

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。



**碧桂園服務**  
COUNTRY GARDEN SERVICES

**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)

**(1) 續訂持續關連交易**

**(A) 2023年框架協議**

**及**

**(B) 2023年物業租賃框架協議**

**(2) 終止現有物業租賃框架協議項下若干租賃**

**(1) 續訂持續關連交易**

**(A) 2023年框架協議**

茲提述該等公告及2020年通函，內容有關(其中包括)本集團與碧桂園集團根據現有框架協議進行的若干持續關連交易。由於現有框架協議將於2023年12月31日到期，且預計本集團將於之後不時繼續訂立類似交易，於2023年12月29日(交易時段後)，本公司訂立以下2023年框架協議。於2023年框架協議中提及就截至2026年12月31日止三個年度各年之建議年度上限，非業主增值服務截至2024年12月31日止年度之建議年度上限大幅降至人民幣340百萬元(截至2023年12月31日止年度之現有年度上限：3,200百萬元)。此外，支付條款亦有利於本集團控制應收款項規模及管理財政資源。以下2023年框架協議就上市規則而言屬非全面豁免持續關連交易：

(1) 與碧桂園控股的物業管理服務框架協議；

- (2) 與碧桂園控股的非業主增值服務框架協議；及
- (3) 與碧桂園控股的酒店、工程及運輸服務框架協議。

## **(B) 2023年物業租賃框架協議**

由於現有物業租賃框架協議將於2023年12月31日到期，且預計本集團成員公司將於之後不時繼續與碧桂園的集團成員公司訂立短期租賃，於2023年12月29日(交易時段後)，本公司訂立2023年物業租賃框架協議。根據2023年物業租賃框架協議或現有物業租賃框架協議，將不會收購新的使用權資產。

### **(2) 終止現有物業租賃框架協議項下若干租賃**

於2023年12月29日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立物業租賃終止確認函，據此，雙方同意於2023年12月31日終止若干長期個別租賃合同(根據現有物業租賃框架協議訂立)。

### **上市規則之涵義**

由於碧桂園控股為本公司非執行董事兼主要股東楊惠妍女士間接持有的佔多數控制權的公司，故該公司為楊惠妍女士的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。因此，2023年框架協議及2023年物業租賃框架協議項下擬進行之各交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易，而訂立物業租賃終止確認函構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

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)超過0.1%但低於5%，故(i)物業管理服務框架協議；(ii)非業主增值服務框架協議；及(iii)酒店、工程及運輸服務框架協議及各自項下擬進行之交易均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於2023年物業租賃框架協議相關最高年度上限之最高適用百分比率(定義見上市規則)低於0.1%，2023年物業租賃框架協議項下擬進行之交易完全豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司已於其綜合財務狀況表中確認與物業租賃有關的使用權資產價值。終止若干長期個別租賃合同將導致本公司確認的使用權資產金額減少，因此就上市規則而言將被視為本集團出售資產。

由於根據本集團物業租賃終止確認函確認租賃項下的餘下使用權資產的價值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%但低於5%，故物業租賃終止確認函須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

## 續訂持續關連交易

### (A) 2023年框架協議

茲提述該等公告及2020年通函，內容有關(其中包括)本集團與碧桂園集團根據現有框架協議進行的若干持續關連交易。由於現有框架協議將於2023年12月31日到期，且預計本集團將於之後不時繼續訂立類似交易，於2023年12月29日(交易時段後)，本公司訂立以下2023年框架協議，該等協議就上市規則而言屬非全面豁免持續關連交易：

#### (1) 物業管理服務框架協議

於2023年12月29日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立物業管理服務框架協議。於所述協議的年期內，本集團的成員公司可不時就向碧桂園集團提供物業管理服務與碧桂園集團的成員公司根據物業管理服務框架協議的主要條款訂立個別協議，其條款載列如下：

日期： 2023年12月29日

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 碧桂園控股

年期： 自2024年1月1日起至2026年12月31日止

將提供的服務： 本集團就(i)碧桂園集團於該協議年期內透過法定程序已移交及將移交予本集團進行管理的未售出物業單位，及(ii)碧桂園集團所開發項目中尚未根據各物業購買合同交付的已售出物業單位所提供的物業管理服務。

