

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.

保利物業服務股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：06049)

**持續關連交易
超出2020年度上限及
訂立《2021至2023年度框架協議》**

超出2020年度上限及訂立《2021至2023年度框架協議》

於審閱及查核本集團關連交易金額數據的過程中，董事會獲悉，《2019年框架協議》項下提供的其他增值服務交易於截至2020年12月31日止年度的實際交易金額超出原定年度上限。除此之外，《2019年框架協議》項下的所有其他交易的交易金額均未超出原定年度上限。

基於業務發展需要，本集團重新合理鋪排相關業務並進行調整。本公司於2021年3月24日(交易時間後)與相關方訂立以下《2021至2023年度框架協議》以取代並重續《2019年框架協議》項下擬進行的部分交易的協定：

- (i) 《2021至2023年度物業租賃框架協議》；
- (ii) 《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》；
- (iii) 《2021至2023年度物業管理服務框架協議》；
- (iv) 《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》；及
- (v) 《2021至2023年度其他增值服務框架協議》。

《2021至2023年度框架協議》將於生效後取代《2019年框架協議》項下除技術開發及支援服務以外的其他交易的相關協定，而《2019年框架協議》項下的相關協定將自動終止。基於信息化業務發展計劃調整，本集團於2021年暫無計劃向保利發展控股集團採購技術開發及支援服務，故《2019年框架協議》項下相關條款亦將告終止。本公司將密切監控業務發展，根據上市規則要求及時履行審批及披露程序。

上市規則項下的涵義

由於《2019年框架協議》項下的其他增值服務的2020年度實際交易金額超出原定年度上限，根據上市規則第14A.54條，本公司須重新遵守上市規則第14A章的適用規定。由於2020年度實際交易金額根據香港上市規則按年計算之最高適用百分比率超過5%，《2019年框架協議》項下的其他增值服務交易須遵守香港上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

於本公告日期，保利發展控股於本公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益，為本公司控股股東，根據上市規則為本公司的關連人士。保利南方為本公司的控股股東之一，而廣東保利拍賣及保利長大海外均為中國保利集團(本公司的控股股東)的附屬公司，因此，保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外均為上市規則所指本公司之關連人士。因此，《2021至2023年度框架協議》項下擬進行的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。董事認為，《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務框架協議》及《2021至2023年度其他物業管理服務框架協議》項下擬進行的持續關連交易具有相同性質及由本集團與中國保利集團有關連或聯繫的各方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。

由於《2021至2023年度部分豁免框架協議》的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，該等交易僅須遵守有關申報、公告及年度審閱的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。而由於《2021至2023年度非豁免框架協議》的最高適用百分比率超過5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，旨在就(i)追認事項及(ii)《2021至2023年度非豁免框架協議》項下擬進行交易向獨立股東提供意見，且其意見及推薦建議將會載於本公司擬寄發的通函。本公司將委任獨立財務顧問以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》的詳情；(ii)獨立財務顧問就追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iii)獨立董事委員會就追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》提供的推薦意見函件；及(iv)股東大會通告。本公司預期於2021年4月19日或之前向股東寄發該通函。

1. 背景

茲提述招股章程及2019年度報告關連交易一節，內容有關(其中包括)保利發展控股、保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外的《2019年框架協議》。《2019年框架協議》期限為自上市日期起至2021年12月31日，據此，本集團與保利發展控股集團、保利南方及其附屬公司、廣東保利拍賣及其附屬公司及保利長大海外及其附屬公司進行以下交易：(1)租賃其擁有的物業；(2)向其採購硬件及硬件維護服務；(3)向其採購技術開發及支援服務；(4)向其提供物業管理服務；(5)向其提供案場協銷服務；及(6)向其提供其他增值服務。

