

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的有限公司)

(股份代號：2007)

關連交易

於二零零九年十月十五日，碧桂園物業發展與博意建築訂立股份轉讓協議，據此，碧桂園物業發展出售而博意建築以每股銷售股份人民幣1.28元(相等於約1.45港元)的代價購買銷售股份，代價乃經參考購回價後釐定。

由於股份轉讓協議乃因應快將迫近有關順德信用社所通知轉讓銷售股份的限期而急切地訂立，碧桂園物業發展與博意建築於簽訂股份轉讓協議時乃使用購回價作為每股銷售股份的購買價。於簽訂股份轉讓協議時，訂約方相互的理解為，倘中國銀監會最終批准改制，且順德商業銀行的發起人股份按發行價發行，博意建築將補足參考以發行價為基準的每股銷售股份購買價而釐定的不足額。於二零零九年十二月下半個月，中國銀監會最終批准改制，並同時確定發行價，而各訂約方於二零一零年一月十九日訂立附帶協議。

博意建築由若干董事擁有，即楊女士擁有52%權益、楊貳珠先生擁有12%權益、蘇汝波先生擁有12%權益、區學銘先生擁有12%權益及張耀垣先生擁有12%權益，而楊女士亦為本公司的最終控股股東。博意建築為楊女士的聯繫人士，並因此為本公司的關連人士。因此，出售事項構成本公司的關連交易。由於出售事項的期限迫近，且本公司其時認為其僅於主要商業條款(即每股銷售股份價格的調整)由訂約方協定後，方須遵守上市規則，故本公司未有及時就出售事項遵守上市規則第14A章的申報及公告規定。

由於就該等交易根據上市規則第14章計算的適用百分比率低於2.5%，股份轉讓協議及附帶協議僅須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，且獲豁免遵守須獨立股東批准的規定。

背景

進行出售事項前，本公司透過其全資附屬公司碧桂園物業發展擁有29,999,000股順德信用社股份，即順德信用社的註冊資本的2.29%。

順德信用社於二零零九年九月二十二日公佈改制。於二零零九年十二月下半個月，中國銀監會批准改制，而順德信用社根據改制改組成順德商業銀行。

根據碧桂園物業發展自順德信用社公佈改制以來的理解，順德信用社的原有股東將有權根據改制按一兌一的比例將其各自的順德信用社股份轉換為順德商業銀行的股份，直至其於二零零九年十月十三日獲順德信用社知會(i)作為於中國的外商獨資企業，碧桂園物業發展並不符合順德商業銀行的發起人資格；及(ii)碧桂園物業發展須於二零零九年十月十五日或之前將其擁有的順德信用社股份轉讓予符合順德商業銀行的發起人資格的人士或並非中國金融機構的國內企業，或於二零零九年十月二十日或之前按購回價將其順德信用社股份售回順德信用社。

碧桂園物業發展認為對本集團而言，向合資格企業出售銷售股份較向順德信用社售回該等股份更為有利。然而，碧桂園物業發展建議作為銷售股份承讓人的所有本集團旗下實體概不獲順德信用社接納，理由為該等實體均為外商投資企業。於二零零九年十月十五日，順德信用社表示博意建築合資格擔任順德商業銀行的發起人。

股份轉讓協議

緊隨知悉博意建築為順德商業銀行的合資格發起人後，於二零零九年十月十五日(即轉讓銷售股份的最後限期)，碧桂園物業發展與博意建築訂立股份轉讓協議，據此，碧桂園物業發展出售而博意建築以每股銷售股份人民幣1.28元(相等於約1.45港元)的代價購買銷售股份，代價乃經參考購回價後釐定。總代價達到人民幣38,398,720元(相等於約43,590,328港元)。截至本公佈日期，銷售股份已被轉讓予博意建築。

附帶協議

由於股份轉讓協議乃因應快將迫近的限期而急切地訂立，碧桂園物業發展與博意建築於簽訂股份轉讓協議時乃使用購回價作為每股銷售股份的購買價。於簽訂股份轉讓協議時，訂約方相互的理解為，倘中國銀監會最終批准改制，且順德商業銀行的發起人股份按發行價發行，博意建築將補足參考以發行價每股人民幣4.8元(相等於約5.45港元)為基準的每股銷售股份購買價而釐定的不足額。於二零零九年十二月下半個月，中國銀監會最終批准改制，並同時確定發行價。本公司、碧桂園物業發展及博意建築其後各自進一步就附帶協議的條款尋求各自的董事會的批准，而碧桂園物業發展及博意建築於二零一零年一月十九日訂立附帶協議。根據附帶協議，博意建築同意於附帶協議的條件達成後5個工作天內，向碧桂園物業發展支付人民幣105,596,480元(相等於約119,873,402港元)，即購買價以發行價為基準的情況下的差額。有關款項將待本公司就該等交易遵守上市規則後，方會獲支付。

有關順德信用社的資料

就本公司所知，順德信用社為於中國成立的銀行及金融機構，主要從事提供銀行及融資服務。

本集團於順德信用社的權益的賬面值(載於本集團截至二零零九年六月三十日止六個月未經審核中期財務資料(根據香港公認會計原則編製))為人民幣29,999,000元(相等於約34,054,944港元)。

根據中國公認會計原則編製的順德信用社截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的財務業績概要載列如下：

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零八年	二零零七年
	(人民幣千元)	(人民幣千元)
除稅及非經常性項目前溢利／(虧損)淨額	900,229	550,660
除稅及非經常性項目後溢利／(虧損)淨額	503,762	349,271