先決條件： 物業管理服務框架協議項下的交易以取得本公司及碧桂園控股各自之董事會對該協議的批准為前提。

價格： 就本集團提供的物業管理服務所收取的費用，乃經計及：(i)物業性質、(ii)物業位置、(iii)物業規模及公共配套設施設備及(iv)客戶所需物業服務的內涵、標準及品質後，經公平磋商釐定。服務費不得高於政府指導費率(如適用)，亦不得低於本集團在相同期間就可資比較物業項目的類似服務向獨立第三方收取的費用。本集團將考量到其他房地產物業管理服務提供商就類似規模、位置、品質的物業所提供的服務及客戶所需服務的內涵、品質及標準的現行市場價格。

於釐定管理費定價時，本集團將計及各種因素，包括周邊物業的物業管理服務費定價、類似現有合同的過往定價、政府頒佈的物業管理費定價指導(如適用)及本集團就類似項目位置、服務範圍、內涵及品質向獨立第三方收取的費用，就此而言，本集團將計及不少於與彼等訂立的兩項交易。

支付條款： 本集團提供的物業管理服務的費用將根據具體合同所訂明的支付條款支付。一般而言，支付須按月以現金結算，惟支付期不得超過三個月。

經友好協商，根據物業管理服務框架協議的約定，雙方按公平合理的市場化規則，各自獨立決策，進行具體服務合同的締結、變更或解除。如本集團已服務但未收到其對應服務款項(構成本集團應收款項)，或者碧桂園集團已付費但未收到其對應服務(構成碧桂園集團預付款項)，則先有付出的一方可以據此單方面解除具體合同，並有權追收預付或應收對方之款項。解除合同前，解除合同方至少提前一周通知對方。

支付條款將與碧桂園集團在類似條件下提供予獨立第三方的標準條款及市場慣例一致。

#### 年度上限及釐定基準

截至2023年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團根據現有物業管理服務框架協議應付本集團的費用的現有年度上限(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日止兩個年度各年與截至2023年9月30日止九個月，碧桂園集團根據現有物業管理服務框架協議支付予本集團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294,825,000元	人民幣300,191,000元	人民幣215,522,600元

截至2026年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團根據物業管理服務框架協議支付本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計及以下各項後釐定：(i)截至2022年12月31日止兩個年度各年與截至2023年9月30日止九個月現有物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額；(ii)截至2026年12月31日止三個年度本集團有關碧桂園集團所開發物業的預期物業管理服務總收入；及(iii)截至2026年12月31日止三個年度本集團向碧桂園集團所開發物業提供的物業管理服務的預期收入佔碧桂園集團有關該等物業的物業管理服務總開支的比例。

### 定價政策

本集團的成員公司與碧桂園集團的成員公司根據物業管理服務框架協議不時訂立的各個別協議採納下列定價政策：

- (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) 如項目當地實施政府指導價，交易價格原則上將參考適用的政府指導價確定，前提是符合當地物價部門的申報要求；
- (c) 本集團的相關成員公司須對相關物業項目周邊地區兩名獨立第三方(如有)進行市場研究，參考該等獨立第三方就提供類似服務收取的現行費用，以確保交易價格不會低於獨立第三方收取的價格；
- (d) 在釐定交易價格時，本集團將根據所需配置的人工及綜合開支估計提供該等服務的成本。如雙方協商確定的交易價格低於提供該等服務的估計成本，本集團將不會進行交易；及
- (e) 交易價格將經雙方協商並參考類似物業項目的市場費用以及對所需服務的品質和工作量進行測算而釐定。

## 訂立物業管理服務框架協議之理由及裨益

本集團自成立以來一直與碧桂園集團保持合作，為其開發的物業項目的業主提供物業管理服務。本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。訂立物業管理服務框架協議，將有利於本集團繼續獲取碧桂園集團所開發物業項目的前期物業管理服務合同，為業主提供滿意的服務。本次訂立的物業管理服務框架協議，其支付條款亦有利於本集團控制應收款項規模及管理財政資源。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業管理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的整體利益。

