
此乃要件 請即處理

閣下對本通函任何方面或應採取的行動如有任何疑問，應諮詢股票經紀或其他持牌證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有萬物雲空間科技服務股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附的代表委任表格交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理人，以便轉交買主或承讓人。

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而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

Onewo Inc.
萬物雲空間科技服務股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2602)

(1) 持續關連交易
及
(2) 臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



新百利融資有限公司

本公司謹訂於2024年12月31日(星期二)上午10時正以線上會議方式舉行臨時股東大會，臨時股東大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

隨函附奉適用於臨時股東大會的代表委任表格。擬委任代表出席臨時股東大會的股東，務請將隨附的代表委任表格按其印列的指示填妥，並於臨時股東大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前交回。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可依願出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。本公司將以線上會議方式舉行臨時股東大會。股東及／或其委任代表毋需親身出席臨時股東大會，僅可通過卓佳電子會議系統出席臨時股東大會，該系統可直播臨時股東大會。為免生疑問及就《上市規則》而言，庫存股份持有人(如有)應於臨時股東大會上放棄投票。

2024年12月13日

目 錄

| | |
|-----------------|-------|
| 臨時股東大會指引 | ii |
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 6 |
| 1. 緒言 | 6 |
| 2. 持續關連交易 | 6 |
| 3. 臨時股東大會 | 32 |
| 4. 推薦建議 | 33 |
| 5. 責任聲明 | 34 |
| 獨立董事委員會函件 | 35 |
| 新百利函件 | 36 |
| 附錄一 一般資料 | I-1 |
| 臨時股東大會通告 | EGM-1 |

線上臨時股東大會

線上臨時股東大會令股東可以通過網上平台出席大會，以電子方式出席、參與、提交問題及投票，並觀看臨時股東大會的直播。

通過該網上平台參與臨時股東大會的股東亦將計入法定人數。儘管本公司已提供足夠的電子設備，但任何股東或其受委代表或（倘股東為法團）其正式授權代表無法進入或繼續進入該網上平台，將不會影響臨時股東大會或所通過決議案的有效性，或大會上進行的任何事務或根據該事務採取的任何行動，惟整個大會期間須達到法定人數。

出席會議並於會上投票的方式

擬出席臨時股東大會並行使其表決權的股東，可通過下列其中一種方式達到：

- (1) 通過網上平台（即卓佳電子會議系統）出席臨時股東大會，該系統可通過網上直播及互動平台進行問答及提交投票；或
- (2) 委任臨時股東大會主席或其他人士為其受委代表，代表彼等通過卓佳電子會議系統投票。

股東可參閱有關以電子方式出席臨時股東大會的臨時股東大會通告及《網上股東大會操作指引》（掃描通知函上提供的二維碼獲取，通知函預計於2024年12月19日（星期四）以郵寄方式寄發予股東）。

股東應注意，每次僅允許一個設備登錄。請妥善保管登入資料，以便於臨時股東大會上使用，且不會向任何其他人士披露有關資料。本公司或其H股股份過戶登記處概不就傳送登入資料或就出席、投票或其他方面使用登入資料承擔任何義務或責任。使用閣下之登入資料通過卓佳電子會議系統提交投票，將為閣下作為股東所作出投票之最終憑證。本公司、其代理及其H股股份過戶登記處概不就任何未經授權使用登入資料而導致或引致之所有或任何損失或其他後果承擔任何責任。

倘閣下的受委代表（臨時股東大會主席獲委任為受委代表除外）有意出席臨時股東大會及於網上投票，則閣下必須向本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司提供閣下受委代表的有效電郵地址。如未有提供電郵地址，閣下的委任代表不能出席臨時股東大會及於網上投票。如此提供的電郵地址將由本公司的H股股份

臨時股東大會指引

過戶登記處卓佳證券登記有限公司使用，以提供通過卓佳電子會議系統出席臨時股東大會並於會上投票的登入資料。倘閣下的受委代表並無於2024年12月27日（星期五）下午5時正之前通過電郵收到登入資料，則閣下應致電（電話熱線(852) 2975 0928）或通過電郵`emeeting@vistra.com`聯絡本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以作出必要安排。

通過銀行、經紀、託管人或香港中央結算有限公司於中央結算及交收系統持有其股份的非登記股東亦可出席臨時股東大會及進行投票，其應直接諮詢其銀行或經紀或託管人（視情況而定）以作出必要安排。閣下將被要求提供電郵地址，該電郵地址將由本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司使用，以提供通過卓佳電子會議系統以電子方式出席臨時股東大會的登入資料。

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：

| | | |
|-------------|---|---|
| 「章程」或「公司章程」 | 指 | 本公司的公司章程 |
| 「聯繫人」 | 指 | 具有《上市規則》所賦予的涵義 |
| 「董事會」 | 指 | 本公司董事會 |
| 「中央結算系統」 | 指 | 中央結算及交收系統 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，僅作地區參考之用 |
| 「萬科企業」 | 指 | 萬科企業股份有限公司，一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市，為本公司的控股股東 |
| 「萬科集團」 | 指 | 萬科企業及其附屬公司（本集團除外） |
| 「本公司」 | 指 | 萬物雲空間科技服務股份有限公司，一家於2001年2月20日在中國註冊成立的有限公司，於2018年3月20日改制為一家在中國註冊成立的股份有限公司，其H股於香港聯交所主板上市（股份代號：2602） |
| 「關連人士」 | 指 | 具有《上市規則》所賦予的涵義 |
| 「關連交易」 | 指 | 具有《上市規則》所賦予的涵義 |
| 「中國證監會」 | 指 | 中國證券監督管理委員會 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |

釋 義

| | | |
|--------------------|---|---|
| 「現有物業代理服務 框架協議」 | 指 | 本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立的日期為2022年9月13日的物業代理服務框架協議，據此，本集團同意向萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供物業代理服務 |
| 「現有物業服務 框架協議」 | 指 | 本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立的日期為2022年9月13日的物業服務框架協議，據此，本集團同意提供物業服務，包括(i)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人已開發及擬開發的未出售住宅物業提供住宅物業服務；及(ii)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的商企物業提供物業及設施管理服務 |
| 「現有增值服務 框架協議」 | 指 | 本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立的日期為2022年9月13日的增值服務框架協議，據此，本集團同意向萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的物業提供增值服務，包括但不限於(i)案場及樣板房管理服務；(ii)前介服務；及(iii)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發的物業的樓宇修繕服務 |
| 「臨時股東大會」 | 指 | 本公司謹訂於2024年12月31日（星期二）上午10時正以線上會議方式舉行的臨時股東大會 |
| 「本集團」 | 指 | 本公司及其附屬公司 |

釋 義

| | | |
|----------------|---|--|
| 「H股」 | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣1.00元的海外上市股份，以港元認購及於香港聯交所買賣 |
| 「H股股東」 | 指 | H股持有人 |
| 「港元」 | 指 | 香港法定貨幣港元 |
| 「香港」 | 指 | 中國香港特別行政區 |
| 「香港聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 本公司由羅君美女士、陳玉宇先生、沈海鵬先生及宋雲鋒先生（均為獨立非執行董事）組成的獨立董事委員會，旨在就非豁免持續關連交易及建議年度上限向獨立股東提供意見 |
| 「獨立財務顧問」或「新百利」 | 指 | 新百利融資有限公司（一家根據《證券及期貨條例》可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團），已獲本公司委任為獨立財務顧問，以就非豁免持續關連交易及建議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 | 除萬科企業及其各自聯繫人以外的股東 |
| 「獨立第三方」 | 指 | 並非本公司關連人士之人士或實體 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2024年12月10日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料的最後實際可行日期 |
| 「《上市規則》」 | 指 | 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》，經不時修訂及補充 |

釋 義

| | | |
|-------------------|---|---|
| 「新物業代理服務 框架協議」 | 指 | 本公司與萬科企業就本集團向萬科集團及其各自聯繫人提供物業代理服務訂立的日期為2024年12月12日的新物業代理服務框架協議 |
| 「新物業服務框架協議」 | 指 | 本公司與萬科企業就本集團向萬科集團及其各自聯繫人提供物業服務訂立的日期為2024年12月12日的新物業服務框架協議 |
| 「新增值服務框架協議」 | 指 | 本公司與萬科企業就本集團向萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的物業提供增值服務訂立的日期為2024年12月12日的新增值服務框架協議 |
| 「非豁免持續關連交易」 | 指 | (i)新物業服務框架協議；(ii)新增值服務框架協議；及(iii)新物業代理服務框架協議各自項下擬進行的交易 |
| 「百分比率」 | 指 | 具有《上市規則》第十四章所賦予的涵義 |
| 「建議年度上限」 | 指 | (i)新物業服務框架協議；(ii)新增值服務框架協議；及(iii)新物業代理服務框架協議項下截至2027年12月31日止三個年度各年的建議年度上限 |
| 「招股章程」 | 指 | 本公司日期為2022年9月19日且與本公司全球發售有關的招股章程 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「《證券及期貨條例》」 | 指 | 香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂 |

釋 義

| | | |
|-------|---|-----------------------------|
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值人民幣1.00元的股份，僅包括H股 |
| 「股東」 | 指 | 本公司股東 |
| 「國務院」 | 指 | 中華人民共和國國務院 |
| 「監事」 | 指 | 本公司監事 |
| 「監事會」 | 指 | 本公司監事會 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

Onewo Inc.
萬物雲空間科技服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2602)

執行董事：

朱保全先生(董事長)
何曙華先生

非執行董事：

王文金先生
張旭先生
孫嘉先生
周奇先生
姚勁波先生

獨立非執行董事：

羅君美女士
陳玉宇先生
沈海鵬先生
宋雲鋒先生

敬啟者：

註冊辦事處及總部：

中國
廣東省深圳市
福田區梅林街道
梅亭社區
廣廈路1號
創智雲中心
B棟2201

香港主要營業地點：

香港
九龍
觀塘
海濱道123號
綠景NEO大廈1607室

**(1)持續關連交易
及
(2)臨時股東大會通告**

1. 緒言

本通函旨在(其中包括)向閣下提供臨時股東大會通告,以及有關將於臨時股東大會上審議的若干決議案的資料,使閣下可於臨時股東大會上就投票贊成或反對該等決議案作出知情決定。

2. 持續關連交易

茲提述(i)招股章程中「關連交易」一節,內容有關(其中包括)現有增值服務框架協議、現有物業代理服務框架協議及現有物業服務框架協議;及(ii)本公司日期為2024年12月12日的公告,內容有關(其中包括)非豁免持續關連交易及建議年度上限。

董事會函件

現有增值服務框架協議、現有物業代理服務框架協議及現有物業服務框架協議均將於2024年12月31日屆滿。鑒於本公司有意於該屆滿日期後不時繼續訂立類似性質的交易，於2024年12月12日（交易時段後），本公司（為其本身及代表其附屬公司）與萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）訂立（其中包括）新增價值服務框架協議、新物業代理服務框架協議及新物業服務框架協議，協議期限自2025年1月1日起至2027年12月31日止，以續訂現有增值服務框架協議、現有物業代理服務框架協議及現有物業服務框架協議項下擬進行的交易。

(i) 新物業服務框架協議

新物業服務框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年12月12日

訂約方： (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及
(2) 萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）

交易性質： 本集團將提供物業服務，包括(i)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人已開發及擬開發的未出售住宅物業提供住宅物業服務；及(ii)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的商企物業提供物業及設施管理服務（「物業服務」）。

期限： 2025年1月1日至2027年12月31日

定價及其他條款： 物業服務將予收取的費用將於公平磋商後釐定，並在適用情況下參考(i)相關政府部門（如下段進一步披露）發佈的指導價；(ii)現行市場費率（考慮到物業位置及狀況）；及(iii)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

具體而言，指導價格通常不時於國家發展和改革委員會（「**國家發改委**」）及／或物價局／住房和建設局及／或地方人民政府的多層級網站公佈。國務院價格主管部門會同國務院建設行政主管部門負責全國物業服務收費的監督管理工作。縣級以上地方人民政府價格主管部門會同同級房地產行政主管部門負責本行政區域內物業服務收費的監督管理工作。因此，不同行政區域對不同類型的物業及服務標準可能有不同的政府指導價格，而地方政府政策及定價指導適用於本集團在前期階段簽訂的大部分前期物業管理服務協議。

此外，為確定現行市場價格，本集團通常會考慮本集團向兩至三名獨立第三方（於切實可行的情況下）就提供類似服務而收取的費用。本集團向萬科集團提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或類似類型及範圍的物業服務向獨立第三方提供的條款。

新物業服務框架協議項下的物業服務並無具體信貸政策，該政策應參考業內相關服務的現行商業慣例後經公平磋商釐定。於釐定與萬科集團成員公司的信貸期時，本集團將考慮(a)提供相關服務的頻率；(b)房地產市場物業銷售的季節性；(c)歷史還款記錄；及(d)本集團就提供類似服務向獨立第三方所授予的信貸期，信貸期通常自相關服務的發票日期起按月或按季度計算。

本集團成員公司與萬科集團成員公司將訂立單獨的協議，該等協議將根據新物業服務框架協議規定的原則，列明具體條款及條件（包括物業服務將予收取的費用）。

董事會函件

歷史數據

下表載列現有物業服務框架協議的歷史數據及現有年度上限：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至12月31日止年度 | | | 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|---------|-------|-------------|-----------|-------|-------------|---------------|--------------|
| 2022年 | | | 2023年 | | | 2024年 | | |
| (人民幣千元) | | | (人民幣千元) | | | (人民幣千元) | | |
| 年度上限 | 歷史金額 | 利用率 | 年度上限 | 歷史金額 | 利用率 | 年度上限 | 歷史金額 附註(1) | 利用率 附註(2) |
| 936,000 | 934,700 | 99.9% | 1,078,000 | 1,074,400 | 99.7% | 1,244,000 | 868,200 | 93.0% |

附註：

- (1) 自2024年1月1日至2024年9月30日期間的實際交易金額。
- (2) 截至2024年9月30日止九個月的利用率乃根據相關九個月的交易金額及按比例計算的年度上限金額計算。

據董事所知，於最後實際可行日期，現有物業服務框架協議項下截至2024年12月31日止年度的年度上限未被超過。

一般而言，現有物業服務框架協議項下的相關服務費按月或按季度結算，而萬科集團在現有物業服務框架協議期限內持續結算物業服務產生的相關應收款項。

建議年度上限及釐定基準

下表載列新物業服務框架協議的建議年度上限：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|-----------|-----------|
| 2025年 | 2026年 | 2027年 |
| (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 建議年度上限 | 建議年度上限 | 建議年度上限 |
| 1,216,000 | 1,227,000 | 1,249,000 |

上述新物業服務框架協議的建議年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (1) 歷史交易金額；
- (2) 截至2027年12月31日止三個年度，以下各項的規模和數量的估計年度增長：(i)就住宅物業服務而言，萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發的未交付住宅物業；及(ii)就物業及設施管理服務而言，萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的商企物業，乃經參考(i)於截至2023年12月31日止兩個年度的相應交易金額的歷史增長趨勢及截至2024年9月30日止九個月期間的歷史交易金額；(ii)萬科集團未售出的物業數目增加；及(iii)為支持中國房地產行業的改善及發展而不時採取的政策。過去幾年，中國房地產開發行業面臨嚴重低迷，然而，中國中央政府及地方政府於2024年已採取政策促進房地產市場平穩健康發展，包括取消限購限售、取消限價、降低住房公積金貸款利率及首付比例等。儘管行業尚未完全恢復，但自2024年9月底以來，市場在政策推動下已出現積極信號。有關信號為中國房地產市場業務復甦的潛在跡象，亦表明本集團的物業服務交易量預期將保持穩定並略微增長；及
- (3) 同時，根據萬科集團2024年第三季度報告，其採取多種舉措保障公開債務順利兌付，包括但不限於堅持積極銷售和促進回款，以及盤活辦公等商業物業。本公司預計，萬科集團就其物業採納的有關積極措施及策略有助於本集團將予提供物業服務的業務量保持穩定。

考慮到上述因素，本集團預計截至2027年12月31日止三個年度，旗下物業服務業務量將保持相對穩定，每年略有增長。

交易的理由及裨益

鑒於萬科集團成員公司及其各自聯繫人於中國房地產開發行業的領先地位及可觀的市場份額，以及我們與萬科集團的長期合作關係，通過訂立新物業服務框架協議，本集團能與萬科集團成員公司及其各自聯繫人保持戰略合作關係，向其提供優質物業服務。這使我們能夠確保穩定的收入來源，同時提高本集團向本集團其他客戶提供穩定優質物業服務的競爭力。

(ii) 新增值服務框架協議

新增值服務框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年12月12日

訂約方： (1) 本公司（為其本身及代表其附屬公司）；及
(2) 萬科企業（為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人）

交易性質： 本集團將向萬科集團成員公司及其各自聯繫人擁有或使用的物業提供增值服務，包括但不限於(i)案場及樣板房管理服務；(ii)前介服務；及(iii)就萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發的物業的樓宇修繕服務（「增值服務」）。

