

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 SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

與碧桂園控股的持續關連交易 —

(1) 銷售及租賃代理服務框架協議

(2) 修訂協銷顧問及其他服務框架協議以及 工程及運輸服務框架協議的年度上限

銷售及租賃代理服務框架協議

於2018年9月18日，本公司與碧桂園控股訂立銷售及租賃代理服務框架協議(當中載有本集團向碧桂園集團提供與未售出車位有關的銷售及租賃代理服務以及與碧桂園集團項目的未售出物業單位有關的銷售代理服務的主要條款)，期限自2018年9月18日起至2020年12月31日止。

由於碧桂園控股是一家由本公司非執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的30%受控公司，其為楊惠妍女士的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

截至2020年12月31日止三個年度各年，銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行之交易之年度上限分別為人民幣120百萬元、人民幣380百萬元及人民幣450百萬元。由於根據最高年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故銷售及租賃代理服務框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

修訂年度上限

於2018年6月1日，本公司與碧桂園控股訂立協銷顧問及其他服務框架協議以及工程及運輸服務框架協議，期限自上市日期起至2020年12月31日止。鑒於本集團的業務發展，董事會預計就該等兩份框架協議各自年內預計將產生的交易金額而言，上市文件中所披露的相關年度上限將會不足。

協銷顧問及其他服務補充協議

於2018年9月18日，本公司與碧桂園控股訂立協銷顧問及其他服務補充協議，據此，截至2018年12月31日止年度的現有年度上限已由人民幣395.6百萬元修訂為人民幣633.11百萬元，截至2019年12月31日止年度的現有年度上限已由人民幣600.6百萬元修訂為人民幣897.93百萬元及截至2020年12月31日止年度的現有年度上限已由人民幣882.3百萬元修訂為人民幣1,007.42百萬元。

由於根據最高經修訂年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故協銷顧問及其他服務補充協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

工程及運輸服務補充協議

於2018年9月18日，本公司與碧桂園控股訂立工程及運輸服務補充協議，據此，截至2018年12月31日止年度的現有年度上限已由人民幣35.7百萬元修訂為人民幣54.0百萬元，截至2019年12月31日止年度的現有年度上限已由人民幣41.1百萬元修訂為人民幣76.80百萬元及截至2020年12月31日止年度的現有年度上限已由人民幣48.3百萬元修訂為人民幣79.0百萬元。

由於根據最高經修訂年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部低於5%，故工程及運輸服務補充協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

寄送通函

一份載有(其中包括)(a)銷售及租賃代理服務框架協議及協銷顧問及其他服務補充協議的進一步詳情；(b)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(d)股東特別大會通告的通函預期將於2018年11月8日或之前寄發予股東，原因是本公司需要更多時間編製及確定將載入該通函的有關資料。

銷售及租賃代理服務

於2018年9月18日，本公司就本集團就碧桂園集團項目的未售出車位提供有關的銷售及租賃代理服務及就碧桂園集團項目的未售出物業單位提供有關的銷售代理服務與碧桂園控股訂立銷售及租賃代理服務框架協議，其構成上市規則第14A章項下之本公司之持續關連交易。

銷售及租賃代理服務框架協議

- 日期 : 2018年9月18日
- 訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 碧桂園控股
- 年期 : 自2018年9月18日起至2020年12月31日止
- 將提供的服務 : (i)本集團就車位向碧桂園集團提供銷售及租賃代理服務；及
(ii)本集團就碧桂園集團於相應的物業開發項目的大批量銷售期之後仍未售出的物業單位向碧桂園集團提供銷售代理服務。

作為上述有關車位的銷售及租賃代理服務之配套，本集團亦開展多項工作，包括市場調研、項目分析、競爭對手產品分析、制定銷售策略、設計及製作推廣材料、制定營銷計劃及預算、審閱與銷售相關的法律文件、對接政府備案程序及政府、銀行的商業貸款及公積金貸款程序、編製碧桂園集團所要求的報告、編製及核實各種報表以及與車位的交付有關的資料等。

- 先決條件 : 進行銷售及租賃代理服務框架協議項下的交易以本公司取得獨立股東對該協議、年度上限及其項下擬進行之交易的批准為前提。

- 價格 : (a) 本集團提供與未售出物業單位有關的銷售代理服務的費用包括(i)前期啟動費用；及(ii)銷售代理費，應按以下方式計算：

前期啟動費用為向本集團移交項目之後兩周內，碧桂園集團應向本集團支付的一次性付款(該付款為標的物業單位的價值的0.5%)，該付款應用於抵銷碧桂園集團應向本集團支付的銷售代理費。

