

此乃要件 請即處理

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之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。

閣下如已將名下之保利置業集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同代表委任表格送交買主或受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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之內容概不負責，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 Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00119)

有關2022年金融服務框架協議之 主要及持續關連交易 及 股東特別大會通告

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



保利置業集團有限公司(「本公司」)謹訂於2022年7月11日上午十時三十分假座香港金鐘道95號統一中心22樓總商會演講廳A舉行股東特別大會，大會通告載於本通函。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下盡早將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥交回，惟無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

股東特別大會的預防措施

請參閱本通函第38頁有關股東特別大會上為預防及控制新冠病毒傳播將採取的措施，包括：

- 必須量度體溫
- 每位出席者必須佩戴外科口罩
- 將不會派發禮品及供應茶點
- 須掃描「安心出行」場所二維碼
- 「疫苗通行證指示」的強制性規定

任何違反預防措施或現受到香港政府規定須接受檢疫或隔離之人士均不獲批准進入大會會場。本公司提醒股東可委託大會主席作為代表，於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。

2022年6月21日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
主要及持續關連交易 — 2022年金融服務框架協議	5
股東特別大會	13
推薦意見	14
附加資料	14
獨立董事委員會函件	15
嘉林資本函件	16
附錄一 — 本集團財務資料	26
附錄二 — 一般資料	30
股東特別大會通告	36

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年公佈」	指	本公司日期為2019年12月5日之公佈
「2019年金融服務框架協議」	指	本公司與保利財務於2019年12月5日就提供存款服務、無抵押貸款融資服務、無抵押擔保服務及結算服務訂立之金融服務框架協議
「2022年金融服務框架協議」	指	本公司與保利財務於2022年5月19日就提供存款服務、無抵押貸款融資服務、無抵押擔保服務及結算服務訂立之金融服務框架協議
「董事會」	指	董事會
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會
「中國保利」	指	中國保利集團有限公司，於中國成立之國有企業，為本公司之主要股東，連同其聯繫人持有本公司全部已發行股本約47.89%
「中國保利集團」	指	中國保利及其附屬公司(不包括本公司及本公司附屬公司)
「本公司」	指	保利置業集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「存款服務」	指	2022年金融服務框架協議項下提供之存款服務
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	2022年金融服務框架協議生效之日，預期為獨立股東批准2022年金融服務框架協議、所涉交易以及建議年度上限之日

釋 義

「嘉林資本」或 「獨立財務顧問」	指 嘉林資本有限公司，可從事證券及期貨條例界定之第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，即本公司所委任就存款服務及建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見之獨立財務顧問
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 香港法定貨幣港元
「香港」	指 中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指 獨立董事委員會，包括全體獨立非執行董事葉振忠先生、馮志堅先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生，成立目的為(其中包括)就2022年金融服務框架協議、所涉交易以及建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指 除中國保利集團及其聯繫人以外的股東
「最後實際可行日期」	指 2022年6月16日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「境內企業」	指 本公司於中國境內成立之附屬公司
「保利財務」	指 保利財務有限公司，根據中國法律成立之合營企業
「中國」	指 中華人民共和國
「建議年度上限」	指 2022年金融服務框架協議項下存款服務之年度上限
「人民幣」	指 中國法定貨幣人民幣
「股份」	指 本公司股本中之股份

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
「%」	指 百分比



Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00119)

執行董事：

萬宇清 (主席)

王健 (董事總經理)

叶黎聞

註冊辦事處：

香港

夏慤道18號

海富中心第一期

2503室

非執行董事：

郭建全

獨立非執行董事：

葉振忠

馮志堅

梁秀芬

黃家倫

敬啟者：

**有關2022年金融服務框架協議之
主要及持續關連交易
及
股東特別大會通告**

緒言

本通函旨在向閣下提交股東特別大會通告及向閣下提供所有合理所需資料，使閣下可於股東特別大會上就投票贊成或反對以下提呈決議案作出知情決定。

於股東特別大會上，將提呈普通決議案以審議及批准2022年金融服務框架協議及所涉建議年度上限。

董事會於2022年5月19日公佈，於2022年5月19日(交易時段後)，本公司與保利財務簽訂2022年金融服務框架協議，以增加保利財務可能提供之存款服務年度上限，自生效日期起為期三年。根據2022年金融服務框架協議，本公司及境內企業將使用保利財務提供之金融服務，包括存款服務、免抵押貸款融資服務、免抵押擔保服務及結算服務。經獨立股東批准，2022年金融服務框架協議將取代並代替2019年金融服務框架協議，自生效日期起生效。

根據上市規則，2022年金融服務框架協議所涉交易構成本公司之持續關連交易，所涉存款服務須遵守上市規則第14A章所載有關申報、公告、年度審核及獨立股東批准的規定。同時，由於2022年金融服務框架協議的存款服務及所涉建議年度上限的最高適用百分比率超過25%但低於75%，故該交易構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下有關申報、公告及股東批准的規定。

由全體獨立非執行董事(即葉振忠先生、馮志堅先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就存款服務向獨立股東提供意見。嘉林資本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。

主要及持續關連交易 — 2022年金融服務框架協議

茲提述有關2019年金融服務框架協議之2019年公佈。鑑於本集團對保利財務提供的存款服務需求增加，於2022年5月19日(交易時段後)，本公司與保利財務簽訂2022年金融服務框架協議，以增加保利財務可能提供之存款服務年度上限，自生效日期起為期三年。根據2022年金融服務框架協議，本公司及境內企業將使用保利財務提供之金融服務，包括存款服務、免抵押貸款融資服務、免抵押擔保服務及結算服務。

經獨立股東批准，2022年金融服務框架協議將取代並代替2019年金融服務框架協議，自生效日期起生效。

1. 2022年金融服務框架協議的主要條款

日期 2022年5月19日

協議方 本公司及保利財務

期限

2022年金融服務框架協議的期限自生效日期起為期三年。2022年金融服務框架協議屆滿時，協議訂約方可續訂該協議至雙方另行協定期限。再訂立協議須遵守上市規則相關規定。

2022年金融服務框架協議的期限須待本公司取得獨立股東批准後，方告作實。

金融服務範圍

保利財務將向本公司及境內企業提供之金融服務包括(1)現金存款服務；(2)免抵押貸款融資服務及免抵押擔保服務；及(3)結算服務。

2022年金融服務框架協議並無限制本集團使用由第三方金融機構或商業銀行所提供載於2022年金融服務框架協議之金融服務。

定價政策

保利財務已承諾按以下定價政策向本公司及境內企業提供上述金融服務：

- (1) 本公司及境內企業存放於保利財務之存款利率高於中國主要國內商業銀行就相同類型及期限之存款所提供之利率；
- (2) 保利財務承諾以優惠利率向境內企業提供貸款，其利率低於任何主要第三方商業銀行或金融機構可能向本公司及境內企業提供之最低利率。所有由保利財務提供予本公司及境內企業之貸款及擔保均無需本集團資產作抵押；及
- (3) 保利財務向本公司及境內企業提供之結算服務乃免費。