期限： 2025年1月1日至2027年12月31日

定價及其他條款： 增值服務將予收取的費用將於公平磋商後釐定，並在適用情況下參考(i)類似增值服務的現行市場價格（經考慮附近市場的類似服務）；(ii)預計運營成本（包括但不限於將予提供特定服務的範圍和標準、人工成本、管理成本及材料成本）；及(iii)我們向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

董事會函件

為確定我們就提供類似服務向獨立第三方所收取的價格，本集團亦將考慮本集團向至少一名獨立第三方（如適用）就提供類似服務而收取的價格、相關物業的規模及位置，以及所提供增值服務的程度及範圍。本集團向萬科集團提供的條款對本集團而言不得遜於本集團就相同或類似類型及範圍的增值服務向其獨立第三方提供的條款。

新增值服務框架協議項下的增值服務並無具體信貸政策，該政策應參考業內相關服務的現行商業慣例後經公平磋商釐定。於釐定與萬科集團成員公司的信貸期時，本集團將考慮(a)提供相關服務的頻率；(b)房地產市場物業銷售的季節性；(c)歷史還款記錄；及(d)本集團就提供類似服務向獨立第三方所授予的信貸期，信貸期通常自相關服務的發票日期起按月或按季度計算。

本集團成員公司與萬科集團成員公司將訂立單獨的協議，該等協議將根據新增值服務框架協議規定的原則，列明具體條款及條件（包括增值服務將予收取的費用）。

歷史數據

下表載列現有增值服務框架協議的歷史數據及現有年度上限：

| 截至12月31日止年度 | | | 截至12月31日止年度 | | | 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|-----------|---------|-------------|-----------|---------|-------------|-----------|-------|
| 2022年 | | 2023年 | | | 2024年 | | | |
| (人民幣千元) | | (人民幣千元) | | | (人民幣千元) | | | |
| 年度上限 | 歷史金額 | 利用率 | 年度上限 | 歷史金額 | 利用率 | 年度上限 | 歷史金額 | 利用率 |
| | | | | | | | 附註(3) | 附註(4) |
| 2,729,000 | 2,616,800 | 95.9% | 2,706,000 | 2,382,800 | 88.1% | 2,703,000 | 1,208,000 | 59.6% |

董事會函件

附註：

- (3) 自2024年1月1日至2024年9月30日期間的實際交易金額。
- (4) 截至2024年9月30日止九個月的利用率乃根據相關九個月的交易金額及按比例計算的年度上限金額計算。

如上表所披露，現有增值服務框架協議項下增值服務費的歷史交易金額分別佔截至2023年12月31日止兩個年度年度上限的約95.9%及88.1%。然而，截至2024年9月30日止九個月，服務費的歷史交易金額減少至約人民幣1,208.0百萬元，按比例利用率為2024年年度上限的約59.6%。該減少主要是由於萬科集團於該期間向市場推出的新物業項目減少，令銷售中心服務產生的服務費減少。

據董事所知，於最後實際可行日期，現有增值服務框架協議項下截至2024年12月31日止年度的年度上限未被超過。

一般而言，現有增值服務框架協議項下的相關服務費按月或按季度結算，而萬科集團在現有增值服務框架協議期限內持續結算增值服務產生的相關應收款項。

建議年度上限及釐定基準

下表載列新增增值服務框架協議的建議年度上限：

| 截至12月31日止年度 | | |
|-------------|-----------|-----------|
| 2025年 | 2026年 | 2027年 |
| (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| 建議年度上限 | 建議年度上限 | 建議年度上限 |
| 1,291,000 | 1,189,000 | 1,127,000 |

上述新增增值服務框架協議的建議年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (1) 歷史交易金額，包括截至2024年9月30日止九個月按比例減少的交易金額（如上文「新增增值服務框架協議－歷史數據」分節進一步披露）；及

- (2) 本公司有關截至2027年12月31日止三個年度，萬科集團成員公司及其各自聯繫人開發或使用的物業的增值服務交易金額將有所減少的預測，此乃考慮到(i)由於萬科集團於未來三年推出的新物業項目減少，預計本集團案場及樣板房管理服務以及樓宇修繕服務的業務量將有所下降，有關服務佔截至2027年12月31日止未來三個年度各年增值服務的年度上限的80%以上；(ii)本集團截至2027年12月31日止三個年度的前介服務業務量預期將有所下降，主要由於與其他類似服務提供商的競爭日益激烈。

交易的理由及裨益

鑒於萬科集團於中國房地產開發行業的領先地位及可觀的市場份額，以及我們與萬科集團的長期合作關係，通過訂立新增值服務框架協議，本集團可以：

- (i) 受益於本集團相關部門與萬科集團多年來的良好合作關係，本集團成員公司與萬科集團可實現資源共享、優勢互補。憑藉萬科集團的優質物業項目資源，本集團可繼續成為中國物業服務行業的市場領導者。本集團將依託專業的物業服務能力為萬科集團的項目提供優質的增值服務，從而使雙方均產生協同效應，實現共贏；及
- (ii) 相較於與第三方的合作，可降低本集團的溝通及交易成本，原因是本公司為萬科企業的附屬公司，本集團與萬科集團多年來就萬科集團的物業項目保持長期合作，且本集團熟悉萬科集團的相關物業及運營流程。訂立新增值服務框架協議可使我們能夠確保穩定的收入來源，同時提高本集團向本集團其他客戶提供穩定優質增值服務的競爭力。

(iii) 新物業代理服務框架協議

新物業代理服務框架協議的主要條款概述如下：

日期： 2024年12月12日

訂約方： (1) 本公司(為其本身及代表其附屬公司)；及
(2) 萬科企業(為其本身以及代表萬科集團成員公司及其各自聯繫人)

交易性質： 本集團將向萬科集團成員公司及其各自聯繫人提供物業代理服務，並收取服務費作為對價。物業代理服務主要包括開展營銷及銷售活動、挖掘潛在的客戶以就由萬科集團成員公司及其各自聯繫人已開發及擬開發的(i)住宅及商企物業單位；及(ii)車位及其他物業簽訂物業買賣協議(「物業代理服務」)。此外，就有關車位的物業代理服務而言，根據新物業代理服務框架協議的條款，本集團須就每個相關車位向萬科集團成員公司及其各自聯繫人支付可退還保證金(「保證金」)。

期限： 2025年1月1日至2027年12月31日

定價及其他
條款： **服務費**

就物業單位及其他物業的物業代理服務將予收取的服務費將參考下列各項後經公平磋商釐定(i)現行市場價格(經考慮將予出售的物業單位及其他物業的規模、位置及定位)；及(ii)本集團向獨立第三方提供的可比物業代理服務所收取的服務費率。

為確定我們向獨立第三方提供可比服務所收取的服務費率，本集團亦將考慮本集團向至少一名獨立第三方(如適當)就提供類似服務而收取的價格。

就車位的物業代理服務將予收取的服務費通常應根據最終購買者支付的實際售價與萬科集團成員公司及其各自聯繫人參考現行市場價格（經考慮可供出售的車位的規模、位置、市場狀況及定位）而設定的預先釐定的最低售價（「**預定最低售價**」）之間的差額而釐定。為評估預定最低售價是否屬公平合理，本集團成員公司將考慮可供出售的車位的規模、位置、市場狀況及定位，並參考鄰近地區約一至兩個可比項目（如適當），以及就車位提供物業代理服務所需的人力資源成本及運營成本，對現行市場價格進行獨立評估。就人力資源成本及運營成本而言，本集團將按季度收集該等成本的歷史數據，並定期進行審閱及評估。

本集團收取所售出車位的實際售價與預定最低售價之間的差額，作為車位物業代理服務的服務費，該等服務費並非按固定或預定佣金率收取，而是因相關車位的位置、銷售週期及市場季節性、向相關車位的最終購買者提供的配套服務以及前段所披露就車位提供物業代理服務所需的人力資源成本及運營成本等因素而有所差異。

新物業代理服務框架協議項下的物業代理服務並無設定具體信貸政策，該政策應參考業內相關服務的現行商業慣例後經公平磋商釐定。於釐定信貸期時，本集團將考慮(i)提供相關服務的頻率；(ii)房地產市場物業銷售的季節性；(iii)歷史還款記錄；及(iv)本集團就提供類似服務向獨立第三方所授予的信貸期，信貸期通常自相關服務的發票日期起按月或按季度計算。

保證金

為取得車位的獨家銷售權，本集團須就相關車位的銷售向萬科集團支付可全數退還的保證金，金額介乎預定最低售價的40%至100%，主要參考相關車位的位置及市場流通性釐定且符合本集團與萬科集團之間同類交易的歷史慣例。具體而言，於2023年1月1日至2024年9月30日期間，本集團就車位向萬科集團支付的保證金通常佔相關項目下可供出售車位的預定最低售價的約40%至60%。就位於黃金地段（即經濟發展水平較高、房地產市場規模相對較大且較成熟、消費者需求更大且消費能力較高的地區，如廣州、成都及杭州等一線城市）且市場流通性高的若干車位而言，本集團向萬科集團成員公司支付保證金，金額約為預定最低售價的90%至100%。該保證金為免息且無任何抵押品擔保。

該保證金為免息及無抵押。經考慮(i)支付保證金的主要目的為取得車位的獨家銷售權，從而收取車位服務費；及(ii)該做法於物業服務行業並不罕見（經審閱其他香港上市物業服務公司的可比交易公告及／或通函，其詳情披露於下文「新物業代理服務框架協議－交易的理由及裨益」分節），董事會認為該保證金安排屬公平合理。

在車位出售完成後一個月內，有關該等車位已收取的保證金金額將全額退還予本集團，而本集團將收取服務費，金額為最終購買者支付的實際售價與有關車位的預定最低售價之間的差額。如果本集團未能於根據相關最終物業代理服務協議所規定的服務期限到期後出售車位，除協議雙方另行約定外，則該等未售出車位的未償還保證金將在有關服務期限到期後一個月內全額退還給本集團。根據新物業代理服務協議的條款，倘萬科集團未能根據最終協議於上述期限內退還車位的未償還保證金，且本集團與萬科集團未能就延長該期限達成協議（據此，本公司將遵守《上市規則》第十四章及十四A章項下就該延期所規定的所有適用規定），則本集團保留權利（包括但不限於）與萬科集團成員公司另行訂立書面協議，以根據相關最終協議將相應車位的使用權／收益權轉讓予本集團，以代替現金付款或收取資金使用費。根據新物業代理服務框架協議的條款，倘本集團與萬科集團就上述使用權／收益權轉讓達成協議，以代替現金付款，本集團與萬科集團將另行訂立轉讓協議，而本公司將遵守《上市規則》第十四章及十四A章項下的所有適用規定（包括通函及獨立股東批准）。

車位的物業代理服務的服務期限將由最終物業代理服務協議訂約方參考將予出售的車位的規模、位置、市場狀況及定位後經公平磋商釐定。

本集團應付保證金已由且預期將由本集團內部資源撥付。本集團成員公司與萬科集團成員公司將訂立單獨的協議，該等協議將根據新物業代理服務框架協議規定的原則，列明具體條款及條件（包括物業代理服務將予收取的服務費）。

董事會函件

歷史數據

下表載列現有物業代理服務框架協議的歷史數據及現有年度上限：

| | 截至12月31日止年度 | | | | | | 截至12月31日止年度 | | |
|------------|-------------|-----------|-------|-----------|-----------|-------|-------------|-------------------------|--------------------|
| | 2022年 | | | 2023年 | | | 2024年 | | |
| | (人民幣千元) | | | (人民幣千元) | | | (人民幣千元) | | |
| | 年度 上限 | 歷史 金額 | 利用率 | 年度 上限 | 歷史 金額 | 利用率 | 年度 上限 | 歷史 金額 ⁽⁵⁾ | 利用率 ⁽⁶⁾ |
| 服務費年度上限 | 410,000 | 310,600 | 75.8% | 447,000 | 339,500 | 76.0% | 496,000 | 206,800 | 55.6% |
| 保證金的每日最高結餘 | 1,643,056 | 1,602,700 | 97.5% | 1,643,056 | 1,562,000 | 95.1% | 1,643,056 | 1,530,000 | 93.1% |

附註：

- (5) 自2024年1月1日至2024年9月30日期間的實際交易金額。
- (6) 截至2024年9月30日止九個月的利用率乃根據相關九個月的交易金額及按比例計算的年度上限金額計算。

據董事所知，於最後實際可行日期，現有物業代理服務框架協議項下截至2024年12月31日止年度各自的服務費年度上限及保證金的每日最高結餘均未被超過。

一般而言，現有物業代理服務框架協議項下的相關服務費按月或按季度結算，而萬科集團已持續結算現有物業代理服務框架協議期限內所提供的物業代理服務產生的相關應收款項。

截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年6月30日止六個月，萬科集團退還予本集團的保證金總額分別約為人民幣146.2百萬元、人民幣88.5百萬元及人民幣59.0百萬元。相關退款已根據現有物業代理服務框架協議的條款及時支付。

建議年度上限及釐定基準

下表載列新物業代理服務框架協議的建議年度上限：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|------------|-------------|-----------|-----------|
| | 2025年 | 2026年 | 2027年 |
| | (人民幣千元) | (人民幣千元) | (人民幣千元) |
| | 建議年度上限 | 建議年度上限 | 建議年度上限 |
| 服務費年度上限 | 257,000 | 233,000 | 211,000 |
| 保證金的每日最高結餘 | 1,503,000 | 1,473,000 | 1,443,000 |

上述新物業代理服務框架協議項下服務費的建議年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (1) 歷史交易金額及2024年的利用率，其詳情披露於上文「新物業代理服務框架協議－歷史數據」分節；
- (2) 截至2027年12月31日止三個年度，本集團就住宅及商企物業單位的物業代理服務將予收取的預期服務費率，乃經參考現行市場費率；
- (3) 截至2027年12月31日止三個年度各年，物業代理服務項下預期將予出售的所有車位的預期預定最低售價及預期現行市場價格，乃經參考有關車位的規模、位置、市場狀況及定位；及
- (4) 截至2027年12月31日止三個年度，物業代理服務項下未售出新住宅物業的物業代理服務預計年度業務量乃經參考(i)本集團截至2027年12月31日止三個年度的未售出新住宅物業代理服務業務計劃。作為本集團業務的一部分，本公司擬維持穩定的未售出新住宅物業代理服務交易額，但鑒於中國房地產市場的整體下行趨勢，因此會較現有物業代理服務框架協議項下的交易額略有下降；及(ii)為支持中國房地產行業的改善及發展而不時採取的

政策預計將支持本集團物業代理服務的業務量。過去幾年，中國房地產開發行業經歷嚴重低迷，然而，中國中央政府及地方政府於2024年已推出政策促進房地產市場平穩健康發展，包括取消購房和銷售限制、取消價格限制、降低住房公積金貸款利率及首付比例等。儘管行業尚未完全恢復，但自2024年9月底以來，市場在有關政策推動下已出現積極信號。有關信號為中國房地產市場業務復甦的潛在跡象，亦預期本集團的物業代理服務交易量將總體保持穩定。

經考慮(i)本集團物業代理服務項下未售出新住宅物業代理服務的發展計劃(如上文所披露)；及(ii)未來與物業代理服務項下未售出新住宅物業有關的代理服務預計業務量，物業代理服務項下服務費建議年度上限預期將低於截至2023年12月31日止兩個年度的歷史金額及截至2024年12月31日止年度將產生的預計金額(經參考截至2024年9月30日止九個月的歷史金額)。

上述新物業代理服務框架協議項下保證金的每日最高結餘的建議年度上限乃經參考下列因素釐定：

- (1) 歷史交易金額，尤其是截至2023年12月31日止兩個年度及截至2024年9月30日止九個月交易金額的減少趨勢及截至2024年9月30日的保證金結餘約人民幣1,530.0百萬元(如上文「新物業代理服務框架協議－歷史數據」分節所披露)。為免生疑問，於2024年9月30日有關歷史金額與截至2027年12月31日止年度的最低年度上限人民幣1,443百萬元的差額為人民幣87百萬元，僅為退還本集團的最低保證金金額，實際退還的保證金金額應不少於人民幣87百萬元；
- (2) 本集團未來三個年度代理服務的預計業務量。本集團無意就萬科集團的車位訂立新合約，且本集團擬於不久的將來維持其現有車位組合的現有規模及保證金的每日最高結餘。因此，隨著現有車位組合下車位的出售，保證金的每日最高結餘的年度上限於截至2027年止未來三個年度將略有下降。

交易的理由及裨益

鑒於萬科集團成員公司及其各自聯繫人在中國房地產開發行業的可觀市場份額及聲譽，以及我們與萬科集團的長期合作關係，本集團通過訂立新物業代理服務框架協議與萬科集團成員公司及其各自聯繫人合作可減少本集團物業代理服務的銷售成本，亦使本集團能夠在日後確保穩定的收入來源。

