

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公佈全部或任何部分內容而產生或因依賴該等內容而引致的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

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。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，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。

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

將召開股東特別大會供獨立股東審議及批准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。

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。

由於需要更多時間編制載有(其中包括)(i)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詳情；(ii)嘉林資本函件；(iii)獨立董事委員會之建議；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函，故預期相關通函將於2022年6月17日或之前寄發予股東。

背景

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。

2022年金融服務框架協議的主要條款載列如下。

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公司及境內企業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低。

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。

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。

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服務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，降低資本風險；
- (iii) 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；
- (iv) 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；
- (v) 保利財務提供的存款服務對存款流動沒有限制，本集團可自行採納不同時長的現金存款期以確保靈活的現金流；
- (vi) 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；
- (vii) 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；
- (viii) 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
- (ix) 保利財務提供的結算服務免費，可以降低本集團的財務成本。

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(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(不包括本公司獨立非執行董事，彼等將在考慮嘉林資本之意見後表達意見)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。

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) 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；
- (3) 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；及
- (4) 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。

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，包括資本充足比率、存貸比率、銀行同業貸款限制及存款儲備金上限。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。

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

將召開股東特別大會供獨立股東審議及批准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。

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。

由於需要更多時間編制載有(其中包括)(i)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詳情；(ii)嘉林資本函件；(iii)獨立董事委員會之建議；及(iv)召開股東特別大會之通告之通函，故預期相關通函將於2022年6月17日或之前寄發予股東。

本公司亦將按照上市規則第14A.49條所載相關規定於下次刊發之年報中披露2022年金融服務框架協議的相關詳情。

釋義

於本公佈內，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
「嘉林資本」或 「獨立財務顧問」	指	嘉林資本有限公司，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
「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
「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

就舉例說明而言，本公佈的人民幣金額轉換港元時的兌換率為1.00港元 = 人民幣0.86元。

承董事會命
保利置業集團有限公司
 主席
萬宇清

香港，2022年5月19日

於本公佈日期，本公司之執行董事為萬宇清先生、王健先生及叶黎聞先生；本公司非執行董事為郭建全先生；及本公司獨立非執行董事為葉振忠先生、馮志堅先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。