
北京德恒（深圳）律师事务所

关于

保利物业发展股份有限公司

申请股票在全国中小企业股份转让系统

挂牌并公开转让的法律意见



北京德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

深圳市福田区金田路安联大厦B座11层

电话：0755-88286488 传真：0755-88286499 邮编：518026

目录

一、本次申请挂牌的批准和授权	11
二、本次申请挂牌的主体资格	11
三、公司本次申请挂牌的实质条件	12
四、公司的设立	16
五、公司的独立性	19
六、公司的发起人或股东	21
七、公司及其子公司的股本及其演变	25
八、公司的业务	61
九、关联交易及同业竞争	74
十、公司的主要财产	111
十一、公司的重大债权债务	113
十二、公司的重大资产变化、收购兼并	116
十三、公司章程的制定与修改	116
十四、公司股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作	116
十五、公司董事、监事、高级管理人员及其变化	117
十六、公司的税务	123
十七、公司的环境保护和产品质量、技术标准	124
十八、公司的劳动用工	125
十九、诉讼、仲裁或行政处罚	126
二十、结论意见	132

释义

在本法律意见中，除非文义另有所指，下列词语具有下述涵义：

保利物业、公司、股份公司	指	保利物业发展股份有限公司
保利有限	指	保利物业管理有限公司
合利物业	指	广州合利物业发展有限公司，系保利有限更名前
广州物业	指	保利广州物业管理有限公司，系保利有限更名前
保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司，系保利物业的控股股东
保利集团	指	中国保利集团公司，系保利物业的实际控制人、保利南方集团有限公司的控股股东
保利南方集团	指	保利南方集团有限公司，系保利地产的控股股东
赢悦投资	指	西藏赢悦投资管理有限公司，系保利物业的股东、保利地产的全资子公司
北京分公司	指	保利物业发展股份有限公司北京分公司，系保利物业的分公司
上海分公司	指	保利物业发展股份有限公司上海分公司，系保利物业的分公司
嘉善分公司	指	保利物业发展股份有限公司嘉善分公司，系保利物业的分公司
南通分公司	指	保利物业发展股份有限公司南通分公司，系保利物业的分公司
天津分公司	指	保利物业发展股份有限公司天津分公司，系保利物业的分公司
重庆分公司	指	保利物业发展股份有限公司重庆分公司，系保利物业的分公司
江苏分公司	指	保利物业管理有限公司江苏分公司，系保利物业的分公司
无锡分公司	指	保利物业管理有限公司无锡分公司，系保利物业的分公司
连云港分公司	指	保利物业管理有限公司连云港分公司，系保利物业的分公司

常州分公司	指	保利物业管理有限公司常州分公司，系保利物业的分公司
成都分公司	指	保利物业发展股份有限公司成都分公司，系保利物业的分公司
德阳分公司	指	保利物业发展股份有限公司德阳分公司，系保利物业的分公司
遂宁分公司	指	保利物业发展股份有限公司遂宁分公司，系保利物业的分公司
陕西分公司	指	保利物业发展股份有限公司陕西分公司，系保利物业的分公司
石家庄分公司	指	保利物业发展股份有限公司石家庄分公司，系保利物业的分公司
太原分公司	指	保利物业发展股份有限公司太原分公司，系保利物业的分公司
晋中分公司	指	保利物业发展股份有限公司晋中分公司，系保利物业的分公司
郑州分公司	指	保利物业发展股份有限公司郑州分公司，系保利物业的分公司
洛阳分公司	指	保利物业发展股份有限公司洛阳分公司，系保利物业的分公司
青岛分公司	指	保利物业发展股份有限公司青岛分公司，系保利物业的分公司
胶南分公司	指	保利物业管理有限公司胶南分公司，系保利物业的分公司
李沧分公司	指	保利物业发展股份有限公司李沧分公司，系保利物业的分公司
莱阳分公司	指	保利物业管理有限公司莱阳分公司，系保利物业的分公司
济宁分公司	指	保利物业管理有限公司济宁分公司，系保利物业的分公司
滕州分公司	指	保利物业管理有限公司滕州分公司，系保利物业的分公司
安徽分公司	指	保利物业发展股份有限公司安徽分公司，系保利物业的分公司

杭州分公司	指	保利物业发展股份有限公司杭州分公司，系保利物业的分公司
慈溪分公司	指	保利物业发展股份有限公司慈溪分公司，系保利物业的分公司
福州分公司	指	保利物业发展股份有限公司福州分公司，系保利物业的分公司
厦门分公司	指	保利物业管理有限公司厦门分公司，系保利物业的分公司
南海分公司	指	保利物业发展股份有限公司海南分公司，系保利物业的分公司
阳江分公司	指	保利物业发展股份有限公司阳江分公司，系保利物业的分公司
佛山分公司	指	保利物业发展股份有限公司佛山分公司，系保利物业的分公司
江门分公司	指	保利物业发展股份有限公司江门分公司，系保利物业的分公司
清远分公司	指	保利物业发展股份有限公司清远分公司，系保利物业的分公司
顺德分公司	指	保利物业发展股份有限公司顺德分公司，系保利物业的分公司
佛山三水分公司	指	保利物业管理有限公司佛山三水分公司，系保利物业的分公司
中山分公司	指	保利物业发展股份有限公司中山分公司，系保利物业的分公司
东莞分公司	指	保利物业发展股份有限公司东莞分公司，系保利物业的分公司
珠海分公司	指	保利物业发展股份有限公司珠海分公司，系保利物业的分公司
汕尾分公司	指	保利物业发展股份有限公司汕尾分公司，系保利物业的分公司

惠州分公司	指	保利物业发展股份有限公司惠州分公司，系保利物业的分公司
兰州分公司	指	保利物业发展股份有限公司兰州分公司，系保利物业的分公司
新疆分公司	指	保利物业发展股份有限公司新疆分公司，系保利物业的分公司
三亚分公司	指	保利物业发展股份有限公司三亚分公司，系保利物业的分公司
海口分公司	指	保利物业发展股份有限公司海口分公司，系保利物业的分公司
莆田分公司	指	保利物业发展股份有限公司莆田分公司，系保利物业的分公司
泉州分公司	指	保利物业发展股份有限公司泉州分公司，系保利物业的分公司
南安分公司	指	保利物业发展股份有限公司南安分公司，系保利物业的分公司
衡水分公司	指	保利物业发展股份有限公司衡水分公司，系保利物业的分公司
广州保利东江首府物业服务中心	指	保利物业管理有限公司广州保利东江首府物业服务中心，系保利物业的分公司
广州保利紫林香苑物业服务中心	指	保利物业管理有限公司广州保利紫林香苑物业服务中心，系保利物业的分公司
广州保利大厦物业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司广州保利大厦物业服务中心，系保利物业的分公司
广州汇海花园物业服务中心	指	保利物业管理有限公司广州汇海花园物业服务中心，系保利物业的分公司
广州香槟花园物业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司广州香槟花园物业服务中心，系保利物业的分公司
广州麓苑大厦物业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司广州麓苑大厦物业服务中心，系保利物业的分公司

广州瀚海花园物 业服务中心	指	保利物业管理有限公司广州瀚海花园物业服务中心，系保利 物业的分公司
广州北京大厦物 业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司广州北京大厦物业服务中心，系 保利物业的分公司
广州春天园物业 服务中心	指	保利物业管理有限公司广州春天园物业服务中心，系保利物 业的分公司
广州林语山庄物 业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司广州林语山庄物业服务中心，系 保利物业的分公司
广州星海花园物 业服务中心	指	保利物业管理有限公司广州星海花园物业服务中心，系保利 物业的分公司
广州白云山庄物 业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司广州白云山庄物业服务中心，系 保利物业的分公司
广州中环广场物 业服务中心	指	保利物业管理有限公司广州中环广场物业服务中心，系保利 物业的分公司
荔城保利壹号公 馆物业服务中心	指	保利物业管理有限公司荔城保利壹号公馆物业服务中心，系 保利物业的分公司
广州江岸花园物 业服务中心	指	保利物业管理有限公司广州江岸花园物业服务中心，系保利 物业的分公司
广州花香美苑物 业服务中心	指	保利物业管理有限公司广州花香美苑物业服务中心，系保利 物业的分公司
广州保利亚奥花 园物业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司广州保利亚奥花园物业服务中 心，系保利物业的分公司
广州香之雪山庄 物业服务中心	指	保利物业管理有限公司广州香之雪山庄物业服务中心，系保 利物业的分公司
广州康之桥大厦 物业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司广州康之桥大厦物业服务中心， 系保利物业的分公司
广州保利中盈大 厦物业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司广州保利中盈大厦物业服务中 心，系保利物业的分公司
广州香逸花园物 业服务中心	指	保利物业管理有限公司广州香逸花园物业服务中心，系保利 物业的分公司

力达广场物业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司力达广场物业服务中心，系保利物业的分公司
广州保利花园物业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司广州保利花园物业服务中心，系保利物业的分公司
广州百合花园物业服务中心	指	保利物业发展股份有限公司广州百合花园物业服务中心，系保利物业的分公司
佛山物业	指	保利（佛山）物业服务有限公司，系保利物业的全资子公司
重庆物业	指	保利重庆物业管理有限公司，系保利物业的全资子公司
北京物业	指	保利物业管理（北京）有限公司，系保利物业的全资子公司
浙江物业	指	浙江保利物业管理有限公司，系保利物业的全资子公司
阳江物业	指	阳江保利物业管理有限公司，系保利物业的全资子公司
上海物业	指	上海保利翰物业有限公司，系保利物业的全资子公司
天津物业	指	天津保利大都会物业服务有限公司，系保利物业的全资子公司
大连物业	指	保利（大连）物业管理有限公司，系保利物业的全资子公司
湖南物业	指	湖南保利物业管理有限公司，系保利物业的全资子公司
辽宁物业	指	辽宁保利物业管理有限公司，系保利物业的全资子公司
厦门物业	指	保利（厦门）物业管理有限公司，系保利物业的全资子公司
江西物业	指	江西保利物业管理有限公司，系保利物业的全资子公司
武汉物业	指	保利（武汉）物业管理有限公司，系保利物业的全资子公司
河北物业	指	河北保利物业服务有限公司，系保利物业的全资子公司
安徽物业	指	安徽保利物业管理有限公司，系保利物业的全资子公司
长春物业	指	保利（长春）物业服务有限公司，系保利物业的控股子公司
包头物业	指	保利（包头）物业服务有限公司，系保利物业的控股子公司
同元物业	指	湖南保利同元物业管理有限公司，系保利物业的控股子公司
和乐教育	指	珠海和乐教育有限公司，系保利物业的参股公司
广州华储	指	广州华储房地产开发有限公司，系保利物业的参股公司
芯智慧	指	广东芯智慧科技有限公司，系保利物业的参股公司
保利爱家	指	西藏保利爱家房地产经纪有限公司，系保利物业的参股公司

鑫和健身	指	天津鑫和健身服务有限公司，系保利物业子公司下属企业
岳阳置业	指	岳阳保利置业有限公司，系保利物业子公司下属企业
葆成企业	指	广州市葆成企业管理有限公司，系保利物业的参股公司
万福地产	指	广州保利万福房地产开发有限公司，系保利物业的参股公司
主办券商、招商 证券	指	招商证券股份有限公司
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
银信	指	银信资产评估有限公司
德恒或本所	指	北京德恒（深圳）律师事务所
本所律师	指	北京德恒（深圳）律师事务所经办股份公司本次申请股票在 全国中小企业股份转让系统挂牌公开转让事宜的签字律师
本次申请挂牌	指	股份公司本次申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌公 开转让、纳入非上市公众公司监管的行为
股转公司	指	全国中小企业股份转让系统有限责任公司
股转系统	指	全国中小企业股份转让系统
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
工商局	指	工商局
《审计报告》	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2017] 第 ZG10085 号《审计报告》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法（2013 年修正）》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2014 年修正）》
《管理办法》	指	《非上市公众公司监督管理办法（2013 年修订）》
《业务规则》	指	《全国中小企业股份转让系统业务规则（试行）》
《挂牌指引》	指	《全国中小企业股份转让系统股票挂牌条件适用基本标准指 引（试行）》
《公司章程》	指	经 2016 年 10 月 21 日召开的保利物业发展股份有限公司创立 大会审议通过生效的《保利物业发展股份有限公司章程》
《公开转让说明 书》	指	《保利物业发展股份有限公司公开转让说明书（申报稿）》

报告期	指	2015 年度、2016 年度
元、万元	指	人民币元、人民币万元

北京德恒（深圳）律师事务所

关于保利物业发展股份有限公司

申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的

法律意见

德恒【06F20160376-00001】号

致：保利物业发展股份有限公司

根据保利物业发展股份有限公司与本所签订的《专项法律服务合同》，本所接受公司的委托，担任公司本次申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌项目的特聘专项法律顾问。现根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《业务规则》等有关法律、法规和中国证监会及全国中小企业股份转让系统有限责任公司的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，为本次申请挂牌出具本法律意见。

对本法律意见，本所律师作出如下声明：

1.本所经办律师仅根据本法律意见出具之日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性法律文件和有关规定发表法律意见。

2.本所经办律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对股份公司申请本次股票挂牌并公开转让的法律事实和法律行为以及申请本次股票挂牌并公开转让的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3.本所经办律师同意将本法律意见作为股份公司申请本次股票挂牌并公开转让所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意对本所经办律师出具的法律意见依法承担相应的法律责任。

4.本所经办律师同意股份公司部分或全部自行引用或按全国股转公司及中国证监会审核要求引用本法律意见的内容，但在引用之时不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

5.股份公司已向本所经办律师保证，其已经向本所经办律师提供了为出具本法律

意见所必需的真实、完整、有效的原始书面材料、副本材料或口头证言，以及一切足以影响本法律意见的事实和文件，无任何虚假、隐瞒、疏漏或误导之处。对于本法律意见至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所经办律师依赖于有关政府部门、股份公司、有关单位出具的证明文件以及相关中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

6.在本法律意见中，本所经办律师仅根据本法律意见出具之日现行有效的法律、行政法规和有关规范性文件的明确要求，对股份公司申请本次股票挂牌并公开转让的合法性及对申请本次股票挂牌并公开转让有重大影响的法律问题发表法律意见，而不对股份公司的会计、审计、资产评估等专业事项和报告发表意见。本所经办律师在本法律意见对有关会计报表、审计和资产评估报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所经办律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性作出任何明示或默示的担保或保证，对于该等文件及其所涉内容本所经办律师依法并不具备进行核查和作出评价的适当资格。

7.本所经办律师未授权任何单位或个人对本法律意见作任何解释或说明。本法律意见仅供股份公司为申请本次股票挂牌并公开转让之目的而使用，除非事先取得本所经办律师的书面授权，任何单位和个人均不得将本法律意见或其任何部分用作任何其他目的。

本所经办律师依据国家有关法律、法规及有关规范性法律文件，在对股份公司的行为以及申请本次股票挂牌并公开转让的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证的基础上，现就股份公司申请本次股票挂牌并公开转让事宜发表如下法律意见。

正文

一、本次申请挂牌的批准和授权

（一）公司对申请挂牌的批准和授权程序

2016年9月26日，保利有限召开董事会会议，审议通过了《关于公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会办理公司申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让等有关事项的议案》等议案，关于本次申请挂牌的授权事宜包括拟定并提交申请文件、批准签署挂牌协议及需公司签署的其他各项文件、办理其他适当的事宜等，授权期限为本次股东大会审议通过之日起至公司本次申请股票在股转系统挂牌项目运作完毕之日止。

2016年10月21日，公司召开创立大会暨2016年第一次临时股东大会，审议通过了上述需股东大会审议的议案。

经核查，本所律师认为，公司已依法定程序作出批准本次申请挂牌的决议，决议内容合法、有效；该次临时股东大会授权董事会办理本次申请挂牌相关事宜的授权范围及程序合法、有效。

（二）其他相关批准备案程序

截至本法律意见出具日，公司股东人数未超过200人，本次挂牌事宜无需取得中国证监会的核准文件，尚待股转公司出具同意挂牌的审查意见。

综上，本所律师认为，公司的本次挂牌事宜除尚待取得股转公司出具同意挂牌的审查意见外，公司本次挂牌已取得了其他各项必要的批准和授权，且该等已经取得的批准和授权均合法、有效。

二、本次申请挂牌的主体资格

（一）公司是依法设立的股份有限公司

公司系由保利有限整体变更设立的股份有限公司，保利有限前身合利物业成立日期为1996年6月26日，2002年12月16日更名为广州物业；2011年8月4日更名为保利有限；2016年10月25日整体变更为股份有限公司。

公司现持有统一社会信用代码为914401012312453719的《营业执照》，企业类型为非上市股份有限公司，住所为广州市海珠区阅江中路688号201-208房，法定代表人为胡在新，注册资本为100,000,000.00元，经营范围为“物业管理；酒店管理；会议及展览服务；房地产中介服务；场地租赁（不含仓储）；家庭服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程服务；房屋建筑工程施工；家具零售；室内装饰、装修；机电设备安装服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；建筑结构防水补漏；建筑物电力系统安装；智能化安装工程服务；监控系统工程安装服务；保安监控及防盗报警系统工程服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；企业管理咨询服务；商品房收楼验房服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；绿化管理、养护、病虫防治服务；建材、装饰材料批发；办公设备耗材零售；办公服务；景观和绿地设施工程施工；室内非射击类、非球类、非棋牌类的竞技娱乐活动（不含电子游艺、攀岩、蹦床）；停车场经营；餐饮管理；百货零售（食品零售除外）；老年人、残疾人养护服务（不涉及医疗诊断、治疗及康复服务）；汽车清洗服务；保安服务；再生物资回收与批发；餐饮配送服务；中餐服务；快餐服务；游泳馆；便利店经营和便利店连锁经营；小型综合商店、小卖部”，经营期限为自1996年06月26日起至长期。

经核查，本所律师认为，股份公司的设立符合当时法律、法规和规范性文件的规定，合法有效。

（二）公司依法有效存续。

经本所律师核查保利物业的工商登记资料和现行有效的《营业执照》，保利物业的营业期限为长期，目前公司已报送2013年至2015年的年度报告；公司自成立至今不存在营业期限届满、股东大会决议解散、因合并或者分立而解散、不能清偿到期债务依法宣告破产、违反法律、法规被依法责令关闭等根据法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定需要终止的情形。

本所律师认为，公司是依法设立且合法存续的股份有限公司，截至本法律意见出具之日，不存在法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定的需要终止的情形，具备本次申请挂牌的主体资格。

三、公司本次申请挂牌的实质条件

本次申请挂牌为公司首次申请股票在股转系统挂牌并公开转让。根据《公司法》、

《证券法》、《监管办法》、《业务规则》等相关法律法规和规范性文件，本所律师对公司本次申请挂牌的条件进行了逐一核对，本所律师认为：

（一）公司依法设立且存续满两年

公司系由保利有限整体变更设立的股份有限公司，并在2016年10月25日取得了广州市工商局核发的《营业执照》，系依法设立且合法存续的股份有限公司，截至本法律意见出具之日，不存在法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定的需要终止情形。

经本所律师核查，保利物业前身合利物业成立日期为1996年6月26日，2002年12月16日更名为广州物业；2011年8月4日更名为保利有限；鉴于公司系有限责任公司按原账面净资产折股整体变更设立的股份公司，其存续时间可以从合利物业成立之日起计算，存续时间已满两年，符合《业务规则》第2.1条第（一）项及《挂牌指引》第一条的规定。

（二）公司业务明确，具有持续经营能力

1. 公司业务明确

根据公司的说明，公司主营业务是为住宅物业（高层住宅、多层住宅、独立式住宅等）、办公物业（机关、团体、企业、事业等单位使用的各类办公物业）、工业园区物业（工业厂房、仓库、创新工业园、物流基地等）、商业物业（购物中心、酒店、会所、度假村等）和其他物业（学校、医院、体育场馆等）的开发商、业主提供基础物业管理服务和顾问咨询及协销配合服务。同时，公司以客户的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多元化和现代化的社区增值服务。公司自成立至今均主要从事以上业务，截至本法律意见出具之日，公司主营业务没有发生重大变化，公司业务明确。根据立信出具的《审计报告》，公司2015年度、2016年度的主营业务收入为1,130,244,346.01元、1,541,405,518.44元，其他业务收入均为零，公司主营业务突出。

2. 公司具有持续经营能力

根据公司提供的资料及说明，并经本所律师查阅公司的工商年检文件、年报公示情况，公司自成立以来持续经营，不存在《公司法》第一百八十条规定的解散情形，

亦不存在法院受理重整、和解或破产申请的情形。根据立信出具的《审计报告》，公司财务报表在所有重大方面均按照企业会计准则的规定编制。公司2015年度以及2016年度均有持续营运记录（包括现金流量、营业收入、交易客户等）。公司不存在《全国中小企业股份转让系统挂牌业务问答-关于挂牌条件适用若干问题的解答（一）》中列举的被认定为不具有持续经营能力的情形。

综上所述，本所律师认为，截至本法律意见出具之日，公司不存在终止经营的情形，业务明确并具有持续经营能力，符合《业务规则》第2.1条第（二）项及《挂牌指引》相关规定。

（三）公司治理机制健全、合法规范经营

1. 公司治理机制健全

根据公司的说明并经适当核查，公司已依法建立健全了股东大会、董事会、监事会、总经理及其他高级管理人员组成的公司法人治理结构，并按照《公司法》、《管理办法》及《非上市公众公司监管指引第3号——章程必备条款》等规范性文件制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》《投融资决策管理办法》、《对外担保管理办法》、《关联交易决策制度》、《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》等一系列公司治理制度。

根据公司提供的资料及说明并经本所律师核查，公司股东大会、董事会、监事会运作规范，相关机构和人员能够依法履行职责，按照公司治理制度规范运作。

2. 合法合规经营

根据公司提供的资料及说明，并经本所律师检索信用中国失信被执行人查询平台、全国法院被执行人信息查询平台、中国裁判文书网、全国企业信用信息公示系统、网络平台企查查、启信宝等，公司及其控股子公司、公司控股股东及实际控制人、法定代表人、董事、监事、高级管理人员报告期内不存在因违反国家法律、行政法规、规章的行为而受到刑事处罚或适用重大违法违规情形的行政处罚，亦不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查尚未有明确结论意见的情形。

同时，公司及公司控股股东、实际控制人也出具声明承诺，承诺报告期内不存在重大违法违规行为，不存在重大偿债风险，不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、

仲裁及行政处罚案件。公司管理层也出具《个人诚信状况声明》，承诺：“本人报告期内不存在因违反国家法律、行政法规、部门规章等受到刑事、重大行政处罚的情形；不存在因涉嫌违法违规行为处于调查之中尚无定论的情形；不存在对所任职（包括现任职和曾任职）公司因重大违法违规行为而被处罚负有责任的情形；不存在个人负有数额较大债务到期未清偿的情形；不存在可能对所任职（包括现任职和曾任职）公司造成影响的重大诉讼、仲裁及未决诉讼、未决仲裁事项。”

综上，本所律师认为，截至本法律意见出具之日，公司治理机构健全，合法规范经营。公司、公司的法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员报告期内不存在被列入失信被执行人名单、被执行联合惩戒的情形，符合《业务规则》第2.1条第（三）项及《挂牌指引》相关规定。

（四）公司股权明晰，股票发行和转让行为合法合规

1. 股权明确

根据公司提供的资料并经本所律师核查，公司股东不存在国家法律、法规及规范性文件规定的不适宜担任股东的情形。

根据《公开转让说明书》、公司及其全体股东所作的确认，公司股权结构清晰，权属分明，真实确定，合法合规，除公司相关股东根据《公司法》及《业务规则》作出的股份锁定承诺外，公司股份不存在质押、锁定或其他任何形式的转让限制情形，也不存在任何形式的股权纠纷或潜在纠纷的情形，公司股东本人所持有的公司股份均为其本人持有，不存在替他人持股的情形。

2. 股票发行和转让行为合法合规

根据公司的确认以及本所律师核查，公司在报告期内不存在未经法定机关核准擅自公开或变相公开发行业务的行为。根据控股股东、实际控制人出具的《股份锁定承诺函》，公司股票限售安排符合《公司法》和《业务规则》的有关规定。

3. 经本所律师核查，公司不存在在区域股权市场及其他交易市场进行权益转让的情形。

4. 公司控股子公司的股票发行与转让行为

经本所律师核查，公司纳入合并范围的控股子公司，自成立至今未发生股票发行

和转让行为。

综上所述，本所律师认为，截至本法律意见出具日，公司股权明晰，公司股票发行和转让行为合法合规，符合《业务规则》第2.1条第（四）项及《挂牌指引》相关规定。

（五）主办券商推荐并持续督导

招商证券于2013年3月21日取得股转公司颁发的股转系统函[2013]93号《主办券商业务备案函》，获准作为主办券商在股转系统从事推荐业务和经纪业务。根据公司与招商证券签订的《推荐挂牌并持续督导协议书》，公司委托招商证券作为公司本次申请挂牌的主办券商，负责推荐公司股票进入股转系统挂牌，并进行持续督导，符合《业务规则》第2.1条第（五）项及《挂牌指引》相关规定。

综上，本所律师认为，公司本次申请股票挂牌并公开转让符合《公司法》、《业务规则》和《挂牌指引》等法律、法规和规范性文件规定的各项实质性条件。

四、公司的设立

（一）公司设立的方式、程序、资格和条件

1.公司设立的方式和程序

保利物业以发起方式设立，系由保利有限的原二名股东共同发起，由保利有限根据《公司法》第九条、第九十五条的相关规定以净资产折股的方式整体变更设立的股份有限公司，其设立方式符合《公司法》以及《管理办法》的规定。

经本所律师核查，保利物业整体变更设立时履行了如下程序：

（1）2016年4月6日，保利有限作出股东决定：以2016年5月31日作为改制基准日，将保利有限整体变更为股份有限公司，公司类型由有限责任公司变更为股份公司。

（2）2016年9月9日，立信出具信会师报字[2016]第728561号《审计报告》确认，截止至审计基准日2016年5月31日，保利有限的账面净资产为183,962,024.98元。

（3）2016年9月10日，银信出具银信评报字（2016）沪第0762号《保利物业管理有限公司拟股份制改制所涉及的保利物业管理有限公司股东全部权益价值评估报告》审验：“截至2016年5月31日，保利物业管理有限公司股东全部权益的市场价值评估值

为25,510.00万元，较审计后的账面净资产增值7,113.80万元，评估增值率38.67%。”

（4）2016年9月26日，保利有限的全体股东签订了《发起人协议》，约定保利有限原股东作为发起人共同发起将保利有限整体变更为股份有限公司，同时约定了发起人在股份公司设立过程中的相关权利和义务。

（5）2016年10月11日，立信出具信会师报字（2016）第728592号《验资报告》审验：“截至2016年10月10日止，公司（筹）已根据《公司法》有关规定及公司折股方案，将保利物业管理有限公司截至2016年5月31日止经审计的所有者权益（净资产）人民币183,962,024.98元，折合股份总额100,000,000.00股，每股1元，共计股本人民币100,000,000.00元，大于股本部分83,962,024.98元计入资本公积。”

（6）2016年10月21日，公司召开创立大会，会议审议通过了《关于整体变更设立保利物业发展股份有限公司筹办情况报告的议案》、《关于保利物业发展股份有限公司设立费用审核报告的议案》及《关于制定<保利物业发展股份有限公司章程>的议案》等议案，选举了产生了公司第一届董事会董事、第一届监事会股东代表监事。

（7）2016年10月25日，广州市工商局核发了统一社会信用代码为914401012312453719的《营业执照》。

经核查，公司设立时对原保利有限的净资产进行了审计且相关净资产已经各发起人确认，以保利有限净资产折合的股份公司股本100,000,000.00元，不多于经审计的保利有限净资产额183,962,024.98元，并经相关会计师事务所验资，出资到位且合法有效。由此，本所律师认为，公司设立时各发起人的出资已全部到位，不存在潜在纠纷。

2.公司设立的资格和条件

经核查，本所律师认为，公司的设立符合现时《公司法》第七十六条规定的设立股份公司的资格和条件，具体如下：

（1）公司的2名发起人为境内企业，且均在境内有住所，符合《公司法》第七十六条第（一）项、第七十八条的规定；

（2）根据立信出具信会师报字（2016）第728592号《验资报告》和保利物业的《营业执照》（统一社会信用代码：914401012312453719），保利物业的注册资本为

100,000,000.00元，股份总数为100,000,000.00股，保利物业全体发起人认购了全部股份，并于2016年10月10日缴足了股份公司注册资本，符合《公司法》第七十六条第（二）项、第八十三条第一款和第九十五条的规定；

（3）保利物业的设立过程履行了设立股份有限公司的必要程序，其设立方式、程序合法有效，符合《公司法》第七十六条第（三）项的规定；

（4）保利物业全体发起人制订了《公司章程》并经保利物业创立大会审议通过，符合《公司法》第七十六条第（四）项、第八十一条的规定；

（5）公司的名称为保利物业发展股份有限公司，公司已建立了股东大会、董事会、监事会等符合股份有限公司要求的组织机构，符合《公司法》第七十六条第（五）项的规定；

（6）根据保利物业《公司章程》以及保利物业目前持有的《营业执照》（统一社会信用代码:914401012312453719），保利物业住所为广州市海珠区阅江中路688号201-208房，符合《公司法》第七十六条第（六）项的规定；

（7）根据立信出具信会师报字（2016）第728592号《验资报告》，保利有限整体变更为股份公司时折合的股本总额不高于保利有限经审计的净资产额，符合《公司法》第九十五条的规定；

因此，本所律师认为，保利物业设立的资格和条件均符合《公司法》及其他相关法律、法规的规定。

（二）公司设立过程中所签订的《发起人协议》

2016年9月26日，保利有限全体股东作为股份公司的发起人签署了《发起人协议》，约定全体发起人以保利有限经审计后全体发起人确认的净资产出资，约定了发起人共同发起设立股份公司，并对股份公司的名称、住所、经营范围、发起人的出资、股份公司的股权结构、发起人的权利与义务、股份公司组织机构的设置、违约责任、争议解决等事项进行了明确的约定。

经核查，本所律师认为，全体发起人在保利有限以净资产出资变更设立股份有限公司过程中签署的《发起人协议》符合相关法律、法规及规范性文件的规定，真实、合法、有效，不会因此引致公司设立行为存在潜在纠纷。

（三）公司设立过程中的审计、验资和评估

2016年9月9日，立信出具信会师报字[2016]第728561号《审计报告》确认，截止至审计基准日2016年5月31日，保利有限的账面净资产为183,962,024.98元。

2016年9月10日，银信出具银信评报字（2016）沪第0762号《保利物业管理有限公司拟股份制改制所涉及的保利物业管理有限公司股东全部权益价值评估报告》审验：“截至2016年5月31日，保利物业管理有限公司股东全部权益的市场价值评估值为25,510.00万元，较审计后的账面净资产增值7,113.80万元，评估增值率38.67%。”

2016年10月11日，立信出具信会师报字（2016）第728592号《验资报告》审验：“截至2016年10月10日止，公司（筹）已根据《公司法》有关规定及公司折股方案，将保利物业管理有限公司截至2016年5月31日止经审计的所有者权益（净资产）人民币183,962,024.98元，折合股份总额100,000,000.00股，每股1元，共计股本人民币100,000,000.00元，大于股本部分83,962,024.98元计入资本公积。”

基于上述，本所律师认为，公司系由保利有限以净资产整体变更设立，公司设立过程中已履行了审计、资产评估及验资等必要的法律程序，符合法律法规和规范性文件的规定。

（四）公司召开的创立大会的程序及所议事项

2016年10月21日，公司召开了创立大会，会议审议通过了发起设立保利物业、新的公司章程等相关议案，选举产生了发行人第一届董事会成员，选举产生股东代表监事并与职工代表监事共同组成第一届监事会。

经核查公司创立大会会议通知、议案、表决票、会议决议、会议记录等文件资料，本所律师认为，公司创立大会的召开程序及决议事项符合相关法律、法规及规范性文件的规定，合法、有效。

五、公司的独立性

（一）公司具有独立完整业务体系和直接面向市场独立经营的能力

根据公司说明并经核查，公司主营业务是为住宅物业（高层住宅、多层住宅、独立式住宅等）、办公物业（机关、团体、企业、事业等单位使用的各类办公物业）、工业园区物业（工业厂房、仓库、创新工业园、物流基地等）、商业物业（购物中心、

酒店、会所、度假村等）和其他物业（学校、医院、体育场馆等）的开发商、业主提供基础物业管理服务和顾问咨询及协销配合服务。同时，公司以客户的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多元化和现代化的社区增值服务。现阶段，绝大多数具有房企背景的物业服务企业承接的项目来源主要来自于所属的房地产公司，因此，虽然保利物业在项目来源上对股东存在一定的依赖，但公司具有独立的市场拓展、采购和服务业务体系，能够独立签署各项与其经营有关的合同，独立开展各项经营活动，公司的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。

（二）公司资产独立完整

根据立信出具的《审计报告》并经我所律师核查，公司拥有与经营有关的系统和配套设施，合法、独立地拥有与生产经营有关的土地、厂房、设备等资产的使用权或者所有权，上述财产独立且与股东的资产权属关系界定明确。虽然报告期内公司股东存在占用公司资金的情形，但截至本法律意见出具之日公司股东已将借款全部归还，并承诺将不以借款、代垫款等方式占用、使用公司资金或资产。公司不存在实际控制人、股东利用公司资产为其个人债务提供担保的情形，由此，本所律师认为，公司资产独立完整。

（三）公司人员独立

根据公司说明及公司历次股东大会、董事会决议及其他有关资料，并经本所律师核查，公司的董事、监事、高级管理人员的任免均系依照《公司章程》的有关规定进行；不存在公司的高级管理人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务的情形，不存在公司的高级管理人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪的情形，不存在公司的财务人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职等情形。

（四）公司财务独立

根据公司说明并经本所律师核查，公司的财务独立，公司建立了独立的财务核算体系，拥有独立的财务人员，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度。公司拥有独立的银行账户，未与其股东或关联企业共用银行账户，依法独立进行纳税申报和履行纳税义务，公司财务独立。

（五）公司机构独立

根据公司说明，并经本所律师核查，公司建立了股东大会、董事会、监事会等组织机构，聘任了总经理、财务总监等高级管理人员，公司内部设立了相应的职能部门。公司内部经营管理机构健全，并能够独立行使经营管理职权，不存在与控股股东及实际控制人及其控制的其他企业间机构混同的情形，公司机构独立。

基于上述，本所律师认为，公司资产完整，人员、财务、机构、业务独立，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力及风险承受能力。

六、公司的发起人和股东

（一）发起人

1. 发起人基本情况及主体资格

公司系由 2 位法人股东发起设立的股份有限公司，各发起人的基本情况如下：

序号	名称	统一社会信用代码	住所	认购股份数（股）	持股比例（%）
1	保利地产	91440101741884392G	广州市海珠区阅江中路 688 号 保利国际广场 30-33 层	95,000,000.00	95.00
2	赢悦投资	915401953214056071	拉萨市柳梧新区柳梧大厦 14 楼	5,000,000.00	5.00
合计				100,000,000.00	100.00

根据本所律师在全国企业信用信息公示系统上的查询结果及公司提供的营业执照，截至本法律意见出具之日，保利地产、赢悦投资依法存续。

本所律师认为，保利物业发起人系具有合法法人资格的企业，具有法律、法规和规范性文件规定担任发起人并向保利物业出资的资格，出资比例符合法律、法规和规范性文件之规定。

2. 发起人的出资情况

保利有限原注册资本5263.1579万元，保利物业系由保利有限以经审计的净资产183,962,024.98元按照1：0.5436的比例折为股份公司的股本（注册资本）共计100,000,000.00股，剩余部分转入股份公司资本公积后整体变更设立。

