

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，應諮詢閣下之持牌證券交易商或註冊證券商、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，應立即將本通函送交買主或受讓人或經手買賣或轉讓之持牌證券交易商、註冊證券商或其他代理，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，並表明不會就本通函全部或任何部份內容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：119)

須予披露及持續關連交易
續訂財務框架協議

保利置業集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

載有致保利置業集團有限公司獨立股東之推薦建議之保利置業集團有限公司之獨立董事委員會函件載於本通函第12頁。載有致保利置業集團有限公司獨立董事委員會及獨立股東之意見之大有融資有限公司函件載於本通函第13頁至第22頁。

保利置業集團有限公司訂於二零一三年十二月十八日(星期三)上午十時正假座香港夏慤道18號海富中心第一期2503室舉行股東特別大會，大會通告載於本通函第28頁至第29頁。不論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請盡早將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥交回，惟無論如何須於大會指定舉行時間48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。

二零一三年十二月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	4
續訂財務框架協議.....	5
新財務框架協議建議年度上限.....	7
續訂財務框架協議之原因及益處.....	7
保利財務相關資料.....	8
本公司相關資料.....	9
上市規則規定.....	9
股東特別大會.....	10
推薦建議.....	11
附加資料.....	11
獨立董事委員會函件.....	12
大有函件.....	13
附錄 一 一般資料.....	23
股東特別大會通告.....	28

釋 義

除文義另有所指外，於本通函內之以下詞彙具有下列涵義：

「聯繫人」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國保利」	指	中國保利集團公司，一家於中國成立之國有企業，為本公司的主要股東，連同其聯繫人持有本公司全部已發行股本約47.54%
「本公司」	指	保利置業集團有限公司，一家於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	上市規則所賦予之涵義
「董事」	指	本公司之董事
「股東特別大會」	指	將於二零一三年十二月十八日舉行之本公司股東特別大會，以考慮及批准新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限
「財務框架協議」	指	本公司與保利財務於二零一零年十一月二十五日就提供存款及貸款融資服務而訂立之財務框架協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「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	董事會成立之獨立委員會，包括蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生(全部均為獨立非執行董事)，以就新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除中國保利及其聯繫人以外之股東

釋 義

「最後實際可行日期」	指	二零一三年十一月二十八日，即本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「成員實體」	指	(i)中國保利；(ii)中國保利之任何附屬公司；(iii)中國保利或其附屬公司單獨或共同持有其20%以上股份之任何公司；(iv)中國保利或其附屬公司單獨或共同持有其20%以下股份，但卻為其最大股東之任何公司；及(v)中國保利或其附屬公司旗下任何單位法人或社會團體法人
「大有」	指	大有融資有限公司，為根據證券及期貨條例可從事第6類受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，就新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限提出建議
「新財務框架協議」	指	本公司與保利財務於二零一三年十月二十四日訂立的財務框架協議，續訂財務框架協議三年，自二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止
「百分比率」	指	上市規則第14.07條項下之百分比率
「保利財務」	指	保利財務有限責任公司，根據中國法律成立之合營企業
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言，並不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣
「中國集團」	指	本公司及其在中國成立的附屬公司
「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、補充或以其他方式修改
「股份」	指	本公司股本中每股0.50港元之股份

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

於本通函內，中國實體、機關或設施之中文名稱已翻譯為英文，僅供參考之用。倘該等中國實體、機關或設施之中文名稱與其各自之英文譯名有任何分歧，概以中文版本為準。

於本通函內，以人民幣表示之若干數額乃以1.00港元兌人民幣0.79111元之匯率換算為港元，僅供參考之用。此等換算並不表示有關數額已按、曾經可按或可能按上述匯率或任何其他匯率換算或可進行任何換算。



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：119)

執行董事：

陳洪生

王 旭

雪 明(主席兼董事總經理)

張萬順

葉黎聞

註冊辦事處及總辦事處：

香港

夏慤道18號

海富中心第一期

2503室

非執行董事：

葉振忠

獨立非執行董事：

蔡樹鈞

梁秀芬

黃家倫

敬啟者：

須予披露及持續關連交易 續訂財務框架協議

緒言

董事會宣佈，本公司與保利財務於二零一三年十月二十四日訂立新財務框架協議，且同意財務框架協議由二零一四年一月一日續期三年至二零一六年十二月三十一日。

根據上市規則，新財務框架協議及所涉交易將構成本公司一項須予披露及持續關連交易，須遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。

董事會函件

獨立董事委員會(由全體獨立非執行董事組成)獲委任向獨立股東提供意見，而大有獲委任就新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

本通函旨在向閣下提供新財務框架協議之進一步資料，並載列大有就此向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見、獨立董事委員會就此作出之推薦建議和載有股東特別大會之通告。

續訂財務框架協議

茲提述本公司就本公司與保利財務訂立之財務框架協議分別於二零一零年十一月二十五日及二零一零年十二月十四日發出之公佈及通函。於二零一零年十二月三十日舉行之本公司股東特別大會，獨立股東批准財務框架協議及截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限。財務框架協議之初步期限為三年，由獨立股東批准財務框架協議之日(即二零一零年十二月三十日)起計。根據財務框架協議條款，財務框架協議訂約各方可訂立進一步協議或續訂財務框架協議至各方互相協定的期限。鑑於獨立股東批准之財務框架協議將於二零一三年十二月三十一日屆滿，故本公司與保利財務於二零一三年十月二十四日訂立新財務框架協議，且同意財務框架協議由二零一四年一月一日續期三年至二零一六年十二月三十一日。新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限須於股東特別大會上獲獨立股東批准，方可作實。

