

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 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(1)碧桂園服務集團及(2)博意設計院公司
重續持續關連交易**

與碧桂園服務集團之持續關連交易

茲提述本公司日期為2018年6月19日、2018年9月18日、2020年3月18日及2020年12月4日之公告，內容有關(其中包括)本集團及碧桂園服務集團訂立之若干持續關連交易。由於該等現有碧桂園服務框架協議將於2023年12月31日屆滿，同時預期本集團及碧桂園服務集團將於其後繼續不時訂立類似交易，因此於2023年12月29日，本公司與碧桂園服務訂立該等2023年碧桂園服務框架協議，年期由2024年1月1日起至2026年12月31日止。

由於碧桂園服務為由楊惠妍女士(為本公司董事會主席、執行董事兼控股股東)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2023年碧桂園服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

由於該等2023年碧桂園服務框架協議項下擬進行交易之適用百分比率(定義見上市規則)分別超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，該等交易須遵守申報、年度審閱及公佈之規定，惟可豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

與博意設計院公司之持續關連交易

茲提述(i)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(其中包括)博意設計院公司與順德碧桂園公司(本公司的全資附屬公司)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直至2016年12月31日止而訂立之前設計服務協議；(ii)本公司日期為2016年12月30日及2017年8月22日之公告，內容有關博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立之設計服務進一步補充協議，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直至2019年12月31日止，為期三年；(iii)本公司日期為2018年3月21日之公告，內容有關博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立之2018年設計服務補充協議，據此，設計服務進一步補充協議的期限已進一步延長至自2020年1月1日起計為期一年；及(iv)本公司日期為2020年12月4日之公告，內容有關博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立之2020年設計服務補充協議，據此，2018年設計服務補充協議的期限已進一步延長至自2021年1月1日起計為期三年，而有關交易的年度上限分別為人民幣7,000百萬元、人民幣7,700百萬元及人民幣8,400百萬元。

本集團預期將繼續訂立與前設計服務協議、設計服務進一步補充協議、2018年設計服務補充協議及2020年設計服務補充協議項下擬進行交易性質相似的交易。

根據2020年設計服務補充協議進行的委聘將於2023年12月31日屆滿。因此，於2023年12月29日，博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立2023年設計服務補充協議，據此，2020年設計服務補充協議的期限已進一步延長至自2024年1月1日起計為期三年，而有關交易的年度上限分別為人民幣500百萬元、人民幣450百萬元及人民幣450百萬元。

順德碧桂園公司為本公司的全資附屬公司。博意設計院公司由一家中國有限責任公司全資擁有，而該中國有限責任公司的三名股東分別為另一家中國有限責任公司及兩家中國有限合夥企業，均由楊美容女士(為董事會主席兼執行董事楊惠妍女士之姑姑及執行董事楊子瑩女士之姑姑)持有多於50%權益。因此，博意設計院公司為由楊惠妍女士及楊子瑩女士之親屬間接持有之佔多數控制權的公司，故被視為本公司之關連人士。因此，2023年設計服務補充協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

由於2023年設計服務補充協議項下擬進行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，該等交易須遵守申報、年度審閱及公佈之規定，惟可豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

與碧桂園服務集團之持續關連交易

茲提述本公司日期為2018年6月19日、2018年9月18日、2020年3月18日及2020年12月4日之公告，內容有關(其中包括)本集團與碧桂園服務集團訂立之若干持續關連交易。由於該等現有碧桂園服務框架協議將於2023年12月31日屆滿，同時預期本集團及碧桂園服務集團將於其後繼續不時訂立類似交易，因此於2023年12月29日，本公司與碧桂園服務訂立該等2023年碧桂園服務框架協議，年期由2024年1月1日起至2026年12月31日止。該等2023年碧桂園服務框架協議的主要條款如下：