支付保證金使本集團獲得向萬科集團成員公司及其各自聯繫人已開發或擬開發的車位提供物業代理服務的專有權，且該保證金為可退還性質。如上文「新物業代理服務框架協議－保證金」分節所披露，本集團須就相關車位的銷售向萬科集團支付可退還保證金，金額介乎預定最低售價的40%至100%。保證金比率主要是根據新物業代理服務框架協議按車位的位置及市場流通性釐定。市場流通性主要參考相同或鄰近地區車位的歷史交易，並計及車位的具體位置釐定。此外，本公司亦審閱其他可比公司（即主要從事提供物業管理服務的香港上市公司，且亦與其關連人士訂立與新物業代理框架協議項下擬進行交易類似的保證金安排的交易）的公告及／或通函。本公司注意到，其保證金比率（即相關車位的基價／最低價的百分比）介乎最高50%至最高100%。因此，董事會認為，新物業代理服務框架協議項下車位的保證金比率在該範圍內，且符合市場慣例及按一般商業條款釐定。此外，該保證金為免息及無抵押。經考慮(i)支付該保證金的主要目的為取得車位的獨家銷售權，從而收取車位服務費；及(ii)該做法於物業服務行業並不罕見（經審閱上述可比公司的可比交易的公告及／或通函，其詳情披露於「新物業服務框架協議－交易的理由及裨益」分節），董事會認為該保證金安排屬公平合理。

為評估與保證金相關的物業代理服務的主要條款是否公平合理，本集團已對市場先例進行比較研究。識別及挑選相關市場先例的標準包括（其中包括）(i) 市值超過十億港元（與本公司於2024年12月2日的市值大致相若）的聯交所主板上市公司；(ii) 於中國註冊成立及主要業務於中國經營的公司；及(iii) 於2023年4月1日至2024年11月30日

董事會函件

(即接近最近20個月之審閱期間)與關連人士(定義見香港《上市規則》)在中國從事車位相關類似物業代理服務的公司(統稱「**挑選標準**」)，反映了下文所載聯交所主板上市物業管理公司進行的非詳盡可比及類似交易(「**市場先例**」)，該等交易被視為適當且具代表性，以供參考以評估保證金安排是否符合市場慣例。

基於挑選標準及對登載於聯交所網站的相關可比上市公司的公告及／或通函的審閱，董事會認為保證金安排與市場先例提供的類似交易相若，且在利率、保證金比率、抵押及退還機制方面與市場慣例大致一致。

| 交易日期 | 公司名稱 | 股份代號 | 對手方 | 期限 | 單位／儲物空間的 基價或售價 | 利率 | 保證金比率 | 退還機制 | 以抵押品擔保 (是／否) |
|-------------|-------------|------|------------------------------------|---------------------------|-------------------|----|--------------------|------------------------|-----------------|
| 2024年10月29日 | 永升服務集團有限公司 | 1995 | 已投資於物業開發、物業投資、服務式公寓運營及教育諮詢業務的關連人士。 | 2025年1月1日至 2027年12月31日 | 預定最低售價 | 零 | 最高為基準價的100% (分期付款) | 定期退還及合約完成／到期／終止時退還餘下結餘 | 否 |
| 2024年10月30日 | 新城悅服務集團有限公司 | 1755 | 關連人士及其關聯公司，其主要業務活動為在中國進行物業開發及物業投資。 | 2025年1月1日至 2027年12月31日 | 預定可接受最低售價 | 零 | 基準價的100% | 合約完成／到期／終止時退還相應金額 | 否 |

* 不適用指相關信息並未於登載於聯交所網站的公告及／或通函中披露

董事會函件

根據現有物業代理服務框架協議，保證金的每日最高結餘逐年持續下降，本公司無意就車位代理服務簽署新的最終協議。截至2025年12月31日止年度保證金的每日最高結餘為人民幣1,503百萬元（即截至2027年12月31日止三個年度保證金每日最高結餘的最高年度上限），佔本集團於2024年6月30日的現金及現金等價物的約12%。該金額與2024年9月30日的保證金結餘約人民幣1,530.0百萬元大致處於同一水平，後者乃根據本集團向萬科集團作出的歷史付款累計而成。本集團無意為本集團的物業代理服務佔用新車位，且擬於不久的將來維持其現有車位組合的現有規模及保證金的每日最高結餘。由於(i)本集團向萬科集團支付作保證金的現金為本集團已取得獨家銷售權的未售出車位的已支付歷史金額；及(ii)經考慮訂立新物業代理服務協議的裨益（包括截至2027年12月31日止未來三個年度本集團已取得獨家銷售權的車位的預期銷售（進一步披露於「(iii)新物業代理服務框架協議－交易的理由及裨益」一節）），該現金支付為根據現有物業代理服務協議已支付作保證金的歷史付款，且並無其他可替代用途。本集團亦持續進行有效的資金集中管理，以維持適當及充足的現金及銀行結餘水平，且支付保證金對本集團的現金流量及本集團的正常運營並無重大不利影響。因此，董事會認為支付保證金對本公司的營運資金及運營並無重大影響，且對本公司有利。

為說明目的，根據本集團於現有物業代理服務框架協議項下收取的服務費的歷史金額（於2024年9月30日），我們於物業代理服務項下就車位收取的服務費通常佔相關所售出車位實際售價的約5%至50%，而有關百分比會因相關車位的位置、銷售週期及市場季節性以及根據現有物業代理服務框架協議向相關車位的最終購買者提供的配套服務等因素而有所差異。首先，現有物業代理服務框架協議項下5%至50%的服務費率，即服務費（實際售價減預定最低售價的差額），通常高於本集團向獨立第三方提供相同或類似服務的標準費率或4%至5%的服務費。此外，由於中國房地產市場近期已呈現復甦的積極信號及中國政府採取的支持性政策，預計中國房地產市場可能逐漸復甦，根據現有規模提供的代理服務可為本集團帶來長期可持續的收入。因此，本公司認為該等保證金安排對本集團有利。

董事會函件

由於新物業代理服務框架協議的期限為截至2027年12月31日止三個年度，儘管根據最終協議並無協定向萬科集團繳存保證金的最長期限（應基於服務期間期限及車位銷售情況而釐定），但該期限仍受新物業代理服務協議的原則及條款所規限，因此不得超過三年。因此，董事會認為，該安排屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，並與市場慣例一致。

於2024年6月30日，因非豁免持續關連交易產生的貿易應收款項及應收保證金中，46.5%仍未結清並已逾期；於2024年11月30日，約45.9%已於其後結清。於最後實際可行日期，除根據本公司會計政策下的預期信貸虧損模型計算的一般減值虧損外，本集團並不知悉非豁免持續關連交易產生的貿易應收款項及應收保證金有任何特定減值跡象。僅供說明用途，根據歷史還款記錄，萬科實體的所有應收款項中超過95%可於一年內收回。儘管如上所述存在逾期應收款項，經考慮(i)提供物業服務、增值服務及物業代理服務乃本集團日常業務的一部分；及(ii)自本集團成立以來，本集團與萬科集團建立良好及持續的業務關係，重續該等非豁免持續關連交易將避免對本集團的一般及日常經營造成干擾且本集團亦將長期受益於中國房地產市場業務的潛在復甦。本集團一直在努力通過不同方式收回逾期應收款項（例如，本集團與萬科集團一直商討替代結算安排，包括以資產抵償到期及應收款項，如本公司日期為2024年11月1日的公告所披露）以降低整體信貸風險，餘下結餘預期大部分將於2025年上半年結清。對於可能因非豁免持續關連交易而產生的未來應收款項，本集團將積極並密切監控和評估收回未償還應收款項的風險。詳情請參閱「內部控制措施」一節。

萬科企業已向本集團確認，於最後實際可行日期，萬科集團並不知悉其借款有任何重大違約情況。根據以下萬科集團截至2022年及2023年12月31日止兩個年度及截至2023年及2024年9月30日止九個月的綜合損益表及現金流量表（自其2023年年度報告及2024年第三季度報告摘錄並概述）等公告所獲悉知，本集團認為，於最後實際可行日期，萬科集團將能夠向本集團結清應收款項並退還非豁免持續關連交易產生的保證金：

- *萬科集團的債務結構*。截至2024年9月30日，萬科集團已完成人民幣197億元公開債務的償還，2024年內已無到期的境內外公開債券。截至2024年9月30日，萬科集團的負債率（按負債淨額除以總權益計算）約為66.2%。截

至同日，其剔除預收款的資產負債率為65.4%，較年初下降0.1%。這表明了萬科集團債務結構的持續優化。截至最後實際可行日期，董事並無注意到任何與萬科集團有關的重大不利信貸事件及／或違約。

- *現金狀況及融資能力*。截至2024年9月30日，萬科集團持有的手頭現金為人民幣797.5億元，可為其向本集團提供支付流動資金。第三季度，其實現經營性淨現金流人民幣330百萬元，自2024年第二季度以來繼續保持為正。誠如萬科集團截至2024年9月30日止九個月的合併報表所示，本集團新增融資與再融資總額為人民幣774億元，新增融資綜合成本為3.58%。經營性物業貸合計落地人民幣262億元，其中合併報表範圍內新增貸款人民幣187億元。
- *改善業務表現*。截至2024年9月30日止九個月，萬科集團的開發業務銷售金額保持行業第一陣營，經營服務業務全口徑收入人民幣430.8億元，同比增長6.3%。
- *努力償還公開債務*。根據萬科集團2024年第三季度報告，萬科集團已採取多種措施以促進回款，保障公開債務順利兌付，包括：(1)堅持積極銷售，實現銷售金額人民幣1,812.0億元，回款率超過100%；(2)盤活現有資源，2023年至今，累計盤活和置換新項目36個，合計優化及新增產能人民幣474億元；(3)推進大宗資產交易，截至2024年9月30日止九個月實現簽約總額人民幣232.6億元(含印力集團控股有限公司的資產交易及房地產投資信託發行)，涵蓋辦公、商業、酒店、公寓等41個項目，遍佈全國17個城市；及(4)拓展資產退出渠道，例如，攜手中信証券投資有限公司、泰康人壽保險有限責任公司共同設立中信萬科消費基礎設施Pre-REIT基金，已簽約深圳龍崗萬科廣場和北京舊宮萬科廣場項目。

此外，以其他方式結算未償還保證金(即通過轉讓相關車位的使用權及收益權)為本集團向萬科集團收取未償還保證金的另一種方法，使本集團可更靈活地向萬科集團收回該等應收款項。本公司將在需要時遵守《上市規則》第十四章及十四A章項下的所有適用規定(包括通函及獨立股東批准)。

儘管如上所述存在逾期應收款項，經考慮上述因素及措施後，(i)董事會認為保證金的安排及條款屬公平合理，符合本公司及其股東的整體利益，亦符合市場慣例及按一般商業條款訂立；及(ii)董事會並不知悉任何將對未償還保證金可收回性產生重大不利影響的因素。

《上市規則》的涵義

截至最後實際可行日期，萬科企業於660,602,000股股份（佔本公司已發行股本的56.84%（不包括本公司作為庫存股份持有之5,810,200股股份及3,512,200股已回購但尚未註銷的股份））中擁有權益，為控股股東。因此，根據《上市規則》第十四A章，萬科企業為本公司的關連人士，而非豁免持續關連交易構成本公司的持續關連交易。

由於建議年度上限的最高適用百分比率超過5%，新物業服務框架協議、新增值服務框架協議及新物業代理服務框架協議須遵守《上市規則》第十四A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

王文金先生、張旭先生及孫嘉先生（分別為非執行董事）分別於萬科集團任職。因此，王文金先生、張旭先生及孫嘉先生被視為於董事會通過的批准非豁免持續關連交易及建議年度上限的決議案中擁有重大權益，並已就此放棄投票。除上文所披露者外，概無董事於董事會通過的批准非豁免持續關連交易及建議年度上限的決議案中擁有任何重大權益或須就此放棄投票。

內部控制措施

為進一步保障股東（包括少數股東）的整體利益，及進一步確保新物業服務框架協議、新增值服務框架協議及新物業代理服務框架協議項下擬進行的交易按一般商業條款進行，並符合本公司及股東的整體利益，本集團已實施與持續關連交易有關的以下內部控制措施：

- (1) 本集團已批准內部指引，規定本公司業務部門代表的業務合作夥伴應向本公司規劃發展部及財務部的負責人報告建議交易，以展開必要的額外評估及審批程序，同時確保本集團遵守《上市規則》第十四A章的適用規定；

- (2) 本集團及萬科集團將按季度審閱及檢查持續關連交易的進展（包括交易金額及未償還保證金金額）。尤其是，就新物業代理服務框架協議項下的保證金而言，本公司將密切關注最終協議項下償還保證金的履行情況。倘雙方均根據協議的條款履行其職責，保證金須根據新物業代理服務框架協議的條款，於完成車位銷售後一個月內退還。倘其違反最終協議，保證金的退還期限可由雙方按實際情況調整，並可根據新物業代理服務框架協議約定以結算安排代替現金付款；
- (3) 本公司業務部門將參考相關項目的具體情況（即規模、位置及潛在回報等）審議及批准擬簽署的各項最終協議，並確保相關協議符合相關持續關連交易框架協議的定價政策，而最終協議項下的價格對本集團而言將不遜於向獨立第三方所提供的價格。本公司業務部門亦將密切監察最終協議的執行情況；
- (4) 本集團將密切關注萬科集團成員公司的業務及財務狀況，按月評估收回萬科集團於相關持續關連交易協議項下未償還應收款項（包括將退還予本集團的未償還保證金）的風險，及時跟進萬科集團支付未償還應收款項的情況，並於本集團認為必要時採取法律行動。倘本公司認為與萬科集團成員公司的交易存在嚴重信貸風險，且本集團無法及時自萬科集團收回應收款項，則本集團可根據相關協議的條款暫停（倘本公司認為適當）或終止相關持續關連交易；
- (5) 本集團業務部門將參考項目整體平均銷售及租賃價格以及車位周邊地區市場狀況，並經考慮具體項目規模、項目位置、預定最低售價與估計實際售價之間的差額及潛在回報後，於每年6月及12月對與提供車位物業代理服務有關的交易進行重新評估，以確保每份最終協議項下車位的最終實際售價不低於預定最低售價。倘預期售價低於預定最低售價或本集團於上述定期

重新評估期間發現現有投資組合項下車位的實際售價可能低於預定最低售價，則本集團將參考當時車位市值及市場情況等因素，及時與萬科集團協商以調整預定最低售價。倘雙方不能就調整預定最低售價達成一致，本集團將終止相關最終協議並要求萬科集團成員公司退還該最終協議項下有關車位的保證金；

- (6) 倘萬科集團未能按時支付持續關連交易項下任何未償還應收款項，本集團經與萬科集團磋商後，亦可能考慮接受萬科集團的若干資產（包括但不限於寫字樓、商舖、商品房、車位等有形資產或該等有形資產的收益權及使用權）以代替現金付款或可要求萬科集團支付資金使用費。僅供說明用途，倘本集團要求萬科集團支付資金使用費，則本公司及萬科企業將按一般商業條款就支付資金使用費另行訂立協議。倘本集團與萬科集團就該結算安排達成協議，則本集團與萬科集團將另行訂立轉讓協議，而本公司將遵守《上市規則》第十四章及十四A章項下的所有適用規定（包括通函及獨立股東批准）；及
- (7) 本公司將向獨立非執行董事及核數師提供資料及證明文件以供其對本公司訂立的持續關連交易進行年度審閱。根據《上市規則》的規定，獨立非執行董事將每年就持續關連交易是否於本集團日常及一般業務過程中進行、是否按一般商業條款訂立、是否遵照規管交易的協議進行、是否按公平合理的條款訂立及是否符合股東整體利益向董事會作出確認，核數師則將每年就其是否注意到任何使其認為持續關連交易未獲董事會審批、於所有重大方面並無按照本集團的定價政策進行、並非按照於所有重大方面規管交易的有關協議訂立或超出上限的事宜向董事會作出確認。

有關訂約方之資料

本集團

本公司為根據中國法律註冊成立的股份有限公司，其H股股份於香港聯交所主板上市，為中國領先的全局空間服務提供商，在小區、商企和城市空間構建成熟的業務體系，為住宅小區、工作場所和公共建築等多元化的物業以及覆蓋業主、企業及其他機構客戶的廣泛客戶群提供空間科技服務。

本集團主要在中國從事物業服務。

萬科企業

萬科企業為一家於中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代碼：000002）上市，為本公司的控股股東。萬科企業主要在中國從事物業開發及物業投資。

截至最後實際可行日期，萬科企業由深圳市地鐵集團有限公司擁有約27.18%的股權。深圳市地鐵集團有限公司由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

3. 臨時股東大會

本公司謹訂於2024年12月31日（星期二）上午10時正以線上會議方式舉行臨時股東大會。臨時股東大會之通告載於本通函第EGM-1至EGM-3頁。

於最後實際可行日期，直接及間接於660,602,000股股份（佔本公司已發行股本的56.84%（不包括本公司作為庫存股份持有之5,810,200股股份及已回購但尚未註銷之3,512,200股股份））中擁有權益的萬科企業將就批准非豁免持續關連交易及建議年度上限的決議案放棄投票。為免生疑問及就《上市規則》而言，本公司於最後實際可行日期持有之5,810,200股庫存股份應於臨時股東大會上放棄投票。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除萬科企業外，概無其他股東於非豁免持續關連交易及建議年度上限中擁有重大權益，因此，概無其他股東須在臨時股東大會上就相關決議案放棄投票。