根據新財務框架協議，保利財務將向中國集團提供存款及貸款融資服務。

存款服務

中國集團將不時在保利財務存放存款，年利率為1.15%。於保利財務存款前，本公司會參考及比較獨立銀行提供的利率，以確保保利財務提供的利率不遜於該等獨立銀行提供的利率。中國集團與保利財務將監控中國集團成員公司不時存放之資金。

貸款融資服務

中國集團將按雙方根據獨立協議共同協定的利率不時使用保利財務提供之貸款融資服務，利率乃參考各項協議簽訂時獨立銀行所提供的利率範圍釐定。簽訂各項協議前，本公司會參考及比較獨立銀行提供的利率，以確保保利財務

董事會函件

提供的利率不遜於該等獨立銀行提供的利率。本公司所提供抵押的種類及價值會根據簽訂協議時本公司的貸款金額及信用紀錄由本公司及保利財務協定。簽訂各項協議前，本公司會考慮及比較保利財務與其他獨立銀行就金額相同、其他條款相同／相若之貸款所要求的抵押，以確保本公司根據該等協議提供的抵押乃基於一般商業條款。

倘保利財務向中國集團成員公司提供貸款融資服務所涉持續關連交易屬於由關連人士按正常商業條款或對本集團更有利的條款為本集團利益而提供之財務資助，且本公司並無就該等財務資助抵押任何資產，則該交易根據上市規則第14A.65(4)條獲豁免遵守申報、公佈及獨立股東批准之規定。儘管如此，由於本集團成員公司未來可能需抵押資產以獲得保利財務授出之若干貸款融資，故本公司建議就貸款融資服務之建議年度上限徵求獨立股東批准。在此情況下，該等有抵押貸款融資服務將不獲豁免遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

進一步續訂財務框架協議

新財務框架協議於二零一六年十二月三十一日屆滿時，訂約各方可續訂該協議至各方互相協定的期限，惟其中一方在指定期間內給予另一方通知而終止協議則另作別論。根據上市規則，訂立進一步協議將要遵守上市規則之適用規定。

董事會函件

新財務框架協議建議年度上限

過往數據、既定年度上限及建議年度上限

下表載列財務框架協議截至二零一三年十二月三十一日止三年度(1.00港元兌人民幣0.86元)的過往數據、既定年度上限及新財務框架協議截至二零一六年十二月三十一日止三年度(1.00港元兌人民幣0.79111元)之建議年度上限。

	截至二零一一年 十二月三十一日止年度		截至二零一二年 十二月三十一日止年度		截至二零一三年 十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度		
	年度上限	期間 最高結餘	年度上限	期間 最高結餘	年度上限	二零一三年 九月三十日	建議 年度上限	建議 年度上限	建議 年度上限
存款									
(人民幣百萬元)	2,400	1,914	2,800	2,792	3,400	3,390	3,400	3,400	3,400
(百萬港元)	2,791	2,226	3,256	3,247	3,953	3,942	4,298	4,298	4,298
有抵押貸款(須中國集團 抵押資產之貸款融資)									
(人民幣百萬元)	1,500	0	1,500	0	1,500	0	2,100	1,600	1,500
(百萬港元)	1,744	0	1,744	0	1,744	0	2,655	2,023	1,897

釐定上述建議年度上限時，本公司已考慮本集團的現金流狀況以及本集團獲取有抵押貸款為當前和未來項目籌資的需要。儘管本公司的現金流由二零一一年十二月三十一日的123.0億港元增至二零一二年十二月三十一日的143.1億港元，本公司預期二零一四年至二零一六年本集團的現金流將保持穩定。有抵押貸款融資方面，本集團擬動用部分營運資金滿足當前和未來項目資金需求，預期二零一四年至二零一六年所需獲取的有抵押貸款金額將減少。

續訂財務框架協議之原因及益處

保利財務為獲中國銀行業監督管理委員會認可並受其監管之金融機構，成立之目的為加強成員實體之資金集中管理及提高成員實體整體資金使用效率。使用保利財務提供之存款及貸款融資服務的主要原因及益處如下：

1. 由於保利財務的一名董事亦為本公司之財務總監，熟悉本集團業務，因此，本公司認為保利財務深諳本集團之營運狀況，可提供便捷和高

董事會函件

效率之服務，本集團可從中得益。作為集團內部的服務提供商，保利財務較其他獨立商業銀行能更高效地與本集團溝通。除上文所披露者外，財務總監並無擔任本公司任何其他職務。

2. 保利財務向中國集團所提供存款及融資服務的利率整體不遜於中國獨立商業銀行所提供者。
3. 保利財務由中國銀行業監督管理委員會監管，按照及遵守監管部門規則及營運規定提供服務。

存款服務之內部控制程序及企業管治措施

保利財務向本公司遞交本集團存放於保利財務之存款之日常報告以保障股東利益。

本公司擁有保利財務9%的權益，並在保利財務設有一名董事會代表，可於必要時向保利財務索取財務報告。保利財務的季度財務報告亦將提供予本公司。

由於本公司在保利財務設有一名董事會代表並可獲取保利財務的財務信息，故本公司董事會相信本公司的地位較未於保利財務設有董事會代表的保利財務的其他債權人更為有利，可充分了解保利財務業務及財務狀況的任何重大不利變動(如有)。本公司可提取存放於保利財務之存款，如不能提取，則可在本公司發現保利財務業務及財務狀況出現重大不利變動時根據新財務框架協議以保利財務貸款抵銷所存放之存款。此外，倘保利財務出現財務困難，根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年七月二十七日發佈的企業集團財務公司管理辦法，中國保利有責任採取一切必要措施(如增加保利財務之資本)保障本集團之利益。鑑於以上所述，董事認為本公司將存款存放於保利財務所面對的財務風險低於存放於其他金融機構。

