

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) 須予披露及持續關連交易
(2) 選舉董事
及
2026年第一次臨時股東
大會通告

獨立董事委員會及
獨立股東的獨立財務顧問



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

保利物業服務股份有限公司將於2026年3月13日(星期五)上午10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。本通函亦隨附用於臨時股東大會的代表委任表格。該等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。

2026年2月9日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
1. 序言	4
2. 臨時股東大會處理的事務	5
3. 臨時股東大會及委任安排	17
4. 以投票方式表決	18
5. 推薦意見	18
6. 進一步資料	18
獨立董事委員會函件	19
獨立財務顧問函件	21
附錄一 – 一般資料	I-1
附錄二 – 董事候選人簡歷及相關信息	II-1
2026年第一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：

「年度上限」	指	根據《第二期車位代理框架協議（續）》的保證金或代理服務費用建議年度上限
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」或「保利物業」	指	保利物業服務股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市
「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2026年3月13日（星期五）上午10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的臨時股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，即王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生

釋 義

「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲委聘作為獨立財務顧問就《第二期車位代理框架協議（續）》及協議項下擬進行的交易（包括年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除根據《上市規則》規定須於臨時股東大會上就有關批准《第二期車位代理框架協議（續）》及其項下擬進行的交易（包括年度上限）的決議案放棄投票之股東以外的股東
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見《上市規則》）且獨立於本公司及其關連人士並與彼等無關連之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2026年2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
「《第二期車位代理 框架協議》」	指	本公司與保利發展控股訂立日期為2022年11月16日的《車位租售業務代理服務框架協議（第二期）》
「保利發展控股」	指	保利發展控股集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市（股份代號：600048）。保利發展控股為本公司控股股東
「保利發展控股集團」	指	保利發展控股及其附屬公司（但不包含本集團）

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函及作地區參考而言，除文意另有所指外，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》
「《第二期車位代理框架協議(續)》」	指	本公司與保利發展控股訂立日期為2026年1月27日的《車位租售業務代理服務框架協議(第二期)(續)》
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括內資股和H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西藏和泰」	指	西藏和泰企業管理有限公司，前稱西藏贏悅投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司
「%」	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

劉智慧先生

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) 須予披露及持續關連交易

(2) 選舉董事

及

2026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投票贊成或反對提呈決議案作出知情決定。

於臨時股東大會上將提呈普通決議案，以(i)審議及批准《第二期車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)；及(ii)審議及批准選舉王英男先生為執行董事，並授權董事會釐定其薪酬。

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《第二期車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)

(A) 背景

茲提述本公司日期為2022年11月16日的公告及2022年12月14日的通函，本公司與保利發展控股訂立的《第二期車位代理框架協議》，據此，本集團可向保利發展控股集團提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務。《第二期車位代理框架協議》已於2022年12月29日召開的股東大會取得獨立股東批准並生效。

由於《第二期車位代理框架協議》已於2025年12月28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2026年1月27日，本公司與保利發展控股簽訂《第二期車位代理框架協議(續)》。《第二期車位代理框架協議(續)》的主要條款如下：

(B) 《第二期車位代理框架協議(續)》

日期： 2026年1月27日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 保利發展控股。

期限： 自《第二期車位代理框架協議(續)》於臨時股東大會審議通過之日起計三年。

標的事項： 根據《第二期車位代理框架協議(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**」)以具體商定雙方合作的具體項目及目標車位數量等。

生效條件： 本公司須根據《上市規則》在股東大會上取得獨立股東的批准後《第二期車位代理框架協議(續)》方可生效。

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，其作為一個基準，以計算保利發展控股集團將收取的銷售或租賃底價。

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)銷售週期是否為相近階段；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。

董事會認為，以底價為最低價格及考慮項目個別因素以釐定實際的代理服務費，而非一個固定百分比，為市場上物管行業的行業慣例。以不超過銷售或租賃代理價格的80%為門檻乃為確保集團可獲一定的代理服務費利潤空間，實際的折扣幅度將按上述的個別因素以釐定。綜上所述，董事會認為，本集團的定價政策屬公平合理及符合正常商業條款。

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。

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保證金，其金額不超過具體合同的目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%。

在協議期內，對於未租售的目標車位本集團可更換等額貨值的車位。如沒有其它等額貨值的車位，本集團將考慮終止協議，而根據協議保利發展控股集團將於7個工作日內退回本集團相應的保證金。考慮到保利發展控股集團的規模及可提供車位數量，據公司所知，於歷史交易中，並不存在沒有等值其他停車位可供更換的情況。

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《第二期車位代理框架協議(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退回相應的保證金。

《第二期車位代理框架協議(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用，較本集團原有固定佣金代理模式的收益可換取的潛在回報更大，且持有未售出及空置車位的風險不會轉嫁到本集團。如前文所述，保證金金額不超過具體合同的目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%。整體而言，支付保證金可獲得更高底價折扣且潛在回報可觀，保證金可全數退回且風險有限。因此，董事會認為保證金及保證金比率均為一般商務條款。

董事會函件

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

(C) 歷史交易金額

下表載列《第二期車位代理框架協議》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《第二期車位 代理框架協議》			
	生效日期至 2022年 12月31日止 人民幣百萬元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2025年 9月30日 止九個月 人民幣百萬元
經批准的年度上限	2,000	2,000	2,000	2,000
保證金歷史最高結餘	0	2,000	2,000	2,000

董事會函件

下表載列《第二期車位代理框架協議》項下本集團代理服務費的歷史交易金額及經批准的年度上限：

	由《第二期車位代理框架協議》			
	生效日期至	截至2023年	截至2024年	截至2025年
	2022年	12月31日	12月31日	9月30日
	12月31日止	止年度	止年度	止九個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
經批准的年度上限	50	600	600	600
代理服務費歷史交易金額	0	240.2	115.8	81.9

(D) 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《第二期車位代理框架協議(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)：

	由《第二期車位代理框架協議(續)》			由2029年
	生效日期至	截至2027年	截至2028年	1月1日至
	2026年	12月31日	12月31日	《第二期
	12月31日止	止年度	止年度	車位代理
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	框架協議
				(續)》終止
				(「屆滿日期」)
				人民幣百萬元
建議年度上限	2,000	2,000	2,000	2,000

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《第二期車位代理框架協議(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；

董事會函件

- (ii) 本集團可分配予該業務的資源、可承接服務需求的能力以及穩步持續的業務發展戰略；
- (iii) 根據《第二期車位代理框架協議(續)》約定支付之保證金不超過目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%，且協議期間任何時間內的保證金最高結餘不超過人民幣20億元；及
- (iv) 本集團根據《第二期車位代理框架協議》應付保證金的歷史最高結餘。

代理服務費用的建議年度上限

下表載列《第二期車位代理框架協議(續)》項下本集團代理服務費的建議年度上限：

由《第二期車位代理框架協議(續)》生效日期	截至2027年	截至2028年	由2029年
至2026年	12月31日	12月31日	1月1日至
12月31日止	止年度	止全年	《第二期
人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	車位代理
			框架協議
			(續)》終止
			人民幣百萬元
建議年度上限	500	500	125

以上建議年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (i) 本集團在協議期內可根據《第二期車位代理框架協議(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穩定的水平。經考慮《第二期車位代理框架協議(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%，本集團測算的協議生效之日後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50億元；

