
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取與本通函相關的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部保利物業服務股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

 **保利[®]物業**
POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.
保利物業服務股份有限公司
(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)
(股份代號：06049)

須予披露及關連交易
及
2024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



保利物業服務股份有限公司將於2024年5月27日(星期一)下午4時正(或緊隨同日召開的2024年第一次H股類別股東大會結束後)於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場東塔二樓會議室舉行臨時股東大會。臨時股東大會通告載於本通函第EGM-1頁至第EGM-2頁。本通函亦隨附用於臨時股東大會的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)。

欲委託代理人出席臨時股東大會的股東須於舉行臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)的指定舉行時間最少24小時之前按代表委任表格印列的指示填妥及交回隨附代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，倘股東有意願，仍可親身出席臨時股東大會，並於會上投票。

2024年5月10日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
1. 序言	5
2. 臨時股東大會處理的事務	6
3. 臨時股東大會及委任安排	16
4. 以投票方式表決	16
5. 推薦意見	16
6. 進一步資料	17
獨立董事委員會函件	18
獨立財務顧問函件	19
附錄一 – 物業估值報告	I-1
附錄二 – 一般資料	II-1
2024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：

「《2021年物業租賃協議》」	指	保利商業物業與保利發展控股及廣州睿馳訂立日期為2021年4月1日的若干《寫字樓租賃合同》及補充協議
「《2024年物業租賃協議》」	指	保利商業物業與業主訂立日期為2024年4月22日的若干《寫字樓租賃合同》
「《公司章程》」	指	本公司當前有效的公司章程
「董事會」	指	本公司的董事會
「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
「內資股股東」	指	內資股股份持有人
「臨時股東大會」	指	本公司將於2024年5月27日(星期一)召開的臨時股東大會
「2024年第一次H股類別股東大會」	指	謹訂於2024年5月27日(星期一)下午3時45分(或緊隨內資股類別股東大會或其任何續會結束後)召開及舉行的本公司2024年第一次H股類別股東大會或其任何續會，詳情請見本公司日期為2024年5月6日的通函
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州睿馳」	指	廣州市睿馳企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司

釋 義

「廣州瑞富」	指	廣州市瑞富企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司
「廣州瑞諮」	指	廣州市瑞諮企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒佈之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會
「獨立財務顧問」或「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，根據《證券及期貨條例》可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲委聘作為獨立財務顧問就《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	並無於《2024年物業租賃協議》內擁有重大利益的股東
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的個人或公司
「業主」	指	保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮的統稱

釋 義

「最後實際可行日期」	指	2024年5月7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
「保利商業物業」	指	廣州保利商業物業發展有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「保利發展控股」	指	保利發展控股集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市(股份代號：600048)。保利發展控股為本公司控股股東
「保利發展控股集團」	指	保利發展控股及其聯繫人(但不包括本集團)
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本通函及作地區參考而言，除文義另有所指外，本通函所述「中國」不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣地區
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「《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
「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括內資股和H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事

釋 義

「標的物業」	指	本通函之董事會函件「2.1 (B) 《2024年物業租賃協議》」一節中「標的物業」部分列明的物業
「分租交易」	指	根據《2024年物業租賃協議》進行，保利商業物業與保利發展控股集團之間與標的物業有關的分租交易
「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)

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

非執行董事：

劉平先生

黃海先生

獨立非執行董事：

王小軍先生

譚燕女士

張禮卿先生

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：

須予披露及關連交易 及 2024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，以審議及批准《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。

為了使閣下對提呈臨時股東大會的決議案有進一步的瞭解，能夠在掌握足夠及必須的資料的情況下作出知情決定，本公司在本通函內向股東提供了詳盡的資料。

2. 臨時股東大會處理的事務

2.1 審議及批准《2024年物業租賃協議》

(A) 背景

茲提述本公司日期為2024年4月22日的公告，當中本公司宣佈，由於本公司與保利發展控股及廣州睿馳訂立的《2021年物業租賃協議》即將到期，於2024年4月22日，本公司與保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮訂立了《2024年物業租賃協議》，以重續《2021年物業租賃協議》項下進行的關連交易的協定。

(B) 《2024年物業租賃協議》

(a) 主要條款

《2024年物業租賃協議》主要條款如下：

日期： 2024年4月22日

訂約方： **承租人**

(i) 保利商業物業；

業主

(ii) 保利發展控股；

(iii) 廣州睿馳；

(iv) 廣州瑞富；及

(v) 廣州瑞諮

標的物業： (i) 保利天慕廣場(保利發展廣場)(東塔，位於廣州市海珠區閱江中路832號、海珠區宸悅路33號地下1層)

(ii) 保利天慕廣場(保利發展廣場)(西塔，位於廣州市海珠區閱江中路826號)

董事會函件

(iii) 保利國際廣場(位於廣州市海珠區閱江中路688號)

(iv) 廣州保利中心(位於廣州市天河區臨江大道5號)

租賃期限： 在本公司於臨時股東大會上取得獨立股東批准的前提下自2024年5月28日起至2027年5月27日止。

標的事項： 業主同意保利商業物業以承租人身份按現狀標準對標的物業行使經營管理權。

租金支出及
支付安排： 保利商業物業將於2024年5月28日或本公司在臨時股東大會上取得獨立股東批准《2024年物業租賃協議》當日(以較晚者為準)後十五天內一次性支付約人民幣840百萬元。

剩餘租金總額的預估值約為人民幣103百萬元，並將參考相關標的物業當期實際收取租金總額按約定公式予以調整並結算。根據約定公式，若相關標的物業當期實際收取租金總額(不含增值稅)，較基準租金高或低，當期應支付的剩餘租金將相應上調或下調，調整金額為相關標的物業當期實際收取租金總額及基準租金的差額之50%，以平均分配因相關標的物業實際收取租金總額的任何波動而面臨的風險。保利商業物業將於租賃期內每十二個月結算當期應支付的剩餘租金，並於每十二個月結束日後六十天內支付。

釐定租金的基準：《2024年物業租賃協議》項下的一次性租金及剩餘租金乃由訂約方公平磋商，並經參考(i)獨立評估機構編製之評估報告；(ii)標的物業以往的實際租金收入；及(iii)標的物業現有租約的條款等因素後釐定。採用「一次性租金(為固定值)+剩餘租金(為浮動值)」的結算方式，有利於保利商業物業就標的物業的整體租金協商折扣，可以平衡經營風險和享有超額收益，有利於該項業務的穩定開展。

剩餘租金預估值乃考慮標的物業未來分租租金預期總價值、一次性租金金額及剩餘租金的歷史交易金額等因素後進行估算得出，並將參考相關標的物業當期實際收取租金總額予以調整並結算。剩餘租金的調整機制旨在降低雙方因相關標的物業實際收取租金總額的任何波動而面臨的風險。

《2024年物業租賃協議》項下的租金預期將由本集團以內部資源撥付。

有關分租予關連人士的條款及定價政策：

由於保利發展控股集團將會繼續按現有安排向保利商業物業租回部分位於各個標的物業的辦公室作自用，於簽訂《2024年物業租賃協議》後，保利商業物業將成為該等保留及新租用物業的出租方。有關保利商業物業與保利發展控股集團之間的分租交易構成持續關連交易。

董事會函件

根據現有安排，截至2023年12月31日的年度，保利發展控股集團向保利商業物業租回部分辦公室的年度總租金約為人民幣68.6百萬元。

根據《2024年物業租賃協議》，有關保利商業物業與保利發展控股集團之間的分租交易的定價原則為：

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

先決條件： 除須根據《上市規則》在臨時股東大會上取得獨立股東的批准外，所有《2024年物業租賃協議》的先決條件已經達成。

(b) 歷史交易金額

截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年，保利商業物業根據《2021年物業租賃協議》向保利發展控股支付的剩餘租金金額分別為人民幣25.5百萬元、人民幣62.7百萬元及人民幣47.9百萬元。截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年，保利商業物業根據《2021年物業租賃協議》自保利發展控股集團收取的分租收入金額分別為人民幣39.3百萬元、人民幣69.4百萬元及人民幣68.6百萬元。

董事會函件

(c) 訂立《2024年物業租賃協議》之會計涵義

根據香港財務報告準則第16號，本集團根據《2024年物業租賃協議》應付的一次性支付租金屬資本性質，將於租賃期限開始之日確認為本集團的使用權資產，所確認的金額為人民幣840百萬元。本集團根據《2024年物業租賃協議》應付的剩餘租金屬收入性質，將於《2024年物業租賃協議》之租賃期限內確認為本集團開支。

本集團分租予關連人士的分租收入屬收入性質，將於《2024年物業租賃協議》之租賃期限內確認為本集團收入。

(d) 年度上限及釐定基準

剩餘租金支出的年度上限

根據《上市規則》第14A章，本公司須就根據《2024年物業租賃協議》保利商業物業應付的可調整剩餘租金設定年度上限，詳情載於下表。

	由2024年 5月28日至 2024年12月 31日止	由2025年 1月1日至 2025年 12月31日止	由2026年 1月1日至 2026年 12月31日止	由2027年 1月1日至 2027年 5月27日止
年度上限	人民幣 24.0百萬元	人民幣 44.4百萬元	人民幣 52.3百萬元	人民幣 23.5百萬元

以上年度上限經考慮下列各項及根據剩餘租金調整公式計算後釐定：

- (i) 本集團與保利發展控股集團所訂立物業租賃協議的歷史金額及歷史出租率；及
- (ii) 現有租賃安排(包括實際租賃期限、租金水平(考慮不同標的物業的平均租金)等租賃合同保有情況)。

董事會函件

分租收入的年度上限

根據《上市規則》第14A章，本公司須就分租交易下保利商業物業應收保利發展控股集團租金設定年度上限，詳情載於下表。

	由2024年 5月28日至 2024年12月 31日止	由2025年 1月1日至 2025年 12月31日止	由2026年 1月1日至 2026年 12月31日止	由2027年 1月1日至 2027年 5月27日止
年度上限	人民幣52.8 百萬元	人民幣91.2 百萬元	人民幣91.4 百萬元	人民幣38.1 百萬元

