

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依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)

與碧桂園服務集團之持續關連交易

物業租賃框架協議及

商業管理服務框架協議

持續關連交易

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司與碧桂園服務訂立下列2021年框架協議：

- (1) 物業租賃框架協議，據此，本集團成員公司(作為出租方)可根據物業租賃框架協議之主要條款，不時就出租物業與碧桂園服務集團的成員公司(作為承租方)訂立個別租賃合約，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止；及
- (2) 商業管理服務框架協議，據此，本集團成員公司可根據商業管理服務框架協議之主要條款，不時就提供商業管理服務與碧桂園服務集團的成員公司訂立個別服務合約，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止。

上市規則之涵義

由於碧桂園服務為由楊惠妍女士(為董事會聯席主席、執行董事兼本公司控股股東)間接持有的30%受控公司，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2021年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(i)物業租賃框架協議及(ii)商業管理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，物業租賃框架協議及商業管理服務框架協議項下擬進行之交易須遵守申報、年度審閱及公告之規定，惟可豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

根據上市規則第14A.52條，由於物業租賃框架協議項下擬進行之個別租賃合約之年期可能超過三年，本公司已委任獨立財務顧問以解釋需要為期超過三年之理由，以及確認該年期合乎業內該類協議的一般處理方法。

與碧桂園服務集團之持續關連交易

(1) 物業租賃框架協議

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司與碧桂園服務訂立物業租賃框架協議。於物業租賃框架協議年期內，本集團成員公司(作為出租方)可根據物業租賃框架協議之主要條款，不時就出租物業與碧桂園服務集團的成員公司(作為承租方)訂立個別租賃合約，其主要條款載列如下：

物業租賃框架協議

日期： 2021年4月13日

訂約方： (1) 本公司；及
(2) 碧桂園服務

年期： 由2021年4月13日起至2023年12月31日止

標的事項： 本集團向碧桂園服務集團出租物業，包括辦公場地、商舖、停車場等。根據物業租賃框架協議簽訂之個別租賃合約租賃期自其租賃起算日起計不得超過10年。

租賃物業將用作商業服務用途。於租賃期內，承租方將有權(i)以合法方式使用租賃物業及進行商業經營管理(包括但不限於分租部分租賃物業)；(ii)轉讓其部分權利及／或義務予第三方；及(iii)為租賃物業冠名。

租賃期內，(i)本集團負責出租設備設施在維保期內的維護、維修並承擔相應費用；(ii)如租賃物業主體結構出現或發生妨礙安全、正常使用的損壞或故障，本集團應負責維修；(iii)如政府部門對租賃物業的規劃提出任何整改要求，或本集團因任何原因需要對租賃物業的全部或部分進行維修、改造等，本集團均應與碧桂園服務集團協商一致後方可整改，並應承擔因此產生的責任及費用；及(iv)碧桂園服務集團應自費承擔租賃物業的日常維護及保養。

定價： 租金須由承租方以固定租金形式支付予相應出租方(根據具體租賃物業於簽訂租賃合約時的狀況，提供一個月至六個月不等之免租期)。

租金將由出租方與承租方經參考訂約方曾經或正在履行的租賃合約(如有)、類似物業之市場租金及其他因素(如將予租賃物業之建築面積、位置及類型)等後，經公平磋商後釐定。就本集團而言，單位面積租金不得低於本集團向獨立第三方出租同一地區物業所收取的價格。就碧桂園服務集團而言，單位面積租金不得高於碧桂園服務集團向獨立第三方承租同一地區物業所支付的價格。租賃合約將按一般商業條款進行。

付款：承租方須按期支付租金(支付週期以簽訂的個別租賃合約為準)。

年度上限及釐定基準

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據物業租賃框架協議自碧桂園服務集團應收的租金收入之建議年度上限(不含稅)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143,000,000元	人民幣295,000,000元	人民幣439,000,000元

