
此 乃 要 件 請 即 處 理

閣下如對本通函的任何方面或應採取的行動有任何疑問，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所有北京京城佳業物業股份有限公司股份，應立即將本通函交予買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，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，並明確表示概不就因本通函全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited
北京京城佳業物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2210)

- (1) 採納股票增值權激勵計劃；
- (2) 更換股東代表監事；
- (3) 須予披露交易、主要交易及
持續關連交易：
建議修訂持續關連交易之年度上限；
及重續及新訂立持續關連交易；
及
- (4) 二零二三年第一次臨時股東大會通告

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。

董事會函件載於本通函第9頁至77頁。

本公司將於二零二三年十二月十九日(星期二)下午一時三十分於中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈三層二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EGM-3頁。隨函附奉臨時股東大會適用的代表委任表格，有關代表委任表格亦登載於香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.bcjps.com)。

有意委任代表出席臨時股東大會的股東，須按隨附代表委任表格上印列的指示填妥表格，並最遲須於臨時股東大會或其任何續會(視情況而定)指定舉行時間24小時前(即二零二三年十二月十八日(星期一)下午一時三十分前)交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

二零二三年十一月三十日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	9
獨立董事委員會函件	78
獨立財務顧問函件	80
附錄一 股票增值權激勵計劃	I-1
附錄二 本集團的財務資料	II-1
附錄三 一般資料	III-1
臨時股東大會通告	EGM-1

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下所載涵義：

「2021年持續關連交易協議」	指	(1)2021年物業管理服務框架協議；(2)2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議；(3)2021年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議；(4)2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議；(5)2021年城建集團物業租賃框架協議；(6)2021年物業配套服務框架協議；及(7)2021年工程及用工服務框架協議，詳情請參見招股章程之「關連交易」章節
「2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與城建集團於二零二一年十月十一日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由上市日期起至二零二三年十二月三十一日
「2021年城建集團物業租賃框架協議」	指	本公司與城建集團於二零二一年十月十一日訂立的物業租賃框架協議，期限由上市日期起至二零二三年十二月三十一日
「2021年工程及用工服務框架協議」	指	本公司與城建集團於二零二一年十月十一日訂立的工程及用工服務框架協議，期限由上市日期起至二零二三年十二月三十一日
「2021年物業配套服務框架協議」	指	本公司與城建集團於二零二一年十月十一日訂立的物業配套服務框架協議，期限由上市日期起至二零二三年十二月三十一日
「2021年物業管理服務框架協議」	指	本公司與城建集團於二零二一年十月十一日訂立的物業管理服務框架協議，期限由上市日期起至二零二三年十二月三十一日

釋 義

「2021年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與森齊綠化於二零二一年十月十一日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由上市日期起至二零二三年十二月三十一日
「2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與天諾物業於二零二一年十月十一日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由上市日期起至二零二三年十二月三十一日
「2024年持續關連交易協議」	指	(1)2024年物業管理服務框架協議；(2)2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議；(3)2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議；(4)2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議；(5)2024年城建集團物業租賃框架協議；(6)2024年物業配套服務框架協議；及(7)2024年工程及用工服務框架協議
「2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與城建集團於二零二三年十月十日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日
「2024年城建集團物業租賃框架協議」	指	本公司與城建集團於二零二三年十月十日訂立的物業租賃框架協議，期限由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日
「2024年工程及用工服務框架協議」	指	本公司與城建集團於二零二三年十月十日訂立的工程及用工服務框架協議，期限由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日
「2024年物業配套服務框架協議」	指	本公司與城建集團於二零二三年十月十日訂立的物業配套服務框架協議，期限由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日

釋 義

「2024年物業管理服務框架協議」	指	本公司與城建集團於二零二三年十月十日訂立的物業管理服務框架協議，期限由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日
「2024年森齊綠化商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與森齊綠化於二零二三年十月十日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日。詳情請參見本公司日期為二零二三年十月十日的公告
「2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議」	指	本公司與天諾物業於二零二三年十月十日訂立的商業運營服務及增值服務框架協議，期限由二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「公司章程」	指	本公司的公司章程，經不時修訂、修改或以其他方式補充
「北京市國資委」	指	北京市人民政府國有資產監督管理委員會
「北宇物業」	指	北京住總北宇物業服務有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的全資附屬公司
「董事會」	指	本公司董事會
「住總集團」	指	北京住總集團有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的股東
「城建集團」	指	北京城建集團有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的控股股東，於最後實際可行日期直接及間接持有本公司已發行總股本約74.15%的股份

釋 義

「城建發展」	指	北京城建投資發展股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其股份在上海證券交易所上市（股份代碼：600266），並為本公司的股東
「車位租售服務框架協議」	指	本公司與城建集團於二零二三年十月十日訂立的車位租售服務框架協議，期限自車位租售服務框架協議於臨時股東大會審議通過日期起計三年
「中國」	指	中華人民共和國
「本公司」	指	北京京城佳業物業股份有限公司，於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「持續關連交易」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「內資股股東」	指	內資股持有人
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購和繳足
「臨時股東大會」	指	本公司將於二零二三年十二月十九日（星期二）下午一時三十分於中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈三層二會議室舉行的二零二三年第一次臨時股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股股東」	指	H股持有人

釋 義

「H股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份於香港聯交所上市及買賣
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「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
「激勵對象」	指	根據該計劃建議獲授股票增值權的人士
「獨立董事委員會」	指	就(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議向獨立股東提供意見而成立的獨立董事委員會，成員包括全體獨立非執行董事（即程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生）
「獨立財務顧問」或「宏博資本」	指	宏博資本有限公司，可從事證券及期貨條例項下第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，就(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見的獨立財務顧問
「獨立股東」	指	毋須於臨時股東大會上提呈以批准(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議放棄投票之股東（即除城建集團及其聯繫人外的股東）
「獨立第三方」	指	就董事在作出所有合理查詢後所深知、盡悉及確信，並非本公司關連人士的任何實體或人士

釋 義

「最後實際 可行日期」	指	二零二三年十一月二十九日，即本通函付印前就確定當中所提述若干資料的最後實際可行日期
「上市日期」	指	本公司H股在香港聯交所主板上市日期，即二零二一年十一月十日
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「非豁免持續關連 交易協議」	指	(1)2024年物業管理服務框架協議；(2)2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議；(3)2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議；(4)2024年城建集團物業租賃框架協議；(5)2024年物業配套服務框架協議；(6)2024年工程及用工服務框架協議；及(7)車位租售服務框架協議，根據上市規則第14A章該等協議項下持續關連交易應遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定
「建議修訂2023年度 上限」	指	(i)2021年物業管理服務框架協議項下之交易；(ii)2021年城建集團物業租賃框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易；及(iii)2021年工程及用工服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止年度上限之建議修訂，根據上市規則第14A章該等修訂應遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定
「招股章程」	指	本公司就首次公開發售及上市而刊發日期為二零二一年十月二十九日的招股章程

釋 義

「相關授予方案」	指	擬被本公司採納的該計劃的相關授予方案
「薪酬與考核委員會」	指	董事會轄下的薪酬與考核委員會
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「該計劃」、「股票 增值權激勵計劃」	指	將於臨時股東大會提呈採納之《北京京城佳業物業股份有限公司股票增值權激勵計劃》，據此本公司將向激勵對象授予股票增值權
「森齊綠化」	指	北京森齊綠化工程有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的附屬公司
「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)
「股票增值權」	指	該計劃項下的股票增值權，即在滿足生效條件和生效安排情況下，可在該計劃有效期內的可行權日獲得規定數量H股行權日市價高於行權價格的增值部分收益的權利。激勵對象實際並不持有股份，亦無股東享有的任何權利，如表決權、配股權等。激勵對象不得自行處置根據相關授予方案獲授予的股票增值權，包括但不限於私自轉讓、出售、交換、抵押、擔保、償還債務
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	內資股及H股
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「監事」	指	本公司之監事

釋 義

「監事會」	指	本公司監事會
「天諾物業」	指	北京天諾物業管理有限責任公司，於中國註冊成立的有限公司並為本公司的附屬公司
「%」	指	百分比



Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited
北京京城佳業物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2210)

執行董事：

張偉澤先生 (主席)

楊軍先生

羅周先生

姚昕先生

於中國的註冊辦事處：

中國

北京市

東城區

法華南里34號樓

三層301室

非執行董事：

蔣鑫女士

毛磊先生

於中國的主要營業地點：

中國

北京市

海淀區

北太平莊路18號

城建大廈A座8層

獨立非執行董事：

程鵬先生

孔偉平先生

江智武先生

於香港的主要營業地點：

香港

九龍

觀塘道348號

宏利廣場5樓

敬啟者：

- (1) 採納股票增值權激勵計劃；
 - (2) 更換股東代表監事；
 - (3) 須予披露交易、主要交易及
持續關連交易；
- 建議修訂持續關連交易之年度上限；
及重續及新訂立持續關連交易；
及
- (4) 二零二三年第一次臨時股東大會通告

一、緒言

本通函旨在向閣下提供相關資料，以便閣下可於臨時股東大會上就決議案作出知情決定。

二、建議採納股票增值權激勵計劃

茲提述本公司二零二三年七月二十六日的公告，內容有關建議採納股票增值權激勵計劃及相關授予方案。

1. 背景

董事會已審議及批准建議採納股票增值權激勵計劃及相關授予方案，有關該計劃下股票增值權的相關授予方案，楊軍先生、羅周先生及姚昕先生已就批准向個人授予股票增值權的相關決議案迴避表決。

由於該計劃及相關授予方案並不涉及授出有關本公司或其任何附屬公司須予發行的新股份或與之相關的購股權，故並不屬上市規則第十七章規定的範圍內，亦不受其所限。

該計劃須待北京市國資委及股東於臨時股東大會上批准後方可實施，相關授予方案須經北京市國資委批准並待該計劃生效及有關授予條件達成後方可實施，且該等先決條件不可豁免。截至最後實際可行日期，該計劃及相關授予方案已經獲得北京市國資委的批准。

2. 該計劃主要內容

該計劃的主要條款概要載列如下。然而，倘北京市國資委等監管機構要求，該計劃條款可作進一步修訂。

激勵工具： 該計劃採用股票增值權作為激勵工具。該計劃下授予激勵對象的每份股票增值權，在滿足生效條件和生效安排情況下，可在該計劃有效期內的可行權日獲得一股H股行權日市價高於行權價格的增值部分收益的權利，由本公司以現金形式支付。

董事會函件

- 該計劃生效條件：
- 該計劃待下列條件實現方可生效：
- (1) 該計劃通過北京市國資委的審批；及
 - (2) 該計劃獲得股東於臨時股東大會批准。
- 該計劃生效日及有效期：
- 該計劃的生效日為股東於臨時股東大會上批准之日。該計劃的有效期為自生效日起的六(6)年，除非該計劃根據相關規定提前終止。
- 授予頻率：
- 該計劃下的相關授予方案擬分為首次授予與預留授予。原則上首次授予日與臨時股東大會審議通過該計劃之日一致。預留授予應當在臨時股東大會審議通過該計劃之後的12個月內進行。
- 激勵對象：
- 公司執行董事、高級管理人員、管理和技術骨幹員工。激勵對象不包括獨立非執行董事、非執行董事、監事以及其他法規政策限制參與的人員。激勵對象的範圍根據該計劃的有關規定由薪酬與考核委員會提出，由董事會審議確定。
- 授出股票增值權的上限：
- (1) 本公司全部在有效期內的股權激勵計劃(包括該計劃及其他股權激勵計劃(如有))項下涉及的股票數量累計不得超過本公司已發行股本總額的10%；及
 - (2) 在該計劃有效期內，不得向任何一名激勵對象授予超過本公司股本總額1%的股票增值權(包括已行權和尚未行權的)。

股票增值權 所有激勵對象根據該計劃獲得的股票增值權自授予之日起兩年
生效期安排： (24個月)內均不得生效，生效前不得行權。在滿足行權條件
的情況下，股票增值權按下述安排分批行權，自授予日起：

- (1) 兩週年後(24個月後)，該次授予每名激勵對象的股票增值權數量的34%生效；
- (2) 三週年後(36個月後)，該次授予每名激勵對象的股票增值權數量的另33%生效；
- (3) 四週年後(48個月後)，該次授予每名激勵對象的股票增值權數量的剩餘33%生效。

僅已生效的股票增值權能夠行權，未生效的部分不得行權。

股票增值權
授予條件：

(一) 本公司未發生任何如下任一情形：

- (1) 未按照規定程序和要求聘請會計師事務所開展審計；
- (2) 國有資產監督管理機構、監事會或者審計部門對上市公司業績或者年度財務報告提出重大異議；
- (3) 發生重大違規行為，受到證券監督管理機構及其他有關部門處罰；

- (4) 最近一個會計年度財務報告或內部控制評價被註冊會計師出具否定意見或者無法表示意見的審計報告；
- (5) 最近三年出現過未按法律法規、公司章程、公開承諾進行利潤分配的情形；
- (6) 法律法規規定不得實行股權激勵的；及
- (7) 有關證券監督管理機構認定的其他情形。

(二) 本公司董事會結合經營趨勢和行業經營週期，根據公司已披露的近三年平均業績水平、同行業平均業績（或者對標企業50分位值）水平合理確定經營業績條件。具體而言，以2022年為授予業績基準年，本公司應同時達成以下所有的經營業績條件：

- (1) 2022年公司歸母扣非後淨資產收益率不低於13.5%，且不低於對標企業50分位；
- (2) 2022年公司營業收入增長率不低於23%，且不低於對標企業50分位；

- (3) 2022年公司歸母扣非後淨利潤增長率不低於24%，且不低於對標企業50分位；
- (4) 2022年公司物業增值服務收入不低於人民幣5億元；及
- (5) 2022年公司企業綜合收繳率不低於92%。

(三) 激勵對象未發生如下任一情形：

- (1) 經濟責任審計等結果表明未有效履職或者嚴重失職、瀆職的；
- (2) 激勵對象黨建考核評價結果為「不合格」的；
- (3) 違反國家有關法律法規、上市公司章程規定的；
- (4) 在任職期間，有受賄索賄、貪污盜竊、洩露上市公司商業和技術秘密、實施關聯交易損害上市公司利益、聲譽和對上市公司形象有重大負面影響等違法違紀行為，並受到處分的；
- (5) 未履行或者未正確履行職責，給上市公司造成較大資產損失以及其他嚴重不良後果的；

董事會函件

- (6) 最近一年被有關證券監督管理機構認定為不適當人選；
- (7) 最近一年內因重大違法違規行為被有關證券監督管理機構行政處罰或者採取市場禁入措施；
- (8) 具有有關法律法規規定的不得擔任公司董事、高級管理人員情形的；
- (9) 法律法規規定不得參與上市公司股權激勵的；及
- (10) 有關證券監督管理機構認定的其他情形。

股票增值權
行權條件：

激勵對象已獲授的股票增值權行權時必須同時滿足如下條件：

- (一) 本公司未發生上述「股票增值權授予條件」第(一)項的任一情形；
- (二) 本公司達成以下所有的經營業績條件：
 - (1) 2024-2026年公司歸母扣非後淨資產收益率分別不低於15%、16%、17%，且不低於對標企業75分位；
 - (2) 2024-2026年各年度公司營業收入同比增長率均不低於25%，且不低於對標企業75分位；

董事會函件

- (3) 2024-2026年各年度公司歸母扣非後淨利潤同比增長率均不低於26%，且不低於對標企業75分位；
- (4) 2024-2026年公司物業增值服務收入分別不低於人民幣7億元、人民幣8.5億元、人民幣10.2億元；及
- (5) 2024-2026年公司企業綜合收繳率分別不低於93%、94%、94%。

(三) 激勵對象未發生上述「股票增值權授予條件」第(三)項的任一情形。

(四) 激勵對象考核要求：

- (1) 若激勵對象前一年度績效考核分值為80分及以上，則其行權比例為100%；
- (2) 若激勵對象前一年度績效考核分值為70分至79分之間，則其行權比例為80%；
- (3) 若激勵對象前一年度績效考核分值為70分及以下或黨建考核不合格，則其行權比例為0%，即該激勵對象增值權的當期行權額度被取消，增值權由公司註銷。

董事會函件

激勵對象當年實際行權額度 = 行權比例 × 激勵對象當年計劃行權額度

行權價格： 股票增值權的行權價格將按公平市場價格原則釐定且不低於下列4個價格的最高者：

- (1) 於股票增值權授予日本公司H股於聯交所每日報價表所列的當日股票收盤價；
- (2) 於股票增值權授予日前連續五個交易日日本公司H股於聯交所每日報價表所列的股票平均收盤價；
- (3) 本公司H股股票面值；及
- (4) 本公司2021年末每股淨資產*70%。

若在行權前本公司發生派息、資本公積金轉增股份、派送股票紅利、股票拆細、配股或縮股等事項，行權價格將根據該計劃相關規定進行調整。

授予程序： 薪酬與考核委員會負責擬定該計劃下的授予方案。董事會審議批准各次授予方案並確定授予日。激勵對象與本公司簽訂《股票增值權協議書》。

行權程序： 在有效期內，當滿足行權條件後，激勵對象可以在有效的可行權日（或行權窗口期內）提出行權，本公司將根據該計劃統一組織激勵對象行權。

3. 該計劃項下股票增值權的建議授予

待股票增值權激勵計劃的採納經北京市國資委批准且股東於臨時股東大會上批准相關議案後，本公司計劃向激勵對象授予422萬股的股票增值權（其中首次授予342萬股，預留授予80萬股），所對應的H股股票數量約佔本公司已發行股本總額約2.88%。在該計劃被採納之後，董事會將根據該計劃的相關規定確定具體授予日，並向激勵對象正式授予股票增值權，屆時本公司將根據適用的上市規則適時履行相關信息披露義務（如需）。

受限於前述規定，擬根據該計劃授予的股票增值權在各激勵對象間的分配情況如下表所示：

激勵對象及職務	獲授的股票 增值權的 人數	份額（萬份）	約佔授予 總量的比例	約佔 目前總股本 的比例
楊軍 執行董事、總經理、 黨委副書記	1	20	4.74%	0.14%
羅周 執行董事、副總經理	1	17	4.03%	0.12%
姚昕 執行董事、副總經理	1	17	4.03%	0.12%
其他高級管理人員	7	98	23.22%	0.67%
核心骨幹	17	190	45.02%	1.3%
首次授予合計	27	342	81.04%	2.33%
預留授予合計	6	80	18.96%	0.55%
合計	33	422	100.00%	2.88%

註：

- (1) 激勵對象中沒有持有公司5%以上股權的主要股東或實際控制人及其父母、配偶、子女；
- (2) 上述任何一名激勵對象通過該計劃獲授的股票增值權均未超過公司總股本的1%；

- (3) 董事、高級管理人員在該計劃的預期收益最高不超過股票增值權授予時薪酬總水平(含股票增值權激勵預期收益)的40%；及
- (4) 上述激勵對象人數將根據計劃條款不時由薪酬與考核委員會審議，並經董事會批准。

4. 採納該計劃的理由

董事會認為該計劃能夠進一步完善本公司法人治理結構和長效激勵價值，更好地調動管理團隊和核心骨幹員工的積極性，有效推動本公司中長期戰略目標的實現，建立與本公司業績和長期戰略緊密掛鉤的長期激勵機制，完善本公司整體薪酬結構體系。董事會及薪酬與考核委員會認為該計劃的建議條款及條件屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

5. 一般資料

根據該計劃，每一份股票增值權將與一股H股進行抽象掛鉤，賦予激勵對象獲得規定數量H股行權日市價高於行權價格的增值部分收益的權利，股票增值權將以現金結算。但是，本公司概不會向任何激勵對象實際發行任何H股。故不會影響本公司已發行的H股總數，亦不會對本公司股份造成攤薄影響。該計劃及相關授予方案並不涉及授出有關本公司或其任何附屬公司須予發行的新股份或與之相關的購股權，故並不屬上市規則第十七章規定的範圍內，亦不受其所限。

激勵對象實際並不持有股份，亦無股東享有的任何權利，如表決權、配股權等。激勵對象不得自行處置根據相關授予方案獲授予的股票增值權，包括但不限於私自轉讓、出售、交換、抵押、擔保、償還債務。

6. 授權董事會處理該計劃相關事項

為完成股票增值權激勵計劃的相關事宜，董事會建議股東授權董事會處理該計劃的以下事項：

1. 根據相關授予方案確定授予的授予日和行權價格；
2. 向符合授予條件的激勵對象授予股票增值權，並根據生效期安排、授予條件、行權條件辦理股票增值權的生效和行權等全部事宜；
3. 審議符合該計劃的首次及預留授予方案，包括但不限於確定授予範圍、授予數量、生效期安排、授予日、授予條件、行權條件等；
4. 在本公司派息、送股、資本公積轉增股本、配股、合併、換股、激勵對象異動等情形發生時根據該計劃的規定對股票增值權數量和行權價格進行調整；及
5. 實施該計劃所需的其他必要事宜，但有關法律、法規和規範性文件明確規定需由股東大會行使的權利除外。

該計劃全文載於本通函附錄一。

上述議案已由董事會於二零二三年七月二十六日審議及批准，謹此提呈臨時股東大會以普通決議方式審議及批准。

三、建議更換股東代表監事

茲提述本公司二零二三年十月十日的公告，內容有關建議更換股東代表監事。

二零二三年十月十日，因其他工作安排，楊楠先生擬辭任本公司股東代表監事，自新任股東代表監事於臨時股東大會上獲本公司股東批准委任之日起生效。

同日，監事會審議通過了關於提名扈明凱先生為本公司股東代表監事的議案，其任期將自股東於臨時股東大會批准有關監事變更之日起生效，至本公司第一屆監事會任期屆滿為止。待扈明凱先生獲臨時股東大會批准後，本公司將與扈明凱先生訂立服務合約。扈明凱先生將不會就擔任本公司股東代表監事而在本公司領取任何酬金。

楊楠先生已確認彼與本公司董事會及監事會無不同意見，而就其辭任一事，亦無任何其他事項需要提請股東關注。本公司謹藉此機會向楊楠先生在擔任監事期間所作貢獻深表謝意，並向扈明凱先生獲提名表示歡迎。

扈明凱先生之簡歷詳情載列如下：

扈明凱先生，55歲，自二零二三年七月起在北京東方康泰房地產開發經營有限責任公司擔任副總經理兼任北京東方容和物業管理有限責任公司董事長；二零二一年十月至二零二三年六月在北京大前門投資經營有限公司歷任副總經理、總經理；二零二零年十月至二零二一年十月在北京東方容和物業管理有限責任公司擔任副總經理；二零二零年七月至二零二零年十月在北京大都市街貿易發展有限公司擔任副總經理；二零一八年十二月至二零二零年七月在北京大前門投資經營有限公司擔任副總經理；二零一八年八月至二零一八年十二月在北京東方文化商業運營管理集團有限公司擔任副總經理；二零一七年十二月至二零一八年八月在北京東方文化商業運營管理集團有限公司擔任副總經理兼任北京東方容和物業管理有限責任公司董事長；二零一七年三月至二零一七年十二月在北京廣崇房地產綜合開發有限責任公司擔任總經理兼任北京市

董事會函件

世源城市建設綜合開發公司副總經理；二零零七年八月至二零一七年三月在北京市世源城市建設綜合開發公司任職，歷任經營部副經理、物業管理部經理、副總經理兼任北京市陽光供熱站經理；二零零六年十二月至二零零七年八月在北京東方康泰房地產開發經營有限責任公司資產管理部擔任副經理；二零零五年十二月至二零零六年十二月在北京東方容和物業管理有限責任公司擔任副總經理；二零零四年一月至二零零五年十二月在北京東方成業物業管理有限責任公司擔任副總經理；二零零二年八月至二零零三年十二月在北京世源成業物業管理有限責任公司物業部擔任副經理；一九九九年八月至二零零二年七月在北京海豐天源物業管理有限責任公司擔任客服、行政部副經理；一九九六年三月至一九九九年七月在北京文傑通機電供應站擔任銷售部經理；一九八五年十二月至一九九六年三月在北京機床附件廠銷售科任職。

扈明凱先生於二零零七年七月畢業於中共北京市委黨校成人教育學院計算機信息管理專業，獲得本科學歷。

扈明凱先生已確認，除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，(i)彼於過往三年概無於任何其他證券在香港或海外任何證券市場上市的公眾公司中擔任董事或監事職務；(ii)彼與本公司任何董事、監事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無關係；(iii)彼並無於本公司或其任何附屬公司擔任任何職位；及(iv)彼亦並無於或被視為於本公司或其任何相聯法團（按香港法例第571章《證券及期貨條例》第XV部的涵義）的任何股份、相關股份或債權證中擁有任何權益。除上文所披露者外，概無有關委任扈明凱先生的其他資料須根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條作出披露，亦無其他事項需提請股東垂注。

上述議案已於二零二三年十月十日經監事會審議通過，現提呈臨時股東大會以普通決議方式審議批准。

四、建議修訂持續關連交易之年度上限；及重續及新訂立持續關連交易

茲提述本公司二零二三年十月十日的公告，內容有關須予披露交易、主要交易及持續關連交易：建議修訂持續關連交易之年度上限；及重續及新訂立持續關連交易。

(一) 背景

茲提述招股章程，內容有關(其中包括)2021年持續關連交易協議。

考慮到本集團與城建集團及其聯繫人有關交易的實際需求，於二零二三年十月十日，董事會審議並通過了建議修訂若干2021年持續關連交易協議項下交易截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限，包括(i)2021年物業管理服務框架協議項下之交易；(ii)2021年城建集團物業租賃框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易；及(iii)2021年工程及用工服務框架協議項下之交易。

此外，由於2021年持續關連交易協議將於二零二三年十二月三十一日到期及預期本集團將於2021年持續關連交易協議到期後繼續開展多項協議項下擬進行的交易，本公司已於二零二三年十月十日訂立2024年持續關連交易協議以更新協議及年度上限。同日，本公司與城建集團訂立車位租售服務框架協議，據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供車位租售服務。

(二) 建議修訂持續關連交易之年度上限

本公司預計，截至二零二三年十二月三十一日止年度，(i)2021年物業管理服務框架協議項下之交易；(ii)2021年城建集團物業租賃框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易；及(iii)2021年工程及用工服務框架協議項下之交易的全年交易金額將超過原定年度上限，故本公司擬修訂上述持續關連交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度上限。於最後實際可行日期，上述各框架協議項下持續關連交易之交易金額並未超出截至二零二三年十二月三十一日止年度之原定年度上限。本公司將對上述各框架協議項下持續關連交易之交易金額進行跟蹤監督，以確保在股東於臨時股東大會上批准相關決議案之前，交易金額不會超出截至二零二三年十二月三十一日止年度之原定年度上限。

A. 2021年物業管理服務框架協議

1. 主要條款

訂約方： (i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及

(ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)

日期： 二零二一年十月十一日

期限： 自上市日期起至二零二三年十二月三十一日

事項： 本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務，而該等服務有關(i)由城建集團及其聯繫人開發的已竣工及未售或已售但未交付予買家的物業單位；及(ii)由城建集團及其聯繫人擁有、使用或經營的住宅社區、寫字樓及其他物業。

定價基準： 根據2021年物業管理服務框架協議收取的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

(i) 具體協議下相關物業的性質、面積及位置；

(ii) 具體協議下本集團提供的物業管理服務的範圍；

(iii) 具體協議下本集團提供物業管理服務的預期經營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；

(iv) 本集團就相同或類似服務(將參考上述(i)(ii)(iii)項綜合判斷是否屬於相同或類似服務)向至少三家獨立第三方所收取的費用；及

- (v) 至少三家其他獨立第三方服務提供商就市場上類似物業類型（比如住宅、寫字樓）的相同或類似服務所收取費用的報價。

同時，本集團向城建集團及其聯繫人收取的服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用（如適用）。該等標準費用為中國相關機構根據中國《物業服務收費管理辦法》及相關本地規定，經參考(i)特定物業類型（其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓）；(ii)服務範圍；及(iii)物業服務收費的分級標準後不時釐定的政府指導價格（涵蓋基準價格及相應變動範圍）。

如果一個物業服務項目根據城建集團及其聯繫人的內部要求應通過招投標程序獲取，則本集團通過投標的方式從城建集團及其聯繫人處獲取的物業服務項目的投標的價格和條款將根據本公司的投標程序作出。投標程序包括(i)接收招標邀請；(ii)初步評估招標文件；(iii)編製物業管理方案；(iv)成本估計及定價；(v)編製投標報告、內部評估及審批投標報告；及(vi)提交標書等。標書的內部評估及審批將由本公司財務管理部、安全運營部、品質管理部及法律合規部進行。本集團參與評估及審批程序的所有人員均將獨立於城建集團及其聯繫人。

本集團與城建集團及其聯繫人、獨立第三方為每個項目設定了相似的定價基礎。城建集團及其聯繫人支付的物業管理費是按每平方米每月的單價收費或按單個項目一攬子收費。具體而言，對於按單個項目一攬子收費的項目，城建集團及其聯繫人向本集團支付的服務費按成本加利潤率收費。利潤率及每平方米每月固定單價視乎實際情況而定。利潤率及每平方米每月固定單價取決於許多因素，例如物業的性質、規模、定位和地理位置、當地定價法規、附近和可比社區收取的管理費、預算開支、業主、居民和／或租戶概況以及服務範圍。

支付方式：服務費應以經本集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體物業管理服務及／或專項服務協議中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。本集團通常會就2021年物業管理服務框架協議項下所提供之服務向城建集團及其聯繫人出具月度或季度付款通知，而城建集團及其聯繫人原則上應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予本集團。具體物業管理服務及／或專項服務協議規定的支付方式條款須參考不少於三份本集團向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

2. 現有年度上限及歷史交易金額

2021年物業管理服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之現有年度上限以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至					
	六月三十日					
	截至十二月三十一日止年度				止六個月	
	二零二一年		二零二二年		二零二三年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
城建集團及其聯繫人						
支付的服務費總額	<u>98,428</u>	<u>92,639</u>	<u>126,098</u>	<u>124,707</u>	<u>146,695</u>	<u>62,943</u>

於最後實際可行日期，2021年物業管理服務框架協議項下持續關連交易之交易金額並未超出截至二零二三年十二月三十一日止年度之原定年度上限。

3. 建議修訂年度上限及其釐定基準、有關交易的理由及裨益

根據歷史交易金額及業務發展情況，本公司預計截至二零二三年十二月三十一日止年度，2021年物業管理服務框架協議項下之全年交易金額很可能將超過原定年度上限，故本公司擬將2021年物業管理服務框架協議截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度上限由人民幣146,695千元修訂為人民幣177,147千元。

上述建議修訂之年度上限乃經參考本集團向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務的歷史交易金額，以及本集團二零二三年向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務項目的顯著增加情況。首先，2021年物業管理服務框架協議項下之交易截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率均相對較高，分別為94.1%、98.9%和42.9%，因而2021年物業管理服務框架協議項下之交易的需求一直穩定增長，對於原有年度上限的使用程度已經非常充分。其次，於二零二三年下半年本集團向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務的項目新增4個，增加的物業服務管理面積大約為452,000平方米，因此，本集團向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務的交易金額也會相應增加，並且，於二零二三年下半年本集團向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務的2個項日期滿續期時，經雙方磋商其收費模式由原先的酬金制改為包幹制。在中國，物業管理費可按包幹制或酬金制收取。在包幹制下，所有已收費用確認為收入，而開支由本集團承擔；在酬金制下，本集團按物業管理服務費的預定比例或金額確認收入，而其餘則用於支付物業管理服務合同內訂明的開支。從本集團的角度，通過項目前期的管理經驗以及通過成本管控、精細化管理等措施，修改收費模式為包幹制有利於提升本集團的盈利能力。就二零二三年下半年修改收費模式為包幹制的2個項目而言，本集團預計二零二三年能夠確認的物業管理費收入可能增加至少人民幣26,000千元。

綜合以上因素，董事會認為本集團上述年度上限之建議修訂乃基於穩定的歷史交易金額和增加的實際業務需求，且於2021年物業管理服務框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務屬於本集團的主營業務，有利於本集團物業管理服務收入的提升，符合本公司及其股東的整體利益。

B. 2021年城建集團物業租賃框架協議

1. 主要條款

- 訂約方：
- (i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及
 - (ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)
- 日期： 二零二一年十月十一日
- 期限： 自上市日期起至二零二三年十二月三十一日
- 事項：
- (i) 本集團同意向城建集團及其聯繫人租賃物業(包括房屋、寫字樓及停車位)；及
 - (ii) 城建集團及其聯繫人同意向本集團租賃物業(包括房屋、在建築工地居住的箱式房、寫字樓及停車位)。
- 定價基準： 本集團與城建集團及其聯繫人相互應付的租金將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：
- (i) 具體協議下租賃物業的位置、質量、面積及地區；
 - (ii) 本集團或城建集團及其聯繫人(視情況而定)就可比物業(區分房屋、寫字樓、停車場等類型，且將參考上述第(i)項以判斷是否具有可比性)向至少三家獨立第三方收取的租金；及
 - (iii) 至少三家其他獨立第三方就市場上的可比物業收取的租金。

董事會函件

支付方式：租金應以經本集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體租賃合同中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。本集團與城建集團及其聯繫人通常會就2021年城建集團物業租賃框架協議項下相互應付的租金向對方出具月度或季度付款通知，而本集團與城建集團及其聯繫人（視情況而定）應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予對方。具體租賃合同規定的支付方式條款須參考不少於三份本集團或城建集團及其聯繫人（視情況而定）向獨立第三方租賃可比物業的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

2. 現有年度上限及歷史交易金額

2021年城建集團物業租賃框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業之交易截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之現有年度上限以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至					
	截至十二月三十一日止年度				六月三十日	
	二零二一年		二零二二年		二零二三年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團向城建集團及						
其聯繫人租賃	11,044	5,413	13,844	4,094	12,868	7,244
– 使用權資產	7,100	5,413	2,600	287	500	-
– 租金開支	<u>3,944</u>	<u>0</u>	<u>11,244</u>	<u>3,807</u>	<u>12,368</u>	<u>7,244</u>

於最後實際可行日期，2021年城建集團物業租賃框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業之交易的交易金額並未超出截至二零二三年十二月三十一日止年度之原定年度上限。

3. 建議修訂年度上限及其釐定基準、有關交易的理由及裨益

根據歷史交易金額及業務發展情況，本公司預計截至二零二三年十二月三十一日止年度，2021年城建集團物業租賃框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業之交易的全年交易金額很可能將超過原定年度上限，故本公司擬將該交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度上限由人民幣12,868千元（其中約人民幣500千元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣12,368千元將確認為租金開支）修訂為人民幣51,013千元（其中約人民幣38,645千元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣12,368千元將確認為租金開支）。為避免疑問，2021年城建集團物業租賃框架協議項下城建集團及其聯繫人向本集團租賃物業之交易的現有年度上限將保持不變。

上述建議修訂之年度上限乃經參考本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的歷史交易金額，並考慮到本集團於二零二三年下半年產生的新的租賃需求。2021年城建集團物業租賃框架協議項下有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業之交易截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率分別為49.0%、29.6%和56.3%。二零二一年及二零二二年使用率較低主要是由於城建集團及其聯繫人由於自身的商業原因無法將相關物業租賃給本集團。此外，於二零二三年下半年，本集團擬向城建集團及其聯繫人新增3項物業租賃，因此二零二三年年底預計對應的使用權資產將增加人民幣38,145千元。其中，兩處物業為兩座位於北京的小區的鍋爐房，本集團將用於運營鍋爐房並向住戶提供供熱服務，租賃期均為4年，每年應付的租金分別為人民幣2,460千元和人民幣1,500千元（其中將確認為物業租賃的使用權資產分別為人民幣11,710千元和人民幣7,140千元）；另一處物業為位於北京的一座寫字樓的地下車庫車位和人防機械車位設施，本集團將用於開展寫字樓車位管理服務，租賃期為17年，一次性應付的租金為人民幣16,394.5千元（其中將確認為物業租賃的使用權資產為人民幣16,394.5千元）。儘管2021年城建集團物業租賃框架協議項下部份具體合同的租賃期長於三年，但考慮到本集團與城建集團及其聯繫人已於二零二三年十月十日訂立2024年城建集團物業租賃框架協議以更新協議及年度上限，並預期於2024年城建集團物業租賃框架協議到期後會重續，本公司經諮詢獨立財務顧問意見（詳情請參見本通函

所載獨立財務顧問函件)後認為該等具體合同租賃期超過三年符合市場慣例且公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。2021年城建集團物業租賃框架協議項下有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業之交易截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率已為56.3%，且有關使用權資產的二零二三年原定年度上限非常低(僅為人民幣500千元)，乃由於本集團當時未能預期到二零二三年度將有較多新增的超過一年以上租期的租賃需求。

綜合以上因素，董事會認為本集團上述年度上限之建議修訂乃基於本年度新增的、之前未能預計的長期租賃需求，該等需求有利於本集團拓展供熱服務、商務運營服務的業務並提升收益，因而符合本公司及其股東的整體利益。

C. 2021年工程及用工服務框架協議

1. 主要條款

- 訂約方：
- (i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及
 - (ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)
- 日期： 二零二一年十月十一日
- 期限： 自上市日期起至二零二三年十二月三十一日
- 事項： 城建集團及其聯繫人同意向本集團提供工程及用工服務，包括(i)工程設計、建設及用工服務(如大型設備或重型機器安裝及置換等)；及(ii)提供設備或機器供本集團使用及運營(如供熱廠)等。