2. 超出2020年度上限

於審閱及查核本集團關連交易金額數據過程中，董事會獲悉，《2019年框架協議》項下提供的其他增值服務交易於截至2020年12月31日止年度的實際交易金額超出原定年度上限。除此之外，《2019年框架協議》項下的所有其他交易的交易金額均未超出原定年度上限。下表列載了截至2020年12月31日止年度，在《2019年框架協議》項下，本集團向保利發展控股集團提供的其他增值服務的實際交易金額和經批准的年度上限：

	截至2020年 12月31日 止年度 實際交易金額 (人民幣百萬元)	截至2020年 12月31日 止年度 經批准的 年度上限 (人民幣百萬元)
其他增值服務	399.5	215.0

超出2020年度上限的原因

實際交易金額超出截至2020年12月31日止年度的原定年度上限，原因是受新冠疫情而影響，項目於2020年對其他增值服務的需求大幅上升。

為保障疫情防控需求，並結合項目實際需要，年內本集團在落實防疫要求的基礎上，進一步加強在工程維修整改及交付收樓服務等方面的服務力度。

自進入冬季後，中國內地，尤其是北方疫情形勢更加嚴峻，因此本集團在《2019年框架協議》項下提供的其他增值服務所產生的費用大幅增加，繼而導致其全年實際交易金額超出截至2020年12月31日止年度的原定年度上限。

上市規則項下的涵義

由於《2019年框架協議》項下的其他增值服務的2020年度實際交易金額超出原定年度上限，根據上市規則第14A.54條，本公司須重新遵守上市規則第14A章的適用規定。由於2020年度實際交易金額根據香港上市規則按年計算之最高適用百分比率超過5%，《2019年框架協議》項下的其他增值服務交易須遵守香港上市規則項下申報、公告、年度審閱及獨立股東批准之規定。

董事(包括獨立非執行董事)認為,《2019年框架協議》項下的其他增值服務交易之條款乃按一般商業條款訂立,屬公平合理,且《2019年框架協議》項下提供其他增值服務的交易乃於本集團日常及一般業務過程中訂立,符合本集團及本公司股東之整體利益。

3. 訂立《2021至2023年度框架協議》

基於業務發展需要,本集團重新合理鋪排相關業務並進行調整,本公司於2021年3月24日(交易時間後)與相關方訂立以下《2021至2023年度框架協議》以取代並重續《2019年框架協議》項下擬進行的部分交易:

- (i) 《2021至2023年度物業租賃框架協議》;
- (ii) 《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》;
- (iii) 《2021至2023年度物業管理服務框架協議》;
- (iv) 《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》;及
- (v) 《2021至2023年度其他增值服務框架協議》。

《2021至2023年度框架協議》將於生效後取代《2019年框架協議》項下除技術開發及支援服務以外的其他交易的相關協定,而《2019年框架協議》項下的相關協定將自動終止。基於信息化業務發展計劃調整,本集團於2021年暫無計劃向保利發展控股集團採購技術開發及支援服務,故《2019年框架協議》項下相關條款亦將告終止。本公司將密切監控業務發展,根據上市規則要求及時履行審批及披露程序。

《2021至2023年度非豁免框架協議》須待獨立股東於股東大會上批准後,方可作實。

《2021至2023年度部分豁免框架協議》

《2021至2023年度物業租賃框架協議》

(a) 主要條款

《2021至2023年度物業租賃框架協議》主要條款如下：

日期：	2021年3月24日
訂約方：	(i) 本公司；及 (ii) 保利發展控股
期限：	自2021年3月24日起至2023年12月31日
標的事項：	本集團將從保利發展控股集團租賃其擁有的物業。

(b) 定價政策

租金將參考歷史交易金額及位於類似地區的類似物業的現行市場租金後公平磋商釐定。

根據關連交易框架協議規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。本集團將對交易相關數據以及條款進行審核(包括比較本集團與獨立第三方簽訂的同類協議)，確保租賃協議項下的應支付租金不得遜於獨立第三方所提供者。

