

香港交易及結算所有限公司以及香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公佈之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)

自願性公佈 成立房地產開發合營企業

本公佈乃由本公司自願發出。

董事會欣然宣佈，於2011年12月23日，本公司、相關碧桂園集團公司、Mayland、相關Mayland集團公司與合營公司訂立協議，據此(其中包括)相關碧桂園集團公司同意認購合營公司股本中每股面值1.00馬幣的合共55股新股，佔合營公司經擴大已發行股本的55%。合營公司將主要從事收購馬來西亞發展土地之土地使用權，及將發展土地開發成住宅物業配以商業物業。

待完成後，合營公司將由相關碧桂園集團公司及相關Mayland集團公司分別持有55%及45%之權益，而合營公司將成為本公司的間接非全資子公司。

本公佈乃由本公司自願發出。

董事會欣然宣佈，於2011年12月23日，本集團訂立協議，詳情如下：

協議

參與各方

(A) 金益

(B) 銳正

(C) 本公司

(D) Primal Milestone

(E) Quantum Bonus

(F) Mayland

(G) 合營公司

金益及銳正均為本公司的間接全資子公司。

Primal Milestone及Quantum Bonus均為Mayland的全資子公司。就董事經作出合理查詢後所深知、盡悉及確信，於協議日期，Primal Milestone及Quantum Bonus及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

協議的主要條款

合營公司名稱 : Wealthy Signet Sdn Bhd

合營公司及其股權架構 : 合營公司於2011年8月26日在馬來西亞註冊成立，及於本公佈日期，合營公司擁有法定股本100,000.00馬幣，拆分為每股面值1.00馬幣之100,000股普通股，其中2股股份已獲發行並由Quantum Bonus全部實益持有。

根據協議：

- (a) 相關碧桂園集團公司同意認購合營公司股本中每股面值1.00馬幣的合共55股新股，佔合營公司經擴大已發行股本的55%；及
- (b) Primal Milestone同意認購合營公司股本中每股面值1.00馬幣的43股新股，佔合營公司經擴大已發行股本的43%。

待完成後，合營公司將由相關碧桂園集團公司及相關Mayland集團公司分別持有55%及45%之權益。

於本公佈日期，合營公司並無擁有任何資產，惟其已發行及繳足股本除外。

業務範圍 : 合營公司將主要從事收購發展土地之土地使用權，及將發展土地開發成住宅物業配以商業物業。

發展土地 : 發展土地由位於馬來西亞雪蘭莪州的多塊土地組成。發展土地擬被開發成住宅物業配以商業物業。

於本公佈日期，Serendah Land及Semenyih Land由Mayland及／或其聯繫人擁有，及Lembah Beringin Land由獨立第三方擁有。根據協議，合營公司須從各自擁有人直接或間接收購發展土地，而相關Mayland集團公司須就收購發展土地負責談判及盡其所能從銀行或金融機構取得融資，以為發展土地(或其任何部份)的收購及開發提供資金。

融資 : 進一步的融資應按合理的利息、償還及擔保，以貸款的形式從銀行或金融機構取得。

倘從銀行或金融機構融資不可行時，合營公司的股東應按彼等各自的股權比例透過股東貸款或注資的方式向合營公司提供資金。

本集團向合營公司作出的初始注資及承諾預期將不超過人民幣110,000元。本集團擬從其內部資源為合營公司的注資及承諾提供資金，及將於適當時遵守上市規則有關進一步融資的相關規定。

要求對方購買／出售合營公司之權益的權利或選擇權 : 根據協議，合營公司的股東將擁有以下權利或選擇權，要求其他股東購買／出售合營公司的權益：

(a) 僵局

倘於合營公司之董事會或股東會議上提呈的若干事宜並未按協議所載獲正式通過而出現僵局，(其中包括)於協議簽署之日起第二週年後的任何時間及須受有關條款及條件規限，相關Mayland集團公司可向任何相關碧桂園集團公司發出通知，要求任何相關碧桂園集團公司購入相關Mayland集團公司持有的所有合營公司股份及相關Mayland集團公司向合營公司作出的股東貸款。

(b) 違約

倘任何股東違反其於合營協議項下的出資及付款義務，且未能於協議規定期間內對該等違約進行補救，則根據協議的條款及條件，未違約的股東應有權(i)購入違約股東持有的所有合營公司股份及違約股東向合營公司作出的股東貸款或(ii)向違約股東出售其所持有的所有股份及作出的股東貸款。

