

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，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.

保利物業發展股份有限公司

(於中華人民共和國註冊成立的股份有限公司)

(股份代號：06049)

主要及持續關連交易 存款業務框架協議

存款業務框架協議

於2020年4月7日，本公司與保利財務訂立存款業務框架協議。根據存款業務框架協議，保利財務將向本集團提供存款服務，期限自生效日期起至2022年12月31日止。

本集團擬定於截至2020年、2021年及2022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72.29%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94.18%權益，因此為本公司關連人士。因此，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25%但低於75%，存款業務框架協議項下擬進行的交易亦構成本公司的主要交易。本公司須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

2019年度股東週年大會

本公司擬於2019年度股東週年大會上提呈一份建議以尋求獨立股東對存款業務框架協議項下擬進行的交易及年度上限的批准。於本公告日期於本公司已發行股本總額中合計擁有72.29%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贏悅)將於2019年度股東週年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。

本公司由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，將就存款業務框架協議的條款及年度上限向獨立股東提供意見。本公司將會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。

一份載列(其中包括)(i)存款業務框架協議及年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)2019年度股東週年大會通告；及(v)上市規則所規定的有關本公司的其他資料的通函，將預期於2020年5月25日或之前寄發股東。

1. 背景

茲提述招股章程「關連交易」一節，內容有關(其中包括)本公司與保利財務訂立的原存款業務框架協議，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。誠如招股章程所披露，本公司已就原存款業務框架協議項下的交易申請並獲聯交所授出豁免嚴格遵守上市規則第14A章項下的公告及獨立股東批准的規定。該豁免將於本公司2019年度股東週年大會之日到期。

經考慮本集團未來的資金安排後，本公司有意繼續使用存款服務，且於2020年4月7日，本公司與保利財務訂立存款業務框架協議以續訂根據原存款業務框架協議提供的存款服務，期限自生效日期起至2022年12月31日止。

2. 存款業務框架協議

存款業務框架協議的主要條款載於下文：

- 日期： 2020年4月7日
- 訂約方： (i) 本公司；及
(ii) 保利財務。
- 期限： 存款業務框架協議的期限將於生效日期開始及於2022年12月31日到期。在遵守上市規則的所有相關規定的前提下，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。
- 標的事項： 根據存款業務框架協議，保利財務將向本集團提供存款服務。

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(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上述存款服務：

(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。
- 條件： 存款業務框架協議的條款須待本公司獲得獨立股東的批准後，方可作實。

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2020年
2017年	2018年	2019年	2月29日
止兩個月			
(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(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)

- 1,130.0 1,177.7 1,215.2

根據於2019年11月29日訂立的原存款業務框架協議，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。以上存款每日上限經參考(i)截至2018年12月31日止三個年度及截至2019年6月30日止六個月的歷史每日最高存款結餘(包括已付利息)；(ii)本集團於2019年6月30日的現金及現金等價物約人民幣1,902.4百萬元；及(iii)本集團於2019年10月31日存放於保利財務的存款結餘約人民幣1,132.1百萬元。

建議年度上限及釐定基準

根據存款業務框架協議，本集團擬定於截至2020年、2021年及2022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。

年度上限已經參考本集團相關歷史交易金額及於存款業務框架協議的期限內的現金結餘及現金流量狀況、業務發展計劃、財務管理等，同時參考本集團於選擇存款服務供應商時採納的風險管理指導原則及存款服務潛在需求而釐定。具體而言，本公司已考慮下列因素：

- (1) 存款服務的歷史交易金額：本集團於截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年以及截至2020年2月29日止兩個月存放於保利財務的存款每日最高結餘(包括已付利息)分別為人民幣1,130.0百萬元、人民幣1,177.7百萬元及人民幣1,215.2百萬元。

- (2) 本集團的歷史現金狀況及全球發售所得款項淨額：本集團的現金及現金等價物由2018年12月31日的人民幣1,793.6百萬元大幅增至2019年12月31日的人民幣6,508.6百萬元。有關大幅增加主要歸因於收取來自本公司H股在聯交所上市而獲得的募集資金。年度上限佔本集團於2019年12月31日現金及現金等價物的約31.2%。於超額配售悉數行使後，本集團源自全球發售的募集資金淨額帶來現金總額的增加，進一步提升了本集團現金餘額，上述年度上限佔本集團的現金及現金等價物的比例相應下降。
- (3) 本集團的過往及預計經營活動所得現金淨額：除全球發售等任何主要股本集資活動外，本集團的經營活動所得現金淨額預計仍為本集團的主要現金流量來源。本集團的經營活動所得現金淨額的變動將影響本集團於保利財務及其他金融機構持有的存款結餘。下表說明於所示年度本集團的經營活動所得現金淨額：

	截至12月31日止年度		
	2017年	2018年	2019年
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)
本集團的經營活動			
所得現金淨額	361.6	432.8	694.4