(i) 物業管理服務框架協議

日期	:	2023年12月29日
訂約方	:	(1) 本公司；及 (2) 碧桂園服務
期限	:	自2024年1月1日起至2026年12月31日止

- 標的事項** : 碧桂園服務集團就本集團已經移交及在物業管理服務框架協議期限內將通過法定程序移交予碧桂園服務集團管理但尚未銷售以及已銷售但尚未到各銷售合同約定交付期的物業提供物業管理服務。
- 價格** : 碧桂園服務集團就提供物業管理服務而收取之費用，須經考慮(i)物業性質；(ii)物業位置；(iii)物業規模及公共設施及公用配套設施設備；及(iv)客戶需求的物業服務內容、標準及質素，並參考其他物業管理服務提供商就類似物業相關的類似服務收取的現行市價及因素(包括周邊物業的物業管理服務費定價、類似現有合約的過往定價、政府發佈的物業管理費定價指導(如有))及碧桂園服務集團在至少2宗其他交易中在相同條件下向獨立第三方收取的費用後，經公平磋商釐定。服務費不得高於政府指導價(如適用)及不低於碧桂園服務集團在相同條件下向獨立第三方收取的費用。
- 付款** : 物業管理服務費將按照具體合約規定的支付條款支付。支付須按月以現金結算，惟支付期間最長不超過三個月。支付條款與本集團在類似條件下提供予獨立第三方的標準支付條款及市場慣例一致。

單方面終止 : 倘碧桂園服務集團已提供相關服務但未收取相應服務費，或本集團已支付相關服務費但未獲提供相應服務，非違約方可提前一周通知單方面終止相關個別合約而不損害其付款或退款權利(視情況而定)。

年度上限及釐定基準

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據現有物業管理服務框架協議應付碧桂園服務集團的費用之目前年度上限(不含稅)如下：

截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度
人民幣416,000,000元	人民幣493,000,000元	人民幣571,000,000元

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據現有物業管理服務框架協議而已向碧桂園服務集團支付的費用的概約歷史金額(不含稅)如下：

截至2021年 12月31日止年度 (經審核)	截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 9月30日止九個月 (未經審核)
人民幣295,000,000元	人民幣300,000,000元	人民幣189,000,000元

截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據物業管理服務框架協議應付碧桂園服務集團的費用的建議年度上限(不含稅)如下：

截至2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度
人民幣440,000,000元	人民幣410,000,000元	人民幣370,000,000元

上述建議年度上限乃經考慮(i)截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年9月30日止九個月，現有物業管理服務框架協議之歷史交易金額；(ii)截至2026年12月31日止三個年度各年，移交予碧桂園服務集團作物業管理之物業管理服務費預計金額；(iii)碧桂園服務集團向本集團提供之物業管理服務的物業管理服務費預計金額，佔截至2026年12月31日止三個年度各年本集團就有關物業之物業管理服務開支總額之比例；及(iv)本集團截至2026年12月31日止三個年度之預計發展時間表。

與本集團於截至2021年、2022年和2023年12月31日止三個年度各年之年度上限比較，本集團於2021年、2022年及截至2023年9月30日之九個月內根據現有物業管理服務框架協議已付予碧桂園服務集團之費用金額之使用率相對較低，主要原因為新型冠狀病毒爆發所帶來之階段性不利影響，因而延遲推出若干物業開發項目，導致於2021年、2022年及2023年之物業管理服務需求水準下跌。縱然中國境內疫情防控措施已被悉數解除，房地產市場持續疲弱，以及本集團自2023年10月開始積極推進境外債務管理措施同時實行保交付、保經營，本公司預期碧桂園服務於截至2026年12月31日止三個年度各年將提供予本集團之物業管理服務之需求及規模將比疫情期間稍微回升但總體將逐年減少。

