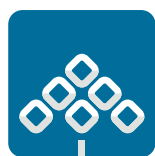


香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



碧桂園服務
COUNTRY GARDEN SERVICES

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)

**關連交易
提供財務資助**

借款合同及股份抵押契約

於2025年5月6日(交易時段後)，本公司(作為出借方)與必勝及Fortune Warrior(作為借款方)訂立借款合同，據此，本公司同意向必勝及Fortune Warrior提供本金金額合共人民幣1,000,000,000元(或等值港幣)的循環借款融通。

另外，本公司(作為抵押權人)與必勝及Fortune Warrior(作為抵押人)將進一步訂立關於抵押資產(包括由必勝及Fortune Warrior實益持有的本公司合共543,695,233股股份)的股份抵押契約，為借款合同項下借款本息及其他擔保債務的歸還及支付提供擔保。

董事(包括獨立非執行董事)及獨立財務顧問認為借款合同及股份抵押契約乃按一般商業條款經公平磋商後並經計及(其中包括)現行市場借款利率、借款資金用途將定向轉借予碧桂園控股境內附屬公司，供其用於保交房相關事項及慣例後訂立，其條款屬市場化、公平合理且設置多項保障措施，風險得到有效控制並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則之涵義

由於必勝及Fortune Warrior為本公司非執行董事兼主要股東楊女士直接全資持有的公司，故必勝及Fortune Warrior為楊女士的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。因此，借款事項構成上市規則第14A章項下本公司提供的財務資助及關連交易。

由於有關借款事項的若干適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，因此借款事項須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

於2025年5月6日(交易時段後)，本公司(作為出借方)與必勝及Fortune Warrior(作為借款方)訂立借款合同，據此，本公司同意向必勝及Fortune Warrior提供本金金額合共人民幣1,000,000,000元(或等值港幣)的循環借款融通。

另外，本公司(作為抵押權人)與必勝及Fortune Warrior(作為抵押人)將進一步訂立關於抵押資產(包括由必勝及Fortune Warrior實益持有的本公司合共543,695,233股股份)的股份抵押契約，為借款合同項下借款本息及其他擔保債務的歸還及支付提供擔保。

借款合同

借款合同的主要條款及條件概述如下：

日期：2025年5月6日(交易時段後)

出借方：本公司

借款方：(a) 必勝有限公司；及
(b) Fortune Warrior Global Limited。

上述借款方均為本公司非執行董事兼主要股東楊女士直接全資持有的公司。

借款資金用途：借款方需將借款定向轉借予碧桂園控股境內附屬公司，供其用於保交房相關事項。

本金額度：借款合同項下的循環借款本金額度為最高人民幣1,000,000,000元。借款幣種將由借款方和出借方協商，以人民幣或等額港幣(按照發放當日中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣平均基準匯率計算)發放。在借款方滿足借款合同項下全部借款發放條件之日起至2025年8月29日之期間(「循環借款期限」)，出借方可提出不可撤銷的書面提款申請，出借方審核同意放款的，則按借款合同約定之方式發放給借款方。

借款方在循環借款期限內可以一次或多次在借款額度內循環提取借款，借款方可於循環借款期限內重借已償還的借款部份，但是在循環借款期限內的任何時點，借款方應向出借方償還的貸款本金餘額均不得超過借款額度。

借款將由本集團內部資源撥付。

提款使用期限：自出借方第一次借款放款日起算，至借款滿5年之日(即到期日)或借款被出借方宣佈提前到期之日。

利率及利息：借款利息按照年利率5%及以下方式計算：

未償還的借款本金 X 日利率(即年利率÷360) X 計息期實際借款天數(即自相關放款日或(就2026年10月1日或之後開始的計息期)上期計息期的最後一天起計至本期計息期的最後一天期間的天數)。

借款利息支付幣種將由借款方和出借方協商，以人民幣或等額港幣支付。若借款方和出借方無法協商一致，利息支付幣種由出借方全權決定。倘出借方以人民幣宣派並以港幣支付任何現金股息予其他股東的，則按照下述以股息扣收的本息和其他款項金額(如以人民幣結算)(見下文「以股息直接扣收本息和其他款項」一節)，應按照出借人支付該等股息予其他股東所使用的匯率計算為港幣再予以抵扣。