- (ii) 由於2023年至2025年車位實際銷售或租賃價格及成交量受車位位置及價格競爭力、地產市場需求疲弱及市場變化等因素影響而浮動，導致歷史年度上限使用率較低。集團於釐定年度上限時已考慮到(1)本集團目前可知正在商議的車位代理項目數目及類型；(2)協議下可供出售或出租的車位數量在4萬至8萬個之間及車位的歷史成交單價估計在人民幣2萬元至人民幣11萬元之間而計算的累積車位潛在最高交易金額；及(3)集團將選擇更具價格競爭力的車位進行交易，而採納更靈活的年度上限以為業務發展保留應對空間，符合本集團及其股東的利益；
- (iii) 本集團自2021年9月起與保利發展控股開展車位租售代理服務業務，業務經驗逐步成熟，業務能力及項目協同持續完善，《第二期車位代理框架協議》項下本集團於2023年度、2024年度及2025年1至9月實現代理服務費收入分別為約人民幣240.2百萬元、人民幣115.8百萬元及人民幣81.9百萬元。經審閱代理服務費歷史交易金額後，相較於過往三個年度，本集團已相應調低《第二期車位代理框架協議(續)》項下本集團未來三年代理服務費的建議年度上限；
- (iv) 預計本集團租售代理服務的專職團隊未來將進一步提升銷售及租賃能力，增加優質車位租售代理的成交量，本集團在採取了更審慎的上限設置的前提下，考慮了業務發展上升空間；及
- (v) 考慮節日因素，每年的歷史成交大多集中於第一季完結後，故本集團認為即使由《第二期車位代理框架協議(續)》生效日期至2026年12月31日不足全年，其年度上限應與其他全年年度一致。就2029年不足全年的年度上限，本集團考慮到自身業務能力累積、市場不時的需求變化及利好政策落地等因素，採取了一個更靈活的上限設置，以確保集團能持續高效提供服務。

(E) 進行交易的理由及裨益

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

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《第二期車位代理框架協議(續)》，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。

(F) 董事會意見

鑒於上述理由及裨益，基於《第二期車位代理框架協議(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《第二期車位代理框架協議(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。

董事吳蘭玉女士、劉平先生、姚玉成先生(時任董事)及劉智慧先生已就批准《第二期車位代理框架協議(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《第二期車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

(G) 內部控制措施

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

- (1) 本集團管理層及財務部門將密切監控《第二期車位代理框架協議（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《第二期車位代理框架協議（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）的交易代理服務費用水平，以確保本公司將賺取的代理服務費用不遜於獨立第三方提供的代理服務費用；
- (4) 本集團業務部門將(i)於每次簽訂具體合同前，審查提呈的項目方案；及(ii)於每年6月30日及12月31日時，根據項目當時的銷售及租賃的整體均價情況及目標車位周邊的市場情況重新評估，通過過程調控以確保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；
- (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相關貨值總和50%且為一般商業條款；

- (6) 具體合同的執行須獲得本集團財務部門、合規部門及管理層的相關人員的適當批准，以確保具體合同符合《第二期車位代理框架協議(續)》的定價政策及主要條款，並確保代理服務費用價格按不低於本集團提供給獨立第三方的價格訂立，且保證金比率為一般商業條款；
- (7) 本公司獨立非執行董事亦將年度審閱根據《第二期車位代理框架協議(續)》訂立的具體合同的實施及執行情況，確保具體合同根據《第二期車位代理框架協議(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《第二期車位代理框架協議(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《第二期車位代理框架協議(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，本公司將會提前做好安排並嚴格遵守《上市規則》的有關規定，及時履行審議及披露程序。

(H) 《上市規則》項下的涵義

於最後實際可行日期，保利發展控股於本公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益，為本公司控股股東及關連人士。因此，《第二期車位代理框架協議（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《第二期車位代理框架協議（續）》項下應付保證金部分計算年度上限的最高適用百分比率高於5%，本公司須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

於2023年11月3日，本公司與保利發展控股訂立了《車位代理框架協議（續）》，期限自2024年1月1日至2026年12月31日止。由於(i)《第二期車位代理框架協議（續）》連同《車位代理框架協議（續）》應付保證金部分如按合併基準計算年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於100%；及(ii)《車位代理框架協議（續）》構成本公司的一項主要交易及持續關連交易並已遵守申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定，因此，根據《上市規則》第14章，《第二期車位代理框架協議（續）》亦構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守第14章項下的通知及公告規定。

(I) 有關訂約方的資料

有關本集團的資料

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

有關保利發展控股的資料

保利發展控股為一間於1992年9月14日在中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市。保利發展控股深耕不動產行業，提供不動產投資開發、不動產經營、不動產綜合服務等綜合性服務，持續打造具有卓越競爭力的不動產生態平臺。

2.2 審議及批准選舉王英男先生為執行董事，並授權董事會釐定其薪酬

茲提述本公司日期為2026年1月27日的公告，內容有關變更總經理、董事辭任及建議變更董事。

經保利發展控股提名，王英男先生（「王先生」）獲董事會審議批准建議為執行董事候選人，任期為臨時股東大會審議通過之日起至本屆董事會任期屆滿之日止。王先生自2026年1月27日起已獲董事會審議批准出任本公司總經理。

選舉董事的議案於臨時股東大會上獲股東批准後，本公司將與王先生訂立服務合同。王先生在任期內不會就其擔任本公司執行董事職位在本公司領取任何董事袍金，其根據在本公司具體管理崗位職位領取相應報酬。

王先生截至最後實際可行日期之簡歷及相關信息載於本通函附錄二。

3. 臨時股東大會及委任安排

隨函亦附上臨時股東大會的代表委任表格。

如閣下欲委託代表出席臨時股東大會，閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及交回表格。H股股東須將代表委任表格交回至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）及內資股股東須將代表委任表格交回至本公司的中國主要營業地點（地址為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層）；惟無論如何須最遲於臨時股東大會或其任何續

董事會函件

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2026年3月10日(星期二)至2026年3月13日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份持有人過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席臨時股東大會及並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2026年3月9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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2026年3月13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，股東於臨時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《第二期車位代理框架協議(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%權益的保利發展控股及其聯繫人(包括西藏和泰)將根據《上市規則》的規定放棄投票。

5. 推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為所有於臨時股東大會上提呈的決議案公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東於臨時股東大會上投票贊成該等提呈的議案。

6. 進一步資料

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

此 致

列位股東 台照

承董事會命
保利物業服務股份有限公司
董事長兼執行董事
吳蘭玉

2026年2月9日



POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.

保利物業服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：06049)

敬啟者：

須予披露及持續關連交易

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

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

吾等謹請閣下垂注載於通函第21至55頁的獨立財務顧問紅日資本之意見函件(獨立財務顧問乃獲委聘就《第二期車位代理框架協議(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)及載於通函第4至18頁的董事會函件。

經考慮董事會函件所載資料及獨立財務顧問於其意見函件中所述的考慮因素和理由以及意見，吾等認為，《第二期車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)按正常商業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

獨立董事委員會函件

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《第二期車位代理框架協議(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

2026年2月9日

獨立財務顧問函件

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



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
中環德輔道中141號
中保集團大廈
27樓2703室

電話：(852) 2857 9208

傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

須予披露及持續關連交易

I. 序言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就《第二期車位代理框架協議（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，內容有關向保利發展控股集團提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務，其詳情載於日期為2026年2月9日致股東之通函（「**通函**」）所載的董事會函件（「**董事會函件**」）內。除另有指明外，通函所界定的詞彙於本函件內具有相同涵義。

由於《第二期車位代理框架協議》已於2025年12月28日到期，而 貴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2026年1月27日， 貴公司與保利發展控股簽訂《第二期車位代理框架協議（續）》。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，保利發展控股於 貴公司已發行股本總額中合計擁有約72.289%權益，因此為 貴公司控股股東及關連人士。因此，《第二期車位代理框架協議（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。

誠如董事會函件所載，由於按《上市規則》就《第二期車位代理框架協議（續）》項下應付保證金部分計算年度上限的最高適用百分比率高於5%，貴公司須遵守《上市規則》第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