(c) 歷史交易金額

下表載列了本集團從保利發展控股集團租賃其擁有的物業的歷史租金總額及經批准的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2018	2019	2020
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
物業租賃			
— 歷史租金	11.0	15.9	39.0
— 經批准的年度上限	—	18.7	46.8

(d) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2021至2023年度物業租賃框架協議》項下，本集團將從保利發展控股集團租賃其擁有的物業的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021 (人民幣百萬元)	2022 (人民幣百萬元)	2023 (人民幣百萬元)
物業租賃			
—建議年度上限	21.5 ⁽¹⁾	25.8	31.0

註：

(1) 截至2021年12月31日止年度的原定年度上限為人民幣21.5百萬元。

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 本集團與保利發展控股集團所訂立租賃協議的歷史金額；
- (ii) 已簽訂的租賃協議，及根據相關租賃協議待付保利發展控股集團的預計租金；及
- (iii) 本集團租賃物業的業務需求於未來之預期增長約20%。

《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》

(a) 主要條款

《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》主要條款如下：

日期：	2021年3月24日
訂約方：	(i) 本公司；及 (ii) 保利發展控股
期限：	自2021年3月24日起至2023年12月31日
標的事項：	本集團將自保利發展控股集團採購硬件及維護服務，即(i)採購硬件設備；及(ii)採購硬件的維護服務。

(b) 定價政策

硬件及維護服務費用將參考歷史交易金額及根據同類型硬件及維護服務的現行市場價格後公平磋商釐定。

根據關連交易框架協議規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立硬件採購及維護服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。

(c) 歷史交易金額

下表載列了本集團向保利發展控股集團採購硬件及維護服務所產生的費用及經批准的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2018	2019	2020
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
硬件採購及維護服務			
— 歷史費用	—	0.5	1.1
— 經批准的年度上限	—	3.0	5.0

(d) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》項下，本集團從保利發展控股集團採購硬件及維護服務將產生的費用建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021	2022	2023
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
硬件採購及維護服務			
— 建議年度上限	20.0 ⁽¹⁾	20.0	20.0

註：

(1) 截至2021年12月31日止年度的原定年度上限為人民幣6.0百萬元。

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 本集團與保利發展控股集團所訂立硬件採購及維護協議的採購標準；
- (ii) 已訂立的硬件採購及維護服務協議，及根據相關協議的硬件採購及維護服務金額；
- (iii) 本公司計劃升級其數字化及智能化管理系統，其中包括加速推進建設智慧終端設備及物聯網平台，升級內部信息共享平台及數據庫等，導致硬件成本預計較過往年度大幅增加；及
- (iv) 考慮到(但不限於)本集團將於2021年至2023年穩步推進數字化及智能化管理系統升級，硬件採購及維護服務於截止2021年至2023年12月31日止年度的預計年度將保持穩定。

《2021至2023年度非豁免框架協議》

《2021至2023年度物業管理服務框架協議》

本公司於2021年3月24日就物業管理服務分別與(i)保利發展控股、(ii)保利南方、(iii)廣東保利拍賣及(iv)保利長大海外各自訂立物業管理服務框架協議。

(a) 主要條款

《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務框架協議》主要條款如下：

日期： 2021年3月24日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 保利發展控股

期限： 自《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務框架協議》獲獨立股東於股東大會上批准之日起至2023年12月31日

標的事項： 本集團將向與保利發展控股集團有關的如下類型的物業提供物業管理服務：(1)保利發展控股集團使用的物業單位；(2)保利發展控股集團已竣工但未售出的物業單位及／或於保利發展控股／其聯繫人與有關物業單位買家協定的交付日期前已竣工及售出的物業單位；及(3)保利發展控股集團已交付的物業單位，而就該等物業單位而言將採取減免、贈送或其他促銷手段減少業主需要支付的物業管理費，並將按照為業主安排及業主可獲得的優惠由保利發展控股及／或其聯繫人向本集團全額支付相關物業管理費。

