

---

此 乃 要 件 請 即 處 理

---

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) 2025年度董事會工作報告
  - (2) 2025年度經審核綜合財務報表
  - (3) 2025年度報告
  - (4) 2025年度利潤分配方案
  - (5) 續聘2026年度審計機構
  - (6) 董事會換屆選舉
  - (7) 授予董事會發行股份的一般性授權
  - (8) 授予董事會購回H股的一般性授權
- 及
- 2025年度股東周年大會通告**

---

保利物業服務股份有限公司將於2026年5月29日(星期五)上午9時30分於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場二樓會議室舉行股東周年大會。大會通告載於本通函第GM-1頁至第GM-3頁。本通函亦隨附用於股東周年大會的代表委任表格。該等代表委任表格亦刊載於聯交所指定網站([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))。

欲委託代理人出席股東周年大會的股東須於舉行股東周年大會或其任何續會(視情況而定)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，仍可親身出席股東周年大會，並於會上投票。

2026年5月7日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
1. 序言 .....	4
2. 股東周年大會處理的事務 .....	5
3. 股東周年大會及委任安排 .....	12
4. 以投票方式表決 .....	13
5. 推薦意見 .....	13
6. 進一步資料 .....	13
附錄一 — 董事候選人簡歷及相關信息 .....	I-1
附錄二 — 有關購回授權之說明函件 .....	II-1
2025年度股東周年大會通告 .....	GM-1

---

## 釋 義

---

在本通函內，除文義另有所指外，以下詞彙具有以下涵義：

「2025年度報告」	指	截至2025年12月31日止年度之本公司年度報告，已刊載於聯交所指定網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)
「2025年度經審核綜合財務報表」	指	截至2025年12月31日止年度本集團經審核綜合財務報表，全文載列於本公司2025年度報告中
「2025年度董事會工作報告」	指	截至2025年12月31日止年度董事會報告，載列於本公司2025年度報告中
「股東周年大會」	指	本公司將於2026年5月29日(星期五)上午9時30分於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場二樓會議室舉行的股東周年大會或其任何續會，以審議及(如適當)批准載於本通函第GM-1頁至第GM-3頁的會議通告所載的決議案
「《公司章程》」	指	本公司當前有效的《公司章程》
「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	本公司的董事會
「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」不包括香港、中國澳門特別行政區及中國台灣地區

---

## 釋 義

---

「本公司」	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
「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
「內資股股東」	指	內資股股份持有人
「發行股份的 一般性授權」	指	在股東周年大會上就批准一般性授權擬提呈的決議案所列條件的規限下，授予董事會行使本公司權力以發行（包括出售或轉讓庫存股份）不超過於相關決議案獲通過當日已發行股份數目（不包括庫存股份）20%的股份的一般性授權
「購回H股的 一般性授權」	指	在股東周年大會上就批准一般性授權擬提呈的決議案所列條件的規限下，授予董事會行使本公司權力以購回不超過於相關決議案獲通過當日已發行H股總數（不包括庫存股份）10%的H股的一般性授權
「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
「H股股東」	指	H股股份持有人
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「最後實際可行日期」	指	2026年4月30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

---

## 釋 義

---

「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「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	保利發展控股及其附屬公司(但不包含本集團)
「保利南方」	指	保利南方集團有限公司
「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」或 「香港聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「《收購守則》」	指	香港公司收購、合併及股份購回守則
「%」	指	百分比

於本通函中，「控股股東」、「附屬公司」及「主要股東」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)

王英男先生 (總經理)

**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) 2025年度董事會工作報告
  - (2) 2025年度經審核綜合財務報表
  - (3) 2025年度報告
  - (4) 2025年度利潤分配方案
  - (5) 續聘2026年度審計機構
  - (6) 董事會換屆選舉
  - (7) 授予董事會發行股份的一般性授權
  - (8) 授予董事會購回H股的一般性授權
- 及
- 2025年度股東周年大會通告

**1. 序言**

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

於股東周年大會上將提呈的普通決議案：

- (1) 審議及批准2025年度董事會工作報告；
- (2) 審議及批准2025年度經審核綜合財務報表；
- (3) 審議及批准2025年度報告；
- (4) 審議及批准2025年度利潤分配方案；
- (5) 審議及批准續聘2026年度審計機構；及
- (6) 審議及批准董事會換屆選舉。

