

---

## 此 乃 要 件      請 即 處 理

---

閣下如對本通函各方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的持牌證券交易商或註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部碧桂園服務控股有限公司股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買家或承讓人，或送交經手出售或轉讓的銀行、持牌證券交易商或註冊證券商或其他代理人，以便轉交買家或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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)

(1) 與碧桂園控股的持續關連交易 —  
銷售及租賃代理服務框架協議  
及  
修訂協銷顧問及其他服務框架協議的年度上限  
及  
(2) 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



紅日資本有限公司  
RED SUN CAPITAL LIMITED

---

董事會函件載於本通函第4頁至第14頁。

本公司謹訂於2018年11月22日(星期四)下午3時正假座廣東省佛山市順德區北滘鎮順德碧桂園度假村酒店三樓德勝廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。無論閣下是否有意出席股東特別大會及／或於會上投票，務請盡早將隨附之代表委任表格填妥，且無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之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22樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2018年11月5日

---

# 目 錄

---

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	4
獨立董事委員會函件.....	15
獨立財務顧問函件.....	17
附錄 — 一般資料.....	I-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

---

## 釋 義

---

於本通函(不包括股東特別大會通告所載者),除文義另有所指外,下列詞彙具有以下涵義:

「30%受控公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「該等協議」	指	銷售及租賃代理服務框架協議以及協銷顧問及其他服務補充協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	董事會
「碧桂園控股」	指	碧桂園控股有限公司,一間於開曼群島註冊成立之獲豁免有限公司,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
「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獲豁免有限公司,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
「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日訂立之框架協議,當中載列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,年期自上市日期起至2020年12月31日止
「協銷顧問及其他服務 補充協議」	指	本公司與碧桂園控股於2018年9月18日訂立之協銷顧問及其他服務框架協議之補充協議,以修訂本集團截至2020年12月31日止三個年度各年向碧桂園集團提供協銷顧問及其他服務之費用之年度上限
「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
「股東特別大會」	指	本公司謹訂於2018年11月22日(星期四)下午3時正假座廣東省佛山市順德區北滘鎮順德碧桂園度假村酒店三樓德勝廳召開及舉行之股東特別大會,以供獨立股東考慮及酌情批准有關該等協議及其項下擬進行交易之決議案
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以就該等協議及其項下擬進行之交易向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，根據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，並為就該等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
「最後實際可行日期」	指	2018年10月30日，即本通函付印前為確定本通函當中所載若干資料的最後實際可行日期
「上市日期」	指	2018年6月19日，即股份於聯交所主板首次上市的日期
「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
「股東特別大會通告」	指	本通函第EGM-1至EGM-2頁所載召開股東特別大會之通告
「中國」	指	中華人民共和國，為本通函之目的，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

---

## 釋 義

---

「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，當中載有本集團向碧桂園集團提供就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就碧桂園集團項目的未售出物業單位有關的銷售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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例(經不時修訂、補充或以其他方式修改)
「股份」	指	本公司已發行股本中的普通股
「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

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)

執行董事：

李長江先生

肖華先生

郭戰軍先生

非執行董事：

楊惠妍女士(主席)

楊志成先生

伍碧君女士

獨立非執行董事：

梅文珏先生

芮萌先生

陳威如先生

註冊辦事處：

Cricket Square, Hutchins Drive

P.O. Box 2681

Grand Cayman

KY1-1111

Cayman Islands

中國總部及主要營業地址：

中國

廣東省

佛山市順德區

北滘鎮

碧桂園寫字樓西樓

香港主要營業地址：

香港

中環

都爹利街11號

律敦治中心

律敦治大廈4樓

敬啟者：

(1) 與碧桂園控股的持續關連交易 —  
銷售及租賃代理服務框架協議  
及  
修訂協銷顧問及其他服務框架協議的年度上限  
及  
(2) 股東特別大會通告

1. 緒言

茲提述本公司日期為2018年9月18日之公告，內容有關(其中包括)該等協議及其項下擬進行之交易，其構成上市規則第14A章項下本公司之持續關連交易。

---

## 董事會函件

---

本通函的目的為向閣下提供(其中包括)(a)該等協議的進一步詳情；(b)獨立董事委員會致獨立股東的函件；(c)獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；及(d)股東特別大會通告。

### 2. 銷售及租賃代理服務

#### 銷售及租賃代理服務框架協議

- 日期 : 2018年9月18日
- 訂約方 : (1) 本公司；及  
(2) 碧桂園控股
- 年期 : 自2018年9月18日起至2020年12月31日止
- 將提供的服務 : 本集團就碧桂園集團於相應的物業開發項目的大批量銷售期之後仍未售出的(i)車位向碧桂園集團提供銷售及租賃代理服務；及(ii)物業單位向碧桂園集團提供銷售代理服務。
- 作為上述有關未出售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、制定營銷計劃及預算、審閱與銷售相關的法律文件、對接政府備案程序及政府及銀行的商業貸款及公積金貸款程序、編製碧桂園集團所要求的報告、編製及核實各種報表以及與車位的交付有關的資料等。
- 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。

---

## 董事會函件

---

價格 : (a) 本集團提供與未售出物業單位有關的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，應按以下方式計算：

前期啟動費用為向本集團移交項目之後兩週內，碧桂園集團應向本集團支付的一次性付款，相等於標的物業單位的合計價值<sup>(附註1)</sup>的0.5%，該付款應用於抵銷碧桂園集團應向本集團支付的銷售代理費<sup>(附註2)</sup>。

銷售代理費 = 當月標的物業單位銷售的合約價格 × 4%

附註：

1. 標的物業單位的合計價值指本集團及碧桂園集團的相關成員公司於該等物業單位批量移交予本集團時，計及標的物業單位之建設及開發成本、銷售難度、標的物業單位位置等並經公平磋商後釐定的相關標的物業單位的最低售價。倘合約價格低於其前述價值，本集團將不會銷售標的物業單位。
2. 本集團將從碧桂園集團應付的銷售代理費金額中扣除前期啟動費用。倘碧桂園集團應付的銷售代理費超過本集團已經收到的前期啟動費用，則有關差額將由碧桂園集團支付予本集團。即便本集團未能出售任何或全部相關物業單位，本集團亦無須向碧桂園集團退回前期啟動費用。

---

## 董事會函件

---

- (b) 本集團提供與未售出車位有關的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，其應根據以下方式計算：

銷售／租賃代理費 = 當月標的車位銷售／租賃的合約價格  
× 5%

激勵費 = 當月標的車位銷售／租賃的合約價格 × 95% – 標的車位的移交價

車位的銷售／租賃移交價指碧桂園集團將自銷售／租賃標的車位收取的最低價格，其應由本集團及碧桂園集團的相關成員公司在計及標的車位的建設及開發成本、銷售／租賃的難度等情況下經公平磋商後釐定。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，該折扣券可用於抵銷車位的售價或租金的相應金額。

## 董事會函件

以上費用水平乃經參考相同行業的其他市場參與者就類似服務採納的慣例及標準，並在考慮八家獨立第三方服務提供商對類似服務代理費的報價後，由本公司及碧桂園控股進行公平磋商而釐定。經協定，應當就未售出物業單位採用4%標準代理費率及就未售出車位採用5%標準代理費率，而非參考物業單位或車位的位置、性質及銷售／租賃的難度就不同項目採用不同費率，原因是在移交予本集團時所釐定標的物業單位的價值及標的車位的移交價中已考慮該等因素。

基於上述情況，董事認為，銷售及租賃代理服務框架協議的定價條款乃按一般商業條款訂立。

付款：本集團提供的該等服務的費用將須於自交易日期起計三個月內支付<sup>(附註)</sup>。

附註：就未出售物業單位提供銷售代理服務的費用僅將於已移交予本集團項目之物業單位的累計銷售代理費高於本集團已經收到的相應前期啟動費用的情況下支付。

### 年度上限及釐定基準

截至2020年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團就本集團根據銷售及租賃代理服務框架協議提供銷售及租賃代理服務而應付本集團的費用的年度上限如下：

