

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。

本公告及其任何副本不得直接或間接在美國，或在刊發或派發本公告可能屬違法的任何其他司法管轄區內刊發或派發。

本公告僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司證券的邀請或要約。

本公告並非且不構成在美國或任何司法管轄區在根據其證券法律登記或符合資格前作出要約、招攬或出售證券即屬非法的出售證券的要約或招攬購買任何證券的要約或構成該等要約或招攬之一部分。證券並無亦不會根據證券法登記，如未辦理登記或未獲豁免登記，則不得在美國發售、出售或以其他方式轉讓。凡在美國公開發售證券，均須基於本公司刊發的發售章程進行，該發售章程將載列有關本公司及管理層的詳細資料以及財務報表。本公司並無計劃在美國登記任何部分發售。



**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)

**根據一般授權配售新股份**

**獨家整體協調人**



瑞士銀行香港分行

**聯席配售代理**



**J.P.Morgan**

於2022年11月15日(交易時間前)，本公司與該等配售代理各自訂立配售協議，據此，本公司有條件同意委任該等配售代理，而該等配售代理有條件同意擔任本公司的配售代理，並促使承配人認購合共1,463,000,000股股份，價格為每股股份2.68港元。

配售股份佔(i)於本公告日期本公司的已發行股本約6.00%；及(ii)經發行配售股份而擴大的本公司已發行股本約5.66%(假設於本公告日期至配售事項完成期間本公司已發行股本不會出現變動(發行配售股份除外))。

配售股份將根據一般授權配發及發行。

假設所有配售股份將根據配售事項發行，配售事項的所得款項總額及所得款項淨額(扣除配售佣金及其他相關開支及專業費用後)估計分別為約3,920.8百萬港元及約3,871.8百萬港元。每股配售股份的淨價估計為約2.65港元。

**配售事項須待完成配售事項的先決條件達成，且配售協議未被終止，方告完成。由於配售事項未必一定會完成，股東及本公司投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

於2022年11月15日(交易時間前)，本公司與該等配售代理各自就配售事項訂立配售協議。

## **配售協議**

### **日期**

2022年11月15日(交易時間前)

### **訂約方**

發行人：                    本公司

該等配售代理：            UBS及J.P. Morgan

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，各該等配售代理並非本公司的關連人士。

## 配售事項

本公司有條件同意委任該等配售代理，而該等配售代理有條件同意於配售期間擔任本公司的配售代理，並促使承配人認購合共1,463,000,000股股份，價格為每股股份2.68港元。

## 配售股份之數目

配售股份包括本公司將配發及發行的1,463,000,000股新股份，總面值為146,300,000港元，佔：

- (i) 於本公告日期本公司的已發行股本約6.00%；及
- (ii) 經發行配售股份而擴大的本公司已發行股本約5.66% (假設於本公告日期至配售事項完成期間本公司已發行股本不會出現變動(發行配售股份除外))。

## 承配人

根據配售協議，該等配售代理將促使配售股份配售予不少於六名承配人，有關承配人將為專業、機構及／或其他投資者。

預計該等配售代理促成的承配人及其各自最終實益擁有人將獨立於本公司及本公司的關連人士。預計不會有任何承配人因配售事項而成為本公司的主要股東(定義見上市規則)。

## 配售價

配售價每股股份2.68港元較：

- (i) 2022年11月14日(即最後交易日)聯交所所報每股股份收市價3.26港元折讓約17.79%；
- (ii) 截至最後交易日止最後連續五個交易日聯交所所報每股股份平均收市價約2.048港元溢價約30.86%；及
- (iii) 截至最後交易日止最後連續十個交易日聯交所所報每股股份平均收市價約1.632港元溢價約64.22%。

配售價乃由本公司與該等配售代理參考市況及股份現行市價，按公平基準釐定。

## 配售佣金

該等配售代理有權收取相當於相關配售代理按配售價配售的實際配售股份數目所得款項總額1.25%的佣金。

配售協議下的配售佣金由本公司與該等配售代理參考現行市況後公平磋商釐定。董事認為配售佣金公平合理。

## 配售股份之權利

配售股份一經配發及發行，將在所有方面與其他現有已發行股份具有同等地位，不受一切留置權、抵押及產權負擔影響，並連同於配售股份發行之日附帶的所有權利，包括收取在配售股份發行日期或之後的記錄日期宣派、作出或支付的所有股息的權利。

