

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。

 **保利[®]物業**
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) 持續關連交易
(2) 主要及持續關連交易
(3) 變更經營範圍及修訂《公司章程》
及
(4) 2023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



保利物業服務股份有限公司將於2023年12月28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。

2023年12月11日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
1. 序言	5
2. 臨時股東大會處理的事務	6
3. 臨時股東大會及委任安排	26
4. 以投票方式表決	26
5. 推薦意見	27
6. 進一步資料	27
獨立董事委員會函件	28
獨立財務顧問函件	30
附錄一 – 本集團財務資料	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
附錄三 – 《公司章程》之建議修訂詳情	III-1
2023年第二次臨時股東大會通告	EGM-1

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：

「《2021至2023年度 框架協議》」	指	本公司分別與保利發展控股之間訂立的日期為2021年3月24日的關連交易框架協議
「《2021至2023年度 其他增值服務 框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2021年3月24日的《其他增值服務框架協議》
「《2021至2023年度 案場協銷服務 框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2021年3月24日的《案場協銷服務框架協議》
「《2024至2026年度 非豁免框架協議》」	指	《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》及《2024至2026年度其他增值服務框架協議》
「《2024至2026年度 其他增值服務 框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2023年11月3日的《其他增值服務框架協議》
「《2024至2026年度 案場協銷服務 框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2023年11月3日的《案場協銷服務框架協議》
「《公司章程》」	指	本公司當前有效的《公司章程》
「董事會」	指	本公司的董事會
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「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

釋 義

「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
「內資股股東」	指	內資股股份持有人
「臨時股東大會」	指	本公司將於2023年12月28日(星期四)舉行的臨時股東大會
「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
「H股股東」	指	H股股份持有人
「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
「獨立財務顧問」或「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(i)《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)及(ii)《車位代理框架協議(續)》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
「獨立股東」	指	並無於《2024至2026年度非豁免框架協議》及／或《車位代理框架協議(續)》內擁有重大利益的股東

釋 義

「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的個人或公司
「最後實際可行日期」	指	2023年12月6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證券上市規則
「《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》
「《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，其股份於上海證交所主板上市(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)
「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
「《車位代理框架協議(續)》」	指	本公司與保利發展控股訂立日期為2023年11月3日的《車位租售業務代理服務框架協議》
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

釋 義

「《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)

執行董事：

吳蘭玉女士(董事長)

非執行董事：

劉平先生

胡在新先生

黃海先生

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) 持續關連交易

(2) 主要及持續關連交易

(3) 變更經營範圍及修訂《公司章程》

及

(4) 2023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是否投票贊成或反對提呈決議案作出知情決定。

董事會函件

於臨時股東大會上將提呈的普通決議案：

- (1) 審議及批准《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。
 - (1.1) 審議及批准《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及
 - (1.2) 審議及批准《2024至2026年度其他增值服務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。
- (2) 審議及批准《車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。

於臨時股東大會上將提呈的特別決議案：

- (3) 審議及批准變更經營範圍及修訂《公司章程》。
 - (3.1) 審議及批准變更經營範圍及相關《公司章程》第十四條的修訂；及
 - (3.2) 審議及批准其他《公司章程》修訂。

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《2024至2026年度非豁免框架協議》

(A) 背景

茲提述本公司日期為2023年11月3日的公告，由於《2021至2023年度框架協議》將於2023年12月31日到期，而本集團擬繼續與保利發展控股集團開展相關業務，於2023年11月3日，本公司與保利發展控股訂立以下《2024至2026年度非豁免框架協議》，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

- (i) 《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》；及
- (ii) 《2024至2026年度其他增值服務框架協議》。

(B) 《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》

(a) 主要條款

《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》主要條款如下：

- 日期：2023年11月3日
- 訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 保利發展控股
- 期限：自2024年1月1日起至2026年12月31日止
- 標的事項：本集團將向保利發展控股集團提供案場協銷服務，以協助物業銷售活動，涵蓋訪客接待、清潔、維修及其他客戶相關服務。

除須根據《上市規則》在臨時股東大會上取得獨立股東的批准外，所有《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》的先決條件已經達成。

(b) 定價政策

案場協銷服務收取的費用乃經計及公開市場類似服務的現行市場價格及本集團與保利發展控股集團之間的歷史及現行收費後，經公平磋商釐定。案場協銷服務費須按一般商務條款訂立。

根據《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立案場協銷服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。在確定個別案場協銷服務協議的價格時，本集團的業務部門須參考本集團向獨立第三方提供的類似服務的價格，並提交給管理層審批。業務部門將對交易相關數據以及條款進行審核(包括對比至少兩份本集團與獨立第三方簽訂的同類合同(如有))，確保案場協銷服務費須按至少等同於本

董事會函件

集團向可比獨立第三方簽訂的同類合同(如有)並按一般商務條款進行有關交易。

案場協銷服務的支付條款將載列於具體的案場協銷服務協議。一般而言，本集團將按月/季度收取案場協銷服務費，所有服務費均於發出繳款通知時到期支付。

(c) 歷史交易金額

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年6月30日止六個月，保利發展控股集團根據《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》就案場協銷服務向本集團支付的過往交易金額分別為人民幣993.2百萬元、人民幣1,108.1百萬元及人民幣538.0百萬元。

(d) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》項下擬進行的交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024 (人民幣 百萬元)	2025 (人民幣 百萬元)	2026 (人民幣 百萬元)
案場協銷服務			
—建議年度上限	1,677.0	1,677.0	1,677.0

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 本集團與保利發展控股集團所訂立的案場協銷服務協議的歷史交易金額；
- (ii) 已訂立的具體案場協銷服務協議；及
- (iii) 參考房地產市場的前景及預期保利發展控股集團的銷售服務需求及力度，本集團於2024年至2026年擬向保利發展控股集團提供的案場協銷服務規模預期保持穩定。

(C) 《2024至2026年度其他增值服務框架協議》

(a) 主要條款

《2024至2026年度其他增值服務框架協議》主要條款如下：

- 日期：2023年11月3日
- 訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 保利發展控股
- 期限：自2024年1月1日起至2026年12月31日止
- 標的事項：本集團將向保利發展控股集團提供其他增值服務，即(i)其他非業主增值服務(不含案場協銷服務)，如諮詢、承接查驗、交付、工程維修、設備集採、商業運營及其他服務；及(ii)社區增值服務，如設施養護、資產管理、餐飲、物資採購及其他服務。

除須根據《上市規則》在臨時股東大會上取得獨立股東的批准外，所有《2024至2026年度其他增值服務框架協議》的先決條件已經達成。

(b) 定價政策

其他增值服務將收取的服務費經計及公開市場類似服務的現行市場價格及本集團與保利發展控股集團之間的歷史及現行收費後，經公平磋商釐定。提供其他增值服務須按一般商務條款訂立。

根據《2024至2026年度其他增值服務框架協議》規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立其他增值服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。在確定個別其他增值服務協議的價格時，本集團的業務部門須參考本集團向獨立第三方提供的

董事會函件

類似服務的價格，並提交給管理層審批。業務部門將對交易相關數據以及條款進行審核(包括參考至少兩份本集團與獨立第三方簽訂的同類合同(如有))，確保提供其他增值服務須按至少等同於向可比獨立第三方之客戶提供之價格訂立。

其他增值服務的支付條款將載列於具體的其他增值服務協議。一般而言，本集團將按月/季度收取或逐項收取增值服務費，所有服務費均於發出繳款通知時到期支付。

(c) 歷史交易金額

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年6月30日止六個月，保利發展控股集團根據《2021至2023年度其他增值服務框架協議》就其他增值服務向本集團支付的過往交易金額分別為人民幣458.0百萬元、人民幣598.1百萬元及人民幣292.8百萬元。

(d) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2024至2026年度其他增值服務框架協議》項下擬進行的交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024 (人民幣 百萬元)	2025 (人民幣 百萬元)	2026 (人民幣 百萬元)
其他增值服務			
—建議年度上限	1,397.0	1,676.0	2,011.0

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 本集團向保利發展控股集團所提供的其他增值服務的歷史交易金額；
- (ii) 已訂立的具體其他增值服務協議；

- (iii) 其他增值服務截至2024年12月31日止年度的建議年度上限較截至2023年12月31日止年度經批准年度上限增長50%，當中考慮：(1)於2019年度至2022年度歷史交易金額按約50.1%的複合年增長率增加(自人民幣177.0百萬元增長至人民幣598.1百萬元)；及(2)據本集團目前所知悉與保利發展控股集團現有及正在進行當中的項目，以及本集團於2024年擬向保利發展控股集團提供的其他增值服務預期增長，其中圍繞地產開發、交付、銷售及社區資產運營等領域，將進一步開拓交付後工程維修、設備設施集採及維保、託房資管等多項新的服務類型及內容，隨著業務板塊的拓寬和深耕，對應的交易金額預期上升；及
- (iv) 其他增值服務截至2025年及2026年12月31日止年度各年的建議年度上限每年增長20%，其中考慮(1)向保利發展控股集團提供的其他增值服務規模將平穩增長；及(2)經參照本集團的歷史收費及有關服務的相關成本及市價之預期增長，經計及(其中包括)未來數年有關服務的勞工成本上漲，本集團其他增值服務收費的預期年度增長。