銷售代理費 = 當月標的物業單位銷售的合同成交價 × 4%

- (b) 本集團提供與未售出車位有關的銷售或租賃代理服務的費用包括(i)銷售或租賃代理費；及(ii)激勵費，其應根據以下方式計算：

銷售／租賃代理費 = 當月標的車位銷售／租賃的合同成交價 × 5%

激勵費 = 當月標的車位銷售／租賃的合同成交價 × 95% - 標的車位的銷售／租賃移交價

車位的銷售／租賃移交價應由本集團及碧桂園集團的相關成員公司在計及標的車位的建設及開發成本、銷售／租賃的難度等情況下經公平磋商後釐定。與銷售／租賃有關的移交價通常為相關項目開盤時的初始價格的折扣價。

如買家或承租人使用折扣券購買或租賃車位，則標的車位的移交價 = 車位的原移交價 - 折扣券金額。

上述折扣券是指碧桂園集團的相關成員公司為促進車位的銷售或租賃成交而向買家或承租人出具的有效憑證，該折扣券可用於抵銷車位的售價或租金的相應金額。

以上費用水平乃由本公司及碧桂園控股經參考相同行業的其他市場參與者就類似服務採納的慣例及標準進行公平磋商後釐定。

付款：本集團提供的該等服務的費用將須於自交易日期起計三個月內支付。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團就本集團根據銷售及租賃代理服務框架協議提供銷售及租賃代理服務而應付本集團的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120,000,000元 (相當於約港幣137,318,624元)	人民幣380,000,000元 (相當於約港幣434,842,312元)	人民幣450,000,000元 (相當於約港幣514,944,843元)

上述建議年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)截至2020年12月31日止三個年度各年本集團向碧桂園集團提供銷售及租賃代理服務的估計交易金額；(ii)本集團參考相同行業提供類似服務的市場費率；及(iii)本集團就提供相關服務將收取的費率。

交易之理由及裨益

本集團為中國內地領先的住宅物業管理公司，業務亦覆蓋面廣。作為一項長期發展策略，預計提供與未售出車位有關的銷售及租賃代理服務以及提供與碧桂園集團項目的未售出物業單位有關的銷售代理服務將確保本集團的增值服務業務穩健增長，從而擴大本集團的總收入。

董事(獨立董事委員會成員除外，彼等之意見將根據獨立財務顧問之建議出具)認為，銷售及租賃代理服務框架協議及其項擬進行之交易乃於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

修訂年度上限

於2018年6月1日，本公司已與碧桂園控股訂立協銷顧問及其他服務框架協議以及工程及運輸服務框架協議，其構成上市規則第14A章項下之本公司之持續關連交易。鑒於本集團的業務發展，董事會預計就該等兩份框架協議各自年內預計將產生的交易金額而言，上市文件中所披露的相關年度上限將會不足。

協銷顧問及其他服務補充協議

於2018年9月18日，本公司與碧桂園控股訂立協銷顧問及其他服務補充協議，以修訂協銷顧問及其他服務框架協議項下有關交易截至2020年12月31日止三個年度各年的年度上限，該協議的主要條款載列如下：—

日期	:	2018年6月1日
訂約方	:	(1) 本公司；及 (2) 碧桂園控股
年期	:	自上市日期起至2020年12月31日止

- 將提供的服務：本集團提供與物業銷售有關的協銷顧問服務及其他服務，包括但不限於有關碧桂園集團現場銷售辦事處之營運管理的協銷顧問服務，以及就由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協銷顧問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、預計營運成本及接受協銷顧問服務的銷售代表數目後，經公平磋商後釐定。
- 付款：本集團提供該等服務之費用應於提供該等服務後支付，並按月結算。

協銷顧問及其他服務補充協議的生效以取得獨立股東的批准為前提。

年度上限及釐定基準

截至2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年7月31日止七個月，碧桂園集團就本集團根據協銷顧問及其他服務框架協議提供協銷顧問及其他服務而支付予本集團的概約歷史費用金額如下：

截至2016年12月31日 止年度	截至2017年12月31日 止年度	截至2018年7月31日 止七個月
人民幣162,000,000元 (相當於約港幣185,380,143元)	人民幣228,100,000元 (相當於約港幣261,019,819元)	人民幣286,000,000元 (相當於約港幣327,276,056元)

截至2020年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團就提供協銷顧問及其他服務而應付本集團的費用的現有年度上限及建議經修訂年度上限如下：

	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
現有年度上限	人民幣395,600,000元 (相當於約港幣 452,693,733元)	人民幣600,600,000元 (相當於約港幣 687,279,718元)	人民幣882,300,000元 (相當於約港幣 1,009,635,190元)

	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
經修訂年度上限	人民幣633,110,000元 (相當於約港幣 724,481,622元)	人民幣897,930,000元 (相當於約港幣 1,027,520,941元)	人民幣1,007,420,000元 (相當於約港幣 1,152,812,743元)

