

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。



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)

**與(1)碧桂園服務集團及
(2)博意設計院公司延長及重續持續關連交易**

與碧桂園服務集團之持續關連交易

茲提述本公司日期為2018年6月19日、2018年9月18日及2020年3月18日之公告，內容有關(其中包括)本集團及碧桂園服務集團根據該等現有碧桂園服務框架協議訂立之若干持續關連交易。由於該等現有碧桂園服務框架協議將於2020年12月31日屆滿，同時預期本集團及碧桂園服務集團將於其後繼續不時訂立類似交易，因此於2020年12月4日，本公司與碧桂園服務訂立該等2020年碧桂園服務框架協議，年期由2021年1月1日起至2023年12月31日止，各份該等框架協議須待碧桂園服務取得其獨立股東批准後，方告作實。

由於碧桂園服務為由楊惠妍女士(為本公司董事會聯席主席、執行董事兼控股股東)間接持有的30%受控公司，因此，該公司為楊惠妍女士之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，碧桂園服務集團與本集團於物業管理服務框架協議、銷售及租賃代理服務框架協議以及顧問及其他服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議、銷售及租賃代理服務框架協議以及顧問及其他服務框架協議項下擬進行交易之適用百分比率(定義見上市規則)分別超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等交易須遵守申報、年度審閱及公佈之規定，惟可豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

與博意設計院公司之持續關連交易

茲提述(i)本公司日期為2010年12月17日、2012年10月31日及2013年12月13日之公告，內容有關(其中包括)博意設計院公司與順德碧桂園公司(本公司的全資附屬公司)就博意設計院公司向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務至2016年12月31日止而訂立之前設計服務協議；(ii)本公司日期為2016年12月30日及2017年8月22日之公告，內容有關博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立之設計服務進一步補充協議，據此，博意設計院公司同意繼續向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務至2019年12月31日止，為期三年；及(iii)本公司日期為2018年3月21日之公告，內容有關博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立之2018年設計服務補充協議，據此，設計服務進一步補充協議的期限已進一步延長至自2020年1月1日起計為期一年，而有關交易的年度上限為人民幣9,600百萬元。

本集團預期將繼續訂立與前設計服務協議、設計服務進一步補充協議及2018年設計服務補充協議項下擬進行交易性質相似的交易。

根據2018年設計服務補充協議進行的委聘將於2020年12月31日屆滿。因此，於2020年12月4日，博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立2020年設計服務補充協議，據此，2018年設計服務補充協議的期限已進一步延長至自2021年1月1日起計為期三年，而有關交易的年度上限分別為人民幣7,000百萬元、人民幣7,700百萬元及人民幣8,400百萬元。

順德碧桂園公司為本公司的全資附屬公司。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三名股東分別為另一家中國有限責任公司及兩家中國有限合夥企業(均由楊美容女士(為董事會主席兼執行董事楊國強先生之胞妹)持有多於50%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。因此，2020年設計服務補充協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

由於2020年設計服務補充協議項下擬進行交易之適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等交易須遵守申報、年度審閱及公佈之規定，惟可豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

與碧桂園服務集團之持續關連交易

茲提述本公司日期為2018年6月19日、2018年9月18日及2020年3月18日之公告，內容有關(其中包括)本集團及碧桂園服務集團根據該等現有碧桂園服務框架協議訂立之若干持續關連交易。由於該等現有碧桂園服務框架協議將於2020年12月31日屆滿，同時預期本集團及碧桂園服務集團將於其後繼續不時訂立類似交易，因此於2020年12月4日，本公司與碧桂園服務訂立該等2020年碧桂園服務框架協議，由2021年1月1日起至2023年12月31日止，各份該等框架協議須待碧桂園服務取得其獨立股東批准後，方告作實。該等2020年碧桂園服務框架協議之主要條款載列如下：