以上年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (i) 本集團與保利發展控股集團所訂立物業租賃協議的歷史金額；及
- (ii) 與保利發展控股集團之具體現有租賃安排(包括實際租賃期限及租金水平等租賃合同保有情況)。

(C) 進行交易的理由及裨益

保利商業物業為本集團之專業業務附屬公司，專注於實現商辦物業「物業管理」+「資產經營」+「企業服務」的專業化管理模式。訂立《2024年物業租賃協議》將進一步穩固本集團資產經營業務，築牢本集團資產經營專業能力，對實現本集團資產管理的品牌升值推廣具有長遠的戰略意義。

(D) 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，基於《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易(包括租賃標的物業和分租交易)乃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的條款訂立，董事會認為《2024年物業租賃協議》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、劉平先生及黃海先生已就批准《2024年物業租賃協議》的董事會決議案放棄投票。除前文披露者外，概無董事於《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

(E) 內部控制措施

本公司將採納以下內部政策和措施，以保證《2024年物業租賃協議》項下進行的交易按照《2024年物業租賃協議》條款執行，具體而言包括(但不限於)：

- (1) 本公司管理層及財務部門將密切監控《2024年物業租賃協議》項下(i)剩餘租金部分；及(ii)訂立分租租約的情況，包括將透過持續及時的查詢，監督及確保上述業務處於各自適用的年度上限範圍內；
- (2) 獨立非執行董事及本公司核數師亦將對《2024年物業租賃協議》項下(i)剩餘租金部分；及(ii)訂立分租租約的情況及相關年度上限進行年度審核，並於本公司的年報內提供確認；
- (3) 就分租交易而言，保利發展控股集團原租賃合同將延續剩餘租期內原有租金標準。原租賃合同到期後或新增租賃業務時，將由訂約雙方重新簽署租賃合同，簽約業務流程由保利商業物業內部審批並簽署，具有獨立決策權、定價權並確保該等租金不低於向獨立第三方收取的租金。在簽署新分租租約前，將涉及由保利商業物業的運營、財務及法務部門及管理層審批，以確保條款(包括租金)為公平合理且符合市場定價原則；
- (4) 就分租交易而言，獨立非執行董事亦將對根據《2024年物業租賃協議》訂立的具體分租租約的實施及執行情況進行年度審核，確認具體分租租約根據《2024年物業租賃協議》所載條款(包括定價原則)進行；及

- (5) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限，會提前做出安排並嚴格遵守《上市規則》的有關規定。

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

(F) 《上市規則》項下的涵義

於本公告日期，保利發展控股於本公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益，為本公司控股股東，而廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮均為保利發展控股的全資附屬公司。根據《上市規則》，保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮各自為本公司的關連人士。因此，《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易將構成本公司於《上市規則》第14A章項下的關連交易。

由於按《上市規則》就《2024年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分計算使用權資產價值的最高適用百分比率高於5%但低於25%，根據《上市規則》第14A章，本公司須遵守有關申報、公告及獨立股東批准的規定。同時《2024年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分亦構成本公司的須予披露交易，本公司亦須遵守《上市規則》第14章項下的通知及公告規定。

由於按《上市規則》就《2024年物業租賃協議》項下剩餘租金部分及分租收入部分各自計算相關最高年度上限的最高適用百分比率均高於0.1%但低於5%，根據《上市規則》第14A章，《2024年物業租賃協議》項下剩餘租金部分及分租收入部分僅須遵守有關申報、公告及年度審閱的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

(G) 物業估值報告

根據獨立物業估值師編製的物業估值報告，於2024年2月29日，標的物業三年租賃的評估價值約為人民幣1,126百萬元。獨立物業估值師在評估標的物業的價值時採納了收入資本化法。獨立物業估值師已參考相關市場上可取得之可資比較租金憑證，並以市場資本化率將保利商業物業將獲得之標的物業於租賃期內市場租金收入的資本化基準對標的物業進行估值。市場租金及市場資本化率乃以市場法釐定。

董事會已考慮物業估值報告所載的估值假設，包括但不限於以下各項：

- (i) 假設業主在市場上出售標的物業，且並不會影響標的物業之價值之非一般融資、遞延租期合約、租回、合營公司、管理協議或任何類似安排之利益或負擔；
- (ii) 標的物業並無任何押記、按揭或欠款，或出售時可能產生之任何開支或稅項計提撥備；及
- (iii) 除另有指明外，標的物業並無可影響其價值之產權負擔、限制或支銷。

鑒於獨立物業估值師所採用的估值方法及估值假設乃同類資產估值中普遍採用的一般假設，因此董事會認為標的物業的評估價值屬公平合理。

2.2 有關訂約方的資料

有關本集團的資料

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

有關保利商業物業的資料

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

有關保利發展控股的資料

保利發展控股為一間於1992年9月14日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市。保利發展控股基於「打造具有卓越競爭力的不動產生態平台」戰略願景，堅持以不動產投資開發為主，美好生活服務、產業金融等業務集群共進，實現企業高質量發展。

有關廣州睿馳的資料

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

有關廣州瑞富的資料

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

有關廣州瑞諮的資料

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

3. 臨時股東大會及委任安排

隨函亦附上臨時股東大會的代表委任表格。

如閣下欲委託代表出席臨時股東大會，閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及交回表格。H股股東須將代表委任表格交回至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)；內資股股東須將代表委任表格交回至本公司的中國主要營業地點(地址為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層)；惟無論如何須最遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時以專人送達或郵寄方式交回。填妥及交回代表委任表格後，倘閣下有意願，仍可親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

本公司將於2024年5月22日(星期三)至2024年5月27日(星期一)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2024年5月21日(星期二)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2024年5月27日(星期一)名列本公司股東名冊的股東有權出席臨時股東大會並於會上投票。

4. 以投票方式表決

根據《上市規則》第13.39(4)條規定，股東於股東大會上所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會主席將根據《公司章程》授予的權力動議在臨時股東大會上提呈的決議案以投票方式表決，而本公司將根據《上市規則》第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。就有關《2024年物業租賃協議》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

2024年5月10日



POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.

保利物業服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：06049)

敬啟者：

須予披露及關連交易

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

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以就《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易是否按一般商務條款或更佳條款進行、為本集團的日常及一般業務過程、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於本通函第19至40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《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)及載於本通函第5至17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彼等的意見函件中所述的考慮因素和理由以及意見，吾等認為，《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易按一般商務條款或更佳條款進行，為本集團的日常及一般業務過程，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的有關《2024年物業租賃協議》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

2024年5月10日

獨立財務顧問函件

以下為紅日資本意見就《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件全文，乃為載入本通函而編製。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港德輔道中141號
中保集團大廈
3樓310室
電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

須予披露及關連交易

I. 緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，內容有關向保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮(彼等均為 貴公司的關連人士)租賃商業物業，其詳情載於日期為2024年5月10日致股東之通函(「**通函**」)所載的董事會函件(「**董事會函件**」)。除另有指明外，通函所界定的詞彙於本函件內具有相同涵義。

謹此提述 貴公司日期為2021年4月1日的公告及2021年5月12日的通函，內容有關(其中包括) 貴公司與保利發展控股及廣州睿馳訂立的《2021年物業租賃協議》。由於《2021年物業租賃協議》即將到期，於2024年4月22日， 貴公司與保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮訂立了《2024年物業租賃協議》以續訂《2021年物業租賃協議》項下進行的關連交易。

獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所載，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，為 貴公司控股股東，而廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮均為保利發展控股的全資附屬公司。根據《上市規則》，保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮各自為 貴公司的關連人士。因此，《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易將構成 貴公司於《上市規則》第14A章項下的關連交易。

由於按《上市規則》就《2024年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分計算使用權資產價值的最高適用百分比率高於5%但低於25%，根據《上市規則》第14A章， 貴公司須遵守有關申報、公告及獨立股東批准的規定。同時《2024年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分亦構成 貴公司的須予披露交易， 貴公司亦須遵守《上市規則》第14章項下的通知及公告規定。

由於按《上市規則》就《2024年物業租賃協議》項下剩餘租金部分及分租收入部分各自計算相關最高年度上限的最高適用百分比均高於0.1%但低於5%，根據《上市規則》第14A章，《2024年物業租賃協議》項下剩餘租金部分及分租收入部分僅須遵守有關申報、公告及年度審閱的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

II. 獨立董事委員會

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經已成立，將就《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易是否於日常及一般業務過程中按一般商務條款的條款訂立、屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益，向獨立股東提供意見，並建議獨立股東如何於股東特別大會上投票。

吾等已在獨立董事委員會的批准下獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、保利商業物業、保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮或與《2024年物業租賃協議》有關的任何相關各方，且與

獨立財務顧問函件

彼等並無關連，因此，吾等符合資格就《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

於過去兩年，除就有關《第二期車位代理框架協議》的須予披露及持續關連交易(其詳情載於 貴公司日期為2022年12月14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。除就此項有關《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易的獨立財務顧問委任已付或應付吾等的一般專業費用(包括是次獲委任為《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易)之外，概不存在吾等藉此向 貴集團或可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或將收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據《上市規則》第13.84條，吾等為獨立。

IV. 吾等意見的基準

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

然而，吾等並無對所獲提供資料進行任何獨立核實，亦無就 貴集團、保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮的財務狀況、業務及事務以及彼等各自的未來前景展開任何獨立調查。吾等依賴 貴公司委託獨立估值師(「**估值師**」)編製的載於通函附錄一的估值報告。

吾等認為，吾等已獲提供充足的資料以使吾等能達致知情意見，從而為吾等的意見提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴集團、董事及／或管理層及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，或相信吾等獲提供或上述文件提述的資料中已隱瞞或遺漏重大資料。股東亦請注意，估值均涉及各種基礎及假設，倘修改該等基礎及假設，則評估價值可能發生變化。

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《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易而發出，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《2024年物業租賃協議》的意見及建議時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 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。