董事(包括獨立非執行董事)認為，新財務框架協議乃按正常商業條款訂立，條款屬公平合理，並符合本公司及股東整體之利益。

保利財務相關資料

保利財務為一間於二零零八年三月十一日在中國成立之合營公司，由中國保利及其聯繫人擁有76%、本公司擁有9%及一名獨立第三方擁有餘下15%。

董事會函件

保利財務為金融機構，須在中國銀行業監督管理委員會批准及營業執照列明之業務範圍內營運。保利財務成立的目的是為成員實體提供財務管理服務，以加強成員公司資金之集中管理及改善利用企業集團資金之效率，進而加強合資各方之經濟合作，採納先進經營及管理技術，最終為保利財務帶來最大利潤。

評估於保利財務存放存款所涉財務風險時，董事已計及下列因素：

- (i) 保利財務之營運須受中國銀行業監督管理委員會監督並受中國融資服務相關規則及規例監管；
- (ii) 本公司在保利財務設有一名董事會代表，因此十分了解保利財務之發展；及
- (iii) 保利財務已根據中國融資服務相關規則及規例建立內部控制及風險管理系統。

本公司相關資料

本公司為一家投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業發展及投資。

上市規則規定

須予披露及持續關連交易

保利財務由中國保利及其聯繫人擁有76%權益、本公司擁有9%權益及一名獨立第三方擁有餘下15%權益。鑑於中國保利及其聯繫人為持有本公司已發行股本約47.54%之主要股東，故根據上市規則第14A.11(4)條，保利財務乃本公司一名關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則第14A.14條，新財務框架協議及其下所擬進行之交易屬於本公司之持續關連交易。除上述者外，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，保利財務及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

由於本公司新財務框架協議所涉存款及有抵押貸款融資服務與所涉交易的建議年度上限適用百分比率超過5%但低於25%，根據上市規則第14章，新財務框架協議與所涉交易屬須予披露交易，故須遵守上市規則第14.33條所載之申報及公佈規定。

獨立股東批准

由於本公司新財務框架協議所涉存款及貸款融資服務之建議年度上限適用百分比率超過5%，故根據上市規則第14A.35條所載規定，新財務框架協議以及所擬進行之交易須予申報、公佈及獲得獨立股東批准。本公司將按照上市規則第14A.37至14A.40、14A.45及14A.46條，於下次刊發之本公司年報及賬目內對上述交易作出適當披露。

獨立董事委員會

本公司已成立由全體獨立非執行董事(蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生)組成之獨立董事委員會，以向獨立股東提供有關新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限之意見。大有已獲委任為獨立財務顧問，以向獨立董事委員會及獨立股東提供關於新財務框架協議、其下所擬進行之交易以及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限之意見。

股東特別大會

召開股東特別大會之通告載於本通函第28頁至第29頁，大會訂於二零一三年十二月十八日(星期三)上午十時正假座香港夏慤道18號海富中心第一期2503室舉行，藉以考慮及酌情批准新財務框架協議、其下所擬進行之交易以及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。

任何擁有新財務框架協議所涉交易重大權益的關連人士或股東及其聯繫人概不得於股東特別大會投票。中國保利(即於最後實際可行日期連同其聯繫人持有本公司全部已發行股本約47.54%權益之本公司主要股東)於新財務框架協議及據此所擬進行之交易中擁有權益。因此，保利財務及其聯繫人將於股東特別大會上就相關決議案放棄投票。就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，概無股東於根據新財務框架協議所擬進行之交易中擁有任何權益。股東特別大會將以投票方式表決。

本通函隨附一份股東特別大會適用之代表委任表格。不論閣下是否有意親身出席大會，務請將隨附之代表委任表格按其印列之指示填妥，盡早且無論如何須於股東特別大會或其任何續會舉行時間48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，地址為香港皇后大道東183號合和中心

董事會函件

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。

推薦建議

由全體獨立非執行董事蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生組成之獨立董事委員會已獲董事會委任，就新財務框架協議、其下所擬進行之交易以及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限向獨立股東提供意見。大有已獲委任為獨立財務顧問，以就此方面向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

務請閣下垂注載於本通函第12頁之獨立董事委員會函件。獨立董事委員會於考慮有關大有之意見(全文載於本通函第13頁至第22頁)後，認為新財務框架協議之條款對本公司及股東之利益而言屬公平合理，而新財務框架協議乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限亦公平合理。獨立董事委員會(如其函件所載者)建議獨立股東投票贊成決議案以批准新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。

董事(包括獨立非執行董事)經考慮大有的意見後認為新財務框架協議之條款對本公司及股東之利益而言屬公平合理，而新財務框架協議乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限亦公平合理。因此，董事建議獨立股東投票贊成決議案以批准新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限。

附加資料

本通函第12頁載有獨立董事委員會函件、第13至22頁載有大有致獨立董事委員會及獨立股東之函件和第23至27頁附錄載有一般資料，敬希垂注。

此 致

列位股東 台照

代表董事會
保利置業集團有限公司
主席兼董事總經理
雪明
謹啟

二零一三年十二月三日



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：119)

敬啟者：

**須予披露及持續關連交易
續訂財務框架協議**

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就新財務框架協議是否公平合理及所涉建議年度上限向獨立股東提供意見，有關該協議之詳情載於日期為二零一三年十二月三日致股東之通函（「通函」）內之「董事會函件」。除非文義另有所指，否則通函所界定之詞彙與本函件所用者具相同涵義。

務請閣下注意通函內大有函件所載大有就新財務框架協議、其下所擬進行之交易以及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。經考慮大有之意見後，吾等認為新財務框架協議之條款對本公司及股東之利益而言屬公平合理，而新財務框架協議乃按一般商業條款訂立，並符合本公司及股東之整體利益，截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限亦公平合理。