於股東周年大會上將提呈的特別決議案：

- (7) 審議及批准授予董事會發行股份的一般性授權；及
- (8) 審議及批准授予董事會購回H股的一般性授權。

為了使閣下對提呈股東周年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. 股東周年大會處理的事務

### 2.1 審議及批准2025年度董事會工作報告

2025年度董事會工作報告全文載於2025年度報告中「董事會報告」章節。

2025年度董事會工作報告已由董事會於2026年3月31日審議及批准，謹此提呈股東周年大會審議及批准。

### 2.2 審議及批准2025年度經審核綜合財務報表

2025年度經審核綜合財務報表已載列於2025年度報告中。

2025年度經審核綜合財務報表已由董事會於2026年3月31日審議及批准，謹此提呈股東周年大會審議及批准。

### 2.3 審議及批准2025年度報告

2025年度報告已由董事會於2026年3月31日審議及批准，謹此提呈股東周年大會審議及批准。

### 2.4 審議及批准2025年度利潤分配方案

2025年度利潤分配方案已由董事會於2026年3月31日審議及批准，董事會建議就截至2025年12月31日止年度分派年度股息每股人民幣1.401元(含稅)（「年度股息」）。該利潤分配方案尚須經股東於股東周年大會上審議及批准。應付內資股股東、通過上海證券交易所或深圳證券交易所投資H股（「港股通」）的股東及通過H股全流通持有H股的股東的年度股息將以人民幣支付，而應付其餘H股股東的年度股息將以人民幣宣派並以港元支付，其匯率將根據中國人民銀行於股東周年大會召開前五個營業日發佈的人民幣兌港元平均匯率計算。經股東周年大會批准後，年度股息將於2026年7月15日（星期三）或之前支付。

待股東於股東周年大會上批准後，年度股息將派付予於2026年6月5日（星期五）結束營業時名列本公司股東名冊的股東。為釐定有權獲取年度股息的本公司H股股東名單，本公司將於2026年6月4日（星期四）至2026年6月5日（星期五）（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。為確保H股股東符合資格享有擬派付的年度股息，所有填妥的股份過戶表格連同有關股票須於2026年6月3日（星期三）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。

根據於2008年1月1日生效並於2017年2月24日及2018年12月29日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法》、於2008年1月1日生效並於2019年4月23日及2024年12月6日修訂的《中華人民共和國企業所得稅法實施條例》及國家稅務總局於2008年11月6日頒佈並實施生效的《關於中國居民企業向境外H股非居民企業股東派發股息代扣代繳企業所得稅有關問題的通知》（國稅函[2008]897號）等，中國境內企業就2008年1月1日起財政期間向非居民企業股東分派2008年及以後年度股息時，其須代該等非居民企業股東代扣代繳10%的企業所得稅。因此，作為中國境內企業，本公司在向名列於本公司H股股東名冊上的非居民企業股東（即

以非個人股東名義持有H股的任何股東，包括但不限於香港中央結算（代理人）有限公司、其他代理人、受託人或以其他組織及集團名義登記的H股股東）分派年度股息前將從中代扣代繳10%作為企業所得稅。非居民企業股東在獲得股息之後，可以自行或通過委託代理人或本公司，向主管稅務機關提出享受稅收協定（安排）待遇的申請，提供證明自己為符合稅收協定（安排）規定的實際受益所有人的資料。主管稅務機關審核無誤後，將就已徵稅款和根據稅收協定（安排）規定稅率計算的應納稅款的差額予以退稅。

於2011年6月28日，國家稅務總局發佈了《關於國稅發[1993]045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》（國稅函[2011]348號）（「348號通知」）。根據348號通知，持有境內非外商投資企業在香港發行的股份的境外居民個人股東，可根據其居民身份所屬國家與中國簽署的稅收協定及中國和香港或澳門間稅收安排的規定，享受相關稅收優惠。根據348號通知，在香港發行股票的境內非外商投資企業派發股息紅利時，一般可按10%稅率扣繳個人所得稅，無需辦理申請稅收優惠事宜。然而，就各個境外居民個人股東而言，稅率根據其居民身份所屬國家與中國的相關稅收協定而可能有所不同。

根據《關於深港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》（財稅[2016]127號）和《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》（財稅[2014]81號）的相關規定，對內地個人投資者通過港股通投資聯交所上市H股取得的股息紅利，H股公司按照20%的稅率代扣個人所得稅。對內地證券投資基金通過港股通投資聯交所上市股票取得的股息紅利所得，比照個人投資者徵稅。H股公司對內地企業投資者不代扣股息紅利所得稅款，應納稅款由企業自行申報繳納。