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 (相當於 約港幣135,279,860元)	人民幣380,000,000元 (相當於 約港幣428,386,224元)	人民幣450,000,000元 (相當於 約港幣507,299,476元)

---

## 董事會函件

---

上述建議年度上限乃經參考下列各項後釐定：(i)截至2020年12月31日止三個年度，碧桂園集團於中國未售出物業及車位的估計銷售價值，其參考各種因素，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出售的物業開發項目、碧桂園集團即將排定的物業開發項目、碧桂園集團預計推出的物業開發項目；(ii)相同行業提供類似服務的市場費率；及(iii)本集團就提供相關服務所收取的費率。

### 交易之理由及裨益

本集團為中國內地領先的住宅物業管理服務提供商，業務亦覆蓋面廣。中國的物業管理公司就未售出物業向物業開發商提供銷售及租賃代理服務乃屬行業常規做法。由於本集團一直為個人業主提供二手物業銷售及租賃之房地產經紀服務，故提供銷售及租賃代理服務框架協議項下之服務僅屬本集團現有業務範圍之擴張。董事相信，本集團有能力及優勢提供該等服務，因為本集團一直接觸並因此熟悉物業銷售及租賃市場。董事預期，作為一項長期發展策略，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與未售出物業單位有關的銷售代理服務將擴大其現有業務範圍及確保本集團的增值服務業務穩健增長，從而拓寬本集團的收入基礎及擴大本集團的總收入。未來，本集團亦可能在出現合適機會時向獨立第三方物業開發商提供類似的銷售及租賃代理服務。據本公司了解，碧桂園集團亦曾委聘其他方提供有關未出售物業單位的銷售及租賃代理服務，亦可能聘請其他方提供有關未售出車位的此等服務。

董事（獨立董事委員會的意見載於本通函第15至16頁之獨立董事委員會函件）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之整體利益。

### 3. 修訂年度上限

於2018年6月1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，其構成上市規則第14A章項下之本公司之持續關連交易。鑒於本集團的業務發展，董事會預計就該協議年期內預計將產生的交易金額而言，上市文件中所披露的相關年度上限將會不足。

---

## 董事會函件

---

### 協銷顧問及其他服務補充協議

於2018年9月18日，本公司與碧桂園控股訂立協銷顧問及其他服務補充協議，以修訂協銷顧問及其他服務框架協議項下有關交易截至2020年12月31日止三個年度各年的年度上限，該協議的主要條款載列如下：

- 日期：2018年6月1日
- 訂約方：(1) 本公司；及  
(2) 碧桂園控股
- 年期：自上市日期起至2020年12月31日止
- 將提供的服務：本集團向碧桂園集團提供的協銷顧問及其他服務，包括(i)就設立及運營碧桂園集團之現場銷售辦事處提供意見和協助，如場地裝飾、展臺及展覽的實體搭設、綠化、清潔及銷售辦事處水電供應的維護；(ii)就現場銷售辦事處的運作向碧桂園集團的員工提供指導和培訓，包括總體接待客戶的禮儀、提供點心及為客戶維護銷售辦事處的體面及適當室內裝修；及(iii)於向業主交付前就碧桂園集團開發之物業提供清潔服務。
- 價格：提供上述協銷顧問及其他服務的費用乃經參考各訂約方所訂立類似協銷顧問及其他服務之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售出物業的規模、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數目及非固定佣金後，經公平磋商後釐定。
- 付款：本集團提供該等服務之費用將於提供該等服務後支付，並按月結算。

協銷顧問及其他服務補充協議的生效以取得獨立股東的批准為前提。

協銷顧問及其他服務補充協議的條款乃經參考本集團向獨立第三方物業開發商提供的類似服務的條款而商定，且大致符合市場慣例。因此，董事認為，協銷顧問及其他服務補充協議的條款乃按一般商業條款訂立。

## 董事會函件

### 年度上限及釐定基準

截至2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年7月31日止七個月，碧桂園集團就本集團根據協銷顧問及其他服務框架協議提供協銷顧問及其他服務而支付予本集團的概約歷史費用金額如下：

截至2016年 12月31日止年度	截至2017年 12月31日止年度	截至2018年 7月31日止七個月
人民幣162,000,000元 (相當於 約港幣182,627,811元)	人民幣228,100,000元 (相當於 約港幣257,144,468元)	人民幣286,000,000元 (相當於 約港幣322,417,000元)

截至2020年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團就提供協銷顧問及其他服務而應付本集團的費用的現有年度上限及建議經修訂年度上限如下：

	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 7月31日 止七個月
現有年度上限	人民幣395,600,000元 (相當於 約港幣445,972,606元)	人民幣600,600,000元 (相當於 約港幣677,075,700元)	人民幣882,300,000元 (相當於 約港幣994,645,172元)
經修訂年度上限	人民幣633,110,000元 (相當於 約港幣713,725,269元)	人民幣897,930,000元 (相當於 約港幣1,012,265,374元)	人民幣1,007,420,000元 (相當於 約港幣1,135,696,973元)

上述建議經修訂年度上限乃經計及以下各項後釐定：(i)截至2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年7月31日止七個月，碧桂園集團就本集團提供的協銷顧問及其他服務向本集團支付費用的歷史金額；(ii)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歷史合同銷售總建築面積增長率對其服務合同銷售的估計數額，以及管理成本及人工成本(如工資及社會保險付款)的增加；及(iii)就清潔服務而言，本集團就提供此等服務之每平方米物業可收取的估計費用，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。

### 定價政策

於協銷顧問及其他服務框架協議年期內，本集團之成員公司可根據協銷顧問及其他服務框架協議之主要條款，不時就提供相關服務與碧桂園集團的成員公司訂立個別協議。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；

---

## 董事會函件

---

- (b) 首先，在釐定最低交易價格時，本集團將根據碧桂園集團的估計年度銷售金額預估提供該等服務的成本，再考慮各個別協議的規模及本集團於類似交易採納的毛利率(介乎6%至18%，可不時變動)後採用恰當的毛利率；
- (c) 其後，本集團將參考(i)本集團與獨立第三方的同期類似交易(就服務類別及內容、所需服務標準及質素、定價方法、標的物業規模及管理困難程度等而言)的價格；及(ii)(如有)本集團認為適當、公平及具競爭力的若干市場參考價(即中國其他物業管理公司進行的類似性質交易(就服務類別及內容、標的物業之規模及地理位置而言)的價格)，以釐定交易價格，以確保交易價格對於本集團而言不遜於獨立第三方給予的交易價格；及
- (d) 倘上文(c)項所述參考價高於根據上文(b)項釐定的最低價格，則將於釐定交易價格時採納參考價；相反，倘上文(c)項所述參考價低於根據上文(b)項釐定的最低價格，則將於釐定交易價格時採納最低價。

### 交易之理由及裨益

中國的物業管理公司向物業開發商提供類似協銷顧問及其他服務屬行業常規做法。本集團已提供及預計日後在合適機會出現時將繼續向獨立第三方物業開發商提供類似服務。鑒於本集團的市場份額增加及物業相關服務的人工成本上升，本公司與碧桂園控股之間透過協銷顧問及其他服務框架協議進行的合作預計將產生良好的協同效應。因此，建議提高該協議項下擬進行交易之年度上限。

董事(獨立董事委員會的意見載於本通函第15至16頁之獨立董事委員會函件)認為，協銷顧問及其他服務補充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之整體利益。

### 4. 上市規則之涵義

由於碧桂園控股為由本公司非執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的30%受控公司，其為楊惠妍女士之聯繫人，故亦為本公司之關連人士。因此，該等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。

---

## 董事會函件

---

由於根據最高年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故銷售及租賃代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、公告及獨立股東批准的規定。

由於根據最高經修訂年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故協銷顧問及其他服務補充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、公告及獨立股東批准的規定。

由於(i)楊惠妍女士為碧桂園控股之控股股東；(ii)楊志成先生為楊惠妍女士之聯繫人；及(iii)伍碧君女士為碧桂園控股之副總裁兼首席財務官，彼等全部作為董事已放棄於董事會會議上就批准該等協議及其項下擬進行之交易之決議案投票，以避免任何利益衝突。

