

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)

持續關連交易

**修訂現有物業租賃框架協議及
現有商業管理服務框架協議**

修訂現有框架協議

茲提述本公司日期為2021年4月13日之該公告，內容有關本公司與碧桂園控股訂立現有物業租賃框架協議及現有商業管理服務框架協議。

根據現有物業租賃框架協議，於協議年期內，(其中包括)(i)碧桂園集團的成員公司(作為出租方)可不時與本集團的成員公司(作為承租方)根據現有物業租賃框架協議的主要條款訂立個別租賃合同，以向本集團出租物業，(ii)個別租期由相應租約開始之日起計不得超過10年，(iii)租金須採取固定租金方式由承租方向相應出租方支付。為了更好地適應實際業務發展，避免不必要的業務中斷，保證業務長期穩定發展及市場認可的連續性，本公司與碧桂園控股於2022年7月12日(交易時段後)訂立物業租賃補充協議，以修訂現有物業租賃框架協議，據此，(i)個別租賃合同項下的標的事項的範圍擴大，(ii)個別租期延長至由相應租約開始之日起計不超過20年，(iii)修訂租金模式，(iv)增加租金調整機制，及(v)修訂現有物業租賃框架協議項下截至2023年12月31日止兩個年度各年的年度上限。

根據現有商業管理服務框架協議條款，個別合同服務期截止日最晚不超過2023年12月31日。為確保長期穩定的業務發展及市場認可度的連續性，本公司與碧桂園控股於2022年7月12日(交易時段後)簽訂商業管理服務補充協議，以修訂現有商業管理服務框架協議，據此，個別合同服務期延長至由相關個別服務合同項下服務起算日起計不超過10年。

除上述修訂外，現有框架協議的其他條款(包括現有商業管理服務框架協議項下的年度上限)均維持不變。

為免疑義，物業租賃補充協議項下的經修訂使用權資產年度上限不會構成對相關租賃的商業物業的收購義務。此外，碧桂園集團於2022年度和2023年度就經修訂物業租賃框架協議項下的具體租賃合同向本集團收取的租金總額不含稅最高金額及按期收取租金的安排仍維持不變。

上市規則之涵義

由於碧桂園控股為本公司非執行董事及主要股東楊惠妍女士間接持有的佔多數控制權的公司，故碧桂園控股及其他碧桂園集團成員為楊惠妍女士的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。因此，經修訂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。

根據上市規則第14A.54條規定，本公司須重新遵守上市規則第14A章項下的適用規定方可對現有框架協議條款作出重大修改。

就經修訂物業租賃框架協議而言，如上文所披露，現有物業租賃框架協議項下截至2023年12月31日止兩個年度各年的年度上限已根據物業租賃補充協議修訂。由於分別根據最高經修訂使用權資產年度上限及最高變動付款年度上限計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%，但所有適用百分比率低於5%，經修訂物業租賃框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

就經修訂商業管理服務框架協議而言，如上文所披露，該公告中披露的現有商業管理服務框架協議項下的現有年度上限維持不變。由於根據最高年度上限計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)仍超過0.1%，但所有適用百分比率仍低於5%，經修訂商業管理服務框架協議項下擬進行之交易仍須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於經修訂物業租賃框架協議項下的個別租期及經修訂商業管理服務框架協議項下的個別合同服務期分別可超過三年，本公司已委任紅日資本為獨立財務顧問審閱經修訂框架協議，闡述個別租期及個別合同服務期較長的理由，並確認有關年期符合此類合同之正常業務慣例。詳情請參閱本公告「紅日資本意見」一節。

背景

茲提述本公司日期為2021年4月13日之該公告，內容有關本公司與碧桂園控股訂立現有物業租賃框架協議及現有商業管理服務框架協議。

物業租賃補充協議

誠如該公告所披露，根據現有物業租賃框架協議，於協議年期內，(其中包括)：

- (i) 碧桂園集團的成員公司(作為出租方)可不時與本集團的成員公司(作為承租方)根據現有物業租賃框架協議的主要條款訂立個別租賃合同，以向本集團出租物業，包括辦公場所、店鋪、停車場等；
- (ii) 個別租期由相應個別租賃合同開始之日起計不得超過10年；
- (iii) 租金須採取固定租金方式由承租方向相應出租方支付(免租期介乎一個月至六個月，按照訂立租賃合同時具體租賃物業的情況釐定)；及
- (iv) 截至2023年12月31日止三個年度各年的現有使用權資產年度上限分別為人民幣1,500百萬元、人民幣1,400百萬元及人民幣700百萬元。

