

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發展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及回條交予買方或承讓人，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而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 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)

- (1) 2019年度董事會工作報告
  - (2) 2019年度監事會工作報告
  - (3) 2019年度經審核綜合財務報表
  - (4) 2019年度報告
  - (5) 2019年度利潤分配方案
  - (6) 續聘2020年度審計機構
  - (7) 主要及持續關連交易—存款業務框架協議
  - (8) 授予董事會發行股份的一般性授權
  - (9) 變更公司名稱
  - (10) 變更經營範圍
  - (11) 修訂公司章程
- 及
- ### 2019年度股東周年大會通告

獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問



保利物業發展股份有限公司將於2020年6月23日(星期二)下午二時三十分於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利天幕廣場東塔二樓會議室舉行股東周年大會。召開大會的通告載於本通函第AGM-1頁至第AGM-3頁。本通函亦隨附用於股東周年大會的回條及代表委任表格。該回條及代表委任表格亦刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)。

欲親身或委托代表出席股東周年大會的股東須於2020年6月13日(星期六)或之前按回條列印的指示填妥及交回回條。欲委托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。

#### 股東周年大會之預防措施

為保障股東的健康安全，以及預防和控制新型冠狀病毒之傳播，本公司將於股東周年大會上採取以下預防措施：

- (1) 必須配合體溫篩檢/檢查
- (2) 全程佩戴口罩(請自備)
- (3) 無禮品及茶點供應

在法例許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕未有遵照上述第(1)及(2)項預防措施之人士進入股東周年大會會場。股東亦可委託大會主席作為其代表於股東周年大會上就相關決議案投票，以代替親身出席股東周年大會。

2020年5月22日

# 目 錄

	頁次
股東周年大會的預防措施.....	1
釋義.....	3
董事會函件.....	8
1. 序言.....	8
2. 股東周年大會處理的事務.....	9
3. 股東周年大會及委任安排.....	25
4. 以投票方式表決.....	26
5. 推薦意見.....	26
6. 進一步資料.....	26
獨立董事委員會函件.....	27
獨立財務顧問函件.....	29
附錄一 – 本集團財務資料.....	I-1
附錄二 – 一般資料.....	II-1
附錄三 – 公司章程之建議修訂詳情.....	III-1
2019年度股東周年大會通告.....	AGM-1

## 股東周年大會的預防措施

經考慮目前新型冠狀病毒疫情的影響及控制疫情傳播的指引要求，本公司將於股東周年大會實施以下防疫措施，以確保股東及其他出席人士的安全：

- (i) 所有出席人士須於股東周年大會會場入口處接受強制體溫檢測。任何人士若體溫高於攝氏37.3度則不得進入股東周年大會會場。
- (ii) 所有出席人士須自行攜帶口罩並於股東周年大會會場全程佩戴，並保持適當的座位距離。
- (iii) 任何人士如於股東周年大會前14天內曾到達廣州以外受感染的地區或國家（「近期外遊紀錄」）、須根據相關規定（如適用）接受與新型冠狀病毒相關的檢疫或自我隔離，或與任何正在接受檢疫者或有近期外遊紀錄的人士有緊密接觸，均不得進入股東周年大會會場。
- (iv) 股東周年大會上將不派發禮品或提供茶點。

在法律許可範圍內，本公司可全權酌情拒絕未有遵照上述第(i)至(iii)項預防措施之人士進入股東周年大會會場，以確保股東周年大會出席者的安全。

為符合持份者的健康安全利益，本公司提醒所有股東無需親身出席股東周年大會，仍可行使投票權。建議股東（尤其是須接受隔離的股東）可填寫代表委任表格委託股東周年大會主席作為其代表於股東周年大會上就相關決議案投票，以替代親身出席股東周年大會。

本通函隨附代表委任表格，供選擇收取實體通函的股東使用。代表委任表格亦可於聯交所網址([www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk))及本公司網址([www.polywuye.com](http://www.polywuye.com))「投資者關係—公告及通函」一節下載。倘閣下並非註冊股東（倘閣下通過銀行、經紀、託管人或香港證券結算有限公司持有股份），請直接向閣下的銀行、經紀或託管人（視情況而定）查詢以協助閣下委託委任代表。

## 股東周年大會的預防措施

本公司建議股東無需親身出席股東周年大會。倘股東就相關決議案或本公司或與董事會溝通的任何事項如有任何疑問，歡迎透過以下方式聯絡本公司：

電話：+86 020 89899959

電郵：stock@polywuye.com

倘股東就股東周年大會有任何疑問，請聯絡以下股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司：

卓佳證券登記有限公司

香港

皇后大道東183號

合和中心54樓

電郵：is-enquiries@hk.tricorglobal.com

電話：+852 2980 1333

傳真：+852 2810 8185

## 釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「2019年度報告」	指	截至2019年12月31日止年度之本公司年度報告，已刊載於聯交所網站(www.hkexnews.hk)及本公司網站(www.polywuye.com)
「2019年度經審核綜合財務報表」	指	截至2019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2019年度報告中
「2019年度董事會工作報告」	指	截至2019年12月31日止年度董事會報告，載列於本公司2019年度報告中
「2019年度監事會工作報告」	指	截至2019年12月31日止年度監事會報告，載列於本公司2019年度報告中
「股東周年大會」	指	本公司將於2020年6月23日(星期二)下午二時三十分於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利天幕廣場東塔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AGM-1頁至第AGM-3頁的會議通告所載的決議案
「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)
「公司章程」	指	本公司當前有效的公司章程
「董事會」	指	本公司的董事會
「中國銀保監會」	指	中國銀行保險監督管理委員會，由國務院授權就監督銀行和保險機構的設立和持續經營活動的機構

## 釋 義

「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
「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
「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
「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條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易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
「原中國銀監會」	指	原中國銀行業監督管理委員會

## 釋 義

「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不超過於相關決議案獲通過當日已發行內資股及H股各自總數的20%的內資股及H股的一般性授權
「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
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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、譚燕女士及王鵬先生
「獨立財務顧問」或 「邁時資本」	指	邁時資本有限公司，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存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除根據上市規則規定須於股東周年大會上就有關批准存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易的決議案放棄投票之股東以外的股東

## 釋 義

「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士(定義見上市規則)且獨立於本公司及其關連人士並與彼等無關連之獨立第三方
「最後實際可行日期」	指	2020年5月12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	聯交所證券上市規則
「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，一間於中國註冊成立的中外合資非銀行金融機構，為本公司的關連人士
「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	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
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「監事」	指	本公司監事

## 釋 義

「監事會」 指 本公司監事會

「西藏贏悅」 指 西藏贏悅投資管理有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，為保利發展控股的全資附屬公司

於本通函中，「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 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)

非執行董事：

黃海先生(董事長)

胡在新先生

執行董事：

黎家河先生

吳蘭玉女士

獨立非執行董事：

王小軍先生

譚燕女士

王鵬先生

敬啟者：

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688號

201至208房

香港主要營業地點：

香港灣仔

皇后大道東248號

陽光中心40樓

- (1) 2019年度董事會工作報告
  - (2) 2019年度監事會工作報告
  - (3) 2019年度經審核綜合財務報表
  - (4) 2019年度報告
  - (5) 2019年度利潤分配方案
  - (6) 續聘2020年度審計機構
  - (7) 主要及持續關連交易－存款業務框架協議
  - (8) 授予董事會發行股份的一般性授權
  - (9) 變更公司名稱
  - (10) 變更經營範圍
  - (11) 修訂公司章程
- 及
- 2019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投票贊成或反對提呈決議案作出知情決定。

