

## 此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出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機構或其他代理人，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)

### 2020年碧桂園框架協議項下續訂與 碧桂園集團之持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

董事會函件載於本通函第7至28頁。

本公司謹訂於2020年12月23日(星期三)下午3時正假座中國廣東省佛山市順德區北滘鎮碧桂園大道1號鳳凰影院舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。本通函亦隨附股東特別大會適用之代表委任表格。

無論閣下能否出席股東特別大會，務請盡早將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥並交回，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回股份過戶登記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)。填妥及交回代表委任表格後，閣下其後仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會並投票，在此情況下，先前遞交之代表委任表格將視作撤回論。

#### 股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第1頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的措施，包括：

- 必須測量體溫及健康申報
- 強烈建議佩戴外科口罩
- 將不會派發禮品及供應茶點

任何違反預防措施的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。強烈建議出席者自行攜帶及佩戴外科口罩，股東亦可委託大會主席作為其代表於股東特別大會上就相關決議投票，以代替親身出席股東特別大會。

2020年12月7日

---

# 目 錄

---

	頁次
股東特別大會的預防措施.....	1
釋義.....	2
董事會函件.....	7
獨立董事委員會函件.....	29
獨立財務顧問函件.....	31
附錄一——一般資料.....	I-1
股東特別大會通告.....	EGM-1

## 股東特別大會的預防措施

鑑於新型冠狀病毒疫情持續以及近期預防及控制疫情傳播的指引，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者須於股東特別大會會場入口進行強制體溫測量。任何體溫超過攝氏37.4度的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (ii) 所有股東、委任代表及其他出席者須在股東特別大會會場入口填寫並提交申報表，提供其姓名、聯絡詳情及身體狀況，聲明過去14天其本人是否曾到中國大陸以外的受感染國家或地區或(盡其所知悉)與確診患者有密切接觸，或有感冒、發燒或肺炎病徵。任何違反規定的人士可能不獲批准進入或被要求離開股東特別大會會場。
- (iii) 強烈建議出席者自行攜帶外科口罩並於股東特別大會會場全程佩戴，並保持安全的座位距離。
- (iv) 大會將不會供應茶點及派發禮品。

在法律許可範圍內，本公司保留權利不批准任何人士進入或要求其離開股東特別大會會場，以確保股東特別大會出席者的安全。

為符合持份者的健康安全利益，本公司提醒所有股東無需親身出席股東特別大會，仍可行使投票權。強烈建議股東(尤其是須接受隔離的股東)可填寫代表委任表格委託股東特別大會主席作為其代表於股東特別大會上就相關決議投票，以替代親身出席股東特別大會。

本通函隨附代表委任表格，供選擇收取實體通函的股東使用。代表委任表格亦可於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.bgyfw.com>)「投資者關係 — 公告與通函」一節下載。倘閣下並非註冊股東(倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港證券結算有限公司持有股份)，請直接向閣下的銀行、經紀或託管人(視情況而定)查詢以協助閣下委託委任代表。

本公司強烈建議股東無需親身出席股東特別大會。倘股東就相關決議或本公司或與董事會溝通的任何事項有任何疑問，歡迎透過以下方式聯絡本公司：

電郵：[irps@bgyfw.com](mailto:irps@bgyfw.com)  
電話：(0757) 2991 7238

倘股東就股東特別大會有任何疑問，請聯絡以下股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司  
香港  
皇后大道東183號  
合和中心54樓  
電郵：[is-enquiries@hk.tricorglobal.com](mailto:is-enquiries@hk.tricorglobal.com)  
電話：+852 2980 1333  
傳真：+852 2890 9350

由於新型冠狀病毒疫情情況持續變化，本公司可能需要在短時間內更改股東特別大會的安排。股東務請查閱聯交所網站及本公司網站以獲得關於股東特別大會安排的另行公告或最新情況。

---

## 釋 義

---

於本通函中，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	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
「30%受控公司」	指	具有上市規則賦予該詞的涵義
「廣告服務」	指	具有本通函董事會函件中「(3)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	具有本通函董事會函件中「(3)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(就本通函而言)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

---

## 釋 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	具有本通函董事會函件中「(3)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	具有本通函董事會函件中「(3)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	本公司將於2020年12月23日(星期三)下午3時正假座中國廣東省佛山市順德區北滘鎮碧桂園大道1號鳳凰影院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2020年碧桂園框架協議及其項下擬進行之交易的決議案
「電梯安裝服務」	指	具有本通函董事會函件中「(3)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

---

## 釋 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與現有電梯安裝及其他服務框架協議的統稱
「現有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年碧桂園框架協議而言）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
「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2020年碧桂園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2020年碧桂園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

---

## 釋 義

---

「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	2020年12月2日，即本通函付印前為確定載入本通函之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
「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
「其他服務」	指	具有本通函董事會函件中「(3)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(就本通函而言，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
「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

---

## 釋 義

---

「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、補充或以其他方式修改
「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



**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：

梅文瑀先生  
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

總部及中國主要營業地點：

中國  
廣東省  
佛山市順德區  
北滘鎮  
碧桂園寫字樓西樓

香港主要營業地點：

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：

**2020年碧桂園框架協議項下續訂與  
碧桂園集團之持續關連交易  
及  
股東特別大會通告**

**1. 緒言**

茲提述本公司日期為2020年12月4日之公告，內容有關與碧桂園集團的2020年碧桂園框架協議及其項下擬進行之交易，該等交易構成上市規則第14A章項下本公司的不獲豁免持續關連交易。

---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(a)董事會函件,當中載有2020年碧桂園框架協議的進一步詳情;(b)獨立董事委員會致獨立股東的函件;(c)獨立財務顧問函件,當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見;及(d)股東特別大會通告。

### 2. 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2020年12月31日到期,且預計本集團與碧桂園集團將於之後不時繼續訂立類似交易,於2020年12月4日,本公司與碧桂園控股訂立以下2020年碧桂園框架協議(各協議均須待本公司取得獨立股東批准後方可作實):

#### (1) 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物業管理服務框架協議。於該協議的年期內,根據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同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。

---

## 董事會函件

---

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》，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。

付款 : 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。基於上文所述，董事認為，物業管理服務框架協議的支付條款為一般商業條款，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 董事會函件

### 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。

根據歷史交易金額及碧桂園集團的預計開發時間表，本公司預計，與截至2018年及2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年9月30日止九個月本集團根據現有物業管理服務框架協議收到的費用相比，截至2023年12月31日止三個年度本集團向碧桂園集團提供的物業管理服務的需求及規模將穩定增長。

---

## 董事會函件

---

截至2018年及2019年12月31日止兩個年度的年度上限已充分利用，且上述年度內碧桂園集團根據現有物業管理服務框架協議向本集團支付的費用金額穩定增長。按截至2020年12月31日止年度的年度上限項下截至2020年9月30日止九個月錄得的交易金額計算的利用率較低，主要是受到新型冠狀病毒爆發的暫時不利影響，令碧桂園集團若干物業開發項目的建設進展不當延誤，從而導致該等物業開發項目開盤推遲，因此減少了於2020年對物業管理服務的需求水平，但該等不利影響預計不會延續至2021年。由於中國政府實施有效的控制措施，新型冠狀病毒爆發已逐步得到控制，預計建設及銷售進展將逐步恢復，未來三年碧桂園集團將完成或交付更多物業開發項目。因此，預計支付予本集團的物業管理服務費用將有所增加。

### 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。

---

## 董事會函件

---

### 訂立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（獨立董事委員會的意見載列於本通函第29至30頁的獨立董事委員會函件）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) 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。

---

## 董事會函件

---

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<sup>(附註1)</sup>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<sup>(附註2)</sup>。

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。

---

## 董事會函件

---

- (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抵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 - 抵扣券金額。

上述抵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，該抵扣券可用於抵扣車位的售價或租金的相應金額。



---

## 董事會函件

---

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。

## 董事會函件

付款：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<sup>(附註)</sup>。

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

### 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

---

## 董事會函件

---

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；(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。

經考慮包括但不限於以下因素：(i)碧桂園集團的現有未售出物業及車位組合；(ii)碧桂園集團目前正在市場上銷售的物業開發項目；(iii)碧桂園集團即將排定的物業開發項目；(iv)截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度碧桂園集團預計推出的物業開發項目；及(v)歷史交易金額主要受碧桂園集團當時的未售出物業及車位數量推動，每年可能不同，因此歷史交易金額及歷史利用率未必與未來交易金額直接相關及／或有聯繫，本公司預計，與截至2018年及2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年9月30日止九個月本集團根據現有銷售及租賃代理服務框架協議收到的費用相比，截至2023年12月31日止三個年度本集團向碧桂園集團提供的銷售及租賃服務的需求及規模將大幅增長。