(c) 其他

倘發生協議所述的任何觸發事件，則根據協議的條款及條件，(其中包括)相關Mayland集團公司可向相關碧桂園集團公司發出通知，以向相關碧桂園集團公司出售相關Mayland集團公司持有的所有或任何合營公司股份及相關Mayland集團公司向合營公司作出的股東貸款；及／或(視情況而定)相關Mayland集團公司亦可向合營公司發出通知，以購入合營公司所有或任何資產或物業。

觸發事件的因素有，其中包括：

- (i) 執行本集團就本公司發行的若干債券及優先票據提供擔保構成或引起的任何程序；
- (ii) 合營公司為或就本集團任何成員公司或本公司的任何聯屬公司或關連公司之利益償還債務或承擔其他責任；
- (iii) 合營公司向本集團任何成員公司或本公司的任何聯屬公司或關連公司作出貸款或借款或墊款或授予借貸；或
- (iv) 合營公司未在一般商業條款內或以低於公平值向本集團任何成員公司或本公司的任何聯屬公司或關連公司出售、租賃或轉讓其物業或資產。

倘須召開股東大會，必勝亦承諾，如發生上述任何觸發事件，其將就提呈行使上述權利或購股權之決議案投贊成票。

於完成後，合營公司將成為本公司的間接非全資子公司。合營公司的財務業績將併入本集團財務報表內。鑒於完成後，Primal Milestone將成為合營公司的主要股東，因此，Mayland及其聯繫人視為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A.13條，合營公司自Mayland及／或其聯繫人收購Serendah Land及Semenyih Land（倘落實），將構成本公司的一項關連交易。然而，由於該項收購符合上市規則第14A.31(9)條規定，故該項收購將獲豁免遵守上市規則第14A章所載的申報、公佈及獨立股東批准的規定。

有關本集團的資料

本公司為一家投資控股公司，其子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。

金益及銳正均為本公司的間接全資子公司，彼等各自的主要業務活動為投資控股。

有關Mayland集團的資料

Mayland集團主要從事馬來西亞的住宅及商業物業的房地產開發及房地產投資。

Primal Milestone及Quantum Bonus均為Mayland的全資子公司，彼等各自的主要業務活動為投資控股。

進行交易事項的理由及裨益

董事會對馬來西亞房地產市場持樂觀態度，並認為收購發展土地將擴大及加強本集團的現有投資組合。董事會進一步認為，成立合營公司將令本集團與一家馬來西亞知名房地產開發商合作，且與Mayland集團共同開發發展土地將能充分利用雙方的專業知識及資源。

董事認為，協議乃按一般商業條款進行，該等條款就本集團及股東而言屬公平合理，且協議項下擬進行的交易乃符合本集團及股東的整體利益。

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：

「協議」	指	本公司、相關碧桂園集團公司、Mayland、相關Mayland集團公司與合營公司於2011年12月23日訂立之股東協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	碧桂園控股有限公司，一家於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
「完成」	指	根據協議條款及條件完成協議項下各方各自的股份認購義務
「必勝」	指	必勝有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的控股股東
「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
「發展土地」	指	Serendah Land、Semenyih Land、Lembah Beringin Land及任何其他由合營公司股東不時約定之土地
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其子公司
「金益」	指	金益投資有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資子公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本集團及其關連人士之各方
「合營公司」	指	Wealthy Signet Sdn Bhd，一家於馬來西亞註冊成立的有限公司

「Lembah Beringin Land」	指	位於馬來西亞雪蘭莪州Lembah Beringin鄉鎮的多塊土地
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「Mayland」	指	Malaysia Land Properties Sdn Bhd，一家於馬來西亞註冊成立的有限公司
「Mayland集團」	指	Mayland及其子公司
「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)
「Primal Milestone」	指	Primal Milestone Sdn Bhd，一家於馬來西亞註冊成立的有限公司，為Mayland的全資子公司
「銳正」	指	銳正企業有限公司，一家於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司，為本公司的全資子公司
「Quantum Bonus」	指	Quantum Bonus Sdn Bhd，一家於馬來西亞註冊成立的有限公司，為Mayland的全資子公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「馬幣」	指	馬來西亞法定貨幣馬幣
「相關碧桂園集團公司」	指	金益及銳正
「相關Mayland集團公司」	指	Primal Milestone及Quantum Bonus
「Semenyih Land」	指	位於馬來西亞雪蘭莪州Mukim Semenyih的多塊土地
「Serendah Land」	指	位於馬來西亞雪蘭莪州Mukim Serendah的多塊土地
「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
「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

「觸發事件」 指 於本公佈具有「協議的主要條款 — 要求對方購買／出售合營公司之權益的權利或選擇權」一段項下所賦予的涵義

「%」 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
2011年12月23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、楊惠妍女士、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。