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

II. 獨立董事委員會

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

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

III. 吾等的獨立性

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

於過去兩年，除就(i) 貴集團與 貴公司若干關連人士訂立的物業租賃協議(其詳情載於 貴公司日期為2024年5月10日的通函)；及(ii) 貴集團與 貴公司若干關連人士訂立的《存款業務框架協議》(其詳情載於 貴公司日期為2025年12月15日的通函)獲委任為獨立財務顧問外，吾等未曾擔任 貴集團獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。

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

IV. 吾等意見的基礎

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

然而，吾等並無對所獲提供資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團、保利發展控股集團的財務狀況、業務及事務以及彼等各自的歷史、經驗及往績記錄或彼等各自營運所在市場的前景展開任何獨立調查。

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

獨立財務顧問函件

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

V. 所考慮的主要因素及理由

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

1. 有關 貴集團的資料

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

吾等於下文分別載列(i)截至2023年及2024年12月31日止年度的經審核綜合全面收益表及綜合財務狀況表(摘錄自 貴公司截至2024年12月31日止年度的年度報告(「**2024年年報**」));及(ii)截至2024年及2025年6月30日止六個月的未經審核綜合財務業績(載於 貴公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告(「**2025年中期報告**」))概要:

綜合損益表概要

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入				
物業管理服務	10,152.2	11,674.5	5,593.3	6,324.8
非業主增值服務	2,093.3	1,960.1	1,028.2	863.1
社區增值服務	2,816.4	2,707.7	1,249.9	1,204.1
總收入	15,061.9	16,342.3	7,871.4	8,392.0
貴公司擁有人應佔年／				
期內溢利	1,380.1	1,473.9	846.0	890.6

截至2024年及2025年6月30日止六個月的財務表現

誠如2025年中期報告所載，截至2025年6月30日止六個月，貴集團的總收入約為人民幣8,392.0百萬元，較2024年同期六個月增加約6.6%。貴集團收入包括：(i)源自物業管理服務的收入約人民幣6,324.8百萬元，較2024年同期六個月上升約13.1%；(ii)源自非業主增值服務的收入約人民幣863.1百萬元，較2024年同期六個月下降約16.1%；及(iii)源自社區增值服務的收入約人民幣1,204.1百萬元，較2024年同期六個月下降約3.7%。於2025年6月30日，貴集團的合同管理面積及在管面積分別約為996.1百萬平方米及833.7百萬平方米，遍佈全國30個省、直轄市及自治區的191個城市。

截至2025年6月30日止六個月，貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣890.6百萬元，較2024年同期六個月的約人民幣846.0百萬元增加約5.3%。貴公司擁有人應佔溢利的相關變動主要歸因於收入增長（如上文分析）所帶來的毛利略微增長，以及行政開支的減少，惟部分被所得稅開支的增加所抵銷。

截至2023年及2024年12月31日止年度的財務表現

誠如2024年年報所載，截至2024年12月31日止年度，貴集團的總收入約為人民幣16,342.3百萬元，較截至2023年12月31日止年度增加約8.5%，其中：(i)源自物業管理服務的收入約為人民幣11,674.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度增加約15.0%；(ii)源自非業主增值服務的收入約為人民幣1,960.1百萬元，較截至2023年12月31日止年度減少約6.4%；及(iii)源自社區增值服務的收入約為人民幣2,707.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度減少約3.9%。於2024年12月31日，貴集團的合同管理面積及在管面積分別約為988.1百萬平方米及803.4百萬平方米，遍佈全國30個省、直轄市及自治區的194個城市。

獨立財務顧問函件

截至2024年12月31日止年度，貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,473.9百萬元，較截至2023年12月31日止年度的貴公司擁有人應佔溢利約人民幣1,380.1百萬元增加約6.8%。前述貴公司擁有人應佔溢利的變動主要歸因於收入增長(如上文分析)所帶來的毛利溫和上升，以及行政開支的減少，惟部分被其他收入及其他收益及虧損淨額的減少以及所得稅開支的增加所抵銷。

綜合財務狀況表概要

	截至12月31日止年度		截至2025年
	2023年	2024年	6月30日
	人民幣百萬元 (經審核)	人民幣百萬元 (經審核)	人民幣百萬元 (未經審核)
總資產	14,877.3	16,781.2	17,620.1
— 現金及現金等價物	11,011.5	9,890.7	9,648.1
— 貿易應收款項及應收票據	2,340.6	2,815.8	3,926.2
— 定期存款	—	1,993.5	2,017.1
總負債	6,000.7	6,909.9	7,564.5
貴公司擁有人應佔權益	8,719.9	9,701.0	9,872.3

於2025年6月30日及2024年12月31日的財務狀況

於2025年6月30日，貴集團的總資產約為人民幣17,620.1百萬元，較2024年12月31日約人民幣16,781.2百萬元增加約5.0%。於2025年6月30日，貴集團的總資產主要包括：(i)現金及現金等價物約人民幣9,648.1百萬元；(ii)貿易應收款項及應收票據約人民幣3,926.2百萬元；及(iii)定期存款人民幣2,017.1百萬元。

於2025年6月30日，貴集團的總負債約為人民幣7,564.5百萬元，較2024年12月31日約人民幣6,909.9百萬元增加約9.5%。於2025年6月30日，貴集團的總負債主要包括：(i)應計費用及其他應付款項約人民幣2,726.1百萬元；(ii)貿易應付款項約人民幣2,611.1百萬元；及(iii)合約負債約人民幣1,891.5百萬元。

於2025年6月30日，貴公司擁有人應佔貴集團權益總額約為人民幣9,872.3百萬元，較2024年12月31日約人民幣9,701.0百萬元增加約1.8%。

於2024年及2023年12月31日的財務狀況

於2024年12月31日，貴集團的總資產約為人民幣16,781.2百萬元，較2023年12月31日約人民幣14,877.3百萬元增加約12.8%。於2024年12月31日，貴集團的總資產主要包括：(i)現金及現金等價物約人民幣9,890.7百萬元；(ii)貿易應收款項及應收票據約人民幣2,815.8百萬元；及(iii)定期存款人民幣1,993.5百萬元。

於2024年12月31日，貴集團的總負債約為人民幣6,909.9百萬元，較2023年12月31日約人民幣6,000.7百萬元增加約15.2%。於2024年12月31日，貴集團的總負債主要包括：(i)貿易應付款項約人民幣2,754.1百萬元；(ii)應計費用及其他應付款項約人民幣2,008.4百萬元；及(iii)合約負債約人民幣1,823.9百萬元。

於2024年12月31日，貴公司擁有人應佔貴集團權益總額約為人民幣9,701.0百萬元，較2023年12月31日約人民幣8,719.9百萬元增加約11.3%。

2. 有關保利發展控股的資料

誠如董事會函件所載，保利發展控股為一間於1992年9月14日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市。保利發展控股深耕不動產行業，提供不動產投資開發、不動產經營、不動產綜合服務等綜合性服務，持續打造具有卓越競爭力的不動產生態平台。

3. 訂立《第二期車位代理框架協議(續)》的理由及裨益

誠如董事會函件所載，貴集團為中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商。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《第二期車位代理框架協議》，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。

經考慮(i) 貴集團主要在中國從事提供物業管理及相關增值服務；(ii)《第二期車位代理框架協議(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；(iii)《第二期車位代理框架協議(續)》為已於2025年12月28日到期的《第二期車位代理框架協議》的重續及延續，當中列明的內部控制措施已由貴公司實施及採納，進一步詳情請參閱「吾等對《第二期車位代理框架協議(續)》之定價基準及內部程序之分析」；(iv)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(v)年度上限(如獲批准)將為生效日期起至屆滿日期止(即為期三年)《第二期車位代理框架協議(續)》項下擬進行的交易提供便利，以確保該等交易能夠有效而高效地進行，而無需貴公司按逐筆交易基準尋求股東批准，吾等與董事會一致認同《第二期車位代理框架協議(續)》項下擬進行的交易符合貴公司的整體利益。