以下為摘錄自 貴集團截至2022年12月31日止年度的年度報告（「**2022年年報**」）及 貴集團截至2023年12月31日止年度的年度報告（「**2023年年報**」）之 貴集團截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度的經審核綜合損益表概要，以及於2021年、2022年及2023年12月31日的經審核綜合財務狀況表：

貴集團的綜合損益表摘要

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
收入			
物業管理服務	10,152,181	8,428,388	6,670,397
非業主增值服務	2,093,316	2,194,641	1,811,231
社區增值服務	2,816,361	3,063,633	2,300,921
總收入	15,061,858	13,686,662	10,782,549
貴公司擁有人應佔			
年內溢利	1,380,140	1,112,933	845,693

截至2023年及2022年12月31日止年度的財務表現

截至2023年12月31日止年度，貴集團的總收入約為人民幣15,061.9

獨立財務顧問函件

百萬元，較2022年同期增加約10.0%。誠如2023年年報所披露，主要是由於 貴集團管理規模的持續擴大帶來收入提升。

截至2023年12月31日止年度， 貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,380.1百萬元，較2022年同期的約人民幣1,112.9百萬元增加約24.0%。

截至2022年及2021年12月31日止年度的財務表現

截至2022年12月31日止年度， 貴集團的總收入約為人民幣13,686.7百萬元，較2021年同期增加約26.9%。主要是由於：(i) 貴集團管理規模的持續擴大帶來收入提升；及(ii) 貴集團增值服務於年內持續穩定發展。

截至2022年12月31日止年度， 貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,112.9百萬元，較2021年同期的約人民幣845.7百萬元增加約31.6%。

貴集團的綜合財務狀況表摘要

	截至12月31日止年度		
	2023年 人民幣千元 (經審核)	2022年 人民幣千元 (經審核)	2021年 人民幣千元 (經審核)
總資產	14,877,257	13,109,537	11,137,923
總負債	6,000,723	5,264,708	4,249,161
貴公司擁有人 應佔權益	8,719,905	7,690,624	6,785,666

於2023年及2022年12月31日的財務狀況

於2023年12月31日， 貴集團的資產總值約為人民幣14,877.3百萬元，較2022年12月31日的約人民幣13,109.5百萬元增加約13.5%。

於2023年12月31日， 貴集團的負債總額約為人民幣6,000.7百萬元，較2022年12月31日的約人民幣5,264.7百萬元增加約14.0%。

於2023年12月31日， 貴集團的 貴公司擁有人應佔權益總額約為人

人民幣8,719.9百萬元，較2022年12月31日的約人民幣7,690.6百萬元增加約13.4%。

於2022年及2021年12月31日的財務狀況

於2022年12月31日，貴集團的資產總值約為人民幣13,109.5百萬元，較2021年12月31日的約人民幣11,137.9百萬元增加約17.7%。

於2022年12月31日，貴集團的負債總額約為人民幣5,264.7百萬元，較2021年12月31日的約人民幣4,249.2百萬元增加約23.9%。

於2022年12月31日，貴集團的貴公司擁有人應佔權益總額約為人民幣7,690.6百萬元，較2021年12月31日的約人民幣6,785.7百萬元增加約13.3%。

2. 有關保利商業物業、保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮的資料

(i) 有關保利商業物業的資料

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

(ii) 有關保利發展控股的資料

保利發展控股為一間於1992年9月14日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市。保利發展控股基於「打造具有卓越競爭力的不動產生態平台」戰略願景，堅持以不動產投資開發為主，美好生活服務、產業金融等業務集群共進，實現企業高質量發展。

(iii) 有關廣州睿馳的資料

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

(iv) 有關廣州瑞富的資料

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

(v) 有關廣州瑞諮的資料

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

3. 有關《2024年物業租賃協議》項下的標的物業的資料

《2024年物業租賃協議》項下的標的物業包括(i)保利天慕廣場(保利發展廣場)(東塔，位於廣州市海珠區閱江中路832號、海珠區宸悅路33號地下1層)；(ii)保利天慕廣場(保利發展廣場)(西塔，位於廣州市海珠區閱江中路826號)；(iii)保利國際廣場(位於廣州市海珠區閱江中路688號)；及(iv)廣州保利中心(位於廣州市天河區臨江大道5號)。

標的物業位處廣州市中區，分別位於交通便利的天河區及海珠區內的商業區。管理層認為廣州及大灣區近年來的發展將繼續推動標的物業的物業租賃需求。

4. 中國行業格局概覽

根據中國國家統計局於2024年2月公佈的數據¹，中國截至2023年12月31日止年度的國內生產總值較去年同期增長約5.2%。

吾等亦注意到，中國政府約自2020年下半年起對中國房地產發展業嚴格實施「三條紅線」²，此乃當時中國政府對房地產發展業頒布的核心政策指引之一。其後於2022年11月，中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會聯合頒布「關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知」³，內容有關(i)保持房地產融資平穩有序；(ii)積極做好「保交樓」金融服務；(iii)積極配合做好受困房地產企業風險處置；(iv)依法保障住房金融消費者合法權益；(v)階段性調整部分金融管理政策；及(vi)加大住房租賃金融支持力度。

因此，中國房地產市場在國家及地區層面的發展繼續受到中國政府政策的影響，而中國政府政策的方向是推動房地產發展業的可持續健康長期發展、當前的市場環境及中國的整體經濟狀況。

5. 訂立《2024年物業租賃協議》的理由及裨益

誠如董事會函件所載，保利商業物業為 貴集團之專業業務子公司，專注於實現商辦物業「物業管理」+「資產經營」+「企業服務」的專業化管理模式。訂立《2024年物業租賃協議》將進一步擴大穩定 貴集團資產經營業務，並穩固 貴集

¹ 中國國家統計局公佈的數據(資料來源：https://www.stats.gov.cn/sj/zxfb/202402/t20240228_1947915.html)

² 中國政府發表日期為2021年3月1日有關金融及土地相關政策的文章(資料來源：www.gov.cn/xinwen/2021-03/01/content_5589400.htm)

³ 中國人民銀行與中國銀行保險監督管理委員會聯合頒布日期為2022年11月23日的「關於做好當前金融支持房地產市場平穩健康發展工作的通知」(資料來源：www.cbirc.gov.cn/cn/view/pages/ItemDetail.html?docId=1082913generaltype=0)

獨立財務顧問函件

團資產經營專業能力，對實現 貴集團資產管理的品牌升值推廣具有長遠的戰略意義。

綜上所述，(i) 貴集團與保利發展控股已建立業務關係；(ii) 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，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，而《2024年物業租賃協議》項下擬進行的交易連同分租交易乃 貴集團業務的進一步發展；及(iii) 《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易連同分租交易將擴大 貴集團之收入基礎，而倘獲批准，有關交易可有效及迅速地進行， 貴公司毋須就每項交易尋求股東批准，因此吾等與董事一致認為《2024年物業租賃協議》符合 貴公司的整體利益。

6. 《2024年物業租賃協議》的主要條款

日期： 2024年4月22日

訂約方： 承租人
(i) 保利商業物業；

業主
(ii) 保利發展控股；

(iii) 廣州睿馳；

(iv) 廣州瑞富；及

(v) 廣州瑞諮

標的物業： (i) 保利天慕廣場(保利發展廣場)(東塔，位於廣州市海珠區閱江中路832號、海珠區宸悅路33號地下1層)

(ii) 保利天慕廣場(保利發展廣場)(西塔，位於廣州市海珠區閱江中路826號)

(iii) 保利國際廣場(位於廣州市海珠區閱江中路688號)

獨立財務顧問函件

(iv) 廣州保利中心(位於廣州市天河區臨江大道5號)

租賃期限： 在 貴公司於臨時股東大會上取得獨立股東批准的前提下，自2024年5月28日起至2027年5月27日止

標的事項： 業主同意保利商業物業以承租人身份按現狀標準對標的物業行使經營管理權。

租金支出及
支付安排： 保利商業物業將於2024年5月28日或 貴公司在臨時股東大會上取得獨立股東批准《2024年物業租賃協議》當日(以較晚者為準)後十五天內一次性支付約人民幣840百萬元。

剩餘租金總額的預估值約為人民幣103百萬元，並將參考相關標的物業當期實際收取租金總額按約定公式予以調整並結算。為平均分配因相關標的物業實際收取租金總額的任何波動而面臨的風險，若相關標的物業當期實際收取租金總額(不含增值稅)較基準租金高或低，當期應支付的剩餘租金將相應上調或下調，根據約定公式，調整金額為相關標的物業當期實際收取租金總額及基準租金的差額之50%。保利商業物業將於租賃期內每十二個月結算當期應支付的剩餘租金，並於每十二個月結束日後六十天內支付。

釐定租金的基準：《2024年物業租賃協議》項下的一次性租金及剩餘租金乃由訂約方公平磋商，並經參考(i)獨立評估機構編製之評估報告(詳情披露於通函)；(ii)標的物業以往的實際租金收入；及(iii)標的物業現有租約的條款等因素後釐定。採用「一次性租金(為固定值)+剩餘租金(為浮動值)」的結算方式，有利於保利商業物業就標的物業的整體租金協商折扣，可以平衡經營風險和享有超額收益，有利於該項業務的穩定開展。

剩餘租金預估值乃考慮標的物業未來分租租金預期總價值、一次性租金金額及剩餘租金的歷史交易金額等因素後進行估算得出，並將參考相關標的物業當期實際收取租金總額予以調整並結算。剩餘租金的調整機制旨在降低所有訂約方因相關標的物業實際收取租金總額的任何波動而面臨的風險。

《2024年物業租賃協議》項下的租金預期將由 貴集團以內部資源撥付。

有關分租予關連人士的條款及定價政策：

由於保利發展控股集團將會繼續按現有安排向保利商業物業租回部分位於各個標的物業的辦公室作自用，於簽訂《2024年物業租賃協議》後，保利商業物業將成為該等保留及新租用物業的出租方。有關保利商業物業與保利發展控股集團之間的分租交易構成持續關連交易。

