

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取與本通函相關的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、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保利物業服務股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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分內容產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.

保利物業服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：06049)

(1) 須予披露及持續關連交易

(2) 建議委任2022年度審計機構

及

2022年第三次臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東就

《2023至2025年度存款業務框架協議》

的獨立財務顧問



邁時資本
MAXA CAPITAL

獨立董事委員會及獨立股東就

《第二期車位代理框架協議》

的獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

保利物業服務股份有限公司將於2022年12月29日(星期四)上午9時30分於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場東塔二樓會議室舉行臨時股東大會。臨時股東大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。本通函亦隨附用於臨時股東大會的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)。

欲委託代理人出席臨時股東大會的股東須於舉行臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)的指定舉行時間最少24小時之前按代表委任表格印列的指示填妥及交回隨附代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，倘股東有意願，仍可親身出席臨時股東大會，並於會上投票。

臨時股東大會之預防措施

為保障股東的健康安全，以及預防和控制新型冠狀病毒之傳播，本公司將於臨時股東大會上採取以下預防措施：

- (1) 必須配合體溫檢查
- (2) 全程佩戴口罩(請自備)
- (3) 無禮品及茶點供應

參會人員須嚴格遵守廣州市關於疫情防控的規定和要求。在法例許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕未有遵照上述第(1)及(2)項預防措施及其他防疫管控措施之人士進入臨時股東大會會場。股東亦可委託大會主席作為其代表於臨時股東大會上就相關決議案投票，以代替親身出席臨時股東大會。

2022年12月14日

目 錄

	頁次
臨時股東大會的預防措施	1
釋義	3
董事會函件	8
1. 序言	8
2. 臨時股東大會處理的事務	9
3. 臨時股東大會及委任安排	29
4. 以投票方式表決	29
5. 推薦意見	30
6. 進一步資料	30
獨立董事委員會函件	31
邁時資本函件	33
紅日資本函件	45
附錄一 – 一般資料	I-1
2022年第三次臨時股東大會通告	EGM-1

臨時股東大會的預防措施

經考慮目前新型冠狀病毒疫情的影響及控制疫情傳播的指引要求，本公司將於臨時股東大會實施以下防疫措施，以確保股東及其他出席人士的安全：

- (i) 所有出席人士須於臨時股東大會入口處接受強制體溫檢測。任何人士若體溫高於攝氏37.3度則不得進入臨時股東大會會場。
- (ii) 所有出席人士須自行攜帶口罩並於臨時股東大會會場全程佩戴，並保持適當的座位距離。
- (iii) 臨時股東大會上將不派發禮品或提供茶點。

參會人員須嚴格遵守廣州市關於疫情防控的規定和要求。在法律許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕未有遵照上述第(i)至(ii)項預防措施及其他防疫管控措施之人士進入臨時股東大會會場，以確保臨時股東大會出席者的安全。

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臨時股東大會，仍可行使投票權。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臨時股東大會主席作為其代表於臨時股東大會上就相關決議案投票，以替代親身出席臨時股東大會。

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指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)「投資者關係—公告及通函」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。

臨時股東大會的預防措施

本公司建議股東無需親身出席臨時股東大會。倘股東就相關決議案或本公司或與董事會溝通的任何事項如有任何疑問，歡迎透過以下方式聯絡本公司：

電話：+86 020 8989 9959

電郵：stock@polywuye.com

倘股東就臨時股東大會有任何疑問，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

香港夏慤道16號

遠東金融中心17樓

電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

電話：+852 2980 1333

傳真：+852 2810 8185

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「《2023至2025年度存款業務框架協議》」	指	本公司與保利財務訂立日期為2022年11月4日的《存款業務框架協議》
「年度上限」	指	就《2023至2025年度存款業務框架協議》而言，根據《2023至2025年度存款業務框架協議》可存放於保利財務的存款建議每日最高結餘(包括已付利息)； 就《第二期車位代理框架協議》而言，根據《第二期車位代理框架協議》的保證金或代理服務費用建議年度上限(如適用，與《第一期車位代理框架協議》的年度上限合併計算)
「《公司章程》」	指	本公司當前有效的《公司章程》
「天職國際」	指	天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)
「天職香港」	指	天職香港會計師事務所有限公司
「立信德豪」	指	香港立信德豪會計師事務所有限公司
「立信」	指	立信會計師事務所(特殊普通合夥)
「董事會」	指	本公司董事會
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會，由國務院授權就監督銀行和保險機構的設立和持續經營活動的機構

釋 義

「中國保利集團」	指	中國保利集團有限公司，一間於1993年2月9日在中國成立的國有獨資公司，由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有。中國保利集團為本公司控股股東
「本公司」或「保利物業」	指	保利物業服務股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「存款服務」	指	保利財務向本集團提供的存款服務
「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足
「臨時股東大會」	指	本公司將於2022年12月29日(星期四)召開的臨時股東大會
「原中國銀監會」	指	原中國銀行業監督管理委員會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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，即王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生

釋 義

「獨立股東」	指	除根據上市規則規定須於臨時股東大會上就有關批准(i)《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及(ii)《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的決議案放棄投票之股東以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且獨立於本公司及其關連人士並與彼等無關連之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2022年12月9日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司上市規則
「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，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，獲委聘作為獨立財務顧問就《2023至2025年度存款業務框架協議》及協議項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「原存款業務框架協議」	指	本公司與保利財務訂立日期為2020年4月7日的《存款業務框架協議》
「《第一期車位代理框架協議》」	指	本公司與保利發展控股訂立日期為2021年7月16日的《車位租售業務代理服務框架協議》，其為本公司一項主要交易及持續關連交易，並已於2021年9月15日舉行的臨時股東大會獲得獨立股東批准

釋 義

「《第二期車位代理框架協議》」	指	本公司與保利發展控股訂立日期為2022年11月16日的《車位租售業務代理服務框架協議(第二期)》
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「保利發展控股」	指	保利發展控股集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市(股份代號：600048)。保利發展控股為本公司控股股東
「保利發展控股集團」	指	保利發展控股及其附屬公司，且不包含本集團
「保利財務」	指	保利財務有限公司，一間於中國註冊成立的中外合資非銀行金融機構，為本公司的關連人士
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函及作地區參考而言，除文意另有所指外，本通函所述「中國」不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣地區
「紅日資本」	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，獲委聘作為獨立財務顧問就《第二期車位代理框架協議》及協議項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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

釋 義

「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括內資股和H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事
「西藏和泰」	指	西藏和泰企業管理有限公司，前稱西藏贏悅投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本通函中，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」、「控股股東」及「附屬公司」等詞彙擁有上市規則賦予該等詞彙的涵義，除非文義另有所指。

於本通函所載的中國實體英文名稱並非其中文名稱的官方翻譯，乃僅供識別而載入。



POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.

保利物業服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：06049)

非執行董事：

黃海先生(董事長)

劉平先生

胡在新先生

執行董事：

吳蘭玉女士

獨立非執行董事：

王小軍先生

譚燕女士

張禮卿先生

中國註冊辦事處

及主要營業地點：

中國廣東省

廣州市

海珠區閱江中路832號

保利發展廣場48-49層

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

(1) 須予披露及持續關連交易
(2) 建議委任2022年度審計機構
及
2022年第三次臨時股東大會通告

1. 序言

本通函旨在向閣下提供臨時股東大會通告及向閣下提供合理所需的資料，使閣下可於臨時股東大會上就投票贊成或反對提呈決議案作出知情決定。

於臨時股東大會上將提呈普通決議案，以審議及批准(i)《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；(ii)《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及(iii)委任天職國際及天職香港分別為本公司2022年度境內及境外審計機構。

為了使閣下對提呈臨時股東大會的決議案有進一步的瞭解，能夠在掌握足夠及必須的資料的情況下作出知情決定，本公司在本通函內向股東提供了詳盡的資料。

2. 臨時股東大會處理的事務

2.1 審議及批准《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)

(A) 背景

茲提述本公司日期為2020年4月7日的公告及2020年5月22日的通函，內容有關(其中包括)本公司與保利財務訂立的《原存款業務框架協議》，據此，本集團可使用保利財務提供的存款服務。保利財務為本公司控股股東中國保利集團的附屬公司。因此，保利財務為本公司關連人士，而本集團使用保利財務提供的存款服務構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

茲提述本公司日期為2022年11月4日的公告，當中本公司宣佈，由於《原存款業務框架協議》將於2022年12月31日到期，而本公司有意繼續使用存款服務，於2022年11月4日，本公司與保利財務訂立《2023至2025年度存款業務框架協議》以續訂根據《原存款業務框架協議》提供的存款服務，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止。

(B) 《2023至2025年度存款業務框架協議》

《2023至2025年度存款業務框架協議》的主要條款載於下文：

日期： 2022年11月4日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 保利財務

董事會函件

- 期限：自2023年1月1日起至2025年12月31日止。在遵守上市規則的所有相關規定的前提下，《2023至2025年度存款業務框架協議》可由其各訂約方於到期時通過協商續訂。
- 先決條件：《2023至2025年度存款業務框架協議》須待本公司獲得獨立股東的批准後，方可生效。
- 標的事項：根據《2023至2025年度存款業務框架協議》，保利財務將向本集團提供存款服務。
- 《2023至2025年度存款業務框架協議》並無限制本集團使用第三方商業銀行或金融機構提供的服務。本集團可根據《2023至2025年度存款業務框架協議》（但並無義務）使用保利財務提供的存款服務。
- 定價政策：保利財務已承諾根據下列定價政策向本集團提供存款服務：
- (i) 本集團在保利財務的存款利率將高於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期平均存款利率；及
 - (ii) 保利財務就存款服務提供的商業條款將優於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的商業條款。

董事會函件

誠如上述《2023至2025年度存款業務框架協議》中的定價政策所述，為確保本集團存放於保利財務之存款之利率將高於獨立的中國國內主要國有商業銀行就同類同期存款提供之平均存款利率，本公司之財務部門將負責與保利財務聯絡，並將審閱至少三間獨立的中國國內主要國有商業銀行(如中國建設銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行或交通銀行等)提供之存款利率及商業條款，並將透過網上查詢取得彼等之存款利率報價。最終通過上述步驟確保保利財務向本集團提供的存款利率(i)高於比價銀行同類同期存款平均利率(即：比價銀行的同類同期存款平均利率上浮一定比例)；及(ii)不得超過中國人民銀行規定的利率上限。

此外，為釐定保利財務提供之商業條款是否有利，除考慮所提供之存款利率外，本集團亦將在適用情況下考慮其他因素，包括：(i)任何適用之結算費用；及(ii)高效的提取程序。就存款服務而言，保利財務為本集團提供的結算服務屬免費；本集團提取存款時須按照保利財務程序要求操作，可在發出指令當天提取存款。存款為憑通知隨時提取。

本集團可酌情決定是否使用保利財務所提供的存款服務。倘本集團認為保利財務所提供的利率及其他商業條款不符合上述規定，本集團並無責任，亦因此不會使用保利財務所提供的存款服務。

董事會函件

(C) 歷史交易金額

下表載列本集團存放於保利財務的存款的歷史每日最高結餘(包括已付利息)：

	截至12月31日止年度			截至 2022年 9月30日
	2019年 (人民幣 百萬元)	2020年 (人民幣 百萬元)	2021年 (人民幣 百萬元)	止九個月 (人民幣 百萬元)
本集團存放於保利 財務的存款的每日 最高結餘(包括 已付利息)	1,177.7	1,264.5	1,938.7	1,938.7