《2021至2023年度其他物業管理服務框架協議》主要條款如下：

日期： 2021年3月24日

訂約方： (i) 本公司；及 (i) 本公司；及 (i) 本公司；及
(ii) 保利南方 (ii) 廣東保利 (ii) 保利長大
拍賣 海外

期限： 自《2021至2023年度其他物業管理服務框架協議》獲獨立股東於股東大會上批准之日起至2023年12月31日

標的事項： 本集團將分別向保利南方(及其附屬公司)、廣東保利拍賣(及其附屬公司)及保利長大海外(及其附屬公司)提供物業管理服務。

(b) 定價政策

物業管理費乃經參考市場上類似服務及類似項目類型之物業管理費，計及項目地點、預計營運成本(包括(其中包括)勞工成本、材料成本及行政成本)後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商業條款訂立。

根據關連交易框架協議規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立物業管理服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。本集團將對交易相關數據以及條款進行審核(包括比較本集團與獨立第三方簽訂的同類合同)，確保物業管理費須按不優於本集團向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。

(c) 歷史交易金額

下表載列了本集團向保利發展控股集團、保利南方及其附屬公司、廣東保利拍賣及其附屬公司及保利長大海外及其附屬公司提供物業管理服務所產生的服務費及經批准的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2018 (人民幣百萬元)	2019 (人民幣百萬元)	2020 (人民幣百萬元)
物業管理服務			
—歷史服務費	145.1	147.0	180.4
—經批准的年度上限	—	156.2	188.0

(d) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2021至2023年度物業管理服務框架協議》項下，本集團向保利發展控股集團、保利南方(及其附屬公司)、廣東保利拍賣及其附屬公司及保利長大海外及其附屬公司提供物業管理服務所產生的服務費的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021 (人民幣百萬元)	2022 (人民幣百萬元)	2023 (人民幣百萬元)
物業管理服務			
—建議年度上限	243.9 ⁽¹⁾	329.3	444.5

註：

(1) 截至2021年12月31日止年度的原定年度上限為人民幣224.9百萬元。

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 本集團與保利發展控股集團所訂立的物業管理服務協議的歷史交易金額及已訂立的物業管理協議；
- (ii) 截至2021年至2023年12月31日止年度，本集團自保利發展控股集團收取的物業管理費之預期年度增長約35.0%，當中已計及於2018年至2020年度本集團物業管理業務總收入按約30.4%的複合年增長率增加以及下列因素：(1)因業務增長及擴張導致保利發展控股集團所用的物業單位數目增加，從而增加本集團提供物業管理服務的面積及相應的物業管理費；(2)保利發展控股集團已竣工但未出售的物業單位數目增加，經審慎考慮中國未來的房地產市場前景，這可能導致更多的未出售物業及從而導致保利發展控股集團應付的物業管理費增加；(3)考慮到中國未來房地產市場及其現時的營銷力度，保利發展控股集團將加大市場營銷力度，導致保利發展控股集團代表業主應付的物業管理費增加；及
- (iii) 本集團與保利南方及其附屬公司、廣東保利拍賣及其附屬公司及保利長大海外及其附屬公司(1)所訂立的物業管理服務協議的歷史交易金額及已訂立的物業管理協議；及(2)因業務增長及擴張導致所用的物業單位數目增加，從而增加本集團提供物業管理服務的面積及相應的物業管理費。

《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》

(a) 主要條款

《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》主要條款如下：

日期： 2021年3月24日

訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 保利發展控股

期限：自《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》獲獨立股東於股東大會上批准之日起至2023年12月31日

標的事項：本集團將向保利發展控股集團提供案場協銷服務，以協助物業銷售活動，涵蓋訪客接待、清潔、安保檢查、維修及其他客戶相關服務。

(b) 定價政策

案場協銷服務收取的費用乃經計及公開市場類似服務的現行市場價格及歷史收費後，經公平磋商釐定。案場協銷服務費須按一般商業條款訂立。

根據關連交易框架協議規定的原則，訂約方的相關附屬公司及聯繫人將訂立案場協銷服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。本集團將對交易相關數據以及條款進行審核(包括對比本集團與獨立第三方簽訂的同類合同)，確保案場協銷服務費須按不優於向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。

