

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，並明確表示，概不對因本公佈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。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購本公司任何證券之邀請或要約，亦不構成在美國或任何其他司法權區提呈出售建議或招攬購買任何證券的建議，倘根據任何該等司法權區的證券法未進行登記或獲批准而於上述地區進行該建議、招攬或銷售即屬違法。本公佈及其內容亦非任何合約或承諾的根據。本公佈不得帶入美國或在美國傳閱。本公佈所述證券並無亦不會根據1933年美國證券法(經修訂)登記，未辦理登記或未適當獲得豁免登記的證券不可在美國發售或出售。凡在美國公開發售證券，均須基於發售章程進行。該發售章程須載有關本公司及管理層的資料，亦包括財務報表。本公司不會在美國公開發售證券。



# 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)

配售現有股份  
及  
根據一般授權認購新股

及

配售現有股份

及

選擇提早終止股份掉期

配售代理  
(按字母順序)

**Goldman Sachs** 高盛

高盛(亞洲)有限責任公司

**J.P.Morgan**  
摩根大通

摩根大通證券(亞太)有限公司

## 配售及認購

於2012年2月29日，本公司與配售代理及必勝訂立配售及認購協議，據此，(i)必勝同意委任配售代理而各配售代理有條件地同意個別(而非與其他配售代理共同，亦非共同及個別)出任代理，以必勝的代理身份安排買方購買否則自行購買必勝按配售價每股3.23港元出售的配售股份；及(ii)本公司有條件地同意向必勝發行而必勝有條件地同意按每股3.23港元的價格認購有關的股認購股份。

配售股份相當於本公佈日期本公司現已發行股本約4.06%及本公司經認購(假設除發行認購股份外本公司已發行股本並無變動)擴大之已發行股本約3.90%。

於本公佈日期，必勝擁有本公司現已發行股本約59.83%股權。於緊接配售完成後但認購前，必勝所擁有本公司之股權將減至55.77%。必勝於緊接配售及認購完成後(假設除發行認購股份外自本公佈日期至配售及認購完成當日本公司已發行股本並無變動)將持有本公司經擴大已發行股本約57.50%。

認購須待下列條件達成後，方可完成：(i)完成配售股份的配售；及(ii)聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣，且交付認購股份的正式股票前並無撤回有關上市及批准。

認購所得款項淨額約為21.4億港元，估計本集團將用作資本開支及一般企業用途。

## 配售現有股份

出售配售股份的同時，配售代理亦已同意作必勝的代理，按每股3.23港元的價格向承配人配售合共283,155,398股股份，相當於本公佈日期本公司現已發行股本約1.7%。該等股份由必勝從第三方股東(並非本公司關連人士)取得，而配售該等股份不會使必勝的股權增加或減少。預期配售亦於完成日期完成。

由於配售及認購協議與同時進行配售股份的配售須待若干條件達成後方可完成，建議股東及投資者於買賣本公司證券時務審慎行事。

## 選擇提早終止股份掉期

此外，董事謹此通知股東，繼2008年公佈及2011年公佈後，本公司已發出通知以悉數終止股份掉期。

## 配售及認購

於2012年2月29日，本公司與配售代理及必勝訂立配售及認購協議，據此，(i)必勝同意委任配售代理而各配售代理有條件地同意個別(而非與其他配售代理共同，亦非共同及個別)出任代理，以必勝的代理身份安排買方購買否則自行購買必勝按配售價每股3.23港元出售的配售股份；及(ii)本公司有條件地同意向必勝發行而必勝有條件地同意按每股3.23港元的價格認購有關的股認購股份。

# 配售

## 必勝的資料

必勝為控股股東，持有9,991,089,404股股份，相當於本公佈日期本公司現已發行股本約59.83%。必勝乃執行董事楊惠妍女士全資擁有的公司。

## 配售代理的資料

配售代理為高盛及摩根大通。據董事於作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，各配售代理及彼等的最終實益擁有人為獨立第三方。

## 配售

必勝同意委任配售代理，而各配售代理有條件地同意個別(而非與其他配售代理共同，亦非共同及個別)擔當代理，以必勝的代理身份安排買方購買否則自行購買必勝按配售價出售的配售股份。

## 承配人

預期配售股份將配售予不少於六名承配人(專業、機構、或其他投資者)。本公司目前預計概無承配人將於配售完成後成為主要股東。據董事於作出一切合理查詢後所悉、所知及所信，各承配人及彼等的最終實益擁有人均(a)獨立於必勝及其一致行動人士，且並非與必勝及其一致行動人士一致行動；及(b)獨立於本公司、必勝、彼等的附屬公司、各自的董事、主要行政人員、主要股東及彼等各自的聯繫人，且與彼等概無關連，且亦非本公司或必勝的關連人士。