為確定有權出席臨時股東大會的股東名單，本公司將於2024年12月27日（星期五）至2024年12月31日（星期二）（包括首尾兩天）暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。本公司尚未登記的股份持有人如欲出席臨時股東大會，須於2024年12月24日（星期二）下午4時30分或之前將股票連同股份過戶文件送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。凡於2024年12月31日（星期二）名列本公司股東名冊之股東均有權出席臨時股東大會並於會上投票。

臨時股東大會適用之代表委任表格隨附於本通函，並登載於香港聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.onewo.com>)。擬委任代表出席臨時股東大會之股東，務請填妥代表委任表格，並於臨時股東大會指定舉行時間24小時前將其送達本公司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。填妥及交回代表委任表格後，股東屆時仍可依願出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。臨時股東大會將以線上會議方式舉行。股東及／或其委任代表將毋需親身出席臨時股東大會，僅可通過卓佳電子會議系統出席臨時股東大會，該系統可直播臨時股東大會。

根據《上市規則》第13.39(4)條的規定，於臨時股東大會上，所有被審議及酌情通過的決議案必須以投票方式進行。

4. 推薦建議

董事（不包括所有將根據《上市規則》基於獨立財務顧問的推薦建議發表意見的獨立非執行董事）已確認，新增值服務框架協議、新物業代理服務框架協議及新物業服務框架協議的條款、各協議項下擬進行的持續關連交易及建議年度上限屬公平合理，於本公司的一般及日常業務中按一般商業條款或更佳條款進行，並符合本公司及股東的整體利益。

謹請閣下垂注本通函第35頁所載獨立董事委員會函件。獨立董事委員會已告成立，以就非豁免持續關連交易及建議年度上限向獨立股東提供意見。獨立董事委員會認為，非豁免持續關連交易及建議年度上限乃(i)於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。因此，獨立董事委員會建議獨立股東在為審議並酌情批准（其中包括）非豁免持續關連交易及建議年度上限而舉行的臨時股東大會上投票贊成相關決議案。

5. 責任聲明

本通函載有《上市規則》規定之詳情，董事願就此共同及個別承擔全部責任，以提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事實致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

亦謹請閣下垂注本通函附錄所載的其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
萬物雲空間科技服務股份有限公司
董事長、執行董事兼總經理
朱保全

2024年12月13日

Onewo Inc.
萬物雲空間科技服務股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：2602)

敬啟者：

持續關連交易

吾等謹此提述本公司日期為2024年12月13日寄發予其股東的通函(「**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。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會，以就非豁免持續關連交易及建議年度上限向獨立股東提供意見，其詳情載於通函內的「**董事會函件**」。新百利融資有限公司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。

吾等謹請閣下垂注(i)通函第6至34頁所載的「**董事會函件**」；(ii)通函第36至72頁所載的「**新百利函件**」；及(iii)通函附錄一所載的其他資料。

經考慮(其中包括)獨立財務顧問所考慮的主要因素及理由以及其意見後，吾等認同獨立財務顧問的意見，並認為：新增值服務框架協議、新物業代理服務框架協議及新物業服務框架協議(包括建議年度上限)及其項下擬進行的持續關連交易乃(i)於本集團的一般及日常業務過程中訂立；(ii)按一般商業條款訂立，屬公平合理；及(iii)符合本公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的相關決議案，以批准新增值服務框架協議、新物業代理服務框架協議及新物業服務框架協議以及建議年度上限。

此致

列位獨立股東 台照

萬物雲空間科技服務股份有限公司獨立董事委員會
獨立非執行董事

羅君美

陳玉宇

沈海鵬

宋雲鋒

2024年12月13日

以下為新百利致獨立董事委員會及獨立股東的意見函全文，乃為載入本通函而編製。



新百利融資有限公司
香港
皇后大道中29號
華人行
20樓

敬啟者：

持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任就 貴集團向萬科集團成員公司及其各自聯繫人（「萬科企業實體」）(i)根據新物業服務框架協議提供的物業服務，包括截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限（「物業服務上限」）；(ii)根據新增值服務框架協議提供的增值服務，包括截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限（「增值服務上限」）；及(iii)根據新物業代理服務框架協議提供的物業代理服務，包括截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限（「物業代理服務上限」）（上述事項正在尋求獨立股東批准），向獨立董事委員會及獨立董事提供意見。非豁免持續關連交易的詳情載於 貴公司致股東日期為2024年12月13日的通函（「通函」），本函件構成通函的一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙應與通函所界定者具有相同涵義。

於最後實際可行日期，萬科企業為控股股東，持有 貴公司約56.84%的已發行股本（不包括 貴公司持作庫存股份的股份及已回購但尚未註銷的股份）。因此，萬科企業實體為 貴公司的關連人士，且根據《上市規則》第十四A章，非豁免持續關連交易構成 貴公司的持續關連交易。

新百利函件

由於新物業服務框架協議、新增值服務框架協議及新物業代理服務框架協議（統稱「新持續關連交易協議」）的各自建議年度上限的最高適用百分比率均超過5%，因此新持續關連交易協議須遵守《上市規則》第十四A章的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

鑒於萬科企業於新持續關連交易協議中的權益，根據《上市規則》，萬科企業及其聯繫人須於臨時股東大會上就批准新持續關連交易協議及截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限的相關決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事（即羅君美女士、陳玉宇先生、沈海鵬先生及宋雲峰先生）組成的獨立董事委員會已獲成立，以就新持續關連交易協議及其項下擬進行的交易（包括建議年度上限）是否於貴集團一般及日常業務過程中按一般商業條款訂立，對獨立股東而言是否屬公平合理以及是否符合貴公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。吾等，即新百利，已獲委任就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

於過去兩年期間，貴公司與新百利融資有限公司並無訂約。於最後實際可行日期，(a)新百利與(b)貴集團、萬科集團及其各自附屬公司及聯繫人之間並不存在任何可能被合理視為會妨礙吾等擔任獨立財務顧問的獨立性（定義見《上市規則》第13.84條）的關係或利益。

於達致吾等的意見及推薦建議時，吾等依賴貴集團董事及管理層所提供的資料及事實以及所表達的意見，並假設該等資料、事實及意見於所有重大方面均屬真實、準確及完整，且直至臨時股東大會日期在所有重大方面仍屬真實、準確及完整。吾等已審閱（其中包括）(i)新持續關連交易協議；(ii)貴公司截至2023年12月31日止年度的年度報告；(iii)貴公司截至2024年6月30日止六個月的中期報告；及(iv)通函所載其他相關資料。吾等亦已尋求並獲得董事確認，吾等已獲提供所有重大相關資料，且向吾等提供的資料或所表達的意見並無遺漏重大事實。吾等並無理由認為任何重大資料遭遺漏或向吾等隱瞞，或懷疑所提供資料的真實性、準確性或完整性。吾等依賴該等資料並認為吾等已獲取充足資料以達致知情意見。然而，吾等並無對貴集團、萬科集團及其各自附屬公司或聯繫人的業務、事務及財務狀況進行任何獨立調查，亦未曾獨立核實所提供的資料。

主要考慮因素及理由

於就非豁免持續關連交易（包括建議年度上限）達致吾等的意見及推薦建議時，吾等已考慮以下所載主要因素及理由：

1. 各方資料

貴集團

貴集團主要在中國從事提供(i)社區空間居住消費服務，包括(a)住宅物業服務，主要包括清潔服務、秩序維護服務、園藝服務以及維修及維護服務；(b)居住相關資產服務；及(c)其他社區增值服務；(ii)商企和城市空間綜合服務，主要包括(a)物業及設施管理服務；(b)開發商增值服務；及(c)城市空間整合服務；及(iii)人工智能物聯網（智慧物業解決方案）及業務流程即服務解決方案服務（遠程運營服務）。

近年來，貴集團收入持續增長。於2023年，貴集團錄得總收入約人民幣332億元，社區空間居住消費服務分部項下住宅物業服務及商企和城市空間綜合服務分部項下物業及設施管理服務對總收入的貢獻分別約為51.2%及25.0%。於2024年上半年，貴集團總收入約為人民幣176億元，較去年同期增加約9.6%。於2023年及2024年上半年，貴集團分別錄得貴公司股東應佔利潤約人民幣20億元及人民幣8億元。

於2024年6月30日，貴集團資產總值約為人民幣386億元，及貴公司股東應佔權益約為人民幣173億元。

萬科企業

萬科企業為在中國註冊成立的股份有限公司，其H股及A股分別於香港聯交所（股份代號：2202）及深圳證券交易所（證券代號：000002）上市。基於於最後實際可行日期各自收市價計算，萬科企業H股及A股的總市值約為1,050億港元。萬科企業名列2023年「《財富》世界500強」第173位。

萬科企業主要在中國從事物業開發及物業投資。於2023年及2024年首十個月，萬科企業分別實現(i)累計合約銷售面積約24.7百萬平方米及14.7百萬平方米；及(ii)合約銷售額約人民幣3,761億元及人民幣2,026億元。於最後實際可行日期，萬科企業由深圳市地鐵集團有限公司擁有約27.18%的股權，深圳市地鐵集團有限公司由深圳市人民政府國有資產監督管理委員會全資擁有。

有關萬科企業的更多資料，請參閱下文「3.萬科企業的財務及其他資料」一節。

2. 非豁免持續關連交易的背景及理由

貴公司於2022年9月通過股份於香港聯交所上市而自萬科集團分拆，於最後實際可行日期的市值約為245億港元。萬科集團仍為控股股東，於最後實際可行日期持有約56.84%的已發行股份（不包括 貴公司持作庫存股份的股份及已回購但尚未註銷的股份）。

近年來， 貴集團持續擴大其蝶城網絡。於2024年上半年， 貴集團的蝶城數目增至642個，期內已獲新增住宅物業項目總數達221個。此外， 貴集團不斷推廣更多技術產品，助力空間效率的持續提升，從而有助於在交付現場服務時提高業務管理效率。

就與萬科企業實體的合作而言，於2024年上半年，就萬科集團及其合營企業及聯營公司涉及的住宅物業服務以及物業及設施管理服務的收入分別約為人民幣50億元及人民幣7億元，分別約佔社區空間居住消費服務分部項下住宅物業服務及商企和城市空間綜合服務分部項下物業及設施管理服務所生產收入的53.4%及14.8%。上述收入產生自2024年6月30日 貴集團為萬科集團及其合營企業及聯營公司管理的1,628個住宅物業項目及325個物業及設施服務管理項目。上述情況表明，儘管 貴公司採納客戶多元化戰略，但其與萬科企業實體保持密切合作，為 貴集團貢獻了絕大部分收入。具體而言，於2023年，現有物業服務框架協議項下萬科企業實體相關收入約為人民幣11億元。

除上文所述外，貴集團一直為萬科企業實體的物業提供增值服務（例如案場及樣板房管理、前介業務及樓宇修繕服務），並一直為萬科企業實體的住宅、商企、車位及其他物業尋找潛在買家。2023年，現有增值服務框架協議及現有物業代理服務框架協議項下的上述服務為貴集團帶來合共約人民幣27億元的收入。

鑒於貴集團與萬科企業實體之間的上述歷史關係，以及萬科企業實體在中國房地產開發行業的領先地位及可觀的市場份額，貴集團認為，訂立新持續關連交易協議有助於貴集團與萬科企業實體維持戰略合作關係，確保穩定的收入來源，及提高貴集團向其他客戶提供穩定優質增值服務的競爭力。

過去幾年，中國房地產開發行業遭遇顯著下滑。作為中國房地產市場的主要參與者，萬科集團的財務表現不可避免地受到其2023年以來收入下降的影響，並於2024年首九個月錄得淨虧損及經營活動所用淨現金。儘管面臨不利的行業環境，但萬科集團在其2024年第三季度報告中披露（其中包括）其(i)已採取多種措施保障公開債務順利兌付，包括但不限於堅持積極銷售和促進回款，以及盤活辦公等商企物業，及(ii)融資及再融資合共人民幣774億元債務。據貴集團管理層告知，萬科企業已向貴集團確認，於最後實際可行日期，萬科集團並不知悉其借款有任何重大不利信貸事件及／或違約情況，且貴集團認為，於最後實際可行日期，萬科集團將能夠清償應收款項及向貴集團退還非豁免持續關連交易產生的保證金。

雙方當前的持續關連交易受(i)現有物業服務框架協議；(ii)現有增值服務框架協議；及(iii)現有物業代理服務框架協議規管，該等協議均將於2024年12月31日到期。貴公司與萬科企業於2024年12月12日訂立新持續關連交易協議，以自2025年至2027年繼續並規管上述非豁免持續關連交易。非豁免持續關連交易可使萬科企業實體與貴集團繼續其正在進行的合作，並使貴集團能夠繼續從萬科企業實體產生重要的收入來源。

3. 萬科企業的財務及其他資料

財務表現

下表載列萬科集團截至2022年及2023年12月31日止兩個年度以及截至2023年及2024年9月30日止九個月的合併損益表及現金流量表摘要，乃摘錄及概括自其根據《國際財務報告準則》編製的2023年年報及2024年第三季度報告。請注意，貴集團（萬科企業成員公司之一）的財務資料包含在萬科集團的財務資料中，披露如下。

| | 截至9月30日止九個月 | | 截至12月31日止年度 | |
|--------------|-------------|---------|-------------|---------|
| | 2024年 | 2023年 | 2023年 | 2022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 |
| | (未經審計) | (未經審計) | (經審計) | (經審計) |
| 損益 | | | | |
| 收入 | 219,895 | 290,308 | 465,739 | 503,838 |
| 毛利 | 18,962 | 51,021 | 67,448 | 98,054 |
| 年內／期內（虧損）／利潤 | (16,398) | 21,027 | 20,456 | 37,613 |
| 年內／期內萬科企業權益 | | | | |
| 股東應佔（虧損）／利潤 | (17,943) | 13,621 | 12,163 | 22,689 |
| 現金流量 | | | | |
| 經營產生的現金 | 4,368 | 27,613 | 33,713 | 40,090 |
| 經營活動（所用）／產生的 | | | | |
| 淨現金 | (4,848) | 235 | 3,912 | 2,750 |

萬科集團的收入主要來自其在中國的房地產開發及相關資產經營業務，於回顧期間呈下降趨勢。於2023年及2024年首九個月，萬科集團的收入約為人民幣4,657億元及人民幣2,199億元。2023年其股東應佔利潤約為人民幣122億元，但於2024年首九個月轉為應佔虧損約人民幣179億元。萬科集團的收入及盈利能力下降主要是由於在中國房地產開發行業面臨挑戰的情況下，其房地產開發業務的結算規模及毛利下降以及對部分開發項目計提減值撥備。

新百利函件

在現金流量方面，如上所示，萬科集團一直自經營活動產生正現金流量。根據萬科集團2024年第三季度報告，儘管2024年首九個月的負經營性現金流量淨額約為人民幣48億元，但其於2024年最近兩個季度錄得正經營性現金流量淨額。

財務狀況

下表載列萬科集團於2023年12月31日及2024年9月30日的合併財務狀況摘要，乃摘錄及概括自其根據《國際財務報告準則》編製的2023年年報及2024年第三季度報告。

| | 於9月30日 2024年 人民幣百萬元 (未經審計) | 於12月31日 2023年 人民幣百萬元 (經審計) |
|----------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 庫存及其他合約成本 | 584,439 | 706,999 |
| 貿易及其他應收款項 | 338,419 | 329,777 |
| 投資物業 | 122,417 | 128,216 |
| 於聯營公司及合資企業的權益 | 123,519 | 130,563 |
| 現金及銀行結餘 | 79,745 | 99,814 |
| 其他資產 | 108,658 | 109,503 |
| 資產總值 | 1,357,197 | 1,504,872 |
| 貿易及其他應付款項 | 316,986 | 383,118 |
| 合約負債 | 249,710 | 308,638 |
| 銀行貸款及金融機構借款 | 268,676 | 241,337 |
| 應付債券 | 60,493 | 80,329 |
| 其他負債 | 86,973 | 88,517 |
| 負債總額 | 982,838 | 1,101,939 |
| 權益總額 | 374,358 | 402,934 |
| 萬科企業權益股東應佔權益總額 | 234,120 | 250,785 |

於2024年9月30日，萬科集團的資產總值主要由營運資金項目組成，包括房地產庫存及其他合約成本約人民幣5,844億元，貿易及其他應收款項約人民幣3,384億元。於2024年9月30日，萬科集團的現金及銀行結餘約為人民幣797億元，包括現金及現金等價物約為人民幣773億元，已質押及受限制存款約為人民幣24億元。

於2024年9月30日，萬科集團的負債總額主要包括(i)有息負債約人民幣3,276億元，主要包括銀行貸款及金融機構借款約人民幣2,687億元以及應付債券約人民幣605億元，其中約35.6%將於一年內到期；及(ii)其他營運資金項目，包括貿易及其他應付款項約人民幣3,170億元及合約負債約人民幣2,497億元。