根據現有安排，截至2023年12月31日的年度，保利發展控股集團向保利商業物業租回部分辦公室的年度總租金約為人民幣68.6百萬元。

根據《2024年物業租賃協議》，有關保利商業物業與保利發展控股集團之間的分租交易的定價原則為：

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

先決條件： 除須根據《上市規則》在臨時股東大會上取得獨立股東的批准外，所有《2024年物業租賃協議》的先決條件已經達成。

7. 吾等對《2024年物業租賃協議》主要條款的分析

誠如董事會函件所載，《2024年物業租賃協議》的租賃期限自2024年5月28日起至2027年5月27日止，惟須待獨立股東於臨時股東大會上批准後，方可作實。吾等注意到，貴集團須透過保利商業物業(作為承租人)向保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮(各自作為業主)就標的物業的三年租賃期限支付調整前租金總額約人民幣943百萬元(即一次性支付約人民幣840百萬元及調整前剩餘租金總額的預估值約人民幣103百萬元) (「租金總額」)。

為評估《2024年物業租賃協議》的公平性及合理性，吾等已進行下列工作及分析：

(i) 貴集團業務模式下的持續發展

吾等從通函獲悉，保利商業物業為貴集團之專業業務子公司，從事及專注於實現商辦物業「物業管理」+「資產經營」+「企業服務」的專業化管理模

式。經過積累多年營運保利天幕廣場(保利發展廣場)、保利國際廣場及廣州保利中心(均位於廣州)等寫字樓委託經營業務，物業管理團隊的運作已經趨於成熟，貴集團的資產管理團隊亦具備豐富的資產經營相關的經驗及工作知識。《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易將鞏固貴集團業務中的「資產經營」部分，乃由於貴集團透過租賃標的物業進一步穩定其物業組合，同時繼續向相關標的物業提供其物業管理服務。

就此而言，根據《2024年物業租賃協議》進行的結算方法有利於貴集團就標的租賃協商折扣，從而使貴集團通過將各物業租賃予最終用戶實現更大的上行潛力。管理層認為此舉符合上述貴集團的資產營運業務模式。

(ii) 標的物業的選擇標準

據管理層告知，吾等注意到貴公司已就標的物業考慮以下選擇標準，包括：(a)位於一線城市或省份的物業，優先考慮當地地標物業及位處核心商業區的物業；(b)物業產權明晰，不存在產權風險；(c)物業在當地具有良好聲譽，其業主近三年財務狀況穩定，無重大法律糾紛；及(d)已入駐租戶擁有良好且穩定的歷史繳費記錄(統稱「選擇標準」)。

考慮到選擇標準相對審慎，選定物業須處於一線城市或省份，優先考慮黃金地段和良好的當地聲譽，不存在物業產權缺陷，且貴集團已根據《2021年物業租賃協議》累積營運經驗，並已成立營運團隊管理有關《2021年物業租賃協議》的交易，因此吾等認為嚴格執行選擇標準符合貴公司及股東的整體利益。

標的物業分別位於交通便利的廣州天河區及海珠區內的商業區。廣州是中國發達的大都市之一及珠江三角洲經濟區的中心。根據廣州市統計局⁴，於2023年年底，廣州市常住人口超過1,800萬，城鎮化率超過85%，其2023年本

⁴ 廣州市統計局的出版物：http://tjj.gz.gov.cn/stats_newtjyw/sjjd/content/post_9571142.html

地生產總值錄得正增長。鑑於珠江三角洲經濟區和廣州近年來的持續發展，管理層看好廣州物業租賃市場及物業管理服務市場的前景。

(iii) 提升財務資源使用效率

誠如2023年年報所載，貴集團於2022年及2023年12月31日的現金及現金等價物分別約為人民幣8,956.3百萬元及人民幣11,011.5百萬元，分別相當於貴集團於2022年及2023年12月31日的資產總值約68.3%及74.0%。吾等亦注意到，除租賃負債外，貴集團於2023年12月31日並無借款或銀行貸款。

貴集團截至2022年及2023年12月31日止年度的銀行利息收入分別約為人民幣66.7百萬元及人民幣61.5百萬元。貴集團截至2022年及2023年12月31日止年度的其他利息收入(主要產生自存放於本公司同系附屬公司)分別約為人民幣13.2百萬元及人民幣4.5百萬元。銀行利息收入及其他利息收入截至2022年及2023年12月31日止年度的總收入分別為人民幣79.9百萬元及人民幣66.0百萬元，分別相當於貴集團於2022年及2023年12月31日的現金及現金等價物約0.9%及0.6%。

吾等已調查於最後實際可行日期的存款利率，並注意到中國人民銀行在其官方網站上(www.pbc.gov.cn)所公佈的現行三年期存款年利率為2.75%。

經考慮中國現行金融市場的銀行存款率相對偏低，管理層已持續探討通過在風險可控的情況下更好地使用其現有財務資源(尤其是現金及現金等價物)來增加回報的方法。

根據管理層提供的資料，包括租金總額已在下文進一步分析的評估價值(定義見下文)折讓約16.3%，與中國人民銀行公佈的存款利率相比，預計貴公司根據《2024年物業租賃協議》將獲得更高的年回報率。

(iv) 《2024年物業租賃協議》的付款條款

租金總額須按下列方式支付：(a)約人民幣840百萬元(即租金總額的約89.1%)須於《2024年物業租賃協議》生效日期後15天內支付(「**一次性付款**」)；及(b)餘下約人民幣103百萬元(即調整前租金總額的約10.9%)(「**剩餘租金**」)須於三年內分期支付及按每12個月結算。

儘管剩餘租金於調整前約為人民幣103百萬元，剩餘租金支出的總年度上限人民幣144.2百萬元乃經考慮以下各項及根據剩餘租金調整公式計算後釐定：

- (a) 貴集團與保利發展控股集團所訂立物業租賃協議的歷史金額和歷史出租率；及
- (b) 現有租賃安排(包括實際租賃期限、租金水平(經考慮不同標的物業的平均租金)等租賃合同保有情況)；

就此而言，(a)一次性付款的約三分之一在1個月至12個月之間提前支付；(b)一次性付款約三分之一在13個月至24個月之間提前支付；(c)一次性付款的約三分之一在25個月至36個月之間提前支付。按此基準，這表示一次性付款(約佔租金總額89.1%)乃平均提前約18個月結清。

吾等從管理層獲悉，該付款安排乃為促成估值折讓(定義見下文)約16.3%的磋商，考慮到中國人民銀行設定的現行三年期存款年利率為2.75%，其被視為屬合理及符合 貴公司及其股東的整體利益。

(v) 標的物業租賃的評估價值

根據通函附錄一所載的估值師就標的物業租賃編製之估值報告(「**估值報告**」)，於2024年2月29日，標的物業三年租賃的評估價值約為人民幣1,126百萬元(「**評估價值**」)。租金總額較評估價值折讓約16.3%(「**估值折讓**」)。吾等於估值報告中進行的工作之詳情載於本函件下文「8.吾等對估值報告及租金總額的分析」一節。

(vi) 《2024年物業租賃協議》的預期財務影響

誠如董事會函件所披露，根據香港財務報告準則第16號，貴集團根據《2024年物業租賃協議》應付的一次性支付租金屬資本性質，將於租賃期限開始之日確認為貴集團的使用權資產，所確認的金額約為人民幣840百萬元。

貴集團根據《2024年物業租賃協議》應付的剩餘租金屬收入性質，將於《2024年物業租賃協議》之租賃期限內確認為貴集團開支。

貴集團分租標的物業的分租收入屬收入性質，將於《2024年物業租賃協議》之租賃期限內確認為貴集團收入。

(vii) 分析概要

經計及上文所述，特別是(a)《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易與貴集團的主要業務一致；(b)標的物業位於廣州市內交通便利的地點；(c)管理層預期，透過《2024年物業租賃協議》，貴集團將能夠更好地利用其存款和銀行結餘以進一步改善其回報；(d)根據吾等的分析，認為《2024年物業租賃協議》的付款條款屬合理，並符合貴公司及股東的整體利益；(e)租金總額較評估價值折讓約16.3%；及(f)《2024年物業租賃協議》的預期財務影響，吾等與管理層一致認為《2024年物業租賃協議》的條款對貴公司而言屬公平合理。

8. 吾等對估值報告及租金總額的分析

誠如董事會函件所述，根據《2024年物業租賃協議》，標的物業的租金總額約為人民幣943百萬元。

吾等從管理層獲悉，估值師(為獨立物業估值師)已評估標的物業租賃。根據通函附錄一所載由估值師編製的估值報告，於2024年2月29日(「估值日期」)，《2024年物業租賃協議》項下標的物業租賃期限的租賃價值約為人民幣1,126百萬元。

(i) 吾等對估值師及其估值方法的評估

作為吾等的工作的一部分，吾等已獲得及審閱以下文件或資料：(a)估值師與 貴公司的委聘條款；(b)估值師於編製估值報告方面的相關資格；及(c)估值師編製估值報告的工作範圍，吾等信納估值師編製估值報告的資格。吾等亦注意到，負責及簽署估值報告的人員為香港測量師學會會員、皇家特許測量師學會會員及測量師註冊管理局產業測量組的註冊專業測量師，具有逾26年的香港及中國物業估值經驗。估值師亦確認其獨立於 貴集團及業主。

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

(ii) 吾等就估值報告及租金總額所進行的詳細分析及工作

根據吾等與估值師的討論，吾等獲悉，於確定標的物業的評估租賃價值時，估值師已採納收入資本化法，該方法將物業的租金收入按資本化率資本化，將未來租金收入轉換為物業的當前價值以提供價值指標。根據收入資本化法，估值師作出的主要假設包括：(a)根據與目標物業類似可比物業於估值日期的可達市場租金；及(b)根據同類型物業資本化率的分析，標的物業辦公室部分及零售部分別為4.64%及4.73%的市場資本化率。根據此估值方法，標的物業的評估價值乃按資本化率將各物業的市場租金資本化而得出。

