

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)

**關連交易
及
持續關連交易**

《2022年物業租賃協議》

於2021年12月31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《2022年物業租賃協議》，以重續《2020年物業租賃協議》項下的關連交易，租賃期限自2022年1月1日起至2031年12月31日。

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。因此，《2022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《2022年物業租賃協議》項下保底租金部分計算使用權資產價值和本集團分租予關連人士的分租收入部分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，本公司僅須遵守有關申報、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《2022年物業租賃協議》項下分成租金部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率低於0.1%，根據上市規則第14A章，本公司就分成租金部分獲全面豁免遵守有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14A.52條，由於《2022年物業租賃協議》的期限超過三年，故本公司已委任獨立財務顧問闡述期限較長的理由，並確認其期限符合業內該類協議的一般處理方法。

緒言

茲提述本公司日期為(i) 2020年10月16日內容有關訂立《2020年物業租賃協議》；及(ii) 2021年4月1日內容有關(其中包括)修訂《2020年物業租賃協議》，以終止於《保利發展物業租賃協議》另行涵蓋的物業的租賃之公告。由於《2020年物業租賃協議》將於2021年12月31日屆滿，故於2021年12月31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《2022年物業租賃協議》，以重續《2020年物業租賃協議》項下有關保利中科廣場的關連交易，租賃期限自2022年1月1日起至2031年12月31日止。

1. 《2022年物業租賃協議》

《2022年物業租賃協議》的主要條款載於下文：

日期	:	2021年12月31日
訂約方	:	(i) 保利商業物業；及 (ii) 保利發展控股
標的物業	:	保利中科廣場(位於廣州市黃埔區蘿崗科學城攬月路101號、105號及107號)
租賃期限	:	自2022年1月1日起至2031年12月31日止。
標的事項	:	保利發展控股同意將其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	:	《2022年物業租賃協議》項下應付的租金採取「保底租金+分成租金」方式支付。

保底租金

保利商業物業將於《2022年物業租賃協議》生效日後十五天內一次性支付整個租賃期限內的保底租金總額約為人民幣97.48百萬元。

分成租金

租賃期限內標的物業實際經營收入大於保底租金金額的超額部分由雙方按照50%：50%比例分成。實際租金按自然年結算。保利商業物業於每年12月25日前完成核算，經保利發展控股確認後，雙方結算實際價款。

《2022年物業租賃協議》項下之保底租金金額及分成比例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。

《2022年物業租賃協議》項下的租金預期將由本集團於一般及日常業務過程中以內部資源撥付。

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《2022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關連交易。

根據《2022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及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. 《2022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，本集團於《2022年物業租賃協議》下應付的租金包含不同組成部分，故將應用不同會計處理方法。

本集團根據《2022年物業租賃協議》應付租金的保底租金部分屬資本性質，將於租賃期限開始之日(即2022年1月1日)確認為本集團的使用權資產，所確認的金額為人民幣97.48百萬元。

本集團根據《2022年物業租賃協議》應付租金的分成支出部分屬收入性質，將於《2022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《2022年物業租賃協議》之租賃期限內確認為本集團收入。

3. 關連人士分租收入的過往數據及年度上限

保利商業物業根據《2020年物業租賃協議》就標的物業分租予關連人士收取租金的過往金額如下：

	自2020年 10月16日至 2020年12月31日 止期間 (經審核)	自2021年 1月1日至 2021年12月31日 止期間 (未經審核)
過往金額 ^{附註}	<u>人民幣2.19百萬元</u>	<u>人民幣12.95百萬元</u>

附註：《2020年物業租賃協議》項下的另外兩個物業之租賃已根據《保利發展物業租賃協議》終止並由《保利發展物業租賃協議》另行涵蓋。因此，過往金額並不包括涉及標的物業以外的任何交易金額。

根據上市規則第14A章，截至2024年12月31日止三個年度保利商業物業根據《2022年物業租賃協議》就標的物業分租交易收取租金的年度上限如下：

	截至2022年 12月31日 止年度	截至2023年 12月31日 止年度	截至2024年 12月31日 止年度
年度上限	<u>人民幣17.91百萬元</u>	<u>人民幣18.88百萬元</u>	<u>人民幣20.08百萬元</u>

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)分租交易的過往金額；(ii)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)；(iii)租賃合同到期後有關租金市場化的上漲幅度；及(iv)參考市場水平，預估新增租賃需求。

4. 訂立《2022年物業租賃協議》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。保利商業物業自2020年起採用整體承包業務模式對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《2022年物業租賃協議》，通過延長租賃期限並優化交易條款，一方面本集團將獲得更大力度的保底租金折扣，有效降低租賃業務成本並提升財務資源使用效率；另一方面本集團將獲得更穩定的分租租賃潛在需求，高度保障本集團資產運營業務及資產管理品牌的持續發展。