### 5. 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。

碧桂園控股為一家投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事房地產開發，包括房地產開發、建築、物業投資及酒店經營。

### 6. 股東特別大會

本公司將於2018年11月22日(星期四)下午3時正假座廣東省佛山市順德區北滘鎮順德碧桂園度假村酒店三樓德勝廳舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。將於股東特別大會上提呈普通決議案，以考慮及酌情批准該等協議及其項下擬進行之交易。

由於(i)楊惠妍女士(間接持有1,444,985,624股股份，佔最後實際可行日期本公司已發行股份的約57.80%)為碧桂園控股之控股股東；及(ii)伍碧君女士(持有233,190股股份，佔最後實際可行日期本公司已發行股份的約0.009%)為碧桂園控股之副總裁兼首席財務官，彼等作為股東因於該等協議項下擬進行之交易中擁有重大權益及／或為避免任何利益衝突將放棄就股東特別大會上提呈之相關決議案投票。

根據上市規則第13.39(4)條，除主席基於誠實信用原則，決定允許純粹涉及程序或行政事項之決議案可以舉手表決通過外，股東特別大會上的所有表決將以投票方式進行及本公司將按照上市規則第13.39(5)條規定之方式公佈投票結果。

無論閣下是否有意出席股東特別大會及／或於會上投票，務請盡早將隨附之代表委任表格填妥，且無論如何最遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間不少於48小時前交回本公司之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22樓)。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

---

## 董事會函件

---

### 7. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全體三名獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已成立，以考慮該等協議之條款。獨立財務顧問已獲委任為獨立財務顧問，以就該等協議及其項下擬進行交易之條款和條件是否按一般商業條款訂立，對獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合本公司及股東之整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 8. 推薦建議

董事(獨立董事委員會之意見載於本通函第15至16頁之獨立董事委員會函件)認為，該等協議項下擬進行之交易乃於日常業務過程中按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及股東之整體利益。因此，董事(包括獨立非執行董事)建議所有獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈之普通決議案，以批准該等協議及其項下擬進行之交易。

### 9. 其他資料

敬請注意本通函第15至16頁所載之獨立董事委員會函件，當中載有其就於股東特別大會上表決向獨立股東提供之建議，以及本通函第17至35頁所載之獨立財務顧問函件，當中載有其就該等協議向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。

亦敬請注意本通函附錄所載之一般資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
碧桂園服務控股有限公司  
執行董事  
李長江

2018年11月5日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會就該等協議致獨立股東的意見函，為載入本通函而編製。

### 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)

敬啟者：

#### 與碧桂園控股的持續關連交易 — 銷售及租賃代理服務框架協議 及 修訂協銷顧問及其他服務框架協議的年度上限

吾等茲提述本公司向股東發出日期為2018年11月5日的通函(「本通函」)，本函件構成其一部分。除文義另有所指外，本通函所界定的詞彙及表述應與本函件所採用者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以(於慮及獨立財務顧問的推薦建議之後)考慮(吾等認為)該等協議項下擬進行的持續關連交易的條款是否公平合理且有關交易是否按一般商業條款於本集團的一般及日常業務過程中訂立且符合本公司及股東之整體利益，以及獨立股東應如何於股東特別大會上投票，並就此向閣下提供意見。

紅日資本有限公司已獲董事會委任為獨立財務顧問以就該等協議及其項下擬進行的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議。有關獨立財務顧問的意見連同其意見的理由、形成其意見時所作出的關鍵假設及所考慮的因素之詳情，載列於本通函第17至35頁的函件中。

亦提請閣下垂注載列於本通函第4至14頁的董事會函件及載列於本通函附錄的其他資料。

經考慮該等協議及其項下擬進行的持續關連交易的條款及條件、獨立股東的利益及獨立財務顧問的意見，吾等認為，該等協議項下擬進行的持續關連交易的條款乃屬公平合理且有關持續關連交易乃按一般商業條款、於本集團的一般及日常業務過程中訂立且符合本

---

## 獨立董事委員會函件

---

公司及股東之整體利益。因此，吾等建議獨立股東按股東特別大會通告所載列的條款於股東特別大會上投票贊成提呈的相關決議案，以批准該等協議及其項下擬進行的持續關連交易。

此致

列位獨立股東 台照

代表  
獨立董事委員會

獨立非執行董事  
芮萌先生

梅文珏先生

陳威如先生

2018年11月5日

# 獨立財務顧問函件

以下為紅日資本就持續關連交易致獨立董事委員會及股東的意見函件全文，其乃為載入本通函而編製。



**紅日資本有限公司**  
**RED SUN CAPITAL LIMITED**

香港干諾道中168-200號  
信德中心西座33樓3303室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

## 與碧桂園控股的持續關連交易 — (1)銷售及租賃代理服務框架協議 (2)修訂協銷顧問及其他服務框架協議的年度上限

### I. 緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就有關(i)銷售及租賃代理服務框架協議(當中載有 貴集團向碧桂園集團提供與未售出車位有關的銷售及租賃代理服務以及與碧桂園集團項目的未售出物業單位有關的銷售代理服務的主要條款)，期限自2018年9月18日起至2020年12月31日止；及(ii)修訂協銷顧問及其他服務補充協議項下的年度上限，該協議內容有關 貴集團向碧桂園集團提供協銷顧問服務，包括就碧桂園集團現場銷售辦事處之設立及營運提供建議和協助，以及就由碧桂園集團開發之物業提供向業主交付前的清潔服務之持續關連交易(統稱為「**持續關連交易**」)向獨立董事委員會及股東提供意見。

與碧桂園控股訂立之銷售及租賃代理服務框架協議以及協銷顧問及其他服務補充協議的詳情載於寄發予股東之日期為2018年11月5日之通函(「**通函**」)內董事會函件(「**董事會函件**」)。除另有所指外，通函界定之詞彙與本函件所使用者具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，碧桂園控股是一家由 貴公司非執行董事兼控股股東楊惠妍女士間接持有的30%受控公司，其為楊惠妍女士的聯繫人，故為 貴公司的關連人士。因此，該等協議項下擬進行之交易構成上市規則第14A章項下 貴公司之持續關連交易。

---

## 獨立財務顧問函件

---

由於根據最高年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故銷售及租賃代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、公告及獨立股東批准的規定。

由於根據最高年度上限計算的一個或以上之適用百分比率(定義見上市規則)高於5%，故協銷顧問及其他服務補充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、公告及獨立股東批准的規定。

由於(i)楊惠妍女士為碧桂園控股之控股股東；(ii)楊志成先生為楊惠妍女士之聯繫人；及(iii)伍碧君女士為碧桂園控股之副總裁兼首席財務官，彼等全部作為董事已放棄於董事會會議上就批准該等協議及其項下擬進行之交易之決議案投票，以避免任何利益衝突。

### II. 獨立董事委員會

董事會當前由九名董事組成，即執行董事李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生，非執行董事楊惠妍女士(主席)、楊志成先生及伍碧君女士，獨立非執行董事梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生。

由全體獨立非執行董事(即梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生)組成之獨立董事委員會已告成立，以就銷售及租賃代理服務框架協議(連同銷售及租賃代理服務框架協議之年度上限)、協銷顧問及其他服務補充協議(連同協銷顧問及其他服務補充協議項下所載經修訂年度上限)及其項下擬進行之各項交易(即持續關連交易)之條款是否屬公平合理、其項下擬進行之交易是否按一般商業條款訂立以及是否符合 貴公司及股東之整體利益向股東提供意見。

吾等已獲委任以就此向獨立董事委員會及股東提供意見及發表吾等有關持續關連交易之意見，以供獨立董事委員會於其向股東作出推薦意見時考慮。

### III. 吾等之獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、碧桂園控股及彼等各自之股東且與彼等並無關聯，因此，吾等符合資格就持續關連交易向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。於過去兩年，除吾等獲委任為獨立財務顧問外，根據上市規則，紅日資本並無擔任 貴公司之獨立財務顧問。除就吾等獲委任為獨立財務顧問而已付或應付吾等之正常諮詢費用外，概不存在任何令吾等向 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