在其他情況下，如借款幣種與利息幣種不同，則按照利息支付當日中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣平均基準匯率計算利息金額。

逾期罰息：自借款方逾期歸還借款本息之日起，借款方應當向出借方支付逾期罰息，逾期罰息按照年利率7.5%計算。此逾期罰息已包含前述借款利息。

還款：借款方應：

(a) 於到期日付清未償還的借款本金。

(b) 根據以下時間表支付該計息期末支付的利息(即根據下文「以股息直接扣收本息和其他款項」一節所述以現金股息扣收相關利息後(如有)仍不足以支付的該計息期的利息部份)(以下各天為有關計息期的最後一天)：

(i) 2026年9月30日；

(ii) 2027年9月30日；

(iii) 2028年9月30日；

(iv) 2029年9月30日；及

(v) 到期日。

如出借方已根據公司章程獲董事會決議宣派及已獲股東批准(如需)派發股息，而相關現金股息原訂在該期計息期的最後一天前派發及按借款合同的條款足夠抵扣該期計息期末支付的利息，惟非因借款方原因，且出借方由於遭遇不可抗力事件(如資金跨境流動限制、自然災害、戰爭等)，導致出借方未能如期派發該等現金股息予其股東，將不視為借款方的違約事件。如上述現金股息金額低於該期計息期末支付的利息，借款方仍需於該計息期最後一天支付差額。若上述現金股息金額在借款到期日仍未能派發，借款方需另行安排支付未予抵扣的利息。

以股息直接扣收
本息和其他款項

： 在提款使用期限期間，每當出借方派發任何現金股息（不論是末期股息、中期股息或特別股息，及不論以任何幣種派發），出借方將直接扣下應付給借款方的就抵押股份的股息，並按以下優先順序依次扣收，直至借款合同項下所有擔保債務已不可撤銷地及無條件地完全支付並清償給出借方為止：

- (1) 出借方為實現借款合同項下債權及股份抵押契約而借款方應承擔的費用；
- (2) 違約金(如有)；
- (3) 賠償金(如有)；
- (4) 複利(如有)；
- (5) 罰息(如有)；
- (6) 利息；及
- (7) 借款本金及其他應付款項。

就本公司末期股息及與其同時派發的特別股息(如有)：若派發現金股息的日期早於上文「還款」一節所述之日期，則可以股息直接予以扣收的利息金額應計至緊接其後的上述之日期。

就中期股息及／或其他日期派發的特別股息(如有)：若派發現金股息的日期早於上文「還款」一節所述之日期，則可以股息直接予以扣收的利息金額應計至股息派發當天。

如下文「借款發放條件」一節第1(c)段所述，借款方將簽立承諾書，承諾在本公司股東大會會議就任何派發股利(包括但不限於現金股息)或相關的股東決議案上行使借款方實益持有的本公司股份(佔本公司已發行股份總數約16.26%)的投票權投贊成票。如借款方違反該承諾書的任何投票承諾，而且擬批准派發股利(包括但不限於現金股息)相關的出借方股東決議案未獲批准，將構成違約事件。

提前償還 : 除以上文「以股息直接扣收本息和其他款項」一節所述作出償還安排外，借款方亦可以在到期日前提前償還當前全部或部份未償還的借款本金，但應當提前10個工作日書面通知出借方。

處置抵押資產及違約安排 : 於押記可執行之後的任何時間，出借方有權按以下優先順序處理抵押資產：

- (1) **股份回購**—出借方有權根據股份抵押契約條款回購借款方提供的抵押股份，有關回購對價款直接從借款方於借款合同項下應償還的借款本息及所有其他擔保債務中抵扣，回購價格按照(i)本公司在到期日或出借方通知還款日前30個聯交所交易日的收市價格的平均價格或(ii)每股人民幣2.30元(為借款本金加利息(假設按五年利息加本金合計為人民幣12.5億元)，除以抵押股份股數543,695,233股計算，並須就借款合同日期後及回購日期前，出借方股本結構發生的變化(例如發生股份分拆及合併的情況)作出相應調整)，並在屆時按照回購日中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣平均基準匯率計算每股港幣回購價格計算，最終以前述兩者價格中孰低者為準。