(ii) 非業主增值服務框架協議

日期 : 2023年12月29日

訂約方 : (1) 本公司；及

(2) 碧桂園服務

期限 : 自2024年1月1日起至2026年12月31日止

標的事項

： 碧桂園服務集團向本集團提供以下服務：

- (1) 協銷顧問服務，包括(i)選聘案場駐場管理人員常駐銷售案場，並根據本集團要求提供銷售案場服務、特約服務及資產經營管理服務等的顧問諮詢服務；(ii)協助本集團建立銷售案場服務、特約服務項目、資產經營管理服務等服務的管理制度、操作規程、工作計劃，並指導本集團工作人員按管理制度、操作規程及工作計劃開展禮賓接待、來訪接待、水吧服務、秩序維護、環境維護、綠化養護、水電工程維修、樣板房管理、物業承接查驗、開荒清潔、物業交收樓、精裝修樓盤交付前清潔、資產管理服務等服務；及(iii)向本集團提供工程服務，包括但不限於承接查驗、交付陪驗和房修服務(「**協銷顧問服務**」)；
- (2) 銷售及租賃代理服務，包括營銷計劃、租賃、銷售、申請物業所有權證、租賃及銷售後台監控及本集團物業及停車位相關的管理及其他服務(「**銷售及租賃代理服務**」)；
- (3) 就於碧桂園服務集團管理的物業項目內之公共地方的若干廣告位置(「**廣告位置**」)上展示的廣告提供廣告服務(包括安裝、維護及拆卸服務)(「**廣告服務**」)；
- (4) 電梯產品安裝及配套服務(「**電梯安裝服務**」)；及
- (5) 科技服務、房屋及樓宇售後維護及保修服務、拎包入住服務、消毒及防治蟲害服務及其他服務(「**其他服務**」)。

價格

： (1) 協銷顧問服務

提供協銷顧問服務之費用乃經參考各方同類協銷顧問合同及其他服務合同(如有)、同類服務的市場價格、本集團銷售辦事處所售出物業的規模、位置及定位及預計營運成本(例如人工成本)後，經公平磋商釐定。

(2) 銷售及租賃代理服務

提供銷售及租賃代理服務之費用乃經考慮現行市價及參考物業及停車位的位置及預計營運成本、相關物業或停車位的租售價格百分比，並參照買家實際支付的租金及售價與預定最低租金及售價的差額或按每套房屋及每個停車位固定金額等因素，經公平磋商釐定。

(3) 廣告服務

提供廣告服務之費用乃經考慮碧桂園服務集團之服務成本(包括但不限於場地租金、勞務成本、材料成本及雜項開支)及稅項釐定後，經公平磋商釐定。

(4) 電梯安裝服務

提供電梯安裝服務之費用乃經考慮碧桂園服務集團之服務成本(包括但不限於勞務成本、所需特定技能或資格、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)及稅項釐定後，經公平磋商釐定。

(5) 其他服務

提供其他服務之費用乃經考慮碧桂園服務集團之服務成本(包括但不限於勞務成本、所需特定技能或資格、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)及稅項釐定後，經公平磋商釐定。

付款 : 服務費用將按照具體合約規定的支付條款支付。支付須按月以現金結算，惟支付期間最長不超過三個月。支付條款與本集團在類似條件下提供予獨立第三方的標準支付條款及市場慣例一致。

單方面終止 : 倘碧桂園服務集團已提供相關服務但未收取相應服務費，或本集團已支付相關服務費但未獲提供相應服務，非違約方可提前一周通知單方面終止相關個別合約而不損害其付款或退款權利(視情況而定)。

年度上限及釐定基準

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據現有銷售及租賃代理服務框架協議及現有顧問及其他服務框架協議應付碧桂園服務集團的費用之目前年度上限(不含稅)如下：

	截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度
現有銷售及租賃代理服務框架協議	人民幣 700,000,000元	人民幣 850,000,000元	人民幣 1,000,000,000元
現有顧問及其他服務框架協議	人民幣 1,500,000,000元	人民幣 1,800,000,000元	人民幣 2,200,000,000元