根據於2020年4月7日訂立的《原存款業務框架協議》，本集團與保利財務協定，本集團存放於保利財務的存款每日最高結餘(包括已付利息)上限為人民幣2,030.0百萬元。保利財務在《原存款業務框架協議》的期內能夠滿足本集團的所有提款要求。

(D) 建議年度上限及釐定基準

根據《2023至2025年度存款業務框架協議》，本集團擬定於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年可存放於保利財務的存款每日最高結餘(包括已付利息)上限均為人民幣2,030.0百萬元。

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (1) 本集團於截至2021年12月31日止三個年度以及截至2022年9月30日止九個月存放於保利財務的存款每日最高結餘(包括已付利息)的歷史交易金額；
- (2) 本集團的歷史現金結餘狀況以及本集團對存款服務的潛在持續需求；

- (3) 存款服務的非獨家性：存款服務將由本集團自願實行及為非獨家性。於《2023至2025年度存款業務框架協議》中並無限制本集團於第三方金融機構或商業銀行獲取存款服務，本集團可根據第三方金融機構或商業銀行提供的相關條件及服務質量全權酌情作出選擇。一般而言，除保利財務外，本集團亦於中國其他商業銀行及金融機構存放現金存款。
- (4) 本集團於選擇存款服務供應商時採納風險管理指導原則：於決定是否向保利財務或第三方金融機構或商業銀行存款時，本集團將考慮相關金融機構提供的服務條款、服務質量及可自其獲取的存款服務選項、其信貸評級及市場聲譽以及其對本集團營運的了解等。此外，本集團將致力維持穩健的資金管理組合，在實行資金統籌管理的同時，基於業務運營及資金管理的考慮，本集團會將流動現金分別存入部分信譽良好的金融機構，以防止資金在單一金融機構過於集中的風險。就《2023至2025年度存款業務框架協議》而言，本集團認為存款服務(包括年度上限)與本集團的資金管理政策一致。

(E) 進行交易的理由及裨益

保利財務與本集團有長期及穩定的合作關係，熟悉本集團的業務運營及現金管理模式，能為本集團提供穩定合宜、高效便捷及靈活的存款服務。另外，將資金存放於保利財務符合本集團實現資金集中及統籌管理的相關要求。

同時，保利財務向本集團提供存款服務，其存款利率將高於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期平均存款利率，其提供的存款服務的商業條款優於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的商業條款。

(F) 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，基於《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)於本公司的日常及一般業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行，董事會認為《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於《2023至2025年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且彼等毋須就批准《2023至2025年度存款業務框架協議》的董事會決議案放棄投票。

(G) 內部控制措施

本公司已採納與現金管理相關的內部政策和措施，以保證存款服務按照《2023至2025年度存款業務框架協議》及其定價政策執行，具體而言包括(但不限於)：

- (1) 本公司財務部將負責與保利財務及至少三家之獨立的中國國內主要國有商業銀行就包括商業條款等進行溝通，將就保利財務及其他獨立的中國國內主要國有商業銀行(如中國建設銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行或交通銀行等)提供的同類同期存款服務進行比較後，制定存款服務方案，並遞交本公司管理層批准，確保保利財務提供的存款利率和商業條款符合《2023至2025年度存款業務框架協議》中規定的存款服務的定價政策並且為公平合理；
- (2) 本公司財務部資金專管人員將(i)向公司管理層提交每日資金報表(其中包括保利財務的當日存款餘額)；及(ii)對存放於保利財務的每日最高存款結餘(包括已付利息)按月度進行統計，並及時向公司管理層匯報有關情況，以確保實際的關連交易金額不超出股東大會批准的限額；

董事會函件

- (3) 本公司的核數師亦將對該等協議的定價政策及年度上限進行年度審核，並於本公司的年報內提供確認；
- (4) 獨立非執行董事亦將審閱存款服務的實施及執行情況，確保存款服務根據《2023至2025年度存款業務框架協議》所載條款(包括定價政策)進行；
- (5) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限，會提前做出安排並嚴格遵守上市規則的有關規定；
- (6) 保利財務為一間受中國銀保監會監管的非銀行金融機構，須根據中國銀保監會(現合併為中國銀保監會)頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》(「**管理辦法**」)經營，以監管集團財務公司的營運及降低財務風險的可能性，管理辦法中載有有關經營集團財務公司的若干監督管理及風險控制規定／措施，包括但不限於一直維持若干財務比率、呈報中國銀保監會等；
- (7) 保利財務將協助本集團管理存放於保利財務的存款而進行的年度審查，包括提供該《2023至2025年度存款業務框架協議》項下的資金流、利率、存款結餘等數據及記錄及本集團的核數師為呈報相關持續關連交易可能需要的其他數據及記錄等；及
- (8) 保利財務將應本公司的需求向本公司提供其年度財務報告以及與持續關連交易相關的文件及數據。

(H) 上市規則項下的涵義

於最後實際可行日期，中國保利集團及其聯繫人於本公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益，因此，中國保利集團為本公司控股股東，從而為本公司關連人士。保利財務由中國保利集團及其聯繫人合計擁有94.18%權益，因此為本公司關連人士。因此，《2023至2025年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則就《2023至2025年度存款業務框架協議》項下年度上限計算的最高適用百分比率超出5%但低於25%，根據上市規則第14A章，本公司須遵守有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。同時，《2023至2025年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易亦構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

(I) 有關訂約方的資料

有關本集團的資料

本公司為一間於1996年6月26日在中國註冊成立的股份有限公司。本集團是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

有關保利財務的資料

保利財務為一間於2008年3月11日在中國註冊成立的中外合資非銀行金融機構，由中國保利集團及其聯繫人以及一名獨立第三方瑞士信貸銀行股份有限公司(Credit Suisse AG)分別擁有94.18%及5.82%權益。保利財務為一家持有中國銀保監會頒發的金融牌照的非銀行金融機構。保利財務主要從事提供存款服務、信貸服務、結算服務及其他金融服務等。

董事會函件

作為一間非銀行金融機構，保利財務受中國銀保監會持續監督及須遵守中國人民銀行發佈的有關利率的適用規例。保利財務亦須遵守多項監管及資本充足性規定，包括資本充足比率、存貸比率、銀行同業貸款限制及存款儲備金上限。

2.2 審議及批准《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)

(A) 背景

茲提述本公司日期為2021年7月16日的公告及2021年8月26日的通函，內容有關本公司與保利發展控股訂立的《第一期車位代理框架協議》，據此，本集團可向保利發展控股集團提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務。《第一期車位代理框架協議》已於2021年9月15日召開的股東大會取得獨立股東批准並生效。

於2022年11月16日，本公司與保利發展控股簽訂《第二期車位代理框架協議》，以滿足持續發展的業務需要。《第二期車位代理框架協議》的主要條款如下：

(B) 《第二期車位代理框架協議》

《第二期車位代理框架協議》的主要條款載於下文：

日期	:	2022年11月16日
訂約方	:	(i) 本公司；及 (ii) 保利發展控股
期限	:	自《第二期車位代理框架協議》於臨時股東大會審議通過之日起計三年。

標的事項： 根據《第二期車位代理框架協議》，本集團將向保利發展控股集團就目標車位（「目標車位」）提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務（「獨家租售權」），以協助車位物業銷售及租賃活動。保利發展控股集團不得將目標車位委託給其他第三方銷售或租賃。

就目標車位而言，獨家租售權為本集團所享有的獨家及排他性權利，除雙方協商達成一致，保利發展控股集團不得向第三方出售、轉讓、贈與、質押或以任何其他方式處置任何目標車位。

本集團將與保利發展控股集團簽訂具體合同（「具體合同」）以具體商定雙方合作的具體項目及目標車位數量等。

定價政策

代理服務採用底價租售模式

本集團與保利發展控股集團將就目標車位的銷售及租賃底價進行具體商定（「底價租售合作權」）。保利發展控股集團將按本集團的要求向本集團指定的任何第三方客戶以不低於前述底價的約定價格轉讓或租賃目標車位（視屬何情況而定），約定價格超出銷售及租賃底價的部分作為代理服務費用歸本集團所有。保利發展控股集團一般要求第三方客戶在簽訂車位銷售或租賃協議時全數支付或分期支付銷售／租賃價格。由於本集團負責介紹第

三方客戶給保利發展控股集團，本集團會密切跟進第三方客戶的付款狀況。保利發展控股集團收到第三方客戶價款後，按月向本集團結算。有關交易按一般商業條款進行。

銷售或租賃底價為保利發展控股集團將就銷售或租賃目標車位收取的最低價格，原則上不超過約定銷售或租賃價格的80%。釐定代理服務費用時，本集團將估計該等服務成本，綜合考慮人工成本、營銷費用、租售代理的難度等因素。釐定具體項目的銷售或租賃底價時，底價較約定價格之折扣幅度將綜合考慮項目入住率、車位配比、銷售階段、車位素質等因素釐定；而約定價格將參照目標車位之周邊市場的可比均價，由本集團及保利發展控股集團的相關成員公司協商而定。在決定約定價格時，(i)具體項目周邊臨近範圍內；及(ii)類型及目標顧客群相近的項目將會被挑選為可比項目。可比項目的銷售周期是否為相近階段、在過去12個月的平均銷售／租賃價格亦將會作為考慮因素，並按最近期的市場趨勢及經濟發展調整。

保證金

為獲取目標車位獨家租售權及底價租售合作權，本集團須向保利發展控股集團支付保證金，其金額不超過具體合同的目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%。

在協議期內，對於未租售的目標車位本集團可更換等額貨值的車位。如沒有其它等額貨值的車位，保利發展控股集團將退回本集團相應的保證金。

每年6月30日前及12月31日前，保利發展控股集團需退回存續的保證金，本集團對業務開展情況進行評估，明確是否進行調整，並根據此等評估結果向保利發展控股集團支付相應金額的保證金。評估將基於(i)餘下可供銷售或租賃的車位數量；(ii)銷售

董事會函件

或租賃的平均溢價(即約定價格及底價的差額);及(iii)目標車位銷售或租賃的周轉率。如本集團提前租售完所有的目標車位或具體合同到期不續簽,保利發展控股集團應在租售完畢或具體合同到期後退回相應的保證金。如《第二期車位代理框架協議》因任何理由解除或終止,保利發展控股集團將收回所有未租售的目標車位的獨家租售權及底價租售合作權並退回相應的保證金。

《第二期車位代理框架協議》項下本集團應付的保證金預期將由本集團以內部資源撥付。

通過支付保證金以獲取獨家租售權及底價租售合作權,本集團可以獲取優惠的折扣銷售及租賃底價並取得超出銷售及租賃底價部分的差額收益作為代理服務費用,較本集團原有固定佣金代理模式的收益可換取的潛在回報更大,且持有未售出及空置車位的風險不會轉嫁到本集團。如前文所述,保證金金額不超過具體合同的目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%。整體而言,支付保證金可獲得更高底價折扣且潛在回報可觀,保證金可全數退回且風險有限。因此,董事會認為保證金及保證金比率均為一般商務條款。

本集團與保利發展控股集團維持長期業務合作關係,保利發展控股於上海證券交易所主板上市(股份代號:600048)。保利發展控股予以承諾,如保利發展控股集團未按《第二期車位代理框架協議》的規定退回保證金,將須支付違約利息。此外,根據保利發展控股集團於過去24個月的公告,董事並未注意到與其有關的任何重大不利信貸事件及/或違約。因此,董事會認為保利發展控股集團的違約風險極低。

