

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，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚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)

須予披露及關連交易

重續《2021年物業租賃協議》

於2024年4月22日，保利商業物業(本公司的全資附屬公司)(作為承租人)與保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮(作為業主)訂立《2024年物業租賃協議》，以重續《2021年物業租賃協議》項下進行的關連交易的協定。

《上市規則》項下的涵義

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

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

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

臨時股東大會

本公司擬於臨時股東大會上提呈建議以尋求獨立股東對《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的批准。於本公告日期於本公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益的保利發展控股及其聯繫人(包括西藏和泰)將於臨時股東大會上就該建議放棄投票。該建議將根據《上市規則》的規定以普通決議案的方式通過並以投票方式進行表決。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，將就《2024年物業租賃協議》的條款向獨立股東提供意見。本公司將會委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要額外時間編製一份載列(其中包括)(i)《2024年物業租賃協議》的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)按《上市規則》第5章編製之物業估值報告；(v)臨時股東大會通告；及(vi)《上市規則》所規定的有關本公司的其他資料的通函，該通函預期將於2024年5月31日或之前寄發股東。

1. 背景

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

2. 《2024年物業租賃協議》

(A) 主要條款

日期 : 2024年4月22日

訂約方 : 承租人

(i) 保利商業物業；

業主

(ii) 保利發展控股；

(iii) 廣州睿馳；

(iv) 廣州瑞富；及

(v) 廣州瑞諮

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

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

(iii) 保利國際廣場(位於廣州市海珠區閱江中路688號)

(iv) 廣州保利中心(位於廣州市天河區臨江大道5號)

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

標的事項 : 業主同意由保利商業物業按現狀標準對標的物業進行經營管理。

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

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

《2024年物業租賃協議》項下的一次性租金及剩餘租金乃由訂約方公平磋商，並經參考(i)獨立評估機構編製之評估報告(詳情見通函)；(ii)標的物業以往的實際租金收入；及(iii)標的物業現有租約的條款等因素後釐定。剩餘租金的調整機制旨在降低雙方因相關標的物業實際收取租金總額的任何波動而面臨的風險。

《2024年物業租賃協議》項下的租金預期將由本集團以內部資源撥付。

有關分租予關連人士的條款及定價政策

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

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

- (i) 就原有租賃合同而言，剩餘租期內延續原有租金，不作修改。於原有租賃合同到期後，租金金額將按以下第(ii)分段的定價原則定價。

- (ii) 就新增租賃合同而言，租金金額將按照市場定價原則(參考相關物業的市場租金、可作比較的物業的市場租金等因素)，且租金不低於保利商業物業將可比物業出租給獨立第三方的價格，並按一般商業條款進行。

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

(B) 歷史交易金額

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

(C) 訂立《2024年物業租賃協議》之會計涵義

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

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

(D) 年度上限及釐定基準

剩餘租金支出的年度上限

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

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

以上年度上限經考慮下列各項及根據剩餘租金調整公式計算後釐定：

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

分租收入的年度上限

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

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

以上年度上限經考慮下列各項後釐定：

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

3. 進行交易的理由及裨益

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

4. 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，基於《2024年物業租賃協議》項下擬進行的交易(包括租賃標的物業和分租交易)乃於本公司的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳的條款訂立，董事會認為《2024年物業租賃協議》屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事吳蘭玉女士、劉平先生及黃海先生已就批准《2024年物業租賃協議》的董事會決議案放棄投票。除前文披露者外，概無董事於《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

5. 內部控制措施

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

- (1) 本公司管理層及財務部門將密切監控《2024年物業租賃協議》項下(i)剩餘租金部分；及(ii)訂立分租租約的情況，包括將透過持續及時的查詢，監督及確保上述業務處於各自適用的年度上限範圍內；
- (2) 獨立非執行董事及本公司核數師亦將對《2024年物業租賃協議》項下(i)剩餘租金部分；及(ii)訂立分租租約的情況及相關年度上限進行年度審核，並於本公司的年報內提供確認；