此外，作為本集團保持增值服務業務穩定增長的一項長期發展策略，分配予銷售及租賃代理服務框架協議項下交易的資源預期將增加，原因是本集團計劃招聘額外銷售人員，以擴大本集團的現有銷售團隊。因此，預計本集團的銷售及租賃代理服務費用將有所增加。

### **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。未來，在出現合適機會時，本集團將擴張至向獨立第三方房地產開發商提供類似的銷售及租賃代理服務。

董事(獨立董事委員會的意見載列於本通函第29至30頁的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的整體利益。

---

## 董事會函件

---

### (3) 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飾、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；及(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**」)

---

## 董事會函件

---

(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，經公平磋商後釐定。

(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，經公平磋商後釐定。

(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者一致。

---

## 董事會函件

---

(4) 電梯安裝

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，經公平磋商後釐定。

(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，經公平磋商後釐定。

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。

付款

： (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。

---

## 董事會函件

---

### (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／或服務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。

協銷顧問及其他服務框架協議項下的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。特別是，本集團的慣例是協銷顧問服務的費用一般須由獨立第三方按月或按季度支付予本集團，而協銷顧問及其他服務框架協議項下協銷顧問服務的費用須由碧桂園集團按月結算，與本集團提供予獨立第三方的付款期相同或更短。

基於上文所述，董事認為，協銷顧問及其他服務框架協議的支付條款為一般商業條款，並符合本公司及其股東的整體利益。

## 董 事 會 函 件

### 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
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

### 2020年3月18日至2020年9月30日期間

(未經審核)

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



---

## 董事會函件

---

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)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（基於碧桂園集團的預計開發時間表）；(iii)就協銷顧問服務而言，參考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收取的費率。

經考慮上述因素，本公司預計，截至2023年12月31日止三個年度本集團向碧桂園集團提供的該等服務的需求及規模將穩定增長。主要基於本公司可獲得的資料，提供協銷顧問服務及電梯安裝服務的費用預計分別佔建議年度上限約81%及13%，而廣告服務、家政服務及其他服務的費用預計佔建議年度上限的餘下部分。截至2018年及2019年12月31日止兩個年度，現有協銷顧問及其他服務框架協議項下提供協銷顧問服務的年度上限已利用較大部分，上述年度內碧桂園集團支付予本集團的協銷顧問服務費用金額穩定增長。

由於按截至2020年12月31日止年度的年度上限項下截至2020年9月30日止九個月錄得的交易金額計算的利用率較低主要是受到新型冠狀病毒爆發的暫時不利影響，預計利用率將逐步回升。於2020年，新型冠狀病毒爆發令碧桂園集團若干物業開發項目的建設進展不當延誤，從而導致該等物業開發項目開盤推遲，因此減少了年內對協銷顧問及其他服務的需求水平。由於中國政府實施有效的控制措施，新型冠狀病毒爆發已逐步得到控制，預計建設及銷售進展將逐步恢復，未來三年碧桂園集團將完成或交付更多物業開發項目。因此，預計支付予本集團的協銷顧問及其他服務費用將大幅增加。

### 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​​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）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（在服務的類型及內容、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（獨立董事委員會的意見載列於本通函第29至30頁的獨立董事委員會函件）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。

### 3. 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年碧桂園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年碧桂園框架協議進行的各項交易，並定期向本公司指定的合規部門匯報監控數據。合規部門之後將匯總並監控根據各2020年碧桂園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年碧桂園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。在每次交易之前、期間及之後，將進行持續監控，以確保充分履行責任；
- (2) 根據2020年碧桂園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年碧桂園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年碧桂園框架協議的主要條款進行；及

---

## 董事會函件

---

- (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年碧桂園框架協議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。

### 4. 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，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5%，故(i)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。

### 5. 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)。於最後實際可行日期，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。

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。於最後實際可行日期，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%。

### 6. 股東特別大會

本公司謹訂於2020年12月23日(星期三)下午3時正假座中國廣東省佛山市順德區北滘鎮碧桂園大道1號鳳凰影院舉行股東特別大會，召開大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-2頁。股東特別大會上將提呈普通決議案，以考慮及酌情批准2020年碧桂園框架協議及其項下擬進行之交易。

由於(i)楊惠妍女士(間接持有1,451,120,428股股份，佔本公司於最後實際可行日期的已發行股份約52.59%)為碧桂園控股之控股股東；及(ii)伍碧君女士(持有5,095,190股股份，佔本公司於最後實際可行日期的已發行股份約0.18%)為碧桂園控股之副總裁兼首席財務官，彼等作為股東因於2020年碧桂園框架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而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，本公司將按照上市規則第13.39(5)條規定之方式公佈投票表決結果。

無論閣下能否親身出席股東特別大會及／或投票，務請盡快將隨附之代表委任表格填妥並交回，惟無論如何須不遲於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回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54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投票。

### 7. 獨立董事委員會及獨立財務顧問

由全部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2020年碧桂園框架協議之條款。獨立財務顧問已獲委任為獨立財務顧問，以就2020年碧桂園框架協議及其項下擬進行之交易的條款及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(獨立董事委員會的意見載列於本通函第29至30頁的獨立董事委員會函件)認為，2020年碧桂園框架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)推薦全體獨立股東投票贊成擬於股東特別大會上提呈的批准2020年碧桂園框架協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

---

## 董事會函件

---

### 9. 其他資料

謹請閣下垂注本通函第29至30頁所載獨立董事委員會函件(當中載有其就於股東特別大會上如何投票致獨立股東的推薦建議)，以及本通函第31至62頁所載獨立財務顧問函件(當中載有其就2020年碧桂園框架協議致獨立董事委員會及獨立股東的建議)。

另請閣下垂注本通函附錄所載一般資料。

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  
謹啟

2020年12月7日

---

## 獨立董事委員會函件

---

以下為獨立董事委員會就2020年碧桂園框架協議致獨立股東的意見函件，乃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：

#### 2020年碧桂園框架協議項下續訂與碧桂園集團之持續關連交易

茲提述本公司向股東發出的日期為2020年12月7日之通函(「通函」)，本函件構成通函的一部分。除文義另有所指外，通函所界定的詞彙用於本函件時具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以(於計及獨立財務顧問的推薦建議後)考慮(吾等認為)2020年碧桂園框架協議項下擬進行之持續關連交易的條款是否屬公平合理，且有關交易是否於本集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款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2020年碧桂園框架協議及其項下擬進行之持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。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31至62頁的其函件。

另請閣下垂注通函第7至28頁所載董事會函件及通函附錄所載其他資料。

---

## 獨立董事委員會函件

---

經考慮2020年碧桂園框架協議及其項下擬進行之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，2020年碧桂園框架協議項下擬進行之持續關連交易的條款屬公平合理，且有關持續關連交易乃於本集團的一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東按股東特別大會通告所載條款投票贊成擬於股東特別大會上提呈的相關決議案，以批准2020年碧桂園框架協議及其項下擬進行之持續關連交易。

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

梅文珏先生

芮萌先生  
謹啟

陳威如先生

2020年12月7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之意見函件全文，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

## 2020年碧桂園框架協議項下續訂與碧桂園集團之持續關連交易

### I. 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就2020年碧桂園框架協議項下擬進行之持續關連交易向獨立董事委員會及股東提供意見，包括(i)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(統稱「持續關連交易」)。2020年碧桂園框架協議由 貴集團與碧桂園集團訂立，以繼續 貴集團與碧桂園集團根據現有碧桂園框架協議(將於2020年12月31日到期)進行的類似交易。

(i)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的詳情載列於日期為2020年12月7日致股東的通函(「通函」)中董事會函件(「董事會函件」)。除另有指明外，通函中界定的詞彙於本函件中具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，由於碧桂園控股為 貴公司非執行董事兼主要股東楊惠妍女士間接持有並控制大部分股權的公司，故該公司為楊惠妍女士的聯繫人，並因此為 貴公司的關連人士。因此，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 貴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5%，故(i)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。

---

# 獨立財務顧問函件

---

## II. 獨立董事委員會

董事會現由九名董事組成，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；及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)組成的獨立董事委員會已成立，以就2020年碧桂園框架協議及其項下擬進行之交易的條款(連同各自的年度上限)是否屬公平合理、為一般商業條款及符合 貴公司及股東之整體利益，向股東提供意見。

吾等已獲委任就此向獨立董事委員會及股東提供意見，並提供吾等有關持續關連交易的意見，以供獨立董事委員會在向股東推薦時考慮。

## 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的股東並與其概無關連，因此有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。除吾等獲委任為獨立財務顧問外，過去兩年紅日資本並無根據上市規則擔任 貴公司的獨立財務顧問。除就吾等獲委任為獨立財務顧問已經或須向吾等支付的正常諮詢費外，並不存在吾等將據以從 貴公司收取任何其他費用或利益的任何安排。

