

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)

2020年框架協議項下續訂與博實樂集團及 碧桂園集團之持續關連交易

2020年框架協議

茲提述上市文件、該等公告及2018年通函，內容有關(其中包括)本集團分別與博實樂集團及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2020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2020年12月4日，本公司訂立以下2020年框架協議：

- (1) 與博實樂的博實樂物業管理服務框架協議；
- (2) 與碧桂園控股的碧桂園物業管理服務框架協議；
- (3) 與碧桂園控股的銷售及租賃代理服務框架協議；
- (4) 與碧桂園控股的協銷顧問及其他服務框架協議；
- (5) 與碧桂園控股的酒店、工程及運輸服務框架協議；及
- (6) 與碧桂園控股的商品採購框架協議。

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及其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，博實樂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章項下本公司之持續關連交易。

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，各2020年碧桂園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。

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)博實樂物業管理服務框架協議；(ii)酒店、工程及運輸服務框架協議；及(iii)商品採購框架協議各自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，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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5%，故(i)碧桂園物業管理服務框架協議；(ii)銷售及租賃代理服務框架協議；及(iii)協銷顧問及其他服務框架協議各自及其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、公告及獨立股東批准規定。

寄發通函

一份載有(其中包括)(a)董事會函件，當中載有不獲豁免框架協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(b)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(c)獨立財務顧問函件，載有其就不獲豁免框架協議致獨立董事委員會及獨立股東的建議；及(d)股東特別大會通告的通函，預期於2020年12月7日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記期間

為確定有權出席股東特別大會並投票的股東名單，本公司將於2020年12月21日(星期一)至2020年12月23日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記股份過戶。於2020年12月18日(星期五)下午4時30分名列本公司股東名冊的股份持有人有權出席股東特別大會並投票。為確定有權出席股東特別大會並投票的股東身份，已填妥的股份過戶文件連同相關股票必須於2020年12月18日(星期五)下午4時30分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

續訂持續關連交易

茲提述上市文件、該等公告及2018年通函，內容有關(其中包括)本集團分別與博實樂集團及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2020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2020年12月4日，本公司訂立以下2020年框架協議：

(1) 博實樂物業管理服務框架協議

於2020年12月4日，本公司與博實樂訂立博實樂物業管理服務框架協議。於該協議的年期內，根據博實樂物業管理服務框架協議的主要條款，本集團的成員公司可不時與博實樂集團的成員公司訂立個別協議，以向博實樂集團提供物業管理服務，其條款載列如下：

日期：2020年12月4日

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 博實樂

年期：自2021年1月1日起至2023年12月31日止

將提供的服務：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、綠化、環境衛生、維修及保養以及其他增值服務)。

價格：本集團提供物業管理服務之費用，須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，經公平磋商後釐定。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同等條件下向獨立第三方收取的費用。

根據物業服務收費管理辦法，物業服務費(即上述政府指導費率)的具體定價應由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。實務中，物業服務費的公佈方法及定價文件更新頻率由各省、自治區、直轄市主管部門確定。

支付條款：本集團提供該等服務的費用須按季度支付。

支付條款與現有博實樂物業管理服務框架協議項下支付條款本質上相同，並與在類似條件下提供予獨立第三方的本集團標準支付條款及市場慣例一致。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度各年，博實樂集團根據現有博實樂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2018年12月31日
止年度**

人民幣7,600,000元

**截至2019年12月31日
止年度**

人民幣20,000,000元

**截至2020年12月31日
止年度**

人民幣40,000,000元

截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年與截至2020年9月30日止九個月，博實樂集團根據現有博實樂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2018年12月31日 止年度 (經審核)	截至2019年12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年9月30日 止九個月 (未經審核)
人民幣1,285,000元	人民幣5,522,000元	人民幣5,872,000元

截至2023年12月31日止三個年度各年，博實樂集團根據博實樂物業管理服務框架協議就提供物業管理服務應付本集團的費用的建議年度上限(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7,000,000元	人民幣12,500,000元	人民幣18,000,000元

