

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)

關連交易

收購清遠碧桂園新亞房地產開發有限公司49%股權 及償還股東貸款

謹請參閱本公司2011年1月6日有關房地產開發合營企業合作協議的須予披露交易的公佈(「先前公佈」)。

董事會欣然宣佈，本公司全資子公司順德碧桂園(買方)及本公司擁有51%權益的子公司目標公司與清遠新亞(賣方)於2013年10月28日訂立股權轉讓協議，清遠新亞同意出售而順德碧桂園同意收購目標權益，代價為人民幣477,000,000元(相當於約605,790,000港元)。

同日，股權轉讓協議訂約方亦與南山旅遊訂立合作協議之補充協議，因應(其中包括)收購事項完成時賣方不再持有目標公司任何股權及償還目標公司欠付賣方的股東貸款而修訂合作協議的條款。

由於賣方為目標公司之主要股東，而目標公司為本公司之非全資子公司，故賣方乃本公司之關連人士。根據上市規則第14A.13條，收購事項及償還貸款均構成本公司之關連交易。

由於收購事項及償還貸款之相關百分比(定義見上市規則第14.07條)均超過0.1%但少於5%，收購事項及償還貸款須遵守申報及公佈規定，但豁免遵守上市規則第14A.32條之獨立股東批准規定。

股權轉讓協議

日期： 2013年10月28日

訂約方： 賣方： 清遠新亞房地產開發有限公司

由於賣方為目標公司之主要股東，而目標公司為本公司之非全資子公司，故賣方乃本公司之關連人士。

買方： 佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司，本公司之間接全資子公司

目標公司： 清遠碧桂園新亞房地產開發有限公司，根據中國法律於2011年1月25日成立的有限公司，為本公司之非全資子公司

所收購權益： 根據股權轉讓協議，賣方同意出售而買方同意收購目標權益。

收購事項完成後，目標公司將成為本公司之全資子公司。

代價及付款條款： 代價為人民幣477,000,000元(相當於約605,790,000港元)，乃經賣方與買方公平磋商後，按一般商業條款參照賣方向目標公司投入的註冊資本總額、目標公司資本的成本及目標公司開發之項目地塊將產生的預計稅後淨利潤之現值折讓所釐定。

代價由買方按以下方式支付予賣方：

- a) 股權轉讓協議生效後5個工作天內支付人民幣147,000,000元；
- b) 股權轉讓協議生效後30天內支付人民幣100,000,000元。如因賣方未按時簽署相關文件，而耽誤於中國有關政府機構登記轉讓目標權益，則該轉讓價款順延至中國有關政府機構確認收到相關登記文件之日支付；
- c) 股權轉讓協議生效後90天內支付人民幣130,000,000元；及
- d) 股權轉讓協議生效後360天內支付人民幣100,000,000元；

本集團將以內部資源撥付代價。

- 其他主要條款：**
- a) 賣方須促使於買方或目標公司接獲書面通知後30天內於中國有關政府機構登記轉讓目標權益。
 - b) 身為本公司股東的賣方現為目標公司於多家銀行之銀行貸款最多49%擔保額的擔保人。該等獲擔保銀行貸款合共人民幣503,000,000元(相當於約638,810,000港元)。買方同意取代賣方作為該等擔保之擔保人。買方須自行或促使目標公司協助賣方解除作為上述擔保之擔保人的身份。倘任何銀行拒絕解除賣方的擔保人身份，買方及目標公司須向賣方提供等額反擔保，並承諾賠償賣方因任何未解除擔保而蒙受的任何損失及損害。

合作協議之補充協議

除了股權轉讓協議，賣方、買方及目標公司亦與南山旅遊訂立合作協議之補充協議（「**補充協議**」），因應（其中包括）收購事項完成時賣方不再持有目標公司任何股權及償還貸款而修訂合作協議的條款。補充協議之主要條款如下：

- a) 由於城鎮規劃有變，中國廣東省清遠市人民政府（「**清遠市人民政府**」）要求目標公司以原屬項目地塊約185,135平方米的若干地塊及南山旅遊所擁有土地使用權所涉約4,699.53平方米土地換取其他地塊（「**換地**」）；
- b) 目標公司同意以總代價人民幣15,074,440元（相當於約19,144,538.80港元）或每平方米約人民幣2,325元（相當於每平方米約2,952.75港元）自南山旅遊購買(1)上述約4,699.53平方米土地；及(2)另一幅約1,784.1平方米土地的土地使用權，以便統一規劃與開發項目地塊及換地。賣方須於南山旅遊向目標公司轉讓上述土地使用權後5個工作天內向目標公司提供人民幣15,074,440元（相當於約19,144,538.80港元）免息貸款（「**第一筆貸款**」），而目標公司須於其後2個工作天內接獲正式稅票後向南山旅遊支付代價。目標公司接獲根據換地與清遠市人民政府所交換地塊的土地使用權證或就土地面積損失作出的相應賠償（視情況而定）（「**換地完成**」）後須於換地完成日期後10個工作天內償還賣方第一筆貸款。
- c) 截至補充協議日期，目標公司欠付賣方的貸款及相關定額利息（如有）總額（謹此說明，該金額不包括賣方將向目標公司提供的**第一筆貸款**）為人民幣1,007,137,922元（相當於約1,279,065,161港元）（「**第二筆貸款**」）。第二筆貸款按現行中國人民銀行基準利率之年利率6%計息，並按補充協議之條款及條件於補充協議生效後22個月內償還。若換地完成於第二筆貸款之餘額到期償還時並未發生，該償還金額可根據補充協議之條款及條件變更或扣置。餘額及應計利息將不時按目標公司根據換地所取得餘下土地的土地使用權或清遠市人民政府就土地面積損失對目標公司作出相應賠償所涉土地面積於5個工作天內作出償還。