## 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的事項之陳述、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。然而，在吾等工作過程中，吾等已審閱(包括但不限於)(i) 貴集團分別於截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的年報及中期報告；(ii)碧桂園集團分別於截至2019年12月31日止年度及截至2020年6月30日止六個月的年報及中期報告；(iii)2020年碧桂園框架協議；(iv)管理層編製的有關持續關連交易的模型、資料及其他證明文件；及(v)管理層提供的 貴集團與關聯方及獨立第三方的合同樣本及歷史交易相關文件，吾等分析的進一步詳情載列於本函件下文。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陳述、資料、意見、信念及聲明(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

---

## 獨立財務顧問函件

---

園控股的所有意見、信念及聲明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陳述、資料、意見、信念及聲明的真實性、準確性及完整性，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

誠如董事會函件所載， 貴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)。

下文載列(i) 貴集團截至2019年12月31日止年度的年報(「**2019年年報**」)所載 貴集團截至2018年及2019年12月31日止年度之經審核綜合收益表及綜合資產負債表；及

## 獨立財務顧問函件

(ii) 貴集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告(「2020年中期報告」)所載 貴集團截至2019年及2020年6月30日止六個月之未經審核綜合財務業績概要：

### 綜合全面收益表概要

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2019年	2019年	2019年	2020年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入				
「三供一業」以外的物業管理及 相關服務				
— 物業管理服務	3,445,489	5,816,961	2,542,054	3,999,350
— 非業主增值服務	791,084	1,422,058	595,664	674,377
— 社區增值服務	417,220	865,187	307,240	602,616
— 其他服務	21,494	25,368	5,469	71,831
	<u>4,675,287</u>	<u>8,129,574</u>	<u>3,450,427</u>	<u>5,348,174</u>
「三供一業」 <sup>(附註)</sup>				
— 供熱服務	—	990,215	21,115	656,927
— 物業管理服務	—	525,158	44,145	266,177
	—	<u>1,515,373</u>	<u>65,260</u>	<u>923,104</u>
總收入	<u>4,675,287</u>	<u>9,644,947</u>	<u>3,515,687</u>	<u>6,271,278</u>
稅後利潤	<b>934,210</b>	<b>1,718,391</b>	<b>826,180</b>	<b>1,335,246</b>
貴公司股東應佔利潤	<b>923,154</b>	<b>1,670,664</b>	<b>816,891</b>	<b>1,314,838</b>

附註： 貴集團已開始根據國有企業分拆改制方案於「三供一業」業務提供供熱及物業管理服務，包括提供供水、供電及供熱服務以及物業管理服務(「三供一業」)。

### 截至2019年12月31日止年度的財務表現

誠如2019年年報所載， 貴集團的收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣4,675.3百萬元，增加約人民幣4,969.6百萬元或約106.3%至截至2019年12月31日止年度約人民幣9,644.9百萬元。

該收入增加主要歸功於：(i) 貴集團來自「三供一業」以外的物業管理及相關服務的收入，由截至2018年12月31日止年度約人民幣4,675.3百萬元，增加約人民幣3,454.3百萬元或73.9%至截至2019年12月31日止年度約8,129.6百萬元，其中來自物業管理服務的收入由截至2018年12月31日止年度約人民幣3,445.5百萬元，增加約人民幣2,371.2百萬元或68.8%至截至2019年12月31日止年度約5,817.0百萬元，主要是由於 貴集團之收費管理面積（「管理面積」）增加；及(ii) 貴集團來自「三供一業」（為截至2019年12月31日止年度內 貴集團的新業務分部）的收入，其中(a)來自物業管理服務的收入約人民幣525.2百萬元；及(b)來自供熱服務的收入約人民幣990.2百萬元。

此外， 貴集團股東應佔利潤亦由截至2018年12月31日止年度約人民幣923.2百萬元，增加約人民幣747.5百萬元或81.0%至截至2019年12月31日止年度約人民幣1,670.7百萬元。有關增加乃主要由於前段所述收入增加所致。

### **截至2020年6月30日止六個月的財務表現**

截至2020年6月30日止六個月， 貴集團的收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣3,515.7百萬元，增加約人民幣2,755.6百萬元或約78.4%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣6,271.3百萬元。

誠如2020年中期報告所載，上述收入增加主要歸功於：(i) 貴集團來自「三供一業」以外的物業管理服務及相關服務的收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣3,450.4百萬元，增加約人民幣1,897.8百萬元或約55.0%至截至2020年6月30日止六個月約5,348.2百萬元，乃由於 貴集團之收費管理面積增加；及(ii) 貴集團來自「三供一業」的收入由截至2019年6月30日止六個月約人民幣65.3百萬元，增加約人民幣860.8百萬元或約1,314.5%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣923.1百萬元。

吾等亦注意到， 貴集團股東應佔利潤由截至2019年6月30日止六個月約人民幣816.9百萬元，增加約人民幣497.9百萬元或60.9%至截至2020年6月30日止六個月約人民幣1,314.8百萬元。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

### 綜合資產負債表概要

	於12月31日		於2020年
	2018年	2019年	6月30日
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
<b>總資產</b>	<b>5,521,894</b>	<b>12,269,322</b>	<b>18,049,897</b>
— 現金及現金等價物	3,868,921	6,914,148	9,927,344
— 貿易及其他應收款項	788,059	2,003,770	3,415,015
<b>總負債</b>	<b>3,192,188</b>	<b>6,589,796</b>	<b>11,264,344</b>
— 貿易及其他應付款項	2,060,176	4,690,033	5,462,563
— 可換股債券	—	—	3,390,868
<b>貴公司股東應佔總權益</b>	<b>2,260,787</b>	<b>5,373,156</b>	<b>6,444,228</b>

附註：為免生疑問，上表僅披露 貴集團資產及負債的選定主要組成部分。

### 貴集團於2019年12月31日之財務狀況

貴集團的總資產由2018年12月31日約人民幣5,521.9百萬元，增加約人民幣6,747.4百萬元或約122.2%至2019年12月31日約人民幣12,269.3百萬元。於2019年12月31日，貴集團的資產主要包括現金及現金等價物約人民幣6,914.1百萬元與貿易及其他應收款項約人民幣2,003.8百萬元，分別佔 貴集團的總資產約56.4%及16.3%。

貴集團的總負債由2018年12月31日約人民幣3,192.2百萬元，增加約人民幣3,397.6百萬元或約106.4%至2019年12月31日約人民幣6,589.8百萬元。該增加乃主要由於貿易及其他應付款項由2018年12月31日約人民幣2,060.2百萬元，增加約人民幣2,629.9百萬元或127.7%至2019年12月31日約人民幣4,690.0百萬元。

於2019年12月31日，貴集團的負債主要包括貿易及其他應付款項約人民幣4,690.0百萬元，佔總負債約71.2%。

### 貴集團於2020年6月30日之財務狀況

貴集團的總資產由2019年12月31日約人民幣12,269.3百萬元，增加約人民幣5,780.6百萬元或約47.1%至2020年6月30日約人民幣18,049.9百萬元。於2020年6月30日，貴集團的資產主要包括現金及現金等價物約人民幣9,927.3百萬元與貿易及其他應收款項約人民幣3,415.0百萬元，分別佔總資產約55.0%及18.9%。

貴集團的總負債由2019年12月31日約人民幣6,589.8百萬元，增加約人民幣4,674.5百萬元或約70.9%至2020年6月30日約人民幣11,264.3百萬元。該增加乃主要由於有關 貴集團發行的可換股債券(約人民幣3,390.9百萬元)之負債增加。

於2020年6月30日， 貴集團的負債主要包括貿易及其他應付款項與有關可換股債券的負債分別約人民幣5,462.6百萬元及人民幣3,390.9百萬元，分別佔總負債約48.5%及30.1%。

### 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。

根據碧桂園控股截至2019年12月31日止年度之年報，其截至2019年12月31日止年度的收入約人民幣4,859億元，較截至2018年12月31日止年度約人民幣3,791億元增加約人民幣1,068億元或28.2%。截至2019年12月31日止年度碧桂園控股股東應佔利潤約人民幣396億元。吾等亦從其截至2020年6月30日止六個月之中期報告注意到，碧桂園集團錄得總資產約人民幣2.0萬億元，包括在建物業約人民幣1.0萬億元。吾等亦注意到，截至2020年8月，碧桂園集團於2019年《財富》世界500強中排名第147位。

### 3. 中國物業管理行業之背景資料

根據中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)公佈的資料，2019年中國國內生產總值(「國內生產總值」)的年增長率為約7.8%(2018年：6.6%)。根據中國政府制定的十三五規劃，2016年起未來五年國內生產總值的年增長率目標約6.5%。然而，鑒於新冠肺炎爆發(預期為暫時性質)的持續發展及影響，中國2020年的國內生產總值預計將較低。儘管短期環境具有挑戰性，但預計2020年中國經濟仍將實現正增長<sup>1</sup>。