上述截至2023年12月31日止各年度的建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年與截至2020年9月30日止九個月本集團就提供類似服務收取的費用的歷史金額；(ii)本集團就提供服務的每平方米物業可收取的估計費率(如適用)；及(iii)博實樂集團將需要本集團提供服務的估計建築面積(如適用)。

定價政策

本集團的成員公司與博實樂集團的成員公司根據博實樂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同期類似交易周邊地區三名獨立第三方(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單價以及對所需服務的品質和工作量進行測算而釐定。

訂立博實樂物業管理服務框架協議之理由及裨益

預計訂立博實樂物業管理服務框架協議可拓寬本集團收入來源，從而為本集團產生穩定的收入及實現更多利益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，博實樂物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易的條款屬公平合理，於本公司一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並符合本公司及其股東的整體利益。

(2) 碧桂園物業管理服務框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立碧桂園物業管理服務框架協議。於該協議的年期內，根據碧桂園物業管理服務框架協議的主要條款，本集團的成員公司可不時與碧桂園集團的成員公司訂立個別協議，以向碧桂園集團提供物業管理服務，其條款載列如下：

日期：2020年12月4日

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 碧桂園控股

年期：自2021年1月1日起至2023年12月31日止

- 將提供的服務：本集團於碧桂園集團所開發項目的物業購買合約所載協定交付日期前就未售出物業單位及已售出物業單位提供物業管理服務
- 先決條件：進行碧桂園物業管理服務框架協議項下的交易以本公司取得獨立股東對該協議、年度上限及其項下擬進行之交易的批准為前提。
- 價格：就本集團提供的物業管理服務收取的費用，須參考物業位置、預計營運成本、政府指導費率(如適用)及各方訂立的類似物業管理服務的其他合約(如有)項下費率，計及物業類型及建築面積，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同等條件下向獨立第三方收取的費用。
- 根據物業服務收費管理辦法，物業服務費(即上述政府指導費率)的具體定價應由省、自治區、直轄市人民政府價格主管部門會同房地產行政主管部門確定。實務中，物業服務費的公佈方法及定價文件更新頻率由各省、自治區、直轄市主管部門確定。
- 支付條款：本集團提供的物業管理服務的費用須於提供該等服務後支付，並按月結算。
- 支付條款與現有碧桂園物業管理服務框架協議項下支付條款本質上相同，並與在類似條件下提供予獨立第三方的本集團標準支付條款及市場慣例一致。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團根據現有碧桂園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289,600,000元	人民幣355,300,000元	人民幣478,100,000元

截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年與截至2020年9月30日止九個月，碧桂園集團根據現有碧桂園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2018年12月31日 止年度 (經審核)	截至2019年12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年9月30日 止九個月 (未經審核)
人民幣264,517,000元	人民幣285,663,000元	人民幣198,315,800元

截至2023年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團根據碧桂園物業管理服務框架協議應付本集團的費用的建議年度上限(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

上述建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)截至2019年12月31日止兩個年度各年與截至2020年9月30日止九個月現有碧桂園物業管理服務框架協議項下的歷史交易金額；(ii)截至2023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2023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碧桂園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三名獨立第三方(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。

訂立碧桂園物業管理服務框架協議之理由及裨益

中國物業管理公司向房地產開發商提供物業服務是普遍做法。本公司為中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務提供商。本公司透過碧桂園物業管理服務框架協議與碧桂園控股合作，預計將產生良好的協同效益，並進一步促進本集團的業務增長。

董事(獨立董事委員會成員除外，彼等將根據獨立財務顧問的建議出具意見)認為，碧桂園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。

(3) 銷售及租賃代理服務框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立銷售及租賃代理服務框架協議。於該協議的年期內，根據銷售及租賃代理服務框架協議的主要條款，本集團的成員公司可不時與碧桂園集團的成員公司訂立個別協議，以向碧桂園集團提供銷售及租賃代理服務，其條款載列如下：

日期：2020年12月4日

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 碧桂園控股

年期：自2021年1月1日起至2023年12月31日止

將提供的服務：(i)本集團就車位向碧桂園集團提供銷售及租賃代理服務；及(ii)本集團就碧桂園集團相應物業開發項目大批量銷售期之後仍未售出的物業單位向碧桂園集團提供銷售代理服務。