本公司與碧桂園控股於2022年7月12日(交易時段後)訂立物業租賃補充協議，以修訂現有物業租賃框架協議，據此，

- (a) 碧桂園集團的成員公司(作為出租方)可不時與本集團的成員公司(作為承租方)根據經修訂物業租賃框架協議的主要條款訂立個別租賃合同，以向本集團出租資產，包括但不限於辦公場所、店鋪、停車場、公寓等；
- (b) 個別租期由相應個別租賃合同開始之日起計不得超過20年；
- (c) 租金須由承租方支付予相應出租方，並將根據下列三個模式釐定：(i)固定租金模式(根據具體租賃資產於簽訂租賃合約時的狀況，提供一個月至六個月不等之免租期)；(ii)變動租金模式(包括開支，如有)；及(iii)固定租金及變動租金模式(包括開支，如有)；

- (d) 本公司與碧桂園控股需每五年出具一次租金評估報告，並根據該報告中所載之資產的市場租金漲跌幅調整租金水平，租金漲跌幅區間不得超過上一年度租金的10%。若租金漲幅超過上一年度租金的10%，承租方可無條件終止租約；若租金跌幅超過上一年度租金的10%，出租方可無條件終止租約；及
- (e) 截至2023年12月31日止兩個年度各年的現有使用權資產年度上限將分別修訂為人民幣2,300百萬元及人民幣2,500百萬元，截至2023年12月31日止兩個年度各年的變動付款年度上限將分別為人民幣68百萬元及人民幣80百萬元。

除上述對現有物業租賃框架協議的修訂外，現有物業租賃框架協議的其他條款維持不變。現有物業租賃框架協議的其他主要條款及其他相關資料載列於該公告。

修訂年度上限及釐定基準

根據香港財務報告準則第16號，(i)本集團(作為承租方)根據經修訂物業租賃框架協議項下的個別租賃合同應付的固定租金(除短期租金)為資本性質，於租賃期開始日期確認為本集團的使用權資產，及(ii)本集團(作為承租方)根據經修訂物業租賃框架協議項下的個別租賃合同應付的變動租金及短期租金將確認為本集團產生的開支。

截至2021年12月31日止年度及2022年1月1日至2022年5月31日期間於現有物業租賃框架協議項下所確認為本集團的使用權資產的歷史交易金額分別為人民幣919.447百萬元及人民幣430.40百萬元。

為免疑義，經修訂使用權資產年度上限的增加主要乃根據香港財務報告準則對租賃物業的會計計量規定，由個別租賃合同的租期由相應租約開始之日起計不超過10年延長至不超過20年引起，反映了相關租賃的商業物業的使用權資產總價值相應增加。

本集團仍將根據現有物業租賃框架協議項下約定向碧桂園集團按期支付租金。經修訂使用權資產年度上限不會構成對相關租賃的商業物業的收購義務，因此也不會導致一次性的大額收購對價支付。此外，碧桂園集團於2022年度和2023年度就經修訂物業租賃框架協議項下的具體租賃合同向本集團收取的租金總額不含稅最高金額(基於固定租金模式及／或變動租金模式)及按期收取租金的安排仍維持不變。

經修訂物業租賃框架協議項下建議經修訂使用權資產年度上限及變動付款年度上限載列如下：

	截至12月31日止年度	
	2022年	2023年
經修訂使用權資產年度上限	人民幣2,300百萬元	人民幣2,500百萬元
變動付款年度上限	人民幣68百萬元	人民幣80百萬元

