

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。



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)

延長及重續持續關連交易 勘察及設計服務 及 建築服務

勘察及設計服務

茲提述本公司日期為2010年12月17日、2012年10月31日及2013年12月13日之公告，內容有關順德碧桂園公司(本公司的全資附屬公司)與博意設計院公司訂立之設計服務補充協議。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，自2014年1月1日起至2016年12月31日止為期三年。

由於現有設計服務協議將於2016年12月31日屆滿，故於2016年12月30日訂立設計服務進一步補充協議以重續現有設計服務協議。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，自2017年1月1日起計為期三年。截至2019年12月31日止三個年度各年，設計服務進一步補充協議項下擬進行交易的年度上限分別為人民幣2,000百萬元、人民幣2,200百萬元及人民幣2,500百萬元。

順德碧桂園公司為本公司的全資附屬公司，博意設計院公司由本公司最終控股股東、董事會副主席及執行董事楊惠妍女士擁有52%股權，故屬楊惠妍女士的聯繫人及本公司的關連人士。博意設計院公司餘下48%股權則分別由蘇汝波先生及區學銘先生(各自均為執行董事)、張耀垣先生(前董事，於2013年12月13日辭任)及楊貳珠先生(前董事，於2015年8月19日辭任)擁有12%、12%、12%及12%。

由於設計服務進一步補充協議項下擬進行之交易的年度上限的適用百分比率高於0.1%但不超過5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審核及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

建築服務

茲提述本公司日期為2013年5月10日內容有關(其中包括)騰越(本公司的全資附屬公司)向清遠碧桂園提供建築服務之公告及日期為2014年12月16日內容有關騰越與清遠碧桂園訂立2015年GL建築服務協議之公告。據此，騰越將繼續向清遠碧桂園提供建築服務，自2015年1月1日起至2016年12月31日止為期兩年。

由於2015年GL建築服務協議將於2016年12月31日屆滿，故於2016年12月30日訂立2017年GL建築服務協議以便騰越繼續向清遠碧桂園提供建築服務，期限自2017年1月1日起計為期三年。截至2019年12月31日止三個年度各年，2017年GL建築服務協議項下擬進行之交易的年度上限分別為人民幣200百萬元、人民幣200百萬元及人民幣200百萬元。

騰越為本公司的全資附屬公司，清遠碧桂園分別由楊惠妍女士、蘇汝波先生及區學銘先生(各自均為董事)以及張耀垣先生(前董事，於2013年12月13日辭任)及楊貳珠先生(前董事，於2015年8月19日辭任)擁有52%、12%、12%、12%及12%股權。楊惠妍女士為本公司最終控股股東、董事會副主席及執行董事，而清遠碧桂園為楊惠妍女士的聯繫人，故根據上市規則，清遠碧桂園為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立2017年GL建築服務協議及其項下擬進行之交易構成本公司的持續關連交易。

由於2017年GL建築服務協議項下擬進行之交易的年度上限的適用百分比率高於0.1%但不超過5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審核及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

延長博意設計院公司向本集團提供勘察及設計服務的持續關連交易

茲提述本公司日期為2010年12月17日、2012年10月31日及2013年12月13日之公告，內容有關博意設計院公司根據現有設計服務協議，向本集團提供勘察勞務、物業設計及室內

設計服務的持續關連交易。設計服務補充協議由順德碧桂園公司與博意設計院公司於2013年12月13日訂立以延長博意設計院公司根據現有設計服務協議向本集團提供相關服務的期限，該協議將於2016年12月31日屆滿。

本集團預期將不時持續進行性質與現有設計服務協議項下交易相近的交易。

設計服務進一步補充協議

- 日期 : 2016年12月30日
- 訂約方 : (1) 本公司的全資附屬公司順德碧桂園公司；及
(2) 博意設計院公司
- 年期 : 自2017年1月1日起為期三年
- 標的 : 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
- 價格 : 提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務的價格須經參考現行市價後經公平磋商原則釐定，以確保其向本集團提供的價格不遜於獨立第三方提供的價格。現行市價乃經參考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至少三項其他同期交易而釐定。將對博意設計院公司提供的價格與獨立第三方提供的價格存在的任何重大差異進行定期核查(交易價格高於現行市價10%以上將被視作重大差異)。倘與獨立第三方就類似服務並無任何同時期交易，該價格將經參考政府的指導價格或同等規模的競爭對手與彼等獨立第三方就類似交易收取的價格釐定。本集團將每半年重複進行此價格釐定程序。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，博意設計院公司應收取的價格將根據上文內容予以調整。
- 付款 : 付款將於各協議訂約方確認各項目／交易的服務費後10個營業日內以現金付款、支票、電匯或銀行本票方式結算。

年度上限及釐定基準

截至2015年12月31日止兩個年度各年以及截至2016年11月30日止十一個月，根據設計服務補充協議，本集團就所提供的勘察勞務、物業設計及室內設計服務而支付予博意設計院公司的實際費用載列如下：