## 配售事項之條件

配售事項須待以下條件達成後方告完成：

- (i) 聯交所批准配售股份上市及買賣(且該上市及許可未於隨後在配售協議完成及根據該協議交付文件前被撤回)；
- (ii) UBS已於完成日期(定義見下文)或之前收到本公司開曼群島法律顧問有關涉及開曼群島法律的事項之意見，其格式令UBS合理可接受；
- (iii) UBS已於完成日期(定義見下文)或之前收到該等配售代理的美國法律顧問的意見，表示該等配售代理按配售協議所載發售及出售配售股份毋須根據證券法登記；及
- (iv) 以UBS協定的形式就楊女士實益擁有的股份作出的禁售承諾於配售協議日期已簽署並交付予UBS。

如上述條件(i)未能於最後截止日期或本公司與UBS可能書面協定的其他日期上午8時正(香港時間)或之前達成，則該等配售代理及本公司毋須就配售事項對彼此承擔義務或責任，且本公司及該等配售代理均不得就因配售協議產生的成本、損失、補償或其他方面向對方提出任何申索，有關先前違反者除外。

## 完成

配售事項將於上文所載條件(i)達成後第二個營業日或本公司與UBS書面協定的其他日期(「**完成日期**」)完成。

## 配售協議之終止

根據配售協議，在以下情況下，UBS有權於完成日期上午8時正(香港時間)前任何時間向本公司發出書面通知，終止配售協議所載安排：

(a) 如以下情況發展、發生或生效：

- (i) 本公司或本集團整體的財務或其他狀況或盈利、資產、業務、經營或前景的任何重大不利變動或合理可能涉及重大不利變動的任何發展；或
- (ii) 任何新法律或法規，或現有法律或法規或任何法院或其他主管機關對現有法律或法規的解釋或應用的任何變動(不論是否永久)或涉及潛在變動的發展(不論是否永久)；或
- (iii) 香港、中國、開曼群島、英國、歐盟或美國境內或影響上述地區且該等配售代理無法控制的任何事件或連串事件(包括但不限於任何災難、政府行為、罷工、勞資糾紛、封鎖、火災、爆炸、洪水、地震、內亂、經濟制裁、敵對行動爆發或升級、恐怖主義行為及天災)，或香港、中國、開曼群島、英國、歐盟或美國宣佈戰爭或緊急、災難或危機狀態；或
- (iv) 香港、中國、美國、英國或歐盟任何其他成員國的金融市場或國際金融、政治或經濟狀況、貨幣匯率、外匯管制或稅收或影響上述各項的任何不利變動或涉及潛在重大不利變動的發展；或

- (v) 配售期間股份買賣暫停或受到任何限制(因配售事項除外)；或
- (vi) 香港、中國、美國、英國或歐盟的商業銀行或證券交收或結算服務的任何重大中斷；或
- (vii) 於完成日期前任何時間，聯交所、紐約證券交易所、納斯達克全球市場、美國證券交易所、上海證券交易所、倫敦證券交易所、新加坡證券交易所、東京證券交易所、深圳證券交易所或其他相關證券交易所的股份或證券買賣因特殊金融情況或其他原因而全面禁售、暫停、受到規限或限制；

而UBS全權認為將或可能影響配售事項的成功，或將導致或可能導致進行配售事項不切實際、不可取或不適宜，或將嚴重影響配售股份在二級市場的買賣；或

- (b) (i) 該等配售代理獲悉本公司違反載列於配售協議的任何聲明、保證及承諾；(ii) 於配售協議日期或之後及配售事項於完成日期完成前，發生任何事件或出現任何事項，而倘若有關事件或事項於配售協議日期前發生或出現，將令有關聲明、保證及承諾不真實或不正確；或(iii) 本公司在任何方面違反或未能履行配售協議的任何其他條文；或
- (c) 本集團整體的業務、一般事務、管理、前景、資產及負債、股東權益、經營業績或財務或其他狀況或影響上述各項的任何變動或涉及潛在變動的任何發展(不包括已於配售協議日期或之前向公眾披露者)，而該等配售代理全權認為將對或可能對配售事項的成功造成重大不利影響，或將導致或可能導致進行配售事項不切實際、不可取或不適宜，或將嚴重影響配售股份在二級市場的買賣。

如該等配售代理根據配售協議所載條款終止配售協議，本公司或該等配售代理於配售協議項下的所有義務將結束及終止，配售協議任何一方不得就因配售協議產生或與此有關的任何事項向對方提出任何申索(有關先前違反者除外)。



