

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分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。

本公佈僅供參考，並無構成收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

本公佈僅供參考，並非出售證券的要約或購買證券的要約招攬，本公佈及其任何內容並非任何合約或承諾的根據。本公佈並非在美國出售證券的要約。本公佈及其副本亦不得帶入美國或在美國傳閱。有關證券並無亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)登記，未辦理登記或未獲豁免登記則證券不可在美國發售或出售。凡在美國公開發售證券，均須憑藉可自本公司獲取的招股章程進行，且將載有有關本公司及管理層的詳細資料，亦包括財務報表。本公司並無計劃在美國登記任何證券。

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)

配售現有股份及 根據一般授權 認購新股

配售代理

J.P.Morgan

於2019年1月11日，本公司與配售代理及賣方就配售及認購訂立協議。

配售代理已有條件同意以全面包銷基準按每股股份11.61港元之配售價配售168,761,000股現有股份。

根據協議，賣方有條件地同意按配售價認購與配售代理所配售的配售股份相同數目的新股份。認購完成須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 完成配售；及
- (2) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。

本公司將自認購收取的所得款項淨額估計約為1,939百萬港元(經扣除有關費用及開支後)。

於2019年1月11日，本公司與配售代理及賣方訂立協議。協議的主要條款載列於下文。

協議

日期

2019年1月11日

訂約方

- (1) 本公司；
- (2) 賣方；及
- (3) 配售代理。

於本公佈日期，賣方持有981,901,840股股份，相當於本公司現有已發行股本的約39.28%。賣方乃由非執行董事兼董事會主席楊惠妍女士全資擁有。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，配售代理獨立於本公司或其任何關連人士，且與本公司或其任何關連人士概無關連。

配售

配售股份的數目

配售代理已有條件同意以全面包銷基準配售168,761,000股現有股份，相當於本公司於本公佈日期的已發行股本約6.75%及經認購擴大之已發行股本約6.32%。

配售價

配售價為每股股份11.61港元且相較：

- i. 於最後交易日(2019年1月10日)在聯交所所報收市價每股股份12.90港元折讓約10.00%；及
- ii. 於最後5個交易日直至(且包括)最後交易日在聯交所所報平均收市價約每股股份12.62港元折讓約7.97%。

配售價由本公司、賣方及配售代理經參照股份的現行市場價格公平磋商釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，基於目前市況，配售價乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體最佳利益。

權利

將出售的配售股份將不附帶一切留置權、押記及產權負擔，惟附有其於協議日期所附帶的所有權利，包括收取於協議日期或之後宣派、作出或支付的所有股息或其他分派的權利。

配售代理及承配人的獨立性

預期配售股份將由配售代理配售予不少於六名獨立的專業、機構及／或個人投資者。預期任何承配人將不會因配售而成為本公司主要股東。

配售代理及配售代理將安排的承配人現時或日後(視乎情況而定)均獨立於本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等各自的任何聯繫人。

配售條件

完成配售須待滿足以下條件後，方可作實：

(i) 完成配售前，概無發生以下事項：

- (a) 任何重大不利變動或可能合理涉及本公司或本集團整體狀況(財務或其他方面)或盈利、資產、業務、運營或前景出現重大不利變動的任何發展；或
- (b) (i)聯交所對任何本公司證券(惟與配售及認購有關的交易暫停不超過1日除外)，或(ii)在聯交所、上海證券交易所、深圳證券交易所、東京證券交易所、倫敦證券交易所、紐約證券交易所或納斯達克全國市場的買賣的任何暫停或限制；或
- (c) 香港、開曼群島、中國、日本、韓國、朝鮮人民民主共和國、新加坡、美國、英國、歐洲經濟區(歐洲經濟區)的任何成員國或與本集團任何成員公司相關的任何其他司法管轄區(統稱「相關司法管轄區」)爆發任何敵對行動或恐怖主義行動或有關行動升級，或宣佈地區或國家進入緊急或戰爭或其他災難或危機狀態；或
- (d) 任何相關司法管轄區的商業銀行或證券交收或結算服務發生任何嚴重中斷及／或任何相關司法管轄區有關當局宣佈全面暫停商業銀行活動；或