僅根據本集團截至二零零九年六月三十日止六個月的未經審核中期財務資料內的本集團於二零零九年六月三十日應佔銷售股份權益賬面值而言，本公司預期因該等交易而取得約人民幣113,996,200元(相等於約129,408,786港元)的收益(除稅前)，該金額為銷售

股份的代價及博意建築根據附帶協議應付碧桂園物業發展的金額的總和與本集團於二零零九年六月三十日於銷售股份的權益的賬面值之間的差額。本公司擬動用該等交易的所得款項作為一般企業用途。

該等交易的原因及利益

如上文「背景」一段所述，於二零零九年十月十三日，碧桂園物業發展獲順德信用社知會(i)作為於中華人民共和國的外商獨資企業，碧桂園物業發展並不符合順德商業銀行的發起人資格；及(ii)碧桂園物業發展須於二零零九年十月十五日或之前將其擁有的順德信用社股份轉讓予符合順德商業銀行發起人資格的自然人或並非中國金融機構的國內企業，或於二零零九年十月二十日或之前按購回價將其順德信用社股份售回順德信用社。碧桂園物業發展認為，將銷售股份出售予合資格企業而非售回予順德信用社對本集團較為有利。因此，為了應付銷售股份轉讓的迫切限期，碧桂園物業發展訂立股份轉讓協議，以向經順德信用社確認為合資格擔任順德商業銀行發行人的博意建築出售銷售股份。

於中國銀監會最終批准改制，並同時確定發行價後，本公司董事認為每股銷售股份的價格按發行價而非購回價釐定將符合本集團的利益。因此，訂約方訂立附帶協議，據此，博意建築同意補足參考以發行價為基準的每股銷售股份購買價而釐定的不足額。根據附帶協議，本公司將收取人民幣105,596,480元(相等於約119,873,402港元)。

股份轉讓協議及附帶協議的條款乃訂約各方經公平磋商後協定。董事(包括獨立非執行董事)認為，股份轉讓協議連同附帶協議屬一般商業條款，且屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

上市規則的涵義

博意建築由若干董事擁有，即楊女士擁有52%權益、楊貳珠先生擁有12%權益、蘇汝波先生擁有12%權益、區學銘先生擁有12%權益及張耀垣先生擁有12%權益，而楊女士亦為本公司的最終控股股東。博意建築為楊女士的聯繫人士，並因此為本公司的關連人士。因此，出售事項構成本公司的關連交易。由於出售事項的期限迫近，且本公司認為其僅於主要商業條款(即每股銷售股份價格的調整)由訂約方協定後，方須遵守上市規則，故本公司未有及時就出售事項遵守上市規則第14A章的申報及公告規定。

由於就該等交易根據上市規則第14章計算的適用百分比率低於2.5%，股份轉讓協議及附帶協議僅須遵守上市規則第14A章的申報及公告規定，且獲豁免遵守須獨立股東批准的規定。

一般事項

碧桂園物業發展主要在中國佛山市順德區從事物業發展。

本集團為一家投資控股公司，其附屬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。

博意建築主要從事建築工程及相應的工程諮詢和裝飾設計。

釋義

除另有所指外，以下本公佈所用詞彙具有以下涵義：

「聯繫人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「中國銀監會」	指	中國銀行業監督管理委員會
「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
「碧桂園物業發展」	指	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司，一家在中國成立的有限責任公司，並為本公司的全資附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	碧桂園物業發展根據股份轉讓協議向博意建築出售銷售股份

「博意建築」	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有限公司)，一家在中國成立的有限責任公司，並為楊女士的聯繫人士及本公司的關連人士
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「發行價」	指	順德商業銀行將根據改制向其發起人發行的新股的發行價，即每股人民幣4.8元(相等於約5.45港元)
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「楊女士」	指	楊惠妍女士，一名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、澳門特別行政區及台灣)
「順德信用社」	指	佛山市順德區農村信用合作聯社，一家在中國成立的金融機構，並根據改制改組為順德商業銀行
「順德信用社股份」	指	順德信用社的註冊資本中的股份
「購回價」	指	每股順德信用社股份人民幣1.28元
「改制」	指	建議將順德信用社由農村信用合作聯社改制為商業銀行
「銷售股份」	指	29,999,000股順德信用社股份
「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
「股份轉讓協議」	指	碧桂園物業發展與博意建築於二零零九年十月十五日就買賣銷售股份而訂立並無日期的股份轉讓協議

「附帶協議」	指	碧桂園物業發展與博意建築於二零一零年一月十九日訂立的協議，據此，博意建築同意向碧桂園物業發展支付人民幣105,596,480元(相等於約119,873,402港元)的款項
「順德商業銀行」	指	佛山順德農村商業銀行股份有限公司，於二零零九年十二月二十三日根據改制在中國成立的一家商業銀行
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「該等交易」	指	出售事項及據附帶協議擬進行的交易
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

本公佈所述於中國成立的公司／實體的英文名稱僅為其正式中文名稱的翻譯。倘有歧義概以中文名稱為準。

在本公佈中，人民幣金額按人民幣0.8809元兌1港元的滙率換算成港元，惟僅供說明，概不表示任何人民幣或港元金額已經、曾經應可或應可按上述滙率或任何其他滙率兌換。

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁及執行董事
崔健波

香港，二零一零年一月二十五日

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。