## 其他契諾

本公司向UBS承諾，於配售協議日期起直至完成日期後90日期間，未先取得UBS的書面同意，本公司及代表本公司行事的任何人士不會(i)出售、轉讓、處置、配發或發行或要約出售、轉讓、處置、配發或發行任何股份或股份權益或可轉換、行使或交換為股份或股份權益與其基本類似的任何證券中任何權益，或授出認購(不論有條件或無條件、直接或間接或以其他方式)上述各項的選擇權、權利或認股權證(不論透過實際處置或由於或透過現金結算或其他方式的實際經濟處置或交換)，或(ii)(有條件或無條件)同意訂立或進行與上述第(i)項所述任何交易具有類似經濟影響的任何交易，或(iii)宣佈有意訂立或進行上文第(i)或(ii)項所述任何相關交易。上述承諾不適用於(a)根據配售協議發行配售股份；(b)根據本公司於2007年3月20日採納的購股權計劃而已經或可能授出的購股權獲行使時發行新股份；(c)根據本公司於2017年5月18日採納的購股權計劃而已經或可能授出的購股權獲行使時發行新股份；(d)根據本公司於2012年12月20日採納的僱員獎勵計劃出售、轉讓或處置任何股份；(e)卓見國際有限公司發行的於2023年到期的4.50%有抵押擔保可換股債券獲行使時發行新股份；(f)卓見國際有限公司發行的於2026年到期的4.95%有抵押擔保可換股債券獲行使時發行新股份；或(g)規定配發股份以按照其組織章程細則全部或部分代替股份股息的紅利或以股代息或類似安排。

## 申請上市

本公司將向聯交所申請批准配售股份上市及買賣。

## 一般授權

配售股份將根據一般授權配發及發行，一般授權已授予董事，可配發及發行最多4,629,678,189股股份，佔股東周年大會日期已發行股份總數的20%。

截至本公告日期，已根據一般授權配發及發行870,000,000股股份(相當於本公司已發行股本約3.57%)。配售股份的配發及發行將在一般授權限額內。因此，發行配售股份毋須另外獲股東批准。

## 進行配售事項之理由及裨益

董事認為，配售事項是為本公司籌集資本同時擴大其股東及資本基礎之良機。董事認為，配售事項將加強本集團的財務狀況及流動性，並為本集團提供資金用於為現有境外債項進行再融資、一般營運資金和未來發展。

董事(包括獨立非執行董事)認為，配售協議的條款(包括配售價及配售佣金)屬公平合理，且配售事項符合本公司及股東的整體利益。

## 所得款項用途

配售事項的所得款項總額及所得款項淨額(扣除配售佣金及其他相關開支及專業費用後)估計分別為約3,920.8百萬港元及約3,871.8百萬港元。每股配售股份的淨價估計為約2.65港元。

本公司擬將自配售事項收取的所得款項淨額用於為現有境外債項進行再融資及一般營運資金。



## 過往12個月之股本集資活動

除下文所披露者外，緊接本公告日期前過往12個月，本集團未進行任何股本集資活動：

公告日期	集資活動	所得款項淨額	所得款項淨額 擬定用途	所得款項淨額實際用途
2022年1月21日及 2022年6月6日	根據一般授權發行 可換股債券	約3,861百萬港元	為現有中長期境外 債項進行再融資	截至本公告日期，本集團已使用約3,861百萬港元的所得款項：(1) 部分回購面值總額為30.6百萬美元的於2022年7月到期的4.75%優先票據及於2023年1月到期的4.75%優先票據；(2) 209.2百萬美元等值本金的本公司境外債項還款；及(3) 255.2百萬美元等值的本公司現有境外債項的利息及票息支出。
2022年7月27日及 2022年8月3日	根據一般授權配售 新股份	約2,790.7百萬港元	為現有境外債項進 行再融資、一般 營運資金和未來 發展	截至本公告日期，本集團已使用約2,790.7百萬港元的所得款項：(1) 198.4百萬美元等值本金的本公司境外債項還款；及(2) 159.3百萬美元等值的本公司現有境外債項的利息及票息支出。

## 對本公司股權架構之影響

據董事在作出一切合理查詢後深知、盡悉及確信，(i)於本公告日期；及(ii)緊隨配售事項完成後(假設於本公告日期起直至配售事項完成本公司已發行股本不會出現變動(發行配售股份除外))，本公司的股權架構載列如下：