## 2.5 審議及批准續聘2026年度審計機構

立信德豪及立信之任期均將於2025年度股東周年大會後屆滿。為保持工作的連續性，董事會建議續聘立信德豪及立信分別為本公司2026年度境外及境內審計機構，任期均至下屆股東周年大會結束為止。

截至2026年12月31日止財政年度，就本集團綜合財務報表審計（審核服務）而言，應付予立信德豪與立信的估計審計費用預計介乎約人民幣2.61百萬元至人民幣2.89百萬元之間。

該估計審計費用乃經本公司與立信德豪、立信充分考慮及按公平磋商原則後釐定，包括本集團業務經營的規模、性質及複雜程度、預期審計範圍、審計時間表以及擬部署專業人員的級別與組合等。

該估計審計費用亦基於以下假設：於該財政年度內，本集團的經營狀況、會計政策或監管環境不會出現重大變動，且本公司將按審計合理所需，及時提供充足協助與資料。除非上述基準或假設出現重大變動，否則最終審計費用應不會與初步披露的估計金額存在重大差異。若出現任何重大變動，本公司將在適當情況下作出進一步披露。

該議案已由董事會於2026年3月31日審議及批准，謹此提呈股東周年大會審議及批准（包括批准董事會授權經營層釐定其酬金並簽署相關協議）。

## 2.6 審議及批准董事會換屆選舉

茲提述本公司日期為2026年3月31日的公告，內容有關董事會換屆選舉。

本公司已完成第四屆董事會的董事候選人提名工作。董事會已決議提名劉平先生及劉智慧先生為第四屆董事會非執行董事候選人，吳蘭玉女士及王英男先生為第四屆董事會執行董事候選人，王小軍先生、譚燕女士及張禮卿先生為第四屆董事會獨立非執行董事候選人。根據本公司《公司章程》，第四屆董事會任期為三年，各董事的任期自股東在股東周年大會上批准之日起生效，至第四屆董事會任期屆滿之日止。

該議案已由董事會於2026年3月31日審議及批准，謹此提呈股東周年大會審議並逐項表決及批准（包括授權董事會釐定董事薪酬並簽署相關協議）。董事會換屆選舉的議案於股東周年大會上獲股東批准後，本公司將與各董事訂立或續訂服務合同。董事會在股東周年大會上獲得授權後將參考本公司有關規定釐定董事的薪酬。若該議案於股東周年大會上獲股東批准，劉平先生、劉智慧先生、吳蘭玉女士及王英男先生在任期內不會就其擔任本公司董事職位在本公司領取任何董事袍金，其根據在本公司具體管理崗位領取相應報酬（如有）。

第四屆董事會董事候選人截至最後實際可行日期之簡歷及相關信息載於本通函附錄一。

## 2.7 審議及批准授予董事會發行股份的一般性授權

為滿足本公司業務發展需要，參考市場慣例，確保本公司於適宜發行新股份時給予董事會酌情權及靈活性，根據中國適用法律法規、《上市規則》及《公司章程》規定，本公司提議在股東周年大會上通過決議案以給予董事會一般性授權以批准、分配、發行或處理（包括出售或轉讓庫存股份）不超過已發行股份數目（不包括庫存股份）20%的股份。

截至最後實際可行日期，本公司已發行股本包括206,333,310股內資股及347,000,090股H股，且本公司並無持有任何庫存股份。待批准一般性授權之決議案獲通過後，並假設股東周年大會舉行前不會發行新股份，本公司將可根據一般性授權發行最多110,666,680股股份（內資股及／或H股）。

### (A) 一般性授權的具體方案：

- (a) 在依照下文(b)所列條件的前提下，授權董事會在有關期間（定義見下文）內單獨或同時批准、分配、發行或處理股份（內資股及／或H股）、可轉換為股份的證券及可認購任何股份或可轉換為股份的購股權、認股權證或附有權利認購或轉換成股份之其他證券，以及出售或轉讓任何庫存股份。

