

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)

**須予披露及持續關連交易
及
暫停辦理股份過戶登記**

《2026至2028年度存款業務框架協議》

於2025年11月13日，本公司與保利財務訂立《2026至2028年度存款業務框架協議》。根據《2026至2028年度存款業務框架協議》，保利財務將向本集團提供存款服務，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

本集團擬定於截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年可存放於保利財務的存款每日最高結餘（包括已付利息）上限為人民幣2,030.0百萬元。

上市規則項下的涵義

於本公告日期，中國保利集團及其聯繫人於本公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益，因此，中國保利集團為本公司控股股東，從而為本公司關連人士。保利財務由中國保利集團及其聯繫人合計擁有100%權益，因此為本公司關連人士。因此，《2026至2028年度存款業務框架協議》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。

由於根據上市規則就《2026至2028年度存款業務框架協議》項下年度上限計算的最高適用百分比率超出5%但低於25%，根據上市規則第14A章，本公司須遵守有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。同時，《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易亦構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

臨時股東大會

本公司擬於2025年12月30日召開的臨時股東大會上提呈建議以尋求獨立股東對《2026至2028年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易（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和泰）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《2026至2028年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易（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。

為釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年12月23日（星期二）至2025年12月30日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2025年12月22日（星期一）下午4時30分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2025年12月30日（星期二）名列本公司股東名冊的股東有權出席臨時股東大會並於會上投票。

由於需要額外時間編製一份載列（其中包括）(i)《2026至2028年度存款業務框架協議》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2025年12月15日或之前寄發股東。

1. 背景

茲提述本公司日期為2022年11月4日的公告及2022年12月14日的通函，內容有關（其中包括）本公司與保利財務訂立的《2023至2025年度存款業務框架協議》，據此，本集團可使用保利財務提供的存款服務。保利財務為本公司控股股東中國保利集團的附屬公司，因此，保利財務為本公司關連人士，而本集團使用保利財務提供的存款服務構成本公司於上市規則第14A章項下的持續關連交易。

由於《2023至2025年度存款業務框架協議》將於2025年12月31日到期，而本公司有意繼續使用存款服務，於2025年11月13日，本公司與保利財務訂立《2026至2028年度存款業務框架協議》以續訂根據《2023至2025年度存款業務框架協議》提供的存款服務，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

2. 《2026至2028年度存款業務框架協議》

《2026至2028年度存款業務框架協議》的主要條款載於下文：

日期：2025年11月13日

訂約方：(i) 本公司；及
(ii) 保利財務。

期限：自2026年1月1日起至2028年12月31日止。在遵守上市規則的所有相關規定的前提下，《2026至2028年度存款業務框架協議》可由其各訂約方於到期時通過協商續訂。

先決條件：《2026至2028年度存款業務框架協議》須待本公司獲得獨立股東的批准後，方可生效。

標的事項：根據《2026至2028年度存款業務框架協議》，保利財務將向本集團提供存款服務。

《2026至2028年度存款業務框架協議》並無限制本集團使用其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。本集團可根據《2026至2028年度存款業務框架協議》（但並無義務）使用保利財務提供的存款服務。

定價政策： 保利財務已承諾根據下列定價政策向本集團提供存款服務：

- (i) 本集團在保利財務的存款利率將高於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期平均存款利率；及
- (ii) 保利財務就存款服務提供的商業條款將優於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的商業條款。

誠如上述《2026至2028年度存款業務框架協議》中的定價政策所述，為確保本集團存放於保利財務之存款之利率將高於獨立的中國國內主要國有商業銀行就同類同期存款提供之平均存款利率，本公司之財務部門將負責與保利財務聯絡，並將審閱至少三間獨立的中國國內主要國有商業銀行（如中國建設銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行或交通銀行等）提供之存款利率及商業條款，並將透過網上查詢取得彼等之存款利率報價。最終通過上述步驟確保保利財務向本集團提供的存款利率(i)高於比價銀行同類同期存款平均利率（即：比價銀行的同類同期存款平均利率上浮一定比例）；及(ii)不得超過中國人民銀行規定的利率上限。

此外，為釐定保利財務提供之商業條款是否有利，除考慮所提供之存款利率外，本集團亦將在適用情況下考慮其他因素，包括：(i)任何適用之結算費用；及(ii)高效的提取程序。就存款服務而言，保利財務為本集團提供的結算服務屬免費；本集團提取存款時須按照保利財務程序要求操作，可在發出指令當天提取存款。