作為本集團與保利財務的交易有關的內部程序之一部分，本集團於決定與保利財務訂立任何新存款安排之前，將參考當時就相若期限的類似存款服務的市場利率及中國人民銀行訂立的人民幣存款息率，以確保保利財務的出價不比其他獨立金融機構的出價差。

此外，為確保本集團存放於保利財務之存款利率將高於中國主要國內商業銀行就相同類型及期限之存款所提供之平均利率，本公司之財務部門將負責與保利財務聯絡，並將審閱至少三家獨立的中國主要國有商業銀行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。上述步驟確保保利財務向本集團提供之存款利率高於相若銀行就相同類型及期限之類似存款所提供之平均利率。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。本集團可按照保利財務程序要求於向其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提供的存款服務。倘本集團認為保利財務提供之利率及其他商業條款不符合上述規定，本集團並無義務使用保利財務提供的存款服務。

2022年金融服務框架協議之建議年度上限

存款服務

歷史數據

於2020年及2021年，本公司及境內企業存放於保利財務的歷史每日最高存款額度如下：

截至以下日期止年度	(人民幣千元)	(千港元)
2020年12月31日	459,921	547,525
2021年12月31日	459,988	560,961

根據2019年金融服務框架協議，本集團及保利財務同意本集團存放於保利財務的每日最高存款額度為人民幣460,000,000元。

建議年度上限

2022年金融服務框架協議規定每日最高存款額度人民幣2,500,000,000元(概約等值2,906,977,000港元)作為自生效日期起三年存款服務的建議年度上限：

	(人民幣千元)	(千港元)
建議每日最高存款額度		
自生效日期起三年期限	2,500,000	2,906,977

於釐定上述建議年度上限時，本公司已考慮過去三年的歷史每日存款額度及現金結餘、本公司及境內企業之現時及未來現金流狀況、預計業務經營規模及未來對本公司及境內企業金融服務的需求。

此外，本公司亦已考慮保利財務受中國銀保監會監督之情況，以及保利財務一直維持理想之經營業績及財務狀況，往績紀錄顯示其良好風險監控及完善監督管理。保利財務結算系統之安全標準與國內商業銀行水平相若。

存款服務構成本集團的日常經營。保利財務所涉及之存款交易提供之商業條款並不遜於中國主要國內商業銀行提供予本集團之同類服務的條款。本公司認為，本公司及境內企業與保利財務合作不僅可減省融資成本、增加存款利息收入及降低結算成本，同時更可分散風險。

董事會亦考慮滿足本集團的業務需求及預期2022年、2023年、2024年及2025年對保利財務提供之金融服務的需求。

免抵押貸款融資服務及免抵押擔保服務

2022年金融服務框架協議下保利財務提供之貸款融資及擔保服務方面，由於有關服務將按一般商業條款或更佳條款進行，且無需本集團資產作抵押，因此，根據上市規則第14A.90條，有關交易可全面豁免遵守關連交易的要求。因此，並無為該等服務制訂上限。

結算服務

鑑於保利財務向本公司及境內企業提供之結算服務為免費，故根據上市規則第14A.76(1)條，結算服務將獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。因此，並無為該等服務制訂上限。

2. 訂立2022年金融服務框架協議之原因及裨益

鑑於本集團對保利財務提供之存款服務的需求增加，董事會認為，截至2022年12月31日止年度的2019年金融服務框架協議之年度上限將無法滿足本集團對該等服務的需求。經協商後，本公司及保利財務同意以2022年金融服務框架協議取代2019年金融服務框架協議。與2019年金融服務框架協議相比，除建議年度上限外，2022年金融服務框架協議的條款及條件保持不變。

訂立2022年金融服務框架協議的原因及裨益如下：

- (i) 保利財務向本公司及境內企業所提供的存款利率整體上高於獨立的中國國內主要商業銀行，本集團可增加存款利息收入，降低財務成本；
- (ii) 保利財務作為中國保利集團內部金融機構，與其他獨立的中國國內主要商業銀行相比，與本集團之間的溝通更便捷和高效率，有關服務條款對本集團更為有利；
- (iii) 鑑於(a)本公司為保利財務的股東；(b)本公司委任一名代表加入保利財務董事會；及(c)2022年金融服務框架協議有一項抵銷條款，賦予本公司以自保利財務借入的貸款抵銷存款的權利，故保利財務提供的服務資本風險較低；
- (iv) 保利財務受中國銀保監會監管，風險控制良好，管理規範，結算系統安全級別達到獨立的中國國內主要商業銀行水平，可確保本集團資金安全；
- (v) 目前本集團貨幣資金已存於數家銀行，與保利財務的存款安排有助於分散本集團的存款風險；
- (vi) 保利財務提供的存款服務對存款流動沒有限制，本集團可採納不同時長的現金存款期以確保靈活的現金流；

- (vii) 保利財務承諾就其向本公司貸款提供優惠利率，不高於由獨立的中國國內主要商業銀行提供的同類同期貸款的利率。本集團有資金需求時，可最小化貸款利率以降低融資成本；
- (viii) 保利財務的貸款條款與獨立的中國國內主要商業銀行相若，甚至更佳。作為中國保利集團內部金融機構，保利財務更加了解本集團的經營特點，能夠有針對性的為本集團設計專業化、個性化的信貸服務方案；
- (ix) 保利財務提供的信貸服務條款更靈活，本集團無責任必須使用信貸服務；及
- (x) 保利財務提供的結算服務為免費，可以降低本集團的財務成本。

保利財務向本集團提供的存款服務並無違反任何還款責任。

存款交易構成本集團的日常經營。保利財務所涉及之存款交易提供之商業條款(包括利率)較國內商業銀行提供予本公司及境內企業之同類服務優惠。本集團更可從存款中獲取利息。由於概無董事於2022年金融服務框架協議及所涉交易中擁有重大權益，故概無董事須於考慮及批准上述事項之董事會會議上放棄投票。

董事(包括已考慮嘉林資本意見的本公司獨立非執行董事)認為，2022年金融服務框架協議之條款由本公司及保利財務公平釐定，2022年金融服務框架協議在本集團日常業務過程中訂立，及2022年金融服務框架協議之條款連同建議年度上限按正常商業條款訂立，條款公平合理且符合本公司及股東整體利益。

