

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)

**須予披露及關連交易
及
持續關連交易**

《2021年物業租賃協議》

於2021年4月1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(作為業主方)訂立《保利發展物業租賃協議》。

於2021年4月1日，保利商業物業(本公司的全資附屬公司)(作為承租人)與廣州睿馳(作為業主方)訂立《睿馳物業租賃協議》。

《2020年物業租賃協議》

根據《保利發展物業租賃協議》，保利商業物業與保利發展控股同意修訂《2020年物業租賃協議》，終止將於《保利發展物業租賃協議》重新涵蓋的物業的租賃。該修訂將於《保利發展物業租賃協議》生效日期生效。

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，廣州睿馳為保利發展控股的全資附屬公司，根據上市規則，保利發展控股及廣州睿馳為本公司的關連人士。因此，《2021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《2021年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分按合併基準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《2021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《2021年物業租賃協議》項下剩餘租金部分按合併基準計算相關最高年度上限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，《2021年物業租賃協議》項下剩餘租金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。

另外，由於按上市規則就《2021年物業租賃協議》項下分租收入部分按合併基準計算相關最高年度上限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，《2021年物業租賃協議》項下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。

就修訂《2020年物業租賃協議》而言，由於按上市規則就《2020年物業租賃協議》項下保底租金部分計算使用權資產價值之減少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，修訂《2020年物業租賃協議》僅須遵守有關申報及公告的規定，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《2021年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易的批准。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(包括西藏贏悅)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。

本公司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《2021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)《2021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，該通函將預期於2021年5月7日或之前寄發股東。

茲提述公司日期為2021年3月24日的公告，內容關於本公司的數項持續關連交易。根據該公告，本公司預期於2021年4月19日或之前向股東寄發關於追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》(定義分別見該公告)的通函。因將於同一臨時股東大會上審議追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》，與其有關的所需資料將延遲並載於前段提及，預期於2021年5月7日或之前寄發股東的同一通函內。

1. 《2021年物業租賃協議》

《2021年物業租賃協議》的主要條款載於下文：

日期： 2021年4月1日

訂約方： 《保利發展物業租賃協議》

(i) 保利商業物業；及

(ii) 保利發展控股

《睿馳物業租賃協議》

(i) 保利商業物業；及

(ii) 廣州睿馳(為保利發展控股的全資附屬公司)

標的物業： 《保利發展物業租賃協議》

(i) 保利國際廣場(位於廣州市海珠區閱江中路688號)

(ii) 廣州保利中心(位於廣州市天河區臨江大道5號)

(iii) 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)

《睿馳物業租賃協議》

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)

租賃期限： 自《2021年物業租賃協議》於臨時股東大會審議通過之日起計三年

標的事項： 保利發展控股及廣州睿馳同意將各自擁有的標的物業按現狀標準租賃給保利商業物業經營管理。

租金支出及支付安排： 《保利發展物業租賃協議》
保利商業物業將於《保利發展物業租賃協議》生效日期後十五天內一次性支付人民幣約808百萬元。

剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣149百萬元，於三年內分期支付。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。剩餘租金將參考相關標的物業當期實際收取租金總額予以調整並結算。

《睿馳物業租賃協議》

保利商業物業將於《睿馳物業租賃協議》生效日期後十五天內一次性支付人民幣約47百萬元。

剩餘租金於租賃期限內之總額約為人民幣11百萬元，於三年內分期支付。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。剩餘租金將參考相關標的物業當期實際收取租金總額予以調整並結算。

《2021年物業租賃協議》項下之租金金額乃經訂約方經公平磋商後達致，並經參考(其中包括)以往的實際租金收入及現有租約的條款等因素而釐定。

《2021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：**

由於目前保利發展控股及其聯繫人在標的物業內有保留物業亦將租用物業作自用，於簽訂《2021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及其聯繫人之間的分租交易將構成持續關連交易。

根據《2021年物業租賃協議》，有關保利商業物業與保利發展控股及其聯繫人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。
- (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。

2. 《2020年物業租賃協議》

茲提述本公司日期為2020年10月16日有關《2020年物業租賃協議》的關連交易及持續關連交易公告。

根據《保利發展物業租賃協議》，保利商業物業與保利發展控股同意修訂《2020年物業租賃協議》，終止將於《保利發展物業租賃協議》重新涵蓋的物業的租賃。該修訂將於《保利發展物業租賃協議》生效日期生效。

3. 修訂《2020年物業租賃協議》及訂立《2021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，修訂《2020年物業租賃協議》將令本集團確認為使用權資產的金額減少。預計於《2020年物業租賃協議》修訂生效之日，《2020年物業租賃協議》項下減少使用權資產價值的金額約為人民幣88百萬元。

根據香港財務報告準則第16號，本集團根據《2021年物業租賃協議》應付的一次性支付租金部分屬資本性質，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855百萬元。本集團根據《2021年物業租賃協議》應付的剩餘租金部分屬收入性質，將於《2021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《2021年物業租賃協議》之租賃期限內確認為本集團收入。