<sup>1</sup> 日期為2020年9月16日的世界經濟論壇出版物。

(資料來源：<https://www.weforum.org/agenda/2020/09/key-quotes-from-chinas-premier-li-on-covid-19-the-economy-and-us-relations/>)

過去中國政府通過(其中包括)以下方式促進中國城鎮化:(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,中國政府亦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。鑒於上文所述,預計中國的快速城鎮化及人均可支配收入增長將繼續推動中國物業管理行業的發展,原因是管理層預計中高收入階層消費者將繼續要求更好的居住條件及更優質的物業管理服務。

## VI. 主要考慮因素及理由

### 訂立2020年碧桂園框架協議之理由及裨益

誠如董事會函件所載,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。貴集團已經且預計在未來出現合適機會時繼續向房地產開發商(同時包括獨立第三方及碧桂園集團的成員公司)提供類似服務。鑒於貴集團的持續擴張及物業相關服務的人工成本不斷上升,預計貴公司與碧桂園控股之間透過2020年碧桂園框架協議的合作(包括提供物業管理服務、銷售及租賃代理服務與協銷顧問及其他服務)將創造協同效益及/或為貴集團產生額外收入。因此,建議增加該協議項下擬進行之交易的年度上限。

經計及(i)現有框架協議將於2020年12月31日到期,且預計貴集團與碧桂園集團將於之後不時繼續訂立類似交易;(ii)貴集團為物業管理服務提供商,向中國客戶提供全面的物業管理服務;(iii)持續關連交易有助於貴集團主要業務的進一步發展;及(iv)截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的建議年度上限(如獲批准)將有助於持續關連交易以有效及高效的方式進行,無需貴公司逐項交易尋求股東批准;及(v)貴集團有權但並無義務按照依據各自的定價政策釐定的條款向碧桂園集團提供相關服務,吾等同意董事的意見,即持續關連交易符合貴公司的整體利益。



## 1. 物業管理服務框架協議

### 1.1. 物業管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	:	2020年12月4日
訂約方	:	(1) 貴公司；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	:	貴集團於碧桂園集團所開發項目的物業購買合同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。
價格	:	就 貴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，經公平磋商後釐定。服務費不得高於政府指導費率(如適用)，亦不得低於 貴集團在同等條件下向獨立第三方收取的費用。

根據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》，物業服務費(即上述政府指導費用)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。另外，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。

付款：貴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貴集團標準支付條款及市場慣例一致。基於上文所述，董事認為，物業管理服務框架協議的支付條款為一般商業條款，並符合貴公司及其股東的整體利益。

物業管理服務框架協議之主要條款的進一步詳情載列於董事會函件。

### **1.2. 物業管理服務框架協議之主要條款分析**

吾等已與管理層討論，並獲悉貴集團根據物業管理服務框架協議收取的服務費乃按照以下定價政策就相關交易釐定，即：(i)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；(ii)如因項目所在地須遵守政府指導價，相關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，有關要求可能在相關政府部門網站上公佈並不時更新；(iii)貴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；(iv)在釐定交易價格時，貴集團將根據所需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，貴集團不會進行交易；及(v)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。

---

## 獨立財務顧問函件

---

就此，吾等已取得並審閱 貴公司的內部控制程序與按隨機及非窮盡基準選擇的8宗交易的交易文件(吾等認為對吾等的分析已足夠)，包括截至2019年及2020年12月31日止年度內(i) 貴集團就於物業購買合同所載協定交付日期前 貴集團就未售出物業單位及已售出物業單位提供物業管理服務與碧桂園集團的成員公司訂立的合同樣本，以及各合同樣本相應的內部批准表格；(ii) 貴集團就於物業購買合同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與獨立第三方訂立的具有類似服務範圍的合同樣本，以及各合同樣本相應的內部批准表格。根據吾等對合同樣本及內部批准表格的審閱，吾等注意到：(i)批准相關交易的內部批准表格載列(其中包括)(a)訂約方的資料；(b)合同期間、交易類型及 貴集團將提供的服務範圍；及(c) 貴集團各部門的批准及備註(如有)，須填寫並分發予相關部門；(ii) 貴集團與碧桂園集團的成員公司訂立的交易所適用的內部批准程序，符合 貴公司的內部控制程序，且類似於與獨立第三方訂立的合同所適用的內部批准程序；(iii)根據吾等審閱的樣本及經管理層確認， 貴集團收取的服務費基準符合 貴集團的上述定價政策；及(iv)與關連方訂立的合同樣本的支付條款符合物業管理服務框架協議所載支付條款，並符合與獨立第三方訂立的合同樣本的支付條款。

另外，吾等從管理層獲悉，物業管理服務框架協議項下擬進行之交易須經獨立非執行董事審核，且 貴公司核數師亦將對物業管理服務框架協議項下的定價條款及年度上限進行年度審核。吾等另外從管理層獲悉， 貴集團合規部門將匯總並監控根據物業管理服務框架協議進行的交易金額，每季度評估年度上限，以確保交易金額不超過建議年度上限，如年度上限項下總交易金額接近其限額，將向管理層匯報。管理層亦已確認， 貴集團與碧桂園集團之間根據現有物業管理服務框架協議的交易一直遵守相關內部控制程序，且董事會(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年碧桂園框架協議進行的交易的季度監測報告，以確保交易於 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 貴公司及股東的整體利益。

有鑒於此，吾等認為，物業管理服務框架協議項下 貴集團收取的服務費、支付條款及擬進行之交易按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

## 獨立財務顧問函件

### 1.3. 釐定年度上限之基準

根據 貴公司與碧桂園控股訂立的物業管理服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度各年碧桂園集團應付 貴集團的費用的建議年度上限(不含稅)載列如下：

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2020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 貴集團的費用的現有年度上限(不含稅)，以及截至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物業管理服務框架協議支付予 貴集團的費用的概約歷史金額(不含稅)如下：

#### 現有年度上限

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

#### 歷史交易金額

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
利用率：91.3%	利用率：80.4%	利用率：41.5% / 年化利用率 <sup>(附註)</sup> ：55.3%

附註：年化利用率透過將九個月數字推算至全年數字而計算，僅作說明用途，不代表截至2020年12月31日止年度的實際利用率。

誠如董事會函件所述，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 貴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碧桂園集團需要 貴集團提供服務的該等物業的物業管理服務總開支的比例。

## 獨立財務顧問函件

為評估截至2023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應付 貴集團的費用的建議年度上限的公平性及合理性，吾等已與管理層討論並了解計算年度上限的基準及假設，包括(其中包括)審閱管理層編製的一份模型(「物業管理服務框架協議模型」)。根據物業管理服務框架協議模型及吾等從管理層的了解，截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年碧桂園集團根據物業管理服務框架協議應付 貴集團的費用的建議年度上限乃基於以下因素估計：(如適用)(i)碧桂園集團的成員公司的在建物業項目及／或預期開發的物業；(ii) 貴集團從碧桂園集團的成員公司開發的物業產生的歷史收入，包括碧桂園集團的成員公司須支付的標的未售出物業的物業管理費將構成持續關連交易；(iii)未售出物業佔碧桂園集團的成員公司開發的物業的歷史比率；及(iv)碧桂園集團的成員公司須支付的物業管理費的歷史增長。

根據吾等對建議年度上限的分析，吾等注意到：(i)截至2018年及2019年12月31日止年度內， 貴集團分別從碧桂園集團的成員公司產生約人民幣264.5百萬元及人民幣285.7百萬元的物業管理費，主要涉及碧桂園集團完成的物業項目的未售出物業；(ii)根據物業管理服務框架協議模型，標的物業項目的整體未售出部分經計算佔約6.6%至8.7% (「歷史未售出部分」)，來自碧桂園集團已竣工物業項目的物業管理費用的總收入(同時包括來自已售出物業的獨立第三方業主及未售出物業的關連人士)(「相關物業管理收入」)(a)於截至2018年及2019年12月31日止年度分別約人民幣3,054.3百萬元及人民幣4,349.5百萬元；及(b)於截至2020年12月31日止年度約人民幣5,949.0百萬元(基於估計年化金額)。