### (2) 非業主增值服務框架協議

於2023年12月29日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立非業主增值服務框架協議。於上述協議期限內，本集團成員公司可不時與碧桂園集團成員公司訂立個別協議，以根據非業主增值服務框架協議主要條款向碧桂園集團提供協銷顧問服務、銷售及租賃代理服務、電梯安裝服務、廣告服務及其他服務，詳情載列如下：

日期： 2023年12月29日

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 碧桂園控股

年期： 自2024年1月1日起至2026年12月31日止

將提供的服務： 本集團向碧桂園集團提供以下非業主增值服務：

- (1) 協銷顧問服務，包括(i)就碧桂園集團現場銷售辦事處的設立及運營提供建議及協助，如銷售辦事處場地裝修、展位及展覽實地佈置、綠化、清潔與水電供應維護；(ii)就現場銷售辦事處的運營向碧桂園集團員工提供指引及培訓，包括客戶一般接待禮儀、提供茶點、為客戶保持銷售辦事處內部整潔得體、樣板房管理、物業移交、移交檢查；(iii)碧桂園集團開發的物業交付業主前的清潔服務；(iv)資產運營管理服務；及(v)工程服務，包括但不限於承接查驗、交付陪驗及房屋維修服務(「協銷顧問服務」)；
- (2) 銷售及租賃代理服務，包括為碧桂園集團房屋或車位租賃及銷售提供營銷策劃方案、租賃、銷售、產權代理服務、租售後台的監控及管理(「銷售及租賃代理服務」)；
- (3) 有關將於本集團管理的物業項目公共區域若干廣告位展示廣告的廣告服務(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、房屋及樓宇的售後維護及保修服務、消毒和病蟲害防治服務、家裝中介與其他服務(「其他服務」)。

先決條件： 非業主增值服務框架協議項下的交易以取得本公司及碧桂園控股各自之董事會對該協議的批准為前提。

價格： (1) 協銷顧問服務

提供協銷顧問服務的費用將參考本集團與碧桂園集團間就類似服務或其他服務訂立的過往或現有合同(倘有)之費率及類似服務類型之市場價格，並經計及碧桂園集團銷售辦事處擬出售之物業的規模、地理位置及定位以及預期運營成本(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的費用將參考現行市場價格(經計及房屋及車位位置以及預期運營成本)後經公平磋商釐定，並按相關物業或車位的租金及售價的若干百分比、參考買方所支付之實際租金及售價與預先釐定之最低租金及售價間的差額或就各房屋及車位收取的固定金額等因素結算。

(3) 廣告服務

提供廣告服務的費用將參考本集團服務成本(包括但不限於場地租賃費、人工成本及雜項開支)及稅項後，經公平磋商釐定。

(4) 電梯安裝服務

提供電梯安裝服務的費用將參考本集團服務成本(包括但不限於人工成本、僱員所需的特定技能或資質、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)及稅項後，經公平磋商釐定。

(5) 其他服務

提供其他服務的費用將參考本集團服務成本(包括但不限於人工成本、僱員所需的特定技能或資質、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)及稅項後，經公平磋商釐定。

本集團將審閱交易相關數據及條款，包括比較本集團與獨立第三方訂立的類似合同(倘有)。此舉乃為確保服務費至少等同於本集團與可資比較獨立第三方訂立的類似合同(倘有)之服務費，並屬一般商業條款。

支付條款：

本集團提供的非業主增值服務費用將根據具體合同所訂明的支付條款支付。一般而言，支付須按月以現金結算，惟支付期不得超過三個月。

經友好協商，根據非業主增值服務框架協議的約定，雙方按公平合理的市場化規則，各自獨立決策，進行具體服務合同的締結、變更或解除。如本集團已服務但未收到其對應服務款項(構成本集團應收款項)，或者碧桂園集團已付費但未收到其對應服務(構成碧桂園集團預付款項)，則先有付出的一方面可以據此單方面解除具體合同，並有權追收預付或應收對方之款項。解除具體合同前，解除合同方須至少提前一周通知對方。