(c) 歷史交易金額

下表載列了本集團向保利發展控股集團提供案場協銷服務所產生的服務費及經批准的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2018	2019	2020
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
案場協銷服務			
— 歷史服務費	509.5	682.9	826.0
— 經批准的年度上限	—	688.5	826.2

(d) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》項下，本集團向保利發展控股集團提供案場協銷服務所產生的服務費建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021 (人民幣百萬元)	2022 (人民幣百萬元)	2023 (人民幣百萬元)
案場協銷服務			
—建議年度上限	1,073.4 ⁽¹⁾	1,341.7	1,677.1

註：

(1) 截至2021年12月31日止年度的原定年度上限為人民幣991.5百萬元。

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 本集團與保利發展控股集團所訂立的案場協銷服務協議的歷史交易金額；
- (ii) 已訂立的案場協銷服務協議；
- (iii) 據本集團目前所知悉與保利發展控股集團正在進行當中的現有項目，以及本集團於2021年擬向保利發展控股集團提供的案場協銷服務預期增長；及
- (iv) 截至2021年至2023年12月31日止年度，本集團自保利發展控股集團收取的案場協銷服務費之預期年度增長25.0%，當中已計及於2018年至2020年歷史交易金額按約27.3%的複合年增長率增加以及下列因素：(1)保利發展控股集團的估計新在建及／或可出售面積的預計增長及銷售案場數量的增長，導致其對案場協銷服務的需求預期將增長；及(2)經參照本集團的歷史收費及於未來數年有關服務的相關勞動及經營成本以及市價之預期增長，本集團案場協銷服務的收費的預期年度增長。

《2021至2023年度其他增值服務框架協議》

(a) 主要條款

《2021至2023年度其他增值服務框架協議》主要條款如下：

- 日期： 2021年3月24日
- 訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 保利發展控股
- 期限： 自《2021至2023年度其他增值服務框架協議》獲獨立股東於股東大會上批准之日起至2023年12月31日
- 標的事項： 本集團將向保利發展控股集團提供其他增值服務，即(i)其他非業主增值服務，如諮詢、承接查驗、交付及商業運營服務；及(ii)社區增值服務。

(b) 定價政策

其他增值服務將收取的服務費經計及公開市場類似服務的現行市場價格及歷史收費後，經公平磋商釐定。提供其他增值服務須按一般商業條款訂立。

根據關連交易框架協議規定的原則，訂約方的相關附屬公司及聯繫人將訂立其他增值服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。本集團將對交易相關數據以及條款進行審核(包括對比本集團與獨立第三方簽訂的同類合同)，確保提供其他增值服務須按不優於向屬獨立第三方之客戶提供之價格訂立。

(c) 歷史交易金額

下表載列了本集團向保利發展控股集團提供其他增值服務所產生的服務費及經批准的年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2018	2019	2020
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
其他增值服務			
– 歷史服務費	119.3	177.0	399.5
– 經批准的年度上限	–	179.2	215.0

(d) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2021至2023年度其他增值服務框架協議》項下，本集團向保利發展控股集團提供其他增值服務所產生的服務費建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2021	2022	2023
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
其他增值服務			
– 建議年度上限	550.9 ⁽¹⁾	716.1	931.0

註：

(1) 截至2021年12月31日止年度的原定年度上限為人民幣258.0百萬元。

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (i) 本集團向保利發展控股集團所提供的其他增值服務的歷史交易金額；
- (ii) 已訂立的其他增值服務協議；
- (iii) 受新冠疫情影響，截至2020年12月31日止年度的歷史交易金額增加，較截至2019年12月31日止年度增加逾125.7%；
- (iv) 據本集團目前所知悉與保利發展控股集團正在進行當中的現有項目，疫情防控潛在需求以及本集團於2021年擬向保利發展控股集團提供的其他增值服務預期增長；及