同日，萬科集團的負債淨額（按銀行貸款及金融機構借款及應付債券總額減現金及銀行結餘計算）約為人民幣2,479億元，及其槓桿比率（按負債淨額除以權益總額計算）約為66.2%。根據萬科集團2024年第三季度報告，其持續獲得金融機構支持，於2024年首九個月融資及再融資合共約人民幣774億元。截至2024年9月30日，萬科集團並無2024年內到期的境內外公募債券。

於2024年9月30日，萬科企業權益股東應佔權益總額約為人民幣2,341億元。

有關進一步資料，請參閱萬科企業分別於2024年4月8日及2024年9月20日發佈的2023年年報及2024年第三季度報告。

吾等的意見

萬科集團為中國領先的房地產開發商之一。中國房地產開發行業艱難的市場環境給包括萬科集團在內的所有行業參與者的經營帶來了巨大壓力，導致截至2024年9月30日止九個月錄得的收入下降及虧損淨額巨大。

根據 貴公司的2024年中期報告，於2024年6月30日，應收萬科集團及其聯營公司及合資企業的貿易應收款項及應收保證金約為人民幣3,818.2百萬元，於2024年6月30日應收萬科集團及其聯營公司及合資企業的預付款項、保證金及其他應收款項約為人民幣1,540.1百萬元，其中絕大部分與非豁免持續關連交易有關。任何因上述結餘無法收回而產生的信貸風險將對 貴集團的財務表現及財務狀況產生重大影響。

就此而言，吾等獲 貴集團管理層告知，於2024年6月30日，萬科集團及其聯營公司及合資企業因非豁免持續關連交易產生的貿易應收款項及應收保證金中，截至2024年11月30日，約46.5%仍未結清並已逾期，及約45.9%已於其後結清，而 貴集團一直在努力通過不同方式收回逾期應收款項（例如， 貴集團與萬科集團一直商討替代結算安排，包括以資產抵償到期及應收款項，如 貴公司日期為2024年11月1日的公告所示）以降低整體信貸風險，餘下結餘預期大部分將於2025年上半年結清。 貴集團管理層亦向吾等確認，於最後實際可行日期，除根據 貴公司會計政策下的預期信貸虧損模型計算的一般減值虧損外， 貴集團並不知悉非豁免持續關連交易產生的貿易應收款項及應收保證金以及保證金有任何特定減值跡象，且根據歷史還款記錄，萬科集團的應收款項中超過95%已於一年內收回，而中國其他第三方房地產開發商的應收款項中僅有約51%已於一年內收回。

另一方面，吾等注意到，儘管萬科集團於2024年首九個月錄得的收入下降並虧損巨大，但萬科集團仍維持正常有序的經營，並繼續錄得可觀的合約銷售額。萬科集團的經營性現金流量淨額於2023年及2024年最近兩個季度均保持正值。如本節前文所述，2024年持續獲得金融機構的融資支持。

就中國房地產市場而言，吾等注意到，作為國家最高政治機構的中共中央政治局於2024年9月召開會議，分析討論經濟形勢及規劃未來的經濟工作，並強調要努力（其中包括）扭轉房地產市場的下行趨勢及穩定房地產市場，為選定的房地產項目提供貸款等。隨後，中央和地方政府及部門不斷推出支持性政策措施，促進中國房地產市場穩健發展。例如，於2024年10月，(i)中國取消及／或放寬購房限制；(ii)購買第二套住房的商業性個人住房貸款最低首付比例由25%降至15%，與購買首套住房首付比例相同；及(iii)一年期及五年期貸款基礎利率（即企業與家庭貸款及抵押貸款的基準利率）分別下調25個基點至3.1%及3.6%，從而降低購房者的借款成本。

萬科企業亦於其2024年第三季度報告中表示，儘管2024年前三季度行業景氣度仍在低位，但在上述支持性政策及措施的帶動下，2024年9月以來中國房地產市場出現積極信號。同一報告亦顯示市場信心得到提振，國慶節的交易數量及市場活動（如重點城市的客戶到訪量和認購金額）相比2023年同期亦出現明顯提升。

根據吾等與 貴集團管理層的討論，(i)萬科集團及 貴集團預計將受益於中國房地產市場的預期逐步復甦以及政府的支持性政策及措施；(ii)因此，萬科集團的合約銷售金額日後可能有所改善，從而改善其經營現金流量淨額以及向金融機構籌集借款及再融資的能力；(iii) 貴集團亦預期將根據相關協議的條款以及於出售相關物業及車位後及時收取相關服務費及保證金；及(iv)因此， 貴集團根據新持續關連交易協議向萬科企業實體收取服務費及保證金的情況預期將有所改善。如下文「7.內部控制措施」一節進一步討論， 貴公司亦已採取強化內部控制措施，以監察與萬科企業實體進行的非豁免持續關連交易（包括交易金額及未償還保證金金額），包括替代結算安排（例如通過轉讓相關車位的使用權及收益權）。

如上文「2.非豁免持續關連交易的背景及理由」一節所述，萬科企業已向 貴集團確認，於最後實際可行日期，萬科集團並不知悉其借款有任何重大違約情況，而 貴集團認為，於最後實際可行日期，萬科集團將能夠清償應收款項並向 貴集團退還非豁免持續關連交易產生的保證金。吾等亦已審閱萬科企業近期於香港聯交所發佈的公告，於最後實際可行日期，吾等並無發現萬科企業就其借款的任何重大不利信貸事件及／或違約情況刊發任何公告。經考慮上述因素後，包括(i)萬科集團於2024年最近兩個季度的運營產生的正現金流量淨額，(ii)萬科集團規模龐大的淨資產，包括於2024年9月30日持有的大量現金及銀行結餘，及(iii)中國房地產市場的預期逐步復甦以及政府推出的支持性政策及措施，於最後實際可行日期，吾等並不知悉有任何因素將對未償還結餘及保證金的長期可收回性造成重大不利影響。儘管若干部分已逾期，但如上文所述，萬科企業實體一直以快於中國其他獨立第三方房地產開發商的速度結清未償還應收款項，且經考慮上文「2.非豁免持續關連交易的背景及理由」一節所載理由及裨益，特別是提供物業服務、增值服務及物業代理服務為 貴集團日常業務中的一部分，從萬科企業實體產生重要的收入來源，吾等同意重續相關框架協議，避免干擾 貴集團日常運營並使 貴集團能夠繼續進行非豁免持續關連交易。

4. 新物業服務框架協議

(a) 新物業服務框架協議的主要條款

新物業服務框架協議的主要條款概述如下。詳情請參閱董事會函件所載「2(i)新物業服務框架協議」一節。

服務性質

根據新物業服務框架協議，貴集團應向萬科企業實體提供物業服務（「物業服務」）。物業服務包括(i)就萬科企業實體已開發及擬開發的未出售住宅物業提供住宅物業服務；及(ii)就萬科企業實體擁有或使用的商企物業提供物業及設施管理服務。

期限

待獨立股東於臨時股東大會上批准後，新物業服務框架協議的期限為2025年1月1日至2027年12月31日。

定價及其他條款

物業服務將予收取的費用應於公平磋商後釐定，並在適用情況下參考(i)相關政府部門發佈的指導價。貴集團成員公司在與萬科企業實體成員公司簽訂最終協議時，將審閱並確保所收取的費用符合指導價；(ii)現行市場費率（考慮到物業地段及狀況）；及(iii)貴集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

為確定現行市場價格，貴集團通常會考慮貴集團向兩至三名獨立第三方（於切實可行的情況下）提供類似服務所收取的費用。貴集團向萬科企業實體提供的條款對貴集團而言不得遜於貴集團就相同或類似類型及範圍的物業服務向獨立第三方提供的條款。

如董事會函件所述，(i)框架協議項下的物業服務並無具體信貸政策，該政策應參考業內相關服務的現行商業慣例後經公平磋商釐定；(ii)於釐定信貸期時，貴集團將考慮(a)提供相關服務的頻率，(b)房地產市場物業銷售的季節性，(c)歷史還款記錄；及(d)貴集團就提供類似服務向獨立第三方所授予的信貸期；(iii)信貸期通常自相關服務的發票日期起按月或按季度計算。

具體條款及條件應於擬根據新物業服務框架協議訂立的單獨協議中列明。貴集團管理層已向吾等確認，通常而言，此類服務費按月或按季度結算，且萬科企業實體已於現有物業服務框架協議期限內持續結算物業服務產生的相關應收款項。

與獨立第三方的條款比較

吾等已與 貴集團管理層討論新物業服務框架協議的主要條款，並且已於現有物業服務框架協議期限內（自2022年1月1日至2024年9月30日）取得與物業服務有關的交易清單，且於現有物業服務框架協議項下選定兩份樣本合約（「物業服務樣本合約」）。由於吾等審閱的物業服務樣本合約涵蓋住宅物業的住宅物業服務及商企物業的物業及設施管理服務，即物業服務項下所涵蓋的主要服務類別，且住宅及商企物業均位於中國一線城市（即 貴公司管理的大部分物業項目的所在地），吾等認為物業服務樣本合約屬公平且具代表性，足以讓吾等了解物業服務的相關實際定價及其他條款。

就各物業服務樣本合約而言，吾等已將其分別與兩份從 貴集團與獨立第三方於同期就位於同一城市、具備可比條件的相關物業進行的可比交易中選取的相關類別類似服務合約進行比較。基於吾等的審閱，吾等發現吾等所審閱的物業服務樣本合約的費率與相關政府部門發佈的適用指導費率一致，且不遜於 貴集團與獨立第三方之間的費率，且所提供的信貸期（住宅物業及商企物業分別按月及按季度結算）不遜於 貴集團向獨立第三方提供的信貸期， 貴公司遵循相關信貸期的既定政策。

新物業服務框架協議載列本節前文所概述的物業服務的定價政策及其他條款。相關物業服務的確切條款將僅由 貴集團相關成員公司與萬科企業實體根據新物業服務框架協議的條款於單獨的協議中協定及訂明。吾等獲 貴集團管理層告知，於與萬科企業實體訂立相關物業服務前， 貴集團將考慮相關服務費的可收回性及評估所涉及的風險，而該等確切條款應按公平基準磋商，並與 貴集團與獨立第三方之間相關服務的業內現行商業慣例一致。將與萬科企業實體的條款

以及 貴集團與獨立第三方的條款進行比較，以評估現行市場價格。 貴集團各部門將參與評估及審批程序，以確保物業服務的條款符合《上市規則》第十四A章的適用規定，且對 貴集團而言不遜於提供予獨立第三方的條款。 貴集團亦將監察所涉及的信貸及可收回性風險，並將如下文「7. 內部控制措施」一節所載考慮及採取進一步行動。經考慮上述因素後，吾等同意董事會的意見，即新物業服務框架協議的條款（包括定價政策及信貸期）屬公平合理。

(b) 物業服務上限

審閱物業服務歷史交易

下文載列截至2022年及2023年12月31日止兩個年度以及截至2024年9月30日止九個月有關物業服務的歷史交易金額和相關年度上限：

| | 截至12月31日止年度 | | 截至 9月30日 止九個月 |
|----------------|-------------|-----------|---------------------|
| | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 來自萬科企業實體的服務費總額 | 934,700 | 1,074,400 | 868,200 |
| 相關年度上限 | 936,000 | 1,078,000 | 1,244,000 |
| 利用率 | 99.9% | 99.7% | 93.0% |
| | | | (附註) |

附註：截至2024年9月30日止九個月的利用率乃基於相關九個月交易金額及按比例計算的年度上限金額計算

如上表所示，於2022年及2023年以及2024年首九個月來自萬科企業實體的歷史服務費分別約為人民幣934.7百萬元、人民幣1,074.4百萬元及人民幣868.2百萬元。於回顧期內，相關年度上限幾乎全部已獲利用，利用率介乎約93.0%至99.9%。基於吾等與 貴集團管理層的討論，交易金額的持續增加主要是由於上文「2. 非豁免持續關連交易的背景及理由」一節所述 貴集團為萬科企業實體管理的商企物業項目增加。

評估物業服務上限

下文載列截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個年度建議的物業服務上限：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|----------------|-------------|-----------|-----------|
| | 2025年 | 2026年 | 2027年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 來自萬科企業實體的服務費總額 | 1,216,000 | 1,227,000 | 1,249,000 |

如董事會函件所述，物業服務上限乃考慮(i)歷史交易金額(如上文分節所述)；及(ii)截至2027年12月31日止三個年度，萬科企業實體分別就住宅物業服務以及物業及設施管理服務開發、擁有或使用的未交付住宅物業及商企物業的規模和數量的估計年增長後釐定。

貴公司預計由於中國房地產市場銷售週期延長，萬科企業實體對物業服務的需求僅會小幅增長。為評估物業服務上限的合理性，吾等已取得並與 貴集團管理層討論與未來三年預測有關的相關計算及該等預測所依據的相關基準及假設。吾等注意到，截至2027年12月31日止未來三個年度各年，住宅物業服務以及物業及設施管理服務產生的費用合計佔物業服務上限的90%以上，該等費用乃基於(i)萬科企業實體的(a)未交付住宅物業及(b)商企物業的估計總建築面積(「**總建築面積**」)；及(ii)各自的估計每平方米(「**平方米**」)單位價格預測。

2025年萬科企業實體未交付住宅物業和商企物業的估計總建築面積乃參考 貴集團於2024年9月30日管理的各類物業的現有總建築面積進行假設。 貴集團管理層預測，(i)由於預計將不時向買家出售及交付現有住宅物業及未來三年萬科企業實體向市場推出的新物業項目將減少，2026年及2027年各年未交付住宅物業的有關總建築面積將減少；及(ii)由於未來三年將有更多萬科企業實體的商企物業由 貴集團管理，2026年及2027年商企物業的有關總建築面積將小幅增

加。為證實上述情況，吾等已取得 貴集團與萬科集團所協定的截至2024年9月30日由 貴集團現行管理及未來三年將由 貴集團管理的萬科企業實體的住宅物業及商企物業的清單及詳情。吾等已與 貴集團管理層討論未來數年估計總建築面積後續變動的依據（主要參考萬科企業實體的住宅物業及商企物業的估計建設及發展），並與預測已採納的估計總建築面積進行比較，並無發現任何違規情況。

住宅物業服務費以及物業及設施管理服務的估計每平方米單位價格假定分別約為每平方米人民幣3元及人民幣10元，此乃根據各項服務的歷史平均單位價格釐定。就此而言，吾等已取得各項服務於2024年首九個月的歷史平均單位價格的相關計算結果，並與所採納的估計單位價格進行比較，發現兩者相若。基於上述情況，吾等同意管理層上述觀點，並認為 貴集團使用上述因素釐定物業服務上限屬合理。

5. 新增值服務框架協議

(a) 新增值服務框架協議的主要條款

新增值服務框架協議的主要條款概述如下。詳情請參閱董事會函件所載「2(ii)新增值服務框架協議」一節。

服務性質

根據新增值服務框架協議， 貴集團應向萬科企業實體提供增值服務（「**增值服務**」）。就萬科企業實體所開發物業提供的物業服務包括（但不限於）(i)案場及樣板房管理服務；(ii)前介業務；及(iii)樓宇修繕服務。

期限

待獨立股東於臨時股東大會上批准後，新增值服務框架協議的期限為2025年1月1日至2027年12月31日。

定價及其他條款

增值服務將予收取的費用將於公平磋商後釐定，並在適用情況下參考(i)類似增值服務的現行市場價格(經考慮附近市場的類似服務)；(ii)預計運營成本(包括但不限於將予提供特定服務的範圍和標準、人工成本、管理成本及材料成本)；(iii) 貴集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格。

為確定 貴集團向獨立第三方提供類似服務所收取的價格， 貴集團亦將考慮 貴集團向至少一名獨立第三方(如適當)就提供類似服務而收取的價格、相關物業的規模及位置，以及所提供增值服務的程度及範圍。 貴集團向萬科企業實體提供的條款對 貴集團而言不得遜於 貴集團就相同或類似類型及範圍的增值服務向獨立第三方提供的條款。

如董事會函件所述，(i)框架協議項下的增值服務並無具體信貸政策，該政策應參考業內相關服務的現行商業慣例後經公平磋商釐定；(ii)於釐定信貸期時， 貴集團將考慮(a)提供相關服務的頻率，(b)房地產市場物業銷售的季節性，(c)歷史還款記錄，及(d) 貴集團就提供類似服務向獨立第三方所授予的信貸期；(iii)信貸期通常自相關服務的發票日期起按月或按季度計算。

具體條款及條件應於擬根據新增值服務框架協議訂立的單獨協議中列明。 貴集團管理層已向吾等確認，通常而言，此類服務費按月或按季度結算，且萬科企業實體已於現有增值服務框架協議期限內持續結算增值服務產生的相關應收款項。

與獨立第三方的條款比較

吾等已與 貴集團管理層討論新增值服務框架協議的主要條款，並且已於現有增值服務框架協議期限內(自2022年1月1日至2024年9月30日)取得與增值服務有關的交易清單，且於現有增值服務框架協議項下選定兩份樣本合約「**增值服務樣本合約**」。由於吾等審閱的增值服務樣本合約涵蓋案場及樣板房管理服務