作為上述有關車位的銷售及租賃代理服務之配套，本集團亦開展多項工作，包括市場調研、項目分析、競爭對手產品分析、制定銷售策略、設計及製作推廣材料、制定推廣計劃及預算、審閱與銷售相關的法律文件、對接政府備案程序及政府、銀行的商業貸款及公積金貸款程序、準備及核實碧桂園集團所需求的報表以及與車位交付有關的資料等。

先決條件：進行銷售及租賃代理服務框架協議項下的交易以本公司取得獨立股東對該協議、年度上限及其項下擬進行之交易的批准為前提。

價格：(a) 本集團就未售出物業單位提供銷售代理服務的費用包括(i)前期啟動費用；及(ii)銷售代理費，須按以下方式計算：

前期啟動費用為向本集團移交項目之後兩周內，碧桂園集團應向本集團支付的一次性付款（該付款為標的物業單位價值^(附註1)的0.5%），該付款須用於抵扣碧桂園集團應向本集團支付的銷售代理費^(附註2)。

銷售代理費 = 當月標的物業單位銷售的合同成交價 × 4%

附註：

1. 標的物業單位的總價值為相關標的物業單位的最低售價，由本集團及碧桂園集團的相關成員公司在該等物業單位分批移交予本集團時，計及標的物業單位的建設及開發成本、銷售難度、標的物業單位的位置等因素，經公平磋商後釐定。如合同價低於上述價值，本集團將不會進行出售標的物業單位。
 2. 本集團將從碧桂園集團須支付的銷售代理費金額中扣除前期啟動費。如碧桂園集團須支付的銷售代理費高於本集團已收到的前期啟動費，則差額將由碧桂園集團支付予本集團。即使本集團未能出售任何或所有相關物業單位，本集團亦毋須向碧桂園集團退還前期啟動費。
- (b) 本集團就未售出車位提供銷售或租賃代理服務的費用包括(i)銷售或租賃代理費；及(ii)激勵費，須按以下方式計算：

銷售／租賃代理費 = 當月標的車位銷售／租賃的合同成交價 × 5%

激勵費 = 當月標的車位銷售／租賃的合同成交價 × 95% – 標的車位的移交價

車位的銷售／租賃移交價為碧桂園集團將就銷售／租賃標的車位收取的最低價格，應由本集團及碧桂園集團的相關成員公司計及標的車位的建設及開發成本、銷售／租賃的難度等因素，經公平磋商後釐定。與銷售／租賃有關的移交價通常為相關項目開盤時的初始價格的折扣價。如合同價低於上述移交價，本集團將不會進行出售或出租標的車位。

如買家或承租人使用折扣券購買或租賃車位，則標的車位的移交價 = 車位的原移交價 - 折扣券金額。

上述折扣券是指碧桂園集團的相關成員公司為促進車位的銷售或租賃成交而向買家或承租人出具的有效憑證，該折扣券可用於折扣車位的售價或租金的相應金額。

上述費用水平與現有銷售及租賃代理服務框架協議項下費用水平相同，乃由本公司及碧桂園控股計及類似服務的代理費報價，參考相同行業的其他8名市場參與者就類似服務採納的慣例及標準，經公平磋商後釐定。每六個月將進行一次最新的市場研究，以確保採納的費用水平仍然符合市場慣例。如有任何偏差，本公司可能考慮與碧桂園控股磋商，以修訂銷售及租賃代理服務框架協議項下的費用水平。經協定，應就未售出物業單位及未售出車位分別採納標準代理費率4%及5%，而非參考物業單位或車位的位置、性質及銷售／租賃難度等因素後對不同項目應用不同的費率，原因是在移交予本集團時釐定標的物業單位的價值及標的車位的移交價時，已考慮該等因素。

服務費不得低於本集團在同等條件下向獨立第三方收取的費用。

基於上文所述，董事認為，銷售及租賃代理服務框架協議的定價條款為一般商業條款，並符合本公司及其股東的整體利益。

支付條款：本集團提供該等服務的費用須於交易日期起計三個月內支付^(附註)。

附註：只有在移交予本集團的項目的物業單位累計銷售代理費超過本集團已收到的相應前期啟動費時，才須支付就未售出物業單位提供銷售代理服務的費用。

支付條款與現有銷售及租賃代理服務框架協議項下支付條款本質上相同，並與在類似條件下提供予獨立第三方的本集團標準支付條款及市場慣例一致。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團根據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120,000,000元	人民幣380,000,000元	人民幣450,000,000元