因此，吾等建議獨立股東於本公司之股東特別大會投票贊成批准有關新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限之決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

蔡澍鈞

梁秀芬
謹啟

黃家倫

二零一三年十二月三日

大有函件

以下為大有就給予獨立董事委員會及獨立股東有關新財務框架協議及相關建議年度上限之意見而編製之函件全文，以供載入本通函內。



大有融資有限公司
MESSIS CAPITAL LIMITED

敬啟者：

須予披露及持續關連交易 續訂財務框架協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立財務顧問，以就新財務框架協議、其下所擬進行之交易及相關建議年度上限是否符合 貴公司及股東整體利益以及新財務框架協議條款及建議年度上限對獨立股東而言是否公平合理向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。新財務框架協議條款及建議年度上限詳情載於 貴公司於二零一三年十二月三日致股東之通函（「通函」）「董事會函件」內，而本函件乃通函之一部分。除非文義另有所指，否則本函件所用詞彙與通函所賦予者具有相同涵義。

於二零一三年十月二十四日， 貴公司與保利財務訂立新財務框架協議，且同意財務框架協議由二零一四年一月一日續期三年至二零一六年十二月三十一日。新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限須於股東特別大會上獲獨立股東批准，方可作實。根據新財務框架協議， 貴集團將使用保利財務所提供之存款及貸款融資服務等貸款融資服務。

保利財務由中國保利及其聯繫人擁有76%權益、 貴公司擁有9%權益及一名獨立第三方擁有餘下15%權益。鑑於中國保利及其聯繫人為持有 貴公司已

大有函件

發行股本約47.54%之主要股東，故根據上市規則，保利財務乃 貴公司一名關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則，新財務框架協議及其下所擬進行之交易屬於 貴公司之持續關連交易。

由於 貴公司就新財務框架協議下之存款及有抵押貸款融資服務之建議年度上限適用百分比率超過5%，故新財務框架協議及其下所擬進行之交易須遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

中國保利及其聯繫人(即於新財務框架協議下所擬進行之交易中擁有權益之 貴公司主要股東)將於股東特別大會上放棄投票。除中國保利及其聯繫人外，概無股東於新財務框架協議下所擬進行之交易中擁有任何權益。

由獨立非執行董事蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生組成之獨立董事委員會已經成立，以就新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年的建議年度上限向獨立股東提供意見。

在達致吾等之意見時，吾等依賴 貴公司及董事向吾等提供彼等認為完整且相關之資料及聲明之準確性，並假設所作聲明於作出時乃屬真實、準確及完整，且於通函刊發當日一直為真確無訛。吾等亦假設董事作出之信念、意見或意向陳述乃經審慎周詳查詢後合理作出，並且以誠實意見為依據。吾等並無理由懷疑 貴公司及董事提供之資料及聲明之真實性、準確性及完整性。

吾等認為，吾等已獲取足夠資料以作出知情意見，證明依賴通函所載資料及陳述之準確性，並為吾等之意見及推薦建議提供合理基礎。吾等並無理由懷疑 貴公司或董事隱瞞任何重要資料。然而，吾等並無獨立調查 貴公司之業務及事務。吾等已根據上市規則第13.80條採取一切合理程序，其中包括下列程序：

- (a) 獲得有關評估新財務框架協議之資料及文件，包括但不限於 貴公司日期為二零一三年十月二十四日之公佈、董事會函件、新財務框架協議、貴公司截至二零一一年及二零一二年十二月三十一日止年度之年報、截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告、 貴公司所提供有關(i)

大有函件

保利財務及中國其他提供類似服務的獨立第三方之存款息率；(ii)過去三年中國集團在保利財務存放之存款每日結餘紀錄；及(iii)新財務框架協議項下存款及有抵押貸款融資之二零一四年、二零一五年及二零一六年建議年度上限預測的內部紀錄；

- (b) 審閱 貴公司之業績及財務狀況以及新財務框架協議及其建議年度上限之理由及背景；及
- (c) 確認並無有關新財務框架協議及其建議年度上限之估值報告。

所考慮之主要因素及原因

在達致吾等就新財務框架協議及其建議年度上限致獨立董事委員會及獨立股東之意見及推薦建議時，吾等曾考慮下列主要因素及理由：

新財務框架協議

茲提述 貴公司就 貴公司與保利財務訂立之財框架協議於二零一零年十一月二十五日及二零一零年十二月十四日發出之公佈及通函。於二零一零年十二月三十日舉行之 貴公司股東特別大會，獨立股東批准財務框架協議及截至二零一三年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限。財務框架協議為期三年，由獨立股東批准財務框架協議之日即二零一零年十二月三十日起計。根據財務框架協議條款，訂約各方可訂立進一步協議或續訂財務框架協議至另行協議期限。鑑於獨立股東批准之財務框架協議將於二零一三年十二月三十一日屆滿，故 貴公司與保利財務於二零一三年十月二十四日訂立新財務框架協議，且同意財務框架協議由二零一四年一月一日續期三年至二零一六年十二月三十一日。新財務框架協議、其下所擬進行之交易及截至二零一六年十二月三十一日止三個年度之相關建議年度上限須於股東特別大會上獲獨立股東批准，方可作實。

根據新財務框架協議，保利財務將向中國集團提供存款及貸款融資服務。

保利財務相關資料

保利財務為一間於二零零八年三月十一日在中國成立之合營公司，由中國保利及其聯繫人擁有76%、 貴公司擁有9%及一名獨立第三方擁有餘下15%。

大有函件

保利財務是一家金融機構，須在中國銀行業監督管理委員會批准及營業執照界定之業務範圍內營運。成立保利財務旨在為成員實體提供財務管理服務，以加強成員實體資金之集中管理及改善資金利用效率，進而加強合資各方之經濟合作，採用先進經營及管理技術，最終為保利財務帶來最大利潤。

