

閣下如對本通函任何方面或應採取與本通函相關的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓名下全部保利物業服務股份有限公司的股份，應立即將本通函連同隨附之代表委任表格交予買方或承讓人，或送交經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買方或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容產生或因倚賴該等內容而引致的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)

(1) 須予披露及持續關連交易
(2) 建議委任2025年度審計機構
及
2025年第三次臨時股東大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



紅日資本有限公司

RED SUN CAPITAL LIMITED

保利物業服務股份有限公司將於2025年12月30日（星期二）上午10時正於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場東塔二樓會議室舉行臨時股東大會。臨時股東大會通告載於本通函第EGM-1頁。本通函亦隨附用於臨時股東大會的代表委任表格。該代表委任表格亦刊載於聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)。

欲委託代理人出席臨時股東大會的股東須於舉行臨時股東大會的指定舉行時間最少24小時之前按代表委任表格印列的指示填妥及交回隨附代表委任表格。填妥及交回代表委任表格後，倘股東有意願，仍可親身出席臨時股東大會，並於會上投票。

2025年12月15日

目 錄

頁次

釋義	1
董事會函件	5
1. 序言	5
2. 臨時股東大會處理的事務	6
3. 臨時股東大會及委任安排	14
4. 以投票方式表決	14
5. 推薦意見	15
6. 進一步資料	15
獨立董事委員會函件	16
獨立財務顧問函件	17
附錄一 — 一般資料	I-1
2025年第三次臨時股東大會通告	EGM-1

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「《2023年至2025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 存款業務框架協議
「《2026年至2028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
「2025年第三次 臨時股東大會」	指	本公司將於2025年12月30日（星期二）上午10時 正於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保 利發展廣場東塔二樓會議室舉行的臨時股東大會
「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日止各年度根據《2026年 至2028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）
「天職國際」	指	天職國際會計師事務所（特殊普通合夥）
「天職香港」	指	天職香港會計師事務所有限公司
「立信德豪」	指	香港立信德豪會計師事務所有限公司
「立信」	指	立信會計師事務所（特殊普通合夥）
「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

釋 義

「本公司」或「保利物業」	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
「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
「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
「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
「最後實際可行日期」	指	2025年12月11日，即本通函付印前可確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「《上市規則》」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

釋 義

「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，一間於中國註冊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，惟僅就本通函及作地區參考而言，除文意另有所指外，本通函所述「中國」不包括中國香港、澳門特別行政區及台灣地區
「紅日資本」	指	紅日資本有限公司，根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲委聘作為獨立財務顧問就《2026至2028年度存款業務框架協議》及協議項下擬進行的交易（包括年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》，經不時修訂
「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

釋 義

「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
「%」	指	百分比

於本通函中，「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」等詞彙擁有《上市規則》賦予該等詞彙的涵義，除非文義另有所指。

於本通函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。



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)

執行董事：

吳蘭玉女士(董事長)

姚玉成先生

非執行董事：

劉平先生

劉智慧先生

獨立非執行董事：

王小軍先生

譚燕女士

張禮卿先生

中國註冊辦事處

及主要營業地點：

中國廣東省

廣州市

海珠區閱江中路832號

保利發展廣場48-49層

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

大新金融中心40樓

敬啟者：

(1)須予披露及持續關連交易
(2)建議委任2025年度審計機構
及
2025年第三次臨時股東大會通告

1. 序言

本通函旨在向閣下提供臨時股東大會通告及向閣下提供合理所需的資料，使閣下可於臨時股東大會上就是否投票贊成或反對提呈決議案作出知情決定。

於臨時股東大會上將提呈普通決議案，以審議及批准(i)《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)；及(ii)委任立信及立信德豪分別為本公司2025年度境內及境外審計機構。

為了使閣下對提呈臨時股東大會的決議案有進一步的了解，能夠在掌握足夠及必須的資料的情況下作出知情決定，本公司在本通函內向股東提供了詳盡的資料。

2. 臨時股東大會處理的事務

2.1 審議及批准《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）

(A) 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。

(B) 《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；本集團可按需向保利財務要求提取存款，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。

(C) 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9月30日		
	截至12月31日止年度		止九個月
	2023年 (人民幣 百萬元)	2024年 (人民幣 百萬元)	2025年 (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	2,027	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。

(D) 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，於截至2023年12月31日止年度、截至2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月的現金及銀行結餘分別為人民幣11,011.5百萬元，人民幣11,866.7百萬元及人民幣11,624.1百萬元；
- (3) 本集團對存款服務的潛在持續需求，年度上限佔本集團截至2023年12月31日止年度、截至2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月的現金及銀行結餘的比例均低於20%；
- (4) 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
- (5) 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。

(E) 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，過往亦能按照合同條款及時滿足本集團所有的提款請求。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。

(F) 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。

(G) 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) 保利財務為一間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，包括提供該《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。

(H) 《上市規則》項下的涵義

於最後實際可行日期，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。

(I) 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

保利財務為一間於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。

有關中國保利集團的資料

中國保利集團有限公司為一間於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。中國保利集團主要從事國有股權經營與管理；實業投資、資本運營、資產管理；受託管理；對集團所屬企業的生產經營活動實施組織、協調、管理；承辦中外合資經營、合作生產；進出口業務；會議服務；承辦展覽展示活動；與以上業務相關的投資、諮詢、技術服務、信息服務等。