(i) 物業管理服務框架協議

日期 : 2020年12月4日

訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 碧桂園服務

年期 : 自2021年1月1日起至2023年12月31日止

- 標的事項 : 碧桂園服務集團為本集團開發之項目未售出物業單位及已售出但尚未到銷售合同之約定交付日期的物業單位提供物業管理服務。
- 先決條件 : 物業管理服務框架協議項下進行之交易，須待碧桂園服務就有關協議、年度上限及有關協議項下擬進行之交易，取得其獨立股東批准後，方告作實。
- 價格 : 碧桂園服務集團就提供物業管理服務而收取之費用，須經考慮物業的類型及建築面積，並參照物業位置、預計營運成本、政府指導價格(倘適用)，以及各訂約方訂立類似物業管理服務之其他合約(如有)下之費率後，經公平磋商釐定。服務費不得高於政府指導價格(倘適用)。
- 根據《物業服務收費管理辦法》，物業服務費用的具體定價(即上述政府指導價格)須由省、自治區及直轄市人民政府價格主管部門聯同房地產行政主管部門確定。實務上，物業服務費用的公佈方式及定價文件更新頻率乃由各省、自治區及直轄市之主管部門確定。
- 付款 : 就碧桂園服務集團提供物業管理服務之費用，將於提供有關服務後支付，並每月結算。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度各年，本集團根據現有物業管理服務框架協議向碧桂園服務集團應付的費用之目前年度上限(不含稅項)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

截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年及截至2020年9月30日止九個月，本集團根據現有物業管理服務框架協議而已向碧桂園服務集團支付的費用的概約歷史金額(不含稅項)如下：

截至2018年12月31日 止年度 (經審核)	截至2019年12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年9月30日 止九個月 (未經審核)
人民幣148,543,000元	人民幣285,663,000元	人民幣198,315,800元

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據物業管理服務框架協議應付碧桂園服務集團的費用之建議年度上限(不含稅項)如下：

截至2021年12月31日 止年度	截至2022年12月31日 止年度	截至2023年12月31日 止年度
人民幣416,000,000元	人民幣493,000,000元	人民幣571,000,000元

上述建議年度上限乃經考慮(i)截至2019年12月31日止兩個年度各年及截至2020年9月30日止九個月，現有物業管理服務框架協議之歷史交易金額；(ii)截至2023年12月31日止三個年度本集團開發物業之物業管理服務費用之預計金額；及(iii)碧桂園服務集團就本集團開發物業提供之物業管理服務的物業管理服務費用預計金額，佔截至2023年12月31日止三個年度本集團就有關物業之物業管理服務開支總額之比例。

與本集團於截至2018年及2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年9月30日止九個月期間根據現有物業管理服務框架協議已付予碧桂園服務集團之費用比較，按照本集團之歷史交易金額及預計發展時間表，本公司預期碧桂園服務集團於截至2023年12月31日止三個年度將提供予本集團之物業管理服務之需求及規模將會穩定增長。

截至2018年及2019年12月31日止兩個年度之年度上限已獲妥善使用，且本集團於上述年度根據現有物業管理服務框架協議已付予碧桂園服務集團之費用金額出現穩定增長。根據截至2020年12月31日止年度之年度上限計算，截至2020年9月30日止九個月已錄得交易金額之使用率相對較低，主要因為新型冠狀病毒爆發所帶來之暫時不利影響，因而延遲推出若干物業開發項目，導致於2020年之物業管理服務需求水平下跌，惟有關不利影響預期將不會於2021年持續。在中國政府實行有效管制措施下，新型冠狀病毒爆發已經逐漸受到控制，而預期建築及銷售進度將會逐漸恢復，且本集團將於未來三年完成或交付更多物業開發項目。因此，預計有關來自碧桂園服務集團之物業管理服務之費用將有所增加。

(ii) 銷售及租賃代理服務框架協議

日期	:	2020年12月4日
訂約方	:	(1) 本公司；及 (2) 碧桂園服務
年期	:	由2021年1月1日起至2023年12月31日止
標的事項	:	(i)碧桂園服務集團就本集團的車位向本集團提供銷售及租賃代理服務；及(ii)碧桂園服務集團就本集團的物業單位向本集團提供銷售代理服務(該等車位及物業單位於本集團相應的物業開發項目的大規模銷售期後仍未售出)(「 銷售及租賃代理服務 」)。

作為上述有關車位的銷售及租賃代理服務之配套，碧桂園服務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、制定營銷策略、設計及製作宣傳材料、編製推廣計劃及費用預算計劃、審核與銷售相關的法律文件、對接政府備案手續及政府及銀行的商業貸款及公積金貸款手續、準備及核對本集團要求之有關車位交付的報告及資料等。