### IV. 意見之基準及假設

於達致吾等之意見時，吾等僅依賴通函所載有關 貴集團及碧桂園控股以及彼等各自股東及管理層之陳述、資料、意見、信念及聲明以及 貴集團及／或其高級管理層（「管理層」）及／或董事提供予吾等之資料及聲明。吾等假設通函（包括本函件）所載或所述或由 貴集團及／或管理層及／或董事以其他方式提供或作出或給予的所有該等聲明、資料、意見、信念及陳述（彼等須就此負全責）於作出及給予時在所有重大方面均屬真實及準確、有效及完整，並於通函日期仍在所有重大方面均為真實及準確、有效及完整。吾等假設通函所載由管理層及／或董事作出或提供有關 貴集團及碧桂園控股的所有意見、信念及陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出。吾等亦已尋求及取得 貴公司及／或管理層及／或董事確認，通函所提供及提述的資料並無遺漏重大事實。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料及文件，以使吾等達致知情意見，以及管理層已確保並無任何重大資料遭隱瞞以令吾等可合理依賴所獲提供資料，藉以為吾等之意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑 貴集團及／或管理層及／或董事及彼等各自顧問向吾等所提供的聲明、資料、意見、信念及陳述的真實、準確及完整性，或相信吾等所獲提供或上述文件所提述的資料隱瞞或遺漏任何重大資料。然而，吾等並無獨立核證所獲提供的資料，吾等亦無獨立調查 貴公司、碧桂園控股及彼等各自之股東及附屬公司或聯屬人士各自的業務及事務以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄或彼等各自營運所在市場的前景。

### V. 持續關連交易之背景資料

於達致吾等有關持續關連交易（連同年度上限）之意見時，吾等已考慮以下因素及理由。

#### 1. 貴集團之背景資料

誠如 貴公司日期為2018年6月6日之上市文件（「上市文件」）及董事會函件所載， 貴集團主要於中國從事提供物業管理服務、社區增值服務及非業主增值服務。

## 獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團(i)截至2016年及2017年12月31日止年度之經審計綜合收益表及綜合資產負債表(摘錄自上市文件);及(ii) 貴集團截至2018年6月30日止六個月之中期報告(「2018年中期報告」)所載 貴集團截至2018年6月30日止六個月之未經審計綜合財務業績概要:

### 綜合收益表概要

	截至6月30日止六個月		截至12月31日止年度	
	2017年 人民幣 百萬元 (未經審計)	2018年 人民幣 百萬元 (未經審計)	2016年 人民幣 百萬元 (經審計)	2017年 人民幣 百萬元 (經審計)
<b>收入</b>				
— 物業管理服務	1,160.2	1,563.7	1,956.7	2,544.7
— 社區增值服務	112.0	171.2	194.3	241.8
— 非業主增值服務	139.3	275.6	199.7	328.0
— 其他服務	3.4	5.2	7.7	7.4
總收入	1,414.9	2,015.8	2,358.4	3,121.9
<b>除稅前利潤</b>	<b>295.6</b>	<b>515.8</b>	<b>486.3</b>	<b>608.2</b>
貴公司股東應佔期內/年內利潤	<b>202.1</b>	<b>471.1</b>	<b>324.2</b>	<b>401.7</b>

### 截至2017年12月31日止年度

截至2017年12月31日止年度,收入由截至2016年12月31日止年度的約人民幣2,358.4百萬元增加約人民幣763.5百萬元或約32.4%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣3,121.9百萬元。

有關收入增加乃主要由於(i) 貴集團之物業管理服務收入因 貴集團之收費管理面積(「管理面積」)增加而由截至2016年12月31日止年度的約人民幣1,956.7百萬元增加約人民幣588.0百萬元或約30.1%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣2,544.7百萬元; (ii) 貴集團非業主增值服務收入因截至2017年12月31日止年度 貴集團提供之社區增值服務種類增加及 貴集團管理之社區及服務之住戶數目增加而由截至2016年12月31日止年度的約人民幣199.7百萬元增加約人民幣128.3百萬元或約64.2%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣328.0百萬元。

此外,其股東應佔利潤亦由截至2016年12月31日止年度的約人民幣324.2百萬元增加約人民幣77.5百萬元或約23.9%至截至2017年12月31日止年度的約人民幣401.7百萬元。有關增加乃主要由於前段所述收入增加所致。

## 獨立財務顧問函件

截至2018年6月30日止六個月

截至2018年6月30日止六個月，收入由截至2017年6月30日止六個月的約人民幣1,414.9百萬元增加約人民幣600.9百萬元或約42.5%至截至2018年6月30日止六個月的約人民幣2,015.8百萬元。

誠如2018年中期報告所載，有關收入增加乃主要由於(i) 貴集團之物業管理服務收入因 貴集團之收費管理面積增加而由截至2017年6月30日止六個月的約人民幣1,160.2百萬元增加約人民幣403.6百萬元或約34.8%至截至2018年6月30日止六個月的約人民幣1,563.7百萬元；及(ii) 貴集團非業主增值服務收入因截至2018年6月30日止六個月碧桂園集團實現良好銷售表現及涉及 貴集團所提供預售活動管理之協銷顧問服務的項目數量大幅增加而由截至2017年6月30日止六個月的約人民幣139.3百萬元增加約人民幣136.4百萬元或約97.8%至截至2018年6月30日止六個月的約人民幣275.6百萬元。

吾等亦注意到，其股東應佔利潤由截至2017年6月30日止六個月的約人民幣202.1百萬元增加約人民幣269.0百萬元或約133.1%至截至2018年6月30日止六個月的約人民幣471.1百萬元。有關增加乃主要由於前段所述收入增加所致。

### 綜合資產負債表概要

	於12月31日		於2018年
	2016年	2017年	6月30日
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審計)	(經審計)	(未經審計)
<b>資產總額</b>	<b>2,468.0</b>	<b>3,477.1</b>	<b>3,875.1</b>
— 現金及現金等價物	1,774.4	2,634.3	3,091.2
— 貿易及其他應收款項	617.0	712.3	641.6
<b>負債總額</b>	<b>1,384.6</b>	<b>1,935.0</b>	<b>2,057.0</b>
— 貿易及其他應付款項	942.7	1,314.9	1,280.1
<b>貴公司股東應佔總權益</b>	<b>1,019.4</b>	<b>1,421.2</b>	<b>1,791.9</b>

### 貴集團於2017年12月31日之財務狀況

貴集團之資產總額由2016年12月31日之約人民幣2,468.0百萬元增加約人民幣1,009.1百萬元或約40.9%至2017年12月31日之約人民幣3,477.1百萬元。於2017年12月31日， 貴集團之資產主要包括現金及現金等價物約人民幣2,634.3百萬元及貿易及其他應收款項約人民幣712.3百萬元，分別佔 貴集團資產總額之約75.8%及20.5%。

---

## 獨立財務顧問函件

---

貴集團之負債總額由2016年12月31日之約人民幣1,384.6百萬元增加約人民幣550.4百萬元或約39.8%至2017年12月31日之約人民幣1,935.0百萬元。有關增加乃主要由於貿易及其他應付款項由2016年12月31日之約人民幣942.7百萬元增加約人民幣372.2百萬元或39.5%至2017年12月31日之約人民幣1,314.9百萬元。

於2017年12月31日，貴集團之負債主要包括貿易及其他應付款項約人民幣1,314.9百萬元，佔負債總額之約68.0%。

### *貴集團於2018年6月30日之財務狀況*

貴集團之資產總額由2017年12月31日之約人民幣3,477.1百萬元增加約人民幣398.0百萬元或約11.4%至2018年6月30日之約人民幣3,875.1百萬元。於2018年6月30日，貴集團之資產主要包括現金及現金等價物約人民幣3,091.2百萬元及貿易及其他應收款項約人民幣641.6百萬元，分別佔資產總額之約79.8%及16.6%。

貴集團之負債總額由2017年12月31日之約人民幣1,935.0百萬元增加約人民幣122.0百萬元或約6.3%至2018年6月30日之約人民幣2,057.0百萬元。有關增加乃主要由於合約負債增加約人民幣145.5百萬元，其被貿易及其他應付款項減少約人民幣34.8百萬元部分抵銷。