- (b) 授權董事會擬批准、分配、發行或處理的股份（內資股及／或H股）、可轉換為股份的證券或可認購股份或可轉換為股份的購股權、認股權證或附有權利認購或轉換成股份之其他證券（須按有關證券可轉換為／配發內資股及／或H股的數量計算）、以及出售或轉讓任何庫存股份的數量不得超過本議案於股東周年大會通過當日本公司已發行的股份數目（不包括庫存股份）的20%。
- (c) 授權董事會決定具體發行方案，包括但不限於：(1)擬分配、發行或處理（包括出售或轉讓庫存股份）的股份的類別及數目；(2)定價方式及／或發行價格（包括價格區間）；(3)開始及結束發行的日期；(4)發行新股／轉讓庫存股份的發行對象；(5)向現有股東發行的新股／轉讓庫存股份的類別及數目；(6)募集資金的具體用途；(7)作出或授予行使該等權力的建議、協議及購股權；及(8)相關法律法規及其他規範性文件、相關監管機構、本公司上市地證券交易所要求的具體發行方案所應包括的其他內容。
- (d) 授權董事會實施發行方案及辦理本公司註冊資本增加事宜，以體現本公司根據本議案而獲授權發行的股份，並對《公司章程》中與發行股份和註冊資本有關的條款作出其認為適當及必要的修訂，以及採取任何其他所需行動及辦妥其他所需手續以實施發行方案及實現公司註冊資本的增加。
- (e) 授權董事會為完成配發、發行及上市新股（包括出售或轉讓庫存股份）審議批准並簽署必要文件、辦理必要手續、採取其他必要的行動，包括但不限於向有關監管機構遞交的與配發、發行及上市相關的法定文件；授權董事會根據監管機構和公司上市地的要求，履行相關的批准程序，根據監管機構要求，對簽署文件進行修改。

就本議案而言，「有關期間」指本項特別決議案獲得股東周年大會通過之日起至下列兩者中最早日期止的期間：(1)自本議案獲通過之日後的本公司下屆股東周年大會結束時；及(2)本議案於股東大會上由股東以特別決議案方式撤銷或修訂本議案項下所賦予的董事會授權之日。

**(B) 相關授權**

為增加決策效率，減少內部審批流程，把握市場機遇，就發行股份的一般性授權，提請股東大會批准授權董事會及董事會轉授權的任何人士處理與根據一般性授權發行股份有關的具體事項。

**2.8 審議及批准授予董事會購回H股的一般性授權**

為把握市場時機，參考市場慣例，確保本公司於適宜購回股份時給予董事會酌情權及靈活性，根據中國適用法律法規、《上市規則》及《公司章程》規定，本公司提議在股東周年大會上通過決議案以給予董事會一般性授權以購回不超過已發行H股股份總數（不包括庫存股份）的10%。截至最後實際可行日期，本公司已發行股本包括206,333,310股內資股及347,000,090股H股，且本公司並無持有任何庫存股份。待批准一般性授權之決議案獲通過後，並假設股東周年大會舉行前不會發行新股份，本公司將可根據一般性授權購回最多34,700,009股H股。

**(A) 一般性授權的具體方案：**

- (a) 無條件授權董事會根據市場情況和本公司需要，在有關期間（定義見下文）購回本公司不超過於本議案於股東周年大會通過當日本公司已發行H股股份總數目（不包括任何庫存股份）的10%。
- (b) 授權董事會決定具體方案，包括但不限於：(1)制定及實施具體的購回計劃，包括但不限於決定購回價格、購回數量等，決定購回時機／時間、購回期限等；(2)按照《中華人民共和國公司法》等有關法律、法規和規範性文件的規定以及《公司章程》的規定，通知債權人並進行公告（如適用）；(3)開立境外股票賬戶及資金賬戶並辦理相應外匯變更登記手續；(4)按照監管機構和公司上市地的要求，履行相關的

批准或備案程序(如適用)；(5)根據實際購回情況，辦理購回股份轉讓或註銷事宜，對《公司章程》有關股本總額、註冊資本、股權結構等相關內容進行修改，並履行境內外法定的與購回有關的登記、備案手續；及(6)簽署及辦理其他與購回股份相關的文件及事宜。

就本議案而言，「有關期間」指本項特別決議案獲得股東周年大會通過之日起至下列兩者中最早日期止的期間：(1)自本議案獲通過之日後的公司下屆股東周年大會結束時；及(2)本議案於股東大會上由股東以特別決議案方式撤銷或修訂本議案項下所賦予的董事會授權之日。