## 將配售之股份數目

配售股份相當於本公司現已發行股本16,699,138,043股股份約4.06%及本公司經認購(假設除發行認購股份外本公司已發行股本並無變動)擴大之已發行股本17,376,329,645股股份約3.90%。

## 配售價

每股配售股份3.23港元相較：

- (i) 最後交易日聯交所所報股份收市價每股3.51港元折讓約7.98%；
- (ii) 截至最後交易日(包括該日)前最後五個交易日聯交所所報股份收市價的平均值每股約3.57港元折讓約9.42%；及
- (iii) 截至最後交易日(包括該日)前最後十個交易日聯交所所報股份收市價的平均值每股約3.57港元折讓約9.40%。

配售價由本公司、配售代理與必勝按商業條款公平磋商釐定。董事(包括獨立非執行董事)認為，基於目前市況，配售價公平合理，且符合本公司與股東之整體利益。

經扣除配售佣金及其他配售開支後，配售價約為每股3.16港元。

## 配售股份的權利

配售股份不涉及任何留置權、所有權、質押、產權負擔或第三方權利，而具有截至成交日之所有隨附權利，包括收取成交日或之後宣派、作出或派付之所有股息的權利。

## 配售完成

預期配售將於完成日期完成。

## 認購

### 參與方

認購人必勝及發行人本公司。

### 認購價

認購價每股3.23港元，相等於配售價，乃參考配售價公平磋商釐定。淨認購價約為每股3.16港元。

### 所認購之股份數目

將認購合共677,191,602股新股，與必勝根據配售及認購協議銷售的配售股份數目相同，相當於本公司現已發行股本16,699,138,043股股份約4.06%及本公司經認購擴大之已發行股本17,376,329,645股股份約3.90%（假設除發行認購股份外本公司已發行股本並無變更）。

### 認購股份之地位

認購股份於發行及繳足股款時將於所有方面與股份認購完成當日已發行之股份享有同等地位。

### 授權發行新股

認購股份將根據本公司於2011年4月28日舉行之股東週年大會上授予董事之一般授權配發及發行。董事獲授權根據一般授權發行之股份數目為3,339,827,608股股份。董事確認並無根據一般授權發行新股。根據一般授權發行認購股份毋須另外獲得股東批准。

### 認購之條件

認購須待下列條件達成後，方可完成：(i)完成配售股份的配售；(ii)聯交所上市委員會批准認購股份上市及買賣且其後於寄發代表認購股份的正式股票前並無撤回有關上市及買賣的批准。

倘上述條件於配售及認購協議日期或本公司與必勝可能協定之較後日期後14日內未能達成，則必勝及本公司有關認購之責任將告失效及無效，本公司及必勝均不得就有關費用、損失、賠償或其他款項向對方提出申索，惟本公司須彌償必勝因認購及配售須支付的任何及全部法律費用及實付開支。

## 認購完成

認購將於上述所須達成之最後一項條件達成之日後第二個營業日完成，惟不得遲於配售及認購協議日期後第14日，或必勝與本公司可能書面協定的其他時間及／或日期。

倘認購未能於配售及認購協議日期後14日內完成，則認購將屬上市規則界定之關連交易，須遵守上市規則第14A章規定，可能包括另行刊發公佈及獨立股東批准。

## 申請上市

本公司將向聯交所申請認購股份上市及買賣。

## 禁售承諾

必勝向各配售代理承諾除根據配售及認購協議出售配售股份外，自配售及認購協議日期起至(包括)完成日期後90日止的期間，不會自行並促使其代理人、所控制公司及相聯信託(不論各自或共同及直接或間接)不會：(i)提呈發售、借出、質押、發行、出售、訂約出售、出售任何購股權或訂約購買、購入任何購股權或訂約出售、授出任何購股權、權利或認股權證以購買、或以其他方式轉讓或處置(不論有條件或無條件，直接或間接或其他方法)股份(包括認購股份)或必勝實益擁有或持有的相關權益或可轉換或可行使或可交換或大體類似股份或權益的證券；或(ii)訂立任何掉期、購股權、衍生工具或同類協議以轉讓股份所有權的全部或部分經濟風險，而不論上文(i)或(ii)項所述交易是否以交付股份或其他證券、以現金或以其他方式結算；或未事先獲得配售代理書面同意前，宣佈有意訂立或進行上文第(i)或(ii)項所交易，惟必勝可以代理身份出售第三方擁有的股份。

