

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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。



碧桂園

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 資產權利轉讓

茲提述本公司日期為2017年9月28日之公告，內容有關根據2017年協議向博意設計院公司轉讓本公司多家附屬公司所持若干商舖、綜合樓、車位、商業房產及／或住宅房產之權利的關連交易。

於2018年10月26日，本公司的若干附屬公司與博意設計院公司訂立協議，以向博意設計院公司進一步轉讓另一批資產所有收益之權利及處置和管理該批資產之權利，總代價為人民幣1,849,763,594.79元。標的資產包括由轉讓方附屬公司各自持有的若干商舖及車位。

上市規則的涵義

每家轉讓方附屬公司均為本公司的附屬公司。博意設計院公司由一家中國有限責任公司全資擁有，而該中國有限責任公司的兩名股東分別為另一家中國有限責任公司及一家中國有限合夥企業(均由楊美容女士(為董事會主席及執行董事楊國強先生之胞妹)持有約70%權益)。因此，博意設計院公司即為由楊國強先生的家屬間接持有的佔多數控制權的公司以及為本公司的關連人士。協議因而構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

協議由本集團與相同訂約方(博意設計院公司)就與2017年協議的性質類似的交易訂立，訂立時間為2017年協議之後約12個月。根據上市規則第14A.81條，協議與2017年協議合併計算，以計算協議之適用關連交易規定之相關百分比率。由於協議與2017年協議合併計算之若干適用百分比率超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，協議須遵守申報及公佈之規定，惟可豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

茲提述本公司日期為2017年9月28日之公告，內容有關根據2017年協議向博意設計院公司轉讓本公司的多家附屬公司所持若干商舖、綜合樓、車位、商業房產及／或住宅房產之權利的關連交易。

資產權利轉讓協議

董事會宣佈，每家轉讓方附屬公司已各自就轉讓本集團另一批資產之權利予博意設計院公司訂立協議。

協議

日期

2018年10月26日

每份協議之訂約方

- 轉讓人：分別為
- (i) 滁州碧城房地產開發有限公司
 - (ii) 滁州市新碧房地產開發有限公司
 - (iii) 滁州碧輝房地產開發有限公司
 - (iv) 南京金夢都房地產開發有限責任公司
 - (v) 儀征碧桂園房地產開發有限公司
 - (vi) 寶應碧桂園房地產開發有限公司

- (vii) 啓東中邦房地產開發有限公司
- (viii) 南通碧桂園龍游湖房地產開發有限公司
- (ix) 東台市碧桂園房地產開發有限公司
- (x) 太倉婁城碧桂園房地產開發有限公司
- (xi) 常德市新碧房地產開發有限公司
- (xii) 惠水碧桂園物業發展有限公司
- (xiii) 貴州中泰置業有限公司

受讓人： 博意設計院公司

在每份協議下，相應轉讓方附屬公司同意轉讓以下權利予博意設計院公司，自轉讓日期起生效：

- 相關標的資產全部收益之權利，包括(但不限於)(1)相關標的資產之所有實際及或然收益；(2)出租及經營相關標的資產所產生之全部收益；(3)處置相關標的資產之代價或所得款項；及(4)就請求、起訴、仲裁及強制執行等程序所產生相關標的資產之全部應收款項；及
- 處置及管理相關標的資產之權利，包括(但不限於)決定出租、處置、抵押及／或以其他方式處理相關標的資產之權利。

標的資產

標的資產位於中國多個不同區域，包括：

地點	資產的描述
安徽地區	位於本集團在安徽地區的若干開發項目的標的資產合計總建築面積為25,959.08平方米，由商舖組成。
貴州地區	位於本集團在貴州地區的若干開發項目的標的資產合計總建築面積為28,986.28平方米，由商舖組成。
湖南地區	位於本集團在湖南地區的若干開發項目的標的資產合計總建築面積為6,052.49平方米，由商舖組成。
江浙地區	位於本集團在江浙地區的若干開發項目的標的資產合計總建築面積為156,314.69平方米，由商舖及車位組成。商舖的總建築面積為28,699.42平方米；及車位的總建築面積為127,615.27平方米。

標的資產於2018年6月30日之賬面值合共為人民幣1,295,524,435.37元。

由於標的資產未曾租出或售出，於截至2016年12月31日及2017年12月31日止兩個年度各年均無歸屬於標的資產的淨溢利／虧損(除稅前和除稅後)。

標的資產包含本集團的自建資產，當中已建設不超過12個月的部分之總建設成本為人民幣687,504,343.13元。

代價

協議項下代價的總額為人民幣1,849,763,594.79元。協議項下標的資產權利之轉讓代價合共相當於相關標的資產的經評估總市場價值，另加作為管理標的資產的代價總額人民幣21,668,192.79元(根據管理方就標的資產所在地區的物業管理收取的有關費率計算)。標的資產於2018年9月1日的經評估總市場價值為人民幣1,828,095,402.00元，乃由佛山市天華房地產土地資產評估有限公司(一家獨立專業估值師)採用比較法估值得出。

每份協議項下的現金代價的相應金額須於以下先決條件獲達成(或獲博意設計院公司酌情豁免)後一個工作天內，由博意設計院公司支付予相關轉讓方附屬公司指定之銀行賬戶：

- 相應協議獲簽訂並生效；
- 相關轉讓方附屬公司已交付相關標的資產之權屬文件予博意設計院公司；及
- 相關轉讓方附屬公司已交付(1)轉讓方附屬公司之最新營業執照；(2)(倘轉讓方附屬公司為外商投資企業)轉讓方附屬公司之最新批准證書或外商投資企業設立(變更)備案回執；(3)批准及授權轉讓方附屬公司根據章程細則及轉讓方附屬公司內部規章簽訂協議並進行協議項下之交易之所有必要文件；(4)為相關標的資產於相應協議日期已經簽訂之所有收益基礎文件；及(5)博意設計院公司就相關標的資產、相關轉讓方附屬公司履行相應協議之能力及根據相應協議進行之交易而可能合理要求之其他相關文件之經核證副本予博意設計院公司。