### **(B) 相關授權**

為增加決策效率，減少內部審批流程，把握市場機遇，就購回H股的一般性授權提請股東大會批准授權董事會及董事會轉授權的任何人士處理與根據一般性授權購回H股有關的事項。

本議案的詳情載於本通函附錄二。該說明函件載有合理所需資料，以便股東就投票贊成或反對授出購回H股的一般性授權作出知情決定。

### **3. 股東周年大會及委任安排**

隨函亦附上股東周年大會的代表委任表格。

如閣下欲委託代表出席股東周年大會，閣下須按隨附的代表委任表格上所載之指示填妥及須最遲於股東周年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)。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)。填妥及交回代表委任表格後，倘閣下有意願，仍可親身出席股東周年大會或其任何續會，並於會上投票。

為釐定股東出席股東周年大會(及其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2026年5月26日(星期二)至2026年5月29日(星期五)(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

格出席股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2026年5月22日（星期五）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2026年5月29日（星期五）名列本公司股東名冊的股東有權出席股東周年大會並於會上投票。

#### 4. 以投票方式表決

根據《上市規則》第13.39(4)條規定，股東於股東周年大會上所做的任何表決必須以投票方式進行。因此，股東周年大會主席將根據《公司章程》授予的權力動議在股東周年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。

#### 5. 推薦意見

董事會（包括獨立非執行董事）認為所有於股東周年大會上提呈的決議案公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。因此，董事會建議股東於股東周年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  
謹啟

2026年5月7日

劉平先生，57歲，為非執行董事。劉先生於2020年10月9日獲委任為本公司非執行董事，現為董事會提名委員會及戰略與可持續發展委員會成員。

劉先生自1989年起先後主要擔任廣東省審計廳直屬分局科長，保利發展控股計劃部經理、總經理辦公室主任、總經理助理、董事會秘書、副總經理及總經理。現任保利發展控股董事長及董事，保利南方董事長及董事。

劉先生於1989年6月獲中山大學經濟學學士學位，具有高級審計師資格。劉先生現任廣東省黨代會代表。

截至最後實際可行日期，劉先生實益擁有保利發展控股7,723,184股股份。

劉智慧先生，43歲，為非執行董事。劉先生於2025年6月6日獲委任為本公司非執行董事，現為董事會審核委員會成員。

劉先生自2006年7月起加入保利發展控股集團，並先後主要擔任保利華南實業有限公司助理總經理、保利浙南房地產開發有限公司總經理、保利(廣州)旅遊產業有限公司總經理、保利發展(山東)有限公司總經理及保利發展控股產業管理中心副總經理。劉先生自2024年10月起擔任保利發展控股子公司專職外部董事。

劉先生於2006年7月自同濟大學獲得建築學學士學位。

吳蘭玉女士，46歲，為執行董事。吳女士於2018年6月20日加入本公司擔任董事，於2019年5月7日獲委任為執行董事，並於2023年1月11日獲委任為本公司董事長。吳女士現為董事會提名委員會及戰略與可持續發展委員會主席。

自2005年6月至2005年8月，吳女士擔任保利發展控股的業務經理，負責投資相關事務。自2005年9月至2008年2月，吳女士擔任廣州科學城保利房地產開發有限公司(為保利發展控股的附屬公司並於2016年10月註銷登記)主管市場營銷部門的負責人，

負責銷售及市場營銷。自2008年2月至2018年4月，吳女士擔任保利(武漢)房地產開發有限公司的助理總經理及副總經理，離職前負責市場營銷、客戶服務及物業管理相關工作。吳女士自2018年6月至2023年1月擔任本公司總經理，負責整體運營、管理、策略制定及業務決策。自2025年8月起，吳女士擔任保利發展控股副總經理。

吳女士於2003年6月自武漢理工大學獲得管理學及法學雙學士學位，並於2005年6月自華中科技大學獲得傳播學碩士學位。吳女士具有中級經濟師(房地產經濟)、高級工程師(工程管理)資格。

截至最後實際可行日期，吳女士實益擁有本公司77,088股H股。

**王英男先生**，47歲，為執行董事兼本公司總經理。王先生於2026年1月27日獲委任為本公司總經理，於2026年3月13日獲委任為執行董事。王先生現為董事會戰略與可持續發展委員會成員，亦擔任本公司若干附屬公司董事職務。

王先生自2002年至2010年先後擔任華高萊斯國際地產顧問(北京)有限公司項目經理，及北京亞豪房地產經紀有限公司副總經理；自2010年3月加入保利發展控股集團，並先後主要擔任保利(北京)房地產開發有限公司副總經理、恒福(香港)置業有限公司及恒利(香港)置業有限公司總經理、保利華南實業有限公司總經理、保利發展控股運營管理中心總經理及保利和潤房地產投資顧問有限公司董事長。