截至2014年 12月31日止年度	截至2015年 12月31日止年度	截至2016年 11月30日止十一個月
人民幣1,126,836,000元 (相當於約1,259,724,318.34 港元)	人民幣915,751,000元 (相當於約1,023,745,961.48 港元)	人民幣929,373,911元 (相當於約1,038,975,429.01 港元)

截至2019年12月31日止三個年度各年，本集團就所提供的勘察勞務、物業設計及室內設計服務而將支付予博意設計院公司的費用的建議年度上限載列如下：

截至2017年 12月31日止年度	截至2018年 12月31日止年度	截至2019年 12月31日止年度
人民幣2,000,000,000元 (相當於約2,235,860,974.16 港元)	人民幣2,200,000,000元 (相當於約2,459,447,071.58 港元)	人民幣2,500,000,000元 (相當於約2,794,826,217.71 港元)

上述截至2019年12月31日止三個年度各年的建議年度上限乃經參考下列各項因素後釐定：(i)本集團於截至2015年12月31日止兩個年度各年以及截至2016年11月30日止十一個月向博意設計院公司已支付的費用金額；(ii)博意設計院公司將於截至2019年12月31日止三個年度各年提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務所涉及的建築面積估計增長54%、10%及14%；(iii)博意設計院公司就物業所需服務按每平方米應收的估計服務費用金額；(iv)本集團業務估計增長；及(v)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估計成本及稅款。

主要業務及進行相關交易的理由

本公司是一家投資控股公司，其附屬公司(包括順德碧桂園公司)的主要業務是於中國進行物業開發，包括物業開發、建築、裝修、物業管理及酒店經營。

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，其長期為本集團提供物業設計及室內設計服務。董事會認為，鑒於博意設計院公司與本集團長期保持穩定、順暢及高效的工作關係，故委聘博意設計院公司提供一站式服務及參與本集團各物業開發項目的早期工作將更為有效地加快開發流程，且將令本集團受益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，設計服務進一步補充協議乃於本集團日常及一般業務過程中根據一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

順德碧桂園公司為本公司的全資附屬公司，博意設計院公司由本公司最終控股股東、董事會副主席及執行董事楊惠妍女士擁有52%股權，故屬楊惠妍女士的聯繫人及本公司的關連人士。博意設計院公司餘下48%股權則分別由蘇汝波先生及區學銘先生(各自均為執行董事)、張耀垣先生(前董事，於2013年12月13日辭任)及楊貳珠先生(前董事，於2015年8月19日辭任)擁有12%、12%、12%及12%。

由於設計服務進一步補充協議項下擬進行之交易的年度上限的適用百分比率高於0.1%但不超過5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審核及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

鑒於(i)楊惠妍女士、蘇汝波先生及區學銘先生均為博意設計院公司之股東及(ii)楊國強先生、楊子瑩女士及陳翀先生為楊惠妍女士的聯繫人，故彼等被視為於設計服務進一步補充協議中擁有重大權益，並已於董事會會議上就有關批准該協議項下擬進行的交易之決議案中放棄投票。

重續騰越向清遠碧桂園提供建築服務的持續關連交易

茲提述本公司日期為2013年5月10日內容有關(其中包括)騰越(本公司的全資附屬公司)向清遠碧桂園提供建築服務之公告及其日期為2014年12月16日內容有關騰越與清遠碧桂園訂立2015年GL建築服務協議之公告。據此，騰越將向清遠碧桂園提供建築服務，自2015年1月1日起至2016年12月31日為期兩年。

由於2015年GL建築服務協議將於2016年12月31日屆滿，故已於2016年12月30日訂立2017年GL建築服務協議以延長提供上述服務的期限，即自2017年1月1日起至2019年12月31日（包括首尾兩日）為期三年。

有關2017年GL建築服務協議的詳情載列如下：

2017年GL建築服務協議

- 日期：2016年12月30日
- 訂約方：(1) 騰越；及
(2) 清遠碧桂園
- 期限：固定期限自2017年1月1日起至2019年12月31日（包括首尾兩日）止為期三年。
- 標的：騰越向清遠碧桂園提供建築服務。
- 價格：提供建築服務的價格須經參考現行市價後經公平磋商原則釐定，以確保其不遜於騰越向獨立第三方提供的價格。現行市價乃經參考騰越與獨立第三方以招標方式進行及服務和數量相類似的至少三項其他同期交易而釐定。將對騰越向清遠碧桂園提供的價格與向獨立第三方提供的價格存在的任何重大差異進行定期核查（交易價格低於現行市價10%以上將被視作重大差異）。倘與獨立第三方就類似服務並無任何同時期交易，該價格將經參考政府的指導價格或同等規模的競爭對手與彼等獨立第三方就類似交易收取的價格釐定。本集團每半年重複進行此價格釐定程序。倘騰越向清遠碧桂園提供的價格與向獨立第三方提供的價格存在任何重大差異，騰越應收取的價格將根據上文內容予以調整。
- 付款：付款將於各協議訂約方確認各項目／交易的服務費後30個營業日內以現金付款、支票、電匯或銀行本票方式結算。