上述建議經修訂使用權資產年度上限及變動付款年度上限經考慮以下因素後釐定：

- (i) (就經修訂使用權資產年度上限而言)應用於租賃負債的本集團加權平均增量借款利率；
- (ii) 截至2023年12月31日止兩個年度預期訂立的租賃合同的租期及本集團應向碧桂園集團支付的相關租賃資產的租金；
- (iii) 本集團已向碧桂園集團支付的固定租金歷史金額；
- (iv) 經修訂物業租賃框架協議項下標的事項的範圍擴大及本集團對新增類別資產的估計租賃需求；
- (v) 相關市場預期租金水平；及
- (vi) 對碧桂園集團的物業及／或其他資產的租賃需求與相關市場租金水平變化的影響。

商業管理服務補充協議

誠如該公告所披露，根據現有商業管理服務框架協議條款，個別合同服務期截止日最晚不超過2023年12月31日。

為確保長期穩定的業務發展及市場認可度的連續性，本公司與碧桂園控股於2022年7月12日(交易時段後)簽訂商業管理服務補充協議修訂現有商業管理服務框架協議，據此，個別合同服務期延長至由相關個別服務合同項下服務起算日起計不超過10年。

除上述個別合同服務期之修訂外，現有商業管理服務框架協議的其他條款(包括年度上限)均維持不變，其主要條款及其他相關資料載列於該公告。

訂立補充協議之理由及裨益

本公司認為，修訂現有物業租賃框架協議將為本集團帶來了與碧桂園集團的長期穩定合作，令本集團可(i)擴大租賃標的範圍，更好地適應實際商業資產租賃及運營的業務發展需求；(ii)延長個別租賃期的最長期限，可避免不必要的業務中斷，確保本集團租賃資產的持續運營不會受到干擾及保持良好的運營管理水準，且對於本集團的相關分租、轉租商業資產業務，該延長符合行業慣例，可提高個別租賃期的靈活性，滿足個別租戶的長期租賃需求，可確保與租戶的長期合作；(iii)修訂租金模式可提高商業模式的靈活性，更好地適應市場及經濟環境變化；(iv)租金調整機制有利於本集團根據市況對租金水平進行定期審視及調整，確保其貼合市場公允性；及(v)本集團從轉租、分租等形式的產生穩定的租金收入及從自營等形式產生穩定營運收入，從而培育本集團商業運營業務，增長及拓寬本集團商業運營收入基礎，並將進一步增強本集團商業運營的知名度及業績記錄，從而提升未來本集團在商業運營領域的市場競爭力。

本公司認為，修訂現有商業管理服務框架協議項下的個別合同服務期可以(i)為本集團商業管理業務的長期發展提供穩定性，且有助於市場認可度的連續性；及(ii)延長本集團商業管理業務的收入期，並有助於本集團制定與該等業務有關的長期策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為，經修訂框架協議及其項下擬進行之交易乃於本集團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，並符合本公司及其股東的整體利益。

本公司已採納並將繼續採納該公告中披露的定價政策，以規管各經修訂框架協議項下擬進行之交易的定價。

紅日資本意見

經修訂物業租賃框架協議項下的個別租期

由於經修訂物業租賃框架協議項下個別租期的年期可超過三年，根據上市規則第14A.52條，紅日資本已根據其研究和分析考慮以下理由，並已與本公司管理層(「管理層」)討論：

