

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，並表明概不會就本公佈全部或任何部份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)

持續關連交易

持續關連交易

茲提述招股章程所載(其中包括)與(i)根據2007年清源供水協議供水；(ii)根據2007年水泥製品銷售協議供應水泥製品；及(iii)根據2007年建築服務協議提供建築服務有關的持續關連交易。2007年建築服務協議之建築期其後已根據延長協議延長至2009年12月31日。

預期本集團將於2007年清源供水協議及2007年水泥製品銷售協議屆滿後不時繼續訂立與該等協議項下交易性質類似的交易。因此，本集團擬按照基本上不變的條款將該等協議更新，並訂立清源供水協議及水泥製品銷售協議，而根據上市規則，訂立該等協議構成持續關連交易。

清源供水協議

於2009年12月15日，本公司全資子公司增城碧桂園公司與清源自來水廠公司訂立清源供水協議，據此，清源自來水廠公司同意於2010年1月1日起三年內為本集團於中國增城區的營運供水。

水泥製品銷售協議

於2009年12月15日，本公司全資子公司騰越建築工程公司與鴻業水泥製品公司訂立水泥製品銷售協議，據此，鴻業水泥製品公司同意於2010年1月1日起三年內，向騰越建築工程公司供應水泥製品。

修訂協議

於2009年12月15日，本公司全資子公司騰越建築工程公司與清遠碧桂園公司訂立修訂協議，據此，訂約方同意將清遠項目(即經修訂建築服務協議項下唯一尚未完成的房地產開發項目)的建築期自2010年1月1日起再延長三年，而騰越建築工程公司將根據經修訂協議延長的經修訂建築服務協議所規定的條款，繼續就清遠項目向清遠碧桂園公司提供建築服務。

清源自來水廠公司及清遠碧桂園公司各自由若干董事擁有，即楊女士(擁有52%)、楊貳珠先生(擁有12%)、蘇汝波先生(擁有12%)、區學銘先生(擁有12%)及張耀垣先生(擁有12%)，而楊女士亦為本公司之最終控股股東。清源自來水廠公司及清遠碧桂園公司為楊女士的聯繫人，因此為本公司的關連人士。

鴻業水泥製品公司為利達投資的非全資子公司。利達投資由若干董事的近親擁有，即楊美容女士(楊國強先生的胞妹)擁有52%、楊敏盛先生(楊貳珠先生的兒子)擁有12%、蘇志賢先生(蘇汝波先生的兒子)擁有12%、張熾標先生(張耀垣先生的兒子)擁有12%及區結萍女士(區學銘先生的女兒)擁有12%。由於鴻業水泥製品公司由利達投資(為楊國強先生的聯繫人控制的公司)擁有73.6%，鴻業水泥製品公司因此為本公司關連人士的聯繫人。

根據上市規則，該等交易構成本公司的持續關連交易。由於按照上市規則第14.07條計算清源供水協議、水泥製品銷售協議及經修訂建築服務協議(經修訂協議延長)的一項或多於一項適用百分比率超過0.1%但全部少於2.5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守須獨立股東批准的規定。

持續關連交易

1. 背景

茲提述招股章程所載(其中包括)與(i)根據2007年清源供水協議供水；(ii)根據2007年水泥製品銷售協議供應水泥製品；及(iii)根據2007年建築服務協議提供建築服務有關的持續關連交易。根據延長協議，2007年建築服務協議之建築期其後已延長至2009年12月31日。

2007年清源供水協議、2007年水泥製品銷售協議及經修訂建築服務協議將於2009年12月31日屆滿。

預期本集團將於2007年清源供水協議及2007年水泥製品銷售協議屆滿後不時繼續訂立與該等協議項下交易性質類似的交易。因此，本集團擬按照基本上不變的條款將該等協議更新，並訂立清源供水協議及水泥製品銷售協議，而根據上市規則，訂立該等協議構成持續關連交易。

2. 清源供水協議

日期	:	2009年12月15日
訂約方	:	(1) 增城碧桂園公司，本公司的全資子公司；及 (2) 清源自來水廠公司
年期	:	2010年1月1日起計為期三年
有關	:	清源自來水廠公司為本集團於中國增城區的營運供水。
價格	:	供水價格將參考市價釐定，並且不高於中國增城區由獨立第三方營運的其他水廠所收取的定價，並每月因應實際用水量結算。