上述建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)截至2020年12月31日止，2020年大宗在營商業項目息稅折舊攤銷前利潤的歷史金額；(ii)根據2020年大宗在營商業項目的(其中包括)周邊人口密度、交通便利性、消費水平、周邊同類產品整租單價、項目經營利潤率等評估項目整租價格；(iii)截至2023年12月31日止三個年度項目所在地租金普遍遞增規律計算的預估增長；及(iv)截至2023年12月31日止三個年度本集團需求服務面積的估計增長。

(2) 商業管理服務框架協議

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司與碧桂園服務訂立商業管理服務框架協議。於商業管理服務框架協議年期內，本集團成員公司可根據商業管理服務框架協議之主要條款，不時就提供商業管理服務與碧桂園服務集團的成員公司訂立個別服務合約，其主要條款載列如下：

日期： 2021年4月13日

訂約方： (1) 本公司；及
(2) 碧桂園服務

年期： 自2021年4月13日起至2023年12月31日止

標的事項： 提供商業策劃諮詢、招商、營運及企劃服務工作。各個別服務合約的服務期限截止日最晚不超過2023年12月31日。

定價： 服務費乃經參考訂約方曾經或正在履行的類似服務合約(如有)及相關項目之市場服務費等，經公平磋商後釐定。個別服務合約將按一般商業條款進行。就本集團而言，服務費不得高於本集團根據相同條款委託獨立第三方提供商業管理服務所支付之價格。就碧桂園服務集團而言，服務費不得低於碧桂園服務集團根據相同條款向獨立第三方提供商業管理服務所收取之價格。

服務費已包含完成個別服務合約所需的人員成本及稅費費用等。本集團將承擔之具體費用(包括(1)獲取該項目所有權、使用權、收益權等所需的全部費用；(2)建造、維修、整改、改造該項目所需的全部費用；(3)購買保險的費用；(4)該項目的保安、保潔、公共設施設備的維護保養費用；(5)宣傳費用(包括但不限於媒體宣傳費、物料製作費、企劃推廣費等)；(6)客戶接待過程中產生的各項費用(碧桂園服務集團與目標商戶發生的費用)，含差旅費、接送交通費、酒店住宿費、餐飲及休閒招待費用；及(7)該項目經營所需的其他非碧桂園服務集團負責的費用，但不包括服務費)將由訂約方根據項目情況於個別服務合約中約定。

付款： 個別項目之實際付款時間及方式將由訂約方參考市場慣例，並基於不同類別商業管理服務之特點及週期而釐定，惟須與在類似條件下碧桂園服務集團向獨立第三方提供服務或本集團委託獨立第三方提供服務之標準付款條款及市場慣例一致。

年度上限及釐定基準

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據商業管理服務框架協議向碧桂園服務集團應付的服務費之建議年度上限(不含稅)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420,000,000元	人民幣450,000,000元	人民幣480,000,000元

上述建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)截至2020年12月31日止，在營全委管項目結合2020年商業項目由商業團隊招商及運營的運營總成本佔項目租金收入比為基礎，結合項目區位、項目建面、客群定位、運營難易度等設定運營期服務費；(ii)籌備期委管項目結合商業籌開費用為基礎，結合項目類別、建面、品牌招商難易度設定籌開期服務費；及(iii)截至2023年12月31日止三個年度本集團需求服務面積的估計增長。

定價政策

於2021年框架協議年期內，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或出租物業(視乎情況而定)與碧桂園服務集團的成員公司訂立個別合約。本集團就各該類個別合約採納下列定價政策：

- (a) 各個別合約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) 各個別合約之條款及條件需在雙方公平磋商的基礎上，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。

2021年框架協議之理由及裨益

基於本集團整體業務發展戰略考慮，本集團將更加聚焦地產開發、機器人及現代農業三大核心業務，在商用物業上希望能夠降低市場波動風險，獲得長期穩健的租金回報，提升運營效率及經營效益，實現本集團商用物業的保值增值。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商用物業服務供應商。透過訂立2021年框架協議，結合碧桂園服務集團靈活的運營模式及全面的服務，本集團能夠向顧客提供高品質服務體驗，向租戶提供有效的管理服務，實現本集團在商用物業上的經營管理目標。同時，本公司商用物業大多為住宅底商及配套商業，本次交易也有利於降低本公司的管理半徑及管理成本。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2021年框架協議及其項下擬進行之交易乃於本集團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，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