2.2 審議及批准委任立信及立信德豪分別為本公司2025年度境內及境外審計機構

茲提述本公司日期為2025年11月13日的公告，當中本公司宣佈，考慮維持良好的公司管治常規和公司規範發展需要，同時，為協調本公司與其最終控股公司之間的審計安排，提升審計服務效率，天職國際及天職香港已分別向董事會提出辭任本公司2025年度境內及境外審計機構，自2025年11月13日起生效。

天職國際及天職香港分別自2022年起擔任本公司境內及境外審計機構，服務期間與本公司保持良好的溝通。天職國際及天職香港均已向董事會書面確認概無有關辭任本公司審計機構之事宜須敦請股東垂注。

根據本公司之公司章程第一百二十三條，如果承辦公司審計業務的會計師事務所職位出現空缺，董事會在股東大會召開前，可以委任會計師事務所填補該空缺。

故此，根據本公司審核委員會之提議，立信及立信德豪分別獲委任為本公司之境內及境外審計機構，自2025年11月13日起生效，以填補天職國際及天職香港辭任後的臨時空缺，任期至本公司審議正式委任審計機構的臨時股東大會結束。

本公司將於臨時股東大會提呈一項決議案以尋求股東批准正式委任立信及立信德豪分別為本公司2025年度境內及境外審計機構，任期從臨時股東大會當天開始直至本公司下屆股東周年大會結束，並提請股東大會同意董事會授權經營層釐定其薪酬及訂立相關協議。

3. 臨時股東大會及委任安排

隨函亦附上臨時股東大會的代表委任表格。

如閣下欲委託代表出席臨時股東大會，閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及交回表格。H股股東須將代表委任表格交回至本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司（地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓）及內資股股東須將代表委任表格交回至本公司的中國主要營業地點（地址為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層）；惟無論如何須最遲於臨時股東大會或其任何續會指定舉行時間前24小時以專人送達或郵寄方式交回。填妥及交回代表委任表格後，倘閣下有意願，仍可親身出席臨時股東大會或其任何續會，並於會上投票。

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股股份持有人過戶登記手續，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。

4. 以投票方式表決

根據《上市規則》第13.39(4)條規定，股東於臨時股東大會上所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，臨時股東大會主席將根據《公司章程》授予的權力動議在臨時股東大會上提呈的所有決議案以投票方式表決。而本公司將根據《上市規則》第13.39(5)條指定的方式公佈投票結果。就有關《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）的決議案而言，於最後實際可行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）將根據《上市規則》的規定就該議案放棄投票。

5. 推薦意見

董事會（包括獨立非執行董事）認為於臨時股東大會上提呈有關(i)《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）；及(ii)委任立信和立信德豪分別為本公司2025年度境內及境外審計機構的決議案公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東於臨時股東大會上投票贊成該等提呈的議案。

6. 進一步資料

敬請閣下垂注本通函之其他部分，當中載有本集團的進一步資料及根據《上市規則》須予披露的其他資料。

此 致

列位股東 台照

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

2025年12月15日



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)

敬啟者：

須予披露及持續關連交易

茲提述本公司於同日寄發予股東的通函(「通函」)，本函件為通函的一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函「釋義」一節所界定者具相同涵義。

吾等已獲委任成立獨立董事委員會，以就《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)是否按一般商務條款或更佳條款進行、為本集團的日常及一般業務過程、屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益向獨立股東提供意見。

吾等謹請閣下垂注載於通函第17至34頁的獨立財務顧問紅日資本之意見函件(獨立財務顧問乃獲委聘就《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)向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)及載於通函第5至15頁的董事會函件。

經考慮董事會函件所載資料及獨立財務顧問於其意見函件中所述的考慮因素和理由以及意見，吾等認為，《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)按一般商務條款或更佳條款進行，為本集團的日常及一般業務過程，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益。吾等建議獨立股東投票贊成將於2025年第三次臨時股東大會上提呈的《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)的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

保利物業服務股份有限公司
獨立董事委員會
獨立非執行董事
王小軍、譚燕、張禮卿
謹啟

2025年12月15日

以下為獨立財務顧問函件全文，當中載列其就《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）致獨立董事委員會及獨立股東之意見，以供載入本通函內。



紅日資本有限公司
RED SUN CAPITAL LIMITED

香港
德輔道中141號
中保集團大廈
27樓2703室

電話：(852) 2857 9208
傳真：(852) 2857 9100

敬啟者：

須予披露及持續關連交易 —
《2026至2028年度存款業務框架協議》

I. 緒言

吾等謹此提述吾等受聘為獨立財務顧問，以就《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）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為2025年12月15日的致股東之通函（「**通函**」）所載董事會函件（「**董事會函件**」）。除另有所指者外，通函所界定之詞彙與本函件所用者具有相同涵義。