## 董事會函件

於股東周年大會上將提呈的普通決議案：

- (a) 審議及批准2019年度董事會工作報告；
- (b) 審議及批准2019年度監事會工作報告；
- (c) 審議及批准2019年度經審核綜合財務報表；
- (d) 審議及批准2019年度報告；
- (e) 審議及批准2019年度利潤分配方案；
- (f) 審議及批准續聘2020年度審計機構；及
- (g) 審議及批准存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易。

於股東周年大會上將提呈的特別決議案：

- (a) 審議及批准授予董事會發行股份的一般性授權；
- (b) 審議及批准變更公司名稱；
- (c) 審議及批准變更經營範圍；及
- (d) 審議及批准修訂公司章程。

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，我們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2019年度董事會工作報告

2019年度董事會工作報告全文載於2019年度報告中「董事會報告」章節。

2019年度董事會工作報告已由董事會於2020年3月25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2019年度監事會工作報告

2019年度監事會工作報告全文載於2019年度報告中「監事會報告」章節。

2019年度監事會工作報告已由監事會於2020年3月25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2019年度經審核綜合財務報表

2019年度經審核綜合財務報表已載列於2019年度報告中。

2019年度經審核綜合財務報表已由董事會於2020年3月25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2019年度報告

2019年度報告已由董事會於2020年3月25日審議及批准，謹此提呈股東周年大會審議及批准。

### 2.5 審議及批准2019年度利潤分配方案

2019年度利潤分配方案已由董事會於2020年3月25日審議及批准，董事會建議就截至2019年12月31日止年度分派年度股息每股人民幣0.3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。應付內資股股東的年度股息將以人民幣支付，而應付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布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2020年8月25日(星期二)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2020年7月5日(星期日)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2020年6月30日(星期二)至2020年7月5日(星期日)(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2020年6月29日(星期一)下午四時三十分前送達本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司以供登記，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。

## 董事會函件

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日頒布並實施生效的《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，國家稅務總局發布了《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)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。

## 2.6 審議及批准續聘2020年度審計機構

本集團2019年度經審核綜合財務報表已由香港立信德豪會計師事務所有限公司審計。香港立信德豪會計師事務所有限公司之任期將於2019年度股東周年大會後屆滿。為保持工作的連續性，董事會建議續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司2020年度審計機構，任期直至本公司下屆股東周年大會結束為止。

該議案已由董事會於2020年3月25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薪酬)。

## 2.7 審議及批准存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易

### (A) 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年度股東周年大會之日到期。

## 董事會函件

茲提述本公司日期為2020年4月7日的公告，當中本公司宣佈，本公司與保利財務已訂立存款業務框架協議。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。

### **(B) 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。
- 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。
- 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。

## 董事會函件

定價政策： 保利財務承諾根據以下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。

誠如上述協議中的政策所述，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；本集團提取存款時須按照保利財務程序要求操作，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。

## 董事會函件

### (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12月31日止年度			截至2020年
	2017年	2018年	2019年	3月31日止
	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	(人民幣百萬元)	三個月 (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。

### (D) 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3月31日止三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

## 董事會函件

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。

## 董事會函件

- (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	3月31日
存放於保利財務 的存款	0.0%	55.5%	16.9%	14.8%
存放於其他商業 銀行或獨立 金融機構的存款	100%	44.5%	83.1%	85.2%

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，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。就存款業務框架協議而言，本集團認為存款服務(包括建議的年度上限)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。

**(F) 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。

**(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

## 董事會函件

務方案，並遞交本公司高級管理層批准，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) 保利財務為一家受中國銀保監會監管的非銀行金融機構，須根據中國銀監會(現合併為中國銀保監會)頒布的《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、呈報中國銀保監會等；
- (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**

截至最後實際可行日期，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72.29%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。

**(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一名獨立第三方瑞士信貸銀行股份有限公司(Credit Suisse AG)分別擁有94.18%及5.82%權益。保利財務為一間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。

## 2.8 審議及批准授予董事會發行股份之一般性授權

為滿足公司業務發展需要，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、發行或處理不超過已發行內資股及H股各類別股份總數的20%的新增內資股和H股。截至最後實際可行日期，本公司已發行股本包括400,000,000股內資股及153,333,400股H股。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80,000,000股內資股及30,666,600股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。
- (b) 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的數量(須按有關證券可轉換為／配發內資股及／或H股的數量計算)各自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內資股及H股各自類別股份數目的20%。

(c) 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三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；(2)本議案通過之日後十二個月屆滿之日；及(3)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。

(d) 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)募集資金的具體用途；(5)作出或授予行使該等權力的建議、協議及購股權；及(6)相關法律法規及其他規範性文件、相關監管機構、地方證券交易所要求的具體發行方案所應包括的其他內容。

(e) 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。

**(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，就處理根據一般性授權發行股份事宜，提請股東大會同意。

授權董事會及董事會授權的任何人士處理與根據一般性授權發行股份有關的事項。

## 2.9 審議及批准變更公司名稱

董事會建議更改本公司中文全稱，由「保利物業發展股份有限公司」變更為「保利物業服務股份有限公司」，建議更改本公司英文全稱，由「POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.」變更為「POLY PROPERTY SERVICES CO., LTD.」。

建議更改公司全稱須待下列條件達成後，方可作實：

- (a) 股東於股東周年大會上通過一項特別決議案以批准更改公司中英文全稱；及
- (b) 取得中國有關部門對建議變更公司中英文全稱的必要批文。

建議變更公司名稱將於股東周年大會上以特別決議案提呈以供股東批准。待相關特別決議案於股東周年大會通過後，本公司將向廣州市工商行政管理局申請辦理本公司新中文名稱的工商變更登記及備案程序，更改公司名稱將自取得新營業執照起生效。待更改公司名稱生效後，本公司將向香港公司註冊處申請註冊非香港公司變更名稱註冊證明書，以遵守香港的必要註冊及／或存檔手續。

### *建議更改公司名稱的理由*

為了更加清晰地突顯本公司物業發展戰略，突出高品質、多元化服務主題，董事會(包括獨立非執行董事)認為，建議更改公司名稱符合本公司及股東的整體利益。

### *建議更改公司名稱的影響*

建議更改公司名稱將不會影響本公司證券持有人的任何權利，亦不會影響本公司日常業務營運及其財務狀況。

於變更中英文名稱生效後，印有本公司現有名稱的全部現有已發行證券憑證將繼續作為該等證券的所有權憑證，且現有股票將繼續用於買賣、結算、註冊及交付用途。本公司不會安排將現有證券憑證更換為印有本公司新名稱的新憑證。變更公司名稱一經生效，新股票將只以本公司新名稱發行。

#### 2.10 審議及批准變更經營範圍

為滿足本公司業務發展需求，建議增加醫院業態、公共服務、社區增值服務等相關經營範圍。有關經營範圍變更的詳情請參閱本通函附錄三中第十一條修訂。

建議變更經營範圍須待以下條件獲達成後，方可作實：

- (i) 股東於股東周年大會上通過一項特別決議案以批准建議變更經營範圍；及
- (ii) 就建議變更經營範圍取得廣州市工商行政管理局之一切必要批文。

建議變更經營範圍將於股東周年大會上以特別決議案提呈以供股東批准。待相關特別決議案於股東周年大會通過後，本公司將向廣州市工商行政管理局申請辦理變更登記及備案程序。待上述條件獲達成後，建議變更經營範圍將於廣州市工商行政管理局發出已變更經營範圍之營業執照當日起生效。