4. 《第二期車位代理框架協議(續)》的主要條款

下列《第二期車位代理框架協議(續)》主要條款及其他相關資料摘錄自董事會函件：

日期： 2026年1月27日

訂約方： (i) 貴公司；及
(ii) 保利發展控股

期限： 自《第二期車位代理框架協議(續)》於臨時股東大會審議通過之日起計三年。

標的事項： 根據《第二期車位代理框架協議（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」）以具體商定雙方合作的具體項目及目標車位數量等。

生效條件： 貴公司須根據《上市規則》在股東大會上取得獨立股東的批准後，《第二期車位代理框架協議（續）》方可生效。

定價政策

一 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，其作為一個基準，以計算保利發展控股集團將收取的銷售或租賃底價。

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)銷售週期是否為相近階段；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。

董事會認為，以底價為最低價格及考慮項目個別因素以釐定實際的代理服務費，而非一個固定百分比，為市場上物管行業的行業慣例。以不超過銷售或租賃代理價格的80%的門檻乃為確保 貴集團可獲一定的利潤空間，實際的折扣幅度將按上述的個別因素以釐定。綜上所述，董事會認為， 貴集團的定價政策屬公平合理及符合正常商業條款。

— 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。

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保證金，其金額不超過具體合同的目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%。

在協議期內，對於未租售的目標車位 貴集團可更換等額貨值的車位。如沒有其它等額貨值的車位， 貴集團將考慮終止協議，而根據協議保利發展控股

集團將於7個工作天內退回 貴集團相應的保證金。考慮到保利發展控股集團的規模及可提供車位數量，據 貴公司所知，於歷史交易中，並不存在沒有等值其他停車位可供更換的情況。

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《第二期車位代理框架協議(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退回相應的保證金。

《第二期車位代理框架協議(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用，較 貴集團原有固定佣金代理模式的收益可換取的潛在回報更大，且持有未售出及空置車位的風險不會轉嫁到 貴集團。如前文所述，保證金金額不超過具體合同的目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%。整體而言，支付保證金可獲得更高底價折扣且潛在回報可觀，保證金可全數退回且風險有限。因此，董事會認為保證金及保證金比率均為一般商務條款。

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《第二期車位代理框架協議（續）》的規定退回保證金，將須支付違約利息。此外，根據保利發展控股集團於過去24個月的公告，董事並未注意到與其有關的任何重大不利信貸事件及／或違約。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。吾等認同董事會的觀點，認為《第二期車位代理框架協議（續）》項下保證金的違約風險極低。

5. 吾等對《第二期車位代理框架協議（續）》之定價基準及內部程序之分析

作為吾等為評估《第二期車位代理框架協議（續）》定價基準是否公平合理而進行的工作之一，吾等已對截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月， 貴集團與保利發展控股集團根據《第二期車位代理框架協議》訂立的合共六項隨機選取的涉及車位的項目及相關合約（「樣本項目」）進行審閱。樣本項目的規模及用途各異，包括住宅及／或商業用途，分佈在中國的不同省市，包括陝西省西安、四川省成都、湖南省長沙、廣東省廣州、佛山及江門。根據管理層提供的資料，樣本項目的車位從約400個車位到5,000個車位不等，合共不少於10,000個車位。在此基礎上，吾等認為樣本量就吾等於此方面的分析而言屬充足且具有代表性。

根據從管理層取得的資料及文件，吾等注意到樣本項目的條款，具體而言，(i)保利發展控股集團按 貴集團的要求向 貴集團指定的第三方客戶以不低於各自底價的代理價格轉讓或租賃（視屬何情況而定）各目標車位，代理價格超出銷售及租賃底價的部分確認作為 貴集團之代理服務費，且保利發展控股集團須按月向 貴集團結算；(ii) 貴集團須向保利發展控股集團支付保證金，其金額不超過相關具體合同的各目標車位相關貨值總和（即銷售及租賃底價總和）的50%；及(iii)《第二期車位代理框架協議》與《第二期車位代理框架協議（續）》的主要條款並無重大差異。

底價、代理服務費及保證金

為評估《第二期車位代理框架協議(續)》項下的定價基準，尤其是代理服務費及保證金要求，吾等已對上市公司進行市場調查，並注意到其他上市公司進行的各種類似性質的交易，據此服務提供者就車位銷售及／或租賃向資產擁有人提供代理服務，有關交易包括主板上市公司自2023年1月1日起及緊接最後實際可行日期前所公佈或已刊發標的公告及／或通函的下列交易先例(「市場先例」)，按非詳盡無遺的基礎以表格形式載列如下。儘管市場先例並非詳盡無遺，但根據上述篩選標準，吾等已確定19宗由13家以提供物業管理服務為主要業務之一的主板上市公司進行的交易。該等上市公司的營運規模及市值各不相同，代表物業管理行業的眾多上市公司，因此，其能夠反映上述約三年的回顧期內該行業的市場慣例。在此基礎上，吾等認為市場先例的抽樣總體及樣本量屬公平且具有代表性：

公司名稱 (股份代號)	公告／通函 (如適用)日期	相關資產市價 的基準價／ 底價	代理費比率	保證金／誠意 金佔基準價 的比率
世茂服務控股有限公司(873)	2025年11月5日 (公告)	詳情未披露	(i)相關停車位預先協定底價的一部分；及(ii)相關停車位實際售價與預先協定底價間差額的一部分(如有)的總和	不得超過相關停車位預先協定底價的35%及不得超過向其他獨立第三方獲得類似獨家銷售權的百分比
萬物雲空間科技服務股份有限公司(2602)	2024年12月12日 (公告)及2024年12月13日(通函)	詳情未披露	通常應根據最終購買者支付的實際售價與預先釐定的最低售價之間的差額而釐定	金額介乎就相關車位銷售預先釐定的最低售價的40%至100%

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告／通函 (如適用)日期	相關資產市價 的基準價／ 底價	代理費比率	保證金／誠意 金佔基準價 的比率
時代鄰里控股有限公 司(9928)	2024年11月29日 (公告)，2024 年12月11日(通 函)	不適用	參考多項因素釐定，包括市 價及該集團服務成本(包 括但不限於人工成本及銷 售材料成本)加上合理的 管理費。於釐定特定地區 的市價時，該集團將考慮 (a)該集團對同一地區具有 相似規模的其他項目的收 費水平；(b)所需員工數 目；(c)員工是否須具備任 何特定技能或資格；(d)同 一地區的適用最低工資； 及(e)該集團調派當地員工 的成本	不適用

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告／通函 (如適用)日期	相關資產市價 的基準價／ 底價	代理費比率	保證金／誠意 金佔基準價 的比率
新城悦服務集團 有限公司(1755)	2024年10月30日 (公告)，2024 年11月22日(通 函)	預先釐定的可接受最 低車位售價，參考 (i)車位的受歡迎程 度；(ii)房地產市場 狀況；及(iii)車位的 位置等因素	一般為按照銷售提成的模式 或者由該公司承銷(該公 司向交易對手方支付一定 金額的保證金，具體折扣 將參考當地市場的現行市 價以及該公司可享受的實 際售價與折扣價之間的差 額收益釐定)	相關停車位底價的 100%
永升服務集團有限 公司(1995)	2024年10月29日 (公告)，2024 年12月29日(通 函)	詳情未披露	(i)向相關交易對手方收取按 有關住宅物業(包括儲物 空間)、店舖及／或停車 位售價百分比計算的固定 比率佣金；或(ii)向交易 對手方或住宅物業(包括 儲物空間)、店舖及／或 停車位的最終買家收取溢 價佣金，為(a)各銷售合約 所規定最終買家支付的售 價，與(b)底價之間的差額	最高為底價 的100%

