

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。

COUNTRY GARDEN SERVICES HOLDINGS COMPANY LIMITED

碧桂園服務控股有限公司

(於開曼群島註冊成立之有限公司)

(股份代號：6098)

與碧桂園控股的 持續關連交易 — (I) 廣告及家政服務框架協議 及 (II) 商品採購框架協議

I. 廣告及家政服務框架協議

於2019年8月23日，本公司與碧桂園控股訂立廣告及家政服務框架協議，當中載有本集團向碧桂園集團提供服務(包括但不限於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。

II. 商品採購框架協議

於2019年8月23日，本公司亦與碧桂園控股訂立商品採購框架協議，當中載有本集團向碧桂園集團銷售各種商品(包括但不限於家用電器及食品)的主要條款，年期自2019年8月23日起至2020年12月31日止。

上市規則之涵義

由於碧桂園控股是一家由本公司非執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的30%受控公司，其為楊惠妍女士的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，廣告及家政服務框架協議及商品採購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。

廣告及家政服務框架協議

截至2020年12月31日止兩個年度，廣告及家政服務框架協議項下擬進行之廣告服務交易的年度上限分別為人民幣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之家政服務交易的年度上限則分別為人民幣9百萬元及人民幣18百萬元。

根據上市規則，就廣告服務的最高年度上限計算的適用百分比率(倘單獨計算)全部均低於0.1%；而就家政服務的最高年度上限計算的一項或多項適用百分比率(倘單獨計算)則高於0.1%但全部均低於5%。倘廣告服務、家政服務及協銷顧問及其他服務須根據上市規則第14A.84條合併計算，則一項或多項適用百分比率將超過5%。然而，鑑於(i)本公司已就截至2020年12月31日止三個年度之協銷顧問及其他服務(詳情請參閱本公司日期為2018年9月18日的公告及本公司日期為2018年11月5日的通函)遵守所有關連交易規定(包括獨立股東批准的規定)，故本公司無須將廣告服務及家政服務與該等協銷顧問及其他服務合併計算；及(ii)就家政服務及廣告服務的年度上限計算的一項或多項適用百分比率(倘合併計算)將高於0.1%但全部比率將低於5%，廣告及家政服務框架協議以及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下有關於申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

商品採購框架協議

截至2020年12月31日止兩個年度，商品採購框架協議項下擬進行的交易的年度上限分別為人民幣25百萬元及人民幣50百萬元。

由於根據最高年度上限計算的上市規則項下的一項或多項適用百分比率高於0.1%但全部均低於5%，故商品採購框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關於申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

I. 廣告及家政服務框架協議

日期：2019年8月23日

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 碧桂園控股

年期：自2019年8月23日至2020年12月31日

將提供的服務：(1) 廣告服務

本集團向碧桂園集團就位於本集團管理的物業項目的公共區域的若干廣告位陳列的廣告提供廣告服務(包括安裝、維修及拆卸服務)。「廣告位」。

(2) 家政服務

為了提高業主收樓時的滿意度，碧桂園集團將與業主簽訂家政服務權益協議，據此，業主將收到附有一定現金額度的家政服務權益以享用本集團提供的家政服務。

根據業主於家政服務權益協議項下的權利向其提供的家政服務之費用，將會由碧桂園集團代業主支付予本集團。然而，倘相關現金額度不足以支付家政服務的費用，則該等超出額度的部份應由業主自行支付予本集團。

本集團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。

價格 : (1) 廣告服務

提供廣告服務的費用將計及提供服務(包括計及廣告位的尺寸、位置及定位後的人力成本、原材料、管理及採購廣告位)涉及的成本後經公平磋商釐定，將參考獨立第三方於公開市場提供類似服務的現行市場價格以及(倘適用)其他市場參考價(如中國的其他物業管理公司所進行的相似交易的價格)。

(2) 家政服務

將由本集團向業主就其於家政服務權益協議項下持有的權益提供的家政服務之價格，將按本集團之價單而定，該價單與本集團向獨立第三方所提供相同服務者一致。

付款 : (1) 廣告服務

本集團提供的廣告服務的費用應不晚於提供有關服務後三個月內按一次性支付或分期支付方式支付。

(2) 家政服務

本集團向業主提供的家政服務的費用將由碧桂園集團於相關家政服務權益協議日期起計三個月內代業主支付。

年度上限及釐定基準

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，碧桂園集團就本集團提供廣告服務及家政服務而支付予本集團的概約歷史費用金額(不含稅)如下：

	截至2018年 12月31日止年度	截至2019年 6月30日止六個月
廣告服務	—	人民幣428,936元 (相當於約港幣477,603元)
家政服務	—	人民幣1,122,642元 (相當於約港幣1,250,018元)