#### 2.11 審議及批准修訂公司章程

鑒於建議變更公司名稱及經營範圍，董事會建議對公司章程第二條及第十一條作出修訂。

## 董事會函件

根據國務院《關於調整適用在境外上市公司召開股東大會通知期限等事項規定的批覆》(國函[2019]97號)，在中國境內註冊並在境外上市的股份有限公司召開股東大會的通知期限、股東提案權和召開程序的要求統一適用《中華人民共和國公司法》相關規定，不再適用《國務院關於股份有限公司境外募集股份及上市的特別規定》第二十條至第二十二條的規定。鑒於監管規定的相關變動及根據本公司的實際情況，董事會建議對公司章程中第四十五條、第六十一條及第八十八條作出修訂。

建議修訂詳情請參閱本通函附錄三。

公司章程以中文編製，並無正式的英文版本，任何英文翻譯僅供參考。倘兩者產生任何分歧，概以中文版為準。

### 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及回條。

如閣下欲委托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(地址為香港皇后大道東183號合和中心54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688號201至208號房)；惟無論如何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。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。

如閣下擬親身或委派代表出席股東周年大會，須於2020年6月13日(星期六)或之前將隨附的回條填妥並交回本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓(如閣下屬H股股東)或本公司中國主要營業地點，地址為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號201至208號房(如閣下屬內資股股東)。

#### 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。就有關存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易決議案而言，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72.29%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)將根據上市規則的規定放棄投票。

#### 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(包括批准存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易的決議案)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(包括批准存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易的決議案)。

#### 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  
保利物業發展股份有限公司  
董事長兼非執行董事  
黃海

2020年5月22日



**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)

敬啟者：

**主要及持續關連交易—  
存款業務框架協議**

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份。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，以就存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易是否按正常商業條款或更佳條款進行、為本集團的日常及一般業務過程、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29至42頁的獨立財務顧問邁時資本之意見函件(獨立財務顧問乃獲委聘就存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見)及載於通函第8至26頁的董事會函件。

## 獨立董事委員會函件

經考慮董事會函件所載資料及邁時資本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，存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易按正常商業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股東周年大會上提呈的有關存款業務框架協議項下擬進行的交易及年度上限的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

保利物業發展股份有限公司  
獨立董事委員會  
獨立非執行董事  
王小軍、譚燕、王鵬  
謹啟

2020年5月22日

## 獨立財務顧問函件

以下為獨立財務顧問邁時資本向獨立董事委員會及獨立股東發出的意見函件，乃為載入本通函而編製。



香港  
灣仔  
港灣道25號  
海港中心  
1908室

敬啟者：

### 主要及持續關連交易 存款業務框架協議

#### 緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就根據存款業務框架協議項下擬進行的存款服務（「存款服務」）以及截至2020年、2021年及2022年12月31日止三個年度的相關建議年度上限（「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 貴公司於2020年5月22日致股東的通函（「通函」）所載董事會函件（「董事會函件」）內，而本函件為通函其中一部分。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2020年4月7日， 貴公司與保利財務有限公司（「保利財務」）訂立存款業務框架協議，該協議將於生效日期開始及於2022年12月31日屆滿。

保利財務是 貴公司控股股東中國保利集團的附屬公司。因此，根據上市規則，保利財務是 貴公司的關連人士，而存款業務框架協議項下擬進行的交易構成 貴公司的持續關連交易。由於年度上限在上市規則項下的所有適用百分比率均超過25%但低於75%，因此存款業務框架協議項下擬進行的交易亦構成一項主要交易。 貴公司須遵守上市規則第14章及第14A章的申報、年度審閱、公告及獨立股東批准規定。

## 獨立財務顧問函件

由王小軍先生、譚燕女士及王鵬先生(均為獨立非執行董事)組成的獨立董事委員會已告成立，以就下列事宜向獨立股東提供意見：(i)存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易是否按正常商業條款或更佳條款進行及對獨立股東而言是否屬公平合理；(ii)存款業務框架協議(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易是否符合 貴公司及股東的整體利益以及是否在 貴集團的日常及一般業務過程中進行；及(iii)獨立股東於股東週年大會上應如何就批准存款業務框架協議(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易的決議案投票。吾等(邁時資本有限公司)已獲委任為獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 吾等的獨立性

於最後實際可行日期，吾等與 貴公司、其附屬公司或任何其他可能合理被視為與吾等獨立性相關之人士概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益。吾等與 貴公司及保利財務的主要股東或聯繫人概無聯繫或關連，因此吾等被視為合資格就存款服務提供獨立意見。除就存款服務獲委任為獨立財務顧問外， 貴公司與吾等之間於過去兩年內概無任何其他委聘關係。除就是次委任應付吾等的正常專業費用外，概不存有吾等將自 貴公司、保利財務或彼等各自的主要股東或聯繫人收取任何費用或利益之安排。

### 吾等意見的基準

在達成吾等的意見時，吾等認為，吾等已審閱足夠相關的資料及文件並已採取上市規則第13.80條所要求的合理步驟，以形成知情意見並為我們的推薦建議提供合理基準。吾等已依賴通函內所載或提述的聲明、資料、意見及陳述及董事向吾等提供的資料及陳述(彼等須就此負全責)於作出時乃屬真實及準確及於本函件日期仍屬真實及準確。吾等亦假定董事於通函內所作出的信念、意見、預期及意向之所有聲明均於審慎查詢及仔細考慮後合理地作出。吾等的意見乃基於董事陳述及確認通函所提供及載述的資料並無遺漏重大事實。

貴公司確認，彼等已根據吾等要求向吾等提供所有現時可取得之資料及在目前情況下可獲得之文件，讓吾等能夠達致知情之意見。吾等已依賴通函中所載資料的準確性，從而為吾等的意見提供一個合理基準。吾等並無理由懷疑 貴公司及董事向吾等提供或於通函表達意見有遺漏或隱瞞任何 貴公司知悉之重大

## 獨立財務顧問函件

事實或資料；吾等亦無理由懷疑向吾等所提供該等資料及事實之真確性及準確性以及 貴公司及董事向吾等所表達意見之合理性。然而，吾等並無獨立核證董事提供之資料，亦無就 貴公司、保利財務及其各自附屬公司或聯繫人之業務及事宜展開任何形式的獨立深入調查。吾等的意見必然是基於當前財務、經濟、市場及其他狀況以及於最後實際可行日期吾等所能獲得的資料而作出。股東須注意，後續的事態發展(包括任何市場和經濟狀況的重大變化)可能影響及／或改變吾等的意見，而吾等並無責任更新此意見以將於最後實際可行日期後發生之事宜考慮在內，或更新、修訂或重申吾等的意見。此外，本函件所載的任何內容概不應理解為推薦建議持有、出售或買入 貴公司任何股份或任何其他證券。

最後，倘本函件內的資料乃摘錄於已公佈或其他公開資料來源，吾等的責任為確保該資料準確地摘錄自有關資料來源。

### 主要考慮因素及理由

吾等於達致有關存款服務的意見時，已考慮以下主要因素及理由：

#### 1. 存款服務的背景及理由

##### 1.1 有關 貴集團的背景

根據招股章程，貴集團是中國一間規模領先、具有央企背景的物業管理服務綜合運營商，根據中指院二零一九年的綜合實力排名，貴集團在中國物業服務百強企業中排名第四。自二零一四年起，貴公司在中指院的中國物業服務百強企業綜合實力排名持續保持前五名，而在具備央企背景的中國物業服務百強企業中則排名第一。