3. 內部控制措施

本公司已採納與現金管理相關的一系列內部控制措施及政策，以保證存款服務按照2022年金融服務框架協議及其定價政策執行，具體而言包括(但不限於)：

- (1) 本公司管理層及財務部門將密切監控2022年金融服務框架協議所涉存款服務的使用情況，包括將透過持續及時的查詢，監督及確保存放於保利財務的現有及持續現金存款結餘處於建議年度上限範圍內；
- (2) 為保障股東利益，保利財務將每日向本公司提供本集團於保利財務的存款情況報告；
- (3) 保利財務將協助本集團進行年度審查，以管理本集團於保利財務的存款，包括提供資金流向、利率及存款餘額等資料和紀錄，以及本公司核數師呈報有關持續關連交易可能需要的其他資料及紀錄；
- (4) 本公司核數師將根據上市規則第14A.56條基於核數師的工作，每年向本公司董事會報告，包括交易定價政策有否任何例外情況及每日存款餘額是否超過使用存款服務的年度上限，而本公司將在本公司年報披露有關結論；
- (5) 本公司獨立非執行董事將審閱存款服務的實施及執行情況，確保存款服務根據2022年金融服務框架協議所載條款(包括定價政策)進行；
- (6) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整存款服務的年度上限，會提前做出安排並嚴格遵守上市規則的有關規定；
- (7) 本公司須定期審閱並獲取保利財務的財務報表及審計報告等相關文件以評估其財務風險狀況；
- (8) 本公司可根據2022年金融服務框架協議提取存放於保利財務的存款，或以自保利財務借入的貸款抵銷存款；及

- (9) 保利財務為受中國銀保監會監管的非銀行金融機構，按前中國銀行業監督管理委員會(現合併為中國銀保監會)為監督企業集團財務公司的經營活動，降低其財務風險概率而頒佈的《企業集團財務公司管理辦法》(「《管理辦法》」)開展業務。《管理辦法》載列有關企業集團經營財務公司的監管、管理及風險控制的若干規則／措施，包括但不限於維持一定的財務比例並向中國銀保監會報告。

4. 各方之相關資料

本集團

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業發展、物業投資及管理、酒店營運及其相關服務、製造和銷售數碼光碟及其他項目。

中國保利

中國保利為本公司及保利財務的控股股東及最終實益擁有人。中國保利為中國國務院國有資產監督管理委員會管理的國有企業，業務涉及國際貿易、房地產開發、輕工領域研發和工程服務、工藝原材料及產品經營服務、文化藝術經營、民用爆炸物品產銷及服務、金融業務、絲綢進口及出口、通訊經營等九大主業。

保利財務

保利財務為持有金融執照之非銀行金融機構，獲中國銀保監會批准成立。作為一間非銀行金融機構，保利財務受中國銀保監會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規定，包括資本充足率、存貸比、拆借限制及存款準備金上限。保利財務之主要業務包括提供存款服務、貸款融資服務、結算服務及其他金融服務。

保利財務為一家於2008年3月11日在中國成立的中外合資非銀行金融機構，由中國保利集團及其聯繫人以及Credit Suisse AG(獨立第三方)分別擁有82.83%及5.82%權益。

5. 上市規則的涵義

保利財務由中國保利及其聯繫人擁有82.83%、本公司擁有11.35%及一名獨立第三方擁有餘下5.82%。由於中國保利及其聯繫人為持有本公司已發行股本約47.89%之主要股東，故根據上市規則第14A章，保利財務乃本公司一名關連人士之聯繫人。

由於2022年金融服務框架協議及所涉交易的建議年度上限的最高適用百分比率超出25%但低於75%，故2022年金融服務框架協議及所涉交易構成(i)本公司的主要交易，須遵守上市規則第14章項下的申報、公告及股東批准規定；及(ii)本公司的持續關連交易，須遵守上市規則第14A章項下的申報、公告及獨立股東批准規定。

2022年金融服務框架協議項下保利財務提供之貸款融資及擔保服務，由於有關服務將按一般商業條款或更佳條款進行，且無需本集團資產作抵押，因此，根據上市規則第14A.90條，有關交易可全面豁免遵守關連交易的要求。因此，並無為該等服務制訂上限。

保利財務根據2022年金融服務框架協議提供之結算服務為免費，故根據上市規則第14A.76(1)條，結算服務將獲豁免遵守申報、公告及獨立股東批准規定。因此，並無為該等服務制訂上限。

股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第36至37頁。於股東特別大會上，將提呈普通決議案以審議及批准2022年金融服務框架協議及所涉建議年度上限。

中國保利集團及其聯繫人將於股東特別大會上就有關2022年金融服務框架協議以及所涉交易和建議年度上限的決議案放棄投票。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除中國保利及其聯繫人外，概無股東(或其聯繫人)於2022年金融服務框架協議所涉交易中有任何重大權益，且概無股東(或其聯繫人)須放棄投票。上述決議案將按照上市規則的規定以普通決議案及投票方式表決通過。

董事會函件

無論閣下是否有意出席股東特別大會，務請閣下將本通函隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥交回，且須於股東特別大會指定舉行時間四十八小時前交回。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

推薦意見

由全體獨立非執行董事(即葉振忠先生、馮志堅先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生)組成的獨立董事委員會已告成立，以就存款服務向獨立股東提供意見。嘉林資本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。

謹請閣下垂注本通函第15頁所載的獨立董事委員會函件。經考慮嘉林資本之意見(其文本載於本通函第16至25頁)，獨立董事委員會認為2022年金融服務框架協議以及所涉交易和建議年度上限在本公司日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東整體利益。

獨立董事委員會(誠如其函件所述)建議獨立股東投票贊成批准2022年金融服務框架協議以及所涉交易和建議年度上限之決議案。董事(不包括已考慮嘉林資本意見的獨立非執行董事)認為，本函件所述決議案符合本公司及其股東的整體最佳利益。因此，董事建議股東在股東特別大會上投票贊成股東特別大會通告所載將提呈之決議案。

附加資料

謹請閣下垂注本通函所載致獨立股東之獨立董事委員會函件及嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東之函件。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
保利置業集團有限公司
主席
萬宇清
謹啟

2022年6月21日



Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00119)

敬啟者：

有關2022年金融服務框架協議之主要及持續關連交易

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就2022年金融服務框架協議、所涉交易以及建議年度上限向獨立股東提供意見，詳情載於2022年6月21日向股東刊發之通函（「**通函**」）內「董事會函件」一節。除文義另有所指外，通函所界定詞彙於本函件中具有相同涵義。

謹請 閣下垂注通函「嘉林資本函件」所載嘉林資本就同一事項向獨立董事委員會及獨立股東所作出的建議。吾等經考慮嘉林資本建議後認為，2022年金融服務框架協議、所涉交易以及建議年度上限乃於本公司一般及日常業務過程中按正常商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及股東的整體最佳利益。因此，吾等建議獨立股東在股東特別大會上投票贊成決議案，以批准2022年金融服務框架協議、所涉交易以及建議年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