支付條款將與碧桂園集團在類似條件下提供予獨立第三方的標準條款及市場慣例一致。

### 年度上限及釐定基準

截至2023年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團根據現有協銷顧問及其他服務框架協議(協銷顧問服務、廣告服務、家政服務、電梯安裝服務及其他服務分類至項下)及現有銷售及租賃代理服務框架協議應付本集團的費用的現有年度上限(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
協銷顧問服務	人民幣 1,500,000,000元	人民幣 1,800,000,000元	人民幣 2,200,000,000元
銷售及租賃代理服務	人民幣 700,000,000元	人民幣 850,000,000元	人民幣 1,000,000,000元
總計	人民幣 <u>2,200,000,000元</u>	人民幣 <u>2,650,000,000元</u>	人民幣 <u>3,200,000,000元</u>

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，碧桂園集團根據現有協銷顧問及其他服務框架協議(協銷顧問服務、廣告服務、家政服務、電梯安裝服務及其他服務分類至項下)及現有銷售及租賃代理服務框架協議支付予本集團的費用的概約歷史金額(不含稅)如下：

	<b>截至2021年 12月31日 止年度 (經審核)</b>	<b>截至2022年 12月31日 止年度 (經審核)</b>	<b>截至2023年 9月30日 止九個月 (未經審核)</b>
協銷顧問服務	人民幣 1,096,701,000元	人民幣 1,317,380,000元	人民幣 853,404,400元
銷售及租賃代理服務	人民幣 <u>632,231,000元</u>	人民幣 <u>345,871,000元</u>	人民幣 <u>7,587,700元</u>
<b>總計</b>	人民幣 <u>1,728,932,000元</u>	人民幣 <u>1,663,251,000元</u>	人民幣 <u>860,992,100元</u>

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

<b>截至2024年 12月31日止年度</b>	<b>截至2025年 12月31日止年度</b>	<b>截至2026年 12月31日止年度</b>
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計及以下各項後釐定：(i)截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年與截至2023年9月30日止九個月碧桂園集團根據現有協銷顧問及其他服務框架協議及現有銷售及租賃代理服務框架協議就提供服務支付予本集團的費用的歷史金額及歷史增長；(ii)基於碧桂園集團的預計開發時間表及銷售情況，截至2026年12月31日止三個年度各年本集團向碧桂園集團提供非業主增值服務的估計交易金額；(iii)就非業主增值服務而言，參照本集團服務成本(包括但不限於人力成本、僱員所需的特定技能或資質、環境清潔成本、材料成本及雜項開支)及稅項；(iv)本集團參考相同行業提供類似服務的市場費率；及(v)本集團將就提供相關服務所收取的費率。

## 定價政策

本集團的成員公司與碧桂園集團的成員公司根據非業主增值服務框架協議不時訂立的各個別協議採納下列定價政策：

- (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) 首先，在釐定最低交易價格時，本集團將估計提供該等服務的成本，考慮所需服務的類型及內容、預計成本、項目位置、各個別協議的規模以及本集團類似交易採納的毛利率(可不時變動)；
- (c) 隨後，本集團將參考(i)(如有)本集團與獨立第三方之間同期至少兩次類似交易(服務的類型及內容、所需服務的標準及品質、定價方法、標的物業規模及管理難度及其他因素)的價格；及(ii)(如有)本集團認為匹配、公平及具有競爭力的若干市場參考價格(即中國其他物業管理公司進行的類似性質交易(服務的類型及內容、標的物業的規模及地理位置方面)的價格)，以確保交易價格對本集團而言不遜於獨立第三方提供的價格；及
- (d) 如上文(c)項所述參考價格高於按照上文(b)項釐定的最低價格，在釐定交易價格時將採納參考價格；相反，如上文(c)項所述參考價格低於按照上文(b)項釐定的最低價格，在釐定交易價格時將採納最低價格。

### **訂立非業主增值服務框架協議之理由及裨益**

本集團為中國領先的覆蓋多元化業態的綜合物業管理服務提供商，一直向碧桂園集團提供非業主增值服務框架協議項下擬進行的類似服務。與現有協銷顧問及其他服務框架協議及現有銷售及租賃代理服務框架協議相比，透過訂立非業主增值服務框架協議，訂約雙方已大幅調低支付費用的建議年度上限，其支付條款亦有利於本集團控制應收款項規模及管理財政資源。本集團亦將根據謹慎原則，嚴格控制業務規模，加強收款。