(D) 進行交易的理由及裨益

保利發展控股集團與本集團有長期及穩定的合作關係。其中，向保利發展控股集團提供案場協銷服務及其他增值服務為本集團帶來長期及穩定的收入來源。簽訂《2024至2026年度非豁免框架協議》將有利於本集團充分發揮集團內的資源優勢，深入挖掘物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務等一體化需求和推進多元化業務佈局，為本集團創造可持續的業績貢獻。

(E) 董事會意見

鑒於上述理由及裨益，基於《2024至2026年度非豁免框架協議》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(包括獨立非執行董事)認為，《2024至2026年度非豁免框架協議》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。

董事吳蘭玉女士、劉平先生、胡在新先生及黃海先生已就批准《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除前文披露者外，概無董事於《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

(F) 內部控制措施

本公司已採納相關內部政策和措施以確保本集團持續關連交易按照相關框架協議執行，當中包括：

- (1) 本公司管理層及財務部門將密切監控《2024至2026年度非豁免框架協議》項下訂立具體合同的情況，包括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集團之持續關連交易。公司的財務部門將安排專門人員每月密切監控框架協議項下關連交易的實際金額，並每月向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，監督及確保上述業務處於適用的年度上限範圍內；
- (2) 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《2024至2026年度非豁免框架協議》的定價政策及主要條款，且確保交易的定價對本集團而言至少等於可比獨立第三方就類似交易所取得／提供的定價；

董事會函件

- (3) 本公司的核數師亦將對《2024至2026年度非豁免框架協議》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；
- (4) 本公司獨立非執行董事亦將年度審閱根據《2024至2026年度非豁免框架協議》訂立的具體合同的實施及執行情況，督導該等交易具體合同根據《2024至2026年度非豁免框架協議》所載條款(包括定價政策)進行，並於本公司的年報內提供確認；
- (5) 在審閱持續關連交易之總交易金額同時，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80%時，則經管理層評估後(如有需要)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》之規則修訂有關建議年度上限(如必要)；及
- (6) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限，本公司將會提前做出安排，嚴格遵守《上市規則》的有關規定，並及時履行審議及披露程序。

董事會認為，上述方法及程序可確保本集團持續關連交易的定價及其他合約條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的利益，且持續關連交易按相關框架協議約定進行，符合《上市規則》第14A章的規定。

(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，根據《上市規則》為本公司的關連人士。因此，《2024至2026年度非豁免框架協議》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《2024至2026年度非豁免框架協議》的各最高適用百分比率超過5%，該等交易須遵守《上市規則》第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

2.2 審議及批准《車位代理框架協議(續)》

(A) 背景

茲提述本公司日期為2023年11月3日的公告，由於《車位代理框架協議》將於2023年12月31日到期，而本集團將繼續與保利發展控股集團開展相關業務，為滿足持續發展的業務需要，於2023年11月3日，本公司與保利發展控股訂立《車位代理框架協議(續)》以續簽《車位代理框架協議》項下所進行的相關交易，期限自2024年1月1日起至2026年12月31日止。

(B) 主要條款

《車位代理框架協議(續)》主要條款如下：

日期	:	2023年11月3日
訂約方	:	(i) 本公司；及 (ii) 保利發展控股
期限	:	自2024年1月1日起至2026年12月31日止

標的事項 : 根據《車位代理框架協議(續)》，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**」)以商定雙方合作的具體項目及目標車位數量等。

除須根據《上市規則》在臨時股東大會上取得獨立股東的批准外，所有《車位代理框架協議(續)》的先決條件已經達成。

(C) 定價政策

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**」)。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價格，原則上不超過銷售或租賃代理價格的80%。釐定具體項目的銷售或租賃底價時，底價較代理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。

代理價格將參照目標車位之歷史租售價格及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。

在決定代理價格時，將挑選(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為可比項目，並考慮可比項目(i)銷售周期是否為相近階段；及(ii)在過去12個月的平均銷售／租賃價格，並按最近期的市場趨勢及經濟發展調整。

代理服務費

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實際租售價格轉讓或租賃目標車位(視屬何情況而定)，實際租售價格超出銷售及租賃底價的部分作為代理服務費歸本集團所有。釐定代理服務費時，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。

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，按月向本集團結算代理服務費，所有代理服務費均於發出繳款通知時到期支付。有關交易按一般商務條款進行。

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可全額退還的保證金，其金額不超過具體合同的目標車位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。

董事會函件

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。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(即實際租售價格與底價的差額)；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《車位代理框架協議(續)》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於解除或終止後7個工作日內退回相應的保證金。

《車位代理框架協議(續)》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，潛在回報可觀，且持有未售出及空置車位的風險不會轉嫁到本集團。此外，保證金金額不超過具體合同的目標車位銷售及租賃底價總和的50%，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《車位代理框架協議(續)》的規定退回保證金，將須支付違約利息。同時，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。此外，自2021年起開展車位

董事會函件

代理租售合作業務以來，保利發展控股集團已按協議約定如期向本集團退回相應的保證金，歷史上未發生任何違約情況。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《車位代理框架協議(續)》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。

(D) 歷史交易金額

下表載列《車位代理框架協議》項下本集團應付保證金經批准的年度上限(為年內任何時間的最高結餘)及歷史交易金額：

	由《車位代理 框架協議》		
	生效日期至 2021年 12月31日止 人民幣百萬元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣百萬元
經批准的年度上限	3,000	3,000	3,000
保證金歷史最高結餘	3,000	3,000	3,000

下表載列《車位代理框架協議》項下本集團應收代理服務費的歷史交易金額及經批准的年度上限：

	由《車位代理 框架協議》		
	生效日期至 2021年 12月31日止 人民幣百萬元	截至2022年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2023年 6月30日 止六個月 人民幣百萬元
經批准的年度上限	300	750	750
代理服務費歷史交易金額	60.4	290.2	117.4

董事會函件

(E) 建議年度上限及釐定基準

保證金的建議年度上限

下表載列《車位代理框架協議(續)》項下本集團應付保證金的建議年度上限(為年內任何時間的最高結餘)：

	截至 2024年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至 2025年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至 2026年 12月31日 止年度 人民幣百萬元
建議年度上限	3,000	3,000	3,000

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《車位代理框架協議(續)》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《車位代理框架協議(續)》約定支付之保證金不超過目標車位銷售及租賃底價總和的50%，且協議期間保證金每日最高結餘不超過人民幣30億元；及
- (iv) 本集團根據《車位代理框架協議》應付保證金的歷史最高結餘。

董事會函件

代理服務費的建議年度上限

下表載列《車位代理框架協議(續)》項下本集團應收代理服務費的建議年度上限：

	截至 2024年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至 2025年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至 2026年 12月31日 止年度 人民幣百萬元
建議年度上限	750	750	750

以上建議年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (i) 本集團自2021年9月起與保利發展控股集團開展車位租售代理服務業務，隨著業務團隊和項目區域的不斷擴大，業務經驗逐步成熟，業務能力穩步提升，項目協同持續增強，《車位代理框架協議》項下本集團於2021年度及2022年度實現代理服務費收入分別為約人民幣60.4百萬元及約人民幣290.2百萬元，呈現明顯增長趨勢。由於2021至2023年上半年本集團車位租售代理服務業務尚處於起步階段，故實際交易金額較經批准的年度上限有一定距離。為此，本集團已組建車位租售代理服務的專職團隊，未來將進一步提升業務銷售及租賃能力，實現可持續業績貢獻；
- (ii) 本集團在協議期內可根據《車位代理框架協議(續)》代理的保利發展控股集團待出售／租賃車位的估計價值預期將保持相對充足的水平。經考慮《車位代理框架協議(續)》項下(i)本集團須向保利發展控股支付的保證金金額不超過具體合同的目標車位銷售及租賃底價總和的50%；及(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代理價格的80%，本集團測算的2024至2026三年間各年度可租售目標車位總貨值的峰值預期將不低於人民幣75億元；及

- (iii) 雖然本集團預期未來車位租售代理服務業務表現將進一步提升，但《車位代理框架協議(續)》項下2024-2026年度的建議代理服務費年度上限仍與《車位代理框架協議》項下2022-2023年度代理服務費年度上限保持一致。

(F) 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。

自開展車位代理租售合作業務以來，本集團組建了專業化資產運營團隊，充分發揮物業場景優勢及產業協同優勢，持續提升資產運營及管理能力，產業服務佈局進一步優化。

與保利發展控股續簽《車位代理框架協議》，有利於提升本集團多元化資產銷售及租賃能力，進一步積累資產運營服務經驗，亦可以優化本集團在社區增值服務的整體產業佈局，實現可持續業績貢獻。