貴集團的主要業務包括物業管理服務、非業主增值服務及社區增值服務。

## 獨立財務顧問函件

下文為 貴集團截至2018年12月31日止年度以及截至2019年12月31日止年度(摘錄自 貴公司的2019年度報告(「**2019年度報告**」))的財務資料：

	截至12月31日止年度		從2018財政年度 至2019財政年度 的變動
	2019年 (經審核)	2018年 (經審核)	%
	人民幣千元	人民幣千元	
收入	5,966,836	4,229,378	41.1%
毛利	1,210,721	851,278	42.2%
年內溢利	503,182	336,067	49.7%

	截至12月31日		從2018財政年度 至2019財政年度 的變動
	2019年 (經審核)	2018年 (經審核)	%
	人民幣千元	人民幣千元	
存款及銀行結餘	6,508,618	1,811,570	259.3%

誠如上表所示，截至2019年12月31日止年度(「**2019財政年度**」)， 貴集團的收入約為人民幣5,966.8百萬元，較截至2018年12月31日止年度(「**2018財政年度**」)增加約41.1%。根據2019年度報告，上述 貴集團的收入增加主要受到總在管面積(「**在管面積**」)增加及 貴集團社區增值服務擴展所帶動。 貴集團的年內溢利亦由2018財政年度的人民幣336.1百萬元增加49.7%至2019財政年度的人民幣503.2百萬元，此乃由於 貴集團業務規模快速增長及高利潤率業務佔比進一步提升所致。

於2019年12月31日， 貴集團的合同管理項目合共為1,490個，總合同管理面積(「**合同管理面積**」)為498.1百萬平方米，範圍覆蓋中國29個省、市及自治區的170個城市； 貴集團在管項目的總建築面積達287.0百萬平方米，合共在管1,010個項目。 貴集團積極推行「大物業戰略」，其業務組合涵蓋住宅社區、商業及辦公樓宇以及公共及其他物業。

於2019財政年度， 貴集團來自物業管理服務的收入約為人民幣3,843.8百萬元，較2018年同期增加約32.1%，乃主要由於 貴集團在管面積的擴大及在管項目數量的增加。

於2019財政年度，貴集團來自非業主增值服務的收入約為人民幣968.7百萬元，較2018年同期增加約39.1%，此乃主要由於提供案場協銷服務的項目增加以及其他非業主增值服務的滲透率不斷提高所致。

於2019財政年度，貴集團來自社區增值服務的收入約為人民幣1,154.3百萬元，較2018財政年度大幅增加約85.2%。該增加主要由於(i)擴大管理規模及增加貴集團的服務用戶數目以及向業主提供廣泛的社區便民服務，此歸因於吾等的優質基礎物業管理服務及客戶粘性；及(ii)積極發展垂直增值服務，包括拎包入住服務、社區零售及社區媒體。

貴集團的存款及銀行結餘由2018年12月31日約人民幣1,811.6百萬元增加259.3%至2019年12月31日約人民幣6,508.6百萬元。

### 1.2 有關保利財務的資料

保利財務為一家於2008年3月11日在中國註冊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。

### 1.3 提供存款服務的理由及裨益

保利財務於貴公司H股在聯交所上市前已為貴集團提供存款服務，並熟悉貴集團的業務營運及現金管理模式。鑑於保利財務於過往提供的存款服務的穩定性及適當性，保利財務可以穩定合宜、高效便捷及靈活的方式為貴集團的財務需求提供服務。

此外，貴集團將就存款服務收到的利息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的平均利率，其提供存款服務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。吾等已取得並

審閱(i)存款業務框架協議；(ii)關連交易管理規定；及(iii)有關定價政策的相關程序手冊。吾等注意到，為確保保利財務提供的存款利率和商業條款符合存款業務框架協議中訂明的存款服務定價政策且公平合理，貴公司財務部將負責與保利財務及至少三家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)就商業條款等進行溝通，並須就保利財務及其他獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期存款服務進行比較後，制定存款服務方案，並提交至貴公司高級管理層審批。使用保利財務的存款服務亦與貴集團對資金集中及整體管理的相關要求一致。根據貴集團的資金管理辦法，在保障附屬公司營運資金需求的同時，總部實行資金集中管理，總部會於考慮其營運資金需要後將附屬公司的閒置資金歸集到總部帳戶，實行對資金的整體管理。

貴公司全權酌情決定不時向保利財務存入及提取其存款，概無任何限制。此外，使用存款服務將不會限制貴集團接觸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中國國內主要國有商業銀行提供的利率及條款存放資金(請參閱下文「2.存款業務框架協議」一節)。

考慮到：(i)如保利財務提供的存款利率將優於其他獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期存款利率，貴集團可(但並無義務)使用存款服務；(ii)保利財務熟悉貴集團的業務運營及現金管理模式；(iii)使用存款服務符合貴集團實現資金集中及統籌管理的相關要求，吾等認為存款服務符合貴公司及股東的整體利益並於貴集團的日常及一般業務過程中進行。

## 2. 存款業務框架協議

存款業務框架協議的主要條款載列如下：

日期： 2020年4月7日

訂約方： 貴公司及保利財務

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 貴集團提供存款服務。

存款業務框架協議不限制 貴集團使用其他商業銀行或獨立金融機構提供的服務。 貴集團可(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 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。

## 獨立財務顧問函件

誠如董事會函件所述，誠如上述協議中的政策所述，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， 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； 貴集團提取存款時須按照保利財務程序要求操作，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， 貴集團並無責任使用保利財務所提供的存款服務。

誠如下文「4.內部控制政策」一節所述，吾等得悉， 貴公司已採取相關措施及控制措施維護 貴公司的權益並降低與存款服務相關的風險。吾等認為，內部控制政策的實施將確保持續遵守上文所載的存款服務的定價政策。

吾等已與 貴公司進行討論，並了解 貴集團在保利財務的存款主要為活期存款及通知存款。吾等已自 貴公司取得及審閱合共九份保利財務的存款利息收入通知(包括活期存款及通知存款)。我們已將保利財務的活期存款及通知存款利率與其他獨立的中國國內主要國有商業銀行的官方網站上公佈的同類同期人民幣存款利率列表進行比較。基於上述工作，吾等認為，存放於保利財務的相關存款利率高於其他獨立的中國國內主要國有商業銀行所提供的同類同期存款利率，已遵循原存款業務框架協議的定價政策。

## 獨立財務顧問函件

吾等認為，存款服務的定價政策對 貴公司有利，因為其可使 貴公司按不遜於其他獨立的中國國內主要國有商業銀行所提供利率之利率從保利財務獲得存款利息收入。

鑑於上文所述，尤其是保利財務提供的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，吾等認為，存款服務的條款乃按一般商業條款訂立，就獨立股東而言，其條款屬公平合理。

### 3. 建議年度上限

#### 3.1 歷史交易金額

下表載列 貴集團存入保利財務的歷史每日最高存款結餘(包括已付利息)：

	截至12月31日止年度			截至2020年
				3月31日
	2017年	2018年	2019年	止三個月
	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元	人民幣百萬元
貴集團存放於保利財務的每日最高存款結餘(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，貴集團與保利財務協定，貴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) 貴集團於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) 貴集團於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。