於2018年6月30日，貴集團之負債主要包括貿易及其他應付款項約人民幣1,280.1百萬元，佔負債總額之約62.2%。

## **2. 碧桂園控股及碧桂園集團之背景資料**

誠如董事會函件所載，碧桂園控股為一家投資控股公司及其附屬公司主要於中國從事房地產開發，包括房地產開發、建築、物業投資及酒店經營。根據碧桂園控股截至2017年12月31日止年度之年報，房地產開發活動項下之房地產銷售及建築產生之收入為約人民幣2,202億元及碧桂園控股股東應佔利潤為約人民幣261億元。吾等亦從其截至2018年6月30日止六個月之中期報告注意到，碧桂園集團錄得資產總額約人民幣1.4萬億元，包括在建物業約人民幣6,538億元。

吾等注意到，根據2017年的收入，碧桂園集團躋身《財富》世界500強第353位及福布斯全球上市公司2,000強第143位，並已於全球開發逾1,000個住宅、商業和城市建設項目及向逾300萬業主提供服務。

### 3. 中國物業管理行業之背景資料

誠如中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)所載，2017年中國國內生產總值的年增長率為約6.9% (2016年：6.7%)。根據中國政府制定的十三五規劃，自2016年起未來五年的國內生產總值年增長目標為約6.5%。

誠如十三五規劃所述，中國政府旨在(其中包括)(i)透過實施三個主要戰略(即深化戶籍制度改革、實施居住證制度及健全促進農業轉移人口市民化的機制)加快農業轉移人口市民化；及(ii)透過實施三個主要戰略(即加快城市群建設發展、增強中心城市輻射帶動功能及加快發展中小城市和特色鎮)優化城鎮化佈局和形態。此外，於整個2017年及2018年上半年，中國政府在全國及地區範圍實施多項政策措施，促進中國房地產市場長期可持續發展，包括但不限於(i)中國人民銀行對基準利率作出調整；(ii)修訂第二套房買家的最低首付款；(iii)實施限購令；及(iv)轉售前的最短持有期限。因此，中國房地產市場的發展繼續面臨中國政府在全國及地區範圍的政策變動以及市場波動的風險，並在一定程度上受到中國整體經濟發展的影響。

## VI. 主要考慮因素及理由

### 1. 銷售及租賃代理服務框架協議

#### 1.1. 訂立銷售及租賃代理服務框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所載列，貴集團為中國內地領先的住宅物業管理服務提供商，業務覆蓋面廣。中國的物業管理公司就未售出物業向物業開發商提供銷售及租賃代理服務乃屬行業常規做法。由於貴集團為個人業主提供二手物業銷售及租賃之房地產經紀服務，提供銷售及租賃代理服務框架協議項下之服務僅屬貴集團現有業務範圍之擴張。董事認為，貴集團有能力及優勢提供該等服務，因為貴集團一直接觸並熟悉物業銷售及租賃市場。董事預期，作為一項長期發展策略，提供與未售出車位有關的銷售及租賃代理服務以及提供與碧桂園集團項目的未售出物業單位有關的銷售代理服務將擴大其現有業務範圍及確保貴集團的增值服務業務穩健增長，從而拓寬貴集團的收入基礎及擴大貴集團的總收入。未來，貴集團亦可能在出現合適機會時向獨立第三方物業開發商提供類似的銷售及租賃代理服務。據貴公司了解，碧桂園集團已委聘其他方提供有關未出售物業單位的銷售及租賃代理服務，亦可能聘請其他方提供有關未售出車位的此類服務。

董事(獨立董事委員會成員除外，彼等之意見將根據獨立財務顧問之建議出具)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貴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，並符合貴公司及股東之整體利益。

#### 1.2. 銷售及租賃代理服務框架協議之主要條款

以下資料乃摘錄自董事會函件：

日期：2018年9月18日

訂約方：(1) 貴公司；及(2)碧桂園控股

年期：自2018年9月18日起至2020年12月31日止

## 獨立財務顧問函件

將提供的服務： (i) 貴集團就車位向碧桂園集團提供銷售及租賃代理服務；及(ii) 貴集團就碧桂園集團於相應的物業開發項目的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。

作為上述有關未售出車位的銷售及租賃代理服務之配套，貴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、制定營銷計劃及預算、審閱與銷售相關的法律文件、對接政府備案程序及政府及銀行的商業貸款及公積金貸款程序、編製碧桂園集團所要求的報告、編製及核實各種報表以及與車位的交付有關的資料等。

價格： (a) 貴集團提供與未售出物業單位有關的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，應按以下方式計算：

前期啟動費用為向貴集團移交項目之後兩週內，碧桂園集團應向貴集團支付的一次性付款（該付款為標的物業單位<sup>(附註1)</sup>的總價值的0.5%），該付款應用於抵銷碧桂園集團應向貴集團支付的銷售代理費<sup>(附註2)</sup>。

銷售代理費 = 當月標的物業單位銷售的合約價格 × 4%

附註：

1. 標的物業單位的總價值指貴集團及碧桂園集團的相關成員公司於該等物業單位分批移交予貴集團時計及標的物業單位之建設及發展成本、銷售困難、標的物業單位位置等經公平磋商後釐定的相關標的物業單位的最低售價。倘合約價格低於其前述價值，貴集團將不會銷售標的物業單位。
2. 貴集團將從碧桂園集團應付的銷售代理費金額中扣除前期啟動費用。倘碧桂園集團應付的銷售代理費高於貴集團已經收到的前期啟動費用，則有關差額將由碧桂園集團支付予貴集團。即便貴集團未能出售任何或全部相關物業單位，貴集團將無須向碧桂園集團退回前期啟動費用。

- (b) 貴集團提供與未售出車位有關的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，其應根據以下方式計算：

銷售／租賃代理費 = 當月標的車位銷售／租賃的合約價格 × 5%

激勵費 = 當月標的車位銷售／租賃的合約價格 × 95% - 標的車位的移交價

車位的銷售／租賃移交價指碧桂園集團將自銷售／租賃標的車位收取的最低價格，其應由 貴集團及碧桂園集團的相關成員公司在計及標的車位的建設及開發成本、銷售／租賃的難度等情況下經公平磋商後釐定。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，該折扣券可用於抵銷車位的售價或租金的相應金額。

以上費用水平乃由 貴公司及碧桂園控股在考慮八家獨立第三方服務提供商對類似服務的代理費報價後經參考相同行業的其他市場參與者就類似服務採納的慣例及標準進行公平磋商而釐定。經協定，應當就未售出物業單位採用4%標準代理費率及就未售出車位採用5%標準代理費率，而非參考物業單位或車位的位置、性質及銷售／租賃的難度就不同項目採用不同費率，原因是於釐定標的物業單位的價值及標的車位在移交 貴集團後的移交價時已計入該等因素。

基於上述情況，董事認為，銷售及租賃代理服務框架協議的定價條款乃按一般商業條款訂立。

付款： 貴集團提供的該等服務的費用將須於自交易日期起計三個月內支付<sup>(附註)</sup>。

附註： 就未出售物業單位提供銷售代理服務的費用僅應於已交付予 貴集團的項目的物業單位的累計銷售代理費高於 貴集團已經收到的相應前期啟動費用時支付。

有關銷售及租賃代理服務框架協議之主要條款之進一步詳情載於董事會函件。

### 1.3. 銷售及租賃代理服務框架協議主要條款之分析

吾等已與管理層討論，並獲告知銷售及租賃代理服務框架協議項下就未售物業提供銷售代理服務及就未售車位提供銷售或租賃代理服務的代理費，乃經考慮物業單位或車位銷售／租賃的地點、性質及難度等因素而釐定。