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告／通函 (如適用)日期	相關資產市價 的基準價／ 底價	代理費比率	保證金／誠意 金佔基準價 的比率
康橋悅生活集團有限公司(2205)	2024年11月14日 (公告)，2024年12月14日(通函)	應參考其他獨立第三方服務供應商收取的現行市價釐定	標的車位的合同價與標的車位銷售底價之間的差額	就一手物業而言，相當於標的物業可售價值的20%至40%，就未售出車位而言，相當於有關未售出車位的銷售底價總額
奧克斯國際控股有限公司(2080)	2024年11月27日 (公告)，2024年2月2日(通函)	每個停車位的預定的最低價格將參考現行市價經公平磋商後釐定	出售停車位的實際售價與所售停車位的預定最低價格之間的差額。每售出停車位的代理服務費不低於實際售價35%	詳情未披露
鑫苑物業服務集團有限公司(1895)	2024年6月21日 (公告)，2024年7月22日(通函)	詳情未披露	收入分配比例介乎將支付予交易對手方的所得收入總額的40%至90%，其經計及(其中包括)服務範圍及估計營運成本經公平磋商釐定	詳情未披露

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告／通函 (如適用)日期	相關資產市價 的基準價／ 底價	代理費比率	保證金／誠意 金佔基準價 的比率
貴公司(6049)	2023年11月3日 (公告)，2023 年12月11日(通 函)	不超過銷售或租賃代理 價格的80%	代理價格超出銷售及租賃底 價的部分	不超過目標車位相 關貨值總額(即 銷售及租賃底價 總和)50%
新城悅服務集團有限 公司(1755)	2023年10月27日 (公告)，2023年 12月4日(通函)	預先釐定的可接受最 低車位售價，參考 (i)車位的受歡迎程 度；(ii)房地產市場 狀況；及(iii)車位的 位置等因素	基於(i)標的車位的實際售價 與底價之間的差額；或(ii) 該集團與車位買方另行協 定的費率	底價的100%
金茂物業服務發展股 份有限公司(816)	2023年10月26日 (公告)，2023 年11月30日(通 函)	最低售價將參考以下因 素按公平原則釐定： (i)相關停車位的位 置，以及項目附近停 車位的供求情況， (ii)項目附近類似停 車位指示性價格範圍 的可用市場數據， 及(iii)獨立估值師釐 定的相關停車位估值 (如果認為有必要進 行該估值及已委聘獨 立估值師)	根據停車位的實際售價與事 先釐定的最低售價之間的 差額，計及訂約方釐定的 過往佣金水平及就市場上 可資比較停車位提供物業 代理服務的相同費用安排 下的現行佣金水平，有關 佣金預期介乎20%至70%	最高可達項目中擬 售停車位的最低 總售價

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告／通函 (如適用)日期	相關資產市價 的基準價／ 底價	代理費比率	保證金／誠意 金佔基準價 的比率
朗詩綠色生活服務有限公司(1965)	2023年10月13日 (公告)，2023年 12月1日(通函)	根據(其中包括)(a)所 涉及物業的數目及相 關物業的位置；(b) 相關物業與周邊地區 的商業氛圍；(c)項 目鄰近類似物業的供 求情況；(d)該物業 於相同項目的過往交 易價格；(e)該物業 於過往交易中鄰近 該等項目的價格； 及／或(f)出售相關 物業將產生之營銷成 本釐定	應為託管物業的實際售價與 相關託管物業的預定最低 價格總額(經扣除根據中 國相關國家稅務政策應付 的稅項)之間的差額	可退還保證金，金 額相等於相關個 別物業代理協議 項下該物業之預 定最低價格
北京京城佳業物業股份有限公司(2210)	2023年10月10日 (公告)，2023 年11月30日(通 函)	原則上底價不得超過雙 方協商制定的約定 銷售／租賃價格(參 照雙方聘請的獨立 評估師就目標車位銷 售／租賃價格進行 評估後的目標車位評 估值確定)的80%	在釐定服務費用時，該公司 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	不超過具體合同有 關總貨值

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告／通函 (如適用)日期	相關資產市價 的基準價／ 底價	代理費比率	保證金／誠意 金佔基準價 的比率
旭輝永升服務集團 有限公司(1995)	2023年9月26日 (公告)，2024年 1月31日(通函)	根據相關個別協議出售 物業的最低售價，參 考市場狀況、同一 社區資產／物業的 平均售價以及中國 及／或物業所在特 定地區的經濟狀況釐 定	固定比率佣金，由交易對手 方支付予該公司，或代表 售價與底價之間差額的佣 金，由最終買家支付予該 集團	按預定售價或底價 10%或更高比率 一次性支付(一 般連同固定比率 佣金，由交易對 手方支付予該公 司)，或按不超過 底價100%分期支 付(一般連同佣 金，即售價與底 價之間的差額， 由最終買家支付 予該集團)
世茂服務控股有限公 司(873)	2023年7月20日 (公告)	詳情未披露	相當於銷售相關停車位之合 同金額的15%的佣金	保證金一般介乎停 車位價值的5%至 35%，視乎停車 位價值、銷售期 及區內停車位缺 乏度及需求而定

獨立財務顧問函件

公司名稱 (股份代號)	公告／通函 (如適用)日期	相關資產市價 的基準價／ 底價	代理費比率	保證金／誠意 金佔基準價 的比率
新城悅服務集團有限公司(1755)	2023年4月21日、 2023年5月8日 (公告)，2023年 6月6日(通函)	預先釐定的可接受最低車位售價，參考(i)車位的受歡迎程度；(ii)房地產市場狀況；及(iii)車位的位置等因素	基於(i)標的車位的實際售價與底價之間的差額；或(ii)該集團與車位買方另行協定的費率	底價的100%
時代鄰里控股有限公司(9928)	2023年3月21日 (公告)	詳情未披露	詳情未披露	詳情未披露
遠洋服務控股有限公司(6677)	2022年10月14日 (公告)，2023年 1月12日(通函)	應不超過相關目標車位周邊市場的可資比較車位均價的80%	假設相關車位按市價銷售，則該公司預期相關銷售價格的至少20%將作為獨家銷售代理費	不超過相關目標車位周邊市場的可資比較車位均價的50%
貴公司(6049)	2026年1月27日	不超過銷售或租賃代理價格的80%	代理價格超出銷售及租賃底價的部分	不超過目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%

基於市場先例，訂約一方在一段時期內支付保證金／誠意金以換取獨家權的市場慣例並不少見，而《第二期車位代理框架協議（續）》項下的保證金比率及代理服務費比率（即實際租賃及銷售價格超出底價的部分，該底價不得超過銷售及租賃代理價格的80%，超出部分將作為銷售及租賃代理服務費歸屬於 貴集團）均處於市場先例的範圍內。如上表所示，就若干上市公司而言，其在市場先例下的代理服務費率亦參考底價釐定，並會受最終銷售價格影響，而非固定百分比。因此，釐定《第二期車位代理框架協議（續）》項下的代理費率的基準，與在有關公告／通函中披露的市場先例下的代理服務費率一致。根據吾等所進行的工作及上述分析，吾等認為代理服務費率的基準屬公平合理，並符合一般商業條款。

根據 貴集團已刊發的2025年中期報告，於2025年6月30日， 貴集團錄得現金及銀行結餘（包括現金及現金等價物以及定期存款本金）約為人民幣11,624.1百萬元；對比四大國有銀行公佈的現行6個月存款年利率0.85%，《第二期車位代理框架協議（續）》的條款將為 貴集團提供機會，透過運用其存入銀行的財務資源，在代理費方面為 貴集團帶來相對較高的回報。根據管理層提供的資料， 貴集團截至2023年及2024年12月31日止年度的代理費及基於截至2025年9月30日止九個月的年化金額分別約為人民幣240.2百萬元、人民幣115.8百萬元及人民幣109.2百萬元¹，平均約為人民幣155.1百萬元。上述計算的平均值約佔歷史最高保證金金額人民幣2,000百萬元的7.8%。在此基礎上，董事認為，且吾等亦同意，《第二期車位代理框架協議（續）》的條款為一般商業條款，整體屬公平合理。

