

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)

主要及持續關連交易
及
2021年第二次臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

保利物業服務股份有限公司將於2021年9月15日(星期三)上午九時三十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) 必須配合體溫篩檢／檢查
- (2) 全程佩戴口罩(請自備)
- (3) 無禮品及茶點供應

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。

2021年8月26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.....	6
1. 序言.....	6
2. 臨時股東大會處理的事務.....	7
3. 臨時股東大會及委任安排.....	20
4. 以投票方式表決.....	20
5. 推薦建議.....	21
6. 進一步資料.....	21
獨立董事委員會函件.....	22
獨立財務顧問函件.....	24
附錄一 – 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
2021年第二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預防措施，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會場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。

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

皇后大道東183號

合和中心54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，以下詞彙具有下列涵義：

「公司章程」	指	本公司當前有效的公司章程
「董事會」	指	本公司董事會
「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」	指	保利物業服務股份有限公司，一間在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「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2021年9月15日(星期三)召開的臨時股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通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

釋 義

「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、譚燕女士及王鵬先生
「獨立財務顧問」或 「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《車位租售業務代理服務框架協議》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
「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《車位租售業務代理服務框架協議》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
「最後實際可行日期」	指	2021年8月20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	聯交所證券上市規則
「《車位租售業務代理服務 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》
「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	保利發展控股及其聯繫人(但不包括本集團)

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函及作地區參考而言，除文義另有所指外，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
「招股章程」	指	本公司日期為2019年12月9日的招股章程
「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
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括內資股及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
「西藏贏悅」	指	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」該等詞語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

王鵬先生

敬啟者：

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688號

201至208房

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

主要及持續關連交易 及 2021年第二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《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)。

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

審議及批准《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)

茲提述本公司日期為2021年7月16日的公告，當中本公司宣佈，本公司已訂立《車位租售業務代理服務框架協議》。

(A) 《車位租售業務代理服務框架協議》

《車位租售業務代理服務框架協議》的主要條款載於下文：

日期：2021年7月16日

訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 保利發展控股

期限：自《車位租售業務代理服務框架協議》於臨時股東大會審議通過之日起生效至2023年12月31日止。

《車位租售業務代理服務框架協議》的期限內的合作分三個週期：第一個週期為《車位租售業務代理服務框架協議》生效之日起至2021年12月31日，第二個週期為2022年1月1日至2022年12月31日，第三個週期為2023年1月1日至2023年12月31日。

董事會函件

標的事項 : 根據《車位租售業務代理服務框架協議》，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**」)以明確每一個合作週期內具體項目及目標車位數量。

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，原則上不超過銷售或租賃約定價格的80%。銷售或租賃底價的釐訂將參考代理服務費用的水平，而銷售或租賃底價較約定價格之折扣幅度即為代理服務費用的水平，其最少為約定價格的20%，此回報空間較本集團以往開展車位代理業務收取的固定佣金水平更高。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。整體而言租賃或銷售底價不超過約定價格的80%，具體項目的銷售或租賃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。

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%。

在每一個合作週期內，對於未租售的目標車位本集團可更換等額貨值的車位。

當每一個合作週期屆滿或《車位租售業務代理服務框架協議》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。在每一個合作週期內，如本集團提前租售完所有的目標車位，保利發展控股集團應在租售完畢後退回相應的保證金。

《車位租售業務代理服務框架協議》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(至少為約定價格的20%)，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(即租賃或銷售底價總和)的50%，同時租賃或銷售底價不超過約定價格(即第三方客戶最終支付的租售成交價格)的80%，即保證金為不超過約定價格的40%。從另一上市發行人的公告可知，另一上市發行人開展車位銷售獨家代理業務亦支付保證金，而本集團支付的40%保證金比率較有關同行之條件更為優厚。此外，根據本集團目前市場調研可得的資料，市場上提供類似服務之車位銷售代理商亦有向發展商支付保證金，且不一定完全可退回，但保證金比率視項目條件及交易條件而各不相同，故不一定完全可比。

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，合作條件不遜於獨立第三方可得條款。因此，董事會認為保證金及保證金比率均為正常商業慣例。

董事會函件

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)。誠如保利發展控股截至2020年12月31日止年度的年報所披露，保利發展控股集團財務狀況良好，其經審核的現金及現金等價物餘額及資產淨額於2020年12月31日分別為人民幣145,279.84百萬元及人民幣266,637.88百萬元，每一個合作週期內保證金之最高結餘僅分別為上述保利發展控股集團現金及現金等價物餘額及資產淨額之2.06%及1.13%。同時保利發展控股予以承諾，如保利發展控股集團未按《車位租售業務代理服務框架協議》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。

保證金將於每一個合作週期屆滿或本集團提前租售完所有目標車位後全數退回。本集團將於每一個合作週期屆滿時審視該合作週期的保證金退還情況，並評估保證金模式面臨的主要風險，包括審視保利發展控股集團當期最新的財務狀況及支付能力，再決定是否開展新的合作週期、業務之規模及支付多少保證金。

董事會函件

綜上所述，董事會認為《車位租售業務代理服務框架協議》項下支付保證金面臨的重大風險極低，上述措施足以適當保障本公司資產。

(B) 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《車位租售業務代理服務框架協議》項下本集團應付的保證金設定年度上限，詳情載於下表。

	由《車位租售 業務代理服務 框架協議》生效 日期至2021年 12月31日止	由2022年 1月1日至 2022年 12月31日止	由2023年 1月1日至 2023年 12月31日止
建議年度上限	人民幣3,000 百萬元	人民幣3,000 百萬元	人民幣3,000 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：