(G) 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，基於《車位代理框架協議(續)》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《車位代理框架協議(續)》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。

董事會函件

董事吳蘭玉女士、劉平先生、胡在新先生及黃海先生已就批准《車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行的交易的董事會決議案放棄投票。除前文披露者外，概無董事於《車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

(H) 內部控制措施

本公司將採納以下內部政策和措施，以保證《車位代理框架協議(續)》項下進行的交易按照《車位代理框架協議(續)》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《車位代理框架協議(續)》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《車位代理框架協議(續)》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)的交易代理服務費水平，以確保本公司將賺取的代理服務費不遜於獨立第三方提供的代理服務費；
- (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代理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；

董事會函件

- (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、底價較代理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銷售及租賃底價總和的50%且為一般商務條款；
- (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《車位代理框架協議(續)》的定價政策及主要條款，並確保代理服務費價格按不低於本集團提供給獨立第三方的價格訂立，且保證金比率為一般商務條款；
- (7) 本公司獨立非執行董事亦將年度審閱根據《車位代理框架協議(續)》訂立的具體合同的實施及執行情況，確保具體合同根據《車位代理框架協議(續)》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《車位代理框架協議(續)》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《車位代理框架協議(續)》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80%時，則經管理層評估後(如有需要)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)；

- (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，本公司將會提前做出安排並嚴格遵守《上市規則》的有關規定，及時履行審議及披露程序。

(I) 《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，《車位代理框架協議(續)》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《車位代理框架協議(續)》項下保證金支出部分及代理服務費收入部分計算相關年度上限的最高適用百分比率均高於5%，該等交易須遵守《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。

由於按《上市規則》就《車位代理框架協議(續)》連同《第二期車位代理框架協議》項下保證金支出部分以合併基準計算相關年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於100%，《車位代理框架協議(續)》項下保證金支出部分亦構成本公司一項主要交易。該交易須遵守《上市規則》第14章項下的通知、公告及股東批准的規定。

2.3 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。保利發展控股基於「打造具有卓越競爭力的不動產生態平台」戰略願景，堅持以不動產投資開發為主，美好生活服務、產業金融等業務集群共進，實現企業高質量發展。

2.4 審議及批准變更經營範圍及修訂《公司章程》

茲提述本公司日期為2023年12月4日的公告，內容有關建議變更經營範圍及建議修訂《公司章程》。

為滿足本公司業務發展需要，同時結合廣州市市場監督管理局的最新要求，董事會建議於本公司經營範圍中增加消防技術服務類目，並對現行《公司章程》第十四條及第二十三條作出修訂。

《公司章程》之建議修訂詳情請參閱本通函附錄三。

《公司章程》以中文編製，並無正式的英文版本，任何英文翻譯僅供參考。倘兩者產生任何分歧，概以中文版本為準。

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)。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2023年12月21日(星期四)至2023年12月28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2023年12月20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2023年12月28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)《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；以及(ii)《車位代理框架協議(續)》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》的規定放棄就有關決議案投票。

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所有決議案公平合理，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
董事長兼執行董事
吳蘭玉

2023年12月11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：

持續關連交易
及
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(i)《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；以及(ii)《車位代理框架協議(續)》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本通函第30至59頁的獨立財務顧問之意見函件(獨立財務顧問乃獲委聘就(i)《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；以及(ii)《車位代理框架協議(續)》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)及載於本通函第5至27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獨立財務顧問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)《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)以及(ii)《車位代理框架協議(續)》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)《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)以及(ii)《車位代理框架協議(續)》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

2023年12月11日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問邁時資本就《2024至2026年度非豁免框架協議》及《車位代理框架協議(續)》致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為載入本通函而編製。



香港
灣仔
港灣道25號
海港中心1908室

敬啟者：

持續關連交易 及 主要及持續關連交易

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就(i)《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及(ii)《車位代理框架協議(續)》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，詳情載於 貴公司日期為2023年12月11日的通函(「該通函」)(本函件為其一部分)所載之董事會函件(「董事會函件」)內。除文義另有所指，本函件所用詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2023年11月3日的公告，內容有關(其中包括)(i)訂立《2024至2026年度框架協議》，以重續《2021至2023年度框架協議》項下進行的若干交易的條文，期限由2024年1月1日起至2026年12月31日止；及(ii)訂立《車位代理框架協議(續)》，期限由2024年1月1日起至2026年12月31日止。

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72.289%權益，為 貴公司控股股東，根據《上市規則》為 貴公司的關連人士。因此，《2024至2026年度非豁免框架協議》及《車位代理框架協議(續)》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。

獨立財務顧問函件

由於《2024至2026年度非豁免框架協議》的各最高適用百分比率超過5%，因此該等交易須遵守《上市規則》第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由於根據《上市規則》就《車位代理框架協議(續)》項下保證金支出部分及代理服務費收入部分的相關年度上限計算的最高適用百分比率均高於5%，此外，由於倘將根據《上市規則》就《車位代理框架協議(續)》與《第二期車位代理框架協議》項下保證金支出部分的相關年度上限合併計算的最高適用百分比率高於25%但低於100%，《車位代理框架協議(續)》項下保證金支出部分亦因而構成一項主要交易。因此，《車位代理框架協議(續)》項下擬進行的交易須遵守《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。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，旨在就(i)《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及(ii)《車位代理框架協議(續)》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。吾等邁時資本已獲委任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，吾等獨立於 貴公司、保利發展控股及根據《上市規則》第13.84條任何彼等各自可被合理視為與吾等獨立性有關的聯繫人，且與該等人士並無關連，因此，吾等符合資格就《2024至2026年度非豁免框架協議》及《車位代理框架協議(續)》向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。於過去兩年，吾等曾獲委擔任 貴公司獨立財務顧問一次，有關詳情載於 貴公司日期為2022年12月14日之通函。上述過往委任限於根據《上市規則》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，吾等認為過往委任不會導致邁時資本於擔任《2024至2026年度非豁免框架協議》及《車位代理框架協議(續)》的獨立財務顧問時出現任何利益衝突。除就是次委任及過往的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的安排。

吾等意見的基準

於達致吾等之意見時，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，並為吾等之建議提供合理基礎。吾等依賴通函所載聲明、資料、意見及陳述，以及董事及貴集團管理層（「**管理層**」）向吾等提供之資料及陳述。吾等已審閱（其中包括）通函所載或所述的聲明、資料、意見及陳述，以及董事及管理層向吾等提供之資料及陳述。吾等已假設(i)董事及管理層提供之所有陳述、資料及聲明；及(ii)通函所述的資料（彼等就此負全責）於提供之時乃屬真實及準確，且於最後實際可行日期仍屬真實及準確，且倘於臨時股東大會前有關資料及聲明出現任何重大變動時，將會盡快知會股東。吾等亦假設董事於通函內作出之一切信念、意見、意向及預期聲明乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。

貴公司確認，彼等已應吾等的要求提供當前情況下可獲得之所有現有資料及文件，以使吾等能達致知情意見，吾等亦已依賴通函所載資料的準確性，為吾等之意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑有任何重大事實或資料遭隱瞞，或質疑通函所載資料及事實之真實性、準確性及完整性，或貴公司及其顧問／或董事所發表之聲明及意見之合理性。吾等認為吾等已獲提供足夠資料達致知情意見，以及為吾等之意見提供合理基礎。然而，吾等並無就通函所載以及董事及管理層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發展控股的業務及事務或前景進行任何形式的獨立深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關《2024至2026年度非豁免框架協議》及《車位代理框架協議（續）》的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的背景資料

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。

獨立財務顧問函件

下文載列 貴集團(i)截至2021年12月31日及2022年12月31日止兩個年度各年(分別為「2021財政年度」及「2022財政年度」)的財務資料概要(乃摘錄自 貴公司截至2022年12月31日止年度的年度報告(「2022年年報」))；及(ii)截至2022年6月30日及2023年6月30日止六個月各期間(分別為「2022年上半年」及「2023年上半年」)的財務資料概要(乃摘錄自 貴公司截至2023年6月30日止六個月的中期報告(「2023年中期報告」))。

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	10,782,549	13,686,662	6,449,437	7,141,206
—物業管理服務	6,670,397	8,428,388	3,954,900	4,818,132
—非業主增值服務	1,811,231	2,194,641	1,092,241	1,050,623
—社區增值服務	2,300,921	3,063,633	1,402,296	1,272,451
年／期內溢利	870,884	1,133,349	635,533	776,843

誠如 貴公司2022年年報及2023年中期報告所披露， 貴集團2022財政年度的收入約為人民幣136.9億元，較2021財政年度約人民幣107.8億元增加約26.9%。 貴集團2023年上半年的收入約為人民幣71.4億元，較2022年上半年約人民幣64.5億元增加約10.7%。