本公司向配售代理承諾，而必勝向配售代理承諾促使本公司自配售及認購協議日期起至(包括)完成日期後90日止的期間，除發行認購股份及基於(i)根據本公司組織章程細則以紅利形式或以股代息或同類安排配發股份以代替本公司全部或部分股息；(ii)根據本公司購股權計劃授出行使時可發行股份數目不超過本公司已發行股本1.0%的購股權；(iii)因行使上述購股權的權利而配發及發行股份；或(iv)配售及認購協議當日或之前已公開披露因行使本公司所授可轉換或認購或交換股份的其他證券附帶權的權利而配發及行股份外，不會：(x)配發或發行或要約配發或要約發行或授予任何購股權、權利或認股權證以認購(不論有條件或無條件，直接或間接或其他方法)股份或股份權益或可轉換或可行使或可交換為或大體類似股份或股份權益的證券；或(y)有條件或無條件同意訂立或進行與上文第(x)項所載具有相同經濟效果的交易；或(z)未事先獲得配售代理書面同意前，宣佈有意訂立或進行上文第(x)或(y)項所載交易。

## 終止

在下述情況下，配售代理可於完成日期上午9時正(香港時間)前向必勝及本公司發出書面通知，終止配售及認購協議而無須向必勝及／或本公司承擔任何責任：

(a) 倘下述情況發展、發生或生效：

- (i) 任何有關司法權區的任何新法例或規例或現有法例或規例的任何變動或導致現有法例或規例發生變動的事態發展，而配售代理認為該等法例或變動已經或可能對本公司及／或本集團的整體財務狀況有重大不利影響；或
- (ii) 本地、國家或國際貨幣、經濟、財政、政治或軍事狀況出現任何重大變動(無論是否永久)，而配售代理認為該等變動對配售能否成功進行造成或將會造成重大不利影響；或
- (iii) 本地、國家或國際證券市況或貨幣匯率或外匯匯率或外匯管制出現任何重大變動(無論是否長久)，而配售代理全權判定該等變動對配售能否成功進行造成或將會造成重大不利影響；或導致進行配售成為不切實際或不智或不宜；或
- (iv) 有關當局宣佈全面停止香港、中國、歐盟(或其任何成員國)或紐約的商業銀行活動或香港、中國、歐盟(或其任何成員國)或美國的商業銀行或證券結算或交收服務嚴重中斷；或
- (v) 涉及可能更改稅項而對本集團整體或配售股份及／或其轉讓有重大不利影響的變動或事態發展；或
- (vi) 涉及香港、中國、歐盟(或其任何成員國)或美國的敵對衝突或恐怖主義活動爆發或升級，或香港、中國、歐盟(或其任何成員國)或美國宣佈全國進入緊急狀態或戰爭狀態；或
- (vii) 於任何期間暫停股份買賣(因配售及／或認購導致者除外)而配售代理認為暫停對配售能否成功進行造成或將會造成重大不利影響；或
- (viii) 於完成日期前任何時間，聯交所因特殊金融狀況或其他原因而全面禁止、暫停或嚴重限制股份或證券的買賣；或

(b) 配售代理獲悉本公司及／或必勝違反任何聲明、保證及承諾或於配售及認購協議日期或之後至完成日期之前發生或出現任何事件或任何事項，而有關事件或事項倘於配售及認購協議日期之前發生或出現，將令任何該等聲明、保證及承諾於任何方面成為失實或不準確，而配售代理認為該等違反或未能履行對本公司及／或本集團整體的財務狀況或業務造成或將會造成重大不利影響或對配售能否成功進行造成或將會造成重大不利影響，或必勝及／或本公司有違反或未能履行配售及認購協議的任何其他條文的情況；或

(c) 涉及本公司及／或本集團整體的一般事務、狀況、經營業績或前景、管理、業務、股東權益或財務或交易狀況的任何不利變動或涉及未來不利變動之事態發展，而配售代理認為將會對配售能否成功進行有重大不利影響。

## 配售及認購對股權架構之影響

下表載列(1)截至本公佈刊發日期的現有股權架構；(2)緊隨配售完成後但於認購前的股權架構；及(3)緊隨配售及認購完成後的股權架構(假設除發行認購股份外，自本公佈刊發日期起至配售及認購完成止本公司股本並無其他變動)。

股東	截至本公佈 刊發日期的現有股權架構		緊隨配售完成後 但於認購前的股權架構		緊隨配售及認購完成後的 股權架構	
	股份數目	(%)	股份數目	(%)	股份數目	(%)
必勝	9,991,089,404 (附註1)	59.83	9,313,897,802	55.77	9,991,089,404	57.50
其他董事	3,243,388,043 (附註2)	19.42	3,243,388,043	19.42	3,243,388,043	18.67
公眾股東：						
承配人及／或高盛及摩根大通	不適用	不適用	677,191,602	4.06	677,191,602	3.90
其他現有公眾股東	3,464,660,596	20.75	3,464,660,596	20.75	3,464,660,596	19.94
總計	<b>16,699,138,043</b>	<b>100.00</b>	<b>16,699,138,043</b>	<b>100.00</b>	<b>17,376,329,645</b>	<b>100.00</b>