- (i) 截至2021年12月31日止年度內本集團可根據《車位租售業務代理服務框架協議》代理的保利發展控股集團待售出／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、本集團可分配予該業務的資源及可承接服務需求的能力；

董事會函件

- (ii) 《車位租售業務代理服務框架協議》約定(1)在每一個合作週期內目標車位累計貨值總和(為銷售及租賃底價總和)不超過人民幣60億元；及(2)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%，即每一個合作週期內累計不超過人民幣30億元；及
- (iii) 截至2023年12月31日止三個年度內，本集團向保利發展控股集團支付的保證金金額預期保持穩定，經考慮包括但不限於以下因素：(1)截至2021年12月31日止年度內本集團可根據《車位租售業務代理服務框架協議》代理的保利發展控股集團待售出／租賃車位的估計價值；及(2)本集團將於2022年及2023年穩步推進開展車位銷售及租賃代理業務。

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《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售 業務代理服務 框架協議》生效 日期至2021年 12月31日止	由2022年 1月1日至 2022年 12月31日止	由2023年 1月1日至 2023年 12月31日止
建議年度上限	人民幣300 百萬元	人民幣750 百萬元	人民幣750 百萬元

以上建議年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (i) 截至2023年12月31日止三個年度內，本集團可根據《車位租售業務代理服務框架協議》代理的保利發展控股集團待售出／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；
- (ii) 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；及
- (iii) 考慮到於截至2021年12月31日止年度的有效交易時間只有少於半年，2022年和2023年內的交易涵蓋一整年，故預期2022年及2023年兩個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2021年12月31日止年度將大規模增長。

(C) 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，立足多元化布局，本集團致力於連接內外部各類優質資源為社區業主提供優質的多元生活服務，為客戶提供更有價值的專業服務組合。

與保利發展控股集團開展車位代理合作業務，本集團可以(i)進一步擴大本集團資產經營業務，快速提升多元化資產銷售及租賃能力；及(ii)促進本集團增值服務業務穩健增長，從而拓寬本集團的收入基礎、提升盈利能力並為股東帶來價值回報。

(D) 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，基於《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》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黨委副書記，彼等已就批准《車位租售業務代理服務框架協議》的董事會決議案放棄投票。

(E) 內部控制措施

本公司將採納以下內部政策和措施，以保證《車位租售業務代理服務框架協議》項下進行的交易按照《車位租售業務代理服務框架協議》執行，具體而言包括(但不限於)：

- (1) 本公司管理層及財務部門將密切監控《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》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至少兩次類似車位代銷交易(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)於每一個合作週期屆滿時，根據項目上一年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《車位租售業務代理服務框架協議》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的價格訂立，且保證金比率為正常商業條款；

董事會函件

- (7) 本公司獨立非執行董事亦將年度審閱根據《車位租售業務代理服務框架協議》訂立的具體合同的實施及執行情況，確保具體合同根據《車位租售業務代理服務框架協議》所載條款(包括定價政策)進行；
- (8) 透過定期提供交易數據(作為管理帳目內其中一個項目)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《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》之總交易金額同時，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；及
- (10) 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。

(F) 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，《車位租售業務代理服務框架協議》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。

由於按上市規則就《車位租售業務代理服務框架協議》項下保證金支出部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於75%，《車位租售業務代理服務框架協議》項下保證金支出部分亦構成本公司的主要交易。本公司須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

另外，由於按上市規則就《車位租售業務代理服務框架協議》項下代理服務費用收入部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率高於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。

(G) 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發展平台。

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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓)。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688號201至208號房)；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2021年9月10日(星期五)至2021年9月15日(星期三)(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2021年9月9日(星期四)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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。於2021年9月15日(星期三)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《車位租售業務代理服務框架協議》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贏悅)將根據上市規則的規定放棄投票。

5. 推薦建議

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《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)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

2021年8月26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：

主要及持續關連交易

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《車位租售業務代理服務框架協議》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24至48頁的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《車位租售業務代理服務框架協議》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)及載於通函第6至21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及紅日資本於其意見函件中所述的考慮因素和理由以及意見，吾等認為，《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》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、王鵬

謹啟

2021年8月26日

獨立財務顧問函件

下文為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就《車位租售業務代理服務框架協議》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

敬啟者：

主要及持續關連交易

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就《車位租售業務代理服務框架協議》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，內容有關向保利發展控股集團提供車位獨家銷售及租賃業務代理服務，其詳情載於日期為2021年8月26日致股東之通函(「**通函**」)的董事會函件(「**董事會函件**」)。除另有指明外，通函所界定的詞彙與本函件內具有相同涵義。

誠如董事會函件所披露，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，為 貴公司的控股股東及關連人士。因此，《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)將構成 貴公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於按上市規則就《車位租售業務代理服務框架協議》項下保證金支出部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於75%，故《車位租售業務代理服務框架協議》項下保證金支出部分亦構成 貴公司的主要交易。 貴公司須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

獨立財務顧問函件

此外，由於按上市規則就《車位租售業務代理服務框架協議》項下代理服務費用收入部分計算最高年度上限的最高適用百分比率高於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。

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、譚燕女士及王鵬先生)組成的獨立董事委員會，以就《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)是否於 貴集團一般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，及獨立股東於股東特別大會上應如何就批准《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》任何各方，且與彼等並無關連，因此，吾等符合資格就《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