貴集團於2022財政年度錄得年內溢利約人民幣11.3億元，較2021財政年度約人民幣8.7億元大幅增加約30.1%；於2023年上半年錄得期內溢利約人民幣7.8億元，較2022年上半年約人民幣6.4億元大幅增加約22.2%。

	於12月31日		於2023年
	2021年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核)	6月30日 人民幣千元 (未經審核)
資產總值	11,137,923	13,109,537	14,626,415
權益總額	6,888,762	7,844,829	8,328,553

獨立財務顧問函件

誠如 貴公司2022年年報及2023年中期報告所披露，貴集團於2022年12月31日的資產總值約為人民幣131.1億元，較2021年12月31日約人民幣111.4億元增加約17.7%。貴集團於2023年6月30日的資產總值約為人民幣146.3億元，較2022年12月31日約人民幣131.1億元增加約11.6%。

貴集團於2022年12月31日的權益總額約為人民幣78.4億元，較2021年12月31日約人民幣68.9億元增加約13.9%。貴集團於2023年6月30日的權益總額約為人民幣83.3億元，較2022年12月31日約人民幣78.4億元增加約6.2%。

2. 有關保利發展控股的背景資料

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。保利發展控股基於「打造具有卓越競爭力的不動產生態平台」戰略願景，堅持以不動產投資開發為主，美好生活服務、產業金融等業務集群共進，實現企業高質量發展。

下文載列保利發展控股集團(i)2021財政年度及2022財政年度的財務資料概要(摘錄自保利發展控股2022年年報)；及(ii)2022年上半年及2023年上半年的財務資料概要(摘錄自保利發展控股2023年中期報告)。

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2021年	2022年	2022年	2023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)
營業總收入	285,024,104	281,108,238	110,762,602	137,026,708
年／期內溢利淨額	37,189,476	27,011,095	14,947,382	15,067,285

誠如保利發展控股2022年年報及2023年中期報告所披露，2022財政年度保利發展控股集團的營業總收入約為人民幣2,811.1億元，較2021財政年度約人民幣2,850.2億元下降約1.4%。2023年上半年保利發展控股集團的營業總收入約為人民幣1,370.3億元，較2022年上半年約人民幣1,107.6億元增加約23.7%。

獨立財務顧問函件

保利發展控股集團於2022財政年度錄得年度溢利淨額約人民幣270.1億元，較2021財政年度約人民幣371.9億元下降約27.4%；於2023年上半年錄得期內溢利淨額約人民幣150.7億元，較2022年上半年約人民幣149.5億元增加約0.8%。

	於2022年12月31日		於2023年
	2021年	2022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)
資產總值	1,399,933,053	1,470,464,408	1,431,839,039
權益總額	302,914,461	322,191,508	329,498,943

誠如保利發展控股2022年年報及2023年中期報告所披露，保利發展控股集團於2022年12月31日的資產總值約為人民幣14,704.6億元，較2021年12月31日約人民幣13,999.3億元增加約5.0%。保利發展控股集團於2023年6月30日的資產總值約為人民幣14,318.4億元，較2022年12月31日約人民幣14,704.6億元下降約2.6%。

保利發展控股集團於2022年12月31日的權益總額約為人民幣3,221.9億元，較2021年12月31日約人民幣3,029.1億元增加約6.4%。保利發展控股集團於2023年6月30日的權益總額約為人民幣3,295.0億元，較2022年12月31日約人民幣3,221.9億元增加約2.3%。

3. 訂立《2024至2026年度非豁免框架協議》及《車位代理框架協議(續)》的理由及裨益

誠如董事會函件所載，保利發展控股集團與 貴集團有長期及穩定的合作關係。其中，向保利發展控股集團提供案場協銷服務及其他增值服務為 貴集團帶來長期及穩定的收入來源。簽訂《2024至2026年度非豁免框架協議》將有利於 貴集團充分發揮集團內的資源優勢，深入挖掘物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務等一體化需求和推進多元化業務佈局，為 貴集團創造可持續的業績貢獻。

獨立財務顧問函件

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。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。

自開展車位代理租售合作業務以來，貴集團組建了專業化資產運營團隊，充分發揮物業場景優勢及產業協同優勢，持續提升資產運營及管理能力，產業服務佈局進一步優化。

與保利發展控股續簽《車位代理框架協議》，有利於提升貴集團多元化資產銷售及租賃能力，進一步積累資產運營服務經驗，亦可以優化貴集團在社區增值服務的整體產業佈局，實現可持續業績貢獻。

根據吾等與貴公司的討論，吾等注意到(i) 貴公司與保利發展控股集團建立長期業務關係；(ii)與保利發展控股集團的合作為貴公司帶來可觀收入；(iii)於最後實際可行日期，《2021至2023年度框架協議》及《車位代理框架協議》項下的交易並無重大負面記錄；(iv) 貴集團主要在中國從事物業管理服務及增值服務；(v)《車位代理框架協議(續)》項下擬進行的交易為貴集團資產管理業務的進一步推進；(vi)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(vii)建議年度上限(如獲批准)將為2024年1月1日起至2026年12月31日止三年根據《2024至2026年度非豁免框架協議》及《車位代理框架協議(續)》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。鑒於保利發展控股集團應付的價格和支付條款對於貴公司而言不遜於向獨立第三方客戶提供相同類型服務的價格和支付條款，吾等認為《2024至2026年度非豁免框架協議》及《車位代理框架協議(續)》項下擬進行的交易符合貴公司及股東的整體利益，並為於日常及一般業務過程中進行。

4. 《2024至2026年度非豁免框架協議》及《車位代理框架協議(續)》的主要條款

《2024至2026年度非豁免框架協議》包括《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》及《2024至2026年度其他增值服務框架協議》。

4.1 《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》

4.1.1 主要條款

《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》主要條款如下：

日期	:	2023年11月3日
訂約方	:	(i) 貴公司；及 (ii) 保利發展控股
期限	:	自2024年1月1日起至2026年12月31日止
標的事項	:	貴集團將向保利發展控股集團提供案場協銷服務，以協助物業銷售活動，涵蓋訪客接待、清潔、維修及其他客戶相關服務。

除須根據《上市規則》在臨時股東大會上取得獨立股東的批准外，所有《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》的先決條件已經達成。

4.1.2 定價政策

案場協銷服務收取的費用乃經計及公開市場類似服務的現行市場價格及貴集團與保利發展控股集團之間的歷史及現行收費後，經公平磋商釐定。案場協銷服務費須按一般商務條款訂立。

根據《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立案場協銷服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。在確定個別案場協銷服務協議的價格時，貴集

團的業務部門須參考 貴集團向獨立第三方提供的類似服務的價格，並提交給管理層審批。業務部門將對交易相關數據以及條款進行審核(包括對比至少兩份 貴集團與獨立第三方簽訂的同類合同(如有))，確保案場協銷服務費須按至少等同於 貴集團向可比獨立第三方簽訂的同類合同(如有)並按一般商務條款進行有關交易。

案場協銷服務的支付條款將載列於具體的案場協銷服務協議。一般而言， 貴集團將按月/季度收取案場協銷服務費，所有服務費均於發出繳款通知時到期支付。

4.1.3 歷史交易金額

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年6月30日止六個月，保利發展控股集團根據《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》就案場協銷服務向 貴集團支付的過往交易金額分別為人民幣993.2百萬元、人民幣1,108.1百萬元及人民幣538.0百萬元。

4.1.4 建議年度上限

下表載列了《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》項下擬進行的交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)	2026年 (人民幣 百萬元)
案場協銷服務			
—建議年度上限	1,677.0	1,677.0	1,677.0

4.1.5 建議年度上限的釐定基準

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 貴集團與保利發展控股集團所訂立的案場協銷服務協議的歷史交易金額；
- (ii) 已訂立的具體案場協銷服務協議；及
- (iii) 參考房地產市場的前景及預期保利發展控股集團的銷售服務需求及力度，貴集團於2024年至2026年擬向保利發展控股集團提供的案場協銷服務規模預期保持穩定。

4.1.6 吾等的分析及觀點

吾等已取得及審閱由貴公司及保利發展控股所簽署的《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》及《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》。吾等注意到該兩份框架協議中有關定價基準及服務內容的條款基本相同。

吾等亦取得並審閱了六份於2021年至2023年生效並涵蓋所有服務類型的案場協銷服務合約，其中三份由貴集團與保利發展控股集團簽訂，而另外三份則由貴集團與獨立第三方客戶簽訂。吾等注意到，與關連人士簽訂的合約的主要條款與與獨立第三方客戶簽訂的合約的主要條款相若。收取的服務費主要乃基於各類服務的人員之收費總和而釐定。

吾等已審閱貴集團提供各特定類型的案場協銷服務的收費政策和支付條款，並得悉(i)就相應服務向保利發展控股集團收取的服務費對於貴公司而言不遜於向獨立第三方客戶收取的服務費；及(ii)對保利發展控股集團的相應支付條款對於貴公司而言不遜於對獨立第三方客戶的支付條款。