董事會函件

定價基準： 本集團根據2021年工程及用工服務框架協議應付的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

- (i) 具體協議下城建集團及其聯繫人向本集團提供的服務的性質、所在地區、範圍及要求的服務質量；
- (ii) 具體協議下城建集團及其聯繫人向本集團提供工程及用工服務的預期運營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；及
- (iii) 於就類似、可比服務（將參考上述(i)(ii)項綜合判斷是否屬於類似、可比服務）提供具體協議下服務所在地區由最少三名獨立第三方在正常貿易狀況下所收取或所報費用。

支付方式： 服務費應以經城建集團及其聯繫人與本集團公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。

城建集團及其聯繫人通常會就2021年工程及用工服務框架協議項下所提供的用工服務等向本集團出具月度或季度付款通知，而本集團應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予城建集團及其聯繫人。

城建集團及其聯繫人通常會就2021年工程及用工服務框架協議項下所提供的工程改造服務等要求本集團按工程進度分三期通過銀行轉賬方式進行支付，於簽訂具體協議後10至15日內支付總價款的30%，於竣工驗收後支付總價款的65%，於質保期結束後支付剩餘的5%。

具體業務合同規定的支付方式條款須參考不少於三份城建集團及其聯繫人向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

2. 現有年度上限及歷史交易金額

2021年工程及用工服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之現有年度上限以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至					
	六月三十日					
	截至十二月三十一日止年度				止六個月	
	二零二一年		二零二二年		二零二三年	二零二三年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	
本集團支付的服務費						
總額	48,278	45,236	53,106	52,957	56,416	13,712

於最後實際可行日期，2021年工程及用工服務框架協議項下持續關連交易之交易金額並未超出截至二零二三年十二月三十一日止年度之原定年度上限。

3. 建議修訂年度上限及其釐定基準、有關交易的理由及裨益

根據歷史交易金額及業務發展情況，本公司預計截至二零二三年十二月三十一日止年度，2021年工程及用工服務框架協議項下之全年交易金額很可能將超過原定年度上限，故本公司擬將2021年工程及用工服務框架協議截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度上限由人民幣56,416千元修訂為人民幣62,286千元。

上述建議修訂之年度上限乃經參考城建集團及其聯繫人向本集團提供工程及用工服務的歷史交易金額，並考慮到本集團預計於二零二三年年底

產生的新的工程及用工需求。首先，2021年工程及用工服務框架協議項下之交易截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限使用率均相對較高，分別為93.7%和99.7%；截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率為24.3%，於二零二三年前六個月的相對低的使用率主要是由於本集團對工程及用工的需求主要發生在二零二三年下半年，而已簽訂的工程及用工合同的交易金額支付時間也主要在二零二三年下半年。因而2021年工程及用工服務框架協議項下之交易的需求一直穩定增長，對於原有年度上限的使用程度已經非常充分。本集團於二零二三年陸續對本集團所管理的其中29個物業服務項目進行日常維護及少量維修，該等工程及用工服務按照月度或季度向城建集團及其聯繫人支付服務費用，預計二零二三年產生費用約為人民幣28,460千元。此外，於二零二三年下半年本集團將對本集團承接的三個物業管理服務項目進行一系列施工改造（工程費用為人民幣33,820千元，按照工程進度於二零二三年年底本集團應支付工程費用人民幣25,000千元）。因此，預計城建集團及其聯繫人向本集團提供的工程及用工服務會有增加。

綜合以上因素，董事會認為本集團上述年度上限之建議修訂乃基於本年度新增的、之前未能預計的施工改造和維修需求，該等需求有利於本集團提升物業服務管理水平及後續拓展多樣化的物業服務，因而符合本公司及其股東的整體利益。

（三）重續及新訂立持續關連交易

由於2021年持續關連交易協議將於二零二三年十二月三十一日到期及預期本集團將於2021年持續關連交易協議到期後繼續開展多項協議項下擬進行的交易，本公司已於二零二三年十月十日訂立2024年持續關連交易協議以更新協議及年度上限。同日，本公司與城建集團訂立車位租售服務框架協議，據此，本集團同意向城建集團及其聯繫人提供車位租售服務。

A. 2024年物業管理服務框架協議

1. 主要條款

- 訂約方：
- (i) 本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）；及
 - (ii) 城建集團（為其本身及代表其聯繫人）

董事會函件

- 日期： 二零二三年十月十日
- 期限： 自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日
- 事項： 本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務，而該等服務有關(i)由城建集團及其聯繫人開發的已竣工及未售或已售但未交付予買家的物業單位；及(ii)由城建集團及其聯繫人擁有、使用或經營的住宅社區、寫字樓及其他物業。
- 定價基準： 根據2024年物業管理服務框架協議收取的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：
- (i) 具體協議下相關物業的性質、面積及位置；
 - (ii) 具體協議下本集團提供的物業管理服務的範圍；
 - (iii) 具體協議下本集團提供物業管理服務的預期經營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；
 - (iv) 本集團就相同或類似服務（將參考上述(i)(ii)(iii)項綜合判斷是否屬於相同或類似服務）向至少三家獨立第三方所收取的費用；及
 - (v) 至少三家其他獨立第三方服務提供商就市場上類似物業類型（比如住宅、寫字樓）的相同或類似服務所收取費用的報價。

同時，本集團向城建集團及其聯繫人收取的服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用（如適用）。該等標準費用為中國相關機構根據中國《物業服務收費管理辦法》及相關本地規定，經參考(i)特定物業類型（其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓）；(ii)服務範圍；及(iii)物業服務收費的分級標準後不時釐定的政府指導價格（涵蓋基準價格及相應變動範圍）。

如果一個物業服務項目根據城建集團及其聯繫人的內部要求應通過招投標程序獲取，則本集團通過投標的方式從城建集團及其聯繫人處獲取的物業服務項目的投標的價格和條款將根據本公司的投標程序作出。投標程序包括(i)接收招標邀請；(ii)初步評估招標文件；(iii)編製物業管理方案；(iv)成本估計及定價；(v)編製投標報告、內部評估及審批投標報告；及(vi)提交標書等。標書的內部評估及審批將由本公司財務管理部、安全運營部、品質管理部及法律合規部進行。本集團參與評估及審批程序的所有人員均將獨立於城建集團及其聯繫人。

本集團與城建集團及其聯繫人、獨立第三方為每個項目設定了相似的定價基礎。城建集團及其聯繫人支付的物業管理費是按每平方米每月的單價收費或按單個項目一攬子收費。具體而言，對於按單個項目一攬子收費的項目，城建集團及其聯繫人向本集團支付的服務費按成本加利潤率收費。利潤率及每平方米每月固定單價視乎實際情況而定。利潤率及每平方米每月固定單價取決於許多因素，例如物業的性質、規模、定位和地理位置、當地定價法規、附近和可比社區收取的管理費、預算開支、業主、居民和／或租戶概況以及服務範圍。

支付方式：服務費應以經本集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體物業管理服務及／或專項服務協議中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。本集團通常會就2024年物業管理服務框架協議項下所提供之服務向城建集團及其聯繫人出具月度或季度付款通知，而城建集團及其聯繫人原則上應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予本集團。具體物業管理服務及／或專項服務協議規定的支付方式條款須參考不少於三份本集團向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

綜合以上因素，董事會認為本集團上述定價基準及支付方式乃經公平磋商後釐定，且於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

2. 2021年物業管理服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

2021年物業管理服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之現有年度上限以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至					
	六月三十日					
	截至十二月三十一日止年度			止六個月		
	二零二一年		二零二二年		二零二三年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限 ^{註1}	歷史金額
城建集團及其聯繫人						
支付的服務費總額	<u>98,428</u>	<u>92,639</u>	<u>126,098</u>	<u>124,707</u>	<u>146,695</u>	<u>62,943</u>

註1：本公司擬就2021年物業管理服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之上限進行修訂，詳情請見本通函「(二) 建議修訂持續關連交易之年度上限」一節。

董事會函件

2021年物業管理服務框架協議項下之交易截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率分別為94.1%、98.9%和42.9%。

3. 2024年物業管理服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年由城建集團及其聯繫人根據2024年物業管理服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城建集團及其聯繫人 應付服務費總額	<u>203,719</u>	<u>234,277</u>	<u>269,418</u>

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額，尤其是，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限使用率分別達到94.1%和98.9%，且截至二零二二年十二月三十一日止年度之歷史交易金額相較之前一年的增長了34.6%；
- (ii) 截至二零二三年六月三十日，現有項目／服務合同的數目、在管建築面積及條款（包括服務費）等，且截至二零二二年十二月三十一日和二零二三年六月三十日，本集團所管理的城建集團及其聯繫人物業面積分別錄得約7.4%和8.2%的同比增長；
- (iii) 本集團對於城建集團及其聯繫人開發的物業項目的物業管理服務合同中標率高企，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月達到100%，而本集團對於城建集團及其聯繫人所開發的物業項目的物業管理服務合同的保留率亦較高，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月為逾97.92%；
- (iv) 城建集團及其聯繫人開發的住宅及商業物業（預計自二零二四年至二零二六年交付）的估計建築面積（其中本集團已訂約管理分別位於北京、天津、山東的總簽約建築面積為1.99百萬平方米的10個未交付項目，且本集團預計可進一步獲委聘為額外項目提供物業管理服務以及

經參考城建集團及其聯繫人因業務增長及擴張而開發的物業建築面積以及使用的物業單位數目預計增長後對本集團服務的需求預計增加。特別地，城建集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的房地產投資額為人民幣359億元（佔其年度總投資額的97%），得益於中國政府出台多項支持地產業的有利政策（比如中國住房和城鄉建設部等三部門聯合推動落實購買首套房貸款「認房不認貸」政策，多地地方政府出台提高住房公積金貸款額度上限、下調住房貸款利率水平、提供契稅補貼及放鬆限購等政策），城建集團及其聯繫人預計將在未來三年內逐步交付更多的住宅和商業物業，從而增加對本集團物業管理服務的需求；及

- (v) 考慮到本集團發生的運營成本（特別是勞工成本預計每年增長3%-5%）的增加，預期本集團收取的服務費將會增加。

綜合以上因素，董事會認為上述年度上限之釐定公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

B. 2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議

1. 主要條款

訂約方： (i) 本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）；及

(ii) 城建集團（為其本身及代表其聯繫人）

日期： 二零二三年十月十日

期限： 自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日

事項： 本集團同意向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務，包括(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務以及小型施工、維修及綠化服務。

定價基準： 根據2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議收取的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

- (i) 具體協議下相關物業的性質、面積及位置；
- (ii) 具體協議下本集團提供的商業運營服務及增值服務的範圍；
- (iii) 具體協議下本集團提供商業運營服務及增值服務的預期運營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；
- (iv) 本集團就相同或類似商業運營服務及增值服務（將參考上述(i)(ii)(iii)項綜合判斷是否屬於相同或類似服務）向至少三家獨立第三方所收取的費用，倘本集團未向其獨立第三方客戶提供相同或相似類型及範圍的商業運營服務及增值服務，本集團提供相關服務的預期成本（其中包括勞工成本、物料成本及行政成本）加上不低於10%的利潤率（10%的利潤率乃參考本集團在過去三年向關連人士及獨立第三方提供相同商業運營服務及增值服務的歷史利潤率擬定）並經公平磋商後定；及
- (v) 至少三家其他獨立第三方服務提供商就市場上類似的商業運營服務及增值服務所收取費用的報價。

如果一個物業服務項目根據城建集團及其聯繫人的內部要求應通過招投標程序獲取，則本集團通過投標的方式從城建集團及其聯繫人處獲取的商業運營及增值服務項目的投標的價格和條款將根據本公司的投標程序作出。投標程序包括(i)接收招標邀請；(ii)初步評估招標文件；(iii)編製物業管理方案；(iv)成本估計及定價；(v)編製投標報告、內部評估及審批投標報告；及(vi)提交標書等。標書的內部評估及審批將由本公司市場營銷部、財務管理部、安全運營部、品質管理部、法律合規部等部門進行。本集團參與評估及審批程序的所有人員均將獨立於城建集團及其聯繫人。

支付方式：

服務費應以經本集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。本集團通常會就2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下所提供的運營管理、租戶招攬服務向城建集團及其聯繫人出具月度或季度付款通知，而城建集團及其聯繫人原則上應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予本集團。對於框架協議項下所提供的小型施工、維修及綠化工程等本集團一般要求城建集團及其聯繫人按工程進度分三期通過銀行轉賬方式進行支付，於簽訂具體協議後10至15日內支付總價款的30%，於竣工驗收後支付總價款的65%，於質保期結束後支付剩餘的5%。具體業務合同規定的支付方式條款須參考不少於三份本集團向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

綜合以上因素，董事會認為本集團上述定價基準及支付方式乃經公平磋商後釐定，且於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

2. 2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之現有年度上限以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至					
	六月三十日					
	截至十二月三十一日止年度				止六個月	
	二零二一年		二零二二年		二零二三年	二零二三年
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	
城建集團及其聯繫人						
支付的服務費總額	115,025	111,054	165,528	147,745	177,080	75,252

2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率分別為96.5%、89.3%和42.5%。

3. 2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年由城建集團及其聯繫人根據2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城建集團及其聯繫人			
應付服務費總額	194,788	214,267	235,693

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額，尤其是，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限使用率分別達到96.5%和89.3%，且截至二零二二年十二月三十一日止年度之歷史交易金額相較之前一年的增長了33.0%；
- (ii) 截至二零二三年六月三十日，現有項目／服務合同的數目、在管建築面積及條款（包括服務費）等；
- (iii) 參照城建集團及其聯繫人擁有、使用或運營的商業及其他物業的數量預期增加，或會需要本集團提供商業運營及管理服務、租戶招攬服務，因此預期城建集團及其聯繫人對本集團服務的需求將會增加。特別地，城建集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的房地產投資額為人民幣359億元（佔其年度總投資額的97%），得益於中國政府出台多項支持地產業的有利政策（比如中國住房和城鄉建設部等三部門聯合推動落實購買首套房貸款「認房不認貸」政策，多地地方政府出台提高住房公積金貸款額度上限、下調住房貸款利率水平、提供契稅補貼及放鬆限購等政策），城建集團及其聯繫人預計將在未來三年內逐步交付更多的住宅和商業物業，從而增加對本集團商業運營及管理服務的需求；及
- (iv) 考慮到本公司發生的運營成本（特別是勞工成本預計每年增長3%-5%）的增加，預期本集團收取的服務費將會增加。

綜合以上因素，董事會認為上述年度上限之釐定公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

C. 2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議

1. 主要條款

- 訂約方：
- (i) 本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司（天諾物業除外））；及
 - (ii) 天諾物業（為其本身及代表其附屬公司）

董事會函件

- 日期： 二零二三年十月十日
- 期限： 自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日
- 事項： 天諾物業與本集團（天諾物業除外）同意互相提供商業運營服務及增值服務，包括(i)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(ii)增值服務，如諮詢服務、寬帶服務以及小型施工、維修及綠化服務。

目前，天諾物業向本集團（天諾物業除外）提供的服務主要為寬帶服務（包括互聯網安裝及維護服務）；本集團（天諾物業除外）向天諾物業提供的服務主要為綠化養護、車庫管理服務。由於本集團的在管物業項目根據地理位置、人員安排等情況劃分為本集團項下的不同附屬公司負責管理，而該等附屬公司的商業運營細分業務存在不同（比如天諾物業具備開展互聯網安裝及維護服務的資質，而不具備綠化養護、車庫管理服務的能力），因此上述雙方互相提供服務的安排有利於本集團項下附屬公司在業務運營中聚焦其細分的商業運營服務領域，能夠最大化提升本集團的管理和運營效率。預期於2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議期限內，天諾物業與本集團（天諾物業除外）將持續根據各自的商業運營細分業務分別提供服務領域內的商業運營服務及增值服務。

- 定價基準： 本集團（天諾物業除外）與天諾物業根據2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議互相應付的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

- (i) 具體協議下相關物業的性質、面積及位置；
- (ii) 具體協議下本集團（天諾物業除外）或天諾物業（視情況而定）提供的商業運營服務及增值服務的範圍；

- (iii) 具體協議下本集團（天諾物業除外）或天諾物業（視情況而定）提供商業運營服務及增值服務的預期運營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；
- (iv) 本集團（天諾物業除外）或天諾物業（視情況而定）就相同或類似商業運營服務及增值服務（將參考上述(i)(ii)(iii)項綜合判斷是否屬於相同或類似服務）向至少三家獨立第三方所收取的費用；及
- (v) 至少三家其他獨立第三方服務提供商就市場上類似的商業運營服務及增值服務所收取費用的報價。

支付方式：

服務費應以經本集團（天諾物業除外）與天諾物業公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。本集團（天諾物業除外）與天諾物業通常會就2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下所提供的服務等向對方出具月度或季度付款通知或按增值服務項目逐項要求對方支付增值服務費，而本集團（天諾物業除外）與天諾物業（視情況而定）應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予對方。本集團（天諾物業除外）與天諾物業通常會就2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下所提供的小型施工、維修及綠化服務等要求對方按工程進度分三期通過銀行轉賬方式進行支付，於簽訂具體協議後10至15日內支付總價款的30%，於竣工驗收後支付總價款的65%，於質保期結束後支付剩餘的5%，對於天諾物業向本集團（天諾物業除外）提供的寬帶服務，原則上於每年下半年一次性付款。具體業務合同規定的支付方式條款須參考不少於三份本集團（天諾物業除外）或天諾物業（視情況而定）向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

董事會函件

綜合以上因素，董事會認為本集團上述定價基準及支付方式乃經公平磋商後釐定，且於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

2. 2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之現有年度上限以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至					
	六月三十日					
	止六個月					
	截至十二月三十一日止年度					
	二零二一年		二零二二年		二零二三年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
本集團(天諾物業除外)						
支付的服務費總額	125	113	137	113	150	-
天諾物業支付的						
服務費總額	<u>722</u>	<u>364</u>	<u>1,872</u>	<u>179</u>	<u>2,808</u>	<u>179</u>

2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下有關於天諾物業向本集團(天諾物業除外)提供商業運營服務及增值服務之交易截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限使用率分別為90.4%和82.5%；於截至二零二三年六月三十日止六個月無交易金額乃由於天諾物業向本集團(天諾物業除外)提供的商業運營服務及增值服務(主要為互聯網安裝及維護服務)將於二零二三年下半年進行結算。而截至二零二三年九月三十日，有關實際交易金額達到人民幣120千元，約佔截至二零二三年十二月三十一日止年度的年度上限的80%。

2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下有關本集團(天諾物業除外)向天諾物業提供商業運營服務及增值服務之交易截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率分別為50.4%、9.6%和6.4%。二零二二年及二零二三年的利用率下降主要是由於市場競爭激烈，本集團(天諾物業除外)未能從天諾物業獲得若干商業運營服務及增值服務項目。

3. 2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年根據2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團(天諾物業除外)			
應付的服務費總額	200	240	288
天諾物業應付的服務費			
總額	542	651	781

於達致上文有關天諾物業向本集團(天諾物業除外)提供的商業運營服務及增值服務的年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度之歷史交易金額，尤其是，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限使用率分別達到90.4%和82.5%；
- (ii) 截至二零二三年六月三十日天諾物業向本集團(天諾物業除外)在管物業提供運營管理服務及增值服務的現有合同的數量及條款(包括服務費)，該等合同涉及天諾物業向本集團(天諾物業除外)提供一年期的互聯網安裝及維護服務且服務費用均為一次性支付；及

- (iii) 經考慮本集團在管項目於未來數年的估計增長（尤其是2023年上半年本集團實現新簽面積約2.5百萬平方米，同比增長15.9%），預期本集團（天諾物業除外）對天諾物業所提供的商業運營服務及增值服務的需求將會增加。

於達致上文有關本集團（天諾物業除外）向天諾物業提供的商業運營服務及增值服務的年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額；
- (ii) 截至二零二三年六月三十日本集團（天諾物業除外）就天諾物業在管物業向天諾物業提供運營管理服務及增值服務（如綠化養護服務、車庫管理服務）的現有合同的數量及條款（包括服務費）；及
- (iii) 預期天諾物業對本集團（天諾物業除外）所提供的商業運營服務及增值服務的需求，以及天諾物業在管物業類型及面積將會增加。

綜合以上因素，董事會認為上述年度上限之釐定公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

D. 2024年城建集團物業租賃框架協議

1. 主要條款

訂約方： (i) 本公司（為本公司本身及代表本公司的附屬公司）；及

(ii) 城建集團（為其本身及代表其聯繫人）

日期： 二零二三年十月十日

期限： 自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日

董事會函件

- 事項：
- (i) 本集團同意向城建集團及其聯繫人租賃物業（包括房屋、寫字樓及停車位）；及
 - (ii) 城建集團及其聯繫人同意向本集團租賃物業（包括房屋、在建築工地居住的箱式房、寫字樓及停車位）。

本集團與城建集團及其聯繫人互相租賃的安排是為了滿足雙方日常業務運營中的合理需求，主要的目的是使得任何一方均可以通過租賃而有效利用對方擁有的不同位置、類型的物業開展運營，增加業務靈活性，同時也能減少尋找合適物業的成本或者搬遷的成本。此外，本集團向城建集團及其聯繫人提供租用物業（主要為在建築工地居住的箱式房），也可獲得租金收益，並進一步擴大本集團的業務規模。本公司確認，如2024年城建集團物業租賃框架協議項下的條款（包括租賃物業的類型及有關交易安排等）有任何重大或實質變更，本公司將重新審視並遵守上市規則第14及／或14A章的有關要求。

定價基準： 本集團與城建集團及其聯繫人相互應付的租金將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

- (i) 具體協議下租賃物業的位置、質量、面積及地區；
- (ii) 本集團或城建集團及其聯繫人（視情況而定）就可比物業（區分房屋、寫字樓、停車場等類型，且將參考上述第(i)項以判斷是否具有可比性）向至少三家獨立第三方收取的租金；及
- (iii) 至少三家其他獨立第三方就市場上的可比物業收取的租金。

董事會函件

支付方式： 租金應以經本集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體租賃合同中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。本集團與城建集團及其聯繫人通常會就2024年城建集團物業租賃框架協議項下相互應付的租金向對方出具月度或季度付款通知，而本集團與城建集團及其聯繫人（視情況而定）應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予對方。具體租賃合同規定的支付方式條款須參考不少於三份本集團或城建集團及其聯繫人（視情況而定）向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

綜合以上因素，董事會認為本集團上述定價基準及支付方式乃經公平磋商後釐定，且於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

2. 2021年城建集團物業租賃框架協議項下的現有年度上限和歷史交易金額

2021年城建集團物業租賃框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之現有年度上限以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至					
	截至十二月三十一日止年度					六月三十日
	二零二一年		二零二二年		二零二三年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限 ^{註1}	歷史金額
本集團向城建集團及其聯繫人租賃						
其聯繫人租賃	11,044	5,413	13,844	4,094	12,868	7,244
– 使用權資產	7,100	5,413	2,600	287	500	-
– 租金開支	3,944	-	11,244	3,807	12,368	7,244
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
城建集團及其聯繫人向本集團租賃						
向本集團租賃	6,138	2,634	20,806	16,952	27,383	12,102
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

註1： 本公司擬就2021年城建集團物業租賃框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業之交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之上限進行修訂，詳情請見本通函「(二) 建議修訂持續關連交易之年度上限」一節。

2021年城建集團物業租賃框架協議項下有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業之交易截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率分別為49.0%、29.6%和56.3%。二零二一年及二零二二年使用率較低主要是由於城建集團及其聯繫人由於自身的商業原因無法將相關物業租賃給本集團。

2021年城建集團物業租賃框架協議項下有關城建集團及其聯繫人向本集團租賃物業之交易截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率分別為42.9%、81.5%和44.2%。二零二一年使用率較低的主要原因是，本集團在二零二一年逐步開始向城建集團及其聯繫人開展建築工地居住的箱式房租賃業務，而初期業務量較少。

3. 2024年城建集團物業租賃框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年根據2024年城建集團物業租賃框架協議的最高年度金額將不會超過下列所載年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元
本集團向城建集團及其			
聯繫人租賃 ^{註1}	180,617	100,881	101,134
— 使用權資產	171,250	91,250	91,250
— 租金開支	9,367	9,631	9,884
城建集團及其聯繫人			
向本集團租賃	<u>24,000</u>	<u>28,800</u>	<u>34,560</u>

註1：根據國際財務報告準則第16號，本集團對2024年城建集團物業租賃框架協議中不同的款項適用不同的會計處理方法。本集團作為承租人的短期租賃與低價值租賃的租金在租賃期限內被確認為租金開支。本集團作為承租人的其他租賃在租賃期開始日被確認為使用權資產。

於達致有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的上述年度上限時，董事已考慮本集團支付的歷史租金以及本集團未來的估計業務需求。董事亦已計及(i)若干已訂立的租賃協議產生的使用權資產的價值(屬於國際財務報告準則第16號的範圍)以及該等協議於未來三年到期時預期重續；(ii)2024年城建集團物業租賃框架協議項下相關物業的預期租金增量，考慮到隨着業務及市場改善的其他費用及開支(如勞工成本)估計增加，以及本公司主要運營的中國主要城市的商用物業(如北京)整體上漲的市場租金；及(iii)本集團計劃於二零二四年從城建集團及其聯繫人租賃多項物業以供開展業務，具體而言，根據本集團優化業務模式及通過擴大項目組合提供多元化服務的經營策略，本集團計劃在未來數年內向城建集團及其聯繫人租賃新的物業，主要包括(a)北京的一個療養院項目，總租金約為人民幣80,000千元，為期20年，以開展养老服务業務；(b)北京的一個或多個物業(每年租賃建築面積約10,000平方米，日租金約為每平方米人民幣5.0元)，並計劃重新設計及裝修後開展酒店、長租公寓及寫字樓運營等新業務。這些具體的租賃安排可能會，也可能不會達成(視多種情況而定)。本公司預計2024年城建集團物業租賃框架協議項下各項一次性的具體租賃安排(按照個別基準)不會構成上市規則第14章規定的主要交易(或以上)。如有任何偏離，本公司將重新審視及重新遵守上市規則第14章及／或14A章的相關規定(如適用)。儘管2024年城建集團物業租賃框架協議項下部份具體合同的租賃期長於三年，但考慮到2024年城建集團物業租賃框架協議預期於到期後會重續，本公司經諮詢獨立財務顧問意見(詳情請參見本通函所載獨立財務顧問函件)後認為該等具體合同租賃期超過三年符合市場慣例且公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

於達致有關城建集團及其聯繫人向本集團租賃物業的上述年度上限時，董事已考慮(i)城建集團及其聯繫人支付的歷史租金(尤其是，於截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限使用率已達到81.5%)，且城建集團及其聯繫人向本集團租賃物業的歷史增長率在二零二二年及二零二三年分別約為543.6%及42.8%；(ii)城建集團及其聯繫人未來的估計業務需求，包括根據城建集團及其聯繫人的施工現場的營運及管理策略其於未來三年向本集團租賃工人在建築工地居住的箱式房的業務需求；及(iii)市場的預期租金增幅，特別是考慮到本集團發生的運營成本的增加(包括勞工成本預計每年增加3%-5%)。

綜合以上因素，董事會認為上述年度上限之釐定公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

E. 2024年物業配套服務框架協議

1. 主要條款

訂約方： (i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及

(ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)

日期： 二零二三年十月十日

期限： 自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日

事項： 本集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務，包括(i)餐飲服務；及(ii)供熱服務。

定價基準： 本集團根據2024年物業配套服務框架協議收取的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

(i) 具體協議下本集團向城建集團及其聯繫人提供服務的規模及其所要求的服務質量；

(ii) 具體協議下本集團提供物業配套服務的預期運營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；

(iii) 本集團就可比的服務(將參考上述(i)(ii)項綜合判斷是否屬於可比的服務)向至少三家獨立第三方所收取費用；及

(iv) 至少三家其他獨立第三方服務提供商提供的可比的服務(將參考上述(i)(ii)項綜合判斷是否屬於可比的服務)所收取費用的報價。

尤其是，本集團就提供供熱服務所收取的服務費應參照相關地方政府制定的能源單價（通常會在其官方網站上公布）確定。

支付方式：服務費應以經本集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。本集團通常會就2024年物業配套服務框架協議項下所提供之服務向城建集團及其聯繫人出具月度或季度付款通知，而城建集團及其聯繫人應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予本集團。具體業務合同規定的支付方式條款須參考不少於三份本集團向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

綜合以上因素，董事會認為本集團上述定價基準及支付方式乃經公平磋商後釐定，且於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

2. 2021年物業配套服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

2021年物業配套服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止三個年度之現有年度上限以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至					
	六月三十日					
	截至十二月三十一日止年度					
	止六個月					
	二零二一年		二零二二年		二零二三年	二零二三年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額	年度上限	歷史金額
城建集團及其聯繫人						
支付的服務費總額	27,600	20,517	42,667	31,354	58,748	7,130

2021年物業配套服務框架協議項下之交易截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率分別為74.3%、73.5%和12.1%。儘管由於二零二一年及二零二二年根據疫情防控政策需要的餐飲服務在二零二三年不再需要，從而使得二零二三年上半年的年度上限使用率較低，但疫情防控政策的取消同時帶來了城建集團及其聯繫人對於施工現場等餐飲服務需求的逐漸增加，預期二零二四年至二零二六年餐飲服務需求的增加量將大於疫情防控政策取消帶來的餐飲服務需求的減少量。

3. 2024年物業配套服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年由城建集團及其聯繫人根據2024年物業配套服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
城建集團及其聯繫人			
應付的服務費總額	<u>34,489</u>	<u>37,938</u>	<u>41,732</u>

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額，尤其是截至二零二二年十二月三十一日止年度實際交易金額同比增長52.8%；
- (ii) 截至二零二三年六月三十日本集團向城建集團及其聯繫人提供供熱服務的現有合同，以及城建集團及其聯繫人於未來數年因其業務擴張（特別地，得益於中國政府出台多項支持地產業的有利政策（比如中國住房和城鄉建設部等三部門聯合推動落實購買首套房貸款「認房不認貸」政策，多地地方政府出台提高住房公

積金貸款額度上限、下調住房貸款利率水平、提供契稅補貼及放鬆限購等政策)，城建集團及其聯繫人預計將在未來三年內逐步交付更多的住宅和商業物業)而對供熱服務的需求的預期增加，當中已考慮(其中包括)未來數年能源單價的估計增幅；及

- (iii) 截至二零二三年六月三十日本集團向城建集團及其聯繫人提供餐飲服務的現有合同，以及城建集團及其聯繫人未來數年對其施工現場餐飲服務需求的預期增加，以及該等服務的相關成本及市場價格的預期增加，其中包括本集團提供餐飲服務時的勞工成本(預計每年增加3%-5%)及物料成本的估計增幅。

綜合以上因素，董事會認為上述年度上限之釐定公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

F. 2024年工程及用工服務框架協議

1. 主要條款

訂約方： (i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；及

(ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)

日期： 二零二三年十月十日

期限： 自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日

事項： 城建集團及其聯繫人同意向本集團提供工程及用工服務，包括(i)工程設計、建設及用工服務(如大型設備或重型機器安裝及置換等)；及(ii)提供設備或機器供本集團使用及運營(如供熱廠)等。

董事會函件

定價基準： 本集團根據2024年工程及用工服務框架協議應付的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：

- (i) 具體協議下城建集團及其聯繫人向本集團提供的服務的性質、所在地區、範圍及要求的服務質量；
- (ii) 具體協議下城建集團及其聯繫人向本集團提供工程及用工服務的預期運營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；及
- (iii) 於就類似、可比服務（將參考上述(i)(ii)項綜合判斷是否屬於類似、可比服務）提供具體協議下服務所在地區由最少三名獨立第三方在正常貿易狀況下所收取或所報費用。

支付方式： 服務費應以經城建集團及其聯繫人與本集團公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。

城建集團及其聯繫人通常會就2024年工程及用工服務框架協議項下所提供的用工服務等向本集團出具月度或季度付款通知，而本集團應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予城建集團及其聯繫人。

城建集團及其聯繫人通常會就2024年工程及用工服務框架協議項下所提供的工程改造服務等要求本集團按工程進度分三期通過銀行轉賬方式進行支付，於簽訂具體協議後10至15日內支付總價款的30%，於竣工驗收後支付總價款的65%，於質保期結束後支付剩餘的5%。

董事會函件

具體業務合同規定的支付方式條款須參考不少於三份城建集團及其聯繫人向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

綜合以上因素，董事會認為本集團上述定價基準及支付方式乃經公平磋商後釐定，且於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

2. 2021年工程及用工服務框架協議項下的現有年度上限及歷史交易金額

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度上限以及截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月之歷史交易金額載列如下：

	截至十二月三十一日止年度		截至二零二三年六月三十日止六個月			
	二零二一年		二零二二年		二零二三年	
	人民幣千元 年度上限	人民幣千元 歷史金額	人民幣千元 年度上限	人民幣千元 歷史金額	人民幣千元 年度上限 ^{註1}	人民幣千元 歷史金額
本集團支付的服務費						
總額	48,278	45,236	53,106	52,957	56,416	13,712

註1：本公司擬就2021年工程及用工服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之上限進行修訂，詳情請見本通函「(二) 建議修訂持續關連交易之年度上限」一節。

2021年工程及用工服務框架協議項下之交易截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月的年度上限使用率分別為93.7%、99.7%和24.3%。於二零二三年前六個月的使用率較低主要是由於本集團對工程及用工的需求主要發生在二零二三年下半年，而已簽訂的工程及用工合同的交易金額支付時間也主要在二零二三年下半年。

3. 2024年工程及用工服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

董事估計截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年由本集團根據2024年工程及用工服務框架協議應付的最高年度服務費將不會超過下列所載年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團應付的服務費總額	<u>55,000</u>	<u>57,750</u>	<u>60,638</u>

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 由本集團支付的歷史交易金額，尤其是，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限使用率分別達到93.7%和99.7%，且自二零二零年至二零二二年，本集團向城建集團及其聯繫人支付的工程及用工服務費的歷史平均年增長率約為9.8%；
- (ii) 本集團2023年上半年在管項目數量同比增長16.7%，在管面積同比增長13.5%，因此本集團管理的物業項目工程改造及維修維護將由城建集團及其聯繫人提供工程設計，建設及用工服務的需求預期將會增加；及
- (iii) 城建集團及其聯繫人產生的運營成本（尤其是勞工成本預計每年增加3%-5%）預期將會增加。

綜合以上因素，董事會認為上述年度上限之釐定公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

G. 車位租售服務框架協議

1. 主要條款

訂約方： (i) 本公司(為本公司本身及代表本公司的附屬公司)；
及

(ii) 城建集團(為其本身及代表其聯繫人)

日期： 二零二三年十月十日

期限： 自車位租售服務框架協議於臨時股東大會審議通過日期起計三年

事項： 本集團同意通過採用底價租售及／或收購使用權的模式向城建集團及其聯繫人提供車位銷售及／或租賃的協助服務。本集團將與城建集團及其聯繫人簽訂具體合同(「**具體合同**」)以具體商定雙方合作的具體項目及其中涉及的車位(「**目標車位**」)數量等。

車位租售服務框架協議項下的車位銷售及／或租賃服務的業務模式詳情

車位銷售及／或租賃服務的具體業務模式包括以下兩種：

模式一：底價租售模式

城建集團及其聯繫人同意將具體合同中涉及的目標車位委託本集團協助其進行銷售及／或租賃(「**獨家租售權**」)。於具體合同的協議期內，城建集團及其聯繫人不得將目標車位委託給其他第三方租賃或銷售。底價租售模式下，具體合同的協議期預計通常為三年。獨家租售權為本集團所享有的獨家及排他性權利，如城建集團及其聯繫人向第三方出售、轉讓、贈與、質押或以任何其他方式處置任何目標車位，需與本集團達成一致意見。

(1) 定價政策及結算

本集團與城建集團及其聯繫人協商制定目標車位底價，原則上該底價不得超過雙方協商制定的約定銷售／租賃價格（「約定價格」）的80%（「底價租售合作權」），並按一般商業條款進行有關交易。將底價設定為約定價格的20%或以上折扣乃經參考其他上市公司及市場上同行業的公司進行的類似性質的交易，及本集團與城建集團及其聯繫人透過商業磋商達致，符合市場慣例。在此基礎上，假設目標車位以約定價格出售，預期將產生相應售價的至少20%作為本集團應收的獨家租售服務費，本集團將能夠受益於該模式項下產生的穩定收入，並提高整體盈利能力，從而為股東帶來潛在的可觀回報。約定價格應參照雙方聘請的獨立評估師就目標車位銷售／租賃價格進行評估後的評估值確定。

在釐定服務費用以及底價較約定價格之折扣時，本集團還將估計該等服務成本，綜合考慮人工成本、營銷費用、租售代理的難度等因素。釐定具體項目的銷售或租賃底價時，底價較約定價格之折扣幅度將綜合考慮項目入住率、車位配比、銷售階段、車位素質等因素釐定。在決定約定價格時，(i)具體項目周邊臨近範圍內；及(ii)類型及目標顧客群相近的項目將會被挑選為可比項目。本集團將參考不少於兩個可比項目以決定具體項目的約定價格以及底價較約定價格之折扣。可比項目的銷售週期是否為相近階段、在過去12個月的平均銷售／租賃價格亦將會作為考慮因素，並按最近期的市場趨勢及經濟發展調整。