茲提述 貴公司日期為2025年11月13日的公告，其中 貴公司宣佈，由於《2023至2025年度存款業務框架協議》將於2025年12月31日屆滿，而 貴公司有意繼續使用存款服務，於2025年11月13日，中國保利集團之附屬公司保利財務與 貴公司訂立《2026至2028年度存款業務框架協議》，據此，保利財務將向 貴集團提供存款服務，期限自2026年1月1日起至2028年12月31日止。

誠如董事會函件所載，於最後實際可行日期，中國保利集團及其聯繫人於 貴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 貴公司的控股股東，從而為 貴公司關連人士。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 貴公司的關連人士。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 貴公司於《上市規則》第14A章項下的持續關連交易。

由於《上市規則》下有關年度上限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，《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易須遵守有關申報、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 貴公司的須予披露交易，其須遵守《上市規則》第14章項下的通知及公告規定。

II. 獨立董事委員會

由全體獨立非執行董事（即王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生）組成的獨立董事委員會就《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易（包括年度上限）向獨立股東提供意見。吾等已獲委任為獨立財務顧問，以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

吾等之委任已獲獨立董事委員會批准。吾等作為獨立財務顧問的職責為就《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易（包括年度上限）是否於日常及一般業務過程中按正常商業條款訂立，就獨立股東而言是否屬公平合理，是否符合 貴公司及股東的整體利益，以及獨立股東應於臨時股東大會上就批准《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易（包括年度上限）相關決議案如何投票而向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦建議。

III. 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等獨立於 貴公司、中國保利集團、保利財務或與《2026至2028年度存款業務框架協議》有關的任何相關人士且與彼等概無關連，因此符合資格就《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易（包括年度上限）向獨立董事委員會及股東提供獨立意見。

於過往兩年，除吾等就 貴集團與 貴公司若干關連人士訂立的物業租賃協議（詳情載於 貴公司日期為2024年5月10日的通函）獲委任為獨立財務顧問外，吾等並無擔任 貴集團獨立董事委員會及／或獨立股東的獨立財務顧問。

除就上述委任及是次就《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易（包括年度上限）委任為獨立財務顧問已向或應向吾等支付的正常專業費用外，概不存在吾等藉此向 貴集團或可能合理地被視為與吾等獨立性相關的任何其他人士已收取或有權收取任何費用或利益的安排。因此，吾等認為，根據《上市規則》第13.84條，吾等屬獨立。

IV. 吾等意見的基準

於達致吾等的意見時，吾等已依賴通函所載或提述的陳述、資料、意見及聲明以及 貴集團及董事向吾等提供的資料及聲明。吾等已假設通函所載或提述或 貴公司及董事作出、發表或向吾等提供的所有資料、聲明及意見（彼等就此獨自承擔全部責任）在所有重大方面於作出時均屬真實、準確及完整以及於最後實際可行日期仍屬真實、準確及完整。吾等已假設董事於通函中所作出的所有意見及聲明均經審慎及周詳查詢後合理作出。董事確認，通函所載及所提述的資料並無遺漏任何重大事實。

然而，吾等並無獨立核證所提供的資料，亦無獨立調查 貴集團、中國保利集團、保利財務的財務狀況、業務及事務或彼等各自的歷史、經驗及往績記錄，或彼等各自經營所在市場的前景。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料，使吾等能夠達成知情意見，並為吾等的建議提供合理依據。吾等並無理由懷疑 貴集團及董事以及彼等各自的顧問向吾等提供的陳述、資料、意見及聲明的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信向吾等提供或上述文件所提述的資料中有隱瞞或遺漏重大資料。

本函件乃為獨立董事委員會及獨立股東而發出，僅供彼等考慮《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易（包括年度上限），除收錄於通函外，未經吾等事先書面同意，不得引述或轉述本函件之全部或部分內容，亦不得將其用作任何其他用途。

V. 主要考慮因素及理由

在達致吾等有關《2026至2028年度存款業務框架協議》之意見及推薦建議時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

1. 有關 貴集團的資料

貴公司為一間於1996年6月26日在中國註冊成立的股份有限公司。 貴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。

獨立財務顧問函件

吾等於下文分別載列(i)截至2023年及2024年12月31日止年度的經審核綜合全面收益表及綜合財務狀況表(摘錄自 貴公司截至2024年12月31日止年度的年度報告(「**2024年年報**」))；及(ii)截至2024年及2025年6月30日止六個月之未經審核綜合財務業績(載於 貴公司截至2025年6月30日止六個月的中期報告(「**2025年中報**」))的概要：

貴集團的綜合損益表概要

	截至12月31日止年度		截至6月30日止六個月	
	2023年	2024年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)	(未經審核)
收入				
物業管理服務	10,152.2	11,674.5	5,593.3	6,324.8
非業主增值服務	2,093.3	1,960.1	1,028.2	863.1
社區增值服務	2,816.4	2,707.7	1,249.9	1,204.1
總收入	15,061.9	16,342.3	7,871.4	8,392.0
貴公司擁有人應佔年／				
期內溢利	1,380.1	1,473.9	846.0	890.6