- (e) 任何相關司法管轄區的金融市場或國際金融、政治或經濟條件、貨幣匯率、外匯管制或稅收出現任何重大不利變動或涉及潛在重大不利變動或影響的發展；或
 - (f) 任何相關司法管轄區的任何新法例或法規或現行法例或法規出現任何變動或涉及預期變動的發展，而配售代理絕對認為有關法例、法規或變動或發展對本公司，或本公司及其附屬公司整體的狀況(財務或其他方面)或盈利、資產、業務、運營或前景或對成功進行配售已經或很可能造成重大不利影響，或使或很可能使進行配售不可行或不明智或不適宜；或
 - (g) 任何相關司法管轄區的配售代理所不能合理控制的任何事件或連串事件(包括但不限於任何災難、政府行動、罷工、勞資糾紛、停工、火災、爆炸、水災、地震、內亂、經濟制裁、爆發疾病、流行病或傳染病、敵對行為爆發或升級、恐怖主義行動及天災)，或任何相關司法管轄區宣佈進入戰爭、緊急、災難或危機狀態；
- (ii) 截至協議日期及截止日期，本公司及賣方根據協議作出的陳述及保證為真實、準確且不具有誤導性；
 - (iii) 於截止日期或之前，本公司及賣方各自已遵守所有協議及承諾且就其而言已滿足根據協議須遵守或滿足的所有條件；及
 - (iv) 配售代理於截止日期已接獲香港及美國法律顧問向配售代理出具的意見，大意为協議所載配售代理發售及出售配售股份毋須根據1933年美國證券法(經修訂)進行登記，且配售代理將合理請求的有關其他事項(視乎情況而定)、有關意見將以令配售代理合理滿意的形式及內容作出。

配售代理可按其全權酌情決定，透過向本公司及賣方發出通知以豁免任何上述條件(全部或部分及有條件或無條件)。

倘配售代理終止協議，則訂約方於協議項下的責任將終結及終止，且任何一方概不會向任何其他方提出任何申索，惟任何先前違約除外。

完成配售

訂約方預期配售將於截止日期完成。

承諾

(i) 本公司作出之承諾

本公司向配售代理承諾，而賣方向配售代理承諾促使本公司自截止日期後90日期間，除認購股份外及除根據(1)本公司根據上市規則公佈之任何僱員購股權計劃的條款；或(2)根據本公司組織章程細則以紅利形式或以股代息或類似安排配發股份以代替本公司全部或部分股息外，本公司不會：

- (a) 進行或安排或促使配售現有或新股或任何其他證券(以任何形式)、配發或發行或要約配發或要約發行或授予任何購股權、權利或認股權證以認購(不論有條件或無條件，或直接或間接或其他方法)任何股份或任何股份權益或可轉換或可行使或可交換為或大體類似股份或股份權益的任何證券；或
- (b) 有條件或無條件同意訂立或進行與上文(a)項所述具有相同經濟效果的交易；或
- (c) 宣佈有意訂立或進行上文(a)項或(b)項所述任何有關交易，

除非已取得配售代理的事先書面同意。

(ii) 賣方作出之承諾

賣方向配售代理承諾，除根據協議出售配售股份以外，自截止日期後90日期間，不會自行並促使其代理人及其控制的公司及與其相關的信託(不論各自或共同及不論直接或間接)不會：

- (a) 提呈發售、借出、質押、發行、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購入任何購股權或訂約出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買或以其他方式轉讓或處置(不論有條件或無條件，直接或間接或其他方法)任何股份(包括認購股份)或賣方實益擁有或持有的任何相關權益或可轉換或可行使或可交換為任何有關股份或權益或與任何有關股份或權益大體相似的任何證券；或
- (b) 訂立任何掉期或類似協議以轉讓股份所有權的全部或部分經濟風險，而不論上文(a)項或(b)項所述任何有關交易是否以交付股份或其他證券、以現金或以其他方式結算；或
- (c) 宣佈有意訂立或進行上文(a)項或(b)項所述任何有關交易，

除非已取得配售代理的事先書面同意。

認購

將予認購的新股數目

168,761,000股新股將由賣方認購，佔本公司於本公佈日期的已發行股本約6.75%及經認購擴大的本公司已發行股本約6.32%。

認購價

每股新股的認購價等於配售價每股股份11.61港元。認購股份的面值為16,876.1美元且市值為2,177,016,900港元，乃根據於最後交易日的收市價每股股份12.90港元計算。認購的淨價格為每股股份11.49港元。

每股新股的認購價與配售價相同，乃經本公司及賣方按公平原則磋商後釐定，並經參考配售價。

董事(包括獨立非執行董事)認為，基於目前市況，認購的條款乃屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

發行認購股份的一般授權

發行認購股份將毋須股東批准，而認購股份將根據一般授權予以發行。本公司尚未根據一般授權發行任何股份。

認購股份的地位

認購股份於繳足股款時在所有方面與於認購完成日期的已發行股份具有相同地位，包括於認購完成日期後享有任何股息或分派的權利。

認購的條件

認購須待以下條件達成後方可作實：

- (1) 完成配售；及
- (2) 聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣。

上述條件概不得獲豁免。

倘該等條件未能於協議日期(或訂約方可能協定的有關較後日期)後14日內達成，則賣方及本公司於認購項下的義務及責任將告失效，而本公司及賣方不得就成本、損害賠償、補償或其他方面向另一方提出任何申索。

完成認購

認購將於達成上述最後一項條件當日後第二個營業日(或賣方、本公司及配售代理可能書面協定的其他時間及/或日期)完成。

由於賣方(控股股東)為本公司的關連人士且認購構成本公司獲豁免遵守上市規則第14A.92(4)條的一項關連交易，倘認購未能於協議日期後14日內完成，與關連交易有關的上市規則相關條文(包括獨立股東的批准規定)將適用於認購，惟獲聯交所豁免則作別論。如果發生此情況，本公司將作出進一步的公佈。