本集團已於截至2019年12月31日止三個年度連續錄得經營活動所得現金淨額增長。本集團將把握行業政策及發展機遇，持續擴大在物業管理及增值服務領域的業務規模，帶來收入規模的增長及現金流的穩定充裕。

- (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的。於存款業務框架協議中並無限制本集團於其他商業銀行或獨立金融機構獲取存款服務，本集團可根據其他商業銀行或獨立金融機構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獨立金融機構存放現金存款。下表說明於所示日期本集團存放於保利財務及其他商業銀行或獨立金融機構的現金比例：

	於12月31日			於2020年
	2017年	2018年	2019年	2月29日
存放於保利財務的存款	0.0%	55.5%	16.9%	16.4%
存放於其他商業銀行或獨立金融機構的存款	100.0%	44.5%	83.1%	83.6%

於決定是否向保利財務或其他商業銀行或獨立金融機構存款時，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，建議的年度上限符合本集團的資金管理政策。

3. 進行交易的理由及裨益

保利財務於本公司H股在聯交所上市前已為本集團提供存款服務，熟悉本集團的業務運營及現金管理模式，能為本公司提供穩定合宜、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

鑑於上述理由及裨益，基於存款業務框架協議項下擬進行的交易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(包括獨立非執行董事)認為，存款業務框架協議及年度上限的條款公平合理，並符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於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) 本公司管理層及財務部門亦將密切監控存款業務框架協議項下的使用存款服務的情況，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年度上限範圍內；
- (2) 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；
- (3) 本公司獨立非執行董事亦將審閱存款服務的實施及執行情況，確保存款服務根據存款業務框架協議所載條款(包括定價政策)進行；及
- (4) 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. 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72.29%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94.18%權益，因此為本公司關連人士。因此，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25%但低於75%，存款業務框架協議項下擬進行的交易亦構成本公司的主要交易。本公司須遵守上市規則第14章及第14A章項下的申報、公告、年度審閱及獨立股東批准的規定。

7. 2019年度股東週年大會

本公司擬於2019年度股東週年大會上提呈一份建議以尋求獨立股東對存款業務框架協議項下擬進行的交易及年度上限的批准。於本公告日期於本公司已發行股本總額中合計擁有72.29%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贏悅)將於2019年度股東週年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。

本公司由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會經已成立，將就存款業務框架協議的條款及年度上限向獨立股東提供意見。本公司將會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。

本公司將寄發一份通函，當中載列(其中包括)(i)存款業務框架協議及年度上限的進一步詳情；(ii)獨立董事委員會函件；(iii)獨立財務顧問函件；(iv)2019年度股東週年大會通告；及(v)上市規則所規定的有關本公司的其他資料。由於本公司擬將存款業務框架協議項下擬進行的交易及年度上限於2019年度股東週年大會上尋求獨立股東的批准，因此預期通函將於2020年5月25日或之前寄發予股東。

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獨立第三方分別擁有94.18%及5.82%權益。保利財務為一家持有中國銀保監會頒發的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性規定，包括資本充足比率、存貸比率、銀行同業貸款限制及存款儲備金上限。

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：

「2019年度股東週年大會」	指	本公司將於2020年6月23日(星期二)召開的2019年度股東週年大會
「年度上限」	指	人民幣2,030.0百萬元，即本集團於截至2020年、2021年及2022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
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會

「中國保利集團」	指	中國保利集團有限公司，一間在中國成立的國有獨資公司，並由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有，為本公司的最終控股股東
「本公司」	指	保利物業發展股份有限公司，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(股份代號：06049)
「存款服務」	指	保利財務向本集團提供的存款服務
「存款業務框架協議」	指	本公司與保利財務訂立日期為2020年4月7日的存款業務框架協議
「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，相關股份乃以人民幣認購
「生效日期」	指	存款業務框架協議生效的日期，預期為存款業務框架協議、其項下擬進行的交易及年度上限經獨立股東批准的日期
「原存款業務框架協議」	指	本公司與保利財務訂立日期為2019年11月29日的存款業務框架協議
「全球發售」	指	本公司對133,333,400股H股(悉數行使超額配股權後合計153,333,400股H股)進行的H股全球發售，其進一步詳情載於招股章程
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「H股」	指	本公司普通股本中每股面值人民幣1.00元的境外上市外資股，在聯交所主板上市

「香港」	指	中國香港特別行政區
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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，一間於中國成立的中外合資非銀行金融機構，為本公司的關連人士
「中國」	指	中華人民共和國
「招股章程」	指	本公司日期為2019年12月9日的招股章程
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份」	指	內資股及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
「西藏贏悅」	指	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」、「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
保利物業發展股份有限公司
董事長兼非執行董事
黃海

中國廣州，2020年4月7日

於本公告日期，本公司非執行董事為黃海先生及胡在新先生；本公司執行董事為黎家河先生及吳蘭玉女士；及本公司獨立非執行董事為王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生。