

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)

**持續關連交易 — 物業租賃及商業管理服務；及
關連交易 — 股權收購**

持續關連交易 — 物業租賃及商業管理服務

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司與碧桂園控股簽訂該等框架協議：

- (1) 物業租賃框架協議，當中載有碧桂園集團(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；及
- (2) 商業管理服務框架協議，當中載有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。

關連交易 — 股權收購

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司之附屬公司與碧桂園控股之附屬公司簽訂以下該等股權轉讓協議：

- (1) 貴州順暉(本公司之間接非全資附屬公司)(作為買方)與貴陽商貿城(碧桂園控股之間接附屬公司)(作為賣方)簽訂商貿城經營管理股權轉讓協議，據此，貴州順暉同意收購及貴陽商貿城同意出售商貿城經營管理100%股權，代價為人民幣920萬元。

- (2) 貴州順暉(作為買方)與貴陽商貿城(作為賣方)簽訂貴州宏泰股權轉讓協議，據此，貴州順暉同意收購及貴陽商貿城同意出售貴州宏泰100%股權，代價為人民幣200萬元。
- (3) 廣州清暉(本公司之間接非全資附屬公司)(作為買方)分別與深圳市碧桂科技(碧桂園控股之間接全資附屬公司)及廣州碧城(獨立第三方)(作為賣方)簽訂該等廣州智慧城市投資股權轉讓協議，據此，廣州清暉同意收購及深圳市碧桂科技及廣州碧城分別同意出售廣州智慧城市投資合共100%股權，代價為人民幣160萬元。

於商貿城經營管理收購事項、貴州宏泰收購事項及廣州智慧城市投資收購事項完成後，商貿城經營管理、貴州宏泰及廣州智慧城市投資將成為本集團之全資附屬公司，其業績、資產及負債將會於本集團賬目內綜合入賬。

- (4) 深圳莞暉(本公司之間接非全資附屬公司)(作為買方)與東莞碧桂園(碧桂園控股之間接非全資附屬公司)(作為賣方)簽訂深圳碧桂園商管股權轉讓協議，據此，深圳莞暉同意收購及東莞碧桂園同意出售深圳碧桂園商管50%股權，代價為人民幣720萬元。

於深圳碧桂園商管收購事項完成後，本公司將間接持有深圳碧桂園商管50%股權。

由於珠海市創一合夥(持有深圳碧桂園商管6%股權的股東)與深圳莞暉簽署日期為2021年4月13日之一致行動聲明函，珠海市創一合夥同意在深圳碧桂園商管股東會表決事項上採取一致行動及以深圳莞暉的意見為準並作出與深圳莞暉保持一致的意思表示，故於深圳碧桂園商管收購事項完成後，深圳碧桂園商管將成為本集團之非全資附屬公司，其業績、資產及負債將會於本集團賬目內綜合入賬。

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，故碧桂園控股及其附屬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，該等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，而該等股權轉讓協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

關於物業租賃框架協議，由於按其項下訂立的租賃所牽涉的使用權資產總值的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%但全部均低於5%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及遵守獨立股東批准之規定。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於物業租賃框架協議項下個別租賃合同年期可超過三年，本公司已委任紅日資本為獨立財務顧問審閱物業租賃框架協議，闡述其項下個別租賃合同年期較長的理由，並確認有關年期符合此類合同之正常業務慣例。

關於商業管理服務框架協議，由於按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%但全部均低於5%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及遵守獨立股東批准之規定。

關於該等股權轉讓協議，根據上市規則第14A.81條，須合併計算該等股權轉讓協議之適用百分比率。由於按合併基準計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部均低於5%，故該等股權轉讓協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告之規定，惟可獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

(1) 持續關連交易 — 物業租賃

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立物業租賃框架協議。於物業租賃框架協議的年期內，碧桂園集團的成員公司可不時與本集團的成員公司根據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，其主要條款載列如下。

