

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)

與碧桂園服務的持續關連交易 — 電梯安裝及其他服務框架協議

電梯安裝及其他服務框架協議

於2020年3月18日，本公司與碧桂園服務訂立電梯安裝及其他服務框架協議(當中載有碧桂園服務集團向本集團提供電梯安裝及其他服務的主要條款)，年期自2020年3月18日起至2020年12月31日止。

由於碧桂園服務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，其為楊惠妍女士之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。因此，碧桂園服務集團與本集團於電梯安裝及其他服務框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

上市規則之涵義

協銷顧問及其他服務

誠如本公司日期分別為2018年6月19日及2018年9月18日有關持續關連交易的公告所披露，根據協銷顧問及其他服務框架協議，本集團已委聘碧桂園服務集團提供協銷顧問及其他服務，年期自2018年6月19日起至2020年12月31日止。

廣告服務及家政服務

本公司已與碧桂園服務就碧桂園服務集團向本集團提供廣告服務及家政服務訂立廣告及家政服務框架協議，年期由2019年8月23日起至2020年12月31日止。廣告及家政服務框架協議項下擬進行的廣告服務交易年度上限於截至2020年12月31日止兩個年度分別為人民幣2百萬元及人民幣4百萬元，而廣告及家政服務框架協議項下擬進行的家政服務交易年度上限於截至2020年12月31日止兩個年度則分別為人民幣9百萬元及人民幣18百萬元。

由於本公司根據最高年度上限計算有關家政服務及廣告服務(倘合併計算)的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於0.1%，故家政服務及廣告服務(作為本公司的持續關連交易)可獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的規定。

電梯安裝及其他服務

電梯安裝及其他服務框架協議項下擬進行之交易於截至2020年12月31日止年度之年度上限為人民幣460百萬元。根據該年度上限計算的本公司一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)(倘單獨計算)高於0.1%但全部均低於5%。倘電梯安裝及其他服務、廣告服務、家政服務與協銷顧問及其他服務須根據上市規則第14A.81條合併計算，則本公司一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)將超過0.1%但全部均低於5%。因此，電梯安裝及其他服務框架協議及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。

電梯安裝及其他服務框架協議

於2020年3月18日，本公司與碧桂園服務訂立電梯安裝及其他服務框架協議。於電梯安裝及其他服務框架協議的年期內，根據電梯安裝及其他服務框架協議的主要條款，碧桂園服務集團的成員公司可不時與本集團的成員公司訂立個別協議，以提供電梯安裝及其他服務。

- 日期：2020年3月18日
- 訂約方：(1) 本公司；及
(2) 碧桂園服務
- 年期：自2020年3月18日起至2020年12月31日止
- 將提供的服務：本集團已委聘碧桂園服務集團提供電梯產品安裝、配套服務及其他服務。
- 價格：提供電梯安裝及其他服務的費用乃於計及提供服務涉及的成本(包括材料成本、人力成本及管理費用)並參考各方就類似電梯安裝及其他服務訂立的其他合約(如有)項下之費率及類似服務的現行市價後經公平磋商釐定。
- 付款：電梯安裝服務的費用將由本集團於相關電梯產品及／或服務通過當地政府主管部門驗收後15天以內支付予碧桂園服務集團。其他服務的費用將由本集團於相關服務交付後1個月內支付予碧桂園服務集團。

年度上限及釐定基準

本集團就電梯安裝及其他服務應付碧桂園服務集團的費用(不含稅)於截至2020年12月31日止年度的年度上限為人民幣460百萬元(相當於約港幣510百萬元)。

上述建議年度上限乃經考慮下列各項後釐定：(i)截至2020年12月31日止年度碧桂園服務集團向本集團提供電梯安裝及其他服務之估計交易金額；(ii)本集團就電梯安裝服務的歷史交易額；(iii)碧桂園服務集團參考相同行業提供類似服務之市場費率；及(iv)碧桂園服務集團就提供相關服務將收取之費率。

定價政策

將由本集團的成員公司及碧桂園服務集團的成員公司不時訂立的個別協議採納以下定價政策：

- (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，與碧桂園服務集團進行商定；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會作出相應調整。

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。透過訂立電梯安裝及其他服務框架協議，本集團將能夠在效率及可靠性方面獲益於碧桂園服務集團提供的電梯安裝及其他服務。