5. 獨立財務顧問意見

本集團根據《2022年物業租賃協議》應付租金的分成支出部分及分租交易的收入部分根據上市規則構成本公司的持續關連交易。由於《2022年物業租賃協議》的年期超過3年，根據上市規則第14A.52條，獨立財務顧問已根據其研究和分析以及與本公司管理層（「管理層」）的討論考慮下列原因：

- (i) 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；
- (ii) 保利商業物業為本公司的全資附屬公司，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，公司涉足的項目業態豐富，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。

保利商業物業從事提供專業服務，專注於實現商業物業的「物業管理」+「資產運營」+「企業服務」的專業物業管理模式。保利商業物業自2020年起採用整體承包業務模式對寫字樓進行承包經營，有效擴大了本集團的資產運營業務，快速提升了本集團資產經營專業能力；

- (iii) 保利商業物業將採取若干內部政策及措施，以確保有關交易(包括《2022年物業租賃協議》項下的標的物業的租賃和分租交易)屬公平合理；
- (iv) 《2022年物業租賃協議》下的10年期限將使本集團能夠在其分租業務模式下就分租條款、租戶組合及租戶招攬的管理方面實施長期戰略規劃及具有更大的靈活性。此外，經考慮到本公司因《2022年物業租賃協議》相關訂約方可能須就每隔3年或更短時間續新《2022年物業租賃協議》進行進一步磋商而增加所需要的潛在管理資源；及
- (v) 鑑於《2022年物業租賃協議》項下的標的物業為商業用途，獨立財務顧問已進行市場分析並識別出與聯交所上市集團成員公司訂立並於本公告日期有效的商業物業租賃之不少於10宗市場租賃交易(「**市場租賃交易**」)。獨立財務顧問認為，市場租賃交易可作為一般市場慣例的適當參考，並注意到與市場租賃交易有關的相關協議年期介乎5年至最多20年。因此，《2022年物業租賃協議》項下的10年建議期限位於該範圍內。在中國就租賃商業物業的長期租約並不罕見。

經考慮上述因素，獨立財務顧問認為，《2022年物業租賃協議》的期限超過三年乃屬合理且符合本公司及本公司股東的利益，並確認其期限合乎業內該類協議的一般處理方法。

6. 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，董事會認為，《2022年物業租賃協議》及其項下擬進行的交易於本集團的日常業務中按一般商務條款或更佳條款進行，條款屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於《2022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長及董事及胡在新先生為保利發展控股的董事，彼等已就批准《2022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《2022年物業租賃協議》項下進行的交易按照《2022年物業租賃協議》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《2022年物業租賃協議》項下就分租交易訂立租約的情況，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的核數師亦將對《2022年物業租賃協議》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；
- (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，具有獨立決策權及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審閱根據《2022年物業租賃協議》訂立的具體分租租約的實施及執行情況，確保具體分租租約根據《2022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，根據上市規則為本公司的關連人士。因此，《2022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。

根據香港財務報告準則第16號，本集團須將《2022年物業租賃協議》項下保底租金部分確認為使用權資產，根據上市規則，本次確認入賬使用權資產將視為一次性的關連交易事項，本公司須以使用權資產的價值來計算適用百分比率。而《2022年物業租賃協議》項下分成支出部分將於租賃期限內確認為本集團開支，根據上市規則，這將構成持續關連交易，本公司須以租金分成部分的年度上限金額計算適用百分比率。

由於按上市規則就《2022年物業租賃協議》項下保底租金部分計算使用權資產價值和本集團分租予關連人士的分租收入部分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，本公司僅須遵守有關申報、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《2022年物業租賃協議》項下分成租金部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率低於0.1%，根據上市規則第14A章，本公司就分成租金部分獲全面豁免遵守有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

根據上市規則第14A.52條，由於《2022年物業租賃協議》的期限超過三年，故本公司已委任獨立財務顧問闡述期限較長的理由，並確認其期限符合業內該類協議的一般處理方法。詳情請參閱本公告「5. 獨立財務顧問意見」一節。

9. 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，公司涉足的項目業態豐富，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。

10. 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》，並經《保利發展物業租賃協議》修訂
「《2022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2021年12月31日的《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
「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

「獨立財務顧問」	指	紅日資本有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例獲發牌進行第1類(證券交易)及第6類(就企業融資提供意見)受規管活動的持牌法團，獲委任為獨立財務顧問，以就《2022年物業租賃協議》的期限提供意見
「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
「《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《保利發展物業租賃協議》，內容有關(其中包括)保利發展控股將保利國際廣場及廣州保利中心租賃給保利商業物業，並終止《2020年物業租賃協議》就前述兩個物業訂立的租賃
「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.《2022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《2022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
「%」	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12月31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。