截至2020年12月31日止兩個年度各年，碧桂園集團根據廣告及家政服務框架協議就提供廣告服務及家政服務應付本集團的費用(不含稅)的各自年度上限如下：

	截至2019年 12月31日止年度	截至2020年 12月31日止年度
廣告服務	人民幣2,000,000元 (相等於約2,226,924港元)	人民幣4,000,000元 (相等於約4,453,847港元)
家政服務	人民幣9,000,000元 (相等於約10,021,156港元)	人民幣18,000,000元 (相等於約20,042,312港元)

廣告服務

有關廣告服務的上述建議年度上限經參考下列各項後釐定：(i)截至2019年6月30日止六個月碧桂園集團就本集團提供的廣告服務向本集團支付費用的歷史金額；(ii)截至2020年12月31日止兩個年度各年，本集團向碧桂園集團提供廣告服務的估計交易金額；(iii)本集團參考就相同行業提供類似服務的市場價格；及(iv)本集團就提供相關服務收取的費率。

家政服務

有關家政服務的上述建議年度上限經參考下列各項後釐定：(i)截至2019年6月30日止六個月碧桂園集團就本集團提供的家政服務向本集團支付費用的歷史金額；(ii)碧桂園集團的估計營銷費用；(iii)本集團參考就相同行業提供類似服務的市場價格；及(iv)本集團就提供相關服務收取的費率。

定價政策

於廣告及家政服務框架協議年期內，本集團之成員公司可根據廣告及家政服務框架協議之主要條款不時就提供廣告服務或家政服務與碧桂園集團訂立個別協議。

廣告服務

就廣告服務而言，本集團就各此類個別協議採納以下定價政策：

- 各個別協議將按公平基準磋商釐定以確保各定價條款屬公平合理且乃按正常商業條款；
- 本集團的相關成員將就相關物業項目周邊區域的(如適用)三個獨立第三方進行市場調查，並參考有關獨立第三方就提供類似服務收取的現行價格，以確保交易價格對於本集團而言，不遜於獨立第三方收取的交易價格；
- 本集團亦將參考(如有)本集團認為適當、公平及競爭力的若干市場參考價(即中國其他物業管理公司進行的類似性質交易的價格)以釐定交易價格，以確保相關費用對於本集團而言不遜於獨立第三方收取的價格；及
- 倘本集團收取的價格與獨立第三方收取的價格有任何重大差異，則應對本集團可收取的價格作相應調整。

家政服務

本集團有關家政服務就此類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；及
- (b) 將由本集團向業主就其於家政服務權益協議項下持有的權益提供的家政服務之價格，將與本集團向獨立第三方所提供者一致。

II. 商品採購框架協議

- 日期：2019年8月23日
- 訂約方：(1) 本公司；及
(2) 碧桂園控股
- 年期：自2019年8月23日至2020年12月31日
- 標的事項：碧桂園集團同意自本集團購買各種商品，包括但不限於家用電器及食品
- 價格：商品採購框架協議項下採購的商品的價格乃計及本集團採購相關商品的成本及其他包括人力資源及管理成本在內的成本，並參考獨立第三方收取的相同或類似商品的現行市價後，經公平磋商釐定。
- 付款：本集團收取有關商品的費用將由碧桂園集團自收到發票日期起計三個月內支付。

年度上限及釐定基準

截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月，碧桂園集團就向本集團採購商品而支付予本集團的概約歷史費用金額(不含稅)如下：

截至2018年12月31日止年度

人民幣692,982元
(相當於約港幣771,609元)

截至2019年6月30日止六個月

人民幣1,898,363元
(相當於約港幣2,113,755元)

截至2020年12月31日止兩個年度各年，碧桂園集團根據商品採購框架協議應向本集團支付的交易金額(不含稅)的年度上限如下：

截至2019年12月31日止年度

人民幣25,000,000元
(相等於約27,836,544港元)

截至2020年12月31日止年度

人民幣50,000,000元
(相等於約55,673,088港元)

上述建議年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)截至2018年12月31日止年度及截至2019年6月30日止六個月碧桂園集團就向本集團採購商品而支付予本集團的費用的歷史金額；(ii)本集團於截至2020年12月31日止兩個年度各年向碧桂園集團提供的商品的估計交易金額；及(iii)本集團經參考於公開市場相同或相似商品的市場價格。

定價政策

於商品採購框架協議年期內，本集團之成員公司可根據商品採購框架協議之主要條款不時就本集團向碧桂園集團銷售各種商品(包括但不限於家用電器及食品)與碧桂園集團之成員公司訂立個別協議。本集團就各此類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) 商品的價格將經參考相同或類似商品的現行市價釐定，其將由本公司業務部人員透過定期進行的價格調查於市場取得至少三名獨立第三方就與商品採購框架協議項下供應之商品相當之商品所收取的商品價格而釐定；
- (c) 本公司業務部的相關人員將定期更新市場價格以考慮就特定交易收取的價格是否屬公平合理且符合本公司的定價政策；及
- (d) 倘本集團收取的價格與獨立第三方收取的價格有任何重大差異，則本集團可收取的價格將會作出相應調整。