截至2018年及2019年12月31日止兩個年度與截至2020年9月30日止九個月，碧桂園集團根據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：

截至2018年12月31日 止年度 (經審核)	截至2019年12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年9月30日 止九個月 (未經審核)
人民幣66,712,000元	人民幣184,906,000元	人民幣248,761,800元

截至2023年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團根據銷售及租賃代理服務框架協議應付本集團的費用的建議年度上限(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700,000,000元	人民幣850,000,000元	人民幣1,000,000,000元

上述建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)截至2018年及2019年12月31日止兩個年度與截至2020年9月30日止九個月碧桂園集團根據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率；(ii)截至2023年12月31日止三個年度內，碧桂園集團於中國未售出物業及車位的估計銷售價值，其參考的因素包括但不限於碧桂園集團的現有未售出物業及車位組合、碧桂園集團目前正在市場上銷售的物業開發項目、碧桂園集團即將交付的物業開發項目、碧桂園集團預計推出的物業開發項目；(iii)相同行業提供類似服務的市場費率；及(iv)本集團就提供相關服務所收取的費率。

訂立銷售及租賃代理服務框架協議之理由及裨益

本公司為中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務提供商，業務覆蓋面廣。作為一項長期發展策略，預計提供與碧桂園集團項目的未售出車位有關的銷售及租賃代理服務以及提供與相關未售出物業單位有關的銷售代理服務將確保本集團的增值服務業務穩健增長，從而擴大本集團的總收入。

董事(獨立董事委員會成員除外，彼等將根據獨立財務顧問的建議出具意見)認為，銷售及租賃代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。

(4) 協銷顧問及其他服務框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立協銷顧問及其他服務框架協議。於該協議的年期內，根據協銷顧問及其他服務框架協議的主要條款，本集團的成員公司可不時與碧桂園集團的成員公司訂立個別協議，以向碧桂園集團提供協銷顧問服務、廣告服務、家政服務、電梯安裝服務及其他服務，其條款載列如下：

日期：2020年12月4日

訂約方：(1) 本公司；及
(2) 碧桂園控股

年期：自2021年1月1日起至2023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協銷顧問及其他服務：
- (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；及(iv)資產運營管理服務(「**協銷顧問服務**」)
 - (2) 有關將於本集團管理的物業項目公共區域若干廣告位(「**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**」)
 - (3) 向業主提供的家政服務，包括家居清潔、家用電器清潔、花園養護、家居保養及其他家政服務(「**家政服務**」)
 - (4) 電梯產品安裝及配套服務(「**電梯安裝服務**」)
 - (5) 科技服務、房屋及樓宇的售後維護及保修服務、拎包入住服務、酒店管理服務、團餐服務、消毒和病蟲害防治服務與其他服務(「**其他服務**」)
- 先決條件： 進行協銷顧問及其他服務框架協議項下的交易以本公司取得獨立股東對該協議、年度上限及其項下擬進行之交易的批准為前提。

價格

： (1) 協銷顧問服務

提供協銷顧問服務的費用將參考各訂約方所訂立類似協銷顧問及其他服務的其他合約項下之費率及類似服務之市場價格，在計及碧桂園集團銷售辦事處所銷售物業的規模、位置及定位、預計營運成本(如人工成本)、接受協銷顧問服務的銷售代表人數及非固定佣金費率後，經公平磋商釐定。

(2) 廣告服務

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

(3) 家政服務

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，將按本集團之價格表而定，該價格表與本集團就相同服務向獨立第三方所提供一致。

(4) 電梯安裝服務

提供電梯安裝服務的費用將參考各訂約方所訂立類似電梯安裝及其他服務的其他合約(如有)項下之費率及類似服務之現行市場價格，在計及提供服務涉及的成本(包括材料、人工成本及管理費)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類似服務之市場價格，在計及原材料及人工成本、管理費、交付服務及／或產品所需的質量標準及其他因素後，經公平磋商釐定。