### 3.2 未來交易金額的年度上限

根據存款業務框架協議，貴集團擬定於截至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)保持為人民幣2,030百萬元。

吾等從董事會函件中註意到，年度上限乃根據貴集團的現金流量狀況、業務發展計劃、存款業務框架協議期內的財務管理及控制需求，以及相關的歷史交易金額而釐定，同時在選擇存款服務供應商時考慮到貴集團的風險管理指導原則。

從董事會函件中得悉，年度上限乃經貴公司考慮下列因素後釐定：

- (i) 貴集團截至2018年及2019年12月31日止年度各年以及截至2020年3月31日止三個月於保利財務的存款服務的歷史交易金額分別為人民幣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，反映原存款業務框架協議項下存放於保利財務的存款每日最高結餘呈上升趨勢；
- (ii) 貴集團的存款及銀行結餘由2018年12月31日約人民幣1,811.6百萬元大幅增加約259.3%至2019年12月31日約人民幣6,508.6百萬元。該增加主要是由於收到作為貴公司H股於2019年12月19日在聯交所上市的一部分而進行的全球發售(「全球發售」)之所得款項淨額。全球發售所得款項淨額約為5,218.2百萬港元(等於約人民幣4,682.5百萬元)。於2019年12月31日，年度上限佔貴集團現金及現金等價物約31.2%；

## 獨立財務顧問函件

- (iii) 除全球發售等任何主要股本集資活動外，貴集團的經營活動所得現金淨額預計仍為貴集團的主要現金流量來源。貴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貴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
貴集團經營活動所得現金淨額	361.6	432.8	694.4

截至2019年12月31日止三個年度，貴集團錄得經營活動所得現金淨額增長。憑藉優惠的行業政策及市場發展機遇，貴集團預期於存款業務框架協議期限內，其在物業服務及增值服務領域的業務規模將持續擴張。貴集團預期收入及現金流量於未來將穩定充裕；及

- (iv) 存款服務將由貴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貴集團於其他商業銀行或獨立金融機構獲取存款服務，貴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，貴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。

吾等留意到建議年度上限與原存款業務框架協議之年度上限相同。年度上限乃經參考(其中包括)2019年12月31日存款及銀行結餘因全球發售而大幅增加後釐定。此外，吾等亦留意到截至2019年12月31日止兩個年度以及截至2020年3月31日止三個月於保利財務的每日最高存款呈平穩上升趨勢，吾等認為有關增長與貴集團經營規模和經營所得現金流入有密切關係。

吾等注意到，貴集團的業務規模不斷擴大，貴集團的合同管理面積由2018年12月31日的361.5百萬平方米增至2019年12月31日的498.1百萬平方米。憑藉保利發展控股集團股份有限公司的領先地位，貴集團於2019財政年度自非業主增值服務取得的收入錄得39.1%的按年增長。此外，受惠於服務用戶數量的增長以及垂直增值服務的積極發展，貴集團的社區增值服務收入於2019財政年度錄得85.2%的大幅增長。

於評估年度上限的公平性及合理性時，吾等已審視(i) 貴集團截至2018年及2019年12月31日止兩個年度各年以及截至2020年3月31日止三個月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)，請參閱上文「3.1 歷史交易金額」一節；及(ii) 貴集團的存款及銀行結餘自2018年12月31日約人民幣1,811.6百萬元大幅增加約259.3%至2019年12月31日約人民幣6,508.6百萬元。

吾等已與 貴公司管理層就得出釐定年度上限時所用預期交易金額的假設及基準作進一步討論。吾等認為，貴公司考慮了以下各項：(i) 貴公司的經營規模持續擴大，而此可從 貴集團三個主要業務分部的溢利於截至2019年12月31日止年度有所增加以及 貴集團於截至2019年12月31日止三個年度的經營現金流入呈上升趨勢得以證實；及(ii) 貴集團於2019年12月31日有存款及銀行結餘約人民幣6,508.6百萬元。

基於上文所討論的年度上限釐定基準，吾等認為年度上限公平合理，並符合 貴公司及股東的整體利益。

#### 4. 內部控制政策

吾等得悉，貴集團已就現金管理採納多項內部政策及措施。特別是，貴公司的財務部門及管理層將負責密切監察與 貴公司存放於保利財務的現有及持續現金存款，監督及確保該存款結餘處於年度上限的範圍內。此外，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。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。

## 獨立財務顧問函件

吾等已取得並審閱 貴公司的相關程序手冊。吾等注意到，為確保保利財務提供的存款利率和商業條款符合存款業務框架協議中訂明的存款服務定價政策且公平合理，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(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)就商業條款等進行溝通，並須就保利財務及其他獨立的中國國內主要國有商業銀行提供的同類同期存款服務進行比較後，制定存款服務方案，並提交至 貴公司高級管理層審批。另外，貴公司財務部資金專管人員須(i)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(ii)對每日最高存款餘額(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周年大會批准的限額。

誠如「2.存款業務框架協議」一節所述，吾等得悉，貴集團已根據原存款業務框架協議項下的定價政策釐定保利財務的存款服務利率。

此外，吾等自2019年度報告中得悉，獨立非執行董事已審閱及確認，截至2019年12月31日止年度的非豁免持續關連交易(包括原存款業務框架)已(i)於 貴集團的日常及一般業務過程中訂立；(ii)按照正常商務條款或更佳條款進行；及(iii)根據有關交易的相關協議進行，條款公平合理，並符合 貴公司股東的整體利益。誠如 貴公司所確認，貴公司將繼續持續遵守上市規則的相關年度審閱規定。

鑑於上文所述，吾等同意董事的看法，貴集團已實施有效的內部政策以監管存款服務及年度上限，因此，獨立股東的利益將受到保障。

如董事會函件所述，保利財務為一家受中國銀保監會監管的非銀行金融機構，須根據中國銀監會(現合併為中國銀保監會)頒佈的《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、呈報中國銀保監會等。保利財務將協助 貴集團就管理 貴集團存放於保利財務的存款進行年度審查，包括提供該存

## 獨立財務顧問函件

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 貴集團核數師為呈報相關持續性關連交易可能需要的其他數據及記錄。保利財務將應 貴公司要求，向 貴公司提供年度財務報告以及有關持續關連交易的文件及數據。

根據 貴公司所提供保利財務於過去三年提交予銀保監會的監管指標，保利財務均符合銀保監會的所有監管指標要求。

考慮到上述原因，吾等認為保利財務具有良好的信用及還款能力。

### 推薦意見

經考慮上述因素及理由，吾等認為(i)存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易乃按正常商業條款或更佳條款進行，且就獨立股東而言屬公平合理；及(ii)存款業務框架協議(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易符合 貴公司及股東的整體利益且於 貴集團的日常業務中進行。因此，吾等建議獨立股東以及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東週年大會提呈有關存款業務框架協議(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易的決議案。

此 致

保利物業發展股份有限公司(「貴公司」)  
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表  
邁時資本有限公司  
董事總經理  
梁柱桐  
謹啟

2020年5月22日

梁柱桐先生為已向香港證券及期貨事務監察委員會登記之持牌人士及邁時資本有限公司根據從事證券及期貨條例進行第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之負責人員。彼於機構融資行業累積逾8年經驗。