- (v) 截至2021年至2023年12月31日止年度，本集團自保利發展控股集團收取的其他增值服務費之預期年度增長30.0%，當中已計下列因素：(1)保利發展控股集團的估計新在建及／或可出售面積的預計增長；(2)保利發展控股集團的在建面積於2018年6月30日至2020年6月30日的複合年增長率約25.4%；(3)本集團深入了解項目需求後，在目前承接查驗服務的基礎上，圍繞保利發展控股集團在地產開發、交付及銷售等領域進一步開拓服務類型及內容，創造更多發展機會；及(4)經參照本集團的歷史收費及有關服務的相關成本及市價之預期增長，經計及(其中包括)未來數年有關服務的勞工成本上漲，本集團其他增值服務收費的預期年度增長。

4. 進行交易的理由及裨益

保利發展控股集團、保利南方及其附屬公司、廣東保利拍賣及其附屬公司及保利長大海外及其附屬公司與本集團有長期及穩定的合作關係。其中，向其提供物管服務、案場協銷服務及其他增值服務為本集團帶來穩定的收入來源。另外，保利發展控股集團長期向本集團提供高質量的租賃物業及硬件採購及硬件維護服務。簽訂《2021至2023年度框架協議》將有力支持本集團繼續推進大物業戰略，發揮系統資源優勢，深入挖掘物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務一體化需求和業務潛力，為本集團創造收入及利潤。

5. 董事會意見

鑒於上述理由及裨益，基於《2021至2023年度框架協議》項下擬進行的交易於本公司的日常及一般業務過程中按正常商業條款或更佳的條款進行，董事會(包括獨立非執行董事)認為，《2021至2023年度框架協議》的條款公平合理，屬於本集團的日常業務，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於《2021至2023年度框架協議》項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。考慮到黃海先生為保利發展控股的董事會秘書兼董事會辦公室主任、劉平先生為保利發展控股的董事及總經理、胡在新先生為保利發展控股的黨委副書記，彼等已就批准《2021至2023年度框架協議》的董事會決議案放棄投票。

6. 持續關連交易的內部控制措施

本公司已採納相關內部政策和措施以確保本集團持續關連交易按照相關框架協議執行。另外，董事認為，相關《2019年框架協議》項下交易超出2020年原定年度上限屬個別事件。為避免日後再次發生任何類似事件，本公司已採取必要及額外措施加強本集團之申報及存檔制度等對持續關連交易的內部控制措施，本公司已採納的政策和措施包括：

- (i) 透過定期提供交易數據(作為管理賬目內其中一個項目)供本公司管理層審閱及監察本集團之持續關連交易；
- (ii) 定期核查框架協議項下的各項交易定價，包括審閱本公司向獨立第三方提供及採購提供類似服務(視情況而定)的交易記錄，以確保相關框架協議項下的持續關連交易乃按照其定價政策進行；並確保自本集團獲取或向本集團提供或的價格不遜於就同類服務或貨品向其他獨立第三方提供或自其獲取的價格；
- (iii) 本公司財務及合規部門將定期舉行會議，討論相關框架協議下各項交易存在的問題和解決方案；獨立非執行董事及本公司的核數師亦將對框架協議及相關年度上限進行年度審核，並於本公司的年報內提供確認；
- (iv) 在審閱持續關連交易之總交易金額同時，與財務及營運部門核對持續關連交易之交易金額預測，倘實際交易金額在任何時候達致有關持續關連交易的建議年度上限的一定比例，則須將向本公司審核委員會及董事會尋求合適措施之意見，包括但不限於根據上市規則之規定修訂有關建議年度上限(如必要)，以避免超出持續關連交易之經批准年度上限；