就車位銷售服務而言，城建集團及其聯繫人按本集團的要求向其指定的任何第三方買家以約定價格轉讓目標車位，約定價格超出車位銷售底價的部份作為服務費用歸本集團所有。就車位租賃服務而言，城建集團及其聯繫人按本集團的要求向其指定的任何第三方承租人以約定價格租賃目標車位，超出車位租賃底價的部份作為服務費用歸本集團所有。雖然對於未

能成功銷售／租賃的部份車位，本集團將不會向城建集團及其聯繫人收取服務費用，但本集團將從銷售／租賃車位項目的整體角度評估盈利情況，且預計成功銷售／租賃的車位獲得的收益能夠覆蓋本集團就未能成功銷售／租賃的部分車位產生的服務成本、人工成本及營銷費。

城建集團及其聯繫人應就上述車位租售業務服務向本集團支付服務費用。相關車位買方／承租人僅與城建集團及其聯繫人簽署車位購買／租賃協議並向城建集團及其聯繫人指定賬戶支付購買／租賃款項，購買／租賃協議價款包含底價及本集團的服務費用；城建集團及其聯繫人收到相關車位買方／承租人協議價款後，將協議價款超出底價部份作為服務費用按月或按季度向本集團結算，於次月或下一季度15日前結算上月或上一季度的服務費用（視情況而定）。

(2) 可退還的保證金

本集團需向城建集團及其聯繫人支付不超過具體合同有關總貨值價格（底價*目標車位租售數量）作為獲取車位獨家租售權及底價租售合作權的保證金。保證金於簽訂具體合同後一次性或分階段支付。保證金之一次性或分階段乃雙方根據具體項目的情況進行公平磋商後釐定。如果具體項目的車位貨值總量較小，銷售周期短，則保證金通常將一次性支付；如車位貨值總量較大，銷售周期較長，則通常將根據預計的銷售時間表分階段支付保證金。保證金將不計利息且無以任何抵押品作擔保。

就保證金的退回而言，雙方同意：

- (i) 在車位租售服務框架協議的協議期內，對於未租售車位本集團可更換等額貨值車位，基於本集團的書面明確要求，城建集團及其聯繫人於每年六月三十日前及十二月三十一日前需退回本集團存續的保證金，本集團對業務開展情況進行評估，明確是否進行調整（主要考慮因素包括具體項目的目標車位的整體銷售情況、業主的入住情況、實現車位剩餘銷售目標的可能性、當

時的物業市場狀況（主要參考中國指數研究院、仲量聯行、第一太平戴維斯等發佈的關於中國房地產的行業報告）及目標車位的現行市場價格（參考經本集團匯總的具體項目中其他車位近12個月的銷售平均價），並根據後期評估結果向城建集團及其聯繫人支付相應保證金；

- (ii) 本集團提前租售完所有的目標車位或目標車位具體合同到期不續簽，城建集團及其聯繫人應在租售完畢或目標車位具體合同到期後60日內退回本集團相應保證金；
- (iii) 車位租售服務框架協議因任何理由解除或終止後起60日內，城建集團及其聯繫人收回所有未租售車位的獨家租售權及底價租售合作權，並退回相應的保證金；及
- (iv) 上述(i)(ii)(iii)項所涉保證金退回節點均不得晚於當年六月三十日及十二月三十一日，如當年六月三十日及十二月三十一日為銀行交易服務休息日，則應提前到最近的銀行交易服務日退回保證金。

同時，為維護本集團的利益，本集團將採取以下內部控制程序，以確保保存置於城建集團及其聯繫人的可退還保證金的可收回性：

- (i) 本公司的財務管理部每月密切監控城建集團及其聯繫人收取的車位銷售款項，並及時測算已支付可退還保證金的餘額；
- (ii) 本公司品質管理部每月密切監控具體項目的目標車位的整體銷售情況及業主的入住情況，並評估全年實現車位剩餘銷售目標的可能性，以監控收回可退還保證金的風險；

- (iii) 倘個別項目車位的銷售未能達到預期（即當可退還保證金存在收回風險時），本集團將與城建集團及其聯繫人的管理層進行整體溝通，並就於其他項目交付更高質量的車位作為替換進行磋商；及
- (iv) 本公司財務管理部將定期從城建集團處獲得其最新財務資料，以評估(a)城建集團及其聯繫人的最新財務狀況；(b)流動性風險及資產淨值；及(c)違約風險及償還能力；並透過監察不時於市場可得的公開資料（包括媒體新聞報道等）評估流動性風險和違約風險。倘上述人員獲悉有關城建集團財務狀況的任何重大不利事件，其將及時向董事會及本公司管理層報告，並將與可退還保證金有關的信貸風險降至最低。根據城建集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的年報，城建集團歸屬於所有人的收入及利潤分別約為人民幣1,481億元及人民幣22億元。根據城建集團截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告，於二零二三年六月三十日，城建集團的總資產、淨資產及現金分別約為人民幣3,601億元、人民幣794億元及人民幣546億元。根據城建集團強勁的財務業績及穩健的財務狀況，本集團在保證金安排方面的信貸風險在可接受範圍。

本公司認為，通過上述措施可大力確保車位租售服務框架協議項下保證金的可收回性，且相關風險有限且可控。雖然底價租售模式項下保證金將不計利息且無以任何抵押品作擔保，但由於支付保證金是本集團獲得車位獨家租售權及底價租售合作權之商業安排的不可分割的一部分，預期待價租售模式項下本集團獲得的服務費用將超過將保證金存入銀行或其他金融機構可能產生的潛在利息收入。基於上述原因，董事會（包括獨立董事委員會）認為車位租售服務框架協議項下的條款（包括支付保證金的安排）屬公平合理，且符合本公司及其股東的整體利益。考慮到本集團於二零二二年十二月三十一日的現金及現金等價物約為人民幣1,140,700千元，本公司確認，向城建集團及其聯繫人支付車位租售服務框架協議項下可退還的保證金將不會對本公司的現金流造成任何重大不利影響。

模式二：收購使用權模式

城建集團及其聯繫人同意將目標車位的使用權轉讓給本集團。目標車位使用權轉讓後，本集團所享有的使用權範圍包括目標車位自用、對外出租、協助城建集團及其聯繫人進行車位銷售。就協助城建集團及其聯繫人進行車位銷售而言，城建集團及其聯繫人依法授權本集團以城建集團及其聯繫人的名義將目標車位出售給買家並與之簽訂車位買賣合同，並辦理目標車位產權過戶手續。車位銷售所得款項由買家直接匯入到城建集團及其聯繫人或本集團的指定賬戶。

(1) 定價政策及結算

雙方聘請獨立評估師就目標車位的使用權價值進行評估，協商制定目標車位使用權轉讓價款，並按一般商業條款進行有關交易。

此外，本集團應就具體合同項下的目標車位編製內部銷售計劃及預測，估計回本期不超過五年，經參考其他上市公司及市場上同行業的公司進行的類似性質的交易，本公司認為設置估計回本期不超過五年的內部政策要求屬合理、切實可行。並且，本集團的營銷團隊將針對具體車位進行摸底調研分析，對具體員工設定獎懲結合的營銷方案，以爭取縮短回本期。有關的可行性研究將包括(a)相關停車位之需求分析；(b)回本期及預期投資回報；及(c)相關停車位附近至少兩項發展項目(如有)的其他停車位的使用權之價格，當中計及停車位的總數、性質、目標買家、環境及當地設施等因素。兩項發展項目一般選取目標項目所在同一城市住宅項目定位、車庫數量和狀況、周邊商業繁榮程度、交通狀況及住戶的人均收入相近的房地產開發項目。使用權轉讓價(即代價)無論如何不得遜於獨立第三方賣方就類似交易向本集團所提供者。使用權轉讓價將以本集團的內部資源撥付。

根據具體合同的約定，車位使用權轉讓價可一次性或分階段支付。車位使用權轉讓價之一次性或分階段乃雙方根據具體項目的情況進行公平磋商後釐定。如果具體項目的車位貨值總量較小，則車位使用權轉讓價通常將一次性支付；如車位貨值總量較大或預計回本周期較長，則通常將根據預計的銷售及租賃計劃分多次支付車位使用權轉讓價。

雙方可約定每月或每季度（視具體合同而定）對具體目標車位的銷售情況進行對賬及核算，並就服務費進行結算。匯入城建集團及其聯繫人指定賬戶的車位銷售所得款項可以用於抵扣車位使用權轉讓價。如經核算後，累計已產生的目標車位的銷售所得款項超過具體合同中目標車位的使用權轉讓價，則超過部份將作為本集團的服務費用，歸本集團所有。因此，收購使用權模式下，本集團實際獲得的服務費用為具體合同中目標車位的銷售所得款項與使用權轉讓價之間的差額。本集團將主要參考上文所述的本集團編製的內部銷售計劃及預測，估計提供服務的服務成本，綜合考慮人工成本、營銷費用、銷售難度等因素，對服務費用（即車位的銷售所得款項與使用權轉讓價的差額）進行審慎估計。同時，由於該模式下本集團享有的車位使用權範圍包括就未銷售的車位進行對外出租，而對外出租所獲收益屬於本集團，能夠增加本集團的收入。就未銷售的車位對外出租時，有關租金將由本集團參考相關停車位附近至少兩個小區的可比車位租金價格確定。考慮到目標車位所在小區的车位總數少於住戶持有的車輛數目，或小區周邊並無免費停車位，本集團認為未銷售車位對外出租的機會較大。

(2) 使用權轉讓期限

使用權轉讓期限為具體合同簽訂日期起至目標車位涉及的土地使用權期限屆滿日期止，或雙方約定的其他日期（該等日期不得晚於相關土地使用權期限屆滿日期），因此，收購使用權模式下具體合同的協議期（即與使用

權轉讓期限一致)通常為50至70年。本公司經諮詢獨立財務顧問意見(詳情請參見本通函所載獨立財務顧問函件)後認為該等具體合同協議期超過三年符合市場慣例且公平合理,符合本公司及其股東的整體利益。若本集團已協助城建集團及其聯繫人將車位銷售給買家,則本集團對該車位的使用權終止。車位使用權轉讓期限屆滿後,本集團應將未能出售的目標車位的租賃及其他經營管理權,一併移交給城建集團及其聯繫人並撤離(但雙方重新達成關於目標車位使用權協議的情況除外)。若轉讓期限內,政府對車位的法律法規、管理政策等發生變化,而該變化會對本集團所購買的車位使用權造成減損或損失,則城建集團及其聯繫人應就上述本集團遭受的損失進行補償。

本集團在決定對一個具體項目採用車位租售服務框架協議項下的何種業務模式時,將考慮目標車位之多種因素。具體而言,包括(i)目標車位所屬住宅區的住宅項目定位、周邊商業繁榮程度及交通狀況;(ii)目標車位的貨值總量及預計銷售進度;(iii)目標車位所屬住宅區的车位租賃需求等。對於住宅項目定位於常住人口、貨值總量較小的住宅區的目標車位,本集團將主要採用底價租售模式,以確保能夠在短時間內快速回款,從而合理控制風險、提高整體盈利能力;對於銷售周期比較長、住宅項目定位於短租人口、貨值總量較大、車位租賃需求較高的住宅區的目標車位,本集團將主要採用收購使用權模式,以便在車位管理的過程中最大程度發揮自主性,設定針對性的銷售及租賃的運營計劃,從而能夠維持目標車位健康的庫存平衡,以達致回報最大化。

2. 車位租售服務框架協議項下的年度上限及釐定基準

截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及截至二零二三年六月三十日止六個月,車位租售服務框架協議項下交易並無歷史交易金額。

董事會函件

董事估計車位租售服務框架協議項下自生效日期至二零二三年十二月三十一日、截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度以及自二零二六年一月一日至終止日期各期間的年度上限如下：

車位租售 服務框架協議	截至		自二零二六年	
	生效日期至 二零二三年 十二月三十一日 人民幣千元	二零二四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	二零二五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	一月一日至 車位租售服務 框架協議 終止日期 人民幣千元
模式一：底價租售模式				
－ 保證金(於有關期間之任何時點 本集團向城建集團及其聯繫人 支付的保證金的最高結餘)	26,360	59,765	67,325	67,920
－ 服務費用	-	18,640	34,640	25,600
模式二：收購使用權模式				
－ 車位使用權轉讓價	126,169	20,000	20,000	20,000
－ 服務費用	23,456	31,366	12,298	9,932

於達致上述年度上限時，董事已考慮下列因素：

- (i) 本集團目前可知正在與城建集團及其聯繫人商議的車位銷售／租賃項目(「潛在項目」)數目和整體情況(包括相關項目車位歷史銷售及周邊可比均價範圍)。其中，本集團預計於二零二三年年底前就城建集團及其聯繫人開發的3個小區的車位銷售項目(共計299個車位)採用底價租售模式，就城建集團及其聯繫人開發的2個小區的車位銷售項目(共計1,138個車位)採用收購使用權模式；

- (ii) 本集團可分配予該業務的資源、可承接服務需求的能力以及穩步持續的業務發展戰略；
- (iii) 在車位租售服務框架協議項下的底價租售模式中，本集團與城建集團及其聯繫人確定的底價標準（即原則上該底價不得超過雙方協商制定的約定價格的80%）以及保證金的確定標準及支付及退還條款；
- (iv) 在車位租售服務框架協議項下的收購使用權模式中，本集團與城建集團及其聯繫人確定的車位使用權轉讓價款的一般商業標準；及
- (v) 本集團就潛在項目編製的內部銷售計劃及預測。

具體而言，於達致上述模式一底價租售模式項下的保證金及服務費用年度上限，以及模式二收購使用權模式項下的車位使用權轉讓價及服務費用年度上限時，董事已分別考慮下列因素：

就模式一而言，獨立評估師就本集團擬於二零二三年年底之前採用此模式的潛在項目（共計299個車位）的估值約為人民幣54,100千元。根據估值和模式一項下的保證金政策，支付的保證金金額不得超過人民幣43,300千元（乃基於前述保證金定價政策，即保證金不超過具體合同有關目標車位的底價，而底價將不超過約定價格的80%）。因此，二零二三年保證金上限人民幣26,360千元並未超過本集團應就299個車位支付的保證金的最高金額，乃由於本集團有望與城建集團及其聯繫人公平磋商後將目標車位的底價及保證金以較為優惠價格確定。根據目前本集團與城建集團及其聯繫人的磋商情況，於二零二四年預計城建集團及其聯繫人將就393個車位與本集團開展模式一項下的合作，於二零二五年及二零二六年預計城建集團及其聯繫人將就849個車位與本集團開展模式一項下的合作，有關安排取決於項目小區的開發情況。由於該等車位所在小區的相似性，車位的底價和保證金預計與二零二三年採用此模式的項目基本相同。

關於模式一項下應付的服務費用的年度上限之確定，本集團主要根據服務費用的定價政策以及本集團的建議銷售計劃，尤其是，車位的總數少於有關小區的住戶數目。本集團已就車位的銷售計劃及目標作出估計，預期二零二三年年底採用此模式的大部份車位將於二零二四年售出，其餘車位將於二零二五年售出，且根據定價政策，有關的銷售價格將高於底價。本集團預期，二零二四年至二零二六年採用此模式的車位將以類似的銷售模式出售。根據本集團的建議銷售計劃，自截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度及自二零二六年一月一日至車位租售服務框架協議終止日期，模式一項下車位銷售數量預計分別為250, 378及364。

就模式二而言，獨立評估師就本集團擬於二零二三年年底之前採用此模式的潛在項目（共計1,138個車位，其中11個因存在缺陷而不計入估值）的估值約為人民幣151,100千元。因此，人民幣126,169千元的年度上限未超過應就上述車位使用權可轉讓的最高金額，乃由於本集團有望與城建集團及其聯繫人公平磋商後將目標車位的使用權轉讓價以較為優惠價格確定。就將於二零二四年至二零二六年轉讓的車位使用權而言，建議轉讓使用權的車位數目乃經參考基於該等小區的建築規劃及與城建集團及其聯繫人的初步討論得出的可供出售車位總數後估計得出。就車位使用權轉讓價而言，由於車位所在小區的相似性，轉讓價乃參照二零二三年採用此模式的車位確定。

關於模式二項下應付的服務費用的年度上限之確定，根據定價政策以及載有本集團的建議銷售計劃的銷售可行性報告，就本集團擬於二零二三年年底之前採用此模式的潛在項目，小區的车位總數少於住戶持有的車輛數目，或小區周邊並無免費停車位。鑑於潛在需求，本集團認為根據二零二三年至二零二六年期間的銷售計劃出售車位屬可行。車位的售價乃由本集團參考同一小區車位的過往售價、小區居民的意見以及車位的狀況釐定。根據本集團的建議銷售計劃，自車位租售服務框架協議生效日期至二零二三年十二月三十一日、截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度及自二零二六年一月一日至車位租售服務框架協議終止日期，模式二項下車位銷售數量預計分別為202, 321, 219及241。

綜上所述，董事會認為模式一項下的保證金及服務費用年度上限以及模式二項下的車位使用權轉讓價及服務費用年度上限的訂立公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

(四) 上述交易的理由及裨益

鑑於本集團與城建集團和天諾物業的長期關係，本公司認為，訂立日常性持續關連交易的協議及繼續進行日常性持續關連交易符合本公司的利益，具體而言：

- (i) 通過2024年物業管理服務框架協議和2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，本集團能夠通過主營業務獲得收益，且城建集團及其聯繫人各業務板塊的穩健發展將使本集團為其提供的物業管理服務、商業運營服務及增值服務帶來新商機，是本集團收入的重要組成部份；
- (ii) 通過2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，本集團能向天諾物業提供並從該關連附屬公司處獲得及時、穩定、專業的商業運營服務及增值服務；
- (iii) 通過2024年城建集團物業租賃框架協議，本集團可減少尋找合適物業的成本，避免產生搬遷成本，從而確保本集團工作環境穩定。此外，向城建集團及其聯繫人提供租用物業，也可獲得租金收益，並進一步擴大本集團的業務規模；
- (iv) 通過2024年物業配套服務框架協議，本集團可通過向城建集團及其聯繫人提供餐飲、供熱等配套服務，進一步獲得額外收益；
- (v) 通過2024年工程及用工服務框架協議，本集團可從城建集團及其聯繫人處獲得及時、穩定、專業的工程及用工服務，有助於本集團的業務發展；及
- (vi) 通過車位租售服務框架協議，本集團能夠開拓多種模式下的車位租售服務業務，進一步擴大本集團的業務規模。

有鑑於以上，且根據歷史交易金額及當前趨勢，本公司估計截至二零二三年十二月三十一日止財政年度若干持續關連交易的全年交易金額可能會超過現有協議年度上限，本集團通過修訂年度上限可滿足業務需求，從而促進本集團的發展，增加本集團的收入。詳情請見本通函「(二) 建議修訂持續關連交易之年度上限」一節。

(五) 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，董事（包括獨立非執行董事）認為(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)非豁免持續關連交易協議的條款乃經公平磋商後釐定，且於本集團一般及日常業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，有關條款及建議上限亦屬公平合理，並符合本公司及其股東整體利益。

概無董事於上述各協議及其項下之持續關連交易中擁有任何重大權益。然而，蔣鑫董事、毛磊董事各自於城建集團或其聯繫人中任職，彼等已就有關上述持續關連交易的董事會決議案放棄投票。

(六) 上市規則的涵義

持續關連交易涵義

於最後實際可行日期，城建集團為本公司的最終控股股東，因而城建集團及其聯繫人根據上市規則第14A.07條為本公司的關連人士。天諾物業為本公司的非全資附屬公司，由於城建集團間接擁有天諾物業股權逾10%，因而天諾物業根據上市規則第14A.16條為本公司的關連附屬公司。據此，本公司與城建集團及天諾物業簽署的有關框架協議及其項下的交易構成本公司於上市規則第14A章的持續關連交易。

鑑於(i)2021年物業管理服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之建議修訂年度上限；(ii)2021年城建集團物業租賃框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之建議修訂年度上限；及(iii)2021年工程及用工服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之建議修訂年度上限的最高適用百分比率高於5%，根據上市規則第14A章該等持續關連交易之年度上限修訂將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

鑑於(i)2024年物業管理服務框架協議下擬進行的交易；(ii)2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的有關本集團（天諾物業除外）向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的交易（根據上市規則第14A.81條經與2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後）；(iii)2024年城建集團

商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易（根據上市規則第14A.81條經與2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的有關本集團（天諾物業除外）向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的交易合併計算後）；(iv)2024年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的交易；(v)2024年物業配套服務框架協議項下擬進行的交易；(vi)2024年工程及用工服務框架協議項下擬進行的交易；及(vii)車位租售服務框架協議項下擬進行的交易有關年度上限的最高適用百分比率高於5%，根據上市規則第14A章該等持續關連交易將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。

須予公佈的交易涵義

須予披露交易

鑑於(i)2021年城建集團物業租賃框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之建議修訂年度上限；及(ii)車位租售服務框架協議項下擬進行的交易涉及可退還的保證金的有關年度上限的最高適用百分比率高於5%但低於25%，有關交易構成上市規則第14章項下的須予披露的交易，須遵守申報及公告的規定。

主要交易

鑑於(i)2024年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易；及(ii)車位租售服務框架協議項下擬進行的交易涉及收購使用權資產的有關年度上限的最高適用百分比率超過25%但低於100%，有關交易構成上市規則第14章項下的主要交易，須遵守申報、公告及股東批准規定。

(七) 內部控制措施

本公司已採取一套有效的內部控制措施對本公司的持續關連交易進行監控。在訂立具體協議前，本公司的授權部門（包括財務管理部、安全運營部及品質管理部）將審閱及評估具體交易條款和條件，以確保與有關持續關連交易框架協議的一致性並參考現時市場狀況及至少三家獨立第三方當時在正常交易情況下就提供可比規模相似性質的服務的報價。本公司董事會對風險管理及內部控制系統負責，至少每年一次檢討風險管理及內部控制的有效性。本公司法律合規部為內部控制建設部門，董事會秘書部

為內部控制評價部門，持續監督本集團的風險管理及內部控制系統，識別內部控制設計及運行中的缺陷並提出適當的改進意見。本公司財務管理部每個月對本公司的持續關連交易進展情況進行跟蹤、監控、核査。同時，董事會審計委員會持續對持續關連交易進行嚴格審核，保證持續關連交易有關內部控制措施的完整性和有效性。本公司獨立非執行董事每年根據上市規則第14A.55條的規定對持續關連交易進行審閱，並確認持續關連交易於本集團的日常業務中訂立；按照一般商務條款或更佳條款進行；及根據有關交易的協議進行，條款公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。董事會認為上述本公司採納的持續關連交易內控程序及企業管治措施乃屬恰當，且上述程序及措施能夠給予股東充分保證該等持續關連交易將由本公司適當監督。

(八) 有關訂約方的資料

A. 有關本集團的資料

本公司為於中國註冊成立的股份有限公司，其H股在香港聯交所上市（股份代號：2210）。本集團主要在中國提供物業管理及相關服務，擁有三項主要業務板塊，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

B. 有關城建集團的資料

於最後實際可行日期，城建集團為本公司的最終控股股東，其直接及間接持有本公司74.15%的已發行股份，其中，城建集團直接持有本公司26.44%的股份，並通過城建發展及住總集團（均為城建集團的附屬公司）分別間接持有本公司33.47%及14.24%的股份。城建集團為隸屬於北京市人民政府的國有全資企業，主要從事授權進行國有資產經營管理、承擔各類型工業、能源、交通、民用、市政工程建設項目總承包、承包境外工程項目及房地產開發以及其他業務。

C. 有關天諾物業的資料

天諾物業為本公司的非全資附屬公司，其由北宇物業（本公司的全資附屬公司）及北京住總房地產開發有限責任公司（城建集團的非全資附屬公司）分別擁有50%及50%。由於城建集團（本公司的控股股東之一）間接擁有天諾物業股權逾10%，因而天諾物業根據上市規則第14A.16條為本公司的關連附屬公司。天諾物業的主營業務為全委物業服務。

(九) 一般事項

(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議相關議案已由董事會於二零二三年十月十日審議通過，謹此提呈臨時股東大會以普通決議方式審議及批准。城建集團及其聯繫人將於臨時股東大會上就上述事項之相關議案放棄投票。

本公司已成立全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，以審議(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議，並向獨立股東提供意見，獨立董事委員會函件載於本通函第78頁至第79頁。浚博資本已獲委任為獨立財務顧問，就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供建議，其函件載於本通函第80頁至第157頁。

五、 臨時股東大會

本公司將於二零二三年十二月十九日（星期二）下午一時三十分於中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈三層二會議室舉行臨時股東大會，以審議及酌情批准相關通告所載的建議事項。臨時股東大會通告載於本通函第EGM-1頁至EGM-3頁。本公司將於臨時股東大會結束後按上市規則第13.39(5)條所規定的方式刊發投票表決結果公告。

為釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將自二零二三年十二月十六日（星期六）起至二零二三年十二月十九日（星期二）止期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，該期間不辦理股份過戶手續。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及其他適當文件必須不遲於二零二三年十二月十五日（星期五）下午四時三十分，交回送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖（就H股股東而言），或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈A座8層（就內資股股東而言），以供登記。於二零二三年十二月十九日（星期二）名列本公司股東名冊的股東將有權出席臨時股東大會並於會上投票。

如閣下欲委任代表出席臨時股東大會，閣下須按隨附代表委任表格上印列的指示填妥及交回表格。倘委任代表之委任書由委任人之授權人士簽署，則有關授權簽署委任書之授權書或其他授權文件須經公證證明，並須與委任書同時送達。代表委任表格連同經公證核證之授權書或其他授權文件副本最遲必須於臨時股東大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間24小時前（即二零二三年十二月十八日（星期一）下午一時三十分前）送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓（就H股股東而言），或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈A座8層（就內資股股東而言），方為有效。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

六、按投票方式表決

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會上提呈的決議案將以投票方式進行表決。

於最後實際可行日期，城建集團為本公司的最終控股股東，其直接及間接持有本公司74.15%的已發行股份，其中，城建集團直接持有本公司38,779,865股內資股，並通過城建發展及住總集團（均為城建集團的附屬公司）分別間接持有本公司49,092,189股及20,881,485股內資股。因此，城建集團、城建發展及住總集團將就彼等合計持有的本公司108,753,539股內資股於臨時股東大會上就(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議之決議案放棄投票。除以上所述者外，據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於最後實際可行日期，概無股東須就將於臨時股東大會上提呈的決議案放棄表決。

七、責任聲明

本通函之資料乃遵照上市規則刊載，旨在提供有關本公司之資料。董事就本通函所載資料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，本通函所載資料於所有重大方面均屬真確及完備，亦無誤導或欺詐成份，且並無遺漏其他事項致使本通函或當中所載任何陳述產生誤導。

八、推薦意見

董事會(包括獨立非執行董事)認為，將於臨時股東大會上提呈的決議案符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事會建議股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈的決議案。

九、其他資料

懇請閣下垂注本通函、本通函附錄及臨時股東大會通告所載之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
北京京城佳業物業股份有限公司
主席
張偉澤

中國•北京
二零二三年十一月三十日

以下為獨立董事委員會函件全文，乃為載入本通函而編撰，當中載列其就載於本通函的(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)非豁免持續關連交易協議及其項下擬進行交易的條款為獨立股東提供之推薦建議。



Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited
北京京城佳業物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2210)

敬啟者：

須予披露交易、主要交易及持續關連交易：
建議修訂持續關連交易之年度上限；及
重續及新訂立持續關連交易

吾等已獲委任為獨立董事委員會成員，以就批准(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議之決議案向北京京城佳業物業股份有限公司(「本公司」)的獨立股東提供意見，有關詳情載於本公司日期為二零二三年十一月三十日的通函(「通函」)之「董事會函件」內，而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所界定者具有相同涵義。

務請垂注「董事會函件」、「獨立財務顧問函件」所載宏博資本(以其作為獨立財務顧問的身份)就(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)非豁免持續關連交易協議的條款是否

獨立董事委員會函件

公平合理，其項下擬進行的交易是否於本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款進行，以及是否符合本公司及其股東的整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見，以及通函其他部分所載的其他額外資料。

經考慮泓博資本之意見，以及其就此考慮的主要因素及理由（誠如其函件所述）後，吾等認為，(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)非豁免持續關連交易協議的條款屬公平合理，而其項下擬進行的交易乃於本集團日常業務中按一般商務條款或更佳條款進行，且符合本公司及其股東的整體利益。因此，吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上就(i)建議修訂2023年度上限；及(ii)訂立非豁免持續關連交易協議提呈的普通決議案。

此致

列位獨立股東 台照

代表

北京京城佳業物業股份有限公司

獨立董事委員會

程鵬先生

獨立非執行董事

孔偉平先生

獨立非執行董事

江智武先生

獨立非執行董事

謹啟

中國•北京

二零二三年十一月三十日

獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問宏博資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件，乃為供載入本通函而編製。

宏博資本有限公司

敬啟者：

須予披露交易、主要交易及
持續關連交易：
建議修訂持續關連交易
之年度上限；及
重續及新訂立持續關連
交易

緒言

茲提述吾等就以下事項獲委任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問：(i)就(a) 2021年物業管理服務框架協議；(b)與 貴集團向租賃城建集團及其聯繫人租賃物業有關之2021年城建集團物業租賃框架協議；及(c) 2021年工程及用工服務框架協議（統稱「**經修訂框架協議**」）項下擬進行之交易修訂截至二零二三年十二月三十一日止年度之年度上限；及(ii) (a) 2024年物業管理服務框架協議；(b) 2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議；(c) 2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議；(d) 2024年城建集團物業租賃框架協議；(e) 2024年物業配套服務框架協議；(f) 2024年工程及用工服務框架協議；及(g)車位租售服務框架協議（統稱「**2024年非豁免框架協議**」，包括建議的年度上限（「**建議年度上限**」））項下擬進行之交易（該等交易須尋求獨立股東之批准，統稱「**交易**」）。交易詳情載於 貴公司於二零二三年十一月三十日向股東發出之通函（「**通函**」，本函件構成該通函的一部分）。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

經修訂框架協議

於二零二一年十月十一日，貴公司與城建集團簽訂（其中包括）(i) 2021年物業管理服務框架協議，根據該協議，貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務；(ii) 2021年城建集團物業租賃框架協議，根據該協議，貴集團同意向城建集團及其聯繫人租賃若干物業，城建集團及其聯繫人同意向貴集團租賃若干物業；及(iii) 2021年工程及用工服務框架協議，根據該協議，城建集團及其聯繫人同意向貴集團提供工程及用工服務，期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日。考慮到貴集團與城建集團及其聯繫人之間對相關交易的實際需求，貴公司預期，根據經修訂框架協議，於截至二零二三年十二月三十一日止年度的相關現有限度上限將不足以滿足需求。因此，於二零二三年十月十日，董事會審議並批准了建議修訂有關(i) 2021年物業管理服務框架協議項下之交易；(ii) 2021年城建集團物業租賃框架協議項下貴集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易；及(iii) 2021年工程及用工服務框架協議項下之交易於截至二零二三年十二月三十一日止年度之現有年度上限（統稱「經修訂年度上限」）。

截至最後實際可行日期，城建集團為貴公司之最終控股股東。因此，根據上市規則第14A.07條，城建集團及其聯繫人為貴公司之關連人士。因此，根據上市規則第14A章規定，經修訂框架協議項下擬進行之交易構成貴公司之持續關連交易。

鑒於有關每份經修訂框架協議項下之經修訂年度上限的最高適用百分比超過5%，根據上市規則第14A章，該等交易將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。鑒於城建集團在經修訂框架協議中擁有權益，城建集團及其聯繫人必須且應對提呈臨時股東大會以批准經修訂年度上限的相關決議放棄投票。

2024年非豁免框架協議

於二零二一年十月十一日，貴公司與城建集團簽訂(i) 2021年物業管理服務框架協議，根據該協議，貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務；(ii) 2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，根據該協議，貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務；(iii) 2021年天諾物業商業運營服務及增

值服務框架協議，根據該協議，天諾物業與 貴集團（天諾物業除外）同意向彼此提供商業運營服務及增值服務；(iv) 2021年城建集團物業租賃框架協議，根據該協議， 貴集團同意向城建集團及其聯繫人租賃若干物業，城建集團及其聯繫人同意向 貴集團租賃若干物業；(v) 2021年物業配套服務框架協議，根據該協議， 貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務；及(vi) 2021年工程及用工服務框架協議，根據該協議，城建集團及其聯繫人同意向 貴集團提供工程及用工服務，期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日。為繼續進行該等協議項下的交易， 貴公司於二零二三年十月十日簽訂(i) 2024年物業管理服務框架協議；(ii) 2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議；(iii) 2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議；(iv) 2024年城建集團物業租賃框架協議；(v) 2024年物業配套服務框架協議；及(vi) 2024年工程及用工服務框架協議，將期限延長至截至二零二六年十二月三十一日止三個年度。

此外，於二零二三年十月十日， 貴公司與城建集團簽訂車位租售服務框架協議，根據該協議， 貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供車位租售服務，期限為自車位租售服務框架協議於臨時股東大會審議及批准之日起三年。

截至最後實際可行日期，城建集團為 貴公司之最終控股股東。因此，根據上市規則第14A.07條，城建集團及其聯繫人為 貴公司之關連人士。天諾物業為 貴公司之非全資附屬公司，由城建集團擁有10%以上的股份。因此，根據上市規則第14A.16條，天諾物業為 貴公司之關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章規定，2024年非豁免框架協議項下擬進行之交易構成 貴公司之持續關連交易。

鑑於(i) 2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易；(ii) 2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的有關 貴集團（天諾物業除外）向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的交易（根據上市規則第14A.81條經與2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易合併計算後）；(iii) 2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易（根據上市規則第14A.81條經與2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的有關 貴集

團(天諾物業除外)向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的交易合併計算後)；(iv) 2024年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的交易；(v) 2024年物業配套服務框架協議項下擬進行的交易；(vi) 2024年工程及用工服務框架協議項下擬進行的交易；及(vii) 車位租售服務框架協議項下擬進行的交易有關年度上限的最高適用百分比率高於5%，根據上市規則第14A章，該等持續關連交易將須遵守申報、年度審核、公告及獨立股東批准規定。鑒於城建集團在2024年非豁免框架協議中擁有權益，城建集團及其聯繫人必須且應對提呈臨時股東大會以批准2024年非豁免框架協議的相關決議放棄投票。

鑑於(i) 2024年城建集團物業租賃框架協議項下有關 貴集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易；及(ii)車位租售服務框架協議項下有關收購使用權資產的交易的年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於100%，有關交易構成上市規則第14章項下的須予披露的交易，須遵守申報、公告及股東批准的規定。

已組建由所有獨立非執行董事(即，程鵬先生、孔偉平先生和江智武先生)組成的獨立董事會委員會，就以下事項向獨立股東提供意見：(i)訂立交易是否在 貴集團的正常及慣常業務過程中進行；及(ii)交易條款(包括經修訂年度上限和建議年度上限)是否符合正常的商業條款，(就獨立股東而言)是否公平合理，以及(就投票而言)符合 貴公司和股東的整體利益。吾等，滋博資本，已獲委任為獨立財務顧問，就該等事項向獨立董事會委員會及獨立股東提供意見。

截至最後實際可行日期，吾等與 貴集團及城建集團及其聯繫人概無任何可合理被視為與吾等之獨立性有關的關係。於過往兩年， 貴集團或城建集團及其聯繫人與吾等之間概無任何業務關係。除就吾等獲委任為獨立財務顧問已付或應付吾等之正常專業費用外，並無存在其他吾等據之可自 貴集團或交易的任何其他方獲取任何費用或利益的安排。因此，根據上市規則第13.84條規定，吾等獨立於 貴公司，吾等有資格就交易(包括經修訂年度上限及建議年度上限)提供獨立意見。

吾等意見之基準

在編製吾等之意見及建議時，吾等依賴(i)本通函所載或提述的資料和事實；(ii) 貴集團及其顧問提供的資料；(iii) 貴集團董事及管理層表達的意見及陳述；及(iv)吾等查閱的相關公開資料。吾等已假定，向吾等提供的所有資料以及向吾等表達或本通函所載列或提述的陳述和意見，於其發佈之日在所有方面均屬真實、準確及完整，且可信賴。吾等亦已假定，本通函所載或提述之所有聲明及陳述在其作出時均為真實，且截至最後實際可行日期依然屬真實，而 貴集團董事及管理層的所有此等信念、意見及意圖陳述，以及本通函所載列或提述的陳述，乃經適當及審慎查詢後合理作出。吾等並無理由懷疑 貴集團董事及管理層向吾等提供的資料及陳述的真實性、準確性及完整性。吾等已尋求並獲得董事確認，本通函所載及提述的資料並無隱瞞或遺漏任何重大事實， 貴集團董事及管理層向吾等提供的所有資料或陳述在製作時及直至本通函發佈之日均屬真實、準確、完整且在所有方面均不具誤導性。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料以達致知情見解，足以令吾等有充分理由信賴該通函所載資料之準確性，並為吾等之建議提供合理依據。然而，吾等並無對及 貴集團董事及管理層向吾等提供或作出之資料、陳述或意見進行任何獨立核實，亦無對 貴集團或其任何主要股東、附屬公司或聯繫人之業務、事務、經營、財務狀況或未來前景進行任何形式的深入調查。

所考慮主要因素及理由

在達致吾等有關交易條款(包括經修訂年度上限及建議年度上限)的意見及建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團及城建集團及其聯繫人的資料

