

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) 須予披露及關連交易

及

(2) 持續關連交易

及

2021年第一次臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東就
《2021年物業租賃協議》
的獨立財務顧問

獨立董事委員會及獨立股東就追認事項
及《2021至2023年度非豁免框架協議》
的獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED



邁時資本
MAXA CAPITAL

保利物業服務股份有限公司將於2021年5月28日(星期五)上午十時正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5月12日

目 錄

	頁次
臨時股東大會的防疫措施.....	1
釋義.....	3
董事會函件.....	9
1. 序言.....	9
2. 臨時股東大會處理的事務.....	11
3. 臨時股東大會及委任安排.....	39
4. 以投票方式表決.....	39
5. 推薦建議.....	40
6. 進一步資料.....	40
獨立董事委員會函件.....	41
紅日資本函件.....	43
邁時資本函件.....	65
附錄一 – 物業估值報告.....	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
2021年第一次臨時股東大會通告.....	EGM-1

臨時股東大會的防疫措施

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。

臨時股東大會的防疫措施

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：

「《2019年框架協議》」	指	本公司分別與保利發展控股、保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外之間訂立的日期為2019年11月29日的關連交易框架協議
「《2020年物業租賃協議》」	指	保利商業物業與保利發展控股訂立日期為2020年10月16日的《寫字樓租賃合同》
「《2021年物業租賃協議》」	指	《保利發展物業租賃協議》及《睿馳物業租賃協議》
「《2021至2023年度非豁免 框架協議》」	指	《2021至2023年度物業管理服務框架協議》、 《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》及 《2021至2023年度其他增值服務框架協議》
「《2021至2023年度其他物 業管理服務框架協議》」	指	本公司分別與保利南方、廣東保利拍賣及保 利長大海外之間訂立的日期為2021年3月24日 的物業管理服務框架協議
「《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年度保利發 展控股物業管理服務框 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日的物業管理服務框架協議
「《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
「《2021至2023年度物業管 理服務框架協議》」	指	《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務 框架協議》及《2021至2023年度其他物業管理服 務框架協議》

釋 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
「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」	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5月28日(星期五)召開的臨時股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣東保利拍賣」	指	廣東保利拍賣有限公司，一間於2003年11月20日在中國成立的有限公司，並為中國保利集團的附屬公司
「廣州睿馳」	指	廣州市睿馳企業管理有限公司，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
「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

釋 義

「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒布之香港財務報告準則
「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、譚燕女士及王鵬先生
「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(i)《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易；(ii)追認事項；及(iii)《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易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	2021年5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
「上市日期」	指	2019年12月19日，即H股首次於聯交所主板上市及獲准買賣之日
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

釋 義

「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，以就追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「保利商業物業」	指	廣州保利商業物業發展有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「保利長大海外」	指	保利長大海外工程有限公司，一間於2010年3月23日在中國成立的有限公司，並為中國保利集團的附屬公司
「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)
「《保利發展物業租賃協議》」	指	保利商業物業與保利發展控股訂立日期為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
「保利南方」	指	保利南方集團有限公司(前稱保利南方總公司)，一間於1992年7月9日在中國成立的有限公司，並為中國保利集團的全資附屬公司。保利南方為本公司控股股東

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
「追認事項」	指	按《2019年框架協議》項下其他增值服務於截至2020年12月31日止年度產生的實際交易金額追認原定年度上限
「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《2021年物業租賃協議》條款及協議項下擬進行的交易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
「《睿馳物業租賃協議》」	指	保利商業物業與廣州睿馳訂立日期為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
「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
「標的物業」	指	本通函之董事會函件「2.1 (A) 《2021年物業租賃協議》」一節中「標的物業」部分列明的物業

釋 義

「分租交易」	指	根據《2021年物業租賃協議》進行，保利商業物業與保利發展控股集團之間與標的物業有關的分租交易
「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

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

敬啟者：

(1) 須予披露及關連交易

及

(2) 持續關連交易

及

2021年第一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《2021年物業租賃協議》條款及協議項下擬進行的交易；
- (2) 審議及批准追認事項；
- (3) 審議及批准《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易。
 - (3.1) 審議及批准《2021至2023年度物業管理服務框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易；
 - (3.2) 審議及批准《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易；及
 - (3.3) 審議及批准《2021至2023年度其他增值服務框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易。

為了使閣下對提呈臨時股東大會的決議案有進一步的了解，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 審議及批准須予披露及關連交易及持續關連交易

茲提述本公司日期為2021年4月1日的公告，當中本公司宣佈，本公司已訂立《2021年物業租賃協議》。

(A) 《2021年物業租賃協議》

《2021年物業租賃協議》的主要條款載於下文：

日期 ： 2021年4月1日

訂約方 ： 《保利發展物業租賃協議》

(i) 保利商業物業；及

(ii) 保利發展控股

《睿馳物業租賃協議》

(i) 保利商業物業；及

(ii) 廣州睿馳(為保利發展控股的全資附屬公司)

董事會函件

- 標的物業 : 《保利發展物業租賃協議》
- (i) 保利國際廣場(位於廣州市海珠區閱江中路688號)
 - (ii) 廣州保利中心(位於廣州市天河區臨江大道5號)
 - (iii) 保利天慕廣場(保利發展廣場)(東塔,位於廣州市海珠區閱江中路832號、海珠區宸悅路33號地下1層)
- 《睿馳物業租賃協議》
- 保利天慕廣場(保利發展廣場)(西塔,位於廣州市海珠區閱江中路826號)
- 租賃期限 : 自《2021年物業租賃協議》於臨時股東大會審議通過之日起計三年
- 標的事項 : 保利發展控股及廣州睿馳同意將各自擁有的標的物業按現狀標準租賃給保利商業物業經營管理。

租金支出及支付安排： 《保利發展物業租賃協議》

保利商業物業將於《保利發展物業租賃協議》生效日期後十五天內一次性支付約人民幣808百萬元。

基於就相關標的物業將收取租金總額之預估值，剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣149百萬元，於三年內分期支付。保利商業物業將於租賃期內每十二個月結算當期應支付的剩餘租金，並於每十二個月結束日後六十天內支付。剩餘租金將參考相關標的物業當期實際收取租金總額按約定公式予以調整並結算。根據約定公式，若相關標的物業當期實際收取租金總額較預估值高或低，當期應支付的剩餘租金將相應上調或下調，調整金額為相關標的物業當期實際收取租金總額及預估值的差額之50%。

《睿馳物業租賃協議》

保利商業物業將於《睿馳物業租賃協議》生效日期後十五天內一次性支付約人民幣47百萬元。

董事會函件

基於就相關標的物業將收取租金總額之預估值，剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣11百萬元，於三年內分期支付。保利商業物業將於租賃期內每十二個月結算當期應支付的剩餘租金，並於每十二個月結束日後六十天內支付。剩餘租金將參考相關標的物業當期實際收取租金總額按約定公式予以調整並結算。根據約定公式，若相關標的物業當期實際收取租金總額較預估值高或低，當期應支付的剩餘租金將相應上調或下調，調整金額為相關標的物業當期實際收取租金總額及預估值的差額之50%。

《2021年物業租賃協議》項下之租金金額乃經訂約方經公平磋商後達致，並經參考(其中包括)以往的實際租金收入及現有租約的條款等因素而釐定。剩餘租金調整公式乃經訂約方經公平磋商後達致，旨在降低雙方因相關標的物業實際收取租金總額的任何波動而面臨的風險。

於審視及考慮上述因素後，董事認為《2021年物業租賃協議》項下之租金金額(包括剩餘租金調整公式)屬公平合理。

《2021年物業租賃協議》項下的租金預期將由本集團以內部資源撥付。

有關分租予關連人士的條款及定價政策：由於目前保利發展控股集團在標的物業內有保留物業亦將租用物業作自用，於《2021年物業租賃協議》之租賃期限開始後，保利商業物業將成為該等保留及新租用物業的出租方。有關保利商業物業與保利發展控股集團之間的分租交易將構成持續關連交易。

根據《2021年物業租賃協議》，有關保利商業物業與保利發展控股集團之間的分租交易的定價原則為：

- (i) 就原有租賃合同而言，剩餘租期內延續原有租金，不作修改。於原有租賃合同到期後，租金金額將按以下第(ii)分段的定價原則並考慮到合理遞增條款定價。
- (ii) 就新增租賃合同而言，租金金額將按照市場定價原則(參考相關物業的市場租金、可作比較的物業的市場租金等因素)，且租金不低於保利商業物業將可比物業出租給獨立第三方的價格，並按一般商業條款進行。

(B) 《2020年物業租賃協議》

茲提述本公司日期為2020年10月16日有關《2020年物業租賃協議》的關連交易及持續關連交易公告。

根據《保利發展物業租賃協議》，保利商業物業與保利發展控股同意修訂《2020年物業租賃協議》，終止將於《保利發展物業租賃協議》重新涵蓋的物業的租賃。該修訂將於《保利發展物業租賃協議》生效日期生效。

截至2020年12月31日止年度，保利商業物業根據《2020年物業租賃協議》向保利發展控股支付的分成支付金額為人民幣1百萬元，並未超過2020年年度上限人民幣4百萬元。截至2021年4月30日止，保利商業物業根據《2020年物業租賃協議》向保利發展控股支付的分成支付金額為人民幣6百萬元，並未超過2021年年度上限人民幣20百萬元。公司預期直至臨時股東大會日期為止保利商業物業根據《2020年物業租賃協議》向保利發展控股支付的分成支付金額將不超過上述2021年年度上限。

截至2020年12月31日止年度，保利商業物業根據《2020年物業租賃協議》自保利發展控股集團收取的分租收入金額為人民幣6百萬元，並未超過2020年年度上限人民幣15百萬元。截至2021年4月30日止，保利商業物業根據《2020年物業租賃協議》自保利發展控股集團收取的分租收入金額為人民幣15百萬元，並未超過2021年年度上限人民幣68百萬元。公司預期直至臨時股東大會日期為止保利商業物業根據《2020年物業租賃協議》自保利發展控股集團收取的分租收入金額將不超過上述2021年年度上限。

(C) 修訂《2020年物業租賃協議》及訂立《2021年物業租賃協議》之會計涵義

根據香港財務報告準則第16號，修訂《2020年物業租賃協議》將令本集團確認為使用權資產的金額減少。預計於《2020年物業租賃協議》修訂生效之日，《2020年物業租賃協議》項下減少使用權資產價值的金額約為人民幣88百萬元。

根據香港財務報告準則第16號，本集團根據《2021年物業租賃協議》應付的一次性支付租金部分屬資本性質，將於租賃期限開始之日確認為本集團的使用權資產，所確認的金額為人民幣855百萬元。本集團根據《2021年物業租賃協議》應付的剩餘租金部分屬收入性質，將於《2021年物業租賃協議》之租賃期限內確認為本集團開支。

董事會函件

本集團分租予關連人士的分租收入屬收入性質，將於《2021年物業租賃協議》之租賃期限內確認為本集團收入。

(D) 年度上限及釐定基準

剩餘租金支出的年度上限

根據上市規則第14A章，本公司須就根據《2021年物業租賃協議》保利商業物業應付的剩餘租金部分(為可變數值)設定年度上限，詳情載於下表。

	由《2021年物業租賃協議》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	由2024年1月1日至《2021年物業租賃協議》終止
年度上限	人民幣37百萬元	人民幣63百萬元	人民幣69百萬元	人民幣35百萬元

以上年度上限經考慮下列各項及根據剩餘租金調整公式計算後釐定：(i)現有租賃安排(包括實際租賃期限、租金水平(考慮不同標的物業的平均租金)、遞增條件(一般為第二年或第三年(視乎租賃期限)後每年遞增5%)等租賃合同保有情況)；(ii)租賃合同到期後有關租金市場化的上漲幅度(預計為2%至5%)；及(iii)參考市場水平，預估新增租賃需求(標的物業的目標整體出租率為95%)。

以上剩餘租金支出的年度上限總額(即人民幣204百萬元)和前述《2021年物業租賃協議》項下剩餘租金總額(即人民幣160百萬元)的差額為剩餘租金因上述因素根據剩餘租金調整公式之任何上調作緩衝。

基於上述因素，於審閱及考慮(其中包括)(i)年度上限的計算及(ii)基本假設的準確性和合理性，董事認為上述年度上限屬公平合理。

董事會函件

分租收入的年度上限

根據上市規則第14A章，本公司須就分租交易下保利商業物業應收租金設定年度上限，詳情載於下表。

	由《2021年物業 租賃協議》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	由2024年 1月1日 至《2021年 物業租賃 協議》終止
年度上限	人民幣84百萬元	人民幣127百萬元	人民幣129百萬元	人民幣65百萬元

以上年度上限經考慮下列各項後釐定：(i)與保利發展控股集團之具體現有租賃安排(包括實際租賃期限、租金水平、遞增條件等租賃合同保有情況)；(ii)前述租賃合同到期後有關租金市場化的上漲幅度；及(iii)預估保利發展控股集團之新增租賃需求(就租賃面積及總額而言，預估較現有租賃安排新增約10%至20%)。

基於上述因素，於審閱及考慮(其中包括)(i)年度上限的計算及(ii)基本假設的準確性和合理性，董事認為上述年度上限屬公平合理。

2.2 審議及批准須追認事項

(A) 超出2020年度上限

於審閱及查核本集團關連交易金額數據過程中，董事會獲悉，《2019年框架協議》項下提供的其他增值服務交易於截至2020年12月31日止年度的實際交易金額超出原定年度上限。除此之外，《2019年框架協議》項下的所有其他交易的交易金額均未超出原定年度上限。下表列載了截至2020年12月31日止年度，在《2019年框架協議》項下，本集團向保利發展控股集團提供的其他增值服務的實際交易金額和經批准的年度上限：

	截至2020年 12月31日 止年度 實際交易 金額 (人民幣百萬元)	截至2020年 12月31日 止年度 經批准的 年度上限 (人民幣百萬元)
其他增值服務	399.5	215.0

(B) 超出年度上限的原因

實際交易金額超出截至2020年12月31日止年度的原定年度上限，原因是受新冠疫情而影響，項目於2020年第四季度對其他增值服務的需求大幅上升。2020年第四季度其他增值服務實際交易額約為人民幣235.5百萬元，佔2020年全年其他增值業務成交額約58.9%，主要原因如下：

- (a) 受新冠疫情影響，保利發展控股的項目交付在第四季度較多(佔比約為全年一半)，故公司提供的與交付相關聯的各種不同服務的交易金額錄得較大增幅，比如：交付收樓、查