新財務框架協議之原因及益處

保利財務為一間獲得中國銀行業監督管理委員會認可並受其監管之金融機構，其成立之目的旨在加強成員實體之資金集中管理及改善成員實體整體之資金使用效率。使用由保利財務所提供之存款及融資服務之主要原因及益處如下：

1. 由於保利財務的一名董事亦為 貴公司之財務總監，熟悉 貴集團業務，因此， 貴公司認為保利財務深諳 貴集團之營運狀況，可提供便捷和高效率之服務， 貴集團可從中得益。作為集團內部一間服務提供商，保利財務與其他獨立商業銀行之分別在於跟 貴集團之間的溝通更加便捷、有效。
2. 保利財務向中國集團提供之存款及融資服務息率通常不遜於中國獨立商業銀行所提供者。
3. 保利財務由中國銀行業監督管理委員會監管，並且按照及符合監管部門之規則和營運規定而提供其服務。

貴集團主要業務包括房地產、貿易、自然資源及文化。按截至二零一二年十二月三十一日止年度 貴公司年報中 貴公司經審核賬目所載，(i)截至二零一二年十二月三十一日的銀行結餘、存款及現金約為14,304,000,000港元；(ii)二零一二年的銀行利息收入約為96,300,000港元；(iii)截至二零一二年十二月三十一日的銀行及其他借貸結餘約為40,716,000,000港元；及(iv)二零一二年的借貸成本約為4,125,000,000港元。二零一一年一月至二零一三年九月，中國集團存放於保利財務的每日結餘最高達人民幣3,390,000,000元，因此吾等認為，使用包括保利財務在內的金融機構所提供之存款及融資服務乃於 貴集團日常業務過程中進行。

存款服務

中國集團將不時在保利財務存放存款，年利率為1.15%。於保利財務存款前，貴公司會參考及比較獨立銀行提供的利率，以確保保利財務提供的利率不遜於該等獨立銀行提供的利率。中國集團與保利財務將不時監控中國集團成員公司所存放之資金。

貸款融資服務

中國集團將按雙方根據獨立協議共同協定的利率不時使用保利財務所提供之貸款融資服務，利率乃參考各項協議簽訂時獨立銀行所提供的利率範圍釐定。簽訂各項協議前，貴公司會參考及比較多家獨立銀行提供的利率，以確保保利財務提供的利率不遜於該等獨立銀行提供的利率。貴公司所提供抵押的種類及價值會根據簽訂協議時貴公司的貸款金額及信用紀錄由貴公司及保利財務協定。簽訂各項協議前，貴公司會考慮及比較保利財務與其他獨立銀行就金額相同、其他條款相同／相若之貸款所要求的抵押，以確保貴公司根據該等協議提供的抵押乃基於一般商業條款。

吾等已審閱貴公司提供之保利財務及中國其他獨立商業銀行於二零一一年一月至二零一三年九月之存款息率及貸款融資息率紀錄。吾等注意到保利財務提供予貴集團之存款及貸款融資息率通常不遜於中國獨立商業銀行所提供者。

由於貴集團成員公司未來可能需抵押資產以獲得保利財務授出之若干貸款融資，故貴公司擬就貸款融資服務之建議年度上限尋求獨立股東批准。在此情況下，該等有抵押貸款融資服務將不獲豁免遵守上市規則之申報、公佈及獨立股東批准規定。

誠如貴公司截至二零一二年十二月三十一日止年度之年報所述，貴集團於二零一一年及二零一二年之銀行利息收入分別約為95,700,000港元及96,300,000港元，銀行貸款及其他借貸利息支出分別約為440,200,000港元及418,000,000港元，金額較大。考慮到(i)保利財務更加了解貴集團之營運，與貴集團之間的溝通相比其他獨立商業銀行更加高效，貴集團可從中得益；(ii)根據新財務框架協議，保利財務向貴集團提供之存款及貸款融資息率通常

大有函件

不遜於中國其他獨立商業銀行所提供者；及(iii)根據新財務框架協議，所提供貸款融資息率及抵押品要求等融資服務條款通常不遜於中國其他獨立商業銀行所提供者，吾等認為新財務框架協議符合 貴公司及股東之整體利益。

吾等已審閱新財務框架協議之條款及條件，認為並無不尋常之條款。吾等認為新財務框架協議之條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合獨立股東之利益。

新財務框架協議

新財務框架協議屆滿後，訂約各方可再續期該協議，期限由雙方共同協定。訂立進一步協議須遵守上市規則的相關規定。

新財務框架協議建議年度上限

過往數據、既定年度上限及建議年度上限

下表載列財務框架協議截至二零一三年十二月三十一日止三年度(1港元兌人民幣0.86元)的過往數據及既定年度上限與新財務框架協議截至二零一六年十二月三十一日止三年度(1港元兌人民幣0.79111元)之建議年度上限。

	截至二零一一年 十二月三十一日止年度		截至二零一二年 十二月三十一日止年度		截至二零一三年 十二月三十一日止年度		截至十二月三十一日止年度 二零一四年 二零一五年 二零一六年		
	年度上限	期間 最高結餘	年度上限	期間 最高結餘	年度上限	二零一三年 九月三十日	建議 年度上限	建議 年度上限	建議 年度上限
存款									
(人民幣百萬元)	2,400	1,914	2,800	2,792	3,400	3,390	3,400	3,400	3,400
(百萬港元)	2,791	2,226	3,256	3,247	3,953	3,942	4,298	4,298	4,298
有抵押貸款(須中國集團 抵押資產之貸款融資)									
(人民幣百萬元)	1,500	0	1,500	0	1,500	0	2,100	1,600	1,500
(百萬港元)	1,744	0	1,744	0	1,744	0	2,655	2,023	1,897