2016年10月11日，立信出具信会师报字（2016）第728592号《验资报告》审验：“截至2016年10月10日止，公司（筹）已根据《公司法》有关规定及公司折股方案，将保利物业管理有限公司截至2016年5月31日止经审计的所有者权益（净资产）人民

币183,962,024.98元，折合股份总额100,000,000.00股，每股1元，共计股本人民币100,000,000.00元，大于股本部分83,962,024.98元计入资本公积。”经本所律师核查，在股份公司设立时，发起人不存在将其全资附属企业或其他企业先注销再以其资产折价入股的情形，也不存在以在其他企业中的权益折价入股的情形。发起人用于出资的财产权属清晰，资产投入股份公司已履行了必要的法律手续，不存在权属纠纷或法律障碍。

（二）股东

1. 股东基本情况

根据公司提供的工商登记资料并经本所律师核查，保利物业自成立后股本并无变化，截至本法律意见出具之日，公司共有2名法人股东，详见本法律意见之“七、公司的股本及其演变”。

根据公司的说明并经核查，公司股东赢悦投资为另一公司股东保利地产的全资子公司。

2. 持有公司5%以上股份的股东

截至本法律意见出具之日，持有公司5%以上股份的股东共2名，其基本情况如下：

（1）保利房地产（集团）股份有限公司

保利地产前身为广州保利房地产开发公司，是由中国保利集团公司全资子公司保利南方集团有限公司于1992年9月14日在广州市注册成立的全民所有制企业。2006年7月31日，保利地产股票在上海证券交易所上市交易，证券代码600048，股票简称“保利地产”。其基本信息如下：

名称	保利房地产(集团)股份有限公司
成立时间	1992年9月14日
统一社会信用代码	91440101741884392G
法定代表人	宋广菊
住所	广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场30-33层
注册资本	11185844.1061万元
经营范围	一级房地产开发、出租本公司开发商品房、房屋工程设计、旧楼拆迁、道路与土方工程施工、室内装修、冷气工程及管理安装、物业管理、酒店管理、批发和零售贸易(国家专营专控商品除外)。
企业类型	上市公司

根据《保利地产2016年第三季度报告》，截至2016年9月30日，保利地产前十名股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东类型	期末持股数量	持股比例(%)
1	保利南方集团	法人	4,511,874,673	38.05
2	泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	其他	491,870,268	4.15
3	安邦财产保险股份有限公司—传统产品	其他	404,738,023	3.14
4	中国保利集团公司	法人	334,587,645	2.82
5	中国证券金融股份有限公司	法人	278,120,875	2.35
6	广东华美国际投资集团有限公司	法人	219,390,000	1.85
7	中央汇金资产管理有限责任公司	法人	179,655,800	1.52
8	泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	其他	137,536,654	1.16
9	张远捷	自然人	122,100,195	1.03
10	珠江人寿保险股份有限公司—万能低	其他	122,100,122	1.03
合计			6,801,974,255	57.10

根据 2017 年 2 月 21 日的《保利地产：简式权益变动报告书》：原泰康人寿保险股份有限公司名下对应保险产品证券账户均已变更为泰康人寿保险有限责任公司对应保险产品证券账户，原泰康人寿保险股份有限公司持有的保利地产股票转为由泰康人寿保险有限责任公司持有。

（2）西藏赢悦投资管理有限公司

赢悦投资是保利地产的全资子公司，现持有保利物业 5%股权。

赢悦投资成立于 2015 年 6 月 2 日，现持有拉萨市工商局柳梧新区分局于 2015 年 6 月 2 日核发的统一社会信用代码为 915401953214056071 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	西藏赢悦投资管理有限公司
成立时间	2015 年 6 月 2 日
统一社会信用代码	915401953214056071
法定代表人	黄海
住所	拉萨市柳梧新区柳梧大厦 14 楼
注册资本	10,000 万元
经营范围	股权投资、投资管理、咨询服务；房地产业投资管理服务。
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
经营期限	2015 年 6 月 2 日至 2035 年 6 月 1 日

根据赢悦投资的说明并经本所律师核查，赢悦投资为保利地产的全资子公司，其注册资本来源于股东自有资金，不存在以非公开发行方式向投资者募集资金的情形，不属于《私募投资基金监督管理暂行办法》、《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》所指的私募投资基金管理人或私募投资基金，无需进行相关登记备案。

3.其他股权情况

公司全体股东签署承诺确认，不存在以协议、委托、信托等方式代他人持股的情

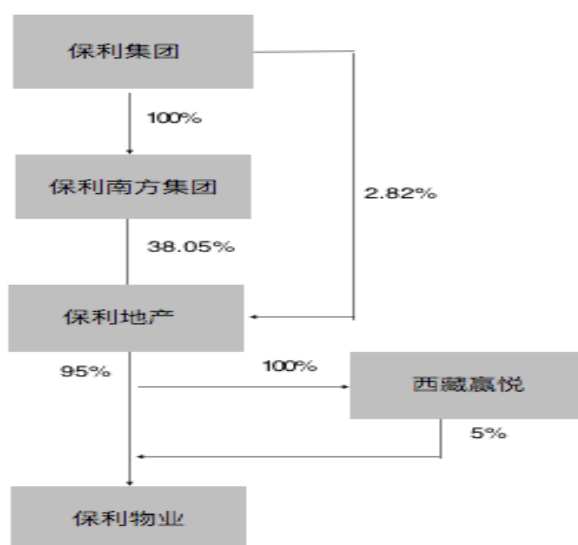
况；相关股份均为其真实合法持有，且该等持股未违反中国大陆现行法律、法规等规范性文件对股东身份禁止、限制性的规定，股东资格合法有效；股东所持有公司股份的全部或部分均未设置质押，亦未设置任何第三方权益，未对该等股份所含的投票权、收益权做任何限制性安排；股东所持有公司股份未被司法冻结、查封等权利受限情形，不存在任何权属争议，股东与公司不存在未结清借款、代垫或未终止担保行为；若股东的承诺与事实不符，其愿意承担由此引起的一切法律责任。

综上，本所律师认为，持有公司5%以上股份的股东为合法设立且有效存续的企业，具有法律法规和规范性文件规定担任股东的资格；公司股东的股东资格合法、有效。

（二）公司实际控制人——保利集团

根据《公司法》第216条第（三）款规定，实际控制人，是指虽不是公司股东，但通过投资关系、协议或者其他安排，能够实际支配公司行为的人。

经核查，保利物业的股权结构如下：



保利地产目前直接持有公司95%的股权，并通过其全资子公司赢悦投资间接持有公司5%股权，合计持有公司100%股权。根据保利地产《2016年三季度报告》，截止2016年9月30日，保利南方集团持有保利地产38.05%的股份，为保利地产的控股股东；保利集团目前持有保利南方集团100%的股权，为保利南方集团的控股股东。因此，公司的实际控制人为保利集团。

保利集团成立于 1993 年 2 月 9 日，统一社会信用代码为 911100001000128855，法定代表人为张振高，注册资本为 200000 万元，住所为北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层，经营范围为对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；所属企业生产所需设备、原材料的代购、供应、销售；所属企业生产产品的批发、代销；与以上业务相关的技术咨询、技术服务、信息服务；进出口业务。保利集团目前受国务院国有资产监督管理委员会领导监督。

七、公司及其子公司的股本及其演变

截至本法律意见出具之日，公司拥有 18 家控股子公司。公司及其控股子公司的股本及演变情况如下：

（一）保利物业的股本及其演变

1. 1996 年 6 月，公司设立

1996 年 5 月 14 日，广州市工商局下发（穗）名称预核（96）第 952 号《企业名称预先登记核准通知书》，核准“广州合利物业发展有限公司”的公司名称。

1996 年 5 月 20 日，公司股东会决议：（1）选举王艳玲、罗卫民、李海、王旭为公司董事，王旭为董事长；（2）选举王军、黄艳、马跃为公司监事；（3）聘任罗卫民为公司经理。

同日，公司股东广州保利房地产开发公司（后更名为“保利房地产股份有限公司”）和保利南方总公司（后更名为“保利南方集团有限公司”）共同签署了《广州合利物业发展有限公司章程》，章程约定：公司注册资本总额 300 万元人民币；公司股东广州保利房地产开发公司出资 240 万元，持有公司 80% 的股权；保利南方总公司出资 60 万元，持有公司 20% 的股权。

1996 年 7 月 1 日，广州华穗会计师事务所出具华会验字（96）第 105 号《企业法人验资证明书》，确认：“广州保利房地产开发公司已投金额 240 万元；保利南方总公司已投金额 60 万元，投资方式均为货币资金。”

1996 年 6 月 26 日，合利物业在广州市工商局核准登记注册成立，法定代表人王旭，注册资本 300 万元，注册地址为广州市江燕路 353 号自编一号楼第二层。

保利物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
广州保利房地产开发公司	240.00	80.00	货币
保利南方总公司	60.00	20.00	货币
合计	300.00	100.00	货币

2.2003 年 5 月，第一次股权转让、第一次增资（合利物业于 2002 年 12 月更名为“广州物业”）

2003 年 3 月 21 日，广州物业作出股东会决议：（1）同意公司股东保利南方集团有限公司将其出资 60 万元（占公司注册资本的 20%）转让给保利房地产股份有限公司（后更名为“保利房地产（集团）股份有限公司”）30 万元，转让给广州富力建筑设计有限公司 30 万元；（2）同意免去王旭公司董事职务。

同日，广州物业作出股东会决议：同意公司增加注册资本至 500 万元，新增的 200 万元注册资本由保利房地产股份有限公司增资 180 万元，广州富力建筑设计有限公司增资 20 万元。

2003 年 4 月 28 日，保利房地产股份有限公司与广州富力建筑设计有限公司共同签署了新的《保利广州物业管理有限公司章程》。

2003 年 5 月 6 日，保利南方集团有限公司分别与保利房地产股份有限公司、广州富力建筑设计有限公司签署了《股东转让出资合同书》。

同日，广州市东方会计师事务所有限公司出具了东内验字（2003）第 106 号《验资报告》，审验：“截至 2003 年 5 月 6 日止，贵公司已收到全体股东新增注册资本合计人民币贰佰万元，全部以货币资金出资。”

2003 年 5 月 21 日，广州市工商局核准了公司此次变更的登记，并核发了新的《企业法人营业执照》。

此次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利房地产股份有限公司	450.00	90.00	货币
广州富力建筑设计有限公司	50.00	10.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

3.2009 年 4 月，第二次股权转让

2009 年 4 月 1 日，广州物业作出股东会决议：（1）同意公司股东广州富力建筑

设计有限公司将其出资 50 万元（占公司注册资本的 10%）转让给保利房地产（集团）股份有限公司；（2）原章程作废、启用新章程。

同日，广州富力建筑设计有限公司与保利房地产（集团）股份有限公司签署《股东转让出资协议》。

同日，保利房地产（集团）股份有限公司签署了新的《保利广州物业管理有限公司章程》。

2009 年 4 月 14 日，广州市工商局核准了公司此次变更的登记，并核发了新的《企业法人营业执照》。

此次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利房地产（集团）股份有限公司	500.00	100.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

4.2011 年 5 月，第二次增资

2011 年 5 月 3 日，广州物业作出股东决定：（1）同意公司注册资本增资到 5000 万元，由保利房地产（集团）股份有限公司出资 4500 万元；（2）同意公司经营范围变更为：物业管理、商品信息服务、室内外装修及土木工程施工、家政服务、园林绿化服务、房地产中介服务、销售建筑材料家具、停车场经营、游泳池经营、兵乓球、桌球、羽毛球、网球经营；（3）同意原章程作废，启用新章程。

2011 年 5 月 4 日，广州银粤会计师事务所有限公司出具银粤验字[2011]1007 号《验资报告》，审验：“截至 2011 年 5 月 3 日止，贵公司已收到保利房地产（集团）股份有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币肆仟伍佰万元。股东以货币出资肆仟伍佰万元。”

2011 年 5 月 16 日，保利地产签署了新的公司章程。

2011 年 5 月 19 日，广州市工商局核准了公司此次变更的登记，并核发了新的《企业法人营业执照》。

此次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利房地产（集团）股份有限公司	5000.00	100.00	货币
合计	5000.00	100.00	货币

5.2016 年 5 月，第三次增资

2016 年 5 月 16 日，保利有限作出股东决定：一致同意公司增加注册资本人民币 263.1579 万元，由西藏赢悦投资管理有限公司现金出资。由公司股东签署新的公司章程。

同日，保利地产、西藏赢悦投资管理有限公司签署了新的公司章程。

2016 年 5 月 26 日，广州万隆康正会计师事务所有限公司出具（2016）康正验字 2012 号《验资报告》，审验：“截至 2016 年 5 月 25 日止，贵公司已收到西藏赢悦投资管理有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 2,631,579.00 元。新增股东西藏赢悦投资管理有限公司以货币出资 2,631,579.00 元。”

2016 年 5 月 26 日，广州市工商局核准了公司此次变更的登记，并出具了穗工商（市局）内变字[2016]第 01201605260020 号《准予变更登记（备案）通知书》，核发了新的营业执照。

此次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利房地产（集团）股份有限公司	5000.00	95.00	货币
西藏赢悦投资管理有限公司	263.1579	5.00	货币
合计	5263.1579	100.00	货币

（6）2016年10月，股份公司成立

2016年4月6日，保利有限作出股东决定：以2016年5月31日作为改制基准日，将公司整体变更为股份有限公司，公司类型由有限责任公司变更为股份公司。

2016年9月9日，立信出具信会师报字[2016]第728561号《审计报告》确认，截止至审计基准日2016年5月31日，保利有限的账面净资产为183,962,024.98元。

2016年9月10日，银信出具银信评报字（2016）沪第0762号《保利物业管理有限公司拟股份制改制所涉及的保利物业管理有限公司股东全部权益价值评估报告》审验：“截至2016年5月31日，保利物业管理有限公司股东全部权益的市场价值评估值为25,510.00万元，较审计后的账面净资产增值7,113.80万元，评估增值率38.67%。”

2016年9月26日，保利有限的全体股东签订了《发起人协议》，约定保利有限原股东作为发起人共同发起将保利有限整体变更为股份有限公司，同时约定了发起人在股

份公司设立过程中的相关权利和义务。

2016年10月11日，立信出具信会师报字（2016）第728592号《验资报告》审验：“截至2016年10月10日止，公司（筹）已根据《公司法》有关规定及公司折股方案，将保利物业管理有限公司截至2016年5月31日止经审计的所有者权益（净资产）人民币183,962,024.98元，折合股份总额100,000,000.00股，每股1元，共计股本人民币100,000,000.00元，大于股本部分83,962,024.98元计入资本公积。”

2016年10月21日，公司召开创立大会，会议审议通过了《关于整体变更设立保利物业发展股份有限公司筹办情况报告的议案》、《关于保利物业发展股份有限公司设立费用审核报告的议案》及《关于制定<保利物业发展股份有限公司章程>的议案》等议案，选举了产生了公司第一届董事会董事、第一届监事会股东代表监事。

2016年10月25日，广州市工商局核发了统一社会信用代码为914401012312453719的《营业执照》。

此次变更后，公司的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利房地产（集团）股份有限公司	9500.00	95.00	货币
西藏赢悦投资管理有限公司	500.00	5.00	货币
合计	10000.00	100.00	货币

（二）佛山物业的股本及其演变

1.2009 年 12 月，佛山物业设立

2009 年 12 月 1 日，佛山市工商局下发南海名称预核内字[2009]第 0900648671 号《企业名称预先核准通知书》，核准“保利（佛山）物业服务有限公司”的公司名称。

2009 年 12 月 15 日，公司全体股东签署《保利（佛山）物业服务有限公司章程》，约定公司经营范围为物业管理；房屋中介、室内外装饰经营、清洁服务、商品信息服务。公司注册资本为 50 万元。公司股东为保利华南实业有限公司。

2009 年 12 月 17 日，佛山市智勤会计师事务所有限公司出具佛智会证字（2009）第 322 号《验资报告》，审验：“截至 2009 年 12 月 17 日止，公司（筹）已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 50 万元，股东以货币出资 50 万元。”

2009 年 12 月 24 日，佛山市南海区工商局核准佛山物业设立并下发了营业执照，

佛山物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利华南实业有限公司	50.00	100.00	货币
合计	50.00	100.00	货币

2.2011 年 8 月，第一次增资

2011 年 8 月 16 日，佛山物业作出股东会决议：（1）同意公司注册资本（实收资本）由 50 万元变更为 500 万元，增加部分 200 万元由股东保利华南实业有限公司以货币出资，250 万元由新股东保利广州物业管理有限公司以货币出资；（2）同意重新制定公司章程，废止旧章程，启用新章程。

2011 年 8 月 16 日，佛山市南海骏朗会计师事务所有限公司出具南骏事验注字[2011]第 0065 号《验资报告》，审验：“截至 2011 年 7 月 15 日止，贵公司已收到保利华南实业有限公司和保利广州物业管理有限公司缴纳的新增注册资本出资，即本期实收资本合计人民币肆佰伍拾万元整，均系货币出资。”

2011 年 8 月 29 日，佛山市南海区工商局核准了此次变更，此时佛山物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	250.00	50.00	货币
保利华南实业有限公司	250.00	50.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

3.2016 年 3 月，第一次股权转让

2016 年 3 月 15 日，佛山物业作出股东会决议：同意保利华南实业有限公司将其所持本公司 50%的股权（原出资额 250 万元）以 2,629,192.98 元转让给保利物业管理有限公司。

同日，保利华南实业有限公司与保利物业管理有限公司签署了《股权转让合同》，保利华南实业有限公司将其持有的保利（佛山）物业服务有限公司 50%的股权共 250 万元出资额，以 2,629,192.98 元转让给保利物业管理有限公司。

同日，保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2016 年 3 月 25 日，佛山市南海区工商局核准了此次变更，此时佛山物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
------	----------	---------	------

保利有限	500.00	100.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

（三）重庆物业的股权及其演变

1.2005 年 10 月，重庆物业设立

2005 年 9 月 16 日，重庆市工商局下发渝名称核准字渝园第 2005-114673 号《企业（字号）名称核准通知书》，核准“保利重庆物业管理有限公司”的公司名称。

2005 年 9 月 8 日，重庆物业作出股东会决议：（1）审议通过并承诺严格遵守本公司章程；（2）选举本公司董事会成员：付俊、王全良、康勇、刘竹峰、黎家河；（3）选举本公司董事长为付俊，为本公司法定代表人；（4）选举本公司监事会成员为刘慧妍、岳勇坚。

同日，公司全体股东签署《保利重庆物业管理有限公司章程》，约定公司经营范围为物业管理；房地产信息中介服务、房屋维修、园林绿化、保洁服务。公司注册资本为 300 万元。公司股东为保利（重庆）投资实业有限公司、保利广州物业管理有限公司。

2005 年 10 月 27 日，重庆普天会计师事务所有限公司出具重普天会验[2005]第 10211 号《验资报告》，审验：“截至 2005 年 10 月 27 日止，贵公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 300 万元。股东以货币出资 300 万元，占注册资本的比例 100%。”

2005 年 10 月 31 日，重庆市工商局核准重庆物业设立并下发了营业执照，重庆物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	60.00	20.00	货币
保利（重庆）投资实业有限公司	240.00	80.00	货币
合计	300.00	100.00	货币

2.2011 年 6 月，第一次增资

2011 年 3 月 21 日，重庆物业作出股东会决议：（1）同意公司注册资本和实收资本增加 200 万元，增加部分由股东保利（重庆）投资实业有限公司以货币出资 10 万元，股东保利广州物业管理有限公司以货币出资 190 万元；（2）同意重新制定公司章程。

2011年5月16日，重庆立信会计师事务所出具重立会验（2011）第980号《验资报告》，审验：“截至2011年5月12日止，贵公司已收到保利（重庆）投资实业有限公司和保利广州物业管理有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币200万元，各股东以货币出资200万元。”

2011年6月3日，保利（重庆）投资实业有限公司、保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2011年6月9日，重庆市工商局核准了此次变更，此时重庆物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	250.00	50.00	货币
保利（重庆）投资实业有限公司	250.00	50.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

3.2016年3月，第一次股权转让

2016年3月9日，重庆物业作出股东会决议：同意保利（重庆）投资实业有限公司将其持有的50%股权（出资额250万元）依法转让给保利物业管理有限公司。

同日，保利（重庆）投资实业有限公司与保利物业管理有限公司签署了《股权转让协议》，保利（重庆）投资实业有限公司将其持有的保利重庆物业管理有限公司50%的股权以人民币267.22万元转让给保利物业管理有限公司。

同日，保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2016年3月23日，重庆市工商局核准了此次变更，此时重庆物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	500.00	100.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

4.2016年9月，第二次增资

2016年7月12日，重庆物业作出股东决定：同意公司注册资本由500万元增加到1001万元，增加部分由股东保利物业管理有限公司以货币方式于2016年7月12日前出资501万元。

同日，保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2016 年 9 月 7 日，重庆市工商局核准了此次变更，此时重庆物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	1001.00	100.00	货币
合计	1001.00	100.00	货币

（四）北京物业的股权及其演变

1.2003 年 12 月，北京物业设立

2003 年 7 月 30 日，北京市工商局丰台分局下发（京丰）企名预核（内）字[2003]第 11053652 号《企业名称预先核准通知书》，核准“保利合利物业管理（北京）有限公司”（北京物业更名前）的公司名称。

公司全体股东签署《保利合利物业管理（北京）有限公司章程》，约定公司经营范围为物业管理；房地产租赁经营管理；物业代理；房屋维修；建筑材料；设备销售；设计、工程、装饰、装修。公司注册资本为 100 万元。公司股东为保利广州物业管理有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司、李家特。

2003 年 12 月 1 日，北京中润诚会计师事务所出具中润诚（2003）验字第 03-1779 号《验资报告》，审验：“保利（北京）房地产开发有限公司以货币出资 60 万元，已于 2003 年 11 月 26 日缴存中国农业银行北京市丰台区支行菜户营分理处人民币账户 60 万元。保利广州物业管理有限公司以货币出资 20 万元，已于 2003 年 11 月 26 日缴存中国农业银行北京市丰台区支行菜户营分理处人民币账户 20 万元。李家特以货币出资 20 万元，已于 2003 年 11 月 26 日缴存中国农业银行北京市丰台区支行菜户营分理处人民币账户 20 万元。”

2003 年 12 月 15 日，北京市工商局核准北京物业设立并下发了营业执照，北京物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	20.00	20.00	货币
保利（北京）房地产开发有限公司	60.00	60.00	货币
李家特	20.00	20.00	货币
合计	100.00	100.00	货币

2.2005 年 11 月，第一次股权转让、第一次增资

2005 年 9 月 20 日，北京物业作出第一届股东会第二次会议决议：同意保利合利

物业管理（北京）有限公司股权变更方案：保利合利物业管理（北京）有限公司原 20%的个人股（20 万元人民币）转让给保利（北京）房地产开发有限公司。股权转让后，保利（北京）房地产开发有限公司占股 80%，保利广州物业管理有限公司占股 20%。

同日，李家特与保利（北京）房地产开发有限公司签署了《股权转让协议》，约定：李家特将所持有的保利合利物业管理（北京）有限公司股权 20%转让给保利（北京）房地产开发有限公司，股权转让价格 20 万元整。

同日，北京物业作出第二届股东会第一次会议决议：（1）同意“保利合利物业管理（北京）有限公司”更名为“保利物业管理（北京）有限公司”；（2）同意保利物业管理（北京）有限公司注册资本由原 100 万元人民币增资到 300 万元人民币。其中，保利（北京）房地产开发有限公司占股 60%，保利广州物业管理有限公司占股 40%；（3）同意修改后的公司章程。

2005 年 12 月 17 日，北京中青瑞会计师事务所出具中青瑞验字[2005]25 号《验资报告》，审验：“截至 2005 年 12 月 16 日止，贵公司已收到保利广州物业管理有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币贰佰万元整。各股东以货币出资 200.00 万元。”

2005 年 11 月 17 日，北京市工商局核准了此次变更，此时北京物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	120.00	40.00	货币
保利（北京）房地产开发有限公司	180.00	60.00	货币
合计	300.00	100.00	货币

3.2011 年 6 月，第二次增资

2011 年 6 月 8 日，北京物业作出第三届股东会第二次会议决议：（1）同意注册资本增加到 500 万元人民币。其中，保利（北京）房地产开发有限公司增加实缴货币 70 万元，保利广州物业管理有限公司增加实缴货币 130 万元；（2）同意修改后的公司章程。

2011 年 6 月 22 日，北京睿合达会计师事务所有限公司出具睿合达验字（2011）第 0027 号《验资报告》，审验：“截至 2011 年 6 月 21 日止，贵公司已收到保利广州

物业管理有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币贰佰万元整。各股东以货币出资 200.00 万元。”

2011 年 6 月 23 日，北京市工商局丰台分局核准了此次变更，此时北京物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	250.00	50.00	货币
保利（北京）房地产开发有限公司	250.00	50.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

4.2016 年 3 月，第二次股权转让

2016 年 2 月 25 日，保利（北京）房地产开发有限公司与保利物业管理有限公司签署了《转让协议》，保利（北京）房地产开发有限公司将其持有的保利物业管理（北京）有限公司中的股权 250 万元（人民币）转让给保利物业管理有限公司。

2016 年 2 月 26 日，北京物业作出股东会决议：1.同意保利（北京）房地产开发有限公司将其持有的出资 250.00 万元转让给保利物业管理有限公司；2.同意修改公司章程。

同日，保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2016 年 3 月 15 日，北京市工商局核准了此次变更，此时北京物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	500.00	100.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

（五）浙江物业的股权及其演变

1.2010 年 7 月，浙江物业设立

2010 年 6 月 3 日，浙江省工商局下发（浙工商）名称预核内[2010]第 050949 号《企业名称预先核准通知书》，核准“浙江保利物业管理有限公司”的公司名称。

2010 年 7 月 1 日，公司股东签署《浙江保利物业管理有限公司章程》，约定公司经营范围为服务：物业管理、酒店管理、房产中介。公司注册资本为 500 万元。公司股东为浙江保利房地产开发有限公司。

2010 年 7 月 6 日，杭州大地会计师事务所有限公司出具杭大地会所（2010）验

字第 077 号《验资报告》，审验：“截至 2010 年 6 月 30 日止，公司（筹）已收到股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 500 万元整。股东以货币出资 500 万元。”

2010 年 7 月 12 日，杭州市工商局核准浙江物业设立并下发了营业执照，浙江物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
浙江保利房地产开发有限公司	500.00	100.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

2.2011 年 8 月，第一次股权转让

2011 年 7 月 20 日，浙江物业作出股东会决议：同意浙江保利房地产开发有限公司将拥有本公司 50%的 250 万元股权转让给保利广州物业管理有限公司。

同日，浙江保利房地产开发有限公司与保利广州物业管理有限公司签署了《股权转让协议》，约定浙江保利房地产开发有限公司将拥有浙江保利物业管理有限公司 50%的 250 万元股权转让给保利广州物业管理有限公司，转让价款为 250 万元。

同日，浙江保利房地产开发有限公司与保利广州物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2011 年 8 月 19 日，杭州市工商局核准了此次变更，此时浙江物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	250.00	50.00	货币
浙江保利房地产开发有限公司	250.00	50.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

3.2016 年 3 月，第二次股权转让

2016 年 3 月 18 日，浙江物业作出股东决议：同意浙江保利房地产开发有限公司将其持有本公司 50%的股权以 250 万元转让给保利物业管理有限公司。

同日，浙江保利房地产开发有限公司与保利物业管理有限公司签署了《股权转让协议》，浙江保利房地产开发有限公司将其持有的浙江保利物业管理有限公司 50%的股权以 250 万元的价格转让给保利物业管理有限公司。

同日，保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2016 年 3 月 21 日，杭州市市场监督管理局经开分局核准了此次变更，此时浙江

物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	500.00	100.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

（六）阳江物业的股权及其演变

1.2009 年 12 月，阳江物业设立

2009 年 11 月 9 日，阳江市工商局江城分局下发江城名称预核内字[2009]第 0900196218 号《企业名称预先核准通知书》，核准“阳江保利物业管理有限公司”的公司名称。

2009 年 11 月 30 日，公司股东签署《阳江保利物业管理有限公司章程》，约定公司经营范围为物业管理；室内外装修；绿化工程及市政环卫服务；房地产中介服务；提供商品信息服务；机电设备维修（不含特种设备）。公司注册资本为 100 万元。公司股东为保利（阳江）房地产开发有限公司。

2009 年 12 月 1 日，阳西兆海会计师事务所出具西会所准字（2009）76 号《验资报告》，审验：“截至 2009 年 11 月 25 日止，贵公司（筹）已收到保利（阳江）房地产开发有限公司缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币壹佰万元整。保利（阳江）房地产开发有限公司以货币出资 100 万元。”

2009 年 12 月 11 日，阳江市工商局江城分局核准阳江物业设立并下发了营业执照，阳江物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利（阳江）房地产开发有限公司	100.00	100.00	货币
合计	100.00	100.00	货币

2.2011 年 8 月，第一次增资

2011 年 7 月 15 日，阳江物业作出股东会决议：（1）同意公司注册资本（实收资本）由 100 万元变更为 300 万元，增加部分 50 万元由股东保利（阳江）房地产开发有限公司以货币出资，150 万元由新股东保利广州物业管理有限公司以货币出资；（2）同意重新制定公司章程。

同日，保利（阳江）房地产开发有限公司、保利广州物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2011年7月19日，阳江市启阳会计师事务所有限公司出具阳注验[2011]109号《验资报告》，审验：“截至2011年6月29日止，贵公司已收到保利（阳江）房地产开发有限公司、保利广州物业管理有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币贰佰万元正，各股东以货币出资 2,000,000.00 元。”

2011年8月8日，阳江市工商局江城分局核准了此次变更，此时阳江物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	150.00	50.00	货币
保利（阳江）房地产开发有限公司	150.00	50.00	货币
合计	300.00	100.00	货币

3.2016年3月，第一次股权转让

2016年3月22日，阳江物业作出股东会决议：（1）同意股东保利（阳江）房地产开发有限公司将其所持本公司50%的股权共150万元以150万元转让给保利物业管理有限公司；（2）同意重新制定公司章程。

同日，保利（阳江）房地产开发有限公司与保利物业管理有限公司签署了《股权转让合同》，保利（阳江）房地产开发有限公司将其持有的阳江保利物业管理有限公司50%的股权共150万元出资额，以150万元转让给保利物业管理有限公司。

同日，保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2016年3月24日，阳江市工商局江城分局核准了此次变更，此时阳江物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	300.00	100.00	货币
合计	300.00	100.00	货币

（七）上海物业的股权及其演变

1.2012年9月，上海物业设立

2012年6月29日，上海物业作出股东会决议：（1）通过《上海保利翰物业管理有限公司章程》；（2）选举曹斌为公司第一届执行董事；（3）选举张蓓蓓为公司第一届监事。

2012年8月9日，上海市工商局下发沪工商注名预核字第01201208090433号《企

业名称预先核准通知书》，核准“上海保利翰物业有限公司”的公司名称。

2012年8月13日，公司全体股东签署《上海保利翰物业有限公司章程》，约定公司经营范围为物业管理；停车场经营及服务、保洁服务、绿化养护、安全防范、会所服务、房地产咨询服务；为国内企业提供劳务派遣服务；室内装修装饰、会务服务；日用百货、五金交电、建材销售。公司注册资本为100万元。公司股东为上海保利建锦房地产有限公司、保利物业管理有限公司。

2012年9月11日，上海正则会计师事务所有限公司出具沪正会验字（2012）第1451号《验资报告》，审验：“截至2012年9月11日止，贵公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币壹佰万元整，各股东以货币出资100万元。”

2012年9月13日，上海市工商局宝山分局核准上海物业设立并下发了营业执照，上海物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	50.00	50.00	货币
上海保利建锦房地产有限公司	50.00	50.00	货币
合计	100.00	100.00	货币

2.2016年3月，第一次股权转让

2016年3月15日，上海物业作出股东会决议：同意保利物业管理有限公司受让上海保利建锦房地产有限公司持有的本公司50%的股权共50万元出资额。

同日，保利物业管理有限公司与上海保利建锦房地产有限公司签署《股权转让协议》，上海保利建锦房地产有限公司将其持有的上海保利翰物业有限公司50%的股权共50万元出资额，以50万元转让给保利物业管理有限公司。

2016年3月15日，保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2016年3月21日，上海市宝山区市场监督管理局核准了此次变更，此时上海物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	100.00	100.00	货币
合计	100.00	100.00	货币

（八）天津物业的股权及其演变

1.2010 年 6 月，天津物业设立

2010 年 6 月 8 日，天津市工商局下发（和平）登记内名预核字[2010]第 271546 号《企业名称预先核准通知书》，核准“天津市天汇物业服务有限公司”（天津物业前身）的公司名称。

2010 年 6 月 13 日，天津物业作出股东决定：（1）制定并通过公司章程；（2）选举董事会成员：王希岩、傅逢坤、钟学安；（3）选举监事成员：张伟夫。

同日，公司股东签署《天津市天汇物业服务有限公司章程》，约定公司经营范围为物业服务；室内外装修装饰工程设计、施工；公共卫生保洁；公共环境绿化；公共设施维护；商务信息咨询。公司注册资本为 50 万元。公司股东为保利（天津）房地产开发有限公司。

2010 年 6 月 17 日，天津天通泰和会计师事务所有限责任公司出具津天通泰和验内设字（2010）第 187 号《验资报告》，审验：“截至 2010 年 6 月 13 日止，贵公司（筹）已收到股东保利（天津）房地产开发有限公司缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币伍拾万元整。该股东以货币出资 50 万元。”

2010 年 6 月 21 日，天津市工商局核准天津物业设立并下发了营业执照，天津物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利（天津）房地产开发有限公司	50.00	100.00	货币
合计	50.00	100.00	货币

2.2012 年 5 月，第一次股权转让

2012 年 3 月 28 日，天津物业作出股东决定：同意保利（天津）房地产开发有限公司将其持有的天津保利大都会物业服务有限公司 50%的股权转让给保利物业管理有限公司。

同日，保利（天津）房地产开发有限公司与保利物业管理有限公司签署《股权转让协议》，保利（天津）房地产开发有限公司将其持有的天津保利大都会物业服务有限公司 50%的股权转让给保利物业管理有限公司。

2012 年 5 月 12 日，保利（天津）房地产开发有限公司与保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2012年5月31日，天津市工商局核准了此次变更，此时天津物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	25.00	50.00	货币
保利（天津）房地产开发有限公司	25.00	50.00	货币
合计	50.00	100.00	货币

3.2016年3月，第二次股权转让

2016年3月2日，天津物业作出股东会决议：同意保利（天津）房地产开发有限公司将其在天津保利大都会物业服务有限公司占有的50%的股权转让给保利物业管理有限公司。

同日，保利（天津）房地产开发有限公司与保利物业管理有限公司签署《股权转让协议》，保利（天津）房地产开发有限公司将其持有的天津保利大都会物业服务有限公司50%的股权转让给保利物业管理有限公司。

2016年3月18日，保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2016年3月18日，天津市和平区市场和质量监督管理局核准了此次变更，此时天津物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	50.00	100.00	货币
合计	50.00	100.00	货币

（九）大连物业的股权及其演变

1.2013年6月，大连物业设立

2013年4月26日，大连市工商局下发大工商名称预核字[2013]第21020020131009830号《企业名称预先核准通知书》，核准“保利（大连）物业管理有限公司”的公司名称。

2013年5月5日，公司股东签署《保利（大连）物业管理有限公司章程》，约定公司经营范围为物业管理、房地产信息、咨询服务；房屋维修；园林绿化、工程施工、保洁服务、会议服务。公司注册资本为200万元。公司股东为保利（大连）房地产开发有限公司、保利物业管理有限公司。

2013年6月7日，中国银行股份有限公司大连高新技术园区支行出具大中银存

证新字[2013]第 F04838063 号《企业设立登记出资证明》，确认截止 2013 年 6 月 5 日，该企业出资人以货币实际交付出资 200 万元已存入我行，占注册资本 100%，其中保利物业管理有限公司出资额为 100 万元，保利（大连）房地产开发有限公司出资额为 100 万元。

