有限公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	於本公告日期由賣方持有的聯營公司的26.67%股本權益
「股東」	指	本公司的股東
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「工作日」	指	中國的商業銀行對外營業的任何一日(星期六、日或法定公共假日除外)
「賣方」	指	廣州市鴻盈綠化工程有限公司，一家於中國成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「%」	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8月25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。