

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之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**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)

**須予披露交易**  
**出售珠海萬達之約0.31%股權**

**第一期出售事項**

茲提述本公司日期為2024年9月24日的公告，內容有關萬達方同意收購碧桂園物業香港(本公司之間接全資附屬公司)所持有的目標公司股份，且碧桂園物業香港同意向萬達方出售珠海萬達之約1.49%股權。於2024年10月14日，萬達方指定受讓方已按約定支付第一期代價。因此，第一期出售事項已告完成。

**第二期出售事項**

考慮到第一期出售事項已告完成，且董事會認為該出售之條款乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，董事會基於本公司全體股東利益考慮，認為碧桂園物業香港可參考第一次出售事項確定的交易原則及條款，與萬達方就碧桂園物業香港所持有的剩餘目標公司股份進行交易。

於2024年10月29日，碧桂園物業香港與珠海萬贏及大連萬達訂立補充協議(四)，據此，碧桂園物業香港同意出售而萬達方同意收購第二期目標股份，第二期代價為人民幣649,319,035元。

第二期出售事項完成後，碧桂園物業香港將不再持有目標公司任何股份。

## 上市規則之涵義

由於第二期出售事項是在第一期出售事項的12個月內進行，而兩者均由本集團與萬達方訂立，並均涉及目標公司的股份，第二期出售事項須根據上市規則第14.22條與第一期出售事項合併為一系列交易。由於根據上市規則第14.07條，第二期出售事項與第一期出售事項合併計算的最高適用百分比率高於5%但低於25%，第二期出售事項(與第一期出售事項合併計算後)構成本公司的須予披露交易，第二期出售事項須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

茲提述本公司日期為2024年9月24日的公告(「該公告」)，內容有關萬達方同意收購碧桂園物業香港所持有的目標公司股份，且碧桂園物業香港同意向萬達方出售珠海萬達之約1.49%股權。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。

## 第一期出售事項

誠如該公告所披露，於2024年9月24日，碧桂園物業香港與珠海萬贏及大連萬達訂立補充協議(三)，據此，碧桂園物業香港同意出售而萬達方同意收購第一期目標股份，第一期代價為人民幣3,142,004,770元。

根據上市規則，第一期出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

交易各方結合相關有權監管機構及金融機構的要求，經公平磋商，碧桂園物業香港同意並已將第一期目標股份在其收到相應代價前轉讓至珠海萬贏。於2024年10月14日，萬達方指定受讓方已以當日的中國銀行外匯掛牌價匯率，按人民幣3,142,004,770元兌等值美元向碧桂園物業香港以現金支付第一期代價。因此，第一期出售事項已告完成。

## 第二期出售事項

於2024年10月29日，碧桂園物業香港與萬達方訂立補充協議(四)，據此，碧桂園物業香港同意出售而萬達方同意收購第二期目標股份。補充協議(四)之主要條款概述如下：

日期： 2024年10月29日(交易時段後)

訂約方： (a) 碧桂園物業香港(本公司之間接全資附屬公司)；  
(b) 珠海萬贏；及  
(c) 大連萬達。

就董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，珠海萬贏及大連萬達各自及彼等各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 標的事項及第二期代價

根據補充協議(四)，碧桂園物業香港同意出售而萬達方同意收購第二期目標股份，即目標公司22,109,350股，佔目標公司全部股本約0.31%。第二期出售事項完成後，碧桂園物業香港將不再持有目標公司任何股份。

第二期出售事項的代價為人民幣649,319,035元，乃參照按照補充協議(二)的約定方式釐定，使得碧桂園物業香港就對應第二期目標股份的初始購買價部份(即約人民幣549.10百萬元)，計及碧桂園物業香港就第二期目標股份自目標公司取得的分紅，實現稅後年化內部收益率8%之收益之現金金額等因素後經訂約方公平磋商後釐定。

## 第二期代價支付方式

萬達方指定受讓方須於自2024年10月29日起10個工作日內(「支付期限」)，以支付日的中國銀行當日外匯掛牌價匯率，按人民幣649,319,035元兌等值美元向碧桂園物業香港以現金支付第二期代價。