2013 年 6 月 28 日，大连市工商局核准大连物业设立并下发了营业执照，大连物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	100.00	50.00	货币
保利（大连）房地产开发有限公司	100.00	50.00	货币
合计	200.00	100.00	货币

2.2016 年 3 月，第一次股权转让

2016 年 3 月 18 日，大连物业作出股东会决议：同意保利（大连）房地产开发有限公司将其持有公司 50%的股权，出资额为 100 万元人民币以原价转让给保利物业管理有限公司；同意重新起草并使用新章程。

同日，保利物业与保利（大连）房地产开发有限公司签署《股权转让协议》，保利（大连）房地产开发有限公司将其持有保利（大连）物业管理有限公司 50%的股权，出资额为 100 万元人民币以原价转让给保利物业管理有限公司。

同日，保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2016 年 3 月 21 日，大连市甘井子区市场监督管理局核准了此次变更，此时大连物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	200.00	100.00	货币
合计	200.00	100.00	货币

（十）湖南物业的股权及其演变

1.2003 年 8 月，湖南物业设立

2003 年 7 月 8 日，公司做出股东会决议：（1）一致同意通过公司章程所写内容；（2）选举练红为执行董事；（3）选举王坤为监事。

同日，公司全体股东签署《长沙市保利物业管理有限公司章程》，约定公司经营范围为主营房地产物业管理、维修、养护、楼宇机电配套设施管理维修，清洁卫生，

庭园绿化及辖区内车辆停放管理。兼营与住宅（含大厦）相配套的商业、饮食业、便民服务业。公司注册资本为 50 万元。公司股东为湖南保利南方房地产开发有限公司，练红。

2003 年 8 月 5 日，长沙湘信有限责任会计师事务所出具长湘信验字（2003）第 112 号《验资报告》，审验：“截至 2003 年 8 月 5 日止，公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币 50 万元，各股东全部以货币出资。”

2003 年 8 月 22 日，长沙市工商局核准湖南物业设立并下发了营业执照，湖南物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
练红	10.00	20.00	货币
湖南保利南方房地产开发有限公司	40.00	80.00	货币
合计	50.00	100.00	货币

2.2007 年 5 月，第一次股权转让

2007 年 5 月 1 日，长沙市保利物业管理有限公司作出股东会决议：（1）原自然人股东练红依法退出其持有的长沙市保利物业管理有限公司 20%股份，平价（人民币 10 万元）转让给肖晖，肖晖成为自然人股东；（2）原股东“湖南保利南方房地产开发有限公司”依法更名为“湖南保利房地产开发有限公司”。

同日，练红与肖晖签署了《股东股份转让协议》，约定练红将其在长沙市保利物业管理有限公司的 20%股份计 10 万元平价转让给肖晖。

同日，肖晖、湖南保利房地产开发有限公司签署了新的公司章程。

2007 年 5 月 23 日，长沙市工商局核准了此次变更，此时湖南物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
肖晖	10.00	20.00	货币
湖南保利房地产开发有限公司	40.00	80.00	货币
合计	50.00	100.00	货币

3.2007 年 11 月，第一次增资

2007 年 11 月 10 日，长沙市保利物业管理有限公司作出股东会决议：（1）一致同意由股东湖南保利房地产开发有限公司增资 250 万元，总注册资本增至 300 万元；（2）一致通过公司新章程。

同日，肖晖、湖南保利房地产开发有限公司签署了新的公司章程。

2007 年 11 月 15 日，湖南恒基有限责任会计师事务所出具湘恒基验字[2007]第 1165 号《验资报告》，审验：“截至 2007 年 11 月 15 日止，贵公司已收到湖南保利房地产开发有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 250 万元，股东以货币出资 250 万元。”

2007 年 11 月 21 日，长沙市工商局核准了此次变更，此时湖南物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
肖晖	10.00	3.30	货币
湖南保利房地产开发有限公司	290.00	96.70	货币
合计	300.00	100.00	货币

4.2009 年 9 月，第二次股权转让

2009 年 9 月 1 日，长沙市保利物业管理有限公司作出股东会决议：同意股东肖晖将所持本公司出资额 10 万元的股权（所占比例为 3.3%）转让给湖南保利房地产开发有限公司。

2009 年 9 月 1 日，肖晖与湖南保利房地产开发有限公司签署了《股东股份转让协议》，约定肖晖将其在长沙市保利物业管理有限公司的 3.3%股份计 10 万元平价转让给湖南保利房地产开发有限公司。

同日，湖南保利房地产开发有限公司签署了新的公司章程。

2009 年 9 月 10 日，长沙市工商局核准了此次变更，此时湖南物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
湖南保利房地产开发有限公司	300.00	100.00	货币
合计	300.00	100.00	货币

5.2011 年 3 月，第二次增资

2011 年 2 月 20 日，湖南物业作出股东会决议：同意增加注册资本 200 万元、实收资本人民币 200 万元。公司原注册资本为人民币 300 万元，现增加注册资本人民币 200 万元。

同日，保利广州物业管理有限公司、湖南保利房地产开发有限公司签署了新的公

公司章程。

2011 年 3 月 2 日，湖南华辉会计师事务所有限责任公司出具华辉验字（2011）第 015 号《验资报告》，审验：“截至 2011 年 3 月 2 日止，2003 年 8 月 5 日止，公司已收到保利广州物业管理有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币 200 万元，货币出资 200 万元。”

2011 年 3 月 4 日，长沙市工商局核准了此次变更，此时湖南物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	200.00	40.00	货币
湖南保利房地产开发有限公司	300.00	60.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

6.2011 年 8 月，第三次股权转让

2011 年 7 月 10 日，湖南物业作出股东会决议：（1）同意股东湖南保利房地产开发有限公司将其所持本公司出资额的 50 万股权（所占比例 10%）转让给股东保利广州物业管理有限公司；（2）同意制定新的公司章程。

同日，湖南保利房地产开发有限公司与保利广州物业管理有限公司签署了《股东股权转让协议》，约定湖南保利房地产开发有限公司将其所持湖南保利物业管理有限公司的 10%股份计 50 万元平价转让给股东保利广州物业管理有限公司

同日，保利广州物业管理有限公司、湖南保利房地产开发有限公司签署了新的公司章程。

2011 年 8 月 9 日，长沙市工商局核准了此次变更，此时湖南物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	250.00	50.00	货币
湖南保利房地产开发有限公司	250.00	50.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

7.2016 年 3 月，第四次股权转让

2016 年 3 月 10 日，湖南物业作出股东会决议：（1）同意股东公司名称由保利广州物业管理有限公司变更为保利物业管理有限公司；（2）同意将股东湖南保利房地产开发有限公司在公司中的股权计注册资本 250 万元（实收资本 250 万元）转让给股东

保利物业管理有限公司；（3）同意通过新的公司章程。

同日，湖南保利房地产开发有限公司与保利物业管理有限公司签署了《股东股份转让协议》，约定湖南保利房地产开发有限公司将其在湖南保利物业管理有限公司的50%股权（原出资额 250 万元）转让给保利物业管理有限公司。

同日，保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2016 年 3 月 22 日，长沙市工商局核准了此次变更，此时湖南物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	500.00	100.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

（十一）辽宁物业的股权及其演变

1.2004 年 7 月，辽宁物业设立

2004 年 2 月 9 日，保利（沈阳）房地产开发有限公司作出股东会决议，决定向保利物业管理沈阳有限公司（辽宁物业更名前）投资 30 万元，作为其股东；保利广州物业管理有限公司作出投资决议，决定向保利物业管理沈阳有限公司投资作为股东，出资额为人民币 10 万元整。

2004 年 2 月 15 日，保利广州物业管理有限公司、保利（沈阳）房地产开发有限公司、李勇签署了《保利物业管理沈阳有限公司章程》，约定公司名称为保利物业管理沈阳有限公司。公司注册资本为 50 万元。公司股东为保利广州物业管理有限公司、保利（沈阳）房地产开发有限公司、李勇。

2004 年 6 月 27 日，辽宁银河合伙会计师事务所出具辽银会验字[2004]第 1029 号《验资报告》，审验：“截至 2004 年 6 月 27 日，保利物业管理沈阳有限公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币伍拾万元，全部以货币出资。”

2004 年 7 月 15 日，沈阳市工商局下发（沈 08）名称预核内字[2004]第 72 号《企业名称预先核准通知书》，核准“保利物业管理沈阳有限公司”（辽宁物业更名前）的公司名称。

2004 年 7 月 19 日，沈阳市工商局核准辽宁物业设立并下发了营业执照，辽宁物

业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	10.00	20.00	货币
保利（沈阳）房地产开发有限公司	30.00	60.00	货币
李勇	10.00	20.00	货币
合计	50.00	100.00	货币

2.2005 年 6 月，第一次股权转让

2005 年 3 月 5 日，辽宁物业作出股东会决议：同意李勇将所持有本公司 10 万元股权转让给保利（沈阳）房地产开发有限公司，同意李勇退出股东会。

同日，李勇与保利（沈阳）房地产开发有限公司签署了《股权转让协议书》，约定李勇将所持有保利物业管理（沈阳）有限公司 10 万元股权转让给保利（沈阳）房地产开发有限公司。

同日，保利广州物业管理有限公司、保利（沈阳）房地产开发有限公司签署了《保利物业管理沈阳有限公司章程修正案》。

2005 年 6 月 2 日，沈阳市工商局核准了此次变更。此时辽宁物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	10.00	20.00	货币
保利（沈阳）房地产开发有限公司	40.00	80.00	货币
合计	50.00	100.00	货币

3.2008 年 4 月，第一次增资、第二次股权转让

2008 年 3 月 25 日，辽宁物业作出股东会决议：（1）注册资本由 50 万元增到 300 万元；（2）实收资本由 50 万元增到 300 万元；（3）同意保利（沈阳）房地产开发有限公司将所持有本公司 40 万元的股权转让给辽宁保利房地产开发有限公司；确认辽宁保利房地产开发有限公司为本公司新股东，同意保利（沈阳）房地产开发有限公司退出股东会；（4）注册资本变更后，各股东出资额及出资比例如下：辽宁保利房地产开发有限公司出资 270 万，占 90%。保利广州物业管理有限公司出资 30 万，占 10%。

2008 年 3 月 26 日，保利（沈阳）房地产开发有限公司将所持有保利物业管理（沈阳）有限公司 40 万元的股权转让给辽宁保利房地产开发有限公司。

同日，辽宁保利房地产开发有限公司与保利广州物业管理有限公司签署了新的公

公司章程。

2008年3月7日，辽宁立信达会计师事务所有限公司出具辽宁立信达内验字[2008]第G-03-07-01号《验资报告》，审验：“截至2008年3月5日止，变更后的注册资本为人民币300万元，实收资本300万元。”

2008年4月8日，沈阳市工商局东陵分局核准了此次变更。此时辽宁物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	30.00	10.00	货币
辽宁保利房地产开发有限公司	270.00	90.00	货币
合计	300.00	100.00	货币

4.2011年6月，第二次增资、第三次股权转让

2011年6月20日，辽宁物业作出股东会决议：注册资本及实收资本由300万元增至500万元。由股东保利广州物业管理有限公司新投入资本金200万元，同时辽宁保利房地产开发有限公司将其持有的本公司的270万元股权中的20万元股权转让给保利广州物业管理有限公司。

同日，辽宁保利房地产开发有限公司与保利广州物业管理有限公司签署了《股权转让协议书》。

同日，辽宁保利房地产开发有限公司与保利广州物业管理有限公司签署了新的公司章程。

同日，辽宁中意慧佳会计师事务所有限公司出具了辽中意内验字（2011）第029号《验资报告》，审验：“截至2011年6月20日止，贵公司已收到保利广州物业管理有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币贰佰万元。股东以货币出资200万元。”

2011年6月27日，沈阳市沈河区工商局核准了此次变更。此时辽宁物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	250.00	50.00	货币
辽宁保利房地产开发有限公司	250.00	50.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

5.2016年3月，第四次股权转让

2016年3月3日，辽宁物业作出股东会决议：（1）同意辽宁保利房地产开发有限公司将其持有的本公司的250万元股权中全部转让给保利物业管理有限公司；（2）同意启用新章程。

同日，辽宁保利房地产开发有限公司与保利物业管理有限公司签署了《股权转让协议》，约定辽宁保利房地产开发有限公司将其持有的辽宁保利物业管理有限公司250万元股权转让给保利物业管理有限公司。

同日，保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

2016年3月4日，沈阳市沈河区工商局核准了此次变更。此时辽宁物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	500.00	100.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

（十二）厦门物业的股权及其演变

1.2011年6月，厦门物业设立

2011年5月13日，厦门市集美区工商局下发（厦集）登记内名预核字[2011]第1062011051310107号《企业名称预先核准通知书》，核准“保利（厦门）物业管理有限公司”的公司名称。

同日，公司全体股东签署《保利（厦门）物业管理有限公司章程》，约定公司经营范围为物业管理及相关业务咨询。室内、外装修及土木工程施工。家政服务。园林绿化服务。房产中介服务。销售：建筑材料、家具。公司注册资本为50万元。公司股东为保利广州物业管理有限公司。

2011年6月1日，厦门大治会计师事务所有限公司出具大治会验字（2011）第D036号《验资报告》，审验：“截至2011年6月1日，公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币伍拾万元（¥500,000.00），各股东以货币出资合计人民币伍拾万元（¥500,000.00）。 ”

2011年6月3日，厦门市集美区工商局核准厦门物业设立并下发了营业执照，厦门物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	50.00	100.00	货币

合计	50.00	100.00	货币
----	-------	--------	----

2.2014 年 8 月，第一次增资

2014 年 8 月 8 日，厦门物业股东会作出决议：（1）同意增加保利（福建）房地产投资有限公司为公司股东；（2）公司注册资本由 50 万元增加至 100 万元，实收资本 50 万元不变。新增的注册资本由股东保利（福建）房地产投资有限公司以货币形式认缴 50 万元；（3）增资后，公司注册资本 100 万元，实收资本 50 万元。各股东出资情况如下：股东保利物业持有公司 50%的股权（认缴注册资本 50 万元，实缴 50 万元）以货币的形式出资，已缴足。股东保利（福建）房地产投资有限公司持有公司 50%的股权（认缴注册资本 50 万元，实缴 0 万元）以货币的形式出资，所认缴的注册资本分期于 2014 年 12 月 31 日之前缴足。同日，公司全体股东签署新的公司章程。

2014 年 8 月 13 日，厦门市集美区工商局核准了此次变更，此时厦门物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利物业	50.00	50.00	货币
保利（福建）房地产投资有限公司	50.00	50.00	货币
合计	100.00	100.00	货币

2015 年 4 月 22 日，厦门方华会计师事务所有限公司出具了厦门方华验（2015）第 043 号《验资报告》，经审验：“截至 2014 年 10 月 28 日止，保利（厦门）物业已收到保利（福建）房地产缴纳的实收注册资本合计人民币 50 万元，股东以货币出资；累计实收资本为人民币 100 万元整，占已登记注册资本总额的 100%。”

3.2016 年 4 月，第一次股权转让

2016 年 3 月 30 日，厦门物业股东会决议：（1）股东保利（福建）房地产投资有限公司将持有本公司 50%的股权，以 50 万元人民币转让给保利物业管理有限公司；（2）股权转让后，保利物业管理有限公司持有公司 100%的股权（认缴注册资本 100 万元，实缴 100 万元）。

同日，公司股东保利物业管理有限公司签署了新的公司章程。

同日，保利（福建）房地产投资有限公司与保利物业签订《股权转让协议》。

2016 年 4 月 11 日，厦门市集美区市场监督管理局核准了此次变更，此时保利厦门的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	100.00	100.00	货币
合计	100.00	100.00	货币

（十三）江西物业的股权及其演变

1.2011 年 3 月，江西物业设立

2011 年 1 月 12 日，南昌市高新技术产业开发区工商分局下发“（赣昌）登记内名预核字[2011]第 00011 号”《企业名称预先核准通知书》，核准“江西保利物业管理有限公司”的公司名称。

2011 年 3 月 1 日，江西物业召开股东会并通过《第一次股东会决议》，决议通过了江西保利物业管理有限公司章程。

2011 年 3 月 9 日，江西智同会计师事务所出具“赣智同验字[2011]第 031 号”《验资报告》，审验：“截至 2011 年 3 月 7 日，江西物业已收到全体股东缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币 300 万元。各股东以货币出资 300 万元。”

2011 年 3 月 13 日，江西物业股东保利广州物业管理有限公司、保利（江西）房地产开发有限公司（2011 年 5 月 23 日更名为南昌瑞达置业有限公司）共同签署了《江西保利物业管理有限公司章程》，章程约定：江西物业的注册资本为人民币 300 万元，由全体股东于 2011 年 3 月 7 日之前缴足。其中：保利（江西）房地产开发有限公司认缴注册资本 150 万元，占注册资本的 50%，出资方式为货币；保利广州物业管理有限公司认缴注册资本 150 万元，占注册资本的 50%，出资方式为货币。

2011 年 3 月 31 日，南昌工商局核准了江西物业设立，并下发了《企业法人营业执照》。

江西物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利（江西）房地产开发有限公司	150.00	50.00	货币
保利有限	150.00	50.00	货币
合计	300.00	100.00	货币

2.2016 年 3 月，第一次股权转让

2016 年 3 月 16 日，江西物业作出《股东决定》，决定如下事项：（1）同意保利物业管理有限公司接收南昌瑞达置业有限公司所持有的江西物业股金 150 万元（占公司股权的 50%；（2）变更后，保利物业管理有限公司以货币方式出资 300 万元人

民币，实缴出资 300 万元人民币，占江西物业注册资本 100%；（3）同意江西物业的公司类型变更为有限责任公司（法人独资）。（4）同意启用新的章程。

同日，南昌瑞达置业有限公司与保利物业管理有限公司签署《江西保利物业管理有限公司股东股权转让协议》，约定南昌瑞达置业有限公司将其持有江西物业的 50% 股权（合计人民币 150 万元）平价转让给保利物业管理有限公司，保利物业管理有限公司同意平价受让南昌瑞达置业有限公司持有江西物业的股权。

2016 年 3 月 18 日，保利物业管理有限公司签署了新的《江西保利物业管理有限公司章程》。

2016 年 3 月 31 日，南昌高新技术产业开发区市场和质量监督管理局核准了江西物业本次变更。此时江西物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	300.00	100.00	货币
合计	300.00	100.00	货币

（十四）武汉物业的股权及其演变

1.2004 年 5 月，武汉物业设立

2003 年 11 月 28 日，武汉物业股东保利广州物业管理有限公司、保利（武汉）房地产开发有限公司、刘文生、吴章焰共同签署了《保利（武汉）物业管理有限公司章程》，章程约定：武汉物业的注册资本为人民币 100 万元，其中：保利广州物业管理有限公司出资额为 20 万元，占注册资本的 20%，出资方式为货币；保利（武汉）房地产开发有限公司出资额为 50 万元，占注册资本的 50%，出资方式为货币；刘文生出资额为 10 万元，占注册资本的 10%，出资方式为货币；吴章焰出资额为 20 万元，占注册资本的 20%，出资方式为货币。

2004 年 3 月 16 日，武汉市工商局下发（东湖）名称预核内字[2003]第 0581 号《企业名称预先核准通知书》，核准“保利（武汉）物业管理有限公司”的公司名称。

2004 年 4 月 13 日，湖北天元会计师事务所有限责任公司出具鄂天元验字[2004]第 005 号《验资报告》，审验：“截至 2004 年 4 月 1 日，武汉物业已收到股东缴纳的注册资本合计人民币 100 万元，各股东均以货币出资。”

2004 年 5 月 8 日，武汉市工商局核准了武汉物业设立，并下发了《企业法人营

业执照》。

武汉物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	20.00	20.00	货币
保利（武汉）房地产开发有限公司	50.00	50.00	货币
刘文生	10.00	10.00	货币
吴章焰	20.00	20.00	货币
合计	100.00	100.00	货币

2.2007 年 6 月，第一次增资

2007 年 3 月 8 日，武汉物业股东保利广州物业管理有限公司、保利（武汉）房地产开发有限公司、刘文生、吴章焰签署了新的《保利（武汉）物业管理有限公司章程》。

2007 年 3 月 10 日，武汉物业作出股东会决议：（1）变更注册资本，变更后为 300 万元，股东保利（武汉）房地产开发有限公司出资 250 万元，其中增加出资 200 万元；股东保利广州物业管理有限公司出资 20 万元，其中增加出资 0 万元；股东吴章焰出资 20 万元，其中增加出资 0 万元；股东刘文生出 10 万元，其中增加出资 0 万元。（2）修改章程相关条款。

2007 年 6 月 22 日，武汉华中会计事务有限公司出具武华验字[2007]165 号《验资报告》，审验：“截至 2007 年 6 月 21 日，武汉物业已收到股东保利（武汉）房地产开发有限公司缴纳的新增注册资本合计人民币 200 万元，股东货币出资占新增注册资本的比例为 100%。”

2007 年 6 月 26 日，武汉市工商局核准了此次变更，此时武汉物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	20.00	6.67	货币
保利（武汉）房地产开发有限公司	250.00	83.33	货币
刘文生	10.00	3.33	货币
吴章焰	20.00	6.67	货币
合计	300.00	100.00	货币

3.2008 年 8 月，第二次增资

2008 年 6 月 18 日，武汉物业作出股东会决议：（1）变更注册资本，变更后为 508 万元。（2）变更后股东保利（武汉）房地产开发有限公司出资 458 万元；股东保利广

州物业管理有限公司出资 20 万元；股东吴章焰出资 20 万元；股东刘文生出资 10 万元。（3）同意修改后的公司章程。

同日，武汉物业股东保利广州物业管理有限公司、保利（武汉）房地产开发有限公司、刘文生、吴章焰签署了新的《保利（武汉）物业管理有限公司章程》。

2008 年 8 月 6 日，武汉华中会计事务有限公司出具武华验字[2008]012 号《验资报告》，审验：“截至 2008 年 7 月 31 日，武汉物业已收到股东保利（武汉）房地产开发有限公司新增注册资本合计人民币 208 万元，以货币出资。股东货币出资占新增注册资本的比例为 100%。”

2008 年 8 月 22 日，武汉市工商局核准了此次变更，此时武汉物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	20.00	3.94	货币
保利（武汉）房地产开发有限公司	458.00	90.16	货币
刘文生	10.00	1.97	货币
吴章焰	20.00	3.94	货币
合计	508.00	100.00	货币

4.2011 年 7 月，第一次股权转让

2011 年 6 月 15 日，武汉物业作出股东会决议：股东吴章焰将其在本公司的 3.94% 股权 20 万元出资转让给保利（武汉）房地产开发有限公司；股东刘文生将其在本公司的 1.97% 股权 10 万元出资转让给保利（武汉）房地产开发有限公司；保利（武汉）房地产开发有限公司将其在本公司的 46.06% 股权 234 万元出资转让给保利广州物业管理有限公司；变更后股东保利广州物业管理有限公司出资额 254 万元，股东保利（武汉）房地产开发有限公司出资额 254 万元。同意修改后的公司章程。

根据前述股东会决议，武汉物业股东保利广州物业管理有限公司、保利（武汉）房地产开发有限公司签署了新的《保利（武汉）物业管理有限公司章程》。

2011 年 6 月 20 日，吴章焰与保利（武汉）房地产开发有限公司签署《股权转让协议》，约定吴章焰将在保利（武汉）物业管理有限公司的 3.94% 股权 20 万元出资转让给保利（武汉）房地产开发有限公司。

同日，刘文生与保利（武汉）房地产开发有限公司签署《股权转让协议》，约定刘文生将在保利（武汉）物业管理有限公司的 1.97% 股权 10 万元出资转让给保利（武

汉）房地产开发有限公司。

同日，保利（武汉）房地产开发有限公司与保利广州物业管理有限公司签署《股权转让协议》，约定保利（武汉）房地产开发有限公司将其持有武汉物业的 46.06% 股权 234 万元出资转让给保利广州物业管理有限公司。

2011 年 7 月 11 日，武汉市工商局核准了此次变更，此时武汉物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	254.00	50.00	货币
保利（武汉）房地产开发有限公司	254.00	50.00	货币
合计	508.00	100.00	货币

5.2016 年 3 月，第二次股权转让

2016 年 3 月 22 日，武汉物业作出股东会决议：保利（武汉）房地产开发有限公司将其在本公司的 50% 股权 254 万元出资转让给保利物业管理有限公司，变更后保利物业管理有限公司出资额为 508 万元。

2016 年 3 月 5 日，保利（武汉）房地产开发有限公司与保利物业管理有限公司签署《股权转让协议》，约定保利（武汉）房地产开发有限公司以 2,755,502.82 价格转让所持有的保利（武汉）物业管理有限公司的 50% 股权给保利物业管理有限公司。

2016 年 3 月 30 日，武汉市工商局核准了此次变更，此时武汉物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	508.00	100.00	货币
合计	508.00	100.00	货币

（十五）河北物业的股权及其演变

1.2016年8月，河北物业的设立

2016年8月10日，河北省工商局下发（冀）登记内名预核（2016）28369号《企业名称预先核准通知书》，核准“河北保利物业服务有限公司”的公司名称。

2016 年 8 月 21 日，河北保利物业服务有限公司股东保利物业管理有限公司签署了《河北保利物业服务有限公司章程》，章程约定：公司注册资本总额 500 万元人民币；股东保利物业管理有限公司出资 500 万元，于 2046 年 1 月 1 日缴齐。

2016年8月26日，石家庄市长安区工商局核准河北保利物业服务有限公司设立，并下发了《营业执照》。

河北保利物业服务有限公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	500.00	100.00	货币
合计	500.00	100.00	货币

（十六）安徽物业的股权及其演变

1.2016年10月，安徽物业的设立

2016年6月6日，安徽省工商局下发（皖工商）登记名预核准字(2016)第19595号《企业名称预先核准通知书》，核准“安徽保利物业管理有限公司”的公司名称。

2016年8月21日，安徽保利物业管理有限公司股东保利物业管理有限公司签署了《安徽保利物业管理有限公司章程》，章程约定：公司注册资本总额1000万元人民币；股东保利物业管理有限公司出资1000万元。

2016年10月11日，合肥市工商局核准安徽保利物业管理有限公司设立，并下发了《营业执照》。

安徽物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利有限	1000.00	100.00	货币
合计	1000.00	100.00	货币

（十七）长春物业的股权及其演变

1.2008年2月，长春物业设立

2008年1月16日，长春市工商局高新技术产业开发区分局下发（高新）名核字[2008]第00027号《企业名称预先核准通知书》，核准“保利（长春）物业管理有限公司”（长春物业更名前）的公司名称。

2008年1月28日，吉林中发会计师事务所有限责任公司出具“吉中发会师验字[2008]第006号”号《验资报告》，审验：“截至2008年1月28日，保利（长春）物业管理有限公司已收到保利（长春）地产投资有限公司缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币50万元，实收资本占注册资本的100%。保利（长春）地产投资有限公司

以货币出资 50 万元。”

2008 年 1 月 31 日，保利（长春）物业管理有限公司股东保利（长春）地产投资有限公司签署了《保利（长春）物业管理有限公司章程》，章程约定：公司注册资本总额 50 万元人民币；股东保利（长春）地产投资有限公司出资 50 万元，于 2008 年 1 月 25 日全部到位。

2008 年 2 月 1 日，长春市工商局高新技术产业开发区分局核准保利（长春）物业管理有限公司设立，并下发了《企业法人营业执照》。

保利（长春）物业管理有限公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利（长春）地产投资有限公司	50.00	100.00	货币
合计	50.00	100.00	货币

2.2011 年 9 月，第一次增资

2011 年 8 月 4 日，吉林中信华诚会计师事务所有限责任公司出具“中信华诚验字[2011]第 023 号”《验资报告》，审验：截至 2011 年 8 月 4 日，保利（长春）物业管理有限公司已收到保利物业管理有限公司、长春市轻轨六合房地产开发有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 250 万元。各股东以货币出资 250 万元。

2011 年 8 月 23 日，保利（长春）物业管理有限公司召开股东会并通过《出资人决议》，决议通过如下事项：变更公司名称为“保利（长春）物业服务有限公司”，公司类型由有限责任公司（法人独资）变更为有限责任公司；将公司的注册资本 50 万元变更为 300 万元，新增注册资本 250 万元，由股东长春市轻轨六合房地产开发有限公司缴纳 100 万元，由新股东保利物业管理有限公司缴纳 150 万元，变更后的股东姓名、出资额及出资时间为：（1）长春市轻轨六合房地产开发有限公司货币出资 150 万元，于 2011 年 8 月 4 日到位；（2）保利物业管理有限公司货币出资 150 万元，与 2011 年 8 月 4 日到位。

同日，依据前述《出资人决议》，保利物业管理有公司、长春市轻轨六合房地产开发有限公司共同签署了新的《保利（长春）物业服务有限公司章程》。

2011 年 9 月 16 日，长春市工商局核准了本次变更，并下发了新的《企业法人营业执照》。此时长春物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
长春市轻轨六合房地产开发有限公司	150.00	50.00	货币
保利有限	150.00	50.00	货币
合计	300.00	100.00	货币

（十八）包头物业的股权及其演变

1.2006 年 8 月，包头物业设立

2006 年 8 月 8 日，公司全体股东签署《保利（包头）物业管理有限公司章程》，约定公司经营范围为物业管理、商品信息服务，停车场经营、土建维护，草坪绿化管理及维护，环境卫生管理。注册资本为人民币 20 万元；保利（包头）房地产开发有限公司以现金出资，为人民币 18 万元，占 90%，保利广州物业管理有限公司以现金出资，为人民币 2 万元，占 10%。

2006 年 8 月 16 日，包头市工商局下发（蒙包）名称预核内字[2006]第 0278 号企业名称预先核准通知书，同意投资人保利（包头）房地产开发有限公司、保利广州物业管理公司出资设立的企业名称为“保利（包头）物业管理有限公司”。

2006 年 8 月 21 日，包头兰天会计师事务所出具包兰所验字[2006]第 369 号《验资报告》，审验：“截至 2006 年 8 月 21 日止，公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币贰拾万元，各股东以货币出资 20 万元。”

2006 年 8 月 28 日，包头市工商局核准了包头物业设立，并下发了《企业法人营业执照》。

包头物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利（包头）房地产开发有限公司	18.00	90.00	货币
保利有限	2.00	10.00	货币
合计	20.00	100.00	货币

2.2010 年 4 月，第一次增资

2010 年 3 月 5 日，包头物业股东会作出决议：（1）同意将公司注册资本变更为人民币 100 万元，即：保利（包头）房地产开发有限公司以现金出资，为人民币 90 万元；保利广州物业管理有限公司以现金出资，为人民币 10 万元，占 10%；（2）通过公司的章程修正案。

2010 年 3 月 15 日，包头高新联合会计师事务所出具包高新所验字（2010）第 138

号《验资报告》，审验：“截止 2010 年 3 月 15 日止，贵公司收到股东缴纳的新增注册资本合计人民币捌拾万元。”

2010 年 4 月 19 日，包头市工商局核准了此次变更并下发了新的营业执照。此时包头物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利（包头）房地产开发有限公司	90.00	90.00	货币
保利有限	10.00	10.00	货币
合计	100.00	100.00	货币

3.2011 年 8 月，第二次增资

2011 年 7 月 20 日，包头物业股东会作出决议：同意公司增加注册资本 200 万元，由股东保利（包头）房地产开发有限公司新增注册资金 60 万元，保利广州物业管理有限公司新增注册资金 140 万元，增加后的注册资本为人民币 300 万元整。

2011 年 8 月 12 日，包头兰天会计师事务所出具包兰所审验字[2011]第 91 号《验资报告》，审验：“截至 2011 年 8 月 12 日止，贵公司已收到股东保利广州物业管理有限公司、保利（包头）房地产开发有限公司缴纳的新增注册资本（实收资本）合计人民币 200 万元，以货币出资 200 万元。”

2011 年 8 月 16 日，包头市工商局核准了此次变更并核发了新的营业执照，此时包头的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
保利（包头）房地产开发有限公司	150.00	50.00	货币
保利有限	150.00	50.00	货币
合计	300.00	100.00	货币

4.2016 年 3 月，第一次股权转让

2016 年 3 月 11 日，包头物业股东会作出决议：（1）同意吸收包头市神泽投资有限公司、包头市成泽技术咨询有限公司为公司新股东；（2）公司股东由保利（包头）房地产开发有限公司、保利物业管理有限公司变更为保利物业管理有限公司、包头市神泽投资有限公司、包头市成泽技术咨询有限公司；（3）同意保利（包头）房地产开发有限公司将投入公司的 150 万元股权其中的 82.5 万元，占注册资本的 27.5%，以人民币 891,897.43 元的价格转让给保利物业管理有限公司；其中的 52.02 万元，占注册资本的 17.34%，以人民币 562,381.88 元的价格转让给包头市神泽投资有限公司；其中的 15.48 万元，占注册资本的 5.16%，以人民币 167,352.39 元的价格转让给包头市

成泽技术咨询有限公司。保利（包头）房地产开发有限公司退出公司。同日公司通过公司章程修正案。

同日，保利（包头）房地产开发有限公司与包头市神泽投资有限公司签订《股权转让协议》，约定保利（包头）房地产开发有限公司将其持有的保利（包头）物业服务有限公司 150 万元股权其中的 52.02 万元，占公司注册资本的 17.34%；以人民币 562,381.88 元价格转让给受让方包头市神泽投资有限公司。同日，保利（包头）房地产开发有限公司与包头市成泽技术咨询有限公司签署《股权转让协议》，出让方保利（包头）房地产开发有限公司将其持有的保利（包头）物业服务有限公司 150 万元股权其中的 15.48 万元，占公司注册资本的 5.16%，以人民币 167352.39 元价格转让给受让方包头市成泽技术咨询有限公司。

2016 年 3 月 25 日，包头市青山区市场监督管理局核准了此次变更并核发了新的营业执照，此时包头物业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
包头市成泽技术咨询有限公司	15.48	5.16	货币
包头市神泽投资有限公司	52.02	17.34	货币
保利有限	232.5	77.5	货币
合计	300.00	100.00	货币

（十九）同元物业的股权及其演变

1.2015年11月，同元物业设立

2015 年 10 月 15 日，湖南省工商局下发（湘）登记内名预核字[2015]17015 号《企业名称预先核准通知书》，核准“湖南保利同元物业管理有限公司”的企业名称。

2015 年 10 月 19 日，公司全体股东签署《湖南保利同元物业管理有限公司章程》，约定公司经营范围为物业管理服务；酒店管理服务；会议及展览服务；房地产中介服务；自有房屋租赁服务；停车场经营服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程服务；房屋建筑工程施工；室内装饰设计、施工；机电设备安装服务；建筑物照明设备安装服务；智能化安装工程服务；企业管理咨询服务（不含金融、证券、期货信息咨询服务）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。注册资本为人民币 200 万元；湖南同元文化古镇旅游开发有限公司以现金认缴出资，为人民币 98 万元，占 49%，保利物业管理有限公司以现金认缴出资，为人民币 102 万元，占 51%。

2015 年 11 月 17 日，常德市工商局核准了同元物业设立，并下发了《营业执

照》。

同元物业设立时的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资方式
湖南同元文化古镇旅游开发有限公司	98.00	49.00	货币
保利有限	102.00	51.00	货币
合计	200.00	100.00	货币

综上，本所律师认为，公司及其控股子公司的历次股权转让及注册资本变更均符合当时的法律、法规和规范性文件的规定，且已履行必要的法律程序；公司股东所持股份权属清晰，不存在权属纠纷或争议，亦不存在质押、司法查封、冻结或其他权利受到限制的情形。