## 1. 本集團財務資料

本集團截至2017年及2018年12月31日止兩個財政年度各年的經審核綜合財務報表(包括其中的審計師報告及附註)已載於招股章程([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1209/2019120900028\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/1209/2019120900028_c.pdf))第I-1至I-63頁,並以引用方式載入本通函。

於2020年4月22日刊發的本集團截至2019年12月31日止財政年度的經審核綜合財務報表(包括其中的審計師報告及附註)載於2019年度報告([https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042201147\\_c.pdf](https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2020/0422/2020042201147_c.pdf))第74至166頁,並以引用方式載入本通函。

## 2. 債務聲明

於2020年3月31日(即就本債務聲明而言的最後實際可行日期),本集團的流動租賃負債約為人民幣2.2百萬元及非流動租賃負債約為人民幣12.0百萬元。

除上文所披露者外,於2020年3月31日,本集團並無任何銀行融資、任何未動用銀行融資或任何未償還或已授權但未發行的債務證券、定期貸款、其他借貸或屬借貸性質的債務、承兌信貸、租購承擔、按揭及押記、或然負債或未履約擔保。

## 3. 營運資金

經作出適當及審慎查詢後,董事認為,計及存款業務框架協議項下存款服務的影響及本集團現時擁有的財務資源(包括其業務營運產生的內部資金)後,在並無發生不可預見的情況下,本集團將具備充足營運資金以供其自本通函日期起計未來12個月的營運之用。

## 4. 本集團的財務及營運前景

中國物管行業正處於發展模式和競爭格局將發生深度變革的起點。本集團堅定地看好物管行業的發展前景,以及行業規模增長、集中度提升、邊界擴容、增值創新、科技賦能等一系列積極變化所帶來的重大商業機遇。

截至2019年12月31日止年度，本集團收入約為人民幣5,966.8百萬元，年內溢利約為人民幣503.2百萬元，較截至2018年12月31日止年度分別提升41.1%及49.7%。

本集團亦看到，市場對優質物管品牌和高品質物管服務的需求在快速上升，社區零售等新興增值服務產品的潛力加速凸顯，政府在城鎮街道、交通樞紐等應急管理中的治理需求也為公共服務發展提供了機會。本集團將把握機遇，練好內功，按照既定的戰略方向和節奏穩步推進，有信心、有決心實現企業的快速健康發展。

## 5. 存款業務框架協議項下存款服務的財務影響

本公司相信，存款業務框架協議項下存款服務不會對本集團的溢利、資產及負債有任何重大影響。此外，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。

## 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、監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、監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)擁有的記錄於須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或證券及期貨條例第352條存置之登記冊的權益及／或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益)，或根據上市規則附錄十所載《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)以其他方式知會本公司及聯交所的權益及／或淡倉如下：

董事／ 監事姓名	相聯法團名稱	權益性質	持有的 股份數目	概約 權益比例
黃海	保利發展控股	實益擁有人	862,984(L)	0.007%
	保利發展控股	實益擁有人	187,713 <sup>(2)</sup>	0.002%
胡在新	保利發展控股	實益擁有人	627,715(L)	0.005%
	保利發展控股	實益擁有人	442,782 <sup>(2)</sup>	0.004%
黎家河	保利發展控股	實益擁有人	136,519 <sup>(2)</sup>	0.001%
吳蘭玉	保利發展控股	配偶的權益	100,000(L)	0.001%
	保利發展控股	實益擁有人	102,388 <sup>(2)</sup>	0.001%
	保利聯合化工控股 集團有限公司 <sup>(3)</sup>	實益擁有人	1,900(L)	0.00039%
劉慧妍	保利發展控股	實益擁有人	269,022 <sup>(2)</sup>	0.002%
陳淑萍	保利發展控股	實益擁有人	2,707(L)	0.00002%

附註：

- (1) 「L」表示該名人士在股份中的好倉。
- (2) 有關權益於最後實際可行日期的形式為購股權。持股百分比的計算乃(i)假設相關購股權獲悉數行使；及(ii)以保利發展控股於最後實際可行日期的股份總數為依據(並無考慮已授出但尚未行使的購股權)。
- (3) 保利聯合化工控股集團有限公司，前稱貴州久聯民爆器材發展股份有限公司。

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、監事或最高行政人員於或被視為於本公司或任何相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)股份、相關股份或債權證中擁有記錄於須根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部或證券及期貨條例第352條存置之登記冊的權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例有關條文被當作或視為擁有的權益或淡倉)，或根據標準守則以其他方式知會本公司及聯交所的權益或淡倉；及
- (b) 黃海先生為保利發展控股的董事會秘書及西藏贏悅的董事。胡在新先生為保利發展控股的黨委副書記。劉慧妍女士為保利發展控股的審計管理中心總經理。除本段所披露者外，概無本公司董事、監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。

### 董事及監事於合約／安排的權益

於本通函日期，概無本公司董事或監事於本集團任何成員公司自2019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。

於本通函日期，概無本公司董事或監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。

## 董事及監事於競爭業務的權益

於最後實際可行日期，據董事及監事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事、監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。

## 董事及監事的服務合約

董事及監事已各自與本公司訂立服務合約。

全體董事及監事的服務期限自其各自的委任日期起至第二屆董事會及監事會任期屆滿為止(即2022年10月22日)。

除上文所述者外，於最後實際可行日期，概無董事或監事與本集團任何成員公司訂立如僱主於一年內終止合約需支付賠償(法定賠償除外)的服務合約。

## 重大合約

除下文所披露者外，本集團成員公司概無於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約(並非日常業務過程中訂立的合約)：

- (a) 保利發展控股作為彌償人以本公司(為其本身及作為其附屬公司的受託人)為受惠人所訂立包括若干彌償的日期為2019年11月29日的彌償契據，更多詳情載於招股章程附錄六「5.其他資料-(B)彌償」一段；
- (b) 中國保利集團及保利發展控股分別以本公司為受益人所訂立日期為2019年11月29日的不競爭承諾，更多詳情載於招股章程「與控股股東的關係-我們的業務與控股股東及彼等各自的緊密聯繫人的劃分」一節；
- (c) 本公司、GIC Private Limited、聯席保薦人(定義見招股章程)及UBS AG香港分行訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議，更多詳情載於招股章程「基石投資者」一節；

- (d) 本公司、Gaoling Fund, L.P.、YHG Investment, L.P.、聯席保薦人(定義見招股章程)及廣發証券(香港)經紀有限公司訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議,更多詳情載於招股章程「基石投資者」一節;
- (e) 本公司、中國國有企業結構調整基金股份有限公司、聯席保薦人(定義見招股章程)及農銀國際証券有限公司訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議,更多詳情載於招股章程「基石投資者」一節;
- (f) 本公司、中交國際(香港)控股有限公司及聯席保薦人(定義見招股章程)訂立的日期為2019年11月29日的基石投資協議,更多詳情載於招股章程「基石投資者」一節;及
- (g) 由(其中包括)本公司、聯席保薦人(定義見招股章程)、聯席全球協調人(定義見招股章程)與香港包銷商(定義見招股章程)於2019年12月6日就香港公開發售(定義見招股章程)訂立的香港包銷協議,進一步詳情載於招股章程「包銷—包銷安排及開支」一節;及
- (h) 由(其中包括)本公司、聯席全球協調人(定義見招股章程)與國際包銷商(定義見招股章程)於2019年12月13日就國際公開發售(定義見招股章程)訂立的包銷協議,進一步詳情載於招股章程「包銷—國際發售」一節。

