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)

持續關連交易
《2027至2029年度框架協議》

《2027至2029年度框架協議》

於2026年11月13日(交易時間後)本公司與保利發展控股訂立以下《2027至2029年度框架協議》，以重續《2024至2026年度框架協議》項下進行的持續關連交易的協定：

(i) 《2027至2029年度物業租賃框架協議》；

(ii) 《2027至2029年度產品及服務採購框架協議》；

(iii) 《2027至2029年度物業管理服務框架協議》；

(iv) 《2027至2029年度案場協銷服務框架協議》；及

(v) 《2027至2029年度其他增值服務框架協議》。

《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，《2027至2029年度框架協議》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《2027至2029年度部分豁免框架協議》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，該等交易僅須遵守有關申報、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。而由於《2027至2029年度非豁免框架協議》的最高適用百分比率超過5%，因此該等交易須遵守《上市規則》第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

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《2027至2029年度非豁免框架協議》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%權益的保利發展控股及其聯繫人(包括西藏和泰)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已告成立，旨在就《2027至2029年度非豁免框架協議》及其項下擬進行交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見，且其意見及推薦建議將會載於本公司擬寄發的通函。本公司將委任獨立財務顧問以就此方面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)《2027至2029年度非豁免框架協議》的詳情；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會函件；及(iv)臨時股東大會通告的通函，本公司預期於2026年12月15日或之前向股東寄發該通函。

1. 背景

茲提述本公司日期為2023年11月3日及2024年3月26日的公告及2023年12月11日的通函，內容有關(其中包括)本公司與保利發展控股根據《2024至2026年度框架協議》進行的有關持續關連交易。

由於《2024至2026年度框架協議》將於2026年12月31日到期，而本集團擬繼續與保利發展控股集團開展相關業務，本公司於2026年11月13日(交易時間後)與保利發展控股訂立以下《2027至2029年度框架協議》，以重續《2024至2026年度框架協議》項下進行的交易，期限自2027年1月1日起至2029年12月31日止。

(i) 《2027至2029年度物業租賃框架協議》；

(ii) 《2027至2029年度產品及服務採購框架協議》；

(iii) 《2027至2029年度物業管理服務框架協議》；

(iv) 《2027至2029年度案場協銷服務框架協議》；及

(v) 《2027至2029年度其他增值服務框架協議》。

《2027至2029年度非豁免框架協議》須待獨立股東於臨時股東大會上批准後，方可作實。

2. 《2027至2029年度部分豁免框架協議》

2.1 《2027至2029年度物業租賃框架協議》

(a) 主要條款

《2027至2029年度物業租賃框架協議》主要條款如下：

日期 ： 2026年11月13日

訂約方 ： (i) 本公司；及

(ii) 保利發展控股

期限 ： 自2027年1月1日起至2029年12月31日

標的事項 ： 本集團將從保利發展控股集團租賃其擁有的位於中國不同城市的物業(包括住宅、停車位及商業物業等)用於辦公經營場所及運營等。

(b) 定價政策

租金將參考本集團與保利發展控股集團之間的歷史及現行租金及位於類似地區的類似物業的市場租金後公平磋商釐定。

根據《2027至2029年度物業租賃框架協議》規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立獨立租賃協議，該等協議將載列具體條款及條件。本集團將對交易相關數據以及條款進行審核(包括參考至少兩份本集團與獨立第三方簽訂的同類協議(如有))，確保租賃協議項下的應支付租金不得高於獨立第三方向本集團出租類似物業的租金價格(如有)並按一般商務條款進行有關交易。

(c) 支付條款

物業租賃的支付條款將載列於具體的物業租賃協議。一般而言，本協議下交易所涉及的租金均按月或按季度支付，惟協議雙方可視個別實際情況，在具體協議中遵循一般商務條款靈活約定彈性支付結構。所有上述租金均自保利發展控股集團根據具體協議約定的付款節點向本集團發出繳款通知時到期支付。

(d) 歷史交易金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度各年及截至2026年9月30日止九個月，本集團根據《2024至2026年度物業租賃框架協議》就物業租賃交易向保利發展控股集團支付的過往交易金額分別為人民幣26.4百萬元、人民幣52.8百萬元及人民幣12.6百萬元。