八、公司的业务

（一）公司及其控股子公司的经营范围

1. 保利物业的经营范围

根据公司现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，公司的经营范围为物业管理；酒店管理；会议及展览服务；房地产中介服务；场地租赁（不含仓储）；家庭服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程服务；房屋建筑工程施工；家具零售；室内装饰、装修；机电设备安装服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；建筑结构防水补漏；建筑物电力系统安装；智能化安装工程服务；监控系统工程安装服务；保安监控及防盗报警系统工程服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；企业管理咨询服务；商品房收楼验房服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；绿化管理、养护、病虫害防治服务；建材、装饰材料批发；办公设备耗材零售；办公服务；景观和绿地设施工程施工；室内非射击类、非球类、非棋牌类的竞技娱乐活动（不含电子游艺、攀岩、蹦床）；停车场经营；餐饮管理；百货零售（食品零售除外）；老年人、残疾人养护服务（不涉及医疗诊断、治疗及康复服务）；汽车清洗服务；保安服务；再生物资回收与批发；餐饮配送服务；中餐服务；快餐服务；游泳馆；便利店经营和便利店连锁经营；小型综合商店、小卖部。

2. 佛山物业的经营范围

根据佛山物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，佛山物业的经营范围为物业管理、室内外装修（持有效资质证经营），房地产中介服务，清洁服务，商品

信息咨询服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

3.重庆物业的经营范围

根据重庆物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，重庆物业的经营范围为物业管理、房地产信息中介服务、房屋维修、园林绿化、保洁服务。

4.北京物业的经营范围

根据北京物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，北京物业的经营范围为物业管理；家居装饰；销售建筑材料、机械设备；从事房地产经纪业务；机动车公共停车场服务；体育运动项目经营（高危险体育运动项目除外）；家庭服务；清洁服务；城市园林绿化。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

5.浙江物业的经营范围

根据浙江物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，浙江物业的经营范围为一般经营项目：服务：物业管理，酒店管理，房产中介；其他无需报经审批的一切合法项目。

6.阳江物业的经营范围

根据阳江物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，阳江物业的经营范围为物业服务；室内外装修；绿化工程及市政环卫工程；房地产中介服务；提供商品信息服务；机电设备维修(不含特种设备)；以下经营范围由分支机构经营：酒店经营、餐饮服务、旅业、食品加工、卡拉OK、烟酒经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

7.上海物业的经营范围

根据上海物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，上海物业的经营范围为物业管理；保洁服务；绿化养护；房地产咨询服务（不得从事经纪）；为国内企业提供劳务派遣服务；室内装修装饰；会务服务；日用百货、五金交电、建材销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

8.天津物业的经营范围

根据天津物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，天津物业的经营范围为物业服务，室内外装饰装修工程、土木工程、园林绿化工程施工，酒店管理，会议服务，家政服务，清洁服务，室内休闲健身服务，停车场管理服务，公共设施维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

9.大连物业的经营范围

根据大连物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，大连物业的经营范围为物业管理；房地产信息咨询服务；房屋维修；园林绿化工程施工；保洁服务；会议服务；停车场管理服务；场所租赁；房屋租赁；家政服务；室内儿童娱乐场。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

10.湖南物业的经营范围

根据湖南物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，湖南物业的经营范围为物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；棋牌服务；其他体育；计算机及通讯设备租赁；通信设备租赁；酒店管理；场地租赁；房地产经纪；市政道路清扫保洁、维护；物业清洁、维护；清洁服务；家政服务；其他居民服务业；计算机、办公设备和专用设备维修；体育场馆；商业管理；养老产业策划、咨询；其他未列明商务服务业；餐饮管理；广告业；人力资源外包服务；市场经营管理、摊位出租；会议及展览服务；小型综合商店、小卖部；预包装食品零售；熟食品制造；正餐服务；其他餐饮业；老年人、残疾人养护服务；园林绿化工程服务；保健食品、保健用品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

11.辽宁物业的经营范围

根据辽宁物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，辽宁物业的经营范围为物业管理；房屋维修；房地产信息中介服务；园林绿化；保洁服务；会议服务；场所租赁；健身服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

12.厦门物业的经营范围

根据厦门物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，厦门物业的经营范围

为物业管理及相关业务咨询；室内、外装修及土木工程施工；家政服务；园林绿化服务；房产中介服务；销售：建筑材料、家具。

13.江西物业的经营范围

根据江西物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，江西物业的经营范围为物业管理；室内外装饰工程；经济贸易咨询；体育场馆经营（限分支机构）。（以上项目国家有专项规定的凭资质证或许可证经营）。

14.武汉物业的经营范围

根据武汉物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，武汉物业的经营范围为物业管理及相关业务咨询，室内装饰及土木工程施工，商业信息服务，家政服务，园林绿化施工，房地产中介服务；建筑材料、家具销售；停车场经营，乒乓球、桌球、羽毛球、网球经营（限分支机构经营）。（上述范围中国家有专项规定需经审批的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）。

15.河北物业的经营范围

根据河北物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，河北物业的经营范围为物业服务（凭资质经营）、家政服务、保洁服务（凭资质经营）、房地产中介服务（房地产价格评估、置业担保、拍卖、典当服务除外）；室内装修、装饰及建筑工程施工；机电设备安装服务（不含特种设备）；自有房地产经营活动；场地租赁（不含仓储）；停车场管理服务；游泳室内场所服务、篮球室内场所服务、羽毛球室内场所服务、乒乓球室内场所服务、健身室内场所服务；百货零售（食品零售除外）；建筑材料及家具销售。

16.安徽物业的经营范围

根据安徽物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，安徽物业的经营范围为物业管理及咨询；商品信息咨询；家政服务；房地产中介服务；园林绿化工程施工；建筑材料、家具销售；停车场管理；场地租赁；酒店管理；室内外装饰及土木工程施工。

17.长春物业的经营范围

根据长春物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，长春物业的经营范围

为物业管理；酒店管理；会议及展览、展示服务；房地产中介服务；场地租赁（不含仓储）；家庭服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程设计、施工；房屋建筑工程设计、施工；家具零售；室内外建筑装饰、装潢工程设计、施工；机电设备安装；建筑工程后期装饰、装修和清理；建筑结构防水补漏；建筑物电力系统安装；建筑智能化工程安装；监控系统工程安装；保安监控及防盗报警系统工程安装；企业管理咨询；自有房地产经营活动；房屋租赁、园林绿化管理、养护、病虫害防治服务；建材、装饰材料销售；办公设备及耗材销售；办公服务；景观和绿地设施工程施工；羽毛球室内场所服务；乒乓球室内场所服务；停车场经营；餐饮管理；百货零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

18.包头物业的经营范围

根据包头物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，包头物业的经营范围为一般经营项目：物业服务；房屋维修；房屋租赁；信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

19.同元物业的经营范围

根据同元物业现行有效的《营业执照》以及工商登记信息，同元物业的经营范围为物业管理服务；酒店管理服务；会议及展览服务；房地产中介服务；自有房屋租赁服务；停车场经营服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程服务；房屋建筑工程施工；室内装饰设计、施工；机电设备安装服务；建筑物照明设备安装服务；智能化安装工程服务；企业管理咨询服务（不含金融、证券、期货信息咨询服务）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

（二）公司及其控股子公司、分公司取得的业务资质和许可

经本所律师核查，公司及其控股子公司、分公司已取得的与业务经营相关的资质及认证证书如下：

1.经营资质

（1）保利物业及其分公司

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
----	------	------	-----	------	------	------

北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	保利物业	中华人民共和国物业服务资质证书（一级资质）	（建）1050160	可以承接各种物业管理项目	中华人民共和国住房和城乡建设部	发证日期：2012年1月18日
2	保利物业	高危险性体育项目经营许可证书	44010520160025	游泳	广州市海珠区体育局	2016年5月12日至2021年5月11日
3	保利物业	广州市房地产中介服务机构备案证书	20178369	为房地产转让、抵押和租赁等提供代理、咨询、经纪服务	广州市国土资源和房屋管理局	2017年2月22日至2017年12月31日
4	保利物业	餐饮服务许可证	2011440105012059	制售中餐（不含中式点心、西式糕点、烧卤熟肉、凉菜、裱花、蛋糕、生食海产品）	广州市海珠区食品药品监督管理局	2014年9月30日至2017年9月29日
5	重庆分公司	重庆市公共停车场备案登记证	渝江配建（室内）-0000121	保利香雪花园二期停车场	重庆市江北区市政园林管理局	发证日期：2016年4月5日
6	重庆分公司	重庆市公共停车场备案登记证	渝江普-0139	保利香雪花园一期停车库	重庆市江北区市政园林管理局	发证日期：2016年11月23日
7	重庆分公司	重庆市公共停车场备案登记证	渝江配建（室内）0000122	保利香雪花园三期停车场	重庆市江北区市政园林管理局	发证日期：2016年4月5日
8	江苏分公司	高危险性体育项目经营许可证书	3201132015006	游泳及游泳培训	南京市栖霞区体育局	2015年8月20日起至2019年8月9日
9	江苏分公司	卫生许可证	栖卫公字[2015]第20150033号	游泳场（馆）	南京市栖霞区卫生局	2015年5月7日至2019年5月6日
10	成都分公司	成都市房地产经纪咨询机构备案证书	备案号：5101200111-1	房地产中介服务	成都市城乡房产管理局	2015年10月21日至2018年10月21日
11	郑州分公司	卫生许可证	郑原卫环字[2015]第0075号	二次供水	郑州市中原区卫生局	2015年9月7日至2019年9月6日
12	南海分公司	卫生许可证	粤卫公证字[2016]第0605E00014号	保利东语花园物业服务中心游泳场	佛山市南海区卫生和计划生育局	2016年6月16日至2020年6月15日
13	南海分公司	高危险性体育项目经营许可证书	SS2016006	游泳	佛山市南海区文化体育局	2016年5月26日至2021年5月26日
14	南海分公司	高危险性体育项目经营许可证书	NY2014013	游泳	佛山市南海区文体旅游局	2014年5月6日至2019年5月6日
15	佛山分公司	广东省收费许可证	粤费禅字15-010	禅城区仙槎路8号保利香槟花园A区地下室1层停车场机动车停放保管服务收费	佛山市禅城区发展规划和统计局	2015年1月20日至2017年12月30日
16	佛山分公司	广东省收费许可证	粤费禅字15-011号	禅城区仙槎路13号香槟花园B、C区地下室一、二层停车场机动车停放保管服务收费	佛山市禅城区发展规划和统计局	2015年1月20日至2017年12月30日

北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
17	佛山分公司	卫生许可证	粤卫公证字【2016】第0604E00017号	游泳场	佛山市禅城区卫生和计划生育局	2016年4月29日至2020年4月28日
18	佛山分公司	高危性体育项目经营许可证	44060420160085	-	佛山市禅城区文化体育局	2016年4月20日至2021年4月20日
19	江门分公司	广东省收费许可证	粤费江门0034005-2号	收费项目：停车经营服务	江门市蓬江区发展改革和统计局	2015年4月1日至2017年3月31日
20	顺德分公司	卫生许可证	粤卫公证字[2016]第0606E00025号	体育场所游泳场	佛山市顺德区卫生和计划生育局	2016年6月1日至2020年5月31日
21	顺德分公司	卫生许可证	粤卫公证字[2016]第0606E00015号	体育场所游泳场	佛山市顺德区卫生和计划生育局	2016年5月9日至2020年5月8日
22	东莞分公司	东莞市房地产经纪机构备案证书	东房协备证字第01360号	房地产经纪机构	东莞市房地产中介协会	2016年4月29日至2019年4月29日
23	东莞分公司	广东省经营服务性收费许可证	16-020-1	停车场收费	东莞市物价局	发证时间：2015年5月13日
24	东莞分公司	广东省经营服务性收费许可证	16-020-2	停车场收费	东莞市物价局	发证时间：2015年5月13日
25	保利白云山物业服务中心	广东省高危险性体育项目经营活动许可证	（穗云）体危许证字[2013]第010号	游泳	广州市白云区体育发展中心	2013年10月30日至2017年10月29日
26	康之桥大厦游泳池	卫生许可证	粤卫公证字[2016]第0105G00535号	游泳场	广州市海珠区卫生和计划生育局	2016年7月26日至2020年7月25日
27	广州中环广场物业服务中心	高危险性体育项目经营活动许可证	44010320130009	游泳	广州市越秀区体育局	2013年11月5日至2018年1月4日
28	广州香逸花园物业服务中心	高危险性体育项目经营活动许可证	44010320140020	游泳	广州市番禺区体育局	2014年6月24日至2019年6月23日
29	青岛分公司	食品经营许可证	JY33702120019155	热食类食品制售，冷食类食品制售，糕点类食品制售（不含裱花蛋糕）	青岛市崂山区食品药品监督管理局	2016年10月21日至2021年10月23日

（2）佛山物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	佛山物业	中华人民共和国物业服务企业资质证书（一级资质）	（建）115083	承接各种物业管理项目	中华人民共和国住房和城乡建设部	2016年6月28日至2018年2月14日
2	佛山物业	卫生许可证	粤卫公证字[2014]第0605E00036号	保利星座花园游泳场（馆）	佛山市南海区卫生和计划生育局	2013年4月24日至2017年4月24日

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
3	佛山物业	卫生许可证	粤卫公证字 [2014]第 0605E0003 7号	保利花园二期 游泳场（馆）	佛山市南海区 卫生和计划生 育局	2013年4月24 日至2017年4 月25日
4	佛山物业	卫生许可证	粤卫公证字 [2014]第 0605E0000 8号	保利花园三期 游泳场	佛山市南海区 卫生和计划生 育局	2014年3月28 日至2018年3 月27日
5	佛山物业	高危险性体育项目经 营许可证	NY2014004	游泳	佛山市南海区 文体旅游局	2014年3月27 日至2019年3 月27日
6	佛山物业	高危险性体育项目经 营许可证	NY2014005	游泳	佛山市南海区 文体旅游局	2014年3月27 日至2019年3 月27日
7	佛山物业	高危险性体育项目经 营许可证	NY2014006	游泳	佛山市南海区 文体旅游局	2014年3月27 日至2019年3 月27日
8	佛山物业	高危险性体育项目经 营许可证	4406812016 0028	游泳池	佛山市顺德区 市场监督管理局	2016年5月18 日至2021年5 月18日
9	佛山物业	食品经营许可证	JY3440605 0083743	单位食堂	佛山市南海区 食品药品监督 管理局	2016年9月21 日至2021年9 月20日

（3）重庆物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	重庆物业	中华人民共和国物业服务资质证书（一级资质）	（建） 112174	可以承接各种物业管理项目	中华人民共和国住房和城乡建设部	2016年6月13 日至2018年12 月2日
2	重庆物业	重庆市房地产中介服务机构资质证书	渝地房评经 协（2014） 第042号	从事楼盘代理、居 间代理、代办交易 手续、房地产信息、 咨询服务	重庆市国土资源 房屋评估和 经济协会	2016年3月15 日至2017年8 月31日
3	重庆物业	餐饮服务许可证	渝餐证字 （2015） 500105-000 102	食堂（职工食堂）	重庆市食品药 品监督管理局 江北区分局	2015年12月3 至2018年12月 2日
4	重庆物业	重庆市停车场备案登记证	渝九配建 （室内） -0001443	保利花半里一期地 下停车库	重庆市九龙坡 区市政园林管 理局	发证日期：2017 年1月16日
5	重庆物业	重庆市公共停车场备案登记证	渝九配建 （室内） 0000140	保利花半里B组团	重庆市九龙坡 区市政园林管 理局	发证日期:2016 年4月7日
6	重庆物业	重庆市公共停车场备案登记证	渝江配建 （室内） -000121	保利香雪花园二期 停车场	重庆市江北区 市政园林管理 局	发证日期:2015 年4月5日
7	重庆物业	重庆市公共停车场备案登记证	渝九配建 （室内） -0000443	保利爱尚里一期B 停车库	重庆市九龙坡 区市政园林管 理局	发证日期:2016 年6月21日
8	重庆物业	重庆市公共停车场备案登记证	渝九普 -20150178	保利国宾上院停车 库	重庆市九龙坡 区市政园林管 理局	发证日期：2016 年12月20日
9	重庆物业	重庆市公共停车场备案登记证	渝大普 -12368	保利可爱岛地下停 车库	重庆市大渡口 区市政园林管 理局	发证日期：2016 年9月21日

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
10	重庆物业	重庆市公共停车场备案登记证	渝北配建（室内）-0000176	保利椰风办到停车库	重庆市渝北区市政园林管理局	发证日期：2016年4月18日
11	重庆物业	重庆市公共停车场备案登记证	渝巴配建（室内）-0000360	保利林语溪1号停车库	重庆市巴蜀区市政园林管理局	发证日期:2016年6月5日
12	重庆物业	重庆市公共停车场备案登记证	渝巴配建（室内）-0000367	保利林语溪2号停车库	重庆市巴蜀区市政园林管理局	发证日期:2016年6月6日
13	重庆物业	卫生许可证	渝卫公证字[2013]第500105001776号	游泳场	重庆市江北区卫生和计划生育委员会	2015年7月30日至2019年7月29日

（4）北京物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	北京物业	中华人民共和国物业服务资质证书（二级资质）	京物企资二[2006]第033号	承接30万平方米以下的住宅项目和8万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。	北京市住房和城乡建设委员会	发证日期：2016年3月29日
2	北京物业朝阳分公司	排水许可证	城排2012字第315号	在申报范围内向城市排水设施排水	北京市水务局	2012年6月6日至2017年6月5日
3	北京物业	城镇污水排入排水管网许可证	大排2015字第160号	在申报范围内向城镇排水设施排放污水（熙兆大厦）	北京市大兴区水务局	2015年12月25日至2020年12月25日
4	北京物业	城镇污水排入排水管网许可证	大排2015字第158号	在申报范围内向城镇排水设施排放污水（天水大街46号院）	北京市大兴区水务局	2015年11月30日至2020年11月30日
5	北京物业	城镇污水排入排水管网许可证	大排2016字第178号	在申报范围内向城镇排水设施排放污水（德贤东路2号院）	北京市大兴区水务局	2016年6月12日至2021年6月12日
6	北京物业	城镇污水排入排水管网许可证	大排2017字第125号	在许可范围内向城镇排水设施排水（大兴区思邈路1号院）	北京市大兴区水务局	2017年1月20日至2022年1月20日
7	北京物业海淀分公司	北京市公共停车场经营备案证	备案号：063500434	保利西山林语西A区停车场	北京市海淀区交通委员会	2016年5月24日至2017年5月23日
8	北京物业海淀分公司	北京市公共停车场经营备案证	备案号：063500426	保利西山林语西A区停车场	北京市海淀区交通委员会	2016年5月24日至2017年5月23日
9	北京物业海淀分公司	北京市公共停车场经营备案证	备案号：063500271	保利西山林语西B区停车场	北京市海淀区交通委员会	2016年5月24日至2017年5月23日
10	北京物业海淀分公司	北京市公共停车场经营备案证	备案号：063500347	保利西山林语西B区地下停车场	北京市海淀区交通委员会	2016年5月24日至2017年5月23日

（5）浙江物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	浙江物业	中华人民共和国物业服务企业资质证书（二级）	浙房物 398 号	可以承接 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务	浙江省住房和城乡建设厅	2016 年 11 月 8 日至 2019 年 11 月 07 日

(6) 阳江物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	阳江物业	中华人民共和国物业服务企业资质证书（三级资质）	1401057	承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务	阳江市住房和城乡建设局	2014 年 12 月 20 日至 2015 年 12 月 20 日

(7) 上海物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	上海物业	中华人民共和国物业服务资质证书（三级）	沪（宝山）220 号	承接 20 万平方米以下住宅项目和 5 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务	上海市住房和城乡建设管理委员会	发证日期：2016 年 5 月 20 日

(8) 天津物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	天津物业	中华人民共和国物业服务企业资质证书（一级）	10110967	承接各种物业管理项目	天津市和平区行政审批局	发证日期：2016 年 4 月 15 日

(9) 大连物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	大连物业	中华人民共和国物业服务资质证书（二级资质）	辽物字 0358 号	承接 30 万平方米以下的住宅项目和 8 万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。	辽宁省住房和城乡建设厅	2016 年 2 月 3 日至 2019 年 2 月 3 日
2	大连物业	大连市机动车停车场备案证	E101001	保利西海岸小区地下停车场（泊位数 426 个）	大连市机动车停车场管理办公室	2014 年 4 月 21 日至 2017 年 4 月 20 日
3	大连物业	大连市机动车停车场备案证	D1010095	保利西山林语小区一期人防地下停车场（泊位数 203 个）	大连市机动车停车场管理办公室	2016 年 5 月 18 日至 2017 年 5 月 17 日
4	大连物业	人防工程使用证	2016J022	地下停车场	大连市人民防空办公室	2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日

(10) 湖南物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	湖南物业	中华人民共和国物业服务企业资质证书（一级资质）	（建）111017	可以承接各种物业管理项目	中华人民共和国住房和城乡建设部	发证日期：2011年5月12日
2	湖南物业高新开发区分公司	餐饮服务许可证	湘餐证字2015001004000102	中型餐馆（含凉菜）	长沙市岳麓区卫生局	2015年3月26日至2018年3月25日
3	湖南物业高新开发区分公司	卫生许可证	长岳卫公字[2013]第0284号	体育场馆（高尔夫）	长沙市岳麓区卫生局	2013年9月25日至2017年9月24日
4	湖南物业食堂	餐饮服务许可证	湘餐证字2014001004000074	职工食堂	长沙市岳麓区卫生局	2014年3月4日至2017年3月3日

（11）辽宁物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	辽宁物业	中华人民共和国物业服务企业资质证书（一级）	（建）112133	承接各种物业管理项目	中华人民共和国住房和城乡建设部	2016年5月5日至2018年12月2日
2	辽宁物业	卫生许可证	沈卫公字[2015]第0480008号	室内游泳馆	沈阳市沈河区卫生局	2015年8月18日至2019年8月17日
3	辽宁物业	公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证	沈沈公消安检字[2014]第0021号	健身休闲	辽宁省沈阳市沈河区公安消防大队	发证日期：2014年2月26日

（12）厦门物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	厦门物业	中华人民共和国物业服务资质证书（三级资质）	02030421	承接20万平方米以下住宅项目和5万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务	厦门市建设局	2014年12月12日至2017年12月31日

（13）江西物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	江西物业	中华人民共和国物业服务企业资质证书（三级资质）	洪房高物第S009号	承接20万平方米以下住宅项目和5万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务	南昌高新技术产业开发区房产管理中心	2015年7月31日至2018年7月30日

（14）武汉物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	武汉物业	中华人民共和国物业服务企业资质证书（一级）	（建）114039	承接各种物业管理项目	中华人民共和国住房和城乡建设部	发证日期：2017年2月20日

（15）长春物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	长春物业	中华人民共和国物业服务资质证书（二级资质）	JJW-A071	承接30万平方米以下的住宅项目和8万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务。	吉林省住房和城乡建设厅	2016年4月20日至2017年12月26日

（16）包头物业

序号	持证单位	证书名称	证书号	许可范围	发证机关	有效期限
1	包头物业	中华人民共和国物业服务企业资质证书（二级资质）	内建房物证字[2013]B024	承接30万平方米以下的住宅项目和8万平方米以下的非住宅项目的物业管理业务	内蒙古自治区住房和城乡建设厅	2015年1月21日至2018年1月20日

根据公司提供的材料并经本所律师核查，国务院于2012年10月31日下发了《关于同意广东省“十二五”时期深化行政审批制度改革先行先试的批复》（国函[2012]177号），同意在广东省行政区域内停止实施66项行政审批，其中第27项物业服务企业二级以下资质已取消审批，由具备条件的行业协会实行自律管理。2015年7月3日，广东省住房和城乡建设厅下发了《关于落实物业服务企业资质管理改革、加强行业自律的通知》（粤建房函[2015]1359号）：自2015年6月8日起，广东省全面停止物业服务企业二级、三级、暂定三级资质审批工作。因此，阳江物业的物业服务资质虽于2015年12月20日到期，但因该项审批工作已取消，资质过期并不会影响阳江物业的业务开展。

另根据国务院于2017年1月12日下发的《国务院关于第三批取消实施行政许可事项的决定》（国发[2017]7号）：取消39项中央指定地方实施的行政许可事项，其中第12项为物业服务企业二级及以下资质认定。目前各市已不受理二级及以下资质申报事项。因此，同元物业、河北物业、安徽物业虽未办理物业服务资质申报，但因该项审批工作已取消，并不会影响其业务开展。

除上述情况外，公司及各个分、控股子公司目前已取得业务经营所需要的各项资质证书。因公司整体变更为股份有限公司，公司需要将原先登记在有限公司名下的各项资质证书变更至股份公司名下，目前公司正在办理上述事项。

（三）公司的境外经营

根据公司提供的说明，公司自设立以来未在中国大陆以外设立子公司或分公司，

未在境外开展经营活动。

（四）公司经营范围变更情况

经查询公司于广州市工商局备案的文件及历年营业执照，公司1996年设立至今，经营范围发生过4次变更，具体如下：

序号	变更时间	经营范围	决策程序
1	1996年6月	物业管理、室内外装饰、商品信息服务	公司设立
2	2004年11月	物业管理、室内外装饰、商品信息服务、停车场经营、游泳池经营	广州物业 2004年11月29日股东会决议
3	2011年5月	物业管理、商品信息服务、室内外装修及土木工程施工、家政服务、园林绿化服务、房地产中介服务、销售建筑材料家具、停车场经营、游泳池经营、兵乓球、桌球、羽毛球、网球经营	广州物业 2011年5月3日股东会决议
4	2012年9月	物业管理、商品信息服务、室内外装修及土木工程施工、家政服务、园林绿化服务、房地产中介服务、酒店管理、保洁服务、会议服务、场所租赁、机电设备维修、销售建筑材料家具、停车场经营、游泳池经营、兵乓球、桌球、羽毛球、网球经营	保利有限 2012年8月1日股东会决议
5	2015年6月	物业管理；酒店管理；会议及展览服务；房地产中介服务；场地租赁（不含仓储）；家庭服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程施工；房屋建筑工程施工；家具零售；室内装饰、装修；机电设备安装服务；建筑工程后期装饰、装修和清理；建筑结构防水补漏；建筑物电力系统安装；智能化安装工程服务；监控系统工程安装服务；保安监控及防盗报警系统工程服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；企业管理咨询服务；商品房收楼验房服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；绿化管理、养护、病虫防治服务；建材、装饰材料批发；办公设备耗材零售；办公服务；景观和绿地设施工程施工；室内非射击类、非球类、非棋牌类的竞技娱乐活动（不含电子游艺、攀岩、蹦床）；停车场经营；餐饮管理；百货零售（食品零售除外）；老年人、残疾人养护服务（不涉及医疗诊断、治疗及康复服务）；汽车清洗服务；保安服务；再生资源回收与批发；餐饮配送服务；中餐服务；快餐服务；游泳馆；便利店经营和便利店连锁经营；小型综合商店、小卖部。	保利有限 2015年6月1日股东会决议

经核查，公司的前述经营范围变更均经过了内部决议、外部审批流程，合法、有效。

（五）公司的主营业务

根据《审计报告》及公司说明，并经本所律师核查，公司主营业务是为住宅物业（高层住宅、多层住宅、独立式住宅等）、办公物业（机关、团体、企业、事业等单位使用的各类办公物业）、工业园区物业（工业厂房、仓库、创新工业园、物流基地等）、商业物业（购物中心、酒店、会所、度假村等）和其他物业（学校、医院、体育场馆等）的开发商、业主提供基础物业管理服务和顾问咨询及协销配合服务。同时，

公司以客户的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多元化和现代化的社区增值服务，公司的主营业务明确。

（六）公司的持续经营

根据《审计报告》、《营业执照》及本所律师的核查，截至本法律意见出具之日，公司自设立以来具有持续的营运记录；在报告期内生产经营正常，未出现根据法律法规规范性文件和《公司章程》规定的需终止的情形，不存在影响其持续经营的法律障碍。

综上，本所律师经核查后认为：公司的经营范围符合有关法律法规和规范性文件的规定，公司的主营业务明确且最近两年未发生重大变化，公司的持续经营不存在法律障碍。

九、关联交易及同业竞争

（一）公司的关联方

根据《公司法》、《企业会计准则第36号—关联方披露》、《业务规则》、《全国中小企业股份转让系统挂牌公司信息披露细则》等规定以及《审计报告》及公司提供的资料，并经本所律师核查，截至本法律意见出具日，公司关联方情况如下：

1. 控股股东及实际控制人

截至本法律意见出具日，公司控股股东为保利地产、实际控制人为保利集团，具体情况详见本法律意见之“四、公司的发起人或股东”之“（二）股东”和“（三）实际控制人”。

2. 持有公司5%以上股份的股东

截至本法律意见出具日，持有公司5%以上股份的股东共2名，即保利地产和赢悦投资；其中保利地产持有公司95,000,000.00股份，持股比例为95.00%；赢悦投资持有公司5,000,000.00股份，持股比例为5.00%。赢悦投资为保利地产的全资子公司。

保利地产和赢悦投资的具体情况详见本法律意见正文“六、公司的发起人和股东”。

3.公司的董事、监事和高级管理人员

经核查，截至本法律意见出具之日，公司共有7名董事、3名监事和10名高级管理人员，公司董事、监事及高级管理人员的基本情况详见本法律意见正文“十六、公司董事、监事和高级管理人员及其变化”。

根据公司及相关人员的确认，公司董事、监事及高级管理人员与公司的关联关系及兼职情况如下：

截至本法律意见出具之日，公司董事、监事、高级管理人员未直接持有本公司股份。根据《保利地产2016年半年度报告》，胡在新、付俊、黄海分别持有保利地产518,400、43,500、498,600股股份，通过保利地产间接持有保利物业0.0044%、0.00037%、0.0042%股份。

截至本法律意见出具之日，公司董事、监事及高级管理人员的兼职情况如下：

序号	姓名	在本公司职务	兼职单位名称	兼职职务	兼职单位与本公司关系
1	胡在新	董事长	保利地产	副总经理	本公司的控股股东
2	付俊	董事	保利地产	监事会主席	本公司的控股股东
3	黄海	董事	保利地产	董事会秘书	本公司的控股股东
4	何军	董事	保利地产	财务中心副总经理	本公司的控股股东
5	刘慧妍	监事会主席	保利地产	审计管理中心总经理	本公司的控股股东

除此之外，公司的董事、监事、高级管理人员不存在在保利地产及其控股、参股子公司之外的其他单位兼职的情况。

4.公司的子公司

根据公司提供的资料并经本所律师核查，截至本法律意见出具日,公司的子公司情况如下：

（1）佛山物业的基本情况

佛山物业成立于2009年12月24日，现持有佛山市南海区工商局于2016年12月13日核发的统一社会信用代码为91440605698188163X的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	保利（佛山）物业服务有限公司
成立时间	2009年12月24日
统一社会信用代码	91440605698188163X
法定代表人	邓惠民
住所	佛山市南海区桂城街道灯湖西路20号保利洲际酒店16楼1619房
注册资本	500万元人民币

经营范围	物业管理、室内外装修（持有效资质证经营），房地产中介服务，清洁服务，商品信息咨询。
企业类型	有限责任公司(法人独资)
经营期限	2009 年 12 月 24 日至长期
股权结构	保利物业持股 100%

（2）重庆物业的基本情况

重庆物业成立于 2005 年 10 月 31 日，现持有重庆两江新区市场和质量监督管理局于 2016 年 9 月 8 日核发的统一社会信用代码为 915000007815625152 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	保利重庆物业管理有限公司
成立时间	2005 年 10 月 31 日
统一社会信用代码	915000007815625152
法定代表人	杨文波
住所	重庆市经济技术开发区经开园金渝大道留云路 1 号
注册资本	1001 万元人民币
经营范围	物业管理、房地产信息中介服务、房屋维修、园林绿化、保洁服务。
企业类型	有限责任公司(法人独资)
经营期限	2005 年 10 月 31 日至长期
股权结构	保利物业持股 100%

（3）北京物业的基本情况

北京物业成立于 2003 年 12 月 15 日，现持有北京工商局丰台分局于 2017 年 01 月 24 日核发的统一社会信用代码为 91110106758227487H 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	保利物业管理（北京）有限公司
成立时间	2003 年 12 月 15 日
统一社会信用代码	91110106758227487H
法定代表人	彭景
住所	北京市丰台区望园路 9-甲 1 号
注册资本	500 万元人民币
经营范围	物业管理；家居装饰；销售建筑材料、机械设备；从事房地产经纪业务；机动车公共停车场服务；体育运动项目经营（高危体育运动项目除外）；家庭服务；清洁服务；城市园林绿化。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
企业类型	有限责任公司(法人独资)
经营期限	2003 年 12 月 15 日至 2023 年 12 月 14 日
股权结构	保利物业持股 100%

（4）浙江物业的基本情况

浙江物业成立于 2010 年 07 月 12 日，现持有杭州市市场监督管理局经开分局于 2016 年 03 月 21 日核发的统一社会信用代码为 91330101557916630M 的《企业法人营业执照》，其基本信息如下：

名称	浙江保利物业管理有限公司
成立时间	2010 年 07 月 12 日
统一社会信用代码	91330101557916630M
法定代表人	刘宝裕
住所	杭州经济技术开发区科技园路 65 号 8 层 801 号
注册资本	500 万元人民币
经营范围	许可经营项目：无一般经营项目：服务：物业管理，酒店管理，房产中介；其他无需报经审批的一切合法项目。
企业类型	一人有限责任公司（内资法人独资）
经营期限	2010 年 07 月 12 日至 2030 年 07 月 11 日
股权结构	保利物业持股 100%

（5）阳江物业的基本情况

阳江物业成立于 2009 年 12 月 11 日，现持有阳江市江城区工商局于 2016 年 12 月 14 日核发的统一社会信用代码为 91441702698172428D 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	阳江保利物业管理有限公司
成立时间	2009 年 12 月 11 日
统一社会信用代码	91441702698172428D
法定代表人	邓惠民
住所	阳江市江城区江朗大道 48 号保利 罗兰香谷 18 栋一楼
注册资本	300 万元人民币
经营范围	物业服务；室内外装修；绿化工程及市政环卫工程；房地产中介服务；提供商品信息服务；机电设备维修(不含特种设备)；以下经营范围由分支机构经营：酒店经营、餐饮服务、旅业、食品加工、卡拉 OK、烟酒经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
企业类型	有限责任公司(法人独资)
经营期限	2009 年 12 月 11 日至长期
股权结构	保利物业持股 100%

（6）上海物业的基本情况

上海物业成立于 2012 年 9 月 13 日，现持有宝山区市场监督管理局于 2016 年 3 月 21 日核发的统一社会信用代码为 913101130530452370 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	上海保利翰物业有限公司
成立时间	2012 年 9 月 13 日
统一社会信用代码	913101130530452370
法定代表人	刘宝裕
住所	上海市宝山区富联路 669 号 A 区 103
注册资本	100 万元人民币
经营范围	物业管理；保洁服务；绿化养护；房地产咨询服务（不得从事经纪）；为国内企业提供劳务派遣服务；室内装修装饰；会务服务；日用百货、五金交电、建材销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营期限	2012 年 9 月 13 日至 2022 年 9 月 12 日
股权结构	保利物业持股 100%

（7）天津物业的基本情况

天津物业成立于 2010 年 06 月 21 日，现持有天津市和平区市场和质量监督管理局于 2017 年 02 月 10 日核发的统一社会信用代码为 91120101556525849C 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	天津保利大都会物业服务有限公司
成立时间	2010 年 06 月 21 日
统一社会信用代码	91120101556525849C
法定代表人	彭景
住所	天津市和平区南马路 11 号和平创新大厦 1709 号
注册资本	50 万元人民币
经营范围	物业服务，室内外装饰装修工程、土木工程、园林绿化工程施工，酒店管理，会议服务，家政服务，清洁服务，室内休闲健身服务，停车场管理服务，公共设施维护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
企业类型	有限责任公司(法人独资)
经营期限	2010 年 06 月 21 日至 2030 年 06 月 20 日
股权结构	保利物业持股 100%

