

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**

《股權轉讓協議》

於2023年5月31日，本公司與保利創投及保利南方訂立《股權轉讓協議》，據此，本公司與保利創投向保利南方轉讓標的股權，代價分別為人民幣1,311.13萬元及人民幣1,748.17萬元。於交易完成後，本公司將不再持有保利和樂任何權益。

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。保利南方為保利發展控股的控股股東，而保利創投為保利發展控股的全資附屬公司，故保利南方及保利創投根據上市規則均為本公司的關連人士。因此，《股權轉讓協議》項下之交易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》涉及金額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. 有關《股權轉讓協議》的主要條款

- 日期 : 2023年5月31日
- 訂約方 : (i) 本公司(作為轉讓方)
- (ii) 保利創投(作為轉讓方)
- (iii) 保利南方(作為受讓方)
- 標的事項 : 本公司及保利創投同意轉讓而保利南方同意受讓本公司與保利創投持有的標的股權。股權轉讓完成後，本公司將不再持有保利和樂的任何股本權益。
- 代價 : 保利南方應於《股權轉讓協議》生效後，2023年12月31日前向本公司及保利創投支付的代價分別為人民幣1,311.13萬元及人民幣1,748.17萬元。代價乃由本公司及保利創投與保利南方公平磋商，並經參考獨立評估機構編製之評估報告釐定。以2022年12月31日為評估基準日(「基準日」)，保利和樂的全部股本權益的評估價值約為人民幣9,449.59萬元。
- 評估報告選用收益法評估結果作為最終評估結論，由於保利和樂於本公告日期並非為本公司附屬公司，且於股權轉讓完成後亦不會成為本公司之附屬公司，故評估並不構成上市規則第14.60A條、第14.61條及第14.62條項下之盈利預測。
- 股權交割 : 股權轉讓的交割日為標的股權轉讓工商變更登記完成日。自基準日至交割日期間保利和樂產生的損益由本公司與保利創投按照各自持股比例承擔和享有。

股東借款：截至2023年4月30日，本公司向保利和樂累計提供股東借款人民幣1,957.56萬元(包括應付利息)，且保利創投向保利和樂累計提供股東借款人民幣2,920.40萬元(包括應付利息)。上述債權將按照賬面金額一併轉讓給保利南方，且上述股東借款自2023年5月1日至保利南方實際支付上述債權轉讓價款之日產生的利息(「期間利息」，按照3.65%的年利率計算)需由保利南方分別支付給本公司及保利創投。保利南方應於《股權轉讓協議》生效後，2023年12月31日前支付上述債權轉讓價款及期間利息。

協議生效：《股權轉讓協議》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。

最終股權轉讓代價以國有資產評估備案結果為準，債權轉讓價款以實際支付債權轉讓價款日累計本息為準。

2. 有關保利和樂的財務資料

保利和樂為一間於2015年11月5日在中國成立的有限公司。於本公告日期，本公司及保利創投分別持有保利和樂13.875%及18.50%股本權益，其他五名股東持有餘下的67.625%股本權益。保利和樂為一家中國教育服務提供商。

下文所載為保利和樂的經審核財務資料，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 人民幣千元	截至 2021年 12月31日 止年度 人民幣千元
除稅前純利	4,090	4,062
除稅後純利	4,044	4,050

於2022年12月31日，保利和樂經審核淨資產約為人民幣-4,404萬元。

3. 財務影響及所得款項用途

保利和樂13.875%股本權益於2022年12月31日的經審核按公平值計量賬面價值為人民幣1,200萬元，預計本公司將透過轉讓保利和樂13.875%股權錄得收益金額人民幣111.13萬元(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。

交易完成後，本公司將不再於保利和樂擁有任何股本權益。股權轉讓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。本公司擬將股權轉讓所得款項(扣除各項稅款及費用後)用作補充本公司一般營運資金。

4. 進行交易的理由及裨益

根據公司經營發展需要，本公司決定轉讓所持有的保利和樂股權。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利益。

5. 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。保利南方為保利發展控股的控股股東，而保利創投為保利發展控股的全資附屬公司，故保利南方及保利創投根據上市規則均為本公司的關連人士。因此，《股權轉讓協議》項下之交易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》涉及金額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。

6. 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。

有關保利創投的資料

保利創投為一間於2015年8月20日在中國成立的有限公司，並為保利發展控股持有的全資附屬公司。保利創投主要從事投資及資產管理。

有關保利南方的資料

保利南方為一間於1992年7月9日在中國成立的有限公司，並為中國保利集團的全資附屬公司。截止本公告日期，保利南方持有保利發展控股37.69%股本權益，為保利發展控股的控股股東。保利南方主要從事企業管理服務及房屋租賃業務。

7. 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	湖北海信會計師事務所有限公司
「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
「股權轉讓」	指	《股權轉讓協議》及其項下擬進行之交易
「《股權轉讓協議》」	指	本公司與保利創投及保利南方於2023年5月31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
「保利創投」	指	保利(橫琴)創新產業投資管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「保利南方」	指	保利南方集團有限公司(前稱保利南方總公司)，一間於中國註冊成立的有限公司。保利南方為本公司控股股東
「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
「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》，本公司及保利創投分別向保利南方轉讓的保利和樂13.875%及18.50%股本權益

「評估機構」 指 廣州業勤資產評估土地房地產估價有限公司

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5月31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。