貴集團與保利發展控股（於上海證券交易所主板上市，股票代碼：600048）保持長期業務合作關係。 貴集團亦已評估保利發展控股集團的財務狀況，並注意到，根據其已刊發的截至2025年6月30日止六個月的中期報告，協議期內的保證金最高結餘約佔保利發展控股集團於2025年6月30日的現金及現金等價物及淨資產的1.4%及0.6%。

¹ 年化金額僅就吾等的分析而計算得出，並不表示截至2025年12月31日止年度的實際金額。

根據保利發展控股集團刊發的第三季度報告，(a)截至2025年9月30日止九個月，保利發展控股集團的營業收入約為人民幣1,737億元，較去年對應九個月期間下降約5.0%；及(b)保利發展控股集團歸屬於股東的權益約為人民幣1,974億元，與截至2024年12月31日的水平大致相若；有關保利發展控股集團的進一步資料，請參閱本函件「2.有關保利發展控股的資料」一節。

此外，根據保利發展控股集團過去24個月的公開公告，董事並未發現其存在與最新財務狀況相關的重大不利變動、信貸事件及／或違約情況。因此，董事會認為，保利發展控股集團的違約風險極低。

此外，保利發展控股集團應於每年6月30日前及12月31日前向 貴集團退回相應的保證金。經與管理層討論，該6個月週期將為 貴集團提供時間制定及實施其針對相關項目（其中部分可能是新推出的項目）下所涉車位定制的銷售策略，並為標的銷售策略生效及／或接觸終端客戶提供足夠的時間，以推動標的車位的銷售及／或租賃，且鑒於上文進一步詳述的保利發展及控股集團的背景，《第二期車位代理框架協議（續）》項下保證金的違約風險極低，因此，吾等認為有關保證金的安排屬公平合理。

綜上所述，《第二期車位代理框架協議》項下代理服務費及保證金均符合其定價政策。吾等認為，作為《第二期車位代理框架協議》重續的《第二期車位代理框架協議（續）》，其條款為一般商業條款，且公平合理。

內部控制措施

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

- (i) 貴集團管理層及財務部門將密切監控《第二期車位代理框架協議（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；

- (ii) 貴公司的核數師亦將對《第二期車位代理框架協議(續)》及相關年度上限進行年度審核，並於 貴公司的年報內提供確認；
- (iii) 在簽訂具體合同前， 貴集團業務部門將審閱並比較(i) (如有) 貴集團與獨立第三方之間同期類似車位代銷交易 (即在服務類型及內容、項目位置、標的車位素質等方面具類似性質交易) 的回報空間；及(ii) (如有) 項目周邊市場可資比較 (即在服務類型及內容、項目位置、定價方法等方面具類似性質交易) 的交易代理服務費用水平，以確保 貴公司將賺取的代理服務費用不遜於獨立第三方提供的代理服務費用；
- (iv) 貴集團業務部門將(a)於每次簽訂具體合同前，審查提呈的項目方案；及(b)於每年6月30日及12月31日時，根據項目當時的銷售及租賃的整體均價情況及目標車位周邊的市場情況重新評估，通過過程調控以確保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；
- (v) 貴集團業務部門將就具體合同逐一審批及考慮，包括並不限於具體項目規模、項目位置、底價較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相關貨值總和50%且為一般商業條款；
- (vi) 具體合同的執行須獲得 貴集團財務部門、合規部門及管理層的相關人員的適當批准，以確保具體合同符合《第二期車位代理框架協議(續)》的定價政策及主要條款，並確保代理服務費用價格按不低於 貴集團提供給獨立第三方(如有)的價格訂立，且保證金比率為一般商業條款；
- (vii) 貴公司獨立非執行董事亦將年度審閱根據《第二期車位代理框架協議

(續)》訂立的具體合同的實施及執行情況，確保具體合同根據《第二期車位代理框架協議(續)》所載條款(包括定價政策)進行；

- (viii) 透過定期提供交易數據(作為管理賬目內其中一個項目)供 貴公司管理層審閱及監察。 貴公司的財務部門將安排專門人員每月密切監控《第二期車位代理框架協議(續)》項下關連交易的實際金額，並每月向 貴公司管理層提交交易數據，以及時評估關連交易的實際金額達到年度上限的百分比；
- (ix) 在審閱《第二期車位代理框架協議(續)》的總交易金額同時， 貴公司管理層將與財務及營運部門核對交易金額預測，倘實際交易金額在任何時候達至建議年度上限的80%時，經管理層評估(如必要)，將向 貴公司審核委員會及董事會尋求合適措施的意見，包括但不限於根據《上市規則》的規定修訂建議年度上限(如必要)；
- (x) 貴集團財務部門將於每年的6月30日及12月31日的3個工作日前提示保利發展控股集團退回保證金的義務。若保證金未按期退回， 貴集團的法務部門將於到期日30天后採取適當行動，包括但不限於發出催收函及／或展開正式法律程序，以收回保證金。另外， 貴集團管理層將定期審閱保利發展控股發佈的公告及財務報告並及時評估保利發展控股集團的財政或業務狀況；及
- (xi) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限， 貴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。

吾等的分析及吾等的觀點

就此，吾等已取得並審閱截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月期間，與《第二期車位代理框架協議》項下樣本項目相關的不少於六套內部控制文件，當中包括（其中包括）(i)支持性文件，包括 貴集團業務部門編製的各類人員的記錄／定價報告，載列有關經考慮各種因素（例如，(a)停車位的位置及樓層，以及有關物業的入住率；(b)可比項目的停車位平均售價；及(c)於同期內周邊地區的現行市況，以及相關物業的市場定位）後，基於鄰近地區可比停車位的現行市價及銷售率的估計回報率的資料；(ii) 貴集團財務部門、合規部門相關人員及管理層審批記錄，以確保具體合同符合《第二期車位代理框架協議》的定價政策及主要條款，且代理服務費乃根據定價政策釐定；(iii) 貴公司財務部門所進行的月度審查記錄，涵蓋從截至2023年及2024年12月31日止兩個年度各年以及截至2025年9月30日止九個月隨機選取的兩個月，以監測歷史年度上限的利用率；及(iv)獨立非執行董事就 貴公司訂立的持續關連交易的年度審查記錄。

鑒於(i)吾等就上述內部控制措施所執行的工作及分析；(ii)已制定內部控制措施，以確保《第二期車位代理框架協議（續）》的定價政策及主要條款受到監察並獲遵守；(iii)現有內部控制措施能監察《第二期車位代理框架協議（續）》項下擬進行交易的總金額且該金額不會超過年度上限；及(iv) 貴公司核數師已對相關協議的定價政策及年度上限進行年度審閱，並於 貴公司年報中提供確認，而獨立非執行董事亦已審核《第二期車位代理框架協議》項下交易的落實及執行情況，以確保相關交易均按協議條款（包括定價政策）進行，吾等認為， 貴公司所採納內部控制措施的有效實施將能確保《第二期車位代理框架協議（續）》項下擬進行的交易於公平合理的正常商業條款下進行。

6. 釐定建議年度上限的基準

應付保證金的建議年度上限

誠如董事會函件所載，(i)《第二期車位代理框架協議》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）；(ii)《第二期車位代理框架協議》項下 貴集團應付保證金歷史金額；及(iii)《第二期車位代理框架協議（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）如下：