代表獨立董事委員會

獨立非執行董事
葉振忠

獨立非執行董事
馮志堅

獨立非執行董事
梁秀芬

獨立非執行董事
黃家倫

2022年6月21日

以下為獨立財務顧問嘉林資本就存款服務向獨立董事委員會及獨立股東發出的函件全文，以供載入本通函。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

關於存款服務之主要及持續關連交易

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就存款服務向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司向 貴公司股份持有人（「股東」）發出日期為2022年6月21日的通函（「通函」）內董事會函件（「董事會函件」）中，而本函件為其中一部分。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2022年5月19日（交易時段後）， 貴公司與保利財務簽訂2022年金融服務框架協議，以增加保利財務可能提供的存款服務年度上限，自生效日期起為期三年。根據2022年金融服務框架協議， 貴公司及境內企業將使用保利財務提供之金融服務，包括存款服務、免抵押貸款融資服務、免抵押擔保服務及結算服務。

經參考董事會函件，存款服務構成上市規則第14章及第14A章的主要及持續關連交易，因而須遵守上市規則項下的申報、公告及獨立股東批准的規定。

由葉振忠先生、馮志堅先生、梁秀芬女士及黃家倫先生(全體均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就：(i)存款服務的條款是否按正常商業條款制定以及是否公平合理；(ii)存款服務是否符合 貴公司及股東整體利益及於 貴集團日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東應如何於臨時股東大會上就批准存款服務的決議案投票，向獨立股東提供意見。吾等(嘉林資本有限公司)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。

獨立性

吾等並不知悉：(i)嘉林資本與 貴公司之間存在的任何關係或權益；或(ii)於緊接最後實際可行日期前兩年內嘉林資本向 貴公司提供的任何服務，或可能被合理視為妨礙嘉林資本擔任獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問的獨立性的任何其他當事人。

吾等意見之基準

在向獨立董事委員會及獨立股東提出吾等意見時，吾等乃依據本通函所載或提及的陳述、資料、意見和聲明及董事向吾等提供的資料和聲明。吾等假設，董事提供的所有資料和聲明於作出時均屬真實、準確，且截至最後實際可行日期仍屬真實、準確(董事對該等資料和聲明負全部責任)。吾等亦假設，董事於本通函中對所有信念、意見、期望和意圖之陳述均乃經過適當查詢及審慎考慮後合理作出。吾等無任何理由懷疑任何重大事實或資料遭隱瞞，亦無理由懷疑本通函所載資料和事實之真實性、準確性及完整性，或懷疑 貴公司、 貴公司顧問及／或董事向吾等提供之意見的合理性。吾等的意見基於董事聲明並確認尚未就存款服務與任何人士達成未經披露的私人協議／安排或默認共識。吾等認為，吾等已根據上市規則第13.80條採取充分必要措施，為吾等的意見提供了合理基礎及知情見解。

董事共同及個別對本通函承擔責任，其中包括根據上市規則之要求提供的關於 貴公司之詳細資料。董事已做出一切合理查詢，確認盡其所知及所信，本通函所載資料在所有重大方面均屬準確、完整，不存在任何誤導性或欺騙性成分，且未有遺漏任何其他事項可導致本通函所載任何陳述存在誤導性。作為獨立財務顧問，吾等對本通函任何部分的內容概不負責，但本建議函除外。

吾等認為，吾等已獲提供充足資料以達成知情見解並為吾等的意見提供合理基礎。然而，吾等尚未對 貴公司、保利財務或彼等各自附屬公司或聯繫人的業務及事務開展任何獨立深入調查，亦未考慮存款服務對 貴集團或股東造成的稅收影響。吾等的意見有必要基於有效的財務、經濟、市場及其他條件及於最後實際可行日期提供予吾等的資料。股東請留意，後續發展(包括市場和經濟條件的任何重大變化)可能會影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任因應於最後實際可行日期後發生的事件更新、修改或重申意見。此外，本函件所載任何內容均不得解釋為持有、出售或購買 貴公司任何股份或任何其他證券的建議。

最後，如本函件所載資料乃摘錄自己公佈來源或其他公開來源，則嘉林資本有責任確保該等資料乃正確摘錄自相關來源。

所考慮主要因素及理由

就存款服務提出意見時，吾等已考慮以下主要因素及理由：

貴集團業務概覽

經參考董事會函件， 貴集團主要從事物業發展、物業投資及管理、酒店營運及其相關服務、製造和銷售數碼光碟及其他項目。

嘉 林 資 本 函 件

下文載列 貴集團截至2021年12月31日止兩個年度的經審核綜合財務資料(摘錄自 貴公司截至2021年12月31日止年度的年報(「**2021年年報**」))：

	截至 2021年 12月31日 止年度 千港元	截至 2020年 12月31日 止年度 千港元	2020年至 2021年變動 %
收入	36,512,543	31,280,798	16.73
— 物業發展業務	34,253,954	29,383,755	16.57
— 物業投資及管理	1,845,176	1,597,227	15.52
— 酒店營運	307,534	216,099	42.31
— 其他營運	105,879	83,717	26.47
毛利	12,362,225	10,554,371	17.13
貴公司擁有人應佔溢利	2,480,863	1,880,112	31.95
	截至 2021年 12月31日 千港元	截至 2020年 12月31日 千港元	2020年至 2021年變動 %
現金及現金等價物	36,277,867	42,963,791	(15.56)
資產淨值	46,518,814	39,207,998	18.65

誠如上表所示， 貴集團截至2021年12月31日止年度(「**2021年財政年度**」)的收入及毛利較截至2020年12月31日止年度(「**2020年財政年度**」)增加約16.73%及17.13%。2021年財政年度 貴公司擁有人應佔溢利亦較2020年財政年度增加約31.95%。經參考2021年年報， 貴公司擁有人應佔溢利增加主要是由於下列因素的綜合影響：(i)收入及毛利增加；(ii)投資物業公平值下降減少；(iii)其他收益淨額減少；(iv)銷售開支增加；(v)處置合營企業的收益；(vi)附屬公司無清盤虧損；(vii)持作出售物業減值虧損增加；及(viii)所得稅開支增加。

2021年12月31日， 貴集團的現金及現金等價物以及資產淨值分別約為人民幣362.8億元及人民幣465.2億元。

經參考2021年年報，貴集團於2022年將(i)致力於實現合約銷售金額顯著增長，保持銷售權益比率和回籠比率的高質量；(ii)尋求融資渠道突破，持續優化平均融資成本；(iii)在保質保量的同時，根據銷售業績進行投資，擴大業務，保證貴集團的健康發展保駕；(iv)著力推進專業人才體系和薪酬考核體系改革，刺激貴集團活力及經營業績；及(v)積極推廣品牌和服務，提高輕資產業務佔比。

