

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，並明確表示概不會就本公佈全部或任何部分內容而產生或倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



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)

持續關聯交易 設計服務協議及 江口供水協議的 經修訂年度交易上限

本公司於招股章程中披露，本公司的全資子公司順德碧桂園公司於2007年3月27日與博意設計院公司訂立設計服務協議及與江口自來水有限公司訂立江口供水協議，自2007年1月1日起為期3年。根據設計服務協議，博意設計院公司同意向本集團提供物業設計及室內設計服務。根據江口供水協議，江口自來水有限公司須向本集團供應用水，用於本集團於番禺及順德地區的經營。博意設計院公司及江口自來水有限公司各自為若干董事所擁有，因此按上市規則，博意設計院公司及江口自來水有限公司兩者均為本公司關聯人士的聯繫人。據此，按照上市規則，根據設計服務協議及江口供水協議而進行的交易構成本公司的持續關聯交易。

由於本公司預期截至2008年12月31日止年度將超出原有年度交易上限，故博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立設計服務補充協議，把設計服務協議的條款修改為自2008年1月1日起為期三年，並把原有年度交易上限人民幣7,500萬元修訂為經修訂年度交易上限人民幣3億元；而江口自來水有限公司則與順德碧桂園公司訂立江口供水補充協議，把江口供水協議的條款修改為自2008年1月1日起為期三年，並把原有年度交易上限人民幣350萬元修訂為經修訂年度交易上限人民幣600萬元。設計服務協議(經修訂)的經修訂年度交易上限的適用百分比比率高於0.1%但不超過2.5%。江口供水協議(經修訂)的經修訂年度交易上限的適用百分比比率(與招股章程所披露性質與江口供水協議相近的清源供水協議年度交易上限合併後)高於0.1%但不超過2.5%。因此，設計服務協議(經修訂)和江口供水協議(經修訂)須符合上市規則第14A章中對申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守須獲獨立股東批准的規定。

本集團與博意設計院公司或江口自來水有限公司(不包括清源供水協議)或彼等各自的實益擁有人之間過往並無任何交易須根據上市規則第14A.25條與設計服務協議或江口供水協議合併計算。

設計服務協議及江口供水協議的修訂

本公司於招股章程中披露，本公司的全資子公司順德碧桂園公司於2007年3月27日與博意設計院公司訂立設計服務協議及與江口自來水有限公司訂立江口供水協議。根據設計服務協議，博意設計院公司同意向本集團提供物業設計及室內設計服務，自2007年1月1日起為期3年。根據設計服務協議，每個設計項目的設計服務費須於設計服務協議中各方已確認該設計項目服務費金額的10個工作天內以現金形式支付。根據江口供水協議，江口自來水有限公司須向本集團供應用水，用於本集團於番禺及順德地區的經營。江口供水協議下每項項目的供水費用須按月以現金形式支付。根據上市規則第14A章，根據設計服務協議及江口供水協議而進行的交易構成本公司的持續關聯交易。

本公司預期截至2008年12月31日止年度將超出原有年度交易上限。因此，博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立設計服務補充協議，把設計服務協議的條款修改為自2008年1月1日起為期三年，並把原有年度交易上限人民幣7,500萬元修訂為經修訂年度交易上限人民幣3億元；而江口自來水有限公司則與順德碧桂園公司訂立江口供水補充協議，把江口供水協議的條款修改為自2008年1月1日起為期三年，並把原有年度交易上限人民幣350萬元修訂為經修訂年度交易上限人民幣600萬元。

訂立設計服務協議及修訂原有年度交易上限的原因

順德碧桂園是本公司的全資子公司，參與中國多個地區域的物業發展項目。博意設計院公司是在中國註冊成立的公司，向物業發展項目提供物業設計和室內設計服務。博意設計院公司持有國家建設部簽發的一級設計資格證書，並不斷地能夠以有競爭力的價格向本集團提供優質和及時的設計服務。誠如招股章程所披露，董事預計截至2007年、2008年和2009年12月31日止三個各年度，博意設計院公司向本集團提供物業設計和室內設計服務的費用金額最高將不會超過人民幣7,500萬元。

截止2007年12月31日止年度，博意設計院公司向本集團提供物業設計和室內設計的費用為人民幣7,476萬元(以要求博意設計院公司提供設計服務約374萬平方米的建築面積計算)。2008年1月1日至2008年5月31日期間，本集團根據設計服務協議所實際支付的設計服務費為人民幣6,700萬元，並未超過設計服務協議的2008年原有年度交易上限，但呈現即將超過的趨勢。預計本集團於2008年根據設計服務協議的應付設計服務費總額將達到約人民幣288,049,000元。

