

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
出售長鑫科技約1.56%股本權益

出售事項

董事會欣然宣佈，於2024年12月27日，賣方(本公司一家間接非全資有限合夥企業)(作為賣方)、買方(作為買方)及長鑫科技(作為目標公司)訂立股份轉讓協議。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(相當於長鑫科技約1.56%的股本權益)，總代價為人民幣20億元。

於出售事項完成後，本集團將不再於長鑫科技擁有任何權益。

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最高適用百分比率超過5%但少於25%，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。

出售事項

董事會欣然宣佈，於2024年12月27日，賣方(本公司一家間接非全資有限合夥企業)(作為賣方)、買方(作為買方)及長鑫科技(作為目標公司)訂立股份轉讓協議。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(相當於長鑫科技約1.56%的股本權益)，總代價為人民幣20億元。

股份轉讓協議

股份轉讓協議的主要條款概述如下：

日期

2024年12月27日

訂約方

- (a) 賣方，本公司一家間接非全資有限合夥企業(作為賣方)；
- (b) 買方(作為買方)；及
- (c) 長鑫科技(作為目標公司)。

標的事項

賣方同意向買方出售、而買方同意向賣方購買銷售股權(相當於長鑫科技約1.56%的股本權益，對應認繳註冊資本人民幣901,314,180元、實繳註冊資本人民幣901,314,180元)。根據股份轉讓協議，銷售股權及賣方所有在長鑫科技股東協議及原增資協議項下相關權利、義務及責任將於股份轉讓協議日期轉讓予買方(但不包括銷售股權的任何回購、補償、違約或款項支付義務或金錢債務(如有))。

長鑫科技的其他現有股東已通過明示或默示方式放棄行使銷售股權的優先購買權，且長鑫科技及早期股東已於股份轉讓協議日期與買方簽署加入協議，載明買方（僅就銷售股權）自股份轉讓協議日期起為長鑫科技股東協議的一方當事人，享有長鑫科技股東協議項下的相關股東權利，並承擔相應義務，包括須遵守長鑫科技股東協議項下對股權轉讓的限制。

代價及完成

出售事項代價為人民幣20億元。代價的支付方式及出售事項的完成安排如下：

1. 於股份轉讓協議日期，買方及賣方共同向長鑫科技發出書面申請，請求變更股東名冊。
2. 長鑫科技須在收到上述書面申請、且賣方向買方出具繳款通知書後，於股份轉讓協議日期起第10個工作天向買方提供最新股東名冊正本。該股東名冊正本須加蓋長鑫科技公章，並載明買方取得銷售股權的日期為股份轉讓協議日期。
3. 買方將在簽收最新股東名冊正本、賣方出具的繳款通知書之日（以較晚者為準）向賣方一次性支付全部代價。

代價乃由訂約方按公平原則友好磋商後釐定，當中已參考以下價值並與以下價值的較高者相等：

- (i) 本集團（透過海口市碧桂園）當初投資銷售股權的投資成本人民幣20億元；及
- (ii) 長鑫科技最新的融資估值情況，並考慮一級股權交易市場當前處於低迷的狀態及本集團對流動資金的需求等多個因素經協商後作調整得出人民幣19.99億元的價值。

由於本集團當初投資銷售股權的投資成本為較高價值，因此訂約方同意最終以人民幣20億元作為代價。

履約保函

就代價的支付，買方已於股份轉讓協議日期向賣方發出雙方共同認可的，由擔保公司(其直接持有買方87.45%的股權)向賣方發出的履約保函。根據履約保函，如買方未有履行或未有足額履行股份轉讓協議項下的代價支付義務，擔保公司將於收到通知的5日內承擔未付代價的99.985%(即最多人民幣19.997億元)的連帶保證責任。該履約保函自股份轉讓協議日期生效至股份轉讓支付期限屆滿10個工作天結束，而賣方可在履約保函期限內向擔保公司發出要求履行擔保責任的書面通知。

違約及終止

若長鑫科技未能向買方提供股東名冊，且經買方或賣方催告後3個工作日內仍未提供的，則買方或賣方有權提出解除股份轉讓協議，並視股份轉讓協議為自始不生效，銷售股權的權屬及本次轉讓狀態應恢復至股份轉讓協議簽署前的狀態。

另外，如買方在股份轉讓協議簽署及長鑫科技向買方提供轉讓後的股東名冊正本後3個工作天內，未按照股份轉讓協議約定足額向賣方支付代價，且經賣方或長鑫科技催促後仍未按照約定日期支付，則賣方或長鑫科技有權解除股份轉讓協議，銷售股權的權屬及本次轉讓狀態應恢復至股份轉讓協議簽署前的狀態，且買方應配合在股份轉讓協議解除後3個工作天內向長鑫科技交回股東名冊正本。

無論如何，倘各方在股份轉讓協議日期起180天內仍無法完成出售事項的，守約一方有權單方面解除股份轉讓協議並無需承擔任何違約責任。

長鑫科技的資料

長鑫科技為一家於2016年6月13日在中國成立的股份有限公司，主要從事集成電路的設計及製造。本集團於2021年作為B輪戰略投資者參與投資於長鑫科技。於股份轉讓協議日期，長鑫科技的認繳註冊資本為人民幣57,770,942,240元，而賣方持有約1.56%的股本權益。