先決條件 : 銷售及租賃代理服務框架協議項下進行之交易，須待碧桂園服務就有關協議、年度上限及有關協議項下擬進行之交易，取得其獨立股東批准後，方告作實。

價格 : (a) 碧桂園服務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：

前期啟動費用為向碧桂園服務集團移交項目之後兩週內，本集團應向碧桂園服務集團支付的一次性付款，相等於標的物業單位的價值^(附註1)的0.5%，該付款應用於抵扣本集團應向碧桂園服務集團支付的銷售代理費^(附註2)。

銷售代理費 = 當月標的物業單位銷售的合同成交價 × 4%

附註：

1. 標的物業單位的總價值指碧桂園服務集團及本集團的相關成員公司於該等物業單位分批移交予碧桂園服務集團時，在計及標的物業單位之建設及開發成本、銷售難度、標的物業單位位置等情況下經公平磋商後釐定的相關標的物業單位的最低售價。倘合約價格低於其前述價值，碧桂園服務集團將不會銷售標的物業單位。
 2. 碧桂園服務集團將從本集團應付的銷售代理費金額中扣除前期啟動費用。倘本集團應付的銷售代理費超過碧桂園服務集團已經收到的前期啟動費用，則有關差額將由本集團支付予碧桂園服務集團。即使碧桂園服務集團未能出售任何或全部相關物業單位，碧桂園服務集團亦無須向本集團退回前期啟動費用。
- (b) 碧桂園服務集團就未售出車位提供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% — 標的車位的移交價

車位的銷售／租賃移交價指本集團將就銷售／租賃標的車位收取的最低價格，其應由碧桂園服務集團及本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。

上述折扣券是指本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發出的有效憑證，該折扣券可用於抵扣車位的售價或租金的相應金額。

以上費用水平乃經參考相同行業的八名其他市場參與者就類似服務採納的慣例及標準，並在考慮類似服務代理費的報價後，由本公司及碧桂園服務進行公平磋商而釐定。經協定，應當就未售出物業單位採用4%標準代理費率及就未售出車位採用5%標準代理費率，而非參考物業單位或車位的位置、性質及銷售／租賃的難度等因素就不同項目採用不同費率，原因是在移交予碧桂園服務集團時所釐定標的物業單位的價值及標的車位的移交價中已考慮該等因素。

基於上述情況，董事認為，銷售及租賃代理服務框架協議的定價條款乃按一般商業條款訂立。

付款：碧桂園服務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^(附註)。

附註：就未出售物業單位提供銷售代理服務的費用僅將於已移交予碧桂園服務集團項目之物業單位的累計銷售代理費高於碧桂園服務集團已經收到的相應前期啟動費用的情況下支付。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度各年，本集團根據現有銷售及租賃代理服務框架協議向碧桂園服務集團應付的費用之目前年度上限(不含稅項)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	人民幣380,000,000元	人民幣450,000,000元

截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年及截至2020年9月30日止九個月，本集團根據現有銷售及租賃代理服務框架協議而已向碧桂園服務集團支付的費用的概約歷史金額(不含稅項)如下：

截至2018年12月31日 止年度 (經審核)	截至2019年12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年9月30日 止九個月 (未經審核)
人民幣66,712,000元	人民幣184,906,000元	人民幣248,761,800元

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據銷售及租賃代理服務框架協議應付碧桂園服務集團的費用之建議年度上限(不含稅項)如下：

截至2021年12月31日 止年度	截至2022年12月31日 止年度	截至2023年12月31日 止年度
人民幣700,000,000元	人民幣850,000,000元	人民幣1,000,000,000元

上述建議年度上限乃經考慮(i)截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年及截至2020年9月30日止九個月，根據現有銷售及租賃代理服務框架協議，本集團就碧桂園服務集團提供服務而向碧桂園服務集團支付費用之歷史金額及歷史增長率；(ii)於截至2023年12月31日止三個年度期間，本集團於中國未售出物業及車位的預計銷售價值，其參考各種因素，包括但不限於本集團的現有未售出物業及車位組合、本集團目前正在市場上出售的物業開發項目、本集團即將排定的物業開發項目、本集團預計推出的物業開發項目；(iii)相同行業提供類似服務的市場費率；及(iv)碧桂園服務集團就提供相關服務所收取的費率。