- (i) 碧桂園控股是中國最大的城鎮化住宅開發商之一，碧桂園集團主要經營包括物業發展、建安、裝修、物業投資、酒店開發和管理在內的各種業務；

- (ii) 本集團是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商，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、「三供一業」業務、城市服務及商業運營服務。此外，本集團的商用物業租賃業務管理及營運從業主承租之商用物業。就此，管理層認為，本集團根據經修訂物業租賃框架協議訂立租約乃於本集團日常及一般業務過程中進行；
- (iii) 商用物業的業主內部或透過委聘相關專業人士進行戰略規劃，以提高商用物業總體回報，並不罕見。據管理層告知，透過本集團商用物業租賃業務模型下靈活的運營模式和提供全面的物業管理及其他增值服務，本集團管理及營運從業主承租之商用物業，為業主提升商用物業的整體價值，並逐步增加標的項目收入；
- (iv) 經修訂物業租賃框架協議項下租賃為本公司帶來了與碧桂園集團的長期穩定合作，令本集團可：(a)將價值鏈服務擴展至管理及營運從業主承租之商用物業；(b)提升其經營服務水平；(c)在服務線之間產生協同效益；及(d)透過分租，從租戶產生穩定的租金收入，從而培育本集團業務進一步增長及拓寬本集團收入基礎；
- (v) 鑒於(a)碧桂園集團在中國市場擁有強大的品牌，且管理層預計經修訂物業租賃框架協議項下將考慮的物業為知名資產；及(b)本集團預計為碧桂園集團標的物業的承租方；本集團在市場上作為有關物業承租方的角色，將進一步增強本集團的知名度及業績記錄，從而提升未來本集團在各領域的競爭力；
- (vi) 根據該公告，租金將參考各訂約方曾經或正在履行的租賃合同(如有)、類似資產的市場租金及其他因素(如將予租賃物業的建築面積、位置及類型)等，由出租方與承租方經公平磋商後確定。對本集團而言，租金不高於承租方向獨立第三方承租同類型資產所支付的價格。租賃合同按一般商業條款進行；
- (vii) 紅日資本已識別並審閱於聯交所上市的上市公司就租賃商用／零售／其他物業訂立且截至本公告日期有效的不少於10宗市場租賃交易，合約期限介乎不少於4年至最多20年(「市場租賃交易」)。根據經修訂物業租賃框架協議擬訂立的個別租期(最多20年)處於市場租賃交易範圍內；及

(viii) 據管理層告知，碧桂園集團的慣例是提供超過三年的長期租約。紅日資本已取得並審閱碧桂園集團的成員公司與獨立第三方之間訂立的商用／零售／其他物業租賃的租賃合同樣本。根據紅日資本對上述合同樣本的審閱，紅日資本注意到，合同樣本的租期介乎不少於12年至不超過20年，而根據經修訂物業租賃框架協議將進行交易的建議租期處於該範圍內。

經考慮上文所述，紅日資本認為，經修訂物業租賃框架協議項下個別租期的年期超過三年屬合理，並確認有關年期符合此類合同之正常業務慣例。

經修訂商業管理服務框架協議項下的個別合同服務期

由於經修訂商業管理服務框架協議項下的個別合同服務期的期限可超過三年，根據上市規則第14A.52條，紅日資本已基於其研究及分析考慮以下理由，並與管理層討論：

- (i) 碧桂園集團主要經營包括物業發展、建安、裝修、物業投資、酒店開發和管理在內的各種業務。碧桂園集團是中國最大的城鎮化住宅開發商之一；
- (ii) 本集團是中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商，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、「三供一業」業務、城市服務及商業運營服務。商業管理服務模式拓展了本集團的全價值鏈服務，令本集團在項目管理方面擁有更高的自主權。憑藉本集團專業的運營能力及優質服務，以及本集團與碧桂園集團之間通過過往交易建立的長期穩定合作，本公司相信，訂立經修訂商業管理服務框架協議將有助提升本集團的整體價值鏈運營服務水平，產生協同效益，拓寬收入來源，從而產生穩定的收入，增加本集團的總收入並加強盈利能力，符合本集團的戰略發展需求。就此而言，管理層認為且紅日資本同意，經修訂商業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易的條款乃於本公司的日常及一般業務過程中按一般商業條款訂立；