保利財務的資料

經參考董事會函件，保利財務為持有金融執照之非銀行金融機構，獲中國銀保監會批准成立。作為一間非銀行金融機構，保利財務受中國銀保監會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規定，包括資本充足率、存貸比、拆借限制及存款準備金上限。保利財務之主要業務包括提供存款服務、貸款融資服務、結算服務及其他金融服務。中國保利為貴公司及保利財務的控股股東。因此，保利財務為關連人士。

根據貴公司所提供的資料，截至2021年12月31日，(i)保利財務的資本充足率約為12.36%（監管要求：不低於10%）；(ii)保利財務的存貸比約為21.62%（監管指引：不超過80%）；(iii)保利財務的拆借餘額為零（監管限額：實體實收資本的100%（即就保利財務而言為人民幣20億元））；及(iv)保利財務的存款準備金率為5%（監管上限：5%）。

提供存款服務之原因及裨益

經參考董事會函件，鑑於貴集團對保利財務提供之存款服務的需求增加，董事會認為，截至2022年12月31日止年度的2019年金融服務框架協議之年度上限將無法滿足貴集團對該等服務的需求。經協商後，貴公司及保利財務同意以2022年金融服務框架協議取代2019年金融服務框架協議。與2019年金融服務框架協議相比，除建議年度上限外，2022年金融服務框架協議的條款及條件保持不變。

經參考董事會函件，存款交易構成貴集團的日常經營。保利財務所涉及之存款交易提供之商業條款（包括利率）較國內商業銀行提供予貴公司及境內企業之同類服務優惠。此外，貴集團更可從存款中獲取利息。

提供存款服務之原因及裨益詳情載於董事會函件「訂立2022年金融服務框架協議之原因及裨益」一節。

鑑於上文所述，我們認為存款服務在 貴集團日常業務過程中進行，符合 貴公司及股東整體利益。

存款服務的主要條款

下文載列2022年金融服務框架協議項下提供之存款服務的主要條款，詳情載於董事會函件「2022年金融服務框架協議的主要條款」一節。

日期： 2022年5月19日

協議方： 貴公司及保利財務

金融服務範圍： 保利財務將向 貴公司及境內企業提供存款服務等。

期限： 待 貴公司取得獨立股東批准後，2022年金融服務框架協議的期限自生效日期起為期三年。2022年金融服務框架協議屆滿時，協議訂約方可續訂該協議至雙方另行協定期限。再訂立協議須遵守上市規則相關規定。

定價政策： 保利財務已承諾按以下定價政策向 貴公司及境內企業提供存款服務：

貴公司及境內企業存放於保利財務之存款利率高於中國主要國內商業銀行就相同類型及期限之存款所提供之利率。

經參考董事會函件，作為 貴集團與保利財務的交易有關的內部程序之一部分， 貴集團於決定與保利財務訂立任何新存款安排之前，將參考當時就相若期限的類似存款服務的市場利率及中國人民銀行訂立的人民幣存款息率，以確保保利財務的出價不比其他獨立金融機構的出價低。

出於吾等盡職調查之目的，我們要求並自 貴公司獲取截至2020年12月31日及2021年12月31日境內企業存放於商業銀行／金融機構之銀行存款清單。我們自清單中隨機選取三家境內企業，並獲取該等境內企業於2020年財政年度及2021年財政年度相若時間存放於獨立商業銀行及保利財務之存款（均為短期存款且大部分期限同為三個月）之歷史存款文件。我們自審閱的文件注意到，該等境內企業存放於保利財務之存款利率較獨立商業銀行高0.85至1.195個百分點（附註：該等存款的本金金額各不相同。然而，我們並無發現該等存款的本金金額與利率之間的密切相關性。因此，我們認為本金金額的差異不會影響該等存款的可比性）。

經參考2021年年報，獨立非執行董事已審閱 貴集團2021年財政年度的持續關連交易（包括2019年金融服務框架協議所涉存款交易），並確認該等持續關連交易（包括2019年金融服務框架協議所涉存款交易）乃(i)於 貴集團之日常及一般業務過程中訂立；(ii)按一般或更佳商業條款進行；及(iii)根據規管該等交易之有關協議按公平合理且符合 貴公司股東整體利益之條款訂立。

董事會亦委聘 貴公司核數師，而 貴公司核數師已審閱 貴集團2021年財政年度的持續關連交易（包括2019年金融服務框架協議所涉存款交易），並按上市規則第14A.56條之規定，向董事會提交無保留意見函件，確認（其中包括）該等持續關連交易（包括2019年金融服務框架協議所涉存款交易）乃根據規管該等交易的有關協議訂立，且該等交易並無超逾相關公告所披露其各自之年度上限。

經參考董事會函件， 貴公司亦已採納與現金管理相關的一系列內部控制措施及政策（「**內控措施**」）（見董事會函件「3.內部控制措施」一節），以保證存款服務按照2022年金融服務框架協議及其定價政策執行。出於吾等盡職調查之目的，我們獲取若干歷史紀錄，包括(i)保利財務每日向 貴公司提供的 貴集團於保利財務的存款情況報告，及(ii) 貴公司所審閱的保利財務之財務報表以評估其財務風險狀況。

此外，貴公司可根據內控措施及2022年金融服務框架協議的期限提取存放於保利財務的存款，或以自保利財務借入的貸款抵銷存款。董事告知我們，截至2022年5月31日，貴集團自保利財務借入的貸款餘額約為人民幣32.5億元，超過建議年度上限人民幣25.0億元。經參考董事會函件，保利財務向貴集團提供的存款服務並無違反任何還款責任。

鑑於上述，我們並不懷疑內控措施在確保收回存款服務項下存款方面的有效性。

歷史金額及建議年度上限

下表載列(i)摘自董事會函件的2020年財政年度及2021年財政年度貴公司及境內企業存放於保利財務的歷史每日最高存款額度(附現有年度上限)；及(ii)建議年度上限：

	2020年 財政年度 (人民幣千元)	2021年 財政年度 (人民幣千元)
每日最高存款額度(「最高額度」)	459,921	459,988
現有年度上限	460,000	460,000
		自生效日期起 為期三年 (人民幣千元)
建議年度上限		2,500,000

經參考董事會函件，於釐定上述建議年度上限時，貴公司已考慮過去三年的歷史每日存款額度及現金結餘、貴公司及境內企業之現時及未來現金流狀況、預計業務經營規模及未來對貴公司及境內企業金融服務的需求。存款服務構成貴集團的日常經營。保利財務就所涉及之存款交易提供之商業條款並不遜於中國主要國內商業銀行提供予貴集團之同類服務的條款。

