

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)

**關連交易  
及  
持續關連交易**

**物業租賃協議**

於2020年10月16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)訂立物業租賃協議，租賃期限自2020年10月16日起至2021年12月31日止。

**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，物業租賃協議及其項下的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於按上市規則就物業租賃協議項下保底租金部分計算使用權資產價值和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，由於按上市規則就物業租賃協議項下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。

## 1. 物業租賃協議

物業租賃協議的主要條款載於下文：

- 日期 : 2020年10月16日
- 訂約方 : (i) 保利商業物業；及  
(ii) 保利發展控股
- 標的物業 : (i) 保利國際廣場(位於廣州市海珠區閱江中路688號)  
(ii) 保利中心(位於廣州市天河區臨江大道5號)  
(iii) 保利中科廣場(位於廣州市黃埔區蘿崗科學城攬月路101號、103號、105號)
- 租賃期限 : 自2020年10月16日起至2021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 : 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。

在租賃期限內，保利商業物業須足額支付保底租金如下：

2020年10月16日至2020年12月31日：人民幣約36.56百萬元

2021年1月1日至2021年12月31日：人民幣約184.50百萬元

以上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。

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。

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。

#### 支付安排

： 保利商業物業以租賃期限各自然年度的保底租金的90%為基礎，按月於每月25日前向保利發展控股支付租金。

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。

#### 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。

預估租賃期限內分租予關連人士的分租收入金額合計不超過人民幣83百萬元。

## 2. 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2020年10月16日)確認為本集團的使用權資產，所確認的金額為人民幣203.43百萬元。

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

## 3. 年度上限及釐定基準

### 分成支出的年度上限

根據上市規則第14A章，本公司須就根據物業租賃協議保利商業物業應付租金的分成支出部分(為可變數值)設定年度上限，詳情載於下表。

	自2020年10月16日至 2020年12月31日止	自2021年1月1日至 2021年12月31日止
年度上限	人民幣4百萬元	人民幣20百萬元

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，本公司亦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。

	自2020年10月16日至 2020年12月31日止	自2021年1月1日至 2021年12月31日止
年度上限	人民幣15百萬元	人民幣68百萬元

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。

## 4. 訂立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」的大物業管理模式。經過對廣州保利國際廣場、廣州保利中心和廣州保利中科廣場等寫字樓委託經營業務的多年運營沉澱，標的物業趨於成熟，資產管理團隊亦具備較強的資產招商經營能力。

為有效擴大本集團資產經營業務，提升本集團資產經營專業能力，保利商業物業將採用「保底+分成」模式開展整體承包經營業務，該模式符合本集團「大物業」戰略定位要求，有助於快速提升本集團資產運營業務市場化能力。

## 5. 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，基於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)於本公司的日常及一般業務過程中按正常或更佳的商業條款進行，董事會(包括獨立非執行董事)認為，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，彼等已就批准物業租賃協議的董事會決議案放棄投票。

## 6. 內部控制措施

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

- (1) 本公司管理層及財務部門亦將密切監控物業租賃協議項下(i)分成租金部分；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) 本公司的核數師亦將對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、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，本公司獨立非執行董事亦將審閱根據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。

## 7. 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，物業租賃協議及其項下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。而物業租賃協議項下分成支出部分將於物業租賃協議之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。

由於按上市規則就物業租賃協議項下保底租金部分計算使用權資產價值和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，由於按上市規則就物業租賃協議項下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。

## 8. 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。

## 9. 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：

「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
「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
「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
「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》
「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.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，2020年10月16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。