

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

### 須予披露及持續關連交易

#### 《第二期車位代理框架協議》

於2022年11月16日，本公司與保利發展控股訂立《第二期車位代理框架協議》，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。

#### 上市規則項下的涵義

於本公告日期，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。

## 臨時股東大會

本公司擬於臨時股東大會上提呈建議以尋求獨立股東對《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)的批准。於本公告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)將於臨時股東大會上就該建議放棄投票。該建議將根據上市規則的規定以普通決議案的方式通過並以投票方式進行表決。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，將就《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。本公司將委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要額外時間編製一份載列(其中包括)(i)《第二期車位代理框架協議》的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)臨時股東大會通告；及(v)上市規則所規定的有關本公司的其他資料的通函，該通函預期於2022年12月14日或之前寄發股東。

## 1. 《第二期車位代理框架協議》

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，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：

### A. 主要條款

- 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。

## B. 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。

### **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。

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，並根據後期評估結果向保利發展控股集團支付相應保證金。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。

## 2. 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：

- (i) 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；
- (ii) 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；
- (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) 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：

- (i) 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；
- (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；
- (iii) 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



- (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。

### 3. 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。

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。

### 4. 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。

## 5. 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；
- (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；
- (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《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；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。

## 6. 上市規則項下的涵義

於本公告日期，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。

## 7. 臨時股東大會

本公司擬於臨時股東大會上提呈建議以尋求獨立股東對《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)的批准。於本公告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)將於臨時股東大會上就該建議放棄投票。該建議將根據上市規則的規定以普通決議案的方式通過並以投票方式進行表決。除本公告所披露者外，據董事於作出一切合理查詢後所知及所信，於本公告日期概無其他股東將須就該決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，將就《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。本公司將委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要額外時間編製一份載列(其中包括)(i)《第二期車位代理框架協議》(包括年度上限)的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)臨時股東大會通告；及(v)上市規則所規定的有關本公司的其他資料的通函，該通函預期將於2022年12月14日或之前寄發股東。

## 8. 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平台。

## 9. 釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下文所載的涵義：

「年度上限」	指	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)
「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2022年12月29日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
「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《第二期車位代理框架協議》(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
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「《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
「《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)》
「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
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本公告及作地區參考而言，除文義另有所指外，本公告所述「中國」不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣地區
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣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
「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

於本公告中，「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。

於本公告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。

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11月16日

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