董事(包括獨立非執行董事委)認為，非業主增值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的整體利益。

### **(3) 酒店、工程及運輸服務框架協議**

於2023年12月29日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立酒店、工程及運輸服務框架協議。於所述協議的年期內，本集團的成員公司可不時就由碧桂園集團提供酒店服務、工程及運輸服務與碧桂園集團的成員公司根據酒店、工程及運輸服務框架協議的主要條款訂立個別協議，其條款載列如下：

日期： 2023年12月29日

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 碧桂園控股

年期： 自2024年1月1日起至2026年12月31日止

將提供的服務： 碧桂園集團向本集團提供酒店住宿、公共設施維護(包括設施及設備升級及日常維護、土木工程維修及翻新等工程服務)、穿梭巴士服務及其他服務。

先決條件： 酒店、工程及運輸服務框架協議項下的交易以取得本公司及碧桂園控股各自之董事會對該協議的批准為前提。

價格： 服務費將參考本集團與碧桂園集團所訂立類似服務的其他合同(如有)項下之費率及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。費用不得高於碧桂園集團向獨立第三方收取的費用。

支付條款： 本集團提供的該等服務的費用將根據具體合同所訂明的支付條款支付。一般而言，支付須按月以現金結算，惟支付期不超過三個月。

經友好協商，根據酒店、工程及運輸服務框架協議的約定，雙方按公平合理的市場化規則，各自獨立決策，進行具體服務合同締結、變更或解除。如碧桂園集團已服務但未收到其對應服務款項(構成碧桂園集團應收款項)，或者本集團已付費但未收到其對應服務(構成本集團預付款項)，則先有付出的一方可以據此單方面解除具體合同，並有權追收預付或應收對方之款項。解除具體合同前，解除合同方須至少提前一周通知對方。

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條款及市場慣例一致。

## 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付碧桂園集團的費用的現有年度上限(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日止兩個年度各年與截至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支付予碧桂園集團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44,907,000元	人民幣51,248,000元	人民幣35,547,800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支付碧桂園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計及以下各項後釐定：(i)截至2022年12月31日止兩個年度各年與截至2023年9月30日止九個月本集團就提供酒店、工程及運輸服務支付予碧桂園集團的費用的歷史金額；及(ii)根據本集團與碧桂園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。

## 定價政策

本集團的成員公司與碧桂園集團的成員公司根據酒店、工程及運輸服務框架協議不時訂立的各個別協議採納下列定價政策：

- (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) 交易價格須在協議雙方公平磋商各個別協議之條款及條件後，以若干市場參考價及與獨立第三方進行同期類似交易的價格為標準而釐定，以確保交易價格對於本集團而言不遜於獨立第三方提供的價格；
- (c) 如本集團的相關成員公司與獨立第三方之間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，與碧桂園集團進行磋商；及
- (d) 如碧桂園集團收取的價格與獨立第三方提供的價格有任何重大差異，則碧桂園集團可收取的價格將會作出相應調整。

#### **訂立酒店、工程及運輸服務框架協議之理由及裨益**

本公司認為，訂立酒店、工程及運輸服務框架協議有助於提高本集團的服務質量，提升本集團品牌，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，酒店、工程及運輸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的整體利益。

#### **(B) 2023年物業租賃框架協議**

由於現有物業租賃框架協議將於2023年12月31日到期，且預計本集團成員公司將於之後不時繼續與碧桂園集團的成員公司訂立短期租賃，於2023年12月29日(交易時段後)，本公司訂立2023年物業租賃框架協議。根據2023年物業租賃框架協議或現有物業租賃框架協議，將不會收購新的使用權資產。

## 終止現有物業租賃框架協議項下若干租賃

於2023年12月29日(交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立物業租賃終止確認函，據此，雙方同意於2023年12月31日終止若干長期個別租賃合同(其乃根據現有物業租賃框架協議訂立)。