4. 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《2021年物業租賃協議》保利商業物業應付的剩餘租金部分(為可變數值)設定年度上限，詳情載於下表。

	由《2021年 物業租賃協議》 生效日期至 2021年12月31日止	由2022年 1月1日至 2022年 12月31日止	由2023年 1月1日至 2023年 12月31日止	由2024年 1月1日至 《2021年物業 租賃協議》終止
年度上限	人民幣37百萬元	人民幣63百萬元	人民幣69百萬元	人民幣35百萬元

以上年度上限經考慮下列各項後釐定：(i)現有租賃安排(包括實際租賃期限、租金水平、遞增條件等租賃合同保有情況)；(ii)租賃合同到期後有關租金市場化的上漲幅度；及(iii)參考市場水平，預估新增租賃需求。

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應收租金設定年度上限，詳情載於下表。

	由《2021年 物業租賃協議》 生效日期至 2021年12月31日止	由2022年 1月1日至 2022年 12月31日止	由2023年 1月1日至 2023年 12月31日止	由2024年 1月1日至 《2021年物業 租賃協議》終止
年度上限	人民幣84百萬元	人民幣127百萬元	人民幣129百萬元	人民幣65百萬元

以上年度上限經考慮下列各項後釐定：與保利發展控股及其聯繫人之(i)現有租賃安排(包括實際租賃期限、租金水平、遞增條件等租賃合同保有情況)；(ii)租賃合同到期後有關租金市場化的上漲幅度；及(iii)參考市場水平，預估新增租賃需求。

5. 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。於2020年10月16日起，保利商業物業採用整體承包業務模式對三棟寫字樓進行承包經營，有效擴大了本集團資產經營業務，快速提升了本集團資產經營專業能力。

訂立《2021年物業租賃協議》並修訂《2020年物業租賃協議》，通過納入新標的物業以擴大承包經營範圍並優化交易條款，將持續推動本集團資產運營及資產管理品牌的市場化進程，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。

6. 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，基於《2021年物業租賃協議》項下擬進行的交易於本公司的日常及一般業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行，董事會認為《2021年物業租賃協議》的條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於《2021年物業租賃協議》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年物業租賃協議》的董事會決議案放棄投票。

7. 內部控制措施

本公司將採納以下內部政策和措施，以保證《2021年物業租賃協議》項下進行的交易按照《2021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《2021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《2021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，保利發展控股及其聯繫人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，將由保利商業物業作為甲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；

- (4) 就分租交易而言，獨立非執行董事亦將對根據《2021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《2021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。

8. 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，廣州睿馳為保利發展控股的全資附屬公司，根據上市規則，保利發展控股及廣州睿馳為本公司的關連人士。因此，《2021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《2021年物業租賃協議》項下一次性支付租金部分按合併基準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《2021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《2021年物業租賃協議》項下剩餘租金部分按合併基準計算相關最高年度上限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，《2021年物業租賃協議》項下剩餘租金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。

另外，由於按上市規則就《2021年物業租賃協議》項下分租收入部分按合併基準計算相關最高年度上限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，《2021年物業租賃協議》項下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。

就修訂《2020年物業租賃協議》而言，由於按上市規則就《2020年物業租賃協議》項下保底租金部分計算使用權資產價值之減少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，修訂《2020年物業租賃協議》僅須遵守有關申報及公告的規定，而獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

9. 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《2021年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易的批准。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(包括西藏贏悅)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。

本公司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《2021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)《2021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，該通函將預期於2021年5月7日或之前寄發股東。

茲提述公司日期為2021年3月24日的公告，內容關於本公司的數項持續關連交易。根據該公告，本公司預期於2021年4月19日或之前向股東寄發關於追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》(定義分別見該公告)的通函。因將於同一臨時股東大會上審議追認事項及《2021至2023年度非豁免框架協議》，與其有關的所需資料將延遲並載於前段提及，預期於2021年5月7日或之前寄發股東的同一通函內。

10. 有關訂約方的資料

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人、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、企業自有資金投資等。

11. 釋義

於本公告中，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「《2020年物業租賃協議》」	指	保利商業物業與保利發展控股訂立日期為2020年10月16日的《寫字樓租賃合同》
「《2021年物業租賃協議》」	指	《保利發展物業租賃協議》及《睿馳物業租賃協議》
「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)《2021年物業租賃協議》
「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
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「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
「《保利發展物業租賃協議》」	指	保利商業物業與保利發展控股訂立日期為2021年4月1日的《寫字樓租賃合同》及其日期為2021年4月1日的補充協議
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「《睿馳物業租賃協議》」	指	保利商業物業與廣州睿馳訂立日期為2021年4月1日的《寫字樓租賃合同》及其日期為2021年4月1日的補充協議
「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
「標的物業」	指	本公告「1.《2021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《2021年物業租賃協議》進行，保利商業物業與保利發展控股及其聯繫人之間與標的物業有關的分租交易
「西藏贏悅」	指	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」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。