估值師會首先參考相關市場上可資比較的相似可比物業租金，根據以下標準釐定租金水平：(i)自評估日起三個月內招租的可比物業；(ii)可比物業位於標的物業相似的地點；及(iii)在用途、等級和面積方面可比物業的性質與標的物業相似，以計算市場租金水平。吾等注意到，該等可比物業的市場月租在辦公室部分介乎每平方米約人民幣120元至人民幣209元，而在零售部分則介乎每平方米約人民幣167元至人民幣388元。

吾等亦已進行分析及市場研究，包括(a)50項標的物業零售及商業部分的物業出租／招租；及(b)標的物業的現有租戶訂立的租約樣本資料，特別是每平方米的每月租金。物業出租／招租的選擇標準為各標的物業的市場出租／招租，或倘並無標的物業出租／招租，則以鄰近可比物業的出租／招租為標準。

根據吾等的市場研究，吾等注意到(a)根據20項物業出租／招租，保利天慕廣場(保利發展廣場)(包括東塔及西塔)的辦公室部分之出租／招租價格介乎每平方米人民幣130元至人民幣200元；(b)根據10項物業出租／招租，保利國際廣場的辦公室部分之出租／招租價格介乎每平方米人民幣120元至人民幣160元；及(c)根據10項物業出租／招租，廣州保利中心的辦公室部分之出租／招租價格介乎每平方米人民幣130元至人民幣225元。就保利國際廣場的零售部分而言，吾等注意到，根據10項物業出租／招租，標的物業及／或鄰近可比物業零售部分的出租／招租價格介乎每平方米人民幣160元至人民幣380元。

考慮到吾等的市場研究包括標的物業及／或鄰近可比物業的不同樓層、面積及裝修的招租單位，吾等認為，就評估各標的物業租賃價值的公平性而言，上述招租價格乃公平及具代表性的樣本。

基於上文所述，吾等注意到，上述各標的物業的物業出租／招租價格範圍與估值師於估值報告所載租賃價值評估中所採用的可比標的租金大致上一致，因此吾等認為估值師於其估值報告中所參考的每月市場租金範圍屬合理。

吾等亦已基於以下篩選標準審閱估值師選擇的上述市場可比資料，即(a)物業類型及用途與被估值的標的物業類似；(b)出租及招租於估值日期起計過去三個月內進行；(c)有關標的單位位於標的物業的相關鄰近區域及／或地區；(d)可比物業的用途和等級與被估值的標的物業類似；及(e)可資比較的面積與被估值的標的物業類似(統稱「**估值篩選標準**」)，當中估值師已合共識別出不少於15項出租及招租。估值師亦告知吾等，其於估值報告中採納的主要假設包括：(a)可比物業在特定土地的使用期內的可予轉讓土地使用權已經授予業主，並且任何應付的土地溢價已全部清償；(b)每項可比物業均具有適當的法定所有權；及(c)可比物業的設計和建造均符合當地規劃法規並已獲得有

關當局的批准，可比物業可於市場自由出租，估值師確認以上有關假設與市場慣例一致，而董事經考慮所審閱的資料(包括中國法律意見)後認為以上有關假設屬合理。

根據吾等與估值師及管理層的討論，經考慮上述市場可比物業為與標的物業鄰近及／或類似的近期出租及招租物業，且基於估值篩選標準及上述假設選擇，吾等認為估值師所選擇的市場可比物業屬合理。

至於資本化率，估值師已參考市場上類似處所的多個報價，並注意到該等報價的隱含收益率在辦公部分約為4.36%至5.07%，而在零售部分則為4.64%至4.80%。基於上述情況，估值師在標的物業的辦公室部分及零售部分分別採用4.64%及4.73%的市場資本化率。釐定資本化率時，估值師亦考慮到地點及類似處所的質素等因素。吾等已取得並審閱估值師就此提供的支持文件及資料。經考慮上文所討論的因素，吾等認為估值師所採用的主要假設是合理的。

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

(iii) 概要

經考慮(a)估值師於釐定標的物業在租賃期限的公平值時所採用的估值方法與市場慣例一致，且相關基礎及假設均屬合理；(b)估值報告所載列的評估價值為評估租賃期限內《2024年物業租賃協議》下的租賃市場價值的適當基準；(c)標的物業的租金總額低於估值師評估的市場價值；(d)吾等對估值報告所開展的工作；及(e)吾等進行於本節上文詳述的分析及市場研究，吾等認為標的物業的租金總額對 貴公司而言屬公平合理。

9. 內部控制措施

誠如董事會函件所載，貴公司將採納以下內部政策和措施，以保證《2024年物業租賃協議》項下進行的交易按照《2024年物業租賃協議》條款執行，具體而言包括(但不限於)：

- (i) 貴公司管理層及財務部門將密切監控《2024年物業租賃協議》項下(a)剩餘租金部分；及(b)訂立分租租約的情況，包括將透過持續及時的查詢，監督及確保上述業務處於各自適用的年度上限範圍內；
- (ii) 獨立非執行董事及貴公司核數師亦將對《2024年物業租賃協議》項下(a)剩餘租金部分；及(b)訂立分租租約的情況及相關年度上限進行年度審核，並於貴公司的年報內提供確認；
- (iii) 就分租交易而言，保利發展控股集團原租賃合同將延續剩餘租期內原有租金標準。原租賃合同到期後或新增租賃業務時，將由訂約雙方重新簽署租賃合同，簽約業務流程由保利商業物業內部審批並簽署，具有獨立決策權、定價權並確保該等租金不低於向獨立第三方收取的租金。在簽署新分租租約前，將涉及由保利商業物業的運營、財務及法務部門及管理層審批，以確保條款(包括租金)為公平合理且符合市場定價原則；
- (iv) 就分租交易而言，獨立非執行董事亦將對根據《2024年物業租賃協議》訂立的具體分租租約的實施及執行情況進行年度審核，確認具體分租租約根據《2024年物業租賃協議》所載條款(包括定價原則)進行；及
- (v) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限，會提前做出安排並嚴格遵守《上市規則》的有關規定。

基於貴集團提供的內部控制政策，吾等從管理層獲得及審閱相關的內部文件，其中包括：

獨立財務顧問函件

- (i) 貴公司為管理關連交易而採用的內部控制程序手冊；
- (ii) 貴公司管理層及財務部監管《2021年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易的記錄，以確保符合各適用年度上限；
- (iii) 貴公司的獨立非執行董事及核數師對《2021年物業租賃協議》項下剩餘租金部分及分租合約的訂立的年度審閱記錄摘要；
- (iv) 適當的授權人員有關《2021年物業租賃協議》的相關審閱及批准文件；
- (v) 適當的授權人員有關《2024年物業租賃協議》的相關審閱及批准文件；及
- (vi) 貴公司所進行的市場研究顯示類似標的物業的市場租金與《2024年物業租賃協議》項下的標的物業的應付租金的比較資料，以確保應付租金與現行市場價格相符，並不遜於公開市場可得的條款。

基於所審閱的文件並經管理層確認，吾等認為上述相關內部控制程序行之有效，並經 貴公司推行，以確保相關交易的合理性。

VI. 推薦建議

經考慮(其中包括)，

- (i) 《2024年物業租賃協議》將促進 貴集團在其現有業務模式下進一步發展其業務分部；
- (ii) 上文「5.訂立《2024年物業租賃協議》的理由及裨益」所載《2024年物業租賃協議》的理由及裨益；
- (iii) 上文「7.吾等對《2024年物業租賃協議》的主要條款的分析」及「8.吾等對估值報告及租金總額的分析」一節所載之吾等的分析；及
- (iv) 租金總額較根據估值報告於租賃期限內標的物業租賃之評估價值折讓約16.3%，

獨立財務顧問函件

吾等認為，《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易乃按一般商務條款及於 貴集團的日常及一般業務過程中進行，且就獨立股東而言，《2024年物業租賃協議》的條款屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦，且吾等本身推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的普通決議案以批准《2024年物業租賃協議》。

此 致

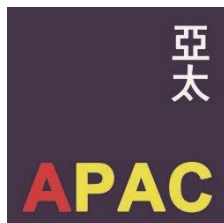
保利物業服務股份有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表
紅日資本有限公司
董事總經理
黎振宇
謹啟

2024年5月10日

黎振宇先生為證監會執業人士及紅日資本有限公司負責人員，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，於企業融資行業擁有逾17年經驗。

以下為自獨立物業估值師亞太資產評估及顧問有限公司接獲之物業估值報告全文，內容有關其對 貴集團將予收購之物業於2024年2月29日之估值，乃編製以供載入本文件。



亞太資產評估及顧問有限公司
香港上環德輔道中243至247號德祐大廈5樓
電話：(852) 2357 0059
傳真：(852) 2951 0799

敬啟者：

有關：位於中華人民共和國廣東省廣州市的多項物業（「該等物業」或就個別目標物業而言，「該物業」）

吾等遵照保利物業服務股份有限公司（「貴公司」）之指示，對位於中華人民共和國（「中國」）的該等物業進行估值，吾等確認已進行視察、作出有關查詢及取得吾等認為必要的其他資料，以便向閣下提供吾等對該等物業以其現時狀態於2024年2月29日（「估值日期」）之市值之意見，以供閣下內部參考之用。

估值基準

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

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

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

估值假設

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

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

估值方法

吾等採用收益資本化法進行估值。收益資本化法是針對本次評估中像該等物業一樣產生租金的資產的適當且廣泛接受的評估方法。該方法將物業的租金收入按資本化率資本化，將未來租金收入轉換為物業的當前價值以提供價值指標。於該等物業估值時，吾等已將該等物業於 貴公司擬收購租賃期內的市場租金收入進行資本化。市場租金乃根據與該等物業類似可比物業計算。每個可比物業都根據其租金單價進行分析，然後與該物業進行比較。如果存在差異，將對租金單價進行調整，以釐定該等物業的市場租金。在估值中採用的資本化率是根據同類型物業的資本化率分析來估計的。