物業租賃終止確認函的主要條款載列如下：

日期： 2023年12月29日

訂約方： (1) 本公司；及  
(2) 碧桂園控股

終止： 雙方同意於2023年12月31日終止若干長期個別租賃合同(其乃根據現有物業租賃框架協議訂立)。

其他契諾： 在簽訂物業租賃終止確認函後，本公司應配合將經營租賃物業所訂立的具體合同(包括但不限於業務合同及勞動合同等)進行換簽，具體安排以相關合同為準。

## 物業租賃終止確認函項下的使用權資產

按退租日期為2023年12月31日，本集團根據物業租賃終止確認函確認的使用權資產價值減少約人民幣1,104百萬元。終止個別租賃合同後，本集團預計確認收益約為人民幣72.24百萬元，該收益包括截止退租日期使用權資產的估計帳面淨值與估計租賃負債之間的差額。本集團於截至2023年12月31日止年度確認因執行物業租賃終止確認函而減少的使用權資產及確認的收益實際金額將由本公司核數師最終審核。

## 訂立物業租賃終止確認函之理由及裨益

出於本集團整體業務發展戰略考量，本公司附屬公司擬提前終止與碧桂園集團就商業項目簽署之具體物業租賃合同，進而有助於減少商業管理業務對關連人士的依賴，本集團計畫投入更多精力以將商業管理業務擴張至外部市場，依靠第三方力量實現本集團之長遠發展，持續保持商業管理業務的獨立性。

由於本公司及碧桂園控股仍在對根據現有物業租賃框架協議訂立且並未根據物業租賃終止確認函終止的若干長期個別租賃合同(於本公告日，未經審核管理賬目的金額為約人民幣87,250,000元)進行審閱及就該等合同是否應予以終止進行磋商，本公司將密切監控有關狀況並於必要時根據上市規則作出進一步公告。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業租賃終止確認函的條款屬公平合理，且訂立物業租賃終止確認函符合本公司及股東的整體利益。

## 有關持續關連交易的內部控制政策

為確保個別交易將按照2023年框架協議及上述定價政策進行，本集團已採納以下內部控制措施：

- (1) 各部門及單位的財務人員與負責人將密切監控2023年框架協議項下進行之各項交易，並定期向本公司指定的合規部門匯報監控數據。合規部門將匯總並監控各2023年框架協議項下進行之交易的總交易金額，每季度評估是否可能超過各2023年框架協議的年度上限，以確保交易金額不超過建議年度上限。持續監控將在每次交易之前、期間及之後進行，以確保充分履行責任；
- (2) 根據2023年框架協議訂立的各合同的實施必須經業務部、財務部、法務部及管理層批准，以確保符合定價政策及2023年框架協議的主要條款；

- (3) 本公司核數師須對持續關連交易的價格及年度上限進行年度審核，以確保總交易金額在年度上限內且交易按照2023年框架協議的主要條款進行；及
- (4) 董事會(包括獨立非執行董事)將繼續審閱管理層作出的有關2023年框架協議項下進行之交易的季度監控報告，以確保交易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的整體利益。

該等內部控制政策亦將應用於2023年物業租賃框架協議(在適用範圍內)。

## 上市規則之涵義

由於碧桂園控股為本公司非執行董事兼主要股東楊惠妍女士間接持有的佔多數控制權的公司，故該公司為楊惠妍女士的聯繫人，並因此為本公司的關連人士。因此，2023年框架協議及2023年物業租賃框架協議項下擬進行之各交易構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易，而訂立物業租賃終止確認函構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

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)超過0.1%但低於5%，故(i)物業管理服務框架協議；(ii)非業主增值服務框架協議；及(iii)酒店、工程及運輸服務框架協議及各自項下擬進行之交易均須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

由於2023年物業租賃框架協議相關最高年度上限之最高適用百分比率(定義見上市規則)低於0.1%，2023年物業租賃框架協議項下擬進行之交易完全豁免遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審核及獨立股東批准規定。