與本集團於截至2018年及2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年9月30日止九個月期間根據現有銷售及租賃代理服務框架協議已付予碧桂園服務集團之費用比較，本公司預期碧桂園服務集團於截至2023年12月31日止三個年度將提供予本集團之銷售及租賃服務之需求及規模將大幅增長，當中經考慮多項因素，包括但不限於(i)本集團未售出物業及車位之現有組合；(ii)本集團目前正在市場上出售的物業開發項目；(iii)本集團即將排定的物業開發項目；(iv)本集團於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度內預計推出的物業開發項目；及(v)歷史交易金額主要受到本集團於相關時間之未售出物業及車位數目所帶動，其可能按年不同，故歷史交易金額及歷史使用率未必一定與未來交易金額直接相關及／或有所影響。

(iii) 顧問及其他服務框架協議

- 日期 : 2020年12月4日
- 訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 碧桂園服務
- 年期 : 自2021年1月1日起至2023年12月31日止
- 標的事項 : 碧桂園服務集團向本集團提供以下服務：
- (1) 顧問服務，包括(i)就設立及營運本集團現場銷售辦事處提供建議及協助，如場地佈置、實地設立攤位及展覽、綠化、清潔及銷售辦事處之水電供應維護；(ii)為本集團員工提供現場銷售辦事處營運的指引及培訓，包括一般待客禮儀、提供茶點、為賓客維持銷售辦事處內部之整潔、樣板房管理、物業移交、移交勘察；(iii)於物業移交予業主前，為本集團開發之物業提供清潔服務；及(iv)資產經營管理服務(「**顧問服務**」)；
 - (2) 就於碧桂園服務集團管理的物業項目內之公共地方的若干廣告位置(「**廣告位置**」)上展示的廣告提供廣告服務(包括安裝、維護及拆卸服務)(「**廣告服務**」)；
 - (3) 向物業擁有人提供家政服務，包括家居清潔、家電清潔、花園維護、家居保養及其他家政服務(「**家政服務**」)；
 - (4) 電梯產品安裝及配套服務(「**電梯安裝服務**」)；及

- (5) 科技服務、房屋及樓宇售後維護及保修服務、拎包入住服務、酒店管理服務、團餐服務、消毒及防治蟲害服務及其他服務(「其他服務」)。

先決條件 : 根據顧問及其他服務框架協議進行之交易，須待碧桂園服務就有關協議、年度上限及其項下擬進行之交易取得其獨立股東批准後，方告作實。

價格 : (1) 顧問服務

提供顧問服務之費用乃經參考本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(例如人工成本)及接受顧問服務之銷售代表數目、參考各訂約方訂立之類似顧問及其他服務的其他合約下費率而訂出的非固定佣金費率，以及類似服務之市場價格後，經公平磋商釐定。

(2) 廣告服務

提供廣告服務之費用乃經參考提供服務涉及的成本(包括經考慮廣告位置的面積、地點及位置後得出之人力、原材料、廣告位置管理及採購成本)，並參照於公開市場上由獨立第三方提供之類似服務當前市場價格，以及(如可得)其他市場參考價格(例如中國其他物業管理公司進行之類似交易的價格)後，經公平磋商釐定。

(3) 家政服務

根據物業擁有人於家政服務權益協議項下所享有之權益，向物業擁有人提供家政服務之價格，將以碧桂園服務集團之價格清單為依據，其與向獨立第三方就相同服務所提供者相同。

(4) 電梯安裝服務

提供電梯安裝服務之費用乃經參考提供服務涉及的成本(包括原材料、人力及管理費用成本)，並參照各訂約方訂立之類似電梯安裝及其他服務其他合約(如有)下費率，以及類似服務當前市場價格後，經公平磋商釐定。

(5) 其他服務

提供其他服務之費用乃經參考原材料及人力成本、管理費、交付服務及／或產品之所需的質量、標準以及其他因素，並參照類似服務的市場價格後，經公平磋商釐定。

付款

： (1) 顧問服務

就碧桂園服務集團提供顧問服務之費用，將於提供有關服務後支付，並每月結算。

(2) 廣告服務

就碧桂園服務集團提供廣告服務之費用，將不遲於提供有關服務後三個月一次性或分期支付。

(3) 家政服務

就碧桂園服務集團向物業擁有人提供家政服務之費用，將於相關家政服務權益協議日期後三個月內，由本集團代物業擁有人支付。

(4) 電梯安裝服務

就碧桂園服務集團提供電梯安裝服務之費用，將於相關電梯產品及／或服務通過地方政府部門之驗收後30個工作日內，由本集團支付予碧桂園服務集團。

(5) 其他服務

就碧桂園服務集團提供其他服務之費用，將不遲於提供有關服務後三個月一次性或分期支付。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度各年，本集團根據現有顧問及其他服務框架協議、現有廣告及家政服務框架協議以及現有電梯安裝及其他服務框架協議向碧桂園服務集團應付的費用之目前年度上限(不含稅項)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
顧問服務	人民幣633,110,000元	人民幣897,930,000元	人民幣1,007,420,000元
廣告服務	不適用	人民幣2,000,000元	人民幣4,000,000元
家政服務	不適用	人民幣9,000,000元	人民幣18,000,000元
電梯安裝服務	不適用	不適用	人民幣460,000,000元