1.1 貴集團

貴集團主要在中國提供物業管理及相關服務，擁有三項主要業務板塊，即物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。 貴公司已連續多年獲評為「中國物業服務百強企業」及「中國特色物業服務領先企業」。截至二零二三年六月三十日， 貴集團管

理面積超過3,910萬平方米(「sq.m.」)，業務遍及全國12個省、直轄市和自治區。貴集團經營的物業多元化，涵蓋住宅、商業、胡同等物業，項目類型多元化，包括寫字樓、公共建築、科研院所、軍營、醫療公寓、劇院場館、地鐵站、黨政機關辦公樓等。

如 貴公司截至二零二三年六月三十日止六個月(「二零二三年前六個月」)的中期報告(「二零二三年中期報告」)所披露，貴集團的收入從截至二零二二年六月三十日止六個月(「二零二二年前六個月」)的約人民幣6.657億元增長約33.4%至二零二三年前六個月的約人民幣8.881億元，主要是由於期內 貴集團業務規模持續擴大及 貴集團增值業務快速發展所帶來的收入增加。貴集團的股東應佔溢利由二零二二年前六個月的約人民幣5,240萬元增至二零二三年前六個月的約人民幣5,870萬元，增長約11.9%，主要歸因於上述收入的增加，該增長部分被(i)其他收入減少約人民幣560萬元(主要是由於二零二二年同期投資性物業公允價值變動和外匯收益變動所致)；(ii)行政開支增加約人民幣1,140萬元(主要是由於管理人員薪酬增加及因 貴集團業務發展需要而聘用中介機構的費用增加所致)；及(iii)貿易及其他應收款項預期信貸損失增加約人民幣960萬元抵銷。

未來，貴集團將立足城市建設運營全產業鏈及全生命週期，滿足人民日益增長的美好生活需求，拓展物業服務價值鏈，不斷豐富增值服務產品，打造高價物業，融入社區管理和城市運營，從新場景洞察新服務項目，不斷提升 貴集團的創新成長性。

1.2 城建集團

截至最後實際可行日期，城建集團為 貴公司之最終控股股東。城建集團直接和間接持有 貴公司已發行股份的74.15%，其中，城建集團直接持有 貴公司26.44%的股份，透過城建發展及住總集團(均為城建集團的附屬公司)分別間接持有 貴公司33.47%及14.24%的股份。城建集團為隸屬於北京市人民政府的國有全資企業，主要從事授權進行國有資產經營管理、承擔各類型工業、能源、交通、民用、市政工程建设項目總承包、承包境外工程項目及房地產開發以及其他業務。

1.3 天諾物業

天諾物業為 貴公司的非全資附屬公司，其由北宇物業（ 貴公司的全資附屬公司）及北京住總房地產開發有限責任公司（城建集團的非全資附屬公司）分別擁有50%及50%。由於城建集團（ 貴公司的控股股東之一）間接擁有天諾物業股權逾10%，因而天諾物業根據上市規則第14A.16條為 貴公司的關連附屬公司。天諾物業的主營業務為全委物業服務。

2. 經修訂框架協議

2.1 2021年物業管理服務框架協議

(i) 背景及原因

經 貴集團管理層所告知， 貴集團已向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務逾30年，這已成為 貴集團的穩定收入流。如二零二三年中期報告所披露，物業管理服務業務是 貴集團最大的業務板塊，於二零二三年前六個月錄得約16.2%的可觀收入增長。 貴集團有意繼續擴大其在中國管理的投資組合。如招股章程所披露，於二零二一年十月十一日， 貴公司與城建集團簽訂2021年物業管理服務框架協議，根據該協議， 貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務，期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日（包括該日）。

經 貴集團管理層所告知， 貴集團於二零二三年前六個月向城建集團及其聯繫人提供的物業管理服務約為人民幣6,290萬元，已達到截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1.467億元的現有年度上限的約42.9%。基於歷史交易金額及業務發展情況，尤其是 貴集團與城建集團及其聯繫人簽訂的四個新物業管理項目（面積約為452,000平方米）及 貴集團兩個物業管理項目的收費模式變動， 貴公司預期，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，2021年物業管理服務框架協議項下的全年交易金額可能會超過原定年度上限。

有鑒於此，董事會於二零二三年十月十日審議並批准將2021年物業管理服務框架協議項下於截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限從人民幣14,669.5萬元修訂為人民幣17,714.7萬元。

鑒於(a) 貴集團主要從事物業管理服務且向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務已有很長歷史；(b)截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限預計不足，原因是現有年度上限的約42.9%已用於二零二三年前六個月且 貴公司已從城建集團及其聯繫人獲得四個新物業管理項目；(c)建議經修訂年度上限(如獲批准)將有助於 貴集團以有效且高效的方式向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務，而無需 貴公司逐項尋求股東批准；及(d)設定建議經修訂年度上限的2021年物業管理服務框架協議所得收入應擴充 貴集團的收入，繼而增加股東回報，吾等同意董事之意見，即對2021年物業管理服務框架協議項下截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限作出建議修訂乃屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(ii) 主要條款

除修訂現有的年度上限外，2021年物業管理服務框架協議的所有其他條款應保持不變並完全有效。有關2021年物業管理服務框架協議的主要條款，請參閱招股章程。部分主要條款概述如下：

服務範圍及期限

根據2021年物業管理服務框架協議， 貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務，而該等服務有關(a)由城建集團及其聯繫人開發的已竣工及未售或已售但未交付予買家的物業單位；及(b)由城建集團及其聯繫人擁有、使用或經營的住宅社區、寫字樓及其他物業，期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日(包括該日)。

定價基準

貴集團根據2021年物業管理服務框架協議收取的服務費應在公平協商後釐定，並考慮(a)相關物業的性質、面積和位置；(b)物業管理服務的範圍；(c)與提供物業管理服務有關的預期運營成本(包括人工成本、材料成本和行政成本)；(d) 貴集團就相同或類似服務向至少三家獨立第三方收取的費用；及(e)至少三家其他獨立第三方服務提供商就市場上類似物業類型的相同或類似服務所收取費用的報價。

同時，貴集團向城建集團及其聯繫人收取的服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用（如適用）。該等標準費用為中國相關機構根據中國《物業服務收費管理辦法》及相關本地規定，經參考(i)特定物業類型（其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓）；(ii)服務範圍；及(iii)物業服務收費的分級標準後不時釐定的政府指導價格（涵蓋基準價格及相應變動範圍）。

貴集團通過投標的方式從城建集團及其聯繫人處獲取的物業服務項目的投標的價格和條款將根據貴公司的投標程序作出。投標程序包括(i)接收招標邀請；(ii)初步評估招標文件；(iii)編製物業管理方案；(iv)成本估計及定價；(v)編製投標報告、內部評估及審批投標報告；及(vi)提交標書等。標書的內部評估及審批將由貴公司財務管理部、安全運營部、品質管理部及法律合規部進行。貴集團參與評估及審批程序的所有人員均將獨立於城建集團及其聯繫人。

支付方式

服務費應以經貴集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體物業管理服務及／或專項服務協議中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。貴集團通常會就2021年物業管理服務框架協議項下所提供之服務向城建集團及其聯繫人出具月度或季度付款通知，而城建集團及其聯繫人原則上應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予貴集團。具體物業管理服務及／或專項服務協議規定的支付方式條款須參考不少於三份貴集團向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

除此之外，除期限外，2021年物業管理服務框架協議的其他主要條款與2024年物業管理服務框架協議的主要條款基本相同，包括但不限於服務範圍、定價基準及付款方式。有關吾等對2021年物業管理服務框架協議及2024年物業管理服務框架協議條款的評估及開展的工作，請參閱下文「3.1

2024年物業管理服務框架協議- (ii)主要條款」小節。根據吾等的審查，吾等發現，2021年物業管理服務框架協議及2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易條款，與 貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款相當，或並不更有利於城建集團及其聯繫人。因此，吾等認為2021年物業管理服務框架協議的條款屬公平合理。

(iii) 對經修訂年度上限的評估

貴集團擬修訂2021年物業管理服務框架協議項下與 貴集團向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務有關的截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限，由人民幣14,669.5萬元上調至人民幣17,714.7萬元。

在評估 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務的經修訂年度上限的合理性時，吾等與 貴集團管理層討論了預測的依據和假設。鑒於(a) 貴集團於二零二三年前六個月向城建集團及其聯繫人提供的物業管理服務的實際交易額約為人民幣6,290萬元，已達到截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1.467億元的現有年度上限的約42.9%；及(b) 貴集團的物業管理項目一般按年執行及提供，預期 貴集團在二零二三年上半年的現有物業管理項目的全年交易金額將能夠覆蓋約人民幣1.467億元的現有年度上限的大部分。經 貴集團管理層所告知，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，經修訂年度上限增加約人民幣3,050萬元，主要是由於 貴集團與城建集團及其聯繫人於二零二三年下半年簽訂了四份新的物業管理合同。為此，為評估經修訂年度上限增加的公平性和合理性，吾等獲取並審核了上述四份合同，並注意到城建集團及其聯繫人在二零二三年下半年根據這四份合同應支付的物業管理服務費總額約為人民幣2,270萬元。

吾等從 貴集團管理層進一步瞭解到， 貴集團為城建集團及其聯繫人提供物業管理服務的兩個項目將於二零二三年由按佣金收費改為整筆計提收費。一方面，就按佣金收費的物業管理服務而言，只有預先確定的物業管理服務費用百分比或金額記入 貴集團的收入，而物業管理服務費用扣除預先確定的百分比或金額後的剩餘部分則用作物業管理營運資金，用以支付物業管理開支。另一方面，

就整筆計提收費的物業管理服務而言，貴集團可將所收取的全部物業管理服務費用記入其收入，因為貴集團承擔了按整筆計提收費的物業管理成本，而該等成本將確認為貴集團的直接營運開支。因此，服務費模式由按佣金收費改為整筆計提收費，將會因收入確認方法的改變而導致貴集團物業管理服務收入相應增加。為此，吾等已經獲得並審查了兩份按佣金收費合同和相應的兩份整筆計提收費合同，吾等注意到城建集團及聯繫人每年應支付的物業管理服務費分別從每年約人民幣80萬元和人民幣110萬元增加到每年約人民幣1,200萬元和人民幣1,680萬元。

基於已從城建集團及其聯繫人獲得四個新物業管理項目且兩個現有項目的定價基準發生變動，據悉城建集團及其聯繫人於二零二三年應付的物業管理服務費預計合共增加約人民幣4,960萬元（即四份合同總額人民幣2,270萬元加上兩個整筆計提收費項目金額人民幣1,200萬元和人民幣1,680萬元，再減去按佣金收費模式的應付費用人民幣80萬元及人民幣110萬元）（圖1）。由於貴集團於二零二三年前六個月向城建集團及其聯繫人提供的物業管理服務的實際交易額約為人民幣6,290萬元，則對應的全年交易額將約為人民幣12,580萬元（圖2）。此外，經貴集團管理層所告知，貴集團停止為城建集團及其聯繫人的五個項目提供物業管理服務，但已於二零二三年上半年就此錄得總收入約人民幣310萬元（圖3）且因此預計於二零二三年下半年並無錄得收入。基於以上因素，預計城建集團及其聯繫人應付的物業管理服務費預計總額約為人民幣17,230萬元（即圖1加圖2再減去圖3），其略低於截至二零二三年十二月三十一日止年度的建議經修訂年度上限約人民幣17,710萬元。

考慮到(a) 貴集團於二零二三年前六個月向城建集團及其聯繫人提供的物業管理服務的實際交易額約為人民幣6,290萬元，已達到截至二零二三年十二月三十一日止年度現有年度上限的約42.9%；及(b)鑒於二零二三年的四份新合同、貴集團在兩份經修訂合同項下的收入增幅及五份合同已終止，預計城建集團及其聯繫人於截至二零二三年十二月三十一日止年度支付的物業管理服務費總額約為人民幣17,230萬元，約佔截至二零二三年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限約人民幣17,710萬元的97.3%，吾等認為，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團向城建集團及聯繫人提供物業管理服務的經修訂年度上限屬充足、公平合理。

2.2 2021年城建集團物業租賃框架協議

(i) 背景及原因

如招股章程所披露，於二零二一年十月十一日，貴公司與城建集團簽訂2021年城建集團物業租賃框架協議，根據該協議，貴集團同意向城建集團及其聯繫人租賃若干物業，城建集團及其聯繫人同意向貴集團租賃若干物業，期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日（包括該日）。

經貴集團管理層所告知，貴集團於二零二三年前六個月向城建集團及其聯繫人租賃物業的實際交易金額約為人民幣720萬元，已達到約人民幣1,290萬元的現有年度上限的約56.3%。基於歷史交易金額及業務發展，尤其是貴集團有意向城建集團及其聯繫人額外租賃三處物業，貴公司預期，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團根據2021年城建集團物業租賃框架協議向城建集團及其聯繫人租賃物業的全年交易金額可能會超過原定年度上限。

有鑒於此，董事會於二零二三年十月十日審議並批准將貴集團根據2021年城建集團物業租賃框架協議向城建集團及其聯繫人租賃物業於截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度交易上限從人民幣1,286.8萬元（其中約人民幣50萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣1,236.8萬元將確認為租金開支）上調至人民幣5,101.3萬元（其中約人民幣3,864.5萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣1,236.8萬元將確認為租金開支）。為免生疑問，2021年城建集團物業租賃框架協議項下城建集團及其聯繫人向貴集團租賃物業之交易的現有年度上限將保持不變。

鑒於(a)城建集團為中國的一家領先建築公司，其一直為貴集團的業務發展提供巨大支持。向城建集團及其聯繫人租賃物業具有靈活性且減少貴集團尋找合適物業所需的額外成本；(b)截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限預計不足，原因是現有年度上限的約56.3%已用於二零二三年前六個月且貴公司已計劃向城建集團及其聯繫人另租賃三項物業用於業務運營；(c)建議經修訂年度上限（如獲批准）將有助於2021年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的交易以有效且高效的方式進行，而無需貴公司逐項尋求股東批准；及(d)城建集團及其聯繫人向貴集團收取的租金應在公平協商後釐定且不高於其

他獨立第三方對市場上類似地區的同類物業收取的租金，吾等同意董事之意見，即對2021年城建集團物業租賃框架協議項下截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限作出建議修訂乃屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(ii) 主要條款

除修訂現有的年度上限外，2021年城建集團物業租賃框架協議的所有其他條款應保持不變並完全有效。有關2021年城建集團物業租賃框架協議的主要條款，請參閱招股章程。部分主要條款概述如下：

服務範圍及期限

根據2021年城建集團物業租賃框架協議， 貴集團同意向城建集團及其聯繫人租賃物業（包括房屋、寫字樓及停車位）；城建集團及其聯繫人同意向 貴集團租賃若干物業（包括房屋、在建築工地居住的箱式房、寫字樓及停車位），期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日（包括該日）。

定價基準

貴集團與城建集團及其聯繫人應向彼此支付的租金應在公平協商後釐定，並考慮(a)物業的位置、質素、面積及地區；(b) 貴集團或城建集團及其聯繫人（視情況而定）就可比物業向至少三家獨立第三方收取的租金；及(c)至少三家獨立第三方就市場上的可比物業收取的租金。

支付方式

租金應以經 貴集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體租賃合同中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。 貴集團與城建集團及其聯繫人通常會就2021年城建集團物業租賃框架協議項下相互應付的租金向對方出具月度或季度付款通知，而 貴集團與城建集團及其聯繫人（視情況而定）應於收到付款通知後60天內通過

銀行轉賬方式支付予對方。具體租賃合同規定的支付方式條款須參考不少於三份 貴集團或城建集團及其聯繫人（視情況而定）向獨立第三方租賃可比物業的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

除此之外，除期限外，2021年城建集團物業租賃框架協議的其他主要條款與2024年城建集團物業租賃框架協議的主要條款基本相同，包括但不限於服務範圍、定價基準及付款方式。有關吾等2021年城建集團物業租賃框架協議及對2024年城建集團物業租賃框架協議條款的評估及開展的工作，請參閱下文「3.4 2024年城建集團租賃物業框架協議-(ii)主要條款」小節。根據吾等的審查，吾等發現，與 貴集團根據2021年城建集團物業租賃框架協議及2024年城建集團租賃物業框架協議項向城建集團及其聯繫人租賃物業有關的交易條款，與 貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款相當，或並不更有利於城建集團及其聯繫人。因此，吾等認為2021年城建集團物業租賃框架協議的條款屬公平合理。

(iii) 對經修訂年度上限的評估

貴集團擬修訂 貴集團根據2021年城建物業租賃框架協議向城建集團及其聯繫人租賃物業於截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度交易上限，從人民幣1,286.8萬元（其中約人民幣50萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣1,236.8萬元將確認為租金開支）上調至人民幣5,101.3萬元（其中約人民幣3,864.5萬元將確認為若干物業租賃的使用權資產，約人民幣1,236.8萬元將確認為租金開支）。

在評估 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度向城建集團及其聯繫人租賃物業的經修訂年度上限的合理性時，吾等與 貴集團管理層討論了預測的依據和假設。鑒於(a) 貴集團於二零二三年前六個月向城建集團及其聯繫人租賃物業的實際交易金額約為人民幣720萬元，已達到約人民幣1,290萬元的現有年度上限的約56.3%；及(b) 貴集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的租期一般涵蓋二零二三年全年，並將於租期屆滿時續期，預計 貴集團於二零二三年上半年向城建集團及其聯繫人租賃的現有物業的全年交易金額，將能夠覆蓋截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,290萬元的現有年度上限的大部分。經 貴集團管理層所告知，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，經修

訂年度上限增加約人民幣3,810萬元，主要是由於 貴集團將於二零二三年下半年產生新租賃需求。具體而言，在二零二三年下半年， 貴集團擬向城建集團及其聯繫人再租賃三處物業，因此到二零二三年底，使用權資產預計將增加人民幣3,814.5萬元。其中，兩處物業為兩座位於北京的小區的鍋爐房， 貴集團將用於向住戶提供供熱服務，租賃期均為4年。另一處物業為位於北京的一座寫字樓的地下車庫車位和人防機械車位設施， 貴集團將用於開展寫字樓車位管理服務，租賃期為17年。為此，為評估經修訂年度上限的公平性和合理性，吾等獲取並審查了(其中包括) 貴集團與城建集團及其聯繫人之間關於確認資產使用權的三份新合約，吾等注意到(a)這三份合約的總合約金額(不含稅)約為人民幣3,720萬元，接近年度上限的增幅；及(b)經 貴集團管理層確認，上述三份合同總合約金額中的本金將於二零二三年底前按相關會計準則及處理確認為 貴集團的使用權資產。由於2021年城建集團物業租賃框架協議項下交易的租賃期可能超過三年，在評估期限公平性及合理性時，吾等已根據 貴集團管理層提供的資料以及公開獲得的信息考慮下列因素：(a)訂立較長期限的租賃合約可確保 貴集團提供供熱服務及車位管理服務的物業的穩定運營；(b)較長期限的租賃合約將延長物業運營產生收入的期限並促進 貴集團就該兩項服務制定長期戰略；(c)較長期限的租賃合約將為 貴集團的社區增值服務及物業配套服務業務提供穩定性，並促進與城建集團及其聯繫人的合作；及(d)根據我們對於聯交所上市公司的獨立研究(「可資比較公司」)，該等公司與其關連人士租賃物業且其各自刊發的公告日期介於二零二三年八月一日至二零二三年十月十日期間(即2024年城建集團物業租賃框架協議日期前約兩個月期間)並注意到，公司與關連人士訂立為期超過三年的物業租賃協議並不罕見。基於上文所述，吾等認為超過三年的租賃合約期限屬公平合理。

獨立財務顧問函件

可資比較公司詳情載列如下：

公告日期	公司名稱(股份代號)	租賃期
二零二三年九月二十九日	百得利控股有限公司(6909.HK)	3年
二零二三年九月二十八日	招商局港口控股有限公司(144.HK)	1年至1.67年
二零二三年九月二十七日	協鑫新能源控股有限公司(451.HK)	2年
二零二三年九月十九日	萬成環球控股有限公司(8309.HK)	1年
二零二三年九月十五日	招商局港口控股有限公司(144.HK)	92.92年
二零二三年八月三十一日	中國恒泰集團有限公司(2011.HK)	6年
二零二三年八月三十一日	合景泰富集團控股有限公司 (1813.HK)	1年
二零二三年八月三十日	利時集團(控股)有限公司(526.HK)	1年
二零二三年八月二十五日	香格里拉(亞洲)有限公司(69.HK)	3年，承租人可行 使連續三年期限 之續租權，惟續 租期限之整個期 限不得超過25 年
二零二三年八月二十四日	中國華南職業教育集團有限公司 (6913.HK)	1年
二零二三年八月二十三日	嘉華國際集團有限公司(173.HK)	3年
二零二三年八月十五日	高鑫零售有限公司(6808.HK)	5年
二零二三年八月十一日	魏橋紡織股份有限公司(2698.HK)	3年
二零二三年八月三日	美麗華酒店企業有限公司(71.HK)	3年

資料來源：聯交所網站

考慮到(a) 貴集團於二零二三年前六個月向城建集團及其聯繫人租賃物業的實際交易額約為人民幣720萬元，已達到截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣1,290萬元的現有年度上限的約56.3%；及(b) 貴集團與城建集團及其聯繫人之間就確認使用權資產訂立的三份新合約的總合約金額(不含稅)接近截至二零二三年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限的約人民幣3,810萬元增幅，吾等認為，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團向城建集團及聯繫人租賃物業的經修訂年度上限屬公平合理。

2.3 2021年工程及用工服務框架協議

(i) 背景及原因

如招股章程所披露，於二零二一年十月十一日，貴公司與城建集團簽訂2021年工程及用工服務框架協議，根據該協議，城建集團及其聯繫人同意向貴集團提供工程及用工服務，期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日(包括該日)。

經貴集團管理層所告知，城建集團及其聯繫人於二零二三年前六個月向貴集團提供工程及用工服務的實際交易金額約為人民幣1,370萬元，已達到約人民幣5,640萬元的現有年度上限的約24.3%。如二零二二年年報及二零二三年中期報告所披露，截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，貴集團管理的總面積分別錄得約16.6%及13.5%的同比增長。於二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日，貴集團管理的項目總數亦分別錄得約18.9%和16.7%的同比增長。基於歷史交易金額及業務發展情況，尤其是貴集團計劃於二零二三年底對貴集團承擔的多個物業管理服務項目進行一系列建築改造及維護，這與貴集團管理的總面積及管理的項目數的持續增加相一致，貴公司預期，於截至二零二三年十二月三十一日止年度，2021年工程及用工服務框架協議項下的全年交易金額將有可能超過原年度上限。

有鑒於此，董事會於二零二三年十月十日審議並批准將2021年工程及用工服務框架協議項下於截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限從人民幣5,641.6萬元修訂為人民幣6,228.6萬元。

鑒於(a)城建集團為中國的一家領先建築公司，其一直為 貴集團的業務發展提供巨大支持且令 貴集團確保以高效的方式提供優質服務；(b) 貴集團計劃於二零二三年底對 貴集團承擔的多個物業管理服務項目進行一系列建築改造及維護，這與 貴集團管理的總面積及管理的項目數的持續增加相一致；(c)建議經修訂年度上限(如獲批准)將有助於2021年工程及用工服務框架協議項下擬進行的交易以有效且高效的方式進行，而無需 貴公司逐項尋求股東批准；及(d)城建集團及其聯繫人向 貴集團收取的工程及用工服務費應在公平協商後釐定且不高於其他獨立第三方在提供該等服務的地區，就規模相當的服務收取的工程及用工服務費，吾等同意董事之意見，即對2021年工程及用工服務框架協議項下截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限作出建議修訂乃屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

(ii) 主要條款

除修訂現有的年度上限外，2021年工程及用工服務框架協議的所有其他條款應保持不變並完全有效。有關2021年工程及用工服務框架協議的主要條款，請參閱招股章程。部分主要條款概述如下：

服務範圍及期限

根據2021年工程及用工服務框架協議，城建集團及其聯繫人同意向 貴集團提供工程及用工服務，包括但不限於(a)工程設計、建設及用工服務(如大型設備或重型機器安裝及置換等)；及(b)提供設備或機器供 貴集團使用及運營(如供熱廠)等，期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日(包括該日)。

定價基準

基於歷史交易金額和業務發展情況， 貴集團在2021年工程及用工服務框架協議項下應支付的服務費應於公平協商後釐定，並考慮(a)服務的性質所在地區、範圍及要求的服務質量；(b)工程及用工服務的預期運營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；及(c)於就類似、可比服務提供服務所在地區由最少三名獨立第三方在正常貿易狀況下所收取或所報費用。

支付方式

服務費應以經城建集團及其聯繫人與 貴集團公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式(包括付款條件、付款期限、付款方式等)進行支付。

城建集團及其聯繫人通常會就2021年工程及用工服務框架協議項下所提供的用工服務等向 貴集團出具月度或季度付款通知，而 貴集團應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予城建集團及其聯繫人。

城建集團及其聯繫人通常會就2021年工程及用工服務框架協議項下所提供的工程改造服務等要求 貴集團按工程進度分三期通過銀行轉賬方式進行支付，於簽訂具體協議後10至15日內支付總價款的30%，於竣工驗收後支付總價款的65%，於質保期結束後支付剩餘的5%。

具體業務合同規定的支付方式條款須參考不少於三份城建集團及其聯繫人向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

除此之外，除期限外，2021年工程及用工服務框架協議的其他主要條款與2024年工程及用工服務框架協議的主要條款基本相同，包括但不限於服務範圍、定價基準及付款方式。有關吾等對2021年工程及用工服務框架協議及2024年工程及用工服務框架協議條款的評估及開展的工作，請參閱下文「3.6 2024年工程及用工服務框架協議-(ii)主要條款」小節。根據吾等的審查，吾等發現，2021年工程及用工服務框架協議及2024年工程及用工服務框架協議項下擬進行的交易條款，與 貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款相當，或並不更有利於城建集團及其聯繫人。因此，吾等認為2021年工程及用工服務框架協議的條款屬公平合理。

(iii) 對經修訂年度上限的評估

貴集團擬將2021年工程及用工服務框架協議項下城建集團及其聯繫人向 貴集團提供工程及用工服務的現有年度上限從人民幣5,641.6萬元修訂為人民幣6,228.6萬元。

在評估 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度向城建集團及其聯繫人應付的工程及用工服務費的經修訂年度上限的合理性時，吾等與 貴集團管理層討論了預測的依據和假設。城建集團及其聯繫人於二零二三年前六個月向 貴集團提供工程及用工服務的實際交易金額約為人民幣1,370萬元，已達到二零二三年約人民幣5,640萬元的現有年度上限的約24.3%。如此低的利用率主要是由於 貴集團對工程及用工的需求主要發生在二零二三年下半年，而已簽訂的工程及用工合同的合同金額支付時間也主要在二零二三年下半年。經 貴集團管理層所告知，經修訂年度上限增加主要是由於 貴集團預計於二零二三年底產生新的工程及用工需求。具體而言，由於 貴集團將於二零二三年底對 貴集團承擔的多個物業管理服務項目進行一系列的建築改造和維護，預計城建集團及其聯繫人向 貴集團提供的工程和用工服務將會增長。為此，為評估經修訂年度上限的公平性和合理性，吾等已獲取並審查城建集團及聯繫人向 貴集團提供的目前有效和正在進行的工程及用工服務合同清單，吾等注意到合同總額約為人民幣7,760萬元，經 貴集團管理層所告知，根據目前的工作進度，其中約人民幣5,840萬元預計於二零二三年產生並支付。吾等已進一步隨機獲取並審查了 貴集團與城建集團及聯繫人簽訂的7份工程及用工服務合同樣本，吾等注意到(a)這7份合同的總合同金額約為人民幣5,080萬元；及(b)這7份合同的相關工作預計將於2023年大致完成。

考慮到(a)於城建集團及其聯繫人向 貴集團提供的工程和用工服務的目前有效且預計將於截至二零二三年十二月三十一日止年度產生並支付的合同總額約為人民幣5,840萬元，約佔截至二零二三年十二月三十一日止年度約人民幣6,230萬元的經修訂年度上限的93.7%；及(b) 貴集團不時簽訂工程和用工服務合同所需的靈活性，吾等認為， 貴集團於截至二零二三年十二月三十一日止年度應支付城建集團及其聯繫人的工程及用工服務費用的經修訂年度上限屬充足、公平且合理。

3. 2024年非豁免框架協議

3.1 2024年物業管理服務框架協議

(i) 背景及原因

如上文「2.1 2021年物業管理服務框架協議-(i)背景和原因」一節所述，2021年物業管理服務框架協議將於2023年12月31日到期。

鑒於 貴集團預期在協議到期後繼續進行協議項下的交易，為規管 貴集團向城建集團及其聯繫人持續提供物業管理服務，董事認為續簽2021年物業管理服務框架協議屬有利，可促進向城建集團及其聯繫人持續提供此類物業管理服務，從而為 貴集團創造穩定的收入流，進一步促進 貴集團的業務增長。基於上述原因， 貴公司於二零二三年十月十日與城建集團簽訂了2024年物業管理服務框架協議，將協議期限延長至截至二零二六年十二月三十一日止三個年度。

(ii) 主要條款

服務範圍及期限

根據2024年物業管理服務框架協議， 貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務，包括安保、清潔、綠化、園藝及維修維護服務，而該等服務有關(a)由城建集團及其聯繫人開發的已竣工及未售或已售但未交付予買家的物業單位；及(b)由城建集團及其聯繫人擁有、使用或經營的住宅社區、寫字樓及其他物業。

2024年物業管理服務框架協議有效期為三年，自二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日。

定價基準

貴集團根據2024年物業管理服務框架協議收取的服務費將於公平協商後釐定，並考慮以下因素：(a)相關物業的性質、面積和位置；(b)物業管理服務的範圍；(c)提供物業管理服務的預期經營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；(d) 貴集團就相同或類似服務向至少三家獨立第三方收取的費用；及(e)至少三家其他獨立第三方服務提供商就市場上類似物業類型的相同或類似服務所收取費用的報價。

同時，貴集團向城建集團及其聯繫人收取的服務費不得高於有關監管機關指定的標準費用（如適用）。該等標準費用為中國相關機構根據中國《物業服務收費管理辦法》及相關本地規定，經參考(i)特定物業類型（其中可能包括設有電梯的高層公寓樓及不設電梯的低層公寓樓）；(ii)服務範圍；及(iii)物業服務收費的分級標準後不時釐定的政府指導價格（涵蓋基準價格及相應變動範圍）。

貴集團通過投標的方式從城建集團及其聯繫人處獲取的物業服務項目的投標的價格和條款將根據貴公司的投標程序作出。投標程序包括(i)接收招標邀請；(ii)初步評估招標文件；(iii)編製物業管理方案；(iv)成本估計及定價；(v)編製投標報告、內部評估及審批投標報告；及(vi)提交標書等。標書的內部評估及審批將由貴公司財務管理部、安全運營部、品質管理部及法律合規部進行。貴集團參與評估及審批程序的所有人員均將獨立於城建集團及其聯繫人。

付款方式

服務費應按照特定物業管理服務和／或專業服務協議中規定的付款方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）支付，該等協議將在貴集團與城建集團及其聯繫人進行公平談判後單獨簽訂。貴集團通常會就2024年物業管理服務框架協議項下所提供之服務向城建集團及其聯繫人出具月度或季度付款通知，而城建集團及其聯繫人原則上應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予本集團。特定物業管理服務和／或專門服務協議中規定的付款方式條款應參照不少於三份貴集團向獨立第三方提供的類似服務的協議中所規定的付款方式條款確定，以確保符合市場慣例。

在評估2024年物業管理服務框架協議的條款是否公平合理時，吾等已隨機抽取並審查了17份 貴集團與城建集團及其聯繫人於二零二一年至二零二三年簽訂的物業管理服務合同樣本以及20份 貴集團與獨立第三方於二零二一年至二零二三年簽訂的物業管理服務合同樣本。根據吾等的審查，吾等發現，(a) 貴集團已針對其與城建集團及其聯繫人、獨立第三方之間的各個項目設置類似定價基準。城建集團及其聯繫人支付的物業管理費是按每平方米的單價收取的或按單個項目一攬子收費。具體而言，對於每個項目按套餐價格收費的項目，城建集團及其聯繫人向 貴集團支付的服務費按成本加利潤率收取。利潤率及每平方米月固定單價因各種因素而有所不同，如物業的性質、規模、定位及地理位置、當地定價法規、周邊及可比社區收取的管理費、預算開支、業主、住戶及／或租戶概況及服務範圍；及(b)向城建集團及其聯繫人、獨立第三方授予的付款期限均相同，均應按月、季度、半年或年結算。基於以上所述，我們認為2024年物業管理服務框架協議項下擬進行的交易條款(包括定價基準及付款方式)，與 貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款相當，或並不更有利於城建集團及其聯繫人。考慮到(a)上述樣本合同所涵蓋服務(均為物業管理服務)的相似性；(b)樣本合同乃於2021年物業管理服務框架協議期間簽訂；及(c)共選取、獲取和審查了37份樣本合同，吾等認為所審查的上述樣本合同屬公平及具代表性。

此外，吾等將2024年物業管理服務框架協議的條款與2021年物業管理服務框架協議的條款進行了比較，並注意到除期限外，2021年物業管理服務框架協議和2024年物業管理服務框架協議的其他主要條款保持不變，包括但不限於服務範圍、定價基準和付款條款。因此，吾等認為2024年物業管理服務框架協議的條款(包括定價基準及付款方式)乃基於正常的商業條款制定，屬公平合理。有關吾等對 貴集團實施的進一步保障措施的分析，請參閱「4. 貴集團的內部控制政策」一節。

(iii) 對建議年度上限的評估

對歷史數字的審查

以下為 貴集團於所示期間根據2021年物業管理服務框架協議向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務的歷史年度上限及實際交易金額：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
年度上限	98,428	126,098	146,695，預期 將修訂為177,147 (截至二零二三年 十二月三十一日 止年度)
實際交易金額	92,639	124,707	62,943
利用率	94.1%	98.9%	42.9%

如上表所示，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度， 貴集團根據2021年物業管理服務框架協議向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務的實際交易金額分別約為人民幣9,260萬元及人民幣1.247億元，分別約佔二零二一年及二零二二年全年總上限的94.1%及98.9%。 貴集團於二零二三年前六個月向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務的實際交易金額約為人民幣6,290萬元，已達到二零二三年約人民幣1.467億元的年度總上限的約42.9%。

對建議年度上限的評估

根據2024年物業管理服務架構協議，建議在截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內，城建集團及其聯繫人每年須繳付的最高年度服務費不得超過下列年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建議年度上限	203,719	234,277	269,418

在評估 貴集團向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務的建議年度上限的合理性時，吾等與 貴集團管理層討論了預測的依據和假設。在釐定截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)：(a)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及二零二三年前六個月的歷史交易金額，特別是截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限利用率分別約為94.1%及98.9%，且截至二零二二年十二月三十一日止年度之歷史交易金額相較之前一年的增長了34.6%；(b)截至二零二三年六月三十日，現有項目／服務合同的數量、管理的總樓面面積(「GFA」)和條款(包括服務費)。截至二零二二年十二月三十一日和二零二三年六月三十日，本集團所管理的城建集團及其聯繫人物業面積分別錄得約7.4%和8.2%的同比增長；(c)於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及二零二三年前六個月，就城建集團及其聯繫人開發的物業項目而言， 貴集團錄得高達100%的物業管理服務合同中標率；於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及二零二三年前六個月，就城建集團及其聯繫人開發的物業項目而言， 貴集團錄得高達約97.92%的物業管理服務合同保留率；(d)城建集團及其聯繫人所開發的住宅及商業物業的估計總樓面面積，包括 貴集團已訂立合約，管理分別位於北京、天津及山東的10個未交付項目，合約總樓面面積約為199萬平方米， 貴集團預期可能會進一步受聘為預計將於二零二四年至二零二六年交付的其他項目提供物業管理服務；以及由於其業務增長和擴張，城建集團及其聯繫人開發的物業的總樓面面積和使用的物業單位數量預計會增加，因此對 貴集團服務需求的預期增長。特別地，城建集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的

房地產投資額為人民幣359億元(佔其年度總投資額的97%)，得益於中國政府出台多項支持地產業的有利政策，城建集團及其聯繫人預計將在未來三年內逐步交付更多的住宅和商業物業，從而增加對本集團物業管理服務的需求；及(e)考慮到 貴集團所產生的運營成本(特別是勞工成本預計每年增長3%-5%)的增加， 貴集團預計所收取的服務費將增加。