有鑒於此，經計及(i)相關物業管理收入的歷史同比增長；(ii)管理層對未來未售出部分的估計較為審慎，為5.0%，低於歷史未售出部分範圍；(iii)管理層為應對不可預見的市況變化(包括物業管理服務需求意外增加及／或向碧桂園集團收取的現行服務費意外上升)而應用的約10%緩衝；(iv)截至2021年12月31日止年度的建議年度上限約人民幣416.0百萬元較截至2020年12月31日止年度的年度上限低約13.0%；(v)截至2018年及2019年12月31日止年度的年度上限利用率較高，介乎約80.4%至91.3%；(vi)按截至2020年12月31日止年度的年度上限項下截至2020年9月30日止九個月期間錄得的交易金額計算，利用率較低，主要是由於冠狀病毒爆發的暫時不利影響，導致碧桂園集團若干物業開發項目的建設進展不當延誤，從而令該等物業開發項目開盤推遲，因此減少了對物業管理服務的需求，但如不存在未預見的情況，該等不利影響預計不會延續至2021年；(vii)建議年度上限為 貴集團帶來靈活性，促進以按照 貴集團相關定價政策收取的服務費向碧桂園集團提供物業管

## 獨立財務顧問函件

理服務；及(viii)向碧桂園集團提供物業管理服務進一步拓寬了 貴集團的收入基礎，吾等認為，物業管理服務框架協議項下截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的建議年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

### 2. 銷售及租賃代理服務框架協議

#### 2.1. 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 : 2020年12月4日
- 訂約方 : (1) 貴公司；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) 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， 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。

- 價格 : (a) 貴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 貴集團移交項目之後兩周內，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價值<sup>(附註1)</sup>的0.5%)，該付款須用於抵扣碧桂園集團應向 貴集團支付的銷售代理費<sup>(附註2)</sup>。

## 獨立財務顧問函件

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 貴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 貴集團時，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， 貴集團不會進行出售標的物業單位。
2. 貴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 貴集團已收到的前期啟動費，則差額將由碧桂園集團支付予 貴集團。即使 貴集團未能出售任何或所有相關物業單位， 貴集團亦毋須向碧桂園集團退還前期啟動費。

- (b) 貴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 貴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， 貴集團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，該折扣券可用於抵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 貴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， 貴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 貴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 貴集團在同等條件下向獨立第三方收取的費用。



## 獨立財務顧問函件

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 貴公司及其股東的整體利益。

付款： 貴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<sup>(附註)</sup>。

附註： 只有在移交予 貴集團的項目的物業單位累計銷售代理費超過 貴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 貴集團標準支付條款及市場慣例一致。基於上文所述，董事認為，銷售及租賃代理服務框架協議的支付條款為一般商業條款，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

銷售及租賃代理服務框架協議之主要條款的進一步詳情載列於董事會函件。

### 2.2. 銷售及租賃代理服務框架協議之主要條款分析

吾等已與管理層討論，並獲悉銷售及租賃代理服務框架協議項下就未售出物業提供銷售代理服務及就未售出車位提供銷售或租賃代理服務的代理費乃經計及物業單位或車位的位置、性質及銷售／租賃難度等因素後釐定。

就此，吾等已取得並審閱 貴公司的內部控制程序與按隨機及非窮盡基準選擇的5宗交易的交易文件(吾等認為對吾等的分析已足夠)，包括截至2019年及2020年12月31日止兩個年度內(i) 貴集團為 貴集團就未售出車位提供銷售或租賃代理服務與碧桂園集團的成員公司訂立的合同樣本，以及相應的內部批准表格；及(ii) 貴集團為就未售出車位提供銷售或租賃代理服務與獨立第三方訂立的具有類似服務範圍的合同樣本，以及相應的內部批准表格。根據吾等對合同樣本及內部批准表格的審閱，吾等注意到：(i)批准相關交易的內部批准表格載列(其中包括)(a) 訂約方的資料；(b)合同期間、交易類型及 貴集團將提供的服務範圍；及(c) 貴集團各部門的批准及備註(如有)，須填寫並分發予相關部門；及(ii) 貴集團與碧

---

## 獨立財務顧問函件

---

桂園集團的成員公司訂立的交易所適用的內部批准程序，符合 貴公司的內部控制程序，且類似於與獨立第三方訂立的交易所適用的內部批准程序；(iii)經管理層確認， 貴集團收取的服務費基準符合 貴集團的上述定價條款；及(iv)與關連方訂立的合同的支付條款符合銷售及租賃代理服務框架協議所載支付條款，並符合與獨立第三方訂立的合同的支付條款。

吾等亦已從管理層取得 貴集團維護的一份明細表，當中載列從獨立第三方服務提供商(「獨立第三方服務提供商」)取得的有關(i)就未售出物業提供銷售代理服務；及(ii)就未售出車位提供銷售或租賃代理服務的銷售代理費報價。據管理層告知， 貴公司將每六個月對上述明細表進行審閱，將其與相關最新市場資料進行比較。

吾等注意到，獨立第三方服務提供商的代理費費率(i)介乎就未售出物業提供銷售代理服務的標的物業價值的1.5%至6.0%；及(ii)介乎就未售出車位提供銷售或租賃代理服務的標的車位價值的3.0%至10.0%。吾等從管理層獲悉，物業單位或車位的位置、性質及銷售／租賃的適銷性等因素，可能影響獨立第三方服務提供商所報的代理費費率。

基於上文所述，銷售及租賃代理服務框架協議項下的建議代理費費率(即就未售出物業提供銷售代理服務為4.0%，就未售出車位提供銷售或租賃代理服務為5.0%)處於獨立第三方服務提供商的上述報價範圍內。

另外，吾等從管理層獲悉，銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行之交易須經獨立非執行董事審核，且 貴公司核數師亦將對銷售及租賃代理服務框架協議項下的定價條款及年度上限進行年度審核。吾等另外從管理層獲悉， 貴集團合規部門將匯總並監控根據銷售及租賃代理服務框架協議進行的交易金額，每季度評估年度上限，以確保交易金額不超過建議年度上限，如年度上限項下總交易金額接近其限額，將向管理層匯報。管理層亦已確認， 貴集團與碧桂園集團之間根據現有銷售及租賃代理服務框架協議的交易一直遵守相關內部控制程序，且董事會(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年碧桂園框架協議進行的交易的季度監測報告，以確保交易於 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 貴公司及股東的整體利益。

## 獨立財務顧問函件

有鑒於此，吾等認為，銷售及租賃代理服務框架協議項下 貴集團收取的服務費、支付條款及擬進行之交易按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

### 2.3. 釐定年度上限之基準

根據 貴公司與碧桂園控股訂立的銷售及租賃代理服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度各年碧桂園集團應付 貴集團的費用的建議年度上限(不含稅)載列如下：

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

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 貴集團的費用的現有年度上限(不含稅)，以及截至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銷售及租賃代理服務框架協議支付予 貴集團的費用的概約歷史金額(不含稅)如下：

#### 現有年度上限

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

#### 歷史交易金額

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

誠如董事會函件所載，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 貴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；(iii)相同行業提供類似服務的市場費率；及(iv) 貴集團就提供相關服務所收取的費率。

## 獨立財務顧問函件

為評估截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的建議年度上限的公平性及合理性，吾等已與管理層討論並了解計算年度上限的基準及假設，包括(其中包括)審閱管理層編製的一份模型(「銷售及租賃代理服務框架協議模型」)，當中載列(其中包括)：(i)截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年就未售出物業提供銷售代理服務及就未售出車位提供銷售或租賃代理服務的估計合同金額；(ii) 貴集團就提供相關服務所收取的費率；(iii)管理層告知，就未售出物業提供銷售代理服務及提供銷售或租賃代理服務的估計合同金額基於 貴集團截至2018年及2019年12月31日止年度的歷史交易金額。

吾等從管理層獲悉， 貴集團已與碧桂園集團達成進一步合作共識， 貴集團作為碧桂園集團多種服務(包括物業管理服務)的提供商，從先前及現有的工作關係中積累了知識，令 貴集團就銷售及租賃代理服務框架協議項下交易具有業主資料、服務團隊及市場競爭方面的優勢，且 貴集團提供的一貫優質服務為雙方的合作及互信奠定了基礎。碧桂園集團願意未來進一步加強與 貴集團的業務合作。另一方面，吾等從管理層獲悉，分配予銷售及租賃代理服務框架協議項下交易的資源預期將增加，且 貴集團將招聘額外銷售人員，以擴大 貴集團的現有銷售團隊。

誠如銷售及租賃代理服務框架協議模型所載，吾等注意到，銷售／租賃代理費基於未售出物業及未售出車位的估計合同金額而估計，其概要載列如下：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
碧桂園集團在中國的 未售出物業的 估計銷售價值	175,000	212,500	250,000
碧桂園集團在中國的 未售出車位的 估計銷售價值	4,950,000	6,011,000	7,071,000

吾等已與管理層討論並獲悉，銷售及租賃代理服務框架協議模型所載就未售出物業提供銷售代理服務及就未售出車位提供銷售或租賃代理服務的估計合同金額，主要受碧桂園集團在中國的現有項目及未售出物業及車位供給驅動，乃參考多

