

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。



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)

**持續關連交易
物業管理服務
及
協銷顧問及其他服務**

茲提述(i)本公司日期為2018年3月19日之公告，內容有關建議分拆碧桂園服務控股有限公司及於聯交所主板獨立上市；及(ii)本公司日期為2018年5月29日之公告，內容有關(其中包括)實物分派及有關分拆之時間表。

於分拆完成後，碧桂園服務已成為由本公司執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的30%受控公司。因此，碧桂園服務為楊惠妍女士之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，餘下碧桂園集團與碧桂園服務集團之間的交易構成本公司之關連交易。

物業管理服務

於2018年6月1日，本公司與碧桂園服務訂立物業服務框架協議，就碧桂園服務集團將向餘下碧桂園集團提供有關由餘下碧桂園集團所開發之項目且由碧桂園服務集團管理的未售物業單位及已售但尚未到相關物業購買合約所載協定交付日期的物業單位之物業管理服務之條款進行了約定，年期由上市日起至2020年12月31日止。

截至2020年12月31日止三個年度各年物業服務框架協議項下擬進行交易之年度上限分別為人民幣289.6百萬元、人民幣355.3百萬元及人民幣478.1百萬元。

由於物業服務框架協議項下擬進行之交易的最高年度上限的一個或以上適用百分比率高於0.1%但全部低於5%，故本公司之該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審核及公告的規定，惟可獲豁免遵守需獲獨立股東批准的規定。

協銷顧問及其他服務

於2018年6月1日，本公司與碧桂園服務訂立協銷顧問及其他服務框架協議，就碧桂園服務集團向餘下碧桂園集團提供諮詢及其他服務(如向餘下碧桂園集團的現場銷售辦事處提供諮詢服務，以及就餘下碧桂園集團開發之物業提供向業主交付前之清潔服務)之條款進行約定，年期自上市日起至2020年12月31日止。

截至2020年12月31日止三個年度各年協銷顧問及其他服務框架協議項下擬進行交易之年度上限分別為人民幣395.6百萬元、人民幣600.6百萬元及人民幣882.3百萬元。

由於協銷顧問及其他服務框架協議項下擬進行之交易的最高年度上限的一個或以上適用百分比率高於0.1%但全部低於5%，故本公司之該等持續關連交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審核及公告的規定，惟可獲豁免遵守需獲獨立股東批准的規定。

茲提述(i)本公司日期為2018年3月19日之公告，內容有關建議分拆碧桂園服務控股有限公司及於聯交所主板獨立上市；及(ii)本公司日期為2018年5月29日之公告，內容有關(其中包括)以實物方式分派及有關分拆之時間表。

本公司與碧桂園服務就餘下碧桂園集團與碧桂園服務集團之間的若干交易訂立以下框架協議，根據上市規則第14A章構成本公司之持續關連交易。

物業服務框架協議

- 日期：2018年6月1日
- 訂約方：(1) 本公司；及
(2) 碧桂園服務
- 年期：自上市日起至2020年12月31日止
- 主題：碧桂園服務集團就餘下碧桂園集團所開發之項目且由碧桂園服務集團管理的未售物業單位及已售但尚未到相關物業購買合約所載協定交付日期的物業單位，向餘下碧桂園集團提供物業管理服務。
- 價格：碧桂園服務集團根據物業類型及房屋建築面積提供物業管理服務之費用，乃經參考市場中類似服務及類似項目類型之費用，計及項目位置及預期營運成本(包括勞動成本、材料成本及管理成本)後公平磋商釐定。服務費不得高於相關監管機構指定之標準費用或低於獨立第三方收取的標準費用。
- 付款：碧桂園服務集團提供物業管理服務的費用將於提供服務後支付，並按月結算。

年度上限及釐定基準

截至2017年12月31日止三個年度各年，餘下碧桂園集團就提供物業管理服務向碧桂園服務集團支付費用的歷史金額如下：

截至2015年12月31日止年度 **截至2016年12月31日止年度** **截至2017年12月31日止年度**

人民幣91,300,000元 人民幣201,300,000元 人民幣211,500,000元
(相當於約港幣111,565,956元) (相當於約港幣245,982,770元) (相當於約港幣258,446,875元)