- (iii) 參考經修訂商業管理服務框架協議，服務費須參考訂約方過往或正在進行的類似服務合同(如有)及相關項目的市場服務費，經公平磋商後釐定。從本集團的角度而言，服務費不得低於本集團在同等條件下向獨立第三方提供類似商業管理服務的價格。從碧桂園集團的角度而言，服務費不得高於碧桂園集團在同等條件下委任獨立第三方提供商業管理服務的價格。個別服務合同須按一般商業條款進行；
- (iv) 根據該公告，訂立個別服務合同前，投資部負責收集以下資料：(a)本集團就提供類似商業管理服務向碧桂園集團收取的服務費(如有)；(b)本集團就在同等條件下提供類似商業管理服務向獨立第三方收取的單位面積服務費(至少兩項，如有)；及(c)市場上就提供類似商業管理服務收取的服務費(至少兩項，如有)，並比較該資料，以確保個別服務合同的價格及條款屬公平合理，且服務費不低於本集團就在同等條件下提供類似商業管理服務向獨立第三方收取的價格；
- (v) 已實施內部控制措施，以確保個別交易將按照經修訂商業管理服務框架協議及相關定價政策進行；
- (vi) 經考慮合同安排中止可能導致的業務經營中斷，以及本公司因為個別合同服務期被限制為三年或以下而需續訂現有商業管理服務框架協議的不必要的行政成本，及／或因協議續訂過程中訂約方進一步磋商可能造成的現有商業管理服務框架協議下服務續訂延誤，認為嚴格遵守現有商業管理服務框架協議項下的個別合同服務期為三年的規定將為本集團帶來不必要的過重負擔；
- (vii) 根據紅日資本對(其中包括)有關於聯交所上市的其他公司所刊發的公告及出版物的資料進行的研究，紅日資本已識別出不少於10宗有關於聯交所上市的上市公司訂立的提供商業運營及管理服務且於本公告日期有效的可比較案例(「**商業管理市場先例**」)，並注意到，商業管理市場先例的相關協議期限介乎不少於5年至最多20年。因此，經修訂商業管理服務框架協議項下的建議為期10年的個別合同服務期處於該範圍內；及

(viii) 據管理層告知，本集團已存在訂立超過三年的類似性質協議。紅日資本已取得並審閱本集團的成員公司與獨立第三方之間訂立的商業管理服務合同樣本。根據紅日資本對上述合同樣本的審閱，紅日資本注意到，合同樣本的期限介乎不少於5年至不超過20年，而經修訂商業管理服務框架協議項下建議個別合同服務期10年處於該範圍內。

經考慮上述因素，紅日資本認為，經修訂商業管理服務框架協議項下的個別合同服務期的期限超過三年屬合理，並確認該期限對該類協議而言是正常的商業慣例。

上市規則之涵義

由於碧桂園控股為本公司非執行董事及主要股東楊惠妍女士間接持有的佔多數控制權的公司，故碧桂園控股及其他碧桂園集團成員為楊惠妍女士的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。因此，經修訂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。

根據上市規則第14A.54條規定，本公司須重新遵守上市規則第14A章項下的適用規定方可對現有框架協議條款作出重大修改。

就經修訂物業租賃框架協議而言，如上文所披露，現有物業租賃框架協議項下截至2023年12月31日止兩個年度各年的年度上限已根據物業租賃補充協議修訂。由於分別根據最高經修訂使用權資產年度上限及最高變動付款年度上限計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)超過0.1%，但所有適用百分比率低於5%，經修訂物業租賃框架協議項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

就經修訂商業管理服務框架協議而言，如上文所披露，該公告中披露的現有商業管理服務框架協議項下的現有年度上限維持不變。由於根據最高年度上限計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)仍超過0.1%，但所有適用百分比率仍低於5%，經修訂商業管理服務框架協議項下擬進行之交易仍須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函及獨立股東批准規定。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於經修訂物業租賃框架協議項下個別租期及經修訂商業管理服務框架協議項下個別合同服務期分別可超過三年，本公司已委任紅日資本為獨立財務顧問審閱經修訂框架協議，闡述個別租期及個別合同服務期較長的理由，並確認有關年期符合此類合同之正常業務慣例。詳情請參閱本公告「紅日資本意見」一節。

由於(i)楊惠妍女士為碧桂園控股之控股股東、聯席主席兼執行董事；(ii)楊志成先生為碧桂園控股之區域總裁兼執行董事及楊惠妍女士之堂兄；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補充協議及經修訂框架協議項下擬進行之交易的決議案投票，以避免任何利益衝突。

一般事項

本公司為一家投資控股公司及中國領先的覆蓋多元化業態的綜合服務運營商。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、「三供一業」業務、城市服務及商業運營服務，構成本集團向客戶提供的綜合服務並覆蓋整個物業管理價值鏈。於本公告日期，楊惠妍女士間接擁有本公司已發行股本總額約43.07%之權益。