服務費不得低於本集團在同等條件下向獨立第三方收取的費用。

支付條款：(1) 協銷顧問服務

本集團提供的協銷顧問服務的費用須於提供該等服務後支付，並按月結算。

(2) 廣告服務

本集團提供的廣告服務的費用須不遲於提供該等服務後三個月一次性支付或分期支付。

(3) 家政服務

本集團向業主提供的家政服務的費用須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。

(4) 電梯安裝服務

電梯安裝服務的費用須由碧桂園集團於相關電梯產品及／或服务通過地方政府部門驗收後30個工作日內支付予本集團。

(5) 其他服務

本集團提供的其他服務的費用須不遲於提供該等服務後三個月一次性支付或分期支付。

支付條款與現有協銷顧問及其他服務框架協議、現有廣告及家政服務框架協議以及現有電梯安裝及其他服務框架協議項下支付條款本質上相同，並與在類似條件下提供予獨立第三方的本集團標準支付條款及市場慣例一致。

年度上限及釐定基準

截至2020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、現有廣告及家政服務框架協議與現有電梯安裝及其他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
協銷顧問服務	人民幣633,110,000元	人民幣897,930,000元	人民幣1,007,420,000元
廣告服務	不適用	人民幣2,000,000元	人民幣4,000,000元
家政服務	不適用	人民幣9,000,000元	人民幣18,000,000元
電梯安裝服務	不適用	不適用	人民幣460,000,000元

碧桂園集團根據現有協銷顧問及其他服務框架協議、現有廣告及家政服務框架協議與現有電梯安裝及其他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2018年12月31日 止年度 (經審核)	截至2019年12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年9月30日 止九個月 (未經審核)
協銷顧問服務	人民幣476,178,000元	人民幣819,388,000元	人民幣414,496,700元
廣告服務	不適用	人民幣869,000元	人民幣30,800元
家政服務	不適用	人民幣4,863,000元	人民幣7,958,800元

電梯安裝服務

人民幣8,897,200元

截至2023年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團根據協銷顧問及其他服務框架協議應付本集團的費用的建議年度上限(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1,500,000,000元	人民幣1,800,000,000元	人民幣2,200,000,000元

上述建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年與截至2020年9月30日止九個月碧桂園集團就提供協銷顧問服務、廣告服務、家政服務及電梯安裝服務支付予本集團的費用的歷史金額；(ii)基於碧桂園集團的預計開發時間表及銷售情況，截至2023年12月31日止三個年度各年本集團向碧桂園集團提供協銷顧問及其他服務的估計交易金額；(iii)就協銷顧問服務而言，參照碧桂園集團現有土地儲備及碧桂園集團的合同銷售總建築面積的歷史數額及歷史增長率對其服務合同的估計數額，以及管理成本及人工成本的增加；(iv)就清潔服務而言，本集團將就提供此等服務收取的每平方米物業估計費用，及碧桂園集團將需要本集團提供此等服務的估計建築面積；(v)就廣告服務而言，碧桂園集團將產生的估計營銷開支；(vi)本集團參考相同行業提供類似服務的市場費率；及(vii)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協銷顧問及其他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(協銷顧問服務介乎30%至50%，廣告服務介乎50%至60%，家政

服務介乎40%至60%，電梯安裝服務介乎8%至20%（可不時變動）；就其他服務而言，由於其涉及各種各樣的服務，不存在適用於全部服務的單一毛利率範圍，所提供各類服務的毛利率範圍將根據所需服務的內涵、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釐定（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（在服務的類型及內涵、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）類似交易的價格；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（在服務的類型及內涵、標的物業的規模及地理位置方面）類似性質交易的價格），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。