（8）大连物业的基本情况

大连物业成立于 2013 年 06 月 28 日，现持有大连市甘井子区市场监督管理局于 2017 年 02 月 13 日核发的统一社会信用代码为 912102110715570094 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	保利（大连）物业管理有限公司
成立时间	2013 年 06 月 28 日
统一社会信用代码	912102110715570094
法定代表人	彭景
住所	辽宁省大连市甘井子区红旗东路 299 号
注册资本	200 万元人民币
经营范围	物业管理；房地产信息咨询服务；房屋维修；园林绿化工程施工；保洁服务；会议服务；停车场管理服务；场所租赁；房屋租赁；家政服务；室内儿童娱乐场。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营期限	2013 年 06 月 28 日至 2028 年 06 月 27 日
股权结构	保利物业持股 100%

（9）湖南物业的基本情况

湖南物业成立于 2003 年 8 月 22 日，现持有长沙市工商局于 2016 年 3 月 22 日核发的统一社会信用代码为 91430100753369988P 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	湖南保利物业管理有限公司
成立时间	2003 年 8 月 22 日
统一社会信用代码	91430100753369988P
法定代表人	段钢
住所	长沙市雨花区劳动东路 550 号今利园 1、2 座东头
注册资本	500 万元人民币

经营范围	物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；自有房地产经营活动；房屋租赁；棋牌服务；其他体育；计算机及通讯设备租赁；通信设备租赁；酒店管理；场地租赁；房地产经纪；市政道路清扫保洁、维护；物业清洁、维护；清洁服务；家政服务；其他居民服务业；计算机、办公设备和专用设备维修；体育场馆；商业管理；养老产业策划、咨询；其他未列明商务服务业；餐饮管理；广告业；人力资源外包服务；市场经营管理、摊位出租；会议及展览服务；小型综合商店、小卖部；预包装食品零售；熟食品制造；正餐服务；其他餐饮业；老年人、残疾人养护服务；园林绿化工程服务；保健食品、保健用品的销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营期限	2003 年 8 月 22 日至 2053 年 8 月 21 日
股权结构	保利物业持股 100%

（10）辽宁物业的基本情况

辽宁物业成立于 2004 年 07 月 19 日，现持有沈阳市沈河区市场监督管理局于 2016 年 03 月 23 日核发的统一社会信用代码为 91210103764355514N 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	辽宁保利物业管理有限公司
成立时间	2004 年 07 月 19 日
统一社会信用代码	91210103764355514N
法定代表人	彭景
住所	沈阳市沈河区东陵路 29 号
注册资本	500 万元人民币
经营范围	物业管理；房屋维修；房地产信息中介服务；园林绿化；保洁服务；会议服务；场所租赁；健身服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营期限	2004 年 07 月 19 日至 2019 年 07 月 18 日
股权结构	保利物业持股 100%

（11）厦门物业的基本情况

厦门物业成立于 2011 年 6 月 3 日，现持有厦门市集美区市场监督管理局于 2016 年 4 月 11 日核发的统一社会信用代码为 913502115750120882 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	保利（厦门）物业管理有限公司
成立时间	2011 年 6 月 3 日
统一社会信用代码	913502115750120882
法定代表人	刘宝裕
住所	厦门市集美区同集南路 90 号凤林美居委会办公综合楼 401 室
注册资本	100 万元人民币
经营范围	物业管理及相关业务咨询；室内、外装修及土木工程施工；家政服务；园林绿化服务；房产中介服务；销售：建筑材料、家具。
企业类型	有限责任公司(法人独资)
经营期限	2011 年 6 月 3 日至 2061 年 6 月 02 日
股权结构	保利物业持股 100%

（12）江西物业的基本情况

江西物业成立于 2011 年 03 月 31 日，现持有南昌高新技术产业开发区市场和质

量监督管理局于 2016 年 3 月 31 日核发的统一社会信用代码为 91360106571199711Y 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	江西保利物业管理有限公司
成立时间	2011 年 03 月 31 日
统一社会信用代码	91360106571199711Y
法定代表人	邓惠民
住所	江西省南昌市高新技术产业开发区高新二路 18 号高新创业园 702 室
注册资本	300 万元人民币
经营范围	物业管理；室内外装饰工程；经济贸易咨询；体育场馆经营（限分支机构）。（以上项目国家有专项规定的凭资质证或许可证经营）
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
经营期限	2011 年 03 月 31 日至 2061 年 03 月 30 日
股权结构	保利物业持股 100%

（13）武汉物业的基本情况

武汉物业成立于 2004 年 5 月 8 日，现持有武汉东湖新技术开发区于 2016 年 3 月 30 日核发的统一社会信用代码为 914201007612347416 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	保利（武汉）物业管理有限公司
成立时间	2004 年 5 月 8 日
统一社会信用代码	914201007612347416
法定代表人	邓惠民
住所	洪山区关山路 6 0 号
注册资本	508 万元人民币
经营范围	物业管理及相关业务咨询，室内装饰及土木工程施工，商业信息服务，家政服务，园林绿化施工，房地产中介服务；建筑材料、家具销售；停车场经营，乒乓球、桌球、羽毛球、网球经营（限分支机构经营）。（上述范围中国家有专项规定需经审批的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）
企业类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
经营期限	2004 年 5 月 8 日至 2024 年 5 月 7 日
股权结构	保利物业持股 100%

（14）河北物业的基本情况

河北物业成立于 2016 年 8 月 26 日，现持有长安区工商局于 2016 年 8 月 26 日核发的统一社会信用代码为 91130102MA07UNQK9M 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	河北保利物业服务有限公司
成立时间	2016 年 8 月 26 日
统一社会信用代码	91130102MA07UNQK9M
法定代表人	彭景
住所	河北省石家庄市长安区石纺路 101 号保利花园 E 区 105-106 商铺中间三楼
注册资本	500 万元人民币
经营范围	物业服务（凭资质经营）、家政服务、保洁服务（凭资质经营）、房地产中介服务（房地产价格评估、置业担保、拍卖、典当服务除外）；室内装修、装饰及建筑工程施工；机电设备安装服务（不含特种设备）；自有房地产经营活动；场地租赁（不含仓储）；停车场管理服务；游泳室内场所服务、篮球室内场所服务、羽毛球室内场所服务、乒乓球室内场所服务、健身室内场所服务；百货零售（食品零售除外）；建筑材料及家具销售。

企业类型	有限责任公司
经营期限	2016 年 8 月 26 日至长期
股权结构	保利物业持股 100%

（15）安徽物业的基本情况

安徽物业成立于 2016 年 10 月 11 日，现持有合肥市工商行政管理局于 2016 年 10 月 11 日核发的统一社会信用代码为 91340100MA2N163K60 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	安徽保利物业管理有限公司
成立时间	2016 年 10 月 11 日
统一社会信用代码	91340100MA2N163K60
法定代表人	刘宝裕
住所	安徽省合肥市瑶海区嘉山路 36 号
注册资本	1000 万元人民币
经营范围	物业管理及咨询；商品信息咨询；家政服务；房地产中介服务；园林绿化工程施工；建筑材料、家具销售；停车场管理；场地租赁；酒店管理；室内外装饰及土木工程施工。
企业类型	有限责任公司
经营期限	2016 年 10 月 11 日至长期
股权结构	保利物业持股 100%

（16）长春物业的基本情况

长春物业成立于 2008 年 02 月 01 日，现持有长春市工商局高新技术产业开发区分局于 2016 年 05 月 10 日核发的统一社会信用代码为 91220101668718135T 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	保利（长春）物业服务有限公司
成立时间	2008 年 02 月 01 日
统一社会信用代码	91220101668718135T
法定代表人	彭景
住所	高新区繁荣路 4766 号二楼
注册资本	300 万元人民币
经营范围	物业管理；酒店管理；会议及展览、展示服务；房地产中介服务；场地租赁（不含仓储）；家庭服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程设计、施工；房屋建筑工程设计、施工；家具零售；室内外建筑装饰、装潢工程设计、施工；机电设备安装；建筑工程后期装饰、装修和清理；建筑结构防水补漏；建筑物电力系统工程安装；建筑智能化工程安装；监控系统工程安装；保安监控及防盗报警系统工程安装；企业管理咨询；自有房地产经营活动；房屋租赁、园林绿化管理、养护、病虫害防治服务；建材、装饰材料销售；办公设备及耗材销售；办公服务；景观和绿地设施工程施工；羽毛球室内场所服务；乒乓球室内场所服务；停车场经营；餐饮管理；百货零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
企业类型	其他有限责任公司
经营期限	2008 年 02 月 01 日至 2018 年 1 月 31 日
股权结构	长春市轻轨六合房地产开发有限公司持股 50%、保利物业持股 50%

（17）包头物业的基本情况

包头物业成立于 2006 年 08 月 28 日，现持有包头市青山区市场监督管理局于 2016

年 08 月 26 日核发的统一社会信用代码为 911502047901948145 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	保利（包头）物业服务有限公司
成立时间	2006 年 08 月 28 日
统一社会信用代码	911502047901948145
法定代表人	彭景
住所	内蒙古自治区包头市青山区金阳道 5 号保利花园金蕊苑 13 号楼 103、105、107 号底店
注册资本	300 万元人民币
经营范围	许可经营项目：无一般经营项目：物业服务；房屋维修；房屋租赁；信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
企业类型	其他有限责任公司
经营期限	2006 年 08 月 28 日至 2036 年 08 月 27 日
股权结构	保利物业持股 77.50%、包头市神泽投资有限公司持股 17.34%、包头市成泽技术咨询有限公司持股 5.16%

（18）同元物业的基本情况

同元物业成立于 2015 年 11 月 17 日，现持有常德市工商局于 2015 年 11 月 17 日核发的统一社会信用代码为 91430700MA4L1PN89D 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	湖南保利同元物业管理有限公司
成立时间	2015 年 11 月 17 日
统一社会信用代码	91430700MA4L1PN89D
法定代表人	黄镇基
住所	湖南省常德市武陵区芷兰街道办事处柳菱社区武陵大道鸿升小区桃林综合大楼 2 栋 703 号
注册资本	200 万元人民币
经营范围	物业管理服务；酒店管理服务；会议及展览服务；房地产中介服务；自有房屋租赁服务；停车场经营服务；建筑物清洁服务；园林绿化工程服务；房屋建筑工程施工；室内装饰设计、施工；机电设备安装服务；建筑物照明设备安装服务；智能化安装工程服务；企业管理咨询服务（不含金融、证券、期货信息咨询服务）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
企业类型	有限责任公司
经营期限	2015 年 11 月 17 日至 2035 年 11 月 16 日
股权结构	保利物业持股 51%、湖南同元文化古镇旅游开发有限公司持股 49%

（19）芯智慧的基本情况

芯智慧成立于 2013 年 4 月 11 日，现持有佛山市南海区工商局于 2016 年 12 月 29 日核发的统一社会信用代码为 9144060506666300X5 的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	广东芯智慧科技有限公司
成立时间	2013 年 04 月 11 日
统一社会信用代码	9144060506666300X5
法定代表人	黎家河
住所	佛山市南海区桂城街道简平路 1 号天安南海数码新城 1 栋 1305B 室（仅作办公用途）
注册资本	1,000 万元人民币
经营范围	智能科技产品、电子产品、自动化系统的研究开发与销售；计算机系统设计与集成、安装、调试及咨询；计算机软硬件的技术开发、咨询、技术转让与销售；科技信息咨询；国内贸易。

	(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
企业类型	其他有限责任公司
经营期限	2013 年 04 月 11 日至长期

芯智慧的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
保利物业管理有限公司	300.00	30.00
广东佐邻佑你智能科技有限公司	400.00	40.00
保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	300.00	30.00
合计	1000.00	100.00

（20）和乐教育的基本情况

和乐教育成立于2015年11月05日，现持有珠海市横琴新区工商局于2015年11月05日核发的统一社会信用代码为91440400MA4UJK3Y7F的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	珠海和乐教育有限公司
成立时间	2015 年 11 月 05 日
统一社会信用代码	91440400MA4UJK3Y7F
法定代表人	吴兰玉
住所	珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-8656
注册资本	1000 万元人民币
经营范围	文化艺术培训、美术培训、音乐培训、武术培训、书法培训；创业投资、股权投资、资产管理，投资管理、投资咨询、企业管理咨询；电脑软硬件、工艺品、纸制品、文化办公用品、家居护理用品、服装鞋帽、环保设备批发及其他商品批发、零售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
企业类型	其他有限责任公司
经营期限	2015 年 11 月 05 日至长期

和乐教育的股权结构如下：

股东名称	认缴出资数额（万元）	出资比例（%）
嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业（有限合伙）	450.00	45.00
珠海横琴筑和艺术培训中心（有限合伙）	200.00	20.00
保利物业管理有限公司	150.00	15.00
保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	200.00	20.00
合计	1000.00	100.00

（21）广州华储的基本情况

广州华储成立于1994年12月19日，现持有广州市工商局于2016年03月18日核发的统一社会信用代码为914401012312154477的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	广州华储房地产开发有限公司
成立时间	1994 年 12 月 19 日
统一社会信用代码	914401012312154477

法定代表人	余英
住所	广州市海珠区阅江中路 688 号 20 楼 01 室
注册资本	800 万元人民币
经营范围	房地产开发经营；物业管理；自有房地产经营活动；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
企业类型	其他有限责任公司
经营期限	1994 年 12 月 19 日至长期

广州华储的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
保利物业管理有限公司	100.00	12.50
保利房地产（集团）股份有限公司	700.00	87.50
合计	800.00	100.00

（22）保利爱家的基本情况

保利爱家成立于2017年01月06日，现持有拉萨市工商行政管理局柳梧新区分局于2017年01月18日核发的统一社会信用代码为91540195MA6T1XLX3U的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	西藏保利爱家房地产经纪有限公司
成立时间	2017 年 01 月 06 日
统一社会信用代码	91540195MA6T1XLX3U
法定代表人	李丹杨
住所	海亮世纪新城 1.3 期河畔家园 C131 幢 2 单元 502 号
注册资本	10000 万元人民币
经营范围	房地产经纪中介业务；房地产咨询服务，物业管理咨询服务；互联网信息服务（不含金融、电信、银行的延伸业务）；物业租赁；企业管理咨询；房地产营销策划；企业形象策划；家居装饰装潢设计服务；家用电器、家具、厨房用具销售。
企业类型	其他有限责任公司
经营期限	2017 年 01 月 06 日至长期

保利爱家的股权结构如下：

股东名称	认缴数额（万元）	出资比例（%）
保利地产投资顾问有限公司	4000.00	40
保利物业	3000.00	30
保利（横琴）资本管理有限公司	3000.00	30
合计	10000.00	100.00

（23）葆成企业的基本情况

葆成企业成立于2006年6月14日，现持有广州市工商局于2011年11月29日核发的注册号为4401042012665的《企业法人营业执照》。该公司因未参加2010年度年检，于2011年11月29日被吊销营业执照。其基本信息如下：

名称	广州市葆成企业管理有限公司
成立时间	2006 年 6 月 14 日
注册号	4401042012665

法定代表人	黎家河
住所	广州市越秀区北京路 68 号 703 房
注册资本	10 万元人民币
经营范围	企业管理咨询，商品信息咨询，场地出租，广告设计。批发：工艺美术品。
企业类型	有限责任公司
经营期限	2006 年 6 月 14 日至 2026 年 6 月 5 日

葆成企业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
林秀秀	0.80	8.00
林耀然	0.30	3.00
万志刚	0.80	8.00
冯可明	0.20	2.00
何健全	0.80	8.00
江波	1.45	14.50
保利广州物业管理有限公司	3.00	30.00
林丽贞	1.30	13.00
张佩娟	1.10	11.00
郑任勤	0.25	2.50
合计	10.00	100.00

（24）万福地产的基本情况

万福地产成立于1998年6月29日，现持有广州市工商局于2001年09月29日核发的注册号为63321860-8的《企业法人营业执照》。该公司因未参加2000年度年检，于2001年9月29日被吊销营业执照。其基本信息如下：

名称	广州保利万福房地产开发有限公司
成立时间	1998 年 6 月 29 日
注册号	63321860-8
法定代表人	李彬海
住所	广州市东风东路 723 号附六楼
注册资本	1000 万元人民币
经营范围	房地产开发、物业管理。（持资质证经营）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
企业类型	其他有限责任公司
经营期限	1998 年 6 月 29 日至长期

万福地产的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
保利物业	100.00	10.00
保利地产	900.00	90.00
合计	1000.00	100.00

5.公司子公司下属企业

根据公司提供的资料并经本所律师核查，截至本法律意见出具日,公司子公司下属企业情况如下：

（1）鑫和健身的基本情况

鑫和健身成立于2014年06月23日，现持有天津市和平区市场和质量监督管理局于2016年4月28日核发的统一社会信用代码为911201013007291278的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	天津鑫和健身服务有限公司
成立时间	2014年06月23日
统一社会信用代码	911201013007291278
法定代表人	彭景
住所	天津市和平区清和大街与南市大街交口天汇茗苑1, 2, 3-101
注册资本	10万元人民币
经营范围	健身服务、游泳场（馆）。
企业类型	有限责任公司(法人独资)
经营期限	2014年06月23日至2044年06月22日

鑫和健身的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
天津保利大都会物业服务公司	10.00	100.00
合计	10.00	100.00

（2）岳阳置业的基本情况

岳阳置业成立于2004年02月21日，现持有岳阳市工商局于2015年11月5日核发的统一社会信用代码为91430600758019362B的《营业执照》，其基本信息如下：

名称	岳阳保利置业有限公司
成立时间	2004年02月21日
统一社会信用代码	91430600758019362B
法定代表人	余英
住所	岳阳市岳阳楼区巴陵西路1号保利洞庭东岸10栋负1楼
注册资本	2000万元人民币
经营范围	房地产开发、经营（未取得房地产开发资质不得经营）。
企业类型	其他有限责任公司
经营期限	2004年02月21日至2024年02月20日

岳阳置业的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
湖南保利物业管理有限公司	20.00	1.00
湖南保利房地产开发有限公司	1980.00	99.00
合计	2000.00	100.00

（3）保利保定物业服务有限公司的基本情况

保利保定物业服务有限公司成立于2016年08月05日，现持有涿州市工商局于2016年08月05日核发的统一社会信用代码为91130681MA07U6BA5R的《营业执

照》，其基本信息如下：

名称	保利保定物业服务有限公司
成立时间	2016 年 08 月 05 日
统一社会信用代码	91130681MA07U6BA5R
法定代表人	蔡得强
住所	涿州市清凉寺办事处华阳中路路北天伦湾展示中心 206
注册资本	100 万元人民币
经营范围	物业管理服务；家庭服务（不含劳务派遣）；清洁服务；房地产经纪业务；停车场服务；休闲健身服务；建筑工程装饰装修；园林绿化工程；建筑工程机械与设备租赁；建筑材料、装饰材料、五金产品、机械设备（不含特种设备）销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
企业类型	其他有限责任公司
经营期限	2016 年 08 月 05 日至 2066 年 08 月 04 日

保利保定物业服务有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资数额（万元）	出资比例（%）
河北润卓房地产开发有限公司	49.00	49.00
保利物业管理（北京）有限公司	51.00	51.00
合计	100.00	100.00

6.公司的分公司

根据公司提供的资料并经本所律师核查，截至本法律意见出具日,公司的分公司情况如下：

序号	名称	注册号/统一社会信用代码	成立日期	营业场所
1	北京分公司	91110105306502820X	2014 年 04 月 16 日	北京市朝阳区崔各庄乡南春路 1 号 028 室
2	上海分公司	91310113778512445Q	2005 年 7 月 25 日	上海市宝山区菊太路 1198 弄 10 号三楼
3	嘉善分公司	913304215835778207	2011 年 05 月 12 日	嘉善县西塘镇南苑路 58 号 204 室
4	南通分公司	9132061157667020X4	2011 年 04 月 28 日	南通市城港路 118 号
5	天津分公司	91120222675985987L	2008 年 07 月 22 日	天津市武清开发区福源道北侧
6	重庆分公司	91500000569926166J	2010 年 11 月 12 日	重庆市北部新区经开园留云路 1 号 561 幢
7	江苏分公司	91320102552086797H	2010 年 4 月 19 日	南京市玄武区珠江路 1 号 4801 室
8	无锡分公司	913202115617604210	2010 年 09 月 01 日	无锡市滨湖区蠡湖大道 168 号蠡湖大厦 1402 室
9	连云港分公司	91320703567819762H	2011 年 01 月 07 日	连云区金海路 8 号 13-1 单元一层（保利海上五月花 13#楼）
10	常州分公司	91320404056632429P	2012 年 10 月 12 日	常州钟楼经济开发区玉龙南路 213 号（钟楼高新技术创业服务中心大楼 8903 号）
11	成都分公司	91510107677165827U	2008 年 07 月 08 日	成都市人民南路三段 2 号汇日·央扩国际广场 25F
12	德阳分公司	91510600579608524B	2011 年 07 月 25 日	四川省德阳市珠江东路 99 号
13	遂宁分公司	915109000667633340	2013 年 04 月 18 日	遂宁市河东新区光电高科技产业园 2 栋 B 区
14	陕西分公司	91610000598797228D	2012 年 07 月 04 日	陕西省西安市未央区保利中达广场 910 室
15	石家庄分公司	911301025968183555	2012 年 05 月 21 日	石家庄长安区沿东街 29 号
16	太原分公司	91140100399913046P	2014 年 05 月 23 日	太原高新区长治南路长治西巷 5 号明坤产业园 A 座 3 层
17	晋中分公司	91140700346869037B	2015 年 07 月 08 日	山西省晋中市榆次区张庆工业园区
18	郑州分公司	91410102597603452J	2012 年 05 月 25 日	郑州市中原区郑上路 16 号院 2 号楼 3 单元附 8 号

北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见

序号	名称	注册号/统一社会信用代码	成立日期	营业场所
19	洛阳分公司	914103003561208205	2015 年 08 月 14 日	洛阳新区龙门大道以西，宜人路以北帝都国际城 37 幢 2 单元 2-2203 号
20	青岛分公司	91370203679083921G	2008 年 10 月 17 日	青岛市四方区金华支路 12 号 1 号楼 1 层
21	胶南分公司	913702110530971259	2012 年 10 月 31 日	青岛市黄岛区滨海大道 2779 号
22	李沧分公司	9137021339594024XW	2014 年 08 月 22 日	青岛市李沧区黑龙江中路 615 号 2 号楼 102 室
23	莱阳分公司	91370682MA3CD4H70A	2014 年 09 月 10 日	山东烟台莱阳龙门路 9 号
24	济宁分公司	91370800MA3C7RTBX6	2016 年 03 月 22 日	济宁高新区红星美凯龙 1 号 SOHO 幢 0305 号房
25	滕州分公司	91370481MA3C5KEG5P	2016 年 01 月 15 日	滕州市龙泉路东侧解放东路北侧七彩阳光城三期续建 36 号楼 3 单元第 11 层 1105 号
26	安徽分公司	91340100584597110B	2011 年 10 月 27 日	安徽省合肥市包河区西藏路与林芝路交叉口滨湖社区服务中心 509-510 房
27	杭州分公司	91330101679865827E	2008 年 08 月 06 日	杭州经济技术开发区保利天地中心 5 幢 101 室
28	慈溪分公司	91330282591570522G	2012 年 03 月 13 日	慈溪市宗汉街道金水路 240 号（君悦湾花苑）
29	福州分公司	91350100050340601P	2012 年 07 月 13 日	福州市晋安区福新路中段 312 号 1 号楼五层
30	厦门分公司	91350211M0001ATB84	2015 年 08 月 27 日	厦门市集美区东安北二里 3 号 3303 室
31	南海分公司	91440605797708427X	2006 年 12 月 30 日	佛山市南海区桂城街道灯湖西路 20 号保利洲际酒店 16 楼 1620 房
32	阳江分公司	91441700581386756F	2011 年 7 月 28 日	阳江市海陵岛十里银滩西区 S02、S03、S04（保利银滩 P 区 7-8 栋二楼）
33	佛山分公司	914406045645295756	2010 年 11 月 05 日	佛山市禅城区张槎三路 35 号德晖花园 3 号楼首层之二及二层部分（自编号之五）
34	江门分公司	91440703068536063B	2013 年 05 月 14 日	江门市棠下镇江滨新区保利中宇花园 14 栋 2 楼
35	清远分公司	91441803068457891B	2013 年 04 月 28 日	广东省清远市清新区太和镇 107 国道清新路段 598 号
36	顺德分公司	91440606690459766X	2009 年 06 月 10 日	佛山市顺德区容桂小黄圃居委会外环路二号保利外滩花园 7 号首层
37	佛山三水分公司	914406073038595177	2014 年 04 月 24 日	佛山市三水区云东海大道大学路云东海街道办公大楼 217 室
38	中山分公司	91442000586333741R	2011 年 11 月 10 日	中山市港口镇兴港南路 17 号 1 幢 3 楼 01 卡之一
39	东莞分公司	91441900586386560U	2011 年 11 月 18 日	东莞市樟木头镇柏地政通路 11 号 7 楼
40	珠海分公司	91440400586338251E	2011 年 11 月 04 日	珠海市金湾区三灶镇西湖城区金铭东路 383 号保利香槟国际花园 7 栋 2 楼
41	汕尾分公司	91441500315220446A	2014 年 11 月 12 日	汕尾市城区党政办公楼首层（市区香城路）
42	惠州分公司	914413240750912851	2013 年 07 月 29 日	惠州市龙门县永汉镇永麻公路（广河高速永汉出入口路段）上埔村委会办公大楼 106 房
43	兰州分公司	91620105396769667T	2014 年 07 月 28 日	甘肃省兰州市安宁区兴安路 58 号 1101 室（教育港培训学校综合教学楼）
44	新疆分公司	91650100328915263B	2015 年 5 月 27 日	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）长沙路 158 号绿苑雅筑小区 1 栋 2 层办公 2
45	三亚分公司	914602000696915755	2013 年 7 月 11 日	海南省三亚市解放路 743 号三亚工行办公大楼 8 楼 802 室
46	海口分公司	91460100324102986A	2015 年 1 月 28 日	海南省海口市秀英区滨海大道 106 号洋昌大厦二楼
47	莆田分公司	91350304MA348FJP6G	2016 年 5 月 20 日	福建省莆田市荔城区拱辰街道西洪北街 398 号五楼 516 室
48	泉州分公司	91350503MA349TYF36	2016 年 7 月 21 日	泉州市丰泽区城东街道埭头社区居民委员会二楼 201 室

北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见

序号	名称	注册号/统一社会信用代码	成立日期	营业场所
49	南安分公司	91350583MA2XQ1D91Y	2016 年 10 月 20 日	福建省泉州市南安市美林街道南美路 109 号
50	衡水分公司	91131125MA07YRYR XF	2016 年 11 月 29 日	安平县幸福路 36 号
51	广州保利东江首府物业服务中心	914401010882289309	2014 年 01 月 24 日	广州市增城新塘镇江府大道保利东江首府环府西路 2 号首层（临时经营场所使用证明有效期至 2016 年 11 月 26 日）
52	广州保利紫林香苑物业服务中心	91440101MA59A9X97X	2015 年 09 月 30 日	广州市荔湾区滘德一街 1 号自编 14 号楼 201 房
53	广州保利大厦物业服务中心	914401017812105795	2005 年 09 月 19 日	广州市天河区华利路 59 号保利大厦 1F01-1F03 室（本营业场所限写字楼功能）
54	广州汇海花园物业服务中心	91440111MA59BQYT9Y	2016 年 02 月 14 日	广州市白云区汇海大街 4 号首层 1-1 房（仅限办公用途）
55	广州香樟花园物业服务中心	91440101795532587G	2006 年 11 月 21 日	广州市天河区华穗路 141 号首层
56	广州麓苑大厦物业服务中心	9144010166814213X7	2007 年 11 月 01 日	广州市越秀区麓苑路 33 号之二
57	广州瀚海花园物业服务中心	91440111MA59BR0U3A	2016 年 02 月 05 日	广州市白云区观涛街 9 号 103 房（仅限办公用途）
58	广州北京大厦物业服务中心	91440101753478447R	2003 年 08 月 29 日	广州市越秀区北京路 68 号北京大厦八楼 806-808 房
59	广州春天园物业服务中心	91440111MA59BQ291M	2016 年 02 月 04 日	广州市白云区晓春街 16 号 104 房（仅限办公用途）
60	广州林语山庄物业服务中心	914401016681421487	2007 年 11 月 01 日	广州市萝岗区开创大道北保利林语山庄林语路 1 号
61	广州星海花园物业服务中心	91440111MA59BQTL19	2016 年 02 月 05 日	广州市白云区听潮街 1 号谷谿路商铺 101 房
62	广州白云山庄物业服务中心	91440101753478455L	2003 年 09 月 15 日	广州市白云区白云大道北从云路 68 号保利白云山庄彩云居 17 号地下
63	广州中环广场物业服务中心	91440101052575009C	2012 年 07 月 02 日	广州市越秀区建设大马路 20 号负一楼 102 房
64	荔城保利壹号公馆物业服务中心	91440101585678537F	2011 年 10 月 20 日	广州市增城荔城街新城大道 363、365 号（首层）
65	广州江岸花园物业服务中心	91440111MA59BR34X4	2016 年 02 月 05 日	广州市白云区江岸大街 107 号 122A 首层（仅限办公用途）
66	广州花香美苑物业服务中心	91440101MA59ABTN16	2015 年 10 月 13 日	广州市荔湾区龙溪中路水秀二路杏霖街 4 号 4-1 房
67	广州百合花园物业服务中心	91440101MA59FALL9A	2016 年 10 月 13 日	广州市海珠区问梅街 03 号
68	广州保利亚奥花园物业服务中心	91440113MA59DP9P5D	2016 年 07 月 11 日	广州市番禺区石楼镇黄山路 55 号（仅限办公用途）
69	广州香之雪山庄物业服务中心	914401015760458857	2011 年 06 月 07 日	广州市萝岗区保利香之雪山庄山风街 24 号 101、102 室
70	广州康之桥大厦物业服务中心	91440105MA59E02E8L	2016 年 07 月 26 日	广州市海珠区滨江中路警安街 3 号 5 楼 501（临时经营场所有效期至 2017 年 6 月 14 日）
71	广州保利中盈大厦物业服务中心	91440101MA59EPAB2Q	2016 年 9 月 12 日	广州市天河区华强路 9 号 14 楼
72	广州香逸花园物业服务中心	91440101MA59FDNF0A	2016 年 10 月 19 日	广州市番禺区桥南街南城路 540 号
73	力达广场物业服务中心	91440101MA59FDE78D	2016 年 10 月 19 日	广州市天河区粤垦路 611 号力达广场 A1 栋 706 房

序号	名称	注册号/统一社会信用代码	成立日期	营业场所
74	广州保利花园物业服务中心	91440101MA59F51815	2016 年 09 月 28 日	广州市海珠区丰林路 129 号

7.其他关联方

根据《审计报告》并经本所律师核查，截至本法律意见出具日,公司主要的其他关联方情况如下：

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
1	安徽保利房地产开发有限公司	同一母公司
2	保利（北京）房地产开发有限公司	同一母公司
3	保利（成都）实业有限公司	同一母公司
4	保利（东莞）房地产开发有限公司	同一母公司
5	保利（东莞）投资有限公司	同一母公司
6	保利（福建）房地产投资有限公司	同一母公司
7	保利（江西）金通泰置业有限公司	同一母公司
8	保利（青岛）实业有限公司	同一母公司
9	保利（三亚）房地产开发有限公司	同一母公司
10	保利（沈阳）房地产开发有限公司	同一母公司
11	保利（天津）房地产开发有限公司	同一母公司
12	保利（武汉）房地产开发有限公司	同一母公司
13	保利（西安）房地产开发有限公司	同一母公司
14	保利（阳江）房地产开发有限公司	同一母公司
15	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	同一母公司
16	保利（中山）房地产开发有限公司	同一母公司
17	保利（重庆）投资实业有限公司	同一母公司
18	保利（珠海）房地产开发有限公司	同一母公司
19	保利博高华（武汉）房地产股份有限公司	同一母公司
20	保利广州房地产开发有限公司	同一母公司
21	保利华南实业有限公司	同一母公司
22	保利江苏房地产发展有限公司	同一母公司
23	保利增城房地产开发有限公司	同一母公司
24	北京金成华房地产开发有限公司	同一母公司
25	成都市保蓉房地产开发有限公司	同一母公司
26	广东保利房地产开发有限公司	同一母公司
27	广州金地房地产开发有限公司	同一母公司
28	广州科学城保利房地产有限公司	同一母公司
29	广州市琶洲投资有限公司	同一母公司
30	合肥保利房地产开发有限公司	同一母公司
31	合肥保利和恒房地产开发有限公司	同一母公司
32	合肥保利和新房地产有限公司	同一母公司
33	湖南保利房地产开发有限公司	同一母公司
34	江苏保利宁远房地产开发有限公司	同一母公司
35	辽宁保利房地产开发有限公司	同一母公司
36	辽宁保利实业有限公司	同一母公司
37	南昌瑞达置业有限公司	同一母公司

北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
38	山西保利房地产开发有限公司	同一母公司
39	上海保利建锦房地产有限公司	同一母公司
40	上海保利建霖房地产有限公司	同一母公司
41	沈阳广田房地产开发有限公司	同一母公司
42	无锡保利致远房地产开发有限公司	同一母公司
43	湛江兴晟投资有限公司	同一母公司
44	长春市轻轨六合房地产开发有限公司	同一母公司
45	浙江保利房地产开发有限公司	同一母公司
46	郑州恒天兴华房地产有限公司	同一母公司
47	保利（包头）房地产开发有限公司	同一母公司
48	广州富利建筑安装工程有限公司	同一母公司
49	广州保利数码科技有限公司	同一母公司
50	保利地产投资顾问有限公司	同一母公司
51	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	同一母公司
52	广东省重工建筑设计院有限公司	同一母公司
53	保利（大连）房地产开发有限公司	同一母公司
54	广州市新谭房地产开发有限公司	同一母公司
55	郑州保利房地产开发有限公司	同一母公司
56	保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	同一母公司
57	陕西保利民东房地产开发有限公司	同受保利集团控制
58	保利（海陵岛）房地产开发有限公司	同受保利集团控制
59	保利商业管理有限公司	同受保利集团控制
60	北京保利成房地产开发有限公司	同受保利集团控制
61	北京保利首开兴泰置业有限公司	同受保利集团控制
62	保利（成都）房地产开发有限公司	同受保利集团控制
63	成都市保都房地产开发有限公司	同受保利集团控制
64	兰州天坤房地产开发有限公司	同受保利集团控制
65	鹤山市保利投资有限公司	同受保利集团控制
66	广州市保利世贸物业管理有限公司	同受保利集团控制
67	南昌保利物业管理有限公司	同受保利集团控制
68	茂名和信房地产开发有限公司	同受保利集团控制
69	阳江保利弘盛房地产有限公司	同受保利集团控制
70	四川华宇房地产开发有限公司	同受保利集团控制
71	青岛保利广盛置业有限公司	同受保利集团控制
72	莆田中保实业有限公司	同受保利集团控制
73	河北省省直纪元房地产开发有限公司	同受保利集团控制
74	晋中保利房地产开发有限公司	同受保利集团控制
75	成都市保利金蓉房地产开发有限公司	同受保利集团控制
76	成都保利永兴房地产开发有限公司	同受保利集团控制
77	成都保利天新房地产开发有限公司	同受保利集团控制
78	西安欣荣佳房地产开发有限公司	同受保利集团控制
79	保利（德阳）房地产开发有限公司	同受保利集团控制
80	保利（德阳）实业有限公司	同受保利集团控制
81	保利（通化）房地产开发有限公司	同受保利集团控制
82	保利（营口）房地产开发有限公司	同受保利集团控制
83	保利（湛江）房地产开发有限公司	同受保利集团控制
84	保利（长沙）西海岸置业有限公司	同受保利集团控制

