

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)

**關連交易－股權轉讓協議  
及  
有關保利和樂股權轉讓的進一步資料**

**《股權轉讓協議》**

於2023年6月28日，本公司與保利和潤訂立《股權轉讓協議》，據此，本公司向保利和潤轉讓標的股權，代價為人民幣5,570.69萬元。於交易完成後，本公司將不再持有保利愛家任何權益。

**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。保利和潤為保利發展控股的全資附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，轉讓事項將構成本公司於上市規則14A章項下的關連交易。

由於按上市規則計算《股權轉讓協議》涉及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，本公司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。

## 1. 《股權轉讓協議》

《股權轉讓協議》的主要條款如下：

- 日期                   ：     2023年6月28日
- 訂約方                ：     (i) 本公司(作為轉讓方)
- (ii) 保利和潤(作為受讓方)
- 標的事項             ：     本公司將所持有的全部保利愛家股本權益(即30%)轉讓給保利和潤。
- 代價                   ：     保利和潤應於《股權轉讓協議》簽署之日起3個月內一次性向本公司支付代價人民幣5,570.69萬元。代價乃由本公司與保利和潤公平磋商，並經參考獨立評估機構編製之評估報告釐定。評估報告選用資產基礎法評估結果作為最終評估結論。以2023年1月31日為評估基準日(「基準日」)，保利愛家的全部股權的評估值為人民幣18,568.95萬元。
- 股權交割             ：     轉讓事項的交割日為標的股權轉讓工商變更登記完成日。自基準日起，本公司不再享有或承擔保利愛家的全部損益及風險。
- 協議生效             ：     《股權轉讓協議》將於各方或其授權代表簽字、蓋章並取得國有資產監管單位關於轉讓事項的批覆之日起生效。

轉讓代價以國有資產評估備案結果為準。

## 2. 有關保利愛家的財務資料

保利愛家為一間於2017年1月6日在中國成立的有限公司。於本公告日期，保利愛家為本公司的聯營企業，並由本公司、保利投顧及保利資本分別持有30%、40%及30%股本權益，其註冊資本為人民幣100百萬元，實際繳納人民幣50百萬元，由各方股東按比例繳納。保利愛家主要從事房地產經紀服務業務。

下文所載為保利愛家的經審核財務資料，乃摘自其截至2021年及2022年12月31日止年度由獨立審計機構按照中國企業會計準則編製的經審核財務報告：

	截至 2022年 12月31日 止年度 人民幣百萬元	截至 2021年 12月31日 止年度 人民幣百萬元
除稅前(虧損)／純利	(24)	86
除稅後(虧損)／純利	(25)	72

於2022年12月31日，保利愛家經審核淨資產約為人民幣187百萬元。

## 3. 財務影響及所得款項用途

保利愛家30%股本權益於2023年1月31日的經審核淨資產賬面價值為人民幣5,541.01萬元，預計本公司將透過本次轉讓保利愛家30%股權錄得賬面收益金額人民幣29.68萬元(未扣除稅項及開支)。具體會計處理及影響以審計機構年度審計確認後的結果為準。

轉讓事項完成後，本公司將不再於保利愛家擁有任何股本權益。轉讓事項不會對本公司的財務狀況、經營成果、未來主營業務和持續經營能力產生不利影響。本公司擬將轉讓事項所得款項(扣除各項稅款及費用後)用作補充本公司一般運營資金。

#### 4. 進行轉讓事項及保利和樂股權轉讓的理由及裨益

茲提述本公司於2023年5月31日所刊發之公告，內容有關本公司轉讓保利和樂13.875%股本權益。本公司謹此就轉讓事項及保利和樂股權轉讓的理由及裨益，披露如下內容：

在本集團業務持續成長及發展的過程中，本集團會定期審閱其投資組合並已決定出售其持有的所有保利愛家及保利和樂股本權益。於保利愛家及保利和樂的投資只佔本集團總資產的極少部分，轉讓事項及保利和樂股權轉讓將不會對公司的財務狀況及經營業績帶來任何不利影響。轉讓事項及保利和樂股權轉讓將有利於本集團優化資產架構及產業佈局。

#### 5. 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，董事會(包括獨立非執行董事)認為《股權轉讓協議》的條款屬公平合理，其項下擬進行的交易乃於本公司的日常業務過程中按一般商務條款或更佳條款進行，符合本公司及股東的整體利益。

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

#### 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。保利和潤為保利發展控股的全資附屬公司，故根據上市規則為本公司的關連人士。因此，轉讓事項將構成本公司於上市規則14A章項下的關連交易。

由於按上市規則計算《股權轉讓協議》涉及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，本公司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。

## 7. 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。

### 有關保利和潤的資料

保利和潤為一間於2022年8月24日在中國成立的有限公司，並為保利發展控股的全資附屬公司。保利和潤主要從事提供房地產經紀服務。

## 8. 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：

「審計機構」	指	立信會計師事務所(特殊普通合夥)
「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
「《股權轉讓協議》」	指	本公司與保利和潤於2023年6月28日訂立的《股權轉讓協議》
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「保利愛家」	指	西藏保利愛家房地產經紀有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為本公司的聯營企業
「保利資本」	指	保利(橫琴)資本管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為保利發展控股的聯繫人
「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
「保利和樂」	指	保利和樂(珠海)教育科技集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「保利和樂股權轉讓」	指	本公司向保利南方集團有限公司轉讓的保利和樂13.875%股本權益，詳情請參見本公司於2023年5月31日所刊發之公告
「保利和潤」	指	保利和潤房地產投資顧問有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司
「保利投顧」	指	保利地產投資顧問有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為保利發展控股的聯繫人

「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
「標的股權」	指	根據《股權轉讓協議》，本公司向保利和潤轉讓的保利愛家30%股本權益
「轉讓事項」	指	《股權轉讓協議》及其項下擬進行之交易
「評估機構」	指	銀信資產評估公司

於本公告中，「聯繫人」、「關連人士」、「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  
 董事長兼執行董事  
 吳蘭玉

中國廣州，2023年6月28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、胡在新先生及黃海先生；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。