綜上所述,董事會認為《第二期車位代理框架協議》項下支付保證金面臨的風險極低,上述措施足以適當保障本公司資產。

董事會函件

(C) 建議年度上限及釐定基準

保證金的建議年度上限

根據上市規則第14A章，本公司須就《第二期車位代理框架協議》項下本集團應付的保證金設定年度上限，詳情載於下表。

	由《第二期車位 代理框架協議》 生效日期至 2022年 12月31日止	由2023年 1月1日至 2023年 12月31日止	由2024年 1月1日至 2024年 12月31日止	由2025年 1月1日至 《第二期車位 代理框架 協議》終止
建議年度上限	人民幣 2,000百萬元	人民幣 2,000百萬元	人民幣 2,000百萬元	人民幣 2,000百萬元

以上保證金建議年度上限為於年內之任何時間本集團向保利發展控股集團支付的保證金的最高結餘。

以上建議年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (1) 本集團在協議期內各年度預計可根據《第二期車位代理框架協議》代理的保利發展控股集團待出售／租賃車位的估計價值，經考慮包括但不限於本集團目前可知正在商議的車位代理項目數目、相關項目車位歷史銷售及周邊可比均價範圍；
- (2) 本集團可分配予該業務的資源、可承接服務需求的能力以及穩步持續的業務發展戰略；
- (3) 根據《第二期車位代理框架協議》約定支付之保證金不超過目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%，且協議期間任何時間內的保證金最高結餘不超過人民幣20億元；及

董事會函件

- (4) 本集團根據《第一期車位代理框架協議》於由該協議生效日期(即2021年9月15日)至2021年12月31日止的期間及截至2022年9月30日止九個月的應付保證金最高結餘分別為人民幣3,000百萬元及人民幣3,000百萬元。

代理服務費用的建議年度上限

根據上市規則第14A章，本公司須就《第二期車位代理框架協議》項下本集團應收代理服務費用設定年度上限，詳情載於下表。

	由《第二期車位 代理框架協議》 生效日期至 2022年 12月31日止	由2023年 1月1日至 2023年 12月31日止	由2024年 1月1日至 2024年 12月31日止	由2025年 1月1日至 《第二期車位 代理框架 協議》終止
建議年度上限	人民幣 50百萬元	人民幣 600百萬元	人民幣 600百萬元	人民幣 600百萬元

以上建議年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (1) 本集團在協議期內可根據《第二期車位代理框架協議》代理的保利發展控股集團待出售／租賃車位的估計價值，經考慮包括但不限於本集團目前可知正在商議的車位代理項目數目、相關項目車位歷史銷售及周邊可比均價範圍；
- (2) 本集團與保利發展控股集團訂立的銷售及租賃底價標準，即原則上不超過銷售或租賃約定價格的80%。有關釐定銷售或租賃底價的詳情請參閱「定價政策」一節；

- (3) 本集團根據《第一期車位代理框架協議》於由該協議生效日期(即2021年9月15日)至2021年12月31日止的期間及截至2022年9月30日止九個月的應收代理服務費用分別為約人民幣60百萬元及約人民幣191百萬元。同時，本集團已組建車位租售代理服務的專職團隊，隨著團隊進一步擴大、成員業務經驗逐步成熟、業務能力快速提升，預期未來可實現更優的業績效果；及
- (4) 考慮到於截至2022年12月31日止年度的有效交易時間只有少於一個月，2023年、2024年及2025年內的交易涵蓋一整年或大約涵蓋一整年，故預期2023年、2024年及2025年度本集團向保利發展控股集團提供的車位銷售及租賃代理服務的需求及規模較截至2022年12月31日止年度將大規模增長。

(D) 進行交易的理由及裨益

本集團為中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商。本集團持續積極關注業主多元化的社區需求，通過連接內外優質資源構建社區增值服務生態圈，為業主提供優質便捷、高性價比的社區服務與產品，打造高品質的居住體驗。

本集團自2021年起與保利發展控股集團開展車位代理租售合作業務。該業務充分發揮物業服務的客戶黏性與場景服務優勢，打造了一支優秀的專業化資產運營團隊，提升了本集團在資產運營和資產管理領域的產業能力。

與保利發展控股簽訂《第二期車位代理框架協議》，可以進一步擴大本集團整體資產經營業務規模，促進提升本集團多元化資產銷售及

租賃能力；加強專業團隊建設，進一步積累資產運營服務經驗，提升車位租售代理服務能力；同時，亦可以優化本集團在社區增值服務的整體產業佈局，實現長遠的可持續及穩定的增長。

(E) 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，基於《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)於本公司的日常及一般業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行，董事會認為《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於《第二期車位代理框架協議》項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。考慮到黃海先生為保利發展控股的董事會秘書兼董事會辦公室主任、劉平先生為保利發展控股的董事長及董事、胡在新先生為保利發展控股的董事及黨委副書記，彼等已就批准《第二期車位代理框架協議》的董事會決議案放棄投票。

(F) 內部控制措施

本公司將採納以下內部政策和措施，以保證《第二期車位代理框架協議》項下進行的交易按照《第二期車位代理框架協議》執行，具體而言包括(但不限於)：

- (1) 本集團管理層及財務部門將密切監控《第二期車位代理框架協議》項下訂立具體合同的情況，包括將透過持續及時的查詢，監督及確保上述業務處於適用的年度上限範圍內；
- (2) 本公司的核數師亦將對《第二期車位代理框架協議》及相關年度上限進行年度審核，並於本公司的年報內提供確認；

董事會函件

- (3) 在簽訂具體合同前，本集團業務部門將審閱並比較(i)(如有)本集團與獨立第三方之間同期類似車位代銷交易(即在服務類型及內容、項目位置、標的車位素質等方面具類似性質交易)的回報空間；及(ii)(如有)項目周邊市場可資比較(即在服務類型及內容、項目位置、定價方法等方面具類似性質交易)的交易代理服務費用水平，以確保本公司將賺取的代理服務費用不遜於獨立第三方提供的代理服務費用；
- (4) 本集團業務部門將(i)於每次簽訂具體合同前，審查提呈的項目方案；及(ii)於每年6月30日及12月31日時，根據項目當時的銷售及租賃的整體均價情況及目標車位周邊的市場情況重新評估，通過過程調控以確保約定價格為公平合理並與目標車位周邊可比市場的平均價格相當；
- (5) 本集團業務部門將就具體合同逐一審批及考慮，包括並不限於具體項目規模、項目位置、底價較約定價格之折扣及潛在回報等，以確認每份具體合同約定之保證金比率均不超過目標車位相關貨值總和50%且為正常商業條款；
- (6) 具體合同的執行須獲得本集團財務部門、合規部門及管理層的相關人員的適當批准，以確保具體合同符合《第二期車位代理框架協議》的定價政策及主要條款，並確保代理服務費用價格按不低於本集團提供給獨立第三方(如有)的價格訂立，且保證金比率為正常商業條款；
- (7) 本公司獨立非執行董事亦將年度審閱根據《第二期車位代理框架協議》訂立的具體合同的實施及執行情況，確保具體合同根據《第二期車位代理框架協議》所載條款(包括定價政策)進行；

董事會函件

- (8) 透過定期提供交易數據(作為管理賬目內其中一個項目)供本公司管理層審閱及監察。本公司的財務部門將安排專門人員每月密切監控《第二期車位代理框架協議》項下關連交易的實際金額，並每月向本公司管理層提交交易數據，以及時評估關連交易的實際金額達到年度上限的百分比；
- (9) 在審閱《第二期車位代理框架協議》之總交易金額同時，本公司管理層將與財務及營運部門核對交易金額預測，倘實際交易金額在任何時候達至建議年度上限的一定比例，則須將向本公司審核委員會及董事會尋求合適措施之意見，包括但不限於根據上市規則之規定修訂建議年度上限(如必要)，以避免超出經批准年度上限。倘實際交易金額在任何時候達至年度上限之80%，本公司將密切關注該等業務，若有需要將及時履行審議及披露程序；
- (10) 本集團財務部門將於每年的6月30日及12月31日的3個工作日前提示保利發展控股集團退回保證金的義務。若保證金未按期退回，本集團的法務部門將於到期日30天後採取適當行動，包括但不限於發出催收函及／或展開正式法律程序，以收回保證金。另外，本集團管理層將定期審閱保利發展控股發佈的公告及財務報告並及時評估保利發展控股集團的財政及經營狀況；及
- (11) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限，會提前做出安排並嚴格遵守上市規則的有關規定。

(G) 上市規則項下的涵義

於最後實際可行日期，保利發展控股於本公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益，為本公司控股股東及關連人士。因此，《第二期車位代理框架協議》項下擬進行的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於按上市規則就《第二期車位代理框架協議》項下保證金支出部分及代理服務費用收入部分計算年度上限的最高適用百分比率均高於5%，本公司須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

於2021年7月16日，本公司與保利發展控股訂立了《第一期車位代理框架協議》。由於(i)《第二期車位代理框架協議》連同《第一期車位代理框架協議》如按合併基準計算年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於100%；及(ii)《第一期車位代理框架協議》構成本公司的一項主要交易及持續關連交易並已遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，因此，根據上市規則第14章，《第二期車位代理框架協議》亦構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守第14章項下的通知及公告規定。

(H) 有關訂約方的資料

有關本集團的資料

本公司為一間於1996年6月26日在中國註冊成立的股份有限公司。本集團是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

有關保利發展控股的資料

保利發展控股為一間於1992年9月14日在中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市。保利發展控股專注於房地產開發經營業務，構建了以不動產投資開發業務為主，以綜合服務及不動產金融業務為兩翼的不動產生態平台。

2.3 審議及批准委任天職國際及天職香港分別為本公司2022年度境內及境外審計機構

茲提述本公司日期為2022年11月4日的公告，當中本公司宣佈，根據中華人民共和國財政部發佈的《關於會計師事務所承擔中央企業財務決算審計有關問題的通知》(財會[2011]24號)中對會計師事務所提供服務年限的規定，立信及立信德豪已分別向董事會提出辭任本公司2022年度境內及境外審計機構，自2022年11月4日起生效。

立信及立信德豪分別自2012年及2019年起擔任本公司境內及境外審計機構，服務期間與本公司保持良好的溝通。立信及立信德豪均已向董事會書面確認概無有關辭任本公司審計機構之事宜須敦請股東垂注。

根據公司章程第一百六十四條，如果會計師事務所職位出現空缺，董事會在股東大會召開前，可以委任會計師事務所填補該空缺。

故此，根據本公司審核委員會之提議，天職國際及天職香港分別獲委任為本公司之境內及境外審計機構，自2022年11月4日起生效，以填補立信及立信德豪辭任後的臨時空缺，任期至本公司審議正式委任審計機構的臨時股東大會結束。

董事會函件

本公司將於臨時股東大會提呈一項決議案以尋求股東批准正式委任天職國際及天職香港分別為本公司2022年度境內及境外審計機構，任期從臨時股東大會當天開始直至本公司下屆股東周年大會結束，並提請股東大會同意董事會授權經營層釐定其薪酬及訂立相關協議。

3. 臨時股東大會及委任安排

隨函亦附上臨時股東大會的代表委任表格。

如閣下欲委託代表出席臨時股東大會，閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及交回表格。H股股東須將代表委任表格交回至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)及內資股股東須將代表委任表格交回至本公司的中國主要營業地點(地址為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層)；惟無論如何須最遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時以專人送達或郵寄方式交回。填妥及交回代表委任表格後，倘閣下有意願，仍可親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

本公司將於2022年12月22日(星期四)至2022年12月29日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2022年12月21日(星期三)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2022年12月29日(星期四)名列本公司股東名冊的股東有權出席臨時股東大會並於會上投票。

4. 以投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條規定，股東於股東大會上所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會主席將根據《公司章程》授予的權力動議在臨時股東大會上提呈的決議案以投票方式表決，而本公司將根據上市規則第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。就有關(i)《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；以及(ii)《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的決議案而言，於最後實際可行日期於本公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益的中國保利集團及其聯繫人(包括保利發展控股及西藏和泰)將根據上市規則的規定放棄投票。

5. 推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為於臨時股東大會上提呈的有關批准(i)《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；(ii)《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及(iii)委任天職國際及天職香港分別為本公司2022年度境內及境外審計機構的決議案公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東於臨時股東大會上投票贊成該等提呈的議案。

6. 進一步資料

敬請閣下垂注本通函之其他部分，當中載有本集團的進一步資料及根據上市規則須予披露的其他資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
保利物業服務股份有限公司
董事長兼非執行董事
黃海

2022年12月14日



POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.

