

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。



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
修訂現有物業租賃框架協議及現有商業管理服務框架協議**

修訂現有物業租賃框架協議之若干條款及現有商業管理服務框架協議項下之個別合約服務期

茲提述本公司日期為2021年4月13日的公告，內容有關(其中包括)本公司與碧桂園服務訂立現有物業租賃框架協議及現有商業管理服務框架協議。

根據現有物業租賃框架協議的條款，(其中包括)(i)本集團成員公司(作為出租方)可根據現有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；(ii)根據該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；及(iii)租金須由承租方以固定租金形式支付予相應出租方。為更符合業務實際發展情況，避免不必要之業務中斷，以及為確保長期穩定的業務發展和市場認可度的連續性，本公司與碧桂園服務於2022年7月12日(交易時段後)訂立物業租賃補充協議，以修訂現有物業租賃框架協議，據此(其中包括)，(i)增加個別租賃合約項下的租賃業務類別；(ii)個別租賃期延長至自其租賃起算日起計不得超過20年；(iii)租金模式已予修訂；及(iv)增加租金調整機制。

根據現有商業管理服務框架協議的條款，(其中包括)其項下各個別服務合約的服務期限截止日最晚不得超過2023年12月31日。為避免不必要之業務中斷，以及為確保長期穩定的業務發展和市場認可度的連續性，本公司與碧桂園服務於2022年7月12日(交易時段後)訂立商業管理服務補充協議，以修訂現有商業管理服務框架協議，據此，個別合約服務期延長至相關個別服務合約項下的服務起算日起計不超過10年。

除如上文所述現有物業租賃框架協議的修訂及有關個別合約服務期的修訂外，該等現有框架協議之其他主要條款(包括該等現有框架協議項下之年度上限)維持不變。

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該等補充協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，在本公司擬大幅修訂該等現有框架協議之條款之前，本公司必須重新遵守上市規則第14A章項下適用的規定。

於該公告披露的該等現有框架協議項下之現有年度上限維持不變。由於該等經修訂框架協議各自項下擬進行之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，該等經修訂框架協議各自項下擬進行之交易仍須遵守申報、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，由於該等經修訂框架協議各自項下之個別租賃期及個別合約服務期可能超過3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，以及確認該期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

背景

茲提述本公司日期為2021年4月13日的公告，內容有關(其中包括)本公司與碧桂園服務訂立現有物業租賃框架協議及現有商業管理服務框架協議(「該公告」)。

物業租賃補充協議

誠如該公告所披露，根據現有物業租賃框架協議的條款(其中包括)，

- (i) 本集團成員公司(作為出租方)可根據現有物業租賃框架協議之主要條款，不時就出租物業(包括辦公場地、商舖、停車場等)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；
- (ii) 根據該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(「個別租賃期」)；及
- (iii) 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)。

本公司與碧桂園服務於2022年7月12日(交易時段後)訂立物業租賃補充協議，以修訂現有物業租賃框架協議，據此(其中包括)，

- (a) 本集團成員公司(作為出租方)可根據經修訂物業租賃框架協議之主要條款，不時就出租資產(包括但不限於辦公場地、商舖、停車場、公寓等)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；
- (b) 個別租賃期自其租賃起算日起計不得超過20年；
- (c) 租金須由承租方支付予出租方，並將按以下三種模式計算：(i)固定租金模式(根據具體租賃資產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)；或(ii)變動租金模式(含開支部分，如有)；或(iii)固定租金及變動租金模式(含開支部分，如有)；及
- (d) 租金須每5年進行定期評核，並將按評核結果調整，惟該租金漲跌幅區間不得超過上一年度租金10%。若經調整租金漲幅超過10%，承租方可無條件終止租賃合約，若經調整租金跌幅超過10%，出租方亦可無條件終止租賃合約。

除上文所述的現有物業租賃框架協議的修訂外，現有物業租賃框架協議的其他主要條款(包括年度上限)維持不變。現有物業租賃框架協議的其他主要條款及其他相關資料載於該公告。

商業管理服務補充協議

根據現有商業管理服務框架協議之條款，本集團成員公司可根據現有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。