根據香港財務報告準則第16號「租賃」，本公司已於其綜合財務狀況表中確認與物業租賃有關的使用權資產價值。終止若干長期個別租賃合同將導致本公司確認的使用權資產金額減少，因此就上市規則而言將被視為本集團出售資產。

由於根據本集團物業租賃終止確認函確認租賃項下的餘下使用權資產的價值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%但低於5%，故物業租賃終止確認函須遵守上市規則第14A章項下的申報及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准規定。

由於楊惠妍女士為碧桂園控股之控股股東、主席兼執行董事，彼作為董事已於董事會會議上就批准各2023年框架協議、2023年物業租賃框架協議、物業租賃終止確認函及其項下擬進行之交易的決議案放棄投票，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，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、「三供一業」業務、城市服務及商業運營服務。於本公告日期，楊惠妍女士間接擁有本公司已發行股本總額約36.44%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51.95%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：

「2020年通函」	指	本公司日期為2020年12月7日之通函，內容有關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與現有協銷顧問及其他服務框架協議
-----------	---	--

「2023年框架協議」	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
「2023年物業租賃框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2023年12月29日訂立的框架協議，載列碧桂園集團向本集團提供短期物業租賃的主要條款，年期自2024年1月1日起至2026年12月31日止
「30%受控公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「廣告服務」	指	具有本公告中「(2)非業主增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「該等公告」	指	本公司日期為2020年12月4日、2021年4月13日及2022年7月12日之公告，內容有關本集團與碧桂園集團之間的持續關連交易
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「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)
「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)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「協銷顧問服務」	指	具有本公告中「(2)非業主增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義

「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
「電梯安裝服務」	指	具有本公告中「(2)非業主增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「現有協銷顧問及其他服務框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2020年12月4日訂立的框架協議，載列有關本集團向碧桂園集團提供協銷顧問服務及其他服務的主要條款，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止
「現有框架協議」	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、現有協銷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的統稱
「現有酒店、工程及運輸服務框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2020年12月4日訂立的框架協議，載列有關碧桂園集團向本集團提供酒店住宿服務、工程及運輸服務的主要條款，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止
「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日訂立的框架協議(經2022年7月12日的補充框架協議修訂及補充)，載列有關碧桂園集團向本集團租賃物業的主要條款，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止
「現有物業管理服務框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2020年12月4日訂立的框架協議，載列有關本集團向碧桂園集團提供物業管理服務的主要條款，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止
「現有銷售及租賃代理服務框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2020年12月4日訂立的框架協議，載列有關本集團向碧桂園集團提供銷售及租賃代理服務的主要條款，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止

「本集團」	指	本公司及其附屬公司與(就2023年框架協議而言)彼等的30%受控公司
「港元」	指	港元，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	本公司與碧桂園控股於2023年12月29日訂立的框架協議，載列有關碧桂園集團向本集團提供酒店住宿服務、工程及運輸服務的主要條款，年期自2024年1月1日起至2026年12月31日止
「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	具有上市規則賦予該詞的涵義
「非業主增值服務」	指	協銷顧問服務、銷售及租賃代理服務、電梯安裝服務、廣告服務及其他服務
「非業主增值服務框架 協議」	指	本公司與碧桂園控股於2023年12月29日訂立的框架協議，載列有關本集團向碧桂園集團提供非業主增值服務的主要條款，年期自2024年1月1日起至2026年12月31日止
「其他服務」	指	具有本公告中「(2)非業主增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「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)
「物業租賃終止確認函」	指	本公司與碧桂園控股於2023年12月29日訂立的確認函，據此，雙方同意(其中包括)終止若干長期個別租賃合同(其乃根據現有物業租賃框架協議訂立)

「物業管理服務框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2023年12月29日訂立的框架協議，載列有關本集團向碧桂園集團提供物業管理服務的主要條款，年期自2024年1月1日起至2026年12月31日止
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售及租賃代理服務」	指	具有本公告中「(2)非業主增值服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「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
「%」	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  
徐彬淮

中國佛山，2023年12月29日

於本公告日期，本公司執行董事為徐彬淮先生(總裁)、肖華先生及郭戰軍先生。本公司非執行董事為楊惠妍女士(主席)。本公司獨立非執行董事為梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生。