截至2024年及2025年6月30日止六個月的財務表現

誠如2025年中報所載，截至2025年6月30日止六個月，貴集團的總收入約為人民幣8,392.0百萬元，較2024年相應六個月期間增加約6.6%。貴集團的收入包括(i)物業管理服務收入約為人民幣6,324.8百萬元，較2024年相應六個月期間增加約13.1%；(ii)非業主增值服務收入約為人民幣863.1百萬元，較2024年相應六個月期間減少約16.1%；及(iii)社區增值服務收入約為人民幣1,204.1百萬元，較2024年相應六個月期間減少約3.7%。於2025年6月30日，貴集團的合同管理面積與在管面積分別約為996.1百萬平方米與833.7百萬平方米，遍佈全國30個省、直轄市及自治區的191個城市。

截至2025年6月30日止六個月，貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣890.6百萬元，較2024年相應六個月期間約人民幣846.0百萬元增加約5.3%。貴公司擁有人應佔溢利的有關變動主要由於上文所分析的收入增加令毛利輕微增加及行政開支減少，惟部分被所得稅開支增加所抵銷。

截至2023年及2024年12月31日止年度的財務表現

誠如2024年年報所載，截至2024年12月31日止年度，貴集團的總收入約為人民幣16,342.3百萬元，較截至2023年12月31日止年度增加約8.5%，包括(i)物業管理服務收入約為人民幣11,674.5百萬元，較截至2023年12月31日止年度增加約15.0%；(ii)截至2024年12月31日止年度，非業主增值服務收入約為人民幣1,960.1百萬元，較截至2023年12月31日止年度減少約6.4%；及(iii)社區增值服務收入約為人民幣2,707.7百萬元，較截至2023年12月31日止年度減少約3.9%。於2024年12月31日，貴集團的合同管理面積與在管面積分別約為988.1百萬平方米及803.4百萬平方米，遍佈全國30個省、直轄市及自治區的194個城市。

截至2024年12月31日止年度，貴公司擁有人應佔溢利約為人民幣1,473.9百萬元，較截至2023年12月31日止年度貴公司擁有人應佔溢利約人民幣1,380.1百萬元增加約6.8%。上述貴公司擁有人應佔溢利變動主要由於上文所分析收入增加令毛利溫和增加及行政開支減少，惟部分被其他收入及其他收益及虧損淨額減少及所得稅開支增加所抵銷。

貴集團的綜合財務狀況表概要

	截至12月31日止年度		截至6月30日 止六個月
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元 (經審核)	人民幣百萬元 (經審核)	人民幣百萬元 (未經審核)
總資產	14,877.3	16,781.2	17,620.1
— 現金及現金等價物	11,011.5	9,890.7	9,648.1
— 貿易應收款項及應收票據	2,340.6	2,815.8	3,926.2
— 定期存款	—	1,993.5	2,017.1
總負債	6,000.7	6,909.9	7,564.5
貴公司擁有人應佔權益	8,719.9	9,701.0	9,872.3

註：為免生疑，上表僅披露經選定的主要資產及負債組成部分。

於2025年6月30日及2024年12月31日的財務狀況

於2025年6月30日，貴集團的總資產約為人民幣17,620.1百萬元，較2024年12月31日的約人民幣16,781.2百萬元增加約5.0%。於2025年6月30日，貴集團的總資產主要包括(i)現金及現金等價物約人民幣9,648.1百萬元；(ii)貿易應收款項及應收票據約人民幣3,926.2百萬元；及(iii)定期存款人民幣2,017.1百萬元。

於2025年6月30日，貴集團總負債約為人民幣7,564.5百萬元，較2024年12月31日約人民幣6,909.9百萬元增加約9.5%。於2025年6月30日，貴集團的總負債主要包括(i)應計費用及其他應付款項約人民幣2,726.1百萬元；(ii)貿易應付款項約人民幣2,611.1百萬元；及(iii)合約負債約人民幣1,891.5百萬元。

於2025年6月30日，貴公司擁有人應佔貴集團權益總額約為人民幣9,872.3百萬元，較2024年12月31日約人民幣9,701.0百萬元增加約1.8%。

於2024年及2023年12月31日的財務狀況

於2024年12月31日，貴集團的總資產約為人民幣16,781.2百萬元，較2023年12月31日的約人民幣14,877.3百萬元增加約12.8%。於2024年12月31日，貴集團的總資產主要包括(i)現金及現金等價物約人民幣9,890.7百萬元；(ii)貿易應收款項及應收票據約人民幣2,815.8百萬元；及(iii)定期存款人民幣1,993.5百萬元。

於2024年12月31日，貴集團的總負債約為人民幣6,909.9百萬元，較2023年12月31日約人民幣6,000.7百萬元增加約15.2%。於2024年12月31日，貴集團的總負債主要包括(i)貿易應付款項約人民幣2,754.1百萬元；(ii)應計費用及其他應付款項約人民幣2,008.4百萬元；及(iii)合約負債約人民幣1,823.9百萬元。

於2024年12月31日，貴集團的貴公司擁有人應佔權益總額約為人民幣9,701.0百萬元，較2023年12月31日約人民幣8,719.9百萬元增加約11.3%。

2. 有關中國保利集團及保利財務的資料

誠如於董事會函件所載，中國保利集團有限公司為於中國成立並由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有的國有獨資公司。中國保利集團為貴公司控股股東。保利財務為一間於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。保利財務為一間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。