誠如該公告所披露，根據現有商業管理服務框架協議之條款，其項下各個別服務合約的服務期限(「**個別合約服務期**」)截止日最晚不得超過2023年12月31日。本公司與碧桂園服務於2022年7月12日(交易時段後)訂立商業管理服務補充協議，以修訂現

有商業管理服務框架協議，據此，個別合約服務期延長至相關個別服務合約項下的服務起算日起計不超過10年。

除如上文所述有關個別合約服務期的修訂外，現有商業管理服務框架協議之其他條款(包括年度上限)維持不變。現有商業管理服務框架協議之主要條款及其他相關資料載於該公告。

訂立該等補充協議之理由及裨益

本公司認為作出現有物業租賃框架協議的修訂及延長現有商業管理服務框架協議項下的個別合約服務期至不超過10年將(i)可更符合業務實際發展情況；(ii)避免不必要之業務中斷；及(iii)確保長期穩定的業務發展，並有助獲得市場認可度的連續性。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等補充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，符合本公司及本公司股東之整體利益。

本公司已採納並將繼續採納該公告所披露的定價政策，以監管各該等經修訂框架協議項下擬進行之交易的定價。

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期限不得超過三年。由於經修訂物業租賃框架協議項下之個別租賃期及經修訂商業管理服務框架協議項下之個別合約服務期可能超過三年，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，以及確認該期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

經修訂物業租賃框架協議項下之個別租賃期

在考慮是否需要根據經修訂物業租賃框架協議將個別租賃期延長至自相關租賃起算日起計不超過20年時，獨立財務顧問已與本公司管理層進行討論並考慮以下因素：

1. 符合本集團業務策略

本公司擬矢志堅持穩健的財務政策及風險控制措施，以加強經營性現金流、確保投資回報率的良好表現、穩定商業資產價值及提升有關資產的市場認可度。本公司管理層力求穩健的財務政策，其認為業主訂立長租期屬合理及慣常，其可使本集團享有穩定回報，穩定商業資產價值及提升有關資產的市場認可度，因此，訂立物業租賃補充協議以延長個別租賃期至自相關租賃起算日起計不超過20年屬一項(i)風險管理措施，其可讓本集團減低市場波動風險及降低有關資產被閒置的風險；及(ii)財務政策以保障長期穩定租金回報，從而加強本集團的經營性現金流以及穩定商業資產價值。因此，物業租賃補充協議有利於減少本集團面臨的市場波動風險，獲得長期穩定的租金回報，穩定商業資產價值，符合本集團業務策略。

2. 避免本集團業務出現不必要的中斷

本公司擬減少市場波動風險。倘現有物業租賃框架協議項下之個別租賃期屬短期，不明朗因素及潛在空缺將阻礙本集團長遠有效計劃的能力，從而使本集團的業務中斷。此外，獨立財務顧問從本公司管理層瞭解到，倘個別租賃期較短，而本集團未能於租期屆滿後與碧桂園服務集團磋商條款，則本集團可能須動用其自身資源管理租戶以及於有關租賃屆滿後物色新租戶，從而增加本集團的行政及市場推廣負擔，致使阻礙本集團的營運效率及效益。因此，本公司管理層認為，經修訂物業租賃框架協議項下的長期安排將可避免本集團花費不必要的時間、成本及資源與個別租戶就有關物業租賃磋商條款及條件，這將對本集團造成財務、營運及行政負擔。

3. 提高靈活性及確保與租戶的長期合作

本公司管理層認為，就商用物業訂立租期相對較長的租賃協議屬一般業內處理方法，且業內存在20年期限的物業租賃協議。因此，本公司擬訂立物業租賃補充協議，以允許個別租賃期延長至自相應租賃起算日起計不超過20年，以符合行業慣例及提高個別租賃期的靈活性。獨立財務顧問亦從本公司瞭解到，分租戶有意訂立租期較長的租賃協議，以促進業務穩定性及營運效率及效益。考慮到業務穩定，分租戶可能願意投資於租賃物業，旨在為物業帶來人流及繁榮，因此，長遠而言，本集團亦將受惠於市場認可度及本集團商用物業的升值。因此，根據經修訂物業租賃框架協議延長個別租賃期為碧桂園服務集團促進與分租戶的長期合作奠定基礎，從而本集團亦將受益於有關長期合作。