---

## 獨立財務顧問函件

---

吾等已自 貴公司取得及審閱獨立第三方服務提供商(「服務提供商」)提供的有關以下各項的銷售代理費的報價：(i)就未售物業提供銷售代理服務；及(ii)就未售車位提供銷售或租賃代理服務。吾等注意到，就未售物業提供銷售代理服務而言，上述服務提供商的代理費費率(i)介乎標的物業價值的1.5%至6.0%之間；及(ii)就未售車位提供銷售或租賃代理服務而言，介乎標的車位價值的2.0%至10.0%之間。吾等從管理層獲悉，提供物業單位或車位銷售／租賃的地點、性質及難度等因素可能與服務提供商的租賃費費率報價有關。

基於上述情況，銷售及租賃代理服務框架協議項下的建議租賃費費率(即就未售物業提供銷售代理服務而言為4.0%，以及就未售車位提供銷售或租賃代理服務而言為5.0%(於計及上文「1.2.銷售及租賃代理服務框架協議之主要條款」一節所載列的條款「價格(b)(ii)」項下的激勵費前，原因是該費用是以達到所述標準為條件的並受該標準的規限))處於服務提供商所提供的上述報價範圍內。

吾等亦已取得並審閱有關規管銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行之交易之 貴集團內部程序，當中涉及(其中包括)相關交易條款的審閱、批准方的反饋機制、 貴集團不同部門相關人員的職責及批准的劃分。為確保銷售及租賃代理服務框架協議項下的交易按一般商業條款進行，且不會損害 貴公司及其股東的整體利益， 貴集團的相關人員及管理層將審閱及評估銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行的交易是否按銷售及租賃代理服務框架協議的條款進行。批准相關交易的內部表格將填妥並向相關部門傳閱，當中載有(其中包括)(i)訂約方的資料；(ii)合同期、交易類型及 貴集團將提供的服務範圍；(iii)對手方的性質及有關條款是否可與獨立第三方交易比較；及(iv) 貴集團各部門的批准及備註(如有)。管理層已確認，該等內部批准程序應適用於與獨立第三方及關連方的交易。

經計及(i)規管銷售及租賃代理服務框架協議項下交易之 貴集團內部程序；(ii)銷售及租賃代理服務框架協議項下之代理費費率處於服務提供商的報價範圍內，吾等認為銷售及租賃代理服務框架協議項下之定價及條款屬公平及合理。

## 獨立財務顧問函件

### 1.4. 釐定與銷售及租賃代理服務框架協議有關之年度上限之理據

截至2020年12月31日止三個年度各年，碧桂園集團就 貴集團根據銷售及租賃代理服務框架協議提供銷售及租賃代理服務而應付 貴集團的費用的年度上限如下：

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 (相當於約 港幣135,279,860元)	人民幣380,000,000元 (相當於約 港幣428,386,224元)	人民幣450,000,000元 (相當於約 港幣507,299,476元)

誠如董事會函件所載者，董事已參考各項因素釐定年度上限，其中包括：(i)截至2020年12月31日止三個年度，碧桂園集團於中國的未售出物業及車位的估計銷售價值，當中計及各種因素，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出售的物業開發項目、碧桂園集團即將排定的物業開發項目、碧桂園集團預計推出的物業開發項目；(ii) 貴集團參考相同行業提供類似服務的市場費率；及(iii) 貴集團就提供相關服務所收取的費率。

就上述情況而言，吾等已審閱由管理層所編製截至2020年12月31日的計劃，並注意到有關銷售／租賃代理費將基於未售物業及未售車位的估計銷售價值計算，其概要載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2020年 人民幣千元
碧桂園集團於中國的 未售物業的估計銷售價值	24,997	199,483	363,058
碧桂園集團於中國的 未售車位的估計銷售價值	523,597	1,871,650	2,190,865

就上述情況而言，吾等已審閱碧桂園集團截至2018年6月30日止六個月的中期報告，並注意到碧桂園集團連同其合營公司和聯營公司於中國已摘牌的總建築面積約為364.2百萬平方米，其中(i)約152.9百萬平方米與已摘牌已有國土證的項目有關；(ii)約61.8百萬平方米與未獲預售證的在建項目有關；(iii)約44.1百萬平方米與已摘牌未有國土證的項目有關。按位置劃分，約75%的土地儲備分佈於廣東省以外，主要分佈於江蘇省、安徽省、湖南省等地的一、二及三線中國城市。按發展階段劃分，約45%的土地儲備在建，約23%已經預售；及(iv)於2018年6月30日，記錄於流動及非流動資產項下碧桂園集團的在建物業約為人民幣6,538億元。

吾等已與管理層討論並獲悉，(i)經參考多項因素(包括但不限於碧桂園集團的未售物業及車位的現有組合、目前市場上碧桂園集團的在售物業開發項目、碧桂園集團即將排定的物業開發項目、碧桂園集團預計推出的物業開發項目)後釐定截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度碧桂園集團於中國的未售物業及車位的估計銷售價值；(ii)銷售及租賃代理服務框架協議項下有關銷售或租賃代理費及激勵費；及(iii) 貴集團過往提供類似服務所收取的歷史銷售或租賃代理費及激勵費的金額。

經考慮(i)碧桂園集團與 貴集團在計及碧桂園集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度的未售物業及車位的估計銷售價值的情況下經討論而得出的年度上限的計算；及(ii)年度上限計算的基準及假設，吾等認為釐定銷售及租賃代理服務框架協議項下年度上限的基準對獨立股東而言屬公平及合理。

## 2. 協銷顧問及其他服務補充協議

### 2.1. 訂立協銷顧問及其他服務補充協議之理由及裨益

誠如董事會函件所載列，中國的物業管理公司向物業開發商提供類似協銷顧問及其他服務屬行業常規做法。 貴集團已提供及預計日後在合適機會出現時將繼續向獨立第三方物業開發商提供類似服務。鑒於 貴集團的市場份額增加及物業相關服務的人工成本上升， 貴公司與碧桂園控股之間透過協銷顧問及其他服務框架協議進行的合作預計將產生良好的協同效應。因此，建議提高該協議項下擬進行之交易之年度上限。

---

## 獨立財務顧問函件

---

董事(獨立董事委員會成員除外，彼等之意見將根據獨立財務顧問之建議出具)認為，協銷顧問及其他服務補充協議及其項下擬進行之交易乃於 貴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 貴公司及股東之整體利益。

### 2.2. 協銷顧問及其他服務框架協議之主要條款

以下資料乃摘錄自董事會函件：

- 日期 : 2018年6月1日
- 訂約方 : (1) 貴公司；及(2)碧桂園控股
- 年期 : 自上市日期起至2020年12月31日止
- 將提供的服務 : 貴集團向碧桂園集團提供協銷顧問及其他服務，包括(i)就設立及運營碧桂園集團之現場銷售辦事處提供意見和協助，如場地裝飾、展臺及展覽的實體搭設、綠化、清潔及銷售辦事處水電供應的維護；(ii)就現場銷售辦事處的運作向碧桂園集團的員工提供指導和培訓，包括總體接待客戶的禮儀、提供點心及為客戶維護銷售辦事處的體面及適當的內飾；及(iii)於向業主交付前就碧桂園集團開發之物業提供的清潔服務。
- 價格 : 提供上述協銷顧問及其他服務的費用乃經參考各訂約方所訂立類似協銷顧問及其他服務之其他合約項下之費率及類似服務之市場價格，在計及碧桂園集團的相關銷售辦事處所售出物業的規模、位置及定位、預計營運成本(如勞動成本)及接受協銷顧問服務的銷售代表數目及可變佣金率後，經公平磋商後釐定。
- 付款 : 貴集團提供該等服務之費用將於提供該等服務後支付，並按月結算。

協銷顧問及其他服務補充協議的條款乃經參考 貴集團向獨立第三方物業開發商提供的類似服務的條款而商定，且大體符合市場慣例。因此，董事認為，協銷顧問及其他服務補充協議的條款乃按一般商業條款訂立。

