

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。



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)

須予披露交易 有關房地產開發合營企業之 合作協議

合作協議

董事會欣然宣佈，順德碧桂園公司(本公司之全資子公司)與合營夥伴訂立合作協議，以成立項目公司開發在中國廣東省之項目地塊(項目公司擬將其收購)。

根據合作協議：

- (a) 順德碧桂園公司與合營夥伴同意成立註冊資本為人民幣1億元之項目公司，其中順德碧桂園公司佔51%權益，而合營夥伴佔49%權益；及
- (b) 項目公司同意向賣方(合營夥伴之全資子公司)收購項目地塊之土地使用權，現金代價為人民幣27億元。

項目公司將主要從事開發用作住宅的項目地塊。

上市規則涵義

就上市規則第14章而言，根據上市規則第14.06條，交易事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14.33條所載通告及公佈規定。

於項目公司成立後，項目公司將成為本公司之間接非全資子公司，而合營夥伴將成為項目公司之主要股東，並因此為本公司之關連人士。賣方(即合營夥伴之全資子公司)將被視為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A.13條，收購事項將構成本公司之關連交易。然而，由於收購事項符合上市規則第14A.31(9)條之規定，故其將獲豁免遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

合作協議

合作協議日期

2011年1月6日

訂約方

(A) 順德碧桂園公司，本公司之全資子公司；及

(B) 合營夥伴。

合營夥伴是一家在中國註冊成立的有限公司，合營集團的主要業務是在中國從事房地產開發。就董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，於合作協議日期，合營夥伴及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

合作協議主要條款

成立項目公司

根據合作協議，順德碧桂園公司與合營夥伴同意成立項目公司，其中順德碧桂園公司佔51%權益，而合營夥伴佔49%權益。項目公司將主要從事開發用作住宅的項目地塊。

項目公司註冊資本將為人民幣1億元。順德碧桂園公司及合營夥伴須按彼等各自擁有項目公司的股權比例就項目公司註冊資本注資。本集團注入的現金數額將來自內部資源。除註冊資本外，項目公司投資總額擬以股東貸款及／或銀行貸款提供資金。

項目公司董事會應由5名董事組成。順德碧桂園公司有權委任3名董事，而合營夥伴有權委任2名董事。順德碧桂園公司及合營夥伴須按彼等各自擁有項目公司的股權比例分攤或承擔項目公司的任何盈虧。

於成立後，項目公司將成為本公司的間接非全資子公司。項目公司的財務業績將於本集團財務報表內綜合入賬。

經由項目公司收購土地使用權

根據合作協議，項目公司同意向賣方(合營夥伴的全資子公司)收購項目地塊的土地使用權，現金代價為人民幣27億元，將由項目公司分期付款予賣方。該代價乃訂約方考慮鄰近地區現行土地價格、項目地塊發展潛力及估計開發成本後，經公平磋商而釐定。

有關項目地塊的資料

項目地塊包括位於中國廣東省清遠市清城區的多幅土地，地盤面積約為一百二十萬平方米。項目地塊將擬開發為住宅物業。

主要業務以及進行交易事項的理由及裨益

本公司為一家投資控股公司，其子公司(包括順德碧桂園公司)的主要業務是於中國進行房地產開發，包括房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營。

董事會認為，開發項目地塊預期將提升本集團的整體競爭力及促進其持續發展，並將增強本集團的未來盈利能力。董事(包括獨立非執行董事)認為，交易事項乃按正常商業條款進行，而該等條款就本集團及股東而言屬公平合理，且交易事項符合本集團及股東之整體利益。

上市規則涵義

就上市規則第14章而言，根據上市規則第14.06條，交易事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則第14.33條所載通告及公佈規定。

於項目公司成立後，項目公司將成為本公司之間接非全資子公司，而合營夥伴將成為項目公司之主要股東，並因此為本公司之關連人士。賣方(即合營夥伴之全資子公司)將被視為本公司之關連人士，因此，根據上市規則第14A.13條，收購事項將構成本公司之關連交易。然而，由於收購事項符合上市規則第14A.31(9)條之規定，故其將獲豁免遵守上市規則第14A章有關申報、公佈及獨立股東批准之規定。

釋義

於本公佈內，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據合作協議，項目公司向賣方收購項目地塊的土地使用權
「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有限責任公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「合作協議」	指	順德碧桂園公司與合營夥伴於2011年1月6日簽訂的合作協議，內容有關(其中包括)成立項目公司及收購事項
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其子公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士之各方
「合營集團」	指	合營夥伴及其子公司

「合營夥伴」	指	清遠新亞房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司及於本公佈日期為獨立第三方
「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)
「項目公司」	指	將成立並由順德碧桂園公司及合營夥伴分別持有51%及49%權益的項目公司，其將擁有項目地塊之土地使用權並開發項目地塊
「項目地塊」	指	位於中國廣東省清遠市清城區的多幅土地，地盤面積約為一百二十萬平方米
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「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
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「交易事項」	指	合作協議項下擬成立項目公司及進行收購事項
「賣方」	指	清遠新亞南山嶺旅遊開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，由合營夥伴全資擁有，及於本公佈日期為獨立第三方
「%」	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
2011年1月6日

於本公佈日期，本公司的執行董事為楊國強先生(主席)、莫斌先生、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。