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據現有銷售及租賃代理服務框架協議及現有顧問及其他服務框架協議而已向碧桂園服務集團支付的費用的概約歷史金額(不含稅)如下：

	截至2021年 12月31日止年度 (經審核)	截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 9月30日止九個月 (未經審核)
現有銷售及租賃代理服務框架協議	人民幣 632,000,000元	人民幣 346,000,000元	人民幣 8,000,000元
現有顧問及其他服務框架協議	人民幣 1,097,000,000元	人民幣 1,317,000,000元	人民幣 791,000,000元

截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據非業主增值服務框架協議應付碧桂園服務集團的費用的建議年度上限(不含稅)如下：

截至2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度
人民幣340,000,000元	人民幣250,000,000元	人民幣220,000,000元

上述建議年度上限乃經考慮(i)截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年9月30日止九個月，本集團就提供協銷顧問服務、銷售及租賃代理服務、廣告服務、電梯安裝服務及其他服務而向碧桂園服務集團支付費用之歷史金額；(ii)根據本集團的預計發展時間表及銷售情況，截至2026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相同服務之預計交易金額；(iii)就協銷顧問服務而言，經參考本集團現有土地儲備、本集團總合約建築面積之歷史金額及歷史增長率，以及管理成本及勞工成本之增長後，有關服務之預計

合約金額；(iv)就銷售及租賃代理服務而言，經參考(包括但不限於)截至2023年12月31日止三個年度各年本集團未售出物業及停車位的現有組合、本集團目前於市場上出售的物業開發項目、本集團即將進行的物業開發項目、本集團預計將推出的物業開發項目等因素後，本集團於中國的未售出物業及停車位的預計銷售價值；(v)就廣告服務而言，本集團預計產生之營銷開支；(vi)碧桂園服務集團對相同行業提供類似服務的市場費率之參照；及(vii)碧桂園服務集團就提供相關服務所收取的費率後釐定。

與本集團於截至2021年、2022年和2023年12月31日止三個年度各年之年度上限比較，本集團於2021年、2022年及截至2023年9月30日之九個月內根據現有銷售及租賃代理服務框架協議及現有顧問及其他服務框架協議已付予碧桂園服務集團之費用金額未達到有關年度上限或其相應比例，主要原因為新型冠狀病毒爆發所帶來之階段性不利影響，因而延遲推出若干物業開發項目，導致於2021年、2022年及2023年之銷售及租賃代理、協銷顧問及其他服務需求水準下跌。縱然中國境內疫情防控措施已被悉數解除，房地產市場持續疲弱，以及本集團自2023年10月開始積極推進境外債務管理措施同時實行保交付、保經營，本公司預期碧桂園服務於截至2026年12月31日止三個年度將提供予本集團之非業主增值服務之需求及規模將隨著本集團物業交付節奏於2024年短期上升後減少並保持平穩。

(iii) 酒店、工程及運輸服務框架協議

日期	:	2023年12月29日
訂約方	:	(1) 本公司；及 (2) 碧桂園服務
期限	:	自2024年1月1日起至2026年12月31日止

- 標的事項** : 本集團向碧桂園服務集團提供酒店住宿、公共設施維護、穿梭巴士服務及其他服務。
- 價格** : 服務費將參考各訂約方所訂立類似服務的其他合約(如有)項下之費率、公開市場上獨立第三方所提供的類似類型服務的現行市價，經公平磋商釐定。費用不得高於本集團向獨立第三方收取的費用。
- 付款** : 服務費用將按照具體合約規定的支付條款支付。支付須按月以現金結算，惟支付期間最長不超過三個月。支付條款與碧桂園服務集團在類似條件下提供予獨立第三方的標準支付條款及市場慣例一致。
- 單方面終止** : 倘本集團已提供相關服務但未收取相應服務費，或碧桂園服務集團已支付相關服務費但未獲提供相應服務，非違約方可提前一周通知單方面終止相關個別合約而不損害其付款或退款權利(視情況而定)。