保利物業服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：06049)

敬啟者：

須予披露及持續關連交易

茲提述本公司於同日寄發予股東的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以就(i)《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)及(ii)《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)是否按一般商務條款或更佳條款進行、為本集團的日常及一般業務過程、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第33至67頁的獨立財務顧問邁時資本之意見函件及獨立財務顧問紅日資本之意見函件(獨立財務顧問乃獲委聘就(i)《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)及(ii)《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)及載於通函第8至30頁的董事會函件。

獨立董事委員會函件

經考慮董事會函件所載資料以及邁時資本及紅日資本於彼等的意見函件中所述的考慮因素和理由以及意見，吾等認為，(i)《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)及(ii)《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)按一般商務條款或更佳條款進行，為本集團的日常及一般業務過程，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的有關(i)《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)及(ii)《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

保利物業服務股份有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
王小軍、譚燕、張禮卿
謹啟

2022年12月14日

邁時資本函件

以下為獨立財務顧問邁時資本致獨立董事委員會及獨立股東之函件全文，當中載列其有關《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)之意見，乃供載入本通函而編製。



香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

敬啟者：

須予披露及持續關連交易－ 《2023至2025年度存款業務框架協議》

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就《2023至2025年度存款業務框架協議》、其項下擬進行的交易及年度上限(「存款年度上限」)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司日期為2022年12月14日的通函(「通函」)所載的董事會函件(「董事會函件」)內，而本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2022年11月4日，中國保利集團的附屬公司保利財務與 貴公司訂立《2023至2025年度存款業務框架協議》，據此，保利財務將向 貴集團提供存款服務，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止。

上市規則的涵義

於最後實際可行日期，中國保利集團及其聯繫人於 貴公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益，因此，中國保利集團為 貴公司控股股東，從而為 貴公司關連人士。保利財務由中國保利集團及其聯繫人合計擁有94.18%權益，因此為 貴公司關連人士。因此，《2023至2025年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易將構成 貴公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

邁時資本函件

由於根據上市規則就存款年度上限計算的最高適用百分比率超出5%但低於25%，《2023至2025年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。同時，《2023至2025年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易亦構成 貴公司的須予披露交易，須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生)組成的獨立董事委員會，以就《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括存款年度上限)向獨立股東提供意見。吾等(即邁時資本)已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的獨立性

於最後實際可行日期，根據上市規則第13.84條，吾等獨立於 貴公司，因此，吾等符合資格就《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括存款年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年，吾等曾有一次獲 貴公司委任為獨立財務顧問，詳情載於 貴公司日期為2021年5月12日之通函。上述過往委聘限於提供一次性獨立顧問服務，據此，邁時資本收取正常專業費用。因此，吾等認為該等過往委聘不會導致邁時資本於擔任有關《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括存款年度上限)的獨立財務顧問時出現任何利益衝突。除上文所披露者及就是次委任應付予吾等的正常顧問費用外，概不存在吾等將自 貴公司收取任何其他費用或利益之安排。

吾等意見的基準

在達致吾等之意見及推薦建議時，吾等認為吾等已審閱足夠及相關之資料及文件，並已採取上市規則第13.80條規定之合理步驟，以達致知情意見，並為吾等之推薦建議提供合理基礎。吾等曾依賴通函所載的陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已審閱(其中包括)通函所載或提述之陳述、資料、意見及聲明以及董事向吾等提供之資料及聲明。吾等已假設(i)董事提供之所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所述資料(彼等對此負全責)於提供時乃屬

真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確，而該等資料及聲明之任何重大變動將於臨時股東大會前知會股東。吾等亦已假設董事於通函內作出之觀點、意見、意向及預期之所有陳述均經審慎查詢及周詳考慮後合理作出。

貴公司確認，彼等已應吾等的要求，向吾等提供現時可獲得的所有現有資料及文件，使吾等能達致知情意見，而吾等已依賴通函所載資料的準確性，從而為吾等的意見提供合理基準。吾等並無理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑通函所載的資料及事實的真實性、準確性及完整性以及 貴公司及／或董事向吾等所表達的聲明及意見的合理性。吾等認為，吾等已獲提供充足的資料以使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等並無就通函所載及董事向吾等提供的資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團及保利財務的業務及前景進行任何形式的深入調查。

主要考慮因素及理由

於達致吾等有關《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括存款年度上限)的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團及保利財務的資料

1.1 有關 貴集團的資料

貴公司為一間於1996年6月26日在中國註冊成立的股份有限公司。 貴集團是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

邁時資本函件

以下載列 貴集團截至2020年12月31日止年度(「2020財政年度」)、截至2021年12月31日止年度(「2021財政年度」)以及截至2021年6月30日止六個月(「2021年上半年」)及截至2022年6月30日止六個月(「2022年上半年」)的綜合財務資料概要，摘錄自 貴集團截至2021年12月31日止年度的報告(「2021年年報」)及 貴集團截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「2022年中期報告」)：

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (未經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)
收入	8,037,156	10,782,549	5,153,133	6,449,437
毛利	1,499,061	2,014,640	1,031,473	1,304,879
年/期內溢利	696,115	870,884	505,052	635,533

	於12月31日		於2022年
	2020年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)	6月30日 人民幣千元 (未經審核)
存款及銀行結餘	7,448,102	7,690,572	5,223,878
資產總值	9,444,182	11,137,923	12,419,669

誠如上表所示，於2021財政年度，貴集團的總收入約為人民幣10,782.5百萬元，較2020財政年度約人民幣8,037.2百萬元增加34.2%。2021財政年度的年內溢利為約人民幣870.9百萬元，較2020財政年度約人民幣696.1百萬元增加約25.1%。於2022年上半年，貴集團的總收入為約人民幣6,449.4百萬元，較2021年上半年約人民幣5,153.1百萬元增加25.2%。2022年上半年的期內溢利為約人民幣635.5百萬元，較2021年上半年約人民幣505.1百萬元增加約25.8%。

於2021年12月31日，貴集團的存款及銀行結餘為約人民幣7,690.6百萬元，較於2020年12月31日約人民幣7,448.1百萬元增長約3.3%。於2021年12月31日，貴集團的資產總值為約人民幣11,137.9百萬元，較於2020年12月31日約人民幣9,444.2百萬元增加約17.9%。於2022年6月30日，貴集團的存款及

銀行結餘為約人民幣5,223.9百萬元，較於2021年12月31日的人民幣7,690.6百萬元減少約32.1%，主要由於 貴集團將資金投入到使用效率更高的資產運營業務及增值服務所致。於2022年6月30日， 貴集團的資產總值為約人民幣12,419.7百萬元，較於2021年12月31日約人民幣11,137.9百萬元增加約11.5%。

1.2 有關保利財務的資料

保利財務為一間於2008年3月11日在中國註冊成立的中外合資非銀行金融機構，由中國保利集團及其聯繫人以及一名獨立第三方瑞士信貸銀行股份有限公司(Credit Suisse AG)分別擁有94.18%及5.82%權益。保利財務為一家持有中國銀保監會頒發的金融牌照的非銀行金融機構。保利財務主要從事提供存款服務、信貸服務、結算服務及其他金融服務等。

作為一間非銀行金融機構，保利財務受中國銀保監會持續監督及須遵守中國人民銀行發佈的有關利率的適用規例。保利財務亦須遵守多項監管及資本充足性規定，包括資本充足比率、存貸比率、銀行同業貸款限制及存款儲備金上限。

2. 提供存款服務的理由及裨益

保利財務與 貴集團有長期及穩定的合作關係，熟悉 貴集團的業務運營及現金管理模式。鑑於保利財務過往提供存款服務的穩定性及適當性，保利財務完全可以高效、便捷及靈活的方式滿足 貴集團的財務需求。

此外，保利財務向 貴集團提供存款服務的利率將高於其他獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期平均存款利率；且保利財務提供的存款服務的商業條款將優於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的商業條款。

貴公司可全權酌情決定不時向保利財務存入及提取其存款，不受任何限制。此外，使用存款服務將不會限制 貴集團接洽或委聘中國其他獨立金融機構提供類似服務。因此，吾等認為，訂立《2023至2025年度存款業務框架協議》為 貴集團提供另一選擇，使 貴集團可按優於其他獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的利率及條款存放資金。

邁時資本函件

考慮到：(i)如保利財務提供的存款利率優於其他獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期存款利率，貴集團可(但並無義務)使用存款服務；(ii)保利財務熟悉貴集團的業務運營及現金管理模式；(iii)使用存款服務符合貴集團實現資金集中及統籌管理的相關要求，吾等認為，存款服務符合貴公司及股東的整體利益，並於貴集團的日常及一般業務過程中進行。

3. 《2023至2025年度存款業務框架協議》

《2023至2025年度存款業務框架協議》的主要條款載於下文：

- 日期：2022年11月4日
- 訂約方：(i) 貴公司；及
(ii) 保利財務
- 期限：自2023年1月1日起至2025年12月31日止。在遵守上市規則的所有相關規定的前提下，《2023至2025年度存款業務框架協議》可由其各訂約方於到期時通過協商續訂。
- 先決條件：《2023至2025年度存款業務框架協議》須待貴公司獲得獨立股東的批准後，方可生效。
- 標的事項：根據《2023至2025年度存款業務框架協議》，保利財務將向貴集團提供存款服務。

《2023至2025年度存款業務框架協議》並無限制貴集團使用第三方商業銀行或金融機構提供的服務。貴集團可根據《2023至2025年度存款業務框架協議》(但並無義務)使用保利財務提供的存款服務。

邁時資本函件

定價政策：保利財務已承諾根據下列定價政策向貴集團提供存款服務：

- (i) 貴集團在保利財務的存款利率將高於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期平均存款利率；及
- (ii) 保利財務就存款服務提供的商業條款將優於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的商業條款。

誠如董事會函件及上述定價政策所述，為確保貴集團存放於保利財務之存款之利率將高於獨立的中國國內主要國有商業銀行就同類同期平均存款利率，貴公司之財務部門將負責與保利財務聯絡，並將審閱至少三間獨立的中國國內主要國有商業銀行(如中國建設銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行或交通銀行等)提供之存款利率及商業條款，並將透過網上查詢取得彼等之存款利率報價。最終通過上述步驟確保保利財務向貴集團提供的存款利率(i)高於比價銀行同類同期平均存款利率(即：比價銀行的同類同期平均存款利率上浮一定比例)；及(ii)不得超過中國人民銀行規定的利率上限。

此外，為釐定保利財務提供之商業條款是否有利，除考慮所提供之存款利率外，貴集團亦將在適用情況下考慮其他因素，包括：(i)任何適用之結算費用；及(ii)高效的提取程序。就存款服務而言，保利財務為貴集團提供的結算服務屬免費；貴集團提取存款時須按照保利財務程序要求操作，可在發出指令當天提取存款。存款為憑通知隨時提取。