種因素釐定，包括但不限於截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度內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。吾等已審閱碧桂園集團截至2020年6月30日止六個月的中期報告，並注意到，於2020年6月30日，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共約265.8百萬平方米，較2019年12月31日約258.6百萬平方米增加約7.2百萬平方米或2.8%。碧桂園集團於2020年6月30日的總建築面積中，(i)約101.2百萬平方米涉及未取得施工許可證的已摘牌項目；(ii)約105.2百萬平方米涉及已取得銷售許可證的在建項目，其中約89.9百萬平方米已售出，約15.2百萬平方米仍未售出；(iii)約52.7百萬平方米涉及已取得銷售許可證的在建項目；及(iv)餘下約6.8百萬平方米已竣工，其中約3.9百萬平方米已預售待交付，約2.9百萬平方米仍未售出。按位置劃分，於2020年6月30日，碧桂園集團於中國經營2,662個處於不同發展階段的項目，約80%的土地儲備位於廣東省外，主要分佈於其他一、二及三線中國城市，如江蘇省、河南省、湖南省。按發展階段劃分，約59%的土地儲備在建，約35%已預售。於2020年6月30日，記錄於流動及非流動資產項下的碧桂園集團在建物業共約人民幣10,397億元。

吾等從管理層獲悉，鑒於現有銷售及租賃代理服務框架協議項下交易的性質，歷史交易金額主要受碧桂園集團當時的未售出物業及車位的數量驅動，而有關數量可能每年有所不同。另外，過去碧桂園集團可能僅委聘 貴集團根據現有銷售及租賃代理服務框架協議就其若干(但非全部)未售出物業及車位提供服務，而 貴集團對此的影響力有限。有鑒於此，歷史交易金額及歷史利用率未必與未來交易金額直接相關及／或有聯繫。另外，鑒於銷售及租賃代理服務的性質為消費者驅動，並將由碧桂園集團酌情發起，因此 貴集團對過往交易金額的控制有限。此外，即使 貴集團獲委聘提供相關服務， 貴集團亦未必每次均能完成所有相關銷售交易，這將影響歷史交易金額。

此外，吾等注意到，(i)截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的建議年度上限分別為人民幣700百萬元、人民幣850百萬元及人民幣1,000百萬元，同比增長率分別約21.4%及17.6%，明顯低於截至2018年及2019年12月31日止年度 貴集團

錄得的來自「三供一業」以外的物業管理及相關服務項下非業主增值服務收入的同比增長率約73.9%；(ii)截至2018年及2019年12月31日止年度現有銷售及租賃代理服務框架協議項下歷史交易金額的同比增長率約177.2%；(iii)碧桂園集團是中國最大的城鎮化住宅開發商之一，具有豐富的行業經驗；及(iv)有關未售出物業的銷售代理服務及有關未售出車位的銷售或租賃代理服務主要受碧桂園集團的物業開發項目驅動，貴集團幾乎無法控制，因此，需求水平無法預測，並可能不時大幅波動，歷史交易金額已有證明。

儘管現有銷售及租賃代理服務框架協議項下利用率較低（誠如上文所解釋），但經考慮(i)建議年度上限乃經計及銷售及租賃代理服務框架協議模型所載資料後計算，包括（其中包括）截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年就未售出物業提供銷售代理服務及就未售出車位提供銷售或租賃代理服務的估計合同金額；(ii)吾等有關上文所載建議年度上限的工作及分析；(iii)建議年度上限的增長率與貴集團來自「三供一業」以外的物業管理及相關服務項下非業主增值服務的收入的历史增長率及歷史交易金額的增長率的比較；(iv)誠如上文所解釋，鑒於現有銷售及租賃代理服務框架協議項下交易的性質，歷史交易金額主要受碧桂園集團當時的未售出物業及車位數量驅動，而有關數量可能每年有所不同，因此歷史交易金額及歷史利用率未必與未來交易金額直接相關及／或有聯繫；(v)建議年度上限為貴集團帶來靈活性，促進以按照貴集團相關定價政策收取的服務費向碧桂園集團提供服務；及(vi)向碧桂園集團提供服務進一步拓寬了貴集團的收入基礎，吾等認為，協銷顧問及其他服務協議項下的年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

### 3. 協銷顧問及其他服務協議

#### 3.1. 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：2020年12月4日

訂約方：(1) 貴公司；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

---

## 獨立財務顧問函件

---

將提供的服務： 貴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飾、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；及(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 貴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**」)

---

## 獨立財務顧問函件

---

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，經公平磋商後釐定。

(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，經公平磋商後釐定。

(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 貴集團之價格表而定，該價格表與 貴集團就相同服務向獨立第三方所提供者一致。

(4) 電梯安裝

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，經公平磋商後釐定。



(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，經公平磋商後釐定。

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。

付款 : (1) 協銷顧問服務

貴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

貴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

貴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／或服務通過地方政府部門驗收後30個工作日內支付予 貴集團。

(5) 其他服務

貴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 貴集團標準支付條款及市場慣例一致。特別是， 貴集團的慣例是協銷顧問服務的費用一般須由獨立第三方按月或按季度支付予 貴集團，而協銷顧問及其他服務框架協議項下協銷顧問服務的費用須由碧桂園集團按月結算，與 貴集團提供予獨立第三方的付款期相同或更短。基於上文所述，董事認為，協銷顧問及其他服務框架協議的支付條款為一般商業條款，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

協銷顧問及其他服務框架協議之主要條款的進一步詳情載列於董事會函件。

### 3.2. 協銷顧問及其他服務框架協議之主要條款分析

吾等已與管理層討論，並獲悉 貴集團根據協銷顧問及其他服務框架協議收取的服務費須按照以下定價政策就各相關個別協議釐定：

- (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 貴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%(可能不時變動)；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容／範圍、預計成本、項目位置、各個別協議的規模以及 貴集團類似交易採納的毛利率釐定(可能不時變動))；

- (c) 隨後，貴集團將參考(i) (如有) 貴集團與獨立第三方之間同期至少兩次(在服務的類型及內容、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)類似交易的價格；及(ii) (如有) 貴集團認為匹配、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(在服務的類型及內容、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 貴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。

就此，吾等已取得並審閱 貴公司的內部控制程序與按隨機及非窮盡基準選擇的24宗交易的交易文件(吾等認為對吾等的分析已足夠)，包括截至2019年及2020年12月31日止年度內(i) 貴集團就 貴集團提供協銷顧問及其他服務與碧桂園集團的成員公司訂立的合同樣本，以及各合同相應的內部批准表格；及(ii) 貴集團就提供協銷顧問及其他服務框架協議與獨立第三方訂立的類似合同樣本，以及相應的內部批准表格。根據吾等對合同樣本及內部批准表格的審閱，吾等注意到：(i)批准相關交易的內部表格載列(其中包括)(a)訂約方的資料；(b)合同期間、交易類型及 貴集團將提供的服務範圍；及(c) 貴集團各部門的批准及備註(如有)，須填寫並分發予相關部門；(ii) 貴集團與碧桂園集團訂立的合同所適用的內部批准程序，符合 貴公司的內部控制程序，類似於與獨立第三方訂立的合同所適用的內部批准程序；(iii)根據吾等取得並審閱的樣本及經管理層確認， 貴集團收取的服務費基準符合 貴集團的上述定價政策；及(iv)與關連方訂立的合同的支付條款符合協銷顧問及其他服務框架協議所載支付條款，並符合與獨立第三方訂立的合同所載支付條款。

另外，吾等從管理層獲悉，協銷顧問及其他服務框架協議項下擬進行之交易須經獨立非執行董事審核，且 貴公司核數師亦將對協銷顧問及其他服務框架協議項下的定價條款及年度上限進行年度審核。吾等另外從管理層獲悉， 貴集團合規部門將匯總並監控根據協銷顧問及其他服務框架協議進行的交易金額，每季度評估年度上限，以確保交易金額不超過建議年度上限，如年度上限項下總交易金額接近其限額，將向管理層匯報。管理層亦已確認， 貴集團與碧桂園集團之

## 獨立財務顧問函件

間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的交易一直遵守相關內部控制程序，且董事會（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年碧桂園框架協議進行的交易的季度監測報告，以確保交易於 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 貴公司及股東的整體利益。

有鑒於此，吾等認為，協銷顧問及其他服務框架協議項下 貴集團收取的服務費、支付條款及擬進行之交易按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合 貴公司及其股東的整體利益。

### 3.3. 釐定年度上限之基準

根據 貴公司與碧桂園控股訂立的協銷顧問及其他服務框架協議，截至2023年12月31日止三個年度各年碧桂園集團應付 貴集團的費用的建議年度上限（不含稅）載列如下：

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

截至2020年12月31日止三個年度各年 貴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碧桂園集團的費用的現有年度上限（不含稅），以及截至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 貴集團的費用的概約歷史金額（不含稅）如下：

