

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)

須予披露交易
出售珠海萬達之約1.49%股權

出售事項

於2024年9月24日，碧桂園物業香港(本公司之間接全資附屬公司)與珠海萬贏及大連萬達訂立補充協議，據此，碧桂園物業香港同意出售而萬達方同意收購目標股份，代價為人民幣3,142,004,770元。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，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。

背景

本公司間接全資附屬公司碧桂園物業香港於2021年7月6日與萬達方及目標公司訂立一份買賣協議(「**初始投資協議**」)，後經日期為2021年8月18日的一份補充協議(「**補充協議(一)**」)補充及修訂(初始投資協議經補充協議(一)補充及修訂，「**現有投資協議**」)。

根據現有投資協議，碧桂園物業香港於2021年7月15日完成以代價人民幣3,230,019,969元(「**初始購買價**」)向珠海萬贏購買130,055,000股目標公司股份(相當於目標公司全部股本的約1.79%)。

於2023年12月13日，碧桂園物業香港與萬達方及目標公司訂立補充協議(二)，據此，萬達方應不晚於2024年12月31日自行或指定第三方，收購碧桂園物業香港所持有的目標公司股份，且該收購的代價應使得碧桂園物業香港截至代價支付之日，就其為購買目標公司股份而向珠海萬贏支付的轉讓價款，按補充協議(二)的約定方式，實現碧桂園物業香港稅後年化內部收益率8%的收益。根據補充協議(二)，上述收購目標公司須獲得碧桂園物業香港的同意後方進行。

出售事項

於2024年9月24日，碧桂園物業香港與萬達方訂立補充協議(三)，據此，碧桂園物業香港同意出售而萬達方同意收購目標股份。補充協議(三)之主要條款概述如下：

日期：2024年9月24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。

標的事項及代價

根據補充協議(三)，碧桂園物業香港同意出售而萬達方同意收購目標股份，即107,945,650股目標公司股份，佔目標公司全部股本約1.49%。出售事項完成後，碧桂園物業香港將仍持有22,109,350股目標公司股份，佔目標公司全部股本約0.31%。

出售事項的代價為人民幣3,142,004,770元，乃按照補充協議(二)的約定方式釐定，以於補充協議(三)約定的代價計算截止日(此日亦視作補充協議(二)所指之「代價支付之日」)使得碧桂園物業香港就對應目標股份的初始購買價部份(即人民幣2,680,916,574元)，計及碧桂園物業香港就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。

代價支付方式

萬達方指定受讓方須於2024年9月27日起10個工作日內，預計以支付日的中國銀行當日外匯掛牌匯率，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代價。

如因外匯管理部門原因導致萬達方無法在上述期限內支付代價，萬達方可在上述期限屆滿後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代價的原因消除後，各方應儘快將替代賬戶內的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目標股份在其收到代價前轉讓至珠海萬贏，以確保代價可獲順利支付。

如萬達方未在約定支付期限內支付代價，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，配合辦理了目標股份轉讓相關政府機構或股份托管機構的登記或備案手續，則萬達方需要辦理將目標股份轉讓回碧桂園物業香港的相關政府機構或股份托管機構的登記或備案手續。

如萬達方未在約定支付期限內支付代價，或未按上述約定轉回股份，則每逾期一日，萬達方應按照代價的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代價，且截至2024年12月30日仍未支付完畢的，則就目標股份而言，碧桂園物業香港有權要求解除補充協議(二)及補充協議(三)，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，隨時根據現有投資協議行使認沽期權，向萬達方出售目標股份，代價相等於以下各項之和：(i)初始購買價；(ii)就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目標股份之日起至萬達方向碧桂園物業香港悉數支付該代價，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)項下收購總價款(即包括補充協議(三)項下出售事項之代價及按照補充協議(二)收購碧桂園物業香港所持有餘下約0.31%目標公司股權的價款)等債務之擔保，大連萬達同意以所持目標公司的130,055,000股股份(佔目標公司已發行股份總數的約1.79%)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。截止本公告日期，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。

自萬達方或萬達指定受讓方實際支付目標股份之代價之日起，則碧桂園物業香港就已完成回購的目標股份不再可要求大連萬達提供質押擔保之權利。

出售事項之財務影響

本公司現擬將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目標股份初始投資成本約人民幣2,680.92百萬元，代價餘額(未扣除出售事項有關的專業費用及其他相關費用)約人民幣461.09百萬元(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461.09百萬元(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，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。

出售事項的理由及裨益

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，出售事項提早實現了萬達方履行其於補充協議(二)下購回目標股份的責任，為本集團變現投資回報之適當時機。

鑒於上文所述，董事認為出售事項之條款(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，規劃設計管理等業務。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之最高適用百分比率超過5%但低於25%，故根據上市規則，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。

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：

「董事會」	指	董事會
「碧桂園物業香港」	指	碧桂園物業香港控股有限公司，一間於香港成立之有限公司，為本公司之間接全資附屬公司
「本公司」	指	碧桂園服務控股有限公司(股份代號：6098)，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
「代價」	指	目標股份之代價，即人民幣3,142,004,770元
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義

「大連萬達」	指	大連萬達商業管理集團股份有限公司，一間根據中國法律成立的有限責任公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	碧桂園物業香港根據補充協議(三)向萬達方出售目標股份
「現有投資協議」	指	定義請見本公告「背景」一節
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士且獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之董事、主要行政人員、控股股東及主要股東或彼等各自之聯繫人且與彼等概無關連之獨立第三方
「初始投資協議」	指	定義請見本公告「背景」一節
「初始購買價」	指	定義請見本公告「背景」一節
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	本公司每股面值0.0001美元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議(一)」	指	定義請見本公告「背景」一節

「補充協議(二)」	指	碧桂園物業香港、萬達方及目標公司訂立日期為2023年12月13日之補充協議
「補充協議(三)」	指	碧桂園物業香港、萬達方及目標公司就出售事項訂立日期為2024年9月24日之補充協議
「目標公司」或 「珠海萬達」	指	珠海萬達商業管理集團股份有限公司，於中國成立之有限公司
「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%
「萬達方」	指	珠海萬贏及大連萬達
「工作日」	指	中國法定節假日及公休日以外的日期
「珠海萬贏」	指	珠海萬贏企業管理有限公司，一間於中國成立之有限公司

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9月24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。