(e) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2027至2029年度物業租賃框架協議》項下擬進行的交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2027	**2028**	**2029**
	(人民幣百萬元)	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
物業租賃			
－ 建議年度上限	98	107	118

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

(i) 本集團與保利發展控股集團所訂立租賃協議的歷史交易金額；

(ii) 已簽訂的具體租賃協議，及根據相關租賃協議待付保利發展控股集團的預計租金；

(iii) 考慮業務發展需要，本集團未來三年對辦公空間及其他物業租賃的需求預計將持續增加；及

(iv) 由於部分租賃物業預計用於本集團向獨立第三方提供運營服務，本集團預計對物業租賃的需求將增加。

2.2《2027至2029年度產品及服務採購框架協議》

(a) 主要條款

《2027至2029年度產品及服務採購框架協議》主要條款如下：

日期 ： 2026年11月13日

訂約方 ： (i) 本公司；及

(ii) 保利發展控股

期限 ： 自2027年1月1日起至2029年12月31日

標的事項 ： 本集團將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、辦公用品及其他支持本集團日常運營的產品及服務。

(b) 定價政策

產品及服務採購費用將參考本集團與保利發展控股集團之間的歷史及現行交易(如有)收費、數量、品質及根據同類型產品及服務的現行市場價格後公平磋商釐定。

根據《2027至2029年度產品及服務採購框架協議》規定的原則，訂約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。本集團將對交易相關數據以及條款進行審核(包括參考至少兩份本集團與獨立第三方簽訂的同類協議(如有))，確保協議項下的產品及服務採購費用不得高於獨立第三方向本集團提供類似商品及服務的價格(如有)並按一般商務條款進行有關交易。

(c) 支付條款

產品及服務採購的支付條款將載列於具體的產品及服務採購協議。一般而言，本集團將按月或按季度或按項目進度支付採購費用。所有採購費用均自保利發展控股集團根據具體協議約定的付款節點向本集團發出繳款通知時到期支付。

(d) 歷史交易金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度各年及截至2026年9月30日止九個月，本集團根據《2024至2026年度產品及服務採購框架協議》就產品及服務採購向保利發展控股集團支付的過往交易金額分別為人民幣233.2百萬元、人民幣84.7百萬元及人民幣55.2百萬元。

(e) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2027至2029年度產品及服務採購框架協議》項下擬進行的交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2027	**2028**	**2029**
	(人民幣百萬元)	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
產品及服務採購 －建議年度上限	110	110	110

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

(i) 本集團與保利發展控股集團所訂立產品及服務採購協議的歷史交易金額；

(ii) 已訂立的產品及服務採購協議，及根據相關協議待付保利發展控股集團的產品及服務採購金額；及

(iii) 預期本集團日常運營的產品及服務的採購內容穩步上升，故自2027年起對相關產品及服務需求平穩增長。

3. 《2027至2029年度非豁免框架協議》

3.1 《2027至2029年度物業管理服務框架協議》

(a) 主要條款

《2027至2029年度物業管理服務框架協議》主要條款如下：

日期 ： 2026年11月13日

訂約方 ： (i) 本公司；及

(ii) 保利發展控股

期限 ： 自2027年1月1日起至2029年12月31日

標的事項 ： 本集團將向與保利發展控股集團有關的如下類型的物業提供物業管理服務：(1)保利發展控股集團使用的物業單位；(2)保利發展控股集團已竣工但未售出的物業單位及／或於保利發展控股集團與有關物業單位買家協定的交付日期前已竣工及售出的物業單位；及(3)保利發展控股集團已交付的物業單位，而就該等物業單位而言將採取減免或其他促銷手段減少業主／租戶需要支付的物業管理費，並將按照為業主／租戶安排及業主／租戶可獲得的優惠由保利發展控股集團向本集團全額支付相關物業管理費。

(b) 定價政策

物業管理費乃經參考本集團與保利發展控股集團之間的歷史及現行收費、市場上類似服務及類似項目類型之物業管理費，經計及物業項目類型及位置、房屋建築面積、服務範圍及標準、運營成本、當地的政府指導價格等因素後公平磋商釐定。物業管理費須按一般商務條款訂立。

根據《2027至2029年度物業管理服務框架協議》規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立物業管理服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。本集團將對交易相關數據以及條款進行審核(包括參考至少兩份本集團與獨立第三方簽訂的同類協議(如有))，確保物業管理費須按至少等同於本集團向獨立第三方之可比客戶提供之價格訂立(如有)並按一般商務條款進行有關交易。