- 日期 : 2021年4月13日
- 訂約方 : (1) 本公司；及
(2) 碧桂園控股
- 年期 : 自2021年4月13日起至2023年12月31日止
- 標的事項 : 碧桂園集團(作為出租方)向本集團(作為承租方)出租物業，包括辦公場地、商鋪、停車場等。各租賃期不多於10年。
- 租賃物業用途為商業服務，承租方在租賃期間有權(i)以合法形式使用租賃物業及進行商業經營管理(包括但不限於分租部分租賃物業)；(ii)轉讓其部份權利和／或義務給第三方；及(iii)為租賃物業冠名。
- 租賃期內，(i)碧桂園集團負責出租設備設施在維保期內的維護、維修並承擔相應費用；(ii)如租賃物業主體結構出現或發生妨礙安全、正常使用的損壞或故障，碧桂園集團應負責維修；(iii)如政府部門對租賃物業的規劃提出任何整改要求，或碧桂園集團因任何原因需要對租賃物業的全部或部分進行維修、改造等，碧桂園集團均應與本集團協商一致後方可整改，且碧桂園集團應承擔因此產生的責任及費用；及(iv)本集團應自費承擔租賃物業的日常維護及保養。
- 定價 : 租金採取固定租金方式由承租方向相應的出租方支付。於簽署租賃合同時根據具體租賃物業的狀況，提供一個月至六個月不等的免租期。

租金將參考各訂約方曾經或正在履行的租賃合同(如有)、類似物業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，單位面積租金不高於承租方向獨立第三方承租同一地區物業所支付的價格。對碧桂園集團而言，單位面積租金不低於出租方向獨立第三方出租同一地區物業所收取的價格。租賃合同按一般商業條款進行。

支付條款 : 承租方按期支付租金(支付周期以具體項目簽訂的物業租賃合同為準)。

年度上限及釐定基準

根據香港財務報告準則第16號，本集團於物業租賃框架協議項下的租賃合同應付的租金屬資本性質，將於有關租賃期限開始之日確認為本集團的使用權資產。

截至2023年12月31日止三個年度各年，本集團擬定每年度於物業租賃框架協議項下所確認為本集團的使用權資產之總金額不得超過以下建議年度上限：

有關財政年度	截至各年度12月31日		
	2021 (人民幣)	2022 (人民幣)	2023 (人民幣)
建議年度上限	15億元	14億元	7億元

上述建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)應用於租賃負債的加權平均增量借款利率；(ii)預期於截至2023年12月31日止三個年度內訂立的租賃合同的租賃期限及應由本集團向碧桂園集團支付有關租賃物業的租金；(iii)預期相關物業市場的租金水準；及(iv)對碧桂園集團物業的租賃需求及相關物業市場的租金水準不可預期的上升而提供的緩衝區間。

訂立物業租賃框架協議之理由及裨益

本集團之商用物業租賃業務，即由本集團管理及營運從業主承租之商用物業，通過靈活的運營模式及全面的服務，向顧客提供高品質服務體驗，向租戶提供有效的管理服務及實現業主商用物業資產保值增值，可帶來項目收入最大化。本集團將以商用物業租賃方式服務具備高增長潛力項目，包括碧桂園集團的項目，作為本集團的長期發展策略。本公司相信，憑藉與碧桂園集團的長期穩定合作，通過拓展全價值鏈服務可以提升本集團的運營服務水平，並將產生良好的協同效益，進一步促進本集團的業務穩健增長，從而擴大本集團的總收入。

董事(包括獨立非執行董事)認為，物業租賃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，並符合本公司及其股東的整體利益。

紅日資本意見

物業租賃框架協議項下個別租賃合同的年期可能超過3年。根據上市規則第14A.52條，紅日資本已根據其研究和分析以及與本公司管理層(「管理層」)的討論，得出如下結論：