以及樓宇修繕服務，即增值服務項下所涵蓋的主要服務類別，且相關物業均位於中國一線城市（即 貴集團提供增值服務的大部分房地產項目的所在地），吾等認為增值服務樣本合約屬公平且具代表性，足以讓吾等了解增值服務的相關實際定價及其他條款。

就各增值服務樣本合約而言，吾等已將其分別與一份從 貴集團與獨立第三方於同期就位於同一城市的房地產項目進行的可比交易中選取的相關類別類似服務合約進行比較。基於吾等的審閱，吾等發現吾等所審閱的增值服務樣本合約的定價不遜於 貴集團與獨立第三方之間的定價，且不低於當時預期的運營成本，而所提供的信貸期（兩項服務均按月結算）不遜於 貴集團向獨立第三方提供的信貸期， 貴公司遵循相關信貸期的既定政策。

新增值服務框架協議載列本節前文所概述的增值服務的定價政策及其他條款。相關增值服務的確切條款將僅由 貴集團相關成員公司與萬科企業實體根據新增值服務框架協議的條款於單獨的協議中協定及訂明。吾等獲 貴集團管理層告知，於與萬科企業實體訂立相關增值服務前， 貴集團將考慮相關服務費的可收回性及評估所涉及的風險，而該等確切條款應按公平基準磋商，並與 貴集團與獨立第三方之間相關服務的業內現行商業慣例一致。經考慮相關物業的規模及位置，以及所提供服務的程度及範圍後，將與萬科企業實體的條款以及 貴集團與獨立第三方的條款進行比較，以評估價格。 貴集團各部門將參與評估及審批程序，以確保增值服務的條款符合《上市規則》第十四A章的適用規定，且對 貴集團而言不遜於提供予獨立第三方的條款。 貴集團亦將監察所涉及的信貸及可收回性風險，並將如下文「7. 內部控制措施」一節所載考慮及採取進一步行動。經考慮上述因素後，吾等同意董事會的意見，即新增值服務框架協議的條款（包括定價政策及信貸期）屬公平合理。

(b) 增值服務上限

審閱增值服務歷史交易

下文載列截至2022年及2023年12月31日止兩個年度以及截至2024年9月30日止九個月有關增值服務的歷史交易金額和相關年度上限：

| | 截至12月31日止年度 | | 截至 |
|----------------|-------------|-----------|-----------|
| | 2022年 | 2023年 | 9月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 止九個月 |
| 來自萬科企業實體的服務費總額 | 2,616,800 | 2,382,800 | 1,208,000 |
| 相關年度上限 | 2,729,000 | 2,706,000 | 2,703,000 |
| 利用率 | 95.9% | 88.1% | 59.6% |
| | | | (附註) |

附註：截至2024年9月30日止九個月的利用率乃基於相關九個月交易金額及按比例計算的年度上限金額計算

如上表所示，萬科企業實體於2022年及2023年的歷史服務費分別約為人民幣2,616.8百萬元及人民幣2,382.8百萬元。於2022年及2023年，絕大部分相關年度上限已獲利用，利用率分別約為95.9%及88.1%。2024年首九個月提供的增值服務減少至約人民幣1,208.0百萬元，按比例計算利用率約為59.6%。根據吾等與 貴集團管理層的討論，有關減少主要由於萬科企業實體於期內向市場推出的新物業項目減少，導致案場服務產生的服務費減少。

評估增值服務上限

下文載列截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個年度的建議增值服務上限：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|----------------|-------------|-----------|-----------|
| | 2025年 | 2026年 | 2027年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| 來自萬科企業實體的服務費總額 | 1,291,000 | 1,189,000 | 1,127,000 |

如董事會函件所述，增值服務上限乃考慮(i)歷史交易金額(如上文分節所述)；及(ii)未來三年萬科企業實體開發、擁有或使用的物業的增值服務的交易金額的估計減少後釐定。

貴公司預計(i)案場及樣板房管理服務以及樓宇修繕服務將有所減少，主要由於萬科企業實體於未來三年推出的新物業項目減少及(ii)前介服務將有所減少，主要由於與其他類似服務提供商的競爭日益激烈。為評估增值服務上限的合理性，吾等已取得並與 貴集團管理層討論與未來三年預測有關的基本計算以及有關預測的相關依據及假設。吾等注意到案場服務及樓宇修繕服務以及相關服務產生的費用合計佔截至2027年12月31日止未來三個年度各年增值服務上限的80%以上。因此吾等就建議增值服務上限的分析將集中於上述服務。

截至2027年12月31日止三個年度，案場服務產生的預計費用乃基於(i)運營案場的估計數目，及(ii)每個案場的估計平均每月服務費。假設2024年運營案場的數目約為300家，與截至2024年9月30日現有運營案場的數目相若。 貴集團管理層預計，覆蓋的運營案場估計數目將於2025年減少約20%至約250個，並於2026年進一步減少至約200個，主要是由於萬科企業實體推出的新物業項目減少，於2027年將基本保持不變。假設每個案場的估計平均每月服務費預期約為人民幣100,000元。為證實上述情況，吾等已取得 貴集團截至2024年9月30日的現有營運案場清單及詳情，以及各案場各自收取的歷史平均每月服務費，以證實上述情況。吾等已就未來幾年的營運案場與 貴集團管理層討論其業務計劃，並與預測中所採用的估計營運案場的數目進行比較，並無發現任何違規情況。吾等亦注意到，預測中所採用的各案場收取的估計平均每月服務費與 貴集團2024年首九個月向獨立第三方提供的可比服務收取的平均歷史價格相若。

截至2027年12月31日止三個年度，樓宇修繕服務及相關服務產生的預計費用乃基於(i)提供相關服務的估計員工數目；及(ii)就提供相關服務的每名員工收取的估計平均每月服務費計算。假設2024年提供樓宇修繕服務及相關服務的估計員工數目約為6,000至7,000名，與2024年首九個月提供相關服務的平均員工數目相若。貴集團管理層預計，由於萬科企業實體推出的新物業項目（通常於物業交付後的第一年需要更多樓宇修繕服務）減少，因此提供樓宇修繕服務及相關服務的估計員工數目將於2025年減至約5,000名，並將於2026年及2027年各年進一步適度減少約4,000至4,600名。於2025年、2026年及2027年，假設就提供樓宇修繕服務及相關服務的每名員工收取的估計平均每月服務費介乎約人民幣12,000元至人民幣13,000元。為證實上述情況，吾等已取得 貴集團於2024年9月30日負責樓宇修繕服務及相關服務的萬科企業實體房地產項目清單及詳情，顯示項目信息、向各項目提供服務的員工數目及各項目收取的平均每月服務費。吾等已就未來幾年提供樓宇修繕服務及相關服務的員工數目與 貴集團管理層討論其業務計劃，並與預測中所採用的估計員工數目進行比較，以證實上述情況，並無發現任何違規情況。吾等亦注意到，預測中所採用的估計每月服務費與2024年首九個月就該等服務收取的歷史服務費大致相當。基於上述，吾等同意管理層上述觀點，並認為 貴集團在釐定增值服務上限時使用上述因素屬合理。

6. 新物業代理服務框架協議

(a) 新物業代理服務框架協議的主要條款

新物業代理服務框架協議的主要條款概述如下。有關進一步詳情，請參閱董事會函件「2(iii)新物業代理服務框架協議」一節。

服務性質

根據新物業代理服務框架協議，貴集團應向萬科企業實體提供物業代理服務（「物業代理服務」），並收取服務費作為對價。物業代理服務主要包括開展營銷及銷售活動、挖掘潛在的客戶以就由萬科企業實體已開發及擬開發的(i)住宅及商企物業單位；及(ii)車位及其他物業簽訂物業買賣協議。

就有關車位的物業代理服務而言，根據新物業代理服務框架協議的條款，貴集團須就每個相關車位向萬科企業實體支付可退還保證金（「保證金」），以使貴集團就此擁有獨家銷售權。為免生疑問，據貴集團管理層確認，(i) 貴集團毋須就有關住宅及商企物業單位的物業代理服務向萬科企業實體支付保證金；及(ii) 貴集團無意就萬科企業實體的車位訂立新合約，以使貴集團於新物業代理服務框架協議期限內不會為額外的車位支付保證金。

期限

待獨立股東於臨時股東大會上批准後，新物業代理服務框架協議的期限為2025年1月1日至2027年12月31日。

定價及其他條款

服務費

就物業單位及其他物業的物業代理服務將予收取的服務費將參考下列各項後經公平磋商釐定(i)現行市場價格（經考慮將予出售的物業單位及其他物業的規模、位置及定位）；及(ii) 貴集團向獨立第三方提供的可比物業代理服務所收取的服務費率。

為確定貴集團向獨立第三方提供可比服務所收取的服務費率，貴集團亦將考慮貴集團向至少一名獨立第三方（如適當）就提供類似服務而收取的價格。

就車位的物業代理服務將予收取的服務費通常應根據(i)最終購買者支付的實際售價與(ii)萬科企業實體參考現行市場價格（經考慮可供出售的車位的規模、位置、市場狀況及定位）而設定的預先釐定的最低售價（「預定最低售價」）之間的差額而釐定。換言之，貴集團將予收取的服務費為已出售車位的實際售價與預定最低售價之間的差額。為評估預定最低售價是否屬公平合理，貴集團成員公司將考慮可供出售的車位的規模、位置、市場狀況及定位，並參考鄰近地區約一至兩個可比項目（如適當），以及就車位提供物業代理服務所需的人力資源成本

及運營成本（貴集團將按季度收集該等成本的歷史數據，並進行定期審查和評估），對現行市場價格進行獨立評估，吾等認為，此舉就協助貴公司確保就車位提供物業代理服務的潛在回報足以抵銷貴集團所涉及的運營成本而言屬適當。

如董事會函件所述，(i) 框架協議項下的物業代理服務並無具體信貸政策，該政策應參考業內相關服務的現行商業慣例後經公平磋商釐定；(ii) 於釐定信貸期時，貴集團將考慮(a) 提供相關服務的頻率，(b) 房地產市場物業銷售的季節性，(c) 歷史還款記錄，及(d) 貴集團就提供類似服務向獨立第三方所授予的信貸期；(iii) 信貸期通常自相關服務的發票日期起按月或按季度計算。

具體條款及條件應於擬根據新物業代理服務框架協議訂立的單獨協議中列明。貴集團管理層已向吾等確認，一般而言，該等服務費按月或按季度結算，而萬科企業實體已持續結算現有物業代理服務框架協議期限內的物業代理服務產生的相關應收款項。

保證金

為取得車位的獨家銷售權，貴集團須就相關可供出售車位向萬科企業實體支付可全數退還的保證金，金額介乎預定最低售價的40%至100%，主要參考相關車位的位置及市場流通性釐定且符合貴集團與萬科企業實體之間同類交易的歷史慣例。如董事會函件所述，於2023年1月1日至2024年9月30日期間，保證金通常佔相關可供出售車位預定最低售價的約40%至60%，就位於黃金地段且市場流通性高的若干車位而言，保證金約佔相關可供出售車位預定最低售價的90%至100%。

保證金為免息及無抵押。貴集團管理層向吾等確認，保證金過去一直且預期將由貴集團內部資源撥付。此外，考慮到目前與萬科企業實體維持的保證金，以及貴集團無意於未來三年內就萬科企業實體的車位訂立新合約，於新物業代理服務框架協議期限內，貴集團將不會就額外的車位支付保證金，預計有關車位的物業代理服務續期不會對貴集團的財務狀況造成重大不利影響。

如董事會函件所述，與萬科企業實體維持的保證金期限應根據相關最終協議項下服務期限的長短（如下所述）及車位銷售情況釐定，且應受新物業代理服務框架協議之原則及條款所規限，因此不應超過三年。車位有關的保證金金額將於車位出售完成後一個月內全額退還給 貴集團。如果 貴集團未能於相關最終協議項下所規定的服務期限到期後或新物業代理服務框架協議到期後出售車位，除非協議雙方另有約定外，則該等未售出車位的未退還保證金將在有關服務期限到期或新物業代理服務框架協議到期後一個月內全額退還給 貴集團。根據新物業代理服務框架協議的條款，倘萬科企業實體未能於上述期限內退還最終協議項下尚未退還的車位有關的保證金，且 貴集團與萬科企業實體未能就延長相關服務期限達成一致（據此， 貴公司將遵守《上市規則》第十四章及十四A章項下就該延期所規定的所有適用規定）， 貴集團將保留（包括但不限於）與萬科企業實體成員公司另行簽訂書面協議，將相關最終協議項下對應車位的使用權／收益權轉讓予 貴集團，以代替現金付款或資金使用費的權利。根據新物業代理服務框架協議的條款，倘 貴集團與萬科企業實體就上述使用權／收益權轉讓以代替現金付款達成協議，則 貴集團與萬科企業實體將另行訂立轉讓協議，且 貴公司將遵守《上市規則》第十四章及十四A章項下的所有適用規定（包括通函及獨立股東批准）。

獨立股東應注意，儘管在上述情況下， 貴集團保留要求萬科企業實體成員公司將相關車位的使用權／收益權轉讓予 貴集團，以代替現金付款或資金使用費的權利，但該替代結算安排的實施須經 貴集團與萬科企業實體進一步磋商，並由相關各方另行訂立書面協議。倘實現上述替代結算， 貴公司將在需要時遵守《上市規則》第十四章及十四A章項下的所有適用規定（包括通函及獨立股東批准）。

車位的物業代理服務的服務期限將由最終協議雙方參考將予出售的車位的規模、位置、市場狀況及定位後經公平磋商釐定。根據吾等與 貴集團管理層的討論，最終協議項下車位的物業代理服務並無固定服務期限，且該服務期限將自有關最終協議日期起計，並受新物業代理服務框架協議的期限所規限。

貴集團管理層已向吾等確認，總體而言，萬科企業實體已根據現有物業代理服務框架協議期限內規定的時間全額退還與已售出車位有關的相關保證金。

與獨立第三方的條款比較及行業慣例

吾等已與 貴集團管理層討論新物業代理服務框架協議的主要條款，並於現有物業代理服務框架協議期限內（自2022年1月1日至2024年9月30日）取得與物業代理服務有關的交易清單，且於現有物業代理服務框架協議項下選定兩份樣本合約（「物業代理服務樣本合約」）。由於吾等審閱的物業代理服務樣本合約涵蓋新住宅單位代理服務及車位代理服務，即物業代理服務項下所涵蓋的主要服務類別，且相關物業均位於中國一線城市（即 貴集團提供物業代理服務的萬科物業實體的大部分物業及車位的所在地），吾等認為物業代理服務樣本合約屬公平且具代表性，足以讓吾等了解物業代理服務的相關實際定價及其他條款。

就與住宅物業有關的物業代理服務而言，吾等將物業代理服務樣本合約與從 貴集團與獨立第三方於同期就位於同一城市的住宅物業進行的可比交易中選取的相關類別類似服務合約進行比較。基於吾等的審閱，吾等發現吾等所審閱的物業代理服務樣本合約的費率不遜於 貴集團與獨立第三方之間的費率，且所提供的信貸期（按月結算）不遜於 貴集團向獨立第三方提供的信貸期， 貴公司遵循相關信貸期的既定政策。

就與車位有關的物業代理服務而言，基於吾等所審閱的物業代理服務樣本合約及吾等與 貴集團管理層的討論， 貴集團與(i)萬科企業實體及(ii)獨立第三方之間的安排在(其中包括)性質(獨家基準與非獨家基準)及業務規模方面通常不具可比性。就可供出售車位向萬科企業實體支付保證金(屬可退還性質)，使 貴集團能夠(i)取得就萬科企業實體已開發或擬開發的相關車位提供物業代理服務的獨家銷售權；及(ii)按最終購買者支付的實際售價與相關車位預定最低售價之間的差額，收取服務費(可能高於按相關已出售車位實際售價的固定或預先釐定百分比所收取的服務費)。根據董事會函件，基於 貴集團於現有物業代理服務框架協議(直至2024年9月30日)項下收取的服務費的歷史金額，與車位相關的物業代理服務收取的服務費(按獨家基準)通常佔相關所售出車位實際售價的約5%至50%，而有關百分比因相關車位的位置、銷售週期及市場季節性以及向最終購買者提供的配套服務等因素而有所差異。該等服務費率的範圍通常高於 貴集團向獨立第三方提供相同或類似服務(按非獨家基準)的標準費率或服務費，介乎約4%至5%。董事會函件亦指出，中國房地產市場近期已呈現復甦的積極信號，加上中國政府採取的支持性政策，預計房地產市場將逐漸復甦。根據框架協議提供的車位相關代理服務可為 貴集團帶來長期收入。

鑒於 貴集團與(i)萬科企業實體及(ii)獨立第三方之間與車位有關的物業代理服務通常無法與上文相比，為評估保證金安排的合理性，吾等已盡力研究於香港聯交所主板上市的中國物業服務公司(「業內同行」)向其各自關連人士公開披露提供車位相關獨家物業代理服務，與新物業代理服務框架協議項下的交易類似，其中交易公告及股東通函均於2023年7月1日起至緊接最後實際可行日期前期間刊發，吾等認為這對吾等而言屬合理，以獲取足夠數目的業內同行進行的類似交易，從而進行有意義的分析。吾等認為，基於上述選擇準則，類似交易代表