中國保利集團有限公司為一間於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。中國保利集團主要從事國有股權經營與管理；實業投資、資本運營、資產管理；受託管理；對集團所屬企業的生產經營活動實施組織、協調、管理；承辦中外合資經營、合作生產；進出口業務；會議服務；承辦展覽展示活動；與以上業務相關的投資、諮詢、技術服務、信息服務等。

3. 《2026至2028年度存款業務框架協議》的理由及裨益

誠如於董事會函件所載，保利財務與貴集團有長期及穩定的合作關係，熟悉貴集團的業務運營及現金管理模式，能為貴集團提供穩定、高效便捷及靈活的存款服務，過往亦能按照合同條款及時滿足貴集團所有的提款請求。另外，將資金存放於保利財務符合貴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 貴集團提供存款服務，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，保利財務提供的存款服務的商業條款應優於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的商業條款。

貴公司可全權酌情決定不時向保利財務存入及提取其存款，不受任何限制。此外，使用存款服務將不會限制 貴集團接洽或委聘中國其他獨立金融機構提供類似服務。因此，吾等認為，訂立《2026至2028年度存款業務框架協議》為 貴集團提供另一選擇，使 貴集團可按優於其他獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的利率及條款存放資金。

經考慮(i) 貴集團於其日常及原有業務過程中不時需要《2026至2028年度存款業務框架協議》項下的存款服務；及(ii)年度上限（倘獲批准）將為自2026年1月1日起至2028年12月31日（包括該日）三年期間的《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易提供便利，以確保該等交易能夠以有效及高效的方式進行，而無須 貴公司按逐筆交易尋求股東批准，吾等同意董事會的觀點，即《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易符合 貴公司的整體利益。

4. 《2026至2028年度存款業務框架協議》的主要條款

以下《2026至2028年度存款業務框架協議》的主要條款及其他相關資料乃摘錄自董事會函件：

日期： 2025年11月13日

訂約方： (i) 貴公司；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 貴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 貴集團提供存款服務。

《2026至2028年度存款業務框架協議》並無限制 貴集團使用第三方商業銀行或金融機構提供的服務。 貴集團可根據《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 貴集團提供存款服務：

- (i) 貴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 貴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， 貴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 貴集團提供的利率(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， 貴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 貴集團提供的結算服務屬免費； 貴集團可按需向保利財務要求提取存款，可在發出指令當天提取存款。

貴集團可酌情決定是否使用保利財務所提供的存款服務。倘 貴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， 貴集團並無責任且不會使用保利財務所提供的存款服務。

5. 吾等對《2026至2028年度存款業務框架協議》主要條款及內部控制措施的分析

作為吾等評估將由保利財務向 貴集團提供的《2026至2028年度存款業務框架協議》項下存款服務公平性及合理性工作的一部分，吾等已隨機選擇及審閱截至2023年及2024年12月31日止兩個年度以及截至2025年9月30日止九個月根據《2023至2025年度存款業務框架協議》進行的合共六筆歷史交易（「抽樣交易」）（即在上述過往三個期間內，每個期間進行兩筆抽樣存款），以及將各筆存款與至少三家獨立的中國國內主要國有商業銀行的相似時間的抽樣報價進行比較。吾等亦獲悉， 貴集團已取得獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的可資比較存款利率（於作出存款前），以確保保利財務提供的利率高於獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的利率，吾等認為，抽樣報價可作為中國同類同期存款服務的一般市場利率的適當參考。

根據所提供的資料，吾等注意到 貴集團與保利財務進行的抽樣交易的商業條款，尤其是性質及最低存款額類似的存款利率，與獨立的中國國內主要國有商業銀行就類似存款期限／性質提供的可資比較利率相比並不遜色或按更佳商業條款進行。鑒於上文所述，保利財務提供的存款服務條款（尤其是利率）應高於 貴公司所報的獨立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，吾等認為，《2026至2028年度存款業務框架協議》（即《2023至2025年度存款業務框架協議》的重續）的條款按正常商業條款或更佳條款及以公平合理基準進行。

內部控制措施

誠如董事會函件所載， 貴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，包括但不限於：

- (i) 貴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 貴公司管理層批准,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;

- (ii) 貴公司財務部資金專管人員將:(a)向 貴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(b)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 貴公司管理層匯報有關情況,以確保實際的關連交易金額不超出股東大會批准的限額;
- (iii) 貴公司的核數師亦將對有關協議的定價政策及年度上限進行年度審核,並於 貴公司的年報內提供確認;
- (iv) 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;
- (v) 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;
- (vi) 保利財務為一間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;
- (vii) 保利財務將協助 貴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 貴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