釐定上述建議年度上限時，貴公司已考慮 貴集團的現金流狀況以及 貴集團獲取有抵押貸款為當前和未來項目籌資的需要。儘管 貴公司的現金流由二零一一年十二月三十一日的123.0億港元增至二零一二年十二月三十一日的143.1億港元，貴公司預期二零一四年至二零一六年 貴集團的現金流將保持

大有函件

穩定。有抵押貸款融資方面，貴集團擬動用部分營運資金滿足當前和未來項目資金需求，預期二零一四年至二零一六年所需獲取的有抵押貸款金額將減少。

誠如 貴公司截至二零一三年六月三十日止六個月之中期報告所述，(i) 貴集團其他收入(包括存款利息及其他項目)由截至二零一二年六月三十日止六個月約119,400,000港元飆升至二零一三年同期約366,800,000港元；及(ii) 貴集團融資成本(主要為貸款融資利息支出)由截至二零一二年六月三十日止六個月約142,200,000港元飆升至二零一三年同期263,600,000港元，吾等認為對 貴集團未來幾年資產規模不斷擴大之假設屬公平合理。

吾等已審閱中國集團於二零一一年、二零一二年及二零一三年之每日存款結餘紀錄，並注意到二零一一年一月至二零一三年九月中國集團存放於保利財務的存款最高結餘為人民幣3,390,000,000元。考慮到存款預測乃基於二零一一年、二零一二年及二零一三年之過往存款紀錄作出，吾等認為存款之建議年度上限對獨立股東之利益而言屬充分及公平合理。

吾等亦已審閱中國集團個別物業發展項目於二零一四年、二零一五年及二零一六年之貸款融資需求預測。 貴公司已計劃於二零一四年、二零一五年及二零一六年就中國集團若干項目獲取保利財務的若干有抵押貸款融資。考慮到 貴集團之融資成本(主要為貸款融資利息支出)由截至二零一二年六月三十日止六個月約142,200,000港元飆升至二零一三年同期263,600,000港元，吾等認為， 貴公司在編製預測時採納有關資產規模、 貴集團公司之現金流狀況及 貴集團之財資和融資政策之假設乃公允合理。吾等亦認為截至二零一六年十二月三十一日止三個年度之建議上限對 貴集團該等年度之預測貸款融資需求而言為足夠及合乎比例。

貴公司擬根據上市規則尋求獨立股東批准將會涉及資產抵押之貸款融資建議年度上限。抵押資產之條款將須待保利財務與 貴集團就個別情況磋商釐定。董事確認僅會抵押 貴集團相關公司之資產，包括但不限於發展項目、投資物業及土地，以取得相關之貸款融資服務。

新財務框架協議之財務影響

保利財務為 貴公司之關連公司。 貴集團將不時在保利財務存放存款。 貴集團亦將使用保利財務所提供之貸款融資服務。吾等認為保利財務跟 貴集團之間的溝通更為高效，可改善 貴集團之財務管理。

大有函件

根據新財務框架協議，保利財務提供的存款年利率為1.15%，而中國人民銀行所報同類存款基準年利率僅為0.35%。保利財務之貸款融資服務的貸款融資息率將參考市況不時調整。儘管如此，保利財務將根據新財務框架協議向貴集團提供較其他獨立銀行更為優惠的條款及條件。採用保利財務的服務前，董事會將考慮及比較其他獨立銀行提供的利率及現有貸款。保利財務提供予貴公司之存款及貸款融資息率不僅不遜於提供類似服務之獨立第三方所提供者，而且通常較為優惠。

考慮到(i)根據新財務框架協議，保利財務提供的存款年利率為1.15%，而中國人民銀行所報同類存款基準年利率僅為0.35%；(ii)於保利財務存款前，貴公司會參考及比較多家獨立銀行提供的利率，以確保保利財務提供的利率較該等獨立銀行提供的利率更優惠；及(iii)儘管保利財務提供貸款融資服務所要求抵押的種類及範圍／規模會因應市況不時調整，貴公司會在簽訂各項貸款協議前參考及比較多家獨立銀行提供的利率，確保保利財務提供的利率較該等獨立銀行提供的利率更優惠，亦會比較保利財務與其他獨立銀行就金額相同、其他條款相同／相若之貸款所要求的抵押，以確保貴公司根據該等協議提供的抵押乃基於一般商業條款，吾等認為保利財務於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度內將根據新財務框架協議提供更優惠的息率，並將對貴集團的盈利產生積極影響。

吾等亦認為如貴公司需要集資，該等以有抵押貸款融資方式提供之財務資助可改善流動資金及現金狀況。

風險控制

貴公司監控保利財務

誠如董事會函件所載，評估於保利財務存放存款所涉財務風險時，董事已計及下列因素：

- (i) 保利財務之營運須受中國銀行業監督管理委員會監督並受中國融資服務相關規則及規例監管；
- (ii) 貴公司在保利財務設有一名董事會代表，因此了解保利財務之發展；及
- (iii) 保利財務已根據中國融資服務相關規則及規例建立內部控制及風險管理系統。