於過往兩年內，除吾等就 貴集團與保利發展控股／其附屬公司訂立的物業租賃協議獲委任為獨立財務顧問(詳情載於 貴公司日期為2021年5月12日的通函)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。

獨立財務顧問函件

除已付或應付吾等的一般專業費用(包括吾等如上文所述先前獲委任為獨立財務顧問及是次獲委任為《車位租售業務代理服務框架協議》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,吾等為獨立。

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、董事及/或 貴公司高級管理層(「管理層」)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、董事及管理層作出、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。董事及管理層已確認,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/或管理層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《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)而發出,除為載入本通函外,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《車位租售業務代理服務框架協議》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。

下文載列 貴集團截至2018年、2019年及2020年12月31日止年度的經審核綜合收益表及綜合資產負債表的概要，乃摘錄自 貴集團截至2019年12月31日止年度的年度報告（「2019年年報」）及 貴集團截至2020年12月31日止年度的年度報告（「2020年年報」）：

綜合收益表概要

	截至12月31日止年度		
	2020年 人民幣百萬元 (經審核)	2019年 人民幣百萬元 (經審核)	2018年 人民幣百萬元 (經審核)
收入			
物業管理服務	4,947.6	3,843.8	2,909.5
非業主增值服務	1,341.3	968.7	696.5
社區增值服務			
—其他增值服務	1,089.8	910.3	581.6
—銷售貨品	658.5	244.0	41.8
合計	8,037.2	5,966.8	4,229.4
貴公司擁有人應佔			
年內溢利	673.5	490.5	328.4

截至2019年及2020年12月31日止年度的財務表現

截至2020年12月31日止年度，貴集團的總收入約為人民幣8,037.2百萬元，較2019年同期增加約34.7%，主要是由於：(i) 貴集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii) 貴集團增值服務於年內得到快速發展。

截至2020年12月31日止年度，(i) 貴集團源自物業管理服務的收入錄得約人民幣4,947.6百萬元，較2019年同期上升約28.7%，主要由於 貴集團在管項目面積的擴大及在管項目數量的增長；(ii)截至2020年12月31日止年度，源自非業主增值服務的收入較2019年同期增長約38.5%，乃主要由於 貴集團提供案場協銷服務的項目數量持續增長及其他非業主增值服務業務快速增長；及(iii)源自社區增值服務的收入較2019年同期實現約51.5%的快速增長，乃主要由於(a) 貴集團管理規模的擴張及服務用戶的增加，並受益於優質基礎服務帶來的客戶黏性，為業主提供大量的社區便民服務；(b)隨著供應鏈資源逐步豐富、運營體系逐漸成熟，美居服務、社區零售、社區媒體、家政服務等垂直業務的服務能力提升；及(c)疫情期間，為全國社區業主提供蔬菜生鮮進社區及防疫消殺等在內的民生保障服務。

截至2020年12月31日止年度，貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣673.5百萬元，較2019年同期的約人民幣490.5百萬元增加約37.3%。

截至2018年及2019年12月31日止年度的財務表現

截至2019年12月31日止年度，貴集團的總收入約為人民幣5,966.8百萬元，較2018年同期增加約41.1%，主要是由於：(i) 貴集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii) 貴集團的各項增值服務於年內得到快速發展。

截至2019年12月31日止年度，貴集團源自(i)物業管理服務的收入約為人民幣3,843.8百萬元，較2018年同期上升約32.1%，乃主要由於貴集團在管面積的擴大及在管項目數量的增加；(ii)截至2019年12月31日止年度，貴集團源自非業主增值服務的收入較2018年同期增加約39.1%，乃主要由於貴集團提供案場協銷服務的項目數量增加及其他非業主增值服務滲透率的提高；及(iii)截至2019年12月31日止年度，社區增值服務收入較2018年同期增加約85.2%，這主要得益於(a)貴集團管理規模的擴張及服務用戶的增加，並受益於優質的基礎物管服務及良好的客戶黏性，為業主提供大量的社區便民服務；及(b)積極打造在美居服務、社區零售、社區媒體等領域的垂直增值服務。

截至2019年12月31日止年度，貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣490.5百萬元，較2018年同期的約人民幣328.4百萬元增加約49.3%，乃主要歸因於貴集團業務規模擴大的同時，利潤率持續改善，高利潤率業務佔比進一步提升所致。

綜合財務狀況表概要

作為吾等分析貴集團於2018年、2019年及2020年12月31日的財務狀況之一部分，吾等載列以下資料：

於2019年12月31日及2020年12月31日的財務狀況

於2020年12月31日，貴集團的資產總值主要包括(i)現金及現金等價物約為人民幣7,448.1百萬元，較於2019年12月31日約人民幣6,508.6百萬元增加約14.4%，主要是由於貴公司超額配售H股所增加的募集資金以及貴集團持續增長的經營現金淨流入；及(ii)貿易應收款項及應收票據約為人民幣888.1百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣391.4百萬元增加約人民幣496.7百萬元，乃主要由於(i)貴集團在管面積的擴大及項目數量的增加，來自第三方的貿易應收款增加；及(ii)與關聯方收入規模的增加，導致關聯方的貿易應收款增加。

於2020年12月31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1,246.8百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣1,180.2百萬元增加約5.6%；(ii)合約負債結餘約人民幣1,181.9百萬元，較2019年12月31日的約人民幣936.7百萬元增長約26.2%；及(iii)貿易應付款項約人民幣397.1百萬元，較於2019年12月31日的約人民幣253.4百萬元增長約56.7%，乃主要由於貴集團在管面積規模的擴大，及分處於獨立第三方服務供應商的規模增加。