(viii) 保利財務將應 貴公司的需求向 貴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。

就此而言，吾等已就截至2023年及2024年12月31日止兩個年度以及截至2025年9月30日止九個月進行的存款服務獲取並審閱至少六套內部控制文件，其中包括(i)支持文件，包括財務部不同人員的審批記錄，以評估保利財務提供的利率與獨立的中國國內主要國有商業銀行提供／所報的可資比較利率；(ii)進行存款服務前經財務部審閱後的管理層批准記錄，以確保持率符合《2023至2025年度存款業務框架協議》所載的定價政策；(iii)保利財務為一間持有金融牌照的非銀行金融機構，並受國家金融監督管理總局持續監督，保利財務過往並無違反並一直遵守與 貴集團的存款框架協議條款以及過去三年並無違反及一直遵守有關持有金融牌照的非銀行金融機構的相關中國監管規定(可由管理辦法項下主要財務比率要求及保利財務於截至2024年12月31日止三個年度及截至2025年9月30日止九個月的各項財務比率得以佐證，請參閱下文表1)；及(iv)會議記錄，當中記錄存款服務的使用及監察情況，以確保並無超出相關年度上限。上述文件顯示 貴公司的職責分離，以及整體存款服務交易的監控機制。此外，吾等亦已抽樣審閱 貴公司編製的每日資金報表，其中詳述於2023年1月1日至2025年9月30日期間於保利財務的存款結餘，當中列示存放於保利財務的每日最高存款結餘，以確保交易金額於有關時間未超過相關年度上限。

表1：管理辦法項下的主要財務要求及保利財務於截至2024年12月31日止三個年度及截至2025年9月30日止九個月的各項比率

財務比率	管理辦法項下的 主要財務要求	保利財務的財務比率			
		於2022年 12月31日 (概約)	於2023年 12月31日 (概約)	於2024年 12月31日 (概約)	於2025年 9月30日 (概約)
資本充足率	不少於10.5%	12.95%	13.43%	13.07%	14.80%
投資比率	不多於70%	66.95%	23.48%	63.36%	65.09%
流動性比率	不少於25%	66.60%	55.47%	56.92%	43.91%

鑒於(i)吾等對上文所載內部控制措施進行的工作及分析；(ii)有內部控制措施以確保保利財務就存款服務應付的存款利率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／所報的平均利率；(iii)有內部控制措施以確保存放於保利財務的總金額不會超過年度上限；及(iv) 貴公司核數師已就相關協議的定價政策及年度上限進行年度審閱，並於 貴公司年報中提供確認；而獨立非執行董事亦已審閱存款服務的實施及使用情況，以確保存款服務是根據有關條款（包括定價政策）進行，吾等認為，有效實施 貴公司所採納的內部控制措施將確保《2026至2028年度存款業務框架協議》項下擬進行的交易按公平合理的一般商業條款進行。

鑒於上文所述，吾等同意董事的觀點，即 貴集團已實施有效的內部政策以監察存款服務及年度上限，因此獨立股東的利益將得到保障。

6. 吾等對年度上限進行的分析及工作

經參考董事會函件及管理層提供的資料，下文載列(i)《2026至2028年度存款業務框架協議》項下存款服務的每日最高結餘；(ii)根據《2023至2025年度存款業務框架協議》存放於保利財務的每日最高存款結餘；(iii) 貴集團分別於2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的現金及銀行結餘；及(iv)年度上限：

表2：有關存款服務及年度上限的資料

	截至12月31日止年度		
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
《2023至2025年度存款業務框架協議》項下存款服務的每日最高結餘	2,030.0	2,030.0	2,030.0
存放於保利財務的每日最高存款結餘	2,027.0	2,027.0	2,003.5*

* 直至2025年9月30日

獨立財務顧問函件

	於12月31日		於6月30日
	2023年	2024年	2025年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
現金及銀行結餘(其中包含現金及現金等價物以及定期存款本金)	11,011.5	11,866.7	11,624.1
	截至12月31日止年度		
	2026年	2027年	2028年
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
年度上限	2,030	2,030	2,030

誠如董事會函件所載，年度上限乃經考慮以下因素後釐定：

- (i) 貴集團於截至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每日最高存款結餘(包括已付利息)的歷史交易金額；
- (ii) 貴集團的歷史現金結餘狀況，於截至2023年12月31日止年度、截至2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月的現金及銀行結餘分別為人民幣11,011.5百萬元，人民幣11,866.7百萬元及人民幣11,624.1百萬元；
- (iii) 貴集團對存款服務的潛在持續需求，年度上限佔 貴集團截至2023年12月31日止年度、截至2024年12月31日止年度以及截至2025年6月30日止六個月的現金及銀行結餘的比例均低於20%；
- (iv) 存款服務的非獨家性：存款服務將由 貴集團自願實行及為非獨家性。《2026至2028年度存款業務框架協議》並無限制 貴集團於第三方金融機構或商業銀行獲取存款服務， 貴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， 貴集團亦於中國其他商業銀行及金融機構存放現金存款；及

- (v) 貴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，貴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貴集團營運的了解等。此外，貴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，貴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，貴集團認為存款服務（包括年度上限）與貴集團的資金管理政策一致。