碧桂園控股是中國最大的城鎮化住宅開發商之一。碧桂園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。碧桂園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舖。同時碧桂園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，碧桂園集團也同時經營機器人及現代農業等業務。於本公告日期，碧桂園控股之聯席主席兼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控股已發行股本總額約61.23%。

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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「經修訂商業管理服務 框架協議」	指	經商業管理服務補充協議修訂之現有商業管理服務框架協議
「經修訂框架協議」	指	經修訂物業租賃框架協議與經修訂商業管理服務框架協議的統稱
「經修訂物業租賃框架 協議」	指	經物業租賃補充協議修訂的現有物業租賃框架協議
「經修訂使用權資產 年度上限」	指	截至2023年12月31日止兩個年度本集團根據現有物業租賃框架協議或經修訂物業租賃框架協議(視情況而定)項下構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易、並按照香港財務報告準則第16號確認為本集團的使用權資產之個別租賃合同已付或應付碧桂園集團的固定租金(除短期租金)的年度上限
「該公告」	指	本公司日期為2021年4月13日之公告，內容有關本公司與碧桂園控股訂立現有框架協議
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「商業管理服務補充 協議」	指	本公司與碧桂園控股於2022年7月12日訂立的補充協議，據此修訂現有商業管理服務框架協議
「碧桂園控股」	指	碧桂園控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之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)
「碧桂園集團」	指	碧桂園控股及其附屬公司以及(就本公告而言)彼等的30%受控公司

「本公司」	指	碧桂園服務控股有限公司，一家於開曼群島註冊成立之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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事」	指	本公司董事
「現有商業管理服務 框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2021年4月13日訂立的商業管理服務框架協議，載列有關本集團向碧桂園集團提供商業管理服務的主要條款，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止
「現有框架協議」	指	現有物業租賃框架協議與現有商業管理服務框架協議的統稱
「現有物業租賃框架 協議」	指	本公司與碧桂園控股於2021年4月13日訂立的物業租賃框架協議，載列有關碧桂園集團(作為出租方)向本集團(作為承租方)出租物業的主要條款，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止
「現有使用權資產年度 上限」	指	截至2023年12月31日止三個年度本集團根據現有物業租賃框架協議已付或應付碧桂園集團、並按照香港財務報告準則第16號確認為本集團的使用權資產的固定租金的現有年度上限
「固定租金」	指	本集團根據現有物業租賃框架協議或經修訂物業租賃框架協議(視情況而定)已付或應付碧桂園集團的固定定期租金
「本集團」	指	本公司及其附屬公司與(就經修訂框架協議及現有框架協議而言)彼等的30%受控公司
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈的香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區

「個別合同服務期」	指	本集團根據現有商業管理服務框架協議或經修訂商業管理服務框架協議(視情況而定)訂立的個別服務合同的服務期
「個別租期」	指	本集團根據現有物業租賃框架協議或經修訂物業租賃框架協議(視情況而定)訂立的個別租賃合同的租賃期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「佔多數控制權的公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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)
「物業租賃補充協議」	指	本公司與碧桂園控股於2022年7月12日訂立的補充協議,以修訂現有物業租賃框架協議
「紅日資本」	指	紅日資本有限公司,根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團,為就經修訂物業租賃框架協議項下的個別租期及經修訂商業管理服務框架協議項下的個別合同服務期的期限提供意見之獨立財務顧問
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.0001美元之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「補充協議」	指	物業租賃補充協議與商業管理服務補充協議的統稱
「變動租金」	指	本集團根據經修訂物業租賃框架協議應付碧桂園集團的變動租金及開支(可能包括但不限於與租賃資產產生的收入掛鈎的變動付款金額及變動開支)

「變動付款年度上限」 指 截至2023年12月31日止兩個年度本集團根據經修訂物業租賃框架協議項下構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易、並按照香港財務報告準則第16號確認為本集團的開支之個別租賃合同應付碧桂園集團的變動租金及其他短期租金的年度上限

「%」 指 百分比

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
總裁兼執行董事
李長江

中國佛山，2022年7月12日

於本公告日期，執行董事為李長江先生(總裁)、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。