- (i) 本集團是中國領先的綜合物業管理服務提供商，向住宅及商用物業業主提供物業管理服務及其他增值服務。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，本集團將根據物業租賃框架協議訂立的租賃乃於本集團日常及一般業務過程中進行，紅日資本同意管理層的意見；
- (ii) 碧桂園控股是中國最大的住宅物業開發商之一，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。此外，碧桂園集團亦管理一個投資物業組合；
- (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，以實現商用物業總體回報最大化，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，從而令標的項目收入最大化；

- (iv) 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；及
- (vi) 在中國訂立租賃商業物業的長期租約並不罕見；
- (vii) 誠如本公告所述，租金將參考各訂約方曾經或正在履行的租賃合同(如有)、類似物業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，單位面積租金不高於承租方向獨立第三方承租同一地區物業所支付的價格。租賃合同按一般商業條款進行；
- (viii) 已識別並審閱聯交所上市集團的成員公司就租賃商業／零售／其他物業訂立的不少於10宗市場租賃交易，合約期限介乎不少於4年至最多20年，且截至本公告日期有效(「市場租賃交易」)。根據物業租賃框架協議擬訂立的個別租賃合同的租期(最多為10年)處於市場租賃交易範圍內；及
- (ix) 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(a)其關連人士；或(b)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。

經考慮上述因素，紅日資本認為，物業租賃框架協議項下擬進行交易的年期需要長於3年的期間，且有關年期符合此類合同之正常業務慣例。

(2) 持續關連交易 — 商業管理服務

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司與碧桂園控股訂立商業管理服務框架協議。於商業管理服務框架協議的年期內，本集團的成員公司可不時與碧桂園集團的成員公司根據商業管理服務框架協議的主要條款訂立個別服務合同，以向碧桂園集團提供商業管理服務，其主要條款載列如下。

日期	:	2021年4月13日
訂約方	:	(1) 本公司；及 (2) 碧桂園控股
年期	:	自2021年4月13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商業策劃諮詢、招商、營運及企劃服務。個別服務合同的服務期限截止日最晚不超過2023年12月31日。
定價	:	服務費參考各方曾經或正在履行的類似服務合同(如有)、相關項目的市場服務費等，經公平磋商後確定。對本集團而言，服務費不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所收取的價格。對碧桂園集團而言，服務費不高於碧桂園集團在同等條件下委託獨立第三方提供商業管理服務所支付的價格。個別服務合同按一般商業條款進行。

服務費已包含完成個別服務合同所需的人員成本及稅費費用。碧桂園集團將承擔之具體費用(包括(1)獲取該項目所有權、使用權、收益權等所需的全部費用；(2)建造、維修、整改、改造該項目所需的全部費用；(3)購買保險的費用；(4)該項目的保安、保潔、公共設施設備的維護保養費用；(5)宣傳費用(包括但不限於媒體宣傳費、物料製作費、企劃推廣費等)；(6)客戶接待過程中產生的各項費用(本集團與目標商戶發生的費用)，含差旅費、接送交通費、酒店住宿費、餐飲及休閒招待費用；及(7)該項目經營所需的其他非本集團負責的費用，但不包括服務費)將由訂約方根據項目情況於個別服務合約中約定。

支付條款：根據各類商業管理服務的特點和周期，在具體項目中由各訂約方參考市場慣例確定具體的支付時間和方式，惟須與在類似條件下本集團向獨立第三方提供服務或碧桂園集團委託獨立第三方提供服務的標準支付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，碧桂園集團根據商業管理服務框架協議應付本集團的費用不得超過以下建議年度上限(不含稅)：

有關財政年度	截至各年度12月31日		
	2021 (人民幣)	2022 (人民幣)	2023 (人民幣)
建議年度上限	4.2億元	4.5億元	4.8億元

上述建議年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)截至2023年12月31日止三個年度本集團向碧桂園集團提供商業管理服務之估計交易金額；(ii)本集團參考相同行業提供類似服務之市場費率；及(iii)本集團就提供相關服務將收取之費率。

