

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，概不對因本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)

修訂

持續關連交易之年度上限

修訂原有年度上限

謹此提述本公司日期為2023年11月3日的先前公告，內容有關(其中包括)本公司與保利發展控股訂立的《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》。

由於本集團持續加大對保利發展控股及其聯繫人的優勢產品及產業資源的合作力度，推進本集團信息化建設及日常業務的經營發展，本集團預期《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》的原有年度上限將不足以滿足業務發展的需求。為此，於2024年3月26日，董事會決議修訂原有年度上限。除修訂原有年度上限外，先前公告披露的有關《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》的所有條款維持不變。

《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，根據《上市規則》第14A.54條，本公司須就修訂原有年度上限重新遵守《上市規則》第14A章項下所適用的公告規定。

由於經修訂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，經修訂年度上限僅須遵守有關申報、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. 背景

謹此提述本公司日期為2023年11月3日的先前公告，內容有關(其中包括)本公司與保利發展控股訂立的《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》。據此，本集團可於2024年1月1日至2026年12月31日期間在受限於原有年度上限下自保利發展控股集團採購若干種類的產品和服務，包括但不限於硬件採購及維護服務及其他支持本集團日常運營的產品及服務。

於2024年3月26日，董事會決議修訂原有年度上限。除修訂原有年度上限外，先前公告披露的有關《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》的所有條款維持不變。

2. 《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》

(a) 主要條款及定價政策

《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》的主要條款及定價政策並無變更。詳情請參考先前公告中有關《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》部分的「主要條款」及「定價政策」章節。

根據《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》規定的原則，本公司與保利發展控股雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立產品及服務採購協議，該等協議將載列具體條款及條件。本集團需參考至少兩名其他獨立第三方向本集團提供類似商品及服務的價格(如有)並按一般商業條款進行有關交易。

(b) 歷史交易金額

截至2021年、2022年及2023年12月31日止三個年度各年，本集團根據《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》^註就硬件採購及硬件維護服務向保利發展控股集團支付的過往交易金額分別為人民幣1.8百萬元、人民幣0.3百萬元及人民幣0.3百萬元。

註：自2024年1月1日起《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》由《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》所取代。

(c) 原有年度上限及經修訂年度上限

下表載列了《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》項下擬進行交易的原有年度上限及經修訂年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2024 (人民幣百萬元)	2025 (人民幣百萬元)	2026 (人民幣百萬元)
產品及服務採購			
— 原有年度上限	60.0	66.0	73.0
— 經修訂年度上限	250.0	325.0	423.0

(d) 經修訂年度上限的釐定基準

經修訂年度上限乃參考以下因素釐定：

- (i) 就釐定原有年度上限所考慮的因素，詳情請參考先前公告中有關《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》部分的「建議年度上限及釐定基準」一節；
- (ii) 自2024年1月1日起至本公告日期，《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》項下已實際產生的交易額已超過2024年原有年度上限金額的50%，原有年度上限預計將不足以滿足業務發展需求；及

(iii) 隨著本集團物業管理項目規模、服務業主及客戶數量的穩步上升，本集團的信息化投入、產品及服務採購規模同步增長。為有效發揮保利發展控股及其聯繫人資源優勢，本集團預計與保利發展控股集團之間的產品及服務採購交易金額於2024年至2026年三個年度將以複合年均增長率約30%平穩增長。

董事會確認，於本公告日期，《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》項下的交易金額並未超出截至2024年12月31日止年度的原有年度上限。

3. 修訂原有年度上限的理由及裨益

本集團將進一步發揮保利發展控股及其聯繫人產品資源優勢，不斷加強科技信息化建設，持續拓展和佈局包括社區增值服務在內的多元化產業，積極把握市場機遇，滿足本集團及客戶的日常需要。修訂《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》年度上限有助於本集團豐富供應鏈保障，不斷為客戶提供高質量的產品及服務，有效提升本集團的業務規模和盈利能力。

4. 董事會意見

鑒於上述理由，基於經修訂年度上限乃於本公司的日常及一般業務過程中按一般商業條款或更佳條款訂立，董事會(包括獨立非執行董事)認為，經修訂年度上限屬公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

董事吳蘭玉女士、劉平先生及黃海先生已就批准經修訂年度上限的董事會決議案放棄投票。除前文披露者外，概無董事於《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

5. 內部控制措施

本公司將會繼續執行於先前公告披露的內部政策和措施以確保本集團的持續關連交易按照相關框架協議執行。詳情請參考先前公告「內部控制措施」一節。

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，根據《上市規則》為本公司的關連人士。因此，根據《上市規則》第14A.54條，本公司須就修訂原有年度上限重新遵守《上市規則》第14A章項下所適用的公告規定。

由於經修訂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，經修訂年度上限僅須遵守有關申報、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。

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。保利發展控股基於「打造具有卓越競爭力的不動產生態平台」戰略願景，堅持以不動產投資開發為主，美好生活服務、產業金融等業務集群共進，實現企業高質量發展。

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：

「《2021至2023年度硬件採購及維護服務框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2021年3月24日的硬件採購及維護服務框架協議
「《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2023年11月3日的產品及服務採購框架協議。詳情載於先前公告
「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
「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
「獨立第三方」	指	據董事作出一切合理查詢後所知，並非本公司關連人士的個人或公司

「《上市規則》」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「原有年度上限」	指	於先前公告披露的《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》原有年度上限
「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
「先前公告」	指	本公司日期為2023年11月3日的公告有關(其中包括)《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》及原有年度上限
「經修訂年度上限」	指	於2024年3月26日根據《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》就其項下擬進行的交易的經修訂年度上限
「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

「%」 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」及「適用百分比率」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，2024年3月26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。