如上表所示，最高額度指2020年財政年度及2021年財政年度根據2019年金融服務框架協議的現有年度上限接近100%的利用率。

吾等從2021年年報留意到：

- (i) 於2020年12月31日，貴集團的現金及現金等價物約為429.6億港元（相當於約人民幣365.2億元）。2020年財政年度的最高額度約佔上述現金及現金等價物的0.91%。
- (ii) 於2021年12月31日，貴集團的現金及現金等價物約為362.8億港元（相當於約人民幣308.4億元）。2021年財政年度的最高額度約佔上述現金及現金等價物的1.08%。
- (iii) 建議年度上限人民幣25億元約佔貴集團於2021年12月31日的現金及現金等價物的8%（「潛在存款百分比」）。

董事告知，鑑於保利財務就存款服務提供的商業條款不遜於中國主要國內商業銀行提供予貴集團之同類服務的條款，貴集團擬於保利財務存入更多存款以增加利息收入。

吾等認為僅約8%的潛在存款百分比並不表明存在重大集中風險或嚴重依賴保利財務提供存款服務。

綜上所述，吾等認為自生效日期起為期三年的建議年度上限屬公平合理。

股東應注意，由於建議年度上限與未來事件有關，並且是根據於生效日期起的整個三年期間未必仍然有效的假設而估計，因此其並不代表對存款服務項下存款金額的預測。因此，吾等對存款服務項下的實際存款金額與建議年度上限的對應程度不發表意見。

綜上所述，吾等認為存款服務的條款屬一般商業條款，公平合理。

上市規則的涵義

董事確認，貴公司應遵守上市規則第14A.53條至14A.59條之規定，據此，(i)存款服務之最高價值須受2022年金融服務框架協議項下相關期間之建議年度上限約束；(ii)存款服務之條款須經獨立非執行董事每年審閱；(iii)獨立非執行董事對2022年金融服務框架協議之條款進行年度審閱之詳情須載入貴公司其後刊發之年度報告內。此外，上市規則亦規定貴公司核數師須致函董事會確認（其中包括）彼等有否注意到任何事情使彼等認為存款

服務(i)未經董事會批准；(ii)於各重大方面未有根據規管該等交易之相關協議進行；及(iii)超出建議年度上限。倘預期存款服務之最高金額超出建議年度上限，或擬對2022年金融服務框架協議之條款作出任何重大修訂，誠如董事所確認，貴公司將遵守上市規則規管持續關連交易之適用條文。鑑於上述上市規則對持續關連交易之規定要求，吾等認為，現已設有充足措施監察存款服務，因此獨立股東之利益會受到保障。

推薦建議

經考慮上述因素及理由後，吾等認為(i)存款服務之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理；及(ii)存款服務於貴集團一般及日常業務過程中開展，符合貴公司及股東的整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東表決贊成將於臨時股東大會上提呈的決議案，以批准存款服務，且吾等建議獨立股東就此表決贊成決議案。

此 致

保利置業集團有限公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

2022年6月21日

附註：林家威先生為於證券及期貨事務監察委員會註冊之持牌人士，且為嘉林資本有限公司之負責人，根據證券及期貨條例可從事第6類(就機構融資提供意見)受規管活動。彼於投資銀行業積逾25年經驗。

I. 本集團財務資料

本集團截至2021年12月31日止財政年度的財務資料詳情已披露於本公司於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700561.pdf>)發佈的2021年年報第143至370頁及本公司網站(http://www.polyhongkong.com/a_images/files/20220428111243.pdf)。

本集團截至2020年12月31日止年度的財務資料詳情已披露於本公司於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901467.pdf>)發佈的2020年年報第123至339頁及本公司網站(http://www.polyhongkong.com/a_images/files/202104295363.pdf)。

本集團截至2019年12月31日止年度的財務資料詳情已披露於本公司於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042201186.pdf>)發佈的2019年年報第115至326頁及本公司網站(http://www.polyhongkong.com/a_images/files/20200423114616.pdf)。

本集團截至2018年12月31日止年度的財務資料詳情已披露於本公司於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0424/ltn20190424604.pdf>)發佈的2018年年報第116至358頁及本公司網站(http://www.polyhongkong.com/a_images/files/20190425111924.pdf)。

II. 債務

於2022年4月30日(即本通函赴印前確認本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時,本集團有以下未償還債務:

	百萬港元 (概約)
銀行及其他借貸	
— 有抵押(附註1)	28,437
— 無抵押	51,029
應付聯營公司款項(附註2)	642
應付合營企業款項(附註3)	648
應付最終控股公司款項(附註4)	22
應付一間中間控股公司款項(附註5)	463
應付附屬公司非控股股東款項(附註6)	3,379
一間同系附屬公司貸款(附註7)	214
應付票據(附註8)	8,812
租賃負債	56
	<u>93,702</u>

附註：

1. 於2022年4月30日，本集團的信貸融資以本集團若干總賬面淨值約48,386百萬港元的投資及酒店物業、樓宇、使用權資產、發展中物業及持作出售物業以及約171百萬港元的銀行存款作為抵押。此外，本集團若干附屬公司的權益亦已抵押，作為本集團所獲信貸融資的擔保。該等附屬公司的資產淨值約為2,302百萬港元。
2. 應付聯營公司款項為無抵押、不計息及須於要求時償還，惟其中約161百萬港元的款項按貸款基礎利率之80%的浮動年利率計息除外。
3. 應付合營企業款項為無抵押、不計息及須於要求時償還，惟其中約211百萬港元的款項按固定年利率4.35%計息除外。
4. 應付最終控股公司款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。
5. 應付一間中間控股公司款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。
6. 應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、不計息及須於要求時償還，惟其中約1,520百萬港元的款項按固定年利率介乎6%至8%計息及約651百萬港元的款項按浮動利率介乎中國標準利率至中國標準利率120%計息除外。
7. 一間同系附屬公司貸款為無抵押、不計息及須於本公司附屬公司保利大廈有限公司的合作協議期限屆滿時償還。
8. 本集團已發行下列應付票據：
 - (i) 於2020年11月10日，本集團發行於2025年到期年利率為4.0%之票據，本金總額為5億美元(相當於39億港元)。該等票據按年利率4.0%計息。
 - (ii) 於2021年9月8日，本集團發行於2024年到期年利率為3.29%之票據，本金總額為人民幣6.26億元(相當於7.45億港元)。該等票據按年利率3.29%計息。
 - (iii) 於2022年2月18日，本集團發行於2025年到期年利率為2.99%之票據，本金總額為人民幣15億元(相當於17.86億港元)，及於2027年到期年利率為3.66%之票據，本金總額為人民幣5億元(相當於5.95億港元)。該等票據分別按年利率2.99%及3.66%計息。
 - (iv) 於2022年4月13日，本集團發行於2025年到期年利率為3.35%之票據，本金總額為人民幣15億元(相當於17.86億港元)。該票據按年利率3.35%計息。