#### 現有年度上限

	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
總計	人民幣633,110,000元	人民幣908,930,000元	人民幣1,489,420,000元

## 獨立財務顧問函件

### 歷史交易金額

	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
			<b>2020年3月18日至 2020年9月30日期間 (未經審核)</b>
電梯安裝服務	不適用	不適用	人民幣8,897,200元
<b>總計</b>	<b>人民幣476,178,000元</b>	<b>人民幣825,120,000元</b>	<b>人民幣431,383,500元</b>
利用率／ 年化利用率	75.2%	90.8%	29.0% / 38.8% <sup>(附註)</sup>

附註： 年化利用率透過將九個月及(如適用)運營月份數字推算至全年數字而計算，僅作說明用途，不代表截至2020年12月31日止年度的實際利用率。

誠如董事會函件所述，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 貴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 貴集團向碧桂園集團提供協銷顧問服務及其他服務的估計交易金額(基於碧桂園集團的預計開發時間表)；(iii)就協銷顧問服務而言，參考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， 貴集團將就提供該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 貴集團提供該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) 貴集團參考相同行業提供類似服務的市場費率；及(vii) 貴集團將就提供相關服務收取的費率。

為評估截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的建議年度上限的公平性及合理性，吾等已與管理層討論並了解計算年度上限的基準及假設，包括審閱管理層編製的一份模型(「協銷顧問及其他服務框架協議模型」)，當中載列(其中包括)：(i)截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度各年協銷顧問服務、廣告服務、家

## 獨立財務顧問函件

政服務、電梯安裝服務及其他服務的估計合同金額；(ii)各類服務的估計增長率；(iii)管理層告知，協銷顧問服務、廣告服務及家政服務的估計合同金額基於 貴集團截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額；及(iv)電梯安裝服務的估計合約金額基於現有實際合同。

經考慮上文所述，以及：

- (i) 截至2021年12月31日止年度的建議年度上限為人民幣1,500百萬元，與截至2020年12月31日止年度協銷顧問及其他服務的總年度上限人民幣1,489.4百萬元處於相近水平；
- (ii) 協銷顧問及其他服務本質上主要受消費者及市場驅動， 貴集團幾乎無法控制，因此，需求水平無法預測，並可能不時大幅波動，以下即可證明：(a)截至2018年及2019年12月31日止年度內，有關協銷顧問服務的交易金額由約人民幣476.2百萬元增加至約人民幣819.4百萬元，大幅增加約72.1%；及(b)同樣，家政服務的交易金額由截至2019年12月31日止年度約人民幣4.9百萬元，增加至截至2020年12月31日止年度約人民幣10.6百萬元（按年化金額計算），亦大幅增加約116.3%。
- (iii) 經考慮上文(ii)項所載因素，管理層預計協銷顧問服務將佔協銷顧問及其他服務框架協議項下截至2021年12月31日止年度的建議年度上限約85%，主要在計及交易潛在增加後，基於截至2019年12月31日止年度的歷史交易金額約人民幣819.4百萬元估計，並經參考歷史同比增長率約72.1%（按截至2018年及2019年12月31日止年度的相關交易金額約人民幣476.2百萬元及人民幣819.4百萬元計算）、上述協銷顧問相關服務（包括（其中包括）碧桂園集團現場銷售辦事處的設立及運營（如銷售辦事處場地裝飾、展位及展覽實地佈置、綠化、清潔與水電供應維護），以及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）、物業移交前的增值服務（如妥善的移交準備、病蟲害防治、清潔及其他物業特定增值服務），基於（如適用）現有合同、標的項目的相關進展、預期需求及／或歷史交易金額；
- (iv) 手頭現有合同共約人民幣136.6百萬元，佔截至2021年12月31日止年度電梯安裝服務估計交易金額約74.4%，電梯安裝服務預計佔截至2021年12月31日止年度的建議年度上限超過10%；及

## 獨立財務顧問函件

- (v) 餘下服務(包括廣告服務及家政服務)，主要基於現有合同及／或歷史交易金額，

吾等認為，協銷顧問及其他服務框架協議項下截至2021年12月31日止年度的建議年度上限人民幣1,500百萬元屬公平合理。

此外，吾等注意到，(i)截至2022年及2023年12月31日止年度的建議年度上限分別為人民幣1,800百萬元及人民幣2,200百萬元，同比增長率分別約20.0%及22.2%，明顯低於截至2018年及2019年12月31日止年度與截至2019年及2020年6月30日止六個月 貴集團錄得的來自「三供一業」以外的物業管理及相關服務的收入同比增長率分別約73.9%及55.0%；(ii)截至2018年及2019年12月31日止年度歷史年度上限的利用率較高，分別約75.2%及90.8%；(iii)按截至2020年12月31日止年度的年度上限項下截至2020年9月30日止九個月期間錄得的交易金額計算，利用率較低，主要是由於冠狀病毒爆發的暫時不利影響，導致碧桂園集團若干物業開發項目的建設進展不當延誤，從而令該等物業開發項目開盤推遲，因此減少了對協銷顧問服務的需求，但如不存在未預見的情況，該等不利影響預計不會延續至2021年；及(iv)協銷顧問及其他服務本質上主要受消費者及市場驅動， 貴集團幾乎無法控制，因此，需求水平無法預測，並可能不時大幅波動，歷史交易金額即已證明。

吾等從管理層獲悉， 貴集團已與碧桂園集團達成進一步合作共識。 貴集團已向碧桂園集團提供包括協銷顧問服務在內的多種優質服務。鑒於 貴集團已具有較大的品牌影響力、交付滿意服務的記錄，協銷顧問及其他服務的進一步合作將同時有利於 貴集團及碧桂園集團。

經考慮(i)年度上限乃經計及協銷顧問及其他服務框架協議模型所載資料後計算，包括(其中包括)截至2020年、2021年及2023年12月31日止三個年度可能需要協銷顧問及其他服務的估計合同金額；(ii)上文所載吾等有關建議年度上限的工作及分析；(iii)相關年度上限的整體歷史利用率一直較高，截至2018年及2019年12月31日止年度介乎約75.2%及90.8%，且截至2020年12月31日止年度的年度上限的利用率較低的原因為非經常性質；(iv)建議年度上限的增長率與 貴集團來自「三供一業」以外的物業管理及相關服務的收入及歷史交易金額的增長率的比較；(v)建議年度上限為 貴集團帶來靈活性，促進以按照 貴集團相關定價政策收取的服務費向碧桂園集團提供服務；及(vi)向碧桂園集團提供服務進一步拓寬了 貴集團的收入基礎，吾等認為，協銷顧問及其他服務協議項下的年度上限對獨立股東而言屬公平合理。

## 獨立財務顧問函件

### VII. 推薦建議

經考慮本函件上文所載因素，尤其是：

- (i) 訂立2020年碧桂園框架協議之理由及裨益；
- (ii) 根據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提供服務，有助於 貴集團業務的進一步發展及延續；
- (iii) 根據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各自將進行的交易，須按不遜於提供予獨立第三方或獨立第三方提供者的一般商業條款進行；及
- (iv) 各年度上限的金額及釐定基準屬合理(有關討論見本函件上文)，

吾等認為，與碧桂園控股的2020年碧桂園框架協議項下擬進行之交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，符合 貴公司及股東的整體利益，且其條款(包括各年度上限)對股東而言屬公平合理。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦且吾等自身推薦獨立股東於股東特別大會上投票贊成批准2020年碧桂園框架協議(包括各建議年度上限)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

2020年12月7日

黎振宇先生為於證監會註冊的持牌人士及紅日資本有限公司的負責人員，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並於機構融資行業有約13年經驗。



## 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，並無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項，足以致令本通函中任何陳述或本通函產生誤導。

## 2. 權益披露

### (a) 董事及本公司最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於最後實際可行日期，董事及本公司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、相關股份及債權證中擁有的(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分部董事及本公司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的標準守則（「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	根據股本 衍生工具 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	於受控制法團的權益	1,451,120,428 <sup>(1)</sup>	—	1,451,120,428	52.59%
伍碧君	實益擁有人	5,095,190 <sup>(5)</sup>	3,889,200 <sup>(2)</sup>	8,984,390	0.33%
李長江	實益擁有人	4,732,000 <sup>(4)</sup>	10,889,200 <sup>(2)(7)</sup>	15,621,200	0.57%
肖華	實益擁有人	1,667,037 <sup>(5)</sup>	3,628,600 <sup>(2)(7)</sup>	5,295,637	0.19%
郭戰軍	實益擁有人	1,645,500 <sup>(6)</sup>	3,409,700 <sup>(2)(7)</sup>	5,055,200	0.18%
楊志成	實益擁有人	—	4,000,000 <sup>(7)</sup>	4,000,000	0.14%