大有函件

存款服務之內部控制程序及企業管治措施

保利財務向 貴公司遞交 貴集團存放於保利財務之存款之日常報告以保障股東利益。

貴公司擁有保利財務9%權益且在保利財務設有一名董事會代表，可於必要時向保利財務索取財務報告。保利財務的季度財務報告亦將提供予 貴公司。

由於 貴公司在保利財務設有一名董事會代表並掌握保利財務的財務信息，吾等認為 貴公司的地位較未於保利財務設有董事會代表的保利財務的其他債權人更為有利，可充分了解保利財務業務及財務狀況的任何重大不利變動(如有)。 貴公司可提取存放於保利財務之存款，如不能提取，則可在 貴公司留意到保利財務業務及財務狀況出現重大不利變動時根據新財務框架協議以保利財務貸款抵銷所存放之存款。此外，倘保利財務出現財務困難，根據中國銀行業監督管理委員會於二零零四年七月二十七日發佈的企業集團財務公司管理辦法，中國保利有責任採取一切必要措施(如增加保利財務之資本)保障 貴集團之利益。鑑於上文所述，吾等認為 貴公司將存款存放於保利財務所面對的財務風險低於存放於其他金融機構。

吾等認為 貴公司就存款服務所採用上述內部控制程序及企業管治措施適當，並可充分保障中國集團根據新財務框架協議存放於保利財務之款項。

推薦建議

吾等經考慮上述主要因素及理由後認為：

1. 保利財務跟 貴集團之間的溝通方式較之其他獨立商業銀行更為高效，可改善 貴集團之業務運作及財務管理；
2. 保利財務所提供存款及貸款融資息率通常不僅不遜於其他獨立商業銀行所提供者，而且更為優惠，從而對 貴集團盈利產生正面影響；
3. 以貸款融資方式提供之財務資助可改善中國集團之流動資金及現金狀況；
4. 新財務框架協議條款及條件並無任何不合規的條文；新財務框架協議乃按一般商業條款進行；

大有函件

5. 貴集團主要業務包括於二零一一年一月至二零一三年九月期間存於保利財務、具有重大銀行結餘與銀行及其他借貸的房地產、貿易、自然資源及養殖業務；
6. 中國集團於二零一一年一月至二零一三年九月於保利財務保持每日存款及基於二零一一年、二零一二年及二零一三年過往存款紀錄預測存款；
7. 貴公司計劃於二零一四年、二零一五年及二零一六年依據對 貴集團公司資產規模、現金流量作出的合理假設以及 貴公司編製預測時採用的 貴集團財資及融資政策，就中國集團的若干項目向保利財務取得若干有抵押貸款融資。

吾等認為，新財務框架協議於 貴集團一般日常業務過程中訂立，符合 貴公司及股東之整體利益，且新財務框架協議條款包括建議年度上限乃按一般商業基準進行，屬公平合理且符合 貴公司及股東利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東特別大會上批准新財務框架協議及所涉建議年度上限。

此 致

貴公司

獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
大有融資有限公司
董事
梁濟安
謹啟

二零一三年十二月三日

1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別對此承擔全部責任)載有根據上市規則之規定而提供之本公司資料。董事在作出一切合理查詢後確認，就其所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導及欺詐成份，亦無遺漏其他事實，以致當中或本通函所載任何事宜含有誤導成份。

2. 董事權益

- (i) 於最後實際可行日期，以下董事或本公司行政總裁(如有)在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作擁有須(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益或淡倉，包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉；或(b)根據證券及期貨條例第352條載於該條所述之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通知本公司及聯交所之權益或淡倉：

股份

董事姓名	於本公司或其相聯法團之權益	持有權益之身份	好倉／淡倉	股份數目	股份佔已發行股本之概約百分比
雪明先生	本公司	實益擁有人	好倉	1,000,000	0.03%
梁秀芬小姐	本公司	實益擁有人	好倉	33,000	0.0009%
黃家倫先生	本公司	配偶權益	好倉	80,000	0.002%

購股權

董事姓名	於本公司或其相聯法團之權益	持有權益之身份	好倉/ 淡倉	授出日期	行使價 (港元)	根據購股權擁有之相關股份數目	概約百分比 (附註2)
陳洪生先生	本公司	實益擁有人	好倉	二零零五年七月十四日 (附註1)	1.27	8,000,000	0.22%
蔡澍鈞先生	本公司	實益擁有人	好倉	二零零五年七月十四日 (附註1)	1.27	300,000	0.008%

附註：

1. 於最後實際可行日期，上述董事根據本公司於二零零三年五月二十八日採納之購股權計劃擁有可認購各自股份數目之尚未行使購股權。全部相關購股權均可於授出日期(即二零零五年七月十四日)起至授出日期後10年屆滿當日內行使。
 2. 按最後實際可行日期根據購股權擁有之相關股份數目與已發行股份總數計算。
- (ii) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或本公司行政總裁在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、相關股份及債券擁有任何(i)須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部通知本公司及聯交所之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)；或(ii)須根據證券及期貨條例第352條載於該條所述之登記冊之權益或淡倉；或(iii)須根據上市公司董事進行證券交易的標準守則通知本公司及聯交所之權益或淡倉。
- (iii) 於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司自二零一二年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈經審核綜合賬目之日)起所收購或出售或租用或租出，或本公司或其任何附屬公司擬收購或出售或租用或租出之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (iv) 於最後實際可行日期，概無董事於本公司或其任何附屬公司訂立而尚存及對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。
- (v) 於最後實際可行日期，概無董事兼任保利財務的董事，或於新財務框架協議中擁有重大權益。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事或各自之聯繫人概無於與本集團業務競爭或可能競爭之業務中擁有任何權益。

4. 主要股東權益

就董事或本公司之行政總裁所知，於最後實際可行日期，以下人士(並非董事、本公司或本集團任何成員公司之行政總裁)於本公司之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分部條文須予披露之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例相關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉)，或直接或間接擁有附有權利可於任何情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股份面值百分之十或以上之權益。