王先生於2001年7月自北京廣播學院(現稱中國傳媒大學)獲得工學學士學位，於2010年7月自清華大學獲得工商管理碩士學位。

王小軍先生，71歲，為獨立非執行董事。王先生於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事，現為董事會薪酬委員會主席，審核委員會及提名委員會成員。

自1992年10月至2001年4月，王先生先後擔任香港聯交所中國上市事務小組的助理經理、齊伯禮律師行律師、百富勤融資有限公司助理總監及霸菱證券(香港)有限公司董事。王先生曾為君合律師事務所的合夥人。王先生目前為王小軍律師行(前稱王小軍李樂民朱詠思律師行(有限法律責任合夥))的負責人。自2013年3月至2024年3月，王先生擔任中國航天國際控股有限公司(其股份在香港聯交所上市(股份代號：00031))的獨立非執行董事。

王先生於1983年7月畢業於中國人民大學第一分校(現稱為北京聯合大學)，主修法律，並於1986年12月自中國社會科學院研究生院(現為中國社會科學院大學的一部分)獲得法律碩士學位。王先生具有中國律師資格、香港律師資格及英格蘭和威爾士律師資格。

譚燕女士，61歲，為獨立非執行董事。譚女士於2019年5月7日獲委任為獨立非執行董事，現為董事會審核委員會主席，薪酬委員會、提名委員會及戰略與可持續發展委員會成員。

譚女士於中山大學管理學院會計學專業執教多年，自1988年7月至2024年8月期間先後擔任中山大學管理學院助教、講師、副教授及教授。自2020年12月起，譚女士擔任南方電網電力科技股份有限公司(其股份於上海證券交易所上市(證券代碼：688248))的獨立董事。

譚女士於1985年7月獲得湖南財經學院(現為湖南大學的一部分)工業財務會計學專業的學士學位，並於1988年7月獲得中國人民大學會計學專業的碩士學位。於2004年7月，譚女士獲得中國人民大學會計學專業的博士學位。

張禮卿先生，62歲，為獨立非執行董事。張先生於2022年4月14日獲委任為獨立非執行董事，現為董事會審核委員會、薪酬委員會、提名委員會及戰略與可持續發展委員會成員。

張先生於1987年加入中央財經大學，現任中央財經大學金融學院教授，兼任中國世界經濟學會副會長、中國國際金融學會及中國現代金融學會（前稱為中國城市金融學會）理事。自2020年10月至2024年6月，張先生擔任中國民生銀行股份有限公司（其股份於上海證券交易所上市（證券代碼：600016））的外部監事。自2020年12月至2024年10月，張先生擔任星盛商業管理股份有限公司（其股份於香港聯交所上市（證券代碼：06668））的獨立非執行董事。自2011年3月至2018年9月，張先生擔任保利發展控股的獨立董事。

張先生分別於1984年7月、1988年11月及2003年1月獲得中國人民大學經濟學學士學位、中國人民銀行總行金融研究所經濟學碩士學位及中國人民大學經濟學博士學位。

上述獨立非執行董事候選人已確定彼等已符合《上市規則》第3.13條有關獨立性的標準。本公司已就其獨立性進行評估，並認為其符合《上市規則》第3.13條所載的獨立性指引，為獨立人士。

上述獨立非執行董事之提名乃根據《公司章程》規定，經董事會提名委員會初步審核後由董事會提出。本公司從多個方面考慮董事會成員多元化情況，包括但不限於文化及教育背景、專業經驗、技能及知識，並按照法律、法規和證券監管機構的相關規定進行遴選董事會成員。

除上文所披露者外，截至最後實際可行日期，上述董事候選人確認其(i)概無於本集團擔任其他職位；(ii)概無於過去三年於香港或海外任何證券市場的上市公司擔任其他董事職位，亦無擔任其他主要職務及持有其他專業資格；(iii)與本公司任何董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無任何關係；及(iv)概無於本公司及其相聯法團的股份中擁有《證券及期貨條例》（香港法例第571章）第XV部所界定的任何權益。

