

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)

主要及持續關連交易

《車位租售業務代理服務框架協議》

於2021年7月16日，本公司與保利發展控股訂立《車位租售業務代理服務框架協議》，期限自《車位租售業務代理服務框架協議》於臨時股東大會審議通過之日起至2023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，為本公司控股股東及關連人士。因此，《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於按上市規則就《車位租售業務代理服務框架協議》項下保證金支出部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於75%，《車位租售業務代理服務框架協議》項下保證金支出部分亦構成本公司的主要交易。本公司須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

另外，由於按上市規則就《車位租售業務代理服務框架協議》項下代理服務費用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5%，本公司須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及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《車位租售業務代理服務框架協議》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%權益的中國保利集團及其聯繫人(包括保利發展控股及西藏贏悅)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。

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《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)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)《車位租售業務代理服務框架協議》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)臨時股東大會通告；及(v)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2021年8月26日或之前寄發股東。

1. 《車位租售業務代理服務框架協議》

《車位租售業務代理服務框架協議》的主要條款載於下文：

日期	:	2021年7月16日
訂約方	:	(i) 本公司；及 (ii) 保利發展控股
期限	:	自《車位租售業務代理服務框架協議》於臨時股東大會審議通過之日起生效至2023年12月31日止。

《車位租售業務代理服務框架協議》的期限內的合作分三個週期：第一個週期為《車位租售業務代理服務框架協議》生效之日起至2021年12月31日，第二個週期為2022年1月1日至2022年12月31日，第三個週期為2023年1月1日至2023年12月31日。

標的事項

： 根據《車位租售業務代理服務框架協議》，本集團將向保利發展控股集團就目標車位（「**目標車位**」）提供車位銷售及租賃業務獨家代理服務（「**獨家租售權**」），以協助車位物業銷售及租賃活動。保利發展控股集團不得將目標車位委託給其他第三方銷售或租賃。

就目標車位而言，獨家租售權為本集團所享有的獨家及排他性權利，除雙方協商達成一致，保利發展控股集團不得向第三方出售、轉讓或以任何其他方式處置任何目標車位。

本集團將與保利發展控股集團簽訂具體合同（「**具體合同**」）以明確每一個合作週期內具體項目及目標車位數量。

定價政策

： 代理服務採用底價租售模式：本集團與保利發展控股集團將就目標車位的銷售及租賃底價進行具體商定（「**底價租售合作權**」）。保利發展控股集團將按本集團的要求向本集團指定的任何第三方客戶以不低於前述底價的約定價格轉讓或租賃目標車位（視屬何情況而定），約定價格超出銷售及租賃底價的部分作為代理服務費用歸本集團所有。保利發展控股集團收到第三方客戶價款後，按月向本集團結算。有關交易按一般商業條款進行。

銷售或租賃底價為保利發展控股集團將就銷售或租賃目標車位收取的最低價格，原則上不超過銷售或租賃約定價格的80%。而約定價格將參照目標車位之周邊市場的可比均價，由本集團及保利發展控股集團的相關成員公司協商而定。

保證金

： 為獲取目標車位獨家租售權及底價租售合作權，本集團須向保利發展控股集團支付保證金，其金額不超過具體合同的目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%。

在每一個合作週期內，對於未租售的目標車位本集團可更換等額貨值的車位。

當每一個合作週期屆滿或《車位租售業務代理服務框架協議》因任何理由解除或終止，保利發展控股集團將收回所有未租售的目標車位的獨家租售權及底價租售合作權並退回相應的保證金。在每一個合作週期內，如本集團提前租售完所有的目標車位，保利發展控股集團應在租售完畢後退回相應的保證金。

《車位租售業務代理服務框架協議》項下本集團應付的保證金預期將由本集團以內部資源撥付。

2. 建議年度上限及釐定基準

保證金的建議年度上限

根據上市規則第14A章，本公司須就《車位租售業務代理服務框架協議》項下本集團應付的保證金設定年度上限，詳情載於下表。

	由《車位 租售業務 代理服務 框架協議》 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
建議年度上限	人民幣 3,000百萬元	人民幣 3,000百萬元	人民幣 3,000百萬元