董事(包括獨立非執行董事)認為，電梯安裝及其他服務框架協議及該協議項下擬進行之交易乃於本公司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之股東之整體利益。

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，該等董事各自被視為於電梯安裝及其他服務框架協議及該協議項下擬進行之交易中擁有利益，並已全部放棄於董事會會議上就批准電梯安裝及其他服務框架協議及該協議項下擬進行之交易之決議案投票，以避免任何利益衝突。

上市規則之涵義

由於碧桂園服務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，其為楊惠妍女士之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。因此，碧桂園服務集團與本集團於電梯安裝及其他服務框架協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

協銷顧問及其他服務

誠如本公司日期分別為2018年6月19日及2018年9月18日有關持續關連交易的公告所披露，根據協銷顧問及其他服務框架協議，本集團已委聘碧桂園服務集團提供協銷顧問及其他服務，年期自2018年6月19日起至2020年12月31日止。

廣告服務及家政服務

本公司已與碧桂園服務就碧桂園服務集團向本集團提供廣告服務及家政服務訂立廣告及家政服務框架協議，年期由2019年8月23日起至2020年12月31日止。廣告及家政服務框架協議項下擬進行的廣告服務交易年度上限於截至2020年12月31日止兩個年度分別為人民幣2百萬元及人民幣4百萬元，而廣告及家政服務框架協議項下擬進行的家政服務交易年度上限於截至2020年12月31日止兩個年度則分別為人民幣9百萬元及人民幣18百萬元。

由於本公司根據最高年度上限計算有關家政服務及廣告服務(倘合併計算)的所有適用百分比率(定義見上市規則)均低於0.1%，故家政服務及廣告服務(作為本公司的持續關連交易)可獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下的規定。

電梯安裝及其他服務

電梯安裝及其他服務框架協議項下擬進行之交易於截至2020年12月31日止年度之年度上限為人民幣460百萬元。根據該年度上限計算的本公司一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)(倘單獨計算)高於0.1%但全部均低於5%。倘電梯安裝及其他服務、廣告服務、家政服務與協銷顧問及其他服務須根據上市規則第14A.81條合併計算，則本公司一項或以上適用百分比率(定義見上市規則)將超過0.1%但全部均低於5%。因此，電梯安裝及其他服務框架協議及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。

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，本公司之聯席主席兼執行董事楊惠妍女士間接擁有本公司已發行股本總額約57.66%。

碧桂園服務(一家投資控股公司)及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。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53.45%之權益。

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
「廣告及家政服務 框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2019年8月23日訂立的框架協議，當中載有碧桂園服務集團向本集團提供廣告服務及家政服務的主要條款，年期自2019年8月23日起至2020年12月31日止(詳情已於碧桂園服務日期為2019年8月23日之公告披露)
「廣告服務」	指	根據廣告及家政服務框架協議，碧桂園服務集團向本集團就位於碧桂園服務集團管理的物業項目內的公共地方的若干廣告位置陳列的廣告提供廣告服務(包括安裝、維護及拆卸服務)
「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：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」	指	根據協銷顧問及其他服務框架協議，碧桂園服務集團就物業銷售及其他服務向本集團提供之協銷顧問服務及其他服務，包括但不限於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本集團物業單位的買家交付前提供的清潔服務
「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2018年6月19日起至2020年12月31日止)及於2018年9月18日訂立以修訂費用年度上限之補充協議之統稱
「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
「家政服務」	指	根據廣告及家政服務框架協議，碧桂園服務集團向本集團物業單位的買家提供的家政服務，包括家居清潔、家用電器清潔、園林養護、家居保養及其他家政服務
「電梯安裝及其他服務」	指	根據電梯安裝及其他服務框架協議，碧桂園服務集團向本集團提供的電梯產品安裝、配套服務及其他服務

「電梯安裝及其他服務框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2020年3月18日訂立之框架協議，其載列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，年期自2020年3月18日起至2020年12月31日止
「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，且與彼等概無關連之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，為本公告之目的，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告內，人民幣按港幣1元兌人民幣0.90209元之匯率換算為港幣，惟僅供說明用途。此並不表示任何人民幣或港幣金額已經、可能已經或可以按上述匯率或任何其他匯率換算或可作換算。

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3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(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。