由於本集團於股份轉讓協議日期僅持有長鑫科技約1.56%的股本權益，長鑫科技並非本公司的附屬公司或聯繫人。本集團已向長鑫科技提出要求，希望其同意本公司於本公告中根據上市規則規定披露其財務資料(包括其於股份轉讓協議日期前兩個財政年度的應佔純利(包括除稅前後的純利))，惟未能取得長鑫科技的同意。因此，本公司已向聯交所提出豁免嚴格遵守上市規則第14.58(7)條，而聯交所亦同意有關豁免。

於出售事項完成後，本集團將不再於長鑫科技擁有任何權益。

出售事項之財務影響

本集團持有的銷售股權截至2023年12月31日的公允價值為人民幣約19.41億元(為編製本集團的財務報告目的，經本集團聘請的獨立第三方評估師以2023年12月31日為基準日評估)，因此預期出售銷售股權本集團在2024年將會取得盈利約人民幣0.59億元，即銷售股權的代價與銷售股權的賬面價值之差額，惟須以最終審計為準。

評估的假設及方法

評估乃根據適用規定及準則(包括但不限於國際估值準則)編製。評估主要基於以下假設：

- 長鑫科技的可持續發展；

- 現有政治、法律、技術、財務或經濟狀況並無可能對長鑫科技業務造成不利影響的重大變動；及
- 相關資料及法律文件。

評估主要基於市場法進行，原因如下：

- 成本法被視為不適用，原因為其並未考慮長鑫科技的未來盈利潛力；
- 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
- 採用市場法乃由於長鑫科技從事集成電路設計及製造行業，即市場上可找到若干業務類似的可比公司作為長鑫科技價值的基準。

在選擇市場可比公司時，評估師已根據以下標準選擇了16家可比公司，為詳盡的清單：(i)可比公司的主要業務為集成電路行業相關，其超過50%的收益來自該領域；及(ii)可比公司在交易所市場上市，其財務資料為公開。評估師採用市淨率(P/B)作為可比量化指標進行估值，同時亦計及缺乏市場流動性折讓等因素，得出18.57%的缺乏市場流動性折讓率。評估價值根據該折讓率作出了適當調整，最終估值為人民幣約19.41億元。

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。由於本集團僅於長鑫科技持有少數權益，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。本公司擬將出售事項所得款項用作本集團的一般營運資金，目前打算主要用於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，且股份轉讓協議的條款屬公平合理及按一般商業條款訂立。

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最高適用百分比率超過5%但少於25%，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。

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。

賣方

賣方為於中國成立的有限合夥企業，主要以私募基金從事股權投資、投資管理、資產管理等活動，其於股份轉讓協議日期持有長鑫科技約1.56%的股本權益。賣方為本公司的間接非全資有限合夥企業。

買方

買方為於中國成立的有限合夥企業，主要以私募基金從事股權投資、投資管理、資產管理等活動。買方由擔保公司直接持股87.45%，其最終實益持有人為合肥市人民政府國有資產監督管理委員會。擔保公司及合肥市人民政府國有資產監督管理委員會亦有透過買方其他少數股東額外間接持有買方股權。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，買方及其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，與本公司及其關連人士亦無關連。

繼續暫停買賣

茲提述本公司日期為2024年3月28日及2024年4月2日的公告。應本公司要求，本公司股份已自2024年4月2日上午九時正起於聯交所暫停買賣。本公司股份將繼續暫停買賣，直至另行通知。

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：

「董事會」	指	本公司董事會
「長鑫科技」	指	長鑫科技集團股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，於股份轉讓協議日期由賣方持有約1.56%股本權益
「長鑫科技股東協議」	指	長鑫科技、賣方及長鑫科技其他股東就彼等作為長鑫科技之股東訂立之日期為2024年4月22日的股東協議，該協議為截至股份轉讓協議日期時適用於各方股東權利及義務安排的協議
「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）
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「代價」	指	根據股份轉讓協議就出售事項應由買方向賣方支付的代價，金額為人民幣20億元
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據股份轉讓協議同之條款及條件向買方出售銷售股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「擔保公司」	指	合肥市建設投資控股(集團)有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，於股份轉讓協議日期直接持有買方87.45%的股權
「海口市碧桂園」	指	海口市碧桂園創投科技有限公司，一家於中國註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司，其持有賣方約98.65%股本權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「原增資協議」	指	長鑫科技、海口市碧桂園及長鑫科技其他股東訂立之日期為2021年7月5日的長鑫科技B輪增資協議，據此，海口市碧桂園作為B輪戰略投資者向長鑫科技增資
「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)
「買方」	指	合肥建長股權投資合夥企業(有限合夥)，一家於中國成立的有限合夥企業
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「銷售股權」	指	於股份轉讓協議日期由賣方持有的長鑫科技約1.56%股本權益
「股份轉讓協議」	指	賣方、買方及長鑫科技就出售事項所訂立日期為2024年12月27日的股份轉讓協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」 指 佛山市南海區匯碧五號股權投資合夥企業(有限合夥)，
一家於中國成立的有限合夥企業，為本公司的間接非全
資有限合夥企業

「%」 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，2024年12月27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、程光煜博士及伍碧君女士。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、王志健先生及脫脫先生。