董事會函件

驗及清潔開荒服務，該等服務2020年第四季度交易金額為約人民幣85.0百萬元，佔其2020全年交易金額的約50.1%；

- (b) 受新冠疫情影響，保利發展控股在項目銷售現場加大防疫及促銷投入，於2020年新增委托本公司採購防疫物資、營銷和收樓禮品等服務需求，該等服務2020年第四季度交易金額為約人民幣35.1百萬元，佔其2020全年交易金額的約59.6%；
- (c) 保利發展控股定期對已交付項目進行優化整修，為便於實施過程監管，新增委托公司進行部分中小工程維修改造並集中於2020年第四季度施工，由此造成此項下的其他增值服務交易金額增加，該服務2020年第四季度交易金額為約人民幣74.4百萬元，佔其2020全年交易金額的約71.2%。

由於項目需求較集中於2020年第四季度發生，公司在其他增值服務交易開始大幅上升時未能就可能會超出2020年年度上限未能作出及時預警。於2021年1月，本集團對本集團及其附屬公司的持續關連交易的整體交易數據進行審核時發現已超出2020年度上限，隨後與交易各方進行交叉核對，核實相關交易數據並調查原因。為審慎起見，公司同時系統性地梳理核實了所有正在進行的關連交易，並結合年度審計情況於2021年3月修訂未來三年此類交易的年度上限並簽訂《2021-2023 框架協議》，以避免類似事件的再次發生。

2.3 審議及批准《2021至2023年度非豁免框架協議》

(A) 《2021至2023年度物業管理服務框架協議》

本公司於2021年3月24日就物業管理服務分別與(i)保利發展控股、(ii)保利南方、(iii)廣東保利拍賣及(iv)保利長大海外各自訂立物業管理服務框架協議。

(a) 主要條款

《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務框架協議》主要條款如下：

- 日期：2021年3月24日
- 訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 保利發展控股
- 期限：自《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務框架協議》獲獨立股東於臨時股東大會上批准之日起至2023年12月31日
- 標的事項：本集團將向與保利發展控股集團有關的如下類型的物業提供物業管理服務：(1) 保利發展控股集團使用的物業單位；(2) 保利發展控股集團已竣工但未售出的物業單位及／或於保利發展控股／其聯繫人與有關物業單位買家協定的交付日期前已竣工及售出的物業單位；及(3) 保利發展控股集團已交付的物業單位，而就該等物業單位而言將採取減免、贈送或其他促銷手段減少業主需要支付的物業管理費，並將按照為業主安排及業主可獲得的優惠由保利發展控股及／或其聯繫人向本集團全額支付相關物業管理費。

董事會函件

《2021至2023年度其他物業管理服務框架協議》主要條款如下：

- 日期：2021年3月24日
- 訂約方：(i)本公司； (i)本公司； (i)本公司；
及 及 及
(ii)保利南方 (ii)廣東保利 (ii)保利長大
拍賣 海外
- 期限：自《2021至2023年度其他物業管理服務框架協議》獲獨立股東於臨時股東大會上批准之日起至2023年12月31日
- 標的事項：本集團將分別向保利南方(及其附屬公司)、廣東保利拍賣(及其附屬公司)及保利長大海外(及其附屬公司)提供物業管理服務。

(b) 定價政策

物業管理費乃經參考市場上類似服務及類似項目類型之物業管理費，計及項目地點、預計營運成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款訂立。

根據關連交易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物業管理服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。在確定個別物業管理服務協議的價格時，集團的業務部門須參考集團和獨立第三方提供的類似服務的價格，並提交給經營層審批。業務部門將對交易相關數據以及條款進行審核(包括比較至少兩份本集團與獨立第三方簽訂的同類合同)，確保物業管理費須按不優於本集團向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。提供給保利發展控股集團、保利南方(及其附屬公司)、廣東保利拍賣(及其附屬公司)、保利長大海外(及其附屬公司)的歷史收費價格不優於提供給獨立第三方基本的服務價格。

董事會函件

(c) 歷史交易金額

下表載列了本集團向保利發展控股集團、保利南方及其附屬公司、廣東保利拍賣及其附屬公司及保利長大海外及其附屬公司提供物業管理服務所產生的服務費及經批准的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2018年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)	2020年 (人民幣 百萬元)
物業管理服務			
— 歷史服務費	145.1	147.0	180.4
— 經批准的年度上限	-	156.2	188.0

(d) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2021至2023年度物業管理服務框架協議》項下，本集團向保利發展控股集團、保利南方及其附屬公司、廣東保利拍賣及其附屬公司及保利長大海外及其附屬公司提供物業管理服務所產生的服務費的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣 百萬元)	2022年 (人民幣 百萬元)	2023年 (人民幣 百萬元)
物業管理服務			
— 建議年度上限	243.9 ⁽¹⁾	329.3	444.5

註：

- (1) 截至2021年12月31日止年度的原定年度上限為人民幣224.9百萬元。

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物業管理服務協議的歷史交易金額及已訂立的物業管理協議；

- (ii) 截至2021年至2023年12月31日止年度，本集團自保利發展控股集團收取的物業管理費之預期年度增長約35.0%，當中主要考慮於2018年至2020年度本集團物業管理業務總收入按約30.4%的複合年增長率增加，同時結合中國房地產市場現時及未來發展前景以預估保利發展控股集團各類型物業管理服務需求未來穩健增長（其中包括並不限於下列可能影響因素：(1)因業務增長及擴張導致保利發展控股集團所用的物業單位數目增加，從而增加本集團提供物業管理服務的面積及相應的物業管理費；(2)保利發展控股集團已竣工但未出售的物業單位數目增加，經審慎考慮中國未來的房地產市場前景，這可能導致更多的未出售物業及從而導致保利發展控股集團應付的物業管理費增加；(3)考慮到中國未來房地產市場及其現時的營銷力度，保利發展控股集團將加大市場營銷力度，導致保利發展控股集團代表業主應付的物業管理費增加)；及
- (iii) 本集團與保利南方及其附屬公司、廣東保利拍賣及其附屬公司及保利長大海外及其附屬公司(1)所訂立的物業管理服務協議的歷史交易金額及已訂立的物業管理協議；及(2)因業務增長及擴張導致所用的物業單位數目增加，從而增加本集團提供物業管理服務的面積及相應的物業管理費。

(B) 《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》

(a) 主要條款

《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》主要條款如下：

- 日期：2021年3月24日
- 訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 保利發展控股
- 期限：自《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》獲獨立股東於臨時股東大會上批准之日起至2023年12月31日
- 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、安保檢查、維修及其他客戶相關服務。

(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歷史收費後，經公平磋商釐定。案場協銷服務費須按一般商業條款訂立。

根據關連交易框架協議規定的原則，訂約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，集團的業務部門須參考集團和獨立第三方提供的類似服務的價格，並提交給經營層審批。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)，確保案場協銷服務費須按不優於向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。提供給保利發展及控股集團的案場協銷服務的歷史收費價格不優於提供給獨立第三方的服務價格。

董事會函件

(c) 歷史交易金額

下表載列了本集團向保利發展控股集團提供案場協銷服務所產生的服務費及經批准的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2018年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)	2020年 (人民幣 百萬元)
案場協銷服務			
— 歷史服務費	509.5	682.9	826.0
— 經批准的年度上限	-	688.5	826.2

(d) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》項下，本集團向保利發展控股集團提供案場協銷服務所產生的服務費建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣 百萬元)	2022年 (人民幣 百萬元)	2023年 (人民幣 百萬元)
案場協銷服務			
— 建議年度上限	1,073.4 ⁽¹⁾	1,341.7	1,677.1

註：

- (1) 截至2021年12月31日止年度的原定年度上限為人民幣991.5百萬元。

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) 已訂立的案場協銷服務協議；
- (iii) 據本集團目前所知悉與保利發展控股集團正在進行當中的現有項目，以及本集團於2021年擬向保利發展控股集團提供的案場協銷服務預期增長；及

董事會函件

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，如諮詢、承接查驗、交付及商業運營服務；及(ii)社區增值服務。

(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歷史收費後，經公平磋商釐定。提供其他增值服務須按一般商業條款訂立。

根據關連交易框架協議規定的原則，訂約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，業務部門需要參考集團和獨立第三方提供的類似服務的價格，並提交經營層審批。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)，確保提供其他增值服務須按不優於向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。提供給保利發展控股集團其他增值服務的歷史收費價格不優於提供給獨立第三方的服務價格。

董事會函件

(c) 歷史交易金額

下表載列了本集團向保利發展控股集團提供其他增值服務所產生的服務費及經批准的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2018年 (人民幣 百萬元)	2019年 (人民幣 百萬元)	2020年 (人民幣 百萬元)
其他增值服務			
– 歷史服務費	119.3	177.0	399.5
– 經批准的年度上限	–	179.2	215.0

(d) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2021至2023年度其他增值服務框架協議》項下，本集團向保利發展控股集團提供其他增值服務所產生的服務費建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年 (人民幣 百萬元)	2022年 (人民幣 百萬元)	2023年 (人民幣 百萬元)
其他增值服務			
– 建議年度上限	550.9 ⁽¹⁾	716.1	931.0

註：

- (1) 截至2021年12月31日止年度的原定年度上限為人民幣258.0百萬元。

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) 已訂立的其他增值服務協議；
- (iii) 受新冠疫情影響，截至2020年12月31日止年度的歷史交易金額增加，較截至2019年12月31日止年度增加逾125.7%。由於新冠疫情，保利發展控股的項目交付在

董事會函件

2020年第四季度較多，因此對其他增值服務的需求顯著增加。保利發展控股在項目銷售現場加大防疫及促銷投入，定期對已交付項目進行優化整修，服務需求出現新變化。預計該等抗疫措施將視疫情發展情況而持續實施；

- (iv) 據本集團目前所知悉與保利發展控股集團正在進行當中的現有項目，疫情防控潛在需求以及本集團於2021年擬向保利發展控股集團提供的其他增值服務預期增長；及
- (v) 截至2021年至2023年12月31日止年度，本集團自保利發展控股集團收取的其他增值服務費之預期年度增長30.0%，當中已計下列因素：(1)保利發展控股集團的估計新在建及／或可出售面積的預計增長，由於其他增值服務項目的規模和數量與物業開發項目的範圍大致一致，預期對其他增值服務的需求相應增加；(2)保利發展控股集團的在建面積於2018年6月30日至2020年6月30日的複合年增長率約25.4%；(3)本集團深入了解項目需求後，在目前承接查驗服務的基礎上，圍繞保利發展控股集團在地產開發、交付及銷售等領域進一步開拓服務類型及內容，創造更多發展機會；及(4)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。

綜上所述，經審閱並考慮(其中包括)(i)年度上限的計算，(ii)基本假設的準確性和合理性，及(iii)其他增值服務的歷史交易數據和預計增長，董事認為上述建議的年度上限是公平合理的。

2.4 進行交易的理由及裨益

保利商業物業為本集團之專業業務子公司，專注於實現商辦物業「物業管理」+「資產經營」+「企業服務」的專業化管理模式。於2020年10月16日起，保利商業物業採用整體承包業務模式對三棟寫字樓進行承包經營，有效擴大了本集團資產經營業務，快速提升了本集團資產經營專業能力。訂立《2021年物業租賃協議》並修訂《2020年物業租賃協議》，通過納入新標的物業以擴大承包經營範圍並優化交易條款，將持續推動本集團資產運營及資產管理品牌的市場化進程，對實現本集團資產管理的品牌升值推廣具有長遠的戰略意義。

保利發展控股集團、保利南方及其附屬公司、廣東保利拍賣及其附屬公司及保利長大海外及其附屬公司與本集團有長期及穩定的合作關係。其中，向其提供物管服務、案場協銷服務及其他增值服務為本集團帶來穩定的收入來源。另外，保利發展控股集團長期向本集團提供高質量的租賃物業及硬件採購及硬件維護服務。簽訂《2021至2023年度框架協議》將有力支持本集團繼續推進大物業戰略，發揮系統資源優勢，深入挖掘物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務一體化需求和業務潛力，為本集團創造收入及利潤。

2.5 董事會意見

鑒於上述理由及裨益，基於(i)《2021年物業租賃協議》項下擬進行的交易；(ii)追認事項；及(iii)《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易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，(i)《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易；(ii)追認事項；及(iii)《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於(i)《2021年物業租賃協議》；(ii)追認事項；及(iii)《2021至2023年度非豁免框架協議》的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及總經理、胡在新先生為保利發展控股的黨委副書記，彼等已就批准(i)《2021年物業租賃協議》；(ii)追認事項；及(iii)《2021至2023年度非豁免框架協議》的董事會決議案放棄投票。

2.6 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物業租賃協議及框架協議執行。另外，董事認為，相關《2019年框架協議》項下交易超出2020年原定年度上限屬個別事件。為避免日後再次發生任何類似事件，本公司已採取必要及額外措施加強本集團之申報及存檔制度等對持續關連交易的內部控制措施，本公司已採納的政策和措施包括：

(A) 《2021年物業租賃協議》

- (1) 本公司管理層及財務部門將密切監控《2021年物業租賃協議》項下(i)剩餘租金部分；及(ii)訂立分租租約的情況，包括將透過持續及時的查詢，監督及確保上述業務處於各自適用的年度上限範圍內；
- (2) 獨立非執行董事及本公司核數師亦將對《2021年物業租賃協議》項下(i)剩餘租金部分；及(ii)訂立分租租約的情況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) 就分租交易而言，保利發展控股集團原租賃合同將延續剩餘租期內原有租金標準。原租賃合同到期後或新增租賃業務時，將由保利商業物業作為甲方重新簽署租賃合同，簽約業務流程由保利商業物業內部審批並簽署，具有獨立決策權、定價權並確保該等租金不低於向獨立第三方收取的租金。在簽署新分租租約前，對其之審批將涉及保利商業物業的運營、財務及法務部門及管理層，以確保條款(包括租金)為公平合理且符合市場定價原則；
- (4) 就分租交易而言，獨立非執行董事亦將對根據《2021年物業租賃協議》訂立的具體分租租約的實施及執行情況進行年度審核，確認具體分租租約根據《2021年物業租賃協議》所載條款(包括定價原則)進行；

(B) 所有持續關連交易

- (1) 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；
- (2) 定期核查框架協議項下的各項交易定價，包括審閱本公司向獨立第三方提供及採購提供類似服務(視情況而定)的交易記錄，以確保相關框架協議項下的持續關連交易乃按照其定價政策進行；並確保自本集團獲取或向本集團提供或的價格不遜於或不優於就同類服務或貨品自其獲取或向其

董事會函件

他獨立第三方提供的價格。公司的業務部門及財務部門協商，最少每個季度就框架協議項下的交易定價進行共同核查，確保信息互通。公司亦需妥為整合與集團與其他獨立第三方簽訂的同類服務或貨品合同，以供財務部門審閱交易記錄及評估定價政策；