出借方有權回購抵押股份之股數須按照借款方屆時尚未償還本息及其他擔保債務之金額除以回購價格確定。

借款方已同意出借方直接扣除應付回購對價款，用於抵扣借款方於借款合同項下應償還的借款本息及所有其他擔保債務。

有關進行上述股份回購，本公司需遵守所有適用法律和法規(包括但不限於開曼群島法律、上市規則及回購守則)及公司章程。其中，由於股份回購將構成回購守則下本公司進行之場外股份回購，因此，根據回購守則規則2，股份回購需(其中包括)獲證監會之執行人員批准，並經過本公司獨立股東親身(或由受委代表)出席就審議股份回購舉行之股東大會，並以四分之三或以上的票數批准，方可作實。於本公告日期，本公司尚未就股份回購向執行人員申請上述批准，並未獲上述獨立股東批准。

借款方將提供必要的協助，以使本公司就股份回購(如有)妥為遵守所有適用法律和法規及公司章程。

- (2) **處置抵押資產**—當上述第(1)段所述的權力因任何原因(包括但不限於適用法律和法規限制)未能行使時，出借方有權以任何對價及按其認為適當的條款及條件，向任何人士出售、轉讓、讓與、交換或以其他方式處置或變賣全部或部分抵押資產(包括抵押股份)，包括但不限於協議轉讓、拍賣、集中競價交易、連續競價交易或大宗交易。出借方實現抵押權利所得價款，在支付變賣或拍賣過程中的費用後，優先用於清償借款合同項下的借款本息及其他擔保債務。
- (3) **行使抵押權利**—當上述第(1)及(2)段所述的權力因任何原因(包括但不限於適用法律和法規限制)未能行使時，出借方有權行使所有法定及股份抵押契約下的抵押權利，包括但不限於向有權管轄法院提起訴訟。

若上述第(1)段所需支付的回購對價款或上述第(2)段處置抵押股份後所得款項，不足以償還借款合同項下借款本息的，則借款方應當償還差額部分；若償還借款合同項下借款本息後有剩餘的，出借方將退還給借款方。

借款發放條件：借款發放條件包括但不限於：

(1) 出借方已收到下述文件：

- (a) 各借款方就批准借款合同及股份抵押契約的董事會決議及股東決議的核證副本；
- (b) 由借款方妥為簽立的股份抵押契約及其項下要求借款方交付的文件；
- (c) 由借款方妥為簽立的承諾書，承諾(包括但不限於)於擔保債務未還清時在本公司股東大會會議就任何派發股利(包括但不限於現金股息)或相關的股東決議案上行使借款方實益持有的本公司股份(包括抵押股份)的投票權投贊成票；及
- (d) 英屬維爾京群島律師事務所就借款方於借款合同及股份抵押契約中相關事宜向出借方出具的有關法律意見；

(2) 在放款日無發生任何違約事件或擬借款不會導致違約；

(3) 借款方在借款合同及股份抵押契約項下作出的陳述和保證在所有重大方面均仍為真實；及

(4) 借款方已獲得借款事項及股份抵押事項所需的所有內部或外部批准。

連帶責任：借款方就全部擔保債務承擔連帶責任。

股份抵押契約

根據借款合同，借款方應將彼等持有的本公司(即出借方)合共543,695,233股股份(即必勝持有的418,332,094股股份和Fortune Warrior持有的125,363,139股股份，共佔本公司已發行股份總數約16.26%)抵押給出借方，為借款合同項下借款本息及其他擔保債務的歸還及支付提供擔保。據此，本公司(作為抵押權人)與必勝及Fortune Warrior(作為抵押人)將進一步訂立關於抵押資產(包括前述抵押股份)的股份抵押契約。

有關股份抵押事項的詳情分別載於借款合同及將訂立之股份抵押契約，主要條款及條件概述如下：

抵押權人 ： 本公司

抵押人 ： (a) 必勝有限公司；及
 (b) Fortune Warrior Global Limited。

擔保範圍 ： 股份抵押契約簽訂日或其後，抵押人(作為借款方)根據借款合同條款於任何時候到期應付、欠付或應向抵押權人(作為出借方)承擔的所有款項、義務和責任，加上所有該等款項的利息，以及與股份抵押契約相關的所有其他款項(包括抵押權人及／或其代理人為實現債權、抵押權而發生的任何費用和其他所有應付的費用)(「**擔保債務**」)。