年度上限及釐定基準

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據現有酒店、工程及運輸服務框架協議應收碧桂園服務集團的費用之目前年度上限(不含稅)如下：

截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度
人民幣52,220,000元	人民幣58,380,000元	人民幣70,640,000元

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據現有酒店、工程及運輸服務框架協議而已向碧桂園服務集團收取的費用的概約歷史金額(不含稅)如下：

截至2021年 12月31日止年度 (經審核)	截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 9月30日止九個月 (未經審核)
人民幣45,000,000元	人民幣49,000,000元	人民幣34,000,000元

截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團根據酒店、工程及運輸服務框架協議應收碧桂園服務集團的費用的建議年度上限(不含稅)如下：

截至2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度
人民幣45,000,000元	人民幣45,000,000元	人民幣45,000,000元

上述建議年度上限乃經考慮(i)截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年9月30日止九個月，本集團就提供酒店、工程及運輸服務向碧桂園服務集團收取的費用的歷史金額；(ii)根據本集團與碧桂園服務集團訂立的現有個別酒店、工程及運輸服務協議產生的服務費估計金額；及(iii)截至2026年12月31日止三個年度各年本集團將向碧桂園服務集團提供的智能轉型服務的估計增長後釐定。

與本集團於截至2021年、2022年和2023年12月31日止三個年度各年之年度上限比較，本集團於2021年、2022年及截至2023年9月30日之九個月內根據現有酒店、工程及運輸服務框架協議已收取碧桂園服務集團之費用金額使用率相對較低，主要原因為新型冠狀病毒爆發，導致碧桂園服務集團於2021年、2022年及2023年之酒店、工程及運輸服務需求水準下跌。隨著中國境內疫情防控措施被悉數解除，社會生活及商業活動已逐步回復正常，本公司預期截至2026年12月31日止三個年度，根據現有酒店、工程及運輸服務框架協議收取碧桂園服務集團之費用將回復平穩。

定價政策

於該等2023年碧桂園服務框架協議年期內，本集團可根據相關框架協議之主要條款，不時就提供相關服務或物業租賃(視情況而定)與碧桂園服務集團的成員公司訂立個別合約。本集團就各該類個別合約採納下列定價政策：

- (a) 各個別合約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) 各個別合約之條款及條件需在雙方公平磋商的基础上，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，不遜於獨立第三方向本集團所提供者；
- (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所提供者有重大差異(超過10%的差異將被視為重大差異)；及
- (d) 本集團相關成員公司與獨立第三方如無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，與碧桂園服務集團商定。

經考慮該等2023年碧桂園服務框架協議的條款、其項下的費用或價格或應付租金的釐定基準以及上述內部控制及定價政策，董事(包括獨立非執行董事)認為，採納的內部控制及定價措施足以確保該等2023年碧桂園服務框架協議項下的交易將按一般商業條款進行，並屬公平合理。

訂立該等2023年碧桂園服務框架協議之理由及裨益

碧桂園服務集團為中國領先覆蓋多元化業態的綜合物業管理服務運營商。其附屬公司主要業務包括物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及「三供一業」業務、城市服務及商業運營服務。憑藉其專業知識、優質服務及具競爭力的價格，碧桂園服務集團成為本集團常用的服務供應商。本集團正積極推進境外債務管理措施，並全力以赴確保交付工作及日常經營的順利推進，透過訂立物業管理服務框架協議及非業主增值服務框架協議，本集團將能在效率及可靠性方面獲益於碧桂園服務集團提供之服務。透過訂立酒店、工程及運輸服務框架協議，本集團亦可就相關服務收取市場水平的服務費用，提高相關資產的運營回報率。

董事(包括獨立非執行董事)認為，該等2023年碧桂園服務框架協議及其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，並符合本公司及股東之整體利益。