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行擔保該等買家的還款責任。於2022年4月30日，給予銀行之最高擔保額約為314.68億港元。有關擔保於下列較

早者發生時終止：(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於2022年4月30日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸融資為約86.32億港元向若干銀行提供擔保，而聯營公司及合營企業已動用其中約60.9億港元。

除上述或上述段落另有披露的情況外，以及除集團內部負債及日常業務過程中的正常應付貿易賬款外，於2022年4月30日，本集團並無任何其他未償還按揭、抵押、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、債務證券及其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌或承兌信貸的負債、擔保或其他重大或然負債。

III. 營運資金

經作出詳細查詢及計及本集團內部產生的資源、本集團所有現有銀行融資的預期續期以及2022年金融服務框架協議及所涉交易後，董事認為本集團有足夠的營運資金滿足目前（即自本通函日期起至少未來12個月）的需求。

IV. 財務及業務展望

中央經濟工作會議對2022年定下了「穩字當頭、穩中求進」的鮮明基調，通過穩預期、擴內需、保供給應對三重壓力，財政政策和貨幣政策協調聯動，跨周期和逆周期宏觀調控政策有機結合。中國經濟依舊保持韌勁足、潛力大、活力強等優勢和特點，發展質量將持續提升。

房地產調控政策繼續堅持「房住不炒」定位，滿足合理的開發投資和購房需求，加強預期引導，探索新的發展模式。地方政府積極推動保障房建設、因城施策，共同促進房地產行業良性循環和健康發展。

保利置業將按照「強基固本穩增長，精益管理提效能，引領保障高質量發展」的經營方針，圍繞公司全年經營指標開展工作，確保完成各項年度任務。

業務上，本公司要實現2022年合約銷售顯著增長，保持銷售權益比率和回籠比率的高質量，堅定「十四五期間再造一個保利置業」的目標不動搖。融資渠道再求突破，力爭平均資金成本繼續優化。以銷定投，增量拓展要保質保量，為本公司高質量發展提供保障。同時，鞏固物業和酒店基礎管理工作，物管業務要向公共空間和第三方物業延伸，酒管公司在實現對內統一管控的同時，應積極對外輸出品牌和服務，提升輕資產運營比重。

體制建設上，本公司將深入開展精益管理，以精益管理為抓手，提高效率、降低成本、提升品質，向管理要效益，打造核心競爭力。建設與本公司發展相匹配、業財融合的數字化管控體系，加強信息化建設，提升管理效率。今年的信息化建設工作將重點打通總部和附屬公司之間、總部各部門之間的壁壘，實現「數據通、業務通、業財通、生態通」的整體建設目標。最後，重點推進專業人才體系和薪酬考核體系改革，激發企業活力和經營績效。

在社會的不同發展階段，地產項目都是人們從事生活和工作等各類活動的主要載體。隨著房屋回歸其居住的本質屬性，房企也應回歸初心，專注在產品質量的提升和研發。2022年，保利置業將全面轉型為城市綜合運營商，為客戶建造更實用舒適的房子，為城市提供更豐富便捷的空間。

I. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及所確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述有所誤導。

II. 董事權益

- (1) 於最後實際可行日期，以下本公司董事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）之股份、相關股份及債券中，擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

普通股

董事姓名	於本公司或其相聯法團之權益	持有權益的身份	好倉／淡倉	股份／購股權數目	股份佔已發行股本概約百分比
萬宇清先生	本公司	實益擁有人	好倉	862,070股股份	0.02%
王健先生	本公司	實益擁有人	好倉	1,166,330股股份	0.03%
叶黎聞先生	本公司	實益擁有人	好倉	862,070股股份	0.02%
梁秀芬小姐	本公司	實益擁有人	好倉	33,000股股份	0.001%

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或其聯繫人於本公司或其任何相聯法團任何股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉。

- (2) 於最後實際可行日期，董事概無於自2021年12月31日(本公司最近期刊發的經審核綜合賬目編製日期)以來由本公司或其任何附屬公司所收購、出售或租賃，或本公司或其任何附屬公司建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (3) 於本通函日期，概無董事直接或間接於對本集團的業務而言屬重要，且本公司或其任何附屬公司、母公司及母公司的附屬公司為訂約方的仍然有效之任何交易、合約或安排中擁有重大權益。
- (4) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

III. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及其各自的聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

IV. 主要股東權益

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士（並非本公司或本集團任何成員公司董事或最高行政人員）於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例的該等條文任何被當作或視為彼等擁有的權益及淡倉）或直接或間接擁有附有權利於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票的任何類別股份面值5%或以上的權益：

股東名稱	身份	持有股份／ 相關股份數目 (附註1)	佔股本總數之 百分比(%) (附註2)
中國保利集團有限公司	實益擁有人	253,788,246 (L)	47.89
	於受控法團之權益	1,524,594,507 (L) (附註3)	
保利發展控股集團股份有限公司 (附註4)	於受控法團之權益	1,524,594,507 (L)	41.06
保利(香港)控股有限公司 (附註5)	實益擁有人	115,885,968 (L)	41.06
	於受控法團之權益	1,408,708,539 (L)	
Ting Shing Holdings Limited (附註6)	於受控法團之權益	1,408,708,539 (L)	37.94
Congratulations Company Ltd.	實益擁有人	1,070,067,062 (L)	28.82
Source Holdings Limited (附註7)	實益擁有人	235,460,207 (L)	9.12
	於受控法團之權益	103,181,270 (L)	

附註：

- (1) 「L」代表好倉。
- (2) 該百分比以本公司於最後實際可行日期之已發行的相關股份數目／總股份數目計算。截至最後實際可行日期之股份總數為3,713,368,382。
- (3) 中國保利集團有限公司直接實益持有本公司253,788,246股股份及擁有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接擁有之股份之權益。
- (4) 保利發展控股集團股份有限公司擁有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接擁有之股份之權益。
- (5) 根據證券及期貨條例，由於保利(香港)控股有限公司直接持有115,885,968股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有1,408,708,539股股份，因此被視為持有本公司1,524,594,507股股份之權益。

- (6) 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.分別持有之338,641,477股股份及1,070,067,062股股份而間接持有1,408,708,539股股份，因此被視為持有本公司1,408,708,539股股份之權益。
- (7) 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有235,460,207股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited分別持有之46,039,555股股份及57,141,715股股份而間接持有103,181,270股股份，因此被視為持有338,641,477股股份之權益。