貴集團可酌情決定是否使用保利財務所提供的存款服務。倘貴集團認為保利財務所提供的利率及其他商業條款不符合上述規定，貴集團並無責任，亦因此不會使用保利財務所提供的存款服務。

邁時資本函件

吾等已與 貴公司進行討論，並了解到過往 貴集團在保利財務的存款主要為活期存款及通知存款。吾等已自 貴公司取得及審閱合共七份保利財務的存款利息收入通知(包括活期存款及通知存款)。我們已將保利財務的利率與其他獨立的中國國內主要國有商業銀行的官方網站上公佈的同類同期人民幣存款利率列表進行比較。基於上述工作，吾等注意到，存放於保利財務的相關存款利率高於其他獨立的中國國內主要國有商業銀行所提供的同類同期存款利率，已遵循原存款業務框架協議的定價政策。

鑑於上文所述，尤其是保利財務提供的利率將高於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期平均存款利率，吾等認為，存款服務的條款乃按一般商業條款或更佳條款訂立，就獨立股東而言，《2023至2025年度存款業務框架協議》的條款屬公平合理。

4. 建議存款年度上限

4.1 歷史交易金額

下表載列 貴集團存放於保利財務的存款的歷史每日最高結餘(包括已付利息)：

	截至2022年			
	截至12月31日止年度			9月30日
	2019年	2020年	2021年	止九個月
	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
	百萬元	百萬元	百萬元	百萬元
貴集團存放於保利 財務的存款的 每日最高結餘 (包括已付利息)	1,177.7	1,264.5	1,938.7	1,938.7

根據於2020年4月7日訂立的《原存款業務框架協議》，貴集團與保利財務協定，貴集團存放於保利財務的存款每日最高結餘(包括已付利息)上限為人民幣2,030.0百萬元。保利財務在《原存款業務框架協議》的期內能夠滿足 貴集團的所有提款要求。

4.2 建議存款年度上限及釐定基準

根據《2023至2025年度存款業務框架協議》，貴集團擬定於截至2023年、2024年及2025年12月31日止三個年度各年可存放於保利財務的存款每日最高結餘(包括已付利息)上限均為人民幣2,030.0百萬元。

吾等從董事會函件中注意到，存款年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 貴集團於截至2021年12月31日止三個年度以及截至2022年9月30日止九個月存放於保利財務的存款每日最高結餘(包括已付利息)的歷史交易金額；
- (ii) 貴集團的歷史現金結餘狀況及以 貴集團對存款服務的潛在持續需求；
- (iii) 存款服務的非獨家性：存款服務將由 貴集團自願實行及為非獨家性。於《2023至2025年度存款業務框架協議》中並無限制 貴集團於第三方金融機構或商業銀行獲取存款服務，貴集團可根據第三方金融機構或商業銀行提供的相關條件及服務質量全權酌情作出選擇。一般而言，除保利財務外，貴集團亦於中國其他商業銀行及金融機構存放現金存款。
- (iv) 貴集團於選擇存款服務供應商時採納風險管理指導原則：於決定是否向保利財務或第三方金融機構或商業銀行存款時，貴集團將考慮相關金融機構提供的服務條款、服務質量及可自其獲取的存款服務選項、其信貸評級及市場聲譽以及其對 貴集團營運的了解等。此外，貴集團將致力維持穩健的資金管理組合，在實行資金統籌管理的同時，基於業務運營及資金管理的考慮，貴集團會將流動現金分別存入部分信譽良好的金融機構，以防止資金在單一金融機構過於集中的風險。就《2023至2025年度存款業務框架協議》而言，貴集團認為存款服務(包括存款年度上限)與 貴集團的資金管理政策一致。

吾等注意到，存款年度上限仍然與《原存款業務框架協議》的年度上限相同，並接近於截至2021年12月31日止三個年度及截至2022年9月30日止九個月存入保利財務的每日最高存款。基於上文所討論的釐定存款年度上限的基準，吾等認為存款年度上限屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

5. 內部控制措施

吾等注意到， 貴公司已採納與現金管理相關的內部政策和措施，以保證存款服務按照《2023至2025年度存款業務框架協議》及其定價政策執行，其詳情載於董事會函件「2.1(G)內部控制措施」一節。

吾等已取得並審閱 貴公司相關程序手冊，並注意到該手冊中的內部控制措施與董事會函件中的描述一致。吾等亦已審閱向 貴公司管理層提交的若干每日資金報表樣本(其中包括保利財務的當日存款餘額)以及若干每日最高存款結餘(包括已付利息)月度統計報告樣本，並注意到並無超出《原存款業務框架協議》的年度上限。

誠如「3.《2023至2025年度存款業務框架協議》」一節所述，吾等已審閱並將保利財務提供的利率與中國國內主要國有商業銀行向 貴集團提出的利率進行比較，並注意到 貴集團在確定與保利財務的存款服務的利率時已遵循《原存款業務框架協議》的定價政策。

根據上市規則第14A.55及14A.56條， 貴公司獨立非執行董事及核數師將每年對 貴公司持續關連交易進行年度審核並發出確認。吾等已審閱2021年年報並注意到 貴公司獨立非執行董事及核數師已審閱2021財政年度的非豁免持續關連交易(包括《原存款業務框架協議》項下的交易)並提供相關確認。經與 貴公司確認， 貴公司將繼續持續遵守上市規則的相關年度審核規定。

鑑於上文所述，吾等認同董事的意見，認為 貴集團已執行有效的內部政策來監控存款服務及存款年度上限，因此獨立股東的利益將得到保障。

邁時資本函件

另一方面，誠如董事會函件所述，保利財務為一家受中國銀保監會監管的非銀行金融機構，須根據原中國銀監會(現合併為中國銀保監會)頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》(「**管理辦法**」)經營業務，以監管企業集團財務公司的營運及降低財務風險的可能性。管理辦法中載有有關經營企業集團財務公司的若干監督管理及風險控制規定／措施，包括但不限於一直維持若干財務比率、呈報中國銀保監會等。

下表載列管理辦法的關鍵財務比率要求以及 貴公司所提供保利財務於2019年12月31日、2020年12月31日、2021年12月31日及2022年6月30日的各項財務比率：

財務比率	規定	保利財務之財務比率			
		於2022年 6月30日 (概約%)	於2021年 12月31日 (概約%)	於2020年 12月31日 (概約%)	於2019年 12月31日 (概約%)
資本充足率	不低於10%	15.60	12.36	13.94	15.22
拆入資金結餘比總資本 比率	不超過100%	-	-	22.43	-
擔保總餘額比總資本比率	不超過100%	12.08	52.82	71.33	87.30
短期及長期投資比 總資本比率	不超過70%	66.57	64.14	26.02	39.33
自有固定資產比總資本 比率	不超過20%	0.09	0.08	0.04	0.05

誠如上表所示，保利財務已於相關日期遵守管理辦法所載相關財務比率規定。誠如 貴公司告知，保利財務於2019財政年度、2020財政年度、2021財政年度及2022年上半年並無違反中國相關法律法規的記錄。

邁時資本函件

保利財務將協助 貴集團對管理存放於保利財務的存款而進行的年度審查，包括提供該《2023至2025年度存款業務框架協議》項下的資金流、利率、存款結餘等數據及記錄，以及 貴集團的核數師為呈報相關持續關連交易可能需要的其他數據及記錄等。保利財務將應 貴公司的需求向 貴公司提供其年度財務報告以及與持續關連交易相關的文件及數據。

鑑於上文所述，吾等認為保利財務具有穩健的信譽及還款能力。

推薦意見

經計及上文所述的因素及理由，吾等認為(i)《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括存款年度上限)乃按一般商務條款或更佳條款進行，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括存款年度上限)符合 貴公司及股東的整體利益且於 貴集團的日常及一般業務過程中進行。因此，吾等建議獨立股東並建議獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈有關《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括存款年度上限)的決議案。

此 致

保利物業服務股份有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
邁時資本有限公司
董事總經理
鄧點
謹啟

2022年12月14日

鄧點女士為已向香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及邁時資本可從事證券及期貨條例所指第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼於機構融資行業擁有逾14年經驗。

紅日資本函件

以下為紅日資本函件全文，當中載列其就《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)致獨立董事委員會及獨立股東的意見，以供載入本通函。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

須予披露及持續關連交易— 《第二期車位代理框架協議》

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，內容有關向保利發展控股集團提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務，其詳情載於日期為2022年12月14日致股東之通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)。除另有指明外，通函所界定的詞彙於本函件內具有相同涵義。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，保利發展控股於 貴公司已發行股本總額中合計擁有約72.289%權益，因此為 貴公司的控股股東及關連人士。因此，《第二期車位代理框架協議》項下擬進行的交易將構成 貴公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於根據上市規則就《第二期車位代理框架協議》項下保證金支出部分及代理服務費用收入部分計算年度上限的最高適用百分比率均高於5%，故 貴公司須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

從董事會函件得悉，由於(i)《第二期車位代理框架協議》連同《第一期車位代理框架協議》如按合併基準計算年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於100%；及(ii)《第一期車位代理框架協議》構成 貴公司的一項主要交易及持續關連交易並已遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，因此，根據上市規則第14章，《第二期車位代理框架協議》亦構成 貴公司的須予披露交易， 貴公司須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

II. 獨立董事委員會

貴公司已成立由全體獨立非執行董事(即王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生)組成的獨立董事委員會，以就《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等的委任已獲獨立董事委員會批准。吾等作為獨立財務顧問的職責為就《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)是否於一般及日常業務過程中進行、是否按正常商業條款訂立、對獨立股東而言是否屬公平合理及是否符合 貴公司及股東的整體利益，及獨立股東於臨時股東大會上應如何就批准《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的相關決議案投票向獨立董事委員會及獨立股東提供吾等的推薦建議。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、保利發展控股或與《第二期車位代理框架協議》有關的任何相關各方，且與彼等並無關連，因此，吾等符合資格就《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

於過去兩年，除就(i) 貴集團與保利發展控股／其附屬公司訂立的物業租賃協議(其詳情載於 貴公司日期為2021年5月12日的通函)；(ii) 貴集團與保利發展控股訂立的《車位租售業務代理服務框架協議》(其詳情載於 貴公司日期為2021年8月26日的通函)；及(iii) 貴集團與保利發展控股訂立的物業租賃協議(其

詳情載於 貴公司日期為2021年12月31日的公告)獲委任為獨立財務顧問外，吾等未曾擔任 貴集團獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。

除已付或應付吾等的一般專業費用(包括上述委任及是次獲委任為《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)之獨立財務顧問)外，概不存在吾等藉此向 貴集團或可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立。

IV. 吾等意見的基礎

於達致吾等的意見時，吾等依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明，以及 貴集團及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述或由 貴公司、董事作出、發表或提供予吾等(彼等就此獨自承擔全部責任)的所有資料、聲明及意見於作出時在各重大方面均屬真實、準確及完整以及於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等已假設通函所載由董事作出的所有意見及聲明均經妥當而審慎的查詢後合理作出。董事已確認，通函中提供及提述的資料並無遺漏任何重大事實。

然而，吾等並無對所獲提供資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團、保利發展控股集團的財務狀況、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展開任何獨立調查。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料以使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團、董事及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。

本函件僅為方便獨立董事委員會及獨立股東考慮《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)而發出，除為載入通函外，未經吾等事先書面同意，不得引用或提述本函件全部或部分內容，亦不得將本函件作任何其他用途。