年度上限及釐定基準

截至2007年及2008年12月31日止兩個各自年度及截至2009年11月30日止十一個月，本集團向清源自來水廠公司支付的實際供水費用分別為人民幣8.9百萬元、人民幣12.0百萬元及約人民幣10.8百萬元。誠如招股章程所述，截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個各自年度，根據2007年清源供水協議支付供水費用的年度上限將分別不會超過人民幣17.0百萬元。本集團未有超過2007年及2008年的年度上限，並預期將不會超過2009年的年度上限。

董事估計，水費應與2007年清源供水協議相若。清源自來水廠公司已向(i)位於中國增城地區的碧桂園鳳凰城已完成項目的物業管理、酒店及文化村業務；及(ii)碧桂園鳳凰城不同開發階段的持續房地產建築及擴建供水。參考(i)本集團根據2007年清源供水協議支付的金額；(ii)本集團於2010至2012年就碧桂園鳳凰城已完成發展階段的管理及維修用水的預期增加；及(iii)於2010至2012年碧桂園鳳凰城不同開發階段的持續房地產建築及擴建預計所需的用水，估計本集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個各自年度根據清源供水協議支付供水費用的最高金額將分別不會超過人民幣17.0百萬元。

進行交易的理由及裨益

從事供水廠營運業務的清源自來水廠公司自2004年起一直向本集團供水，並將繼續為本集團在中國增城區的項目所經營的建築、物業管理、酒店及文化村業務供水。董事相信，清源供水協議確保了本集團在中國增城區的房地產開發項目中用水的品質及供水的穩定性。

上市規則涵義

清源自來水廠公司由若干董事擁有，即楊女士(擁有52%)、楊貳珠先生(擁有12%)、蘇汝波先生(擁有12%)、區學銘先生(擁有12%)及張耀垣先生(擁有12%)，而楊女士亦為本公司之最終控股股東。清源自來水廠公司為楊女士的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，清源供水協議項下交易構成本公司的持續關連交易。由於按照上市規則第14.07條計算清源供水協議項下擬進行交易的一項或多於一項適用百分比率超過0.1%但少於2.5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守須獨立股東批准的規定。

3. 水泥製品銷售協議

- 日期：2009年12月15日
- 訂約方：(1) 騰越建築工程公司，本公司的全資子公司；及
(2) 鴻業水泥製品公司
- 年期：2010年1月1日起計為期三年
- 有關：鴻業水泥製品公司向騰越建築工程公司供應水泥製品
- 價格：水泥製品的價格將參考市價釐定，並且不遜於鴻業水泥製品公司向獨立第三方提供的條款。訂約方將每月確認所購買水泥製品的數量及價格，按此基準計算的購買價須於收到訂約方該等確認後10天內支付。

年度上限及釐定基準

截至2007年及2008年12月31日止兩個各自年度及截至2009年11月30日止十一個月，本集團向鴻業水泥製品公司支付的實際水泥製品費用分別為人民幣152.3百萬元、人民幣190.7百萬元及約人民幣83.4百萬元。誠如招股章程所述，截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個各自年度，根據2007年水泥製品銷售協議的年度上限分別為人民幣240.0百萬元。本集團未有超過2007年及2008年的年度上限，並預期將不會超過2009年的年度上限。

由於二零零八年下半年全球經濟衰退及中國物業市場銷售相對放緩，本集團在中國廣東省項目的建築工程未能按原訂計劃如期進行，導致水泥製品需求減少，因而截至2009年11月30日止十一個月產生的水泥製品實際費用減少。

董事估計，水泥製品的供應將更為穩定，而水泥製品費用應與2007年水泥製品銷售協議相若。參考(i)本集團根據2007年水泥製品銷售協議支付的金額及(ii)由於本集團在中國廣東省房地產開發的持續擴展，建築工程預期有所增加，估計本集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個各自年度根據水泥製品銷售協議支付水泥製品費用的最高金額將分別不會超過人民幣240.0百萬元。

進行交易的理由及裨益

就本公司所悉，鴻業水泥製品公司主要從事水泥製品生產及銷售業務。鴻業水泥製品公司一直以具競爭力的價格準時向本集團提供水泥製品。董事相信，訂立水泥製品銷售協議有助本集團在房地產開發業維持競爭優勢，因此，本集團將繼續向鴻業水泥製品公司採購水泥製品。