博意設計院公司長期為本集團提供物業設計和室內設計服務，已十分熟悉本集團的物業風格，能夠達到本集團的設計要求。此外，博意設計院公司已在中國的瀋陽和安徽省(即本集團正發展若干新物業項目的所在)成立分公司，使其能夠為本集團提供快捷服務。董事會相信由博意設計院公司提供設計服務是使本集團能夠快速發展的一項優勢，因此本集團選擇由博意設計院公司而非其他設計服務公司提供設計服務。董事會相信持續委聘博意設計院公司為本集團提供物業設計和室內設計服務，有助本集團發展在物業開發項目方面的獨特風格、提升本集團的品牌特性，從而使本集團獲益。

由於原發展項目建築面積的變化加上2008年新增發展項目建築面積，估計與委聘博意設計院進行的設計服務有關的本集團物業發展項目的建築面積將從截至2007年12月31日止年度約374萬平方米增加至約1,440萬平方米。由於該等項目和新購土地的建築面積增加，本集團要求提供設計服務的項目的總建築面積估計至2009年將進一步增加至約1,452萬平方米，而2010年將達約1,484萬平方米。因此，預計在設計服務協議下，截至2008年、2009年和2010年12月31日止三個各自年度，本集團向博意設計院應付的費用總額將分別達到至少約人民幣2.8805億元、人民幣2.905億元和人民幣2.968億元並且將超過原有年度交易上限。設計費用增加的原因是股份於2007年在聯交所上市，令本集團可籌集更多的資金用於增加和擴大本集團於中國各省的土地開發項目。另外，博意設計院公司由於其分公司的開業和僱員的增加而進一步增強了其提供服務的能力。截至2007年12月31日，本集團擁有處於不同發展階段的45個項目，本集團已取得土地使用權證的應佔建築面積約為3,800萬平方米，應佔在建建築面積約988萬平方米。因中國有關物業發展的國家規管而產生的壓力下，並為貫徹本集團的快速開發業務模式，本集團須要在短時間內完成上述土地儲備開發，故本集團須要委聘博意設計院公司及其分公司提供更多的物業設計和室內設計服務。因此，設計服務補充協議將原有年度交易上限人民幣7,500萬元修訂為經修訂年度交易上限人民幣3億元。

設計服務協議(經修訂)中的經修訂年度交易上限是根據本集團須就截至2008年、2009年和2010年12月31日止三個各自年度委聘博意設計院及其分公司為滿足本集團在土地開發方面增加建築面積的需要，向本公司所提供的物業設計和室內設計服務面積，以及設計服務協議(經修訂)中所規定的每平方米所收取的設計服務費而釐定。

訂立江口供水協議及修訂原有年度交易上限的原因

從事供水廠營運業務的江口自來水有限公司目前已向本集團在番禺及順德地區的建築、物業管理、酒店及餐飲業務供應用水。江口供水協議確保了本集團在番禺和順德地區的物業發展項目中用水的品質及供水的穩定性。招股章程中披露，董事預計截至2007年12月31日止年度及2008年和2009年12月31日止兩個年度各年，江口自來水公司供水服務收取本集團的供水費用將不超過人民幣350萬元。江口自來水有限公司截至2007年12月31日止年度向本集團實際收取的供水服務費用約為人民幣347萬元。自2008年1月1日至2008年5月31日期間，本集團根據江口供水協議所支付的水費約為人民幣250萬元，並未超過原有年度交易上限。

由於順德碧桂園項目(包括碧桂西苑)中物業的銷售和進一步開發，用於建築工程以及物業銷售後的物業管理營運用水需求將會增加，從而導致本集團自截至2008年12月31日止年度以後對江口自來水公司用水供應的需求也相對增加。估計截至2008年、2009年和2010年12月31日止三個各自年度，江口自來水有限公司根據江口供水協議向本集團所收取的水費總額將分別達到約人民幣551萬元、人民幣595萬元及人民幣595萬元。江口供水協議(經修訂)中的人民幣600萬元經修訂年度交易上限是根據2008年至2010年順德碧桂園項目中建築工程及物業管理的用水需求對比2007年增幅約達60%至70%而釐定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，設計服務協議(經修訂)及江口供水協議(經修訂)是公平交易和根據一般商業條款訂立的，其有關交易乃於本集團的日常業務過程中訂立，而設計服務協議(經修訂)、江口供水協議(經修訂)及經修訂年度交易上限是公平合理並符合本公司及股東整體的利益。

本集團的主要業務

本公司是一家投資控股公司，其子公司的主要業務是於中國進行物業開發。其子公司也提供與物業開發相關的服務，包括室內裝修服務和物業管理服務。

上市規則涵義

博意設計院公司和江口自來水有限公司均為若干董事，即楊惠妍女士(52%)、楊貳珠先生(12%)、蘇汝波先生(12%)、張耀垣先生(12%)和區學銘先生(12%)所擁有，因此博意設計院公司和江口自來水有限公司是本公司關聯人士的聯繫人。因此，按上市規則第14A章，設計服務協議和江口供水協議下的有關交易構成本公司的持續關聯交易。本公司已申請並獲聯交所批准根據上市規則第14A章對設計服務協議及江口供水協議下的交易必須嚴格遵守公佈要求的豁免。