V. 所考慮的主要因素及理由

於達致吾等就《第二期車位代理框架協議》的意見及建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

貴公司為一間於1996年6月26日在中國註冊成立的股份有限公司。 貴集團是中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，主要從事提供物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

吾等於下文分別載列(i)截至2020年及2021年12月31日止年度的經審核綜合全面收益表及綜合財務狀況表(摘錄自 貴公司截至2021年12月31日止年度的年度報告(「2021年年報」))；及(ii)截至2021年及2022年6月30日止六個月的未經審核綜合財務業績(載於 貴公司截至2022年6月30日止六個月的中期報告(「2022年中期報告」))概要：

綜合損益表概要

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2020年 人民幣 百萬元 (經審核)	2021年 人民幣 百萬元 (經審核)	2021年 人民幣 百萬元 (未經審核)	2022年 人民幣 百萬元 (未經審核)
收入				
物業管理服務	4,947.6	6,670.4	3,143.4	3,954.9
非業主增值服務	1,341.3	1,811.2	806.8	1,092.2
社區增值服務				
—其他增值服務	1,089.8	1,506.5	728.0	817.9
—銷售貨品	658.5	794.4	474.9	584.3
總收入	8,037.2	10,782.5	5,153.1	6,449.4
貴公司擁有人應佔				
年／期內溢利	673.5	845.7	490.8	628.3

截至2021年及2022年6月30日止六個月的財務表現

如2022年中期報告所載，截至2022年6月30日止六個月，貴集團的總收入約為人民幣6,449.4百萬元，較2021年同期增加約25.2%，其中：(i)源自物業管理服務的收入錄得約人民幣3,954.9百萬元，較2021年同期上升約25.8%；(ii)源自非業主增值服務的收入約為人民幣1,092.2百萬元，較2021年同期增長約35.4%；(iii)源自社區增值服務的收入約為人民幣1,402.3百萬元，較2021年同期實現約16.6%的增長。於2022年6月30日，貴集團的合同管理項目總面積約731.6百萬平方米，合同管理項目總數2,575個，遍佈全國29個省、直轄市及自治區的206個城市，在管項目總面積約523.1百萬平方米，在管項目總數1,910個。

截至2022年6月30日止六個月，貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣628.3百萬元，較2021年同期的約人民幣490.8百萬元增加約28.0%。

截至2020年及2021年12月31日止年度的財務表現

如2021年年報所載，截至2021年12月31日止年度，貴集團的總收入約為人民幣10,782.5百萬元，較2020年同期增加約34.2%，其中：(i)源自物業管理服務的收入錄得約人民幣6,670.4百萬元，較2020年同期上升約34.8%；(ii)源自非業主增值服務的收入約為人民幣1,811.2百萬元，較2020年同期增長約35.0%；及(iii)源自社區增值服務的收入約為人民幣2,300.9百萬元，較同期實現約31.6%的增長。於2021年12月31日，貴集團已經進駐全國29個省、自治區與直轄市的196個城市，在管項目總面積約465.3百萬平方米，在管項目總數1,786個，合同管理項目總面積約656.3百萬平方米，合同管理項目總數2,428個。

紅日資本函件

截至2021年12月31日止年度，貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣845.7百萬元，較截至2020年12月31日止年度的約人民幣673.5百萬元增加約25.6%。

吾等對於2022年6月30日的綜合財務狀況表的分析

基於2022年中期報告所載資料，吾等已進一步對貴集團於2022年6月30日的財務狀況進行以下分析：

於2022年6月30日，貴集團的總資產主要包括(i)存款及銀行結餘約人民幣5,223.9百萬元；(ii)預付款項、按金及其他應收款項約人民幣3,766.7百萬元；及(iii)貿易應收款項及應收票據結餘約人民幣2,262.7百萬元。

於2022年6月30日，貴集團的總負債主要包括(i)應計費用及其他應付款項約人民幣2,149.8百萬元；(ii)合約負債結餘約人民幣1,356.4百萬元；及(iii)貿易應付款項結餘約人民幣1,233.4百萬元。

有關貴集團財務資料的進一步詳情，請參閱2022年中期報告。

2. 有關保利發展控股的資料

如董事會函件所載，保利發展控股為一間於1992年9月14日在中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市。保利發展控股專注於房地產開發經營業務，構建了以不動產投資開發業務為主，以綜合服務及不動產金融業務為兩翼的不動產生態平台。

3. 進行交易的理由及裨益

如董事會函件所載，貴集團為中國一間規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商。貴集團持續積極關注業主多元化的社區需求，通過連接內外部優質資源構建社區增值服務生態圈，為業主提供優質便捷、高性價比的社區服務與產品，打造高品質的居住體驗。

貴集團自2021年起與保利發展控股集團開展車位代理租售合作業務。該業務充分發揮物業服務的客戶黏性與場景服務優勢，打造了一支優秀的專業化資產運營團隊，提升了貴集團在資產運營和資產管理領域的產業能力。

與保利發展控股簽訂《第二期車位代理框架協議》，可以進一步擴大貴集團整體資產經營業務規模，促進提升貴集團多元化資產銷售及租賃能力；加強專業團隊建設，進一步積累資產運營服務經驗，提升車位租售代理服務能力；同時，亦可以優化貴集團在社區增值服務的整體產業佈局，實現長遠的可持續及穩定的增長。

經考慮：(i) 貴集團主要在中國從事提供物業管理及相關增值服務；(ii) 《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易為貴集團資產管理業務的進一步推進；(iii) 提供車位租售業務代理服務所產生的收入將拓闊貴集團的收入基礎；及(iv) 年度上限(如獲批准)將為自生效日期起至屆滿日期止三年期間的《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易提供便利，以確保該等交易能夠有效而高效地進行，而無需貴公司按逐筆交易基準尋求股東批准，吾等認同董事會的意見，認為《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易符合貴公司的整體利益。

4. 《第二期車位代理框架協議》的主要條款

以下《第二期車位代理框架協議》的主要條款及其他相關資料乃摘錄自董事會函件：

日期：2022年11月16日

訂約方：(i) 貴公司；及
(ii) 保利發展控股

期限：自《第二期車位代理框架協議》於臨時股東大會審議通過之日起計三年。

標的事項： 根據《第二期車位代理框架協議》，貴集團將向保利發展控股集團就目標車位（「**目標車位**」）提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務（「**獨家租售權**」），以協助車位物業銷售及租賃活動。保利發展控股集團不得將目標車位委託給其他第三方銷售或租賃。

就目標車位而言，獨家租售權為貴集團所享有的獨家及排他性權利，除雙方協商達成一致，保利發展控股集團不得向第三方出售、轉讓、贈與、質押或以任何其他方式處置任何目標車位。

貴集團將與保利發展控股集團簽訂具體合同（「**具體合同**」）以具體商定雙方合作的具體項目及目標車位數量等。

定價政策

貴集團與保利發展控股集團將就目標車位的銷售及租賃底價進行具體商定（「**底價租售合作權**」）。保利發展控股集團將按貴集團的要求向貴集團指定的任何第三方客戶以不低於前述底價的約定價格轉讓或租賃目標車位（視屬何情況而定），約定價格超出銷售及租賃底價的部分作為代理服務費用歸貴集團所有。保利發展控股集團一般要求第三方客戶在簽訂車位銷售或租賃協議時全數支付或分期支付銷售／租賃價格。由於貴集團負責介紹第三方客戶給保利發展控股集團，貴集團會密切跟進第三方客戶的付款狀況。保利發展控股集團收到第三方客戶價款後，按月向貴集團結算。有關交易按一般商業條款進行。

銷售或租賃底價為保利發展控股集團將就銷售或租賃目標車位收取的最低價格，原則上不超過約定銷售或租賃價格的80%。釐定代理服務費用時，貴集團將估計該等服務成本，綜合考慮人工成本、營銷費用、租售代理的難度等因素。釐定具體項目的銷售或租賃底價時，底價較約定價格之折扣幅度將綜合考慮項目入住率、車位配比、銷售階段、車位素質等因素釐定；而約定價格將參照目標車位之周邊市場的可比均價，由貴集團及保利發展控股集團的相關成員公司協商而定。在決定約定價格時，(i)具體項目周邊臨近範圍內；及(ii)類型及目標顧客群相近的項目將會被挑選為可比項目。可比項目的銷售周期是否為相近階段、在過去12個月的平均銷售／租賃價格亦將會作為考慮因素，並按最近期的市場趨勢及經濟發展調整。

就保證金而言，為獲取目標車位獨家租售權及底價租售合作權，貴集團須向保利發展控股集團支付保證金，其金額不超過具體合同的目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%。

在協議期內，對於未租售的目標車位，貴集團可更換等額貨值的車位。如沒有其它等額貨值的車位，保利發展控股集團將退回貴集團相應的保證金。

每年6月30日前及12月31日前，保利發展控股集團需退回存續的保證金，貴集團對業務開展情況進行評估，明確是否進行調整，並根據此等評估結果向保利發展控股集團支付相應金額的保證金。評估將基於(i)餘下可供銷售或租賃的車位數量；(ii)銷售或租賃的平均溢價(即約定價格及底價的差額)；及(iii)目標車位銷售或租賃的周轉率。如貴集團提前租售完所有的目標車位或具體合同到期不續簽，保利發展控股集團應在租售完畢或具體合同到期後退回相應的保證金。如《第二期車位代理框架協議》因任何理由解除或終止，保利發展控股集

團將收回所有未租售的目標車位的獨家租售權及底價租售合作權並退回相應的保證金。

《第二期車位代理框架協議》項下 貴集團應付的保證金預期將由 貴集團以內部資源撥付。

通過支付保證金以獲取獨家租售權及底價租售合作權， 貴集團可以獲取優惠的折扣銷售及租賃底價並取得超出銷售及租賃底價部分的差額收益作為代理服務費用，較 貴集團原有固定佣金代理模式的收益可換取的潛在回報更大，且持有未售出及空置車位的風險不會轉嫁到 貴集團。誠如前文所述，保證金金額不超過具體合同的目標車位相關貨值總和(即銷售或租賃底價總和)的50%。整體而言，支付保證金可獲得更高底價折扣且潛在回報可觀，保證金可全數退回且風險有限。因此，董事會認為保證金及保證金比率均為一般商務條款。

董事會已考慮董事會函件「保證金」一節所載的多項因素，並認為保利發展控股集團的違約風險極低。

綜上所述，吾等認同董事會的意見，認為《第二期車位代理框架協議》項下支付保證金面臨的風險極低，上述措施足以適當保障 貴公司資產。

5. 貴集團有關《第二期車位代理框架協議》的定價基準及內部程序

誠如董事會函件所載，就《第二期車位代理框架協議》項下進行的交易而言，貴公司將採納內部政策和措施，其中包括以下內容：

- (i) 貴集團管理層及財務部門將密切監控《第二期車位代理框架協議》項下訂立具體合同的情況，包括將透過持續及時的查詢，監督及確保上述業務處於適用的年度上限範圍內；
- (ii) 貴公司的核數師亦將對《第二期車位代理框架協議》及相關年度上限進行年度審核，並於 貴公司的年報內提供確認；
- (iii) 在簽訂具體合同前，貴集團業務部門將審閱並比較(a)(如有) 貴集團與獨立第三方之間同期類似車位代銷交易(即在服務類型及內容、項目位置、標的車位素質等方面具類似性質交易)的回報空間；及(b)(如有)項目周邊市場可資比較(即在服務類型及內容、項目位置、定價方法等方面具類似性質交易)的交易代理服務費用水平，以確保 貴公司將賺取的代理服務費用不遜於獨立第三方提供的代理服務費用；
- (iv) 貴集團業務部門將(a)於每次簽訂具體合同前，審查提呈的項目方案；及(b)於每年6月30日及12月31日時，根據項目當時的銷售及租賃的整體均價情況及目標車位周邊的市場情況重新評估，通過過程調控以確保約定價格為公平合理並與目標車位周邊可比市場的平均價格相當；
- (v) 貴集團業務部門將就具體合同逐一審批及考慮，包括並不限於具體項目規模、項目位置、底價較約定價格之折扣及潛在回報等，以確認每份具體合同約定之保證金比率均不超過目標車位相關貨值總和50%且為正常商業條款；