《第二期車位代理框架協議》

	由《第二期 車位代理框架 協議》生效日期 至2022年 12月31日止 人民幣百萬元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2025年 9月30日 止九個月 人民幣百萬元
經批准的年度上限	2,000	2,000	2,000	2,000
保證金歷史最高結餘	0	2,000	2,000	2,000

《第二期車位代理框架協議（續）》

	由《第二期車位 代理框架協議 （續）》生效日期 至2026年 12月31日止 人民幣百萬元	截至2027年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2028年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	由2029年 1月1日至 《第二期車位 代理框架協議 （續）》終止 人民幣百萬元
貴集團應付保證金 建議年度上限	2,000	2,000	2,000	2,000

誠如董事會函件所載，以上建議年度上限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《第二期車位代理框架協議(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；
- (iii) 根據《第二期車位代理框架協議(續)》約定支付之保證金不超過目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%，且協議期間任何時間內的保證金最高結餘不超過人民幣20億元；及
- (iv) 貴集團根據《第二期車位代理框架協議》應付保證金的最高結餘。

吾等的分析及吾等的觀點

吾等從董事會函件中注意到，為獲取目標車位獨家租售權及底價租售合作權，貴集團須向保利發展控股集團支付保證金，其金額不超過具體合同的目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%。鑒於 貴集團在《第二期車位代理框架協議》下各期間／年度的應付保證金建議年度上限為人民幣2,000百萬元，吾等參考(其中包括)保利發展控股集團相關資產的潛在規模，進行了以下工作，以評估上述建議年度上限的基準是否合理。

根據保利發展控股截至2025年6月30日止年度的中期報告，在中國多個城市(包括廣州、北京及上海)正在進行及擬議的物業開發項目(包括商業、住宅及辦公樓)不少於500個，總建築面積約為198.84百萬平方米。

吾等亦獲得及審閱一份載列根據《第二期車位代理框架協議(續)》 貴集團可代理的保利發展控股集團待售出或租賃車位附表(「車位附表」)。經與管理層討論，吾等注意到，車位附表乃基於中國不同地區(主要包括南方地區(如粵港澳大灣區)、東部地區(如山東省、江蘇省及浙江省)及中部地區(如湖北省、湖南省及江西省))的現在或可能可用停車位數目。誠如車位附表所載，於上述各地區可供 貴集團出售或租賃的車位估計介乎40,000至80,000個。

吾等亦注意到，車位附表載列該等目標車位於相應中國地區的售價範圍及平均售價等資料。在此基礎上，根據可用車位數目及該等目標車位的平均售價，保利發展控股集團可供 貴集團選擇銷售或租賃的車位總價及相應的保證金高於截至2026年(即於《第二期車位代理框架協議(續)》有效期內)及2027年12月31日止年度的保證金建議年度上限。此外，截至2028年12月31日止年度及由2029年1月1日至屆滿日期止的保證金建議年度上限與截至2026年(即於《第二期車位代理框架協議(續)》有效期內)及2027年12月31日止年度的保證金建議年度上限處於相同水平。

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

經考慮，

- (i) 截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月， 貴集團根據《第二期車位代理框架協議》應付之保證金(指年內任何時間之最高結餘)已動用其現有年度上限之100%；
- (ii) 本節上文所分析保利發展控股集團現有及即將進行的物業開發項目下的可用車位；

獨立財務顧問函件

- (iii) 保利發展控股集團應於每年6月30日前及12月31日前，在完成租賃及銷售或具體合同屆滿後向 貴集團退還相應保證金；及
- (iv) 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，

吾等認同 貴公司的觀點，認為釐定應付保證金截至屆滿日期止三個年度期間內的建議年度上限的依據乃屬公平合理。

代理服務費的建議年度上限

誠如董事會函件所載，(i)根據《第二期車位代理框架協議》，代理服務費的經批准的年度上限；(ii)根據《第二期車位代理框架協議》，代理服務費的歷史金額；及(iii)根據《第二期車位代理框架協議(續)》，代理服務費的建議年度上限如下：

《第二期車位代理框架協議》

	由《第二期車位代理框架協議》			
	生效日期 至2022年 12月31日止 人民幣百萬元	截至2023年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2024年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2025年 9月30日 止九個月 人民幣百萬元
經批准的年度上限	50	600	600	600
代理服務費的歷史金額	0	240.2	115.8	81.9

獨立財務顧問函件

由《第二期車位 代理框架協議 (續)》生效日期 至2026年 12月31日止 人民幣百萬元	截至2027年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至2028年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	由2029年 1月1日至 《第二期車位 代理框架協議 (續)》終止 人民幣百萬元	
貴集團可收取代理服務 費的建議年度上限	500	500	500	125

誠如董事會函件所載，代理服務費的建議年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (i) 經計及下列因素，包括但不限於 貴集團目前已知正在磋商的車位代理項目數目、相關項目的車位歷史銷售情況及周邊可比平均價格範圍， 貴集團在協議期內可根據《第二期車位代理框架協議(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穩定的水平。經考慮《第二期車位代理框架協議(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%， 貴集團測算的由協議生效日期起計三個年度各年可租售目標車位總貨值的峰值預期將不低於人民幣50億元；
- (ii) 由於2023年至2025年車位實際銷售或租賃價格及成交量受車位位置及價格競爭力、地產市場需求疲弱及市場變化等因素影響而浮動，導致歷史年度上限使用率較低。 貴集團於釐定年度上限時已考慮到

- (1) 貴集團目前可知正在商議的車位代理項目數目及類型；(2)協議下可供出售或出租的車位數量在4萬至8萬個之間及車位的歷史成交單價估計在人民幣2萬元至人民幣11萬元之間而計算的累積車位潛在最高交易金額；及(3) 貴集團將選擇更具價格競爭力的車位進行交易，而採納更靈活的年度上限以為業務發展保留應對空間，符合 貴公司及其股東的利益；
- (iii) 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，業務經驗逐步成熟，業務能力及項目協同持續完善，《第二期車位代理框架協議》項下 貴集團於2023年度、2024年度及2025年1至9月實現代理服務費收入分別為約人民幣240.2百萬元、人民幣115.8百萬元及人民幣81.9百萬元。經審閱代理服務費歷史交易金額後，相較於過往三個年度， 貴公司已相應調低《第二期車位代理框架協議(續)》項下 貴集團未來三年應收代理服務費的建議年度上限；
- (iv) 預計 貴集團租售代理服務的專職團隊未來將進一步提升銷售及租賃能力，增加優質車位租售代理的成交量， 貴集團在採取了更審慎的上限設置的前提下，考慮了業務發展上升空間；及
- (v) 考慮節日因素，每年的歷史成交大多集中於第一季完結後，故 貴集團認為即使由《第二期車位代理框架協議(續)》生效日期至2026年12月31日不足全年，其年度上限應與其他全年年度一致。就2029年不足全年的年度上限， 貴集團考慮到自身業務能力累積、市場不時的需求變化及利好政策落位等因素，採取了一個更靈活的上限設置，以確保 貴集團能持續高效提供業務。

吾等的分析及吾等的觀點

根據保利發展控股截至2025年6月30日止年度的中期報告，在中國多個城市（包括廣州、北京及上海）正在進行及擬議的物業開發項目（包括商業、住宅及辦公樓）不少於500個，總建築面積約為198.84百萬平方米。

吾等從董事會函件中注意到，代理服務費的建議年度上限亦參考（其中包括）以下因素釐定：(i)截至2026年（即於《第二期車位代理框架協議（續）》有效期內）、2027年、2028年及2029年12月31日止年度（直至屆滿日期）貴集團可根據《第二期車位代理框架協議（續）》開展車位代理業務的估計車位價值；及(ii)目標車位的底價，原則上不得超過代理價格（主要基於當時的市值）的80%。歷史利用率受以下因素影響（其中包括）：(i)相關用戶是否決定購買或租賃車位；(ii)當時相關省份物業市場狀況；(iii)可用地點的相關車位市場需求；及(iv)當時中國房地產市場的需求及狀況，均為貴集團及保利發展控股集團無法控制的外部因素。