與博意設計院公司之持續關連交易

茲提述(i)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(其中包括)博意設計院公司與順德碧桂園公司(本公司的全資附屬公司)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直至2016年12月31日止而訂立之前設計服務協議；(ii)本公司日期為2016年12月30日及2017年8月22日之公告，內容有關博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立之設計服務進一步補充協議，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直至2019年12月31日止，為期三年；(iii)本公司日期為2018年3月21日之公告，內容有關博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立之2018年設計服務補充協議，據此，設計服務進一步補充協議的期限已進一步延長至自2020年1月1日起計為期一年；及(iv)本公司日期為2020年12月4日之公告，內容有關博意設計院公司與

順德碧桂園公司訂立之2020年設計服務補充協議，據此，2018年設計服務補充協議的期限已進一步延長至自2021年1月1日起計為期三年，而有關交易的年度上限分別為人民幣7,000百萬元、人民幣7,700百萬元及人民幣8,400百萬元。

本集團預期將繼續訂立與前設計服務協議、設計服務進一步補充協議、2018年設計服務補充協議及2020年設計服務補充協議項下擬進行交易性質相似的交易。

根據2020年設計服務補充協議進行的委聘將於2023年12月31日屆滿。因此，於2023年12月29日，博意設計院公司與順德碧桂園公司訂立2023年設計服務補充協議以重續博意設計院公司之委聘條款，主要載列於下文。

日期	: 2023年12月29日
訂約方	: (1) 順德碧桂園公司，本公司之全資附屬公司；及 (2) 博意設計院公司
期限	: 自2024年1月1日起至2026年12月31日止，為期三年
標的事項	: 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，包括但不限於項目設計(概念設計、方案設計、裝修設計、施工圖設計及項目報建、施工、驗收等階段的配合工作)、產品研發、技術創新、標準制定、第三方設計評審、設計延伸服務(前策規劃階段、圖紙設計和報審階段、施工／銷售階段、施工／收樓階段)及現場服務等相關設計服務工作

價格

- : 提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務的價格須根據公平協商原則並參照現行市價予以釐定，以確保對本集團而言有關價格不遜於獨立第三方提供的價格。現行市價乃經參照至少三項有關以招標方式由獨立第三方向本集團提供數量相若的類似服務的其他同期交易而釐定。本集團會對博意設計院公司提供的價格與獨立第三方提供的價格之間是否有任何重大差異進行定期審核(10%以上的差異將被視為重大差異)。倘並無與獨立第三方進行類似服務的同期交易，則價格將參照政府規定的價格或相同規模的競爭對手就與其獨立第三方進行的類似交易所收取的價格而釐定。本集團將每半年重複進行與此相同的價格釐定程序。倘博意設計院公司收取的價格與獨立第三方提供的價格之間存在任何重大差異，則博意設計院公司應收取的價格將根據以上規定予以調整。

經考慮上文所述，董事(包括獨立非執行董事)認為，採納上述措施足以確保2023年設計服務補充協議項下的交易將按一般商業條款進行，且屬公平合理。

付款

- : 付款將於訂約方已確認各項目或交易的服務費之後10個營業日內透過現金付款、支票、電匯或銀行本票的方式予以結算。

年度上限及釐定基準

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據2020年設計服務補充協議向博意設計院公司應付的費用之目前年度上限(不含稅項)如下：

截至2021年 12月31日止年度	截至2022年 12月31日止年度	截至2023年 12月31日止年度
人民幣7,000,000,000元	人民幣7,700,000,000元	人民幣8,400,000,000元

截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年9月30日止九個月，本集團根據2020年設計服務補充協議就勘察勞務、物業設計及室內設計服務而已向博意設計院公司支付的概約實際費用如下：

截至2021年 12月31日止年度 (經審核)	截至2022年 12月31日止年度 (經審核)	截至2023年 9月30日止九個月 (未經審核)
人民幣3,869,000,000元	人民幣2,051,000,000元	人民幣412,000,000元