於2018年及2019年12月31日的財務狀況

於2019年12月31日，貴集團的現金及等價物總資產約為人民幣6,508.6百萬元，較於2018年12月31日約人民幣1,793.6百萬元增長約262.9%，主要是由於貴公司於2019年12月19日在聯交所發行H股成功籌資(「H股上市」)增加的募集資金以及貴集團持續增長的經營現金淨流入。

於2019年12月31日，貴集團的餘下資產總額主要包括貿易應收款項及應收票據約人民幣391.4百萬元，較於2018年12月31日約人民幣196.3百萬元增長約人民幣195.1百萬元，主要是由於貴集團在管面積規模的擴大及項目數量的增加，令來自第三方及關聯方的貿易應收款項增加。

於2019年12月31日，總負債結餘主要包括應計費用及其他應付款項約人民幣1,180.2百萬元及合約負債約人民幣936.7百萬元，同比分別增長約32.9%及33.0%。

於2019年12月31日，貴集團的權益總額約為人民幣5,122.2百萬元，較於2018年12月31日約人民幣693.1百萬元增加約人民幣4,429.1百萬元，增長約639.0%，主要是因為其H股上市募集資金及貴集團截至2019年12月31日止年度實現利潤所致。

2. 有關保利發展控股的資料

誠如董事會函件所載，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發展平台。

3. 中國格局概覽

根據中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)公佈的資料，2020年中國錄得國內生產總值(「國內生產總值」)同比增長約為2.3%(2019年：6.0%)。鑑於新冠疫情爆發的持續發展和影響(預計屬暫時性質)，2020年中國國內生產總值的增幅低於2019年所錄得的增幅。不過，儘管當時在短期內充滿挑戰，中國經濟於2020年已實現正向增長。

中國政府實施多項政策，通過下列各項來促進中國的城镇化進程：(i) 實施三項主要戰略，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來加快農業轉移人口市民化；及(ii) 實施三項主要戰略，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來優化城镇化佈局和形態。

此外，根據中國政府頒佈有關「十四五規劃」的刊物¹，中國政府將重點提高整體經濟的質量和效益，以期通過(其中包括)(i) 提升產業鏈供應鏈現代化水平；(ii) 發展戰略性新興產業；(iii) 加快發展現代服務業；(iv) 統籌推進基礎設施建設；及(v) 加快數字化發展以實現可持續及健康發展¹。

中國物業市場的發展繼續受到中國政府在國家和地區層面的政策變化、市場環境及中國整體經濟發展所影響。在此基礎上，預期中國城镇化率的上升及中國經濟的持續發展將繼續帶動中國物業相關行業的增長。

¹ 中國國務院印發《中共中央關於制定國民經濟和社會發展第十四個五年規劃和二〇三五年遠景目標的建議》(資料來源：www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content_5556991.htm)

4. 訂立《車位租售業務代理服務框架協議》的理由及裨益

誠如董事會函件所載，貴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，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。立足多元化布局，貴集團致力於連接內外部各類優質資源為社區業主提供優質的多元生活服務，為客戶提供更有價值的專業服務組合。

與保利發展控股集團開展車位代理合作業務，貴集團可以(i)進一步擴大貴集團資產經營業務，快速提升多元化資產銷售及租賃能力；及(ii)促進貴集團增值服務業務穩健增長，從而拓寬貴集團的收入基礎、提升盈利能力並為股東帶來有價值的回報。

經考慮：(i)貴集團主要在中國從事物業管理及相關增值服務；(ii)管理層認為《車位租售業務代理服務框架協議》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)提供車位銷售及租賃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)將為截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的《車位租售業務代理服務框架協議》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，吾等認同董事的意見，認為《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易符合貴公司的整體利益。

5. 《車位租售業務代理服務框架協議》的主要條款

以下《車位租售業務代理服務框架協議》的資料乃摘錄自董事會函件：

日期： 2021年7月16日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 保利發展控股

期限： 自《車位租售業務代理服務框架協議》於臨時股東大會審議通過之日起生效至2023年12月31日止。

《車位租售業務代理服務框架協議》的期限內的合作分三個週期：第一個週期為《車位租售業務代理服務框架協議》生效之日起至2021年12月31日，第二個週期為2022年1月1日至2022年12月31日，第三個週期為2023年1月1日至2023年12月31日。

標的事項： 根據《車位租售業務代理服務框架協議》，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」）以明確每一個合作週期內具體項目及目標車位數目。

定價政策： 代理服務採用底價租售模式： 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，原則上不超過銷售或租賃約定價格的80%。銷售或租賃底價的釐訂將參考代理服務費用的水平，而銷售或租賃底價較約定價格之折扣幅度即為代理服務費用的水平，其最少為約定價格的20%，此回報空間較 貴集團以往開展車位代理業務收取的固定佣金水平更高。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。整體而言租賃或銷售底價不超過約定價格的80%，具體項目的銷售或租賃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。

保證金： 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%。

在每一個合作週期內，對於未租售的目標車位 貴集團可更換等額貨值的車位。

當每一個合作週期屆滿或《車位租售業務代理服務框架協議》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。在每一個合作週期內，如 貴集團提前租售完所有的目標車位，保利發展控股集團應在租售完畢後退回相應的保證金。

《車位租售業務代理服務框架協議》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(至少為約定價格的20%)，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。