除上文所述外，本公司並不知悉其他有關選舉上述董事候選人為董事的任何資料須根據《上市規則》第13.51(2)條規定須予披露，亦無任何其他事項須提請股東垂注。

根據《上市規則》，本附錄作為說明函件，旨在向閣下提供合理所需的資料，使閣下可於股東周年大會上就是否投票贊成或反對提呈的有關購回H股的一般性授權的特別決議案作出知情決定。

## 1. 股本

於最後實際可行日期，本公司的已發行股本包括每股面值人民幣1.00元的內資股206,333,310股及每股面值人民幣1.00元的H股347,000,090股。

## 2. 購回H股的理由

董事相信，授出購回H股的一般性授權乃符合本公司及其股東的最佳利益。視乎當時市場情況及資金安排而定，購回H股可增強投資者對本公司信心，及鞏固本公司在資本市場的形象，並僅於董事會認為該項購回將有利於本公司及其股東時方會進行。

## 3. 行使購回H股授權

待股東周年大會通告所載的特別決議案獲通過後，董事將會獲授購回H股的一般性授權，直至購回有關期間（定義見董事會函件）為止。

於最後實際可行日期，假設購回H股的一般性授權將只須於股東周年大會獲批准，全面行使購回H股的一般性授權將導致本公司於有關期間（定義見董事會函件）購回最多達34,700,009股H股（假設由最後實際可行日期至股東周年大會日期，本公司並無配發及發行或購回H股）。

#### 4. 購回的資金

在購回H股時，本公司僅可動用根據《公司章程》、中國的法律，及／或視乎情況而定的任何其他適用的法律可合法作此用途的資金。

本公司在遵守中國法律或行政法規規定，並獲有關機構批准的前提下，根據其《公司章程》賦予權力購回H股。本公司不得以現金以外的代價或香港聯交所不時的交易規則所指定以外的結算方式於香港聯交所購回H股。

#### 5. 購回的影響

董事認為，根據本公司最近期刊發截至2025年12月31日止年度的經審核賬目所披露的財政狀況，於有關期間任何時間全面行使購回H股的一般性授權，不會對本公司的營運資金或資產負債水平造成任何重大不利影響。董事於適當時候考慮當時市況後，將在符合本公司最佳利益的情況下決定購回H股的數目，以及購回H股的股價和其他條款。

#### 6. 所購回H股的地位

根據適用法律法規規定，本公司可根據購回時的市況及本集團的資本管理需要，註銷購回的H股或將其作為庫存股份持有。

就存放於中央結算及交收系統（中央結算系統）以待於聯交所轉售的任何庫存股份而言，本公司須(i)敦促其經紀不會就存放於中央結算系統的庫存股份向香港中央結算有限公司發出任何在股東大會上投票的指示；及(ii)如派付股息或作出分派，於股息或分派記錄日期之前，從中央結算系統提取庫存股份，並以本公司名義將其重新登記為庫存股份或註銷該等股份。

## 7. H股價格

於最後實際可行日期前的十二個月，H股在香港聯交所買賣的每月最高及最低成交價格如下：

月份	最高 港元	最低 港元
2025年5月	32.55	30.25
2025年6月	33.75	29.50
2025年7月	37.00	32.25
2025年8月	38.02	34.45
2025年9月	36.76	33.68
2025年10月	35.08	33.12
2025年11月	37.50	33.52
2025年12月	35.40	31.76
2026年1月	35.06	31.78
2026年2月	34.28	31.44
2026年3月	32.80	30.10
2026年4月	32.12	30.68

## 8. 一般資料

各董事或（據董事於作出一切合理查詢後所知）任何彼等的緊密聯繫人（定義見《上市規則》）現概無意在股東批准授出購回H股的一般性授權後向本公司出售任何H股。

董事將遵照《上市規則》及中國適用法例的規定，根據購回H股的一般性授權行使本公司的權力以購回H股。

本公司並無接獲本公司之任何核心關連人士（定義見《上市規則》）通知，表示彼等現時有意於股東批准授出購回H股的一般性授權的情況下，向本公司出售任何H股，或已承諾不會向本公司出售彼等持有的任何H股。