業權及假設

吾等已獲提供有關該等物業之業權文件副本或摘要。然而，吾等並無檢查文件正本以核實所有權，亦並無確認是否存在未有顯示於送交予吾等之副本上之任何修訂。吾等概不就吾等就有關資料作出之任何詮釋承擔責任，此乃 貴公司法律顧問的責任範圍。於進行估值時，吾等已參考 貴公司中國法律顧問北京市中倫(廣州)律師事務所就該等物業業權所編製的中國法律意見。

資料來源

吾等很大程度上依賴 貴公司提供之資料，且已接納吾等所獲提供有關規劃批文或法定通告、地役權、年期、該等物業之識別、租賃協議、樓面面積及所有其他相關事宜等方面之意見。吾等並無進行實地測量。估值報告所載之尺寸、量度及面積僅為

約數。吾等於查核所獲提供之資料及作出相關查詢時已採取一切合理審慎措施。吾等並無理由懷疑 貴公司向吾等提供對估值至關重要之資料的真實性及準確性。吾等亦已獲 貴公司告知提供予吾等之資料並無遺漏任何重要事實。

實地視察

劉逸容女士，BBA(Hons)，於2024年4月對該等物業進行實地視察。吾等已視察該等物業之外部及(如有可能)其內部。吾等未有視察該等物業被遮蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分乃處於合理狀態。吾等並無詳細實地量度以核實該等物業面積的準確性。然而，吾等假設吾等所獲提供之業權文件或資料所示之面積正確無誤。所有文件、資料及合約僅作參考用途，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

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

貨幣

除另有指明外，於吾等之估值所列全部貨幣金額均以人民幣(人民幣)為單位。

隨函附奉吾等之估值報告。

此 致

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

代表
亞太資產評估及顧問有限公司
董事
彭健輝 *MHKIS, MRICS, RPS (GP)*
謹啟

2024年5月10日

附註：彭健輝先生為產業測量組之註冊專業測量師，於香港及中國擁有逾25年物業估值經驗。

估值概要

貴集團－貴公司將予收購用於投資之物業

編號	物業	於2024年2月29日 現況下的市值
1.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 閱江中路688號 保利國際廣場內多個辦公室及零售單位	人民幣187,000,000元
2.	中國 廣東省 廣州市 天河區 臨江大道5號 廣州保利中心內多個辦公室及零售單位	人民幣338,000,000元
3.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 閱江中路832號及宸悅路33號地下1層 保利天慕廣場(保利發展廣場)東塔內 多個辦公室及零售單位	人民幣503,000,000元
4.	中國 廣東省 廣州市 海珠區 閱江中路826號 保利天慕廣場(保利發展廣場)西塔多個辦公室單位	人民幣98,000,000元
總計：		<u>人民幣1,126,000,000元</u>

估值報告

貴集團於中國將予收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年2月29日 現況下的市值
1	中國廣東省廣州市 海珠區閱江中路688 號保利國際廣場內 多個辦公室及零售 單位	<p data-bbox="576 470 879 587">廣州保利國際廣場(「發展項目」)為位於閱江中路及科韻路交界的一幢約於2006年建成的高層商業發展項目。</p> <p data-bbox="576 629 879 810">發展項目包括四棟塔樓(即分別為北塔、南塔、東塔及西塔)及兩層地下停車場。北塔及南塔作辦公室用途，而東塔及西塔作辦公室／商業用途。</p> <p data-bbox="576 853 879 1129">該物業包括發展項目北塔及南塔的多個辦公室單位以及東塔及西塔的零售單位。根據所獲提供的資料，該物業的建築面積合共約為57,061.26平方米，當中45,420.35平方米作辦公室用途，另外11,640.91平方米作零售用途。</p> <p data-bbox="576 1172 879 1291">該物業已獲授土地使用權，土地使用年期由2004年6月2日起計50年，作辦公室用途。</p>	於估值日期，該物業訂有多份租賃協議，並佔用作辦公室及零售用途。	人民幣 187,000,000元 (請參閱附註(1))

附註：

1. 根據廣州市瑞富企業管理有限公司（「廣州瑞富」）與廣州保利商業物業發展有限公司（「保利商業物業」）於2024年4月22日訂立的租賃協議（「2024年物業租賃協議」），廣州瑞富同意向保利商業物業出租該物業，期限自2024年5月28日起計並於2027年5月27日屆滿，在 貴公司於臨時股東大會（「臨時股東大會」）上取得獨立股東批准的前提下，2024年物業租賃協議將於2024年5月28日生效。有關主要條款概述如下。

保利商業物業將於2024年物業租賃協議生效日期或 貴公司2024年臨時股東大會召開之日，即 貴公司獨立股東批准本租賃協議之日（以日期較後者為準）後十五天內一次性支付約人民幣150.37百萬元。

剩餘租金總額的估計價值約為人民幣19.93百萬元，該物業當期實際收取的租金總額將按約定公式進行調整及償付。根據約定公式，若物業當期實際收取的租金總額高於或低於基準租金，當期剩餘應付租金將相應增加或減少，調整金額為該物業當期實際收取的租金總額與基準租金差額的50%。保利商業物業將在租賃期內每12個月償付一次當期剩餘租金，並在每12個月期間結束後60天內償付。

該物業的市值乃根據前述租賃協議的租期計算。

2. 可比物業的選擇標準如下：(i)自評估日起3個月內招租的可比物業；(ii)可比物業位於該物業相似的地點；(iii)在用途、等級和面積方面可比物業的性質與該物業相似。吾等採用的租金可比案例在上述標準方面而言屬詳盡。
3. 吾等採用了三個與辦公室部分相關的租金可比物業案例；這些可比物業的租金單價範圍從每平方米每月約人民幣120元到每平方米每月人民幣125元不等。

所選的租金可比物業的詳細信息如下所示：

可比物業案例	樓面面積 (平方米)	租金單價 (人民幣/ 平方米/月)
1. 海珠區新港東路的辦公單位	330	121
2. 海珠區鼎新路的辦公單位	500	120
3. 海珠區琶洲大道的辦公單位	305	125

在得出所採用的市場租金單價時，吾等會考慮該物業與可比物業之間的多個方面的差異，例如要價、位置、面積及其他物理特徵，並據此作出適當的調整和分析。這些調整的基本原則是，如果該物業優於可比物業，則租金向上調整。相反，如果該物業不如可比物業或較為遜色，則租金向下調整。

吾等已於考慮可比物業與該物業之間的差異後作適當調整，以得出估值中採納的市場租金。對要價因數進行向下調整，以反映所有可比物業均為要價可比。可比物業2及3與該物業位於相似位置，而可比物業1則因位置遜於該物業而進行上調。所有可比物業在交通和層數方面均與該物業相似。所有可比物業的單位面積都相對較大，故進行了向上調整。所有可比物業的等級均優於該物業，因此進行了向下調整。

基於上述對可比物業租金的調整，吾等認為吾等對該物業的市場租金的意見屬公平合理。

4. 吾等採用了三個與零售部分相關的租金可比物業案例；這些可比物業的租金單價範圍從每平方米每月約189元人民幣到每平方米每月人民幣214元不等。

所選的租金可比物業的詳細信息如下所示：

可比物業案例	樓面面積 (平方米)	租金單價 (人民幣/ 平方米/月)
1. 海珠區琶洲大道辦公樓地庫的商鋪	250	200
2. 海珠區宸悅路住宅項目一層的商鋪	140	214
3. 海珠區新港東路的辦公單位一層的商鋪	30	189

在得出所採用的市場租金單價時，吾等會考慮該物業與可比物業之間於多個方面的差異，例如要價、位置、面積及其他物理特徵，並據此作出適當的調整和分析。這些調整的基本原則是，如果該物業優於可比物業，則租金向上調整。相反，如果該物業不如可比物業或較為遜色，則租金向下調整。

吾等已於考慮可比物業與該物業之間的差異後作適當調整，以得出估值中採納的市場租金。對要價因數進行向下調整，以反映所有可比物業均為要價可比。可比物業1及3與該物業位於相似位置，而可比物業2則因位置優於該物業而進行向下調整。就交通因素而言，可比物業1的交通因素因優於該物業而向下調整，而可比物業2及3的交通因素則與該物業相若。可比物業2及3與該物業位於同一層，而可比物業1則因位於地下層，遜於該物業而進行向上調整。可比物業3的單位面積相對較小，已進行向下調整，而可比物業1的單位面積相對較大，已進行向上調整。所有可比物業在等級、客戶群和客流量方面均優於該物業，因此進行向下調整。

基於上述對可比物業租金的調整，吾等認為吾等對該物業的市場租金的意見屬公平合理。

5. 對於辦公室部分，吾等採用了4.64%的資本化率，而零售部分則採用了4.73%的資本化率。這些資本化率乃根據具有類似用途類型的可比案例的預期市場收益率釐定。考慮到相關用途類型物業的分析收益率，所採用的資本化率被認為合理，並且符合現行市場規範。

6. 根據 貴公司所提供有關該物業業權的中國法律意見：
- (i) 廣州瑞富已取得該物業的有關業權文件及合法擁有權，並有權將該物業出租予 貴公司；
 - (ii) 該物業的建築面積合共約為42,946.87平方米的辦公室部分受限於以招商銀行股份有限公司為受益人之按揭；及
 - (iii) 除上述按揭外，該物業並無其他產權負擔。

估值報告

貴集團於中國將予收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年2月29日 現況下的市值
2	中國廣東省廣州市 天河區臨江大道5號 廣州保利中心內多 個辦公室及零售單 位	廣州保利中心(「發展項目」)為 位於臨江大道及華穗路交界 的一幢約於2010年建成的高 層商業發展項目。 該物業包括發展項目的多 個辦公室及零售單位。根 據所獲提供的資料，該物 業的建築樓面面積合共約 為63,730.88平方米，當中 58,864.71平方米作辦公室用 途，另外4,866.17平方米作零 售用途。 該物業已獲授土地使用權， 土地使用年期由2007年4月 27日起計50年，作辦公室用 途。	於估值日期，該物業 訂有多份租賃協議， 並佔用作辦公室及零 售用途。	人民幣 338,000,000元 (請參閱附註(1))