## 訴訟

於最後實際可行日期,本集團成員公司概無牽涉可能對財務狀況或經營業績產生重大影響的任何重大訴訟或仲裁。據董事所知,概無尚未了結或令本集團成員公司面臨威脅的重大訴訟或仲裁。

## 重大不利轉變

董事確認彼等並不知悉本集團自2019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
邁時資本有限公司	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存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見

邁時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，邁時資本並無於本集團任何其他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2019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。

## 其他事項

- (a) 本公司的註冊辦事處地址為中國廣東省廣州市海珠區閱江中路688號201-208房。
- (b) 本公司的香港主要營業地點為香港灣仔皇后大道東248號陽光中心40樓。
- (c) 本公司的聯席公司秘書為尹超先生(彼獲得上海證券交易所的董事會秘書資格)及劉國賢先生(彼為香港會計師公會會員及特許金融分析師)。
- (d) 本公司的H股股份過戶登記處為卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (e) 本通函的中英文版本如有任何歧義，概以英文版本為準。

## 備查文件

以下文件的副本由本通函日期起計14日期間內在一般辦公時間於本公司的香港主要營業地點可供查閱：

- (a) 公司章程；
- (b) 獨立董事委員會向獨立股東提供的推薦意見函件，其全文載於本通函；
- (c) 本公司截至2018年及2019年12月31日止年度各年的經審核綜合財務報表；
- (d) 獨立財務顧問向獨立董事委員會及獨立股東提供的意見函件，其全文載於本通函；
- (e) 本附錄「專家」一段所指的適時資本之書面同意書；
- (f) 本附錄「董事及監事的服務合約」一段所指的董事及監事的服務合約；
- (g) 本附錄「重大合約」一段所指的重大合約；
- (h) 存款業務框架協議；及
- (i) 本通函。

建議修訂詳情如下(將刪除的文本以刪除線表示及將新增的文本以下劃線表示)：

原第二條： 公司的註冊名稱為：  
中文全稱： 保利物業發展股份有限公司  
英文全稱： POLY PROPERTY DEVELOPMENT CO., LTD.

修訂後： 公司的註冊名稱為：  
中文全稱： 保利物業發展服務股份有限公司  
英文全稱： POLY PROPERTY ~~DEVELOPMENT~~SERVICES CO., LTD.

原第十一條：公司的經營範圍為：物業管理；酒店管理；會議及展覽服務；房地產中介服務；場地租賃(不含倉儲)；家庭服務；建築物清潔服務；園林綠化工程服務；房屋建築工程施工；家具零售；室內裝飾、裝修；市政公用工程施工；機電設備安裝服務；建築工程後期裝飾、裝修和清理；建築結構防水補漏；建築物電力系統安裝；智能化安裝工程服務；監控系統工程安裝服務；保安監控及防盜報警系統工程服務；商品批發貿易(許可審批類商品除外)；企業管理諮詢服務；商品房收樓驗房服務；餐飲管理；百貨零售(食品零售除外)；水果零售；乾果、堅果零售；生鮮家禽零售；蛋類零售；水產品零售；境內旅遊和入境旅遊招徠、諮詢服務；出境旅遊招徠、諮詢服務；邊境旅遊招徠、諮詢服務；自有房地產經營活動；房屋租賃；綠化管理、養護、病蟲防治服務；建材、裝飾材料批發；辦公設備耗材零售；辦公服務；景觀和綠地設施工程施工；室內非射擊類、非球類、非棋牌類的競技娛樂活動(不含電子遊藝、攀岩、蹦床)；停車場經營；海味乾貨零售；洗衣服務；教育諮詢服務；廚房用具及日用雜品零售；通信設備零售；健康管理諮詢服務(須經審批的診療活動、心理諮詢除外，不含許可經營項目，法律法規禁

止經營的項目不得經營)；護理服務(不涉及提供住宿、醫療診斷、治療及康復服務)；化妝品及衛生用品零售；醫療用品及器材零售(不含藥品及醫療器械)；醫療設備租賃服務；養老產業投資、開發；城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務；預包裝食品零售；糧油零售；酒類零售；保健食品零售(具體經營項目以《食品經營許可證》為準)；糕點、麵包零售；勞務派遣服務；汽車修理與維護；乳製品零售；熟食零售；職業技能培訓(具體經營項目以辦學許可證載明為準)；老年人、殘疾人養護服務(不涉及醫療診斷、治療及康復服務)；許可類醫療器械經營；汽車清洗服務；保安服務；再生物資回收與批發；餐飲配送服務；中餐服務；快餐服務；游泳館；便利店經營和便利店連鎖經營；小型綜合商店、小賣部；(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動)。

前款所指經營範圍以公司登記機關的審核為準。

**修訂後：**公司的經營範圍為：物業管理；酒店管理；會議及展覽服務；房地產中介服務；場地租賃(不含倉儲)；家庭服務；建築物清潔服務；園林綠化工程服務；房屋建築工程施工；家具零售；室內裝飾、裝修；市政公用工程施工；機電設備安裝服務；建築工程後期裝飾、裝修和清理；建築結構防水補漏；建築物電力系統安裝；智能化安裝工程服務；監控系統工程安裝服務；保安監控及防盜報警系統工程服務；商品批發貿易(許可審批類商品除外)；企業管理諮詢服務；商品房收樓驗房服務；餐飲管理；百貨零售(食品零售除外)；水果零售；乾果、堅果零售；生鮮家禽零售；蛋類零售；水產品零售；境內旅遊和入境旅遊招徠、諮詢服務；出境旅遊招徠、諮詢服務；邊境旅遊招徠、諮詢服務；自有房地產經營活動；房屋租賃；綠化管理、養護、病蟲防治服務；建材、裝飾材料批發；辦公設備耗材零售；辦公服務；景觀和綠地設施工程施工；室內非射擊類、非球類、非棋牌類的競技娛樂活動(不含電子遊藝、攀岩、蹦床)；停車場經營；海味乾貨零售；洗衣服務；教育諮詢服務；廚房用具及日用雜品零售；通信設備零售；健康管理諮詢