	於本公告日期		緊隨配售事項完成後	
	股份數目	概約百分比	股份數目	概約百分比
必勝 <sup>(附註)</sup>	14,539,618,535	59.60	14,539,618,535	56.23
承配人	—	—	1,463,000,000	5.66
其他股東	<u>9,855,223,685</u>	<u>40.40</u>	<u>9,855,223,685</u>	<u>38.11</u>
總計	<u>24,394,842,220</u>	<u>100.00</u>	<u>25,857,842,220</u>	<u>100.00</u>

附註：必勝由楊女士全資擁有。

## 禁售承諾

根據禁售承諾，楊女士、必勝(由楊女士全資擁有)、楊女士行使管理或投票控制權的任何其他聯屬公司，以及任何代表楊女士行事的人士於未取得UBS事先書面同意的情況下，不會在禁售承諾日期起至完成日期後90日(包括首尾兩天)期間：

- (a) 發行、要約、出售、訂約出售、質押、抵押或以其他方式處置或授出購股權、發行認股權證或提呈賦予他人購買彼等於禁售承諾日期持有的任何股份(「**禁售股份**」)或可轉換或交換為或附帶權利購買禁售股份的任何證券的權利或代表禁售股份或與彼等類別相同的其他證券權益的其他文據；
- (b) 訂立任何掉期或全部或部分轉移禁售股份擁有權的任何經濟後果的其他協議；
- (c) 訂立與上述任何一項具有相同經濟效果，或旨在或可合理預期會導致或同意進行上述任何一項的任何交易，而不論(a)、(b)或(c)所述類型的任何有關交易是否將透過交付禁售股份或可轉換或交換為或附帶權利購買禁售股份的其他證券、現金或其他方式支付；或
- (d) 宣佈或以其他方式公開進行上述任何一項的意向。

## 本集團之資料

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舖。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。於本公告日期，楊女士透過必勝間接擁有本公司已發行股本總額約59.60%的權益。

**配售事項須待完成配售事項的先決條件達成，且配售協議未被終止，方告完成。由於配售事項未必一定會完成，股東及本公司投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。**

## 釋義

本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「股東周年大會」	指	於2022年5月26日舉行的本公司股東周年大會
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門辦理普通業務及銀行間存款交易並可進行付款且聯交所一般開放供在香港買賣證券的任何日子(不包括星期六、星期日及《公眾假期條例》(香港法例第149章)所界定的公眾假期)
「完成日期」	指	具有本公告「配售協議」一段所賦予的涵義
「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)
「必勝」	指	必勝有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限責任公司

「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司的董事
「一般授權」	指	根據於股東周年大會上通過的相關股東決議案授予董事的一般授權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「J.P. Morgan」	指	J.P. Morgan Securities plc
「最後交易日」	指	2022年11月14日，為配售協議日期前的最後完整交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「禁售股份」	指	具有本公告「禁售承諾」一段所賦予的涵義
「禁售承諾」	指	楊女士將以UBS為受益人訂立的禁售承諾
「最後截止日期」	指	2022年11月29日
「楊女士」	指	董事會之聯席主席及本公司執行董事兼控股股東楊惠妍女士
「配售事項」	指	根據配售協議的條款配售配售股份
「該等配售代理」	指	UBS及J.P. Morgan，各自為「配售代理」
「配售協議」	指	本公司與該等配售代理各自就配售事項訂立的日期為2022年11月15日(交易時間前)之配售協議

「配售期間」	指	於配售協議簽署起至完成日期上午8時正(香港時間)(或本公司與該等配售代理可能書面協定的較遲時間及日期)止期間
「配售價」	指	每股配售股份2.68港元(不包括所有經紀佣金、證券及期貨事務監察委員會交易徵費及聯交所交易費)
「配售股份」	指	根據配售協議將配售的1,463,000,000股新股份
「中國」	指	中華人民共和國
「證券法」	指	《1933年美國證券法》
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司每股面值0.1港元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「UBS」	指	瑞士銀行香港分行
「美國」	指	美利堅合眾國
「美元」	指	美國法定貨幣美元
「%」	指	百分比

承董事會命  
**碧桂園控股有限公司**  
總裁及執行董事  
**莫斌**

中國廣東省佛山市，2022年11月15日

於本公告日期，本公司執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(聯席主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、楊志成先生、宋軍先生及蘇柏垣先生。本公司非執行董事為陳翀先生。本公司獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生、唐滙棟先生、黃洪燕先生及杜友國先生。