(c) 支付條款

物業管理服務的支付條款將載列於具體的物業管理服務協議。一般而言，本集團將按月或按季度或雙方約定的結算時間表收取服務費。所有服務費均自本集團根據具體協議約定的付款節點向保利發展控股集團發出繳款通知時到期支付，而就向商業辦公樓項目提供的物業管理服務授予的信貸期一般為30至90日不等。

(d) 歷史交易金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度各年及截至2026年9月30日止九個月，保利發展控股集團根據《2024至2026年度物業管理服務框架協議》就物業管理服務向本集團支付的過往交易金額分別為人民幣266.1百萬元、人民幣403.0百萬元及人民幣316.9百萬元。

(e) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2027至2029年度物業管理服務框架協議》項下擬進行的交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2027	**2028**	**2029**
	(人民幣百萬元)	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
物業管理服務			
－ 建議年度上限	622	684	752

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

(i) 本集團與保利發展控股集團所訂立的物業管理服務協議的歷史交易金額及已訂立的物業管理協議；

(ii) 結合中國房地產市場現時及未來發展前景以預估保利發展控股集團各類型物業管理服務需求未來平穩增長(其中包括並不限於下列可能影響因素：(1)保利發展控股集團所用的物業單位數目平穩增長、所要求的服務標準更高，從而增加本集團提供物業管理服務的面積及相應的物業管理費；(2)保利發展控股集團已竣工但未交付及未售出的物業單位將產生應付本集團的物業管理費；及(3)考慮到保利發展控股集團將加大市場營銷力度，導致保利發展控股集團代表業主應付的物業管理費增加)；及

(iii) 經參照本集團的歷史收費、有關服務的相關成本及市價之預期增長，預估未來數年有關服務的勞工成本上漲，本集團收費的預期年度增長。

3.2《2027至2029年度案場協銷服務框架協議》

(a) 主要條款

《2027至2029年度案場協銷服務框架協議》主要條款如下：

日期 ： 2026年11月13日

訂約方 ： (i) 本公司；及

(ii) 保利發展控股

期限 ： 自2027年1月1日起至2029年12月31日

標的事項 ： 本集團將向保利發展控股集團提供案場協銷服務，以協助物業銷售活動，涵蓋訪客接待、清潔、維修及其他客戶相關服務。

(b) 定價政策

案場協銷服務收取的費用乃經計及公開市場類似服務的現行市場價格及本集團與保利發展控股集團之間的歷史及現行收費後，經公平磋商釐定。案場協銷服務費須按一般商務條款訂立。

根據《2027至2029年度案場協銷服務框架協議》規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立案場協銷服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。本集團將對交易相關數據以及條款進行審核(包括參考至少兩份本集團與獨立第三方簽訂的同類協議(如有))，確保案場協銷服務費須按至少等同於本集團向獨立第三方之可比客戶提供之價格訂立(如有)並按一般商務條款進行有關交易。

(c) 支付條款

案場協銷服務的支付條款將載列於具體的案場協銷服務協議。一般而言，本集團將按月或按季度或逐項收取服務費。所有服務費均自本集團根據具體協議約定的付款節點向保利發展控股集團發出繳款通知時到期支付。

(d) 歷史交易金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度各年及截至2026年9月30日止九個月，保利發展控股集團根據《2024至2026年度案場協銷服務框架協議》就案場協銷服務向本集團支付的過往交易金額分別為人民幣988.1百萬元、人民幣709.0百萬元及人民幣459.4百萬元。

(e) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2027至2029年度案場協銷服務框架協議》項下擬進行的交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2027	**2028**	**2029**
	(人民幣百萬元)	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
案場協銷服務 －建議年度上限	1,000	1,000	1,000

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

(i) 本集團與保利發展控股集團所訂立的案場協銷服務協議的歷史交易金額；

(ii) 已訂立的案場協銷服務協議；及

(iii) 參考房地產市場的前景及預期保利發展控股集團的銷售服務需求及力度，本集團於2027年至2029年擬向保利發展控股集團提供的案場協銷服務規模預期保持穩定。

