

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的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)

更改全球發售所得款項用途

茲提述保利物業服務股份有限公司(「本公司」，連同其附屬公司，為「本集團」)日期為2019年12月9日的招股章程(「招股章程」)，內容有關全球發售(「全球發售」)及本公司H股於香港聯合交易所有限公司主板上市。除另有所述外，本公告所用詞彙與招股章程所界定者具有相同涵義。

招股章程中披露的所得款項用途

如招股章程「未來計劃及所得款項用途」一節所披露，本公司擬將全球發售所得款項淨額作以下用途：

- 約57%將用於把握戰略投資機會，擇優併購，以進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理業務的規模；
- 約15%將用於進一步開拓本集團的增值服務；
- 約18%將用於升級本集團的數字化及智能化管理系統；及
- 約10%將用作運營資金及一般公司用途。

於超額配股權獲全面行使及剔除包銷費用及相關開支後，全球發售所得款項淨額約為5,218.2百萬港元。截至本公告日期，本集團嚴格按照招股章程所列用途使用全球發售所得款項，已使用所得款項約99.8百萬港元，尚未動用所得款項淨額約5,118.4百萬港元。截至本公告日期，全球發售所得款項使用情況如下：

招股章程所述所得款項 淨額計劃用途	原定佔所得款項 淨額的百分比 %	原定計劃用途 所得款項淨額 百萬港元	截至本公告日期 止實際動用 所得款項淨額 百萬港元	截至本公告 日期止未動用 所得款項餘額 百萬港元	尚未動用所得款項 淨額的預期動用時間表
把握戰略投資機會，擇優併購，以進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理業務的規模，其中包括：	57.0	2,974.4	88.7	2,885.7	2022年12月31日或之前
(i) 一般收購及投資其他物業管理公司	46.0	2,400.4	0.0	2,400.4	2022年12月31日或之前
(ii) 收購及投資於側重非住宅物業的物業管理公司	11.0	574.0	88.7	485.3	2022年12月31日或之前
其中：收購及投資於側重公共及其他物業的物業管理公司	7.4	386.1	88.7	297.4	2022年12月31日或之前
進一步開拓本集團的增值服務	15.0	782.7	0.0	782.7	2022年12月31日或之前
其中包括：					
(i) 投資於提供社區產品及服務的公司	9.0	386.1	0.0	386.1	2022年12月31日或之前
(ii) 為商業設施升級硬件以及開拓智慧社區及運營服務	6.0	257.4	0.0	257.4	2022年12月31日或之前

招股章程所述所得款項 淨額計劃用途	原定佔所得款項 淨額的百分比%	原定計劃用途 所得款項淨額 百萬港元	截至本公告日期 止實際動用 所得款項淨額 百萬港元	截至本公告 日期止未動用 所得款項餘額 百萬港元	尚未動用所得款項 淨額的預期動用時間表
升級本集團的數字化及智能化管理系統，其中包括：	18.0	939.3	7.4	931.9	2022年12月31日或之前
(i) 升級智慧終端設備及物聯網平台	14.0	730.5	2.1	728.4	2022年12月31日或之前
其中：通過搭建統一智能停車場系統實現集成管理及在現有的停車場智能出入車牌識別以外實現人臉識別	2.8	146.1	2.1	144.0	2022年12月31日或之前
(ii) 其他數字化及智能管理相關用途	4.0	208.7	5.3	203.4	2022年12月31日或之前
其中：搭建並開發內部信息共享平台及數據庫以實現數字化與智能管理系統主要組成部分之間的互連，提高管理效率	2.6	135.7	5.3	130.4	2022年12月31日或之前
運營資金及一般公司用途	10.0	521.8	3.7	518.1	不適用
合計	100.0	5,218.2	99.8	5,118.4	

變更所得款項用途

董事會批准更改全球發售所得款項淨額的擬定用途及分配。所得款項淨額的修訂用途詳情載列如下：

經修訂後所得款項淨額的用途	經修訂後佔所得款項淨額的百分比 %	經修訂後計劃用途所得款項淨額 百萬港元	截至本公告日期止實際動用所得款項淨額 百萬港元	於修訂後的截至本公告日期止未動用所得款項餘額 百萬港元	尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表
把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理及增值服務業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理或增值服務相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金	37.0	1,930.7	88.7	1,842.0	2022年12月31日或之前
進一步開拓本集團的增值服務，其中包括開拓社區、商辦、城市管理等生活場景及資產相關的增值服務產品及服務，升級硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓等商業運營相關增值服務	35.0	1,826.4	0.0	1,826.4	2022年12月31日或之前