北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
85	保利常州房地产发展有限公司	同受保利集团控制
86	保利地产南通有限公司	同受保利集团控制
87	保利连云港房地产开发有限公司	同受保利集团控制
88	保利宁远无锡房地产发展有限公司	同受保利集团控制
89	保利韶关房地产有限公司	同受保利集团控制
90	北京保利通房地产开发有限公司	同受保利集团控制
91	北京保利兴房地产开发有限公司	同受保利集团控制
92	北京保利营房地产开发有限公司	同受保利集团控制
93	北京润诚嘉信置业有限公司	同受保利集团控制
94	北京世博宏业房地产开发有限公司	同受保利集团控制
95	博大鸿伟（天津）置业有限公司	同受保利集团控制
96	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	同受保利集团控制
97	成都保利华阳投资有限公司	同受保利集团控制
98	成都保龙房地产开发有限公司	同受保利集团控制
99	成都保鑫投资有限公司	同受保利集团控制
100	成都富通置业有限公司	同受保利集团控制
101	成都市保丰投资有限公司	同受保利集团控制
102	成都市保华房地产开发有限公司	同受保利集团控制
103	成都市保新房地产开发有限公司	同受保利集团控制
104	成都市新都区保利投资有限公司	同受保利集团控制
105	成都雅驰置业有限公司	同受保利集团控制
106	慈溪保利建锦房地产开发有限公司	同受保利集团控制
107	大连保利滨港房地产开发有限公司	同受保利集团控制
108	大连保利东港房地产开发有限公司	同受保利集团控制
109	大连保利红旗房地产开发有限公司	同受保利集团控制
110	丹东保利天赐房地产开发有限公司	同受保利集团控制
111	沈阳保利溪湖房地产开发有限公司	同受保利集团控制
112	东莞市中骏房地产开发有限公司	同受保利集团控制
113	佛山保利房地产开发有限公司	同受保利集团控制
114	佛山保利恒升置业有限公司	同受保利集团控制
115	佛山保利弘盛房地产开发有限公司	同受保利集团控制
116	佛山保利正高房地产开发有限公司	同受保利集团控制
117	佛山南海保利海荣投资有限公司	同受保利集团控制
118	佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	同受保利集团控制
119	佛山市保利恒信房地产有限公司	同受保利集团控制
120	佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	同受保利集团控制
121	佛山市南海区景元房地产有限公司	同受保利集团控制
122	佛山市顺德区保利房地产有限公司	同受保利集团控制
123	福州中悦房地产开发有限公司	同受保利集团控制
124	甘肃升融房地产开发有限公司	同受保利集团控制
125	广州保利荔城房地产开发有限公司	同受保利集团控制
126	广州从化保利房地产开发有限公司	同受保利集团控制
127	广州萝城房地产开发有限公司	同受保利集团控制
128	广州市宏和房地产开发有限公司	同受保利集团控制
129	广州市越隆房地产开发有限公司	同受保利集团控制
130	广州怡顺房地产开发有限公司	同受保利集团控制
131	海口保利房地产开发有限公司	同受保利集团控制

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
132	杭州保利建嘉房地产开发有限公司	同受保利集团控制
133	杭州保利建锦房地产开发有限公司	同受保利集团控制
134	杭州保利建霖房地产开发有限公司	同受保利集团控制
135	杭州保利建屹房地产发展有限公司	同受保利集团控制
136	合肥保利和盛房地产有限公司	同受保利集团控制
137	合肥保利和筑房地产有限公司	同受保利集团控制
138	河北保利房地产开发有限公司	同受保利集团控制
139	河北银湖房地产开发有限公司	同受保利集团控制
140	湖南华源房地产开发有限公司	同受保利集团控制
141	黄冈保利房地产开发有限公司	同受保利集团控制
142	惠州生活之原旅游发展有限公司	同受保利集团控制
143	嘉善安平养生置业有限公司	同受保利集团控制
144	江门保利宏信房地产开发有限公司	同受保利集团控制
145	江苏保利宁晟房地产开发有限公司	同受保利集团控制
146	江苏保利宁恒房地产开发有限公司	同受保利集团控制
147	江苏保利宁弘房地产开发有限公司	同受保利集团控制
148	江苏保利宁祥房地产开发有限公司	同受保利集团控制
149	江苏保利宁成房地产开发有限公司	同受保利集团控制
150	青岛保利广成置业有限公司	同受保利集团控制
151	青岛保利广恒置业有限公司	同受保利集团控制
152	青岛保利广惠置业有限公司	同受保利集团控制
153	青岛保利广源置业有限公司	同受保利集团控制
154	青岛保利双峰置业有限公司	同受保利集团控制
155	青岛广瑞置业有限公司	同受保利集团控制
156	青岛广升置业有限公司	同受保利集团控制
157	青岛西海房地产开发有限公司	同受保利集团控制
158	清新兴海投资置业发展有限公司	同受保利集团控制
159	清远鑫瑞房地产有限公司	同受保利集团控制
160	三亚论坛中心建设有限公司	同受保利集团控制
161	厦门中璟房地产开发有限公司	同受保利集团控制
162	山西万国商业广场开发有限公司	同受保利集团控制
163	陕西保利荣安房地产开发有限公司	同受保利集团控制
164	上海保利建瑾房地产有限公司	同受保利集团控制
165	上海保利建昊商业投资有限公司	同受保利集团控制
166	上海保利建衡房地产有限公司	同受保利集团控制
167	上海保利建憬房地产有限公司	同受保利集团控制
168	上海保利建锟房地产有限公司	同受保利集团控制
169	上海保利建熹房地产有限公司	同受保利集团控制
170	上海保利建臻房地产有限公司	同受保利集团控制
171	上海君兰置业有限公司	同受保利集团控制
172	韶关市季华地产有限公司	同受保利集团控制
173	绍兴保利房地产开发有限公司	同受保利集团控制
174	沈阳保利香槟房地产开发有限公司	同受保利集团控制
175	沈阳恒富房地产开发有限公司	同受保利集团控制
176	沈阳林海房地产开发有限公司	同受保利集团控制
177	沈阳万怡房产置业有限公司	同受保利集团控制
178	石象湖旅游发展有限公司	同受保利集团控制

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
179	遂宁保信投资有限公司	同受保利集团控制
180	天津保利昆仑房地产开发有限公司	同受保利集团控制
181	天津保利荣昌房地产开发有限公司	同受保利集团控制
182	天津保利融创投资有限公司	同受保利集团控制
183	天津保利盛泰实业有限公司	同受保利集团控制
184	天津保利香槟房地产开发有限公司	同受保利集团控制
185	天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	同受保利集团控制
186	武汉保利金谷房地产开发有限公司	同受保利集团控制
187	武汉保利金砺房地产开发有限公司	同受保利集团控制
188	武汉保利康桥房地产开发有限公司	同受保利集团控制
189	武汉保利五月花房地产开发有限公司	同受保利集团控制
190	武汉林海房地产开发有限公司	同受保利集团控制
191	武汉林宇房地产开发有限公司	同受保利集团控制
192	新疆保利天恒基房地产开发有限公司	同受保利集团控制
193	岳阳保利置业有限公司	同受保利集团控制
194	长春保利房地产开发有限公司	同受保利集团控制
195	长春保利恒鑫房地产开发有限公司	同受保利集团控制
196	长春保利恒信房地产开发有限公司	同受保利集团控制
197	长春广田房地产开发有限公司	同受保利集团控制
198	长春市东朗房地产开发有限公司	同受保利集团控制
199	长沙金利和泰房地产开发有限公司	同受保利集团控制
200	长沙南湖广场置业有限公司	同受保利集团控制
201	长沙天骄房地产开发有限公司	同受保利集团控制
202	长沙永峰房地产开发有限公司	同受保利集团控制
203	中山祥誉实业有限公司	同受保利集团控制
204	重庆葆昌房地产开发有限公司	同受保利集团控制
205	重庆葆成房地产开发有限公司	同受保利集团控制
206	重庆葆方房地产开发有限公司	同受保利集团控制
207	重庆葆盛房地产开发有限公司	同受保利集团控制
208	重庆葆翔房地产开发有限公司	同受保利集团控制
209	重庆保利中汇房地产开发有限公司	同受保利集团控制
210	重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司	同受保利集团控制
211	珠海保利天悦投资控股有限公司	同受保利集团控制
212	珠海横琴保利利和投资有限公司	同受保利集团控制
213	沈阳中汇达房地产有限公司	同受保利集团控制
214	上海昱钧房地产开发有限公司	同受保利集团控制
215	北京朗泰房地产开发有限公司	同受保利集团控制
216	佛山市保利昊峰房地产有限公司	同受保利集团控制
217	佛山市三水海都房地产有限公司	同受保利集团控制
218	佛山市百隆房地产开发有限公司	同受保利集团控制
219	杭州建申房地产开发有限公司	同受保利集团控制
220	广州市如茂房地产开发有限公司	同受保利集团控制
221	珠海祥越投资有限公司	同受保利集团控制
222	上海保利建壘房地产有限公司	同受保利集团控制
223	汕尾市保利房地产开发有限公司	同受保利集团控制
224	合肥保利和众房地产有限公司	同受保利集团控制
225	成都市保邑房地产开发有限公司	同受保利集团控制

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
226	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	同受保利集团控制
227	成都市保利兴北房地产开发有限公司	同受保利集团控制
228	保利南方集团有限公司	同受保利集团控制
229	常德保利房地产开发有限公司	同受保利集团控制
230	大连盈盛房地产开发有限公司	同受保利集团控制
231	佛山市保利顺源房地产有限公司	同受保利集团控制
232	广东保利拍卖有限公司	同受保利集团控制
233	广东保利资产管理有限公司	同受保利集团控制
234	广东重工建设监理有限公司	同受保利集团控制
235	广州保利电商港有限公司	同受保利集团控制
236	广州中耀实业投资有限公司	同受保利集团控制
237	河北保利联创房地产开发有限公司	同受保利集团控制
238	兰州天健房地产开发有限公司	同受保利集团控制
239	青岛保利双元置业有限公司	同受保利集团控制
240	泉州中泽房地产开发有限公司	同受保利集团控制
241	陕西尚润房地产开发有限公司	同受保利集团控制
242	上海保利建晔房地产有限公司	同受保利集团控制
243	石家庄德盛房地产开发有限公司	同受保利集团控制
244	武汉二零四九保利房地产开发有限公司	同受保利集团控制
245	武汉林云房地产开发有限公司	同受保利集团控制
246	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	同受保利集团控制
247	宜昌保利金盛房地产开发有限公司	同受保利集团控制
248	郑州腾利房地产开发有限公司	同受保利集团控制
249	郑州煜盛房地产开发有限公司	同受保利集团控制
250	佛山永晟投资有限公司	同受保利集团控制
251	襄阳风神房地产开发有限公司	同受保利集团控制
252	保利财务有限公司（简称“保利财务”）	同受保利集团控制
253	保利丽景沧州房地产开发有限公司	同受保利集团控制
254	北京保利安平养老产业投资管理有限公司	同受保利集团控制
255	保利酒店管理有限公司	同受保利集团控制
256	保利（横琴）资本管理有限公司	同受保利集团控制
257	陕西新天力置业有限公司	同受保利集团控制
258	深圳市保利商业物业经营管理有限公司	同受保利集团控制
259	上海保利物业酒店管理集团有限公司	同受保利集团控制
260	湖北保利大酒店有限公司	同受保利集团控制
261	哈尔滨保利科技大厦有限公司	同受保利集团控制
262	遵义久联物业服务服务有限公司	同受保利集团控制
263	北京首开保利仁泰置业有限公司	母公司（保利地产）的子公司的联营企业
264	洛阳利业房地产开发有限公司	母公司（保利地产）的子公司的联营企业
265	杭州安泽房地产开发有限公司	母公司（保利地产）的子公司的联营企业
266	东莞市和宏投资有限公司	母公司（保利地产）的子公司的联营企业
267	东莞市和越投资有限公司	母公司（保利地产）的子公司的联营企业
268	福州中鼎投资有限公司	母公司（保利地产）的子公司的联营企业
269	广州越鸿房地产开发有限公司	母公司（保利地产）的子公司的联营企业
270	南京学尚置业有限公司	母公司（保利地产）的子公司的联营企业
271	莆田中辰房地产开发有限公司	母公司（保利地产）的子公司的联营企业
272	天津盛世鑫和置业有限公司	母公司（保利地产）的子公司的联营企业

序号	其他关联方名称	其他关联方与公司的关系
273	天津鑫和隆昌置业有限公司	母公司（保利地产）的子公司的合营企业的子公司
274	武汉清能意盛置业有限公司	母公司（保利地产）的子公司的合营企业
275	北京屹泰房地产开发有限公司	母公司（保利地产）的子公司的合营企业
276	福建中联盛房地产开发有限公司	母公司（保利地产）的子公司的合营企业
277	佛山信雅房地产有限公司	母公司（保利地产）的子公司的合营企业
278	佛山保利源泰房地产有限公司	母公司（保利地产）的子公司的合营企业

（二）公司的关联交易

根据《审计报告》及公司说明，并经本所律师核查，公司报告期内关联交易包括：

1.采购商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2016 年度（元）	2015 年度（元）
广州科学城保利房地产有限公司	购买车位	-	49,843,342.00

2.出售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2016 年度（元）	2015 年度（元）
珠海祥越投资有限公司	提供物业劳务	481,465.77	-
珠海横琴保利利和投资有限公司	提供物业劳务	469,612.26	488,923.32
珠海保利天悦投资控股有限公司	提供物业劳务	830,302.38	1,818,116.45
重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司	提供物业劳务	4,170.25	60,997.05
重庆葆翔房地产开发有限公司	提供物业劳务	6,682,534.78	4,051,486.26
重庆葆盛房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,790,172.41	1,745,848.90
重庆葆方房地产开发有限公司	提供物业劳务	4,680,042.78	2,478,966.63
重庆葆成房地产开发有限公司	提供物业劳务	4,261,972.95	3,843,791.05
重庆葆昌房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,292,960.93	2,078,194.60
重庆保利中汇房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,009,178.75	2,817,742.33
中山祥誉实业有限公司	提供物业劳务	3,783,283.02	2,990,907.92
郑州煜盛房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,355,395.36	-
郑州腾利房地产开发有限公司	提供物业劳务	148,570.64	-
郑州恒天兴华房地产有限公司	提供物业劳务	778,541.80	-
郑州保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,586,587.32	818,075.97
浙江保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,470,487.85	5,773,802.11
长沙永峰房地产开发有限公司	提供物业劳务	479,870.90	311,844.72
长沙天骄房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,427,273.16	1,297,075.60
长沙南湖广场置业有限公司	提供物业劳务	31,855,116.46	17,211,656.02
长沙金利和泰房地产开发有限公司	提供物业劳务	246,344.72	331,215.10
长春市轻轨六合房地产开发有限公司	提供物业劳务	203,560.70	536,588.24
长春市东朗房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,429,729.18	3,054,946.43
长春广田房地产开发有限公司	提供物业劳务	612,905.27	2,794,246.02
长春保利恒信房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,221,758.00	1,092,026.84
长春保利恒鑫房地产开发有限公司	提供物业劳务	632,616.50	68,458.76
长春保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	5,840,396.40	3,711,190.63
湛江兴晟投资有限公司	提供物业劳务	3,058,828.65	-
岳阳保利置业有限公司	提供物业劳务	-	11,559.82
宜昌保利金盛房地产开发有限公司	提供物业劳务	330,005.83	-

北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见

关联方	关联交易内容	2016 年度（元）	2015 年度（元）
阳江保利弘盛房地产有限公司	提供物业劳务	2,429,016.15	-
信保（天津）股权投资基金管理有限公司	提供物业劳务	447,232.00	412,060.70
新疆恒信雅居房地产开发有限公司	提供物业劳务	294,195.14	-
新疆保利天恒基房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,782,066.77	1,285,541.50
西安欣荣佳房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,603,848.34	1,460,149.26
武汉清能意盛置业有限公司	提供物业劳务	2,610,721.20	1,548,270.00
武汉林云房地产开发有限公司	提供物业劳务	44,554.72	-
武汉林宇房地产开发有限公司	提供物业劳务	893,324.01	1,710,222.16
武汉林海房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,073,792.64	1,562,706.86
武汉二零四九保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	930,651.68	-
武汉保利五月花房地产开发有限公司	提供物业劳务	611,887.52	918,774.78
武汉保利康桥房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,836,907.22	2,825,904.45
武汉保利金砺房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,130,919.42	859,147.10
武汉保利金谷房地产开发有限公司	提供物业劳务	4,372,411.69	3,560,383.77
无锡保利致远房地产开发有限公司	提供物业劳务	708,791.30	2,669,000.00
天津鑫和隆昌置业有限公司	提供物业劳务	317,956.16	290,760.24
天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	提供物业劳务	2,450,179.22	463,821.83
天津盛世鑫和置业有限公司	提供物业劳务	6,881,337.88	3,695,305.69
天津保利香槟房地产开发有限公司	提供物业劳务	625,776.14	585,035.60
天津保利盛泰实业有限公司	提供物业劳务	316,761.52	489,964.32
天津保利融创投资有限公司	提供物业劳务	3,006,003.19	951,705.13
天津保利荣昌房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,115,508.70	273,340.48
天津保利昆仑房地产开发有限公司	提供物业劳务	929,087.11	960,424.57
遂宁保信投资有限公司	提供物业劳务	1,567,684.11	1,486,722.00
四川华宇房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,714,546.79	-
石象湖旅游发展有限公司	提供物业劳务	1,700,391.75	1,654,817.50
石家庄德盛房地产开发有限公司	提供物业劳务	14,603.33	-
沈阳中汇达房地产有限公司	提供物业劳务	498,812.88	-
沈阳万怡房产置业有限公司	提供物业劳务	876,119.60	855,279.25
沈阳林海房地产开发有限公司	提供物业劳务	650,748.24	95,731.49
沈阳恒富房地产开发有限公司	提供物业劳务	772,543.76	749,790.23
沈阳广田房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,013,645.49	1,861,881.19
沈阳保利香槟房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,335,799.43	112,915.96
沈阳保利溪湖房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,398,860.21	2,319,861.14
绍兴保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	901,620.06	991,802.40
韶关市季华地产有限公司	提供物业劳务	599,835.83	-
上海昱钧房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,481,495.24	
上海君兰置业有限公司	提供物业劳务	2,615,460.64	4,239,864.00
上海保利建臻房地产有限公司	提供物业劳务	2,130,600.15	4,329,364.00
上海保利建壘房地产有限公司	提供物业劳务	39,014.58	-
上海保利建晔房地产有限公司	提供物业劳务	39,784.38	-
上海保利建熹房地产有限公司	提供物业劳务	8,468,012.71	7,062,051.00
上海保利建霖房地产有限公司	提供物业劳务	847,617.73	2,354,847.88
上海保利建锬房地产有限公司	提供物业劳务	450,522.82	-
上海保利建憬房地产有限公司	提供物业劳务	4,055,331.03	3,682,226.00
上海保利建锦房地产有限公司	提供物业劳务	1,098,497.59	122,394.84
上海保利建衡房地产有限公司	提供物业劳务	3,029,546.40	3,581,022.00
上海保利建昊商业投资有限公司	提供物业劳务	17,151,212.56	6,076,180.00
上海保利建瑾房地产有限公司	提供物业劳务	3,367,095.03	3,735,931.12

北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见

关联方	关联交易内容	2016 年度（元）	2015 年度（元）
汕尾市保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,439,268.04	-
陕西尚润房地产开发有限公司	提供物业劳务	24,660.57	-
陕西保利荣安房地产开发有限公司	提供物业劳务	5,606,462.16	2,510,392.39
陕西保利民东房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,456,750.34	1,946,440.17
山西万国商业广场开发有限公司	提供物业劳务	4,064,112.89	1,218,216.00
山西保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,000,000.00	450,000.00
厦门中璟房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,271,885.33	1,384,688.14
三亚论坛中心建设有限公司	提供物业劳务	4,842,275.43	6,336,032.31
泉州中泽房地产开发有限公司	提供物业劳务	6,450.94	-
清远鑫瑞房地产有限公司	提供物业劳务	2,797,360.67	1,440,521.38
清新兴海投资置业发展有限公司	提供物业劳务	2,429,867.28	1,241,823.42
青岛西海房地产开发有限公司	提供物业劳务	103,737.24	48,010.90
青岛广升置业有限公司	提供物业劳务	338,681.90	-
青岛广瑞置业有限公司	提供物业劳务	495,487.06	531,660.94
青岛保利双元置业有限公司	提供物业劳务	72,282.07	-
青岛保利双峰置业有限公司	提供物业劳务	275,957.28	1,351,240.49
青岛保利广源置业有限公司	提供物业劳务	222,572.82	136,622.03
青岛保利广盛置业有限公司	提供物业劳务	42,848.84	260,292.00
青岛保利广惠置业有限公司	提供物业劳务	6,917,065.65	2,412,047.77
青岛保利广恒置业有限公司	提供物业劳务	1,734,323.24	1,030,878.84
青岛保利广成置业有限公司	提供物业劳务	149,970.15	107,371.60
莆田中辰房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,032,582.26	253,905.88
莆田中保实业有限公司	提供物业劳务	3,009,283.75	1,469,699.00
南京学尚置业有限公司	提供物业劳务	3,423,698.79	3,147,705.40
南昌瑞达置业有限公司	提供物业劳务	-	191,860.50
茂名和信房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,884,799.21	-
洛阳利业房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,063,002.42	-
辽宁保利实业有限公司	提供物业劳务	344,463.71	221,227.96
辽宁保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,517,215.78	2,413,398.76
兰州天坤房地产开发有限公司	提供物业劳务	172,286.93	-
兰州天健房地产开发有限公司	提供物业劳务	212,974.46	-
晋中保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,000,000.00	1,750,000.00
江苏保利宁远房地产开发有限公司	提供物业劳务	-	529,635.00
江苏保利宁祥房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,280,809.47	2,635,075.22
江苏保利宁晟房地产开发有限公司	提供物业劳务	494,019.52	2,960,113.69
江苏保利宁弘房地产开发有限公司	提供物业劳务	4,232,714.35	3,307,499.00
江苏保利宁恒房地产开发有限公司	提供物业劳务	8,913,721.02	2,692,739.00
江苏保利宁成房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,485,351.33	2,822,400.00
江门保利宏信房地产开发有限公司	提供物业劳务	5,069,248.12	1,512,150.00
嘉善安平养生置业有限公司	提供物业劳务	3,345,547.93	3,002,880.00
惠州生活之原旅游发展有限公司	提供物业劳务	3,476,068.33	-
黄冈保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	39,203.62	150,000.00
湖南华源房地产开发有限公司	提供物业劳务	446,124.15	242,325.90
湖南保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	5,906,330.54	4,609,117.61
鹤山市保利投资有限公司	提供物业劳务	2,814,282.25	-
河北银湖房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,609,561.66	550,888.24
河北省省直纪元房地产开发有限公司	提供物业劳务	911,089.11	45,850.87
河北保利联创房地产开发有限公司	提供物业劳务	241,181.96	-
河北保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,247,149.12	1,860,495.96

北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见

关联方	关联交易内容	2016 年度（元）	2015 年度（元）
合肥保利和筑房地产有限公司	提供物业劳务	4,356,782.04	2,938,748.40
合肥保利和众房地产有限公司	提供物业劳务	1,322,432.73	-
合肥保利和新房地产有限公司	提供物业劳务	2,079,819.67	1,009,740.00
合肥保利和盛房地产有限公司	提供物业劳务	1,974,025.40	3,548,088.29
合肥保利和恒房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,708,872.91	2,260,277.25
合肥保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	4,546,977.75	8,507,442.25
杭州建申房地产开发有限公司	提供物业劳务	423,892.72	-
杭州保利建屹房地产发展有限公司	提供物业劳务	37,379.87	527,215.67
杭州保利建霖房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,865,062.17	1,208,563.21
杭州保利建锦房地产开发有限公司	提供物业劳务	624,836.91	892,582.92
杭州保利建嘉房地产开发有限公司	提供物业劳务	402,446.80	2,314,747.36
杭州安泽房地产开发有限公司	提供物业劳务	4,922,136.00	1,019,447.59
海口保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,665,893.12	1,173,619.51
广州中耀实业投资有限公司	提供物业劳务	1,385,772.12	-
广州越鸿房地产开发有限公司	提供物业劳务	530,969.09	6,048.67
广州怡顺房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,850.00	63,720.10
广州市越隆房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,232,840.59	795,904.72
广州市新谭房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,406,208.06	-
广州市如茂房地产开发有限公司	提供物业劳务	541,270.46	-
广州市琶洲投资有限公司	提供物业劳务	967,389.50	1,493,230.72
广州市宏和房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,311,490.71	1,992,840.07
广州萝城房地产开发有限公司	提供物业劳务	5,241,726.18	268,087.98
广州科学城保利房地产有限公司	提供物业劳务	-	6,864.82
广州金地房地产开发有限公司	提供物业劳务	31,500.00	2,704.50
广州富利建筑安装工程有限公司	提供物业劳务	968,577.34	48,474.15
广州从化保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	327,286.22	-
广州保利荔城房地产开发有限公司	提供物业劳务	96,017.06	54,135.07
广州保利电商港有限公司	提供物业劳务	44,847.26	-
广东重工建设监理有限公司	提供物业劳务	10,896.23	-
广东省重工建筑设计院有限公司	提供物业劳务	16,037.74	-
广东保利资产管理有限公司	提供物业劳务	96,351.60	173,998.80
广东保利拍卖有限公司	提供物业劳务	119,997.60	131,587.60
广东保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,886,630.50	21,030,229.69
甘肃升融房地产开发有限公司	提供物业劳务	4,405,161.45	2,352,918.37
福州中悦房地产开发有限公司	提供物业劳务	953,284.99	872,777.23
福州中鼎投资有限公司	提供物业劳务	3,900,185.78	4,480,640.78
福建中联盛房地产开发有限公司	提供物业劳务	83,536.17	2,299,798.54
佛山永晟投资有限公司	提供物业劳务	1,126,029.57	-
佛山信雅房地产有限公司	提供物业劳务	1,020,772.13	-
佛山市顺德区保利房地产有限公司	提供物业劳务	7,405,009.35	4,741,163.57
佛山市三水海都房地产有限公司	提供物业劳务	141,157.28	-
佛山市南海区景元房地产有限公司	提供物业劳务	4,278,948.70	7,242,616.43
佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,232,444.52	2,625,039.11
佛山市保利顺源房地产有限公司	提供物业劳务	743,526.11	-
佛山市保利恒信房地产有限公司	提供物业劳务	2,130,048.63	2,247,197.37
佛山市保利昊峰房地产有限公司	提供物业劳务	2,006,783.66	-
佛山市百隆房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,581,042.89	-
佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,257,931.90	886,571.77
佛山南海保利海荣投资有限公司	提供物业劳务	3,513,858.24	2,279,801.85

北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见

关联方	关联交易内容	2016 年度（元）	2015 年度（元）
佛山保利正高房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,313,489.45	542,411.15
佛山保利源泰房地产有限公司	提供物业劳务	486,728.68	-
佛山保利弘盛房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,993,268.30	2,152,884.45
佛山保利恒升置业有限公司	提供物业劳务	2,598,556.23	1,888,591.64
佛山保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	854,638.23	477,071.79
东莞市中骏房地产开发有限公司	提供物业劳务	406,378.89	982,057.49
东莞市和越投资有限公司	提供物业劳务	804,463.12	363,851.05
东莞市和宏投资有限公司	提供物业劳务	935,877.31	1,283,328.85
丹东保利天赐房地产开发有限公司	提供物业劳务	904,892.80	1,875,787.00
大连盈盛房地产开发有限公司	提供物业劳务	256,867.92	-
大连保利红旗房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,669,786.48	2,220,126.29
大连保利东港房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,233,612.96	639,657.92
大连保利滨港房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,293,054.93	1,476,035.52
慈溪保利建锦房地产开发有限公司	提供物业劳务	5,021,785.10	4,082,144.83
成都雅驰置业有限公司	提供物业劳务	2,058,748.74	4,136,688.64
成都市新都区保利投资有限公司	提供物业劳务	6,542,150.23	10,462,071.32
成都市保邑房地产开发有限公司	提供物业劳务	604,695.01	-
成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	提供物业劳务	913,563.21	-
成都市保新房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,289,999.87	3,015,729.00
成都市保蓉房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,159,641.64	3,665,468.60
成都市保利兴北房地产开发有限公司	提供物业劳务	557,383.96	-
成都市保利金蓉房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,669,207.40	-
成都市保华房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,184,947.35	6,414,126.86
成都市保丰投资有限公司	提供物业劳务	1,658,159.29	4,086,945.14
成都市保都房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,541,461.64	-
成都富通置业有限公司	提供物业劳务	1,781,274.70	4,070,486.85
成都保鑫投资有限公司	提供物业劳务	2,254,644.25	2,206,633.48
成都保龙房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,102,765.33	1,927,937.10
成都保利永兴房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,402,481.70	-
成都保利天新房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,406,446.13	167,447.00
成都保利华阳投资有限公司	提供物业劳务	1,389,346.23	1,820,653.70
郴州市乾嘉盛房地产有限公司	提供物业劳务	1,131,404.81	2,183,050.36
常德保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	278,280.00	-
博大鸿伟（天津）置业有限公司	提供物业劳务	254,376.57	684,921.58
北京屹泰房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,444,875.86	-
北京首开保利仁泰置业有限公司	提供物业劳务	3,723,291.71	-
北京世博宏业房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,570,421.21	1,290,081.00
北京润诚嘉信置业有限公司	提供物业劳务	1,618,106.31	2,401,416.29
北京朗泰房地产开发有限公司	提供物业劳务	4,667,451.69	-
北京金成华房地产开发有限公司	提供物业劳务	180,422.64	610,860.56
北京保利营房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,753,131.41	6,450,451.45
北京保利兴房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,167,852.38	3,600,876.27
北京保利通房地产开发有限公司	提供物业劳务	902,661.00	853,180.10
北京保利首开兴泰置业有限公司	提供物业劳务	1,874,957.45	17,179.65
北京保利成房地产开发有限公司	提供物业劳务	526,650.90	555,208.29
保利增城房地产开发有限公司	提供物业劳务	6,241,593.89	3,462,969.04
保利韶关房地产有限公司	提供物业劳务	4,453,220.69	582,250.00
保利商业管理有限公司	提供物业劳务	2,134,422.25	726,884.00
保利宁远无锡房地产发展有限公司	提供物业劳务	2,075,471.64	2,357,076.40

北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司
申请股票在全国中小企业股份转让系统挂牌并公开转让的法律意见

关联方	关联交易内容	2016 年度（元）	2015 年度（元）
保利南方集团有限公司	提供物业劳务	262,448.40	280,341.10
保利连云港房地产开发有限公司	提供物业劳务	679,611.66	1,152,855.00
保利丽景沧州房地产开发有限公司	提供物业劳务	283,858.44	-
保利江苏房地产发展有限公司	提供物业劳务	1,559,361.56	5,020,875.92
保利华南实业有限公司	提供物业劳务	3,039,299.44	438,134.39
保利广州房地产开发有限公司	提供物业劳务	8,245,264.53	1,137,696.76
保利房地产（集团）股份有限公司	提供物业劳务	75,575,108.16	23,359,771.73
保利地产投资顾问有限公司	提供物业劳务	1,430,525.04	131,657.15
保利地产南通有限公司	提供物业劳务	1,583,683.40	2,598,285.80
保利常州房地产发展有限公司	提供物业劳务	2,330,097.09	2,258,079.00
保利博高华（武汉）房地产股份有限公司	提供物业劳务	2,058,158.63	622,244.10
保利（珠海）房地产开发有限公司	提供物业劳务	975,435.29	677,214.89
保利（重庆）投资实业有限公司	提供物业劳务	7,276,087.47	13,762,002.61
保利（中山）房地产开发有限公司	提供物业劳务	4,007,250.69	3,796,315.05
保利（长沙）西海岸置业有限公司	提供物业劳务	3,439,273.18	2,336,930.10
保利（长春）恒富房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,198,567.76	2,284,277.59
保利（湛江）房地产开发有限公司	提供物业劳务	4,020,705.17	1,662,284.89
保利（营口）房地产开发有限公司	提供物业劳务	269,218.98	391,330.20
保利（阳江）房地产开发有限公司	提供物业劳务	460,595.62	488,740.69
保利（西安）房地产开发有限公司	提供物业劳务	2,736,117.27	3,606,908.06
保利（武汉）房地产开发有限公司	提供物业劳务	691,092.06	932,767.01
保利（通化）房地产开发有限公司	提供物业劳务	278,794.93	471,295.80
保利（天津）房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,159,075.46	590,710.08
保利（沈阳）房地产开发有限公司	提供物业劳务	149,219.77	146,564.21
保利（三亚）房地产开发有限公司	提供物业劳务	745,719.49	3,253,315.05
保利（青岛）实业有限公司	提供物业劳务	1,308,287.31	3,515,381.88
保利（江西）金通泰置业有限公司	提供物业劳务	909,214.17	986,575.31
保利（横琴）资本管理有限公司	提供物业劳务	231,770.00	-
保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	提供物业劳务	97,466.00	-
保利（海陵岛）房地产开发有限公司	提供物业劳务	14,639,082.60	15,341,768.77
保利（福建）房地产投资有限公司	提供物业劳务	1,889,222.77	1,825,557.27
保利（东莞）投资有限公司	提供物业劳务	1,335,814.68	3,756,342.29
保利（东莞）房地产开发有限公司	提供物业劳务	508,231.51	707,773.61
保利（德阳）实业有限公司	提供物业劳务	48,000.00	167,190.34
保利（德阳）房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,523,840.88	5,346,741.24
保利（成都）实业有限公司	提供物业劳务	1,709,955.78	5,754,236.83
保利（成都）房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,458,151.21	3,961,885.50
保利（北京）房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,244,499.23	3,996,783.31
襄阳风神房地产开发有限公司	提供物业劳务	1,633,884.47	1,090,150.00
保利（包头）房地产开发有限公司	提供物业劳务	113,207.55	-
陕西新天力置业有限公司	提供物业劳务	772,837.58	-
安徽保利房地产开发有限公司	提供物业劳务	3,462,019.27	1,325,911.58

3.公司作为承租方的关联租赁

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费（元）	
		2016 年度	2015 年度
北京世博宏业房地产开发有限公司	写字楼	1,121,776.47	-
成都市保蓉房地产开发有限公司	写字楼	519,566.64	536,601.60

保利房地产（集团）股份有限公司	写字楼	1,185,863.24	1,224,744.00
保利房地产（集团）股份有限公司	仓库	18,000.00	18,000.00
保利华南实业有限公司	写字楼	157,680.00	-

4.关联方资金拆借（拆出）

关联方	款项性质	期初占用资金余额（元）	年度占用累计发生金额（元）	年度偿还累计发生金额（元）	期末占用资金余额（元）
2016 年度					
保利房地产（集团）股份有限公司	资金占用	194,044,005.87	-	194,044,005.87	-
保利房地产（集团）股份有限公司	资金占用利息	7,842,106.47	4,609,550.99	12,451,657.46	-
广东保利房地产开发有限公司	资金占用	63,298,110.00	-	63,298,110.00	-
保利（包头）房地产开发有限公司	资金占用	33,331,412.19	-	33,331,412.19	-
总计		298,515,634.53	4,609,550.99	303,125,185.52	-
2015 年度					
保利房地产（集团）股份有限公司	资金占用	53,971,924.75	207,000,000.00	66,927,918.88	194,044,005.87
保利房地产（集团）股份有限公司	资金占用利息	2,964,374.10	4,877,732.37	-	7,842,106.47
广东保利房地产开发有限公司	资金占用	-	63,298,110.00	-	63,298,110.00
保利（包头）房地产开发有限公司	资金占用	36,952,415.14	6,906.00	3,627,908.95	33,331,412.19
广州科学城保利房地产有限公司	资金占用	8,417,813.00	-	8,417,813.00	-
南昌保利物业管理有限公司	资金占用	606,032.54	651,650.82	1,257,683.36	-
广州市保利世贸物业管理有限公司	资金占用	10,396.00	-	10,396.00	-
总计		102,922,955.53	275,834,399.19	80,241,720.19	298,515,634.53