---

## 獨立財務顧問函件

---

有關協銷顧問及其他服務框架協議之主要條款之進一步詳情載於董事會函件。

### 2.3. 協銷顧問及其他服務框架協議主要條款之分析

吾等已與管理層討論並得悉，貴集團根據協銷顧問及其他服務框架協議所收取的服務費應根據各份相關個別協議的下列定價政策釐定：

- (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，貴集團將根據碧桂園集團的估計年度銷售金額預估提供該等服務的成本，再考慮各個別協議的規模及貴集團於類似交易採納的毛利率(介乎6%至18%，可不時變動)後採用恰當的毛利率；
- (c) 其後，貴集團將參考(i) 貴集團與獨立第三方的同期類似交易的價格(就服務類別及內容、所需服務標準及質素、定價方法、標的物業規模及管理困難水平等而言)；及(ii) (如有) 貴集團認為匹配、公平及具競爭力的若干市場參考價(即中國其他物業管理公司進行的類似性質交易(就服務類別及內容、標的物業之規模及地理位置而言)的價格)釐定交易價格，以確保交易價格對於貴集團而言不遜於獨立第三方給予的交易價格；及
- (d) 倘上文(c)項所述參考價高於根據上文(b)項釐定的最低價格，則將於釐定交易價格時採納參考價；相反，倘上文(c)項所述參考價低於根據上文(b)項釐定的最低價格，則將於釐定交易價格時採納最低價。

就此而言，吾等已就截至2017年12月31日止年度及截至2018年8月31日止八個月就向業主交付前為已開發物業提供現場銷售辦事處及清潔服務的運營管理方面的協銷顧問服務，從貴公司獲得並審閱(i) 貴集團與碧桂園集團根據協銷顧問及其他服務協議所訂立的樣本交易；及(ii) 貴集團與獨立第三方訂立的類似交易樣本。

基於吾等對樣本交易的審閱，吾等注意到，貴集團就協銷顧問及其他服務協議項下訂立的交易所收取的服務費不遜於貴集團與獨立第三方訂立的類似交易，且貴集團收取的服務費的基準符合貴集團的上述定價政策。

## 獨立財務顧問函件

經計及協銷顧問及其他服務框架協議項下所訂立的交易的條款不遜於 貴集團與獨立第三方訂立的類似交易，吾等認為 貴集團提供的協銷顧問及其他服務的定價及條款屬公平及合理。

### 2.4. 經修訂年度上限

於2018年9月18日， 貴公司與碧桂園控股訂立協銷顧問及其他服務補充協議，據此，雙方同意就協銷顧問及其他服務框架協議的條文修訂年度上限如下：

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633,110,000元 (相當於 約港幣713,725,269元)	人民幣897,930,000元 (相當於 約港幣1,012,265,374元)	人民幣1,007,420,000元 (相當於 約港幣1,135,696,973元)

誠如董事會函件所述，經修訂年度上限乃經參考以下各項後釐定：(i)截至2017年12月31日止兩個年度各年及截至2018年7月31日止七個月，碧桂園集團就 貴集團提供的協銷顧問及其他服務向其支付費用的歷史金額；(ii)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歷史合同總建築面積增長率估計的服務合同金額，以及管理成本及人工成本(如工資及社會保險付款)的增加；及(iii)就清潔服務而言， 貴集團就提供此等服務之每平方米物業可收取的估計費用，及碧桂園集團將需要 貴集團提供此等服務的估計建築面積。

此外，管理層確認，截至2016年及2017年12月31日止兩個年度及截至2018年7月31日止七個月，就協銷顧問及其他服務框架協議項下的交易而言，未曾有上述定價政策的重大不合規情況。

為評估截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經修訂年度上限是否公平及合理，吾等已與管理層討論，並明白經修訂年度上限計算的基準及假設，其包括(其中包括)對管理層擬備的計劃的審閱(「協銷顧問及其他服務計劃」)，該計劃載有(i)參考碧桂園集團現有土地儲備的協銷顧問服務的估計合同金額；(ii)碧桂園集團合同總建築面積的歷史增長率；(iii) 貴集團將就其清潔服務收取的每平方米估計費用；及(iv) 貴集團預期向碧桂園集團提供的清潔服務的估計建築面積。

## 獨立財務顧問函件

此外，吾等注意到：(i)截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度的經修訂年度上限分別為人民幣633,110,000元、人民幣897,930,000元及人民幣1,007,420,000元，同比增長率分別約為41.8%及12.2%；及(ii)截至2016年及2017年12月31日止兩個年度，碧桂園集團就 貴集團根據協銷顧問及其他服務框架協議提供協銷顧問及其他服務而向 貴集團支付的歷史費用分別約為人民幣162,000,000元及人民幣228,100,000元，而截至2018年7月31日止七個月則約為人民幣286,000,000元，隱含的同比增長率分別約為40.8%及114.9%（基於將七個月數字人民幣286,000,000元化為12個月的完整日曆年度的數字，即約人民幣490,286,000元）。基於上述情況，經修訂年度上限的同比增長率分別約為41.8%及12.2%，相對低於實際交易金額的隱含同比歷史增長率約40.8%及114.9%（基於上述年化數字）。

經考慮(i)在計及協銷顧問及其他服務計劃所載資料（包括（其中包括）截至2018年、2019年及2020年12月31日止三個年度可能需要協銷顧問服務的估計物業項目（在合同銷售期內）及可能需要清潔服務的估計建築面積）後而得出的經修訂年度上限的計算；(ii)上文所載我們就經修訂年度上限與相關交易金額的歷史增長率的比較而進行的分析及工作；(iii)經修訂年度上限為 貴集團提供了靈活性及方便按將根據 貴集團的相關定價政策收取的服務費向碧桂園集團提供協銷顧問及其他服務；及(iv)向碧桂園集團提供協銷顧問及其他服務進一步拓寬 貴集團的收入基礎，吾等認為協銷顧問及其他服務補充協議項下的經修訂年度上限就獨立股東而言屬公平及合理。

### VII. 上市規則項下的持續責任

上市規則載有持續關連交易年度上限方面的若干持續責任，尤其是，通過各相關財政年度之年度上限及獨立非執行董事年度審閱該等交易的條款及未超過相關年度金額上限之細節必須包括於 貴公司隨後公佈的年報及賬目之中，限制持續關連交易的價值。另外，根據上市規則， 貴公司核數師須每年向董事會提供函件確認（其中包括）持續關連交易根據相關協議的條款進行及未超過新年度上限。此外，根據上市規則，倘 貴公司獲悉或有理由相信獨立非執行董事及／或其核數師將無法確認該等交易條款或相關年度金額上限未被超過，則 貴公司須刊發公告。

---

## 獨立財務顧問函件

---

### VIII. 推薦意見

經考慮本函件上文所載因素，尤其是：

- (i) 訂立銷售及租賃代理服務框架協議及協銷顧問及其他服務框架協議的理由及裨益；
- (ii) 提供銷售及租賃代理服務框架協議及協銷顧問及其他服務框架協議項下的服務屬於 貴集團業務之進一步推進和延續；
- (iii) 銷售及租賃代理服務框架協議及協銷顧問及其他服務框架協議各自項下擬進行的交易將按一般商業條款訂立，有關條款不遜於 貴集團可獲得或獨立第三方提供予 貴集團之條款；及
- (iv) 各年度上限的價值及釐定基準屬合理(有關討論見本函件上文)，

吾等認為(i)銷售及租賃代理服務框架協議；及(ii)與碧桂園控股訂立的協銷顧問及其他服務框架協議的年度上限的修訂乃於 貴集團的一般業務過程中按一般商業條款進行，符合 貴公司及股東的整體利益，且其條款(包括銷售及租賃代理服務框架協議的年度上限及協銷顧問及其他服務補充協議項下的經修訂年度上限)就股東而言屬公平及合理。因此，吾等將建議獨立董事委員會告知獨立股東於股東特別大會上投票贊成有關批准銷售及租賃代理服務框架協議(包括建議年度上限)及協銷顧問及其他服務補充協議(包括建議經修訂年度上限)之普通決議案。

此致

碧桂園服務控股有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
紅日資本有限公司  
董事總經理  
黎振宇  
謹啟

2018年11月5日

黎振宇先生是紅日資本有限公司的負責人員，根據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。彼具備超過十年的機構融資行業經驗，曾參與及完成各種機構融資諮詢交易。

## 1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均為準確完備，且無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以致令本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 本公司董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司及任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債權證擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部本公司董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須記入證券及期貨條例第352條項下須予存置之登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據本公司採納之上市發行人董事進行證券交易之標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