截至2026年12月31日止三個年度各年，本集團就勘察勞務、物業設計及室內設計服務應向博意設計院公司支付的費用的建議年度上限如下：

截至2024年 12月31日止年度	截至2025年 12月31日止年度	截至2026年 12月31日止年度
人民幣500,000,000元	人民幣450,000,000元	人民幣450,000,000元

以上建議年度上限乃經考慮以下因素後予以釐定：(i)截至2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年9月30日止九個月，本集團就勘察勞務、物業設計及室內設計服務向博意設計院公司支付費用的歷史金額；(ii)提供勘察勞務、物業設計及室內設計服務的市場價格；(iii)截至2026年12月31日止三個年度各年需要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預計面積；及(iv)按照本集團未來三年之預計發展時間表。

與本集團於截至2021年、2022年和2023年12月31日止三個年度之年度上限比較，本集團於2021年、2022年及截至2023年9月30日之九個月內根據2020年設計服務補充協議已付予博意設計院公司之費用金額之使用率相對較低，主要原因為新型冠狀病毒爆發所帶來之階段性不利影響，因而延遲推出若干物業開發項目，導致於2021年、2022年及2023年之勘察勞務、物業設計及室內設計服務需求水準下跌。縱然中國境內疫情防控措施已被悉數解除，房地產市場持續疲弱，以及本集團自2023年10月開始積極推進境外債務管理措施同時實行保交付、保經營，本公司預期博意設計院公司於截至2026年12月31日止三個年度將提供予本集團之勘察勞務、物業設計及室內設計服務之需求及規模將比疫情期間大幅回升但總體將逐年減少。

2023年設計服務補充協議的理由及裨益

董事會認為，考慮到博意設計院公司與本集團之間長期穩定、平穩及高效的工作關係，委聘博意設計院公司提供一站式服務以使其將自本集團各項物業開發項目的初期開始參與其中，將會更有效率且將加快開發過程，從而將有利於本集團。

董事(包括獨立非執行董事)認為，2023年設計服務補充協議乃於本集團的日常及一般業務過程中根據一般商業條款訂立，其條款乃屬公平合理，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則的涵義

與碧桂園服務集團之持續關連交易

由於碧桂園服務為由楊惠妍女士(為本公司董事會主席、執行董事兼控股股東)間接持有的30%受控公司，碧桂園服務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2023年碧桂園服務框架協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

由於該等2023年碧桂園服務框架協議項下擬進行交易之適用百分比率(定義見上市規則)分別超過0.1%但低於5%，故根據上市規則第14A章，有關交易須遵守申報、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。

由於楊惠妍女士為碧桂園服務之控股股東，而楊子瑩女士及陳翀先生為楊惠妍女士之聯繫人，上述董事被視為於該等2023年碧桂園服務框架協議及其項下擬進行之交易中擁有權益，並就批准該等2023年碧桂園服務框架協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票，以避免任何利益衝突。

與博意設計院公司之持續關連交易

順德碧桂園公司為本公司的全資附屬公司。博意設計院公司由一家中國有限責任公司全資擁有，而該中國有限責任公司的三名股東分別為另一家中國有限責任公司及兩家中國有限合夥企業，均由楊美容女士(為董事會主席兼執行董事楊惠妍女士之姑姑及執行董事楊子瑩女士之姑姑)持有多於50%權益。因此，博意設計院公司為由楊惠妍女士及楊子瑩女士之親屬間接持有之佔多數控制權的公司，故被視為本公司之關連人士。因此，2023年設計服務補充協議項下擬進行之交易構成本公司於上市規則第14A章下之持續關連交易。

由於2023年設計服務補充協議項下擬進行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，該等交易須遵守申報、年度審閱及公佈之規定，惟可豁免遵守取得獨立股東批准之規定。