訂立商業管理服務框架協議之理由及裨益

商業管理服務模式拓展本集團的全價值鏈服務，讓本集團管理項目時擁有較高的自主權。憑藉本集團的專業運營能力及優質服務，及本集團與碧桂園集團在歷史交易建立的長期穩定合作，本公司認為，訂立商業管理服務框架協議有助提升本集團的全價值鏈運營服務水平，並將產生良好的協同效益，同時拓寬本集團收入來源，從而產生穩定的收入，增加總收益及提升盈利能力，符合本集團的戰略發展需要。

董事(包括獨立非執行董事)認為，商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，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關持續關連交易的定價政策及內部控制政策

本公司已實施下列定價政策，以監察該等框架協議項下擬進行之交易的定價，從而確保該等條款屬公平合理並符合一般商業條款：

- (1) 就租賃，於訂立個別租賃合同前，投資部負責收集以下資料：(i)本集團就類似租賃支付予碧桂園集團的歷史年度租金(如有)、(ii)本集團就類似租賃支付予獨立第三方的租金(至少兩項，如有)、(iii)市場上就類似租賃收取的現行租金(至少兩項，如有)及(iv)碧桂園集團向獨立第三方出租同一地區物業的價格(至少兩項，如有)，並將有關資料進行交叉比對，以確定個別租賃合同的價格及條款屬公平合理，及單位面積租金不高於承租方向獨立第三方承租同一地區物業所支付的價格。
- (2) 就商業管理服務，於訂立個別服務合同前，投資部負責收集以下資料：(i)本集團就提供類似商業管理服務收取碧桂園集團的服務費(如有)、(ii)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單位面積服務費(至少兩項，如有)及(iii)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)，並將有關資料進行交叉比對，以確定個別服務合同的價格及條款屬公平合理，及服務費不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所收取的價格。

本公司已實施下列內部控制措施，以確保個別交易將按照該等框架協議(包括其年度上限)及上述定價政策進行：

- (1) 合規部對個別交易進行監察及評價考核。財務部及上市秘書辦負責審閱關連交易的資料，並監察關連交易的實施情況。
- (2) 於簽訂個別合同及進行交易前，投資部和運營部的負責職員須向投資部、運營部、財務部、總經理辦公室及上市秘書辦提交申請。該等申請須先經上述本公司相關中心／部門負責人進行初步審閱，再依照本公司內部控制政策，於總經理辦公會議上進行最終審閱後方獲批准。若經內部批准的關連交易須遵守上市規則之規定後方可進行，本集團須在遵守有關規定後才可簽訂該合同。
- (3) 獨立非執行董事已審閱及將會持續審閱個別合同，以確保有關交易按一般商業條款訂立、其條款屬公平合理及按其合同條款進行。
- (4) 為確保該等框架協議項下所確認為本集團的使用權資產之總金額(就物業租賃框架協議而言)及服務費(就商業管理服務框架協議而言)將不會超過年度上限：
 - (a) 業務部門每季向上市秘書辦提供有關交易的資料；
 - (b) 上市秘書辦負責監察該等交易，以確保交易總額不會超過年度上限；及
 - (c) 倘估計有關交易金額總值可能超過相關年度上限，則本公司相關部門的負責人將獲告知，以便重新估計未來的交易規模，並作出安排以遵守有關上市規則的規定。
- (5) 本公司核數師將會根據上市規則對該等框架協議項下交易的價格及年度上限進行年度審閱，以確保總交易金額在年度上限內且個別交易按照該等框架協議的主要條款進行。