獨立財務顧問之意見

根據上市規則第14A.52條，除非屬於特別情況，否則規管發行人持續關連交易之協議年期不得超過三年。由於物業租賃框架協議項下擬進行之個別租賃合約之年期可

能超過三年，故本公司已委任獨立財務顧問以解釋需要為期超過三年之理由，以及確認該年期合乎業內該類協議的一般處理方法。

在達致其意見(即為何年期須超過三年(即高達10年))時，獨立財務顧問已考慮下列各項：

- (i) 在中國就租賃商業物業訂立長期租約屬市場慣例；
- (ii) 誠如本公司日期為2021年3月25日之年度業績公告所述，本集團將矢志堅持穩健的財務政策，提高經營性現金流。較長的租賃期可使本集團能夠獲得穩定的回報，並提高本集團之經營性現金流，符合本集團之業務策略；
- (iii) 較長的租賃期有利本集團減少於租賃期滿後物識新租戶的行政和營銷負擔；
- (iv) 誠如本公告所述，租金(i)須由承租方以固定租金形式支付予相應出租方；及(ii)將由出租方與承租方經參考訂約方曾經或正在履行的租賃合約(如有)、類似物業之市場租金及其他因素(如將予租賃物業之建築面積、位置及類型)等後，經公平磋商後釐定。就本集團而言，單位面積租金不得低於本集團向獨立第三方出租同一地區物業所收取之價格。租賃合約將按一般商業條款進行；
- (v) 本集團過往曾訂立租賃安排(為期介乎10至20年)，向獨立第三方及／或本集團成員公司出租本集團之物業；
- (vi) 經識別及審閱28項有關合約期限介乎4至40年之物業租賃之可資比較交易(該等交易其中一方(或其直接或間接控股公司)已於聯交所上市，及該等交易的詳情已於本公告日期前一年內在聯交所披露)(「**可資比較租賃交易**」)後，其中14項關於租賃辦公場地、商舖及停車場之可資比較租賃交易之合約期限介乎4至15年，因此，物業租賃框架協議項下擬訂立之個別租賃合約長達10年之租賃期乃於此範圍之內；及

(vii)董事(包括獨立非執行董事)認為，2021年框架協議及其項下擬訂立之個別交易乃於本集團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，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

基於上述因素，獨立財務顧問認為，物業租賃框架協議項下擬訂立之個別租賃合約長達10年之租賃期屬合理，及合乎業內該類協議的一般處理方法。

上市規則之涵義

由於碧桂園服務為由楊惠妍女士(為董事會聯席主席、執行董事兼本公司控股股東)間接持有的30%受控公司，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2021年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(i)物業租賃框架協議及(ii)商業管理服務框架協議項下擬進行之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，物業租賃框架協議及商業管理服務框架協議項下擬進行之交易須遵守申報、年度審閱及公告之規定，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，有關董事各自被視為於2021年框架協議及其項下擬進行之交易中擁有權益，而彼等已經在董事會會議上就批准2021年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。

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，董事會聯席主席、執行董事兼本公司控股股東楊惠妍女士間接持有本公司已發行股本總額約59.32%之權益。

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、「三供一業」業務及城市服務。於本公告日期，碧桂園服務之主席兼非執行董事楊惠妍女士間接擁有碧桂園服務已發行股本總額約48.46%權益。

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：

「2021年框架協議」	指	物業租賃框架協議及商業管理服務框架協議之統稱
「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
「商業管理服務框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2021年4月13日訂立之框架協議，當中載列自2021年4月13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商業管理服務之主要條款

「碧桂園服務」	指	碧桂園服務控股有限公司，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：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
「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
「獨立財務顧問」	指	鼎珮證券有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團
「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
「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)
「物業租賃框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2021年4月13日訂立之框架協議，當中載列自2021年4月13日起至2023年12月31日止期間，由本集團向碧桂園服務集團出租物業之主要條款
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例

「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，2021年4月13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。