有關目標公司的資料

目標公司所從事的主要業務是將項目地塊開發成住宅物業。

目標公司於2011年1月25日在中國成立為有限公司。根據目標公司截至2011年12月31日及2012年12月31日止十二個月的經審核財務報表，目標公司扣除稅項及非經常項目前後經審核虧損淨額分別均為人民幣3,755,648.11元(相當於約4,769,673.10港元)及人民幣27,430,538.14元(相當於約34,836,783.44港元)。根據目標公司截至2013年9月30日止九個月的未經審核財務報表，目標公司的資產總值為人民幣3,284,605,997.65元(相當於約4,171,449,617.01港元)，而目標公司的負債總額則為人民幣2,934,777,970.37元(相當於約3,727,168,022.36港元)。

進行收購事項、償還貸款的理由及其裨益

董事認為，收購事項(及償還貸款(屬於收購事項條款的一部分))與本集團在中國進行物業開發的商業策略一致，且收購事項及償還貸款會擴大本集團物業項目及商機的基础，將對本集團的利潤及日後發展帶來正面貢獻，為本公司及其股東整體帶來長線利益。

概無董事擁有收購事項及償還貸款的重大權益，故概無董事須放棄就批准收購事項及償還貸款的董事會決議投票。

鑑於上文所述，本公司董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項及償還貸款的條款在經過各訂約方以公平基準磋商後根據一般商業條款釐定，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

該等訂約方的一般資料

本公司是一家投資控股公司，其子公司的主要業務是主要於中國進行物業開發、建造、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營。

賣方是一家根據中國法律註冊成立的有限責任公司，主要業務是於中國進行物業開發。

上市規則的涵義

由於賣方為目標公司之主要股東，而目標公司為本公司之非全資子公司，故賣方乃本公司之關連人士。根據上市規則第14A.13條，收購事項與償還貸款均構成本公司之關連交易。

由於收購事項及償還貸款之相關百分比(定義見上市規則第14.07條)均超過0.1%但少於5%，收購事項及償還貸款須遵守申報及公佈規定，但豁免遵守上市規則第14A.32條之獨立股東批准規定。

釋義

「收購事項」	指	買方根據股權轉讓協議向賣方收購目標公司的49%股權；
「董事會」	指	董事會；
「工作天」	指	中國持牌銀行全面開門營業的任何日子，不包括星期六、星期日及公眾假期；
「本公司」	指	碧桂園控股有限公司，一家於2006年11月10日在開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號2007)；
「代價」	指	人民幣477,000,000元，是收購事項的總代價；
「合作協議」	指	先前公佈所界定者，經訂約方不時修訂；
「董事」	指	本公司的董事；
「本集團」	指	本公司及其子公司；
「港元」	指	香港法定貨幣港元；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則，經不時修訂；

「償還貸款」	指	按補充協議所載條款及條件償還第一筆貸款及第二筆貸款，概要載於本公佈「合作協議之補充協議」一段中；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「項目地塊」	指	先前公佈所述位於中國廣東省清遠市清城區的多幅土地，擬開發成住宅物業；
「清遠新亞」或「賣方」	指	清遠新亞房地產開發有限公司，一家根據中國法律於2007年5月17日註冊成立的有限責任公司。鑑於賣方為目標公司之主要股東，而目標公司為本公司之非全資子公司，故賣方為本公司關連人士；
「南山旅遊」	指	清遠新亞南山嶺旅遊開發有限公司，一家根據中國法律於2010年12月31日註冊成立的有限責任公司，為賣方之全資子公司。南山旅遊為項目地塊土地使用權之合法擁有人；
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣；
「股權轉讓協議」	指	賣方及買方就收購事項於2013年10月28日訂立的股權轉讓協議；
「順德碧桂園」或「買方」	指	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司，一家根據中國法律於1997年4月2日成立的有限責任公司，於2006年6月21日轉為全外資公司，且為本公司之全資子公司；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標權益」	指	由賣方所擁有目標公司的49%股權；
「子公司」	指	上市規則所界定者；

「目標公司」 指 清遠碧桂園新亞房地產開發有限公司，一家根據中國法律於2011年1月25日成立的有限公司，於本公佈日期為本公司之非全資子公司，但於收購事項完成後成為本公司之全資子公司；及

「%」 指 百分比。

除本公佈另有說明外，僅為方便說明，人民幣乃按人民幣1.00元兌1.27港元的匯率換算為港元。概不表示任何人民幣金額已經或可按上述匯率或任何其他匯率兌換。

代表董事會
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山，2013年10月28日

於本公佈日期，本公司的執行董事為楊國強先生(主席)、楊惠妍女士(副主席)、莫斌先生(總裁)、朱榮斌先生(聯席總裁)、楊子瑩女士、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、楊永潮先生、謝樹太先生、宋軍先生及梁國坤先生。本公司的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、黃曉女士、劉洪玉先生及梅文珏先生。