(3) 關連交易 — 股權收購

於2021年4月13日(在交易時段後)，本公司之附屬公司與碧桂園控股之附屬公司簽訂該等股權轉讓協議，其主要條款載列如下：

(i) 商貿城經營管理股權轉讓協議

日期 : 2021年4月13日

訂約方 : (1) 貴陽商貿城，作為賣方；
(2) 貴州順暉，作為買方。

標的事項 : 貴州順暉同意收購及貴陽商貿城同意出售商貿城經營管理100%股權。

代價及支付條款 : 代價為人民幣920萬元，由貴州順暉於商貿城經營管理完成向中國相關工商局辦理有關股權轉讓的登記後一個月內以現金向貴陽商貿城支付。

代價乃於計及商貿城經營管理的過往財務業績、盈利能力及未來發展空間、現存管理項目狀況等因素後，經公平磋商釐定。

完成

待股權轉讓完成後，商貿城經營管理將成為本集團之間接全資附屬公司，其業績、資產及負債將會於本集團賬目內綜合入賬。

有關商貿城經營管理之資料

商貿城經營管理為一家於2012年9月於中國成立之有限公司，其主營業務為商業服務。於商貿城經營管理成立時，貴陽商貿城認購商貿城經營管理目標股份的出資金額為人民幣5,000萬元。

以下為商貿城經營管理於截至2020年12月31日止兩個年度各年根據中國企業會計準則編製之主要財務資料：

	截至2019年 12月31日止年度 (未經審計)	貨幣：人民幣 截至2020年 12月31日止年度 (未經審計)
除稅及特殊項目前(虧損)／利潤	(39,574,136.65)	26,999,523.36
除稅後(虧損)／利潤	(39,574,136.65)	26,999,523.36

(註：期內未錄得任何稅項開支及特殊項目)

商貿城經營管理於2020年12月31日之未經審核淨資產為約人民幣-8,948,527.52元。

(ii) 貴州宏泰股權轉讓協議

- 日期 : 2021年4月13日
- 訂約方 : (1) 貴陽商貿城，作為賣方；
(2) 貴州順暉，作為買方。
- 標的事項 : 貴州順暉同意收購及貴陽商貿城同意出售貴州宏泰100%股權。
- 代價及支付條款 : 代價為人民幣200萬元，由貴州順暉於貴州宏泰完成向中國相關工商局辦理有關股權轉讓的登記後一個月內以現金向貴陽商貿城支付。
- 代價乃於計及貴州宏泰的過往財務業績、盈利能力及未來發展空間、現存管理項目狀況等因素後，經公平磋商釐定。

完成

待股權轉讓完成後，貴州宏泰將成為本集團之間接全資附屬公司，其業績、資產及負債將會於本集團賬目內綜合入賬。

有關貴州宏泰之資料

貴州宏泰為一家於2013年12月於中國成立之有限公司，其主營業務為租賃服務。於貴州宏泰成立時，貴陽商貿城認購貴州宏泰目標股份的出資金額為人民幣500萬元。

以下為貴州宏泰於截至2020年12月31日止兩個年度各年根據中國企業會計準則編製之主要財務資料：

	截至2019年 12月31日止年度 (未經審計)	貨幣：人民幣 截至2020年 12月31日止年度 (未經審計)
除稅及特殊項目前(虧損)	(2,078,735.03)	(646,953.93)
除稅後(虧損)	(2,078,735.03)	(646,953.93)

(註：期內未錄得任何稅項開支及特殊項目)

貴州宏泰於2020年12月31日之未經審核淨資產約人民幣-266,607.17元。

(iii) 該等廣州智慧城市投資股權轉讓協議

日期：2021年4月13日

訂約方：就廣州智慧城市投資股權轉讓協議I而言：

- (1) 深圳市碧桂科技，作為賣方；
- (2) 廣州清暉，作為買方。

就廣州智慧城市投資股權轉讓協議II而言：

- (1) 廣州碧城，作為賣方；
- (2) 廣州清暉，作為買方。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，廣州碧城為獨立第三方。