如上表所示，於截至二零二三年十二月三十一日止年度， 貴集團向城建集團及其聯繫人提供物業管理服務的年度上限預計將從約人民幣1.771億元(將予修訂，請參閱吾等對上文「2.1 2021年物業管理服務框架協議- (iii)對經修訂年度上限的評估」分節的分析)增加到截至二零二六年十二月三十一日止年度的約人民幣2.694億元，二零二三年至二零二六年的複合年增長率(「CAGR」)約為15.0%。根據招股章程，城建集團及其聯繫人向 貴集團支付的物業管理服務費歷史金額已由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣7,200萬元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約1.247億元，二零一八年至二零二二年的複合年增長率約為14.7%。此外，如 貴集團截至二零二二年年報和二零二三年中期報告所披露，截至二零二二年十二月三十一日和二零二三年六月三十日， 貴集團所管理的城建集團及其聯繫人物業面積分別錄得約7.4%和8.2%的同比增長。 貴集團不斷優化自身業務發展戰略和區域佈局，加大對外拓展和市場儲備力度。在新時代資本發展戰略和城建集團戰略的指引下， 貴集團將進一步加快多元化、多業態發展戰略，推動擴大業務規模，尤其是物業管理服務板塊。鑒於(a)中國已放鬆應對新冠疫情的控制措施；及(b)頒佈有利的政府政策以支持中國的房地產業。例如，二零二二年十一月，中國人民銀行和中國銀行保險監督管理委員會聯合發佈《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》，其中列出了16項穩定房地產行業的措施，包括但不限於支持房地產開發貸款和信貸貸款的合理延期，鼓勵金融機構對保障住房項目交付的專項貸款提供政策支持，支持個人住房貸款的合理需求。隨著相關政策延長至二零二四年底，城建集團及其聯繫人預計將在未來三年內逐步交付更多的住宅和商業物業，從而增加對 貴集團物業管理服務的需求。

此外，根據中國國家統計局的數據，全國居民人均可支配收入從二零一八年的人民幣28,228元增加到二零二二年的人民幣36,883元，同期複合年增長率約為6.9%。預期中國的工資水平將繼續上升。因此，貴集團所招致的營運成本，以及貴集團預期收取的服務費用，預計在未來數年將會增加。

考慮到(a)於二零一八年至二零二二年，城建集團及其聯繫人向貴集團支付的物業管理服務費的歷史平均增長率約為每年14.7%；(b)過去數年由貴集團所管理的城建集團及其聯繫人物業總樓面面積的歷史增幅，以及預期未來三年的增幅（得益於中國政府出臺支持地產業的有利政策）；(c)貴集團進一步擴大物業管理服務規模的業務策略；(d)貴集團對城建集團及其聯繫人開發的物業項目的物業管理服務合同的高中標率；及(e)二零一八年至二零二二年全國居民人均可支配收入複合年增長率，吾等認為未來三年約15.0%的估計年增長率以及建議年度上限屬公平合理。

3.2 2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議

(i) 背景及原因

如二零二三年中期報告所披露，增值服務業務是貴集團多年來發展壯大的主要經營業務之一。貴集團擬不斷豐富增值服務產品，提升核心競爭力。於二零二一年十月十一日，貴公司與城建集團簽訂2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，根據該協議，貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務，期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日（包括該日）。

鑒於貴集團預期在協議到期後繼續進行協議項下的交易，為規管貴集團向城建集團及其聯繫人持續提供商業運營服務及增值服務，董事認為續簽2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議屬有利，可促進向城建集團及其聯繫人持續提供此類商業運營服務及增值服務，從而為貴集團創造穩定的收入流，進一步促進貴集團的業務增長。基於上述原因，貴公司於二零二三年十月十日與城建集團簽訂了2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，將協議期限延長至截至二零二六年十二月三十一日止三個年度。

(ii) 主要條款

服務範圍及期限

根據2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務，包括(a)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(b)增值服務，如諮詢服務以及小型施工、維修及綠化服務。

2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議有效期為三年，自二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日。

定價基準

貴集團根據2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議收取的服務費將於公平協商後釐定，並考慮以下因素：(a)相關物業的性質、面積和位置；(b)商業運營服務及增值服務的範圍；(c)提供2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議的預期運營成本(包括勞工成本、物料成本及行政成本)；(d) 貴集團就相同或類似商業運營服務及增值服務向至少三家獨立第三方所收取的費用，倘本集團未向其獨立第三方客戶提供相同或相似類型及範圍的商業運營服務及增值服務，本集團提供相關服務的預期成本(其中包括勞工成本、物料成本及行政成本)加上不低於10%的利潤率並經公平磋商後定；及(e)至少三家其他獨立第三方服務提供商就市場上類似的商業運營服務及增值服務所收取費用的報價。

貴集團通過投標的方式從城建集團及其聯繫人處獲取的商業運營及增值服務項目的投標的價格和條款將根據 貴公司的投標程序作出。投標程序包括(i)接收招標邀請；(ii)初步評估招標文件；(iii)編製物業管理方案；(iv)成本估計及定價；(v)編製投標報告、內部評估及審批投標報告；及(vi)提交標書等。標書的內部評估及審批將由 貴公司市場營銷部、財務管理部、安全運營部、品質管理部、法律合規部等部門進行。貴集團參與評估及審批程序的所有人員均將獨立於城建集團及其聯繫人。

付款方式

服務費應以經 貴集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式(包括付款條件、付款期限、付款方式等)進行支付。 貴集團通常會就2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下所提供的運營管理、租戶招攬服務向城建集團及其聯繫人出具月度或季度付款通知，而城建集團及其聯繫人原則上應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予 貴集團。對於框架協議項下所提供的小型施工、維修及綠化工程等 貴集團一般要求城建集團及其聯繫人按工程進度分三期通過銀行轉賬方式進行支付，於簽訂具體協議後10至15日內支付總價款的30%，於竣工驗收後支付總價款的65%，於質保期結束後支付剩餘的5%。具體業務合同規定的支付方式條款須參考不少於三份 貴集團向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

在評估2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議的條款是否公平合理時，吾等已隨機抽取並審查了12份 貴集團與城建集團及其聯繫人於二零二一年至二零二三年簽訂的商業運營服務及增值服務合同樣本以及15份 貴集團與獨立第三方於二零二一年至二零二三年簽訂的商業運營服務及增值服務合同樣本。根據吾等的審查，吾等發現，(a) 貴集團已針對其與城建集團及其聯繫人、獨立第三方之間的各個項目設置類似定價基準，一般按每個項目套餐價格收費。釐定相關套餐價格時會考慮各種因素，如所提供具體服務的性質、質量及範圍、物業規模及位置、 貴集團預計產生的成本及同行競爭；及(b)向城建集團及其聯繫人、獨立第三方授予的付款期限均相同，均應按月、季度、半年或年結算。基於以上所述，我們認為2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易條款(包括定價基準及付款方式)，與 貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款相當，或並不更有利於城建集團及其聯繫人。考慮到(a)上述樣本

合同所涵蓋服務（均為商業運營服務及增至服務）的相似性；(b)樣本合同乃於2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議期間簽訂；及(c)共選取、獲取和審查了27份樣本合同，吾等認為所審查的上述樣本合同屬公平及具代表性。

此外，吾等將2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議的條款與2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議的條款進行了比較，並注意到除期限外，2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議和2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議的其他主要條款保持不變，包括但不限於服務範圍、定價基準和付款條款。因此，吾等認為2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議的條款（包括定價基準及付款方式）乃基於正常的商業條款制定，屬公平合理。有關吾等對 貴集團實施的進一步保障措施的分析，請參閱「4. 貴集團的內部控制政策」一節。

(iii) 對建議年度上限的評估

對歷史數字的審查

以下為 貴集團於所示期間根據2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務的歷史年度上限及實際交易金額：

	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
年度上限	115,025	165,528	177,080(截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度)
實際交易金額	111,054	147,745	75,252
利用率	96.5%	89.3%	42.5%

獨立財務顧問函件

如上表所示，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度，貴集團根據2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務的實際交易金額分別約為人民幣1.111億元及1.477億元，分別約佔二零二一年及二零二二年全年總上限的96.5%及89.3%。貴集團於二零二三年前六個月向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務的實際交易金額約為人民幣7530萬元，已達到二零二三年約人民幣1.771億元的年度總上限的約42.5%。

對建議年度上限的評估

根據2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議，建議在截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年，城建集團及其聯繫人每年須繳付的最高年度服務費不得超過下列年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建議年度上限	194,788	214,267	235,693

在評估 貴集團向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務的建議年度上限的合理性時，吾等與 貴集團管理層討論了預測的依據和假設。在釐定截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)：(a)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及二零二三年前六個月的歷史交易金額，特別是截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限利用率分別約為96.5%及89.3%，且截至二零二二年十二月三十一日止年度之歷史交易金額相較之前一年的增長了33.0%；(b)截至二零二三年六月三十日，現有項目／服務合同的數量、管理的總樓面面積和條款(包括服務費)；(c)鑒於城建集團及其聯繫人擁有、使用或經營的商業及其他物業數量預計會增加，而這些物業可能需要由 貴集團提供商業運營及管理服務及租客物色服務，預計城建集團及其聯繫人對 貴集團服務的需求將會增加。特別地，城建集團於截至二零二二年十二月三十一日止年度的房地產投資額為人民幣359億元(佔其年度總

投資額的97%)，得益於中國政府出台多項支持地產業的有利政策，城建集團及其聯繫人預計將在未來三年內逐步交付更多的住宅和商業物業，從而增加對 貴集團商業運營及管理服務的需求；及(d)考慮到 貴集團發生的運營成本(特別是勞工成本預計每年增長3%-5%)的增加，預期 貴集團收取的服務費將會增加。

如上表所示， 貴集團向城建集團及其聯繫人提供的商業運營服務和增值服務的年度上限預計將從於截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣1.771億元增至於截至二零二六年十二月三十一日止年度的約人民幣2.357億元，二零二三年至二零二六年的複合年增長率約為10.0%。根據招股章程，城建集團及其聯繫人向 貴集團支付的商業運營服務和增值服務費的歷史金額已由截至二零一八年十二月三十一日止年度的約人民幣7,500萬元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1.477億元，二零一八年至二零二二年的複合年增長率約為18.5%。在新時代資本發展戰略和城建集團戰略的指引下， 貴集團將進一步加快多元化、多業態發展戰略，推動擴大業務規模，包括商業運營服務和增值服務。鑒於(a)中國已放鬆應對新冠疫情的控制措施；及(b)頒佈有利的政府政策以支持中國的房地產業，城建集團及其聯繫人預計將在未來三年內逐步交付更多的住宅和商業物業，從而增加對 貴集團商業運營服務和增值服務的需求。

鑒於(a)普遍認為，以相對龐大的計算基數維持較高的增長率實屬困難，且據悉二零一八年的歷史交易額約為人民幣7,500萬元(即計算基數為二零一八年至二零二二年的歷史複合年增長率約18.5%)，低於二零二三年的預期交易額約人民幣17,710萬元(即計算基數為二零二三年至二零二六年的預期複合年增長率約10.0%)；(b)於估計2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時， 貴集團管理層已審慎考慮其與城建集團及其聯繫人現有和潛在項目以及 貴集團的長期發展策略及市況；及(c) 貴公司已採納一系列內部控制政策，以規範持續關連交易，包括監控交易，確保交易金不超過建議年度上限。倘於二零二四年至二零二六年，預計實際交易額超過建議年度上限，則 貴集團將根據上市規則申請修訂建議年度上限，吾等認為，2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議項下的建議年度上限上調約10.0%屬充足適當。

此外，根據中國國家統計局的數據，全國居民人均可支配收入從二零一八年的人民幣28,228元增加到二零二二年的人民幣36,883元，同期複合年增長率約為6.9%。預期中國的工資水平將繼續上升。因此，貴集團所招致的營運成本，以及貴集團預期收取的服務費用，預計在未來數年將會增加。

考慮到(a)於二零一八年至二零二二年，城建集團及其聯繫人向貴集團支付的商業運營服務和增值服務費的歷史平均增長率約為每年18.5%；(b)鑒於中國政府出臺支持房地產業的有利政策，預計未來三年，城建集團及其聯繫人對貴集團商業運營服務及增值服務的需求將會增加；(c)貴集團進一步擴大商業運營服務及增值服務規模的業務策略；(d)二零一八年至二零二二年全國居民人均可支配收入的複合年增長率，吾等認為未來三年約10.0%的估計年增長率以及建議年度上限屬公平合理。

3.3 2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議

(i) 背景及原因

如二零二三年中期報告所披露，增值服務業務是貴集團多年來發展壯大的主要經營業務之一。貴集團擬不斷豐富增值服務產品，提升核心競爭力。於二零二一年十月十一日，貴公司與天諾物業簽訂2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，根據該協議，天諾物業及貴集團(天諾物業除外)同意向彼此提供一系列商業運營服務及增值服務，期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日(包括該日)。

鑒於貴集團預期在協議到期後繼續進行協議項下的交易，為規管在貴集團(天諾物業除外)與天諾物業之間持續提供商業運營服務及增值服務，董事認為續簽2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議屬有利，可促進在貴集團(天諾物業除外)與天諾物業之間持續提供此類商業運營服務及增值服務，從而為貴集團創造穩定的收入流，進一步促進貴集團業務增長。基於上述原因，貴公司於二零二三年十月十日與天諾物業簽訂了2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，將協議期限延長至截至二零二六年十二月三十一日止三個年度。

(ii) 主要條款

服務範圍及期限

根據2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，天諾物業及貴集團（天諾物業除外）已同意向彼此提供運營服務及增值服務，包括(a)運營及管理服務，如定位及設計服務、租戶招攬服務、車位運營及管理服務，以及其他管理服務；及(b)增值服務，如諮詢服務、寬帶服務以及小型施工、維修及綠化服務。

2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議有效期為3年，自二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日。

定價基準

貴集團（天諾物業除外）及天諾物業根據2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議應向彼此支付的服務費將於公平協商後釐定，並考慮以下因素：(a)物業的性質、面積和位置；(b)商業運營服務及增值服務的範圍；(c)與提供2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議有關的預期運營成本（包括勞工成本、物料成本和行政成本）；(d) 貴集團（天諾物業除外）或天諾物業（視情況而定）就相同或類似商業運營服務及增值服務向至少三家獨立第三方所收取的費用；及(e)至少三家其他獨立第三方服務提供商就市場上類似的商業運營服務及增值服務所收取費用的報價。

付款方式

服務費應按照特定商業合同中規定的付款方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）支付，該等合同將在貴集團（天諾物業除外）與天諾物業進行公平談判後單獨簽訂。貴集團（天諾物業除外）與天諾物業通常會就2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下所提供的服務等向對方出具月度或季度付款通知或按增值服務項目逐項要求對方支付增值服務費，而貴集團（天諾物業除外）與天諾物業（視情況而定）應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予對方。貴集團（天諾物業除

外)與天諾物業通常會就2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下所提供的小型施工、維修及綠化服務等要求對方按工程進度分三期通過銀行轉賬方式進行支付，於簽訂具體協議後10至15日內支付總價款的30%，於竣工驗收後支付總價款的65%，於質保期結束後支付剩餘的5%，對於天諾物業向 貴集團(天諾物業除外)提供的寬帶服務，原則上於每年下半年一次性付款。

具體業務合同規定的支付方式條款須參考不少於三份 貴集團(天諾物業除外)或天諾物業(視情況而定)向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

在評估2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議的條款是否公平合理時，吾等已隨機抽取並審查了(a) 5份 貴集團(天諾物業除外)(作為服務提供者)與天諾物業(作為服務接受者)於二零二一年至二零二三年簽訂的商業運營服務及增值服務合同樣本以及12份 貴集團(天諾物業除外)(作為服務提供者)與獨立第三方(作為服務接受者)於二零二一年至二零二三年簽訂的商業運營服務及增值服務合同樣本；及(b) 6份 貴集團(天諾物業除外)(作為服務接受者)與天諾物業(作為服務提供者)於二零二一年至二零二三年簽訂的商業運營服務及增值服務合同樣本以及10份天諾物業(作為服務提供者)與獨立第三方(作為服務接受者)於二零二一年至二零二三年簽訂的商業運營服務及增值服務合同樣本。根據吾等的審查，吾等發現，(a) 貴集團(天諾物業除外)(作為服務提供者)已針對其與天諾物業及獨立第三方之間的各個項目設置類似定價基準，一般按每個項目套餐價格收費。釐定相關套餐價格時會考慮各種因素，如所提供具體服務的性質、質量及範圍、物業規模及位置、 貴集團(天諾物業除外)預計產生的成本及同行競爭；(b) 貴集團(天諾物業除外)(作為服務提供者)向天諾物業及獨立第三方授予的付款期限均相同，均應按月、季度、半年或年結算；(c)天諾物業(作為服務提供者)已針對其與 貴集團(天諾物業除外)及獨立第三方之間的各個項目設置類似定價基準，一般按每個項目套餐價

格收費。釐定相關套餐價格時會考慮各種因素，如所提供具體服務的性質及範圍、物業規模及位置、天諾物業預計產生的成本及同行競爭；及(d)天諾物業(作為服務提供者)向 貴集團(天諾物業除外)及獨立第三方授予的付款期限均相同，均應按年結算；基於以上所述，我們認為2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議項下擬進行的交易條款(包括定價基準及付款方式)，與 貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款相當，或並不更有利於天諾物業。考慮到(a)上述樣本合同所涵蓋服務(均為商業運營服務及增值服務)的相似性；(b)樣本合同乃於2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議期間簽訂；及(c)共選取、獲取和審查了33份樣本合同，吾等認為所審查的上述樣本合同屬公平及具代表性。

此外，吾等將2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議的條款與2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議的條款進行了比較，並注意到除期限外，2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議和2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議的其他主要條款保持不變，包括但不限於服務範圍、定價基準和付款條款。因此，吾等認為2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議的條款(包括定價基準及付款方式)乃基於正常的商業條款制定，屬公平合理。有關吾等對 貴集團實施的進一步保障措施的分析，請參閱「4. 貴集團的內部控制政策」一節。

(iii) 對建議年度上限的評估

對歷史數字的審查

以下為 貴集團(天諾物業除外)與天諾物業於所示期間根據2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議向彼此提供商業運營服務及增值服務的歷史年度上限及實際交易金額：

	截至 二零二一年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
貴集團(天諾物業除外)			
支付的總服務費			
年度上限	125	137	150(截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度)
實際交易金額	113	113	-
利用率	90.4%	82.5%	0.0%
天諾物業支付的總服務費			
年度上限	722	1,872	2,808(截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度)
實際交易金額	364	179	179
利用率	50.4%	9.6%	6.4%

如上表所示，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度，天諾物業根據2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議向 貴集團(天諾物業除外)提供商業運營服務及增值服務的實際交易金額分別約為人民幣10萬元及人民幣10萬元，分別約佔二零二一年及二零二二年全年總上限的

獨立財務顧問函件

90.4%及82.5%。於二零二三年前六個月，天諾物業向 貴集團(天諾物業除外)提供商業運營服務及增值服務的實際交易金額為零，約佔二零二三年人民幣15萬元的總年度上限的0.0%。經 貴集團管理層所告知，二零二三年的利用率低乃主要歸因於 貴集團(天諾物業除外)通常就各個項目以每年一次的頻次向天諾物業支付相關服務費且於當年下半年進行分期付款。吾等進一步從 貴集團管理層瞭解到，截至二零二三年九月三十日止九個月，實際交易金額達到約人民幣120,000元，約佔二零二三年的年度上限總額的80.0%。

於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度， 貴集團(天諾物業除外)根據2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的實際交易金額分別約為人民幣40萬元及人民幣20萬元，分別約佔二零二一年及二零二二年全年總上限的50.4%及9.6%。於二零二三年前六個月， 貴集團(天諾物業除外)向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的實際交易金額約為人民幣20萬元，約佔二零二三年的人民幣280萬元總年度上限的6.4%。經 貴集團管理層所告知，二零二二年及二零二三年的利用率下降主要是由於市場競爭激烈， 貴集團未能從天諾物業獲得若干商業運營服務及增值服務項目。

對建議年度上限的評估

根據2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議，建議在截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年，每年須繳付的最高年度服務費不得超過下列年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
貴集團(天諾物業除外)			
應付的總服務費	200	240	288
天諾物業應付的總服務費	542	651	781

在評估 貴集團(天諾物業除外)應付的商業運營服務及增值服務費的建議年度上限的合理性時，吾等與 貴集團管理層討論了預測的依據和假設。在釐定截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)：(a)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的歷史交易金額，特別是截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限利用率分別約為90.4%及82.5%；(b)截至二零二三年六月三十日，天諾物業為 貴集團(天諾物業除外)管理的物業提供的運營管理服務及增值服務(如互聯網安裝和維護服務)的現有合同的數量和條款(包括服務費)，該等合同涉及天諾物業向 貴集團(天諾物業除外)提供一年期的互聯網安裝及維護服務且服務費用均為一次性支付；及(c)鑒於 貴集團(天諾物業除外)管理的項目在未來數年的估計增長(尤其是二零二三年上半年 貴集團實現新簽面積約2.5百萬平方米，同比增長15.9%)，預期 貴集團(天諾物業除外)對天諾物業所提供的商業運營服務及增值服務的需求將會增長。

經 貴集團管理層所告知，天諾物業多年來向 貴集團(天諾物業除外)提供的主要商業運營服務及增值服務為互聯網安裝及維護服務，需求相對穩定。雖然於二零二三年前六個月，天諾物業向 貴集團(天諾物業除外)提供商業運營服務及增值服務的實際交易金額為零，根據 貴集團(天諾物業除外)與天諾物業之間現有有效的互聯網安裝及維護服務合同，預計截至二零二三年十二月三十一日止年度的總交易金額約為人民幣120,000元。為此，吾等已獲取並審核了上述現有合同，發現這些合同的合同總金額為人民幣120,000元，需要一次性支付。此外，如上文「(ii)主要條款」小節所述，吾等審查了於二零二一年至二零二三年， 貴集團(天諾物業除外)(作為服務接收者)與天諾物業(作為服務提供者)訂立的6份商業運營服務和增值服務合同樣本及天諾物業(作為服務提供者)與獨立第三方(作為服務接收者)訂立的10份商業運營服務和增值服務合同樣本。審查期為二零二一年至二零二三年，與2021年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議的審查期相同。根據吾等的審查，吾等注意到每個合同的合同期限均

為一年，並在二零二一年至二零二三年到期時續簽。因此，吾等認同 貴集團管理層的觀點，即 貴集團（天諾物業除外）對天諾物業提供的互聯網安裝及維護服務的需求相對穩定，並將在未來三年內有持續需求。

如上表所示， 貴集團（天諾物業除外）應付的商業運營服務和增值服務費的年度上限預計將從截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣200,000元增至於截至二零二六年十二月三十一日止年度的約人民幣288,000元，二零二四年至二零二六年的複合年增長率約為20.0%。如二零二二年年報及二零二三年中期報告所披露，截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日， 貴集團管理的總面積分別錄得約16.6%及13.5%的同比增長。截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年六月三十日， 貴集團管理的項目總數亦分別錄得約18.9%和16.7%的同比增長。鑒於 貴集團持續優化業務發展及區域佈局，加大對外擴張及市場儲備力度，且政府出臺利好政策支持中國地產業，預計 貴集團（天諾物業除外）在未來數年將獲得更多管理項目，從而增加對天諾物業不時提供的商業運營服務及增值服務的需求。

根據吾等對 貴集團（天諾物業除外）與天諾物業之間或天諾物業與獨立第三方之間於二零二一年至二零二三年簽訂的商業運營服務和增值服務合同的16份樣本的審查，如上文「(ii)主要條款」小節所述，吾等注意到，天諾物業每年為每個項目提供的互聯網安裝和維護服務服務費在人民幣20,000元至人民幣100,000元之間。考慮到(a)除合同金額每年為人民幣120,000元且預計會按年續簽的現有商業運營服務及增值服務合同外， 貴集團（天諾物業除外）可能訂立新的商業運營服務及增值服務合同，以滿足其增長需求；及(b)各個項目的服務年費為人民幣20,000元至人民幣100,000元之間，我們認為服務費的年度上限預計將從截至二零二三年十二月三十一日止年度的人民幣120,000元增至截至二零二四年十二月三十一日止年度的人民幣240,000元並進一步增至截至二零二六年十二月三十一日止年度的人民幣288,000元，乃屬公平合理。因此，吾等認為 貴集團（天諾物業除外）未來三年擬支付的商業運營服務及增值服務費的年度上限屬公平合理。

另一方面，在評估天諾物業應付的商業運營服務及增值服務費的建議年度上限的合理性時，吾等與 貴集團管理層討論了預測的依據和假設。在釐定截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮（其中包括）：(a)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及二零二三年前六個月的歷史交易金額；(b)截至二零二三年六月三十日， 貴集團（天諾物業除外）就天諾物業管理的物業向天諾物業提供的運營管理服務及增值服務（如綠化養護服務、車庫管理服務）現有合同的數量及條款（包括服務費）；及(c)預期天諾物業對 貴集團（天諾物業除外）將提供的商業運營服務和增值服務的需求增加，以及天諾物業管理的物業類型和面積（尤其是考慮到二零二三年上半年 貴集團實現新簽面積約2.5百萬平方米，同比增長15.9%）。

經 貴集團管理層所告知， 貴集團（天諾物業除外）多年來向天諾物業提供的主要商業運營服務及增值服務為綠化養護服務及車庫管理服務。雖然於二零二三年前六個月， 貴集團（天諾物業除外）向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的實際交易金額約為人民幣179,000元，根據 貴集團（天諾物業除外）與天諾物業之間於二零二三年有效的商業運營服務及增值服務合同，預計截至二零二三年十二月三十一日止年度的總交易金額約為人民幣452,000元，較截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣179,000元增加約152.5%。為此，吾等已獲取並審查了現有合同的5個樣本，發現這5個合同的年服務費總額約為人民幣352,000元，約佔截至二零二三年十二月三十一日止年度估計交易金額的77.9%。由於天諾物業綠化養護服務和車庫管理服務的需求相對穩定，預計 貴集團將每年與天諾物業重續現有合約，且未來幾年天諾物業將有持續的需求。

此外，根據招股章程，貴集團（天諾物業除外）向天諾物業提供商業運營服務及增值服務的歷史交易金額由截至二零一九年十二月三十一日止年度的約人民幣696,000元降至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣179,000元。吾等從貴集團管理層瞭解到，該等減少主要是由於激烈的市場競爭導致貴集團（天諾物業除外）未能從天諾物業獲得若干商業運營服務及增值服務項目。貴集團將進一步挖掘作為首都國有企業上市物業管理平台的先發優勢，不斷提升核心競爭力（尤其是價格競爭力），以獲得天諾物業新的商業運營服務和增值服務業務。

考慮到(a) 貴集團（天諾物業除外）與天諾物業之間於二零二三年生效的現有商業運營服務及增值服務合同總額；(b)天諾物業對綠化養護服務和車庫管理服務的需求相對穩定；及(c)預期貴集團（天諾物業除外）從天諾物業獲得的項目數目將增加，與截至二零二三年十二月三十一日止年度的交易金額的預期增加一致（如上文所討論），吾等認為天諾物業於未來三年應付的商業運營服務及增值服務費的建議年度上限屬公平合理。

3.4 2024年城建集團物業租賃框架協議

(i) 背景及原因

如上文「2.2 2021年城建集團物業租賃框架協議－(i)背景和原因」一節所述，2021年城建集團物業租賃框架協議將於二零二三年十二月三十一日到期。

鑒於貴集團預期在協議到期後繼續進行協議項下的交易，為規管貴集團與城建集團及其聯繫人之間的物業租賃，董事認為續簽2021年城建集團物業租賃框架協議屬有利，可促進貴集團與城建集團及其聯繫人之間的持續物業租賃，(a)一方面減少尋找合適物業的費用和避免招致搬遷費用，從而確保貴集團有穩定的工作環境；(b)另一方面為貴集團創造租金收入，進一步擴大貴集團的業務規模。基於上述原因，貴公司於二零二三年十月十日與城建集團簽訂了2024年城建集團物業租賃框架協議，將協議期限延長至截至二零二六年十二月三十一日止三個年度。

(ii) 主要條款

服務範圍及期限

根據2024年城建集團物業租賃框架協議，(a) 貴集團同意向城建集團及其聯繫人租賃物業（包括房屋、寫字樓及停車位）；及(b)城建集團及其聯繫人同意向 貴集團租賃物業（包括房屋、在建築工地居住的箱式房、寫字樓及停車位）。

2024年城建集團物業租賃框架協議有效期為三年，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日。

定價基準

貴集團與城建集團及其聯繫人相互應付的租金將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：(a)租賃物業的位置、質量、面積；(b) 貴集團或城建集團及其聯繫人（視情況而定）就可比物業向至少三家獨立第三方收取的租金；及(c)至少三家其他獨立第三方就市場上的可比物業收取的租金。

付款方式

租金應以經 貴集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體租賃合同中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。 貴集團與城建集團及其聯繫人通常會就2024年城建集團物業租賃框架協議項下相互應付的租金向對方出具月度或季度付款通知，而 貴集團與城建集團及其聯繫人（視情況而定）應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予對方。具體租賃合同規定的支付方式條款須參考不少於三份 貴集團或城建集團及其聯繫人（視情況而定）向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

在評估2024年城建集團物業租賃框架協議的條款是否公平合理時，吾等已隨機抽取並審查了(a) 9份 貴集團（作為出租人）與城建集團及其聯繫人（作為承租人）於二零二一年至二零二三年簽訂的租賃合同樣本以及15份 貴集團（作為出租人）與獨立第三方（作為承租人）於二零二一年至二零二三年簽訂的租賃合同樣本；及(b) 3份 貴集團（作為承租人）與城建集團

及其聯繫人(作為出租人)於二零二一年至二零二三年簽訂的租賃合同樣本以及唯一一份 貴集團(作為承租人)與獨立第三方(作為出租人)於二零二一年至二零二三年簽訂的相關租賃合同樣本。根據吾等的審查，吾等發現，(a) 貴集團(作為出租人)與城建集團及其聯繫人(作為出租人)均已針對各自與關連方及獨立第三方之間的各個項目設置類似定價基準，一般按每平方米月固定租金或根據箱式房的性質(如衛生間或廚房)按每個箱式房月固定費用收費。釐定月固定租金或費用時會考慮各種因素，如物業／項目的地理位置、質量、規模及面積以及類似位置和特點的可比市場租金；(b) 貴集團(作為出租人)向城建集團及其聯繫人、獨立第三方授予的付款期限均相同，均應按月、季度或半年結算；及(c)城建集團及其聯繫人(作為出租人)向 貴集團及獨立第三方授予的付款期限均相同，均應年結算。基於以上所述，我們認為2024年城建集團物業租賃框架協議項下擬進行的交易條款(包括定價基準及付款方式)，與 貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款相當，或並不更有利於城建集團及其聯繫人。考慮到(a)上述樣本合同所涵蓋服務(均為租賃物業)的相似性；(b)樣本合同乃於2021年城建集團物業租賃框架協議期間簽訂；及(c)共選取、獲取和審查了28份樣本合同，吾等認為所審查的上述樣本合同屬公平及具代表性。

此外，吾等將2024年城建集團物業租賃框架協議的條款與2021年城建集團物業租賃框架協議的條款進行了比較，並注意到除期限外，2021年城建集團物業租賃框架協議和2024年城建集團物業租賃框架協議的其他主要條款保持不變，包括但不限於服務範圍、定價基準和付款條款。因此，吾等認為2024年城建集團物業租賃框架協議的條款(包括定價基準及付款方式)乃基於正常的商業條款制定，屬公平合理。有關吾等對 貴集團實施的進一步保障措施的分析，請參閱「4. 貴集團的內部控制政策」一節。

(iii) 對建議年度上限的評估

對歷史數字的審查

以下為於所示期間根據2021年城建集團物業租賃框架協議 貴集團與城建集團及其聯繫人之間租賃物業的歷史年度上限及實際交易金額：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
貴集團向城建集團及其聯繫人租賃			
年度上限	11,044	13,844	12,868，預期將修訂為51,013 (截至二零二三年十二月三十一日止年度)
— 使用權資產	7,100	2,600	500，預期將修訂為38,645 (截至二零二三年十二月三十一日止年度)
— 租金開支	3,944	11,244	12,368，預期將修訂為12,368 (截至二零二三年十二月三十一日止年度)
實際交易金額	5,413	4,094	7,244
— 使用權資產	5,413	287	—
— 租金開支	—	3,807	7,244
利用率	49.0%	29.6%	56.3%
— 使用權資產	76.2%	11.0%	—
— 租金開支	—	33.9%	58.6%

獨立財務顧問函件

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
城建集團及其聯繫人			
向 貴集團租賃			
年度上限	6,138	20,806	27,383 (截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度)
實際交易金額	2,634	16,952	12,102
利用率	42.9%	81.5%	44.2%

如上表所示，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度，貴集團根據2021年城建集團物業租賃框架協議向城建集團及其聯繫人租賃物業的實際交易金額分別約為人民幣540萬元及人民幣410萬元，分別約佔二零二一年及二零二二年全年總上限的49.0%及29.6%。貴集團於二零二三年前六個月向城建集團及其聯繫人租賃物業的實際交易金額約為人民幣720萬元，已達到二零二三年約人民幣1,290萬元的年度總上限的約56.3%。吾等從貴集團管理層了解到，二零二一年及二零二二年的低使用率主要是由於城建集團及其聯繫人由於自身的商業原因無法將相關物業租賃給貴集團。

至於城建集團及其聯繫人根據2021年城建集團物業租賃框架協議向貴集團租賃物業，截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的實際交易金額分別約為人民幣260萬元和人民幣1,700萬元，分別約佔二零二一年和二零二二年年末總額的42.9%和81.5%。二零二三年前六個月，城建集團及其聯繫人向貴集團租賃物業的實際交易金額約為人民幣1,210萬元，約佔二零二三年年度上限總額約人民幣2,740萬元的44.2%。吾等從貴集團管理層了解到，二零二一年使用率較低的主要原因是，貴集團在二零二一年逐步開始向城建集團及其聯繫人開展工地箱式房業務，初期業務量較少。

對建議年度上限的評估

根據2024年城建集團物業租賃框架協議，建議在截至二零二六年十二月三十一日止三個年度各年的最高年度金額不得超過下列年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
貴集團向城建集團及其 其聯繫人租賃	180,617	100,881	101,134
— 使用權資產	171,250	91,250	91,250
— 租金開展	9,367	9,631	9,884
城建集團及其聯繫人 向 貴集團租賃	24,000	28,800	34,560

在評估 貴集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的建議年度上限的合理性時，吾等與 貴集團管理層討論了預測的依據和假設。在釐定截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮（其中包括）(a)若干已訂立的租賃協議產生的使用權資產的價值（屬於國際財務報告準則第16號的範圍）以及該等協議於未來三年到期時預期重續；(b) 2024年城建集團物業租賃框架協議項下相關物業的預期租金增量，考慮到隨着業務及市場改善的其他費用及開支（如勞工成本）估計增加，以及 貴公司主要運營的中國主要城市的商用物業（如北京）整體上漲的市場租金；及(c) 貴集團計劃於二零二四年從城建集團及其聯繫人租賃多項物業以供開展業務，具體而言， 貴集團計劃在未來數年內向城建集團及其聯繫人租賃新的物業。

如上表所述，二零二三年前六個月 貴集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的實際交易金額約為人民幣720萬元，佔二零二三年年度上限總額約人民幣1,290萬元的約56.3%。鑒於 貴集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的租期一般涵蓋二零二三年全年，並將在到期後續租（因為 貴集團擬向城建集團及其聯繫人續租該等物業以用於其業務運營），因此預計二零二三年上半年 貴集團向城建集團及其聯繫人租賃現有物業的全年交易金額將能夠涵蓋截至二零二三年十二月三十一日止年度的現有年度上限約人民幣1,290萬元的大部分，且該金額將由 貴集團於截至二零二六年十二月三十一日止三個年度內繼續支付。

正如二零二二年年報及二零二三年中期報告所披露，截至二零二二年十二月三十一日止年度及二零二三年前六個月，貴集團收入分別增長約28.0%及33.4%。為進一步拓展貴集團業務，貴集團編製了拓展資產運營業務的可行性報告。貴集團目前通過就委託予貴集團的物業提供宣傳服務、招租服務及其他客戶服務賺取服務收入。與城建集團及其聯繫人或天諾物業進行的交易由與城建集團或天諾物業訂立的商業運營服務及增值服務框架協議涵蓋。貴集團將拓展業務至向出租人租用物業，並將裝修物業且經營物業，通過產生經營收入或實現租金升值自貴集團客戶賺取利潤。裝修後的物業將用作（其中包括）商業物業運營、酒店、長租公寓、養老公寓等。根據吾等對可行性報告的審查，吾等注意到貴集團已審查其他市場從業者運營的類似業務模式，並認為該業務可行且有利可圖。為配合貴集團多年來業務增長及積極發展新業務以專注於優化業務模式及通過擴大項目組合提供多元化服務的經營策略，貴集團計劃在未來數年內向城建集團及其聯繫人租賃及經營物業，包括(a)北京的一個療養院項目，總租金約為人民幣8,000萬元，為期20年（「物業A」）；(b)北京的一個物業，總租金約為人民幣9,130萬元，為期5年（「物業B」）。經貴集團管理層所告知，物業A及物業B的租賃及運營將不會與城建集團及其聯繫人從事的任何業務構成競爭。誠如董事會函件所披露及根據吾等對城建集團網站的審閱，城建集團及其聯繫人主要從事授權進行國有資產經營管理、承擔各類型工業、能源、交通、民用、市政工程建设項目總承包、承包境外工程項目及房地產開發以及其他業務。因此，吾等同意貴集團管理層之意見，即貴集團的資產運營業務將不會與城建集團及其聯繫人構成競爭。吾等已獲得並審查由貴集團管理層就物業A編製的運營計劃。吾等注意到物業A由城建集團及其聯繫人全資擁有，建築面積約為67,200平方米，共有425間護理公寓，貴集團計劃租賃物業A 20年，用於提供護理服務，以發掘提供迎合老年人需求的服務方面的機會，從而使其收入來源多元化並加快利潤率擴張。按建築面積約67,200平方米計算，物業A的平均月租金約為每平方米人民幣5.0元。就物業B而言，貴集團計劃每年租賃建築面積約10,000平方米，日租金約為每平方米人民幣5.0元，並計劃重新設計及裝修物業B，使其成為貴集團的新業務，包括但不限於酒店、長租公寓及寫字樓。關於貴公司對物業A和物業B租金費率的估算，貴集團管理層告知吾等，租金費率是參照城建集團及其聯繫人就北京的物業所收取的歷史租金費率以及類似用途物業的市場費率進行預測。在評估物業A及物業B租金