本說明函件及購回H股的一般性授權均無異常之處。

## 9. 《收購守則》

倘因根據購回H股授權購回H股導致某一股東所佔本公司投票權的權益比例有所增加，則就《收購守則》而言，該項權益比例的增加將被視為一項收購行動。因此，一位股東或多位行動一致的股東（按《收購守則》下之定義）可藉此獲得或鞏固其在本公司的控制權（視乎所增加之權益水平而定），故彼等須根據《收購守則》第26條的規定提出強制性收購要約。

於最後實際可行日期，保利發展控股直接或間接持有206,333,310股內資股及193,666,690股H股，佔本公司已發行股本總額約72.289%。倘購回H股的一般性授權獲全部行使並假設獲此全部行使前無進一步發行或購回股份，則保利發展控股持有本公司投票權所佔權益比例會因此增至本公司總股本的約77.126%（倘其並無參與有關購回）。董事會概無發現根據購回H股的一般性授權進行購回將引致《收購守則》及／或任何類似適用法律下的任何後果。此外，倘購回將導致公眾股東持有H股總數低於香港聯交所規定的指定最低百分比，則董事會將不會根據購回H股的一般性授權於聯交所購回H股。

## 10. 本公司購回H股的行動

於最後實際可行日期前六個月，本公司概無購回任何H股（不論是否在香港聯交所進行）。



**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年度股東周年大會通告

茲通告，保利物業服務股份有限公司（「本公司」）將於2026年5月29日（星期五）上午9時30分於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利發展廣場二樓會議室舉行2025年度股東周年大會（「股東周年大會」），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2026年5月7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2025年度董事會工作報告。
2. 審議及批准2025年度經審核綜合財務報表。
3. 審議及批准2025年度報告。
4. 審議及批准2025年度利潤分配方案（建議每股年度股息為人民幣1.401元（含稅））。
5. 審議及批准續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司及立信會計師事務所（特殊普通合夥）分別為本公司2026年度境外及境內審計機構，任期直至本公司下屆股東周年大會結束為止，並批准董事會授權經營層釐定其酬金及簽署相關協議。
6. 審議及批准董事會換屆選舉：
  - 6.1 選舉吳蘭玉女士為本公司執行董事；
  - 6.2 選舉王英男先生為本公司執行董事；

---

## 2025年度股東周年大會通告

---

- 6.3 選舉劉平先生為本公司非執行董事；
- 6.4 選舉劉智慧先生為本公司非執行董事；
- 6.5 選舉王小軍先生為本公司獨立非執行董事；
- 6.6 選舉譚燕女士為本公司獨立非執行董事；
- 6.7 選舉張禮卿先生為本公司獨立非執行董事；及
- 6.8 授權董事會釐定董事薪酬。

### 特別決議案

- 7. 審議及批准授予董事會發行股份的一般性授權（決議案詳情載於通函內）。
- 8. 審議及批准授予董事會購回H股的一般性授權（決議案詳情載於通函內）。

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5月7日

於本通告日期，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。

## 2025年度股東周年大會通告

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》」)，股東周年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](http://www.hkexnews.hk))及本公司網站([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))。
2. 本公司全體股東均有權出席股東周年大會。凡有權出席按上述通告召開之股東周年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股東周年大會及於會上投票。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，最遲須於股東周年大會指定舉行時間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，仍可出席股東周年大會及其任何續會，並於會上投票。
4. 為釐定股東出席股東周年大會(及其任何續會)並於會上投票的資格，本公司將於2026年5月26日(星期二)至2026年5月29日(星期五)(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股東周年大會並於會上投票，所有填妥的股份過戶表格連同有關H股股票須於2026年5月22日(星期五)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2026年5月29日(星期五)名列本公司股東名冊的股東有權出席股東周年大會並於會上投票。
5. 為確定享有截至2025年12月31日止年度之年度股息的股東身份，本公司將於2026年6月4日(星期四)至2026年6月5日(星期五)(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。為享有上述年度股息，所有股票連同股份過戶表格須於2026年6月3日(星期三)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，地址為香港夏慤道16號遠東金融中心17樓。於2026年6月5日(星期五)名列本公司股東名冊之股東，方有權領取上述建議年度股息。
6. 股東周年大會需要的時間預期不超過半天。出席股東周年大會的本公司股東(親身或委任代表)須自行承擔差旅及食宿費用。本公司股東可就股東周年大會的任何疑問聯絡本公司，電話號碼為+86 20 89899959及電郵為[stock@polywuye.com](mailto:stock@polywuye.com)。