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(即租賃或銷售底價總和)的50%，同時租賃或銷售底價不超過約定價格(即第三方客戶最終支付的租售成交價格)的80%，即保證金為不超過約定價格的40%。從另一上市發行人的公告可知，另一上市發行人開展車位銷售獨家代理業務亦支付保證金，而 貴集團支付的40%保證金比率較有關同行之條件更為優厚。此外，根據 貴集團目前市場調研可得的資料，市場上提供類似服務之車位銷售代理商亦有向發展商支付保證金，且不一定完全可退回，但保證金比率視項目條件及交易條件而各不相同，故不一定完全可比。

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，合作條件不遜於獨立第三方可得條款。因此，吾等認同董事會的意見，認為保證金及保證金比率均為正常商業慣例。

貴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)。誠如保利發展控股截至2020年12月31日止年度的年報所披露，保利發展控股集團財務狀況良好，其經審核的現金及現金等價物餘額及資產淨額於2020年12月31日分別為人民幣145,279.84百萬元及人民幣266,637.88百萬元，每一個合作週期內保證金之最高結餘僅分別為上述保利發展控股集團現金及現金等價物餘額及資產淨額之2.06%及1.13%。同時保利發展控股予以承諾，如保利發展控股集團未按《車位租售業務代理服務框架協議》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。

保證金將於每一個合作週期屆滿或 貴集團提前租售完所有目標車位後全數退回。 貴集團將於每一個合作週期屆滿時審視該合作週期的保證金退還情況，並評估保證金模式面臨的主要風險，包括審視保利發展控股集團當期最新的財務狀況及支付能力，再決定是否開展新的合作週期、業務之規模及支付多少保證金。

綜上所述，吾等認同董事會的意見，認為《車位租售業務代理服務框架協議》項下支付保證金面臨的重大風險極低，上述措施足以適當保障 貴公司資產。

6. 貴集團有關《車位租售業務代理服務框架協議》的定價基準及內部程序

誠如董事會函件所摘錄者，貴公司將採納以下內部政策和措施，以保證《車位租售業務代理服務框架協議》項下進行的交易按照《車位租售業務代理服務框架協議》執行，具體而言包括(但不限於)：

- (i) 貴公司管理層及財務部門將密切監控《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》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(i)(如有) 貴集團與獨立第三方之間同期至少兩次類似車位代銷交易(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 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(i)於每次簽訂具體合同前，審查提呈的項目方案；及(ii)於每一個合作週期屆滿時，根據項目上一年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，

獨立財務顧問函件

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；

- (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《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》訂立的具體合同的實施及執行情況，確保具體合同根據《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》之總交易金額同時，與財務及營運部門核對《車位租售業務代理服務框架協議》之交易金額預測，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；及
- (x) 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。

吾等的意見

就此而言，吾等亦向管理層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《車位租售業務代理服務框架協議》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至少兩宗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及於每個合作週期屆滿時對標的項目方案進行審閱，根據過往年度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。根據所審閱及經管理層確認的文件，吾等認為，有效實施該等內部監控政策將確保《車位租售業務代理服務框架協議》項下的交易按公平合理的條款進行。

7. 釐定年度上限的基準

保證金的建議年度上限

就建議年度上限而言，貴集團根據《車位租售業務代理服務框架協議》的應付保證金金額載列如下：

	由《車位租售 業務代理服務 框架協議》 生效日期至 2021年 12月31日止 人民幣百萬元	由2022年 1月1日至 2022年 12月31日 人民幣百萬元	由2023年 1月1日至 2023年 12月31日 人民幣百萬元
建議年度上限	3,000	3,000	3,000

以上保證金建議年度上限為於年內之任何時間 貴集團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各項後釐定：

- (i) 截至2021年12月31日止年度內 貴集團可根據《車位租售業務代理服務框架協議》代理的保利發展控股集團待售出／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、貴集團可分配予該業務的資源及可承接服務需求的能力；
- (ii) 《車位租售業務代理服務框架協議》約定(1)在每一個合作週期內目標車位累計貨值總和(為銷售及租賃底價總和)不超過人民幣60億元；及(2)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%，即每一個合作週期內累計不超過人民幣30億元；及

- (iii) 截至2023年12月31日止三個年度內，貴集團向保利發展控股集團支付的保證金金額預期保持穩定，經考慮包括但不限於以下因素：(1)截至2021年12月31日止年度內，貴集團可根據《車位租售業務代理服務框架協議》代理的保利發展控股集團待售出／租賃車位的估計價值；及(2) 貴集團將於2022年及2023年穩步推進開展車位銷售及租賃代理業務。

吾等的分析

吾等亦獲得一份載列根據《車位租售業務代理服務框架協議》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、華中地區、西北地區及東南地區)的可用停車位數目。據管理層告知，該等地區主要涵蓋中國廣東、四川等省份，以一、二線等城市為主，而保利發展控股集團所擁有的物業項目亦集中於一、二線等城市。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2021年12月31日止年度的保證金建議年度上限。

吾等已與管理層討論並獲悉，保利發展控股集團於2021年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、貴集團可向業務分配的資源以及承接服務的能力。

底價、回報空間及保證金

管理層告知，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《車位租售業務代理服務框架協議》項下的定價政策（「定價政策」）及本函件上文「6. 貴集團有關《車位租售業務代理服務框架協議》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「5.《車位租售業務代理服務框架協議》的主要條款」一節。