獨立財務顧問函件

鑒於(i)向保利發展控股集團提供的條款與向獨立第三方客戶提供的條款並無重大偏離；及(ii)就案場協銷服務向保利發展控股集團收取的價格和支付條款對於 貴公司而言並不遜於就類似服務向獨立第三方客戶所收取的價格和支付條款，吾等與董事會一致認為《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》的條款乃按一般商務條款訂立，而繼續訂立《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》項下擬進行的關連交易以確保向保利發展控股集團提供案場協銷服務的持續收入來源，符合 貴公司及股東的整體利益。

為評估《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》建議年度上限的合理性，吾等已審視 貴公司提供的相關資料，並與 貴公司討論釐定建議年度上限的基礎及假設。誠如 貴公司2022年年報所披露，貴集團2022財政年度來自案場協銷服務的收入約為人民幣12.5億元，較2021財政年度增加約11.4%，此乃主要由於 貴集團提供案場協銷服務的項目之數量增加。於2022財政年度，來自案場協銷服務的收入佔 貴集團總收入約9.1%。此外，吾等注意到，2021財政年度及2022財政年度的年度上限使用率分別約為92.5%及82.6%。吾等亦注意到，貴集團向保利發展控股集團提供的案場協銷服務的歷史服務費，由截至2019年12月31日止年度（「**2019財政年度**」）的約人民幣682.9百萬元增加至2022財政年度的約人民幣1,108.1百萬元，複合年增長率約為17.5%。基於上文所述，吾等認為 貴公司將截至2026年12月31日止未來三個年度各年的建議年度上限設於與《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》項下截至2023年12月31日止年度（「**2023財政年度**」）經批准年度上限相同水平的審慎做法屬合理。

經考慮上文所述後，吾等認為《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》的條款及建議年度上限屬公平合理，吾等與董事會一致認為《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》乃按一般商務條款訂立，並符合 貴集團及 貴公司股東的整體利益。

4.2 《2024至2026年度其他增值服務框架協議》

4.2.1 主要條款

《2024至2026年度其他增值服務框架協議》主要條款如下：

日期	:	2023年11月3日
訂約方	:	(i) 貴公司；及 (ii) 保利發展控股
期限	:	自2024年1月1日起至2026年12月31日止
標的事項	:	貴集團將向保利發展控股集團提供其他增值服務，即(i)其他非業主增值服務(不含案場協銷服務)，如諮詢、承接查驗、交付、工程維修、設備集採、商業運營及其他服務；及(ii)社區增值服務，如設施養護、資產管理、餐飲、物資採購及其他服務。

除須根據《上市規則》在臨時股東大會上取得獨立股東的批准外，所有《2024至2026年度其他增值服務框架協議》的先決條件已經達成。

4.2.2 定價政策

其他增值服務收取的服務費經計及公開市場類似服務的現行市場價格及貴集團與保利發展控股集團之間的歷史及現行收費後，經公平磋商釐定。提供其他增值服務須按一般商務條款訂立。

根據《2024至2026年度其他增值服務框架協議》規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立其他增值服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。在確定個別其他增值服務協議的價格時，貴集團的業務部門須參考貴集團向獨立第三方提供的類似服務的價格，

並提交給管理層審批。業務部門將對交易相關數據以及條款進行審核(包括參考至少兩份 貴集團與獨立第三方簽訂的同類合同(如有))，確保提供其他增值服務須按至少等同於向可比獨立第三方客戶提供之價格訂立。

其他增值服務的支付條款將載列於具體的其他增值服務協議。一般而言， 貴集團將按月/季度收取或逐項收取增值服務費，所有服務費均於發出繳款通知時到期支付。

4.2.3 歷史交易金額

截至2021年及2022年12月31日止兩個年度各年及截至2023年6月30日止六個月，保利發展控股集團根據《2021至2023年度其他增值服務框架協議》就其他增值服務向 貴集團支付的過往交易金額分別為人民幣458.0百萬元、人民幣598.1百萬元及人民幣292.8百萬元。

4.2.4 建議年度上限

下表載列了《2024至2026年度其他增值服務框架協議》項下擬進行的交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (人民幣 百萬元)	2026年 (人民幣 百萬元)
其他增值服務			
— 建議年度上限	1,397.0	1,676.0	2,011.0

4.2.5 建議年度上限的釐定基準

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 貴集團向保利發展控股集團所提供的其他增值服務的歷史交易金額；
- (ii) 已訂立的具體其他增值服務協議；

- (iii) 其他增值服務截至2024年12月31日止年度的建議年度上限較截至2023年12月31日止年度經批准年度上限增長50%，當中考慮：(1)於2019年度至2022年度歷史交易金額按約50.1%的複合年增長率增加(自人民幣177.0百萬元增長至人民幣598.1百萬元)；及(2)據 貴集團目前所知悉與保利發展控股集團現有及正在進行當中的項目，以及 貴集團於2024年擬向保利發展控股集團提供的其他增值服務預期增長，其中圍繞地產開發、交付及銷售及社區資產運營等領域，將進一步開拓交付後工程維修、設施設備集採及維保、託房資管等多項新的服務類型及內容，隨著業務板塊的拓寬和深耕，對應的交易金額預期上升；及
- (iv) 其他增值服務截至2025年及2026年12月31日止年度各年的建議年度上限每年增長20%，其中考慮(1)向保利發展控股集團提供的其他增值服務規模將平穩增長；及(2)經參照 貴集團的歷史收費及有關服務的相關成本及市價之預期增長，經計及(其中包括)未來數年有關服務的勞工成本上漲， 貴集團其他增值服務收費的預期年度增長。

4.2.6 吾等的分析及觀點

吾等已審閱 貴公司與保利發展控股簽訂的《2021至2023年度其他增值服務框架協議》及《2024至2026年度其他增值服務框架協議》的條款。吾等注意到該兩份框架協議中有關定價基準及服務內容的條款基本相同。

為評估定價基準的公平性，吾等取得及審閱了六份於2022財政年度及2023財政年度生效並涵蓋兩類其他增值服務(即其他非業主增值服務(不包括案場協銷服務)及社區增值服務)的其他增值服務合約，

獨立財務顧問函件

其中三份為 貴集團與保利發展控股集團訂立的合約，而另外三份為 貴集團與獨立第三方客戶訂立的合約。吾等注意到，與保利發展控股簽訂的合約的主要條款與與獨立第三方客戶簽訂的合約的主要條款相若。

吾等已審閱其他增值服務項下各類特定子類型服務的定價條款和支付條款。吾等得悉(i)就各類子類型服務向保利發展控股集團收取的費用對於 貴公司而言不遜於向獨立第三方客戶收取的費用；及(ii)對保利發展控股集團的相應支付條款對於 貴公司而言不遜於對獨立第三方客戶的支付條款。

鑒於(i)向保利發展控股集團提供的條款與向獨立第三方客戶提供的條款並無重大偏離；及(ii)就其他增值服務向保利發展控股集團收取的服務費和支付條款對於 貴公司而言並不遜於就類似服務向獨立第三方客戶收取的服務費和支付條款，吾等與董事一致認為《2024至2026年度其他增值服務框架協議》的條款乃按一般商務條款訂立，而繼續訂立《2024至2026年度其他增值服務框架協議》項下擬進行的關連交易以確保向保利發展控股集團提供其他增值服務的持續收入來源，符合 貴公司及股東的整體利益。

為評估《2024至2026年度其他增值服務框架協議》建議年度上限的合理性，吾等已審視 貴公司提供的相關資料，並與 貴公司討論釐定建議年度上限的基礎及假設。吾等注意到，2021財政年度及2022財政年度的經批准年度上限使用率分別約為83.1%及83.5%。 貴集團將向保利發展控股集團提供的其他增值服務的歷史服務費，由2019財政年度的約人民幣177.0百萬元增加至2022財政年度的約人民幣598.1百萬元，複合年增長率約為50.1%（「歷史複合年增長率」）。此外，吾等自管理層瞭解到建議年度上限乃經考慮(i)中國物業發展市場的目前及未來前景；(ii)有關 貴集團將進行的其他增值服務的新業務分部，包括交付後工程維修、設備設施集採及維保、託房資管等；及(iii)保利發展控

股集團的預期整體需求增幅而設有緩衝而計算。吾等注意到(i)基於保利發展控股集團就2022財政年度的其他增值服務向貴集團支付的歷史交易金額，2024年的建議年度上限的複合年增長率約為52.8%，接近歷史複合年增長率；及(ii)2025年與2026年的建議年度上限的年度增長率為20%，低於歷史複合年增長率。綜上所述，吾等認為在計算《2024至2026年度其他增值服務框架協議》的建議年度上限時所採用的增長率屬公平合理。

經考慮上文所述後，吾等認為《2024至2026年度其他增值服務框架協議》的條款及建議年度上限屬公平合理，吾等與董事會一致認為《2024至2026年度其他增值服務框架協議》乃按一般商務條款訂立，並符合貴集團及貴公司股東的整體利益。