為評估年度上限的公平性及合理性，吾等已考慮以下因素：

- (i) 貴集團的資金管理辦法（「**資金管理辦法**」），並注意到貴集團已就管理其流動資金狀況、現金及銀行結餘實施一套全面的操作指引。資金管理辦法概述（其中包括）：(1)賬戶存取權限及相關操作程序；(2)指定部門的定期匯報規程及要求；(3)在允許的情況下，與超過15家信譽良好的金融機構（例如中國銀行、中國建設銀行或中國工商銀行）開立賬戶的規定；(4)管理現金及存款的內部監控措施（包括編製每月存款結餘報表以更有效地評估資金分配）；及(5)涉及指定部門及授權人員的審批程序。根據吾等對上述事宜的審閱，吾等認為貴集團已建立資金管理框架，以規範其現金及銀行結餘的分配、監察及控制，旨在管理資金過於集中在單一金融機構的風險；
- (ii) 誠如上表2所載，截至2023年及2024年12月31日止年度以及截至2025年9月30日止九個月，存放於保利財務的最高每日未提取存款結餘分別約為人民幣2,027.0百萬元、人民幣2,027.0百萬元及人民幣2,003.5百萬元。每日最高未提取存款結餘較有關年度／期間的歷史年度上限相對較高。此外貴集團於2023年及2024年12月31日以及2025年6月30日的現金及銀行結餘總額介乎人民幣11,000百萬元至人民幣12,000百萬元。上文顯示貴集團於相關時間對《2023至2025年度存款業務框架協議》項下存款服務的最高每日

結餘的需求。鑒於上文所載 貴集團的現金及銀行結餘總額超過年度上限的五倍，且基於《2023至2025年度存款業務框架協議》項下的歷史每日最高存款結餘相對較高，吾等認為人民幣2,030百萬元的年度上限屬合理；

- (iii) 此外，吾等了解到存款服務為非獨家基準，且 貴集團有權利但無義務將其資金存入保利財務，且於存入存款前，管理層亦會考慮及比較保利財務及其他金融機構及／或商業銀行於相似時間提供的條款（包括存款利率）；
- (iv) 經與管理層討論，除保利財務外， 貴集團的慣例為不時利用第三方金融機構或商業銀行的存款服務（視乎所提供的條款及條件而定），且管理層預期該慣例將於截至2026年、2027年及2028年12月31日止年度繼續維持；
- (v) 貴集團的資金管理辦法及多家金融機構提供的存款服務，並考慮到 貴集團定期審閱 貴集團於個別機構存置的存款結餘，旨在避免資金過於集中在單一金融機構（持有 貴集團過多現金份額）的風險；
- (vi) 上述資金管理政策令 貴集團可戰略性地將其現金及銀行存款結餘分配予多家金融機構及產生利息收入，從而有效地管理其現金及銀行結餘，並提高其資金回報，這符合 貴公司及股東的整體利益；
- (vii) 管理層告知，保利財務自2020年前起已向 貴集團提供存款服務，而 貴集團對保利財務提供的存款服務感到滿意，並將繼續考慮選擇保利財務提供的存款服務，以使 貴集團未來可靈活管理其營運資金及流動資金狀況；及
- (viii) 《2026至2028年度存款業務框架協議》項下的存款服務須遵守本函件上文「5.吾等對《2026至2028年度存款業務框架協議》主要條款及內部控制措施的分析」一節所載有關定價政策及內部控制措施。

經考慮上文所述，吾等認為年度上限維持不變屬公平合理，且符合 貴公司及股東的整體利益。

VI. 推薦建議

經考慮上述因素及原因後，吾等認為(i)《2026至2028年度存款業務框架協議》乃於貴集團日常及一般業務過程中訂立；及(ii)《2026至2028年度存款業務框架協議》的條款(包括年度上限)乃以正常商業條款為基準，屬公平合理，並符合貴公司及獨立股東的整體利益。

因此，吾等建議獨立董事委員會建議且吾等建議獨立股東投票贊成將於臨時股東大會上提呈以批准《2026至2028年度存款業務框架協議》(包括年度上限)的有關決議案。

此致

保利物業服務股份有限公司獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

為及代表

紅日資本有限公司

董事總經理

董事

黎振宇

梁志健

謹啟

2025年12月15日

黎振宇先生為證監會的註冊持牌人及紅日資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例從事第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，具備逾18年的機構融資行業經驗。

梁志健先生為證監會的註冊持牌人及紅日資本有限公司的負責人員，根據證券及期貨條例從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動，具備逾十年的機構融資行業經驗。

責任聲明

本通函載有遵照《上市規則》規定所提供之有關本集團的資料，董事願就本通函共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完備，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事項，致使本通函或其任何陳述有所誤導。

董事及最高行政人員的權益

於最後實際可行日期，本公司董事及最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債券證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所指登記冊的權益及淡倉；或(c)根據《上市規則》附錄C3所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

董事／最高行政 人員姓名	本公司或其 相聯法團名稱	身份	持有的本公司 或其相聯法團 股份數目	佔本公司或 其相聯法團 已發行總股份 百分比(%)
吳蘭玉	保利物業 ⁽¹⁾	實益擁有人 ⁽²⁾	77,088(L)	0.01
劉平	保利發展控股	實益擁有人	7,723,184(L)	0.06
姚玉成	保利物業 ⁽¹⁾	實益擁有人	26,862(L)	0.01
		其他 ⁽²⁾	26,862(L)	0.01