3.3《2027至2029年度其他增值服務框架協議》

(a) 主要條款

《2027至2029年度其他增值服務框架協議》主要條款如下：

日期 ： 2026年11月13日

訂約方 ： (i) 本公司；及

(ii) 保利發展控股

期限 ： 自2027年1月1日起至2029年12月31日

標的事項 ： 本集團將向保利發展控股集團提供其他增值服務，即(i)其他非業主增值服務(不含案場協銷服務)，如諮詢、承接查驗、交付、工程維修、設備集採、商業運營及其他服務；及(ii)社區增值服務，如設施養護、資產管理(不含提供保證金的車位代理租售服務)、餐飲、物資採購及其他服務。

(b) 定價政策

其他增值服務將收取的服務費經計及公開市場類似服務的現行市場價格及本集團與保利發展控股集團之間的歷史及現行收費後，經公平磋商釐定。提供其他增值服務須按一般商務條款訂立。

根據《2027至2029年度其他增值服務框架協議》規定的原則，訂約雙方的相關附屬公司及聯繫人將訂立其他增值服務協議，該等協議將載列具體條款及條件。本集團將對交易相關數據以及條款進行審核(包括參考至少兩份本集團與獨立第三方簽訂的同類協議(如有))，確保提供其他增值服務須按至少等同於向可比獨立第三方之客戶提供之價格訂立。

(c) 支付條款

其他增值服務的支付條款將載列於具體的其他增值服務協議。一般而言，本集團按月或按季度或逐項收取服務費。所有服務費均自本集團根據具體協議約定的付款節點向保利發展控股集團發出繳款通知時到期支付。

(d) 歷史交易金額

截至2024年及2025年12月31日止兩個年度各年及截至2026年9月30日止九個月，保利發展控股集團根據《2024至2026年度其他增值服務框架協議》就其他增值服務向本集團支付的過往交易金額分別為人民幣878.2百萬元、人民幣859.5百萬元及人民幣416.1百萬元。

(e) 建議年度上限及釐定基準

下表載列了《2027至2029年度其他增值服務框架協議》項下擬進行的交易的建議年度上限：

	截至12月31日止年度		
	2027	**2028**	**2029**
	(人民幣百萬元)	*(人民幣百萬元)*	*(人民幣百萬元)*
其他增值服務			
－ 建議年度上限	1,031	1,135	1,248

上述年度上限乃經計及以下各項後釐定：

(i) 本集團向保利發展控股集團所提供的其他增值服務的歷史交易金額；

(ii) 自2027年度起本集團自保利發展控股集團的其他增值服務收入預計穩步增加，其中考慮本集團將進一步拓展能源改造、資管運營等多項新服務類型及內容，對應的交易金額預期上升；及

(iii) 經參照本集團的歷史收費及有關服務的相關成本及市價之預期增長，經計及(其中包括)未來數年有關服務的勞工成本上漲，本集團其他增值服務收費的預期年度增長。

4. 進行交易的理由及裨益

保利發展控股集團與本集團有長期及穩定的合作關係。其中，向其提供物業管理服務、案場協銷服務及其他增值服務為本集團帶來長期及穩定的收入來源。另外，保利發展控股集團長期向本集團提供高質量的租賃物業、產品及服務。簽訂《2027至2029年度框架協議》將有利於本集團充分發揮系統資源優勢，深入挖掘物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務等一體化需求和推進多元化業務佈局，為本集團創造可持續的業績貢獻。

5. 董事會意見

鑒於上述理由及裨益，基於《2027至2029年度框架協議》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一般商務條款或更佳條款進行，董事會(包括獨立非執行董事)認為，《2027至2029年度框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)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、王英男先生、劉平先生及劉智慧先生已就批准《2027至2029年度框架協議》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《2027至2029年度框架協議》及其項下擬進行的交易中擁有任何重大權益。

6. 內部控制措施

本公司已採納相關內部政策和措施以確保本集團持續關連交易按照相關框架協議執行，當中包括：

(i) 本公司管理層及財務部門將密切監控《2027至2029年度框架協議》項下訂立具體協議的情況，包括透過定期提供交易數據(作為管理賬目內其中一個項目)供本公司管理層審閱及監察本集團之持續關連交易。公司的財務部門將安排專門人員每月密切監控框架協議項下關連交易的實際金額，並每月向公司管理層提交交易數據，以及時評估關連交易的實際金額達到年度上限的百分比，監督及確保上述業務處於適用的年度上限範圍內；