上述建議經修訂年度上限乃經計及以下各項後予以釐定：(i)截至2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年7月31日止七個月碧桂園集團就本集團提供的協銷顧問及其他服務向其支付費用的歷史金額；(ii)就協銷顧問服務而言，參照碧桂園集團現有土地儲備及碧桂園集團的歷史合同銷售總建築面積增長率對其服務合同銷售的估計數額；及(iii)就清潔服務而言，本集團就提供此等服務之每平方米物業可收取的估計費用，及碧桂園集團將需要本集團提供此等服務的估計建築面積。

定價政策

於協銷顧問及其他服務框架協議年期內，本集團之成員公司可根據協銷顧問及其他服務框架協議之主要條款，不時就提供相關服務與碧桂園集團的成員公司訂立個別協議。本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雙方公平商議的基礎上，以若干市場參考價及與獨立第三方的同期類似交易的價格為基準釐定交易價格，以確保交易價格對於本集團而言，不遜於獨立第三方給予的交易價格；
- (c) 本集團的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，則交易價格應參考政府規定的相關指導價或同等規模的競爭對手與其獨立第三方進行類似交易所收取的價格，與碧桂園集團進行商定；及
- (d) 在釐定交易價格時，本集團將根據碧桂園控股的估計年度銷售金額預估提供該等服務的成本，再考慮各個別協議的規模後採用恰當的毛利率。

交易之理由及裨益

鑒於本集團的市場份額增加及物業相關服務的人工成本上升，本公司與碧桂園控股之間透過協銷顧問及其他服務框架協議進行的合作預計將產生良好的協同效應。因此，建議應當提高該協議項下擬進行之交易之年度上限。

董事（獨立董事委員會成員除外，彼等之意見將根據獨立財務顧問之建議出具）認為，協銷顧問及其他服務補充協議及其項下擬進行之交易乃於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

工程及運輸服務補充協議

於2018年9月18日，本公司與碧桂園控股訂立工程及運輸服務補充協議，以修訂工程及運輸服務框架協議項下有關交易截至2020年12月31日止三個年度各年的年度上限，該協議的主要條款載列如下：—

- 訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 碧桂園控股
- 年期 : 自上市日期起至2020年12月31日止
- 將提供的服務 : 碧桂園集團向本集團提供工程及運輸服務，包括但不限於本集團在管物業公共設施的維護及班車運輸服務。
- 價格 : 有關服務費應在參考公開市場上獨立服務提供商所提供的類似類型的服務的現行市價經公平磋商釐定。有關服務費不得高於相關監管機構指定的標準費用或低於給予獨立第三方的標準費用。
- 付款 : 碧桂園集團提供該等服務之費用應於提供該等服務後支付，並按月或按季度結算。

年度上限及釐定基準

截至2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年7月31日止七個月，本集團就碧桂園集團根據工程及運輸服務框架協議提供工程及運輸服務而支付予碧桂園集團的概約歷史費用金額如下：

截至2016年12月31日 止年度	截至2017年12月31日 止年度	截至2018年7月31日 止七個月
人民幣38,900,000元 (相當於約港幣44,514,121元)	人民幣31,300,000元 (相當於約港幣35,817,275元)	人民幣23,700,000元 (相當於約港幣27,120,428元)

截至2020年12月31日止三個年度各年，本集團就碧桂園集團提供工程及運輸服務而應付碧桂園集團的費用的現有年度上限及建議經修訂年度上限如下：

	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
現有年度上限	人民幣35,700,000元 (相當於約港幣 40,852,291元)	人民幣41,100,000元 (相當於約港幣 47,031,629元)	人民幣48,300,000元 (相當於約港幣 55,270,747元)
經修訂年度上限	人民幣54,000,000元 (相當於約港幣 61,793,381元)	人民幣76,800,000元 (相當於約港幣 87,883,920元)	人民幣79,000,000元 (相當於約港幣 90,401,428元)

上述建議經修訂年度上限乃經計及以下各項後予以釐定：(i)截至2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年7月31日止七個月本集團就碧桂園集團提供的工程及運輸服務向其支付費用的歷史金額；(ii)本集團與碧桂園集團訂立的現有個別工程及運輸服務協議項下將產生的估計服務費金額；及(iii)截至2020年12月31日止三個年度碧桂園集團向本集團將提供的智能化改造服務的預期增長情況。