申請上市

本公司將向聯交所申請批准認購股份上市及買賣。

對股權架構的影響

假設自本公佈日期至完成配售及認購之日本公司的已發行股本並無變動，本公司於配售及認購完成前後的股權架構概述如下：

	於完成配售及 完成認購前 股份數目	%	於完成配售後 但於完成認購前 股份數目	%	於完成配售及 認購後 股份數目	%
楊惠妍女士及其聯繫人 (附註1)	1,444,985,624	57.80	1,276,224,624	51.05	1,444,985,624	54.14
其他股東	1,055,014,376	42.20	1,055,014,376	42.20	1,055,014,376	39.53
承配人	—	—	168,761,000	6.75	168,761,000	6.32
已發行股本總額	<u>2,500,000,000</u>	<u>100</u>	<u>2,500,000,000</u>	<u>100</u>	<u>2,668,761,000</u>	<u>100</u>

附註：

- (1) 賣方由楊惠妍女士全資擁有，而其透過其全資擁有的公司(賣方(持有981,901,840股股份)、Genesis Capital Global Limited(持有326,436,781股股份)、Golden Value Investments Limited(持有11,647,003股股份)及Sure Brilliant Global Limited(持有125,000,000股股份))於合共1,444,985,624股股份中擁有權益，約佔於本公佈日期本公司已發行股本總額的57.80%。
- (2) 股權架構包含之百分比數字已作出約整調整。

豁免遵守收購守則規則26

根據收購守則規則26的豁免附註6，倘一名股東連同其一致行動人士於緊接相關配售及增補交易前至少12個月連續持有一家公司50%以上的投票權，則毋須取得收購守則規則26項下之豁免。

由於賣方連同其一致行動人士自股份於聯交所主板上市之日(2018年6月19日)起連續持有本公司50%以上的投票權，配售及認購毋須取得收購守則規則26項下之豁免。

本公司於過往12個月期間的股權籌資活動

於緊接本公佈日期前的過往12個月期間內，本公司未曾進行任何股權籌資活動。

配售及認購的理由

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

董事認為，配售及認購乃於擴大其股東及資本基礎的同時為本公司籌集資金的機會。董事認為，配售及認購將加強本集團的財務狀況及為本集團提供營運資金。

董事認為，協議條款(包括認購價及配售價)屬公平合理、按正常商業條款訂立且符合本公司及股東的整體利益。

認購所得款項用途

本公司將自認購收取的所得款項淨額估計約為1,939百萬港元(經扣除有關費用及開支後)。本公司擬將建議配售之所得款項淨額的百分之七十用於擴張地域或服務範疇之與本公司核心或相連業務有關的合併收購項目，其餘百分之三十用於科技與智能化投資、城市服務及增值服務新業務開拓投資。

由於配售及認購未必會進行以致完成，股東及投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「一致行動」	指	具有收購守則所賦予之涵義
「協議」	指	本公司、賣方及配售代理就配售及認購訂立之日期為2019年1月11日之協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港銀行一般開門營業之任何日子(不包括星期六)
「截止日期」	指	交易日期或賣方及配售代理可能書面協定之有關其他日期後兩個營業日
「本公司」	指	碧桂園服務控股有限公司，一家於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)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「一般授權」	指	根據唯一股東於2018年5月25日之決議案授予董事發行最多500,000,000股股份(佔於本公司上市日期(2018年6月19日)已發行股份總數的20%)的一般授權

「本集團」	指	本公司及其附屬公司，而「本集團成員公司」一詞應據此詮釋
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「最後交易日」	指	2019年1月10日，即協議日期前最後一個完整交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「配售」	指	配售代理根據協議按配售價向承配人配售配售股份
「配售代理」	指	J.P. Morgan Securities PLC
「配售價」	指	每股配售股份11.61港元
「配售股份」	指	配售代理根據配售將予配售的股份
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「股份」	指	本公司普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購」	指	賣方根據協議對認購股份進行認購
「認購價」	指	每股認購股份11.61港元
「認購股份」	指	賣方根據認購將認購的168,761,000股股份
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則

「交易日期」	指	向聯交所呈報以交叉盤買賣方式出售配售股份之日，為(i)2019年1月11日，或(ii)倘聯交所於2019年1月11日所有時間暫停股份買賣，則為恢復買賣及可根據聯交所規則向聯交所呈報交叉盤買賣之首日，或賣方與配售代理可能書面協定之有關其他日期
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	必勝有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的公司，為配售股份的賣方；及
「%」	指	百分比

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
主席
楊惠妍

香港，2019年1月11日

於本公佈日期，執行董事為李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生。非執行董事為楊惠妍女士(主席)、楊志成先生及伍碧君女士。獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生。