截至2020年12月31日止三個年度各年，餘下碧桂園集團就提供物業管理服務將向碧桂園服務集團支付費用的年度上限如下：

截至2018年12月31日止年度 **截至2019年12月31日止年度** **截至2020年12月31日止年度**

人民幣289,600,000元 人民幣355,300,000元 人民幣478,100,000元
(相當於約港幣353,882,813元) (相當於約港幣434,166,310元) (相當於約港幣584,224,354元)

以上所述截至2020年12月31日止三個年度各年度的建議年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)截至2017年12月31日止三個年度各年餘下碧桂園集團就提供物業管理服務向碧桂園服務集團支付費用的歷史金額；(ii)餘下碧桂園集團與碧桂園服務集團訂立之現有物業管理服務合約項下物業管理服務費之估計金額；(iii)碧桂園服務集團就提供物業管理服務之每平方米物業可收取的服務費；及(iv)餘下碧桂園集團將需要碧桂園服務集團提供物業管理服務的估計建築面積。

協銷顧問及其他服務框架協議

日期 ： 2018年6月1日

訂約方 ： (1) 本公司；及
 (2) 碧桂園服務

年期 ： 自上市日起至2020年12月31日止

主題 ： 碧桂園服務集團提供有關物業銷售及其他服務的協銷顧問服務，包括但不限於就有關餘下碧桂園集團現場銷售辦事處之營運管理的諮詢服務，以及就由餘下碧桂園集團開發之物業提供向業主交付前的清潔服務。

- 價格：提供上述協銷顧問及其他服務的費用，乃經參考各訂約方所訂立類似諮詢及其他服務之其他合約項下之費率及類似服務之市場價格，在計及餘下碧桂園集團銷售辦事處所售出物業的規模、位置及定位、預計營運成本及收取諮詢服務的銷售代表數目後，經公平磋商後釐定。
- 付款：碧桂園服務集團提供協銷顧問及其他服務之費用應於提供服務後支付，並按月結算。

年度上限及釐定基準

截至2017年12月31日止三個年度各年，餘下碧桂園集團就提供協銷顧問及其他服務向碧桂園服務集團支付費用的歷史金額如下：

截至2015年12月31日止年度 截至2016年12月31日止年度 截至2017年12月31日止年度

人民幣104,500,000元 人民幣162,000,000元 人民幣228,100,000元
(相當於約港幣127,695,974元) (相當於約港幣197,959,308元) (相當於約港幣278,731,594元)

截至2020年12月31日止三個年度各年，餘下碧桂園集團就提供協銷顧問及其他服務將向碧桂園服務集團支付費用的年度上限如下：

截至2018年12月31日止年度 截至2019年12月31日止年度 截至2020年12月31日止年度

人民幣395,600,000元 人民幣600,600,000元 人民幣882,300,000元
(相當於約港幣483,411,743元) (相當於約港幣733,915,806元) (相當於約港幣1,078,145,048元)

以上所述截至2020年12月31日止三個年度各年的建議年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)截至2017年12月31日止三個年度各年餘下碧桂園集團就提供協銷顧問及其他服務向碧桂園服務集團支付費用的歷史金額；(ii)就協銷顧問服務而言，餘下碧桂園集團參照其現有土地儲備、歷史合同銷售總建築面積增長率對其物業合同銷售的估計數額；及(iii)就清潔及其他服務而言，碧桂園服務集團就提供此等服務之每平方米物業可收取的估計費用，及餘下碧桂園集團將需要碧桂園服務集團提供此等服務的估計建築面積。

定價政策

於物業服務框架協議及協銷顧問及其他服務框架協議年期內，餘下碧桂園集團之成員公司可根據相關框架協議之主要條款，不時與碧桂園服務集團的成員公司訂立個別協議。餘下碧桂園集團就各此類個別協議採納下列定價政策：