新百利函件

吾等能夠從香港聯交所網站識別的詳盡清單。吾等注意到，中國物業服務公司向其各自關連人士提供車位相關物業代理服務（其中涉及支付保證金以取得相關獨家銷售權）的情況並不罕見。吾等的研究結果摘錄及概述如下：

| 公告日期 | 公司名稱 (股份代號) | 代理服務費的 定價政策 | 車位的基價或售價或 銷售底價的定價政策 | 保證金比率 | 利率 | 以抵押品 作擔保 | 退款機制 |
|-------------|-----------------------------|---|---|----------------|-----|-------------|---|
| 2023年10月10日 | 北京京城佳業物業股份有限公司 (2210.HK) | 出售所得款項與使用權轉讓價格之間的差額 | 基價不得超過協定銷售/租賃價格的80%，該價格應參考訂約方聘請的獨立評估師對目標車位的估值確定 | 不超過相關價值(基價)總和 | 零 | 無 | 定期退還；及租售完成或相關協議屆滿、取消或終止後60天內退還 |
| 2023年10月13日 | 朗詩綠色生活服務有限公司(1965.HK) | 扣除相關應繳稅款後，實際售價與預定最低價總額之間的差額。 | 預定最低價乃基於以下因素釐定：(a)相關物業的數目及位置；(b)相對於周邊地區，相關物業的商業氛圍；(c)項目毗鄰類似物業的供需情況；(d)相同項目過往交易中的物業價格；(e)項目毗鄰過往交易中的物業價格；及/或(f)銷售相關物業將招致的市場推廣成本 | 預定最低價的100% | 未披露 | 無 | 於關連人士收到售出車位的價款後按季度退還，或於該公司收到售出車位的價款後送達相關付款資料及發票後30個工作日內或相關協議屆滿後 |
| 2023年10月26日 | 金茂物業服務發展股份有限公司(816.HK) | (i)售價的固定百分比或售價之外的固定金額，或(ii)實際售價與預定最低售價之間的差額 | 預定最低售價將參考以下因素釐定：(i)項目附近的位置及供需情況；(ii)項目附近類似車位的指示性價格範圍的現有市場數據；及(iii)獨立估值師對相關車位的估值(如認為有必要進行估值) | 不超過預定最低售價的100% | 零 | 未披露 | 相關車位出售完成或相關項目終止後退還 |

新百利函件

| 公告日期 | 公司名稱 (股份代號) | 代理服務費的 定價政策 | 車位的基價或售價或 銷售底價的定價政策 | 保證金比率 | 利率 | 以抵押品 作擔保 | 退款機制 |
|-------------|-------------------------------|--|--|--------------------------|-----|-------------|---|
| 2023年11月3日 | 保利物業服務股份 有限公司 (6049.HK) | 實際租賃或銷售價 格超出銷售及租賃 基價的部分 | 銷售或租賃基價不得 超過銷售或租賃代理 價格的80%，銷售或 租賃代理價格乃參照 歷史租賃及銷售價格 以及目標車位的附近 市場可比平均價格釐 定。 | 不超過基價之 和的50% | 未披露 | 未披露 | 定期退還；及相 關框架協議取消 或終止後7個營業 日內退還 |
| 2023年11月14日 | 康橋悅生活集團 有限公司 (2205.HK) | 合約價格與銷售底 價之間的差異 | 銷售底價應參考其他 獨立第三方服務供應 商通過投標向關連人 士群收取的現行市場 價格釐定 | 銷售底價的 100% | 零 | 無 | 相關車位出售或 相關框架協議屆 滿後或於根據相 關最終協議協定 的日期退還 |
| 2024年10月29日 | 永升服務集團有限 公司(1995.HK) | (i)固定價格佣金， 或(ii)溢價佣金，代 表售價與基價之間 的差額 | 基價(即最低售價)乃 經考慮市況、相同鄰 近地區的物業/資產 平均售價，以及中國 的經濟狀況；及/或 物業所在特定地區後 商定 | 不超過基價的 100%(分期支 付) | 零 | 無 | 定期退還或抵銷 售出車位的價 款；及相關協議 屆滿或終止後退 還 |
| 2024年10月30日 | 新城悅服務集團 有限公司 (1755.HK) | 銷售佣金的百分比 | 基價(即預定可接受最 低售價)應參考以下因 素釐定：(i)停車場的 受歡迎程度；(ii)房地 產市場的狀況；及(iii) 停車場的位置等 | 基價的100% | 零 | 無 | 訂立銷售協議後 退還；或服務期 屆滿後退還 |

新百利函件

| 公告日期 | 公司名稱 (股份代號) | 代理服務費的 定價政策 | 車位的基價或售價或 銷售底價的定價政策 | 保證金比率 | 利率 | 以抵押品 作擔保 | 退款機制 |
|------|----------------|----------------------|---|-------------------------|----|-------------|--|
| | 貴公司 | 實際售價與預定最 低售價之間的差額 | 預定最低售價乃參考 現行市場價格，並考 慮可供出售車位的大 小、位置、市況和定 位確定 | 預定最低售 價的40%至 100% | 零 | 無 | 車位出售完成後 一個月內或框架 協議相關服務期 屆滿後退還 |

附註：如審閱期間內有任何續期的情況，業內同行的最新交易公告及股東通函的詳情將於上表列示

資料來源：業內同行的相關公告及／或通函

如上表所示，大部分業內同行的定價政策包括按相關車位的實際售價與預定基準價格或最低價格之間的差額收取代理服務費，該差額亦為物業代理服務就該車位收取服務費的基準。部分業內同行須支付金額高達車位相關預定基準價格、售價或銷售底價100%的預付保證金，而 貴集團則須支付預定最低售價的40%至100%作為預付保證金。業內同行所支付的大部分保證金為免息及無抵押，並將於出售車位及／或相關服務期及／或協議屆滿、取消或終止時退還，與 貴集團新物業代理服務框架協議項下的情況相若。由於支付保證金的主要目的是讓 貴集團取得車位的獨家銷售權，從而在相關出售後收取車位的服務費，且考慮到前文所討論的 貴集團對中國房地產市場長期逐漸復甦的預期，吾等認同董事會的意見，即保證金安排屬公平合理，乃按一般商業條款訂立，符合 貴公司及其股東的整體利益，並與中國物業服務行業的做法一致（如上文所述）。

新物業代理服務框架協議載列本節前文所概述的物業代理服務的定價政策及其他條款。相關物業代理服務的確切條款將僅由 貴集團相關成員公司與萬科企業實體根據新物業代理服務框架協議的條款，於單獨的協議中協定及訂明。吾等獲 貴集團管理層告知，於與萬科企業實體訂立相關物業代理服務前， 貴集團將考慮相關服務費的可收回性並評估所涉及的風險，而該等確切條款將由 貴集團與獨立第三方經公平磋商後釐定，並符合相關服務的現行行業商業慣例。將

與萬科企業實體的條款以及 貴集團與獨立第三方的條款進行比較，以評估現行市場價格。 貴集團各部門將參與相關評估及審批程序，以確保物業代理服務的條款符合《上市規則》第十四A章的適用規定，且對 貴集團而言不遜於向獨立第三方所提供者。 貴集團亦將監察所涉及的信貸及可收回性風險，並將如下文「7. 內部控制措施」一節所載考慮及採取進一步行動。經考慮上述因素後，吾等認同董事會的意見，即新物業代理服務框架協議的條款（包括定價政策及信貸期）屬公平合理。

(b) 物業代理服務上限

審閱物業代理服務歷史交易

下文載列截至2022年及2023年12月31日止兩個年度以及截至2024年9月30日止九個月，來自萬科企業實體的歷史代理服務費、車位保證金的歷史每日最高結餘，以及物業代理服務的相關年度上限：

| | 截至12月31日止年度 | | 截至 |
|--------------------------|-------------|-----------|-----------|
| | 2022年 | 2023年 | 9月30日 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 2024年 |
| | | | 止九個月 |
| | | | 人民幣千元 |
| <u>住宅及商企物業單位、車位及其他物業</u> | | | |
| 來自萬科企業實體的代理 | | | |
| 服務費總額 | 310,600 | 339,500 | 206,800 |
| 相關年度上限 | 410,000 | 447,000 | 496,000 |
| 利用率 | 75.8% | 76.0% | 55.6% |
| | | | (附註) |
| <u>僅車位</u> | | | |
| 萬科企業實體之保證金的每日 | | | |
| 最高結餘 | 1,602,700 | 1,562,000 | 1,530,000 |
| 相關年度上限 | 1,643,056 | 1,643,056 | 1,643,056 |
| 利用率 | 97.5% | 95.1% | 93.1% |

附註：截至2024年9月30日止九個月的代理服務費相關年度上限的利用率乃基於相關九個月交易金額及按比例之年度上限金額計算

如上表所示，2023年 貴集團錄得代理服務費緩慢增長，金額為約人民幣339.5百萬元。於2024年首九個月，代理服務費錄得約人民幣206.8百萬元，佔2023年全年錄得金額的約61%。據 貴集團管理層所告知，2024年代理服務費下降主要是由於在普遍不利的市場環境及中國房地產開發行業面臨的挑戰下，住宅及商企物業單位的交易價格及成交量較低。因此，2024年首九個月的相關年度上限的利用率按比例下降至約55.6%。

於2022年及2023年各年以及2024年首九個月，保證金的相關年度上限已大量使用，利用率介乎約93.1%至97.5%。吾等自 貴集團管理層了解到，於回顧期內，保證金的每日最高結餘減少主要是由於不斷售出車位，且 貴集團並無新增車位作代理服務，導致後續將有關已售出車位的保證金退還予 貴集團。

評估物業代理服務上限

下文載列截至2025年、2026年及2027年12月31日止三個年度的建議物業代理服務上限，包括來自萬科企業實體的代理服務費（「物業代理服務費上限」）及車位保證金的每日最高結餘（「最高保證金結餘」）：

| | 截至12月31日止年度 | | |
|--------------------------|-------------|-----------|-----------|
| | 2025年 | 2026年 | 2027年 |
| | 人民幣千元 | 人民幣千元 | 人民幣千元 |
| <u>住宅及商企物業單位、車位及其他物業</u> | | | |
| 來自萬科企業實體的代理 | | | |
| 服務費總額 | 257,000 | 233,000 | 211,000 |
| <u>僅車位</u> | | | |
| 萬科企業實體之保證金的每日 | | | |
| 最高結餘 | 1,503,000 | 1,473,000 | 1,443,000 |

為評估物業代理服務費上限及最高保證金結餘的合理性，吾等已獲得並與 貴集團管理層討論截至2027年12月31日止三個年度有關預測及相關基準以及假設的相關計算。

物業代理服務費上限

就物業代理服務費上限而言，吾等注意到，截至2027年12月31日止未來三個年度各年，就住宅單位的代理服務費佔年度上限的95%以上。當釐定物業代理服務費上限時，貴集團主要考慮：(i)歷史交易金額，特別是上文分節所討論於2024年交易金額及利用率的下降；(ii)貴集團就住宅單位收取的預期代理服務費率（參考未來三年的現行市場費率）；及(iii)估計未來三年住宅單位的代理服務的業務量。

根據吾等與貴集團管理層的討論及如董事會函件所述，作為其業務的一部分，貴集團擬維持穩定的交易額，而與住宅單位有關的代理服務略微減少。貴集團未來三年就住宅單位收取的預期代理服務費率假設約為3%至4%，乃根據貴集團與萬科企業實體於2024年首九個月就住宅單位達成的歷史平均費率計算。2025年住宅單位的代理服務業務量乃經參考2024年首九個月住宅單位的平均交易總值估計。假設2026年及2027年各年的交易量每年降低約10%，反映萬科企業實體新推出物業的估計數量及價值的下降。為證實上述估計業務量的減少，吾等自中國國家統計局公佈的數據中注意到，於2024年首十個月，按銷售金額計，中國新建商品房銷售（住宅單位）同比下降約22.0%，且同期中國房地產開發投資（住宅單位）投資同比下降約10.4%¹。基於上述情況，吾等同意上述管理層觀點，並認為貴集團於釐定物業代理服務費上限時採用上述因素屬合理。

最高保證金結餘

當得出最高保證金結餘時，貴集團已考慮(i)萬科企業實體之保證金的歷史每日最高結餘，特別是上文分節所述保證金減少趨勢及餘額。倘貴集團擁有開展相關營銷及銷售活動的獨家銷售權，就現有可供出售車位組合（「現有車位組合」）而於萬科企業維持的最高保證金於2024年首九個月約為人民幣1,530.0百萬元；及(ii)未來三年就車位提供代理服務的估計業務量。

1 於最後實際可行日期自中國國家統計局網站
https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202411/t20241115_1957428.html 檢索。

吾等注意到，2025年、2026年及2027年的最高保證金結餘較現有物業代理服務框架協議項下的每日最高結餘約人民幣1,643.1百萬元分別下降約8.5%、10.4%及12.2%，較2024年首九個月的每日最高結餘約人民幣1,530.0百萬元分別下降約1.8%、3.7%及5.7%。吾等已取得並與 貴集團管理層討論現有車位組合及所需保證金。經 貴集團管理層確認， 貴集團無意就有關萬科企業實體已開發及擬開發的額外車位訂立新合同，且 貴集團打算於未來三年維持現有車位組合的現有規模及相關最高保證金結餘。未來三年最高保證金結餘的逐漸減少乃主要參考現有車位組合的歷史銷售速度（進而導致保證金的退還）釐定。吾等已與 貴集團管理層討論並獲悉，截至2022年及2023年12月31日止兩個年度以及截至2024年6月30日止六個月，萬科企業實體退還予 貴集團的保證金總額分別約為人民幣146.2百萬元、人民幣88.5百萬元及人民幣59.0百萬元。

根據吾等的審閱，於2024年9月30日，現有車位組合下的車位數量約為23,300個，其中超過90%位於中國一線及新一線城市。 貴集團管理層預計，現有車位組合的總售價預計將高於所需保證金總額。作為進一步核查，吾等隨機選取位於中國一線及新一線城市的三個車位組合及與 貴集團管理層討論，並注意到所選車位組合的總售價乃根據（其中包括）相關項目附近車位的最新交易價格及現行市場價格以及相關項目中可供出售的車位數量進行估計，且 貴集團已於過往年度向萬科企業實體支付相當於所選車位組合相關預定最低售價的保證金，該金額低於估計總售價。

吾等亦注意到，截至2027年12月31日止三個年度的最高保證金結餘人民幣1,503.0百萬元，相當於(i)於2024年6月30日 貴集團現金及銀行結餘（約人民幣12,740.6百萬元）及萬科企業實體就車位銷售協助服務收取的保證金（約人民幣1,540.0百萬元）之總和約10.5%；及(ii) 貴集團於2024年6月30日的資產總值（約人民幣38,641.2百萬元）約3.9%。基於上述基準，吾等同意董事會之意見，即支付保證金對 貴集團之營運資金及營運並無重大影響。

7. 內部控制措施

如董事會函件所載，為進一步保障股東（包括少數股東）的整體利益，及進一步確保非豁免持續關連交易按一般商業條款進行，並符合 貴公司及股東的整體利益，貴集團已實施以下內部控制措施：

1. 貴集團已批准內部指引，規定 貴公司業務合作夥伴（即業務部門代表）應向 貴集團規劃發展部門及財務部門負責人報告建議交易，以展開必要的額外評估及審批程序，同時確保吾等遵守《上市規則》第十四A章的適用規定；
2. 貴集團及萬科企業實體將按季度審閱及檢查非豁免持續關連交易的進展（包括交易金額及未償還保證金金額）。尤其是，就新物業代理服務框架協議項下的保證金而言， 貴公司將密切關注最終協議項下償還保證金的表現。倘雙方均根據協議的條款履行其職責，保證金須根據新物業代理服務框架協議的條款，於完成車位出售後一個月內退還。倘違反最終協議，保證金的退還期限可由雙方根據實際情況調整，並可根據上述新物業代理服務框架協議約定以結算安排代替現金付款；
3. 貴公司業務部門將參考相關項目的具體情況（即規模、位置及潛在回報等）審議及批准擬簽訂的各項最終協議，並確保該等協議符合相關持續關連交易框架協議的定價政策，而最終協議項下的價格對 貴集團而言不遜於向獨立第三方所提供者。 貴公司業務部門亦將密切監控最終協議的執行情況；
4. 貴集團將密切關注萬科企業實體成員公司的業務及財務狀況，按月評估收回萬科企業實體於相關協議項下未償還應收款項（包括將退還予 貴集團的未償還保證金）的風險，及時跟進萬科企業實體支付未償還應收款項的情

況，並於 貴集團認為必要時採取法律行動。倘 貴公司認為與萬科企業實體成員公司的交易存在嚴重信貸風險，且 貴集團無法及時自萬科企業實體收回應收款項，則 貴集團可根據相關協議的條款暫停(倘 貴公司認為適當)或終止該等非豁免持續關連交易；