就此而言，吾等已審閱 貴集團與獨立第三方於過往訂立的車位代理協議及貴公司之市場調研，並注意到該等佣金率（「歷史代理服務費用」）低於 貴集團根據《車位租售業務代理服務框架協議》將收取的不低於目標車位約定價格的20%代理服務費用。

根據吾等與管理層的討論，吾等注意到，為了磋商(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（管理層認為其對 貴集團整體有利），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。經考慮（其中包括）(i)保利發展控股集團應於每個合作週期屆滿及／或《車位租售業務代理服務框架協議》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，同時賺取較上文詳述的歷史代理服務費用明顯更高的代理服務費用；(iii)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；及(iv)根據已刊發的截至2020年12月31日止年度的年度報告，貴集團於2020年12月31日錄得存款及銀行結餘約人民幣7,448.1百萬元，而中國人民銀行(「中國人民銀行」)公佈的現行一年存款基準利率為1.50%/年(摘錄自中國人民銀行網站www.pbc.gov.cn)，就代理費而言，《車位租售業務代理服務框架協議》的條款將允許貴集團有機會利用其按上述利率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《車位租售業務代理服務框架協議》的條款整體屬公平合理。

此外，誠如保利發展控股截至2020年12月31日止年度的年度報告所載，於中國境內有753個總建築面積約291.7百萬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、上海及成都等多個城市。另外，於2020年底，吾等注意到保利發展控股集團於中國境內擁有約170.1百萬平方米的在手資源，其中約77.1百萬平方米尚未開發。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2021年12月31日止年度的建議年度上限的基礎)乃屬合理。

據管理層告知，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，並注意到每個合作週期的保證金最高餘額分別佔保利發展控股集團於2020年12月31日的現金和現金等價物以及淨資產的約2.06%及1.13%(基於其截至2020年12月31日止年度的已刊發年報)。保利發展控股是一家中國國有企業的上市附屬公司。此外，根據保利發展控股集團於最後實際可行日期前過去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。

管理層進一步告知，貴集團將按持續基準監察及審閱保利發展控股集團的最新財務狀況，評估違約風險及支付能力，業務規模及據此擬支付的保證金金額。

獨立財務顧問函件

鑒於上文所述，董事認為及吾等同意，根據《車位租售業務代理服務框架協議》向保利發展控股集團支付保證金的主要風險較低，且有效實行上述措施應足以妥善保護 貴公司的資產。

就截至2022年及2023年12月31日止年度的建議年度上限而言，考慮到 貴集團將於截至2022年及2023年12月31日止年度穩步推進車位銷售及租賃代理業務的發展， 貴公司已採取審慎及保守的方法，並假設 貴集團將存入的估計保證金並無任何增長，並將截至2022年及2023年12月31日止年度的建議年度上限與截至2021年12月31日止年度的年度上限保持相同，吾等認為此乃屬合理之舉。

代理服務費用的建議年度上限

就建議年度上限而言， 貴集團根據《車位租售業務代理服務框架協議》的應收代理服務費用金額載列如下：

	由《車位租售 業務代理服務 框架協議》 生效日期至 2021年 12月31日止 人民幣百萬元	由2022年 1月1日至 2022年 12月31日 人民幣百萬元	由2023年 1月1日至 2023年 12月31日 人民幣百萬元
建議年度上限	300	750	750

誠如董事會函件所披露，以上建議年度上限乃經考慮下列各項後釐定：

- (i) 截至2023年12月31日止三個年度內， 貴集團可根據《車位租售業務代理服務框架協議》代理的保利發展控股集團待售出／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等因素；

- (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內「定價政策」一節；及
- (iii) 考慮到於截至2021年12月31日止年度的有效交易時間只有少於半年，2022年和2023年內的交易涵蓋一整年，故預期2022年及2023年兩個年度 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2021年12月31日止年度將大規模增長。

吾等的分析

誠如與管理層的討論，吾等注意到，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2021年、2022年及2023年12月31日止年度 貴集團可根據《車位租售業務代理服務框架協議》開展車位代理業務的估計車位價值；及(ii)目標車位的基本價格，原則上不得超過約定價格(主要基於當時的市值)的80%。考慮到(i)股東特別大會的時間表及訂立具體合同的時間；及(ii)開始銷售及租賃停車場業務所需的初步準備，管理層估計，截至2021年12月31日止年度將售出或租出一定比例的目標車位。吾等亦注意到，鑒於標的框架協議生效所需的時間，相較2021年僅部分時間開展銷售及/或租賃活動，2022年及2023年均將為開展有關活動的完整年度，在此基礎上，管理層估計，截至2022年及2023年12月31日止年度，相對而言更多車位將被售出或租出。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2021年、2022年及2023年12月31日止年度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300百萬元、人民幣750百萬元及人民幣750百萬元。

基於管理層所考慮的上述因素，吾等認同管理層的意見，認為釐定代理服務費用截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的建議年度上限的依據乃屬公平合理。

概要

考慮到(i)本函件上文「3.上面這封信中的「中國格局概覽」一段所載的中國經濟及其建築活動的預期增長概覽；(ii)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；(iii)保利發展控股集團的潛在項目及在建項目；及(iv)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， 貴集團在訂立任何具體合同前須遵守相關內部控制措施。

VI. 推薦建議

經考慮(其中包括)，

- (i) 訂立《車位租售業務代理服務框架協議》的理由及裨益；
- (ii) 《車位租售業務代理服務框架協議》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) 《車位租售業務代理服務框架協議》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，其詳盡分析載於本函件上文「6. 貴集團有關《車位租售業務代理服務框架協議》的定價基準及內部程序」及「7.釐定年度上限的基準」；及
- (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「7.釐定年度上限的基準」)，