4.3 《車位代理框架協議(續)》

4.3.1 主要條款

《車位代理框架協議(續)》主要條款如下：

日期	:	2023年11月3日
訂約方	:	(i) 貴公司；及 (ii) 保利發展控股
期限	:	自2024年1月1日起至2026年12月31日止
標的事項	:	根據《車位代理框架協議(續)》，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」)以商定雙方合作的具體項目及目標車位數量等。

除須根據《上市規則》在臨時股東大會上取得獨立股東的批准外，所有《車位代理框架協議(續)》的先決條件已經達成。

4.3.2 定價政策

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」)。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價格，原則上不超過銷售或租賃代理價格的80%。釐定具體項目的銷售或租賃底價時，底價較代理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。

代理價格將參照目標車位之歷史租售價格及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。在決定代理價格時，將挑選(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為可比項目，並考慮可比項目(i)銷售周期是否為相近階段；及(ii)在過去12個月的平均銷售／租賃價格，並按最近期的市場趨勢及經濟發展調整。

代理服務費

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實際租售價格轉讓或租賃目標車位(視屬何情況而定)，實際租售價格超出銷售及租賃底價的部分作為代理服務費歸貴集團所有。釐定代理服務費時，貴

獨立財務顧問函件

集團將估計該等服務成本，綜合考慮勞工成本、營銷費用、租售代理的難度等因素。

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，按月向貴集團結算代理服務費，所有代理服務費均於發出繳款通知時到期支付。有關交易按一般商務條款進行。

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可全額退還的保證金，其金額不超過具體合同的目標車位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，貴集團可更換其他等額貨值的車位。如沒有其他等額貨值的車位，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，並根據後期評估結果向保利發展控股集團支付相應保證金。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(即實際租售價格與底價的差額)；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《車位代理框架協議(續)》因任何理

獨立財務顧問函件

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於解除或終止後7個工作日內退回相應的保證金。

《車位代理框架協議(續)》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，潛在回報可觀，且持有未售出及空置車位的風險不會轉嫁到 貴集團。此外，保證金金額不超過具體合同的目標車位銷售及租賃底價總和的50%，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。

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)。保利發展控股予以承諾，如保利發展控股集團未按《車位代理框架協議(續)》的規定退回保證金，將須支付違約利息。同時，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。此外，自2021年起開展車位代理租售合作業務以來，保利發展控股集團已按協議約定如期向 貴集團退回相應的保證金，歷史上未發生任何違約情況。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，吾等與董事會一致認同《車位代理框架協議(續)》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，及保證金可收回性也相對有保障。

獨立財務顧問函件

4.3.3 歷史交易金額

下表載列《車位代理框架協議》項下 貴集團應付保證金經批准的年度上限(為年內任何時間的最高結餘)及歷史交易金額：

	由《車位代理 框架協議》 生效日期至 2021年 12月31日止 (人民幣 百萬元)	截至 2022年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)	截至 2023年 6月30日 止六個月 (人民幣 百萬元)
經批准的年度上限	3,000	3,000	3,000
保證金歷史最高 結餘	3,000	3,000	3,000

下表載列《車位代理框架協議》項下 貴集團應收代理服務費的歷史交易金額及經批准的年度上限：

	由《車位代理 框架協議》 生效日期至 2021年 12月31日止 (人民幣 百萬元)	截至 2022年 12月31日 止年度 (人民幣 百萬元)	截至 2023年 6月30日 止六個月 (人民幣 百萬元)
經批准的年度上限	300	750	750
代理服務費歷史 交易金額	60.4	290.2	117.4

4.3.4 建議年度上限

下表載列《車位代理框架協議(續)》項下 貴集團應付保證金的建議年度上限(為年內任何時間的最高結餘)：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
建議年度上限	3,000	3,000	3,000

下表載列《車位代理框架協議(續)》項下 貴集團應收代理服務費的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024年	2025年	2026年
	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)	(人民幣 百萬元)
建議年度上限	750	750	750

4.3.5 建議年度上限的釐定基準

貴集團應付保證金的建議年度上限乃經考慮下列各項後釐定：

- (i) 貴集團在協議期內各年度預計可根據《車位代理框架協議(續)》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；

獨立財務顧問函件

(iii) 根據《車位代理框架協議(續)》約定支付之保證金不超過目標車位銷售及租賃底價總和的50%，且協議期間的每日保證金最高結餘不超過人民幣30億元；及

(iv) 貴集團根據《車位代理框架協議》應付保證金的歷史最高結餘。

貴集團應收代理服務費的建議年度上限乃經考慮下列各項後釐定：

(i) 貴集團自2021年9月起與保利發展控股集團開展車位租售代理服務業務，隨著業務團隊和項目區域的不斷擴大，業務經驗逐步成熟，業務能力穩步提升，項目協同持續增強，《車位代理框架協議》項下 貴集團於2021年度及2022年度實現代理服務費收入分別為約人民幣60.4百萬元及約人民幣290.2百萬元，呈現明顯增長趨勢。由於2021至2023年上半年 貴集團車位租售代理服務業務尚處於起步階段，故實際交易金額較經批准的年度上限有一定距離。為此， 貴集團已組建車位租售代理服務的專職團隊，未來將進一步提升業務銷售及租賃能力，實現可持續業績貢獻；

(ii) 貴集團在協議期內可根據《車位代理框架協議(續)》代理的保利發展控股集團待出售／租賃車位的估計價值預期將保持相對充足的水平。經考慮《車位代理框架協議(續)》項下(i) 貴集團須向保利發展控股支付的保證金金額不超過具體合同的目標車位銷售及租賃底價總和的50%；及(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代理價格的80%， 貴集團測算的2024至2026三年間各年度可租售目標車位總貨值的峰值預期將不低於人民幣75億元；及

- (iii) 雖然 貴集團預期未來車位租售代理服務業務表現將進一步提升，但《車位代理框架協議(續)》項下2024-2026年度的建議代理服務費年度上限仍與《車位代理框架協議》項下2022-2023年度代理服務費年度上限保持一致。

4.3.6 吾等的分析及觀點

根據吾等與 貴公司的討論，吾等注意到，為協商(i)將底價設定為不超過代理價格的80%；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。為評估《車位代理框架協議(續)》的條款是否公平合理，吾等已檢索所有聯交所主板上市的物業管理公司自2022年1月1日至2023年11月3日(即《車位代理框架協議(續)》日期)訂立及公佈的獨家車位銷售及租賃代理服務相關交易，以及相關交易細節，例如基準價/底價、代理費及保證金/誠意金比率。根據以上準則，吾等已識別出10宗過往交易的詳盡清單，該等交易詳情載列於下表：

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	於2023年 11月3日 的市值 (港幣百萬元)	最高保證金 年度上限 (人民幣百萬元)	保證金 佔市值的 百分比 ⁽¹⁾	基準價/底價	代理費比率	保證金/ 誠意金的比率
雅生活智慧城市服務 股份有限公司(3319)	2022年4月22日	5,495.4	700.0	13.9%	不超過銷售及 租賃市場價 格的65%	(i)總底價與約定費率的倍 數及(ii)總銷售價格與總 底價之間的差額與約定 分成比例的倍數之總和	不超過總底價 的30%
新希望服務控股 有限公司(3658)	2022年5月10日	936.2	230.0	26.8%	不超過約定價 格的80%	約定價格與底價之間的差 額	不超過總底價 的30%
寶龍商業管理控股 有限公司(9909)	2022年5月11日	2,038.0	200.0	10.7%	設定為協定市 值的65%	(i)總基準價乘以協定費率； 加(ii)總銷售價與總基準 價的差額乘以另一協定 費率	總協定價值的 30%

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	於2023年 11月3日 的市值 (港幣百萬元)	最高保證金 年度上限 (人民幣百萬元)	保證金 佔市值的 百分比 ⁽¹⁾	基準價/底價	代理費比率	保證金/ 誠意金的比率
德信服務集團 有限公司(2215)	2022年6月9日	2,174.6	300.0	15.1%	不超過銷售或 租賃約定價 格的80%	至少為銷售或租賃 約定價格的20%	不超過車位 相關總值的 50%
遠洋服務控股 有限公司(6677)	2022年10月14日	935.4	450.0	52.5%	不得超過其周 邊市場可比 車位平均價 格的80%	將產生相應售價的 至少20%	不超過總底價 的50%
貴公司(6049)	2022年11月16日	16,959.7	2,000.0	12.9%	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	不超過日標車 位銷售及租 賃底價總和 相關總值的 50%
佳源服務控股 有限公司(1153)	2022年11月29日	168.2	205.0	133.0%	不低於相關預 定最低價格	至少為車位估計銷售價格 的20%	相當於車位的 預定最低價 格總額

