

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。



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

- (1) 銷售及租賃代理服務；及**
(2) 修訂協銷顧問及其他服務的
年度上限

銷售及租賃代理服務

於2018年9月18日，本公司與碧桂園服務訂立銷售及租賃代理服務框架協議(當中載有碧桂園服務集團就本集團的未售出車位向本集團提供銷售及租賃代理服務以及就本集團的未售出物業單位向本集團提供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。

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120,000,000元、人民幣380,000,000元及人民幣450,000,000元。

由於根據銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行交易之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0.1%但全部低於5%，故就本公司而言，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。

修訂協銷顧問及其他服務的現有年度上限

茲提述本公司日期為2018年6月19日內容有關(其中包括)協銷顧問及其他服務框架協議的公告。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,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,董事會預期就協銷顧問及其他服務框架協議年期內預計將產生的交易金額而言,現有年度上限將會不足。

於2018年9月18日,本公司與碧桂園服務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395,600,000元修訂為人民幣633,110,000元,截至2019年12月31日止年度的現有年度上限已由人民幣600,600,000元修訂為人民幣897,930,000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882,300,000元修訂為人民幣1,007,420,000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%,故就本公司而言,本公司的該等持續關連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。

銷售及租賃代理服務框架協議

本公司已與碧桂園服務訂立銷售及租賃代理服務框架協議，內容有關碧桂園服務集團就本集團的未售出車位向本集團提供銷售及租賃代理服務，及就本集團的未售出物業單位向本集團提供銷售代理服務。銷售及租賃代理服務框架協議構成上市規則第14A章項下之本公司之持續關連交易。

- 日期：2018年9月18日
- 訂約方：(1) 本公司；及
(2) 碧桂園服務
- 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)碧桂園服務集團就本集團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相應的物業開發項目的大批量銷售期之後仍未售出)。
- 為輔助上述與車位有關的銷售及租賃代理服務，碧桂園服務集團亦開展多項工作，包括市場研究、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、審閱與銷售有關的法律文件、對接政府備案程序及對接政府及銀行有關商業貸款及公積金貸款的程序、編製本公司所要求的報告、就交付車位編製及核實各種報表及資料等。
- 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碧桂園服務取得其獨立股東對該協議、年度上限及其項下擬進行之交易的批准為前提。

價格 : (a) 碧桂園服務集團提供有關未售出的物業單位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，其應根據以下方式計算：

前期啟動費用於相關項目移交予碧桂園服務集團後兩周內，由本集團按標的物業單位價值的0.5%向碧桂園服務集團一次性付清，將用於抵銷本集團應付碧桂園服務集團的銷售代理費。

銷售代理費 = 當月標的物業單位的銷售合同成交價 × 4%

(b) 碧桂園服務集團就未售出的車位提供銷售及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% - 標的車位銷售／租賃的移交價

車位銷售／租賃的移交價應由本集團及碧桂園服務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物業開盤時初始價的折扣價。

如買家或承租人使用抵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 - 抵扣券金額。

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服務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：碧桂園服務集團提供的該等服務的費用將須於交易日期起三個月內支付。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度各年，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碧桂園服務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 人民幣380,000,000元 人民幣450,000,000元
(相當於約港幣137,318,624元) (相當於約港幣434,842,312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日止三個年度各年碧桂園服務集團向本集團提供銷售及租賃代理服務的估計交易金額；(ii)碧桂園服務集團參考相同行業提供類似服務的市場費率；及(iii)碧桂園服務集團就提供相關服務將收取的費率。

協銷顧問及其他服務補充協議

茲提述本公司日期為2018年6月19日內容有關(其中包括)協銷顧問及其他服務框架協議的公告。

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，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，董事會預期就協

銷顧問及其他服務框架協議年期內預計將產生的交易金額而言，現有年度上限將會不足。

於2018年9月18日，本公司與碧桂園服務訂立協銷顧問及其他服務補充協議，以修訂現有年度上限。協銷顧問及其他服務框架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) 碧桂園服務
- 年期：自上市日期起至2020年12月31日止的期間
- 主題：碧桂園服務集團提供與物業銷售有關的協銷顧問服務及其他服務，包括但不限於就有關本集團現場銷售辦事處之營運管理的協銷顧問服務，以及就由本集團開發之物業向業主交付前提供的清潔服務。
- 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、預計營運成本及收取協銷顧問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該等服務之費用將於提供該等服務後支付，並按月結算。
- 先決條件：協銷顧問及其他服務補充協議的生效以碧桂園服務取得其獨立股東對該協議、經修訂年度上限及其項下擬進行之交易的批准為前提。

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，本集團就提供協銷顧問及其他服務而支付予碧桂園服務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，本集團就提供協銷顧問及其他服務而應付碧桂園服務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)
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日止七個月本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)就諮詢服務而言，參照本集團現有土地儲備及本集團合約總建築面積的歷史增長率對其服務的估計合約金額；及(iii)就清潔服務而言，碧桂園服務集團就提供此等服務之每平方米物業將收取的估計費用，及本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服務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) 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，與碧桂園服務集團進行商定；及
- (e) 碧桂園服務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，則碧桂園服務集團應收取的價格將相應作出調整。

交易之理由及裨益

碧桂園服務集團是中國領先的物業管理公司，業務覆蓋面亦廣，主要從事物業管理服務及增值服務。碧桂園服務集團藉其專業知識、優質服務及具競爭力的價格，成為本集團常用的服務供應商。透過訂立銷售及租賃代理服務框架協議以及協銷顧問及其他服務補充協議，本集團將能夠獲益於碧桂園服務集團提供的服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，銷售及租賃代理服務框架協議以及協銷顧問及其他服務補充協議及據此擬進行之交易各自於本公司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，本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。

由於根據銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行之交易的最高年度上限計算的一個或以上適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部低於5%，故就本公司而言，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章有關申報、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。

由於根據最高經修訂年度上限計算的一個或以上適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部低於5%，故就本公司而言，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，該等董事均被視為於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以及其項下擬進行之交易中擁有利益。因此，彼等已於董事會會議上就批准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以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、物業投資及酒店經營。

碧桂園服務為一家投資控股公司，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。

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	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獲豁免有限公司，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
「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日訂立之協銷顧問及其他服務框架協議，當中載列碧桂園服務集團向本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	本公司與碧桂園服務於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，以修訂現有年度上限
「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
「現有年度上限」	指	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的費用截至2020年12月31日止三個年度各年之年度上限，有關披露見本公司日期為2018年6月19日的公告
「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
「上市日期」	指	2018年6月19日，即碧桂園服務股份於聯交所主板首次上市日期
「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
「經修訂年度上限」	指	本集團根據協銷顧問及其他服務補充協議就截至2020年12月31日止三個年度各年應付予碧桂園服務集團的費用的經修訂年度上限，有關詳情載於本公告「協銷顧問及其他服務補充協議—年度上限及釐定基準」一段
「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	本公司與碧桂園服務於2018年9月18日訂立之銷售、租賃代理服務框架協議，當中載有碧桂園服務集團就本集團的未售出車位向本集團提供銷售及租賃代理服務及就本集團的未售出物業單位向本集團提供銷售代理服務的主要條款，年期自2018年9月18日起直至2020年12月31日止
「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
「%」	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，2018年9月18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。