如萬達方未在支付期限內支付第二期代價，逾期超過3日，則碧桂園物業香港有權要求萬達方交還其持有的目標公司就第二期目標股份核發的股東證原件，並按照碧桂園物業香港的要求，將第二期目標股份轉讓回碧桂園物業香港名下，完成目標公司股東名冊變更所需的所有文件、資料，並保證目標公司辦理股東名冊變更。同時，若碧桂園物業香港按照萬達方要求，配合辦理了第二期目標股份轉讓相關政府機構或股份託管機構的登記或備案手續，則萬達方需要辦理將第二期目標股份轉讓回碧桂園物業香港的相關政府機構或股份託管機構的登記或備案手續。

如因外匯管理部門原因導致萬達方無法在支付期限內支付第二期代價，萬達方可在支付期限屆滿後3天內要求碧桂園物業香港或其指定方在中國大陸地區開設一個與萬達方指定方共同監管的人民幣賬戶（「**替代賬戶**」）。如萬達方在替代賬戶開設及共管完成之日起3天內將第二期代價以人民幣形式支付至替代賬戶，將不視為萬達方違約。在上述導致萬達方無法以美元支付第二期代價的原因消除後，各方應互相配合儘快將替代賬戶內的第二期代價價款以符合法律及中國相關政府主管部門要求方式購匯為美元，並支付至碧桂園物業香港的賬戶。

交易各方結合相關有權監管機構及金融機構的要求，經公平磋商，碧桂園物業香港同意將第二期目標股份在其收到第二期代價前轉讓至珠海萬贏，以確保第二期代價可獲順利支付。

自萬達方或其指定主體支付第一期代價及第二期代價之日起，現有投資協議將全部不可撤銷地自動終止，各方互不承擔現有投資協議項下任何義務與責任，並對現有投資協議的履行與終止不存在任何爭議或糾紛，且不得依據現有投資協議向其他方或其各自關聯方提出任何權利主張或賠償要求。

如萬達方未在約定支付期限內支付第二期代價，或未按上述約定轉回目標公司股份，則每逾期一日，萬達方應按照第二期代價的0.01%/日的標準支付違約金；逾期超過30個工作日的，則在前述違約金基礎上，萬達方應額外按照第二期代價的0.01%/日的標準支付違約金。

若萬達方或其指定主體逾期支付第二期代價，且截至2024年12月30日仍未支付完畢的，則就第二期目標股份而言，碧桂園物業香港有權要求解除補充協議(二)及補充協議(四)，而各方應按照現有投資協議的約定執行，包括碧桂園物業香港有權在現有投資協議訂明之任何觸發事件發生時(相關觸發事件已於本公告日期前發生)，隨時根據現有投資協議行使認沽期權，向萬達方出售第二期目標股份，代價相等於以下各項之和：(i)初始購買價；(ii)就第二期目標股份已宣派但未派付股息金額；及(iii)自碧桂園物業香港完成收購第二期目標股份之日起至萬達方向碧桂園物業香港悉數支付第二期代價，按初始購買價之年度複合累計稅後內部收益率8%計算之收益。

### 股份質押擔保

按照補充協議(二)的協定，作為萬達方支付補充協議(二)項下第二期代價之擔保，大連萬達同意以所持目標公司的22,109,350股股份(佔目標公司已發行股份總數的約0.31%)向碧桂園物業香港或碧桂園物業香港指定第三方主體提供質押擔保，擔保期限至補充協議(二)項下債務履行期限屆滿之日起滿三年之日止。截至本公告日期，由於上述股份質押的登記程序未完成，質押並未生效。本公司正與萬達方就質押登記事宜協商中。

自萬達方或萬達方指定受讓方實際支付第二期代價之日起，則碧桂園物業香港就已完成回購的第二期目標股份不再擁有可要求大連萬達提供質押擔保之權利。

### 第二期出售事項之財務影響

本公司現擬將第二期出售事項所得代價款項用作一般營運資金及董事會批准的其他用途。經扣除本公司確認之第二期目標股份初始投資成本約人民幣549.10百萬元，代價餘額(未扣除第二期出售事項有關的專業費用及其他相關費用)約人民幣100.22百萬元(未經審核)將計入本公司保留溢利，預期導致本集團資產淨值增加約人民幣100.22百萬元(未經審核)。由於目標公司的股權投資被確認為以公允價值計量且其變動計入其他綜合收益的股權投資，第二期出售事項的收益將不計入當期損益。

## 有關目標公司之資料

珠海萬達為一家於中國成立的有限責任公司。該公司及其附屬公司是中國最大商業運營服務提供商，也是科技驅動的商業管理和數字化運營的先驅，主要專注於商業廣場。該公司及其附屬公司的商業運營服務包括(i)商業管理服務、(ii)物業管理服務及(iii)增值服務。