以上建議年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (i) 截至2021年12月31日止年度內本集團可根據《車位租售業務代理服務框架協議》代理的保利發展控股集團待售出／租賃車位的估計價值，經考慮包括但不限於本集團目前可知正在商議的車位代理項目數目、相關項目車位歷史銷售及周邊可比均價範圍、本集團可分配予該業務的資源及可承接服務需求的能力；
- (ii) 《車位租售業務代理服務框架協議》約定(1)在每一個合作週期內目標車位累計貨值總和(為銷售及租賃底價總和)不超過人民幣60億元；及(2)支付之保證金不超過目標車位相關貨值總和(即銷售及租賃底價總和)的50%，即每一個合作週期內累計不超過人民幣30億元；及
- (iii) 截至2023年12月31日止三個年度內，本集團向保利發展控股集團支付的保證金金額預期保持穩定，經考慮包括但不限於以下因素：(1)截至2021年12月31日止年度內本集團可根據《車位租售業務代理服務框架協議》代理的保利發展控股集團待售出／租賃車位的估計價值；及(2)本集團將於2022年及2023年穩步推進開展車位銷售及租賃代理業務。

代理服務費用的建議年度上限

根據上市規則第14A章，本公司須就《車位租售業務代理服務框架協議》項下本集團應收代理服務費用設定年度上限，詳情載於下表。

	由《車位 租售業務 代理服務 框架協議》 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
建議年度上限	人民幣 300百萬元	人民幣 750百萬元	人民幣 750百萬元

以上建議年度上限經考慮下列各項後釐定：

- (i) 截至2023年12月31日止三個年度內，本集團可根據《車位租售業務代理服務框架協議》代理的保利發展控股集團待售出／租賃車位的估計價值；
- (ii) 本集團與保利發展控股集團訂立的銷售及租賃底價標準；及
- (iii) 考慮到於截至2021年12月31日止年度的有效交易時間及合理租售安排，且本集團將於2022年及2023年全年穩步推進該業務，故預期截至2023年12月31日止兩個年度本集團向保利發展控股集團提供的車位銷售及租賃代理服務的需求及規模較截至2021年12月31日止年度將大規模增長。

3. 進行交易的理由及裨益

本集團為中國一家規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，立足多元化布局，本集團致力於連接內外部各類優質資源為社區業主提供優質的多元生活服務，為客戶提供更有價值的專業服務組合。

與保利發展控股集團開展車位代理合作業務，本集團可以(i)進一步擴大本集團資產經營業務，快速提升多元化資產銷售及租賃能力；及(ii)促進本集團增值服務業務穩健增長，從而拓寬本集團的收入基礎、提升盈利能力並為股東帶來價值回報。

4. 董事會意見

鑑於上述理由及裨益，基於《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)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《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》的董事會決議案放棄投票。

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《車位租售業務代理服務框架協議》項下進行的交易按照《車位租售業務代理服務框架協議》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《車位租售業務代理服務框架協議》項下訂立具體合同的情況，包括將透過持續及時的查詢，監督及確保上述業務處於適用的年度上限範圍內；
- (2) 本公司的核數師亦將對《車位租售業務代理服務框架協議》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) 具體合同的執行須獲得本集團財務部門、合規部門及管理層的相關人員的適當批准，以確保具體合同符合《車位租售業務代理服務框架協議》的定價政策及主要條款，並確保代理服務費用價格按不低於本集團提供給獨立第三方的價格訂立；

- (4) 本集團業務部門相關人員將進行定期審查，瞭解市場上的現行收費水平和市場狀況，以考慮對具體交易收取的價格是否公平合理並符合定價政策；
- (5) 本公司獨立非執行董事亦將年度審閱根據《車位租售業務代理服務框架協議》訂立的具體合同的實施及執行情況，確保具體合同根據《車位租售業務代理服務框架協議》所載條款(包括定價政策)進行；及
- (6) 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，為本公司控股股東及關連人士。因此，《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易將構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於按上市規則就《車位租售業務代理服務框架協議》項下保證金支出部分計算相關最高年度上限的最高適用百分比率高於25%但低於75%，《車位租售業務代理服務框架協議》項下保證金支出部分亦構成本公司的主要交易。本公司須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

另外，由於按上市規則就《車位租售業務代理服務框架協議》項下代理服務費用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5%，本公司須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告、年度審閱及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《車位租售業務代理服務框架協議》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%權益的中國保利集團及其聯繫人(包括保利發展控股及西藏贏悅)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。

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《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)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)《車位租售業務代理服務框架協議》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)臨時股東大會通告；及(v)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2021年8月26日或之前寄發股東。

8. 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
「中國保利集團」	指	中國保利集團有限公司，一間於1993年2月9日在中國成立的國有獨資公司，由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有。中國保利集團為本公司控股股東
「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)《車位租售業務代理服務框架協議》
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通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
「獨立股東」	指	除根據上市規則規定須於臨時股東大會上就有關批准《車位租售業務代理服務框架協議》項下擬進行的交易(包括年度上限)的決議案放棄投票之股東以外的股東

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「《車位租售業務代理服務框架協議》」	指	本公司與保利發展控股訂立日期為2021年7月16日的《車位租售業務代理服務框架協議》
「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
「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7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。