儘管如此，可供銷售及／或租賃的車位總價值可支撐代理服務費的建議年度上限，且該年度上限已分別於截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度各年度由人民幣600百萬元減少至人民幣500百萬元。就截至2026年12月31日止年度的建議年度上限而言，協議的生效日期預計將在2026年第一季度，而非2026年1月1日。由於曆年的第一季度因（其中包括）農曆新年假期通常不是銷售車位的高峰期，因此管理層根據以下數據將年度上限定為人民幣500百萬元。

至於由2029年1月1日至《第二期車位代理框架協議（續）》終止期間的年度上限，管理層認為貴公司必須保持足夠的靈活性，以確保在其無法控制的外部原因下，例如政府出台新的支持性政策及／或市場需求突然激增，貴公司仍能有效而高效地提供代理服務，而代理服務構成貴集團主要業務的一部分。

誠如車位附表所載，於上述各地區可供貴集團出售或租賃的車位估計介乎40,000至80,000個。總體而言，單個車位銷售歷史成交單價估計介乎人民幣20,000元至人民幣110,000元之間。然而，需要注意的是，車位的實際銷售價

格取決於車位的位置、市場狀況、需求及當時市場的整體供應情況。貴公司預計，在任何特定年度，只有一部分可用的車位將被出售或出租。

此外，經參考(i)目標車位的底價，原則上不得超過代理價格的80%；(ii)截至2026年(即於《第二期車位代理框架協議(續)》有效期內)、2027年、2028年及2029年12月31日止年度(直至屆滿日期)將達到的估計銷售及租賃水平；及(iii)保利發展控股集團可供貴集團選擇的車位估計價值，估計代理服務費的建議年度上限將分別為人民幣500百萬元、人民幣500百萬元、人民幣500百萬元及人民幣125百萬元。

基於貴公司所考慮的上述因素及經吾等評估，尤其是(i)上文所分析保利發展控股集團現有及即將進行的物業開發項目下的可用車位；及(ii)車位需求受市場驅動，不受貴集團控制，可能不時波動，因此代理服務費的建議年度上限必須足夠靈活，以應對市場需求的突然激增，避免貴集團提供的代理服務出現任何臨時中斷，吾等認同貴公司的意見，認為釐定代理服務費截至屆滿日期止三個年度期間內的建議年度上限的依據乃屬公平合理。

概要

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

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

VI. 推薦建議

經考慮(其中包括)，

- (i) 訂立《第二期車位代理框架協議(續)》的理由及裨益；
- (ii) 《第二期車位代理框架協議(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，並將擴大 貴集團的收入基礎；
- (iii) 《第二期車位代理框架協議(續)》項下擬進行的交易將於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款進行，其詳盡分析載於「5.吾等對《第二期車位代理框架協議(續)》之定價基準及內部程序之分析」及「6.釐定建議年度上限的基準」各節；及
- (iv) 釐定年度上限的基準包括(其中包括) 貴集團預計將獨家銷售或租賃的目標車位乃屬合理(有關詳情載於本函件上文「6.釐定建議年度上限的基準」)，

吾等認為，《第二期車位代理框架協議(續)》及其項下擬進行的交易乃於 貴集團一般及日常業務過程中進行、按正常商業條款訂立，且就獨立股東而言，《第二期車位代理框架協議(續)》的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身推薦獨立股東就將於臨時股東大會上提呈的普通決議案投贊成票，以批准《第二期車位代理框架協議(續)》(包括年度上限)。

此致

保利物業服務股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理 董事
黎振宇 梁志健
謹啟

2026年2月9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，於企業融資行業擁有逾19年經驗。

獨立財務顧問函件

梁志健先生為香港證券及期貨事務監察委員會的註冊持牌人及紅日資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾十年經驗。

責任聲明

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

董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董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）的股份、相關股份或債券證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條文所指登記冊的權益及淡倉；或(c)根據《上市規則》附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事	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⁾	實益擁有人 ⁽²⁾	77,088(L)	0.01
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,723,184(L)	0.06

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206,333,310股，H股347,000,090股。
- (2) 吳蘭玉女士已接受本公司《第一期限制性股票激勵》授予116,800股限制性股票，其中(i)77,088股股份已歸屬至吳蘭玉女士；及(ii)授予吳蘭玉女士的39,712股股份已失效。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，

- (a) 概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條，記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；及
- (b) 劉平先生為保利發展控股的董事長及董事。吳蘭玉女士為保利發展控股副總經理。除本段所披露者外，概無本公司董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。

董事於合約／安排的權益

於本通函日期，概無本公司董事於本集團任何成員公司自2024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。

董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董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。

董事的服務合約

董事已各自與本公司訂立服務合約。

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

重大不利轉變

董事確認彼等並不知悉本集團自2024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	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲委聘作為獨立財務顧問就《第二期車位代理框架協議（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

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

於最後實際可行日期，紅日資本並無於本集團任何其他成員公司直接或間接擁有股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利（不論可否依法執行），且並無於本集團任何成員公司自2024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。

展示文件

《第二期車位代理框架協議(續)》的文本將於本通函日期起至通函日期的14天後(包括該日)止期間,在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)刊載。

執行董事候選人

王英男先生，47歲。王先生自2002年至2010年先後擔任華高萊斯國際地產顧問(北京)有限公司項目經理，及北京亞豪房地產經紀有限公司副總經理；自2010年03月加入保利發展控股，並先後主要擔任保利(北京)房地產開發有限公司副總經理，恒福(香港)置業有限公司、恒利(香港)置業有限公司總經理，保利華南實業有限公司總經理，保利發展控股運營管理中心總經理、保利和潤房地產投資顧問有限公司董事長。王先生自2026年1月27日起已獲董事會審議批准出任本公司總經理。

王先生於2001年7月自北京廣播學院(現稱中國傳媒大學)獲得工學學士學位，於2010年7月自清華大學獲得工商管理碩士學位。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，王先生確認其(i)概無於本集團擔任其他職位；(ii)概無於過去三年於香港或海外任何證券市場的上市公司擔任其他董事職位，亦無擔任其他主要職務及持有其他專業資格；(iii)與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係；(iv)概無於本公司及其相聯法團的股份中擁有證券及期貨條例(香港法例第571章)第XV部所界定的任何權益。

除上文所述外，董事會並不知悉其他有關選舉王先生為本公司董事的任何資料須根據《上市規則》第13.51(2)條規定須予披露，亦無任何其他事項須提請股東垂注。

 **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)

2026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2026年3月13日（星期五）上午10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」），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2026年2月9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《第二期車位代理框架協議（續）》及其項下擬進行的交易（包括年度上限）。
2. 審議及批准選舉王英男先生為執行董事，並授權董事會釐定其薪酬。

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，2026年2月9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及劉智慧先生；及本公司獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生。

2026年第一次臨時股東大會通告

附註：

1. 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「《上市規則》」)，臨時股東大會上的所有決議案均將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據《上市規則》登載於香港聯合交易所有限公司指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)。
2. 本公司全體股東均有權出席臨時股東大會。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東大會及於會上投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名代表代其出席臨時股東大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須於相關代表委任表格上註明每位就此委任的各受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的本公司股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證核實文件副本，最遲須於臨時股東大會指定舉行時間24小時前填妥及交回(i)本公司位於中華人民共和國(「中國」)的主要營業地點(地址為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層)(如為內資股股東)，或(ii)本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(如為H股股東)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，倘本公司股東有意願，仍可出席臨時股東大會，並於會上投票。
4. 為釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2026年3月10日(星期二)至2026年3月13日(星期五)(包括首尾兩日)暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。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2026年3月9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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2026年3月13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。