- (3) 本公司財務及合規部門將定期舉行會議，討論相關框架協議下各項交易存在的問題和解決方案；獨立非執行董事及本公司的核數師亦將對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) 在審閱持續關連交易之總交易金額同時，與財務及營運部門核對持續關連交易之交易金額預測，倘實際交易金額在任何時候達致有關持續關連交易的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有關建議年度上限(如必要)，以避免超出持續關連交易之經批准年度上限。倘實際交易金額在任何時候達至有關持續關連交易的年度上限之80%，則須立即上報公司審核委員會及董事會；
- (5) 加快本集團內之數據收集及交叉檢查程序以確保遵守上市規則之所有必要規定，包括在更新現有業務及／或與任何關連人士訂立新形式的業務之前，有關業務營運部門須先向財務及合規部門報告，而高級管理層須評估是否應修改現有持續關連交易的範圍及相關建議年度上限及／或是否應為此類新交易簽訂新框架協議。公司將密切關注該等業務，若有需要將優先進行補充審議及披露程序。若需要修

改現有範圍及年度上限，則須在完成審議及披露程序後方可開展業務；若需要簽訂新框架協議，則需及時履行審議及披露程序，待所有程序完成後方可開展業務；

- (6) 向所有管理級員工及相關僱員提供有關持續關連交易之額外培訓，以提高彼等對上市規則的熟悉度且提升彼等遵守有關本集團持續關連交易的相關內部控制程序的意識，致使本公司可適時遵守上市規則。公司將為業務部門相關人員提供額外培訓，尤其是需要接觸交易數據及與公司財務部門報告的僱員；及
- (7) 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。

2.7 上市規則項下的涵義

(A) 《2021年物業租賃協議》

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，廣州睿馳為保利發展控股的全資附屬公司，根據上市規則，保利發展控股及廣州睿馳為本公司的關連人士。因此，《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於按上市規則就《2021年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分按合併基準計算使用權資產價值的最高適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14A章，本公司須遵守有關申報、公告及獨立股東批准的規定。同時《2021年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分亦構成本公司的須予披露交易，本公司亦須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

由於按上市規則就《2021年物業租賃協議》項下剩餘租金部分按合併基準計算相關最高年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，《2021年物業租賃協議》項下剩餘租金部分僅須遵守有關申報、公告及年度審閱的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

另外，由於按上市規則就《2021年物業租賃協議》項下分租收入部分按合併基準計算相關最高年度上限的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，《2021年物業租賃協議》項下分租收入部分僅須遵守有關申報、公告及年度審閱的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

就修訂《2020年物業租賃協議》而言，由於按上市規則就《2020年物業租賃協議》項下保底租金部分計算使用權資產價值之減少的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，修訂《2020年物業租賃協議》僅須遵守有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

(B) 追認事項

由於《2019年框架協議》項下的其他增值服務的2020年度實際交易金額超出原定年度上限，根據上市規則第14A.54條，本公司須重新遵守上市規則第14A章的適用規定。本公司在當時未遵守上市規則第14A.54條。由於2020年度實際交易金額根據香港上市規則按年計算之最高適用百分比率超過5%，《2019年框架協議》項下的其他增值服務交易須遵守香港上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

(C) 《2021至2023年度框架協議》

於最後實際可行日期，保利南方為本公司的控股股東之一，而廣東保利拍賣及保利長大海外均為中國保利集團(本公司的控股股東)的附屬公司，因此，保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外均為上市規則所指本公司之關連人士。因此，《2021至2023年度框架協議》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。董事認為，《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務框架協議》及《2021至2023年度其他物業管理服務框架協議》項下擬進行的持續關連交易具有相同性質及由本集團與中國保利集團有關連或聯繫的各方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。

由於《2021至2023年度非豁免框架協議》的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。

2.8 有關訂約方的資料

有關保利商業物業的資料

保利商業物業為一間於2017年3月30日在中國成立的有限責任公司，致力於成為物業擁有者、使用者、管理者多方價值共同成長的資產運營專家，為業主提供物業管理和資產經營有機融合的一站式服務業務，管理服務的項目業態豐富，涵蓋商業寫字樓、商業綜合體、政府機構辦公樓、旅遊綜合體、購物中心、酒店式公寓、會展場館以及醫院、學校、產業園區、交通樞紐等多種業態。

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。

有關廣州睿馳的資料

廣州睿馳為一間於2018年4月20日在中國成立的有限責任公司，其經營範圍包含企業管理服務、企業管理諮詢服務、房屋租賃、租賃業務、項目投資、企業自有資金投資等。

有關保利南方的資料

保利南方為一間於1992年7月9日在中國成立的有限責任公司，其主要透過其控股公司從事房地產開發經營，物業管理，房地產中介服務，自有資金投資與管理，企業管理服務，批發和零售貿易(國有專營專控商品除外)。

有關廣東保利拍賣的資料

廣東保利拍賣為一間於2003年11月20日在中國成立的有限責任公司，其主要從事拍賣業務活動。

有關保利長大海外的資料

保利長大海外為一間於2010年3月23日在中國成立的有限責任公司，其主要從事承包公路工程以及道路養護工程；工程項目投資；製造、加工、安裝普通機械、金屬構件；貨物進出口、技術進出口，以及上述業務的信息諮詢和技術服務；及銷售建築材料、五金、交電。

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。

如閣下欲委托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5月25日(星期二)至2021年5月28日(星期五)(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5月24日(星期一)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5月28日(星期五)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所有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)《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易；(ii)追認事項；及(iii)《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易決議案而言，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)認為所有於臨時股東大會上提呈的決議案(包括批准(i)《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易；(ii)追認事項；及(iii)《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易的決議案)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決議案。

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5月12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：

須予披露及關連交易
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)《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易；(ii)追認事項；及(iii)《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易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(i)載於通函第43至64頁的獨立財務顧問紅日資本之意見函件(紅日資本乃獲委聘就《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)；(ii)載於通函第65至93頁的邁時資本之意見函件(邁時資本乃獲委聘就追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)；及(iii)載於通函第9至40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、紅日資本及邁時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)《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易；(ii)追認事項；及(iii)《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易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)《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易；(ii)追認事項；及(iii)《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易的普通決議案。

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5月12日

紅日資本函件

下文為紅日資本就《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易，致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，並為載入本通函而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港干諾道中168-200號
信德中心西座33樓3303室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

須予披露及關連交易

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，內容有關從保利發展控股及廣州睿馳(二者均為 貴公司的關連人士)租賃商業物業的交易，其詳情載於日期為2021年5月12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。

於2021年4月1日， 貴公司的全資附屬公司保利商業物業(作為承租人)與保利發展控股(作為業主方)訂立《保利發展物業租賃協議》，租期自《2021年物業租賃協議》於臨時股東大會上獲批准之日起為期三年。

於2021年4月1日， 貴公司的全資附屬公司保利商業物業(作為承租人)與廣州睿馳(作為業主方)訂立《睿馳物業租賃協議》，租賃期限自《2021年物業租賃協議》於臨時股東大會審議通過之日起計三年。

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72.289%權益，為 貴公司控股股東，廣州睿馳為保利發展控股的全資附屬公司，根據上市規則保利發展控股及廣州睿馳為 貴公司的關連人士。因此，《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易將構成 貴公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於按上市規則就《2021年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分按合併基準計算使用權資產價值的最高適用百分比率高於5%但低於25%，根據上市規則第14A章， 貴公司須遵守有關申報、公告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《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易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《2021年物業租賃協議》的條款就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《2021年物業租賃協議》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、廣州睿馳、保利商業物業及任何彼等各自可被合理視為與吾等的獨立性有關的聯繫人，且與彼等並無關連，因此，吾等符合資格就《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

於過往兩年，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(包括是次獲委任為《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易之獨立財務顧問)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. 吾等意見的基準

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。吾等亦已向董事及／或管理層尋求並取得確認，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、廣州睿馳的財務狀況、業務及事務以及彼等各自的未來前景展開任何獨立調查。吾等依賴 貴公司委託獨立估值師(「**估值師**」)編製的載於本通函附錄一的物業估值報告。

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。股東亦請注意，估值均涉及各種基礎及假設，倘修改該等基礎及假設，則評估價值可能發生變化。

本函件僅為方便獨立董事委員會及獨立股東考慮《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易而發出，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《2021年物業租賃協議》的意見及建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團資料

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	2019年	2018年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(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，吾等載列下列財務資料：

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，及分包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. 保利商業物業、保利發展控股及廣州睿馳的資料

(i) 保利商業物業

保利商業物業為一間於2017年3月30日在中國成立的有限責任公司，致力於成為物業擁有者、使用者、管理者多方價值共同成長的資產運營專家，為業主提供物業管理和資產經營有機融合的一站式服務業務，管理服務的項目業態豐富，涵蓋商業寫字樓、商業綜合體、政府機構辦公樓、旅遊綜合體、購物中心、酒店式公寓、會展場館以及醫院、學校、產業園區、交通樞紐等多種業態。

(ii) 保利發展控股

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。

(iii) 廣州睿馳

廣州睿馳為一間於2018年4月20日在中國成立的有限責任公司，其經營範圍包含企業管理服務、企業管理諮詢服務、房屋租賃、租賃業務、項目投資、企業自有資金投資等。

3. 《2021年物業租賃協議》項下標的物業之資料

《2021年物業租賃協議》項下的物業(即標的物業)包括(i)保利國際廣場(位於廣州市海珠區閱江中路688號)；(ii)廣州保利中心(位於廣州市天河區臨江大道5號)；(iii)保利天慕廣場(保利發展廣場)(東塔，位於廣州市海珠區閱江中路832號、海珠區宸悅路33號地下1層)；及(iv)保利天慕廣場(保利發展廣場)(西塔，位於廣州市海珠區閱江中路826號)。各項物業均位於廣州的市區中心地段，為交通便利的城市商業區，即天河區及海珠區的中央商務區。由於珠江三角洲經濟區及廣州近年來不斷發展，考慮到位於上述地區商業物業空間的潛力，管理層看好標的物業在未來的物業租賃需求。

4. 中國行業格局概覽

根據中國國家統計局網站(<http://data.stats.gov.cn>)公佈的資料，2020年中國國內生產總值(「國內生產總值」)的同比增長約為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年的增幅。不過，儘管在短期內充滿挑戰，中國經濟於2020年已實現正向增長。

過去，中國政府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鎮化佈局和形態。

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。

因此，中國商業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。有鑑於此，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商業物業行業的增長。

5. 訂立《2021年物業租賃協議》的理由及裨益

誠如董事會函件所載，保利商業物業為 貴集團之專業業務子公司，專注於實現商辦物業「物業管理」+「資產經營」+「企業服務」的專業化管理模式。於2020年10月16日起，保利商業物業採用整體承包業務模式對三棟寫字樓進行承包經營，有效擴大了 貴集團資產經營業務。因此， 貴集團資產經營專業能力得以快速提升。

訂立《2021年物業租賃協議》並修訂《2020年物業租賃協議》，通過納入新標的物業以擴大承包經營範圍並優化交易條款，將持續推動 貴集團資產運營及資產管理品牌的市場化進程，對實現 貴集團資產管理的品牌升值推廣具有長遠的戰略意義。

¹ 中國國務院標題為「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」的刊物(資料來源 www.gov.cn/zhengce/2020-11/03/content_5556991.htm)

就吾等對訂立《2021年物業租賃協議》的原因及裨益的詳細分析而言，包括貴集團業務模式下的持續發展、標的物業的便利交通性、提升財務資源使用效率、《2021年物業租賃協議》的付款條件，標的物業租賃的評估價值以及《2021年物業租賃協議》的預期財務影響，請參閱本函件下文「7.吾等對《2021年物業租賃協議》主要條款的分析」一節。

6. 《2021年物業租賃協議》的主要條款

日期： 2021年4月1日

訂約方： 《保利發展物業租賃協議》

(i) 保利商業物業；及

(ii) 保利發展控股

《睿馳物業租賃協議》

(i) 保利商業物業；及

(ii) 廣州睿馳(為保利發展控股的全資附屬公司)

標的物業： 《保利發展物業租賃協議》

(i) 保利國際廣場(位於廣州市海珠區閱江中路688號)

(ii) 廣州保利中心(位於廣州市天河區臨江大道5號)

(iii) 保利天幕廣場(保利發展廣場)(東塔，位於廣州市海珠區閱江中路832號，海珠區宸悅路33號地下1層)

《睿馳物業租賃協議》

保利天幕廣場(保利發展廣場)(西塔，位於廣州市海珠區閱江中路826號)

紅日資本函件

租賃期限： 自《2021年物業租賃協議》於臨時股東大會審議通過之日起計三年

標的事項： 保利發展控股及廣州睿馳同意將各自擁有的標的物業按現狀標準租賃給保利商業物業經營管理。

租金支出及 支付安排： 《保利發展物業租賃協議》

保利商業物業將於《保利發展物業租賃協議》生效日期後十五天內一次性支付約人民幣808百萬元。

基於就相關標的物業將收取租金總額之預估值，剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣149百萬元，於三年內分期支付。保利商業物業將於租賃期內每十二個月結算當期應支付的剩餘租金，並於每十二個月結束日後六十天內支付。剩餘租金將參考相關標的物業當期實際收取租金總額按約定公式予以調整並結算。根據約定公式，若相關標的物業當期實際收取租金總額較預估值高或低，當期應支付的剩餘租金將相應上調或下調，調整金額為相關標的物業當期實際收取租金總額及預估值的差額之50%。

《睿馳物業租賃協議》

保利商業物業將於《睿馳物業租賃協議》生效日期後十五天內一次性支付約人民幣47百萬元。

基於就相關標的物業將收取租金總額之預估值，剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣11百萬元，於三年內分期支付。保利商業物業將於租賃期內每十二個月結算當期應支付的剩餘租金，並於每十二個月結束日後六十天內支付。剩餘租金將參考相關標的物業當期實際收取租金總額按約定公式予以調整並結算。根據約定公式，若相關標的物業當期實際收取租金總額較預估值高或低，當期應支付的剩餘租金將相應上調或下調，調整金額為相關標的物業當期實際收取租金總額及預估值的差額之50%。

《2021年物業租賃協議》項下之租金金額乃經訂約方經公平磋商後達致，並經參考(其中包括)以往的實際租金收入及現有租約的條款等因素而釐定。剩餘租金調整公式乃經訂約方經公平磋商後達致，旨在降低雙方因相關標的物業實際收取租金總額的任何波動而面臨的風險。