標的事項：根據該等廣州智慧城市投資股權轉讓協議，廣州清暉同意收購及深圳市碧桂科技及廣州碧城分別同意出售廣州智慧城市投資85%股權及15%股權。

代價及支付條款：代價總額為人民幣160萬元，其中廣州智慧城市投資85%股權及15%股權之代價分別為人民幣136萬元及人民幣24萬元。

由廣州清暉於廣州智慧城市投資完成向中國相關工商局辦理有關股權轉讓的登記後一個月內以現金分別向深圳市碧桂科技及廣州碧城支付。

代價乃於計及廣州智慧城市投資的過往財務業績、盈利能力及未來發展空間、現存管理項目狀況等因素後，經公平磋商釐定。

完成

待股權轉讓完成後，廣州智慧城市投資將成為本集團之間接全資附屬公司，其業績、資產及負債將會於本集團賬目內綜合入賬。

有關廣州智慧城市投資之資料

廣州智慧城市投資為一家於2008年7月於中國成立之有限公司，其主營業務為商務服務。於廣州智慧城市投資成立時，深圳市碧桂科技認購廣州智慧城市投資85%股權及廣州碧城認購廣州智慧城市投資15%股權的認繳出資金額分別為人民幣8,500萬元及人民幣1,500萬元。

以下為廣州智慧城市投資於截至2020年12月31日止兩個年度各年根據中國企業會計準則編製之主要財務資料：

	截至2019年 12月31日止年度 (未經審計)	貨幣：人民幣 截至2020年 12月31日止年度 (未經審計)
除稅及特殊項目前(虧損)	(4.64)	(122,871.72)
除稅後(虧損)	(4.64)	(122,871.72)

(註：期內未錄得任何稅項開支及特殊項目)

廣州智慧城市投資於2020年12月31日之未經審核淨資產為約人民幣-123,085.66元。

(iv) 深圳碧桂園商管股權轉讓協議

- 日期 : 2021年4月13日
- 訂約方 : (1) 東莞碧桂園，作為賣方；
(2) 深圳莞暉，作為買方。
- 標的事項 : 深圳莞暉同意收購及東莞碧桂園同意出售深圳碧桂園商管50%股權。
- 代價及支付條款 : 代價為人民幣720萬元，由深圳莞暉於深圳碧桂園商管完成向中國相關工商局辦理有關股權轉讓的登記後一個月內以現金向東莞碧桂園支付。
- 代價乃於計及深圳碧桂園商管的過往財務業績、盈利能力及未來發展空間、現存管理項目狀況等因素後，經公平磋商釐定。

完成

待股權轉讓完成後，本公司將間接持有深圳碧桂園商管50%股權。

由於珠海市創一合夥(持有深圳碧桂園商管6%股權的股東)與深圳莞暉簽署日期為2021年4月13日之一致行動聲明函，珠海市創一合夥同意在深圳碧桂園商管股東會表決事項上採取一致行動及以深圳莞暉的意見為準並作出與深圳莞暉保持一致的意思表示，故於深圳碧桂園商管收購事項完成後，深圳碧桂園商管將成為本集團之間接非全資附屬公司，其業績、資產及負債將會於本集團賬目內綜合入賬。

有關深圳碧桂園商管之資料

深圳碧桂園商管為一家於2016年2月於中國成立之有限公司，其主營業務為商務信息諮詢、商業信息諮詢、企業管理諮詢、商業運營管理策劃、房地產項目策劃、企業營銷策劃、房地產經紀、房屋租賃及商業管理諮詢。

以下為深圳碧桂園商管於截至2020年12月31日止兩個年度各年根據中國企業會計準則編製之主要財務資料：

	截至2019年 12月31日止年度 (未經審計)	貨幣：人民幣 截至2020年 12月31日止年度 (未經審計)
除稅及特殊項目前利潤／(虧損)	(1,596,943.49)	967,925.94
除稅後利潤／(虧損)	(1,197,707.62)	725,944.45

深圳碧桂園商管於2020年12月31日之未經審核淨資產為約人民幣14,728,757.91元。

於本公告日期，深圳碧桂園商管分別由東莞碧桂園持有50%股權、深圳迪信通持有44%股權，及珠海市創一合夥持有6%股權。於深圳碧桂園商管成立時，東莞碧桂園認購深圳碧桂園商管目標股份的出資金額為人民幣500萬元。