附註：

- (1) 於最後實際可行日期，必勝有限公司(「必勝」)及Fortune Warrior Global Limited(「Fortune Warrior」)分別持有1,326,120,428股股份及125,000,000股股份。必勝及Fortune Warrior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及Fortune Warrior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當時股東於2018年3月13日採納的本公司上市前購股權計劃(「上市前購股權計劃」)授出之非上市實物結算購股權。在根據上市前購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股0.94港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。
- (3) 該等股份指由伍碧君女士因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的56,190股股份、伍碧君女士於二級市場購入的177,000股股份及伍碧君女士行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的4,862,000股股份。
- (4) 該等股份指李長江先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的4,732,000股股份。
- (5) 該等股份指由肖華先生因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的37股股份及肖華先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的1,667,000股股份。
- (6) 該等股份指郭戰軍先生行使其根據上市前購股權計劃獲授予的購股權所獲發的1,645,500股股份。
- (7) 有關權益乃根據本公司當時股東於2020年9月28日採納的本公司購股權計劃(「購股權計劃」)授出之非上市實物結算購股權。在根據購股權計劃行使購股權時，本公司須按每股50.07港元發行相應數量之普通股。購股權屬有關董事個人所有。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員(包括其配偶及18歲以下子女)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中擁有(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分部董事及本公司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條項下本公司須予存置之登記冊內的權益及淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益及淡倉。

## (b) 根據證券及期貨條例須予披露的股東權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據按照證券及期貨條例第336條存置的登記冊，以下公司及個人(董事及本公司最高行政人員除外)於股份及相關股份中持有5%或以上的好倉，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
		好倉	淡倉	百分比
必勝 <sup>(1)</sup>	實益擁有人	1,326,120,428	—	48.06%
陳翀先生 <sup>(1)</sup>	配偶權益	1,451,120,428	—	52.59%
JPMorgan	於受控制法團的	45,161,430	—	1.64%
Chase & Co. <sup>(2)</sup>	權益／	—	33,496,295	1.21%
	投資經理／	44,642,844	—	1.62%
	對股份持有保證	19,792,491	—	0.72%
	權益的人／			
	核准借出代理人	53,606,786	—	1.94%

附註：

- (1) 必勝及Fortune Warrior分別持有1,326,120,428股股份及125,000,000股股份。必勝及Fortune Warrior由楊惠妍女士實益全資擁有。

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「(a)董事及本公司最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證之權益及淡倉」一節。

- (2) JPMorgan Chase & Co.持有163,203,551股股份(好倉，其中53,606,786股股份為可供借出的股份)及33,496,295股股份(淡倉)，分別約佔已發行股份之5.91%及1.21%。權益披露的資料顯示，該等股份由JPMorgan Asset Management (Asia Pacific) Limited (JPMorgan Chase & Co.間接持有99.99%控制權之法團)以及其他由JPMorgan Chase & Co.直接或間接擁有100%控制權之法團持有。其中，31,565,031股股份(好倉)及10,097,535股股份(淡倉)乃涉及衍生權益，包括以現金交收的上市衍生工具共320,100股股份(淡倉)、以現金交收的非上市衍生工具共7,759,078股股份(好倉)及7,606,000股股份(淡倉)、以實物交收的非上市衍生工具共5,761,600股股份(好倉)及2,171,435股股份(淡倉)和可轉換文書上市衍生工具共18,044,353股股份(好倉)。

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（董事或本公司最高行政人員除外）於股份及相關股份中持有之權益或淡倉，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。

於最後實際可行日期，除楊惠妍女士（亦為必勝董事）外，概無董事或擬任董事為於股份及相關股份中擁有權益或淡倉的公司之董事或僱員，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。

### 3. 競爭權益

於最後實際可行日期，概無董事或其各自有關的緊密聯繫人被視為於直接或間接與或可能與本集團業務競爭的業務（董事或其緊密聯繫人因獲委任代表本公司及／或本集團的權益的業務除外）中擁有權益。

### 4. 董事於本集團合約及資產之權益

- (a) 本公司截至2019年12月31日止年度的年報中「持續關連交易」一節、該等公告及2018年通函中披露的持續關連交易。
- (b) 本公司日期為2020年12月4日的公告中披露的持續關連交易。
- (c) 於2020年11月6日，本公司間接全資附屬公司碧桂園生活服務集團股份有限公司（「碧桂園生活服務」）訂立一份增資協議，據此，（其中包括）碧桂園生活服務將向洲際海峽能源科技有限公司增資人民幣140百萬元。本第4(c)段所述增資協議的進一步詳情載列於本公司日期為2020年11月6日之公告。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事於對本集團業務有重大影響的任何存續合約或安排中擁有重大權益；及
- (b) 概無董事於自2019年12月31日（即本公司最近刊發的經審核綜合財務報表之編製日期）以來由本集團任何成員公司收購、出售或租用或擬由本集團任何成員公司收購、出售或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

### 5. 董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事已與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不可由本集團在一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止的任何服務合約。

## 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的財務或貿易狀況自2019年12月31日（本集團最近刊發的經審核綜合財務報表之編製日期）起有任何重大不利變動。

## 7. 專家資格及同意書

以下為已於本通函中提供意見或建議的專家資格：

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

上述專家已就刊發本通函並加入本通函所載其報告或函件及按本通函所示形式及內容提及及其名稱給予且並無撤回書面同意。

於最後實際可行日期，上述專家概無直接或間接擁有本集團任何成員公司任何股權，亦無擁有認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利（不論是否可依法強制行使）。

## 8. 備查文件

下列文件的副本將由本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日）（為股東特別大會日期前不少於14日之期間）正常營業時間內於本公司之香港主要營業地點（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) 2020年碧桂園框架協議；
- (b) 本通函；
- (c) 獨立董事委員會致獨立股東之函件，其全文載於本通函第29至30頁；
- (d) 紅日資本有限公司致獨立董事委員會及獨立股東之函件，其全文載於本通函第31至62頁；及
- (e) 本附錄「7. 專家資格及同意書」一段所述同意書。

# 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」)謹訂於2020年12月23日(星期三)下午3時正假座中國廣東省佛山市順德區北滘鎮碧桂園大道1號鳳凰影院舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否修訂)下列決議案為本公司普通決議案：

#### 普通決議案

1. 「動議確認及批准物業管理服務框架協議(其標有「A」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(包括年度上限)，並授權本公司任何一名董事代表本公司簽署其認為對物業管理服務框架協議項下擬進行事宜及該協議的完成有輔助、補充或有關的所有其他文件、文書及協議以及作出一切相關行動或事情。」
2. 「動議確認及批准銷售及租賃代理服務框架協議(其標有「B」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(包括年度上限)，並授權本公司任何一名董事代表本公司簽署其認為對銷售及租賃代理服務框架協議項下擬進行事宜及該協議的完成有輔助、補充或有關的所有其他文件、文書及協議以及作出一切相關行動或事情。」
3. 「動議確認及批准協銷顧問及其他服務框架協議(其標有「C」字樣的副本已提呈大會，並由大會主席簡簽以資識別)及其項下擬進行之交易(包括年度上限)，並授權本公司任何一名董事代表本公司簽署其認為對協銷顧問及其他服務框架協議項下擬進行事宜及該協議的完成有輔助、補充或有關的所有其他文件、文書及協議以及作出一切相關行動或事情。」

承董事會命  
碧桂園服務控股有限公司  
執行董事  
李長江

中國佛山，2020年12月7日

# 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所依據之任何授權書或其他授權文件(如有)或該授權書之經公證副本，必須不遲於大會或其任何續會指定舉行時間48小時前送達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)，方為有效。
4. 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)暫停辦理過戶登記，期間不會登記任何股份過戶。為確定有權出席大會並投票的股東身份，所有正式填妥的過戶表格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)。
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將以投票方式進行，本公司將按照上市規則第13.39(5)條規定之方式公佈投票表決結果。
6. 上述決議案的詳情載列於2020年12月7日寄發予本公司股東的通函。
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須自行承擔交通及食宿費用。
9. 於本通告日期，董事會由九名董事組成，其中李長江先生、肖華先生及郭戰軍先生為執行董事；楊惠妍女士(主席)、楊志成先生及伍碧君女士為非執行董事；梅文珏先生、芮萌先生及陳威如先生為獨立非執行董事。
10. 股東特別大會的預防措施

請參閱通函第1頁有關股東特別大會上為預防及控制新型冠狀病毒傳播將採取的措施，包括：

- 必須測量體溫及健康申報
- 強烈建議佩戴外科口罩
- 將不會派發禮品及供應茶點

任何違反預防措施的人士可能不獲批准進入股東特別大會會場。強烈建議出席者自行攜帶及佩戴外科口罩，股東亦可委託大會主席作為其代表於股東特別大會上就相關決議投票，以代替親身出席股東特別大會。