#### 於股份及相關股份之好倉

董事姓名	身份	所持或 擁有權益的 股份數目	股本衍生 工具內 持有相關 股份權益數目	總計	於最後實際 可行日期 佔已發行股份 總數的概約 百分比
楊惠妍女士	於受控制法團 的權益	1,444,985,624 <sup>(1)</sup>		1,444,985,624	57.80%
伍碧君女士	實益擁有人	233,190 <sup>(3)</sup>	12,964,000 <sup>(2)</sup>	13,197,190	0.53%
李長江先生	實益擁有人	—	12,964,000 <sup>(2)</sup>	12,964,000	0.52%
肖華先生	實益擁有人	37 <sup>(3)</sup>	4,762,000 <sup>(2)</sup>	4,762,037	0.19%
郭戰軍先生	實益擁有人	—	4,699,000 <sup>(2)</sup>	4,699,000	0.19%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，Concrete Win Limited（「必勝」）、Genesis Capital Global Limited（「Genesis Capital」）及Golden Value Investments Limited（「Golden Value」）分別持有1,106,901,840股股份、326,436,781股股份及11,647,003股股份。必勝、Genesis Capital及Golden Value由楊惠妍女士實益全資擁有。根據證券及期貨條例，楊惠妍女士被視為於必勝、Genesis Capital及Golden Value擁有權益的相同數目股份中擁有權益。
- (2) 有關權益乃根據本公司上市前購股權計劃授出之非上市實物結算購股權。購股權屬各名董事個人所有。
- (3) 該等股份指由董事於分拆股份及於聯交所主板獨立上市前持有碧桂園控股股份而獲分派到的股份。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無本公司董事及最高行政人員（包括其配偶及18歲以下的子女）於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之任何股份及相關股份或債權證擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部本公司董事及最高行政人員被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(ii)須記入證券及期貨條例第352條項下須予存置之登記冊內的權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

**(b) 根據證券及期貨條例須予披露之股東權益及淡倉**

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第336條規定存置之登記冊所載，下列公司及人士（董事及本公司主要行政人員除外）於股份及相關股份持有5%或以上之好倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部向本公司披露：

股東名稱／ 姓名	股東身份	所持／擁有權益的股份數目		於最後實際 可行日期 佔已發行股份 總數的概約 百分比
		好倉	淡倉	
必勝	實益擁有人	1,106,901,840	—	44.28%
Genesis Capital	實益擁有人	326,436,781	—	13.06%
陳翀先生 <sup>(1)</sup>	配偶權益	1,444,985,624	—	57.80%

附註：

- (1) 根據證券及期貨條例，陳翀先生被視為於其配偶楊惠妍女士所持有的股份中擁有權益。楊惠妍女士之權益披露於上文「本公司董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉」一節內。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司並無獲悉有任何其他被列入本公司登記冊之人士（本公司董事或最高行政人員除外）於股份及相關股份中持有權益或淡倉，而須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露或須根據證券及期貨條例第336條規定列入本公司須予備存之登記冊內的權益或淡倉。

於最後實際可行日期，除楊惠妍女士亦為必勝及Genesis Capital的董事外，概無董事或候選董事為於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須向本公司披露的權益或淡倉的某公司董事或僱員。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務中擁有權益，惟該等董事或其緊密聯繫人因獲委任代表本公司及／或本集團之利益而涉及之該等業務則除外。

### 4. 董事於本集團合約及資產中的權益

於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於存續及就本集團業務而言乃屬重大的任何合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 自2017年12月31日（即本公司最新發佈的經審核綜合財務報表的編製之日）以來，概無董事於本集團任何成員公司已收購或出售或租賃或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 5. 董事的服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或建議訂立本集團不可於一年內免付賠償（法定賠償除外）之情況下終止之服務合約。

### 6. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或交易狀況自2017年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核綜合財務報表編製日期）起有任何重大不利變動。

### 7. 專家資格及同意

以下為提供本通函所載意見或建議的專家的資格：

名稱	資格
紅日資本有限公司	一家根據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）受規管活動的持牌公司

上述專家已就本通函之刊發發出同意書，同意載入本通函所載列的報告或函件或意見並以本通函所載之形式及涵義引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

於最後實際可行日期，上述專家並無於本集團任何成員公司中直接或間接擁有任何股

權或認購或提名有關人士認購本集團任何成員公司的證券的權利(無論是否可依法強制執行)。

## **8. 備查文件**

下列文件副本將由本通函日期起直至股東特別大會之日(包括該日)一般辦公時間內於本公司之香港主要營業地址(地址為香港中環都爹利街11號律敦治中心律敦治大廈4樓)可供查閱：

- (a) 該等協議；及
- (b) 本通函。

---

# 股東特別大會通告

---

## 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)

### 股東特別大會通告

茲通告碧桂園服務控股有限公司(「本公司」)將於2018年11月22日(星期四)下午3時正假座廣東省佛山市順德區北滘鎮順德碧桂園度假村酒店三樓德勝廳舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(有或無修訂)以下決議案為本公司的普通決議案：

#### 普通決議案

1. 「動議確認及批准銷售及租賃代理服務框架協議(一份註有「A」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行的交易(包括年度上限)，及授權本公司任何董事代表本公司簽署所有其他文件、文書及協議及採取任何彼／彼等認為對銷售及租賃代理服務框架協議及其完成有輔助、補充或有關之一切行動或事情。」
2. 「動議確認及批准協銷顧問及其他服務補充協議(一份註有「B」字樣之副本已提呈大會並由大會主席簽署，以資識別)及其項下擬進行的交易(包括經修訂年度上限)，及授權本公司任何董事代表本公司簽署所有其他文件、文書及協議及採取任何彼／彼等認為對協銷顧問及其他服務補充協議及其完成有輔助、補充或有關之一切行動或事情。」

承董事會命  
碧桂園服務控股有限公司  
執行董事  
李長江

香港，2018年11月5日

香港主要營業地址：

香港

中環

都爹利街11號律敦治中心

律敦治大廈4樓

---

# 股東特別大會通告

---

附註：

1. 凡有權出席大會及投票之股東，均有權委派他人作為其受委代表出席大會及代其投票。作為兩股或以上股份持有人的股東可委派一名以上的受委代表以代表其及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。
2. 如超過一名聯名登記持有人親身出席或委派代表出席大會，則該等出席股東中，只有在本公司股東名冊內排名首位者方有權就有關股份投票，其他聯名登記持有人的投票不計算在內。
3. 代表委任表格連同簽署表格之任何授權書或其他授權文件(如有)，或經由公證人簽署證明之該等文件之副本，最遲須於大會或任何續會指定舉行時間四十八小時前，送達本公司之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22樓)，方為有效。
4. 本公司將於2018年11月20日至2018年11月22日(包括首尾兩天)暫停辦理過戶登記，期間將不會辦理任何股份過戶登記手續。為釐定有權出席大會並於會上投票的股東的身份，所有已填妥的過戶表格隨附有關股票須於2018年11月19日下午4時30分前一併送達本公司之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22樓)。
5. 根據上市規則第13.39(4)條，除主席基於誠實信用原則，決定允許純粹涉及程序或行政事項之決議案可以舉手表決通過外，股東大會上的所有表決必須以投票方式進行，且本公司將以上市規則第13.39(5)條規定的方式公佈投票結果。
6. 以上決議案的詳情載列於2018年11月5日寄發予本公司股東的通函中。
7. 如於大會日期上午7時正或之後的任何時候懸掛八號或以上颱風信號或黑色暴雨警告信號生效，經大會同意，大會將推遲或延期。本公司將在聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.bgyfw.com>)刊發公佈以通知本公司股東重新安排會議的日期、時間及地點。在黃色或紅色暴雨警告信號生效期間，大會將如期舉行。於惡劣天氣情況下，本公司股東應顧及自身情況，自行決定是否出席大會。
8. 出席大會的股東或其受委代表自行承擔交通及食宿費用。

於本通告日期，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珏先生、芮萌先生及陳威如先生。