於審視及考慮上述因素後，董事認為《2021年物業租賃協議》項下之租金金額(包括剩餘租金調整公式)屬公平合理。

《2021年物業租賃協議》項下的租金預期將由 貴集團以內部資源撥付。

有關分租予關連人士的條款及定價政策：

由於目前保利發展控股集團在標的物業內有保留物業亦將租用物業作自用，於《2021年物業租賃協議》之租賃期限開始後，保利商業物業將成為該等保留及新租用物業的出租方。有關保利商業物業與保利發展控股集團之間的分租交易將構成持續關連交易。

根據《2021年物業租賃協議》，有關保利商業物業與保利發展控股集團之間的分租交易的定價原則為：

- (i) 就原有租賃合同而言，剩餘租期內延續原有租金，不作修改。於原有租賃合同到期後，租金金額將按以下第(ii)分段的定價原則並考慮到合理遞增條款定價。
- (ii) 就新增租賃合同而言，租金金額將按照市場定價原則(參考相關物業的市場租金、可作比較的物業的市場租金等因素)，且租金不低於保利商業物業將可比物業出租給獨立第三方的價格，並按一般商業條款進行。

7. 吾等對《2021年物業租賃協議》的分析

誠如董事會函件所載，《2021年物業租賃協議》自該協議於臨時股東大會審議通過之日起計三年(「租賃期限」)，該協議包括兩份物業租賃協議，即(i)《保利發展物業租賃協議》，內容有關租賃位於廣州的保利國際廣場、位於廣州的廣州保利中心及位於廣州的保利天幕廣場(保利發展廣場)的若干部分；及(ii)《睿馳物業租賃協議》，內容有關租賃保利天幕廣場(保利發展廣場)的若干部分。

根據《2021年物業租賃協議》，吾等注意到，貴集團(作為承租人)應向保利發展控股(作為出租人)就標的物業的三年租賃期限支付調整前租金總額約人民幣1,015百萬元(「租金總額」)；(i)根據《保利發展物業租賃協議》，其中約人民幣957百萬元應歸屬予相關標的物業；及(ii)根據《睿馳物業租賃協議》，其中約人民幣58百萬元應歸屬予相關標的物業。

為評估《2021年物業租賃協議》的公平性及合理性，吾等已考慮以下因素並進行下列分析：

(i) 貴集團業務模式下的持續發展

吾等從通函獲悉，貴集團從事及專注於實現商辦物業「物業管理」+「資產經營」+「企業服務」的專業化管理模式。經過積累多年營運保利國際廣場及廣州保利中心(均位於廣州)等寫字樓委託經營業務，上述物業已經趨於成熟，貴集團的資產管理團隊亦具備豐富的資產經營相關的經驗及工作知識。《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易將提升貴集團業務中的「資產經營」部分，乃由於貴集團透過租賃標的物業進一步擴充其物業組合，同時繼續向相關標的物業提供其物業管理服務。就此而言，管理層擬透過將租金總額鎖定於具成本競爭力的水平把握及變現相關資產的升值潛力，並透過為其項目提供優質服務進一步改善市場的整體租金收入。就此基準而言，貴集團將以該項目為試點，持續優化業務模式及積極物色此業務下的新機遇。

就此而言，根據《2021年物業租賃協議》進行的結算方法有利於貴集團就標的租賃協商折扣，從而使貴集團通過將各物業租賃予最終用戶實現更大的上行潛力。管理層認為此舉符合上述貴集團的資產營運業務模式。

(ii) 標的物業的選擇標準

按照吾等與管理層的商討，吾等得知 貴公司在於選擇目標物業時考慮到以下的選擇標準：(a)優先考慮位於中國境內一線城市或省會城市的物業，優先考慮當地地標物業及位處核心商務圈的物業；(b)物業產權明晰，不存在產權風險；(c)標的物業在當地具有一定的市場認可度，其業主近三年財務狀況穩定，無重大法律糾紛；及(d)已入駐租戶擁有良好且穩定的歷史繳費記錄(統稱「選擇標準」)。考慮到選擇標準相對保守，因為選定物業需處於一線城市或省份，優先考慮黃金地段和良好的當地聲譽，而不存在物業產權缺陷，租戶亦需具有良好付款歷史，吾等認為嚴格執行選擇標準是符合 貴公司及股東的整體利益。

標的物業分別位於交通便利的廣州天河區及海珠區內的商業區。廣州是中國發達的大都市之一及珠江三角洲經濟區的中心。根據中國政府的出版物²，廣州市常住人口超過1,500萬，城鎮化率超過85%。儘管2020年充滿挑戰，廣東省的國內生產總值仍錄得正增長。鑑於珠江三角洲經濟區和廣州近年來的持續發展，管理層持續看好未來優質商業物業的發展前景。

(iii) 提升財務資源使用效率

根據2020年年報，於2019年12月31日及2020年12月31日，貴集團的存款及銀行結餘分別約為人民幣6,508.6百萬元及人民幣7,448.1百萬元，增幅約為14.4%。吾等亦注意到，於2019年12月31日及2020年12月31日，貴集團概無未償還銀行借款。

² 廣州市統計局的出版物：
http://tjj.gz.gov.cn/gkmlpt/content/5/5727/post_5727607.html#226

截至2020年12月31日止年度，貴集團的銀行利息收入約為人民幣98.4百萬元。在此基礎上，基於截至2020年12月31日止年度的銀行利息收入的銀行利息收入的年化金額，僅佔於2020年12月31日約人民幣7,448.1百萬元的存款和銀行結餘的約1.3%。

作為吾等工作的一部分，吾等亦考慮到中國人民銀行（「中國人民銀行」）在其網站上（www.pbc.gov.cn）所公佈的現行三年期存款利率為2.75%。

鑑於當前低銀行存款利率環境，管理層會繼續探索通過在管理可控的情況下更好地利用其現有財務資源（尤其是存款和銀行結餘）來增加回報。根據管理層提供的資料，包括租金總額已在下文進一步分析的評估價值折讓約19.5%，與中國人民銀行公佈的存款利率相比，預計貴公司根據《2021年物業租賃協議》將獲得更高的年回報率。

(iv) 《2021年物業租賃協議》的付款條款

租金總額應按下列方式支付：(a)約人民幣855百萬元（即租金總額的約84.2%）應於租賃期限開始起15天內支付（「一次性付款」）；及(b)餘下約人民幣160百萬元（即調整前租金總額的約15.8%）（「估計餘下部分」）應於三年內分期支付及按每12個月結算。

儘管貴公司計算估計餘下部分於調整前為人民幣160百萬元，總年度上限為人民幣204百萬元，包括考慮到以下各項及根據剩餘租金調整公式計算後釐定：(a)現有租賃安排（包括實際租賃期限、租金水平（考慮不同標的物業的平均租）、遞增條件（一般為第二年或第三年（視乎租賃期限）後每年遞增5%）等租賃合同保有情況）；(b)租賃合同到期後有關租金市場化的上漲幅度（預計為2%至5%）；及(c)參考市場水平，預估新增租賃需求（標的物業的目標整體出租率為95%）。

以上(a)剩餘租金支出的年度上限總額（即人民幣204百萬元）；及(b)前述《2021年物業租賃協議》項下剩餘租金總額（即人民幣160百萬元）的為剩餘租金因上述因素根據剩餘租金調整公式之任何上調作緩衝。

就此而言，(a) 一次性付款的約三分之一在1個月至12個月之間提前支付；(b) 一次性付款約三分之一在13個月至24個月之間提前支付；(c) 一次性付款的約三分之一在25個月至36個月之間提前支付。按此基準，這表示一次性付款(約佔租金總額約84.4%)乃平均提前18個月結清。吾等從管理層獲悉，該結算安排乃為促成估值折讓(定義見下文)約19.5%的估值折讓的磋商，考慮到中國人民銀行設定的現行存款利率為2.75%，其被視為屬合理及符合 貴公司及其股東的整體利益。此外，吾等注意到，承租人和出租人就租金付款商定之結算條款並非按月支付的常見市場慣例。

(v) 標的物業租賃的評估估值

根據通函附錄一所載的估值師就標的物業租賃編製之估值報告(「估值報告」)，於2021年3月31日，標的物業三年租賃的評估價值約為人民幣1,261百萬元(「評估價值」)。租金總額較評估價值折讓約19.5%(「估值折讓」)。吾等於估值報告中進行的工作之詳情載於本函件下文「8. 吾等對估值報告及租金總額的分析」一節。

(vi) 《2021年物業租賃協議》的預期財務影響

管理層告知， 貴集團的現金結餘將根據《2021年物業租賃協議》下的付款時間表在租賃期限內隨租金總額而下降(可予調整)，且 貴集團亦將確認與《2021年物業租賃協議》有關的租賃資產結餘及租賃負債結餘，另加 貴集團向標的物業最終用戶的租賃中將確認的每月租金收入(「每月租金收入」)以及根據《2021年物業租賃協議》於租賃期限內從 貴集團向標的關連人士的租賃將確認之每月租賃開支。此外，管理層預計， 貴集團在租賃期限內的每月租金總收入將超過租金總額，差額將增加 貴集團的除稅前利潤。

(vii) 分析概要

經計及上文所述，特別是(a)《2021年物業租賃協議》項下擬進行的交易與 貴集團針對商辦物業之「物業管理」+「資產經營」+「企業服務」的專業化管理模式一致；(b)標的物業位於廣州市內交通便利的地點及為中央商務區域附近；(c)管理層預期，透過《2021年物業租賃協議》， 貴集團將能夠更好

地利用其存款和銀行結餘以進一步改善其財務表現；(d) 吾等對《2021年物業租賃協議》付款條款的分析被認為屬合理，並符合 貴公司及股東的整體利益；(e) 租金總額較評估價值折讓約19.5%；及(f) 《2021年物業租賃協議》的預期財務影響，吾等與管理層一致認為《2021年物業租賃協議》的條款屬公平合理。

8. 吾等對估值報告及租金總額的分析

誠如董事會函件所述，根據《2021年物業租賃協議》，標的物業的租金總額約為人民幣1,015百萬元。

吾等從管理層獲悉，獨立物業估值師行的估值師已評估標的物業租賃，以供獨立股東參考。根據本通函附錄一所載由估值師編製的估值報告，於2021年3月31日，《2021年物業租賃協議》項下標的物業三年期租賃的價值約為人民幣1,261百萬元。

吾等對估值師及其估值方法的評估

作為吾等所開展工作的一部分，吾等已獲得及審閱(i) 估值師與 貴公司的委聘條款；(ii) 估值師於編製估值報告方面的相關資格；及(iii) 估值師編製估值報告的工作範圍，吾等信納估值師編製估值報告的資格。吾等亦注意到，負責及簽署估值報告的人員為測量師註冊局的一般執業組別註冊專業測量師，具有逾20年的物業估值經驗。估值師亦確認其獨立於 貴集團及出租人。

吾等進一步審閱及查詢估值報告所採用的估值方法及基準以及假設，以進一步分析評估價值，有關詳情載於本通函附錄一。

吾等就估值報告及租金總額所進行的詳細分析及工作

根據吾等與估值師的討論，吾等獲悉，於確定標的物業租賃的評估價值時，估值師已採納收入資本化法。根據收入資本化法，估值師作出的主要假設包括：(i) 於估值日期現有市場的可達市場租金；及(ii) 5%的資本化率。

根據此估值方法，標的物業的評估價值乃按資本化率將各物業的市場租金資本化而得出。

估值師會首先參考相關市場上可資比較的類似租金計算市場租金水平，從而確定租金水平。吾等注意到，該等可資比較物業(包括辦公室及／或商業用途物業)的月租介乎每平方米約人民幣130元至人民幣430元。吾等亦已進行分析及市場研究，包括(i)在鄰近區域就類似物業類型不少於20項的物業出租／招租；及(ii)標的物業的現有租戶訂立的租約樣本資料，特別是每平方米的每月租金，並認為估值師於其估值中所參考的租金市場每月範圍屬合理。

吾等亦已基於以下篩選標準審閱估值師選擇的上述市場可資比較資料，即(i)物業類型及用途與接受估值的標的物業類似；(ii)出租及掛牌於估值日期起計過去三個月內進行；(iii)有關標的單位位於標的物業的相關鄰近區域及／或地區；(iv)所述分級和質量與接受估值的標的物業類似；及(v)尺寸與接受估值的標的物業類似(統稱「估值篩選標準」)，當中估值師已合共識別出不少於30項出租及招租。估值師亦告知彼等，其於估值報告中採納的主要假設包括：(i)可比物業的在特定土地的使用期內的擁有權已經授予其業主，並且任何應付的土地溢價已全部清償；(ii)每個可比物業均具有適當的法定所有權；及(iii)可比物業的設計和建造均符合當地規劃法規並已獲得有關當局的批准，可將可比物業於市場自由出租，估值師確認以上有關假設與市場慣例一致，而董事經考慮所審閱的資料(包括中國法律意見)後認為以上有關假設屬合理。

根據吾等與估值師及管理層的討論，經考慮上述市場比較資料為鄰近及／或與基於估值篩選標準及上述假設選擇的標的物業類似的近期出租及掛牌資料，吾等認為估值師所選擇的市場可資比較資料屬合理。

至於資本化率，估值師已參考類似處所的多個報價，並注意到該等報價的隱含收益率約為4.6%至5.2%。基於上述情況，估值師採用5%的資本化率。釐定資本化率時，估值師亦考慮到地點、物業質素、商業氣氛等因素。吾等

已就租賃與標的物業類似之物業的現行收益率進行獨立市場研究，於一個中國獨立房地產代理在線的資料中，基於附近類似標的物業附近地區的十個物業計算了研究收益，並注意到5%的資本化率在介乎4.3%至5.2%的研究收益率之內。綜合上述因素，吾等認為估值師所採用的主要假設是合理的。

吾等亦獲估值師告知，除收入資本化法外，直接比較法亦是另一種常用於物業估值的方法，即參考鄰近且性質相近的類似物業之可資比較市場交易。然而，據估值師告知，其並無發現鄰近標的物業，租賃期為三年且涉及整幢物業的近期直接可資比較市場租賃交易，因此，直接比較法被視為不太適合於標的物業之估值。

概要

經考慮到(i)估值師於釐定標的物業在租賃期限的公平值時所採用的估值方法與市場慣例一致，且相關基礎及假設均屬合理；(ii)吾等認為估值報告所載列的評估價值為評估租賃期限內《2021年物業租賃協議》下的租賃市場價值的適當基準；(iii)標的物業的租金總額低於估值師評估的市場價值；(iv)吾等對估值報告所開展的工作；及(v)吾等進行於本節上文詳述的分析及市場研究，吾等認為標的物業的租金總額屬公平合理。