本集團可酌情決定是否使用保利財務所提供的存款服務。倘本集團認為保利財務所提供的利率及其他商業條款不符合上述規定，本集團並無責任使用保利財務所提供的存款服務。

歷史交易金額

下表載列本集團存放於保利財務的存款的歷史每日最高結餘（包括已付利息）：

	截至12月31日止年度		截至2025年
	2023年	2024年	9月30日止
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	九個月
			(人民幣百萬元)
本集團存放於保利財務的存款的每日最高結餘(包括已付利息)	2,027.0	2,027.0	2,003.5

根據於2022年11月4日訂立的《2023至2025年度存款業務框架協議》，本集團與保利財務協定，本集團存放於保利財務的存款每日最高結餘（包括已付利息）上限為人民幣2,030.0百萬元。

建議年度上限及釐定基準

根據《2026至2028年度存款業務框架協議》，本集團擬定於截至2026年、2027年及2028年12月31日止三個年度各年可存放於保利財務的存款每日最高結餘（包括已付利息）繼續保持為人民幣2,030.0百萬元。

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

- (1) 本集團於截至2024年12月31日止兩個年度以及截至2025年9月30日止九個月存放於保利財務的存款每日最高結餘（包括已付利息）的歷史交易金額；
- (2) 本集團的歷史現金結餘狀況以及本集團對存款服務的潛在持續需求；
- (3) 存款服務的非獨家性：存款服務將由本集團自願實行及為非獨家性。於《2026至2028年度存款業務框架協議》中並無限制本集團於第三方金融機構或商業銀行獲取存款服務，本集團可根據第三方金融機構或商業銀行提供的相關條件及服務質量全權酌情作出選擇。一般而言，除保利財務外，本集團亦於中國其他商業銀行及金融機構存放現金存款；及

- (4) 本集團於選擇存款服務供應商時採納風險管理指導原則：於決定是否向保利財務或第三方金融機構或商業銀行存款時，本集團將考慮相關金融機構提供的服務條款、服務質量及可自其獲取的存款服務選項、其信貸評級及市場聲譽以及其對本集團營運的了解等。此外，本集團將致力維持穩健的資金管理組合，在實行資金統籌管理的同時，基於業務運營及資金管理的考慮，本集團會將流動現金分別存入部分信譽良好的金融機構，以防止資金在單一金融機構過於集中的風險。就《2026至2028年度存款業務框架協議》而言，本集團認為存款服務（包括年度上限）與本集團的資金管理政策一致。

3. 進行交易的理由及裨益

保利財務與本集團有長期及穩定的合作關係，熟悉本集團的業務運營及現金管理模式，能為本集團提供穩定合宜、高效便捷及靈活的存款服務。另外，將資金存放於保利財務符合本集團實現資金集中及統籌管理的相關要求。

同時，保利財務向本集團提供存款服務，其存款利率將高於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期平均存款利率，其提供的存款服務的商業條款優於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的商業條款。

4. 董事會意見

鑒於上述理由及裨益，基於《2026至2028年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易（包括年度上限）於本公司的日常及一般業務過程中按正常或更佳的商業條款進行，董事會認為《2026至2028年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易（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《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且彼等毋須就批准《2026至2028年度存款業務框架協議》的董事會決議案放棄投票。

5. 內部控制措施

本公司已採納與現金管理相關的內部政策和措施，以保證存款服務按照《2026至2028年度存款業務框架協議》及其定價政策執行，具體而言包括（但不限於）：

- (1) 本公司財務部將負責與保利財務及至少三家之獨立的中國國內主要國有商業銀行就包括商業條款等進行溝通，將就保利財務及其他獨立的中國國內主要國有商業銀行（如中國建設銀行、中國工商銀行、中國農業銀行、中國銀行或交通銀行等）提供的同類同期存款服務進行比較後，制定存款服務方案，並遞交本公司管理層批准，確保保利財務提供的存款利率和商業條款符合《2026至2028年度存款業務框架協議》中規定的存款服務的定價政策並且為公平合理；
- (2) 本公司財務部資金專管人員將(i)向本公司管理層提交每日資金報表（其中包括保利財務的當日存款餘額）；及(ii)對存放於保利財務的每日最高存款結餘（包括已付利息）按月度進行統計，並及時向本公司管理層彙報有關情況，以確保實際的關連交易金額不超出股東大會批准的限額；
- (3) 本公司的核數師亦將對該等協議的定價政策及年度上限進行年度審核，並於本公司的年報內提供確認；
- (4) 獨立非執行董事亦將審閱存款服務的實施及執行情況，確保存款服務根據《2026至2028年度存款業務框架協議》所載條款（包括定價政策）進行；
- (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；
- (6) 保利財務為一家受國家金融監督管理總局監管的非銀行金融機構，須根據《企業集團財務公司管理辦法》（「**管理辦法**」）經營，以監管企業集團財務公司的營運及降低財務風險的可能性，管理辦法中載有有關經營企業集團財務公司的若干監督管理及風險控制規定／措施，包括但不限於一直維持若干財務比率、呈報國家金融監督管理總局等；