解除擔保 ： 於股份抵押契約項下所有擔保債務已不可撤銷地及無條件地完全支付並清償給抵押權人(作為出借方)且此後概無任何擔保債務需要償付後，抵押權人應根據抵押人的要求於10工作日內將抵押資產重新轉讓並解除給抵押人或其指定代名人。

投票權及分紅權 ： 抵押擔保期間，在押記按照股份抵押契約未可執行時，抵押股份的投票權仍歸屬借款方(即抵押人)，而分紅權則按照本公告「借款合同—以股息直接扣收本息和其他款項」一節所述處理。

訂立借款合同及股份抵押契約之理由及裨益

董事已就借款事項及股份抵押事項考慮以下事項：

- (i) 本集團與碧桂園集團已建立穩定的長期業務關係。借款方將所獲得的全部款項定向轉借予碧桂園控股境內附屬公司，供其用於保交房相關事項，可協助碧桂園集團加快其物業建築及交付進度，從而增加本集團物業管理服務等業務的收入；
- (ii) 於2025年，本地及全球資本市場出現波動，中國貸款市場的利率持續下跌。借款事項提供的回報率不遜於銀行存款利率，有助促使本集團盈餘現金儲備取得合理回報；
- (iii) 借款事項設置多項保障措施，風險敞口得到有效控制，特別是根據股份抵押契約之條款，借款方抵押其持有之本公司股份(佔本公司已發行股份總數約16.26%)，有利於保護中小股東利益。當出現借款方到期未能及時還款的情形，本公司可以按以下順序採取措施：首先，抵押股份所對應的分紅直接用於支付該筆借款已產生的利息，另外，分紅餘額也會直接用於提前償還本金(借款方需於出借方發放借款前簽立承諾書以承諾於擔保債務未還清時在本公司股東大會會議就任何派發股利(包括但不限於現金股息)或相關的股東決議案上行使借款方實益持有的本公司股份(包括合共543,695,233股抵押股份，佔本公司已發行股份總數約16.26%)的投票權投贊成票，惟有關股息是否需股東批准將取決於本公司章程細則要求)；其次，在遵守所有適用法律和法規及公司章程的前提下，本公司回購抵押股份，有關回購對價款直接從借款方於借款合同項下應償還的借款本息及所有其他擔保債務中抵扣，回購價格按照(i)本公司在到期日或出借方通知還款日前30個聯交所交易日的收市價格的平均價格或(ii)每股人民幣2.30元(為借款本金加利息(假設按五年利息加本金即為人民幣12.5億元)，除以抵押股份股數543,695,233股計算，並須按任何出借方股本結構的變化作出調整)(屆時按照回購日中國人民銀行公佈的人民幣兌換港幣平均基準匯率計算每股港幣回購價格)(最終以前述兩者價格中孰低者為準)，這有利於提升每股股份的資產淨值及盈利回報，符合本公司及股東的最佳利益；最後，如回購抵押股份不可行時(如未獲獨立股東批准)，則本公司可以處置抵押股份以償還欠款；及

(iv) 是次借款以本集團內部資源撥付，故不會對本集團的現金流或流動性產生不利影響。本公司首席財務官及財務管理中心會密切監察借款方的財務狀況、現金流及經營情況，並定期向本公司董事會報告該筆借款本金及其利息的累計未償餘額。如出現違約情況，本公司將及時採取適當的後續行動。

董事(包括獨立非執行董事)認為，儘管借款合同及股份抵押契約並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，惟借款合同及股份抵押契約乃按一般商業條款經公平磋商後並經計及(其中包括)現行市場借款利率、借款資金用途將定向轉借予碧桂園控股境內附屬公司，供其用於保交房相關事項及慣例後訂立，其條款屬市場化、公平合理且設置多項保障措施，風險得到有效控制並符合本公司及其股東的整體利益。

雖然按照上市規則第14A章本公司無需就借款事項聘任獨立財務顧問，為審慎起見，本公司自願聘請了獨立財務顧問就借款事項提供獨立財務意見。基於獨立財務顧問就借款合同及股份抵押契約進行的分析工作，包括但不限於(i)分析借款合同及股份抵押契約的原因和好處；(ii)分析借款人的還款能力；(iii)本集團的內部控制措施；(iv)分析市場上的同類交易；及(v)分析借款合同及股份抵押契約的主要條款，獨立財務顧問認為儘管借款合同及股份抵押契約並非於本集團日常及一般業務過程中訂立，惟借款合同及股份抵押契約乃按一般商業條款經公平磋商後訂立，其條款屬市場化、公平合理且設置多項保障措施，風險得到有效控制並符合本公司及其股東的整體利益。