上市規則涵義

鴻業水泥製品公司為利達投資的非全資子公司。利達投資由若干董事的近親擁有，即楊美容女士(楊國強先生的胞妹)擁有52%、楊敏盛先生(楊貳珠先生的兒子)擁有12%、蘇志賢先生(蘇汝波先生的兒子)擁有12%、張熾標先生(張耀垣先生的兒子)擁有12%及區結萍女士(區學銘先生的女兒)擁有12%。由於鴻業水泥製品公司由利達投資(為楊國強先生的聯繫人控制的公司)擁有73.6%，鴻業水泥製品公司因此為本公司關連人士的聯繫人。因此，水泥製品銷售協議項下交易構成本公司的持續關連交易。由於按照上市規則第14.07條計算水泥製品銷售協議項下擬進行交易的一項或多於一項適用百分比率超過0.1%但少於2.5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守須獨立股東批准的規定。

4. 修訂協議

日期	:	2009年12月15日
訂約方	:	(1) 騰越建築工程公司，本公司的全資子公司 (2) 清遠碧桂園公司
年期	:	2010年1月1日起計為期三年
有關	:	延長先前經修訂建築服務協議所規定清遠項目的建築期
價格	:	經修訂建築服務協議項下的總合約金額為人民幣1,723百萬元，該價格參考市價釐定，並且不優於獨立第三方向清遠碧桂園公司提供的條款。

目前預計於2009年底，經修訂建築服務協議項下尚未完結的金額約為人民幣479.8百萬元，該金額參考將興建的清遠項目尚未完成部分的建築面積(約為584,048平方米)釐定。

年度上限及釐定基準

截至2007年及2008年12月31日止兩個各自年度及截至2009年11月30日止十一個月，騰越建築工程公司根據經修訂建築服務協議收取的實際費用分別為人民幣521.6百萬元、人民幣335.1百萬元及約人民幣386.5百萬元。誠如招股章程所述，截至2007年、2008年及2009年12月31日止三個各自年度，根據經修訂建築服務協議的年度上限分別為人民幣590.0百萬元。本集團未有超過2007年及2008年的年度上限，並預期將不會超過2009年的年度上限。

經修訂建築服務協議(經修訂協議延長)項下建築服務是為清遠項目的開發而提供的。誠如以上所述，清遠項目開發的未完成建築面積約為584,048平方米。董事目前預計將於兩至三年內完成開發。根據(i)經修訂建築服務協議項下尚未完結的付款額；及(ii)清遠項目的建築時間表(可能因未來兩至三年中國清遠市房地產市場的情況而作出改動)，估計本集團於截至2010年、2011年及2012年12月31日止三個各自年度根據經修訂建築服務協議(經修訂協議延長)提供建築服務而收取費用的最高金額將分別不會超過人民幣250.0百萬元。

進行交易的理由及裨益

清遠碧桂園公司主要在中國清遠市從事房地產開發業務。於本公佈日期，清遠項目是經修訂建築服務協議項下唯一尚未完成的房地產開發項目。誠如招股章程所述，本公司於建築期終結(當時預計為2009年4月)2007年建築服務協議屆滿後，不擬向清遠碧桂園公司提供任何其他建築服務。然而，由於2008年及2009年上半年出現刊發招股章程時無法預料的全球經濟衰退，清遠項目的建築工程未有按原訂計劃如期進行。根據延長協議，訂約方同意將清遠項目的建築期延長至2009年12月31日。訂約方其後磋商並訂立修訂協議，將清遠項目的建築期由2010年1月1日起計再延長三年。經修訂建築服務協議所規定騰越建築工程公司向清遠碧桂園公司提供的建築服務及合約總金額維持不變。董事相信，經修訂建築服務協議(經修訂協議延長)將為本集團帶來利潤，從而使本集團受惠。