9. 內部控制措施

誠如董事會函件所載，貴公司已經就《2021年物業租賃協議》採納以下的內部控制措施：

- (i) 本公司管理層及財務部門將密切監控《2021年物業租賃協議》項下(a)剩餘租金部分；及(b)訂立分租租約的情況，包括將透過持續及時的查詢，監督及確保上述業務處於各自適用的年度上限範圍內；
- (ii) 獨立非執行董事及本公司核數師亦將對《2021年物業租賃協議》項下(a)剩餘租金部分；及(b)訂立分租租約的情況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；

- (iii) 就分租交易而言，保利發展控股集團原租賃合同將延續剩餘租期內原有租金標準。原租賃合同到期後或新增租賃業務時，將由保利商業物業作為甲方重新簽署租賃合同，簽約業務流程由保利商業物業內部審批並簽署，具有獨立決策權、定價權並確保該等租金不低於向獨立第三方收取的租金。在簽署新分租租約前，對其之批准將涉及保利商業物業的運營、財務及法務部門及管理層，以確保條款(包括租金)為公平合理且符合市場定價原則；及
- (iv) 就分租交易而言，獨立非執行董事亦將對根據《2021年物業租賃協議》訂立的具體分租租約的實施及執行情況進行年度審核，確認具體分租租約根據《2021年物業租賃協議》所載條款(包括定價原則)進行。

在這方面，吾等還從管理層獲得及審閱相關的內部文件，其中包括：(i)公司為管理關連交易而採用的內部控制程序；(ii)公司所進行的研究顯示類似標的物業的市場租金與《2021年物業租賃協議》下的標的物業的應付租金相關的比較資料，以確保應付的租金與現行市場價格相符，並不遜於現行市場條件；(iii)有關交易審批程序的相關內部文件；(iv)授權人員已批准有關交易。根據已以上已審閱的文件且經管理層確認，吾等認為 貴公司已執行上述相關內部控制程序，以確保相關交易的合理性。

VI. 推薦建議

經考慮(其中包括)，

- (i) 《2021年物業租賃協議》將促進 貴集團在其現有業務模式下進一步發展；
- (ii) 上文「5.訂立《2021年物業租賃協議》的理由及裨益」所載《2021年物業租賃協議》的理由及裨益；

紅日資本函件

- (iii) 上文「7. 吾等對《2021年物業租賃協議》的主要條款的分析」及「8. 吾等對估值報告及租金總額的分析」一節所載之吾等的分析；及
- (iv) 租金總額較根據估值報告於租賃期限內標的物業租賃之評估價值有所折讓，

吾等認為，《2021年物業租賃協議》及協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款及於 貴集團一般日常業務過程中進行，且就獨立股東而言，《2021年物業租賃協議》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《2021年物業租賃協議》。

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5月12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。

邁時資本函件

以下為獨立財務顧問邁時資本就追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》項下的持續關連交易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

緒言

吾等提述吾等獲委任為獨立財務顧問以就追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》項下的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，詳情載於 貴公司刊發日期為2021年5月12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」）。除文義另有所指外，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2021年3月24日的公告，內容有關（其中包括）訂立《2021至2023年度框架協議》，以取代並重續《2019年框架協議》項下擬進行的若干交易的條文。《2019年框架協議》的有效期限由上市日期起至2021年12月31日止。

在審視及核實 貴集團關連交易金額數據的過程中，董事會獲悉，截至2020年12月31日止年度（「2020財政年度」），《2019年框架協議》項下提供的其他增值服務交易於截至2020年12月31日止年度的實際交易金額超出原定年度上限， 貴公司須重新遵守《上市規則》第14A章的適用規定。除此之外，《2019年框架協議》項下的所有其他交易的交易金額均未超出各自的年度上限。

邁時資本函件

基於業務發展需要，貴集團重新合理鋪排相關業務並進行調整。貴公司於2021年3月24日(交易時段後)與保利發展控股、保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外訂立以下《2021至2023年度框架協議》以取代並重續《2019年框架協議》項下擬進行的部分交易。《2021至2023年度框架協議》將於生效後取代《2019年框架協議》項下除技術開發及支援服務以外的其他交易的相關協定，而《2019年框架協議》項下的相關協定將自動終止。基於信息化業務發展計劃調整，貴集團於2021年暫無計劃向保利發展控股集團採購技術開發及支援服務，故《2019年框架協議》項下相關條款亦將告終止。

於最後實際可行日期，保利發展控股及保利南方各自為貴公司的控股股東，而廣東保利拍賣及保利長大海外均為貴公司的控股股東中國保利集團的附屬公司。因此，保利發展控股、保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外均為貴公司的關連人士，而根據《上市規則》第14A章，根據《2021至2023年度框架協議》擬進行的交易將構成貴公司的持續關連交易。由於《2021至2023年度非豁免框架協議》的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章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已經成立，以就(i)追認事項及(ii)《2021至2023年度非豁免框架協議》項下擬進行的交易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、保利南方、廣東保利拍賣、保利長大海外及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，吾等符合資格就追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》向獨立董事委員會及獨立股東提供獨立意見。在過去兩年，邁時資本曾擔任貴公司獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，詳情載於貴公司日期為2020年5月22日之通函。上述過往委聘限於根據《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，吾等並不認為

過往委聘導致邁時資本於擔任追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》的獨立財務顧問時出現任何利益衝突。除就上述委聘及是次委任已付或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，以達致知情之意見，並為吾等之建議提供合理基礎。吾等依賴該通函所載或提及的陳述、資料、意見及聲明，以及董事向吾等提供的資料及聲明(彼等須就該等陳述、資料、意見及聲明負全責)，該等陳述、資料、意見及聲明於作出時為真實、準確及完備，且於本函件日期仍為如此。吾等亦已假設董事於該通函內作出的所有信念、意見、預期及意向聲明乃經適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等的意見乃基於董事的聲明及確認，即該通函所提供及提及的資料並無遺漏任何重大事實。

貴公司確認，彼等已應吾等的要求，向吾等提供在目前情況下可獲得的所有現有資料及文件，使吾等能達到知情的意見，而吾等已依賴該通函所載資料的準確性，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑該通函所提供的資料或所表達的意見遺漏或隱瞞任何 貴公司已知的重大事實或資料，亦不懷疑 貴公司及董事向吾等提供的資料及事實的真實性及準確性或所表達的意見的合理性。然而，吾等並無就董事向吾等提供的資料進行任何獨立核實，亦無就 貴公司、保利發展控股、保利南方、廣東保利拍賣、保利長大海外及彼等各自的任何附屬公司或聯繫人的業務及事務進行任何形式的獨立深入調查。

所考慮的主要因素及理由

於達致吾等有關追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》的意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 背景

1.1 有關 貴集團的資料

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，根據中國物業管理協會2020物業服務企業上市公司十強排名，貴集團在物業服務上市公司排名第三。於2014年以來，根據中國

邁時資本函件

指數研究院的綜合實力排名，貴集團一直位列中國物業服務百強企業五甲之內，在具備央企背景的物業服務企業中排名第一。貴集團的主要業務為物業管理服務、非業主增值服務以及社區增值服務。

以下為摘錄自 貴公司2019年年度報告(「**2019年年報**」)及2020年年度報告(「**2020年年報**」)之截至2018、2019年及2020年12月31日止年度的財務資料：

	截至12月31日止年度		
	2020年	2019年	2018年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
收入	8,037,156	5,966,836	4,229,378
—物業管理服務收入	4,947,555	3,843,828	2,909,508
—非業主增值服務收入	1,341,251	968,752	696,502
—社區增值服務收入	1,748,350	1,154,256	623,368
毛利	1,499,061	1,210,721	851,278
期內溢利	696,115	503,182	336,067
貴公司擁有人應佔溢利	673,525	490,511	328,444
	於12月31日		
	2020年	2019年	2018年
	(經審核)	(經審核)	(經審核)
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
資產總值	9,444,182	7,571,067	2,552,432
股東權益總額	6,246,779	5,122,248	693,129

如上表所示，截至2020財政年度，貴集團錄得收入約為人民幣8,037.2百萬元，較截至2019年12月31日止年度(「**2019財政年度**」)增加約34.7%，主要由於於年內 貴集團管理規模的持續擴大及增值服務得到快速發展所致。於2019財政年度，貴集團的收入約為人民幣5,966.8百萬元，較截至2018年12月31日止年度(「**2018財政年度**」)增加約41.1%。

如2019年年報所披露，上述 貴集團的收入增加主要是由於 貴集團管理規模的持續擴大帶來的收入提升及 貴集團各項增值服務得到快速增長。於2020財政年度，擁有人應佔 貴集團的溢利約為人民幣673.5百萬元，較2019財政年度增加約37.3%。於2019財政年度， 貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣490.5百萬元，較2018財政年度增加約49.3%。

截至2020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184個城市，在管項目總面積約380.1百萬平方米，在管項目總數1,389個，合同管理項目總面積約567.2百萬平方米，合同管理項目總數1,948個。 貴集團持續推進「大物業」戰略佈局，管理的業態覆蓋住宅社區、商業及寫字樓以及公共及其他物業。

於2020財政年度， 貴集團的物業管理服務收入約為人民幣4,947.6百萬元，較2019財政年度增加約28.7%，主要是由於在管面積擴大及 貴集團在管項目數量增加所致。於2020財政年度， 貴集團源自非業主增值服務的收入約為人民幣1,341.3百萬元，較2019財政年度增加約38.5%，乃主要由於 貴集團提供案場協銷服務的項目之數量增加及 貴集團向非業主提供的其他增值服務迅速增長。 貴集團於2020財政年度來自社區增值服務的收入約為人民幣1,748.3百萬元，較2019財政年度迅速增長約51.5%，乃主要由於(i) 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；(ii)隨著 貴集團的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(iii)疫情期間， 貴集團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。

貴集團於2020年12月31日的資產總值及股東權益總額較2019年12月31日分別上升24.7%及22.0%，主要由於 貴公司超額配股所籌集的資金及2020財政年度的已實現利潤的貢獻。於2019年12月31日， 貴集

邁時資本函件

團的資產總額約為人民幣7,571.1百萬元，較2018年12月31日的約人民幣2,552.4百萬元增加約196.6%。貴集團的股東權益總額由2018年12月31日的約人民幣693.1百萬元增至2019年12月31日的約人民幣5,122.2百萬元，增加約639.0%，此乃主要由於貴公司首次公開發售所募集的資金及2019財政年度的已實現利潤的貢獻。

1.3 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。於最後實際可行日期，保利發展控股擁有貴公司已發行股本總額72.289%的權益，並為貴公司的控股股東。

以下為摘錄自保利發展控股2019年年報及2020年年報的2018財政年度、2019財政年度及2020財政年度的財務資料：

	截至12月31日止年度		
	2020年 (經審核) 人民幣百萬元	2019年 (經審核) 人民幣百萬元	2018年 (經審核) 人民幣百萬元
營運收入	243,095	235,934	194,514
股東應佔純利	28,948	27,959	18,904
	於12月31日		
	2020年 (經審核) 人民幣百萬元	2019年 (經審核) 人民幣百萬元	2018年 (經審核) 人民幣百萬元
資產總值	1,251,375	1,033,209	846,494
總權益	266,638	229,522	186,494

於2020財政年度，保利發展控股集團實現簽約金額約人民幣5,028.48億元，同比增長約8.9%，市場佔有率提升至約2.9%，簽約面積達34.1百

萬平方米。保利發展控股集團的銷售規模連續多年穩居行業前五，央企第一。根據保利發展控股的2020年年報，其2020財政年度的營運收入約為人民幣243,095百萬元，其2020財政年度的股東應佔純利則約為人民幣28,948百萬元，分別較2019財政年度增加約3.0%及3.5%。於2019財政年度，其營運收入約為人民幣235,934百萬元，較2018財政年度增加約21.3%，主要得益於簽約金額增長約14.1%。其股東應佔純利約為人民幣27,959百萬元，較2018財政年度增加約47.9%，主要得益於結轉項目價格上升及運營管理能力提升。於2020年12月31日，其資產總值達到約人民幣1,251,375百萬元，較2019年12月31日增加約21.1%，而其總權益則約為人民幣266,638百萬元，較2019年12月31日增加約16.2%。於2019年12月31日，其資產總值錄得約人民幣1,033,209百萬元，較2018年12月31日增加約22.1%，而其於2019年12月31日的總權益則達到約人民幣229,522百萬元，較2018年12月31日增加約23.1%。

1.4 有關保利南方的資料

保利南方為一間於1992年7月9日在中國成立的有限責任公司，其主要透過其控股公司從事房地產開發經營，物業管理，房地產中介服務，自有資金投資與管理，企業管理服務，批發和零售貿易(國有專營專控商品除外)。

1.5 有關廣東保利拍賣的資料

廣東保利拍賣為一間於2003年11月20日在中國成立的有限責任公司，其主要從事拍賣業務活動。

1.6 有關保利長大海外的資料

保利長大海外為一間於2010年3月23日在中國成立的有限責任公司，其主要從事承包公路工程以及道路養護工程；工程項目投資；製造、加工、安裝普通機械、金屬構件；貨物進出口、技術進出口，以及上述業務的信息諮詢和技術服務；及銷售建築材料、五金、交電。

2. 追認事項

2.1 有關其他增值服務交易的背景資料

於審閱及查核 貴集團關連交易金額數據的過程中，董事會獲悉，《2019年框架協議》項下提供的其他增值服務交易之2020財政年度的實際交易金額超逾原定年度上限人民幣215.0百萬元，達人民幣399.5百萬元。除此之外，《2019年框架協議》項下的所有其他交易的交易金額均未超逾原定年度上限。

2.2 超出2020年度上限的原因

實際交易金額超過2020財政年度的原年度上限，乃由於其他增值服務的項目需求由於新冠疫情影響而於2020年第四季大幅增長。2020年第四季其他增值服務實際交易額約為人民幣235.5百萬元，佔2020年全年其他增值業務成交額約58.9%，主要原因如下：

- (a) 受新冠疫情影響，保利發展控股的項目交付在第四季度較多(佔比約為全年一半)，故公司提供的與交付相關聯的各種不同服務的交易金額錄得較大增幅，比如：交付收樓、查驗及清潔開荒服務，該等服務2020年第四季度交易金額為約人民幣85.0百萬元，佔其2020全年交易金額的約50.1%；
- (b) 受新冠疫情影響，保利發展控股在項目銷售現場加大防疫及促銷投入，於2020年新增委託 貴公司採購防疫物資、營銷和收樓禮品等服務需求，該等服務2020年第四季度交易金額為約人民幣35.1百萬元，佔其2020全年交易金額的約59.6%；及

- (c) 保利發展控股定期對已交付項目進行優化整修，為便於實施過程監管，新增委托公司進行部分中小工程維修改造並集中於2020年第四季度施工，由此造成此項下的其他增值服務交易金額增加，該服務2020年第四季度交易金額為約人民幣74.4百萬元，佔其2020全年交易金額的約71.2%。