鑒於博意設計院公司受楊惠妍女士及楊子瑩女士之親屬及陳翀先生配偶之姑姑的控制，為避免發生任何利益衝突，前述董事已就批准2023年設計服務補充協議及其項下擬進行交易之董事會決議案放棄投票。

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。

碧桂園服務為一家投資控股公司，是中國領先覆蓋多元化業態的綜合物業管理服務運營商。其附屬公司主要業務包括物業管理服務、社區增值服務、非業主增值服務及「三供一業」業務、城市服務及商業運營服務。於本公告日期，楊惠妍女士間接於碧桂園服務已發行股本總額約36.44%股份中擁有權益。

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。

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：

- | | | |
|--------------------|---|--|
| 「2018年設計服務補充協議」 | 指 | 順德碧桂園公司與博意設計院公司於2018年3月21日訂立的補充協議，據此，設計服務進一步補充協議的期限進一步延長至自2020年1月1日起計為期一年，以及截至2018年12月31日及2019年12月31日止兩個年度各年的年度上限獲修訂 |
| 「2020年設計服務補充協議」 | 指 | 順德碧桂園公司與博意設計院公司於2020年12月4日訂立的補充協議，據此，2018年設計服務補充協議的期限進一步延長至自2021年1月1日起計為期三年 |
| 「該等2023年碧桂園服務框架協議」 | 指 | 物業管理服務框架協議、非業主增值服務框架協議及酒店、工程及運輸服務框架協議之統稱 |

「2023年設計服務補充協議」	指	順德碧桂園公司與博意設計院公司於2023年12月29日訂立的補充協議，據此，2020年設計服務補充協議的期限進一步延長至自2024年1月1日起計為期三年
「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，一家在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
「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(經相同訂約方於2017年8月22日訂立的補充函件修訂)，以將前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

「該等現有碧桂園服務框架協議」	指	現有物業管理服務框架協議、現有銷售及租賃代理服務框架協議、現有顧問及其他服務框架協議及現有酒店、工程及運輸服務框架協議之統稱
「現有顧問及其他服務框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2020年12月4日訂立之框架協議，當中載列自2021年1月1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協銷顧問服務、廣告服務、電梯安裝服務及其他服務之主要條款
「現有酒店、工程及運輸服務框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2020年12月4日訂立之框架協議，當中載列自2021年1月1日起至2023年12月31日止期間，由本集團向碧桂園服務集團提供酒店住宿服務、工程及運輸服務之主要條款
「現有物業管理服務框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2020年12月4日訂立之框架協議，當中載列自2021年1月1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物業管理服務之主要條款
「現有銷售及租賃代理服務框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2020年12月4日訂立之框架協議，當中載列自2021年1月1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銷售及租賃代理服務之主要條款
「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
「酒店、工程及運輸服務框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2023年12月29日訂立之框架協議，當中載列自2024年1月1日起至2026年12月31日止期間，由本集團向碧桂園服務集團提供酒店住宿服務、工程及運輸服務之主要條款

「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
「佔多數控制權的公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「非業主增值服務框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2023年12月29日訂立之框架協議，當中載列自2024年1月1日起至2026年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供若干非業主增值服務之主要條款
「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)
「前設計服務協議」	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直至2016年12月31日止而訂立的協議(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日的補充協議修訂)
「物業管理服務框架協議」	指	本公司與碧桂園服務於2023年12月29日訂立之框架協議，當中載列自2024年1月1日起至2026年12月31日止期間，由碧桂園服務集團向本集團提供物業管理服務之主要條款
「親屬」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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日轉為外商獨資企業
「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

中國廣東省佛山市，2023年12月29日

於本公告日期，本公司的執行董事為楊惠妍女士(主席)、莫斌先生(總裁)、楊子瑩女士、程光煜博士、伍碧君女士及蘇柏垣先生。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、唐滙棟先生及杜友國先生。