- (v) 加快本集團內之數據收集及交叉檢查程序以確保遵守上市規則之所有必要規定，包括在更新現有業務及／或與任何關連人士訂立新形式的業務之前，有關業務營運部門須先向財務及合規部門報告，而高級管理層須評估是否應修改現有持續關連交易的範圍及相關建議年度上限及／或是否應為此類新交易簽訂新框架協議；
- (vi) 向所有管理級員工及相關僱員提供有關持續關連交易之額外培訓，以提高彼等對上市規則的熟悉度且提升彼等遵守有關本集團持續關連交易的相關內部控制程序的意識，致使本公司可適時遵守上市規則；及
- (vii) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限，會提前做出安排並嚴格遵守上市規則的有關規定。

董事會認為，上述方法及程序可確保本集團持續關連交易的定價及其他合約條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的利益，且持續關連交易按相關框架協議所協定者進行，符合香港上市規則第14A章的規定。

7. 上市規則項下的涵義

於本公告日期，保利發展控股於本公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益，為本公司控股股東，根據上市規則為本公司的關連人士。保利南方為本公司的控股股東之一，而廣東保利拍賣及保利長大海外均為中國保利集團(本公司的控股股東)的附屬公司，因此，保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外均為上市規則所指本公司之關連人士。因此，《2021至2023年度框架協議》項下擬進行的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。董事認為，《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務框架協議》及《2021至2023年度其他物業管理服務框架協議》項下擬進行的持續關連交易具有相同性質及由本集團與中國保利集團有關連或聯繫的各方訂立，故應根據上市規則第14A.81條及14A.82(1)條匯總。

由於《2021至2023年度部分豁免框架協議》的最高適用百分比率高於0.1%但低於5%，根據上市規則第14A章，該等交易僅須遵守有關申報、公告及年度審閱的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。而由於《2021至2023年度非豁免框架協議》的最高適用百分比率超過5%，因此該等交易須遵守上市規則第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

8. 有關訂約方的資料

有關本集團的資料

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

有關保利發展控股的資料

保利發展控股為一間於1992年9月14日在中國成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市。保利發展控股專注於房地產開發經營業務，構建了以不動產投資開發業務為主，以綜合服務及不動產金融業務為兩翼的不動產生態發展平台。

有關保利南方的資料

保利南方為一間於1992年7月9日在中國成立的有限責任公司，其主要透過其控股公司從事房地產開發經營，物業管理，房地產中介服務，自有資金投資與管理，企業管理服務，批發和零售貿易(國有專營專控商品除外)。

有關廣東保利拍賣的資料

廣東保利拍賣為一間於2003年11月20日在中國成立的有限責任公司，其主要從事拍賣業務活動。

有關保利長大海外的資料

保利長大海外為一間於2010年3月23日在中國成立的有限責任公司，其主要從事承包公路工程以及道路養護工程;工程項目投資;製造、加工、安裝普通機械、金屬構件;貨物進出口、技術進出口，以及上述業務的信息諮詢和技術服務;及銷售建築材料、五金、交電。

9. 股東批准

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，旨在就(i)追認事項及(ii)《2021至2023年度非豁免框架協議》項下交易向獨立股東提供意見，且其意見及推薦建議將會載於本公司擬寄發的通函。本公司將委任獨立財務顧問以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本公司將向股東寄發一份通函，當中載有(其中包括)(i)追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》的詳情；(ii)獨立財務顧問就追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》致獨立董事委員會及獨立股東的意見函件；(iii)獨立董事委員會就追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》提供的推薦意見函件；及(iv)股東大會通告。本公司預期於2021年4月19日或之前向股東寄發該通函。

10. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義。

「2019年年度報告」	指	本公司截至2019年12月31日年度的年度報告
「《2019年框架協議》」	指	本公司分別與保利發展控股、保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外之間訂立的日期為2019年11月29日的關連交易框架協議
「《2021至2023年度框架協議》」	指	《2021至2023年度部分豁免框架協議》及《2021至2023年度非豁免框架協議》
「《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2021年3月24日的硬件採購及維護服務框架協議
「《2021至2023年度非豁免框架協議》」	指	《2021至2023年度物業管理服務框架協議》、《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》及《2021至2023年度其他增值服務框架協議》

「《2021至2023年度其他物業管理服務框架協議》」	指	本公司分別與保利南方、廣東保利拍賣及保利長大海外之間訂立的日期為2021年3月24日的物業管理服務框架協議
「《2021至2023年度其他增值服務框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2021年3月24日的其他增值服務框架協議
「《2021至2023年度部分豁免框架協議》」	指	《2021至2023年度物業租賃框架協議》及《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》
「《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2021年3月24日的物業管理服務框架協議
「《2021至2023年度案場協銷服務框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2021年3月24日的案場協銷服務框架協議
「《2021至2023年度物業租賃框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2021年3月24日的物業租賃框架協議
「《2021至2023年度物業管理服務框架協議》」	指	《2021至2023年度保利發展控股物業管理服務框架協議》及《2021至2023年度其他物業管理服務框架協議》
「董事會」	指	本公司董事會
「複合年增長率」	指	複合年增長率
「中國保利集團」	指	中國保利集團有限公司，一間於1993年2月9日在中國成立的國有獨資公司，由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有。中國保利集團為本公司控股股東
「本公司」	指	保利物業服務股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其H股於聯交所主板上市

「董事」	指	本公司董事
「內資股」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，以人民幣認購及繳足
「股東大會」	指	本公司將舉行以考慮並(如適合)批准追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》建議年度上限的股東大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	董事會屬下獨立委員會，由全部三名獨立非執行董事組成，旨在就追認事項及《2021至2023年度框架協議》項下的持續關連交易向獨立股東提供建議
「獨立財務顧問」	指	本公司將委任的獨立財務顧問，以就追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》項下的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	並無於追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》內擁有重大利益的股東
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的個人或公司
「上市日期」	指	2019年12月19日，即H股首次於聯交所主板上市及獲准買賣之日

「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「廣東保利拍賣」	指	廣東保利拍賣有限公司，一間於2003年11月20日在中國成立的有限責任公司，並為中國保利集團的附屬公司
「保利長大海外」	指	保利長大海外工程有限公司，一間於2010年3月23日在中國成立的有限責任公司，並為中國保利集團的附屬公司
「保利發展控股」	指	保利發展控股集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市(股份代號：600048)。保利發展控股為本公司控股股東
「保利發展控股集團」	指	保利發展控股及其聯繫人(但不包括本集團)
「保利南方」	指	保利南方集團有限公司(前稱保利南方總公司)，一間於1992年7月9日在中國成立的有限責任公司，並為中國保利集團的全資附屬公司。保利南方為本公司控股股東
「招股章程」	指	本公司於2019年12月9日刊發的招股章程
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本公告及作地區參考而言，除文義另有所指外，本公告所述「中國」不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣地區
「追認事項」	指	按《2019年框架協議》項下其他增值服務於截至2020年12月31日止年度產生的實際交易金額追認原定年度上限
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「股份」	指	本公司股本中每股面值人民幣1.00元的普通股，包括內資股及H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告中，「聯繫人」、「關連人士」、「關連交易」、「持續關連交易」、「控股股東」、「附屬公司」及「適用百分比率」該等詞語擁有上市規則賦予該等詞匯的涵義，除非文義另有所指。

於本公告所載的中國實體英文名稱並非其中文名稱的官方翻譯，乃僅供識別而載入。

承董事會命
 保利物業服務股份有限公司
 董事長兼非執行董事
 黃海

中國廣州，2021年3月24日

於本公告日期，本公司非執行董事為黃海先生、劉平先生及胡在新先生；本公司執行董事為吳蘭玉女士；及本公司獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生。