

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

於2017年9月28日，每家轉讓方附屬公司各自與博意設計院公司訂立協議，以轉讓標的資產所有收入之權利以及處置及管理標的資產之權利予博意設計院公司，代價為合計人民幣2,647,054,673元。標的資產包括由轉讓方附屬公司各自持有的若干商舖、綜合樓、車位、商業房產及／或住宅房產。

### 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。協議構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

由於協議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。

## 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若干資產之權利予博意設計院公司訂立協議。

### 協議

#### 日期

2017年9月28日

#### 每份協議之訂約方

轉讓人：分別為 (i) 瀋陽華銳置業有限公司；  
(ii) 瀋陽皇姑碧桂園房地產開發有限公司；  
(iii) 無為碧桂園房地產開發有限公司；  
(iv) 桐城碧桂園房地產開發有限公司；  
(v) 亳州潤宇房地產開發有限公司；  
(vi) 瀋陽市碧桂園房地產開發有限公司；  
(vii) 海城市碧桂園房地產開發有限公司；  
(viii) 瀋陽渾南新城碧桂園房地產開發有限公司；  
(ix) 甕安碧桂園麒麟房地產開發有限公司；  
(x) 韶關市碧桂園房地產開發有限公司；  
(xi) 廣州碧桂園物業發展有限公司；及  
(xii) 韶關市順宏房地產開發有限公司。

受讓人： 博意設計院公司

在每份協議下，相關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：

- 標的資產所有收入之權利，包括(但不限於)(1)標的資產之所有實際及或然收入；(2)租賃及經營標的資產所產生之所有收入；(3)出售標的資產之代價或所得款項；及(4)就呈請、申索、仲裁及強制執行等程序所產生有關標的資產之所有應收款項；及
- 處置及管理標的資產之權利，包括(但不限於)決定租賃、出售、抵押及／或以其他方式處理標的資產之權利。

博意設計院公司將委託相關轉讓方附屬公司對相關標的資產進行管理。

## 標的資產

標的資產位於中國四個不同區域，包括：

地點	資產的描述
遼寧區域	位於本集團在遼寧區域的若干發展項目內的標的資產總建築面積合計159,578.51平方米，由商舖、綜合樓和車位組成。商舖建築面積合計41,787.03平方米；綜合樓建築面積合計48,649.81平方米；及車位建築面積合計69,141.67平方米。
廣清區域	位於本集團在廣清區域的若干發展項目內的標的資產總建築面積合計80,295.23平方米，由商業房產、綜合樓和住宅房產組成。商業房產建築面積合計38,574.46平方米；綜合樓建築面積合計31,497.07平方米；及住宅房產建築面積合計10,223.70平方米。
貴州區域	位於本集團在貴州區域的若干發展項目內的標的資產總建築面積合計12,148.42平方米，由商舖組成。
安徽區域	位於本集團在安徽區域的若干發展項目內的標的資產總建築面積合計15,693.98平方米，由商舖和綜合樓組成。商舖建築面積合計13,555.96平方米；及綜合樓建築面積合計2,138.02平方米。

標的資產於2017年6月30日之賬面值合共約為人民幣1,723,328,000元。

由於標的資產未曾租出或售出，於截至2015年12月31日及2016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)。

## 代價

在每份協議下，標的資產權利之轉讓代價大約相當於相關標的資產的經評估市場價值。標的資產於2017年6月30日的經評估市場價值約為人民幣2,647,055,000元，乃由佛山市天華房地產與地產估價有限公司(一家獨立專業估值師)採用比較法估值得出。協議下代價的總額為人民幣2,647,054,673元。

每份協議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：

- 相應協議獲簽立並生效；
- 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；(3)批准及授權轉讓方附屬公司根據章程細則及內部規定簽立協議並進行協議項下之交易之文件；(4)為相關標的資產於相應協議日期已經簽訂之收入基礎文件；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之責任

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授權之情況下，不得租賃、出售、抵押或以任何方式處置全部或部分該等標的資產；
- 與博意設計院公司指定之第三方訂立協議，以租賃或出售全部或任何部分該等標的資產；
- 就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；

- 管理及維護該等標的資產，並行使為該等標的資產收入基礎之文件下之權利及義務；
- 倘獲博意設計院公司要求，轉讓為該等標的資產收入基礎之文件下之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；
- 於每個報告日期，向博意設計院公司報告租賃、經營及出售該等標的資產之狀況以及收入金額，並提供為該等標的資產收入基礎之文件清單及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入(或等值現金)予博意設計院公司就此目的指定之銀行賬戶；及
- 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。

## 協議之財務影響

轉讓完成時，受最終審核所限，預期本集團將自轉讓錄得約人民幣9.24億元的收益，即轉讓代價與標的資產未經審核賬面值(於2017年6月30日約為人民幣17.23億元)之差額。

本公司計劃將轉讓所得款項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量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、綜合樓、車位、商業房產及／或住宅房產，該等資產未售出且已存置一年或更長。該等資產或為私人擁有，或根據政府部門要求劃為人防或公建配套設施，或其產權正在辦理。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。

由於協議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。

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、裝修及裝飾、物業投資、物業管理及酒店經營。

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：

「協議」	指	每家轉讓方附屬公司各自與博意設計院公司就相關轉讓方附屬公司轉讓標的資產之權利予博意設計院公司所訂立日期為2017年9月28日的十二份協議，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	2017年9月28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	香港法定貨幣港幣
「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	中國法定貨幣人民幣

「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，2017年9月28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、謝樹太先生、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、梅文珏先生及楊國安先生。