

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 物業管理服務

物業管理服務

於2018年8月22日，本公司與博實樂訂立物業管理服務框架協議，當中載有本集團就博實樂集團的學校校園及宿舍向博實樂集團提供物業管理服務之主要條款，年期自2018年8月22日起至2020年12月31日止。

截至2020年12月31日止三個年度，物業管理服務框架協議項下擬進行交易之各年年度上限(不含稅)分別為人民幣7.6百萬元、人民幣20百萬元及人民幣40百萬元。

博實樂是由本公司非執行董事兼主要股東楊惠妍女士的姑姑楊美容女士間接持有的佔多數控制權的公司。因此，博實樂為本公司之關連人士及物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章下本公司之持續關連交易。

由於一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部低於5%，故物業管理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。

本公司已就有關本集團向博實樂集團提供物業管理服務與博實樂訂立物業管理服務框架協議，其構成上市規則第14A章下本公司之持續關連交易。

物業管理服務框架協議

日期：2018年8月22日

- 訂約方 : (1)本公司；及
(2)博實樂
- 年期 : 自2018年8月22日起至2020年12月31日止
- 主題 : 本集團就博實樂集團的學校校園及宿舍向博實樂集團提供物業管理服務(包括但不限於秩序維護及環境衛生、綠化、維修及保養以及輔助增值服務)。
- 價格 : 本集團提供物業管理服務之費用，乃經參考市場中類似服務及類似物業類型之收費，並計及所提供該等服務的物業類型、服務範圍、服務內容及服務標準後，經公平磋商釐定。服務費不得高於相關監管機構指定之標準費用或低於向獨立第三方提供的標準費用。
- 付款 : 本集團提供物業管理服務的費用將於提供服務後支付，並按季度結算。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度，博實樂集團就向其提供物業管理服務而應付予本集團的費用之各年年度上限(不含稅)如下：

截至2018年12月31日 止年度	截至2019年12月31日 止年度	截至2020年12月31日 止年度
人民幣7,600,000元 (相當於約港幣8,726,805元)	人民幣20,000,000元 (相當於約港幣22,965,277元)	人民幣40,000,000元 (相當於約港幣45,930,553元)

以上截至2020年12月31日止三個年度各年度的建議年度上限乃經參考下列各項後釐定：
(i)截至2017年12月31日止三個年度各年本集團就提供類似服務收取費用的歷史金額；(ii)本集團就提供該等服務之每平方米物業可收取的估計服務費率；及(iii)博實樂集團將需要本集團提供該等服務的估計建築面積。

定價政策

於物業管理服務框架協議年期內，本集團之成員公司可根據物業管理服務框架協議之主要條款，不時與博實樂集團的成員公司就提供有關服務訂立個別協議。本集團就各此類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) 交易價格需在協議雙方公平商議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類似現有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，不遜於獨立第三方給予本集團的交易價格；
- (c) 在釐定交易價格時，本集團將根據需配置的人工及綜合開支預估提供該等服務的成本，再考慮各個別協議的規模後採用恰當的毛利率；及
- (d) 交易價格將經雙方協商並參考類似物業項目的市場單價以及對所需服務的品質和工作量進行測算而釐定。

交易之理由及裨益

預計訂立物業管理服務框架協議將擴大本集團之收入來源，從而為本集團產生穩定收益及實現更多利益。

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交易之條款屬公平合理及於本公司一般及日常業務過程按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東之整體利益。

上市規則之涵義

博實樂是由本公司非執行董事兼主要股東楊惠妍女士的姑姑楊美容女士間接持有的佔多數控制權的公司。因此，博實樂為本公司之關連人士及物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易構成上市規則第14A章下本公司之持續關連交易。

由於一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部低於5%，故物業管理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。

由於(i)楊惠妍女士為博實樂之多數權益股東之親屬及其本身亦為博實樂之主要股東，及(ii)楊志成先生為楊惠妍女士之聯繫人，彼等作為董事已就批准物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易之董事會決議案放棄投票，以避免任何利益衝突。

一般資料

本公司為一家投資控股公司，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。

博實樂集團主要於中國從事國際及雙語K-12學校的運營。於本公告日期，博實樂由楊美容女士間接持有57.05%及由楊惠妍女士間接持有16.07%。

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：

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「博實樂」	指	博實樂教育控股有限公司，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份以美國預託股份(指A類普通股)形式於紐約證券交易所上市(紐交所股份代號：BEDU)
「博實樂集團」	指	博實樂、其附屬公司及其可變利益實體
「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

「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
「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
「佔多數控制權的公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告之目的而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「物業管理服務框架協議」	指	本公司與博實樂於2018年8月22日訂立之框架協議，當中載列本集團向博實樂集團提供物業管理服務之條款，期限自2018年8月22日起計直至2020年12月31日為止
「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
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「%」	指	百分比

承董事會命
碧桂園服務控股有限公司
執行董事
李長江

中國廣東省佛山市，2018年8月22日

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