訂立協銷顧問及其他服務框架協議之理由及裨益

本公司為中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務提供商，業務覆蓋面廣。其附屬公司主要業務包括社區增值服務及非業主增值服務。由於本集團與碧桂園集團能滿足彼此的要求，本集團一直向碧桂園集團提供協銷顧問及其他服務框架協議項下擬進行的類似服務。憑藉本集團的專業知識、優質服務及具競爭力的價格，透過之前進行交易建立的本集團與碧桂園集團之間的長期合作，為未來合作奠定了堅實基礎，預計將產生良好的協同效益。本公司認為，訂立協銷顧問及其他服務框架協議有助增加本集團來自增值服務之收入，從而增加本集團之總收益及提升盈利能力，並符合本集團之戰略發展需要。

董事(獨立董事委員會成員除外，彼等將根據獨立財務顧問的建議出具意見)認為，協銷顧問及其他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。

(5) 酒店、工程及運輸服務框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立酒店、工程及運輸服務框架協議。於該協議的年期內，根據酒店、工程及運輸服務框架協議的主要條款，本集團的成員公司可不時與碧桂園集團的成員公司訂立個別協議，由碧桂園集團提供酒店住宿服務、工程及運輸服務，其條款載列如下：

日期	:	2020年12月4日
訂約方	:	(1) 本公司；及 (2) 碧桂園控股
年期	:	自2021年1月1日起至2023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、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。費用不得高於碧桂園集團向獨立第三方收取的費用。
支付條款	:	碧桂園集團提供的該等服務的費用須於提供該等服務後支付，並按月或按季度結算。 支付條款與現有酒店服務框架協議和現有工程及運輸服務框架協議項下支付條款本質上相同，並與在類似條件下提供予獨立第三方的本集團標準支付條款及市場慣例一致。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度各年，本集團根據現有酒店服務框架協議與現有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
酒店服務	人民幣4,100,000元	人民幣4,900,000元	人民幣5,800,000元
工程及運輸服務	人民幣54,000,000元	人民幣76,800,000元	人民幣79,000,000元

截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年與截至2020年9月30日止九個月，本集團根據現有酒店服務協框架議與現有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2018年12月31日 止年度 (經審核)	截至2019年12月31日 止年度 (經審核)	截至2020年9月30日 止九個月 (未經審核)
酒店服務	人民幣4,084,000元	人民幣3,816,000元	人民幣2,704,600元
工程及運輸服務	人民幣49,418,000元	人民幣33,683,000元	人民幣18,024,800元

截至2023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付碧桂園集團的費用的建議年度上限(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

上述建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)截至2019年12月31日止兩個年度各年與截至2020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；(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；及(iii)截至2023年12月31日止三個年度碧桂園集團將向本集團提供的智能轉型服務的估計增長。

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，與碧桂園集團進行商定；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，將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。

(6) 商品採購框架協議

於2020年12月4日，本公司與碧桂園控股訂立商品採購框架協議。於該協議的年期內，根據商品採購框架協議的主要條款，本集團的成員公司可不時與碧桂園集團的成員公司訂立個別協議，以銷售各種商品，其條款載列如下：

日期	:	2020年12月4日
訂約方	:	(1) 本公司；及 (2) 碧桂園控股
年期	:	自2021年1月1日起至2023年12月31日止
將提供的服務	:	碧桂園集團向本集團購買各種商品(包括但不限於生活電器、電子產品、食品及生活日常用品)
價格	:	根據商品採購框架協議將採購的商品價格將參考獨立第三方收取的相同或類似商品的現行市價，計及本集團採購相關商品的成本與其他成本(包括人工及管理成本)後，經公平磋商釐定。
支付條款	:	本集團提供該等商品的費用須於碧桂園集團收到發票之日起計三個月內支付。 支付條款與現有商品採購框架協議項下支付條款本質上相同，並與在類似條件下提供予獨立第三方的本集團標準支付條款及市場慣例一致。

年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止兩個年度各年，碧桂園集團根據現有商品採購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2019年12月31日止年度

人民幣25,000,000元

截至2020年12月31日止年度

人民幣50,000,000元

截至2019年12月31日止年度與截至2020年9月30日止九個月，碧桂園集團根據現有商品採購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2019年12月31日止年度
(經審核)

人民幣16,074,000元

截至2020年9月30日止九個月
(未經審核)

人民幣29,526,500元

截至2023年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團根據商品採購框架協議應付本集團的費用的建議年度上限(不含稅)如下：