紅日資本函件

- (vi) 具體合同的執行須獲得 貴集團財務部門、合規部門及管理層的相關人員的適當批准，以確保具體合同符合《第二期車位代理框架協議》的定價政策及主要條款，並確保代理服務費用價格按不低於 貴集團提供給獨立第三方(如有)的價格訂立，且保證金比率為正常商業條款；
- (vii) 貴公司獨立非執行董事亦將年度審閱根據《第二期車位代理框架協議》訂立的具體合同的實施及執行情況，確保具體合同根據《第二期車位代理框架協議》所載條款(包括定價政策)進行；
- (viii) 透過定期提供交易數據(作為管理賬目內其中一個項目)供 貴公司管理層審閱及監察。 貴公司的財務部門將安排專門人員每月密切監控《第二期車位代理框架協議》項下關連交易的實際金額，並每月向 貴公司管理層提交交易數據，以及時評估關連交易的實際金額達到年度上限的百分比；
- (ix) 在審閱《第二期車位代理框架協議》之總交易金額同時， 貴公司管理層將與財務及營運部門核對交易金額預測，倘實際交易金額在任何時候達至建議年度上限的一定比例，則須將向 貴公司審核委員會及董事會尋求合適措施之意見，包括但不限於根據上市規則之規定修訂建議年度上限(如必要)，以避免超出經批准年度上限。倘實際交易金額在任何時候達至年度上限之80%， 貴公司將密切關注該等業務，若有需要將及時履行審議及披露程序；
- (x) 貴集團財務部門將於每年的6月30日及12月31日的3個工作日前提示保利發展控股集團退回保證金的義務。若保證金未按期退回， 貴集團的法務部門將於到期日30天後採取適當行動，包括但不限於發出催收函及／或展開正式法律程序，以收回保證金。

另外，貴集團管理層將定期審閱保利發展控股發佈的公告及財務報告並及時評估保利發展控股集團的財政及經營狀況；及

- (xi) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限，會提前做好安排並嚴格遵守上市規則的有關規定。

吾等的分析及吾等的意見

就此而言，吾等亦向貴公司取得及審閱相關內部文件，包括貴公司為管理持續關連交易而採納的內部控制程序。內部控制程序已載列用於監管《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行交易的各種控制措施，其中包括：(i) 貴集團業務部門將審閱及比較於同期內貴集團與獨立第三方之間類似的車位銷售代理交易的回報空間（如適用），以及市場上若干可資比較項目的代理服務費水平（如適用）；(ii) 貴集團業務部門將每次在訂立具體合同前對標的項目方案進行審閱，根據於每年6月30日及12月31日租售標的項目的整體平均價格及目標車位的周邊市況進行重新評估；(iii) 具體合同的實施須經貴集團財務部門、合規部門及管理層相關人員批准；(iv) 貴公司獨立非執行董事亦將對具體合同的實施情況及執行進行年度審閱；及(v) 財務部將密切監察交易總額，並在交易總額接近年度上限時知會管理層。根據所審閱及經貴公司確認的文件，吾等認為，有效實施該等內部監控政策將確保《第二期車位代理框架協議》項下的交易按公平合理的條款進行。

6. 釐定建議年度上限的基準

應付保證金的建議年度上限

誠如董事會函件所載，貴集團根據《第二期車位代理框架協議》應付的保證金的建議年度上限如下：

	由《第二期 車位代理 框架協議》 生效日期至 2022年 12月31日 (「生效日期」)止		由2023年 1月1日至 2023年 12月31日止	由2024年 1月1日至 2024年 12月31日止	由2025年 1月1日至 《第二期車位 代理框架 協議》終止 (「終止日期」)
貴集團應付					
保證金的建議年度上 限	人民幣 2,000百萬元	人民幣 2,000百萬元	人民幣 2,000百萬元	人民幣 2,000百萬元	

以上建議年度上限為於年內之任何時間 貴集團將向保利發展控股集團支付的保證金的最高結餘。

誠如董事會函件所載，以上建議年度上限乃經考慮下列因素後釐定：

- (i) 貴集團在協議期內各年度預計可根據《第二期車位代理框架協議》代理的保利發展控股集團待出售／租賃車位的估計價值，經考慮包括但不限於 貴集團目前可知正在商議的車位代理項目數目、相關項目車位歷史銷售及周邊可比均價範圍；
- (ii) 貴集團可分配予該業務的資源、可承接服務需求的能力以及穩步持續的業務發展戰略；

- (iii) 根據《第二期車位代理框架協議》約定支付之保證金不超過目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%，且協議期間任何時間內的保證金最高結餘不超過人民幣20億元；及
- (iv) 貴集團根據《第一期車位代理框架協議》於由該協議生效日期(即2021年9月15日)至2021年12月31日止的期間及截至2022年9月30日止九個月的應付保證金最高結餘分別為人民幣3,000百萬元及人民幣3,000百萬元。

吾等的分析

吾等亦獲得一份載列根據《第二期車位代理框架協議》貴集團可代理的保利發展控股集團待售出或租賃車位附表(「車位附表」)。吾等注意到，車位附表乃基於中國不同地區(主要包括華南地區、華東地區及華中地區)的可用停車位數目。

吾等亦注意到，車位附表載列該等目標車位於相應中國地區的售價範圍及平均售價等資料。在此基礎上，根據可用車位數目及該等目標車位的平均售價，保利發展控股集團可供貴集團選擇銷售或租賃的車位總價值大幅高於截至2022年及2023年12月31日止年度的保證金建議年度上限。此外，截至2024年12月31日止年度及從2025年1月1日至到期日的保證金建議年度上限與截至2023年12月31日止年度的為相同水平。

吾等已與貴公司討論並獲悉，保利發展控股集團可供貴集團作為代理銷售及租賃的已租售車位的估計價值，乃經考慮包括但不限於貴集團目前正在磋商的車位代理項目數目、相關車位項目的歷史銷售情況及周邊地區可比平均價格區間。

底價、回報空間及保證金

如董事會函件所述，底價原則上不得超過目標車位銷售或租賃約定價格的80%，該約定價格應根據《第二期車位代理框架協議》項下的定價政策（「定價政策」）及本函件上文「5. 貴集團有關《第二期車位代理框架協議》的定價基準及內部程序」一節所載的定價基準及內部控制程序釐定。經考慮吾等就本函件所載定價基準及內部控制程序進行的分析及工作後，以及標的約定價格應參考目標車位當時的現行市場價格確定，底價應按目標車位銷售及／或租賃約定價格20%或以上的折扣（「折扣」）釐定，其將低於目標車位的現行市場價格（即約定價格），並受內部程序所規限，詳情載於本函件「4.《第二期車位代理框架協議》的主要條款」一節。

根據吾等與 貴公司的討論，吾等注意到，為協商(i)將底價設定為約定價格的20%或以上折扣；及(ii)與目標車位相關的獨家租售權，貴集團須支付不超過具體合同項下目標車位相關貨值總額（即銷售及租賃底價總和）50%的保證金。用於銷售的目標車位相關貨值不得超過標的車位約定價格的80%（即銷售底價），而用於租賃的目標車位相關貨值則不得超過其租賃期限內標的車位約定價格的80%（即租賃底價）。

經考慮（其中包括）以下分析及因素：

- (i) 保利發展控股集團應於每年6月30日前及12月31日前及／或《第二期車位代理框架協議》終止後向 貴集團退還相應保證金；
- (ii) 保證金可使 貴集團能夠就目標車位的折扣、獨家租售權進行磋商；

紅日資本函件

(iii) 根據吾等對上市公司進行的市場調查，吾等注意到其他上市公司進行的各種類似性質的交易，有關交易包括聯交所上市公司於緊接 貴公司有關《第二期車位代理框架協議》的日期為2022年11月16日的公告日期前12個月內已刊發標的公告及／或通函的交易（「市場先例」），按非詳盡無遺的基礎以表格形式載列如下：

公司名稱 (股份代號)	公告／通函 (如適用)日期	相關資產市價的 基準價／底價	代理費比率	保證金／誠意金 佔基準價格的比率
遠洋服務控股有限公司(6677)	2022年10月14日 (公告)	不得超過相關目標車位的周邊市場可比車位平均價格的80% (即底價)	假設目標車位以市價出售，將產生相關售價的至少20%的獨家銷售代理費	不超過相關底價的50%
德信服務集團有限公司(2215)	2022年6月9日(公告)， 2022年9月16日 (通函)	原則上不超過銷售或租賃的協定價格的80%	即經計及各項因素後，約定價格超出銷售及租賃底價的部分，金額至少為銷售或租賃約定價格的20%	金額不超過具體合同的目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%。
寶龍商業管理控股有限公司(9909)	2022年5月11日及 2022年6月6日 (公告)	銷售獨家停車位的市價之65%	為(i)基準價乘以協定費率；及(ii)銷售價與基準價的差額(如有)乘以另一協定費率的總和，上述協定費率並無於標的公告中列明	應為協定價值約30%，即基準價約46.2%

紅日資本函件

公司名稱 (股份代號)	公告／通函 (如適用)日期	相關資產市價的 基準價／底價	代理費比率	保證金／誠意金 佔基準價格的比率
鑫苑物業服務集團 有限公司(1895)	自2021年12月至 2022年5月的 多份公告， 2022年5月17日 (通函)	停車位的2020年估值 價格之61%	至少為有關指定車位 市值的20%	根據標的協議，等於 車位銷售底價的 100%
雅生活智慧城市 服務股份 有限公司(3319)	2022年4月22日(公告)	將不超過銷售及租賃 獨家車位的協議市 值之65%	為(i)底價與約定費率 的倍數；及(ii)銷售 價格與底價之間的 差額(如有)與約定分 成比例的倍數之總 和，上述約定分成比 例並無於標的公告 中列明	不超過獨家車位的底 價之30%
遠洋服務控股 有限公司(6677)	2021年12月30日及 2022年1月20日 (公告)	不得超過相關目標車 位周邊市場可比車 位的平均價格的80%	第三方買方支付的實 際售價與相關底價 之間的差額，並預計 將產生相關售價的 至少20%的獨家銷售 代理費	經參考出售相關目標 車位的底價釐定
貴公司(6049)	2022年11月16日	不超過約定銷售或租 賃價格的80%	約定價格超出銷售及 租賃底價的部分	不超過目標車位相關 貨值總和(即銷售 及租賃底價總和) 的50%

基於市場先例，訂約一方在一段時期內支付保證金／誠意金以換取獨家權的市場慣例並不少見，而《車位代理框架協議》項下的保證金比率及代理服務費比率均處於市場先例的範圍內；