除上文所披露外，截至最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露亦已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內之權益或淡倉。

V. 服務合約

於本通函日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約，不包括可於一年內不付賠償(法定賠償除外)到期或終止的服務合約。

VI. 重大合同

於緊接本通函日期前兩年內及直至最後實際可行日期，本集團概無訂立屬重大或可能屬重大之合同(並非於日常業務過程中訂立之合同)。

VII. 重大法律訴訟

茲提述本公司2019年9月25日及2020年5月11日有關擬出售勝鴻發展有限公司權益的公佈。2020年5月8日，Active Success Consultants Limited(「Active Success」)、保利置業(香港)有限公司(「保利香港」)和保澳置業一人有限公司(「保澳」，連同Active Success和保利香港，統稱「被告人」)接獲代表蕭德雄先生(「蕭先生」)和Best Attitude International Limited(「Best Attitude」，連同蕭先生，統稱「原告人」)的律師於香港高等法院原訟法庭所出具關於針對被告人的高等法院案件2020年第467號訴訟項下之傳訊令狀(「傳訊令狀」)。保利香港為本公司全資附屬公司；保澳為保利香港全資附屬公司；而Active Success為保澳全資附屬公司。根據傳訊令狀，除其他外，原告人尋求聲明Active Success於2019年9月25日發出的銷售通知無效，並沒有法律效力。本公司認為銷售通知有效。相關法律訴訟尚在進行中。

於最後實際可行日期，除上文所述外，就董事所知，本公司不存在任何重大法律訴訟或仲裁。就董事所知，本公司亦不存在任何尚未了結或可能面臨的重大法律訴訟或索賠。

VIII. 專家權益披露及同意書

- (1) 於最後實際可行日期，嘉林資本(為可從事證券及期貨條例所界定第6類(就機構融資提供意見)受規管活動的持牌法團)概無直接或間接擁有本集團任何成員公司的股權，亦無擁有可自行或委任他人認購本集團任何成員公司證券的權利(不論可否合法行使)。
- (2) 於最後實際可行日期，嘉林資本概無於自2021年12月31日(即本公司最近期刊發的經審核綜合賬目編製日期)以來由本集團任何成員公司所收購、出售或租賃，或建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (3) 嘉林資本發出函件，內容有關其向獨立董事委員會及獨立股東提供推薦意見，以供載入本通函。
- (4) 嘉林資本已就本通函的刊發發出書面同意書，同意以本通函所載的形式及涵義轉載其推薦意見函件並引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

IX. 展示文件

下列文件可於本通函日期起直至股東特別大會日期(包括該日)，於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.polyhongkong.com/en/index.html>)查閱：

- (1) 2022年金融服務框架協議；
- (2) 獨立董事委員會致獨立股東的函件，載於本通函第15頁；
- (3) 嘉林資本致獨立董事委員會及獨立股東的函件，載於本通函第16至25頁；
- (4) 本附錄第VIII段所提述的嘉林資本的書面同意書；
- (5) 公司章程大綱及細則；
- (6) 本公司2021年度報告及本公司2020年度報告；及

(7) 本通函。

X. 一般資料

- (1) 於最後實際可行日期，董事確認自2021年12月31日（即本集團最近期刊發的經審核綜合賬目編製日期）以來本集團的財務或貿易狀況並無重大不利變動。
- (2) 本公司的註冊辦事處地址為香港夏慤道18號海富中心第一期2503室。
- (3) 本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司的地址為香港皇后大道東183號合和中心1712-1716號舖。
- (4) 本公司的公司秘書為黃卓謙先生。
- (5) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：00119)

茲通告保利置業集團有限公司(「本公司」)謹定於2022年7月11日上午十時三十分假座香港金鐘道95號統一中心22樓總商會演講廳A舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 謹此一般性及無條件批准、核准及確認本公司與保利財務有限公司簽訂的日期為2022年5月19日的2022年金融服務框架協議(自生效日期起為期三年)及據此擬進行的交易，及批准、核准及確認本公司董事執行2022年金融服務框架協議，以及謹此批准有關2022年金融服務框架協議項下存款服務之建議年度上限(自生效日期起為期三年)。」

於本通告內，除文義另有所指外，本文所用詞彙與本公司日期為2022年6月21日之通函所界定者具有相同涵義。

承董事會命
保利置業集團有限公司
主席
萬宇清

香港，2022年6月21日

股東特別大會通告

附註：

- (1) 有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同有關授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人核證之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。
- (3) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載議案將會於股東特別大會上以投票表決方式決議。
- (4) 若黑色暴雨警告信號或八號或以上颱風警告訊號於股東特別大會日期上午八時三十分或之後仍然生效，及／或香港天文台於股東特別大會日期上午八時三十分或之前宣佈將於未來兩小時內發出上述任何警告訊號，則股東特別大會將予延遲。

股東特別大會的預防措施

保障我們的股東、員工及其他持份者的健康對我們至為重要。鑑於新型冠狀病毒疫情持續，本公司將於股東特別大會上實施下列預防措施以保障出席股東、員工及其他持份者免受感染的風險：

- (i) 每位股東、委任代表及其他出席者於每個大會會場入口必須量度體溫。任何體溫超過攝氏37.4度的人士將可能不獲批准進入或被要求離開大會會場。
- (ii) 每位出席者須於整個大會舉行期間在會場內佩戴外科口罩，並保持安全的座位距離。
- (iii) 大會將不會供應茶點及派發禮品。
- (iv) 所有股東、委任代表及其他出席者均須掃描「安心出行」場所二維碼。
- (v) 所有股東、委任代表及其他出席者均須遵守「疫苗通行證指示」(定義見香港法例第599L章《預防及控制疾病(疫苗通行證)規例》)的規定。
- (vi) 每位出席者可被查詢是否(a)於股東特別大會前過去14天內曾到訪香港以外地區；及(b)現受到香港政府規定須接受檢疫或隔離之人士。任何人士如於上述任何一項回答「是」，將可能不獲批准進入或被要求離開大會會場。

此外，本公司提醒所有股東無需親身出席大會仍可行使投票權。股東可填寫並交回隨附之經修訂代表委任書委任大會主席代表股東於大會上就相關決議案投票以代替親身出席大會。

倘股東決定不親身出席大會，並就有關任何決議案或關於本公司，或與本公司的董事會溝通之任何事項有任何疑問，歡迎書面致函本公司的註冊地址，或電郵至 ir@polyhongkong.com.hk。

股東特別大會的預防措施

倘股東就大會有任何疑問，請聯絡本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司：

香港中央證券登記有限公司

香港

灣仔皇后大道東183號

合和中心17樓1712-1716號舖

網址：https://www.computershare.com/hk/en/online_feedback

電話：2862 8555

傳真：2865 0990