(ii) 具體協議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，以確保具體協議符合《2027至2029年度框架協議》的定價政策及主要條款，且確保交易的定價對本集團而言至少等於可比獨立第三方就類似交易所取得／提供的定價；

(iii) 本公司的核數師亦將對《2027至2029年度框架協議》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；

(iv) 獨立非執行董事亦將年度審閱根據《2027至2029年度框架協議》訂立的具體協議的實施及執行情況，督導該等交易具體協議根據《2027至2029年度框架協議》所載條款(包括定價政策)進行，並於本公司的年報內提供確認；

(v) 在審閱持續關連交易之總交易金額同時，本公司管理層將與財務及營運部門核對交易金額預測，倘實際交易金額在任何時候達至建議年度上限的80%時，則經管理層評估後(如有需要)將向本公司審核委員會及董事會尋求合適措施之意見，包括但不限於根據《上市規則》之規則修訂有關建議年度上限(如必要)；及

(vi) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整年度上限，本公司將會提前做出安排，嚴格遵守《上市規則》的有關規定，並及時履行審議及披露程序。

董事會認為，上述方法及程序可確保本集團持續關連交易的定價及其他合約條款乃按一般商務條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的利益，且持續關連交易按相關框架協議約定進行，符合《上市規則》第14A章的規定。

7. 《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，《2027至2029年度框架協議》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《2027至2029年度部分豁免框架協議》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，該等交易僅須遵守有關申報、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。而由於《2027至2029年度非豁免框架協議》的最高適用百分比率超過5%，該等交易須遵守《上市規則》第14A章項下之申報、公告、年度審閱及獨立股東批准規定。

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。保利發展控股深耕不動產行業，提供不動產投資開發、不動產經營、不動產綜合服務等綜合性服務，持續打造具有卓越競爭力的不動產生態平台。

9. 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《2027至2029年度非豁免框架協議》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%權益的保利發展控股及其聯繫人(包括西藏和泰)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已告成立，旨在就《2027至2029年度非豁免框架協議》及其項下擬進行交易(包括年度上限)向獨立股東提供意見，且其意見及推薦建議將會載於本公司擬寄發的通函。本公司將委任獨立財務顧問以就此方面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)《2027至2029年度非豁免框架協議》的詳情；(ii)獨立財務顧問函件；(iii)獨立董事委員會函件；及(iv)股東大會通告的通函，本公司預期於2026年12月15日或之前向股東寄發該通函。

10. 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：

「《2024至2026年度框架協議》」	指	本公司分別與保利發展控股之間訂立的日期為2023年11月3日的關連交易框架協議
「《2027至2029年度框架協議》」	指	《2027至2029年度部分豁免框架協議》及《2027至2029年度非豁免框架協議》
「《2027至2029年度非豁免框架協議》」	指	《2027至2029年度物業管理服務框架協議》、《2027至2029年度案場協銷服務框架協議》及《2027至2029年度其他增值服務框架協議》
「《2027至2029年度其他增值服務框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2026年11月13日的其他增值服務框架協議
「《2027至2029年度部分豁免框架協議》」	指	《2027至2029年度物業租賃框架協議》及《2027至2029年度產品及服務採購框架協議》
「《2027至2029年度案場協銷服務框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2026年11月13日的案場協銷服務框架協議
「《2027至2029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2026年11月13日的產品及服務採購框架協議
「《2027至2029年度物業租賃框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2026年11月13日的物業租賃框架協議
「《2027至2029年度物業管理服務框架協議》」	指	本公司與保利發展控股之間訂立的日期為2026年11月13日的物業管理服務框架協議
「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
「臨時股東大會」	指	本公司將舉行的臨時股東大會以考慮並(如適合)批准《2027至2029年度非豁免框架協議》及其項下擬進行的交易(包括年度上限)
「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
「獨立財務顧問」	指	本公司將委任的獨立財務顧問，以就《2027至2029年度非豁免框架協議》項下的持續關連交易向獨立董事委員會及獨立股東提供建議
「獨立股東」	指	並無於《2027至2029年度非豁免框架協議》內擁有重大利益的股東
「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
「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
「%」	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，2026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王英男先生；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。