費率的合理性和公平性時，吾等獲取並審查二零二一年至二零二三年(a) 3份涉及 貴集團與城建集團及其聯繫人就位於北京的物業簽訂的租賃合同樣本；及(b) 15份涉及 貴集團與獨立第三方於二零二一年至二零二三年就位於北京的物業簽訂的租賃合同樣本，吾等注意到物業A及物業B的租金費率總體上在城建集團及其聯繫人向 貴集團收取的租金費率範圍內，以及考慮到差異屬物業性質，總體上與 貴集團向獨立第三方收取的租金一致，因此吾等認為其乃屬合理。

由於2024年城建集團物業租賃框架協議項下交易的租賃期可能超過三年，在評估期限公平性及合理性時，吾等已根據 貴集團管理層提供的資料以及公開獲得的信息考慮下列因素：(a)訂立較長期限的租賃合約可確保 貴集團提供護理服務以及酒店、長租公寓及寫字樓運營及管理服務的物業的穩定運營；(b)較長期限的租賃合約將延長物業運營產生收入的期限並促進 貴集團制定長期業務戰略，拓展物業服務價值鏈，不斷豐富增值服務產品，打造高價值物業，融入社區管理和城市運營；(c)較長期限的租賃合約將為 貴集團的業務提供穩定性，並促進與城建集團及其聯繫人的合作；(d) 貴集團須於物業投入使用前翻新物業，因此需要更長的回收期；及(e)根據我們對可資比較公司的審閱，我們注意到公司與關連人士訂立為期超過三年的物業租賃協議並不罕見。有關可資比較公司的詳情，請參閱上文「2.2 2021年城建集團物業租賃框架協議－(iii) 對經修訂年度上限的評估」小節。基於上文所述，吾等認為超過三年的租賃合約的期限屬公平合理。

考慮到(a) 貴集團將繼續向城建集團及其聯繫人租賃現有物業用於其業務運營；及(b) 貴集團計劃租賃物業A及物業B以開發新業務，實現業務的可持續增長及發展，吾等認為未來三年 貴集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的建議年度上限乃屬公平合理。

另一方面，在評估城建集團及其聯繫人向 貴集團租賃物業的建議年度上限是否合理時，吾等與 貴集團管理層討論了預測的依據和假設。在釐定截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮（其中包括）：(a) 城建集團及其聯繫人支付的歷史租金（尤其是，於截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限使用率約達81.5%），且城建集團及其聯繫人向 貴集團租賃物業的歷史增長率在二零二二年及二零二三年分別約為543.6%及42.8%；(b) 城建集團及其聯繫人未來的估計業務需求，包括根據城建集團及其聯繫人的施工現場的營運及管理策略其於未來三年向 貴集團租賃工人在建築工地居住的箱式房的業務需求；及(c) 市場的預期租金增幅，特別是考慮到 貴集團發生的運營成本的增加（包括勞工成本預計每年增加3%-5%）。

如上表所示，二零二三年前六個月城建集團及其聯繫人向 貴集團租賃物業的實際交易金額約為人民幣1,210萬元，佔二零二三年年度上限總額約人民幣2,740萬元的約44.2%。倘若年化計算，截至二零二三年十二月三十一日止年度的全年交易額將達到約人民幣2,420萬元，接近截至二零二四年十二月三十一日止年度的建議年度上限約人民幣2,400萬元。通過採用年化計算的全年交易金額，城建集團及其聯繫人向 貴集團租賃物業的歷史交易金額從截至二零二一年十二月三十一日止年度的約人民幣260萬元增加約543.6%至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣1,700萬元，並進一步增加約42.8%至截至二零二三年十二月三十一日止年度的約人民幣2,420萬元。城建集團及其聯繫人向 貴集團租賃物業的年度上限預計將從截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣2,400萬元增至截至二零二六年十二月三十一日止年度的約人民幣3,460萬元，即從二零二四年至二零二六年的複合年增長率約為20.0%，低於二零二一年至二零二三年的歷史年增長率。

吾等已獲得由 貴集團管理層編製的城建集團及其聯繫人的估計應付租金預測，其目的是釐定2024年城建集團物業租賃框架協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。根據吾等的審查以及與 貴集團管理層的討論，該估計租金已得到城建集團及其聯繫人的確認和同意。在國家倡導的「保交樓、保民生、保穩定」的政策背景下，受二零二三年中國的COVID-19管控措施放鬆以及中國政府自二零二二年下半年以來的穩定政策支持的刺激，城建集團及其聯繫人的住房建設預計將在未來三年內獲得可觀的發展勢頭。 貴集團利用自身在服務領域的專業優勢，與

城建集團及其聯繫人在工程領域開展業務合作，著力推進工地物業管理，以為施工單位提供箱式房租賃服務。如 貴集團管理層所告知，城建集團及其聯繫人從二零二一年至二零二三年主要向 貴集團租賃箱式房，作為其工地工人的住所。於評估城建集團及其聯繫人的需求時，吾等已審閱城建發展(600266. SH)截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的年報，並注意到其房地產開發及投資項目數目由二零二一年十二月三十一日的55個(在建面積約650萬平方米)增加至二零二二年十二月三十一日的57個(在建面積約680萬平方米)。根據城建集團及其聯繫人的工地運營管理策略及其發展規劃，考慮到截至二零二六年十二月三十一日止三個年度預計開發的房產數量的估計增長，城建集團及其聯繫人對 貴集團箱式房的需求將會持續，且預計在未來三年內將有所增加。

考慮到(a)城建集團及其聯繫人向 貴集團租賃物業的歷史增長率在二零二二年及二零二三年分別約為543.6%及42.8%；(b)城建集團及其聯繫人對 貴集團箱式房的需求在未來三年的預期增長；及(c)二零二三年前六個月城建集團及其聯繫人向 貴集團租賃物業的實際交易金額約人民幣1,210萬元，吾等認為未來三年城建集團及其聯繫人向 貴集團租賃物業的預計年增長率約20.0%及建議年度上限乃屬公平合理。

3.5 2024年物業配套服務框架協議

(i) 背景及原因

於二零二一年十月十一日， 貴公司簽訂2021年物業配套服務框架協議，根據該協議， 貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供各種物業配套服務，期限為自上市日期起至二零二三年十二月三十一日(包括該日)。

鑒於 貴集團預期在協議到期後繼續進行協議項下的交易，為規管 貴集團向城建集團及其聯繫人持續提供物業配套服務，董事認為續簽2021年物業配套服務框架協議屬有利，可促進向城建集團及其聯繫人持續提供該等物業配套服務，從而為 貴集團創造穩定的收入流，進一步促進 貴集團的業務增長。基於上述原因， 貴公司於二零二三年十月十日與城建集團簽訂了2024年物業配套服務，將協議期限延長至截至二零二六年十二月三十一日止三個年度。

(ii) 主要條款

服務範圍及期限

根據2024年物業配套服務框架協議，貴集團同意向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務，包括(a)餐飲服務；及(b)供熱服務。

2024年物業配套服務框架協議有效期為三年，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日。

定價基準

貴集團根據2024年物業配套服務框架協議收取的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：(a)向城建集團及其聯繫人提供服務的規模及其所要求的服務質量；(b)有關貴集團提供物業配套服務的預期運營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；(c)貴集團就可比的服務向至少三家獨立第三方所收取費用；及(d)至少三家其他獨立第三方服務提供商提供的可比的服務所收取費用的報價。

尤其是，貴集團就提供供熱服務所收取的服務費應參照相關地方政府制定的能源單價（通常會在其官方網站上公佈）確定。

付款方式

服務費應以經貴集團與城建集團及其聯繫人公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。貴集團通常會就2024年物業配套服務框架協議項下所提供之服務向城建集團及其聯繫人出具月度或季度付款通知，而城建集團及其聯繫人應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予貴集團。具體業務合同規定的支付方式條款須參考不少於三份貴集團向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

在評估2024年物業配套服務框架協議的條款是否公平合理時，吾等已隨機抽取並審查了15份 貴集團與城建集團及其聯繫人於二零二一年至二零二三年簽訂的物業配套服務合同樣本以及20份 貴集團與獨立第三方於二零二一年至二零二三年簽訂的物業配套服務合同樣本。根據吾等的審查，吾等發現，(a)就餐飲服務而言， 貴集團已針對其與城建集團及其聯繫人、獨立第三方之間的各個項目設置類似定價基準，一般參考所提供服務的項目計劃表、性質、規模及質量、 貴集團預計產生的成本及同行競爭收取費用；(b)就供熱服務而言，城建集團及其聯繫人向 貴集團支付的服務費按每平方米人民幣30元至每平方米人民幣45元收取，而獨立第三方 貴集團支付的服務費按每平方米人民幣30元至每平方米人民幣45元收取；及(c)向城建集團及其聯繫人、獨立第三方授予的付款期限均相同，餐飲服務應按月或季度結算，而供熱服務按每年整筆結算。基於以上所述，我們認為2024年物業配套服務框架協議項下擬進行的交易條款(包括定價基準及付款方式)，與 貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款相當，或並不更有利於城建集團及其聯繫人。考慮到(a)上述樣本合同所涵蓋服務(均為餐飲服務及供熱服務)的相似性；(b)樣本合同乃於2021年物業配套服務框架協議期間簽訂；及(c)共選取、獲取和審查了35份樣本合同，吾等認為所審查的上述樣本合同屬公平及具代表性。

此外，吾等將2024年物業配套服務框架協議的條款與2021年物業配套服務框架協議的條款進行了比較，並注意到除期限外，2021年物業配套服務框架協議和2024年物業配套服務框架協議的其他主要條款保持不變，包括但不限於服務範圍、定價基準和付款條款。因此，吾等認為2024年物業配套服務框架協議的條款(包括定價基準及付款方式)乃基於正常的商業條款制定，屬公平合理。有關吾等對 貴集團實施的進一步保障措施的分析，請參閱「4. 貴集團的內部控制政策」一節。

(iii) 對建議年度上限的評估

對歷史數字的審查

以下為 貴集團於所示期間根據2021年物業配套服務框架協議向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務的歷史年度上限及實際交易金額：

	截至 二零二一年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
年度上限	27,600	42,667	58,748(截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度)
實際交易金額	20,517	31,354	7,130
利用率	74.3%	73.5%	12.1%

如上表所示，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度， 貴集團根據2021年物業配套服務框架協議向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務的實際交易金額分別約為人民幣2,050萬元及人民幣3,140萬元，分別約佔二零二一年及二零二二年全年總上限的74.3%及73.5%。 貴集團於二零二三年前六個月向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務的實際交易金額約為人民幣710萬元，已達到二零二三年約人民幣5,870萬元的年度總上限的約12.1%。誠如 貴集團管理層所告知，二零二三年的此種低使用率，主要是由於二零二一年及二零二二年根據COVID-19預防政策需要的餐飲服務在二零二三年不再需要，因為相關政策已取消。

對建議年度上限的評估

根據2024年物業配套服務框架協議，建議在截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，城建集團及其聯繫人每年須繳付的最高年度服務費不得超過下列年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建議年度上限	34,489	37,938	41,732

在評估 貴集團向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務的建議年度上限的合理性時，吾等與 貴集團管理層討論預測的依據及假設。在釐定截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)：(a)截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度及二零二三年前六個月的歷史交易金額；特別是截至二零二二年十二月三十一日的年度實際交易金額同比增長52.8%；(b)截至二零二三年六月三十日 貴集團向城建集團及其聯繫人提供供熱服務的現有合同，以及城建集團及其聯繫人於未來數年因其業務擴張(特別地，受益於中國政府出台的多項扶持地產業的有利政策，城建集團及其聯繫人預計將在未來三年內逐步交付更多的住宅和商業物業)而對供熱服務的需求的預期增加，當中已考慮(其中包括)未來數年能源單價的估計增幅；及(c)截至二零二三年六月三十日 貴集團向城建集團及其聯繫人提供餐飲服務的現有合同，以及城建集團及其聯繫人未來數年對其施工現場餐飲服務需求的預期增加，以及該等服務的相關成本及市場價格的預期增加，其中包括 貴集團提供餐飲服務時的勞工成本(預計每年增長3%-5%)及物料成本的估計增幅。

吾等已審閱城建發展(600266. SH)截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度的年報，並注意到其房地產開發及投資項目數目由二零二一年十二月三十一日的55個(在建面積約650萬平方米)增加至二零二二年十二月三十一日的57個(在建面積約680萬平方米)。因此，同意董事之意見，即未來數年城建集團及其聯繫人對已竣工住宅及商業物業的供熱服務及對施工現場餐飲服務的需求可能會增加。

據吾等對 貴集團於2024年物業配套服務框架協議項下向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務的預期交易金額的審查，截至二零二四年十二月三十一日止年度的交易金額預計將比截至二零二二年十二月三十一日止年度的人民幣3,140萬元增加約10%，達到約人民幣3,450萬元。截至二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度，交易金額預計每年將進一步增長約10%，分別達到約人民幣3,790萬元及人民幣4,170萬元。儘管由於COVID-19預防政策的解除，二零二三年並未提供餐飲服務，但為應對任何突發或意外的餐飲服務需求， 貴公司認為預留該緩衝是審慎之舉，並基於截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限估算年度上限。如上文所述，城建發展的在建面積由二零二一年十二月三十一日的約650萬平方米增加至二零二二年十二月三十一日的約680萬平方米。由於建設項目數目增加可能導致施工現場對臨時餐飲服務的意外需求，吾等認為有關緩衝屬公平合理。

考慮到(a)截至二零二二年十二月三十一日止年度物業配套服務的實際交易金額比截至二零二一年十二月三十一日止年度增加約52.8%；(b) 貴集團可通過向城建集團及其聯繫人提供餐飲和供熱等配套服務進一步獲得額外收入；及(c)為突然或意外的餐飲服務需求預留緩衝空間是審慎之舉，吾等認為，基於截至二零二二年十二月三十一日止年度的年度上限，按照約10.0%的年增長率所預測金額得到的未來三年 貴集團向城建集團及其聯繫人提供物業配套服務的建議年度上限乃屬公平合理。

3.6 2024年工程及用工服務框架協議

(i) 背景及原因

如上文「2.3 2021年工程及用工服務框架協議」分節所述，2021年工程及用工服務框架協議將於二零二三年十二月三十一日到期。

鑒於 貴集團預計將在該協議到期後進行其項下的交易，同時為了規範城建集團及其聯繫人持續向 貴集團提供工程及用工服務，董事認為續簽2021年工程及用工服務框架協議有利於促進城建集團及其聯繫人持續提供該等工程及用工服務，使 貴集團能夠獲得及時、穩定和專業的工程及用工服務，從而進一步促進 貴集團的業務發展。基於前述內容，於二零二三年十月十日， 貴公司與城建集團簽訂2024年工程及用工服務框架協議，續約期間為截至二零二六年十二月三十一日止三個年度。

(ii) 主要條款

服務範圍及期限

根據2024年工程及用工服務框架協議，城建集團及其聯繫人同意向 貴集團提供工程及用工服務，包括(a)工程設計、建設及用工服務（如大型設備或重型機器安裝及置換等）；及(b)提供設備或機器供 貴集團使用及運營（如供熱廠）等。

2024年工程及用工服務框架協議有效期為三年，自二零二四年一月一日起至二零二六年十二月三十一日。

定價基準

貴集團根據2024年工程及用工服務框架協議應付的服務費將經公平磋商並考慮下列因素後釐定：(a)服務性質及範圍；(b)預期運營成本（包括勞工成本、物料成本及行政成本）；及(c)於就類似、可比服務提供具體協議下服務所在地區由最少三名獨立第三方在正常貿易狀況下所收取或所報費用。

付款方式

服務費應以經城建集團及其聯繫人與 貴集團公平協商並於另行簽訂的具體業務合同中列明的支付方式（包括付款條件、付款期限、付款方式等）進行支付。

城建集團及其聯繫人通常會就2024年工程及用工服務框架協議項下所提供的用工服務等向 貴集團出具月度或季度付款通知，而 貴集團應於收到付款通知後60天內通過銀行轉賬方式支付予城建集團及其聯繫人。

城建集團及其聯繫人通常會就2024年工程及用工服務框架協議項下所提供的工程改造服務等要求 貴集團按工程進度分三期通過銀行轉賬方式進行支付，於簽訂具體協議後10至15日內支付總價款的30%，於竣工驗收後支付總價款的65%，於質保期結束後支付剩餘的5%。

具體物業管理服務及／或專項服務協議規定的支付方式條款須參考不少於三份 貴集團向獨立第三方提供類似服務的協議中所規定的支付方式條款確定，以確保符合市場慣例。

在評估2024年工程及用工服務框架協議的條款是否公平合理時，吾等已隨機抽取並審查了16份 貴集團與城建集團及其聯繫人於二零二一年至二零二三年簽訂的工程及用工服務合同樣本以及15份 貴集團與獨立第三方於二零二一年至二零二三年簽訂的工程及用工服務框架協議合同樣本。根據吾等的審查，吾等發現，(a)城建集團及其聯繫人、獨立第三方已針對各自與 貴集團之間的各個項目設置類似定價基準，一般按每個項目套餐價格收費。釐定相關套餐價格時會考慮各種因素，如所提供具體服務的性質、質量及範圍、預計產生的成本及管理費；及(b)城建集團及其聯繫人、獨立第三方向 貴集團授予的付款期限均相同， 貴集團應按月、按季支付或根據項目的複雜程度按合同規定的項目里程碑進行支付。基於以上所述，我們認為2024年工程及用工服務框架協議項下擬進行的交易條款(包括定價基準及付款方式)，與 貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款相當，或並不更有利於城建集團及其聯繫人。考慮到(a)上述樣本合同所涵蓋服務(均為工程及用工服務)的相似性；(b)樣本合同乃於2021年工程及用工服務框架協議期間簽訂；及(c)共選取、獲取和審查了31份樣本合同，吾等認為所審查的上述樣本合同屬公平及具代表性。

此外，吾等將2024年工程及用工服務框架協議的條款與2021年工程及用工服務框架協議的條款進行了比較，並注意到除期限外，工程及用工服務框架協議和2024年工程及用工服務框架協議的其他主要條款保持不變，包括但不限於服務範圍、定價基準和付款條款。因此，吾等認為2024

獨立財務顧問函件

年工程及用工服務框架協議的條款(包括定價基準及付款方式)乃基於正常的商業條款制定，屬公平合理。有關吾等對 貴集團實施的進一步保障措施的分析，請參閱「4. 貴集團的內部控制政策」一節。

(iii) 對建議年度上限的評估

對歷史數字的審查

以下為城建集團及其聯繫人於所示期間根據2021年工程及用工服務框架協議向 貴集團提供工程及用工服務的歷史年度上限及實際交易金額：

	截至 二零二一年 十二月三 十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二二年 十二月 三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至 二零二三年 六月三十日 止六個月 人民幣千元 (未經審核)
年度上限	48,278	53,106	56,416(截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度)
實際交易金額	45,236	52,957	13,712
利用率	93.7%	99.7%	24.3%

如上表所示，截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度，城建集團及其聯繫人根據2021年工程及用工服務框架協議向 貴集團提供工程及用工服務的實際交易金額分別約為人民幣4,520萬元及人民幣5,300萬元，分別約佔二零二一年及二零二二年年末總額的93.7%及99.7%。於二零二三年前六個月，城建集團及其聯繫人向 貴集團提供工程及用工服務的實際交易金額約為人民幣1,370萬元，已達到二零二三年約人民幣5,640萬元的年度總上限的約24.3%。誠如 貴集團管理層所告知，二零二三年的此種低使用率，主要是由於 貴集團對工程及用工服務的需求主要發生在二零二三年下半年，已簽訂的工程及用工服務合同的合同金額付款時間亦主要發生在二零二三年下半年。

對建議年度上限的評估

根據2024年工程及用工服務框架協議，建議在截至二零二六年十二月三十一日止三個年度，貴集團每年須繳付的最高年度服務費不得超過下列年度上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
建議年度上限	55,000	57,750	60,638

在評估城建集團及其聯繫人向貴集團提供工程及用工服務的建議年度上限的合理性時，吾等與貴集團管理層討論預測的依據及假設。在釐定截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限時，董事已考慮(其中包括)：(a)由貴集團支付的歷史交易金額，尤其是，於截至二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年度上限使用率分別達到93.7%和99.7%，且自二零二零年至二零二二年，貴集團向城建集團及其聯繫人支付的工程及用工服務費的歷史平均年增長率約為9.8%；(b)貴集團於二零二三年上半年在管項目數量同比增長16.7%，在管面積同比增長13.5%。因此，貴集團管理的物業項目工程改造及維修維護將由城建集團及其聯繫人提供工程設計，建設及用工服務的需求預期將會增加；及(c)城建集團及其聯繫人產生的運營成本(尤其是勞工成本預計每年增加3%-5%)預期將會增加。

吾等已獲得由貴集團管理層編製的貴集團估計應付工程及用工服務費預測，其目的是釐定2024年工程及用工服務框架協議項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限。根據吾等的審查以及與貴集團管理層的討論，貴集團估計應付工程及用工服務費已在與城建集團及其聯繫人討論後釐定，並經考慮貴集團對若干物業的工程及用工的持續需求，以及因貴集團管理的項目數量增加而產生的預期需求增長，特別是貴集團計劃租賃物業A和物業B以發展新業務並擴大其項目組合。

根據招股章程，貴集團向城建集團及其聯繫人支付的工程及用工服務費的歷史金額已由截至二零二零年十二月三十一日止年度的約人民幣4,390萬元增至截至二零二二年十二月三十一日止年度的約人民幣5,300萬元，二零二零年至二零二二年的複合年增長率約為9.8%。城建集團及其聯繫人向貴集團提供工程及用工服務的年度上限預計將從截至二零二四年十二月三十一日止年度的約人民幣5,500萬元增至截至二零二六年十二月三十一日止年度的約人民幣6,060萬元，二零二四年至二零二六年的複合年增長率約為5.0%，低於二零二零年至二零二二年的歷史年增長率。此外，如「2.3 2021年工程及用工服務框架協議– (iii)經修訂年度上限的評估」分節所述，由於二零二三年年底貴集團將對貴集團承接的多個物業管理服務項目進行一系列施工改造和維修，因此，預計截至二零二三年十二月三十一日止年度，貴集團應支付的工程及用工服務費年度上限估計將增長至約人民幣6,230萬元，而根據吾等的分析，吾等認為該年度上限公平合理。因此，截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限是在截至二零二二年十二月三十一日止三個年度的歷史交易金額及截至二零二三年十二月三十一日止年度的經修訂年度上限範圍內，基於貴集團與城建集團及其聯繫人之間目前有效的現有合同而釐定，該等合同反映貴集團近年來對工程及用工的實際需求。

此外，根據中國國家統計局的數據，全國居民人均可支配收入從二零一八年的人民幣28,228元增加到二零二二年的人民幣36,883元，同期複合年增長率約為6.9%。預期中國的工資水平將繼續上升。因此，貴集團所招致的營運成本，以及貴集團預期收取的服務費用，預計在未來數年將會增加。

考慮到(a)從二零二零年至二零二二年，貴集團向城建集團及其聯繫人支付的工程及用工服務費的歷史平均年增長率約為9.8%；(b)截至二零二六年十二月三十一日止三個年度的建議年度上限是根據貴集團近年來對工程及用工的實際需求確定；(c)預計貴集團管理的項目數量將增加，特別是物業A和物業B；(d)貴集團不時簽訂工程和用工服務合同所需的靈活性，及(e)二零一八年至二零二二年全國居民人均可支配收入的複合年增長率，吾等認為，預測年增長率約5.0%以及因此建議的未來三年年度上限乃屬公平合理。

3.7 車位租售服務框架協議

(i) 背景及原因

如董事會函件所披露，二零二三年十月十日，貴公司與城建集團簽訂車位租售服務框架協議，據此，貴集團同意通過採用底價租售及／或收購使用權的模式向城建集團及其聯繫人提供車位銷售及／或租賃的協助服務。貴集團已根據2021年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議向城建集團及其聯繫人提供商業運營服務及增值服務，其包括(其中包括)車位運營及管理服務。鑒於業主和住戶的日常社區和生活需求日益增長，貴集團一直致力於成為中國領先的多元化物業管理服務提供商。誠如貴集團管理層所告知，貴集團的戰略是進一步發展和擴大包括車位運營及管理在內的商業運營服務及增值服務下的新業務模式。在此情況下，吾等與董事一致認為，訂立車位租售服務框架協議符合貴集團促進其持續發展及業務增長的業務策略。

根據車位租售服務框架協議所賦予貴集團的權利，貴集團可於買賣目標車位時向相關買家提供所需的服務，並收取由貴集團全權酌情釐定的服務費，從而擴大貴集團的收入基礎，為股東帶來寶貴回報。此外，貴集團可透過日常物業管理工作所掌握的市場信息(包括但不限於業主及住戶對車位的需求)以及社區資源，出售車位。

考慮到(a)訂立車位租售服務框架協議符合貴集團的業務策略，並有助補強貴集團現有的主要業務；及(b)車位租售服務框架協議項下賦予貴集團的權利所帶來之財務利益，尤其是擴大貴集團的收入基礎，吾等認為車位租售服務框架協議屬公平合理，並符合貴公司及股東的整體利益。

(ii) 主要條款

服務範圍及期限

根據車位租售服務框架協議，貴集團同意通過採用底價租售及／或收購使用權的模式向城建集團及其聯繫人提供車位銷售及／或租賃的協助服務。貴集團將與城建集團及其聯繫人簽訂具體合同（「**具體合同**」）以具體商定雙方合作的具體項目及其中涉及的车位（「**目標車位**」）數量等。

車位租售服務框架協議自該協議在臨時股東大會上獲審議通過的日期起三年有效。

模式一：底價租售模式

城建集團及其聯繫人同意將具體合同中涉及的目標車位委託 貴集團協助其進行銷售及／或租賃（「**獨家租售權**」）。於具體合同的協議期內，城建集團及其聯繫人不得將目標車位委託給其他第三方租賃或銷售。低價租售模式下，具體合同的協議期預計通常為三年。獨家租售權為 貴集團所享有的獨家及排他性權利，如城建集團及其聯繫人向第三方出售、轉讓、贈與、質押或以任何其他方式處置任何目標車位，需與 貴集團達成一致意見。

(1) 定價政策及結算

貴集團與城建集團及其聯繫人協商制定目標車位底價，原則上該底價不得超過雙方協商制定的約定銷售／租賃價格（「**約定價格**」）的80%（「**底價租售合作權**」），並按一般商業條款進行有關交易。將底價設定為約定價格的20%或以上折扣乃經參考其他上市公司及市場上同行業的公司進行的類似性質的交易，及 貴集團與城建集團及其聯繫人透過商業磋商達致，符合市場慣例。在此基礎上，假設目標車位以約定價格出售，預期將產生相應售價的至少20%作為 貴集團應收的獨家租售服務費，貴集團將能夠受益該模式項下產生的穩定收入，並提高整體盈利能力，從而為股東帶來潛在的可觀回報。約定價格應參照雙方聘請的獨立評估師就目標車位銷售／租賃價格進行評估後的評估值確定。

在釐定服務費用時，貴集團還將估計該等服務成本，綜合考慮人工成本、營銷費用、租售代理的難度等因素。釐定具體項目的銷售或租賃底價時，底價較約定價格之折扣幅度將綜合考慮項目入住率、車位配比、銷售階段、車位素質等因素釐定。在決定約定價格時，(a)具體項目周邊臨近範圍內；及(b)類型及目標顧客群相近的項目將會被挑選為可比項目。貴集團將參考不少於兩個可比項目以決定具體項目的約定價格。可比項目的銷售週期是否為相近階段、在過去12個月的平均銷售／租賃價格亦將會作為考慮因素，並按最近期的市場趨勢及經濟發展調整。

就車位銷售服務而言，城建集團及其聯繫人按貴集團的要求向其指定的任何第三方買家以約定價格轉讓目標車位，約定價格超出車位銷售底價的部份作為服務費用歸貴集團所有。就車位租賃服務而言，城建集團及其聯繫人按貴集團的要求向其指定的任何第三方承租人以約定價格租賃目標車位，超出車位租賃底價的部份作為服務費用歸貴集團所有。

城建集團及其聯繫人應就上述車位租售業務服務向貴集團支付服務費用。相關車位買方／承租人僅與城建集團及其聯繫人簽署車位購買／租賃協議並向城建集團及其聯繫人指定賬戶支付購買／租賃款項，購買／租賃協議價款包含底價及貴集團的服務費用；城建集團及其聯繫人收到相關車位買方／承租人協議價款後，將協議價款超出底價部份作為服務費用按月或按季度向貴集團結算，於次月或下一季度15日前結算上月或上一季度的服務費用（視情況而定）。

(2) 可退還保證金

貴集團需向城建集團及其聯繫人支付不超過具體合同有關總貨值價格（底價*目標車位租售數量）作為獲取車位獨家租售權及底價租售合作權的保證金。保證金於簽訂具體合同後一次性或分階段支付。保證金於一次性或分階段乃雙方根據具體項目的情況進行公平磋商後釐定。如果具體項目的車位貨值總量較小，銷售周期短，則保證金通常將一次性支付；如車位貨值總量較大，銷售周期較長，則通常將根據預計的銷售時間表分階段支

付保證金。保證金將不計利息且無以任何抵押品作擔保。鑑於(a)在銷售周期較長的情況下，貴集團將承擔利息損失；以及(b)銷售週期越長，保證金的可回收性越低。因此，我們認為只有在車位的總值較少和出售周期較短的情況下，一次性支付保證金才屬公平合理。

就保證金的退回而言，雙方同意：

- (a) 在車位租售服務框架協議的協議期內，對於未租售車位 貴集團可更換等額貨值車位，基於 貴集團的書面明確要求，城建集團及其聯繫人於每年六月三十日前及十二月三十一日前需退回 貴集團存續的保證金， 貴集團對業務開展情況進行評估，明確是否進行調整，（主要考慮因素包括具體項目的目標車位的整體銷售情況、業主的入住情況、實現車位剩餘銷售目標的可能性、當時的物業市場狀況及目標車位的現行市場價格），並根據後期評估結果向城建集團及其聯繫人支付相應保證金；
- (b) 貴集團提前租售完所有的目標車位或目標車位具體合同到期不續簽，城建集團及其聯繫人應在租售完畢或目標車位具體合同到期後60日內退回 貴集團相應保證金；
- (c) 車位租售服務框架協議因任何理由解除或終止後起60日內，城建集團及其聯繫人收回所有未租售車位的獨家租售權及底價租售合作權，並退回相應的保證金；及
- (d) 上述(a)、(b)及(c)項所涉保證金退回節點均不得晚於當年六月三十日及十二月三十一日，如當年六月三十日及十二月三十一日為銀行交易服務休息日，則應提前到最近的銀行交易服務日退回保證金。

獨立財務顧問函件

同時，為維護 貴集團的利益， 貴集團將採取以下內部控制程序，以確保存置於城建集團及其聯繫人的可退還保證金的可收回性：

- (a) 貴公司的財務管理部每月密切監控城建集團及其聯繫人收取的車位銷售款項，並及時測算已支付可退還保證金的餘額；
- (b) 貴公司品質管理部部門的相關人員每月密切監控具體項目的目標車位的整體銷售情況及業主的入住情況，並評估全年實現車位剩餘銷售目標的可能性，以監控收回可退還保證金的風險；
- (c) 倘個別項目車位的銷售未能達到預期（即當可退還保證金存在收回風險時）， 貴集團將與城建集團及其聯繫人的管理層進行整體溝通，並就於其他項目交付更高質量的車位作為替換進行磋商；及
- (d) 貴集團財務管理部的相關人員將定期從城建集團處獲得其最新財務資料，以評估(i)城建集團及其聯繫人的最新財務狀況；(ii)流動性風險及資產淨值；及(iii)違約風險及償還能力；並透過監察不時於市場可得的公開資料（包括媒體新聞報道等）評估流動性風險和違約風險。倘上述人員獲悉有關城建集團財務狀況的任何重大不利事件，其將及時向董事會及 貴公司管理層報告，並將與可退還保證金有關的信貸風險降至最低。

為評估 貴公司在保證金安排方面的信貸風險，吾等已獲得並審查城建集團截至二零二二年十二月三十一日止年度的最新年度報告及截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告。根據年報，城建集團歸屬於所有人的收入及利潤分別約為人民幣1,481億元及人民幣22億元。於二零二三年六月三十日，城建集團的總資產、淨資產及現金分別約為人民幣3,601億元、人民幣794億元及人民幣546億元。根據城建集團強勁的財務業績及穩健的財務狀況，吾等認為 貴公司在保證金安排方面的信貸風險在可接受範圍。鑑於 貴集團將密切關注車位的銷售情況、可退還保證金的餘額以及城建集團及其聯繫人的財務狀況，我們認為 貴集團的信貸風險評估是充分且適當的。

獨立財務顧問函件

鑑於目標車位的底價原則上不超過約定價格的80%，服務費（即約定價格超過車位銷售底價的差額）則不低於約定價格的20%。為了解(a)服務費；及(b)模式一項下的可退還保證金，吾等已獨立搜尋及審查中國其他物業管理公司就提供車位租賃及銷售服務訂立的可資比較協議（「可資比較協議」），其(a)與相同服務有關，並包括約定銷售／租賃價格的條款及可退還按金的安排；(b)於過去三年內訂立，致使可資比較協議於最後實際可行日期仍然有效；(c)及由在香港上市的中國其他物業管理公司訂立。儘管可資比較協議並非詳盡，但鑒於(a)上文所述的甄選標準；及(b)可資比較協議載列其他物業管理公司就提供車位租賃及銷售服務所採納的近期市場慣例，吾等認為可資比較安排對評估模式一項下的車位租售服務框架協議的條款屬公平、適當及具代表性。可資比較協議的主要條款如下：

公司	協議	所提供 服務性質	服務費	可退還 保證金	資料來源
金茂物業服務發展股份有限公司 (816.HK)	物業代理服務 框架協議	車位的物業 代理服務	相關價差，如按有關車位估計售價的某個百分比計算，預期介乎15%至50%	不超過車位最低售價總額	日期為二零二二年二月二十五日的招股章程
鑫苑物業服務集團有限公司 (1895.HK)	車位獨家銷售 合作協議	車位聯合銷售 增值服務	不少於車位估值的39%	車位預留價的100%，約佔車位估值的61%	日期為二零二二年五月十七日的通函
保利物業服務股份有限公司 (6049.HK)	車位租售代理 服務框架 協議	獨家車位銷售 及車位租賃 代理服務	至少為約定價格的20%	不超過底價的50%，該底價不得超過約定價格的80%	日期為二零二一年八月二十六日的通函

獨立財務顧問函件

公司	協議	所提供 服務性質	服務費	可退還 保證金	資料來源
朗詩綠色 生活服務 有限公司 (1965.HK)	獨家銷售代理 協議	車位及商業 地產的物業 代理服務	不少於估計 銷售價格的 20%	等於預先確定 的最低價 格，其折扣 不低於估計 售價的20%	日期為二零 二一年 十二月 十五日的 通函
遠洋服務控股 有限公司 (6677.HK)	獨家車位銷售 代理服務 框架協議 協議	獨家車位銷售 代理服務	至少為各自 售價的20%	不超過底價的 50%，該底 價不得超過 同類車位均 價的80%	日期為二零 二三年一月 十三日的 通函
貴公司			不少於約定 價格的20%	不超過底價， 該底價不得 超過約定價 格的80%	

鑒於(a)可資比較協議的服務費介乎有關車位約定價格的15%至50%，而可資比較協議普遍採用20%的服務費率；(b)可資比較協議的可退還保證金介乎有關車位底價的50%至100%，而在5份可資比較協議中，有4份的可退還保證金高達或相等於底價的100%，吾等認為，不低於約定價格20%的服務費和不超過底價的可退還保證金乃屬公平合理。

模式二：收購使用權模式

城建集團及其聯繫人同意將目標車位的使用權轉讓給 貴集團。目標車位使用權轉讓後， 貴集團所享有的使用權範圍包括目標車位自用、對外出租、協助城建集團及其聯繫人進行車位銷售。就協助城建集團及其聯繫人進行車位銷售而言，城建集團及其聯繫人依法授權 貴集團以城建集團及其聯繫人的名義將目標車位出售給買家並與之簽訂車位買賣合同，並辦理目標車位產權過戶手續。車位銷售所得款項由買家直接匯入到城建集團及其聯繫人或 貴集團的指定賬戶。

(1) 定價政策及結算

雙方聘請獨立評估師就目標車位的使用權價值進行評估，協商制定目標車位使用權轉讓價款，並按一般商業條款進行有關交易。

此外，貴集團應就具體合同項下的目標車位編製內部銷售計劃及預測，估計回本期不超過五年，可行性研究將包括(a)相關停車位之需求分析；(b)回本期及預期投資回報；及(c)相關停車位附近至少兩項發展項目(如有)的其他停車位的使用權之價格，當中計及停車位的總數、性質、目標買家、環境及當地設施等因素。兩項發展項目一般選取目標項目所在同一城市住宅項目定位、車庫數量和狀況、周邊商業繁榮程度、交通狀況及住戶的人均收入相近的房地產開發項目。使用權轉讓價(即代價)無論如何不得遜於獨立第三方賣方就類似交易向貴集團所提供者。使用權轉讓價將以貴集團的內部資源撥付。