5. 貴集團業務部門將參考項目整體平均銷售及租賃價格以及每年6月及12月車位周邊地區市場狀況，並經考慮具體項目規模、項目位置、預定最低售價與估計實際售價之間的差額及潛在回報後，對有關提供車位相關物業代理服務的交易進行重新評估，以確保每份最終協議項下車位的最終實際售價不低於預定最低售價。倘預期售價低於預定最低售價或 貴集團在上述定期重新評估期間發現現有組合下的車位的實際售價可能低於預定最低售價， 貴集團將參考車位市值及當時市場狀況等因素，及時與萬科企業實體協商調整預定最低售價。若雙方未能就預定最低售價的調整達成一致， 貴集團將終止相關最終協議，並要求萬科企業實體成員退還該最終協議項下車位的保證金；及
6. 倘萬科企業實體未能及時支付非豁免持續關連交易項下任何未償還應收款項， 貴集團經與萬科企業實體磋商後，亦可能考慮接受萬科企業實體的若干資產(包括但不限於寫字樓、商舖、商品房、車位等有形資產或該等有形資產的收益權及使用權)以代替現金付款或可能要求萬科企業實體支付資金使用費。倘 貴集團與萬科企業實體就該結算安排達成協議，則 貴集團與萬科企業實體將另行訂立轉讓協議，而 貴公司將遵守《上市規則》第十四章及十四A章項下的所有適用規定(包括通函及獨立股東批准要求(倘適用))。

吾等已取得有關非豁免持續關連交易的相關內部指引，吾等已向 貴集團管理層確認， 貴集團已經且將繼續遵守相關內部控制政策，以確保與萬科企業實體的交易條款不遜於 貴集團向獨立第三方提供的交易條款。

在該等情況下，吾等認為尋求與其他獨立第三方的合作，以及將相關條款與向萬科企業實體提供的條款相比較，有助於 貴集團確保根據各項新持續關連交易協議進行的相關交易條款不遜於向獨立第三方提供的條款。如上文相關章節所披露者，吾等已審閱與各非豁免持續關連交易有關的樣本合約，並注意到相關定價及信貸期遵循上述原則，即其對於 貴集團而言並不遜於向獨立第三方所提供者。吾等亦已審閱有關已售出車位保證金後續退還的樣本，並注意到有關保證金已根據新物業代理服務框架協議的條款結算或退還予 貴集團。儘管吾等審查的樣本合約顯示根據規定的信貸期進行還款，但吾等注意到萬科企業實體的若干應收款項仍未結清並已逾期。有關詳情及 貴集團為應對所涉及的可收回性風險所採取的行動，請參閱上文「3.萬科企業的財務及其他資料」一節。

吾等亦同意對非豁免持續關連交易進行定期審查、檢查及評估將有助於 貴集團發現問題，並在必要時採取後續行動，以協助 貴集團保障 貴公司及其股東的整體利益，尤其是在與萬科企業實體的未償還款項可收回性方面，並審查及調整車位的預定最低售價。儘管替代結算安排有待 貴集團與萬科企業實體之間的進一步談判，以及由相關訂約方簽訂單獨的書面協議，但實施該替代結算安排可在一定程度上收回非豁免持續關連交易項下的未償金額，同時，吾等認同這是解決未償還款項可收回性的另一種可接受方式。倘實現， 貴公司將在必要時遵守《上市規則》第十四及十四A章項下所有適用規定（包括通函及獨立股東批准規定（如適用））。此外， 貴公司獨立非執行董事及核數師將每年審閱非豁免持續關連交易，其詳情載於下文「8. 非豁免持續關連交易之報告要求與條件」一節。

8. 非豁免持續關連交易之報告要求與條件

根據《上市規則》第14A.55、14A.56、14A.58及14A.59條，非豁免持續關連交易須遵守以下年度審閱規定：

- (a) 獨立非執行董事必須每年審閱非豁免持續關連交易，並在年報及賬目中確認非豁免持續關連交易：
 - (i) 於 貴集團日常及一般業務過程中訂立；
 - (ii) 按照一般或更佳商業條款訂立；及
 - (iii) 根據規管該等交易的協議以公平合理及符合股東整體利益的條款訂立；

- (b) 貴公司每年須委聘核數師對非豁免持續關連交易作出報告。貴公司核數師須向董事會提交函件，確認其是否注意到任何事項，致使其相信非豁免持續關連交易：
- (i) 並未經董事會批准；
 - (ii) 倘非豁免持續關連交易涉及 貴集團提供貨品或服務，於所有重大方面與 貴集團定價政策不符；
 - (iii) 於所有重大方面並未根據規管非豁免持續關連交易的相關協議訂立；及
 - (iv) 超過各年度上限；
- (c) 貴公司必須允許並確保非豁免持續關連交易的對手方允許 貴公司核數師充分查閱其記錄，以便對非豁免持續關連交易作出報告（如(b)段所載列）；及
- (d) 倘獨立非執行董事及／或 貴公司核數師未能確認所規定的事項，貴公司必須立即通知香港聯交所並刊發公告。

鑒於非豁免持續關連交易隨附的申報規定及條件，尤其是(i)以相關年度上限的方式對非豁免持續關連交易價值施加的限制；及(ii)獨立非執行董事及 貴公司核數師對各項新持續關連交易協議項下交易的持續審核不被超逾，以及鑒於 貴公司已採取上述內部控制措施，吾等認為適當措施將設立以規管非豁免持續關連交易之進行並保障股東的利益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為非豁免持續關連交易（包括建議年度上限）乃於 貴集團一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東之整體利益。

因此，吾等推薦獨立董事委員會建議及吾等自行建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈之相關決議案，以批准訂立新持續關連交易協議及建議年度上限。

此致

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
新百利融資有限公司
董事
王思峻
謹啟

2024年12月13日

王思峻先生為於香港證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，以及新百利之負責人員。新百利為根據《證券及期貨條例》可進行第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動之持牌法團。彼於企業融資界擁有逾十五年經驗。

責任聲明

本通函載有《上市規則》規定之詳情，董事願就此共同及個別承擔全部責任，以提供有關本公司之資料。董事經作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確及完整，亦無誤導或欺騙成份，且並無遺漏其他事項致使其中所載任何聲明或本通函產生誤導。

重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，本公司的財務或經營狀況自2023年12月31日（即本公司編製最近期刊發之經審計財務報表的日期）以來並無任何重大不利變動。

董事及最高行政人員於本公司股份、相關股份及債權證中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司各董事及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根據《證券及期貨條例》第352條須登記於本公司備存之登記冊的權益及淡倉，或根據《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權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的有關條文規定被當作或視為擁有的權益及淡倉），以及根據《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

| 姓名 | 職銜 | 權益性質 | 股份類別 | 已發行股份 | |
|--------------------|------------------|---------|------|---------------------|--------------------|
| | | | | 股份數目 ⁽¹⁾ | 百分比 ⁽²⁾ |
| 朱保全 ⁽³⁾ | 執行董事、董事長 兼總經理 | 於受控法團權益 | H股 | 20,000,000(L) | 1.71% |
| 姚勁波 ⁽⁴⁾ | 非執行董事 | 於受控法團權益 | H股 | 11,848,934(L) | 1.01% |

附註：

1. 字母「L」表示於股份中持有好倉。
2. 於最後實際可行日期，持股比例乃按1,171,565,329股股份計算。

3. 春風拂柳有限公司（「香港春風」）直接持有20,000,000股股份。香港春風為春風拂柳有限公司的全資附屬公司，而春風拂柳有限公司由朱保全先生全資擁有。因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，朱保全先生被視為於香港春風持有的20,000,000股股份中擁有權益。
4. Dream Landing Holdings Limited（「Dream Landing」）直接持有11,848,934股股份。Dream Landing是Dream Warrior Inc.的全資附屬公司，而Dream Warrior Inc.為58.com Inc.的間接全資附屬公司。58.com Inc.由非執行董事姚勁波先生最終控制。因此，根據《證券及期貨條例》第XV部，姚勁波先生被視為於Dream Landing持有的11,848,934股股份中擁有權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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）的股份或相關股份或債權證中擁有或被視作擁有根據《證券及期貨條例》第352條須予登記；或根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部以及《上市規則》所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須另行知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事為於本公司的股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文須予披露的權益或淡倉之公司的董事或僱員。

董事於本集團資產之權益

於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自2023年12月31日（即本集團編製最近期刊發之經審計賬目的日期）以來所收購或出售或租賃或建議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。

董事於合約或安排之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事於對本集團業務而言屬重大且於最後實際可行日期仍存續的任何合約或安排中擁有重大權益。

董事於競爭業務之權益

於最後實際可行日期，就董事所知，除下文所披露者外，概無董事或其各自之緊密聯繫人於與本集團的業務形成競爭或可能形成競爭（無論直接或間接）的任何業務中擁有權益，或根據《上市規則》第8.10條與本集團存在或可能存在任何其他利益衝突。

- (a) Anjuke Group Inc.（「安居客」）：非執行董事姚勁波先生為安居客的執行董事、主席、首席執行官及控股股東。安居客為中國房產信息及交易服務線上開放平台；及

- (b) 斯維登置業顧問集團有限公司(「斯維登」)：非執行董事姚勁波先生為斯維登的董事。斯維登是一家專注於提供連鎖化民宿、公寓和別墅的全球住宿運營商((a)及(b)段統稱為「**相關董事業務**」)。

考慮下列各項後，本公司的業務與相關董事業務之間並無任何重大競爭，且姚勁波先生在安居客及斯維登的職位及持股並未導致任何重大利益衝突：(a)本集團是一家領先的社區、商企和城市空間服務提供商，提供(其中包括)房屋銷售及租賃經紀服務僅作為我們住宅物業服務的延伸，而(i)安居客專注於發展其線上房產服務平台業務，並以中介身份提供服務；及(ii)斯維登是一家專注於提供連鎖民宿、公寓及別墅的全球住宿運營商；及(b)姚勁波先生在本公司的職位屬於非執行性質，其並未參與本集團運營的日常管理。姚勁波先生確認其亦知悉其作為董事的受信責任，該等責任要求(其中包括)其必須為本集團的利益和最佳利益行事，且其作為董事的職責不得與其個人利益產生任何衝突。如果姚勁波先生在相關董事業務中擔任的職位引致潛在利益衝突，則在就批准其在當中擁有重大利益的任何合約或安排或任何其他提議的任何董事會議案進行投票時，姚勁波先生應當放棄投票，且不得被計入出席相關董事會會議的法定人數。董事認為，該等相關董事業務將不會引致《上市規則》第8.10條項下的任何重大競爭問題。

專家及同意書

以下為於本通函提供意見及引述其意見之專家資格：

| 名稱 | 資格 |
|-----------|---|
| 新百利融資有限公司 | 一家可進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團 |

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本公司或其任何附屬公司中擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論是否可依法強制執行)。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問已就本通函之刊發發出書面同意書，同意以本通函所示之形式及文義載入日期為2024年12月13日的內容有關其向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見的意見函及引述其名稱及／或其意見，且迄今並無撤回其書面同意書。

於最後實際可行日期，獨立財務顧問並無於本集團任何成員公司自2023年12月31日（即本集團編製最近期刊發之經審計綜合財務報表的日期）以來所收購、出售或租賃或建議收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

獨立財務顧問之函件及推薦建議載於本通函第36至72頁，以供載入本通函。

董事服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂立或擬訂立不會於一年內屆滿或不可於一年內毋須支付賠償（法定賠償除外）而終止的服務合約。

其他資料

茲提述本公司日期為2024年9月12日的通函及本公司日期為2024年9月27日的公告，內容有關（其中包括）由股東大會授予本公司董事會回購H股的一般性授權。倘任何庫存股份存放於中央結算系統以待在聯交所轉售，本公司將採取適當措施，確保其不會行使任何股東權利或收取任何權益，倘該等股份以本公司名義登記為庫存股份，則根據適用法例，該等權利的行使或權益的收取將被暫停，有關措施可能包括董事會批准：(i)本公司不會（或促使其經紀不會）向香港中央結算有限公司發出任何指示，在股東大會上就存放於中央結算系統的庫存股份投票；及(ii)在股息或分派的情況下，本公司將於股息或分派記錄日期前從中央結算系統內提取庫存股份，並以本公司名義重新登記該等股份為庫存股份或註銷該等股份。

一般事項

本公司的香港股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。

本通函及隨附代表委任表格的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。

展示文件

下列文件的副本自本通函日期起計14日期間內於聯交所網站(<https://www.hkexnews.com>)和本公司網站(<https://www.onewo.com>)展示及刊登：

- (a) 新物業服務框架協議；
- (b) 新增值服務框架協議；
- (c) 新物業代理服務框架協議；
- (d) 新百利函件，其全文載於本通函第36至72頁；及
- (e) 本附錄「專家及同意書」一段所提述的新百利書面同意書。

Onewo Inc.
萬物雲空間科技服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：2602)

臨時股東大會通告

茲通告萬物雲空間科技服務股份有限公司(「本公司」)謹訂於2024年12月31日(星期二)上午10時正以線上會議方式舉行臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以審議及酌情通過(無論有否修訂)以下本公司決議案。

除另行界定者外，本通告所用詞彙與本公司日期為2024年12月13日的通函(「通函」)所界定者具相同涵義。

普通決議案

1. 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認本公司與萬科企業訂立的日期為2024年12月12日的新物業服務框架協議；
- (b) 謹此批准新物業服務框架協議截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限及其項下擬進行的交易；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立所有該等其他文件、文據及協議，並作出其認為新物業服務框架協議項下擬進行之事項所附帶、附屬或與之相關之所有行動或事宜。」

2. 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認本公司與萬科企業訂立的日期為2024年12月12日的新增值服務框架協議；
- (b) 謹此批准新增值服務框架協議截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限及其項下擬進行的交易；及

臨時股東大會通告

- (c) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立所有該等其他文件、文據及協議，並作出其認為新增值服務框架協議項下擬進行之事項所附帶、附屬或與之相關之所有行動或事宜。」

3. 「動議：

- (a) 謹此批准、追認及確認本公司與萬科企業訂立的日期為2024年12月12日的新物業代理服務框架協議；
- (b) 謹此批准新物業代理服務框架協議截至2027年12月31日止三個年度的建議年度上限及其項下擬進行的交易；及
- (c) 謹此授權本公司任何一名董事為及代表本公司簽立所有該等其他文件、文據及協議，並作出其認為新物業代理服務框架協議項下擬進行之事項所附帶、附屬或與之相關之所有行動或事宜。」

承董事會命
萬物雲空間科技服務股份有限公司
董事長、執行董事兼總經理
朱保全

中國深圳，2024年12月13日

於本通告日期，本公司董事會包括董事長兼執行董事朱保全先生；執行董事何曙華先生；非執行董事王文金先生、張旭先生、孫嘉先生、周奇先生及姚勁波先生；獨立非執行董事羅君美女士、陳玉宇先生、沈海鵬先生及宋雲鋒先生。

臨時股東大會通告

附註：

1. 除文義另有所指外，本文件所用詞彙與本公司日期為2024年12月13日的通函所界定者具有相同涵義。
2. 臨時股東大會適用之代表委任表格登載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(<https://www.onewo.com>)。倘閣下未能通過卓佳電子會議系統出席臨時股東大會並於會上投票，敬請按代表委任表格印列的指示填妥並交回。填妥並交回代表委任表格後，閣下仍可依願通過卓佳電子會議系統出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。
3. 股東最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視乎情況而定)指定舉行時間24小時前(即2024年12月30日(星期一)上午10時正前)將代表委任表格及經公證人證明的授權書或其他授權文件(如有)送達本公司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，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，股東仍可依願通過卓佳電子會議系統出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。
4. 倘為任何股份的聯名持有人，僅一對登入用戶名稱及密碼將提供予聯名持有人。任何一位該等聯名持有人均可就有關股份出席或投票，猶如彼為唯一有權出席及投票者。
5. 為確定股東通過卓佳電子會議系統出席臨時股東大會並於會上投票的權利，本公司將於2024年12月27日(星期五)至2024年12月31日(星期二)(包括首尾兩天)暫停辦理股份過戶登記手續，期間不會辦理任何股份過戶登記手續。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，本公司的非登記股份持有人應確保所有股份轉讓文件連同相關股票必須於2024年12月24日(星期二)下午4時30分或之前送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。凡於2024年12月31日(星期二)名列本公司股東名冊之股東均有權出席臨時股東大會並於會上投票。
6. 通過銀行、經紀、託管商或香港中央結算有限公司於中央結算及交收系統持有股份的非登記股東亦可出席線上會議及進行投票。就此而言，彼等應直接諮詢其銀行、經紀或託管商(視情況而定)以便作出必要安排。
7. 根據公司章程及《上市規則》的規定，股東在臨時股東大會上所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，就臨時股東大會通告內的決議案表決將以投票方式進行。為免生疑問及就《上市規則》而言，庫存股份持有人(如有)應於臨時股東大會上放棄投票。
8. 有關決議案的詳情，請參閱本公司日期為2024年12月13日的通函。