本集團根據現有顧問及其他服務框架協議、現有廣告及家政服務框架協議以及現有電梯安裝及其他服務框架協議而已向碧桂園服務集團支付的費用的概約歷史金額(不含稅項)如下：

	截至2018年12月31日 止年度 (經審核)	截至2019年12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年9月30日止 九個月 (未經審核)	2020年3月18日至 2020年9月30日 止期間 (未經審核)
顧問服務	人民幣308,991,000元	人民幣819,388,000元	人民幣414,496,700元	不適用
廣告服務	不適用	人民幣869,000元	人民幣30,800元	不適用
家政服務	不適用	人民幣4,863,000元	人民幣7,958,800元	不適用
電梯安裝服務	不適用	不適用	不適用	人民幣8,897,200元

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據顧問及其他服務框架協議向碧桂園服務集團應付的費用之建議年度上限(不含稅項)如下：

截至2021年12月31日 止年度	截至2022年12月31日 止年度	截至2023年12月31日 止年度
人民幣1,500,000,000元	人民幣1,800,000,000元	人民幣2,200,000,000元

上述建議年度上限乃經考慮(i)截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年及截至2020年9月30日止九個月，本集團就碧桂園服務集團提供顧問服務、廣告服務、家政服務及電梯安裝服務而向碧桂園服務集團支付費用之歷史金額；(ii)根據本集團的預計發展時間表及銷售情況，截至2023年12月31日止三個年度各年，碧桂園服務集團向本集團提供顧問服務、廣告服務、家政服務、電梯安裝服務及其他服務之預計交易金額；(iii)就顧問服務而言，經參考本集團現有土地儲備、本集團總合約建築面積之歷史金額及歷史增長率，以及管理成本及勞工成本之增長後，有關服務之預計合約金額；(iv)就家政服務而言，碧桂園服務集團就提供有關服務而將予收取之物業每平方米預計費用，以及本集團需要碧桂園服務集團提供有關服務之預計總建築面積；(v)就廣告服務而言，本集團將予產生之預計營銷開支；(vi)碧桂園服務集團參照相同行業提供類似服務的市場費率；及(vii)碧桂園服務集團就提供相關服務所收取的費率後釐定。

經考慮上述因素後，本公司預期碧桂園服務集團於截至2023年12月31日止三個年度將提供予本集團之有關服務之需求及規模將穩定增長。主要基於本公司可得之資料，提供顧問服務及電梯安裝服務之費用預期將分別佔建議年度上限約81%及13%，而廣告服務、家政服務及其他服務之費用則預期分別佔建議年度上限之餘下部分。截至2018年及2019年12月31日止兩個年度，根據現有顧問及其他服務框架協議提供顧問服務之年度上限已獲適度使用，且本集團於上述年度已付予碧桂園服務集團之顧問服務費用金額出現穩定增長。

由於根據截至2020年12月31日止年度之年度上限計算，於截至2020年9月30日止九個月已錄得交易金額之使用率相對較低，主要原因為新型冠狀病毒爆發所帶來之暫時不利影響，因而延遲推出若干物業開發項目，導致於該年度對顧問及其他服務之需求水平下跌。在中國政府實行有效管制措施下，新型冠狀病毒爆發已經逐漸受到控制，而預期建築及銷售進度將會逐漸恢復，且本集團將於未來三年完成或交付更多物業開發項目。因此，預計有關支付予碧桂園服務集團之顧問及其他服務費用將大幅增加。

定價政策

於該等2020年碧桂園服務框架協議年期內，本集團可根據相關框架協議之主要條款，不時就提供相關服務與碧桂園服務集團的成員公司訂立個別協議。本集團就各該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磋商的基础上，以若干市場參考價為基準釐定交易價格，以確保交易價格對於本集團而言，不遜於獨立第三方向本集團所提供者；
- (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，本集團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，並定期檢討碧桂園服務集團提供的價格是否與獨立第三方所提供者有重大差異（超過10%的差異將被視為重大差異）；
- (d) 本集團相關成員公司與獨立第三方如無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格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，與碧桂園服務集團商定；及
- (e) 倘碧桂園服務集團收取之價格與獨立第三方收取之價格有任何重大差異，則碧桂園服務集團可收取之價格將作出相應調整。