附註：

- 1 該等股份由必勝持有，而必勝全部已發行股本由執行董事楊惠妍女士實益擁有。
- 2 該等股份指以下公司及人士持有的股份：
  - (i) 執行董事楊貳珠先生實益擁有全部已發行股本的多美集團有限公司；
  - (ii) 執行董事蘇汝波先生實益擁有全部已發行股本的日皓控股有限公司；
  - (iii) 執行董事張耀垣先生實益擁有全部已發行股本的偉君國際環球有限公司；
  - (iv) 執行董事區學銘先生實益擁有全部已發行股本的喜樂集團有限公司；及
  - (v) 執行董事楊永潮先生之配偶蘇玉銘女士。

## 所得款項用途

本公司將承擔與配售及認購有關之全部費用及開支約47.04百萬港元。按必勝根據配售與認購協議將認購之認購股份總數計算，認購之所得款項總額約為21.9億港元，扣除有關開支與佣金後認購之所得款項淨額約為21.4億港元。

估計本集團將動用認購所得款項淨額作為資本開支及一般企業用途。

## 配售及認購的理由

董事認為配售及認購是本公司降低負債比率、擴大資本基礎及股東基礎並增加股份流通而不會大幅攤薄現有股東盈利基礎及股權比例的良機。因此，董事認為配售及認購協議條款公平合理且符合股東及本公司整體利益。

## 配售現有股份

出售配售股份的同時，配售代理亦已同意作必勝的代理，按每股3.23港元的價格向承配人配售合共283,155,398股股份，相當於本公佈日期本公司現已發行股本約1.7%。該等股份由必勝從第三方股東(並非本公司關連人士)取得，而配售該等股份不會使必勝的股權增加或減少。預期配售亦於完成日期完成。

## 選擇提早終止股份掉期

謹請參閱本公司宣佈股份掉期的條款及條件與其後相關修訂等事宜的2008年公佈及2011年公佈。

本公司已發出通知以悉數終止股份掉期。

董事認為提早終止股份掉期消除股份掉期根據現有條款於2013年2月22日屆滿時對股份流通及交易的潛在影響，故對本公司有利。

## 本集團資料

本集團是中國具領導地位的綜合房地產開發商之一，本集團絕大部分資產及業務均在中國。本集團主要業務是發展大型住宅社區項目及銷售各類物業，包括聯體住宅、洋房住宅、車位及商鋪。作為綜合房地產開發商，本集團的業務亦包括建築、安裝、裝修及裝飾以及物業管理。為配合本集團的項目發展，本集團亦於若干項目內開發和管理酒店，以提升項目增值潛力。本集團的住宅項目一般位於一線城市的近郊及二、三線城市的新城區中心區。

本公司於本公佈日期前十二個月並無進行任何股本集資活動。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞語具有以下涵義：

「2008年公佈」	指	本公司於2008年2月15日及2008年10月28日所刊發有關(其中包括)股份掉期的公佈
「2011年公佈」	指	本公司於2011年1月5日所刊發有關修訂及重列股份掉期的公佈
「一致行動」	指	具有收購守則所界定的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所界定的涵義
「董事會」	指	董事會
「完成日期」	指	配售及認購協議日期後第三個交易日



「本公司」	指	碧桂園控股有限公司，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
「必勝」	指	必勝有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司之董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「高盛」	指	高盛(亞洲)有限公司
「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
「摩根大通」	指	摩根大通證券(亞太)有限公司
「最後交易日」	指	2012年2月29日，即緊接配售及認購協議訂立日期前的最後完整交易日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「配售」	指	配售代理根據配售及認購協議促使必勝向獨立投資者配售配售股份
「配售代理」	指	高盛及摩根大通
「配售及認購協議」	指	必勝、本公司及配售代理於2012年2月29日就配售及認購訂立之配售及認購協議
「配售價」	指	每股配售股份3.23港元
「配售股份」	指	必勝根據配售及認購協議將配售之677,191,602股現有股份
「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)
「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

「認購」	指	必勝根據配售及認購協議認購認購股份
「認購價」	指	每股3.23港元，相等於配售價
「認購股份」	指	必勝根據配售及認購協議將認購之677,191,602股新股
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「成交日」	指	向聯交所呈報以交叉盤買賣方式出售配售股份之日，為(i) 2012年3月1日；或(ii)倘聯交所於2012年3月1日所有時間暫停股份買賣，則為恢復買賣及可根據聯交所規則向聯交所呈報交叉盤買賣之首日，或必勝與配售代理書面協定之其他日期。
「%」	指	百分比

承董事會命  
**碧桂園控股有限公司**  
總裁及執行董事  
**莫斌**

中國廣東省佛山市  
2012年2月29日

於本公佈日期，本公司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。本公司獨立非執行董事為黎明先生、石禮謙先生及唐滙棟先生。