- (iv) 根據已刊發的截至2022年6月30日止六個月的2022年中期報告，貴集團於2022年6月30日錄得存款及銀行結餘約人民幣5,223.9百萬元，而與中國人民銀行網站公佈的金融機構人民幣存款基準利率比較時，《第二期車位代理框架協議》的條款將允許貴集團有機會利用其存放於銀行的財務資源產生相對更高的回報，董事認為及吾等同意《第二期車位代理框架協議》的條款整體屬公平合理；
- (v) 此外，誠如保利發展控股截至2021年12月31日止年度的年度報告所載，於中國境內有820個總建築面積約312.0百萬平方米的在建及擬建物業發展項目(包括商業、住宅及辦公樓宇)位於廣州、北京及上海等多個城市。在此基礎上，吾等認為，保利發展控股集團可供貴集團作為代理銷售及租賃的車位的估計價值(將被用作釐定截至2022年12月31日止年度的建議年度上限的基礎)乃屬合理；
- (vi) 貴集團與在上海證券交易所主板上市的保利發展控股(股份代號：600048)保持著長期業務關係。貴集團亦評估了保利發展控股集團的財務狀況，並注意到《第二期車位代理框架協議》有效期的保證金最高餘額分別佔保利發展控股集團於2022年6月30日的現金和現金等價物以及淨資產的約1.29%及0.62%(基於其截至2022年6月30日止六個月的已刊發中期報告)；
- (vii) 根據保利發展控股集團刊發的第三季度報告，(a)保利發展控股集團於截至2022年9月30日止九個月的營業收入及歸屬於上市公司股東的淨利潤分別約為人民幣1,564億元及人民幣131億元，較過往年度九個月同期增加約13.0%及輕微減少約3.6%；及(b)保利發展控股集團歸屬於上市公司股東的

紅日資本函件

所有者權益約為人民幣2,013億元，較2021年12月31日增加約3.0%。有關保利發展控股集團的進一步資料，請參閱本函件「2.有關保利發展控股的資料」一節；及

- (viii) 此外，根據保利發展控股集團於過去24個月的公告，董事並未注意到與其有關的最新財務狀況、信貸事件及／或違約出現任何重大不利發展。因此，董事會認為保利發展控股集團的違約風險極低，

董事會認為及吾等同意，根據《第二期車位代理框架協議》向保利發展控股集團支付保證金的風險較低，且 貴公司採納的上述措施足以妥善保護 貴公司的資產。

代理服務費用的建議年度上限

下表載列《第二期車位代理框架協議》項下代理服務費用的建議年度上限：

		由2023年	由2024年	
	由生效日期	1月1日至	1月1日至	由2025年
	至2022年	2023年	2024年	1月1日至
	12月31日止	12月31日止	12月31日止	終止日期止
貴集團代理服務費用	人民幣	人民幣	人民幣	人民幣
的建議年度上限	50百萬元	600百萬元	600百萬元	600百萬元

誠如董事會函件所載，代理服務費用的建議年度上限乃經考慮下列各項後釐定：

- (i) 貴集團在協議期內可根據《第二期車位代理框架協議》代理的保利發展控股集團待出售／租賃車位的估計價值，經考慮包括但不限於 貴集團目前可知正在商議的車位代理項目數目、相關項目車位歷史銷售及周邊可比均價範圍；

- (ii) 貴集團與保利發展控股集團訂立的銷售及租賃底價標準，即原則上不超過銷售或租賃約定價格的80%。有關釐定銷售或租賃底價的詳情請參閱董事會函件「定價政策」一節；
- (iii) 貴集團根據《第一期車位代理框架協議》於由該協議生效日期（即2021年9月15日）至2021年12月31日止的期間及截至2022年9月30日止九個月的應收代理服務費用分別為約人民幣60百萬元及約人民幣191百萬元。同時，貴集團已組建車位租售代理服務的專職團隊。隨著團隊進一步擴大、成員業務經驗逐步成熟、業務能力快速提升，預期未來可實現更優的業績效果；及
- (iv) 考慮到於截至2022年12月31日止年度的有效交易時間只有少於一個月，2023年、2024年及2025年內的交易涵蓋一整年或大約涵蓋一整年，故預期2023年、2024年及2025年度貴集團向保利發展控股集團提供的車位銷售及租賃代理服務的需求及規模較截至2022年12月31日止年度將大規模增長。

吾等的分析及吾等的意見

吾等從董事會函件注意到，建議代理服務費用的年度上限亦參考(其中包括)以下因素釐定：(i)截至2022年(自生效日期起)、2023年、2024年及2025年12月31日止年度(直至屆滿日期)貴集團可根據《第二期車位代理框架協議》開展車位代理業務的估計車位價值；及(ii)目標車位的底價，原則上不得超過約定價格(主要基於當時的市值)的80%。經參考(i)目標車位的基本價格(原則上不超過約定價格的80%)；(ii)截至2022年、2023年、2024年及2025年12月31日止年度(《第二期車位代理框架協議》的有效期間)將達到的估計銷售及租賃水平；及(iii)保利發展控股集團可供貴集團選擇的車位估計價值，估計代理服務費用的建議年度上限將分別為人民幣50百萬元、人民幣600百萬元、人民幣600百萬元及人民幣600百萬元。

基於 貴公司所考慮的上述因素，吾等認同 貴公司的意見，認為釐定代理服務費用截至終止日期止三年期間的建議年度上限的依據乃屬公平合理。

概要

考慮到(i)保利發展控股集團可供 貴集團作為代理銷售及租賃的車位的估計價值；(ii)保利發展控股集團的潛在項目及在建項目；及(iii)建議年度上限的計算基準及假設，吾等認為，就 貴公司及獨立股東而言，釐定建議年度上限的基準乃屬公平合理。

然而，敬請股東留意，建議年度上限僅代表 貴集團根據有關時間可獲得的資料所作出的估計，而非 貴集團須支付的實際保證金的指標。此外，建議年度上限將為 貴集團提供靈活性，而非向保利發展控股集團提供銷售及租賃代理服務的責任， 貴集團須遵守相關內部控制措施並在訂立任何具體合同前的關鍵時間考慮利弊及相關風險。

VI. 推薦建議

經考慮(其中包括)，

- (i) 訂立《第二期車位代理框架協議》的理由及裨益；
- (ii) 《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易為 貴集團集團資產管理業務的進一步推進，並將擴大 貴集團的收入基礎；
- (iii) 《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易將於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，其詳盡分析載於「5. 貴集團有關《第二期車位代理框架協議》的定價基準及內部程序」及「6. 釐定建議年度上限的基準」；及

紅日資本函件

(iv) 釐定年度上限的基準其中包括 貴集團將獨家銷售或租賃的估計車位乃屬合理(有關詳情載於本函件上文「6.釐定建議年度上限的基準」)，

吾等認為，《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行，且就獨立股東而言，《第二期車位代理框架協議》的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身推薦獨立股東就將於臨時股東大會上提呈的普通決議案投贊成票，以批准《第二期車位代理框架協議》(包括年度上限)。

此 致

保利物業服務股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2022年12月14日

黎振宇先生為證監會執業人士及紅日資本有限公司負責人員，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾15年經驗。

責任聲明

本通函載有遵照上市規則規定所提供之有關本集團的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函或其任何陳述有所誤導。

董事、監事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)擁有的記錄於須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或證券及期貨條例第352條存置之登記冊的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益)，或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)以其他方式知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

董事／ 監事姓名	本公司或其 相聯法團名稱	身份	持有的 本公司或其 相聯法團 股份數目	佔本公司或其 相聯法團已發行 總股份 百分比(%)
黃海	保利發展控股	實益擁有人	1,095,697 (L)	0.009
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,723,184 (L)	0.06
胡在新	保利發展控股	實益擁有人	925,497 (L)	0.007
吳蘭玉	保利物業 ⁽¹⁾	其他 ⁽²⁾	116,800 (L) ⁽²⁾	0.02

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉—L；

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股400,000,000股，H股153,333,400股。
- (2) 吳蘭玉女士已接受本公司依據限制性股票激勵計劃授予的116,800股H股限制性股票。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，

- (a) 概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據《標準守則》以其他方式知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉；及
- (b) 黃海先生為保利發展控股的董事會秘書兼董事會辦公室主任。劉平先生為保利發展控股的董事長及董事。胡在新先生為保利發展控股董事、黨委副書記。除本段所披露者外，概無本公司董事、監事或最高行政人員在於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉(須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露)的公司中擔任董事或僱員。

董事及監事於合約／安排的權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事或監事於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無本公司董事或監事於仍然存續且對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

董事及監事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據董事及監事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事、監事或彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接存在或很可能存在競爭之業務中擁有權益。

董事及監事的服務合約

董事及監事已各自與本公司訂立服務合約。

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內不予賠償(法定賠償除外)的情況下屆滿或終止的服務合約。

重大不利轉變

董事確認本集團自2021年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)以來的財務或經營狀況沒有任何重大不利變動。

專家

以下為本通函中載有其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
邁時資本	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，獲委聘作為獨立財務顧問就《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
紅日資本	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，獲委聘作為獨立財務顧問就《第二期車位代理框架協議》及協議項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

各專家已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及／或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，各專家並無於本集團任何其他成員公司直接或間接擁有股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利(不論可否依法執行)，且並無於本集團任何成員公司自2021年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

其他事項

本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

展示文件

《2023至2025年度存款業務框架協議》及《第二期車位代理框架協議》的文本將於本通函日期起至臨時股東大會日期(包括該日)止期間，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)刊載。



POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.
保利物業服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：06049)

2022年第三次臨時股東大會通告

茲通告，保利物業服務股份有限公司(「本公司」)將於2022年12月29日(星期四)上午9時30分於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場東塔二樓會議室舉行2022年第三次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以審議(如屬適當)並批准以下決議案。於本通告內，除非文義另有所指，所用詞彙與本公司日期為2022年12月14日的通函(簡稱「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 審議及批准《2023至2025年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。
2. 審議及批准《第二期車位代理框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。
3. 審議及批准聘任天職國際會計師事務所(特殊普通合夥)及天職香港會計師事務所有限公司分別為本公司2022年度境內及境外審計機構，任期直至本公司下屆股東周年大會結束，並批准董事會授權經營層釐定其薪酬及簽署相關協議。

承董事會命
保利物業服務股份有限公司
董事長兼非執行董事
黃海

中國廣州，2022年12月14日

於本通告日期，本公司非執行董事為黃海先生、劉平先生及胡在新先生；執行董事為吳蘭玉女士；獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生。

2022年第三次臨時股東大會通告

附註：

1. 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》（「上市規則」），臨時股東大會上的所有決議案均將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據上市規則登載於香港聯合交易所有限公司指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)。
2. 本公司全體股東均有權出席臨時股東大會。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東大會及於會上投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名代表代其出席臨時股東大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須於相關代表委任表格上註明每位就此委任的各受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的本公司股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證核實文件副本，最遲須於臨時股東大會指定舉行時間24小時前填妥及交回(i)本公司位於中華人民共和國(「中國」)的主要營業地點(地址為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層)(如為內資股股東)，或(ii)本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(如為H股股東)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，倘本公司股東有意願，仍可出席臨時股東大會及其任何續會，並於會上投票。
4. 本公司將於2022年12月22日(星期四)至2022年12月29日(星期四)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2022年12月21日(星期三)下午4時30分前送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2022年12月29日(星期四)名列本公司股東名冊的股東有權出席臨時股東大會並於會上投票。
5. 臨時股東大會需要的時間預期不超過半天。出席臨時股東大會的本公司股東(親身或委任代表)須自行承擔差旅及食宿費用。本公司股東可就臨時股東大會的任何疑問聯絡本公司，電話號碼為+86 20 8989 9959及電郵為stock@polywuye.com。