經修訂後所得款項淨額的用途	經修訂後佔所得款項淨額的百分比 %	經修訂後計劃用途所得款項淨額 百萬港元	截至本公告日期止實際動用所得款項淨額 百萬港元	於修訂後的截至本公告日期止未動用所得款項餘額 百萬港元	尚未動用所得款項淨額的預期動用時間表
升級本集團的數字化及智能化管理系統，其中包括購買及升級硬件以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發內部信息共享平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及信息管理團隊、以及開展與本集團業務相關的創新應用等	18.0	939.3	7.4	931.9	2022年12月31日或之前
運營資金及一般公司用途	10.0	521.8	3.7	518.1	不適用
合計	100.0	5,218.2	99.8	5,118.4	

更改所得款項用途的理由及裨益

自上市以來，本公司在推進「大物業」戰略的實施過程中，持續加碼市場化拓展以做大做優業務規模，不斷延伸物業管理服務的邊界、深度及廣度，以挖掘增值服務藍海，並積極關注市場潛在機會，試點開拓且合理布局創新業務，以開拓社區、商辦、城市管理等生活場景及資產相關的增值服務產品及服務。

基於上述考量及下列原因，為提高募集資金使用效率，及時把握業務發展的市場機會，更加合理、科學地平衡資金使用安排，並結合本公司業務發展需求，疊加外在環境因素的改變，董事會建議對招股章程中全球發售所得款項原定用途範圍及分配比例進行如下調整：

1. 拓展增值服務深度及廣度

為進一步深化增值服務內涵及改善現有增值服務質素，更好地為股東創造價值，本公司建議取消進一步拓展增值服務用途的原有細分項，將其範圍合併、擴大並修訂為「進一步開拓社區、商辦、城市管理等生活場景及資產相關的增值服務產品及服務、升級硬件以及開拓智慧社區及商業設施運營服務，以及開拓寫字樓等商業運營相關增值服務」，並將用於增值服務用途的所得款項比例由15%提升至35%。本公司仍將保持戰略定力、堅持產業優先等原則，憑借自身的資金優勢、品牌實力和服務管理能力，進一步提升管理規模和服務能力，優化產業布局。本公司亦將於增值服務方面積極物色合適的項目，包括寫字樓、城市服務等領域的相關業務發展機會，逐步夯實本公司相關業務的市場化招商及經營管理能力。

2. 把握更有利的投資機會

就收購及投資機遇而言，考慮到市場上尋獲業務範圍及規模等方面符合本公司發展策略的標的需一定時間，為更好地動用財務資源及把握更有利的投資機會，本公司建議取消投資併購用途的原有細分項，將其範圍合併、擴大並修訂為「把握戰略投資機會，擇優併購，以及進一步發展戰略聯盟及擴大本集團物業管理及增值服務業務規模，其中包括收購或投資從事物業管理或增值服務相關業務的公司，或與該等公司合資合作，以及與業務合作夥伴共同投資相關產業基金」，同時建議將該用途的所得款項比例由57%下調至37%。本公司將繼續積極物色合適的投資併購標的，若本公司就有關投資併購訂立任何協議或安排，本公司將遵守適用上市規則規定。

3. 加快數字化及智能化管理系統的升級

此外，考慮到信息科技發展迅速及迭代更新較快，原所得款項用途的細分項使實務操作受限，故本公司建議將升級數字化及智能化管理系統的原有細分項取消，並整合修訂為「升級本集團的數字化及智能化管理系統，其中包括購買及升級硬件以搭建智慧終端設備及物聯網平台，構建及開發內部信息共享平台及數據庫、招聘及培養專業及技術人員以及信息管理團隊、以及開展與本集團業務相關的創新應用等」，以在動用資金方面提供更大的靈活性。

董事會認為，所得款項淨額用途的變更屬公平合理，且將使本集團能夠更高效靈活地滿足其資金使用需要，招股章程所載本集團的業務性質概無重大變動，所得款項淨額用途的建議變更不會對本集團的營運造成任何重大不利影響，亦符合本公司及其股東的整體最佳利益。

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4月1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。