於本公司已發行股份之權益

股東名稱	股份數目		股份總數	佔本公司 已發行股本之 概約百分比
	實益擁有人	由受控制 公司持有		
好倉				
Congratulations Company Ltd.	1,037,975,080	—	1,037,975,080	28.48%
Source Holdings Limited	228,398,760	100,086,800	328,485,560 (附註1)	9.02%
Ting Shing Holdings Limited	—	1,366,460,640 (附註2)	1,366,460,640	37.50%
保利(香港)控股有限公司 (附註5、6及7)	112,410,476	1,366,460,640	1,478,871,116 (附註3)	40.58%
保利南方集團有限公司	253,788,246	—	253,788,246	6.96%
中國保利	—	1,732,659,362 (附註4)	1,732,659,362	47.54%

附註：

- 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有228,398,760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44,658,800股及55,428,000股股份而間接持有100,086,800股股份，因此被視為持有328,485,560股股份之權益。
- 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328,485,560股股份及1,037,975,080股股份而間接持有1,366,460,640股股份，因此被視為持有1,366,460,640股股份之權益。
- 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112,410,476股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有1,366,460,640股股份，因此被視為持有1,478,871,116股股份之權益。

4. 中國保利全資擁有保利(香港)控股有限公司及保利南方集團有限公司，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司及保利南方集團有限公司所直接及間接持有之股份之權益。
5. 執行董事陳洪生先生為保利(香港)控股有限公司之副主席兼總經理。
6. 執行董事王旭先生為保利(香港)控股有限公司之主席。
7. 本公司執行董事兼主席及董事總經理雪明先生為保利(香港)控股有限公司之董事兼副總經理。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或候任董事(如有)均非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分部條文須予披露之權益或淡倉之公司董事或僱員。

5. 服務合同

於最後實際可行日期，董事與本公司及其任何附屬公司概無訂立或擬訂立任何服務合同(不包括一年內屆滿或終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)的合同)。

6. 專家之權益披露及同意書

- (i) 於最後實際可行日期，大有(根據證券及期貨條例獲准進行證券及期貨條例所訂明之第6類受規管活動之持牌法團)並無於本集團任何成員公司擁有任何直接或間接股份權益，亦無擁有任何權利(無論是否可按法例強制執行)認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券。
- (ii) 於最後實際可行日期，大有概無於本公司或其任何附屬公司自二零一二年十二月三十一日(即編製本公司最近期公佈經審核綜合賬目之日)以來所收購或出售或租用或租出或擬收購或出售或租用或租出之任何資產中直接或間接擁有任何權益。
- (iii) 大有已就本通函之刊發發出同意書，同意按通函所載之形式及涵義轉載其函件及引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

7. 備查文件

下列文件於任何工作日(公眾假期除外)之一般辦公時間內，可於本公司註冊辦事處(地址為香港夏慤道18號海富中心第一期2503室)查閱：

- (i) 新財務框架協議；
- (ii) 本通函第13頁至第22頁所載大有向獨立董事委員會及獨立股東發出之函件；及
- (iii) 本附錄第7段所述大有之同意書。

8. 一般事項

- (i) 截至最後實際可行日期，就董事所知自二零一二年十二月三十一日(即編製本集團最近期公佈經審核綜合賬目之日)以來，本公司之財務或經營狀況並無出現任何重大變動。
- (ii) 本公司之註冊辦事處位於香港夏慤道18號海富中心第一期2503室。
- (iii) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心1712-1716室。
- (iv) 本公司之公司秘書為潘敏敏小姐，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港特許秘書公會會員。
- (v) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。



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：119)

茲通告保利置業集團有限公司(「本公司」)訂於二零一三年十二月十八日(星期三)上午十時正假座香港夏慤道18號海富中心第一期2503室舉行股東特別大會，以考慮及酌情通過(不論有否作出修訂)下列決議案：

普通決議案

「動議：

- (a) 一般及無條件地批准、追認及確認本公司與保利財務有限責任公司於二零一三年十月二十四日訂立由二零一四年一月一日起至二零一六年十二月三十一日止為期三年之新財務框架協議及其下所擬進行之交易，以及批准、追認及確認由本公司董事簽立新財務框架協議；及
- (b) 批准、追認及確認新財務框架協議所載截至二零一六年十二月三十一日止三個年度各年有關存款及有抵押貸款融資之建議年度上限(載於日期為二零一三年十二月三日之本公司通函)，及授權本公司任何一位董事簽署、蓋章、執行、完善、交付及作出所有彼等酌情認為對落實新財務框架協議、建議年度上限及其項下擬進行之交易及／或令上述各項生效而言屬必需或適當或合宜之所有相關文件、契諾、行為、事項及事宜。」

承董事會命
保利置業集團有限公司
公司秘書
潘敏敏

香港，二零一三年十二月三日

股東特別大會通告

附註：

1. 凡有資格出席股東特別大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一位或以上之代表出席及代其投票。受委代表毋須為本公司股東。就認可結算所而言，其可授權彼認為適當之人士在會上作為其代表行事及代其投票。
2. 代表委任表格連同經簽署之任何授權書或其他授權文件(如有)或經公證人簽署證明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指定舉行時間48小時前交回本公司之香港股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。
3. 本代表委任表格必須由股東或彼／彼等之授權人正式書面簽署，如股東為公司，則須加蓋公司印鑑或高級職員或獲正式授權之代表親筆簽署。
4. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名該等人士均可親身或委派代表就該等股份於股東特別大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關之聯名持有人親身或委派代表出席股東特別大會，則彼等當中僅於該股份之股東名冊排名首位之人士方有權就有關股份進行投票。
5. 於本通告日期，本公司執行董事為陳洪生先生、王旭先生、雪明先生、張萬順先生以及葉黎聞先生；本公司非執行董事為葉振忠先生；本公司獨立非執行董事為蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐以及黃家倫先生。