- (3) 就分租交易而言，保利發展控股集團原租賃合同將延續剩餘租期內原有租金標準。原租賃合同到期後或新增租賃業務時，將由訂約雙方重新簽署租賃合同，簽約業務流程由保利商業物業內部審批並簽署，具有獨立決策權、定價權並確保該等租金不低於向獨立第三方收取的租金。在簽署新分租租約前，將涉及由保利商業物業的運營、財務及法務部門及管理層審批，以確保條款(包括租金)為公平合理且符合市場定價原則；
- (4) 就分租交易而言，獨立非執行董事亦將對根據《2024年物業租賃協議》訂立的具體分租租約的實施及執行情況進行年度審核，確認具體分租租約根據《2024年物業租賃協議》所載條款(包括定價原則)進行；及
- (5) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限，會提前做出安排並嚴格遵守《上市規則》的有關規定。

6. 《上市規則》項下的涵義

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

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

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

7. 臨時股東大會

本公司擬於臨時股東大會上提呈建議以尋求獨立股東對《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)的批准。於本公告日期於本公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益的保利發展控股及其聯繫人(包括西藏和泰)將於臨時股東大會上就該建議放棄投票。該建議將根據《上市規則》的規定以普通決議案的方式通過並以投票方式進行表決。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，將就《2024年物業租賃協議》的條款向獨立股東提供意見。本公司將會委任獨立財務顧問就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

由於需要額外時間編製一份載列(其中包括)(i)《2024年物業租賃協議》的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)按《上市規則》第5章編製之物業估值報告；(v)臨時股東大會通告；及(vi)《上市規則》所規定的有關本公司的其他資料的通函，該通函預期將於2024年5月31日或之前寄發股東。

8. 本集團及有關訂約方的資料

有關本集團的資料

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

有關保利商業物業的資料

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

有關保利發展控股的資料

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

有關廣州睿馳的資料

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

有關廣州瑞富的資料

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

有關廣州瑞諮的資料

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

9. 釋義

於本公告中，除非文義另有所指，否則下列詞彙具有下文所載的涵義：

「《2021年物業租賃協議》」	指	保利商業物業與保利發展控股及廣州睿馳訂立日期為2021年4月1日的若干《寫字樓租賃合同》及補充協議
「《2024年物業租賃協議》」	指	保利商業物業與業主訂立日期為2024年4月22日的若干《寫字樓租賃合同》
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	保利物業服務股份有限公司，一間在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

「臨時股東大會」	指	本公司將召開的臨時股東大會，以審議(其中包括)《2024年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「廣州睿馳」	指	廣州市睿馳企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司
「廣州瑞富」	指	廣州市瑞富企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司
「廣州瑞諮」	指	廣州市瑞諮企業管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司
「H股」	指	本公司普通股股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，有關股份以港元認購和買賣並在聯交所主板上市
「香港財務報告準則」	指	香港會計師公會不時頒布之香港財務報告準則
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的個人或公司

「業主」	指	保利發展控股、廣州睿馳、廣州瑞富及廣州瑞諮的統稱
「《上市規則》」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「保利商業物業」	指	廣州保利商業物業發展有限公司，一間在中國註冊成立的有限責任公司，為本公司的全資附屬公司
「保利發展控股」	指	保利發展控股集團股份有限公司，一間於中國註冊成立的股份有限公司，其股份於上海證券交易所主板上市(股份代號：600048)。保利發展控股為本公司控股股東
「保利發展控股集團」	指	保利發展控股及其聯繫人(但不包括本集團)
「中國」	指	中華人民共和國，惟僅就本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
「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，包括內資股和H股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「標的物業」	指	本公告「2.《2024年物業租賃協議》」一節中「標的物業」部分列明的物業
「分租交易」	指	根據《2024年物業租賃協議》進行，保利商業物業與保利發展控股集團之間與標的物業有關的分租交易
「西藏和泰」	指	西藏和泰企業管理有限公司，前稱西藏贏悅投資管理有限公司，一間於中國成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司
「%」	指	百分比

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

於本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
 董事長兼執行董事
 吳蘭玉

中國廣州，2024年4月22日

於本公告日期，本公司執行董事為吳蘭玉女士；本公司非執行董事為劉平先生及黃海先生；及本公司獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生。