截至2021年12月31日
止年度

人民幣82,580,000元

截至2022年12月31日
止年度

人民幣114,870,000元

截至2023年12月31日
止年度

人民幣172,300,000元

上述建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)截至2019年12月31日止年度與截至2020年9月30日止九個月碧桂園集團就採購商品支付予本集團的費用的歷史金額；(ii)截至2023年12月31日止三個年度各年本集團向碧桂園集團提供商品的估計交易金額；及(iii)公開市場上相同或類似商品的市價。

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商品採購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) 商品價格將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的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) 如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。

訂立商品採購框架協議之理由及裨益

本公司認為，訂立商品採購框架協議有助增加本集團來自增值服務之收入，從而增加本集團之總收益及提升盈利能力，並符合本集團之戰略發展需要。

董事(包括獨立非執行董事)認為，商品採購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。

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2020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根據2020年框架協議擬進行的各項交易，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根據各2020年框架協議進行的交易的總交易金額，每季度評估是否可能超過各2020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2020年框架協議訂立的各合約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2020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2020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根據2020年框架協議擬進行的交易的季度監測報告，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。

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及其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，博實樂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章項下本公司之持續關連交易。

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，各2020年碧桂園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。

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)博實樂物業管理服務框架協議；(ii)酒店、工程及運輸服務框架協議；及(iii)商品採購框架協議各自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，但獲豁免遵守獨立股東批准規定。

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5%，故(i)碧桂園物業管理服務框架協議；(ii)銷售及租賃代理服務框架協議；及(iii)協銷顧問及其他服務框架協議各自及其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、公告及獨立股東批准規定。

由於(i)楊惠妍女士為博實樂主要股東之親屬，且自身為博實樂之主要股東；及(ii)楊志成先生為楊惠妍女士之堂兄，彼等作為董事均已放棄於董事會會議上就批准博實樂物業管理服務框架協議及其項下擬進行之交易的決議案投票，以避免任何利益衝突。

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各2020年碧桂園框架協議及其項下擬進行之交易的決議案投票，以避免任何利益衝突。

一份載有(其中包括)(a)董事會函件，當中載有不獲豁免框架協議及其項下擬進行交易的進一步詳情；(b)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(c)獨立財務顧問函件，載有其就不獲豁免框架協議致獨立董事委員會及獨立股東的建議；及(d)股東特別大會通告的通函，預期於2020年12月7日或之前寄發予股東。

暫停辦理股份過戶登記期間

為確定有權出席股東特別大會並投票的股東名單，本公司將於2020年12月21日(星期一)至2020年12月23日(星期三)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記，期間不會登記本公司股份過戶。於2020年12月18日(星期五)下午4時30分名列本公司股東名冊的股份持有人將有權出席股東特別大會並投票。為確定有權出席股東特別大會並投票的股東身份，已填妥的股份過戶文件連同相關股票必須於2020年12月18日(星期五)下午4時30分前交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳證券登記有限公司(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。

一般事項

本公司為一家投資控股公司及中國領先的以住宅為主要業態的綜合物業管理服務提供商。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(現時包括物業管理服務及供熱業務)。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52.59%之權益。

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，博實樂由楊美蓉女士間接持有73.36%及由楊惠妍女士間接持有77.52%。

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。碧桂園集團的其他業務為機器人及現代農業。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58.57%。

釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2018年通函」	指	本公司日期為2018年11月5日之通函，內容有關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
「2020年碧桂園框架協議」	指	碧桂園物業管理服務框架協議、銷售及租賃代理服務框架協議、協銷顧問及其他服務框架協議、酒店、工程及運輸服務框架協議與商品採購框架協議
「2020年框架協議」	指	博實樂物業管理服務框架協議及2020年碧桂園框架協議
「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「(4)協銷顧問及其他服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「廣告位」	指	具有本公告中「(4)協銷顧問及其他服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「該等公告」	指	本公司日期分別為2018年8月22日、2018年9月18日、2019年8月23日及2020年3月18日之公告，內容有關本集團分別與博實樂集團及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
「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形式(代表A類普通股)於紐約證券交易所上市(紐交所股份代號：BEDU)