5.其他关联交易

关联方	关联交易内容	2016 年度（元）	2015 年度（元）
保利财务有限公司（其他说明 1）	存放存款发生额	42,830,000.00	153,370,000.00
保利房地产（集团）股份有限公司	保利物业无偿使用保利地产持有的注册号为 9972976、10018517、10017412 和 3475707 的商标	-	-
保利（北京）房地产开发有限公司	收购子公司少数股权	2,551,406.22	-
保利（福建）房地产投资有限公司	收购子公司少数股权	500,000.00	-
保利（天津）房地产开发有限公司	收购子公司少数股权	252,590.87	-
上海保利建锦房地产有限公司	收购子公司少数股权	500,000.00	-
保利（包头）房地产开发有限公司	收购子公司少数股权	891,897.43	-
保利（大连）房地产开发有限公司	收购子公司少数股权	1,000,000.00	-

南昌瑞达置业有限公司	收购子公司少数股权	1,500,000.00	-
保利（阳江）房地产开发有限公司	收购子公司少数股权	1,500,000.00	-
辽宁保利房地产开发有限公司	收购子公司少数股权	2,701,296.02	-
保利（武汉）房地产开发有限公司	收购子公司少数股权	2,755,502.82	-
湖南保利房地产开发有限公司	收购子公司少数股权	2,827,830.39	-
浙江保利房地产开发有限公司	收购子公司少数股权	2,500,000.00	-
保利华南实业有限公司	收购子公司少数股权	2,629,102.98	-
保利（重庆）投资实业有限公司	收购子公司少数股权	2,672,210.85	-

其他说明 1：公司存放于保利财务有限公司的存款 2015 年度、2016 年度发生额分别为 153,370,000.00 万元和 42,830,000.00 万元，2015 年 12 月 31 日、2016 年 12 月 31 日存放于保利财务有限公司的存款余额为 0，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

6.其他关联往来

根据《审计报告》及本所核查资金往来相关协议和凭证，报告期内，公司与关联方的其他关联往来情况如下：

项目名称	关联方	账面余额（元）	
		2016 年度	2015 年度
其他应收款	保利房地产（集团）股份有限公司	-	201,886,112.34
	广东保利房地产开发有限公司	-	63,298,110.00
	保利（包头）房地产开发有限公司	-	33,331,412.19
其他应付款	西安欣荣佳房地产开发有限公司	228,800.00	200,000.00
	武汉林海房地产开发有限公司	960,750.00	960,750.00
	武汉保利金谷房地产开发有限公司	-	16,906.00
	天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	263,773.98	435,896.12
	天津保利香槟房地产开发有限公司	351,296.38	-
	天津保利融创投资有限公司	2,649,356.73	2,417,546.23
	天津保利昆仑房地产开发有限公司	4,606,234.02	2,619,516.18
	沈阳广田房地产开发有限公司	94,898.64	87,360.00
	上海保利建锦房地产有限公司	915,521.97	1,321,306.12
	上海保利建衡房地产有限公司	13,478.29	-
	上海保利建昊商业投资有限公司	3,802,877.00	-
	陕西保利荣安房地产开发有限公司	418,000.00	300,000.00
	陕西保利民东房地产开发有限公司	243,900.00	200,000.00
	青岛广升置业有限公司	7,573.50	-
	青岛广瑞置业有限公司	18,046.29	-
	青岛保利双峰置业有限公司	77,109.10	23,497.14
	青岛保利广源置业有限公司	102,987.94	80,736.88
	青岛保利广惠置业有限公司	918,121.45	646,621.45
	青岛保利广成置业有限公司	59,516.29	-
	南昌瑞达置业有限公司	-	979,291.41
	江苏保利宁远房地产开发有限公司	550,840.70	67,858.54
	合肥保利和盛房地产有限公司	92,503.30	-
	广州怡顺房地产开发有限公司	-	2,595,571.00
	广州金地房地产开发有限公司	1,063,595.50	774,795.50
	广州富利建筑安装工程有限公司	26,251.86	-
	广州保利数码科技有限公司	500.00	1,300.00
	广州保利荔城房地产开发有限公司	646,413.93	511,413.93
	甘肃升融房地产开发有限公司	750,000.00	750,000.00
	佛山保利房地产开发有限公司	200,000.00	200,000.00
	大连保利红旗房地产开发有限公司	114,800.00	927,800.00
	大连保利滨港房地产开发有限公司	161,800.00	270,600.00
	慈溪保利建锦房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00
	成都市新都区保利投资有限公司	40,615.42	-
	北京世博宏业房地产开发有限公司	130,263.11	-

项目名称	关联方	账面余额（元）	
		2016 年度	2015 年度
	北京朗泰房地产开发有限公司	100,000.00	-
	北京金成华房地产开发有限公司	-	166,374.25
	北京保利安平养老产业投资管理有限公司	22,348.61	-
	保利增城房地产开发有限公司	1,524,226.09	725,826.09
	保利酒店管理有限公司	10,000.00	-
	保利华南实业有限公司	803,333.03	-
	保利广州房地产开发有限公司	1,618,640.61	726,440.61
	保利（阳江）房地产开发有限公司	-	71,565.81
	保利（武汉）房地产开发有限公司	6,055,951.31	3,765,984.38
	保利（天津）房地产开发有限公司	842,193.75	971,281.45
	保利（三亚）房地产开发有限公司	279,976.89	271,593.39
	保利（青岛）实业有限公司	941,291.39	1,128,392.68
	保利（海陵岛）房地产开发有限公司	1,830,199.43	2,040,541.26
	保利（成都）房地产开发有限公司	14,632.77	-
	保利（北京）房地产开发有限公司	21,392.00	506,687.20
	保利（包头）房地产开发有限公司	2,096,405.00	-
	保利江苏房地产发展有限公司	-	230,585.08

（三）关联交易对公司及其股东的影响

1.采购商品

根据公司说明并经本所律师核查，保利物业向广州科学城保利房地产有限公司购买的车位，系双方根据市场交易价格协商而确定，不存在损害公司及其他股东利益的情形。

2.关联销售/提供服务

根据公司说明并经本所律师核查，公司的关联销售为根据《物业管理条例》与控股股东保利地产及其子公司提供的前期物业管理服务，该物业服务均根据物业管理条例执行了招投标程序，定价公允合理，不存在关联交易显失公允或者其他的利益安排。公司与关联方之间发生的关联交易均订立了书面协议，并遵循平等、自愿、等价、有偿的原则。

3.关联租赁

根据公司说明及本所经办律师核查，保利物业承租关联方的房屋系依据市场价格，与其他非关联公司承租的房屋价格基本一致，定价公允，保利物业向关联方承租房屋不存在损害公司及其他股东利益的情形。

4.关联方资金拆借

根据公司说明及本所经办律师核查，报告期内，保利物业与关联方之间的资金

拆借行为主要系保利集团优化集团内部资金配置的资金调度行为。前述资金拆借行为发生在有限公司阶段,此时,保利物业尚未建立关联交易管理制度,系按照当时公司内部的管理。为规范公司治理,保障公司资产独立性,截至本法律意见出具之日,公司股东及关联方已将借款全部归还,并承诺将不以借款、代垫款等方式占用、使用公司资金或资产,且将严格遵照股转系统及股转公司法人治理的有关规定,避免与公司发生除正常业务外的一切资金往来。

5.其他关联往来

根据《审计报告》并经本所核查相应的财务凭证,公司其他应收款主要为公司代垫款,如水电能源费、投标保证金等;其他应付款主要为代收业主款,如物业维修基金、煤气初装费、产权代办费、装修保证金、履约保证金、租赁押金、取暖费等。由于物业行业的特殊性,上述其他应收、应付款的存在具有合理性。

截至本法律意见出具日,公司除上述情况外,无其他关联往来、关联担保和关联交易。

（四）关联交易的决策制度及程序

为规范公司与关联方间存在的关联交易,维护公司股东特别是中小股东的合法权益,保证公司与关联方之间的关联交易符合公开、公平、公正的原则,根据国家有关法律、行政法规、部门规章及其他规范性文件的相关规定,公司在《公司章程》、《公司章程（挂牌修订案）》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等公司制度中对关联方及关联交易的类型、关联方的回避措施、关联交易的披露等事宜进行了严格规定。同时公司还制定了《关联交易决策制度》,对于关联交易事项进行了更为详细的规定。

基于上述,本所律师认为,公司已在《公司章程（挂牌修订案）》及相关内部控制制度中明确规定了关联交易的公允决策程序,相关内容符合相关法律、法规及规范性文件的规定。

（五）同业竞争

1.同业竞争的情况

根据保利集团审计报告、保利南方集团审计报告、保利地产年报、保利置业集团

有限公司（香港上市公司，证券代码00119，下称“保利置业”）年报，以及关联方的说明，并经本所律师核查，保利集团、保利地产对外投资的企业中，虽有部分公司基于行业惯例和商业习惯，在工商系统中登记有“物业管理”或“物业服务”等允许开展物业服务的业务经营范围，但目前没有、将来亦不会实际从事物业管理服务。实际从事与保利物业存在相同或相似的经营性业务的企业如下：

（1）深圳市保利商业物业经营管理有限公司

深圳市保利商业物业经营管理有限公司成立于2006年03月16日，系保利南方集团有限公司与深圳市保利文化广场有限公司共同投资设立，该公司注册资本为300万元人民币，法定代表人为刘刚，经营范围为商业经营管理策划、经济信息咨询（不含限制项目）；企业品牌形象设计、工艺品外型设计；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；物业租赁；物业管理。

（2）上海保利物业酒店管理集团有限公司

上海保利物业酒店管理集团有限公司成立于2004年7月30日，系保利置业集团有限公司全资子公司，该公司注册资本5000万元，法定代表人王明礼，经营范围为“接受委托从事物业管理，保洁服务，房地产信息咨询，物业管理专业的四技服务，百货、五金交电、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、民用爆炸物品、易制毒化学品）、建筑材料、装饰材料、机械电器设备、花卉的销售，室内外装饰，酒店管理，接受为企事业及个人提供劳务服务，企业营销策划，会务服务，商务咨询，摄像服务，打字、浴室、酒吧、游泳池、餐厅、健身服务，棋牌室、壁球场、网球场、高尔夫球练习场、书报刊零售、复印、钥匙配制、供热服务，停车场管理，房地产经纪（以上限分支机构经营）。”

（3）湖北保利大酒店有限公司

湖北保利大酒店有限公司成立于1997年1月29日，系由保利集团控制的其他企业，胜宝投资有限公司持股100%。该公司注册资本为5824.33万港币，法定代表人为竺伟荣。经营范围为与酒店经营有关的旅客住宿、美容美发、饮食服务、写字楼出租、购物、停车服务、健身服务及相关配套服务；房地产开发、商品房销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（4）遵义久联物业服务服务有限公司（下称“久联物业”）

久联物业成立于2014年6月3日，系由保利集团最终控制的企业。该公司注册资本50万元，法定代表人为李开印，经营范围为“物业管理服务；家政保洁服务；干洗服务；非营运车辆停放服务；汽车美容、装饰、保养、维修及配件销售”。

（5）哈尔滨保利科技大厦有限公司（下称“哈尔滨大厦”）

哈尔滨大厦成立于1996年11月4日，系由保利南方集团有限公司直接控制的企业。该公司注册资本4000万元，法定代表人王威，经营范围为“依法取得土地使用权后，建设保利科技大厦，建成后销售、租赁写字间、经营餐饮、开展物业管理业务；代售火车票、飞机票（有效期至2016年12月31日）。”

（6）广州市保利世贸物业管理有限公司（下称“保利世贸”）

保利世贸成立于2009年1月24日，系由保利地产与其他两名无关联关系企业共同投资设立的广州市保利国贸投资有限公司全额出资设立，该公司注册资本300万元，法定代表人为马跃，经营范围为“物业管理；建筑物清洁服务；房屋建筑工程施工；园林绿化工程服务；会议及展览服务；酒店管理；餐饮管理；房屋租赁；机电设备安装服务；专业停车场服务”。经本所律师核查，保利世贸目前主要对广州市保利世界贸易中心提供物业管理服务。

（7）南昌保利物业管理有限公司（下称“南昌物业”）

南昌物业成立于2004年11月19日，系由保利地产与其他三名无关联关系企业共同投资设立的南昌铭雅欧洲城实业有限公司全额出资设立，该公司注册资本300万元，法定代表人为付俊，经营范围为“物业管理”。经本所律师核查，南昌物业目前主要对南昌市铭雅欧洲城住宅项目提供物业管理服务。

经本所律师核查，深圳市保利商业物业经营管理有限公司、上海保利物业酒店管理集团有限公司、湖北保利大酒店有限公司系保利置业所控制的公司，主要对保利置业开发的物业项目提供物业管理服务。遵义久联物业服务服务有限公司系贵州久联集团房地产开发有限责任公司间接控制的公司，为2014年保利集团受让贵州久联企业集团有限公司股权时所产生的关联方，目前主要对贵州久联集团房地产开发有限责任公司开发的物业项目提供物业管理服务。哈尔滨大厦系保利南方集团控制的公司，自成

立至今仅管理单一的自有物业，并不存在承接其他物业项目的情况。

广州市保利世贸物业管理有限公司、南昌保利物业管理有限公司系保利地产控制的公司，保利地产为避免其控制的广州市保利世贸物业管理有限公司、南昌保利物业管理有限公司与保利物业出现实质性的同业竞争，承诺前述两家公司仅仅对目前签约的物业进行物业服务和管理，而不涉及对其他物业的管理，目前及未来均不会对外进行扩张经营。

本所律师认为，现阶段的物业服务企业在发展过程中存在着两个较为显著的共同特征：（1）在订单获取方面，物业服务企业目前的接管物业来源仍然较为集中，主要依靠承接从事地产开发业务的母公司的业务；（2）在地域分布方面，住宅、写字楼等物业项目具有不可移动的特点，客户难以跨区域进行选择和消费，物业服务企业服务的项目具有明显的地域属性。因此，虽然上述七家从事物业管理的公司处于同一行业，但是各方在订单获取方式上，主要是为其所属的地产开发项目提供配套的物业服务，不存在较大的市场竞争，且所服务的物业项目具有明显的地域属性，因此其与保利物业在客户对象和市场区域方面均存在较大的差异，不构成实质性的同业竞争。

同时，公司实际控制人保利集团已作出承诺，遵义久联物业服务有限公司、哈尔滨保利科技大厦有限公司仅服务于现有签约项目，目前及未来均不会进行扩张经营；深圳市保利商业物业经营管理有限公司、上海保利物业酒店管理集团有限公司，湖北保利大酒店有限公司为保利置业控制的公司，目前主要是对保利置业开发的地产项目进行物业服务和管理。保利集团基于上市公司独立经营和公司治理的要求，将不会利用实际控制人的地位干预保利地产、保利置业及其下属子公司的日常经营，在双方的运营管理和业务拓展过程中，保利集团将严格贯彻上市公司的监管规定，不会因为一方利益而损害另一方利益。因此，在公司的日常经营过程中，保利集团利用其实际控制人地位进行利益的不当输送或调节，进而损害保利物业的可能性极低。

2.避免同业竞争的措施

为避免可能发生的同业竞争问题，公司的实际控制人保利集团和控股股东保利地产分别出具承诺如下：

（1）保利集团出具《关于避免同业竞争的承诺函》：

“一、除保利房地产（集团）股份有限公司（A股上市公司，证券代码600048，

以下简称“保利地产”）及其控制下的企业外，本公司目前实际控制的企业中实际开展物业管理经营业务的公司有遵义久联物业服务有限公司、哈尔滨保利科技大厦有限公司、深圳市保利商业物业经营管理有限公司、上海保利物业酒店管理集团有限公司、湖北保利大酒店有限公司。其中，遵义久联物业服务有限公司、哈尔滨保利科技大厦有限公司仅服务于现有签约项目，目前及未来均不会进行扩张经营；深圳市保利商业物业经营管理有限公司、上海保利物业酒店管理集团有限公司，湖北保利大酒店有限公司为保利置业集团有限公司（香港上市公司，证券代码00119，以下简称“保利置业”）控制的公司，目前主要是对保利置业开发的地产项目进行物业服务和管理。除此之外，本公司及本公司实际控制的其他企业并未从事物业管理经营服务，未来也不会直接或间接从事、参与或进行与保利物业及其控股子公司的业务存在竞争或可能构成竞争的业务及活动。

二、基于上市公司独立经营和公司治理的要求，本公司将不会利用实际控制人的地位干预保利物业及前述五家公司的日常经营，本公司将严格贯彻上市公司的监管规定，不会因为一方利益而损害另一方利益。

三、若将来因任何原因引起本公司所拥有的资产或投资与保利物业发生不公平的竞争，以致有可能损害保利物业及其中小股东的利益，本公司将积极采取有效措施除此类不公平竞争。

本承诺持续有效，直至本公司不再作为保利物业的实际控制人为止。同时，如果前述五家公司的实际控制人发生变化的，本公司对发生变化的公司的有关承诺亦自动失效。”

（2）保利地产出具《关于避免同业竞争的承诺函》：

“一、除保利物业及其控制下的企业，本公司目前实际控制的企业中实际开展物业管理经营业务的公司有广州市保利世贸物业管理有限公司及南昌保利物业管理有限公司。上述两家公司仅仅对目前签约的物业进行物业服务和管理，而不涉及对其他物业的管理，目前及未来均不会对外进行扩张经营。除此之外，本公司及本公司实际控制的其他企业并未从事物业管理经营服务，未来也不会直接或间接从事、参与或进行与保利物业及其控股子公司的业务存在竞争或可能构成竞争的业务及活动。

二、若本公司及其所控制的企业（包括目前实际存在物业管理服务的企业）将来

有任何机会可从事、或入股任何可能会与保利物业及其控股子公司的生产经营相类似的业务，本公司会将上述机会让予保利物业或其控股子公司。如保利物业及其控股子公司放弃该优先权，则本公司有权以不优惠于向保利物业及其控股子公司提出的条件向无关联第三方转让该竞争性业务。

三、若将来因任何原因引起本公司所拥有的资产或投资与保利物业发生不公平的竞争，以致有可能损害保利物业及其中小股东的利益，本公司将积极采取有效措施除此类不公平竞争。

本承诺持续有效，直至本公司不再作为保利物业的控股股东为止；同时，如果本公司丧失前述两家公司控股地位的，则相关承诺亦自动失效。”

（3）持有公司5%以上股份股东赢悦投资出具如下承诺：

“一、本公司及本公司实际控制的其他企业并未从事物业管理经营服务，未来也不会直接或间接从事、参与或进行与保利物业及其控股子公司的业务存在竞争或可能构成竞争的业务及活动。

二、若本公司及其所控制的企业（包括目前实际存在物业管理服务的企业）将来有任何机会可从事、或入股任何可能会与保利物业及其控股子公司的生产经营相类似的业务，本公司会将上述机会让予保利物业或其控股子公司。如保利物业及其控股子公司放弃该优先权，则本公司有权以不优惠于向保利物业及其控股子公司提出的条件向无关联第三方转让该竞争性业务。

三、若将来因任何原因引起本公司所拥有的资产或投资与保利物业发生不公平的竞争，以致有可能损害保利物业及其中小股东的利益，本公司将积极采取有效措施除此类不公平竞争。

本承诺持续有效，直至本公司不再作为保利物业的股东为止。”

（4）公司的董事、监事、高级管理人员出具如下承诺：

“一、本人对外投资的企业或担任董事、监事及高级管理人员的企业并未从事与公司构成竞争的业务或活动，未来也不会直接或间接从事、参与或进行与保利物业及其控股子公司的业务存在竞争或可能构成竞争的业务及活动。

二、若本人对外投资的企业或担任董事、监事及高级管理人员的企业将来有任何

机会可从事、或入股任何可能会与保利物业及其控股子公司的生产经营相类似的业务，本人将尽力促成上述机会让予保利物业或其控股子公司。如保利物业及其控股子公司放弃该优先权，则本人对外投资的企业或担任董事、监事及高级管理人员的企业有权以不优惠于向保利物业及其控股子公司提出的条件向无关联第三方转让该竞争性业务。

三、若将来因任何原因引起本人对外投资的企业或担任董事、监事及高级管理人员的企业与保利物业发生不公平的竞争，以致有可能损害保利物业及其中小股东的利益，本人将积极采取有效措施消除此类不公平竞争。

本承诺持续有效，直至本人不再担任保利物业上述职务或不存在关联关系为止。”

基于上述，本所律师认为，公司与持股5%以上股份的股东、董事、监事、高级管理人员间不存在同业竞争，持股5%以上股份的股东、董事、监事、高级管理人员向公司出具的《承诺函》合法有效。

十、公司的主要财产

（一）房产所有权

根据公司提供的资料并经本所律师核查，截至本法律意见出具之日，公司拥有的房产所有权情况如下：

序号	权属人	房产证号	地址	建筑面积	用途	他项权利
1	保利物业	粤（2016）广州市不动产权第 06024598 号	广州开发区林荟街 2 号 101 房	1500.1 m ²	小区会所	无
2	保利物业	粤（2016）广州市不动产权第 06024599 号	广州开发区林荟街 2 号 201 房	981.08 m ²	小区会所	无
3	保利物业	粤（2016）广州市不动产权第 06024600 号	广州开发区林荟街 2 号 301 房	369.94 m ²	小区会所	无

除上述小区会所之外，公司在广州开发区科学城林荟街 6、8 号负一层，广州开发区芳林一街 1-7 号地下室负一层、广州开发区科学城林居一街、林居二街，还拥有 142 个车位，合计建筑面积 1697.68 m²，均拥有不动产权证书。

（二）公司拥有的知识产权

根据公司说明并经本所律师核查，截至本法律意见出具之日，公司目前使用保利地产授权的商标共 4 项，其具体情况如下：

序号	权利人	注册号	商标名称	商品类别	核定使用商品范围	有效期限
1	保利地产	9972976		37	建筑施工监督；建筑结构监督；建筑设备出租；建筑；拆除建筑物；商业摊位及商店的建筑；室内装璜；电器设备的安装与修理	2013.1.28-2023.1.27
2	保利地产	10018517	保利物业	37	建筑施工监督；建筑结构监督；建筑设备出租；建筑；拆除建筑物；商业摊位及商店的建筑；室内装璜；电器设备的安装与修理	2012.11.28-2022.11.27
3	保利地产	10017412	保利物业	36	办公室(不动产)出租；不动产出租；不动产代理；不动产估价；不动产管理；不动产经纪；不动产评估；公寓出租；商品房销售；住所(公寓)；	2012.11.28-2022.11.27
4	保利地产	3475707		37	建筑施工监督；建筑结构监督；建筑设备出租；建筑；拆除建筑物；商业摊位及商店的建筑；室内装璜；电器设备的安装与修理	2015.05.21-2025.5.20

经核查，保利地产于2016年10月31日与保利物业签署了《商标转让合同》，将上述商标中的第1-3项转让给保利物业；2016年10月31日与保利物业签署《商标授权使用合同》，将上述商标中的第4项授权给保利物业在指定商品或服务上使用，使用形式为普通许可，授权期限为2016年10月31日至2025年5月20日止。鉴于商标的转让和授权许可的登记和备案需要一定时间，保利地产出具声明：在保利物业取得上述商标的所有权和授权许可之前，保利物业有权在物业管理的相关领域继续无偿使用上述商标。同时，保利地产亦对于保利物业之前未经授权使用保利地产上述商标的行为予以认可。

（三）公司租赁的主要经营性房产

根据公司提供的资料并经本所律师核查，报告期内，公司及其分、子公司年租金额在 10 万元以上的重要房屋租赁合同如下：

序号	承租方	出租方	地址	租金（元）	期限
1	保利物业	保利房地产（集团）股份有限公司	海珠区阅江中路 688 号 201-08 单元	102062/月	2015.1.1-2018.12.31
2	浙江物业	杭州和达文化创意产业园管理有限公司	杭州经济技术开发区科技园路 65 号 8 层 801 号	前三年为 24750/月，后二年为 26400/月，租赁期总计 1475100 元	2015.6.1-2020.5.31
3	成都分公司	成都市保蓉房地产开发有限公司	成都市人民南路四段领事馆路 7 号保利中心写字楼第 24 层 1 号房屋	44716.8/月	2012.9.1-2017.8.31
4	江苏分公司	南京交通投资置业有限公司	南京市中山路 268 号 1 幢 4 层 408-411 室	459105.03/年	2016.4.30-2019.4.29
5	三亚分公司	黄怡菲	林旺教师村后面第二排楼房 1-5 楼房	190000/年	2014.4.1-2017.4.1

6	佛山物业	保利华南实业有限公司	佛山市南海区桂城街道 灯湖西路 20 号保利洲际 酒店 16 楼 1619 房	13140/月	2016.1.1- 2016.12.31
7	北京物业	北京世博宏业房地产开发 有限公司	海淀区西土城路 1 号院 6 号楼蓟门壹号大厦 3 层	130873.92/月	2016.4.1- 2019.3.31

（四）公司主要财产的产权纠纷和权利限制情况

根据《审计报告》、公司的说明并经本所律师核查，除前述披露外，公司对其现有的主要财产的所有权或使用权的行使没有限制，不存在产权纠纷或潜在纠纷，上述财产不存在担保或其他权利受到限制的情况。

十一、公司的重大债权债务

（一）重大合同

1.重大采购合同

经本所律师核查，截至本法律意见出具之日，公司及其子公司报告期内合同金额为 350 万元以上的重大采购合同如下：

序号	项目名称	合作方	合同名称	合同期限	合同金额 (元)	合同履行 情况
1	国际广场	广州市江迅清洁服务有限公司	保利国际广场清洁保洁 服务合同	2015.1.1- 2016.12.31	7,447,200	履行完毕
2	叶上海	上海柏维物业管理有限公司	保洁服务合同	2016.4.1- 2017.12.31	6,352,500	正在履行
3	上河雅颂	天津市雅隆保洁服务有限公司	上河南北里清洁合同	2015.6.25- 2017.6.24	6,177,600	正在履行
4	天悦豪宅	广州江迅清洁服务有限公司	保洁服务合同	2015.3.10- 2016.12.31	5,513,550	履行完毕
5	五月花	上海赛夫保安服务有限公司	公共区域秩序维护委托 服务合同	2015.7.1- 2016.12.31	4,968,000	履行完毕
6	保利香槟 国际	日立电梯（中国）有限公司 福建分公司	电梯保养服务合同	2015.11.8- 2020.11.7	4,328,149	正在履行
7	江南片区	重庆创邦环卫清洁服务有限公司	清洁服务合同	2016.4.1- 2018.6.30	4,147,200	正在履行
8	天悦豪宅	广州江迅清洁服务合同	保洁服务合同	2017.1.1- 2018.12.31	4,028,640	正在履行
9	保利花园	第建阳光发展（深圳）有 限公司广州分公司	保洁服务合同	2015.1.1- 2016.12.31	4,024,800	履行完毕
10	国际广场	北京鑫三源世纪清洗有限公司	保洁服务合同	2016.5.15- 2017.5.14	3,982,020	正在履行
11	琶洲新村	广州市信诚环保科技有限公司	保洁服务合同	2015.9.1- 2016.12.31	3,960,000	履行完毕
12	叶语	上海乐佳保洁服务有限公司	保洁合同	2016.4.1- 2017.12.31	3,950,500	正在履行
13	西岸项目	上海岑豪环卫清洁服务有限公司	保洁合同	2016.1.1- 2017.12.31	3,942,000	正在履行
14	one56	上海赛夫保安服务有限公司	公共区域秩序维护委托 服务合同	2015.7.1- 2017.6.30	3,820,800	正在履行
15	国际广场	迅达（中国）电梯有限公司 广州分公司	国际广场电梯/自动扶 梯维修保养服务合同	2014.11.15- 2017.11.14	3,722,085	正在履行

16	叶之林	上海乐佳保洁服务有限公司	保洁合同	2016.9.1- 2018.8.31	3540000	正在履行
----	-----	--------------	------	------------------------	---------	------

2.物业服务合同

经本所律师核查，公司及其子公司报告期内物业管理面积为 70 万平方米以上的重大物业服务合同如下：

序号	项目名称	合同签订方	签订时间	服务期限	建筑面积	业态	收费标准 (元/平方米/月)	合同履行情况
1	保利锦里	惠州生活之原 旅游发展有限公司	2014/1/1	2016/12/31	224.89	高层住宅 独立式住宅 商业物业	2.8 3.8 8	履行 完毕
2	麓谷林语	湖南保利房地 产开发有限公司	2009/6/1	至业委会成立 或另聘物业公 司	145.06	独立式住宅 高层住宅	3.5 1.8	正在 履行
3	保利怡方 花园	保利（中山）房 地产开发有限公司	2013/5/1	至业委会成立 或另聘物业公 司	139.76	高层住宅 商业物业	2.8 8	正在 履行
4	江上明珠	保利（重庆）投 资实业有限公司	2013/7/30	至业委会成立 或另聘物业公 司	125.31	商业物业 多层住宅 高层住宅 高层住宅 高层住宅	4 3.5 2.8 1.8 2.2	正在 履行
5	西海岸	保利（长沙）西 海岸置业有限公司	2014/8/1	至业委会成立 或另聘物业公 司	116.4	高层住宅 商业物业	2.28 7	正在 履行
6	保利林语 花园	中山市祥誉实 业有限公司	2013/5/1	至业委会成立 或另聘物业公 司	100.53	多层住宅 商业物业 高层住宅 高层住宅	5 8 2.8 2.5	正在 履行
7	保利银滩	保利（海陵岛） 房地产开发有限 公司	2012/10/1	至业委会成立 或另聘物业公 司	100.33	高层住宅 多层住宅 独立式住宅 商业物业	2.5 3 6 3	正在 履行
8	半山国际 花园	保利（江西）金 通泰置业有限公司	2014/1/1	2023/12/31	98	多层住宅 高层住宅 独立式住宅	3 1.8 3.8	正在 履行
9	保利花园	保利（包头）房 地产开发有限公司	2013/1/1	2015/12/31	96.99	多层住宅 高层住宅	0.7 1.7	履行 完毕
10	人和天地	山东滕建投资 集团有限公司	2016/3/1	2019/2/28	96.9	高层住宅 商业物业	1.6 1.6	正在 履行
11	保利花园	清新兴海投资 置业发展有限公司	2013/12/1	至业委会成立 或另聘物业公 司	96.89	高层住宅 商业物业	2.47 5.5	正在 履行
12	润卓天伦 湾	河北润卓房地 产开发有限公司	2016 年 /10/18	至业委会成立 或另聘物业公 司	93.00	高层住宅	2	正在 履行
13	保利天悦 花园	保利房地产（集 团）股份有限公司	2014/3/1	至业委会成立 或另聘物业公 司	85.93	高层住宅 多层住宅	4.5 3.6	正在 履行
14	保利公馆	佛山南海保利 海荣投资有限公司	2012.12.1	至业主委员会 成立或另聘物 业公司	83.42	高层住宅 多层住宅	2.47 5.5	正在 履行

15	保莱·蓝湾国际	保莱房地产开发（辽阳）有限公司	2016/10/26	至业委会成立或另聘物业公司	81.88	多层住宅	1	正在履行
						商业物业	1	
						高层住宅	1	
16	保利心语花园	佛山保利弘盛房地产开发有限公司	2013/11/1	至业委会成立或另聘物业公司	80.01	高层住宅	2.47	正在履行
						商业物业	5.5	
17	保利国际广场	长沙南湖广场置业有限公司	2011/4/30	至业委会成立或另聘物业公司	79.25	高层住宅	2.5	正在履行
18	保利爱尚里	重庆葆成房地产开发有限公司	2013/1/1	至业委会成立或另聘物业公司	73.38	多层住宅	2.2	正在履行
						商业物业	6	
19	保利香槟国际	合肥保利房地产开发有限公司	2015/12/20	2018/12/29	72.04	商业物业	3	正在履行
						高层住宅	1.85	
20	保利叶上海	上海建霖房地产有限公司	2014/10/9	2017/10/8	71.97	商业物业	2.5	正在履行
						高层住宅	1.9	
						独立式住宅	2.2	
21	保利五月份花	合肥保利和筑房地产有限公司	2013/10/30	2019/10/29	71	高层住宅	2.7	正在履行
						商业物业	4	
22	海上罗兰	青岛保利广惠置业有限公司	2011/6/22	至业委会成立或另聘物业公司	70.77	高层住宅	1.5	正在履行
						独立式住宅	4.5	
						商业物业	4	
23	保利中央公园	阳江保利弘盛房地产开发有限公司	2016/2/1	至业委会成立或另聘物业公司	70.32	高层住宅	1.82	正在履行
						商业物业	2.5	
						独立式住宅	2.5	

本所律师认为，前述合同的内容及形式不违反法律、法规和规范性文件的规定，合同合法、有效。

（二）重大侵权之债

根据公司的确认，并经本所律师核查，公司没有因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的重大侵权之债。

（三）公司与其关联方之间的重大债权债务和担保关系

根据《审计报告》，并经本所律师核查，除本法律意见正文“十、关联交易及同业竞争”所述的关联交易外，公司与其关联方之间不存在其他未披露重大债权债务关系及相互担保的情况。

（四）金额较大的其他应收款、其他应付款的合法和有效

根据《审计报告》，报告期内，公司其他应收款、其他应付款如下：

序号	科目	2016 年度（元）	2015 年度（元）
1	其他应收款	52,303,216.97	363,422,997.30
2	其他应付款	637,887,567.49	491,055,549.30

根据《审计报告》，并经本所律师核查，除本法律意见正文“十、关联交易及同业竞争”所述的关联交易外，公司其他应收款、其他应付款均为正常经营所产生，不存在对公司正常经营造成重大不利影响的潜在偿债风险。

十二、公司的重大资产变化、收购兼并

除本法律意见披露情形外，公司报告期内没有发生过其他合并、分立、减少注册资本、资产转换、重大资产收购或重大资产出售行为。

（一）公司的增资扩股

公司及保利有限历史上增资 4 次，简要情况如下：

序号	时间	增资金额（万元）	增资后的注册资本（万元）
1	1996 年 6 月 26 日设立	/	300.00
2	2003 年 5 月 21 日	200.00	500.00
3	2011 年 5 月 19 日	4500.00	5000.00
4	2016 年 5 月 26 日	263.1579	5,263.1579
5	2016 年 10 月 21 日	4,736.8421	10,000.00

公司及保利有限历次增资扩股的具体情况详见本法律意见正文“七、公司及其子公司的股本及其演变”。

（二）拟进行的资产置换、资产剥离、资产出售或收购等行为

根据公司的说明，并经本所律师核查，截至本法律意见出具日，公司没有拟进行的重大资产置换、资产剥离、重大资产出售或收购等行为的具体计划或安排。

十三、公司章程的制定与修改

经本所律师核查，公司章程的制定和历次修改均已履行了法定程序，并办理了工商变更登记手续。

公司《公司章程》及《公司章程（挂牌修订案）》的制定及修改已履行了必要的法律程序，公司《公司章程》及《公司章程（挂牌修订案）》的内容符合法律、法规及规范性文件的规定，合法、有效。

十四、公司股东大会、董事会、监事会议事规则及规范运作

（一）公司具有健全的组织机构

根据公司提供的相关资料，并经本所律师核查，公司已设立股东大会、董事会、

监事会等组织机构。公司具有健全的法人治理结构及组织结构，其组织结构的设置符合《公司法》及其他现行有关法律、法规及其他规范性文件的规定，能够满足公司日常管理和生产经营活动的需要。