由於項目需求較集中於2020年第四季度發生，貴公司在其他增值服務交易開始大幅上升時未能就可能會超出2020年年度上限未能作出及時預警。於2021年1月，貴集團對貴集團及其附屬公司的持續關連交易的整體交易數據進行審核時發現已超出2020年度上限，隨後與交易各方進行交叉核對，核實相關交易數據並調查導致此事件的原因。為審慎起見，貴公司同時系統性地梳理核實了所有正在進行的關連交易，並結合年度審計情況於2021年3月修訂未來三年此類交易的年度上限並簽訂《2021-2023框架協議》，以避免類似事件的再次發生。

2.3 吾等的分析及觀點

吾等以隨機抽樣的方式，取得並檢討了六份有關貴集團向保利發展控股集團提供其他增值服務的合約，以及五份有關貴集團向獨立第三方提供其他增值服務的合約，各份合約均於2020年內生效。吾等注意到，貴集團向保利發展控股集團提供的定價條款不優於向獨立第三方提供的同類服務價格。

就盡職審查而言，吾等已要求及取得貴公司合規管理部就持續關連交易於2020年的金額發出的季度數據監察報告。此外，吾等已審閱貴公司於2020財政年度的其他增值服務費之財務明細。亦注意到其他增值服務如上文(a)、(b)及(c)項原因所述，由於受新冠疫情影響，

2020年第四季交易金額約為人民幣194.5百萬元，佔其他增值服務於此期間的總交易金額約82.6%。吾等已與 貴公司討論，並與 貴公司一致認為交易量增加為意料之外且屬個別事件。

儘管 貴集團向保利發展控股集團提供的其他增值服務違反了超過現有2020年度上限的規定，但吾等與董事會一致認為《2019年框架協議》項下的其他增值服務交易條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，而《2019年框架協議》項下有關提供其他增值服務交易的交易乃於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立，並符合 貴集團及 貴公司股東的整體利益。

3. 《2021至2023年度非豁免框架協議》的主要條款

《2021至2023年度非豁免框架協議》包括《2021至2023年度物業管理服務框架協議》，《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》及《2021至2023年度其他增值服務框架協議》。

3.1 《2021至2023年度物業管理服務框架協議》

貴公司於2021年3月24日就物業管理服務分別與(i)保利發展控股；(ii)保利南方；(iii)廣東保利拍賣；及(iv)保利長大海外各自訂立物業管理服務框架協議。

3.1.1 主要條款

《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務框架協議》主要條款如下：

日期： 2021年3月24日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 保利發展控股

期限： 《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務框架協議》獲獨立股東於臨時股東大會上批准之日起至2023年12月31日

標的事項： 貴集團將向與保利發展控股集團有關的如下類型的物業提供物業管理服務：(1)保利發展控股集團使用的物業單位；(2)保利發展控股集團已竣工但未售出的物業單位及／或於保利發展控股／其聯繫人與有關物業單位買家協定的交付日期前已竣工及售出的物業單位；及(3)保利發展控股集團已交付的物業單位，而就該等物業單位而言將採取減免、贈送或其他促銷手段減少業主需要支付的物業管理費，並將按照為業主安排及業主可獲得的優惠由保利發展控股及／或其聯繫人向 貴集團全額支付相關物業管理費。

《2021至2023年度其他物業管理服務框架協議》主要條款如下：

日期： 2021年3月24日

訂約方： (i) 貴公司；及(ii)保利南方

(i) 貴公司；及(ii)廣東保利拍賣

(i) 貴公司；及(ii)保利長大海外

期限： 自《2021至2023年度其他物業管理服務框架協議》獲獨立股東於臨時股東大會上批准之日起至2023年12月31日

標的事項： 貴集團將分別向保利南方(及其附屬公司)、廣東保利拍賣(及其附屬公司)及保利長大海外(及其附屬公司)提供物業管理服務。

3.1.2 定價政策

物業管理費乃經參考市場上類似服務及類似項目類型之物業管理費，計及項目地點、預計營運成本(包括(其中包括)勞工成

本、材料成本及行政成本)後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款訂立。

根據關連交易框架協議規定的原則，訂約方的相關附屬公司及聯繫人將訂立物業管理服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。在確定個別物業管理服務協議的價格時，貴集團的業務部門須參考貴集團和獨立第三方提供的類似服務的價格，並提交給其管理層審批。業務部門將對相關交易數據和條款進行審查(包括比較至少兩份貴集團與獨立第三方簽訂的同類合同)，以確保物業管理費的價格不優於向貴集團客戶(即獨立第三方)提供的價格。提供給保利發展控股集團、保利南方(及其附屬公司)、廣東保利拍賣(及其附屬公司)、保利長大海外(及其附屬公司)的歷史收費價格不優於提供給獨立第三方基本的服務價格。

3.1.3 歷史交易金額

下表載列了貴集團向保利發展控股集團、保利南方(及其附屬公司)、廣東保利拍賣(及其附屬公司)及保利長大海外(及其附屬公司)提供物業管理服務所產生的服務費及經批准的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業管理服務			
– 歷史服務費	145.1	147.0	180.4
– 經批准的年度上限	-	156.2	188.0

3.1.4 建議年度上限

下表載列了《2021至2023年度物業管理服務框架協議》項下，貴集團向保利發展控股集團、保利南方(及其附屬公司)、廣東保利拍賣(及其附屬公司)及保利長大海外(及其附屬公司)提供物業管理服務所產生的服務費的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
物業管理服務			
—建議年度上限	243.9 ⁽¹⁾	329.3	444.5

附註：

- (1) 截至2021年12月31日止年度的原定年度上限為人民幣224.9百萬元。

3.1.5 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物業管理服務協議的歷史交易金額及已訂立的物業管理協議；
- (ii) 截至2021年至2023年12月31日止年度，貴集團自保利發展控股集團收取的物業管理費之預期年度增長約35.0%，當中已考慮於2018年至2020年度貴集團物業管理業務總收入按約30.4%的複合年增長率增加，同時結合中國房地產市場現時及未來發展前景以預估保利發展控股集團各類型物業管理服務需求未來穩健增長，其中包括並不限於下列可能影響因素：(1)因業務增長

及擴張導致保利發展控股集團所用的物業單位數目增加，從而增加 貴集團提供物業管理服務的面積及相應的物業管理費；(2)保利發展控股集團已竣工但未出售的物業單位數目增加，經審慎考慮中國未來的房地產市場前景，這可能導致更多的未出售物業及從而導致保利發展控股集團應付的物業管理費增加；(3)考慮到中國未來房地產市場及其現時的營銷力度，保利發展控股集團將加大市場營銷力度，導致保利發展控股集團代表業主應付的物業管理費增加；及

- (iii) 貴集團與保利南方及其附屬公司、廣東保利拍賣及其附屬公司及保利長大海外及其附屬公司(1)所訂立的物業管理服務協議的歷史交易金額及已訂立的物業管理協議；及(2)因業務增長及擴張導致所用的物業單位數目增加，從而增加 貴集團提供物業管理服務的面積及相應的物業管理費。

3.1.6 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、保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外各自簽署的《2019年框架協議》及《2021至2023年度物業管理服務框架協議》。值得注意的是，《2021至2023年度物業管理服務框架協議》中有關定價基準及服務內容的條款，與《2019年框架協議》中的相應條款基本相同。兩套協議的主要區別在於延長之年期和調整年度上限。

為分析協議的定價政策是否公平，吾等取得並審閱 貴集團向關連人士及獨立第三方收取物業管理服務費的財務明細，當中共包括667宗交易。吾等亦取得及審閱了九份於2020年生效的物業管理服務合約，其中五份由 貴集團與相關關連人士訂立，而另外四份合約則由 貴集團與獨立第三方訂立。吾等注意到，該等合約的主要條款彼此相若，且有關向相關關連人士提供物業管理服務的價格不優於向獨立第三方提供同一類型服務的價格。

根據2020年年報所披露， 貴集團於2020年財政年度來自物業管理服務的收入約為人民幣4,947.6百萬元，較2019財政年度增長約28.7%，佔總收入的比例約為61.6%，其中約42.3%的合同管理面積來自保利發展控股集團，其餘57.7%的合同管理面積來自其他方，顯示保利發展控股集團為 貴集團收入的最大貢獻者。

鑒於(i)向保利發展控股集團提供的條款與向獨立第三方提供的條款並無重大偏離，及(ii)向保利發展控股集團收取的一般物業管理費與向獨立第三方提供的類似物業及服務相若，吾等與董事一致認為《2021至2023年度物業管理服務框架協議》的條款乃按一般商業條款或不優於向獨立第三方提供的條款，而繼續訂立2021至2023年物業管理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、保利南方、廣東保利拍賣、保利長大海外及彼等各自的附屬公司提供物業管理服務可獲得可持續的收入來源，乃符合 貴公司及股東的整體利益。

邁時資本函件

在評估《2021至2023年度物業管理服務框架協議》建議年度上限的合理性時，吾等已審閱 貴公司提供的相關資料，並曾與 貴公司討論釐定建議年度上限的基準及假設。經審閱 貴公司與保利發展控股集團、保利南方(及其附屬公司)、廣東保利拍賣(及其附屬公司)、保利長大海外(及其附屬公司)各自訂立的《2019年框架協議》項下的歷史交易金額及物業管理服務的結算時間表後，吾等注意到截至2019年及2020年12月31日止年度的年度上限的使用率分別約為94.1%及96.0%。2020財政年度的歷史服務費為人民幣180.4百萬元，較2019財政年度增加約22.7%。此外，吾等亦已審閱保利發展控股集團的2019年年報及2020年年報，並注意到有關其業務規模及發展計劃的相關描述與建議年度上限的計算基礎一致。保利發展控股集團於2019財政年度的營運收入較2018財政年度增加約21.3%，其2019財政年度的股東應佔純利較2018財政年度增加約47.9%。基於上述原因，吾等認為在計算截至2023年12月31日止三個年度向保利發展控股集團、保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外及其附屬公司提供的物業管理服務的建議年度上限時，採用35%的預期年增長率實屬合理。

經考慮上述因素，吾等認為，《2021至2023年度物業管理服務框架協議》及相關建議年度上限的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，而《2021至2023年度物業管理服務框架協議》項下擬進行的關連交易符合 貴集團及 貴公司股東的整體利益，並於 貴集團的日常及一般業務過程中進行。

3.2 《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》

3.2.1 主要條款

《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》主要條款如下：

- 日期： 2021年3月24日
- 訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 保利發展控股
- 期限： 自《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》獲獨立股東於臨時股東大會上批准之日起至2023年12月31日
- 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、安保檢查、維修及其他客戶相關服務。

3.2.2 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歷史收費後，經公平磋商釐定。案場協銷服務費須按一般商業條款訂立。

根據關連交易框架協議規定的原則，訂約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和獨立第三方提供的類似服務的價格，並提交給其管理層審批。業務部門將對相關交易數據和條款進行審查(包括比較至少兩份貴集團與獨立第三方簽訂的同類合同)，以確保案場協銷服務價格不優於向貴集團客戶(即獨立第三方)

邁時資本函件

提供的服務價格。提供給保利發展及控股集團的案場協銷服務的歷史收費價格不優於提供給獨立第三方的服務價格。

3.2.3 歷史交易金額

下表載列了 貴集團向保利發展控股集團提供案場協銷服務所產生的服務費及經批准的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
案場協銷服務			
– 歷史服務費	509.5	682.9	826.0
– 經批准的年度上限	-	688.5	826.2

3.2.4 建議年度上限

下表載列了《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》項下， 貴集團向保利發展控股集團提供案場協銷服務所產生的服務費建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
案場協銷服務			
– 建議年度上限	1,073.4 ⁽¹⁾	1,341.7	1,677.1

附註：

- (1) 截至2021年12月31日止年度的原定年度上限為人民幣991.5百萬元。

3.2.5 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) 已訂立的案場協銷服務協議；
- (iii) 據 貴集團目前所知悉與保利發展控股集團正在進行當中的現有項目，以及 貴集團於2021年擬向保利發展控股集團提供的案場協銷服務預期增長；及
- (iv) 截至2021年至2023年12月31日止年度， 貴集團自保利發展控股集團收取的案場協銷服務費之預期年度增長25.0%，當中已計及於2018年至2020年歷史交易金額按約27.3%的複合年增長率增加以及下列因素：(1)保利發展控股集團的估計新在建及／或可出售面積的預計增長及銷售案場數量的增長，導致其對案場協銷服務的需求預期將增長，由於案場協銷服務項目的規模和數量與物業開發項目的範圍大致一致，預期對案場協銷服務的需求相應增加；及(2)經參照 貴集團的歷史收費及於未來數年有關服務的相關勞動及經營成本以及市價之預期增長， 貴集團案場協銷服務的收費的預期年度增長。

綜上所述，經審閱並考慮(其中包括)(i)年度上限的計算，(ii)基本假設的準確性和合理性，及(iii)案場協銷服務的歷史交易數據和預計增長，董事認為上述建議的年度上限屬公平合理。

3.2.6 吾等的分析及觀點

吾等已取得並審閱 貴公司與保利發展控股簽署的《2019年框架協議》及《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》中有關案場協銷服務的條款。值得注意的是，《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》中有關定價基準及服務內容的條款，與《2019年框架協議》的相應條款基本相同。兩份協議的主要差異在於延長之年期及調整年度上限。

吾等已審閱2020財政年度 貴公司案場協銷服務費的財務明細，其中包括566項關連交易。吾等亦取得並審閱了八份於2020年生效並涵蓋所有服務類型的案場協銷服務合約，其中五份由 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簽訂的合約的主要條款相若。收取的服務費主要乃基於應付獲委聘提供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(包括綜合管理服務、安保檢查、設備維護、接待及保潔服務)的收費政策，並得悉獲委聘向保利發展控股集團提供相應服務的人員之收費不優於向獨立第三方提供者。

誠如2020年年報所披露， 貴集團於2020財政年度來自案場協銷服務的收入約為人民幣953.7百萬元，較2019財政年度增加約21.7%，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2020財政年度，來自案場協銷服務的收入佔 貴集團總收入約11.9%。

鑒於(i)向保利發展控股集團提供的條款與向獨立第三方提供的條款並無重大偏離；及(ii)向保利發展控股集團提供的案場協銷服務的一般收費率並不優於向獨立第三方提供的類似服務的收費率，吾等與董事會一致認為《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》的條款乃按正常商業條款訂立，而繼續訂立相關項下擬進行的交易2021至2023年案場協銷服務框架協議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《2021至2023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。吾等注意到，2019財政年度及2020財政年度的年度上限使用率分別約為99.2%及100.0%。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2018財政年度的約人民幣509.5百萬元增加至2020財政年度的約人民幣826.0百萬元，複合年增長率約為27.3%。基於上述所項，吾等認為計算截至2023年12月31日止三個年度的建議年度上限所採用的30%、25%及25%的年增長率屬合理。