服務(須經審批的診療活動、心理諮詢除外,不含許可經營項目,法律法規禁止經營的項目不得經營);護理服務(不涉及提供住宿、醫療診斷、治療及康復服務);化妝品及衛生用品零售;醫療用品及器材零售(不含藥品及醫療器械);醫療設備租賃服務;養老產業投資、開發;城市生活垃圾經營性清掃、收集、運輸服務;預包裝食品零售;糧油零售;酒類零售;保健食品零售(具體經營項目以《食品經營許可證》為準);糕點、麵包零售;勞務派遣服務;汽車修理與維護;乳製品零售;熟食零售;職業技能培訓(具體經營項目以辦學許可證載明為準);老年人、殘疾人養護服務(不涉及醫療診斷、治療及康復服務);許可類醫療器械經營;汽車清洗服務;保安服務;再生物資回收與批發;餐飲配送服務;中餐服務;快餐服務;游泳館;便利店經營和便利店連鎖經營;小型綜合商店、小賣部;醫院管理;病人陪護服務(不涉及醫療診斷、治療及康復服務);為醫院及醫療機構提供環境綠化;醫療設備維修;鍋爐設備的運行、維修、管理;供暖設備的運行、維修、管理;城鄉市容管理;垃圾分類服務;廣告業;文藝創作服務;展臺設計服務;策劃創意服務;企業形象策劃服務;市場營銷策劃服務;大型活動組織策劃服務(大型活動指晚會、運動會、慶典、藝術和模特大賽、藝術節、電影節及公益演出、展覽等,需專項審批的活動應在取得審批後方可經營);商品零售貿易(許可審批類商品除外);美術圖案設計服務;公司禮儀服務;攝影服務;商務諮詢服務;平面設計;廣告設計、製作、代理、發布;房地產諮詢服務;代辦按揭服務;日用雜品綜合零售;蔬菜零售;非酒精飲料及茶葉零售;煙草製品零售;票務服務;旅行社及相關服務;汽車保養;汽車美容;二手車銷售;汽車用品銷售;家用電子產品修理;日用電器修理;樓宇機電設備維護;電梯維修保養;水電安裝及維修;代駕服務;水污染治理;大氣污染治理;固體廢物治理;土壤修復;污水處理及其再生利用;環保技術推廣服務;環保技術諮詢及交流服務;物聯網服務;城市公共資源管理;環衛、園林綠化、城市照明、水資源等經營、管理和養護;市政垃圾處理;建築垃圾、棄土、渣土場管理服務;生活飲用水二次供水設施清洗消毒;冰雪清除、運輸服務及冰雪消納場管理;噪聲與振動控制服務;消殺除四害;白蟻防治;智能設備、設施研發、安裝;建築智能化;大數據信息諮詢服務;企事業單位的後勤管理服務;運動場館服務(游泳館除外);景區運營服務;景區運營諮詢;河道治理;旅遊景區管理;學校的後勤管理服務;體育館的管理服務;(依法須經批准的項目,經相關部門批准後方可開展經營活動)。

前款所指經營範圍以公司登記機關的審核為準。

原第四十五條：股東大會召開前30日內或者公司決定分配股利的基準日前5日內，不得進行因股份轉讓而發生的股東名冊的變更登記。

修訂後：法律、行政法規、部門章程、規範性文件及公司股票上市地相關證券交易所或監管機構對股東大會召開前或者公司決定分配股利的基準日前，暫停辦理股份過戶登記手續期間有規定的，從其規定。

原第六十一條：公司召開年度股東大會，應當於會議召開20日前發出書面會議通知，公司召開臨時股東大會，應當於會議召開15日前發出書面會議通知，通知中將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊的股東。擬出席股東大會的股東，應當於會議召開10日前，將出席會議的書面回覆送達公司。就本條發出的通知，其發出日為公司或公司委聘的股份登記處將有關通知送達郵務機關投郵之日。

向境外上市股份股東發出的股東大會通知，可通過公司股票上市地的證券交易所的指定網站及公司網站發佈，一經公告，視為所有境外上市股份股東已收到有關股東會議的通知。

除本章程規定外，股東大會通知應當向股東(不論在股東大會上是否有表決權)以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。前款所稱公告，應當於年度股東大會會議召開20日前、臨時股東大會會議召開15日前，在國務院證券監督管理機構指定的一家或者多家報刊上刊登，一經公告，視為所有內資股股東已收到有關股東會議的通知。

本章程所述有關股東大會會議通知的發出日期亦需符合公司股票上市地證券交易所上市規則的要求。

**修訂後：**公司召開年度股東大會，應當於會議召開20日前發出書面會議通知，公司召開臨時股東大會，應當於會議召開15日前發出書面會議通知，通知中將會議擬審議的事項以及開會的日期和地點告知所有在冊的股東。~~擬出席股東大會的股東，應當於會議召開10日前，將出席會議的書面回覆送達公司。~~就本條發出的通知，其發出日為公司或公司委聘的股份登記處將有關通知送達郵務機關投郵之日。

向境外上市股份股東發出的股東大會通知，可通過公司股票上市地的證券交易所的指定網站及公司網站發佈，一經公告，視為所有境外上市股份股東已收到有關股東會議的通知。

除本章程規定外，股東大會通知應當向股東(不論在股東大會上是否有表決權)以專人送出或者以郵資已付的郵件送出，收件人地址以股東名冊登記的地址為準。對內資股股東，股東大會通知也可以用公告方式進行。前款所稱公告，~~應當於年度股東大會會議召開20日前、臨時股東大會會議召開15日前~~在國務院證券監督管理機構指定的一家或者多家報刊上刊登，一經公告，視為所有內資股股東已收到有關股東會議的通知。

本章程所述有關股東大會會議通知的發出日期亦需符合公司股票上市地證券交易所上市規則的要求。

**原第八十八條：**公司召開類別股東會議，應當於年度股東大會會議召開20日前、臨時股東大會會議召開15日前發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會日期和地點告知所有該類別股份的在冊股東。擬出席會議的股東，應當於會議召開10日前，將出席會議的書面回覆送達公司。

如公司股票上市地的證券交易所的上市規則有特別規定的，從其規定。

**修訂後：**公司召開類別股東會議，應當於年度股東大會會議召開20日前、臨時股東大會會議召開15日前發出書面通知，將會議擬審議的事項以及開會日期和地點告知所有該類別股份的在冊股東。~~擬出席會議的股東，應當於會議召開10日前，將出席會議的書面回覆送達公司。~~

如公司股票上市地的證券交易所的上市規則有特別規定的，從其規定。



**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)

**2019年度股東周年大會通告**

茲通告，保利物業發展股份有限公司(「本公司」)將於2020年6月23日(星期二)下午二時三十分於中國廣東省廣州市海珠區閱江中路832號保利天幕廣場東塔二樓會議室舉行2019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，所用詞匯與本公司日期為2020年5月22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2019年度董事會工作報告。
2. 審議及批准2019年度監事會工作報告。
3. 審議及批准2019年度經審核綜合財務報表。
4. 審議及批准2019年度報告。
5. 審議及批准2019年度利潤分配方案(建議每股年度股息為人民幣0.3元(含稅))。
6. 審議及批准續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司2020年度審計機構，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薪酬。
7. 審議及批准存款業務框架協議條款(包括年度上限)及協議項下擬進行的交易。

## 2019年度股東周年大會通告

### 特別決議案

8. 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。
9. 審議及批准變更公司名稱。
10. 審議及批准變更經營範圍。
11. 審議及批准修訂公司章程。

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5月22日

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

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（「聯交所」）（[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)）及本公司（[www.polywuye.com](http://www.polywuye.com)）網站。
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688號201-208號房）（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（地址為香港皇后大道東183號合和中心54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. 欲親身或委托代表出席股東周年大會的本公司股東應於2020年6月13日（星期六）或之前將股東周年大會回條由專人或以郵遞方式交回本公司H股股份過戶登記處卓佳證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓（如為H股股東）或本公司於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688號201-208號房（如為內資股股東）。

## 2019 年度股東周年大會通告

5. 為釐定股東出席2019年度股東周年大會(及其任何續會)並於會上投票的資格,本公司將於2020年5月23日(星期六)至2020年6月23日(星期二)(包括首尾兩日)暫停辦理股份過戶登記手續,該期間將不予辦理任何股份過戶登記。為確認H股股東符合資格出席2019年度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2020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,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
6. 為確定享有截至2019年12月31日止年度之年度股息的股東身份,本公司將於2020年6月30日(星期二)至2020年7月5日(星期日)(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2020年6月29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,地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。於2020年7月5日(星期日)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。
7. 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 8989 9959及電郵為stock@polywuye.com。