定價政策

於工程及運輸服務框架協議年期內，本集團之成員公司可根據工程及運輸服務框架協議之主要條款，不時就提供相關服務與碧桂園集團的成員公司訂立個別協議。本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雙方公平商議的基礎上，以若干市場參考價及與獨立第三方的同期類似交易的價格為基準釐定交易價格，以確保交易價格對於本集團而言，不遜於獨立第三方給予的交易價格；
- (c) 為確保碧桂園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，本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，並定期檢討碧桂園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) 本集團的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，則交易價格應參考政府規定的相關指導價或同等規模的競爭對手與其獨立第三方進行類似交易所收取的價格，與碧桂園集團進行商定；及
- (e) 碧桂園集團收取的價格與獨立第三方提供的價格如有任何重大差異，則應對碧桂園集團可收取的價格作相應調整。

交易之理由及裨益

由於本集團計劃增加其於智能化改造的投入，工程及運輸服務的需求預計將增加。因此，建議應當提高工程及運輸服務框架協議項下擬進行之交易之年度上限。

董事(包括獨立非執行董事)認為，工程及運輸服務補充協議及其項下擬進行交易乃於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，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

由於碧桂園控股為由本公司非執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的30%受控公司，其為楊惠妍女士之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。因此，該等協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

由於根據最高年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故銷售及租賃代理服務框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

由於根據最高經修訂年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故協銷顧問及其他服務補充協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱、公告及獨立股東批准的規定。

由於根據最高經修訂年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部低於5%，故工程及運輸服務補充協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、年度審閱及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

由於(i)楊惠妍女士為碧桂園控股之控股股東；(ii)楊志成先生為楊惠妍女士之聯繫人；及(iii)伍碧君女士為碧桂園控股之副總裁兼首席財務官，彼等全部作為董事已放棄於董事會會議上就批准該等協議及其項下擬進行之交易之決議案投票，以避免任何利益衝突。

一份載有(其中包括)(a)銷售及租賃代理服務框架協議及協銷顧問及其他服務補充協議的進一步詳情；(b)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(d)股東特別大會通告的通函預期將於2018年11月8日或之前寄發予股東，原因是本公司需要更多時間編製及確定將載入該通函的資料。

一般資料

本公司(一家投資控股公司)及其附屬公司主要從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

碧桂園控股(一家投資控股公司)及其附屬公司主要於中國從事房地產開發，包括房地產開發、建築、物業投資及酒店經營。

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
「該等協議」	指	銷售及租賃代理服務框架協議、協銷顧問及其他服務補充協議及工程及運輸服務補充協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「碧桂園控股」	指	碧桂園控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：2007)
「碧桂園集團」	指	碧桂園控股及其附屬公司
「本公司」	指	碧桂園服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6098)
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「協銷顧問及其他服務框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2018年6月1日訂立之框架協議，當中載列本集團向碧桂園集團提供協銷顧問及其他服務的主要條款，年期自上市日期起至2020年12月31日止
「協銷顧問及其他服務補充協議」	指	本公司與碧桂園控股於2018年9月18日訂立之協銷顧問及其他服務框架協議之補充協議，以修訂本集團截至2020年12月31日止三個年度各年向碧桂園集團提供協銷顧問及其他服務之費用之年度上限
「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

「股東特別大會」	指	本公司將予召開及舉行之股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關銷售及租賃代理服務框架協議及協銷顧問及其他服務補充協議之決議案
「工程及運輸服務 框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2018年6月1日訂立之框架協議，當中載列本集團向碧桂園集團提供工程及運輸服務的主要條款，年期自上市日期起至2020年12月31日止
「工程及運輸服務 補充協議」	指	本公司與碧桂園控股於2018年9月18日訂立之工程及運輸服務框架協議之補充協議，以修訂本集團截至2020年12月31日止三個年度各年向碧桂園集團提供工程及運輸服務之費用之年度上限
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就銷售及租賃代理服務框架協議、協銷顧問及其他服務補充協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團，並為就銷售及租賃代理服務框架協議、協銷顧問及其他服務補充協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除楊惠妍女士、伍碧君女士及彼等各自之聯繫人以外的股東
「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

「上市日期」	指	2018年6月19日，即本公司股份於聯交所主板首次上市 的日期
「上市文件」	指	本公司日期為2018年6月6日之上市文件，內容有關本公 司股份以介紹方式在聯交所主板上市
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，為本公告之目的，不包括香港、中國 澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售及租賃代理 服務框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2018年9月18日訂立的框架協議 (當中載有本集團向碧桂園集團提供就碧桂園集團項目 的未售出車位有關的銷售及租賃代理服務以及就碧桂園 集團項目的未售出物業單位有關的銷售代理服務的主要 條款)，期限自2018年9月18日起至2020年12月31日止
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
執行董事
李長江

香港，2018年9月18日

於本公告日期，本公司的執行董事為李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生。本公司的非執行董事為楊惠妍女士(主席)、楊志成先生及伍碧君女士。本公司的獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生。