獨立財務顧問函件

公司名稱(股份代號)	公告日期	於2023年 11月3日 的市值 (港幣百萬元)	最高保證金 年度上限 (人民幣百萬元)	保證金 佔市值的 百分比 ⁽¹⁾	基準價/底價	代理費比率	保證金/ 誠意金的比率
新城悅服務集團 有限公司(1755)	2022年12月14日、 2023年4月21日 及2023年5月8日	3,084.5	591.0	20.9%	事先釐定的可 接受最低 售價	介乎銷售額的15%至32%	每個車位的基 礎價格乘以 車位數目
鑫苑物業服務集團 有限公司(1895)	2023年9月22日	493.7	11.2	2.5%	每個車位的協 定最低銷 售價	買家支付最低銷售價以上 的任何金額	車位的最低銷 售價的總和
北京城佳業物業 股份有限公司 (2210)	2023年10月10日	484.0	67.9	15.3%	不得超過雙方 協商制定的 約定銷售/ 租賃價格的 80%	約定價格超出車位 銷售底價的部份	不超過總底價 乘以車位租 售數量
貴公司	2023年11月3日	16,969.7	3,000.0	19.3%	不超過銷售或 租賃代理 價格的80%	實際租售價格超出 銷售及租賃底價的部分	不超過目標車 位銷售及租 賃底價總和 的50%

註1：按保證金最高年度上限除以上市公司於2023年11月3日的市值(基於港幣1元兌人民幣0.9161元的匯率)計算。

獨立財務顧問函件

基於上述交易先例，吾等注意到，訂約一方在一段時期內支付保證金以換取獨家租售權的市場慣例並不少見，而《車位代理框架協議(續)》項下的保證金比率及代理服務費比率均處於交易先例的範圍內。由於(i)《車位代理框架協議(續)》項下的保證金佔市值的百分比在先前交易的該等百分比範圍內且低於該等百分比的平均值；(ii)所有十項可比交易均為關連交易；及(iii)可比交易的保證金均無以任何抵押品作抵押，吾等認為上述先前交易與《車位代理框架協議(續)》可比。

經考慮(其中包括)以下分析及因素：

- (i) 吾等已取得及審閱由 貴公司及保利發展控股所簽署的《車位代理框架協議》及《車位代理框架協議(續)》。吾等注意到，該兩份框架協議中有關定價基準、支付及服務內容的條款基本相同；
- (ii) 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《車位代理框架協議(續)》終止後向 貴集團退還相應保證金；
- (iii) 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；
- (iv) 《車位代理框架協議(續)》的主要條款符合上文分析的近期市場慣例；
- (v) 吾等注意到， 貴集團於2021財政年度、2022財政年度及2023年上半年的應付保證金最高結餘等於經批准年度上限。截至2023年6月30日， 貴集團絕大部分的貨幣資金為銀行及金融機構現金，約人民幣69.0億元。吾等已查閱並對比中國人民銀行網站公佈的金融機構人民幣存款基準利率，並認為《車位代理框架協議(續)》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；

獨立財務顧問函件

- (vi) 貴集團與保利發展控股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《車位代理框架協議(續)》有效期的保證金建議年度上限分別僅佔保利發展控股集團於2023年6月30日的現金和現金等價物以及淨資產的約2.0%及0.9% (基於其2023年中期報告)；及
- (vii) 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；

吾等與董事會一致認為(i)《車位代理框架協議(續)》的條款整體屬公平合理；及(ii)根據《車位代理框架協議(續)》向保利發展控股集團支付保證金的風險相對較低。

於評估《車位代理框架協議(續)》項下保證金及代理服務費的建議年度上限的合理性時，吾等已獲得並審閱該等年度上限的計算模型並與管理層就此展開討論。吾等注意到，該等計算模型乃基於多項因素釐定，包括但不限於(i)保利發展控股集團於中國持有的可供貴集團作為代理銷售及租賃標的車位的數量及預計價值；(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代理價格的80%；(iii)根據《車位代理框架協議(續)》約定支付之保證金不超過目標車位銷售及租賃底價總和的50%；及(iv)經考慮貴集團在《車位代理框架協議》項下的代理服務費收入由2021財政年度的人民幣60.4百萬元至2022財政年度的人民幣290.2百萬元呈上升趨勢、車位租賃及銷售代理服務團隊的未來擴張以及貴集團過去三年於車位租賃及銷售代理服務方面積累的經驗後截至2024年、2025年及2026年12月31日止年度各年的預計銷售及租賃業務情況。

基於上述因素，且《車位代理框架協議(續)》項下保證金及代理服務費的建議年度上限等於《車位代理框架協議》項下經批准的保證金及代理服務費的2023財政年度年度上限，吾等與董事會一致認為《車位代理框架協議(續)》項下保證金及代理服務費的建議年度上限屬公平合理。

5. 內部監控措施

為評價 貴公司內部控制措施的有效性，吾等接獲並審查 貴公司採納的《關連交易管理規定》。隨著採取一系列嚴格的內部監控和管理措施，交易的公平性得以保證，隨後可及時進行報告、審計和披露。在審閱 貴公司2021財政年度及2022財政年度的年度報告時，吾等注意到 貴公司獨立非執行董事及 貴公司核數師對2021財政年度及2022財政年度進行的關連交易均已作出審閱，並已就該等年度的持續關連交易作出相關確認。吾等亦已獲得並審閱 貴公司財務部門出具的2023年持續關連交易金額每月數據監測概要，並注意到交易未超出經批准的年度上限。

經 貴公司確認， 貴公司歷年對持續關連交易的內部控制措施行之有效， 貴公司已採取必要措施，加強 貴集團對持續關連交易的內部監控。此外，當持續關連交易的總交易金額達到某一額度時，經管理層評估後(如有需要)， 貴公司會向 貴公司的審核委員會及董事會尋求意見。如因業務發展需要或其他原因而需要調整建議的年度上限，則須嚴格遵守《上市規則》的適用規定，並事先作出安排。有關 貴公司所採取的額外內部控制措施的詳情，請參閱董事會函件。基於吾等與 貴公司的討論以及吾等對 貴公司的合規記錄及內部控制措施(例如上文所述的每月數據監控概要)之審閱，吾等與董事一致認為目前的內部控制措施足以確保 貴公司所有關連交易均已妥為控制，並可有效防止任何不合規事件發生。

鑒於上述情況，吾等認為現時已有足夠措施監察及檢討相關框架協議下的持續關連交易及相關年度上限，因此獨立股東的利益將得到保障。

獨立財務顧問函件

推薦建議

經考慮上述因素及理由，吾等認為，(i)《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及(ii)《車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)乃一般商務條款或更佳條款，且就獨立股東而言，該等交易符合 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，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等亦推薦獨立股東就將於臨時股東大會上就(i)《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及(ii)《車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)提呈的相關決議案投贊成票。

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

2023年12月11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15年經驗。

1. 本集團財務資料

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。

於2022年4月19日刊發的本集團截至2021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2021年12月31日止年度之本公司年度報告(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0419/2022041901322_c.pdf)第86至180頁,並以引用方式載入本通函。

於2023年4月25日刊發的本集團截至2022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2022年12月31日止年度之本公司年度報告(https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0425/2023042502530_c.pdf)第83至187頁,並以引用方式載入本通函。

2. 債務聲明

於2023年10月31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105.3百萬元。

除上文所披露者外,於2023年10月31日,本集團並無任何未清償的已發行及尚未贖回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(包括銀行透支及承兌負債)、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或然負債或擔保。

3. 營運資金

經作出適當及審慎查詢後,董事認為,計及《車位代理框架協議(續)》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天職香港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2022年12月31日止年度，本集團收入約為人民幣13,686.7百萬元，年內溢利約為人民幣1,133.3百萬元，較截至2021年12月31日止年度分別提升約26.9%及30.1%。

物業管理服務行業作為基础性、民生型服務業，在社區保障、商業服務、公共治理等領域積極作為，呈現出較好的發展韌性和穩定性。伴隨一系列經濟支持政策的落地，行業也有望在舊城改造、城市服務、社區生活等領域迎來新的發展機遇。本集團將以「攻堅市場、登高品質、提效運營」為工作主線，打造核心競爭力，聚焦高質量發展理念，加速提升市場份額，持續夯實專業化服務能力及精益化管理能力，推動本集團高質量發展。

5. 《車位代理框架協議(續)》項下擬進行的交易對本集團的財務影響

本公司相信與保利發展控股續簽《車位代理框架協議》，有利於提升本集團多元化資產銷售及租賃能力，進一步積累資產運營服務經驗，亦可以優化本集團在社區增值服務的整體產業佈局，從而拓寬本集團收入基礎、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），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／ 最高行政人員姓名	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(%)
吳蘭玉	保利物業 ⁽¹⁾	其他 ⁽²⁾	116,800 (L) ⁽²⁾	0.02
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
黃海	保利發展控股	實益擁有人	1,115,697 (L)	0.009
姚玉成	保利物業 ⁽¹⁾	其他 ⁽²⁾	81,400 (L) ⁽²⁾	0.01