交易之理由及裨益

本公司認為訂立廣告及家政服務框架協議和商品採購框架協議有助提高本集團增值服務的收入，從而增加本集團的總收入，帶來利潤的提升，符合本集團的戰略發展需求。

董事(包括獨立非執行董事)認為，廣告及家政服務框架協議、商品採購框架協議及該等協議項下擬進行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，並符合本公司及股東之整體利益。

由於(i)楊惠妍女士為碧桂園控股之控股股東；(ii)楊志成先生為楊惠妍女士之堂兄；及(iii)伍碧君女士為碧桂園控股之副總裁兼首席財務官，彼等作為董事已全部放棄於董事會會議上就批准廣告及家政服務框架協議和商品採購框架協議及該等協議項下擬進行交易之決議案投票，以避免任何利益衝突。

上市規則之涵義

由於碧桂園控股是一家由本公司非執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的30%受控公司，其為楊惠妍女士的聯繫人，故為本公司的關連人士。因此，廣告及家政服務框架協議和商品採購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。

廣告及家政服務框架協議

截至2020年12月31日止兩個年度，廣告及家政服務框架協議項下擬進行之廣告服務交易的年度上限分別為人民幣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之家政服務交易的年度上限則分別為人民幣9百萬元及人民幣18百萬元。

根據上市規則，就廣告服務的最高年度上限計算的適用百分比率(倘單獨計算)全部均低於0.1%；而就家政服務的最高年度上限計算的一項或多項適用百分比率(倘單獨計算)則高於0.1%但全部均低於5%。倘廣告服務、家政服務及協銷顧問及其他服務須根據上市規則第14A.84條合併計算，則一項或多項適用百分比率將超過5%。然而，鑑於(i)本公司已就截至2020年12月31日止三個年度之協銷顧問及其他服務(詳情請參閱本公司日期為2018年9月18日的公告及本公司日期為2018年11月5日的通函)遵守所有關連交易規定(包括獨立股東批准的規定)，故本公司無須將廣告服務及家政服務與該等協銷顧問及其他服務合併計算；及(ii)就家政服務及廣告服務的年度上限計算的一項或多項適用百分比率(倘合併計算)將高於0.1%但全部比率將低於5%，廣告及家政服務框架協議以及其項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准規定。

商品採購框架協議

截至2020年12月31日止兩個年度，商品採購框架協議項下擬進行的交易的年度上限分別為人民幣25百萬元及人民幣50百萬元。

由於根據最高年度上限計算的上市規則項下的一項或多項適用百分比率高於0.1%但全部均低於5%，故商品採購框架協議及其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告規定，惟可獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

一般事項

本公司(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。

碧桂園控股(一家投資控股公司)及其附屬公司主要於中國從事房地產開發，包括房地產開發、建築、物業投資及酒店經營。碧桂園集團亦經營機器人及農業等業務。

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
「廣告及家政服務 框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2019年8月23日訂立的框架協議，當中載有本集團向碧桂園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
「廣告服務」	指	本集團向碧桂園集團就位於本集團管理的物業項目的公共區域的若干廣告位陳列的廣告提供廣告服務(包括安裝、維修及拆卸服務)
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「碧桂園控股」	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)
「碧桂園集團」	指	碧桂園控股及其附屬公司
「本公司」	指	碧桂園服務控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：6098)
「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	本集團根據協銷顧問及其他服務框架協議就銷售物業及其他服務向碧桂園集團提供之協銷顧問服務及其他服務，包括但不限於有關碧桂園集團現場銷售辦事處之營運管理的協銷顧問服務，以及就由碧桂園集團開發之物業提供向業主交付前的清潔服務
「協銷顧問及其他服務 框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2018年6月1日訂立之框架協議(當中載列本集團向碧桂園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	本集團向業主提供的家政服務，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
「家政服務權益協議」	指	碧桂園集團擬與業主簽訂之協議，據此，業主將收到附有一定現金額度的家政服務權益以享用本集團提供的家政服務
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「商品採購框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2019年8月23日訂立的框架協議，當中載有本集團向碧桂園集團銷售各種商品(包括但不限於家用電器及食品)的主要條款，年期自2019年8月23日起至2020年12月31日止
「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
「業主」	指	碧桂園集團物業單位的買家
「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0.8981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
碧桂園服務控股有限公司
執行董事
李長江

香港，2019年8月23日

於本公告日期，執行董事為李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生。非執行董事為楊惠妍女士(主席)、楊志成先生及伍碧君女士。獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生。