附註：

- 根據廣州市瑞諮企業管理有限公司(「廣州瑞諮」)與廣州保利商業物業發展有限公司(「保利商業物業」)於2024年4月22日訂立的租賃協議(「2024年物業租賃協議」)，廣州瑞諮同意向保利商業物業出租該物業，期限自2024年5月28日起計並於2027年5月27日屆滿，在貴公司於臨時股東大會(「臨時股東大會」)上取得獨立股東批准的前提下，2024年物業租賃協議將於2024年5月28日生效。有關主要條款概述如下。

保利商業物業將於2024年物業租賃協議生效日期或貴公司2024年臨時股東大會召開之日，即貴公司獨立股東批准本租賃協議之日(以日期較後者為準)後十五天內一次性支付約人民幣269.60百萬元。

剩餘租金總額的估計價值約為人民幣35.76百萬元，該物業當期實際收取的租金總額將按約定公式進行調整及償付。根據約定公式，若物業當期實際收取的租金總額高於或低於基準租金，當期剩餘應付租金將相應增加或減少，調整金額為該物業當期實際收取的租金總額與基準租金差額的50%。保利商務商業物業將在租賃期內每12個月償付一次當期剩餘租金，並在每12個月期間結束後60天內償付。

該物業的市值乃根據前述租賃協議的租期計算。

2. 可比物業的選擇標準如下：(i)自評估日起3個月內招租的可比物業；(ii)可比物業位於該物業相同或相似的地點；(iii)在等級和面積方面可比物業的性質與該物業相似。吾等採用的租金可比案例在上述標準方面而言屬詳盡。
3. 吾等採用了三個與辦公室部分相關的租金可比物業案例；這些可比物業的租金單價範圍從每平方米每月約人民幣183元到每平方米每月人民幣209元不等。

所選的租金可比物業的詳細信息如下所示：

可比物業案例	樓面面積 (平方米)	租金單價 (人民幣/ 平方米/月)
1. 天河區華夏路的辦公單位	356	183
1. 天河區珠江西路的辦公單位	368	209
3. 天河區臨江大道的辦公單位	489	184

在得出所採用的市場租金單價時，吾等會考慮該物業與可比物業之間的多個方面的差異，例如要價、位置、面積及其他物理特徵，並據此作出適當的調整和分析。這些調整的基本原則是，如果該物業優於可比物業，則租金向上調整。相反，如果該物不如可比物業或較為遜色，則租金向下調整。

我們已於考慮可比物業與該物業之間的差異後作適當調整，以得出估值中採納的市場租金。對要價因數進行向下調整，以反映所有可比物業均為要價可比。所有可比物業均位於與該物業相似的位置。對可比物業1和2的交通因素進行了向下調整，因為它們在這方面優於該物業，而可比物業3與該物業的可達性相似。對可比物業2的樓層數因素進行向下調整，因為它的樓層數多於該物業，而可比物業1和3的樓層數與該物業相似。所有可比物業的單位面積都相對較大，均已進行上調。可比物業2及3的等級作出下調，因為其等級優於該物業，而可比物業1的等級與該物業相似。

基於上述對可比物業租金的調整，吾等認為吾等對該物業的市場租金的意見屬公平合理。

4. 吾等採用了三個與零售部分相關的租金可比物業案例；這些可比物業的租金單價範圍從每平方米每月約人民幣167元到每平方米每月人民幣388元不等。

所選的租金可比物業的詳細信息如下所示：

可比物業案例	樓面面積 (平方米)	租金單價 (人民幣/ 平方米/月)
1. 天河區黃埔大道西商業發展項目一層的商鋪	188	388
2. 天河區花城大道住宅項目一層的商鋪	102	200
3. 天河區華夏路辦公樓一層的商鋪	60	167

在得出所採用的市場租金單價時，吾等會考慮該物業與可比物業之間的多個方面的差異，例如要價、位置、面積及其他物理特徵，並據此作出適當的調整和分析。這些調整的基本原則是，如果該物業優於可比物業，則租金向上調整。相反，如果該物業不如可比物業或較為遜色，則租金向下調整。

吾等已於考慮可比物業與該物業之間的差異後作適當調整，以得出估值中採納的市場租金。對要價因數進行向下調整，以反映所有可比物業均為要價可比。所有可比物業均位於與該物業相似的位置。交通因數的向下調整適用於所有可比物業，因為它們優於該物業。所有可比物業均位於同一樓層。可比物業2及3的單位面積相對較小，已進行向下調整。對可比物業1和2的客戶群和客流量因素進行向下調整，因為它們在這方面優於該物業，而可比物業3則與該物業相似。

基於上述對可比物業租金的調整，吾等認為吾等對該物業的市場租金的意見屬公平合理。

5. 對於辦公室部分，採用了4.64%的資本化率，而零售部分則採用了4.73%的資本化率。這些資本化率乃根據具有類似用途類型的可比案例的預期市場收益率釐定。考慮到相關用途類型物業的分析收益率，所採用的資本化率被認為合理，並且符合現行市場規範。
6. 根據 貴公司所提供有關該物業業權的中國法律意見：
 - (i) 廣州瑞諾已取得該物業的有關業權文件及合法擁有權，並有權將該物業出租予 貴公司；
 - (ii) 該物業的建築面積合共約為63,730.88平方米受限於以招商銀行股份有限公司為受益人之按揭；及
 - (iii) 除上述按揭外，該物業並無其他產權負擔。

估值報告

貴集團於中國將予收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年2月29日 現況下的市值
3	中國廣東省廣州市 海珠區閱江中路832 號及宸悅路33號地 下1層保利天幕廣場 (保利發展廣場)東 塔內多個辦公室及 零售單位	保利發展廣場(「發展項目」)為 位於閱江中路南側及宸悅路 北側的一幢約於2018年建成 的高層商業發展項目。 發展項目包括2棟塔樓(即分 別為東塔和西塔)及四層地下 停車場。	於估值日期，該物業 訂有多份租賃協議， 並佔用作辦公室及零 售用途。	人民幣 503,000,000元 (請參閱附註(1))
		該物業包括發展項目東塔多 個辦公室及零售單位。根 據所獲提供的資料，該物 業的建築樓面面積合共約 為111,396.34平方米，當中 104,543.25平方米作辦公室用 途，另外6,853.09平方米作零 售用途。		
		該物業已獲授土地使用權， 作批發及零售用途的土地使 用年期於2049年10月19日屆 滿，而作商業及金融用途的 年期則於2059年10月19日屆 滿。		

附註：

1. 根據保利發展控股集團股份有限公司(「保利發展控股」)與廣州保利商業物業發展有限公司(「保利商業物業」)於2024年4月22日訂立的租賃協議(「2024年物業租賃協議」)，保利發展控股同意向保利商業物業出租該物業，期限自2024年5月28日起計並於2027年5月27日屆滿，在 貴公司於臨時股東大會(「臨時股東大會」)上取得獨立股東批准的前提下，2024年物業租賃協議將於2024年5月28日生效。有關主要條款概述如下。

保利商業物業將於2024年物業租賃協議生效日期或 貴公司2024年臨時股東大會召開之日，即 貴公司獨立股東批准本租賃協議之日(以日期較後者為準)後十五天內一次性支付約人民幣363.32百萬元。

剩餘租金總額的估計價值約為人民幣39.70百萬元，該物業當期實際收取的租金總額將按約定公式進行調整及償付。根據約定公式，若物業當期實際收取的租金總額高於或低於基準租金，當期剩餘應付租金將相應增加或減少，調整金額為該物業當期實際收取的租金總額與基準租金差額的50%。保利商業物業將在租賃期內每12個月償付一次當期剩餘租金，並在每12個月期間結束後60天內償付。

該物業的市值乃根據前述租賃協議的租期計算。

2. 可比物業的選擇標準如下：(i)自評估日起3個月內招租的可比物業；(ii)可比物業位於該物業相同或相似的地點；(iii)在等級和面積方面可比物業的性質與該物業相似。吾等採用的租金可比案例在上述標準方面而言屬詳盡。
3. 吾等採用了三個與辦公室部分相關的租金可比物業案例；這些可比物業的租金單價範圍從每平方米每月約人民幣154元到每平方米每月人民幣161元不等。

所選的租金可比物業的詳細信息如下所示：

可比物業案例	樓面面積 (平方米)	租金單價 (人民幣/ 平方米/月)
1. 海珠區暄悅東街的辦公單位	186	161
2. 海珠區琶洲大道的辦公單位	403	154
3. 海珠區新港東路的辦公單位	336	161

在得出所採用的市場租金單價時，吾等會考慮該物業與可比物業之間的多個方面的差異，例如要價、位置、面積及其他物理特徵，並據此作出適當的調整和分析。這些調整的基本原則是，如果該物業優於可比物業，則租金向上調整。相反，如果該物業不如可比物業或較為遜色，則租金向下調整。

吾等已於考慮可比物業與該物業之間的差異後作適當調整，以得出估值中採納的市場租金。對要價因數進行向下調整，以反映所有可比物業均為要價可比。所有可比物業在位置和交通方面均與該物業相似。由於所有可比物業的樓層數少於該物業，因此對樓層數因數進行向上調整。可比物業2及3的單位面積相對較大，已進行上調。可比物業2和3的等級因數優於該物業，因此進行了下調，而可比物業1的等級與該物業相似。

基於上述對可比物業租金的調整，吾等認為吾等對該物業的市場租金的意見屬公平合理。

4. 吾等採用了三個與零售部分相關的租金可比物業案例；這些可比物業的租金單價範圍從每平方米每月約人民幣189元到每平方米每月人民幣214元不等。

所選的租金可比物業的詳細信息如下所示：

可比物業案例	樓面面積 (平方米)	租金單價 (人民幣/ 平方米/月)
1. 海珠區琶洲大道辦公樓地庫的商鋪	250	200
2. 海珠區宸悅路住宅項目一層的商鋪	140	214
3. 海珠區新港東路的辦公單位一層的商鋪	30	189