深圳迪信通為一家根據中國法律成立的有限責任公司，其主營業務為商業企業提供管理服務、投資管理(不含限制項目)；投資諮詢(不含限制項目)；投資顧問(不含限制項目)，其最終實益擁有人為深圳華格管理有限公司(佔72.26%出資總額)及深圳市鑫泓達貿易有限公司(佔27.74%出資總額)。

珠海市創一合夥為一家根據中國法律成立的有限合夥企業，其主營業務為企業管理諮詢，其有限合夥人為張劍(佔75.56%出資總額)及東莞市唐創投資管理有限公司(佔24.44%出資總額)。

就董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，深圳迪信通及珠海市創一合夥及其各自最終實益擁有人均為獨立第三方。

收購事項之理由及裨益

該等收購事項將使本集團進一步擴大其業務規模及範圍，獲得持續穩定的收入及現金流，並增強於市場的影響及競爭力，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，該等股權轉讓協議及其項下擬進行的交易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之整體利益。

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，故碧桂園控股及其附屬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，該等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，而該等股權轉讓協議項下擬進行的交易構成上市規則第14A章項下本公司之關連交易。

關於物業租賃框架協議，由於按其項下訂立的租賃所牽涉的使用權資產總值的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%但全部均低於5%，其項下擬進行之交易須遵守上市規則第14A章項下的申報、年度審核及公告規定，但獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及遵守獨立股東批准之規定。

此外，根據上市規則第14A.52條，由於物業租賃框架協議項下個別租賃合同年期可超過三年，本公司已委任紅日資本為獨立財務顧問審閱物業租賃框架協議，闡述其項下個別租賃合同年期較長的理由，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「(1)持續關連交易—物業租賃—紅日資本意見」一節。

關於商業管理服務框架協議，由於按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%但全部均低於5%，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)及獨立股東批准之規定。

關於該等股權轉讓協議，根據上市規則第14A.81條，須合併計算該等股權轉讓協議之適用百分比率。由於按合併基準計算的一項或多項適用百分比率(定義見上市規則)高於0.1%但全部均低於5%，故該等股權轉讓協議項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報及公告之規定，惟可獲豁免遵守通函(包括獨立財務意見)及獨立股東批准之規定。

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該等框架協議、該等股權轉讓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、「三供一業」業務及城市服務。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48.46%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59.32%。

貴州順暉為本公司之間接非全資附屬公司，其分別由本公司間接持有85%股權、珠海創暉商業管理合夥企業(有限合夥)間接持有15%股權，並主要從事商業管理服務。

貴陽商貿城為碧桂園控股之間接全資附屬公司，由碧桂園控股間接持有100%股權，並主要從事商務服務。

廣州清暉為本公司之間接非全資附屬公司，其分別由本公司間接持有85%股權、珠海創暉商業管理合夥企業(有限合夥)間接持有15%股權，主要從事商務服務。

深圳市碧桂科技為碧桂園控股之間接全資附屬公司，由碧桂園控股間接持有100%股權，並主要從事信息技術及投資諮詢。

深圳莞暉為本公司之間接非全資附屬公司，由本公司間接持有85%股權、珠海創暉商業管理合夥企業(有限合夥)間接持有15%股權，主要從事商務服務。

東莞碧桂園為碧桂園控股之間接非全資附屬公司，其分別由碧桂園控股持有約87%股權、佛山市順德區共享投資有限公司持有約5%股權、珠海市創一合夥持有約5%股權及珠海市創五企業管理有限責任公司持有約3%股權，並主要從事房地產開發。

廣州碧城主要從事投資，其最終實益持有人為珠海橫琴碧清雙享企業管理中心(有限合夥)(間接持有約96.03%股權)及四名自然人(合共間接持有約3.97%)，其均為獨立第三方。