由於本公司預期截至2008年12月31日止年度將超出原有年度交易上限，故博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立設計服務補充協議，把設計服務協議的條款修改為自2008年1月1日開始為期三年，並把原有年度交易上限人民幣7,500萬元修訂為經修訂年度交易上限人民幣3億元；而江口自來水有限公司則與順德碧桂園公司訂立江口供水補充協議，把江口供水協議的條款修改為自2008年1月1日開始為期三年，並把原有年度交易上限人民幣350萬元修訂為經修訂年度交易上限人民幣600萬元。設計服務協議(經修訂)的經修訂年度交易上限的適用百分比比率高於0.1%但不超過2.5%。江口供水協議(經修訂)的經修訂年度交易上限的適用百分比比率(與招股章程所披露性質與江口供水協議相近的清源供水協議年度交易上限合併後)高於0.1%但不超過2.5%。因此，設計服務協議(經修訂)和江口供水協議(經修訂)須遵守上市規則第14A章中對申報及公佈的規定，惟獲豁免遵守須獲獨立股東批准的規定。

本集團與博意設計院公司或江口自來水有限公司(不包括清源供水協議)或彼等各自的實益擁有人之間過往並無任何交易須根據上市規則第14A.25條與設計服務協議或江口供水協議合併計算。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	碧桂園控股有限公司，一家在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
「關聯人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「清源自來水廠有限公司」	指	增城市清源自來水廠有限公司，於2002年6月27日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司一名關聯人士的聯繫人
「清源供水協議」	指	增城碧桂園公司與清源自來水廠有限公司於2007年3月27日訂立的關於清源自來水廠有限公司向本集團供應增城地區經營用水的供水協議
「設計服務協議」	指	順德碧桂園公司與博意設計院公司於2007年3月27日訂立的設計服務協議，而「設計服務協議(經修訂)」則指誠如設計服務補充協議般所修訂的協議
「設計服務補充協議」	指	於2008年6月20日由順德碧桂園公司與博意設計院公司訂立的補充協議，以修訂設計服務協議
「董事」	指	本公司的董事
「博意設計院公司」	指	廣東博意建築設計院有限公司(前稱佛山市順德區博意建築設計院有限公司)於1997年6月12日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司關聯人士的聯繫人
「原有年度交易上限」	指	截至2007年、2008年及2009年12月31日止各自年度，設計服務協議原有年度交易上限為人民幣7,500萬元，江口供水協議原有年度交易上限為人民幣350萬元，而「原有年度交易上限」應指設計服務協議或江口供水協議所訂的原有年度交易上限(視情況而定)
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「江口自來水有限公司」	指	佛山市順德區江口自來水有限公司，於2003年2月20日在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司關聯人士的聯繫人

「江口供水協議」	指	順德碧桂園公司與江口自來水有限公司於2007年3月27日訂立的供水協議，而「江口供水協議(經修訂)」則指誠如江口供水補充協議般所修訂的協議
「江口供水補充協議」	指	於2008年6月20日由順德碧桂園公司與江口自來水有限公司訂立的補充協議，以修訂江口供水協議
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國(就本公佈而言，不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣)
「招股章程」	指	本公司於2007年4月3日刊發關於其股份全球發售及於聯交所主板上市的招股章程
「經修訂年度交易上限」	指	截至2008年、2009年及2010年12月31日止三個各自年度，設計服務協議的經修訂年度交易上限為每年人民幣3億元，江口供水協議的經修訂年度交易上限為每年人民幣600萬元，而「經修訂年度交易上限」應指設計服務協議或江口供水協議的經修訂年度交易上限(視情況而定)
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「順德碧桂園公司」	指	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司，為本公司的全資子公司，於1997年4月2日在中國註冊成立為有限責任公司並於2006年6月21日轉為全外資公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「增城碧桂園公司」	指	增城市碧桂園物業發展有限公司於2000年9月22日在中國註冊成立為有限責任公司，為本公司的全資子公司，並於2006年6月21日轉為全外資公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元

「人民幣」 指 中國法定貨幣人民幣

「平方米」 指 平方米

承董事會命
碧桂園控股有限公司
公司秘書
禰寶華

中國廣東省佛山市，2008年6月20日

於本公佈日期，本公司的執行董事為楊國強先生(主席)、崔健波先生、楊惠妍女士、楊貳珠先生、蘇汝波先生、張耀垣先生、區學銘先生、楊志成先生及楊永潮先生。本公司的獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。