

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)

**進一步公告
須予披露交易**

茲提述碧桂園控股有限公司(「**本公司**」)日期為2023年12月14日的公告(「**該公告**」)，內容有關出售事項。除文義另有所指外，本公告所用詞彙與該公告所界定者具有相同涵義。

誠如該公告所載，出售事項的代價人民幣3,068,518,970元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(「**估值**」)以及可比市場價值，經公平磋商後釐定。

董事會謹此提供有關估值的進一步資料。

估值

本公司已委聘獨立專業估值師(「**估值師**」)對目標股份的公允價值進行估值。

誠如估值師所告知，估值乃根據適用規定及準則(包括但不限於國際估值準則)編製。估值主要基於以下假設：

- 目標集團業務的可持續發展；
- 現有政治、法律、技術、財務或經濟狀況並無可能對目標集團業務造成不利影響的重大變動；及
- 履行相關協議。

經估值師確認，估值主要基於市場法進行，原因如下：

- 成本法被視為不適用，原因為其並無考慮目標公司的未來盈利潛力；
- 收入法計及未來收入，其依賴大量假設及估計，而評估結果可能對若干該等因素敏感，且僅為預測結果情景之一；及
- 採用市場法乃由於目標公司從事商業物業管理行業，即市場上可找到若干業務類似的可比公司作為目標公司價值的基準。

因此，經考慮公認商業企業估值方法後，估值師認為於估值中採納市場法作為主要估值方法乃屬適當。

經考慮(i)估值師選擇市場法而非成本法及收入法作為主要估值方法的理據；(ii)估值由估值師根據適用規定及準則編製；及(iii)估值師於拒絕使用成本法及收入法前已考慮公認商業企業估值方法及目標公司的情況，董事會認為就估值採納市場法屬公平合理。

最新估值所採用的主要輸入數據及參數及其結果如下：

估值日期

2023年6月30日

年度純利 (人民幣百萬元)	7,452
市盈率 ^{附註1}	22.58
缺乏市場流通性折讓	11.56或18.95 (如適用)
估值結果 ^{附註2} (人民幣百萬元)	3,269.52
(美元百萬元)	456

附註：

1： 市盈率乃參考可比公司的市盈率釐定，該等公司均從事商業物業管理行業並於聯交所上市。

2： 亦考慮購回選擇權及未來股息。

本公告為該公告的補充，並應與該公告一併閱讀。

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1月3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。