- (a) 各個別協議將按公平基準進行磋商，以確保相關定價條款屬公平合理並符合一般商業條款；
- (b) 各個別協議之條款及條件需在協議雙方公平商議的基礎上，以若干市場參考價為標準釐定交易價格，以確保交易價格對於餘下碧桂園集團而言，不遜於獨立第三方給予餘下碧桂園集團的交易價格；
- (c) 為確保碧桂園服務集團提供的價格屬公平合理，且不遜於其他獨立第三方所提供者，餘下碧桂園集團之相關成員公司須參考至少三項與獨立第三方通過招標進行，而服務及數量相似的其他同期交易，並定期回顧碧桂園服務集團提供的價格是否與獨立第三方提供者有嚴重偏離（超過10%之差異將被視作重大差異）；
- (d) 餘下碧桂園集團之相關成員公司與獨立第三方之間如未發生類似服務的同期交易，則應參考政府規定的相關指導價或同等規模競爭對手與其獨立第三方進行類似交易的價格，與碧桂園服務集團進行定價磋商；及
- (e) 碧桂園服務集團收取的價格與獨立第三方收取的價格如有任何重大差異，則應對碧桂園服務集團應收取的價格作相應調整。

交易之理由及裨益

碧桂園服務集團是中國內地領先的物業管理公司，業務亦覆蓋面廣，主要從事物業管理服務及增值服務。碧桂園服務集團藉其所需專業知識、優質服務及具競爭力的價格，成為餘下碧桂園集團經常的服務供應商。透過訂立物業服務框架協議及協銷顧問及其他服務框架協議，餘下碧桂園集團將可選擇享用碧桂園服務集團的服務。

物業服務框架協議及協銷顧問及其他服務框架協議項下擬進行之交易已在本集團內部進行一段長時間。該等交易在餘下碧桂園集團及碧桂園服務集團一般及日常業務過程中進行，預期於上市日後繼續。物業服務框架協議及協銷顧問及其他服務框架協議規管該等交易，訂立該等持續交易之個別協議為提供靈活性，並為遵守上市規則第14A章提供行政便利性。鑒於碧桂園服務集團在中國物業管理領域擁有鞏固及豐富的經驗，董事會相信，就提供該等服務之效率或可靠性而言，繼續委聘碧桂園服務集團提供物業管理服務、協銷顧問及其他服務有益於餘下碧桂園集團的業務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業服務框架協議及協銷顧問及其他服務框架協議各自於餘下碧桂園集團一般及日常業務過程按一般商業條款訂立，且其條款屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

於分拆完成後，碧桂園服務已成為由本公司執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的30%受控公司。因此，碧桂園服務為楊惠妍女士之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章，餘下碧桂園集團與碧桂園服務集團之間的交易構成本公司之關連交易。

物業服務框架協議項下擬進行之交易的最高年度上限的一個或以上適用百分比率高於0.1%但全部低於5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審核及公告的規定，惟可獲豁免遵守需獲獨立股東批准的規定。

協銷顧問及其他服務框架協議項下擬進行之交易的最高年度上限的一個或以上適用百分比率高於0.1%但全部低於5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審核及公告的規定，惟可獲豁免遵守需獲獨立股東批准的規定。

由於(i)楊惠妍女士為碧桂園服務之控股股東，及(ii)楊國強先生、楊志成先生、楊子瑩女士及陳翀先生均為楊惠妍女士之聯繫人，該等董事已就批准物業服務框架協議及協銷顧問及其他服務框架協議以及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票，以避免任何利益衝突。

一般資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬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、建築及酒店經營。

碧桂園服務集團的主要業務是提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

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：

「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「碧桂園服務」	指	碧桂園服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，於分拆完成前為本公司之附屬公司
「碧桂園服務集團」	指	碧桂園服務及其附屬公司
「本公司」	指	碧桂園控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「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

「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其任何關連人士，且與彼等概無關連的人士
「上市日」	指	碧桂園服務股份於聯交所主板上市的日期，即2018年6月19日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「協銷顧問及其他服務框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2018年6月1日訂立之框架協議，就碧桂園服務集團向餘下碧桂園集團提供協銷顧問及其他服務之條款進行約定，年期自上市日起至2020年12月31日止
「物業服務框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2018年6月1日訂立之框架協議，就碧桂園服務集團向餘下碧桂園集團提供物業管理服務之條款進行約定，年期自上市日起至2020年12月31日止
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告之目的而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「餘下碧桂園集團」	指	本公司及其緊隨分拆之後的附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指	本公司股東
「分拆」	指	分拆碧桂園服務股份及於聯交所主板獨立上市
「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

「%」 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

香港，2018年6月19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。