年度上限及釐定基準

截至2015年12月31日止兩個財政年度各年以及截至2016年11月30日止十一個月，2015年GL建築服務協議項下騰越與清遠碧桂園的歷史交易金額載列如下：

截至2014年 12月31日止年度	截至2015年 12月31日止年度	截至2016年 11月30日止十一個月
人民幣209,917,086元 (相當於約234,672,710.20 港元)	人民幣85,617,359元 (相當於約95,714,255.85 港元)	人民幣57,318,071元 (相當於約64,077,619.03 港元)

截至2019年12月31日止三個財政年度各年，建議2017年GL建築服務協議項下的交易金額將不會超出如下金額：

截至2017年 12月31日止年度	截至2018年 12月31日止年度	截至2019年 12月31日止年度
人民幣200,000,000元 (相當於約223,586,097.42 港元)	人民幣200,000,000元 (相當於約223,586,097.42 港元)	人民幣200,000,000元 (相當於約223,586,097.42 港元)

2017年GL建築服務協議項下的交易的上限金額乃經參考(i)根據2015年GL建築服務協議清遠碧桂園已付予騰越的歷史交易金額；(ii)於截至2019年12月31日止三個財政年度各年，清遠碧桂園可能因收購更多土地而需騰越提供的建築服務；(iii)於截至2019年12月31日止三個財政年度各年，騰越向清遠碧桂園現持有土地發展所提供的建築服務量預期將保持穩定；及(iv)因原材料和勞動力成本上升，騰越於截至2019年12月31日止三個財政年度各年收取之建築服務價格的預期增長後釐定。

訂立2017年GL建築服務協議的理由及裨益

騰越為本公司的全資附屬公司，主要業務是於中國提供建築服務。清遠碧桂園的主要業務是於中國清遠市從事房地產開發。董事認為，根據2017年GL建築服務協議持續提供建築服務將通過為本集團帶來利潤及作為本集團其他持續收入來源而令本集團受益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2017年GL建築服務協議乃於本集團日常及一般業務過程中根據一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

上市規則的涵義

騰越為本公司的全資附屬公司，清遠碧桂園分別由楊惠妍女士、蘇汝波先生及區學銘先生(各自均為董事)以及張耀垣先生(前董事，於2013年12月13日辭任)及楊貳珠先生(前董事，於2015年8月19日辭任)擁有52%、12%、12%、12%及12%股權。楊惠妍女士為本公司最終控股股東、董事會副主席及執行董事，而清遠碧桂園為楊惠妍女士的聯繫人，故根據上市規則，清遠碧桂園為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，訂立2017年GL建築服務協議及其項下擬進行的交易構成本公司的持續關連交易。

由於2017年GL建築服務協議項下擬進行之交易的年度上限的適用百分比率高於0.1%但不超過5%，故該等交易須遵守上市規則第14A章有關申報、年度審核及公告的規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

鑒於(i)楊惠妍女士、蘇汝波先生及區學銘先生均為清遠碧桂園之股東及(ii)楊國強先生、楊子瑩女士及陳翀先生為楊惠妍女士的聯繫人，故彼等被視為於2017年GL建築服務協議中擁有重大權益，並已於董事會會議上就有關批准該協議項下擬進行的交易之決議案中放棄投票。

一般事項

本公司的主要經營活動為投資控股。其附屬公司的主要經營活動包括建築、裝飾、項目開發、物業管理以及酒店開發及管理服務。

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：

「2015年GL建築服務協議」	指	騰越與清遠碧桂園於2014年12月16日就騰越向清遠碧桂園提供建築服務訂立的協議，自2015年1月1日起至2016年12月31日止
「2017年GL建築服務協議」	指	騰越與清遠碧桂園於2016年12月30日就騰越向清遠碧桂園提供建築服務訂立的協議，自2017年1月1日起至2019年12月31日止
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義

「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	碧桂園控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的有限公司，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
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「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2013年12月13日訂立的補充協議，據此，現有設計服務協議的期限已獲進一步延長至自2014年1月1日起計為期三年
「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，以將現有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
「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，為楊惠妍女士的聯繫人
「現有設計服務協議」	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)，該協議將於2016年12月31日屆滿
「建築面積」	指	建築面積
「騰越」	指	廣東騰越建築工程有限公司，一家於1997年3月25日在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「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

「港元」	指	香港法定貨幣港元
「獨立第三方」	指	獨立於本公司或任何其關連人士及與彼等概無關連之各方
「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)
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.1港元的普通股
「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
「清遠碧桂園」	指	清遠碧桂園物業發展有限公司，一家在中國註冊成立的有限責任公司，為楊惠妍女士的聯繫人
「%」	指	百分比

承董事會命
碧桂園控股有限公司
執行董事
吳建斌

中國廣東省佛山市，2016年12月30日

於本公告日期，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)、朱榮斌先生(聯席總裁)、吳建斌先生(首席財務官)、楊子瑩女士、蘇汝波先生、區學銘先生、楊志成先生、謝樹太先生、宋軍先生、梁國坤先生及蘇柏垣先生；非執行董事為陳翀先生；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、黃曉女士、梅文珏先生及楊國安先生。