「博實樂集團」	指	博實樂及其附屬公司以及(就本公告而言)其可變利益實體與30%受控公司
「博實樂物業管理服務 框架協議」	指	本公司與博實樂於2020年12月4日訂立的框架協議，載列有關本集團向博實樂集團提供物業管理服務的條款，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止
「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
「碧桂園物業管理服務 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
「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
「協銷顧問及其他服務」	指	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
「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
「協銷顧問服務」	指	具有本公告中「(4)協銷顧問及其他服務框架協議」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

「家政服務」	指	具有本公告中「(4)協銷顧問及其他服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「家政服務權益協議」	指	碧桂園集團擬與業主訂立的協議，據此，業主將收到附有一定現金額度的權益，以享用本集團提供的家政服務
「股東特別大會」	指	本公司將召開及舉行的股東特別大會，以供獨立股東考慮及酌情批准有關不獲豁免框架協議的決議案
「電梯安裝服務」	指	具有本公告中「(4)協銷顧問及其他服務框架協議」一節賦予該詞的涵義
「現有廣告及家政服務 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，載列有關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
「現有博實樂物業管理 服務框架協議」	指	本公司與博實樂於2018年8月22日訂立的框架協議，載列有關本集團向博實樂集團提供物業管理服務的主要條款，年期自2018年8月22日起至2020年12月31日止
「現有碧桂園物業管理 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，年期自上市日期起至2020年12月31日止
「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2018年6月1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與清潔服務的主要條款，年期自上市日期起至2020年12月31日止（經不時修訂及補充）

「現有電梯安裝及其他服務框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2020年3月18日訂立的框架協議，載列有關本集團向碧桂園集團提供電梯安裝及其他服務的主要條款，年期自2020年3月18日起至2020年12月31日止
「現有工程及運輸服務框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2018年6月1日訂立的工程及運輸服務總協議，載列有關碧桂園集團向本集團提供工程及運輸服務的主要條款，年期自上市日期起至2020年12月31日止(經不時修訂及補充)
「現有框架協議」	指	現有博實樂物業管理服務框架協議、現有碧桂園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、現有廣告及家政服務框架協議、現有協銷顧問及其他服務框架協議、現有電梯安裝及其他服務框架協議、現有工程及運輸服務框架協議、現有酒店服務框架協議與現有商品採購框架協議的統稱
「現有酒店、工程及運輸服務框架協議」	指	現有酒店服務框架協議及現有工程及運輸服務框架協議的統稱
「現有酒店服務框架協議」	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的主要條款，年期自上市日期起至2020年12月31日止
「現有商品採購框架協議」	指	本公司與碧桂園控股於2019年8月23日訂立的框架協議，載列有關本集團向碧桂園集團銷售各種商品的主要條款，年期自2019年8月23日起至2020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2018年9月18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2018年9月18日起至2020年12月31日止

「本集團」	指	本公司及其附屬公司與(就2020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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，乃為就不獲豁免框架協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見而成立
「獨立財務顧問」	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，為就不獲豁免框架協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「獨立股東」	指	除楊惠妍女士、伍碧君女士及彼等各自之聯繫人以外的股東
「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
「上市日期」	指	2018年6月19日，即股份於聯交所主板首次上市及首次開始買賣之日期
「上市文件」	指	本公司日期為2018年6月6日之上市文件，內容有關股份以介紹方式在聯交所主板上市
「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

「商品採購框架協議」	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銷售各種商品的主要條款，年期自2021年1月1日起至2023年12月31日止
「不獲豁免框架協議」	指	碧桂園物業管理服務框架協議、銷售及租賃代理服務框架協議與協銷顧問及其他服務框架協議的統稱
「其他服務」	指	具有本公告中「(4)協銷顧問及其他服務框架協議」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)
「物業服務收費管理辦法」	指	國家發展和改革委員會與建設部於2003年11月13日頒佈的《物業服務收費管理辦法》
「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
「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
「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

「工作日」 指 中國法定工作日

「%」 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

中國佛山，2020年12月4日

於本公告日期，本公司執行董事為李長江先生、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)、楊志成先生及伍碧君女士。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。