

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，概不對因本公告全部或任何部份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)

有關二零二四年金融服務框架協議之主要及持續關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問



二零二四年金融服務框架協議

茲提述有關二零二二年金融服務框架協議之二零二二年公告。於二零二四年四月二十九日(交易時段後)，本公司與保利財務簽訂二零二四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。根據二零二四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。

經獨立股東批准後，二零二四年金融服務框架協議將取代並代替二零二二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%權益、本公司擁有11.35%權益及一名獨立第三方擁有餘下5.82%權益。由於中國保利及其聯繫人為持有本公司已發行股本約48.09%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。

由於二零二四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%，故二零二四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。

保利財務根據二零二四年金融服務框架協議提供之貸款融資及擔保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。

保利財務根據二零二四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。

股東週年大會

本公司擬將在於二零二四年六月舉行的本公司股東週年大會上尋求獨立股東批准二零二四年金融服務框架協議及所涉交易和建議年度上限。

中國保利集團及其聯繫人將於股東週年大會上就有關二零二四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，就彼等所深知、盡悉及確信，除中國保利及其聯繫人外，概無股東(或其聯繫人)於二零二四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。

一份載有(其中包括)(i)有關二零二四年金融服務框架協議以及所涉交易和建議年度上限的進一步詳情；(ii)嘉林資本函件；(iii)獨立董事委員會之推薦建議；及(iv)召開股東週年大會之通告之通函，將於二零二四年五月二十二日或前後寄發予本公司股東。

背景

茲提述有關二零二二年金融服務框架協議之二零二二年公告。鑑於本集團對保利財務提供的存款服務需求增加，於二零二四年四月二十九日(交易時段後)，本公司與保利財務簽訂二零二四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。根據二零二四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。

經獨立股東批准後，二零二四年金融服務框架協議將取代並代替二零二二年金融服務框架協議，自生效日期起生效。

二零二四年金融服務框架協議的主要條款載列如下。

二零二四年金融服務框架協議的主要條款

日期 二零二四年四月二十九日

協議方 本公司及保利財務

期限

二零二四年金融服務框架協議的期限自生效日期起為期三年。二零二四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。續訂協議須遵守上市規則項下任何適用規定。

二零二四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。

二零二四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二零二四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央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，並將每季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。

二零二四年金融服務框架協議之建議年度上限

存款服務

歷史數據

於二零二二年及二零二三年，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)
二零二二年十二月三十一日	2,498,953	2,753,000
二零二三年十二月三十一日	2,499,785	2,753,916

根據二零二二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2,500,000,000元。

建議年度上限

二零二四年金融服務框架協議規定每日最高存款額度人民幣3,200,000,000元(概約等值3,525,316,000港元)作為存款服務的建議年度上限，自生效日期起為期三年：

	(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	3,200,000	3,525,316

於釐定上述建議年度上限時，本公司已考慮以下因素：

- (1) 截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止兩個年度，存放於保利財務的上述歷史每日最高存款額度及本集團分別於截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止過往兩個財政年度之現金及等同現金為人民幣311.73億元及人民幣316.32億元；
- (2) 本公司及境內企業融資活動(包括自保利財務獲得之債務融資)的現金流預期增加，導致對金融服務的需求增加；
- (3) 預計業務經營範圍；
- (4) 保利財務受國家金融監管局監督之情況，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；及
- (5) 存款交易構成本集團日常經營的一部分。保利財務就所涉及之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。

免抵押貸款融資服務及免抵押擔保服務

二零二四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。

訂立二零二四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，截至二零二五年七月十日止期間的二零二二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二零二四年金融服務框架協議取代二零二二年金融服務框架協議。

訂立二零二四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；
- (iii) 鑑於(a)本公司為保利財務的股東；(b)本公司一名代表於保利財務董事會任職；及(c)二零二四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) 保利財務受國家金融監管局監管，風險控制良好，管理規範，結算系統安全級別與獨立的國內主要商業銀行水平相若，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，本集團可採納不同期限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日常經營的一部分。保利財務就所涉及之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。此外，本集團更可從存款中獲取利息。由於概無董事於二零二四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，二零二四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，二零二四年金融服務框架協議在本集團日常業務過程中訂立，及二零二四年金融服務框架協議之條款連同建議年度上限按一般商業條款訂立，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

本公司已制定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二零二四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二零二四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結餘處於建議年度上限範圍內；

- (2) 本集團將有權查閱本集團於保利財務的每日存款情況報告；
- (3) 保利財務將協助本集團進行年度審查，以管理本集團存放於保利財務的存款，包括提供資金流向、利率及存款餘額等資料及紀錄，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使用情況，確保存款服務根據二零二四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適用規定；
- (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) 本公司可根據二零二四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) 保利財務為受國家金融監管局監管的非銀行金融機構，按國家金融監管局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國家金融監管局報告。

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、藝術及工藝原材料及產品經營服務、文化藝術業務、民用爆炸物品材料及服務、信息通訊技術及金融業務等多個領域。

保利財務

保利財務為持有金融執照之非銀行金融機構，獲國家金融監管局批准成立。作為一間非銀行金融機構，保利財務受國家金融監管局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。

保利財務為一家於二零零八年三月十一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瑞士信貸銀行股份有限公司(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%權益、本公司擁有11.35%權益及一名獨立第三方擁有餘下5.82%權益。由於中國保利及其聯繫人為持有本公司已發行股本約48.09%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。

由於二零二四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%，故二零二四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。

保利財務根據二零二四年金融服務框架協議提供之貸款融資及擔保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。

保利財務根據二零二四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。

股東週年大會

本公司擬將在於二零二四年六月舉行的本公司股東週年大會上尋求獨立股東批准二零二四年金融服務框架協議及所涉交易和建議年度上限。

中國保利集團及其聯繫人將於股東週年大會上就有關二零二四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，就彼等所深知、盡悉及確信，除中國保利及其聯繫人外，概無股東(或其聯繫人)於二零二四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。

一份載有(其中包括)(i)有關二零二四年金融服務框架協議以及所涉交易和建議年度上限的進一步詳情；(ii)嘉林資本函件；(iii)獨立董事委員會之推薦建議；及(iv)召開股東週年大會之通告之通函，將於二零二四年五月二十二日或前後寄發予本公司股東。

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二零二四年金融服務框架協議的相關詳情。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「二零二二年公告」	指	本公司日期為二零二二年五月十九日之公告
「二零二二年金融服務框架協議」	指	本公司與保利財務於二零二二年五月十九日就提供存款服務、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
「二零二四年金融服務框架協議」	指	本公司與保利財務於二零二四年四月二十九日就提供存款服務、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
「股東週年大會」	指	本公司下一屆股東週年大會，暫定於二零二四年六月舉行
「董事會」	指	董事會
「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48.09%
「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	具有上市規則所賦予之涵義
「存款服務」	指	二零二四年金融服務框架協議項下擬提供之存款服務
「董事」	指	本公司董事
「生效日期」	指	二零二四年金融服務框架協議生效之日，預期為獨立股東批准二零二四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，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	董事會之獨立委員會，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）就二零二四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

「國家金融監管局」	指	國家金融監督管理總局，前稱為中國銀行保險監督管理委員會
「央行」	指	中國人民銀行
「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	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，本公告的人民幣金額轉換港元時的兌換率為1.00港元 = 人民幣0.90772元。

承董事會命
保利置業集團有限公司
主席
萬宇清

香港，二零二四年四月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為萬宇清先生、胡在新先生及叶黎聞先生；本公司非執行董事為陳育文先生；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。