該等2020年碧桂園服務框架協議之理由及裨益

碧桂園服務集團為中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務提供商，業務範圍廣泛，主要從事物業管理服務及增值服務。憑藉其專業知識、優質服務及具競爭力的價格，碧桂園服務集團成為本集團常用的服務供應商。透過訂立物業管理服務框架協議、銷售及租賃代理服務框架協議以及顧問及其他服務框架協議，本集團將能在效率及可靠性方面獲益於碧桂園服務集團提供之服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為該等2020年碧桂園服務框架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訂立，屬一般商業條款，其條款屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

與博意設計院公司之持續關連交易

茲提述(i)本公司日期為2010年12月17日、2012年10月31日及2013年12月13日之公告，內容有關(其中包括)博意設計院公司與順德碧桂園公司(本公司的全資附屬公司)就博意設計院公司向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務至2016年12月31日止而訂立之前設計服務協議；(ii)本公司日期為2016年12月30日及2017年8月22日之公告，內容有關博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立之設計服務進一步補充協議，據此，博意設計院公司同意繼續向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務至2019年12月31日止，為期三年；及(iii)本公司日期為2018年3月21日之公告，內容有關博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立之2018年設計服務補充協議，據此，設計服務進一步補充協議的期限已進一步延長至自2020年1月1日起計為期一年，而有關交易的年度上限為人民幣9,600百萬元。

本集團預期將繼續訂立與前設計服務協議、設計服務進一步補充協議及2018年設計服務補充協議項下擬進行交易性質相似的交易。

根據2018年設計服務補充協議進行的委聘將於2020年12月31日屆滿。因此，於2020年12月4日，博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立2020年設計服務補充協議以延長及重續博意設計院公司的委聘條款，主要載列於下文。

日期	:	2020年12月4日
訂約方	:	(1) 順德碧桂園公司，本公司的全資附屬公司；及 (2) 博意設計院公司
年期	:	自2021年1月1日起至2023年12月31日止，為期三年
標的事項	:	博意設計院公司向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務(包括但不限於)項目設計(概念設計、方案設計、裝修設計、施工圖設計及項目報建、施工、驗收等階段的配合工作等)、產品研發、技術創新、標準制定、第三方設計評審、設計延伸服務(前策規劃階段、圖紙設計和報審階段、施工／銷售階段、施工／收樓階段)及現場服務等相關設計服務工作

- 價格 : 提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務的價格須根據公平協商原則並參照現行市價予以釐定，以確保對本集團而言有關價格不遜於獨立第三方提供的價格。現行市價乃經參照至少三項本集團與獨立第三方以招標方式進行及服務和數量相類似的其他同期交易而釐定。本集團會對博意設計院公司提供的價格與獨立第三方提供的價格之間是否有任何重大差異進行定期審核(10%以上的差異將視為重大差異)。倘並無與獨立第三方進行類似服務的同期交易，則價格將參照政府規定的價格或相同規模的競爭對手就與其獨立第三方進行的類似交易所收取的價格而釐定。本集團將每半年重複與此相同的價格釐定程序。倘博意設計院公司收取的價格與獨立第三方提供的價格存在任何重大差異，則博意設計院公司應收取的價格將根據以上規定予以調整。
- 付款 : 付款將於訂約方已確認各項目或交易的服務費之後10個營業日內透過現金付款、支票、電匯或銀行本票的方式予以結算。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度各年，本集團根據2018年設計服務補充協議向博意設計院公司應付的費用之目前年度上限(不含稅項)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6,500,000,000元	人民幣8,000,000,000元	人民幣9,600,000,000元

截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度各年及截至2020年9月30日止九個月，本集團根據2018年設計服務補充協議就勘察勞務、物業設計及室內設計服務而已向博意設計院公司支付的概約實際費用如下：

截至2018年12月31日 止年度 (經審核)	截至2019年12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年9月30日 止九個月 (未經審核)
人民幣4,699,000,000元	人民幣3,175,000,000元	人民幣2,773,000,000元