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) 吳蘭玉女士及姚玉成先生已接受本公司依據限制性股票激勵計劃分別授予的116,800股及81,400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聯交所的任何權益或淡倉；及
- (b) 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。黃海先生為保利發展控股的董事會秘書。楊海波先生為保利發展控股的總法律顧問。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2022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。

重大合約

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)。

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

董事確認本集團自2022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(i)《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)及(ii)《車位代理框架協議(續)》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

邁時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，邁時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2022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832號保利發展廣場48-49層。
- (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公司治理公會的資深會士）。
- (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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

展示文件

以下文件的副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，在聯交所指定網站（www.hkexnews.hk）及本公司網站（www.polywuye.com）刊載：

- (a) 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；
- (b) 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；
- (c) 本附錄「專家」一段所指的邁時資本之書面同意書；
- (d) 《2024至2026年度非豁免框架協議》；及
- (e) 《車位代理框架協議（續）》。

《公司章程》之建議修訂詳情如下(將新增的文本以下劃線表示)：

序號	原章程條款	修訂後章程條款
1	<p>第十四條 公司的經營範圍為：物業管理；酒店管理；會議及展覽服務；房地產經紀；住房租賃；非居住房地產租賃；家政服務；建築物清潔服務；園林綠化工程施工；房屋建築和市政基礎設施項目工程總承包；家具銷售；住宅室內裝飾裝修；住宅水電安裝維護服務；建築智能化工程施工；安全系統監控服務；日用品批發；企業管理；企業信用管理諮詢服務；餐飲管理；日用百貨銷售；新鮮水果零售；未經加工的堅果、乾果銷售；鮮肉零售；鮮蛋零售；水產品零售；旅行社服務網點旅遊招徠、諮詢服務；城市綠化管理；建築裝飾材料銷售；辦公設備耗材銷售；辦公服務；歌舞娛樂活動；游藝娛樂活動；停車場服務；洗燙服務；廚具衛具及日用雜品零售；通信設備銷售；健康諮詢服務(不含診</p>	<p>第十四條 公司的經營範圍為：物業管理；酒店管理；會議及展覽服務；房地產經紀；住房租賃；非居住房地產租賃；家政服務；建築物清潔服務；園林綠化工程施工；房屋建築和市政基礎設施項目工程總承包；家具銷售；住宅室內裝飾裝修；住宅水電安裝維護服務；建築智能化工程施工；安全系統監控服務；日用品批發；企業管理；企業信用管理諮詢服務；餐飲管理；日用百貨銷售；新鮮水果零售；未經加工的堅果、乾果銷售；鮮肉零售；鮮蛋零售；水產品零售；旅行社服務網點旅遊招徠、諮詢服務；城市綠化管理；建築裝飾材料銷售；辦公設備耗材銷售；辦公服務；歌舞娛樂活動；游藝娛樂活動；停車場服務；洗燙服務；廚具衛具及日用雜品零售；通信設備銷售；健康諮詢服務(不含診</p>

序號	原章程條款	修訂後章程條款
	<p>療服務)；護理機構服務(不含醫療服務)；化妝品零售；衛生用品和一次性使用醫療用品銷售；醫療設備租賃；養老服務；城市生活垃圾經營性服務；食品銷售(僅銷售預包裝食品)；酒類經營；保健食品(預包裝)銷售；勞務派遣服務；機動車修理和維護；第一類醫療器械銷售；第二類醫療器械銷售；洗車服務；再生資源回收(除生產性廢舊金屬)；外賣遞送服務；餐飲服務；小食雜；醫院管理；病人陪護服務；城鄉市容管理；廣告設計、代理；廣告製作；廣告發佈；文藝創作；專業設計服務；社會經濟諮詢服務；企業形象策劃；市場營銷策劃；禮儀服務；攝影擴印服務；房地產諮詢；商務代理代辦服務；日用雜品銷售；新鮮蔬菜零售；煙草製品零售；票務代理服務；二手車經銷；日用電器修理；代駕服務；水污染治理；大氣污染治理；固體廢物治理；土壤污染治理與修復服務；污水處理及其再生利用；環保諮詢服務；物聯網應</p>	<p>療服務)；護理機構服務(不含醫療服務)；化妝品零售；衛生用品和一次性使用醫療用品銷售；醫療設備租賃；養老服務；城市生活垃圾經營性服務；食品銷售(僅銷售預包裝食品)；酒類經營；保健食品(預包裝)銷售；勞務派遣服務；機動車修理和維護；第一類醫療器械銷售；第二類醫療器械銷售；洗車服務；再生資源回收(除生產性廢舊金屬)；外賣遞送服務；餐飲服務；小食雜；醫院管理；病人陪護服務；城鄉市容管理；廣告設計、代理；廣告製作；廣告發佈；文藝創作；專業設計服務；社會經濟諮詢服務；企業形象策劃；市場營銷策劃；禮儀服務；攝影擴印服務；房地產諮詢；商務代理代辦服務；日用雜品銷售；新鮮蔬菜零售；煙草製品零售；票務代理服務；二手車經銷；日用電器修理；代駕服務；水污染治理；大氣污染治理；固體廢物治理；土壤污染治理與修復服務；污水處理及其再生利用；環保諮詢服務；物聯網應</p>

序號	原章程條款	修訂後章程條款
	<p>用服務；體育場地設施經營(不含高危險性體育運動)；諮詢策劃服務；航空商務服務；道路貨物運輸(含危險貨物)；保險代理業務；小微型客車租賃經營服務；汽車銷售；充電樁銷售；林業產品銷售；製冷、空調設備銷售；針紡織品銷售；五金產品零售；家用電器銷售；勞動保護用品銷售；消毒劑銷售(不含危險化學品)；汽車零配件零售；專業保潔、清洗、消毒服務；家用電器安裝服務；消防設施工程施工；對外承包工程；普通機械設備安裝服務；電子、機械設備維護(不含特種設備)；第二類增值電信業務；互聯網信息服務；工程管理服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。</p> <p>前款所指經營範圍以公司登記機關的審核為準。</p>	<p>用服務；體育場地設施經營(不含高危險性體育運動)；諮詢策劃服務；航空商務服務；道路貨物運輸(含危險貨物)；保險代理業務；小微型客車租賃經營服務；汽車銷售；充電樁銷售；林業產品銷售；製冷、空調設備銷售；針紡織品銷售；五金產品零售；家用電器銷售；勞動保護用品銷售；消毒劑銷售(不含危險化學品)；汽車零配件零售；專業保潔、清洗、消毒服務；家用電器安裝服務；消防設施工程施工；對外承包工程；普通機械設備安裝服務；電子、機械設備維護(不含特種設備)；第二類增值電信業務；互聯網信息服務；工程管理服務；<u>消防技術服務</u>。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。</p> <p>前款所指經營範圍以公司登記機關的審核為準。</p>

序號	原章程條款	修訂後章程條款
2	<p>第二十三條 公司整體變更成股份有限公司時發行普通股總數為10,000.00萬股，均由公司發起人認購和持有，其中：</p> <p>保利發展控股集團股份有限公司認購和持有9,500.00萬股，佔公司成立時發行的普通股總數的95%；</p> <p>西藏贏悅投資管理有限公司(現西藏和泰企業管理有限公司)認購和持有500.00萬股，佔公司成立時發行的普通股總數的5%。</p>	<p>第二十三條 公司整體變更成股份有限公司時發行普通股總數為10,000.00萬股，均由公司發起人認購和持有，其中：</p> <p>保利發展控股集團股份有限公司認購和持有9,500.00萬股，佔公司成立時發行的普通股總數的95%，<u>出資方式為淨資產折股，出資時間為2016年10月21日</u>；</p> <p>西藏贏悅投資管理有限公司(現西藏和泰企業管理有限公司)認購和持有500.00萬股，佔公司成立時發行的普通股總數的5%，<u>出資方式為淨資產折股，出資時間為2016年10月21日</u>。</p>



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)

2023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2023年12月28日(星期四)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2023年第二次臨時股東大會(「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2023年12月11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《2024至2026年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。
 - 1.1 審議及批准《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及
 - 1.2 審議及批准《2024至2026年度其他增值服務框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。
2. 審議及批准《車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。

2023年第二次臨時股東大會通告

特別決議案

3. 審議及批准變更經營範圍及修訂《公司章程》。
 - 3.1 審議及批准變更經營範圍及相關《公司章程》第十四條的修訂；及
 - 3.2 審議及批准其他《公司章程》修訂。

承董事會命
保利物業服務股份有限公司
董事長兼執行董事
吳蘭玉

中國廣州，2023年12月11日

於本通告日期，本公司執行董事為吳蘭玉女士；本公司非執行董事為劉平先生、胡在新先生及黃海先生；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。

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2023年12月21日(星期四)至2023年12月28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2023年12月20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2023年12月28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。