基於上文所述，獨立財務顧問認同董事的意見，認為經修訂物業租賃框架協議項下之個別租賃期的期限(可超過三年)屬合理及必要。

於考慮與經修訂物業租賃框架協議性質類似的物業租賃協議之個別租賃期為期超過三年是否屬一般業內處理方法時，獨立財務顧問已：

- (i) 從本公司管理層取得本集團於物業租賃補充協議前過去4年出租予獨立第三方的商用物業清單。獨立財務顧問亦已取得及審閱14份租賃協議(即本集團與獨立第三方所訂立合約期超過10年的協議)，並注意到本集團與獨立第三方訂立的物業租賃協議的年期介乎12年至20年，因此，根據物業租賃補充協議延長個別租賃期至不超過20年符合類似性質租賃協議的一般業內處理方法。
- (ii) 進行研究及找出性質類似的交易以作比較用途。於選取可供比較的樣本時，獨立財務顧問根據可於聯交所獲得的資料，以(i)與經修訂物業租賃框

架協議性質類似(即位於中國的商用物業)，租賃期超過10年；(ii)由在聯交所上市的公司進行且並非關連交易；及(iii)於2022年7月12日(即物業租賃補充協議日期)前2年內可供公眾查閱的交易作為對象。在該等條件下，獨立財務顧問已盡力識別10項交易(「可資比較租賃」)。可資比較租賃的期限介乎10年10個月至20年。在可資比較租賃中，其中4項的最長期限為20年。因此，經修訂物業租賃框架協議項下不超過20年的個別租賃期處於該範圍內。

因此，獨立財務顧問認同董事的意見，認為經修訂物業租賃框架協議項下的協議期限超過三年屬一般業內處理方法，且行業內存在租期與個別租賃期類似不超過20年的協議。

基於上述各項，獨立財務顧問同意董事的觀點，經修訂物業租賃框架協議項下的個別租賃期可能超過三年乃屬必要，以及該期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

經修訂商業管理服務框架協議項下之個別合約服務期

獨立財務顧問已與本公司商討，並獲本公司管理層告知，訂立商業管理服務補充協議將個別合約服務期期限延長至超過三年可令本集團受惠於下列各項：

1. 將本集團資源集中在其主要業務

據本公司管理層告知，截至2020年12月31日止年度及截至2019年12月31日止年度，商用物業運營所得收入僅佔本集團總收入約0.1%或以下。因此，商用物業運營既非本集團的業務重點，亦非本集團的主要收入流。本公司管理層認為，藉訂立商業管理服務補充協議將商業管理服務外判，以便本集團集中資源發展其主要業務(即房地產開發、建安、物業投資及酒店經營)，在商業上誠屬合理並為本集團的長遠業務策略。

2. 碧桂園服務集團提供的服務質素

碧桂園服務集團為中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商，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、城市服務及商業運營服務。透過訂立商業管理服務補充協議以憑藉其專業知識、優質服務及具競爭力的價格，本公司管理層認為，本集團可降低市場波動風險，獲得長期穩健的租金回報，以達成其在商用物業上之目標，同時提升運營效率及效益，實現本集團商用物業的保值增值。

據本公司管理層告知，碧桂園服務集團在物業管理及商用物業方面獲得了權威獎項。憑藉碧桂園服務集團的專業知識、優質服務及具競爭力的價格，本公司管理層認為本集團能夠為其客戶提供優質的服務體驗、為租戶提供有效的管理服務，並實現本集團有關商用物業的運營及管理目標。

3. 較長期限促進服務穩定以及提升運營效率及效益

為商用物業制訂長期運營策略符合商業服務提供商的最佳利益。有關策略包括市場研究及定位、前期諮詢及規劃，進行營銷推廣活動、招商服務及營運服務，而上述各項均需要長時間制訂、實施及維持。此須要求有能力的商業管理服務提供商不斷觀察、審視整個商用物業項目的發展階段及就此調整其經營策略。倘無具相當長期限的商業管理合約，碧桂園服務可能無法為各個商用物業項目制訂符合本公司利益的長期策略。在此情況下，本公司可能面臨(i)須物色及找到另一家商業管理服務提供商的風險；及(ii)增加本集團管理另一家商業管理服務提供商的精力及成本，令本集團須重新建立商用物業的良好運營策略。