經考慮上述因素後，吾等認為《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》的案場協銷服務費的條款及定價政策以及《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》屬公平合理，吾等與董事會一致認為《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》乃按正常商業條款訂立，並符合貴集團及貴公司股東的整體利益。

3.3 《2021至2023年度其他增值服務框架協議》

3.3.1 主要條款

《2021至2023年度其他增值服務框架協議》主要條款如下：

日期： 2021年3月24日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 保利發展控股

期限： 自《2021至2023年度其他增值服務框架協議》
獲獨立股東於臨時股東大會上批准之日起
至2023年12月31日

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，如諮
詢、承接查驗、交付及商業運營服務；及(ii)
社區增值服務。

3.3.2 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
現行市場價格及歷史收費後，經公平磋商釐定。提供其他增值服
務須按一般商業條款訂立。

根據關連交易框架協議規定的原則，訂約方的相關附屬公
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和獨立第三方提供的類似服務的價格，並
提交給其管理層審批。業務部門將對相關交易數據和條款進行審
查(包括比較至少兩份貴集團與獨立第三方簽訂的同類合同)，
以確保其他增值服務價格不優於向貴集團客戶(即獨立第三方)

邁時資本函件

提供的服務價格。提供給保利發展及控股集團其他增值服務的歷史收費價格不優於提供給獨立第三方的服務價格。

3.3.3 歷史交易金額

下表載列了 貴集團向保利發展控股集團提供其他增值服務所產生的服務費及經批准的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2018年	2019年	2020年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
其他增值服務			
– 歷史服務費	119.3	177.0	399.5
– 經批准的年度上限	-	179.2	215.0

3.3.4 建議年度上限

下表載列了《2021至2023年度其他增值服務框架協議》項下， 貴集團向保利發展控股集團提供其他增值服務所產生的服務費建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021年	2022年	2023年
	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元	人民幣 百萬元
其他增值服務			
– 建議年度上限	550.9 ⁽¹⁾	716.1	931.0

附註：

- (1) 截至2021年12月31日止年度的原定年度上限為人民幣258.0百萬元。

3.3.5 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) 已訂立的其他增值服務協議；
- (iii) 受新冠疫情影響，截至2020年12月31日止年度的歷史交易金額增加，較截至2019年12月31日止年度增加逾125.7%。由於新冠疫情，保利發展控股的項目交付在2020年第四季度較多，因此對其他增值服務的需求顯著增加。保利發展控股在項目銷售現場加大防疫及促銷投入，定期對已交付項目進行優化整修，服務需求出現新變化。預計該等防疫措施將視疫情發展情況而持續實施；
- (iv) 據 貴集團目前所知悉與保利發展控股集團正在進行當中的現有項目，疫情防控潛在需求以及 貴集團於2021年擬向保利發展控股集團提供的其他增值服務預期增長；及
- (v) 截至2021年至2023年12月31日止年度， 貴集團自保利發展控股集團收取的其他增值服務費之預期年度增長30.0%，當中已計下列因素：(1)保利發展控股集團的估計新在建及／或可出售面積的預計增長，由於其他增值服務項目的規模和數量與物業開發項目的範圍大致一致，預期對其他增值服務的需求相應增加；(2)保利發展控股集團的在建面積於2018年6月30日至2020年6月30日的複合年增長率約25.4%；(3) 貴集團深入了解

項目需求後，在目前承接查驗服務的基礎上，圍繞保利發展控股集團在地產開發、交付及銷售等領域進一步開拓服務類型及內容，創造更多發展機會；及(4)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。

綜上所述，經審閱並考慮(其中包括)(i)年度上限的計算，(ii)基本假設的準確性和合理性，及(iii)其他增值服務的歷史交易數據和預計增長，董事認為上述建議的年度上限屬公平合理。

3.3.6 吾等的分析及觀點

吾等檢視了 貴公司與保利發展控股簽署的《2019年框架協議》中有關其他增值服務的條款。吾等注意到，《2021至2023年度其他增值服務框架協議》中有關定價基準及服務內容的條款，與《2019年框架協議》中的相應條款基本相同。兩份協議的主要區別在於延長之年期和調整年度上限。

為評估定價基準的公平性，吾等取得並審閱了 貴公司2020財政年度其他增值服務費的財務明細，其中共包括501項關連交易。吾等取得及審閱了十一份於2020年生效並涵蓋兩類其他增值服務(包括其他非業主增值服務以及社區增值服務及其他服務)的其他增值服務合約，其中六份為 貴集團與保利發展控股集團訂立的合約，而另外五份為 貴集團與獨立第三方訂立的合約。吾等注意到，與保利發展控股簽訂的合約的主要條款與獨立第三方簽訂的合約的主要條款相若。

邁時資本函件

吾等已審閱其他非業主增值服務項下各類特定子類型服務(包括但不限於諮詢、查驗、交付、開荒保潔及商業運營)的定價條款。吾等得悉向保利發展控股集團提供的各類子類型服務之收費比率不優於向獨立第三方提供者。

就社區增值服務及其他服務而言，吾等已審閱及分析四份相關合約，並注意到向保利發展控股集團提供的各類子類型服務(包括但不限於餐飲、石材養護、社區清潔、銷售及廣告)的定價條款不優於與獨立第三方簽訂者。

誠如2020年年報所披露，貴集團於2020財政年度來自社區增值服務的收入約為人民幣1,748.3百萬元，較2019財政年度增加約51.5%。於2020財政年度，貴集團向非業主提供的增值服務收入約為人民幣1,341.3百萬元，較2019財政年度增長約38.5%，其中向非業主提供的其他增值服務收益佔比約28.9%。綜合而言，其他增值服務(包括社區增值服務及向非業主提供的其他增值服務)的收益佔貴集團2020財政年度收入的比例約為26.6%。

鑒於(i)向保利發展控股集團提供的條款與向獨立第三方提供的條款並無重大偏離，及(ii)向保利發展控股集團提供的其他增值服務的一般收費率並不優於向獨立第三方提供的類似服務的收費率，吾等與董事一致認為《2021至2023年度其他增值服務框架協議》的條款乃按一般商業條款訂立，而繼續訂立《2021至2023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《2021至2023年度其他增值服務框架協議》的建議年度上限的合理性，吾等已審閱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和假設。

為進行盡職審查，吾等已取得及審閱 貴公司與保利發展控股集團就《2019年框架協議》項下其他增值服務訂立的過往交易金額及結算時間表。吾等注意到2019財政年度及2020財政年度獲批准年度上限的使用率分別約為98.8%及185.8%。 貴集團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2018財政年度的約人民幣119.3百萬元增加至2020財政年度的約人民幣399.5百萬元，複合年增長率約為83.0%。尤其是，2020財政年度的實際交易金額較2019財政年度增加約125.7%。誠如上文「2. 追認事項」一節所述，受新冠疫情影響，2020年第四季度其他增值服務實際交易額約為人民幣235.5百萬元，佔2020年其他增值業務的全年交易額約58.9%。吾等亦已審閱 貴公司合規管理部就持續關連交易的金額而刊發的季度數據監察報告，並注意到其他增值服務於截至2021年3月31日止三個月的實際交易金額較2020年同期增加約13.3%。此外，吾等自管理層瞭解到建議年度上限乃經考慮中國物業發展市場的目前及未來前景而計算，並基於保利發展控股集團的預期整體需求增幅而設有緩衝。基於上述所項，吾等認為計算建議年度上限時所採用的37.9%、30%及30%的年度增長率屬合理。

經考慮上述因素後，吾等認為《2021至2023年度其他增值服務框架協議》的其他增值費用的條款及定價政策及建議年度上限的釐定屬公平合理，吾等與董事會一致認為《2021至2023年度其他增值服務框架協議》乃按正常商業條款訂立，並符合 貴集團及 貴公司股東的整體利益。

4. 進行交易的理由及裨益

保利發展控股集團、保利南方、廣東保利拍賣及其附屬公司及保利長大海外及其附屬公司與 貴集團有長期及穩定的合作關係。其中，向其提供物管服務、案場協銷服務及其他增值服務為 貴集團帶來穩定的收入來源。簽訂《2021至2023年度框架協議》將有力支持 貴集團繼續推進「大物業」戰略，

發揮系統資源優勢，深入挖掘物業管理服務、非業主增值服務社區增值服務一體化需求和業務潛力，為 貴集團創造收入及利潤。

根據吾等與 貴公司的討論及招股章程的披露，吾等注意到(i)貴公司與保利發展控股集團、保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外擁有分別25年、9年、5年及1年的合作關係；(ii)與上述關連人士的合作為 貴公司帶來可觀收入；及(iii)於最後實際可行日期，貴公司向相關關連人士提供的《2019年框架協議》項下的交易並無重大負面記錄。鑒於相關關連人士應付的價格不較獨立第三方應付的價格優厚，吾等認為《2021至2023年度非豁免框架協議》項下擬進行的關連交易符合 貴公司及股東的整體利益，並於日常及一般業務過程中進行。

5. 內部控制措施

為評價 貴公司內部控制措施的有效性，吾等接獲並審查 貴公司採用的《關連交易管理辦法》。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2019年年報及2020年年報時，吾等注意到 貴公司獨立非執行董事及 貴公司核數師對2019年及2020年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(追認事項除外)作出相關確認。吾等亦已審閱合規管理部出具的2021年首三個月的持續關連交易金額每月數據監測報告，而吾等自 貴公司管理層得知，期內不曾發現異常數據。

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，《2019年框架協議》項下交易超過2020年原定年度上限為個別事件，主要由於在新冠疫情影響下提供額外服務。為防止日後再發生類似事件，貴公司已採取必要及額外的措施，加強 貴集團對持續關連交易的內部監控，例如加強申報及存檔制度、加強對所有管理人員及相關員工的培訓。此外，當持續關連交易的總交易金額達到某一額度時，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

邁時資本函件

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察報告)之審閱，吾等與董事一致認為目前的內部控制措施(特別是於採取上述額外措施後)足以確保 貴公司所有關連交易均已妥為控制，並可有效防止不合規事件再次發生。

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。

推薦意見

經考慮上述因素及理由後，吾等認為，追認事項項下擬進行的交易及《2021至2023年度非豁免框架協議》的條款乃按一般或更佳商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，且該等交易符合 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。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，吾等亦建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上就追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》提呈之相關決議案。

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

2021年5月12日

鄧點女士為香港證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人士及邁時資本的負責人員，獲准從事證券及期貨條例第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，並在企業融資行業擁有逾十三年經驗。

以下為自獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司接獲之物業估值報告全文，當中內容有關其對 貴集團將予收購之物業於2021年3月31日之估值，乃編製以供載入本通函。



亞太資產評估及顧問有限公司
香港德輔道中243-273號德佑大廈5樓
Tel: (852) 2357 0059
Fax: (852) 2951 0799

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國廣東省廣州市的多項物業（「該等物業」）

吾等遵照保利物業服務股份有限公司（「貴公司」）之指示，對位於中華人民共和國（「中國」）的該等物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向 閣下提供吾等對該等物業以其現時狀態於2021年3月31日（「估值日期」）之市值之意見，以供 閣下內部參考之用。

估值基準

吾等對該等物業作出的各項估值乃吾等對其市值之意見，而吾等將其市值定義為「在自願買方與自願賣方達成公平交易，經進行適當市場推廣後，雙方均在知情、審慎及非強迫情況下，資產或負債於估值日期預計可交換之金額」。

市值乃理解為並無考慮買賣（或交易）成本且未抵銷任何相關稅項或潛在稅項之資產或負債的估計價值。

吾等乃獨立於 貴公司，而吾等之估值乃根據香港測量師學會所刊發之「香港測量師學會估值準則（2020年版）」及香港聯合交易所有限公司所頒佈的證券上市規則第5章及應用指引第12項所載之規定編製。

估值假設

吾等之估值乃假設業主在市場上出售該等物業，且並無會影響該等物業之價值之非一般融資、遞延租期合約、租回、合營公司、管理協議或任何類似安排之利益或負擔。

吾等之估值報告中並無就該等物業之任何押記、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備。除另有指明外，吾等假設該等物業並無任何可影響其價值之繁重產權負擔、限制或支銷。

估值方法

於評估訂有多項租賃協議之該等物業時，吾等已採納收入資本化法。吾等已參考相關市場上可取得之可資比較租金憑證，並以市場資本化率將 貴公司將獲得之該等物業於租賃期內市場租金收入的資本化基準對該等物業進行估值。市場租金及市場資本化率乃以市場法釐定。

業權及假設

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件副本或摘要。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權，亦並無確認是否存在未有顯示於送交予吾等之副本上之任何修訂。吾等概不就吾等就有關資料作出之任何詮釋承擔責任，此乃 閣下法律顧問的責任範圍。於進行估值時，吾等已參考 貴公司中國法律顧問北京市中倫(廣州)律師事務所就該等物業業權所編製的中國法律意見。吾等於編製估值時已假設該等物業於特定土地使用期內之可轉讓土地使用權已按象徵式土地使用費用轉讓予業主，並已悉數償付任何應付地價。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，且已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、租賃協議、建築面積及所有其他相關事宜等方面之意見。吾等並無進行實地測量。估值報告所載之尺寸、量度及面積僅為約數。吾等於查核所獲提供之資料及作出相關查詢時已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值至關重要之資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知提供予吾等之資料並無遺漏任何重要事實。

實地視查

黃艷君女士(房地產管理理學士)於2021年2月對該等物業進行實地視察。吾等已曾視察該等物業之外部及(如有可能)其內部。吾等未有視察該等物業被遮蓋、未暴露或無法進入之該等部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無詳細實地量度以核實該等物業面積的準確性。然而，吾等假設吾等所獲提供之業權文件所示之面積正確無誤。所有文件及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

於視察過程中，吾等並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等並無進行結構測量，因此無法呈報該等物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

貨幣

除另有指明外，於吾等之估值所列全部貨幣金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值概要及估值報告。

此 致

香港
灣仔皇后大道東248號
大新金融中心40樓
保利物業服務股份有限公司
列位董事 台照

代表
亞太資產評估及顧問有限公司
董事
王良堅
MHKIS, MCIREA, RPS (GP)
謹啟

2021年5月12日

附註：王良堅先生為產業測量之註冊專業測量師，於香港及中國擁有逾20年物業估值經驗。

估值概要

編號	物業	於2021年3月31日 現況下的市值
1.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 閱江中路688號 保利國際廣場內多個辦公室及零售單位	人民幣204,000,000元
2.	中國 廣東省 廣州市 天河區 臨江大道5號 廣州保利中心內多個辦公室及零售單位	人民幣370,000,000元
3.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 閱江中路826號及832號、宸悅路33號 地下1層保利天幕廣場(保利發展廣場)內多個 辦公室及零售單位	人民幣687,000,000元
	總計：	<hr/> 人民幣1,261,000,000元 <hr/>