根據具體合同的約定，車位使用權轉讓價可一次性或分階段支付。車位使用權轉讓價之一次性或分階段乃雙方根據具體項目的情況進行公平磋商後釐定。如果具體項目的車位貨值總量較小，則車位使用權轉讓價通常將一次性支付；如車位貨值總量較大或預計回本周期較長，則通常將根據預計的銷售及租賃計劃分多次支付車位使用權轉讓價。

雙方可約定每月或每季度(視具體合同而定)對具體目標車位的銷售情況進行對賬及核算，並就服務費進行結算。匯入城建集團及其聯繫人指定賬戶的車位銷售所得款項可以用於抵扣車位使用權轉讓價。如經核算後，累計已產生的目標車位的銷售所得款項超過具體合同中目標車位的使用權轉讓價，則超過部份將作為貴集團的服務費用，歸貴集團所有。因此，收購使用權模式下，貴集團實際獲得的服務費用為具體合同中目標車位的銷售所得款項與使用權轉讓價之間的差額。貴集團將主要參考上文

所述的 貴集團編製的內部銷售計劃及預測，估計提供服務的服務成本，綜合考慮人工成本、營銷費用、銷售難度等因素，對服務費用（即車位的銷售所得款項與使用權轉讓價的差額）進行審慎估計。同時，由於該模式下 貴集團享有的車位使用權範圍包括就未銷售的車位進行對外出租，而對外租賃所獲收益屬於 貴集團，能夠增加 貴集團的收入。因此， 貴集團預計該模式下可具有合理的利潤空間。

(2) 使用權轉讓期限

使用權轉讓期限為具體合同簽訂日期起至目標車位涉及的土地使用權期限屆滿日期止，或雙方約定的其他日期（該等日期不得晚於相關土地使用權期限屆滿日期）。因此，收購使用權模式項下具體合約的協議期（即與使用權的轉讓期一致）預期一般為50至70年。若 貴集團已協助城建集團及其聯繫人將車位銷售給買家，則 貴集團對該車位的使用權終止。車位使用權轉讓期限屆滿後， 貴集團應將未能出售的目標車位的租賃及其他經營管理權，一併移交給城建集團及其聯繫人並撤離（但雙方重新達成關於目標車位使用權協議的情況除外）。若轉讓期限內，政府對車位的法律法規、管理政策等發生變化，而該變化會對 貴集團所購買的車位使用權造成減損或損失，則城建集團及其聯繫人應就上述 貴集團遭受的損失進行補償。

於評估目標車位使用權的轉讓期間時，吾等獨立搜尋及審閱以下可資比較交易（「可資比較交易」）：(a)與收購／轉讓車位使用權有關的可資比較交易；(b)於二零二一年一月一日至二零二三年十月十日期間（即車位租售服務框架協議日期前約三年）進行及公佈的可資比較交易，以使可資比較交易可反映此類交易的近期市場慣例；(c)由在香港上市的中國其他物業管理公司進行的可資比較交易。經考慮(a)可資比較交易為詳盡清單；(b)上述甄選標準；及(b)可資比較交易載列其他物業管理公司就收購／轉讓車位使用

獨立財務顧問函件

權所採納的近期市場慣例，吾等認為，可資比較交易就根據模式二評估車位租售服務框架協議的條款而言屬公平、適當及具代表性。該等交易的主要條款載列如下：

公司名稱(股份代號)	獲收購車位使用權期限	資料來源
弘陽服務集團有限公司 (1971.HK)	直至土地使用權期滿 (65年至70年)	日期為二零二一年 十二月十三日 的公告
中海物業集團有限公司 (2669.HK)	直至車位所處相關項目 的土地使用權期滿	日期為二零二二年 十月十二日的通函
濱江服務集團有限公司 (3316.HK)	直至相關項目的土地 使用權期滿 (65年至67年)	日期為二零二二年 九月二十三日 的公告
越秀服務集團有限公司 (6626.HK)	直至相關土地使用權 期滿(50年)	日期為二零二二年 十二月三十日 的公告
貴公司	直至相關目標車位的土地 使用權期滿日期(通常 為50年至70年)	

鑒於可資比較交易的車位使用權期限均為直至土地使用權期滿(介乎50年至70年)，吾等認為，轉讓使用權直至土地使用權期滿日期乃屬正常商業慣例。

倘本集團無法出售或只能以低於目標車位轉讓價的價格出售目標車位，貴集團將不會向城建集團及其聯繫人收取任何服務費。然而，貴集團可就未銷售的目標車位進行對外出租，而對外租賃所獲收益屬於貴集團。就可資比較交易而言，物業管理公司僅於能夠以高於其收購代價的價格或持續收取租金的方式出售車位時，方可自收購中獲利。因此，吾等認為貴集團根據模式二將收取的服務費不遜於可資比較交易的潛在利潤。

獨立財務顧問函件

考慮到(a)目標車位使用權的轉讓價格將根據獨立估價師的估值釐定，該價格對 貴集團而言應不遜於其可從獨立第三方賣家就類似交易獲得的價格，且與模式一的底價相若；(b)累計銷售收入超出使用權轉讓價格的部分將作為服務費歸 貴集團所有，按月或按季結算；及(c) 貴集團可就未銷售的車位進行對外出租，而對外租賃所獲收益屬於 貴集團，能夠增加 貴集團收入，吾等認為模式二的定價條款公平合理。

(iii) 建議年度上限的評估

根據車位租售服務框架協議，建議由生效日期起至二零二三年十二月三十一日止期間、截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度及由二零二六年一月一日起至終止日期止期間的年度上限如下：

				自二零二六年
車位租售	截至	截至	截至	一月一日至
服務框架協議	二零二四年	二零二五年	二零二六年	車位租售
生效日期至	十二月	十二月	十二月	服務框架
二零二三年	三十一日	三十一日	三十一日	協議終止
十二月三十一日	止年度	止年度	止年度	日期(附註)
人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元

模式一：底價租售模式

－ 保證金(於有關期間之任何時

點 貴集團向城建集團及其聯

繫人支付的保證金的最高結餘)

26,360 59,765 67,325 67,920

－ 服務費用

- 18,640 34,640 25,600

模式二：收購使用權模式

－ 車位使用權轉讓價

126,169 20,000 20,000 20,000

－ 服務費用

23,456 31,366 12,298 9,932

附註： 車位租售服務框架協議的有效期為自臨時股東大會審議批准車位租售服務框架協議之日起三年。

在評估車位租售服務框架協議的建議年度上限是否合理時，吾等已與 貴集團管理層討論有關預測的依據及假設。在釐定自車位租售服務框架協議生效起三個年度的建議年度上限時，董事已考慮（其中包括）：(a) 貴集團目前可知正在與城建集團及其聯繫人商議的車位銷售／租賃項目（「潛在項目」）數目和整體情況（包括相關項目車位歷史銷售及周邊可比均價範圍）。其中， 貴集團預計於二零二三年年底前就城建集團及其聯繫人開發的3個小區的车位銷售項目（共計299個車位）採用底價租售模式，就城建集團及其聯繫人開發的2個小區的车位銷售項目（共計1,138個車位）採用收購使用權模式；(b) 貴集團可分配予該業務的資源、可承接服務需求的能力以及穩步持續的業務發展戰略；(c)在車位租售服務框架協議項下的底價租售模式中， 貴集團與城建集團及其聯繫人確定的底價標準（即原則上該底價不得超過雙方協商制定的約定價格的80%）以及保證金的確定標準及支付及退還條款；(d)在車位租售服務框架協議項下的收購使用權模式中， 貴集團與城建集團及其聯繫人確定的車位使用權轉讓價款的一般商業標準；及(e) 貴集團就潛在項目編製的內部銷售計劃及預測。

關於模式一項下的車位，吾等已獲得並審查由獨立估值師編製的擬於二零二三年委託的299個車位的估值報告，吾等注意到該等車位的估值約為人民幣5,410萬元。根據估值和模式一項下的保證金政策，支付的保證金金額不得超過人民幣4,330萬元。因此，人民幣2,636萬元的年度上限未超過應就299個車位支付的最高金額。就將於二零二四年至二零二六年委託的車位而言，由於估值僅會在租賃前進行，因此無法獲得該等車位的估值。就此，吾等獲得並審查了將於二零二四年委託的車位的產權證，吾等注意到城建集團及其聯繫人在產權證上擁有574個車位，超過擬於二零二四年委託予 貴集團的393個車位的數量。就二零二五年及二零二六年而言，由於相關小區仍在開發中，吾等獲得並審查了相關物業的面積測量技術報告，吾等注意到該物業擬建的车位總數為849個，與二零二五年及二零二六年擬委託的車位總數相等。基於吾等對上述文件的審閱，吾等注意到，城建集團及其聯繫人預期於二零二四年至二零二六年可供出售的車位數目超出 貴集團於釐定模式一項下的保證金年度上限時對 貴集團待售車位數目的估

獨立財務顧問函件

計。關於車位價格，吾等已獲得保證金的計算方法，並注意到價格乃參照二零二三年委託的車位確定。經貴集團管理層所告知，由於車位所在小區的相似性，價格因此而確定。根據對上述文件的審查，吾等認為模式一項下的保證金年度上限乃公平合理。

就在模式一項下應付的服務費而言，吾等已獲得及審查服務費的計算方法，以及 貴集團的建議銷售計劃。詳情載列如下：

	截至 二零二四年 十二月 三十一日 止年度	截至 二零二五年 十二月 三十一日 止年度	自 二零二六年 一月一日至 車位租售 服務框架 協議 終止日期
待售車位數目	250	378	364
每個車位的平均服務費用 (人民幣千元)	74.56	91.64	70.33
模式一項下的服務費用 (人民幣千元)	18,640	34,640	25,600

尤其是，吾等注意到待售車位的總數少於有關小區的住戶數目，而 貴公司已就車位的銷售計劃及目標作出估計。根據管理層的估計，預期二零二三年委託的大部分車位將於二零二四年售出，其餘車位將於二零二五年售出，均低於車位估值價格。 貴集團管理層預期，二零二四年至二零二六年委託的車位將以類似的銷售模式出售。每個車位的服務費乃根據車位的基本價格及估計售價釐定，並計及附近小區車位的售價。基於上文所述，吾等認為模式一項下的服務費年度上限公平合理。

就模式二項下的車位而言，吾等已獲得並審查由獨立估值師編製的擬於二零二三年轉讓的1,127個車位的估值報告，吾等注意到該等車位的估值約為人民幣1.511億元。經 貴集團管理層所告知，11個車位因其缺陷而不會出售，例如駕駛員開門的空間有限，或車庫風扇及消防管道建造過低，以致車位高度不足。因此，11個車位不計入估值。因此，人民幣1.262億元的年度上限未超過應就1,127個車位可轉讓的最高金額。就將於二零二四年至二零二六年轉讓的車位而

獨立財務顧問函件

言，吾等已與 貴集團管理層討論，並獲告知建議轉讓的車位數目乃經參考基於該等小區的建築規劃及與城建集團及其聯繫人的初步討論得出的可供出售車位總數後估計得出。就此而言，吾等已取得及審閱列明該物業車位數目的相關樓宇圖則及物業所有權證，並注意到於二零二四年至二零二六年各年，圖則中的車位數目超過建議轉讓予 貴集團的車位數目。就車位價格而言，吾等已獲 貴集團管理層告知，由於車位所在小區的相似性，轉讓價格乃參照二零二三年轉讓的車位確定。根據對上述文件的審查，吾等認為模式二項下的保證金年度上限乃公平合理。

就在模式二項下應付的服務費而言，吾等已獲得及審查服務費的計算方法，以及載有 貴集團建議銷售計劃的銷售可行性報告。詳情載列如下：

	車位租售			自
	服務框架			二零二六年
	協議生效	截至	截至	一月一日至
	日期至	二零二四年	二零二五年	車位租售
	二零二三年	十二月	十二月	服務框架
	十二月	三十一日	三十一日	協議
	三十一日	止年度	止年度	終止日期
待售車位數目	202	321	219	241
每個車位的平均服務費用 (人民幣千元)	116.12	97.71	56.16	41.21
模式二項下的服務費用 (人民幣千元)	23,456	31,366	12,298	9,932

吾等從獨立估值師編製的可行性報告中注意到，於二零二三年建議轉讓車位的小區中，小區的车位總數少於住戶持有的車輛數目，或小區周邊並無免費停車位。鑒於潛在需求， 貴集團認為根據其二零二三年至二零二六年期間的銷售計劃出售車位屬可行。就擬於二零二三年轉讓的車位的估計售價而言，吾等注意到 貴集團計劃採納獨立估值師於可行性報告中建議的售價乃參考同一小區車位的過往售價、小區居民的意見以及車位的狀況釐定，吾等認為該價格屬公平合

理。就建議於二零二四年至二零二六年各年轉讓予 貴集團的車位而言，吾等注意到， 貴集團已審慎估計售價，且利潤率較二零二三年有所下降。基於上文所述，吾等認為模式二項下的服務費年度上限公平合理。

4. 貴集團的內部控制政策

為保障股東利益， 貴集團已採納以下內部監控政策，以規範在經修訂框架協議及2024年非豁免框架協議框架內進行的各項個別交易：

- (i) 在訂立具體協議前， 貴公司的授權部門將審閱及評估交易條款和條件，以確保與有關持續關連交易框架協議的一致性並參考現時市場狀況及獨立第三方當時在正常交易情況下就提供可比規模相似性質的服務的報價；
- (ii) 貴公司安全運營部、財務部每個月對持續關連交易進展情況進行跟蹤、監控、核查；及
- (iii) 董事會審計委員會持續對持續關連交易進行嚴格審核，確保持續關連交易有關內部控制措施的完整性和有效性。

在評估上述內部控制程序是否到位和有效執行時，吾等已審閱有關批准 貴集團與城建集團及其聯繫人之間簽訂的協議的相關文件，並注意到協議項下擬進行的交易已得到適當授權和監控。此外，正如上文「3. 2024年非豁免框架協議」一節中所述，根據吾等對 貴集團與城建集團及其聯繫人或天諾物業之間的合同樣本以及 貴集團與獨立第三方於二零二一年至二零二三年期間訂立的類似交易合同樣本的審查，吾等注意到2024年非豁免框架協議項下擬進行的交易的條款與 貴集團與獨立第三方之間的類似交易條款相當，或並不更有利於城建集團及其聯繫人或天諾物業。因此，吾等認為 貴集團的內部控制措施乃屬有效，能夠確保特定交易的收費價格公平合理，並且符合市場上的現行收費水平。經考慮上述內容，特別是(i)上述內部控制程序包括 貴公司進行定期檢討，以掌握市場上最新的現行收費水平，確保交易的定價政策獲得遵

守；及(ii)執行及監察交易的職責分工明確，即指定不同人員或團隊評估、檢討及審批交易及持續監察交易，吾等同意董事之意見，即已制定適當及足夠的內部控制程序來確保經修訂框架協議及2024年非豁免框架協議項下擬進行交易將得到 貴公司適當監察，從而確保向 貴公司收取的服務費乃按一般商業條款訂立，不會損害 貴公司及股東的整體利益。

5. 交易的申報要求及條件

根據上市規則第14A.55條至14A.59條，交易須遵守以下年度審核規定：

- (i) 獨立非執行董事必須審核交易，並在年度報告和賬目中確認交易乃：
 - (a) 在 貴集團日常及一般業務過程中訂立；
 - (b) 按正常商業條款或更佳條款訂立；及
 - (c) 根據條款公平合理且符合股東整體利益的協議訂立；
- (ii) 貴公司必須每年聘請其核數師就交易作出報告。 貴公司的核數師必須致函董事會（並在公司年報大批量付印前至少十個營業日將副本提供予聯交所），確認其是否注意到任何情況導致其認為：
 - (a) 交易未經董事會批准；
 - (b) 如交易涉及由 貴集團提供商品或服務，則交易並未在所有重大方面符合 貴集團的定價政策；
 - (c) 交易並未在所有重大方面按照規管交易的相關協議進行；及
 - (d) 交易超過建議年度上限；
- (iii) 貴公司必須允許，並確保交易對手方允許， 貴公司的核數師充分查閱其記錄，以便作出第(ii)段所述的交易報告；及
- (iv) 倘 貴公司獨立非執行董事及／或核數師未能按要求確認有關事項， 貴公司須即時通知聯交所及刊發公告。

獨立財務顧問函件

鑑於與交易相關的申報規定，尤其是(i)建議年度上限對交易價值的限制；及(ii) 貴公司獨立非執行董事及核數師對交易條款的持續審閱，以及並無超出建議年度上限，吾等認為已採取適當措施監察交易的進行及協助保障獨立股東之權益。

意見及推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，吾等認為(i)訂立交易乃於 貴集團的日常及一般過程中進行；及(ii)交易的條款(包括經修訂年度上限及建議年度上限)乃按正常商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。因此，吾等建議獨立董事委員會推薦獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准交易(包括經修訂年度上限及建議年度上限)的相關決議案，吾等亦推薦獨立股東就此投贊成票。

此致

獨立董事委員會及獨立股東 台照

北京京城佳業物業股份有限公司
中國北京市海澱區
北太平莊路18號
城建大廈A座8層

為及代表
泓博資本有限公司
董事總經理
蔡丹義
謹啟

二零二三年十一月三十日

蔡丹義先生為泓博資本有限公司之持牌人及負責人員，於證券及期貨事務監察委員會註冊從事證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。蔡先生在企業融資行業擁有逾十年經驗。

第一章 釋義

在本計劃中，下列名詞和術語作如下解釋：

公司	也稱「本公司」、「上市公司」、「京城佳業」，指北京京城佳業物業股份有限公司。
北京市國資委	指北京市人民政府國有資產監督管理委員會。
城建集團	指北京城建集團有限責任公司。
股東大會	指本公司股東大會。
董事會	指本公司董事會。
監事會	指本公司監事會。
本計劃	也稱「股票增值權計劃」，指《北京京城佳業物業股份有限公司股票增值權激勵計劃》。
激勵工具	指在本計劃下以本公司H股股票為標的的股票增值權。
激勵對象	指按照本計劃的規定有資格參與本計劃的本公司執行董事、高級管理人員、核心管理骨幹。
股票	也稱「普通股」，是指本公司的境外上市外資股（H股）股票，已在香港聯交所主板上市並以港元交易。
股票增值權	又稱「增值權」。是指公司根據本計劃，授予激勵對象在一定的時期和條件下，獲得規定數量的股票價格上升所帶來的收益的權利。激勵對象不擁有這些股票的所有權，也不擁有作為公司股東的權利，包括但不限於表決權、配股權、分紅權等。股票增值權不能轉讓和用於擔保、償還債務。

授予條件	指本公司和激勵對象須滿足一定條件方可依據本計劃授予股票增值權。
授予日	指根據本計劃確定的股票增值權授予條件成就之後，公司授予激勵對象股票增值權的日期，授予日由董事會決定。授予日必須為交易日。原則上首次授予日與公司股東大會審議通過本計劃之日一致。
行權	指激勵對象根據本計劃，在規定的期間內以預先約定的行權價格和條件獲取公司股票價格上升帶來的股票差價現金收益的行為。
行權日	指激勵對象根據本計劃所規定的行權條件，行使股票增值權所賦予的，獲取現金收益權利的日期。行權日可以是在股票增值權有效期內的任何一個交易日。
行權價格	指公司向激勵對象授予股票增值權時所預先確定的計算股票增值權收益的價格。
公允價值	指按Black-Scholes期權定價模型計算出的市場預期價值，即對未來可能帶來收益的市場預期或股票增值權的價格。
行權限制期	指本計劃規定的行權限制或約束的期間，自股票增值權授予日至行權日止。
股票增值權有效期	指股票增值權的有效期限，為從股票增值權的授予日起6年。股票增值權有效期滿後，未行使的股票增值權全部作廢。

最近一年	指從授予日起至授予日前366日。
最近三年	指從授予日起至授予日前1096日。
公平市場價格	除非本計劃另有定義，公司流通股票在某一交易日的公平市場價格是指公司股票在當天於香港聯交所的收盤價。
交易日	指香港聯交所開市交易有價證券的日期。
香港聯交所	指香港聯合交易所有限公司。
《上市規則》	指不時修訂的《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》。
《公司章程》	指不時修訂的《北京京城佳業物業股份有限公司章程》。
中國	指中華人民共和國含香港、澳門及台灣地區。
香港	指中國香港特別行政區。
人民幣	指人民幣，中國法定貨幣。
港幣	指港幣，香港法定貨幣。

第二章 制定依據及目的

第一條 本計劃依據《國有控股上市公司（境外）實施股權激勵試行辦法》、《關於規範國有控股上市公司實施股權激勵制度有關問題的通知》、《關於印發〈中央企業控股上市公司實施股權激勵工作指引〉的通知》、《關於市管企業規範實施股權和分紅激勵工作的指導意見》和《上市規則》等有關法律、行政法規、規範性文件以及《公司章程》中的相關條款制定。

第二條 本計劃的目的是建立與公司業績和長期戰略緊密掛鉤的長期激勵機制，完善整體薪酬結構體系，為京城佳業的業績長期持續發展奠定人力資源的競爭優勢。公司期望：

- （一）提振資本市場信心，維護公司市值；
- （二）完善管理體制機制，吸引優秀人才；
- （三）調動員工積極性，提升企業競爭力。

第三條 股票增值權，是指上市公司授予激勵對象在一定的時期和條件下，獲得規定數量的股票價格上升所帶來的收益的權利。激勵對象不擁有這些股票的所有權，也不擁有作為公司股東的權利，包括但不限於表決權、配股權。股票增值權不能轉讓和用於擔保、償還債務等。

第三章 激勵對象的確定

第四條 激勵對象的確定原則

- (一) 原則上，包括公司董事、高級管理人員以及對上市公司經營業績和持續發展有直接影響的管理和技術骨幹。
- (二) 根據本計劃向任何董事、最高行政人員或其任何聯繫人（按《上市規則》之定義）授予股票增值權，必須得到公司之獨立非執行董事之同意。
- (三) 激勵對象的範圍由薪酬與考核委員會提出，由公司董事會審議確定，並負責解釋。

結合公司實際情況，本次股票增值權的授予範圍重點考慮對公司中長期發展起重要作用的人員，包括公司執行董事、高級管理人員、核心管理骨幹，預計共33人，約佔公司總人數的1.58%。其中，首次授予27人，預留6人。

預留權益應當在股權激勵計劃經股東大會審議通過後12個月內明確授予對象並進行授予，原則上不重複授予本期計劃已獲授的激勵對象。超過12個月未明確授予對象並進行授予的，預留權益失效。

第五條 激勵對象的遴選標準

為確保激勵對象確定的公平性、科學性及合理性，公司建立了激勵對象遴選模型，從五個維度對公司各級領導及核心骨幹員工進行量化評價，包括：職級、學歷、職稱、績效考核及市場貢獻。其中市場貢獻方面重點考

慮對公司整體業績、長期發展有較大貢獻的核心骨幹人員。遴選模型設計時特別向市場類、經營類等關鍵崗位員工傾斜。具體權重分配如下表：

模型權重	職級	學歷	職稱	績效考核	市場貢獻	合計
權重	40%	10%	10%	10%	30%	100%

激勵對象得分= 職級得分(40%)+學歷得分(10%)+職稱得分(10%)+績效考核得分(10%)+市場貢獻得分(30%)；將得分高於80分(含)人員納入激勵範圍。

此標準適用於預留激勵人員的遴選。

第六條 向特定人士授予股票增值權的限制

- (一) 未在上市公司或其子公司任職並簽署勞動合同、與上市公司或其子公司不具有僱傭關係的員工，不得參加本計劃；
- (二) 在股票增值權授予日，未經股東大會批准的任何持有公司5%以上有表決權的股份的人員，不得參加本計劃；
- (三) 市管幹部、公司監事、非執行董事、獨立董事不參與本計劃；
- (四) 最近三年內因重大違法違規行為被證券監管機構予以處罰的，或被有關證券監督管理機構公開譴責或宣佈為不適當人選的員工，不得參加本計劃；
- (五) 最近三年利用職權收受賄賂或者其他非法收入，侵佔了公司財產的員工，不得參加本計劃；

- (六) 最近三年利用職務便利為自己或者他人謀取屬於公司的商業機會，自營或者為他人經營與所任職公司同類業務的員工，不得參加本計劃；
- (七) 最近三年擅自披露公司秘密的員工，不得參加本計劃；
- (八) 最近三年執行公司職務時違反法律、行政法規或者公司章程的規定，給公司造成重大損失的員工，不得參加本計劃；
- (九) 2022年個人績效考核結果未達標（分值为70分以下）或黨建考核評價結果不合格的員工，不得參加本計劃；
- (十) 相關法律、法規或規範性文件規定以及其他不能成為激勵對象的情形；
- (十一) 董事會認定的不能成為激勵對象的情形。

第四章 授予總量及分配情況

第七條 股票增值權不涉及到實際股份，由公司直接兌付行權時公司股票市價和行權價的價差。

第八條 股票增值權授予總量限制

根據監管規定，上市公司全部在有效期內的股權激勵計劃所涉及標的股票總數累計不得超過公司股本總額的10%。中小市值上市公司可以適當上浮首次實施股權激勵計劃授予的權益數量佔股本總額的比例，原則上應當控制在3%以內，具體授予量分析詳見下一條。

第九條 股票增值權授予數量

本計劃授予所涉及的公司股票增值權總數為422萬股，約佔公司總股數的2.88%。詳細分配情況如下表所示：

激勵對象及職務	獲授的股票 增值權 人數	獲授的股票 增值權 的份額(萬份)	約佔授予 總量的比例	約佔目前總股 本的比例
楊軍 執行董事、 總經理、 黨委副書記	1	20	4.74%	0.14%
羅周 執行董事、 副總經理	1	17	4.03%	0.12%
姚昕 執行董事、 副總經理	1	17	4.03%	0.12%
其他高級管理 人員	7	98	23.22%	0.67%
核心骨幹	17	190	45.02%	1.3%
首次授予合計	27	342	81.04%	2.33%
預留授予合計	6	80	18.96%	0.55%
合計	33	422	100.00%	2.88%

註：激勵對象預期股權激勵收益不超過股票增值權授予時薪酬總水平（含股票增值權激勵預期收益）的40%。

第十條 任何一名激勵對象通過全部有效的股權激勵計劃獲授權益（包括已行使的和未行使的）所涉及的公司標的股票數量，累計不得超過公司總股本的1%。

第五章 股票增值權的授予

第十一條 根據相關監管法規，本次授予的股票增值權的行權價格將按公平市場價格原則釐定，且不低於下列4個價格的最高者：

- （一）授予日公司H股股票於香港聯交所每日報價表所列的當日股票收盤價；
- （二）授予日前公司H股股票連續五個交易日於香港聯交所每日報價表所列的股票平均收盤價；
- （三）股票票面金額人民幣1元；
- （四）2021年末每股淨資產*70%。

第十二條 股票增值權的授予需要以滿足下列績效條件為前提：

- （一）公司未發生下列任一情形：
 - 1. 未按照規定程序和要求聘請會計師事務所開展審計；
 - 2. 國有資產監督管理機構、監事會或者審計部門對上市公司業績或者年度財務報告提出重大異議；
 - 3. 發生重大違規行為，受到證券監督管理機構及其他有關部門處罰；

4. 最近一個會計年度財務報告或內部控制評價被註冊會計師出具否定意見或者無法表示意見的審計報告；
5. 最近三年出現過未按法律法規、公司章程、公開承諾進行利潤分配的情形；
6. 法律法規規定不得實行股權激勵的；
7. 有關證券監督管理機構認定的其他情形。

(二) 公司授予股票增值權的經營業績條件

公司董事會結合經營趨勢和行業經營週期，根據公司已披露的近三年平均業績水平、同行業平均業績（或者對標企業50分位值）水平合理確定經營業績條件。以2022年為授予業績基準年，公司授予股票增值權的具體經營業績條件如下：

1. 第一類反映股東回報和公司價值創造等綜合性指標：

2022年公司歸母扣非後淨資產收益率不低於13.5%，且不低於對標企業50分位。
2. 第二類反映公司盈利能力及市場價值等成長性指標：
 - (1) 2022年公司營業收入增長率不低於23%，且不低於對標企業50分位。
 - (2) 2022年公司歸母扣非後淨利潤增長率不低於24%，且不低於對標企業50分位。

3. 第三類反映收益質量的指標：

- (1) 2022年公司物業增值服務收入不低於人民幣5億元。
- (2) 2022年公司企業綜合收繳率不低於92%。

註：

1. 若公司因實施非公開發行股票進行融資，合理剔除融資行為導致的淨資產變動等因素對淨資產收益率造成的影響。
2. 物業增值服務收入包括非業主增值服務及社區增值服務。
3. 企業綜合收繳率=當期實際收款／當期合同額。
4. 由本次股票增值權計劃產生的成本將在管理費用中列支。

以上授予條件全部達成後，公司向激勵對象授予股票增值權，若其中一項不達標，則本計劃終止實施。

預留股票增值權的授予條件與首次授予條件一致。

(三) 對標企業的選取：

按照香港聯交所行業分類「地產建築業－地產－物業服務及管理」，選取與公司回報水平、資產規模、營收規模和盈利能力相近的上市公司作為對標企業樣本，以下為對標企業名單：

序號	證券代碼	證券簡稱	序號	證券代碼	證券簡稱
1	1153.HK	佳源服務	2	1971.HK	弘陽服務
3	1417.HK	浦江中國	4	2107.HK	第一服務控股
5	1502.HK	金融街物業	6	2152.HK	蘇新服務
7	1538.HK	中奧到家	8	6958.HK	正榮服務
9	1895.HK	鑫苑服務	10	9916.HK	興業物聯
11	1941.HK	燁星集團	12	2376.HK	魯商服務
13	6626.HK	越秀服務	14	6049.HK	保利物業
15	6677.HK	遠洋服務			

年度考核過程中，行業樣本如出現主營業務、經營模式發生重大變化或出現偏離幅度過大的樣本極值，報請城建集團和北京市國資委同意後，可由公司董事會在年終考核時適當調整對標樣本。

(四) 激勵對象未發生下列任一情形：

1. 經濟責任審計等結果表明未有效履職或者嚴重失職、瀆職的；
2. 激勵對象黨建考核評價結果為「不合格」的；
3. 違反國家有關法律法規、上市公司章程規定的；
4. 在任職期間，有受賄索賄、貪污盜竊、洩露上市公司商業和技術秘密、實施關聯交易損害上市公司利益、聲譽和對上市公司形象有重大負面影響等違法違紀行為，並受到處分的；
5. 未履行或者未正確履行職責，給上市公司造成較大資產損失以及其他嚴重不良後果的；
6. 最近一年被有關證券監督管理機構認定為不適當人選；
7. 最近一年內因重大違法違規行為被有關證券監督管理機構行政處罰或者採取市場禁入措施；
8. 具有有關法律法規規定的不得擔任公司董事、高級管理人員情形的；
9. 法律法規規定不得參與上市公司股權激勵的；
10. 有關證券監督管理機構認定的其他情形。

第十三條 業績審核

授予時使用經第三方審計後的財務業績進行業績對標。

第六章 股票增值權的行權

第十四條 本計劃有效期為股東大會審議通過之日起至完成所有股票增值權行權之日止，最長不超過72個月。股票增值權有效期滿後，未行權的股票增值權全部作廢，由公司收回並統一註銷。

第十五條 本計劃下授予的股票增值權，自授予日起24個月內為行權限制期，激勵對象在行權限制期內不得行權。在滿足相關業績條件的情況下，本次授予的H股股票增值權按下述安排分批行權：

(一) 首次授予

行權安排	行權時間	可行權數量佔獲授權益數量比例
第一個行權期	自首次授予之日起24個月後的首個交易日起至首次授予日起36個月內的最後一個交易日當日止	34%
第二個行權期	自首次授予之日起36個月後的首個交易日起至首次授予日起48個月內的最後一個交易日當日止	33%
第三個行權期	自首次授予之日起48個月後的首個交易日起至首次授予日起60個月內的最後一個交易日當日止	33%

(二) 預留授予

行權安排	行權時間	可行權數量佔獲授 權益數量比例
第一個 行權期	自預留授予之日起24個月後的首個交易日起至預留授予日起36個月內的最後一個交易日當日止	34%
第二個 行權期	自預留授予之日起36個月後的首個交易日起至預留授予日起48個月內的最後一個交易日當日止	33%
第三個 行權期	自預留授予之日起48個月後的首個交易日起至預留授予日起60個月內的最後一個交易日當日止	33%

第十六條 激勵對象已獲授的股票增值權行權時必須同時滿足如下條件：

(一) 公司未發生如下任一情形：

1. 未按照規定程序和要求聘請會計師事務所開展審計；
2. 國有資產監督管理機構、監事會或者審計部門對上市公司業績或者年度財務報告提出重大異議；
3. 發生重大違規行為，受到證券監督管理機構及其他有關部門處罰；

4. 最近一個會計年度財務報告或內部控制評價被註冊會計師出具否定意見或者無法表示意見的審計報告；
5. 最近三年出現過未按法律法規、公司章程、公開承諾進行利潤分配的情形；
6. 法律法規規定不得實行股權激勵的；
7. 有關證券監督管理機構認定的其他情形。

(二) 授予的股票增值權行權的業績條件

1. 第一類反映股東回報和公司價值創造等綜合性指標：

2024-2026年公司歸母扣非後淨資產收益率分別不低於15%、16%、17%，且不低於對標企業75分位。

2. 第二類反映公司盈利能力及市場價值等成長性指標：

2024-2026年各年度公司營業收入同比增長率均不低於25%，且不低於對標企業75分位。

2024-2026年各年度公司歸母扣非後淨利潤同比增長率均不低於26%，且不低於對標企業75分位。

3. 第三類反映收益質量的指標：

(1) 2024-2026年公司物業增值服務收入分別不低於人民幣7億元、人民幣8.5億元、人民幣10.2億元。

- (2) 2024-2026年公司企業綜合收繳率分別不低於93%、94%、94%。

註：

1. 若公司因實施非公開發行股票進行融資，合理剔除融資行為導致的淨資產變動等因素對淨資產收益率造成的影響。
2. 物業增值服務收入包括非業主增值服務及社區增值服務。
3. 企業綜合收繳率=當期實際收款／當期合同額。
4. 由本次股票增值權計劃產生的成本將在管理費用中列支。

對標企業同本計劃第十二條第(三)款。

預留股票增值權的行權條件與首次行權條件一致。

(三) 激勵對象未發生如下任一情形：

1. 經濟責任審計等結果表明未有效履職或者嚴重失職、瀆職的；
2. 激勵對象黨建考核評價結果為「不合格」的；
3. 違反國家有關法律法規、上市公司章程規定的；
4. 在任職期間，有受賄索賄、貪污盜竊、洩露上市公司商業和技術秘密、實施關聯交易損害上市公司利益、聲譽和對上市公司形象有重大負面影響等違法違紀行為，並受到處分的；
5. 未履行或者未正確履行職責，給上市公司造成較大資產損失以及其他嚴重不良後果的；

6. 最近一年內被有關證券監督管理機構認定為不適當人選；
7. 最近一年內因重大違法違規行為被有關證券監督管理機構行政處罰或者採取市場禁入措施；
8. 具有有關法律法規規定的不得擔任公司董事、高級管理人員情形的；
9. 法律法規規定不得參與上市公司股權激勵的；
10. 有關證券監督管理機構認定的其他情形。

(四) 若被授予人前一年度績效考核分值为70分及以上，則依據公司業績情況及行權時間表的相關規定行權，並根據個人考核評價分值分檔確定行權比例；若被授予人前一年度績效考核分值未達到70分或黨建考核不合格，則公司將按照股票增值權計劃的規定，取消該激勵對象增值權的當期行權額度，增值權由公司註銷。

個人績效考核分值	80分及以上	70分-79分	70分以下
行權比例	100%	80%	0

個人當年實際行權額度 = 行權比例 × 個人當年計劃行權額度

第十七條 根據本計劃，在股票增值權的行權有效期內，已授予的股票增值權可以在香港聯交所規定的有關證券交易限制期（或其他適用的交易限制期）以外的日期行權。同時，行權的時間也需要符合公司的有關規定。股票增值權的授予時間也應遵循上述原則。

第十八條 在股票增值權滿足行權條件後，激勵對象可以在有效的可行權日（或行權窗口期內）提出行權，公司將依據如下流程確認行權：

- （一）股票增值權的行權採用集中窗口期行權的方式。公司原則上分別在每年的4月、6月、9月和12月各設立一個行權窗口期，每個窗口期有5個交易日。若公司董事會認為有必要，則有權設置額外的行權窗口期。在股票增值權滿足行權條件後，由公司統一組織激勵對象在有效的可行權日（或行權窗口期內）行權。可行權日（或行權窗口期）必須是證券交易所的交易日。
- （二）股票增值權的行權須在每年的窗口期內進行，在發佈敏感信息和年報、中報以及召開股東大會時不能行權。遇有可能影響股票價格變動的重大事項發生，由公司董事會重新確定可行權日（或行權窗口期）。
- （三）公司接收到由股票增值權被授予人或其法定個人代表或其遺產代理人簽名，並由他們送交的，闡明要行使的股票增值權的數量的書面通知。發出通知日即為行權日，因此發出通知的時間必須是股票交易所的交易日；
- （四）要求行權的股票增值權數量必須少於或等於股票增值權被授予人的增值權憑證上可行權的股票增值權數量。如果要求行權的股票增值權單位的數量超過了被授予人的股票增值權憑證上可行權的股票增值權數量，公司的有關股票增值權管理部門或公司委託的第三方股票增值權管理機構有權將要求行權的股票增值權數量調整為其憑證上可行權增值權的數量；
- （五）如果要求行權當日的股票增值權標的股票收盤價大於增值權的行權價，則行權時的公平市場價格為交易日的收盤價。公司應在行權時間過後2周內向行權人發出確認行權完成的書面通知，並且由公司代扣代繳個人所得稅後，一次性支付給激勵對象，需在行權日之後的12個月內完成。