附註：

根據披露的資料顯示：好倉－L：

- (1) 於最後實際可行日期，本公司已發行總股份數目為553,333,400股，其中內資股206,333,310股，H股347,000,090股。
- (2) 吳蘭玉女士及姚玉成先生已接受本公司依據本公司《第一期限制性股票激勵計劃》分別授予116,800股及81,400股限制性股票，其中(i)77,088股股份已歸屬至吳蘭玉女士；(ii)26,862股股份已歸屬至姚玉成先生；及(iii)授予吳蘭玉女士的39,712股股份以及姚玉成先生27,676股股份已失效。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，

- (a) 概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）的股份、相關股份或債權證中擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所的任何權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的有關條文彼等被當作或視為擁有的權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條，記錄於該條所述登記冊的權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所的權益或淡倉；及
- (b) 劉平先生為保利發展控股的董事長及董事。吳蘭玉女士為保利發展控股副總經理。除本段所披露者外，概無本公司董事或最高行政人員在於本公司股份及相關股份中擁有權益或淡倉（須根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部的條文向本公司及聯交所披露）的公司中擔任董事或僱員。

董事於合約／安排的權益

於本通函日期，概無本公司董事於本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無本公司董事於仍然存續且對本集團業務而言屬重要之任何合約或安排中擁有重大權益。

董事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事或彼等各自之緊密聯繫人被視為於與本集團業務直接或間接存在或很可能存在競爭之業務中擁有權益。

董事的服務合約

董事已各自與本公司訂立服務合約。

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司已訂立或擬訂立任何服務合約（不包括於一年內屆滿或僱主於一年內終止而毋須支付賠償（法定賠償除外）的合約）。

重大不利轉變

董事確認彼等並不知悉本集團自2024年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期）以來的財務或經營狀況有任何重大不利變動。

專家

以下為本通函中載有其意見或建議之專家的資格：

名稱	資格
紅日資本	根據證券及期貨條例可從事第1類（證券交易）及第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，獲委聘作為獨立財務顧問就《2026至2028年度存款業務框架協議》及協議項下擬進行的交易（包括年度上限）向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

紅日資本已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意以本通函所載的形式及涵義轉載其函件及／或報告或引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，紅日資本並無於本集團任何成員公司直接或間接擁有股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司任何證券的任何權利（不論可否依法執行），且並無於本集團任何成員公司自2024年12月31日（即本公司最近期刊發之經審核財務報表的編製日期）以來所收購或出售或租賃，或本集團任何成員公司擬收購或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

展示文件

《2026至2028年度存款業務框架協議》的文本將於本通函日期起至通函日期的14天後（包括該日）止期間，在聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)刊載。



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)

2025年第三次臨時股東大會通告

茲通告，保利物業服務股份有限公司（「本公司」）將於2025年12月30日（星期二）上午10時正於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場東塔二樓會議室舉行臨時股東大會（「臨時股東大會」），以審議（如屬適當）並批准以下決議案。於本通告內，除非文義另有所指，所用詞彙與本公司日期為2025年12月15日的通函（簡稱「通函」）所界定者具有相同涵義。

普通決議案

1. 審議及批准《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）。
2. 審議及批准聘任立信會計師事務所（特殊普通合夥）及香港立信德豪會計師事務所有限公司分別為本公司2025年度境內及境外審計機構，任期直至本公司下屆股東周年大會結束，並批准董事會授權經營層釐定其薪酬及簽署相關協議。

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12月15日

於本通告日期，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。

2025年第三次臨時股東大會通告

附註：

1. 根據《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》(「上市規則」)，臨時股東大會上的所有決議案均將以投票方式進行表決。有關投票結果將根據《上市規則》登載於香港聯合交易所有限公司指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)。
2. 本公司全體股東均有權出席臨時股東大會。凡有權出席按上述通告召開之臨時股東大會及於會上投票的本公司任何股東均有權委任一名或多名代表代其出席臨時股東大會及於會上投票。受委代表毋須為本公司股東。倘委任超過一名受委代表，則須於相關代表委任表格上註明每位就此委任的各受委代表所代表的股份數目。每位親身或委派代表出席的本公司股東均有權就其所持每一股股份享有一票表決權。
3. 代表委任表格連同經簽署的授權書或其他授權文件(如有)或其經公證核實文件副本，最遲須於臨時股東大會指定舉行時間24小時前填妥及交回(i)本公司位於中華人民共和國(「中國」)的主要營業地點(地址為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場48-49層)(如為內資股股東)，或(ii)本公司的H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司(地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓)(如為H股股東)，方為有效。填妥及交回代表委任表格後，倘本公司股東有意願，仍可出席臨時股東大會，並於會上投票。
4. 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。
5. 臨時股東大會需要的時間預期不超過半天。出席臨時股東大會的本公司股東(親身或委任代表)須自行承擔差旅及食宿費用。本公司股東可就臨時股東大會的任何疑問聯絡本公司，電話號碼為+86 20 8989 9959及電郵為stock@polywuye.com。