此外，透過碧桂園服務就商用物業進行長期策略規劃，本集團將可與租戶建立並維持良好業務關係。商用物業發展的遠見可提升租戶的投資意欲，繼而帶旺

商用物業。商用物業持續穩健運營將提升運營效率及效益，長遠而言為本集團的商用物業帶來價值及增值。

基於上文所述，獨立財務顧問認同董事的意見，認為經修訂商業管理服務框架協議項下的個別合約服務期的期限(可超過三年)屬合理及必要。

於考慮性質與經修訂商業管理服務框架協議類似的服務協議具有期限超過三年之個別合約服務期是否屬一般業內處理方法時，獨立財務顧問已：

- (i) 明白碧桂園服務集團如此向其獨立第三方客戶提供的商業管理服務與根據經修訂商業管理服務框架協議提供予本集團者性質類似。其已取得並審閱碧桂園服務集團近期與其獨立第三方客戶訂立的商業管理服務協議清單。該等商業管理服務協議的期限介乎5年至20年。根據經修訂商業管理服務框架協議，個別合約服務期不超過10年，故此符合類似性質服務協議的一般業內處理方法；及
- (ii) 進行研究及找出性質類似的交易以作比較用途。於選取可供比較的樣本時，其根據可於聯交所網站獲得的資料，以(i)與經修訂商業管理服務框架協議性質類似；(ii)由在聯交所上市的公司進行；及(iii)於2022年7月12日(即商業管理服務補充協議之日期)前4年內可供公眾查閱的交易作為對象。在該等條件下，其已盡力識別6家已訂立合計逾100項商業管理服務合約的公司(「可資比較商管」)。可資比較商管的期限介乎5年至20年。因此，不超過10年的經修訂商業管理服務框架協議項下的個別合約服務期處於該範圍內。

因此，獨立財務顧問認同董事的意見，經修訂商業管理服務框架協議項下的合約期限超過三年屬一般業內處理方法，且行業內存在租期與個別合約服務期類似不超過10年的協議。

基於上文所述，獨立財務顧問認同董事的意見，認為經修訂商業管理服務框架協議項下的個別合約服務期可能超過三年乃屬必要，且該期限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該等補充協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章項下之持續關連交易。

根據上市規則第14A.54條，在本公司擬大幅修訂該等現有框架協議之條款之前，本公司必須重新遵守上市規則第14A章項下適用的規定。

於該公告披露的該等現有框架協議項下之現有年度上限維持不變。由於該等經修訂框架協議各自項下擬進行之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，該等經修訂框架協議各自項下擬進行之交易仍須遵守申報、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該等補充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該等補充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61.23%之權益。

碧桂園服務為一家投資控股公司及中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商。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、城市服務及商業運營服務，構成碧桂園服務集團向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。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43.07%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：

「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「經修訂商業管理服務框架協議」	指	經商業管理服務補充協議修訂的現有商業管理服務框架協議
「該等經修訂框架協議」	指	經修訂物業租賃框架協議及經修訂商業管理服務框架協議的統稱
「經修訂物業租賃框架協議」	指	經物業租賃補充協議修訂的現有物業租賃框架協議
「該公告」	指	定義見本公告「背景」一節
「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
「商業管理服務補充協議」	指	本公司與碧桂園服務於2022年7月12日訂立之補充協議，以修訂現有商業管理服務框架協議

「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
「現有商業管理服務 框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2021年4月13日訂立之商業管理服務框架協議，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
「該等現有框架協議」	指	現有物業租賃框架協議及現有商業管理服務框架協議的統稱
「現有物業租賃框架 協議」	指	本公司與碧桂園服務於2021年4月13日訂立之物業租賃框架協議，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租賃物業之主要條款
「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	金聯資本(企業融資)有限公司，根據證券及期貨條例可進行第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

「個別合約服務期」	指	定義見本公告「商業管理服務補充協議」一節
「個別租賃期」	指	定義見本公告「物業租賃補充協議」一節
「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)
「物業租賃補充協議」	指	本公司與碧桂園服務於2022年7月12日訂立之補充協議，以修訂現有物業租賃框架協議
「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
「該等補充協議」	指	物業租賃補充協議及商業管理服務補充協議的統稱
「%」	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，2022年7月12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。