下文載列目標公司根據中國公認會計準則的截至2022年及2023年12月31日止兩個年度之經審核合併財務資料概要：

	截至12月31日止年度	
	2022年 (人民幣元)	2023年 (人民幣元)
稅前利潤	11,853,619,061.50	9,303,508,502.64
稅後利潤	9,565,594,043.72	7,533,827,732.20

目標公司於2024年6月30日根據中國公認會計準則之未經審核合併資產淨值為人民幣9,454,380,648.33元。

## 第二期出售事項的理由及裨益

考慮到第一期出售事項已告完成，且董事會認為該出售之條款乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，董事會基於本公司全體股東利益考慮，認為碧桂園物業香港可參考第一次出售事項確定的交易原則及條款，與萬達方就碧桂園物業香港所持有的剩餘目標公司股份進行交易。

第二期出售事項為本集團戰略聚焦和收縮財務性投資規模，按投資退出計劃回售股份，有助本集團回籠資金，聚焦經營本集團核心業務。而且，與交易各方於補充協議(二)項下約定之收購日期(即不晚於2024年12月31日)相比，第二期出售事項提早實現了萬達方履行其於補充協議(二)下購回目標公司的股份的責任，為本集團變現投資回報之適當時機。第二期出售事項完成後，本集團將不再持有目標公司的任何股份。

鑒於上文所述，董事認為第二期出售事項之條款(經訂約方公平磋商後釐定)乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

## 有關訂約方之資料

碧桂園物業香港為本公司間接全資附屬公司，其附屬公司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)、城市服務及商業運營服務。

珠海萬贏為一家根據中國法律成立的有限責任公司，其主要業務為企業總部管理、企業管理諮詢及以自有資金從事投資活動。截至本公告日期，珠海萬贏為大連萬達的全資附屬公司。

大連萬達為一家根據中國法律成立的有限責任公司，是全球規模商業物業持有及管理運營企業，其主要業務為商業綜合體管理服務、非居住房地產租賃、物業管理，以及規劃設計管理等業務。

珠海萬贏及大連萬達之最終控股公司為大連萬達集團股份有限公司，其為一家根據中國法律成立的有限責任公司，主要業務為商業綜合體管理服務、非居住房地產租賃、物業管理，以及規劃設計管理等業務。珠海萬贏及大連萬達的最大最終實益擁有人為王健林先生。

## 上市規則之涵義

誠如該公告所披露，根據上市規則，第一期出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

由於第二期出售事項是在第一期出售事項的12個月內進行，而兩者均由本集團與萬達方訂立，並均涉及目標公司的股份，第二期出售事項須根據上市規則第14.22條與第一期出售事項合併為一系列交易。由於根據上市規則第14.07條，第二期出售事項與第一期出售事項合併計算的最高適用百分比率高於5%但低於25%，第二期出售事項(與第一期出售事項合併計算後)構成本公司的須予披露交易，第二期出售事項須遵守上市規則第14章項下通知及公告規定，惟獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙之涵義載列如下：

「第一期代價」	指	第一期目標股份之代價，即人民幣3,142,004,770元
「第一期出售事項」	指	碧桂園物業香港根據補充協議(三)向萬達方出售第一期目標股份
「第一期目標股份」	指	碧桂園物業香港所持有的107,945,650股目標公司股份，佔目標公司全部股本約1.49%
「第二期代價」	指	第二期目標股份之代價，即人民幣649,319,035元
「第二期出售事項」	指	碧桂園物業香港根據補充協議(四)向萬達方出售第二期目標股份
「第二期目標股份」	指	碧桂園物業香港所持有的22,109,350股目標公司股份，佔目標公司全部股本約0.31%
「補充協議(四)」	指	碧桂園物業香港、萬達方及目標公司就第二期出售事項訂立日期為2024年10月29日之補充協議
「美元」	指	美利堅合眾國法定貨幣美元

承董事會命  
碧桂園服務控股有限公司  
總裁兼執行董事  
徐彬淮

中國佛山，2024年10月29日

於本公告日期，本公司執行董事為徐彬淮先生(總裁)及肖華先生。本公司非執行董事為楊惠妍女士(主席)。本公司獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生、陳威如先生及趙軍先生。