第十九條 股票增值權的行權收益

- (一) 行權收益=股票增值權行權數量×(行權日標的股票公平市場價格－股票增值權行權價)；

原則上，行權收益以人民幣方式在公司代扣代繳個人所得稅後統一支付給行權人。匯率按照行權日中國境內中國人民銀行公佈外匯牌價的人民幣與港幣現金買賣的中間價換算。

- (二) 向公司董事、高級管理人員授予的股票增值權，其行權所獲得的現金收益需進入上市公司為激勵對象開設的賬戶，賬戶中的現金收益應有不低於20%的部分至任職(或任期)期滿考核合格後方可提取。公司董事、高級管理人員任期考核不合格或經營業績不實、造成國有資產流失、經營管理失職、存在重大違規違紀問題，其賬戶中的現金收益應無償退回公司。

第七章 股票增值權的調整

第二十條 股票增值權數量的調整方法

若行權前公司發生資本公積金轉增、派送股票紅利、股票拆細、配股或縮股等事項，應對股票增值權數量進行相應的調整，調整方法如下：

- (一) 資本公積轉增股本、派送股票紅利、股份拆細

$$Q = Q_0 \times (1 + n)$$

其中：Q₀為調整前的股票增值權數量；n為每股的資本公積轉增股本、派送股票紅利、股份拆細的比率(即每股股票經轉增、送股或拆細後增加的股票數量)；Q為調整後的股票增值權數量。

(二) 配股

$$Q = Q_0 \times P_1 \times (1 + n) / (P_1 + P_2 \times n)$$

其中：Q₀為調整前的股票增值權數量；P₁為股權登記日當日收盤價；P₂為配股價格；n為配股的比例（即配股的股數與配股前公司總股本的比例）；Q為調整後的股票增值權數量。

(三) 縮股

$$Q = Q_0 \times n$$

其中：Q₀為調整前的股票增值權數量；n為縮股比例（即1股公司股票縮為n股股票）；Q為調整後的股票增值權數量。

(四) 派息、增發

公司在發生派息或增發新股的情況下，股票增值權數量不做調整。

第二十一條 股票增值權行權價格的調整方法

若在行權前公司有派息、資本公積金轉增股份、派送股票紅利、股票拆細、配股或縮股等事項，應對行權價格進行相應的調整，調整方法如下：

(一) 資本公積轉增股本、派送股票紅利、股份拆細

$$P = P_0 \div (1 + n)$$

其中：P₀為調整前的行權價格；n為每股的資本公積轉增股本、派送股票紅利、股份拆細的比率；P為調整後的行權價格。

(二) 配股

$$P = P_0 \times (P_1 + P_2 \times n) / [P_1 \times (1 + n)]$$

其中：P0為調整前的行權價格；P1為股權登記日當日收盤價；P2為配股價格；n為配股的比例（即配股的股數與配股前股份公司總股本的比例）；P為調整後的行權價格。

(三) 縮股

$$P = P0 \div n$$

其中：P0為調整前的行權價格；n為縮股比例；P為調整後的行權價格。

(四) 派息

$$P = P0 - V$$

其中：P0為調整前的行權價格；V為每股的派息額；P為調整後的行權價格。

(五) 增發

公司在發生增發新股的情況下，股票增值權的行權價格不做調整。

第八章 特殊情況下的處理

第二十二條 激勵對象因工作調動、免職、退休、死亡、喪失民事行為能力等客觀原因與公司解除或終止勞動關係的：

- (一) 已達到行權條件的股票增值權在解除或終止勞動關係之日起6個月內行權，超過6個月未行權的部分作廢；
- (二) 未達到行權條件的股票增值權自解除或終止勞動關係之日起原則上不再行使。

第二十三條 公司業績考核未達標、激勵對象辭職、因個人原因被解除勞動關係的，尚未行使的權益不再行使，自動失效。

第二十四條 由於激勵對象成為獨立董事、監事等不符合股票增值權激勵對象身份的：

- (一) 已達到行權條件的股票增值權在身份變更之日起6個月內行權，超過6個月未行權的部分作廢；
- (二) 未達到行權條件的股票增值權自身份變更之日起原則上不再行使。

第二十五條 激勵對象業績考核未達標或黨建考核評價結果為「不合格」的，當期尚未行使的權益不再行使，自動失效。

第二十六條 激勵對象出現以下情形之一的，其尚未行使的股票增值權不再行使，自動失效：

- (一) 經濟責任審計等結果表明未有效履職或者嚴重失職、瀆職的；
- (二) 在任職期間，有受賄索賄、貪污盜竊、洩露上市公司商業和技術秘密、實施關聯交易損害上市公司利益、聲譽和對上市公司形象有重大負面影響等違法違紀行為，並受到處分的；
- (三) 未履行或者未正確履行職責，給上市公司造成較大資產損失以及其他嚴重不良後果的；
- (四) 出現違反國家法律法規、違反職業道德、失職或瀆職等行為，嚴重損害公司利益或聲譽，給公司造成直接或間接經濟損失的；
- (五) 因違反公司規章制度，違反公司員工獎懲管理等相關規定，或嚴重違紀，被予以辭退的；
- (六) 因犯罪行為被依法追究刑事責任的；

(七) 違反有關法律法規或公司章程的規定，給公司造成不當損害的。

第二十七條 其他未說明情況，由公司董事會認定並確定處理方式。

第二十八條 公司控制權變更

「控制權變更」是指下列任何一種情況的發生：

(一) 公司實際控制人發生變更；

(二) 董事會任期未屆滿，股東大會表決通過董事會半數或半數以上成員更換。

如果發生了控制權變更，則所有已授予但未行權的股票增值權依然有效，但不得加速行權。

第二十九條 公司出現合併、分立的情形，本激勵計劃正常實施。

第三十條 公司與激勵對象之間爭議的解決

公司與激勵對象之間因執行本激勵計劃及／或雙方簽訂的股權激勵協議所發生的或與本激勵計劃及／或股權激勵協議相關的爭議或糾紛，雙方應通過協商、溝通解決，或通過公司董事會薪酬與考核委員會調解解決。若自爭議或糾紛發生之日起60日內雙方未能通過上述方式解決或通過上述方式未能解決相關爭議或糾紛，任何一方均有權向公司所在地有管轄權的人民法院提起訴訟解決。

第三十一條 回歸A股市場下股票增值權計劃的延續和變更

在股票增值權計劃有效期內，公司若發生從H股回歸A股市場的情況，則股票增值權計劃的處理方式為：

公司未來若回歸A股市場，但H股市場股票保持繼續流通的前提下，不會影響已經在H股市場實施的股票增值權計劃。因而，出現H+A的情形，本計劃保持不變，延續實施。但如果公司計劃在A股市場實施新的股權激勵，公司將在本次H股股票增值權計劃實施完畢後或相應終止H股市場股票增值權計劃後再予以開展。

本次股票增值權計劃終止前，對於已達到行權條件但未行權的部分，可集中行權，其結算價格的確定方式為公司董事會公告公佈當日的市場價格；其他未行權的股票增值權作廢處理。公司需在公告公佈後的20個交易日內，以確定的結算價格集中行權。

第三十二條 不可抗力因素

- (一) 如果因為不可抗力因素造成無法按照本計劃中各期限的規定行為或不行為，則在不可抗力因素發生時中止期限的計算，待該不可抗力因素消失時在中止前的基礎上恢復連續計算，直至該期限期滿。
- (二) 不可抗力因素範圍的確定參照《中華人民共和國民法典》等法律法規的規定。

第九章 股票增值權的轉讓

第三十三條 激勵應屬於激勵對象自身，不可轉讓。被授予人無權將增值權出售、轉讓、擔保、押記、質押、作為抵償債務，或將其設定債權負擔或以第三方為受益人設定利益，或就進行上述任何一項行為訂立任何協議，亦無權促成或破壞與增值權直接或間接相關的任何第三方的利益。倘若股票增值權激勵被授予人違反前述任何規定，其被轉讓的股票增值權自動失效，且公司有權註銷其持有的其他任何股權激勵（以尚未行權的為限）。

第三十四條 特殊情況下的轉讓

股票增值權在被授予人生前，只能由其個人親自行權。但下列情況下，股票增值權在被授予人離世後可以轉讓：

- (一) 根據被授予人的遺囑或《中華人民共和國民法典》的規定，可以轉讓的；
- (二) 符合股票增值權計劃的有關規定，轉讓給中國的有關法律、法規規定的有資格的繼承人；
- (三) 該情況下已轉讓股票增值權依照本計劃第十八條、第十九條、第二十二條規定行使。

第十章 會計成本分析**第三十五條 股票增值權會計處理方法**

在行權限制期內的每個資產負債表日，按照公司承擔負債的公允價值金額，將當期取得的服務計入成本或費用和相應的負債。在資產負債表日，後續信息表明公司當期承擔債務的公允價值與以前估計不同的，應當進行調整，並在可行權日調整至實際可行權水平。

第三十六條 會計成本

- (一) 股票增值權估值：授予股票增值權時使用Black-Scholes期權定價模型對股票增值權進行估值。
- (二) 根據單位股票增值權以及授予總量確定授予的股票增值權成本。股東大會後，董事會授予日當天收盤後進行調整。

第三十七條 預計股票增值權計劃實施對各期經營業績的影響

在本次授予方案下授予的股票增值權成本，應在授予日到行權日之間的行權限制期內攤銷。因此，股票增值權成本的攤銷會對公司的經營業績造成一定影響。此外，由於採用股票增值權作為激勵工具，實際支付方式為現金而非公司股票，因此在每個會計年度的資產負債表日，可根據當時的股價信息及其他估值要素信息對股票增值權的公允價值進行重新評估，根據評估結果調整會計成本攤銷金額。

第十一章 股票增值權的管理**第三十八條 股票增值權的管理**

本計劃下，公司內部將由有關部門或設置專門機構負責對股票增值權計劃進行管理，同時公司將根據需要引入具備管理資質的第三方股票增值權管理機構，委託其對股票增值權日常事宜進行管理。

第十二章 公司與激勵對象的權利和義務**第三十九條 公司的權利和義務**

- (一) 公司有權要求激勵對象按其所聘崗位的要求為公司工作，若激勵對象不能勝任所聘工作崗位或者前一年度績效考核分支未達到70分或黨建考核不合格，經公司董事會薪酬與考核委員會提議，公司董事會批准，可以取消激勵對象尚未行權的股票增值權；

- (二) 若激勵對象違反《上市規則》、《公司章程》等所規定的忠實義務，或因觸犯法律、違反職業道德、洩漏公司機密、失職或瀆職等行為損害公司利益或聲譽，未行權的股票增值權將取消行權，有下列情形之一的，董事會有權追回其已行權獲得的全部或部分收益；
1. 經濟責任審計等結果表明未有效履職或者嚴重失職瀆職的；
 2. 違反國家有關法律法規規定和企業章程的；
 3. 任職期間有貪污受賄等違法違紀行為，並受到處分的；
 4. 實施關聯交易損害企業利益的；
 5. 未履行或者未正確履行職責，給企業造成較大資產損失以及其他嚴重不良後果的。
- (三) 公司根據國家稅收法規的規定，代扣代繳激勵對象應交納的個人所得稅及其它稅費；
- (四) 法律、法規規定的其他相關權利義務。

第四十條 激勵對象的權利和義務

- (一) 激勵對象應當按公司所聘崗位的要求，勤勉盡責、恪守職業道德，為公司的發展做出應有貢獻；
- (二) 激勵對象有權且應當按照本計劃的規定行權，並遵守本計劃規定的相關義務；
- (三) 激勵對象獲授的股票增值權不得轉讓、用於擔保或償還債務；

- (四) 因行使持有的股票增值權所獲得的現金收益為個人收入，股票增值權的行權人必須依法繳納行權現金收益的個人應繳納的相關稅項；激勵對象的合法繼承人應根據其所適用的有關法律、法規的規定繳納遺產稅等稅項；
- (五) 法律、法規規定的其他相關權利義務。

第十三章 本計劃的管理、修訂和終止

第四十一條 本計劃的內部管理機構如下：

- (一) 股東大會作為公司的權力機構，負責審議批准本計劃的實施、變更和終止。
- (二) 董事會是本計劃的執行管理機構，在股東大會授權範圍內負責本計劃的管理與執行。
- (三) 獨立董事應當就股票增值權計劃是否有利於公司的持續發展，是否存在損害公司及全體股東的利益發表獨立意見。
- (四) 監事會是本計劃的監督機構，負責本計劃實施的監督。

第四十二條 股東大會作為公司權力機構，負責審議批准本計劃。股東大會授權董事會負責本計劃的實施和管理，具體內容如下：

- (一) 股東大會授權董事會在公司和激勵對象均符合授予條件時向激勵對象授予股票增值權，並辦理授予股票增值權所需的全部事宜。

- (二) 股東大會授權董事會對公司和激勵對象是否符合行權條件進行審查確認，並辦理激勵對象行權所需的全部事宜。
- (三) 股東大會授權董事會根據本計劃的規定，在本計劃中規定的派息、送股、資本公積轉增股本、配股、合併、換股等情形發生時，對股票增值權數量和行權價格進行調整。
- (四) 股東大會授權董事會根據本計劃的規定，在公司或激勵對象發生本計劃規定的離職、退休、死亡等特殊情形時，處理激勵對象獲授的已行使或未行使的股票增值權。
- (五) 股東大會授權董事會根據本計劃的規定決定是否對激勵對象行權獲得的收益予以收回。
- (六) 股東大會授權董事會對本計劃進行其他必要的管理。

第四十三條 計劃的修訂

董事會在遵守上述條件的前提下，在認為有必要時，可以對本計劃進行修訂，並依照法律、法規的規定進行向北京市國資委和有關證券監督管理機構備案。如果本計劃的條款與相關法律、法規、協議或香港聯交所的要求有所差異，或相關法律、法規、協議或香港聯交所等有關證券監督管理機構的要求有所修改，則應以相關法律、法規、協議或香港聯交所等有關證券監督管理機構的要求為準。如果法律、法規、協議或香港聯交所的要求對本計劃的某些修改需得到股東大會、北京市國資委或香港聯交所等有關證券監督管理機構的批准，則董事會對本計劃的修改必須得到該等批准。

第四十四條 計劃的終止

自本計劃獲股東大會審議並通過之日起滿6年後，本計劃自動終止。

在本計劃有效期內，董事會認為有必要時，可提請股東大會決議提前終止本計劃。如果公司股東大會決定提前終止本計劃，公司將不再根據本計劃授出任何股票增值權。除非另有規定，在本計劃終止前授予的股票增值權繼續有效，並仍可按本計劃的規定行權。

第十四章 信息披露**第四十五條 公司將在定期報告中披露期內本計劃的實施情況，包括：**

- (一) 報告期內激勵對象的範圍；
- (二) 報告期內授出、行使和失效的股票增值權數量；
- (三) 至報告期末累計已授出但尚未行使的股票增值權數量；
- (四) 報告期內增值權數量和行權價格歷次調整的情況以及經調整後的最新增值權數量和行權價格；
- (五) 公司董事、高級管理人員的姓名、職務以及在報告期內歷次獲授股票增值權和行權的情況；
- (六) 股票增值權激勵的會計處理方法；
- (七) 應在定期報告中披露的其他信息。

第四十六條 公司將在以下情況發生當日或下一個交易時段開始前作出信息披露：

- (一) 本計劃被董事會批准時及本計劃後續發生修改時；
- (二) 公司發生收購、合併、分立等情況，導致股票增值權計劃發生變化時。

第十五章 附則

第四十七條 本計劃由公司董事會審議，經北京市國資委審核同意後，提交公司股東大會審議，審議通過後即生效，並授權董事會審議各次授予方案、制定和修改管理辦法。

第四十八條 本計劃的最終解釋權屬於公司董事會。

1. 財務資料概要

本集團截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止三個年度各年及截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月各期間的財務資料詳情分別披露於本公司招股章程、截至二零二一年及二零二二年十二月三十一日止兩個年度的年報，以及截至二零二二年及二零二三年六月三十日止六個月各期間的中期報告。該等報告連同相關附註已於下列文件披露，該等文件亦刊載於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.bcjps.com>) 並可供查閱：

於二零二一年十月二十九日刊發的本公司招股章程 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/1029/2021102900098_c.pdf) (第I-4至I-70頁)；

於二零二二年四月二十七日刊發的本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700984_c.pdf) (第69至151頁)；

於二零二三年四月十八日刊發的本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0418/2023041800350_c.pdf) (第84至167頁)；

於二零二二年九月二十二日刊發的本公司截至二零二二年六月三十日止六個月的中期報告 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0922/2022092200400_c.pdf) (第25至50頁)；及

於二零二三年九月六日刊發的本公司截至二零二三年六月三十日止六個月的中期報告 (https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0906/2023090600398_c.pdf) (第23至48頁)。

2. 債務聲明

於二零二三年十月三十一日營業時間結束時，即本通函付印前就確定本債務聲明所載若干資料之實際可行的最近日期，本集團有以下債務：

截至十月三十一日
二零二三年
人民幣千元

租賃負債

－ 無抵押及無擔保

4,933

應用國際財務報告準則第16號後，我們就所有租賃的使用權資產確認相應的租賃負債，除非該等租賃符合低價值或短期租賃。

除上文所披露外，於二零二三年十月三十一日營業時間結束時，本集團並無任何銀行借貸或任何未動用銀行融資、或有關任何關聯方或第三方支付義務的未結擔保、已發行的及尚未贖回的以及法定或以其他方式設定的但未發行的債務證券、定期貸款、借貸或屬借貸性質的債務（包括銀行透支及承兌負債）、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或然負債或擔保。

3. 營運資金聲明

經考慮到2024年城建集團物業租賃框架協議項下有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易的財務影響以及車位租售服務框架協議項下的交易涉及收購使用權資產的部分的財務影響，以及經考慮到本集團可動用之財務資源，包括但不限於本集團經營預期所得現金流量及本集團可動用之現金及銀行結餘，董事認為本集團具有足夠之營運資金以滿足自本通函日期起至少十二個月之業務營運。

本公司已按上市規則第14.66(12)條規定獲得其核數師畢馬威會計師事務所就上段陳述的確認。

4. 本集團的財務及營運前景

本集團將進一步堅定發展信心，堅持發展是第一要務，推動物管規模和企業效益不斷邁上新台階，經營業績不斷實現新突破。以城市建設運營全產業鏈和全生命週期，以及滿足人民日益增長的美好生活需求為依託，拓展物業服務價值鏈，不斷豐富增值服務產品，構築物業價值高地；融入社區管理和城市運營，從新的場景洞察新的服務項目，不斷提升公司的創新性和成長性；堅持底線思維，統籌發展與安全，著力提高企業風險防範化解能力。堅持品質為基，強化「細心、貼心、暖心」的服務理念，持續提升北京服務品牌影響力。堅持黨建引領培根鑄魂，持續加強黨的建設，為企業高質量發展提供堅強保障。

本集團將在新時代首都發展戰略和北京城建集團戰略引領下，充分挖掘作為首都國企物管上市平台的先發優勢，不斷提升企業核心競爭力，為打造高品質、專業化、高質量發展的「全國知名的城市服務和美好生活服務供應商」而不懈奮鬥。

5. 主要交易對本集團之財務影響

根據國際財務報告準則第16號，本集團對2024年城建集團物業租賃框架協議中不同的款項適用不同的會計處理方法。本集團作為承租人的短期租賃與低價值租賃的租金在租賃期限內被確認為租金開支。本集團作為承租人的其他租賃在租賃期開始日被確認為使用權資產。2024年城建集團物業租賃框架協議項下有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業對於本集團的盈利、資產和負債的影響主要為本集團將對短期租賃和低價值租賃之外的租賃分別確認使用權資產和租賃負債，總資產和總負債金額將相應增加。對於確認為使用權資產的租賃將增加本集團的使用權資產折舊費用和融資費用，對於未確認為使用權資產的租賃將增加本集團的租賃費。

車位租售服務框架協議項下的交易涉及收購使用權資產模式的會計處理為本集團在收購車位使用權時將其確認為使用權資產並在合同期限內計提折舊，車位對外出租期間將確認租賃收入，在出售車位時對使用權資產進行處置並確認服務收入。其對於本集團的盈利、資產和負債的影響主要為本集團根據所提供的車位租售服務將增加確認使用權資產以及租賃負債，本集團總資產和總負債金額相應增加，同時該框架協議將進一步拓展本集團的資產管理業務，提升資產銷售及管理能力，提高本集團盈利能力。

本公司相信，2024年城建集團物業租賃框架協議項下有關本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業的交易以及車位租售服務框架協議項下的交易涉及收購使用權資產的部分的財務影響將不會對本集團盈利、資產及負債造成任何重大影響。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司的資料。董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重要方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 權益披露

董事、監事及最高行政人員於本公司或其任何相聯法團的股份、相關股份及債券中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，本公司董事、監事、最高行政人員或彼等各自的聯繫人概無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、相關股份或債券證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及香港聯交所；或(b)根據證券及期貨條例第352條須記錄於本公司備存的登記冊內；或(c)根據上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》須知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

本公司董事蔣鑫女士和毛磊先生現分別於城建集團和城建發展任職。除上述所披露這外，於最後實際可行日期，概無本公司的董事、監事或候任董事、監事同時於另一家公司擔任董事、監事或僱員，而該公司在本公司股份或相關股份中持有根據證券及期貨條例第XV部第2和第3分部須向本公司披露的權益或淡倉。

主要股東及其他人士於股份及相關股份中的權益及淡倉

於最後實際可行日期，就董事所知，以下人士（本公司董事、監事及最高行政人員除外）擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司及香港聯交所披露的股份及相關股份中的任何權益或淡倉或在本公司當時已發行的任何類別股本中持有5%或以上權益，或為本公司的主要股東：

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／ 相關股份 數目（股） ^(註1)	佔有關 股份類別之 百分比（%） ^(註2)	佔股份總數 之百分比 （%） ^(註3)
北京城建集團有限責任公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	38,779,865(L)	35.25	26.44
		受控制法團權益	69,973,674(L)	63.61	47.71
北京城建投資發展股份有限公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	49,092,189(L)	44.63	33.47
北京住總集團有限責任公司 ^(註4)	內資股	實益擁有人	20,881,485(L)	18.98	14.24
華安基金管理有限公司（代表華安基金－金盈QDII單一資產管理計劃及華安基金－金璽QDII單一資產管理計劃） ^(註5)	H股	資產管理人	7,438,400(L)	20.29	5.07
北京城建六建設集團有限公司 ^(註5)	H股	委託人	3,719,200(L)	10.14	2.54
北京城建長城建設集團有限公司 ^(註5)	H股	委託人	3,719,200(L)	10.14	2.54
齊魯致遠國際有限公司 ^(註6)	H股	實益擁有人	5,002,800(L)	13.64	3.41
HWABAO TRUST CO., LTD ^(註7)	H股	受託人	3,686,000(L)	10.05	2.51
北京城建北方集團有限公司 ^(註7)	H股	委託人	3,686,000(L)	10.05	2.51
胡軍省 ^(註8)	H股	受控制法團權益	3,617,600(L)	9.87	2.47

股東名稱	股份類別	身份	持有股份／ 相關股份 數目(股) ^(註1)	佔有關 股份類別之 百分比(%) ^(註2)	佔股份總數 之百分比 (%) ^(註3)
財通基金財通海外130號(QDII) 單一資產管理計劃 ^(註8)	H股	受託人	3,617,600(L)	9.87	2.47
財通證券股份有限公司 ^(註9)	H股	受控制法團權益	3,617,600(L)	9.87	2.47
廣聯達科技股份有限公司 ^(註10)	H股	受控制法團權益	5,132,400(L)	14.00	3.50

註：

1. 字母「L」表示該名人士在股份上的好倉。
2. 以本公司於最後實際可行日期已發行內資股110,000,000股或H股36,667,200股為基準計算。
3. 以本公司於最後實際可行日期已發行的總股份數目146,667,200股為基準計算。
4. 城建發展由城建集團持有41.86%股權；北京住總集團由城建集團直接全資擁有。
5. 根據華安基金管理有限公司於二零二一年十一月十二日(載述的有關事件的日期為二零二一年十一月十日)呈交的股份權益申報表，華安基金管理有限公司為(1)華安基金－金盈QDII單一資產管理計劃及(2)華安基金－金璽QDII單一資產管理計劃此兩項QDII資產管理計劃產品之資產管理人。根據北京城建六建設集團有限公司於二零二一年十一月十一日(載述的有關事件的日期為二零二一年十一月十日)呈交的股份權益申報表，北京城建六建設集團有限公司為上述華安基金－金璽QDII單一資產管理計劃的委託人。根據北京城建長城建設集團有限公司於二零二一年十一月十二日(載述的有關事件的日期為二零二一年十一月十日)呈交的股份權益申報表，北京城建長城建設集團有限公司為上述華安基金－金盈QDII單一資產管理計劃的委託人。
6. 根據魯商(香港)有限公司於二零二一年十一月十九日(載述的有關事件的日期為二零二一年十一月十日)呈交的股份權益申報表，魯商(香港)有限公司以實益擁有人身份持有本公司5,002,800股H股。經魯商(香港)有限公司確認，上述H股權益的實益擁有人已於二零二三年九月五日變更為齊魯致遠國際有限公司。
7. 根據北京城建北方集團有限公司於二零二一年十一月十二日及HWABAO TRUST CO., LTD於二零二一年十一月十八日呈交的股份權益申報表(載述的有關事件的日期均為二零二一年十一月十日)，北京城建北方集團有限公司(以資產委託人身份)透過HWABAO TRUST CO., LTD(作為受託人)的華寶境外市場投資2號系列45-15期QDII單一資金信託的投資產品持有本公司3,686,000股H股。

8. 根據胡軍省於二零二一年十一月十五日及財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃於二零二一年十一月十二日(載述的有關事件的日期均為二零二一年十一月十日)呈交的股份權益申報表,該等股份是透過北京城建遠東建設投資集團有限公司持有。北京城建遠東建設投資集團有限公司由北世投資集團有限責任公司持有55%股權,北世投資集團有限責任公司由胡軍省持有51.35%股權。北京城建遠東建設投資集團有限公司(以資產委託人身份)透過財通基金財通海外130號(QDII)單一資產管理計劃持有本公司3,617,600股H股。
9. 根據財通證券股份有限公司於二零二一年十一月十二日(載述的有關事件的日期為二零二一年十一月十日)呈交的股份權益申報表,該等股份是透過財通基金管理有限公司持有。財通基金管理有限公司由財通證券股份有限公司持有40%股權。
10. 根據廣聯達科技股份有限公司於二零二一年十一月十二日(載述的有關事件的日期為二零二一年十一月十日)呈交的股份權益申報表,該等股份是透過其直接全資附屬公司Glodon (Hong Kong) Software Limited持有。廣聯達科技股份有限公司由刁志中間接控制16%之股權。

除上文所披露者外,於最後實際可行日期,據各董事所知,並無其他人士(本公司董事、監事及最高行政人員除外,彼等的權益載於上文「董事、監事及最高行政人員於股份、相關股份及債券中的權益及淡倉」一節)在本公司股份或相關股份(視情況而定)中持有根據證券及期貨條例第XV部第2和3分部的規定須向本公司及香港聯交所披露並記錄於根據證券及期貨條例第336條規定而備存的登記冊的權益或淡倉,或為本公司的主要股東(定義見上市規則)。

3. 重大不利變動

於最後實際可行日期,據董事所知,自二零二二年十二月三十一日(即本公司最近期公佈經審計賬目的結算日)以來,本集團的財政或經營狀況概無任何重大不利變動。

4. 專家資格及同意書

滋博資本已就通函的刊發提供書面同意書,同意按照本通函所載形式及內容轉載其意見並引述其名稱,且迄今並無撤回其書面同意書。於本通函內提供意見或建議的專業人士的資格如下:

名稱	資格	結論或意見日期
滋博資本	一家根據證券及期貨條例可從事第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團	二零二三年十一月三十日

於最後實際可行日期，宏博資本概無於本集團任何成員公司中實益擁有任何股權，或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司持有投票權的股份、可換股證券、認股權證、購股權或衍生證券的權利（不論在法律上可強制執行與否）。

於最後實際可行日期，宏博資本概無自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審計賬目的結算日）以來，於本集團任何成員公司所買賣或租賃或擬買賣或租賃的任何資產中，擁有任何直接或間接權益。

5. 董事和監事的服務合約

於最後實際可行日期，董事及監事概無與本公司或本集團任何其他成員公司訂立或擬訂立倘不作出賠償（法定賠償除外）則本集團不可於一年內終止的服務合約。

6. 董事及監事於本集團資產或合約的權益

於最後實際可行日期，董事、監事或候任董事、監事概無在本集團任何成員公司自二零二二年十二月三十一日（即本公司最近期公佈經審計賬目的結算日）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃的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，董事或監事概無與本集團業務有重大關係的任何合約或安排（於最後實際可行日期仍然生效）中擁有重大權益。

7. 董事於競爭業務中的權益

於最後實際可行日期，概無董事及彼等各自之聯繫人在與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的任何業務中擁有任何權益。

8. 訴訟

於最後實際可行日期，本公司及其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或仲裁，且就董事所知，本集團任何成員公司概無任何尚未了結或對其構成威脅的重大訴訟或索償要求。

9. 重大合約

本集團成員公司於緊接本通函刊發前兩年內並無訂立對本集團成員公司而言屬或可能屬重大的合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）。

10. 其他資料

- (1) 本公司註冊辦事處位於中國北京市東城區法華南里34號樓三層301室。
- (2) 本公司總部以及於中國的主要營業地點位於中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈A座8層。
- (3) 本公司於香港的主要營業地點位於香港九龍觀塘道348號宏利廣場5樓。
- (4) 本公司H股股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖。
- (5) 本公司聯席公司秘書為莫明慧女士及陳爽先生，莫明慧女士為香港公司治理公會及英國特許公司治理公會的資深會員，陳爽先生為本公司副總經理兼董事會秘書。
- (6) 本通函備有中英文本，除特別說明外，如有歧義，概以英文為準。

11. 網上展示文件

下列文件的副本將自本通函日期起之十四天期內（包括首尾兩天）刊載於聯交所網站（<https://www.hkexnews.hk>）及本公司網站（<http://www.bcjps.com>）：

- (1) 獨立董事委員會函件，其全文載於本通函；
- (2) 滋博資本作出的獨立財務顧問函件，其全文載於本通函；

- (3) 本附錄「專家資格及同意書」一節所述宏博資本之書面同意書；
- (4) 2021年持續關連交易協議；
- (5) 2024年持續關連交易協議；及
- (6) 車位租售服務框架協議。



Beijing Capital Jiaye Property Services Co., Limited
北京京城佳業物業股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立之股份有限公司)

(股份代號：2210)

二零二三年第一次臨時股東大會通告

茲通告北京京城佳業物業股份有限公司(「本公司」)將於二零二三年十二月十九日(星期二)下午一時三十分於中國北京市海淀區北太平莊路18號城建大廈三層二會議室舉行二零二三年第一次臨時股東大會(「臨時股東大會」)，以供本公司股東審議及酌情批准以下決議案：

普通決議案

1. 審議及批准採納股票增值權激勵計劃及授權董事會處理股票增值權激勵計劃相關事項。
2. 審議及批准更換股東代表監事。
3. 逐項審議及批准以下持續關連交易之經修訂年度上限：
 - 3.1 審議及批准2021年物業管理服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之經修訂年度上限；
 - 3.2 審議及批准2021年城建集團物業租賃框架協議項下本集團向城建集團及其聯繫人租賃物業之交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之經修訂年度上限；
 - 3.3 審議及批准2021年工程及用工服務框架協議項下之交易截至二零二三年十二月三十一日止年度之經修訂年度上限；及
 - 3.4 為及就實施及落實上述修訂年度上限，授權董事會及／或其授權人士代表本公司酌情作出其認為屬必要、適宜或適當的一切有關行動及事宜並簽署、協定、追認及簽立一切有關文件。

臨時股東大會通告

4. 逐項審議及批准以下重續及新訂立持續關連交易：
- 4.1 審議及批准2024年物業管理服務框架協議及其項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- 4.2 審議及批准2024年城建集團商業運營服務及增值服務框架協議及其項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- 4.3 審議及批准2024年天諾物業商業運營服務及增值服務框架協議及其項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- 4.4 審議及批准2024年城建集團物業租賃框架協議及其項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- 4.5 審議及批准2024年物業配套服務框架協議及其項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- 4.6 審議及批准2024年工程及用工服務框架協議及其項下截至二零二六年十二月三十一日止三個年度之年度上限；
- 4.7 審議及批准車位租售服務框架協議及其項下自生效日期至二零二三年十二月三十一日、截至二零二五年十二月三十一日止兩個年度以及自二零二六年一月一日至終止日期各期間的年度上限；及
- 4.8 為及就實施及落實上述框架協議及其項下擬進行的任何交易，授權董事會及／或其授權人士代表本公司酌情作出其認為屬必要、適宜或適當的一切有關行動及事宜並簽署、協定、追認及簽立一切有關文件。

承董事會命
北京京城佳業物業股份有限公司
主席
張偉澤

中國•北京
二零二三年十一月三十日

於本通告日期，董事會成員包括執行董事張偉澤先生、楊軍先生、羅周先生及姚昕先生，非執行董事蔣鑫女士及毛磊先生，獨立非執行董事程鵬先生、孔偉平先生及江智武先生。

臨時股東大會通告

附註：

- (a) 除特別指出外，決議案的詳情均載於本公司日期為二零二三年十一月三十日的通函。本通告所用詞彙與通函中所採用者具有相同涵義。
- (b) 擬親自出席會議的個人股東，應出示本人的身份證或其他能夠表明其身份的有效證件或證明及股權賬戶卡。個人股東的受委代表應出示本人的有效身份證明及代表委任表格。法人股東應由其法定代表人或法定代表人委任的受委代表出席會議。擬出席會議的法定代表人應出示本人身份證或能證明其具有法定代表人資格的其他有效證明文件。倘獲委任出席會議，受委代表應出示本人身份證及法人股東的法定代表人正式簽署的授權文據。
- (c) 凡有權出席臨時股東大會並於會上表決之股東，均可委任一名或多名（倘其持有兩股或以上已發行股份）人士（不論該名人士是否為本公司股東）為其受委代表代其出席臨時股東大會並於會上表決。

委任受委代表的文據須由股東簽署或由其以書面正式授權的代表簽署。倘為法人股東，代表委任文據須加蓋法人公章或由其董事或以書面正式授權的代表簽署。

倘委任代表之委任書由委任人之授權人士簽署，則有關授權簽署委任書之授權書或其他授權文件須經公證證明，並須與委任書同時送達。代表委任表格連同經公證核證之授權書或其他授權文件副本最遲必須於臨時股東大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間24小時前（即二零二三年十二月十八日（星期一）下午一時三十分前）送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓（就H股股東而言），或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈A座8層（就內資股股東而言），方為有效。

如屬任何股份聯名登記持有人，其中任何一名聯名登記持有人可就該股份親身或委派受委代表在臨時股東大會上投票，猶如其為唯一有權投票的持有人，惟倘若超過一名聯名登記持有人親身或委派受委代表出席臨時股東大會，則只有在本公司股東名冊上就該股份排名首位的人士（不論是親身或委派受委代表）的投票會被接受為代表聯名持有人的唯一表決。

填妥及交回代表委任表格及委任書後，閣下仍可依願親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票，而在此情況下，委任書將被視為已撤回。

根據上市規則第13.39(4)條，於股東大會上股東所作的任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會上提呈的決議案將以投票方式進行表決。有關投票表決結果將在臨時股東大會結束後於本公司網站(www.bcjps.com)及香港聯交所網站(www.hkexnews.hk)刊登。

- (d) 為釐定股東出席臨時股東大會（及其任何續會）並於會上投票的資格，本公司將自二零二三年十二月十六日（星期六）起至二零二三年十二月十九日（星期二）止期間（包括首尾兩日）暫停辦理股份過戶登記，該期間不辦理股份過戶手續。為符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有股份過戶文件連同有關股票及其他適當文件必須不遲於二零二三年十二月十五日（星期五）下午四時三十分，交回送達本公司H股股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖（就H股股東而言），或本公司董事會辦公室，地址為中國北京市海澱區北太平莊路18號城建大廈A座8層（就內資股股東而言），以供登記。於二零二三年十二月十九日（星期二）名列本公司股東名冊的股東將有權出席臨時股東大會並於會上投票。
- (e) 出席臨時股東大會的股東應自行承擔其交通及食宿費用。

股東可就臨時股東大會的任何疑問聯絡本公司的董事會辦公室，電話號碼為(+86 10 6209 1667)。