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：

「30%受控公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「聯繫人」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「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
「東莞碧桂園」	指	東莞市碧桂園房地產開發有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「該等股權轉讓協議」	指	商貿城經營管理股權轉讓協議、貴州宏泰股權轉讓協議、該等廣州智慧城市投資股權轉讓協議及深圳碧桂園商管股權轉讓協議
「該等框架協議」	指	物業租賃框架協議及商業管理服務框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司與(就該等框架協議而言)彼等的30%受控公司
「廣州碧城」	指	廣州碧城雙享投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「廣州清暉」	指	廣州清輝商業管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「廣州智慧城市投資」	指	廣州智慧城市投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司

「廣州智慧城市投資收購事項」	指	廣州清暉按照該等廣州智慧城市投資股權轉讓協議向深圳市碧桂科技及廣州碧城收購廣州智慧城市投資目標股份
「廣州智慧城市投資股權轉讓協議I」	指	廣州清暉(作為買方)與深圳市碧桂科技(作為賣方)就收購廣州智慧城市投資85%股權訂立日期為2021年4月13日之股權轉讓協議
「廣州智慧城市投資股權轉讓協議II」	指	廣州清暉(作為買方)與廣州碧城(作為賣方)就收購廣州智慧城市投資15%股權訂立日期為2021年4月13日之股權轉讓協議
「該等廣州智慧城市投資股權轉讓協議」	指	廣州智慧城市投資股權轉讓協議I及廣州智慧城市投資股權轉讓協議II
「貴陽商貿城」	指	貴陽西南國際商貿城有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「貴州宏泰」	指	貴州宏泰智慧物流有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「貴州宏泰收購事項」	指	貴州順暉按照貴州宏泰股權轉讓協議向貴陽商貿城收購貴州宏泰目標股份
「貴州宏泰股權轉讓協議」	指	貴州順暉(作為買方)與貴陽商貿城(作為賣方)就收購貴州宏泰目標股份訂立日期為2021年4月13日之股權轉讓協議
「貴州宏泰目標股份」	指	按照貴州宏泰股權轉讓協議收購之貴州宏泰100%股權
「貴州順暉」	指	貴州順暉商業管理有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈之香港財務報告準則
「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，載列有關本集團向碧桂園集團承租物業的主要條款，年期自2021年4月13日起至2023年12月31日止
「紅日資本」或「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，獲委任就物業租賃框架協議項下個別租賃合同之年期提供意見之獨立財務顧問
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
「深圳市碧桂科技」	指	深圳市碧桂科技發展有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「深圳碧桂園商管」	指	深圳碧桂園商業管理有限公司，一家根據中國法律成立之有限公司

「深圳碧桂園商管收購事項」	指	深圳莞暉按照深圳碧桂園商管股權轉讓協議向東莞碧桂園收購深圳碧桂園商管目標股份
「深圳碧桂園商管股權轉讓協議」	指	深圳莞暉(作為買方)與東莞碧桂園(作為賣方)就收購深圳碧桂園商管目標股份訂立日期為2021年4月13日之股權轉讓協議
「深圳碧桂園商管目標股份」	指	按照深圳碧桂園商管股權轉讓協議收購之深圳碧桂園商管50%股權
「深圳迪信通」	指	深圳迪信通商業管理有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司
「深圳莞暉」	指	深圳莞暉商業管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「商貿城經營管理」	指	貴陽西南國際商貿城經營管理有限公司，一家於中國註冊成立之有限公司
「商貿城經營管理收購事項」	指	貴州順暉按照商貿城經營管理股權轉讓協議向貴陽商貿城收購商貿城經營管理目標股份
「商貿城經營管理股權轉讓協議」	指	貴州順暉(作為買方)與貴陽商貿城(作為賣方)就收購商貿城經營管理目標股份訂立日期為2021年4月13日之股權轉讓協議
「商貿城經營管理目標股份」	指	按照商貿城經營管理股權轉讓協議收購之商貿城經營管理100%股權
「珠海市創一合夥」	指	珠海市創一諮詢管理企業(有限合夥)，一家根據中國法律成立之有限合夥企業

「%」 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，2021年4月13日

於本公告日期，執行董事為李長江先生、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瑀先生、芮萌先生及陳威如先生。