由於本公司非執行董事楊女士為必勝及Fortune Warrior的控股股東，彼被視為於借款事項及股份抵押事項中擁有重大利益，楊女士已就批准借款事項及股份抵押事項的董事會決議案放棄投票。

訂約方之資料

本公司為一家投資控股公司及中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務運營商。其附屬公司主要業務包括物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務、「三供一業」業務及城市服務。

必勝為一間於英屬維爾京群島註冊成立，並由楊女士直接全資持有的有限責任公司，其主要業務為投資控股。

Fortune Warrior為一間於英屬維爾京群島註冊成立，並由楊女士直接全資持有的有限責任公司，其主要業務為投資控股。

上市規則之涵義

由於必勝及Fortune Warrior為本公司非執行董事兼主要股東楊女士直接全資持有的公司，故必勝及Fortune Warrior為楊女士的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。因此，借款事項構成上市規則第14A章項下本公司提供的財務資助及關連交易。

由於有關借款事項的若干適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%，但所有適用百分比率均低於5%，因此借款事項須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

一般事項

本公司之股東及有意投資者應注意，本公司按照借款合同和股份抵押契約條款而行使的股份回購(如有)須待若干條件(包括但不限於獲執行人員及本公司獨立股東批准)達成後，方可作實，因此股份回購未必會進行。故此，本公司之股東及有意投資者於買賣或擬買賣本公司之股份或其他證券時，務請審慎行事。

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：

「公司章程」	指	本公司之組織章程大綱及細則
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「董事會」	指	董事會
「借款方」	指	必勝及Fortune Warrior

「碧桂園控股」	指	碧桂園控股有限公司，在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「碧桂園集團」	指	碧桂園控股及其附屬公司
「抵押權人」	指	本公司
「抵押人」	指	必勝及Fortune Warrior
「回購守則」	指	香港公司股份回購守則
「本公司」	指	碧桂園服務控股有限公司，在開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6098)
「必勝」	指	必勝有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立，並由楊女士直接全資持有的有限責任公司，於本公告日期，直接持有本公司418,332,094股股份，佔本公司已發行股份總數約12.51%
「股份抵押契約」	指	本公司、必勝及Fortune Warrior將訂立之股份抵押契約
「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或任何獲其轉授權力的人
「Fortune Warrior」	指	Fortune Warrior Global Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立，並由楊女士直接全資持有的有限責任公司，於本公告日期，直接持有本公司125,363,139股股份，佔本公司已發行股份總數約3.75%
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，一間根據香港法例第571章證券及期貨條例被視為可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，就借款合同及股份抵押契約提供獨立財務意見

「出借方」	指	本公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「借款事項」	指	借款合同及其項下擬進行之交易
「借款合同」	指	本公司、必勝及Fortune Warrior訂立日期為2025年5月6日之借款合同
「楊女士」	指	楊惠妍女士，本公司非執行董事兼主要股東
「中國」	指	中華人民共和國
「循環借款期限」	指	定義請見本公告「借款合同—本金額度」一節
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「抵押資產」	指	股份抵押契約下受(或將受)押記規限的所有資產，包括但不限於抵押股份及其附加權利和股利，及抵押人根據股份抵押契約的條款額外抵押的資產(如有)
「擔保債務」	指	定義請見本公告「股份抵押契約—擔保範圍」一節
「抵押股份」	指	必勝及Fortune Warrior根據借款合同及股份抵押契約抵押予本公司的本公司合共543,695,233股股份，佔本公司已發行股份總數約16.26%
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份」	指	本公司每股面值0.0001美元之普通股
「股份抵押事項」	指	股份抵押契約及其項下擬進行之交易
「股份回購」	指	本公司根據借款合同回購抵押股份，根據回購守則規則2，其構成本公司之場外股份回購

「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「工作日」	指	中國及香港的銀行均開放作一般營業的工作日 (法定假日除外)

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，2025年5月6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。