上市規則涵義

清遠碧桂園公司由若干董事擁有，即楊惠妍女士(擁有52%)、楊貳珠先生(擁有12%)、蘇汝波先生(擁有12%)、區學銘先生(擁有12%)及張耀垣先生(擁有12%)，而楊女士亦為本公司之最終控股股東。清遠碧桂園公司為楊女士的聯繫人，因此為本公司的關連人士。因此，經修訂建築服務協議(經修訂協議展期)項下交易構成本公司的持續關連交易。由於按照上市規則第14.07條計算經修訂建築服務協議(經修訂協議展期)項下擬進行交易的一項或多於一項適用百分比率超過0.1%但少於2.5%，該等交易須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，但獲豁免遵守須獨立股東批准的規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為，清源供水協議、水泥製品銷售協議及經修訂建築服務協議(經修訂協議延長)及其年度上限是根據一般商業條款並於本集團的日常業務過程中訂立的，且屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。

本集團主要經營活動

本公司為一家投資控股公司，其子公司主要從事中國房地產開發業務，包括房地產開發、建築、裝修及裝飾、物業管理及酒店經營。

釋義

除另有所指外，以下本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「2007年清源供水協議」 指 增城碧桂園公司與清源自來水廠公司於2007年3月27日訂立關於清源自來水廠公司向本集團供應中國增城地區經營用水的供水協議

「2007年水泥製品銷售協議」 指 騰越建築工程公司與鴻業水泥製品公司於2007年3月27日訂立關於鴻業水泥製品公司向本集團提供興建本集團房地產開發項目的水泥製品的水泥製品銷售協議

「2007年建築服務協議」	指 騰越建築工程公司與清遠碧桂園公司於2005年8月10日至2006年4月10日期間訂立關於騰越建築工程公司就位於中國清遠清城市石角鎮的若干房地產開發項目(包括清遠項目)向清遠碧桂園公司提供建築服務的若干份建築服務協議(經2007年3月27日訂立的補充協議修訂)
「修訂協議」	指 騰越建築工程公司與清遠碧桂園公司於2009年12月15日訂立關於經修訂建築服務協議所述延長清遠項目建築期的修訂協議
「經修訂建築服務協議」	指 經延長協議延長的2007年建築服務協議
「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指 董事會
「水泥製品銷售協議」	指 騰越建築工程公司與鴻業水泥製品公司於2009年12月15日訂立關於鴻業水泥製品公司向本集團供應興建本集團房地產開發項目的水泥製品的水泥製品銷售協議
「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
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義
「清源自來水廠公司」	指 增城市清源自來水廠有限公司在中國註冊成立為有限責任公司，並為楊女士的聯繫人及本公司的關連人士
「清源供水協議」	指 增城碧桂園公司與清源自來水廠公司於2009年12月15日訂立關於清源自來水廠公司向本集團供應中國增城地區營運用水的供水協議

「董事」	指	本公司的董事
「延長協議」	指	騰越建築工程公司與清遠碧桂園公司於2009年4月9日簽訂的延長協議，該協議將根據2007年建築服務協議所述的建築期延長至2009年12月31日
「騰越建築工程公司」	指	廣東騰越建築工程有限公司在中國註冊成立為有限責任公司，為本公司的全資子公司
「鴻業水泥製品公司」	指	佛山市順德區鴻業水泥製品有限公司在中國註冊成立為有限責任公司，並為本公司一名關連人士的聯繫人
「本集團」	指	本公司及其子公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「利達投資」	指	佛山市順德區利達投資有限公司在中國註冊成立為有限責任公司，並為董事楊國強先生的聯繫人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「楊女士」	指	楊惠妍女士，董事及本公司的最終控股股東
「中國」	指	中華人民共和國（就本公佈而言，不包括中國香港特別行政區、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
「清遠碧桂園公司」	指	清遠碧桂園物業發展有限公司在中國註冊成立為有限責任公司，並為楊女士的聯繫人及本公司的關連人士

「清遠項目」	指	位於中國清遠市清城區石角鎮的房地產開發項目，於本公佈日期為經修訂建築服務協議項下唯一尚未完成的房地產開發項目
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	清源供水協議、水泥製品銷售協議及經修訂建築服務協議（經修訂協議延長）項下分別擬進行的交易
「增城碧桂園公司」	指	增城市碧桂園物業發展有限公司在中國註冊成立為有限責任公司，為本公司的全資子公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁及執行董事
崔健波

中國廣東省佛山市，2009年12月15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。

<http://www.countrygarden.com.cn>