獨立財務顧問函件

吾等認為，《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)乃於 貴集團一般日常業務過程中進行、按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言，《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》。

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

2021年8月26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14年經驗。

1. 本集團財務資料

本集團截至2018年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表(包括其中的審計師報告及附註)載於招股章程(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1209/2019120900028_c.pdf)第I-1至I-63頁,並以引用方式載入本通函。

於2020年4月22日刊發的本集團截至2019年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表(包括其中的審計師報告及附註)載於截至2019年12月31日止年度之本公司年度報告(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042201147_c.pdf)第74至166頁,並以引用方式載入本通函。

於2021年4月19日刊發的本集團截至2020年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表(包括其中的審計師報告及附註)載於截至2020年12月31日止年度之本公司年度報告(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0419/2021041901271_c.pdf)第84至186頁,並以引用方式載入本通函。

2. 債務聲明

於2021年6月30日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期),本集團的租賃負債約為人民幣43.43百萬元。

除上文所披露者外,於2021年6月30日,本集團並無任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何未償還或已授權但未發行的債務證券、定期貸款、其他借貸或屬借貸性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或然負債或未履約擔保。

3. 營運資金

經作出適當及審慎查詢後,董事認為,計及《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易的影響及本集團現時擁有的財務資源(包括其業務營運產生的內部資金)後,在並無發生不可預見的情況下,本集團將具備充足營運資金以供其自本通函日期起計未來12個月的營運之用。

本公司已按上市規則第14.66(12)條規定獲得其核數師香港立信德豪會計師事務所有限公司就上段陳述的確認。

4. 本集團的財務及營運前景

截至2020年12月31日止年度，本集團收入約為人民幣8,037.2百萬元，年內溢利約為人民幣696.1百萬元，較截至2019年12月31日止年度分別提升約34.7%及38.3%。

物業管理行業正在迎來行業規範化與市場化提速、服務邊界擴容、增值服務產業化發展、數字化變革的戰略機遇期。本集團將與國家政策同頻共振，抓住行業發展的戰略機遇期，通過做大做優規模、創新服務模式、持續優化客戶體驗、加速科技賦能與組織創新，穩步推進公司戰略落地實施，實現公司健康發展。

5. 《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易對本集團的財務影響

本公司相信，《車位租售業務代理服務框架協議》項下車位租售業務代理服務不會對本集團的溢利、資產及負債有任何重大影響。開展車位租售業務代理服務業務，有助於(i)進一步擴大本集團資產經營業務，快速提升多元化資產銷售及租賃能力；及(ii)促進本集團增值服務業務穩健增長，從而拓寬本集團的收入基礎、提升盈利能力並為股東帶來價值回報。

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及/或淡倉)，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	相聯法團名稱	權益性質	持有的相聯 法團股份數目	佔相聯法團 已發行總股份 的概約權益 比例
黃海	保利發展控股	實益擁有人	1,050,697 (L)	0.008%
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,409,642 (L)	0.06%
	保利發展控股	實益擁有人	37,542 ⁽²⁾	0.0003%
胡在新	保利發展控股	實益擁有人	832,954 (L)	0.006%
	保利發展控股	實益擁有人	37,543 ⁽²⁾	0.0003%
吳蘭玉	保利發展控股	實益擁有人	102,388 (L)	0.0008%
	保利發展控股	配偶的權益	800,000 (L)	0.006%
	保利聯合化工控股集團 股份有限公司 ⁽³⁾	實益擁有人	1,900 (L)	0.0003%

董事／監事		佔相聯法團 已發行總股份 的概約權益		
姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的相聯 法團股份數目	比例
劉慧妍	保利發展控股	實益擁有人	246,410 (L)	0.002%
	保利發展控股	實益擁有人	81,911 ⁽²⁾	0.0006%

附註：

- (1) 「L」表示該名人士在股份中的好倉。
- (2) 有關權益於最後實際可行日期的形式為購股權。持股百分比的計算乃(i)假設相關購股權獲悉數行使；及(ii)以保利發展控股於最後實際可行日期的股份總數為依據(並無考慮已授出但尚未行使的購股權)。
- (3) 保利聯合化工控股集團股份有限公司，前稱貴州久聯民爆器材發展股份有限公司。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，

- (a) 概無本公司董事、監事或最高行政人員於或被視為於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中擁有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淡倉)，或根據標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉；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及西藏贏悅的董事。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黨委副書記。劉慧妍女士為保利發展控股的審計管理中心總經理。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2020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。

全體董事及監事的服務期限自其各自的委任日期起至第二屆董事會及監事會任期屆滿為止(即2022年10月22日)。

除上文所述者外，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如僱主於一年內終止合約需支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約(並非日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 保利發展控股作為彌償人以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受惠人所訂立包括若干彌償的日期為2019年11月29日的彌償契據，更多詳情載於招股章程附錄六「5.其他資料-(B)彌償」一段；