- (7) 保利財務將協助本集團管理存放於保利財務的存款而進行的年度審查，包括提供《2026至2028年度存款業務框架協議》項下的資金流、利率、存款結餘等數據及記錄及本集團的核數師為呈報相關持續關連交易可能需要的其他數據及記錄等；及
- (8) 保利財務將應本公司的需求向本公司提供其年度財務報告以及與持續關連交易相關的文件及數據。

6. 上市規則項下的涵義

於本公告日期，中國保利集團及其聯繫人於本公司已發行股本總額中合計擁有72.289%權益，因此，中國保利集團為本公司控股股東，從而為本公司關連人士。保利財務由中國保利集團及其聯繫人合計擁有100%權益，因此為本公司關連人士。因此，《2026至2028年度存款業務框架協議》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。

由於根據上市規則就《2026至2028年度存款業務框架協議》項下年度上限計算的最高適用百分比率超出5%但低於25%，根據上市規則第14A章，本公司須遵守有關申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。同時，《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易亦構成本公司的須予披露交易，本公司須遵守上市規則第14章項下的通知及公告規定。

7. 臨時股東大會

本公司擬於2025年12月30日召開的臨時股東大會上提呈建議以尋求獨立股東對《2026至2028年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易（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和泰）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。除本公告所披露者外，據董事於作出一切合理查詢後所知及所信，於本公告日期概無其他股東將須就該決議案放棄投票。

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《2026至2028年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易（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。

為釐定股東出席臨時股東大會並於會上投票的資格，本公司將於2025年12月23日（星期二）至2025年12月30日（星期二）（包括首尾兩日）暫停辦理H股股份過戶登記手續，該期間將不予辦理任何H股股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席臨時股東大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2025年12月22日（星期一）下午4時30分前送達本公司香港H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2025年12月30日（星期二）名列本公司股東名冊的股東有權出席臨時股東大會並於會上投票。

由於需要額外時間編製一份載列（其中包括）(i)《2026至2028年度存款業務框架協議》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2025年12月15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日在中國註冊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。

有關保利財務的資料

保利財務為一家於2008年3月11日在中國註冊成立的非銀行金融機構，由中國保利集團及其聯繫人合計擁有100%權益。保利財務為一家持有金融牌照的非銀行金融機構。保利財務主要從事提供存款服務、信貸服務、結算服務及其他金融服務等。

作為一間非銀行金融機構，保利財務受國家金融監督管理總局持續監督及須遵守中國人民銀行發佈的有關利率的適用規例。保利財務亦須遵守多項監管及資本充足性規定，包括資本充足比率、投資比例、流動性比例等。

9. 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：

「《2023至2025年度存款業務框架協議》」	指	本公司與保利財務訂立日期為2022年11月4日的《2023至2025年度存款業務框架協議》，期限自2023年1月1日起至2025年12月31日止
「《2026至2028年度存款業務框架協議》」	指	本公司與保利財務訂立日期為2025年11月13日的存款業務框架協議
「年度上限」	指	人民幣2,030.0百萬元，即本集團於截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度各年根據存款業務框架協議可存放於保利財務的存款每日最高結餘（包括已付利息）
「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
「存款服務」	指	保利財務向本集團提供的存款服務
「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	本公司將於2025年12月30日（星期二）召開的臨時股東大會
「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
「獨立董事委員會」	指	由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會，即王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生
「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《2026至2028年度存款業務框架協議》及其項下擬進行的交易（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	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「國家金融監督管理總局」	指	國家金融監督管理總局，由國務院授權對除證券業之外的金融業實行統一監督管理的機構
「中國人民銀行」	指	中國人民銀行，中國的中央銀行
「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
「保利財務」	指	保利財務有限公司，一間於中國成立的非銀行金融機構，為本公司的關連人士
「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
「西藏和泰」	指	西藏和泰企業管理有限公司，前稱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

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
 董事長兼執行董事
吳蘭玉

中國廣州，2025年11月13日

於本公告日期，本公司執行董事為吳蘭玉女士及姚玉成先生；本公司非執行董事為劉平先生及劉智慧先生；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。