每家轉讓方附屬公司就標的資產各自之責任及權利

根據每份協議，於轉讓日期後，轉讓方附屬公司就相關標的資產之責任包括：

- 於未獲博意設計院公司事先書面同意或授權或委託之情況下，不得出租、出售、處置、抵押或以任何方式處理全部或部分標的資產；
- 與博意設計院公司指定之第三方訂立協議，以出租或處置全部或部分標的資產；
- 就該等標的資產中可以辦理產權證的，轉讓該產權予博意設計院公司或其指定的第三方；
- 管理及維護標的資產，並行使及履行為該等標的資產收益基礎文件項下之權利及義務；
- 倘獲博意設計院公司要求，轉讓為標的資產收益基礎文件項下之任何權利予博意設計院公司，或授權博意設計院公司代其行使該等權利；

- 應博意設計院公司之要求，於每個報告日期，向博意設計院公司報告出租、經營及處置該等標的資產之狀況以及其他交易及收益金額，並提供標的資產收益基礎文件清單及(倘先前未提供)該等文件之經核證副本；
- 於每個報告日期，支付該等標的資產之收益(或等值現金)予博意設計院公司指定之銀行賬戶；及
- 應博意設計院公司之要求，於有關交易完成日期向博意設計院公司提供有關出售該等標的資產之任何交易之資料。

轉讓方附屬公司可委託，並且已經委託管理方對標的資產進行管理。

協議之財務影響

轉讓完成時，並受最終審核所限，本公司預期將自轉讓錄得人民幣554,239,159.42元的收益，即協議項下代價的總額與標的資產未經審核賬面值(於2018年6月30日為人民幣1,295,524,435.37元)之差額。

本公司計劃將轉讓所得款項，減去管理方為管理標的資產所收取的金額，用作本集團的一般營運資金。

訂立協議之理由及裨益

董事認為，轉讓將使本集團得以盤活存置資產和提升資金使用效率。標的資產包括轉讓方附屬公司各自持有的若干商舖及車位，該等資產為未售出且已存置一段時間。由於博意設計院公司有意取得標的資產之權利作營運及／或其他融資目的，轉讓將通過其他存置資產為本集團帶來收益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議乃根據一般商業條款在本集團日常及一般業務過程中訂立，協議的條款屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

每家轉讓方附屬公司均為本公司的附屬公司。博意設計院公司由一家中國有限責任公司全資擁有，而該中國有限責任公司的兩名股東分別為另一家中國有限責任公司及一家中國有限合夥企業(均由楊美容女士(為董事會主席及執行董事楊國強先生之胞妹)持有約70%權益)。因此，博意設計院公司即為由楊國強先生的家屬間接持有的佔多數控制權的公司以及為本公司的關連人士。協議因而構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

協議由本集團與相同訂約方(博意設計院公司)就與2017年協議的性質類似的交易訂立，訂立時間為2017年協議之後約12個月。根據上市規則第14A.81條，協議與2017年協議合併計算，以計算協議之適用關連交易規定之相關百分比率。

由於協議與2017年協議合併計算之若干適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，協議須遵守申報及公佈之規定，惟可豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

鑒於博意設計院公司屬楊國強先生的聯繫人並受楊惠妍女士、楊子瑩女士、楊志成先生及陳翀先生之親屬的控制，為避免發生與協議有關的任何利益衝突，前述董事已就於董事會會議批准協議之決議案放棄投票。

一般事項

本公司是一家投資控股公司，其附屬公司的主要業務是於中國進行物業開發，包括房地產開發、建築、物業投資及酒店經營。

博意設計院公司是一家為物業開發項目提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務的公司。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2017年協議」	指	本公司的若干附屬公司與博意設計院公司就向博意設計院公司轉讓本集團若干資產之權利訂立日期為2017年9月28日之多份協議，其詳情載於本公司日期為2017年9月28日之公告
-----------	---	--

「協議」	指	每家轉讓方附屬公司各自與博意設計院公司就各轉讓方附屬公司向博意設計院公司轉讓標的資產之權利訂立日期為2018年10月26日之14份協議(其中兩份協議由同一轉讓方附屬公司訂立)，而一份「協議」可指其中任何一份
「轉讓」	指	由每家轉讓方附屬公司根據相關協議條款及條件各自向博意設計院公司就標的資產權利之轉讓
「轉讓日期」	指	2018年10月26日
「轉讓方附屬公司」	指	訂立協議之本公司附屬公司，詳情載於本公告題為「資產權利轉讓協議」一節，而一家「轉讓方附屬公司」可指其中任何一家
「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有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「關連人士」	指	具有上市規則第14A章所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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)，一家於1997年6月12日在中國成立之有限責任公司
「家屬」	指	具有上市規則第14A章所賦予的涵義
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「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
「佔多數控制權的公司」	指	具有上市規則第14A章所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國(就本公告而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「報告日期」	指	每年的3月20日、6月20日、9月20日和12月20日
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值港幣0.1元的普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「平方米」	指	平方米
「標的資產」	指	其權利由每家轉讓方附屬公司根據協議各自轉讓予博意設計院公司之本集團資產，詳情載於本公告題為「標的資產」一節
「%」	指	百分比

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2018年10月26日

於本公告日期，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)、楊子瑩女士、楊志成先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生。本公司的非執行董事為陳翀先生。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、黃洪燕先生及楊國安先生。