- (b) 中國保利集團及保利發展控股分別以本公司為受益人所訂立日期為2019年11月29日的不競爭承諾，更多詳情載於招股章程「與控股股東的關係—我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的劃分」一節；
- (c) 本公司、GIC Private Limited、聯席保薦人(定義見招股章程)及UBS AG香港分行訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議，內容有關按發售價(定義見招股章程)認購總金額85百萬美元的等值港元可購買的該數目發售股份(定義見招股章程)(向下調整至最接近的完整買賣單位)，更多詳情載於招股章程「基石投資者」一節；
- (d) 本公司、Gaoling Fund, L.P.、YHG Investment, L.P.、聯席保薦人(定義見招股章程)及廣發證券(香港)經紀有限公司訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議，內容有關按發售價(定義見招股章程)認購總金額35百萬美元的等值港元可購買的該數目發售股份(定義見招股章程)(向下調整至最接近的完整買賣單位)，更多詳情載於招股章程「基石投資者」一節；
- (e) 本公司、中國國有企業結構調整基金股份有限公司、聯席保薦人(定義見招股章程)及農銀國際證券有限公司訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議，內容有關按發售價(定義見招股章程)認購總金額30百萬美元的等值港元可購買的該數目發售股份(定義見招股章程)(向下調整至最接近的完整買賣單位)，更多詳情載於招股章程「基石投資者」一節；
- (f) 本公司、中交國際(香港)控股有限公司及聯席保薦人(定義見招股章程)訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議，內容有關按發售價(定義見招股章程)認購總金額30百萬美元的等值港元可購買的該數目發售股份(定義見招股章程)(向下調整至最接近的完整買賣單位)，更多詳情載於招股章程「基石投資者」一節；

- (g) 由(其中包括)本公司、聯席保薦人(定義見招股章程)、聯席全球協調人(定義見招股章程)與香港包銷商(定義見招股章程)於2019年12月6日就香港公開發售(定義見招股章程)訂立的香港包銷協議,更多詳情載於招股章程「包銷—包銷安排及開支」一節;
- (h) 由(其中包括)本公司、聯席全球協調人(定義見招股章程)與國際包銷商(定義見招股章程)於2019年12月13日就國際公開發售(定義見招股章程)訂立的國際包銷協議,更多詳情載於招股章程「包銷—國際發售」一節;
- (i) 本公司與保利財務有限公司(「保利財務」)訂立的日期為2020年4月7日的《存款業務框架協議》,據此,保利財務向本集團提供存款服務,更多詳情載於本公司日期為2020年5月22日的通函「董事會函件—2.7審議及批准存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易」一節;
- (j) 廣州保利商業物業發展有限公司(「保利商業物業」)(本公司的全資附屬公司)與保利發展控股訂立的日期為2020年10月16日的《寫字樓租賃合同》,據此,保利發展控股同意將其擁有的標的物業(定義見下述公告)按現狀標準租賃給保利商業物業經營管理,租金採取「保底租金+分成租金」方式支付,在租賃期限內保底租金總額為人民幣約221百萬元,分成租金按實際經營收入計算,更多詳情載於本公司日期為2020年10月16日的公告;及

- (k) 保利商業物業與保利發展控股訂立的日期為2021年4月1日的《寫字樓租賃合同》及其日期為2021年4月1日的補充協議以及保利商業物業與廣州市睿馳企業管理有限公司(「廣州睿馳」)(保利發展控股的全資附屬公司)訂立的日期為2021年4月1日的《寫字樓租賃合同》及其日期為2021年4月1日的補充協議，據此，保利發展控股及廣州睿馳同意將各自擁有的標的物業(定義見下述通函)按現狀標準租賃給保利商業物業經營管理，一次性支付租金總額為人民幣約855百萬元，剩餘租金總額為人民幣約160百萬元，剩餘租金將參考相關標的物業當期實際收取租金總額予以調整，另保利商業物業與保利發展控股同意修訂日期為2020年10月16日的《寫字樓租賃合同》，更多詳情載於本公司日期為2021年5月12日的通函「董事會函件-2.1審議及批准須予披露及關連交易及持續關連交易」一節。

訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知，概無尚未了結或令本集團成員公司面臨威脅的重大訴訟或仲裁。

重大不利轉變

董事確認彼等並不知悉本集團自2020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
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《車位租售業務代理服務框架協議》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

紅日資本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，紅日資本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2020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

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號201-208房。
- (b) 本公司的香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號大新金融中心40樓。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為尹超先生(彼獲得上海證券交易所的董事會秘書資格)及劉國賢先生(彼為香港會計師公會會員、特許財務分析師特許持有人及特許公司治理公會及香港特許秘書公會的資深會士)。
- (d) 本公司的H股股份過戶登記處為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。

- (e) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

備查文件

以下文件的副本由本通函日期起計14日期間內在一般辦公時間於本公司的香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見函件，其全文載於本通函；
- (c) 本公司截至2019年及2020年12月31日止年度各年的經審核綜合財務報表；
- (d) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見函件，其全文載於本通函；
- (e) 本附錄「專家」一段所指的紅日資本之書面同意書；
- (f) 本附錄「董事及監事的服務合約」一段所指的董事及監事的服務合約；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約；
- (h) 《車位租售業務代理服務框架協議》；
- (i) 本公司日期為2021年5月12日的(1)須予披露及關連交易；及(2)持續關連交易通函；及
- (j) 本通函。



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)

2021年第二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2021年9月15日(星期三)上午九時三十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」)，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2021年8月26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《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)。

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，2021年8月26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、譚燕女士及王鵬先生。

2021年第二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（「聯交所」）（www.hkexnews.hk）指定網站及本公司（www.polywuye.com）網站。
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688號201-208號房）（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（地址為香港皇后大道東183號合和中心54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2021年9月10日（星期五）至2021年9月15日（星期三）（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2021年9月9日（星期四）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，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。於2021年9月15日（星期三）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。