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團就勘察勞務、物業設計及室內設計服務將向博意設計院公司支付的費用的建議年度上限如下：

截至2021年12月31日 止年度	截至2022年12月31日 止年度	截至2023年12月31日 止年度
人民幣7,000,000,000元	人民幣7,700,000,000元	人民幣8,400,000,000元

以上截至2021年12月31日、2022年12月31日及2023年12月31日止三個年度各年的建議年度上限乃經考慮以下因素後予以釐定：(i)截至2019年12月31日止兩個年度及截至2020年9月30日止九個月，本集團就勘察勞務、物業設計及室內設計服務向博意設計院公司支付費用的歷史金額；(ii)提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務的市場價格；(iii)於截至2023年12月31日止三個年度各年需要博意設計院公司提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務的預計面積；及(iv)按照本集團之預計發展時間表，包括本集團將於未來三年更多發展項目，本公司預期博意設計院公司於截至2023年12月31日止三個年度將提供予本集團之勘察勞務、物業設計及室內設計服務之需求及規模將穩定增長。

2020年設計服務補充協議的理由及裨益

董事會認為，考慮到博意設計院公司與本集團之間長期穩定、平穩及高效的工作關係，委聘博意設計院公司提供一站式服務以使其將自本集團各項物業開發項目的初期開始參與其中，將會更有效率且將加快開發過程，從而將有利於本集團。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2020年設計服務補充協議乃於本集團的日常及一般業務過程中根據一般商業條款訂立，其條款乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則的涵義

與碧桂園服務集團之持續關連交易

由於碧桂園服務為由楊惠妍女士(為本公司董事會聯席主席、執行董事兼控股股東)間接持有的30%受控公司，因此，該公司為楊惠妍女士之聯繫人，故為本公司之關連人士。因此，碧桂園服務集團與本集團於物業管理服務框架協議、銷售及租賃代理服務框架協議以及顧問及其他服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

由於物業管理服務框架協議、銷售及租賃代理服務框架協議以及顧問及其他服務框架協議項下擬進行交易之適用百分比率(定義見上市規則)分別超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等交易須遵守申報、年度審閱及公佈之規定，惟可豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

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、楊子瑩女士、楊志成先生及陳翀先生均為楊惠妍女士之聯繫人，有關董事各自均被視為於該等2020年碧桂園服務框架協議及其項下擬進行之交易中擁有利益，而彼等已經於董事會會議上就批准該等2020年碧桂園服務框架協議及其項下擬進行之交易之決議案放棄投票，以避免任何利益衝突。

與博意設計院公司之持續關連交易

順德碧桂園公司為本公司的全資附屬公司。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三名股東分別為另一家中國有限責任公司及兩家中國有限合夥企業(均由楊美容女士(為董事會主席兼執行董事楊國強先生之胞妹)持有多於50%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。因此，2020年設計服務補充協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

由於2020年設計服務補充協議項下擬進行交易之適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等交易須遵守申報、年度審閱及公佈之規定，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，為避免發生任何利益衝突，前述董事已就批准2020年設計服務補充協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票。

一般事項

本公司是中國最大的城鎮化住宅開發商之一。本集團採用集中及標準化的運營模式，業務包含物業發展、建安、裝修、物業投資、酒店開發和管理等。本集團提供多元化的產品以切合不同市場的需求。各類產品包括聯體住宅及洋房等住宅區項目以及車位和商鋪。同時本集團亦開發及管理若干項目內之酒店，提升物業適銷性。除此之外，本集團也同時經營機器人及現代農業等業務。於本公告日期，本公司之聯席主席、執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有本公司已發行股本總額約58.57%之權益。

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。

碧桂園服務為一家投資控股公司及中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務提供商。其附屬公司主要業務包括物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及「三供一業」業務(現時包括物業管理服務及供熱業務)。碧桂園服務之主席兼非執行董事楊惠妍女士透過其全資擁有之投資控股公司持有碧桂園服務已發行股本總額約52.59%。