在得出所採用的市場租金單價時，吾等會考慮該物業與可比物業之間於多個方面的差異，例如要價、位置、面積及其他物理特徵，並據此作出適當的調整和分析。這些調整的基本原則是，如果該物業優於可比物業，則租金向上調整。相反，如果該物業不如可比物業或較為遜色，則租金向下調整。

吾等已於考慮可比物業與該物業之間的差異後作出適當調整，以得出估值中採納的市場租金。對要價因數進行向下調整，以反映所有可比物業均為要價可比。由於可比物業2優於該物業，而可比物業1及3則與該物業相若，因此對可比物業2的位置因素向下調整。所有可比物業都比該物業擁有更好的交通，因此向下調整。可比物業2及3與該物業位於同一層，可比物業1則因位於地下層，遜於該物業而向上調整。可比物業3的單位面積相對較小，已向下調整，而可比物業1的單位面積相對較大，已進行向上調整。所有可比物業的客戶群和客流量均優於該物業，因此向下調整。

基於上述對可比物業租金的調整，吾等認為吾等對該物業的市場租金的意見屬公平合理。

5. 對於辦公室部分，吾等採用了4.64%的資本化率，而零售部分則採用了4.73%的資本化率。這些資本化率乃根據具有類似用途類型的可比案例的預期市場收益率釐定。考慮到相關用途類型物業的分析收益率，所採用的資本化率被認為合理，並且符合現行市場規範。

6. 根據 貴公司所提供有關該物業業權的中國法律意見：
- (i) 保利發展控股已取得該物業的有關業權文件及合法擁有權，並有權將該物業出租予 貴公司；
 - (ii) 該物業的建築面積合共約為106,603.54平方米的辦公室及零售部分受限於以興業銀行股份有限公司為受益人之按揭；及
 - (iii) 除上述按揭外，該物業並無其他產權負擔。

估值報告

貴集團於中國將予收購的物業

編號	物業	概況及年期	佔用詳情	於2024年2月29日 現況下的市值
4	中國廣東省廣州市海珠區閱江中路826號保利天幕廣場(保利發展廣場)西塔內多個辦公室單位	<p>保利發展廣場(「發展項目」)為位於閱江中路南側及宸悅路北側的一幢約於2018年建成的高層商業發展項目。</p> <p>發展項目包括2棟塔樓(即分別為東塔和西塔)及四層地下停車場。發展項目西塔的1至6層及18層至37層當前佔用作酒店用途及發展項目的餘下部分作辦公室及商業用途。</p> <p>該物業包括發展項目西塔多個辦公室單位。根據所獲提供的資料，該物業的建築樓面面積合共約為19,752.14平方米。</p> <p>該物業已獲授土地使用權，作批發及零售用途的土地使用年期於2049年10月19日屆滿，而作商業及金融用途的年期則於2059年10月19日屆滿。</p>	於估值日期，該物業訂有多份租賃協議，並佔用作辦公室用途。	人民幣 98,000,000元 (請參閱附註(1))

附註：

- 根據廣州市睿馳企業管理有限公司(「廣州睿馳」)與廣州保利商業物業發展有限公司(「保利商業物業」)於2024年4月22日訂立的租賃協議(「2024年物業租賃協議」)，廣州睿馳同意向保利商業物業出租該物業，期限自2024年5月28日起計並於2027年5月27日屆滿，在貴公司於臨時股東大會(「臨時股東大會」)上取得獨立股東批准的前提下，2024年物業租賃協議將於2024年5月28日生效。有關主要條款概述如下。

保利商業物業將於2024年物業租賃協議生效日期或 貴公司2024年臨時股東大會召開之日，即 貴公司獨立股東批准本租賃協議之日(以日期較後者為準)後十五天內一次性支付約人民幣56.70百萬元。

剩餘租金總額的估計價值約為人民幣7.55百萬元，該物業當期實際收取的租金總額將按約定公式進行調整及償付。根據約定公式，若物業當期實際收取的租金總額高於或低於基準租金，當期剩餘應付租金將相應增加或減少，調整金額為該物業當期實際收取的租金總額與基準租金差額的50%。保利商業物業將在租賃期內每12個月償付一次當期剩餘租金，並在每12個月期間結束後60天內償付。

該物業的市值乃根據前述租賃協議的租期計算。

2. 可比物業的選擇標準如下：(i)自評估日起3個月內招租的可比物業；(ii)可比物業位於該物業相同或相似的地點；(iii)在等級和面積方面可比物業的性質與該物業相似。吾等採用的租金可比案例在上述標準方面而言屬詳盡。
3. 吾等採用了三個與辦公室部分相關的租金可比物業案例；這些可比物業的租金單價範圍從每平方米每月約人民幣154元到每平方米每月人民幣161元不等。

所選的租金可比物業的詳細信息如下所示：

可比物業案例	樓面面積 (平方米)	租金單價 (人民幣/ 平方米/月)
1. 海珠區暄悅東街的辦公單位	186	161
2. 海珠區琶洲大道的辦公單位	403	154
3. 海珠區新港東路的辦公單位	336	161

在得出所採用的市場租金單價時，吾等會考慮該物業與可比物業之間的多個方面的差異，例如要價、位置、面積及其他物理特徵，並據此作出適當的調整和分析。這些調整的基本原則是，如果該物業優於可比物業，則租金向上調整。相反，如果該物業不如可比物業或較為遜色，則租金向下調整。

吾等已於考慮可比物業與該物業之間的差異後作適當調整，以得出估值中採納的市場租金。對要價因數進行向下調整，以反映所有可比物業均為要價可比。所有可比物業在位置和交通方面均與該物業相似。由於所有可比物業的樓層數少於該物業，因此對樓層數因數進行向上調整。可比物業2及3的單位面積相對較大，已進行上調。可比物業2和3的等級因數進行了下調，因為它們優於該物業，而可比物業1的等級與該物業相似。

基於上述對可比物業租金的調整，吾等認為吾等對該物業的市場租金的意見屬公平合理。

4. 對於辦公室部分，吾等採用了4.64%的資本化率。該資本化率乃根據具有類似用途類型的可比案例的預期市場收益率釐定。考慮到相關用途類型物業的分析收益率，所採用的資本化率被認為合理，並且符合現行市場規範。
5. 根據 貴公司所提供有關該物業業權的中國法律意見：
 - (i) 廣州睿馳已取得該物業的有關業權文件及合法擁有權，並有權將該物業出租予 貴公司；
 - (ii) 該物業的建築面積合共約為19,752.14平方米受限於以興業銀行股份有限公司為受益人之按揭；及
 - (iii) 除上述按揭外，該物業並無其他產權負擔。

責任聲明

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

董事、監事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事、監事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）擁有的記錄於須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及第8分部或《證券及期貨條例》第352條存置之登記冊的權益及／或淡倉（包括根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視為擁有的權益），或根據《上市規則》附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）以其他方式知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

董事／監事／ 最高行政人員 姓名	本公司或其 相聯法團名稱	身份	持有的 本公司或 其相聯法團 股份數目	佔本公司或 其相聯法團已 發行總股份 百分比(%)
吳蘭玉	保利物業 ⁽¹⁾	其他 ⁽²⁾	116,800 (L) ⁽²⁾	0.02
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,723,184 (L)	0.06
黃海	保利發展控股	實益擁有人	1,115,697 (L)	0.009
姚玉成	保利物業 ⁽¹⁾	其他 ⁽²⁾	81,400 (L) ⁽²⁾	0.01

附註：

根據披露的資料顯示：

好倉—L；

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股400,000,000股，H股153,333,400股。
- (2) 吳蘭玉女士及姚玉成先生已接受本公司依據限制性股票激勵計劃分別授予的116,800股及81,400股限制性股票。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，

- (a) 概無任何董事、監事及最高行政人員，於本公司或其相聯法團(按《證券及期貨條例》第XV部所界定者)的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有任何權益或淡倉；或根據《證券及期貨條例》第352條規定存置的登記冊的任何權益或淡倉；或根據《標準守則》以其他方式知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉；及
- (b) 劉平先生為保利發展控股的董事長及董事。黃海先生為保利發展控股的董事會秘書。楊海波先生為保利發展控股的總法律顧問。除本段所披露者外，概無本公司董事、監事或最高行政人員在於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉(須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露)的公司中擔任董事或僱員。

董事及監事於合約／安排的權益

於最後實際可行日期，概無本公司董事或監事於本集團任何成員公司自2023年12月31日(即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無本公司董事或監事於仍然存續且對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

董事及監事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據董事及監事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事、監事或彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接存在或很可能存在競爭之業務中擁有權益。

董事及監事的服務合約

董事及監事已各自與本公司訂立服務合約。

於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂立並非於一年內屆滿或不可由僱主於一年內不予賠償(法定賠償除外)的情況下屆滿或終止的服務合約。

重大不利轉變

董事確認本集團自2023年12月31日(即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期)以來的財務或經營狀況沒有任何重大不利變動。

專家

以下為本通函中載有其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
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《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
亞太資產評估及顧問有限公司	獨立物業估值師

各專家已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載彼等的函件及／或報告或引述彼等的名稱，且迄今並無撤回彼等的同意書。

於最後實際可行日期，各專家並無於本集團任何其他成員公司直接或間接擁有股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利(不論可否依法執行)，且並無於本集團任何成員公司自2023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

《2024年物業租賃協議》將於本通函日期起至通函日期的14天後(包括該日)止期間，在聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)刊載。



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)

2024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2024年5月27日(星期一)下午4時正(或緊隨同日召開的2024年第一次H股類別股東大會結束後)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2024年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以審議(如屬適當)並批准以下決議案。於本通告內，除非文義另有所指，所用詞彙與本公司日期為2024年5月10日的通函(簡稱「通函」)所界定者具有相同涵義。

普通決議案

審議及批准《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)。

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，2024年5月10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黃海先生；本公司獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生。

2024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及其任何續會，並於會上投票。
4. 本公司將於2024年5月22日（星期三）至2024年5月27日（星期一）（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2024年5月21日（星期二）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2024年5月27日（星期一）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。