估值報告

貴集團將在中國獲取的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年 3月31日 現況下的市值
1	中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號保利國際廣場內多個辦公室及零售單位	<p data-bbox="560 495 919 661">廣州保利國際廣場(「發展項目」)為位於閱江中路及科韻路交叉路口的一幢約於2006年建成的多層商業發展項目。</p> <p data-bbox="560 668 919 868">發展項目包括四棟塔樓(即分別為北塔、南塔、東塔及西塔)及二層地下停車場。北塔及南塔作辦公室用途，而東塔及西塔作辦公室／商業用途。</p> <p data-bbox="560 917 919 1183">該物業包括發展項目北塔的多個辦公室單位以及東塔及西塔的零售單位。根據所獲提供的資料，該物業的建築面積合共約為51,702.31平方米，當中42,946.91平方米作辦公室用途，另外8,755.40平方米作零售用途。</p> <p data-bbox="560 1232 919 1321">該物業已獲授土地使用權，土地使用年期由2004年6月2日起計50年，作辦公室用途。</p>	於估值日期，該物業訂有多份租賃協議，並佔用作辦公室及零售用途。	人民幣 204,000,000元 (請參閱 附註2)

附註：

- 根據貴公司獲提供的法律意見及資料，根據28份房地產權證，建築面積合共為51,702.31平方米的該物業的樓宇擁有權歸屬保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展控股」)，作辦公室及非住宅用途。

2. 根據廣州保利商業物業發展有限公司(「保利商業物業」)與保利發展控股於2021年4月1日訂立的租賃協議(「《保利發展物業租賃協議》」)，保利發展控股同意向保利商業物業出租該物業，主要條款載列於下文。

部分	建築面積
中國廣東省廣州市海珠區 閱江中路688號保利國際廣場內 多個辦公室及零售單位	51,702.31平方米
中國廣東省廣州市天河區 臨江大道5號廣州保利中心內 多個辦公室及零售單位	63,730.88平方米
中國廣東省廣州市海珠區 閱江中路832號、海珠區 宸悅路33號地下1層 保利天慕廣場(保利發展廣場)內 多個辦公室及零售單位	109,103.52平方米

租期由《保利發展物業租賃協議》於 貴公司臨時股東大會(「臨時股東大會」)上獲批准之日起為期三年。保利商業物業於租期內可將該物業分租予其他人士。

保利商業物業將於《保利發展物業租賃協議》生效日期後十五天內一次性支付約人民幣808百萬元。

剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣149百萬元，於三年內分期支付。保利商業物業將於租賃期內每十二個月結算當期應支付的剩餘租金，並於每十二個月結束日後六十天內支付。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並結算。

該物業的市值乃根據前述租賃協議的租期計算。

3. 根據 貴公司所提供有關該物業業權的中國法律意見：
- (i) 保利發展控股合法擁有該物業，並有權合法佔用、使用、處置(包括出租)該物業。
 - (ii) 建築面積合共約42,946.91平方米的物業辦公室部分訂有一項受益人為CITIC Trust Co., Ltd.的抵押。根據《最高人民法院關於適用〈中華人民共和國擔保法〉若干問題的解釋》第66條，抵押人將已抵押的財產出租的，抵押權實現後，租賃合同對受讓人不具有約束力。保利商業物業作為承租人將不會違反已登記的抵押權。
 - (iii) 除上述按揭外，該物業並無訂有其他產權負擔；
 - (iv) 於估值日期，該物業訂有多份租賃協議，並佔用作辦公室及零售用途。根據保利發展控股向保利商業物業出的「承諾函」，保利發展控股正安排承租人與保利發展控股及保利商業物業簽署三方協議，內容有關將保利發展控股與承租人於原先簽訂的租賃協議(包括補充協議)下的所有權利及責任轉讓保利商業物業。保利發展控股承諾於與保利商業物業簽署《保利發展物業租賃協議》前簽署所有三方協議；及
 - (v) 保利商業物業可使用向保利發展控股租用的物業，並從其中賺得溢利。

估值報告

貴集團將在中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年
				3月31日 現況下的市值
2	中國廣東省廣州市天河區臨江大道5號廣州保利中心內多個辦公室及零售單位	<p>廣州保利中心(「發展項目」)為位於臨江大道及華穗路交叉路口的一幢約於2010年建成的高層商業發展項目。</p> <p>該物業包括發展項目的多個辦公室及零售單位。根據所獲提供的資料，該物業的建築面積合共約為63,730.88平方米，當中58,864.71平方米作辦公室用途，另外4,866.17平方米作零售用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，土地使用年期由2007年4月27日起計50年，作辦公室用途。</p>	於估值日期，該物業訂有多份租賃協議，並佔用作辦公室及零售用途。	<p>人民幣 370,000,000元 (請參閱 附註2)</p>

附註：

1. 根據貴公司獲提供的法律意見及資料，根據227份房地產權證，建築面積合共為63,730.88平方米的該物業的樓宇擁有權歸屬保利發展控股，作辦公室及商業用途。

2. 根據保利商業物業與保利發展控股於2021年4月1日訂立的租賃協議(「《保利發展物業租賃協議》」)，保利發展控股同意向保利商業物業出租該物業，主要條款載列於下文。

部分	建築面積
中國廣東省廣州市海珠區 閱江中路688號保利國際廣場內 多個辦公室及零售單位	51,702.31平方米
中國廣東省廣州市天河區 臨江大道5號廣州保利中心內 多個辦公室及零售單位	63,730.88平方米
中國廣東省廣州市海珠區 閱江中路832號、海珠區 宸悅路33號地下1層 保利天慕廣場(保利發展廣場)內 多個辦公室及零售單位	109,103.52平方米

租期由《保利發展物業租賃協議》於 貴公司臨時股東大會上獲批准之日起為期三年。保利商業物業於租期內可將該物業分租予其他人士。

保利商業物業將於《保利發展物業租賃協議》生效日期後十五天內一次性支付約人民幣808百萬元。

剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣149百萬元，於三年內分期支付。保利商業物業將於租賃期內每十二個月結算當期應支付的剩餘租金，並於每十二個月結束日後六十天內支付。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並結算。

該物業的市值乃根據前述租賃協議的租期計算。

3. 根據 貴公司所提供有關該物業業權的中國法律意見：
- (i) 保利發展控股合法擁有該物業，並有權合法佔用、使用、處置(包括出租)該物業。
 - (ii) 建築面積合共約63,730.88平方米的物業訂有一項受益人為CITIC Trust Co., Ltd.的抵押。根據《最高人民法院關於適用〈中華人民共和國擔保法〉若干問題的解釋》第66條，抵押人將已抵押的財產出租的，抵押權實現後，租賃合同對受讓人不具有約束力。保利商業物業作為承租人將不會違反已登記的抵押權。
 - (iii) 除上述按揭外，該物業並無訂有其他產權負擔；
 - (iv) 於估值日期，該物業訂有多份租賃協議，並佔用作辦公室及零售用途。根據保利發展控股向保利商業物業出的「承諾函」，保利發展控股正安排承租人與保利發展控股及保利商業物業簽署三方協議，內容有關將保利發展控股與承租人於原先簽訂的租賃協議(包括補充協議)下的所有權利及責任轉讓保利商業物業。保利發展控股承諾於與保利商業物業簽署《保利發展物業租賃協議》前簽署所有三方協議；及
 - (v) 保利商業物業可使用向保利發展控股租用的物業，並從其中賺得溢利。

估值報告

貴集團將在中國收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2021年 3月31日 現況下的市值
3	中國廣東省廣州市海珠區閱江中路826號及832號、宸悅路33號地下1層保利天慕廣場(保利發展廣場)內多個辦公室及零售單位	<p>保利天慕廣場(保利發展廣場)為位於閱江中路南側及宸悅路北側的一幢約於2018年建成的中層商業發展項目。</p> <p>發展項目包括2棟塔樓(即分別為東塔和西塔)及四層地下停車場。發展項目西塔的1至6層及18層至37層當前佔用作酒店用途及發展項目的餘下部分作辦公室及商業用途。</p> <p>該物業包括多個辦公室及零售單位。根據所獲提供的資料，該物業的建築面積合共約為128,855.67平方米，當中122,002.58平方米作辦公室用途，另外6,853.09平方米作零售用途。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作批發及零售用途的年期於2049年10月19日屆滿，而作商業及金融用途的年期則於2059年10月19日屆滿。</p>	於估值日期，該物業訂有多份租賃協議，並佔用作辦公室及零售用途。	人民幣 687,000,000元 (請參閱 附註3及4)

附註：

1. 根據 貴公司獲提供的法律意見及資料，根據294份房地產權證，建築面積合共為80,941.48平方米的該物業部份樓宇擁有權歸屬保利發展控股，作辦公室及商業用途。
2. 根據 貴公司獲提供的法律意見及資料，根據150份房地產權證，建築面積合共為19,752.14平方米的該物業部份樓宇擁有權歸屬廣州睿馳企業管理有限公司(「廣州睿馳」)作辦公室用途。
3. 根據法律意見及 貴公司所提供的資料，保利發展控股為本發展項目第38至60層的發展商，總建築面積約28,162.05平方米，已取得本發展項目整體的《建設工程規劃許可證》及《竣工驗收表》。

4. 根據保利商業物業與保利發展控股於2021年4月1日訂立的租賃協議(「《保利發展物業租賃協議》」)，保利發展控股同意向保利商業物業出租該物業，主要條款載列於下文。

部分	建築面積
中國廣東省廣州市海珠區 閱江中路688號保利國際廣場內 多個辦公室及零售單位	51,702.31平方米
中國廣東省廣州市天河區 臨江大道5號廣州保利中心內 多個辦公室及零售單位	63,730.88平方米
中國廣東省廣州市海珠區 閱江中路832號、海珠區 宸悅路33號地下1層 保利天慕廣場(保利發展廣場)內 多個辦公室及零售單位	109,103.52平方米

租期由《保利發展物業租賃協議》於 貴公司臨時股東大會上獲批准之日起為期三年。保利商業物業於租期內可將該物業分租予其他人士。

保利商業物業將於《保利發展物業租賃協議》生效日期後十五天內一次性支付約人民幣808百萬元。

剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣149百萬元，於三年內分期支付。保利商業物業將於租賃期內每十二個月結算當期應支付的剩餘租金，並於每十二個月結束日後六十天內支付。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並結算。

該物業的市值乃根據前述多份租賃協議的租期計算。

5. 根據保利商業物業與廣州睿馳於2021年4月1日訂立的租賃協議(「《睿馳物業租賃協議》」)，廣州睿馳同意向保利商業物業出租該物業，主要條款載列於下文。

部分	建築面積
中國廣東省廣州市海珠區 閱江中路826號保利天慕廣場 (保利發展廣場)內 多個辦公室單位	19,752.14平方米

租期由《睿馳物業租賃協議》於 貴公司臨時股東大會上獲批准之日起為期三年。保利商業物業於租期內可將該物業分租予其他人士。

保利商業物業將於《睿馳物業租賃協議》生效日期後十五天內一次性支付約人民幣47百萬元。

剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣11百萬元，於三年內分期支付。保利商業物業將於租賃期內每十二個月結算當期應支付的剩餘租金，並於每十二個月結束日後六十天內支付。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並結算。

該物業的市值乃根據前述租賃協議的租期計算。

6. 根據 貴公司所提供有關該物業業權的中國法律意見：

- (i) 保利發展控股及廣州睿馳合法擁有彼等於該物業的部份，並有權合法佔用、使用、處置(包括出租)該物業。
- (ii) 該物業總建築面積為28,162.05平方米的若干辦公部分已取得《建設工程規劃許可證》及《竣工驗收表》。根據中國相關法律，保利發展控股有權出租物業之上述部分。
- (iii) 該物業並無訂有按揭及其他產權負擔；
- (iv) 於估值日期，該物業訂有多份租賃協議，並佔用作辦公室及零售用途。根據保利發展控股向保利商業物業出的「承諾函」，保利發展控股正安排承租人與保利發展控股及保利商業物業簽署三方協議，內容有關將保利發展控股與承租人於原先簽訂的租賃協議(包括補充協議)下的所有權利及責任轉讓保利商業物業。保利發展控股承諾於與保利商業物業簽署《保利發展控股物業租賃協議》前簽署所有三方協議；
- (v) 於估值日期，該物業訂有多份租賃協議，並佔用作辦公室用途。根據廣州睿馳向保利商業物業出的「承諾函」，廣州睿馳正安排承租人與廣州睿馳及保利商業物業簽署三方協議，內容有關將廣州睿馳與承租人於原先簽訂的租賃協議(包括補充協議)下的所有權利及責任轉讓保利商業物業。廣州睿馳承諾於與保利商業物業簽署《睿馳物業租賃協議》前簽署所有三方協議；及
- (vi) 保利商業物業可使用向保利發展控股及廣州睿馳租用的物業，並從其中賺得溢利。

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%

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
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	配偶權益	500,000 (L)	0.004%
	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%
劉慧妍	保利發展控股	實益擁有人	191,802 (L)	0.001%
	保利發展控股	實益擁有人	136,519 ⁽²⁾	0.001%

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及總經理。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《2021年物業租賃協議》條款及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
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追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立物業估值師

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彼等的函件及／或報告或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回彼等的同意書。

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

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) 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) 紅日資本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) 邁時資本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；
- (d) 本附錄「專家」一段所指的各專家各自之書面同意書；
- (e) 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；
- (f) 《2020年物業租賃協議》；
- (g) 《2021年物業租賃協議》；
- (h) 《2019年框架協議》；
- (i) 《2021至2023年度非豁免框架協議》；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年第一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5月28日(星期五)上午十時正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2021年第一次臨時股東大會(「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2021年5月12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《2021年物業租賃協議》條款及協議項下擬進行的交易；
- (2) 審議及批准追認事項；
- (3) 審議及批准《2021至2023年度非豁免框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易。
 - (3.1) 審議及批准《2021至2023年度物業管理服務框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易；
 - (3.2) 審議及批准《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易；及
 - (3.3) 審議及批准《2021至2023年度其他增值服務框架協議》條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易。

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5月12日

2021年第一次臨時股東大會通告

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；本公司執行董事為吳蘭玉女士；本公司獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生。

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（「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5月25日（星期二）至2021年5月28日（星期五）（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5月24日（星期一）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5月28日（星期五）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。