（二）公司具有健全的股东大会、董事会、监事会的议事规则及其他内部控制制度

根据公司提供的相关资料，并经本所律师核查，公司制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理办法》、《投融资决策管理办法》、《信息披露事务管理制度》等一系列公司治理规章制度。公司具有健全的股东大会、董事会、监事会议事规则，上述议事规则的内容符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。

（三）公司股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容及决议的签署合法、合规、真实、有效

根据公司提供的相关资料，并经本所律师核查，自股份公司设立至本法律意见出具日，公司的股东大会、董事会、监事会的召开、决议内容符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定，合法、合规、真实、有效。

（四）股东大会或董事会的历次授权或重大决策等行为合法、合规、真实、有效

根据公司提供的相关资料，并经本所律师核查，股东大会或董事会的历次授权或重大决策行为均依据《公司章程》规定的审批权限由股东大会或董事会审议批准，不存在越权审议批准的情形。法律、法规、规范性文件及《公司章程》规定所必需以特别决议通过的事项均依法定程序予以表决。

基于上述，本所律师认为，公司已经建立、健全了股东大会、董事会、监事会的组织机构，并制定了相应的议事规则和工作细则，该等议事规则和工作细则符合现行法律、法规及规范性文件要求，股东大会、董事会、监事会的召开程序及形成的决议内容均合法、合规、真实、有效。

十五、公司董事、监事、高级管理人员及其变化

（一）公司现任董事、监事和高级管理人员的组成

1.公司董事任职及具体情况

根据公司股东大会议案、决议等会议文件及公司的说明，并经本所律师核查，公司现任董事会由7名董事组成。各董事的具体情况如下：

胡在新先生，公司董事长，1969年1月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1987年7月至1995年8月任湘潭电机厂子弟一校教师；1995年9月至1998年7月，就读于中山大学商业经济（国际市场营销）专业；1998年7月至今，就职于保利地产，历任销售部经理、营销中心总经理、助理总经理兼品牌管理中心总经理，副总经理。2009年4月至今，担任本公司董事长。

付俊女士，公司董事，1963年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1977年1月至1985年5月任武汉军区干部；1985年5月至1993年12月任广州军区干部；1993年12月至2000年12月，就职于保利地产，历任开发部及销售部经理、总经理助理；2001年1月至2007年9月，就职于本公司，担任总经理、董事长；2007年9月至2014年1月任保利（青岛）实业有限公司董事长兼总经理；2014年4月至今任保利地产监事会主席、党委副书记、工会主席。2011年11月至今，担任本公司董事。

黄海先生，公司董事，1975年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1997年4月至1998年10月任深圳沃发科技发展有限公司金融部业务经理；1999年1月至2000年1月任广州兴达通讯有限公司汕头分公司市场部经理；2000年3月至2002年12月任中山公用科技股份有限公司证券部经理兼证券事务代表；2002年12月至今，历任保利地产证券部高级经理、证券部副总经理、董事会办公室副主任、董事会办公室主任、董事会秘书兼董事会办公室主任。2016年10月至今，担任本公司董事。

黎家河先生，公司董事，1960年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权，1979年11月至1981年8月任广州军区工程兵13团舟桥连战士；1981年9月至1982年6月任广州军区桂林陆军学院副班长；1982年7月至1993年2月任广州军区技术局后勤部干部；1993年3月至2000年4月任保利地产财务部经理；2000年5月至2002年8月任保利物业副总经理；2002年9月至2005年1月任保利地产人力资源部经理；2005年1月至今任保利物业总经理。

何智韬先生，公司董事，1981年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2004年7月至2009年1月历任保利地产营销中心策划经理、品牌管理中心部门经理、品牌管

理中心助理总经理；2009年2月至2011年2月任辽宁保利房地产开发有限公司副总经理；2011年2月至2016年2月历任保利地产品牌管理中心副总经理、总经理；2016年2月至今任保利大连房地产开发有限公司总经理。现任公司董事。

何军先生，公司董事，1981年7月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2003年3月至2005年4月任保利地产财务管理中心出纳；2005年4月至2007年8月任广州科学城保利将地产有限公司财务经理；2007年8月至2009年3月任广州市保利国贸投资有限公司代理财务总监；2009年3月至2010年3月任保利（阳江）房地产开发有限公司代理财务总监；2010年3月至2012年10月任广州富利建筑安装工程公司财务总监；2012年10月至2016年4月任保利（三亚）房地产开发有限公司财务总监；2016年5月至今任保利房地产（集团）股份有限公司财务管理中心副总经理。现任公司董事。

曹斌女士，公司董事，1973年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1992年9月至1993年5月任宝山区人大常委会机要室机要员。1993年5月至1997年12月任上海浦利房地产开发有限公司人事经理；1998年1月至2000年2月任上海忻利房地产开发有限公司人事主管；2000年3月至2003年1月任上海证券大厦酒店管理有限公司行政办公室主任；2003年1月至今历任上海保利房地产开发有限公司办公室主任、副总经理。现任公司董事。

2.公司监事的任职及具体情况

根据公司股东大会议案、决议等会议文件及公司的说明，并经本所律师核查，公司现任监事会由3名监事组成，其中刘慧妍、钟妤由公司2016年10月21日召开的创立大会暨第一次股东大会选举产生，陈淑萍由2016年10月11日召开的职工代表大会选举产生，任期均为3年。各监事的具体情况如下：

刘慧妍女士，公司监事会主席，1971年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1994年7月至1996年1月，任广东省金属材料公司会计；1996年2月至1999年2月，任广州保利房地产开发公司财务部业务经理；1999年3月至2009年1月，历任保利物业财务部经理、总经理助理兼财务部经理、财务总监；2009年1月至2010年1月，任广州富利建筑安装工程公司财务总监；2010年2月至2011年1月，任广州市琶洲投资有限公司财务总监；2011年1月至今，任保利地产审计管理中心总经理。现任公司监事会主席。

钟妤女士，公司监事，1972年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1995年7

月至1997年12月任广东省农产品中心批发市场办公司副主任；1998年1月至2007年5月任广东南航商旅服务旅行社有限公司财务管理中心资金部经理；2007年7月至今历任保利物业保利国际广场物业服务中心财务部经理、财务管理中心高级经理、财务管理中心预算管理部经理、经营拓展中心助理总经理、审计管理中心助理总经理。现任公司监事。

陈淑萍女士，公司职工代表监事，1965年4月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1988年7月至1993年3月任广州市司法局政治部科员；1993年4月至1998年1月任振华轻工集团公司行政人事科副科长；1998年2月至2001年2月任保税区港将公司人事部经理；2001年3月至2004年12月任广东广信物业管理有限公司物业管理部经理；2005年4月至今历任保利物业管理有限公司保利百合花园服务中心项目经理、保利花园服务中心总经理、人力资源中心副总经理、人力资源中心总经理。现任公司职工代表监事。

3.公司高级管理人员的任职及具体情况

根据公司董事会议案、决议等会议文件及公司的说明，并经本所律师核查，公司现任高级管理人员 10 名，其中总经理 1 名，副总经理 7 名，财务总监 1 名，董事会秘书 1 名。各高级管理人员的具体情况如下：

黎家河先生，公司董事、总经理，详见本法律意见“十五、公司董事、监事和高级管理及其变化”之“（一）公司现任董事、监事和高级管理人员的组成”之“1、公司董事任职及其具体情况”。

张宏芸女士，公司财务总监，1963 年 05 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1982 年 7 月至 1984 年 8 月，任湖南邵阳市（地区）轻工技工学校会计；1984 年 8 月至 1986 年 8 月，任湖南省邵阳市地区轻纺工业局财务科会计；1986 年 9 月至 1988 年 9 月，就读于中国轻工业管理干部学院经济管理专业；1988 年 9 月至 1993 年 6 月，任湖南省邵阳市轻工业局财务科会计；1994 年 6 月至 1994 年 12 月任广东省电视影视公司财务部会计；1995 年 2 月至 2000 年 12 月任广州保利房地产开发有限公司财务部业务经理；2001 年 1 月至 2005 年 6 月任广州富力建筑安装工程有限公司财务部副经理；2005 年 6 月至 2007 年 10 月任广州富力建筑安装工程有限公司财务总监；2007 年 10 月至 2009 年 1 月任保利南昌铭雅欧洲城实业有限公司财务总监；2009 年

3 月至今任公司财务总监。

彭景先生，公司副总经理，1964 年 10 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1983 年 10 月至 1985 年 7 月历任 124 师炮团战士、班长；1985 年 9 月至 1988 年 7 月就读于南京外国语学院；1993 年 3 月至 1994 年 4 月历任 53180 部队翻译员、参谋员；1999 年 4 月至 2002 年 9 月任技术局军务科副科长；2002 年 9 月至 2003 年 2 月任技术局五处政工科长；2003 年 3 月至 2006 年 4 月任技术局政治部宣传科科长；2006 年 4 月至 2008 年 1 月历任保利物业总经理助理兼保安部经理、总经理助理兼保利花园服务中心总经理、副总经理。

邓惠民先生，公司副总经理，1962 年 12 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1980 年 10 月至 1982 年 9 月任五十五军司令部战士；1982 年 9 月至 1984 年 7 月，就读于郑州信息工程学院；1984 年 7 月至 2004 年 8 月任广州军区技术局副团、副处长；2004 年 8 月至 2005 年 1 月任保利物业副总经理；2005 年 1 月至 2008 年 1 月任广州保利地产会所管理有限公司总经理；2008 年 2 月至今任保利物业副总经理。

刘宝裕先生，公司副总经理，1972 年 5 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1994 年 7 月至 1997 年 7 月任广州市天秀房地产发展有限公司物业经理；1997 年 7 月 1999 年 5 月任广州好时节广场物业管理有限公司总经理助理；1999 年 7 月至 2000 年 7 月就职于广州无线电集团华颖宾馆；2000 年 7 月至 2003 年 7 月任广东康景物业服务有限公司项目经理；2003 年 7 月至 2005 年 5 月任广州市华侨物业发展公司副总经理；2005 年 7 月至 2006 年 12 月任云南百大物业服务有限公司总经理；2007 年 3 月至 2012 年 1 月历任保利物业业务副总经理、品质管理中心总经理、总经理助理兼品质管理部总经理、保利物业副总经理。

黄镇基先生，公司副总经理，1962 年 6 月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1982 年 3 月至 1986 年 5 月任广州人民食品厂生产工艺技术员；1986 年 6 月至 1987 年 8 月任广东冷冻食品有限公司生产工艺技术员；1987 年 9 月至 1987 年 10 月，就职于广州市农机公司；1987 年 11 月至 1993 年 2 月任广东省水利水电机械厂电气助理工程师；1993 年 3 月至 2005 年 9 月任广州华南自动化工程有限公司工程师；2005 年 10 月至 2010 年 1 月任保利物业保利国际广场服务中心总经理；2010 年 2 月至今历任保利物业总经理助理、保利物业副总经理。

赵广峰女士，公司副总经理，1973年6月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1996年9月至1998年7月任齐齐哈尔农学院职员；1998年9月至2001年3月任广州市棠苑物业管理有限公司办公室主任；2001年4月至2001年8月任广东珠港物业管理有限公司督导部主任；2001年10月至2002年3月任广州奥凯资讯科技公司行政部经理；2002年7月至今历任保利物业总经理助理兼人力资源部经理、副总经理。

王力力女士，公司副总经理，1972年11月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1993年10月至2009年3月任保利地产人事管理部经理；2009年3月至今历任保利物业人力资源部总经理、总经理助理、副总经理。

邹福顺先生，公司副总经理，1978年2月出生，中国国籍，无境外永久居留权。2004年5月至2012年1月历任中国保利集团公司综合事务部助理经理、党群工作部经理；2012年1月至2017年1月任保利（重庆）投资实业有限公司副总经理；2017年1月至今任本公司副总经理。

王鹏先生，公司董事会秘书，1968年10月出生，中国国籍，无境外永久居留权。1989年7月至1994年6月任六盘水煤矿机械厂子弟学校教师；1994年7月至2003年6月历任广州百润物业有限公司职员、企管科副科长、办公室主任、总经理助理；2004年2月至2014年7月历任保利物业业务部副经理、中心总经理；2014年7月至今任保利物业助理总经理、董事会秘书。

本所律师认为，公司的现任董事、监事、高级管理人员的任职不违反法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定。

（二）公司董事、监事和高级管理人员报告期内变化情况

根据公司股东大会、董事会、监事会决议，并经本所律师核查，公司董事、监事、高级管理人员报告期内的变化情况如下：

1.董事

序号	变更时间	任职情况	决策程序
1	2015.6.4	胡在新、黎家河、付俊、吴海晖、何智韬	2015.4.18 保利物业股东会决议
2	2016.10.25	胡在新、付俊、黄海、黎家河、何智韬、何军、曹斌	创立大会

2.监事

序号	变更时间	任职情况	决策程序
----	------	------	------

序号	变更时间	任职情况	决策程序
1	2015.6.4	刘慧妍	2015.4.18 保利物业股东会决议
2	2016.10.25	刘慧妍、钟好、陈淑萍	创立大会

3.高级管理人员

序号	变更时间	任职情况	决策程序
1	2016.10.25	黎家河、邓惠民、赵广峰、彭景、刘宝裕、王力力、黄镇基、张宏芸、王鹏	第一届董事会第一次会议
2	2017.1.23	邹福顺	第一届董事会第一次临时会议

经核查，本所律师认为，公司董事、监事、高级管理人员在最近两年的变化系正常人事变动和完善公司治理的需要，有利于公司日常经营管理的规范化运作，未对公司持续稳定经营带来不利影响。

十六、公司的税务

（一）公司的税务登记

公司现持有广州市工商局于2016年10月25日核发的统一社会信用代码为914401012312453719的《营业执照》。

（二）公司现执行的主要税种和税率

根据《审计报告》、公司的说明，并经本所律师核查，公司报告期内执行的主要税种、税率如下：

税 种	计税依据	税率	
		2016 年度	2015 年度
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、11%、17%	-
营业税	按应税营业收入计缴（自2016年5月1日起，营改增缴纳增值税）	5%	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	7%、5%	7%、5%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%	25%
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	3%	3%
地方教育附加	按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计缴	2%	2%

（二）公司及其控股子公司的税收优惠

根据《审计报告》并经本所律师核查，报告期内，公司及其控股子公司、分公司并无取得税收优惠。

（三）公司财政补贴情况

根据《审计报告》并经本所律师核查，报告期内，公司及其控股子公司、分公司取得的财政补贴情况如下：

项目	2016 年度（元）	2015 年（元）
广州海珠经贸局奖励资金《关于拨付 2013 年度海珠区重点企业奖励资金的通知》	-	150,000.00
海珠区人力资源和社会保障局（企业薪酬调查与定点监测补贴）	3,000.00	-
广州市劳动就业服务中心招用工社保补助	156,743.76	-
社保基金管理中心失业补助	73,114.65	-
总部企业奖励（海珠区财政局）	100,000.00	-
广州市地方税务局大企业税收管理局（其他款项-三代手续费）	163,821.46	-
2015 年创优项目达标奖励资金（包房发（2016）65 号包头市住房保障和房屋管理局文件）	29,000.00	-
合肥市小微企业补助	31,500.00	-
财政补贴资金（宝府办（2011）28 号上海市宝山区人民政府办公室）	575,000.00	1,050,000.00
失业保险稳岗补贴	320,283.86	270,180.00
收重点企业认定奖励金（海珠区财政局）	80,000.00	-
定点监测补贴（社保局）	2,000.00	-
12.6 收到嘉善财政局 2015 年度财政奖励	172,420.60	-
市北区人力资源和社会保障局支付见习补贴	50,445.00	-
先进企业奖励金	30,000.00	-
合肥市财政局岗位补贴	50,600.00	-
合计	1,837,929.33	1,470,180.00

（四）公司近两年的纳税情况

根据公司确认，并经本所律师核查，公司及其控股子公司、分公司报告期内存在被税务部门处罚的情况，详见本法律意见之“十九、诉讼、仲裁或行政处罚”之第（二）项。

除此之外，公司执行的税种、税率符合相关法律、法规和规范性文件的规定。公司享有的优惠政策符合法律、法规和规范性文件的规定。

十七、公司的环境保护和产品质量、技术标准

（一）公司的环境保护情况

根据公司说明并经本所律师核查，公司及其控股子公司主营业务是为住宅物业（高层住宅、多层住宅、独立式住宅等）、办公物业（机关、团体、企业、事业等单位使用的各类办公物业）、工业园区物业（工业厂房、仓库、创新工业园、物流基地等）、商业物业（购物中心、酒店、会所、度假村等）和其他物业（学校、医院、体育场馆等）的开发商、业主提供基础物业管理服务和顾问咨询及协销配合服务。同时，公司以客户的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多

元化和现代化的社区增值服务。该经营业务对周围环境不会造成污染，公司及其控股子公司不存在因违反有关环境保护的法律、法规受到相关部门行政处罚的情形。

（二）公司的产品质量和技术标准情况

根据公司说明并经本所律师核查，公司及其控股子公司主营业务是为住宅物业（高层住宅、多层住宅、独立式住宅等）、办公物业（机关、团体、企业、事业等单位使用的各类办公物业）、工业园区物业（工业厂房、仓库、创新工业园、物流基地等）、商业物业（购物中心、酒店、会所、度假村等）和其他物业（学校、医院、体育场馆等）的开发商、业主提供基础物业管理服务和顾问咨询及协销配合服务。同时，公司以客户的个性化需求为导向，不断整合和优化各项服务资源，为业主提供更加多元化和现代化的社区增值服务，该经营业务目前尚未有相关产品质量和技术监督标准，未发生因违反有关产品质量和技术监督方面的法律法规而受到处罚的情形。

十八、公司的劳动用工

（一）劳动用工基本情况

根据公司提供的资料并经本所律师核查，截至 2016 年 12 月 31 日，公司及其控股子公司的所有在册员工共计 22,722 名，其中正式签署劳动合同员工有 22,426 名，退休返聘人员有 211 名，临时工有 85 名，劳务派遣员工有 44 名。劳务派遣基本情况如下：

公司	总员工数	劳务派遣人数	劳务派遣人员占比	岗位性质	派遣公司资质
上海物业	336	17	5.06%	客服、工程技术人员	上海美智人才服务有限公司持有上海市静安区人力资源和社会保障局核发的编号为静人社派许字第 00070 号《劳务派遣经营许可证》（有效期 2016.11.6-2019.11.5）
上海分公司	583	27	4.63%	客服、工程技术人员	上海美智人才服务有限公司持有上海市静安区人力资源和社会保障局核发的编号为静人社派许字第 00070 号《劳务派遣经营许可证》（有效期 2016.11.6-2019.11.5）

综上，上海物业、上海分公司的劳务派遣人员占公司员工比例不超过 10%，且劳务派遣员工均在客服、工程技术人员等非公司核心业务岗位工作，符合《劳动合同法》和《劳务派遣暂行规定》关于劳务派遣用工的相关规定。

（二）社保缴纳情况

根据公司相关人员说明并经本所律师核查，公司及其控股子公司设有专门的人

力资源管理部门，对员工进行人事行政管理，员工工资及福利由公司依法按时发放。

截至 2016 年 12 月 31 日止，公司员工社保缴纳情况如下：

截止日期	正式员工	社保缴纳人数	未缴纳人数	未参保原因
2016.12.31	22,722	20,398	2,324	退休返聘 211 人、在其他单位参保 245 人、参加农村保险（新农合、新农保 524 人）、参加城镇医保 104 人，社保已在其他单位买断至退休 74 人，本人不愿意购买 475 人，因部分员工入职时间较短以及相关社保购买手续未齐备而尚未购买社保 491 人，其他原因 200 人。

经核查，公司针对不愿意缴纳社保的员工，全部要求本人签署《自愿放弃购买社会保险声明》及《职工自愿放弃社会保险协议》。

另根据公司及分公司、控股子公司所在地的社会保障主管部门出具证明,公司及分公司、子公司在报告期内未受到当地社保部门的行政处罚。

（三）住房公积金缴纳情况

根据公司提供的材料及本所律师核查,截至 2016 年 12 月 31 日，公司及分、控股子公司为 7296 名员工缴纳了住房公积金,其余员工未缴纳住房公积金的原因包括：（1）有些异地区域尚未开设公积金账户；（2）新入职员工,手续尚未办理完毕；（3）退休返聘。此外,公司及分、控股子公司存在未按照实际工资标准缴纳住房公积金的情形。

为避免公司未按照相关规定缴纳社会保险及住房公积金而对公司的的发展产生不利影响,公司的控股股东保利地产就此事出具了相关承诺如下：

“如保利物业及其分、子公司被相关管理部门责令补缴社会保险或住房公积金或因历史上欠缴社会保险金和住房公积金而受到任何处罚时，保利地产将无条件按照相关管理部门核定的金额代为补缴该等费用或代为缴纳保利物业及其分、子公司因此受到的罚款及其他相关经济损失。”

综上，本所律师认为，公司及控股子公司报告期内存在社保及公积金缴纳不规范的情形，控股股东保利地产已承诺承担因该等不规范情形可能导致的补缴或处罚损失，确保公司及控股子公司不会因此遭受损失。因此，该等不规范情形不会对公司经营造成重大不利影响,不会对本次挂牌构成实质性法律障碍。

十九、诉讼、仲裁或行政处罚

（一）截至本法律意见出具日，公司及其控股子公司存在 5 万元以上的未决诉讼、仲裁情况如下：

1.2016 年 10 月 31 日，齐生波（原告）因劳动纠纷向密云区劳动争议仲裁委员会起诉北京物业（被告），请求支付 2011.11.3-2016.3.16 休息日加班工资 19,000 元、支付 2011.11.3-2016.3.16 延时工作时间加班费 23,000 元、支付 2011.11.3-2016.3.16 法定假加班费 14,000 元、支付 2011.11.3-2016.3.16 解除劳动关系经济赔偿金 36,000 元、支付 2011.11.3-2016.3.16 带薪年假工资 8,000 元、支付 2011.11.3-2012.11.3 未签合同双倍工资差额赔偿金 9,000 元，合计 109,000 元。目前该案件正在二审审理中。

2.2016 年 5 月 19 日，刘中山（原告）因劳动纠纷向北京市大兴区劳动争议仲裁委员会起诉北京物业（被告），请求支付违法辞退经济补偿金 216,430.02 元。目前该案件正在审理中。

3.2016 年 6 月 3 日，杨海良（原告）因劳动纠纷向江苏省南京市玄武区人民法院起诉江苏分公司（被告），请求裁决被告支付原告自 2011 年 6 月至 2015 年 11 月夜班加班费 15,538.9 元、2011 年 6 月至 2015 年 11 月周末加班费 16,481.7 元、2011 年 6 月至 2015 年 11 月法定节假日加班费 3,629 元、2015 年 11 月 18 日至 2016 年 1 月 31 日工资 6,237 元、2011 年 6 月至 2015 年 11 月 18 日延时加班费 41,850 元，合计 83,736.6 元。目前该案件正在二审审理中。

4.2016 年 9 月 26 日，林元越（原告）因劳动纠纷向江苏省南京市玄武区人民法院起诉江苏分公司（被告），请求裁决单位支付高温费 800 元、伙食费 5,568 元、年休假 810 元、夜班费 13,600 元、签发工资 3,180 元、加班超时训练开会 28,140 元、精神损失费 20,000 元，合计 72,098 元。目前该案件正在审理中。

5.2016 年 11 月 8 日，张梹（原告）因商品房销售合同纠纷向重庆市江北区人民法院起诉重庆葆翔房地产开发有限公司、重庆物业（两被告），请求法院依法判令被告赔偿原告 15 万元。目前该案件正在审理中。

（二）根据《审计报告》及公司提供的资料，报告期内，公司及其控股子公司、分公司 1 千元以上的行政处罚情况如下：

1.根据长沙市公安消防支队于 2016 年 4 月 11 日出具的《行政处罚决定书》（长公(消)行罚决字[2016]0039 号），湖南物业因未保持消防设施完好有效，违反了《中华

《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第二项的规定，长沙市公安消防支队依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第一项、《湖南省公安行政处罚裁量权基准》第一百六十二条第二项，结合《中华人民共和国行政处罚法》第二十七条第一款第一项的规定，对湖南物业处以罚款 5,000 元。

2.根据南京市公安消防支队栖霞区大队于 2015 年 5 月 25 日出具的《行政处罚决定书》（宁栖公(消)行罚决字〔2015〕0069 号），江苏分公司因使用泡沫夹芯板搭建员工集体宿舍，违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第五项的规定，南京市公安消防支队栖霞区大队依据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第七项的规定，对江苏分公司处以罚款 10,000 元。

3.根据广州市海珠区发展和改革局于 2015 年 7 月 7 日出具的《当场行政处罚决定书》（海发价当罚（2015）5 号），保利物业的天悦小区停车场未悬挂停车场收费标价牌的价格行为违反《中华人民共和国价格法》第十三条的相关规定，根据《价格违法行为行政处罚规定》第十三条和《价格行政处罚程序规定》第十六条的规定，对保利物业处以罚款 1,000 元。

4.根据重庆市食品药品监督管理局九龙坡区分局于 2016 年 8 月 23 日出具的《行政处罚决定书》（（渝九）食罚[2016]164 号），保利爱尚里物业服务中心食堂未依法取得《餐饮服务许可证》，违反了《中华人民共和国食品安全法》第三十五条第一款的规定。根据《中华人民共和国食品安全法》第一百二十二条第一款及《中华人民共和国行政处罚法》第二十三条，对重庆物业给予（减轻）行政处罚：罚款 1 万元。

就上述 1-4 项行政处罚事宜，经本所律师核查，被处罚对象均已缴纳了罚款，并积极进行了整改。各处罚部门也已开具证明，确认上述处罚事项均不属于情节严重的重大违法行为。

5.根据长沙市公安局天心分局于 2015 年 8 月 28 日出具的《公安行政处罚决定书》（天公(裕)决字[2015]第 1367 号），湖南物业因招用未办保安证的人员从事保安工作，长沙市公安局天心分局依据《保安服务管理条例》第四十二条第一款第四项的规定，责令湖南物业限期改正，并处警告及罚款 10,000 元。

就上述行政处罚事宜，经本所律师核查，处罚对象已缴纳了罚款，并积极进行了整改。根据《保安服务管理条例》第四十二条第一款第四项的规定：“保安从业单位

有下列情形之一的，责令限期改正，给予警告；情节严重的，并处1万元以上5万元以下的罚款；有违法所得的，没收违法所得：（四）招用不符合本条例规定条件的人员担任保安员的。”鉴于湖南物业此次处罚金额较低，属于前述《保安服务管理条例》规定的处罚幅度范围的下限，因此本所律师认为，湖南物业上述违法行为不属于情节严重的重大违法行为。

6.根据北京市朝阳区水务局于2015年10月13日出具的《行政处罚决定书》（朝水政罚字[2015]第78号），北京物业因未取得用水指标擅自用水，违反了《北京市节约用水办法》第十二条第二款，依据《北京市节约用水办法》第四十九条第一款的规定，北京市朝阳区水务局对北京物业处以罚款30,000元。

就上述行政处罚事宜，经本所律师核查，处罚对象已缴纳了罚款，并积极进行了整改。根据《北京市节约用水办法》第四十九条第一款的规定：“违反本办法第十二条第一款、第二款规定，用水单位未取得用水指标擅自用水的，由节水管理部门责令限期改正、补缴水费，处2万元以上10万元以下罚款。”鉴于北京物业此次处罚金额较低，属于前述《北京市节约用水办法》规定的处罚幅度范围的下限，因此本所律师认为，北京物业上述违法行为不属于情节严重的重大违法行为。

7.根据重庆市九龙坡区公安消防支队于2015年6月12日出具的《行政处罚决定书》（九公（消）行罚决字（2015）0095号），重庆物业管理的保利港湾国际不及时消除火灾隐患的行为违反了《中华人民共和国消防法》第十六条第一款第（五）项的规定，根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第（七）项的规定，对重庆物业处以罚款5,000元。

就上述行政处罚事宜，经本所律师核查，处罚对象已缴纳了罚款，并积极进行了整改。根据《中华人民共和国消防法》第六十条第一款第（七）项的规定：“单位违反本法规定，有下列行为之一的，责令改正，处五千元以上五万元以下罚款：（七）对火灾隐患经公安机关消防机构通知后不及时采取措施消除的。”鉴于重庆物业此次处罚金额较低，属于前述《中华人民共和国消防法》规定的处罚幅度范围的下限，因此本所律师认为，重庆物业上述违法行为不属于情节严重的重大违法行为。

8.根据重庆市九龙坡区公安消防支队于2015年4月17日出具的《行政处罚决定书》（九公（消）行罚决字（2015）0078号），重庆物业管理的保利港湾国际未进行

竣工消防备案的行为违反了《中华人民共和国消防法》第十三条第一款第（二）项的规定，根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第二款的规定，对重庆物业处以罚款 3,000 元。

就上述行政处罚事宜，经本所律师核查，处罚对象已缴纳了罚款，并积极进行了整改。根据《中华人民共和国消防法》第五十八条第二款的规定：“建设单位未依照本法规定将消防设计文件报公安机关消防机构备案，或者在竣工后未依照本法规定报公安机关消防机构备案的，责令限期改正，处五千元以下罚款。”鉴于重庆物业此次处罚金额较低，且情节危害性较小，因此本所律师认为，重庆物业上述违法行为不属于情节严重的重大违法行为。

9.根据广州市荔湾区工商局于 2015 年 8 月 21 日出具的《行政处罚决定书》（荔工商处字[2015]146 号），保利物业的紫林香苑物业服务中心因无证经营，违反了《广东省查处无照经营行为条例》第五条规定，根据《广东省查处无照经营行为条例》第十五条第一款规定，对保利物业处以罚款 8,000 元。

就上述行政处罚事宜，经本所律师核查，处罚对象已缴纳了罚款，并积极进行了整改。根据《广州市工商行政管理机关规范行政处罚自由裁量权办法》和《广州市工商行政管理系统行政处罚裁量标准》的有关规定，该违法行为属轻微违法行为，不属于重大违法违规行为。

10.根据广州市文化市场综合行政执法总队于 2016 年 2 月 26 日出具的《行政处罚决定书》（穗文总罚告字（2015）第 1154 号），保利物业的康之桥大厦泳池因无证经营，违反了《中华人民共和国行政处罚法》有关规定。根据《中华人民共和国行政处罚法》规定，对保利物业处以罚款 40,000 元。

就上述行政处罚事宜，经本所律师核查，处罚对象已缴纳了罚款，并积极进行了整改。根据《全民健身条例》第三十六条规定：“未经批准擅自经营高危险性体育项目的，违法所得不足 3 万或者没有违法所得，并处 3 万元以上 10 万元以下的罚款。”处罚机关鉴于当事人经营游泳池只针对业主开发，违法行为危害性较小，且配备了救生员等救生措施，从轻处罚，对保利物业罚款 4 万元。因此本所律师认为，保利物业上述违法行为不属于情节严重的重大违法行为。

11. 根据北京市丰台区统计局于 2016 年 6 月 22 日出具的《当场处罚决定书》（丰

统执箭罚决字（2016）第 0019 号），北京物业迟报统计资料的行为，违反了《中华人民共和国统计法》第七条的规定。根据《中华人民共和国统计法》第四十二条第一款及第二款的规定，对北京物业给予警告并罚款 1,000 元。

就上述行政处罚事宜，经本所律师核查，当场行政处罚的适用范围为违法事实确凿并有法定依据，对公民处以五十元以下、对法人或者其他组织处以一千元以下罚款或者警告。上述处罚事项金额较低，公司已经及时缴纳了相关罚款，并未造成严重的后果，本所律师认为，该等行政处罚不属于情节严重的重大违法行为。

12.根据北京市朝阳区卫生和计划生育委员会于 2016 年 6 月 14 日出具的《行政处罚决定书》（京朝卫水罚（2016）491 号），北京物业管理的北京市朝阳区常营中路 1 号院、3 号院的二次供水水箱中的生活饮用水水箱连接五台臭氧消毒器，其中三台未正常运转。该行为违反了《北京市生活饮用水卫生监督管理条例》第七条第（十一）项的规定，根据《北京市生活饮用水卫生监督管理条例》第二十二条第（三）项的规定，对北京物业处以警告及罚款 5,000 元的行政处罚。

就上述行政处罚事宜，经本所律师核查，处罚对象已缴纳了罚款，并积极进行了整改。根据《北京市生活饮用水卫生监督管理条例》第二十二条规定：“违反本条例规定，有下列行为之一的，由卫生行政部门责令限期改正，给予警告，并可处以 5000 元以上 3 万元以下的罚款：（三）供水过程不符合卫生要求的或者供给禁止供给饮用的水的。”鉴于北京物业此次处罚金额较低，属于前述《北京市生活饮用水卫生监督管理条例》规定的处罚幅度范围的下限，因此本所律师认为，北京物业上述违法行为不属于情节严重的重大违法行为。

13.根据沈阳市文化市场行政执法总队于 2016 年 7 月 22 日出具的行政处罚决定书（（辽沈）文罚字[2016]第 1-013 号），辽宁物业（保利生活馆）存在未在经营场所内醒目位置悬挂相关规章制度及社会体育指导员和救助人员名录的违规行为，该行为违反了《经营高危险性体育项目许可管理办法》第二十条之规定。根据《经营高危险性体育项目许可管理办法》第二十八条的规定，给予行政处罚。参照《沈阳市规范行政处罚自由裁量权实施办法》第十二条第（三）项规定使用自由裁量情形，给予辽宁物业行政处罚 2000 元。

就上述行政处罚事宜，经本所律师核查，处罚对象已缴纳了罚款，并进行了整改。

根据《经营高危险性体育项目许可管理办法》第二十八条规定：“经营者取得许可证后，不再符合本办法规定条件仍经营该体育项目的，由县级以上地方人民政府体育主管部门按照管理权限责令限期改正；有违法所得的，没收违法所得；违法所得不足3万元或者没有违法所得的，并处3万元以上10万元以下的罚款；违法所得3万元以上的，并处违法所得2倍以上5倍以下的罚款；拒不改正的，由做出行政许可决定的体育主管部门吊销许可证。”和《沈阳市规范行政处罚自由裁量权实施办法》第十二条第（三）项：“只规定最高罚款数额没有规定最低罚款数额的，一般处罚按照最高罚款数额的40%至60%确定，从轻处罚按照最高罚款数额的20%以下确定。”鉴于辽宁物业此次处罚金额较低，属于前述《沈阳市规范行政处罚自由裁量权实施办法》的从轻处罚，因此本所律师认为，辽宁物业上述违法行为不属于情节严重的重大违法行为。

（三）根据公司及其股东、董事、监事、高级管理人员出具的声明并经本所律师核查，本所律师认为，报告期内，公司的股东、董事、监事及高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

二十、结论意见

综上所述，本所律师认为，公司本次申请挂牌的主体资格合法；与本次申请挂牌有关的法律事项、法律文件符合我国现行法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定；并已履行了现阶段所必须的批准程序，符合申请股票在股转系统挂牌公开转让、纳入非上市公众公司监管的条件，其行为不存在违法和违规的情形。公司本次申请股票在股转系统挂牌并公开转让尚需取得股转公司的审查意见及核准。

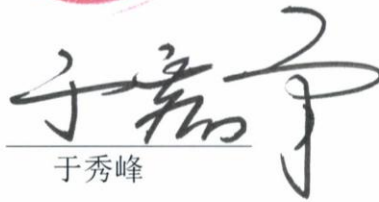
（本页以下无正文）

（此页为《北京德恒（深圳）律师事务所关于保利物业发展股份有限公司申请股
票在全国中小企业股份转让系统公开转让的法律意见》之签字页，无正文）



北京德恒（深圳）律师事务所

负责人：


于秀峰

经办律师：


楼永辉


何超


陈奋宇

2017 年 2 月 27 日