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：

「該等2020年碧桂園服務框架協議」	指	物業管理服務框架協議、銷售及租賃代理服務框架協議以及顧問及其他服務框架協議之統稱
「2018年設計服務補充協議」	指	順德碧桂園公司與博意設計院公司於2018年3月21日訂立的補充協議，據此，設計服務進一步補充協議的期限進一步延長至自2020年1月1日起計為期一年，以及截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度各年的年度上限獲修訂
「2020年設計服務補充協議」	指	順德碧桂園公司與博意設計院公司於2020年12月4日訂立的補充協議，據此，2018年設計服務補充協議的期限進一步延長至自2021年1月1日起計為期三年
「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「廣告服務」	指	具有本公告「(iii)顧問及其他服務框架協議」一節所賦予之涵義
「廣告位置」	指	具有本公告「(iii)顧問及其他服務框架協議」一節所賦予之涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「董事會」	指	董事會
「碧桂園服務」	指	碧桂園服務控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6098)
「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，一家於開曼群島註冊成立的獲豁免有限責任公司，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
「顧問及其他服務 框架協議」	指	本公司及碧桂園服務於2020年12月4日訂立之框架協議，當中載列自2021年1月1日起至2023年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供顧問服務、廣告服務、家政服務、電梯安裝服務及其他服務之主要條款
「顧問服務」	指	具有本公告「(iii)顧問及其他服務框架協議」一節所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「設計服務進一步 補充協議」	指	順德碧桂園公司與博意設計院公司於2016年12月30日訂立的補充協議(經相同訂約方於2017年8月22日訂立的補充函件修訂)，以將前設計服務協議的期限進一步延長至自2017年1月1日起計為期三年
「董事」	指	本公司董事
「家政服務」	指	具有本公告「(iii)顧問及其他服務框架協議」一節所賦予之涵義

「電梯安裝服務」	指	具有本公告「(iii)顧問及其他服務框架協議」一節所賦予之涵義
「博意設計院公司」	指	廣東博意建築設計院有限公司(前稱為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日在中國成立的有限責任公司
「現有廣告及家政服務框架協議」	指	本公司及碧桂園服務於2019年8月23日訂立之框架協議，當中載列自2019年8月23日起至2020年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供廣告服務及家政服務之主要條款
「該等現有碧桂園服務框架協議」	指	現有物業管理服務框架協議、現有銷售及租賃代理服務框架協議、現有廣告及家政服務框架協議、現有顧問及其他服務框架協議及現有電梯安裝及其他服務框架協議之統稱
「現有顧問及其他服務框架協議」	指	本公司及碧桂園服務於2018年6月1日訂立之框架協議，當中載列自2018年6月19日起至2020年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供顧問服務及其他服務之主要條款(經不時修訂及補充)
「現有電梯安裝及其他服務框架協議」	指	本公司及碧桂園服務於2020年3月18日訂立之框架協議，當中載列自2020年3月18日起至2020年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供電梯安裝及其他服務之主要條款
「現有物業管理服務框架協議」	指	本公司及碧桂園服務於2018年6月1日訂立之框架協議，當中載列自2018年6月19日起至2020年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供物業管理服務之主要條款

「現有銷售及租賃代理服務框架協議」	指	本公司及碧桂園服務於2018年9月18日訂立之框架協議，當中載列自2018年9月18日起至2020年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供銷售及租賃代理服務之主要條款
「家屬」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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	具有上市規則所賦予的涵義
「其他服務」	指	具有本公告「(iii)顧問及其他服務框架協議」一節所賦予之涵義
「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)
「前設計服務協議」	指	順德碧桂園公司與博意設計院公司於2007年3月27日就博意設計院公司向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務直至2016年12月31日止而訂立的協議(經日期為2008年6月20日、2010年12月17日、2012年10月31日及2013年12月13日的補充協議所修訂)
「物業管理服務框架協議」	指	本公司及碧桂園服務於2020年12月4日訂立之框架協議，當中載列自2021年1月1日起至2023年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供物業管理服務之主要條款
「物業擁有人」	指	本集團物業單位之買家

「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售及租賃代理服務」	指	具有本公告「(ii)銷售及租賃代理服務框架協議」一節所賦予之涵義
「銷售及租賃代理服務框架協議」	指	本公司及碧桂園服務於2020年12月4日訂立之框架協議，當中載列自2021年1月1日起至2023年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供銷售及租賃代理服務之主要條款
「順德碧桂園公司」	指	佛山市順德區碧桂園物業發展有限公司(為本公司的全資附屬公司)，一家於1997年4月2日在中國成立的有限責任公司，並於2006年6月21日轉為全外資公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
碧桂園控股有限公司
總裁兼執行董事
莫斌

中國廣東省佛山市，2020年12月4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(聯席主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、楊志成先生、宋軍先生及蘇柏垣先生。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、黃洪燕先生及杜友國先生。