

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其他註冊證券機構、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或其他註冊證券機構或其他代理，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

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：119)

持續關連交易
續訂建築協議

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



英皇融資有限公司
Emperor Capital Limited

保利置業集團有限公司獨立董事委員會致保利置業集團有限公司獨立股東之推薦建議函件載於本通函第11頁。英皇融資有限公司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函件載於本通函第12至19頁。

保利置業集團有限公司訂於二零一四年十二月十八日(星期四)上午九時三十分假座香港夏慤道18號海富中心第一期2503室舉行股東大會，大會通告載於本通函第25至26頁。無論閣下是否有意親身出席股東大會並於會上投票，務請於可行情況下盡快將隨附之代表委任表格按其上印列之指示填妥並交回，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，閣下仍可依願親身出席股東大會或其任何續會，並於會上投票。

二零一四年十二月三日

目 錄

| | 頁次 |
|------------------------|-----------|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | |
| 緒言 | 4 |
| 續訂建築協議 | 5 |
| 建築協議之建議年度上限 | 7 |
| 續訂建築協議之原因及裨益 | 8 |
| 有關保利南方之資料 | 8 |
| 有關本公司之資料 | 8 |
| 上市規則涵義 | 8 |
| 股東大會 | 9 |
| 推薦建議 | 10 |
| 其他資料 | 10 |
| 獨立董事委員會函件 | 11 |
| 英皇融資函件 | 12 |
| 附錄一 一般資料 | 20 |
| 股東大會通告 | 25 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「聯繫人」 | 指 | 具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，連同其聯繫人持有本公司全部已發行股本約47.44%之主要股東 |
| 「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 | 具上市規則所賦予之涵義 |
| 「建築協議」 | 指 | 本公司與保利南方就保利南方及其附屬公司提供建設工程服務及其他與提供建設工程服務相關之服務所訂立日期為二零零九年四月八日之建築協議 |
| 「董事」 | 指 | 本公司之董事 |
| 「英皇融資」 | 指 | 英皇融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第1類(證券交易)及第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團，獲委任為獨立財務顧問以就續訂建築協議、所涉交易及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見 |
| 「股東大會」 | 指 | 本公司將於二零一四年十二月十八日舉行之股東大會，以考慮及批准續訂建築協議、所涉交易及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 董事會成立之獨立董事委員會，成員包括蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生(均為獨立非執行董事)，以就續訂建築協議、所涉交易及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之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 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 二零一四年十一月二十六日，即本通函付印前為確定當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 |
| 「百分比率」 | 指 | 上市規則第14.07條之百分比率 |
| 「保利建設」 | 指 | 保利建設開發總公司，一家於中國成立之有限公司及由保利南方全資擁有 |
| 「保利南方」 | 指 | 保利南方集團有限公司，一家於中國成立之有限公司及由中國保利全資擁有。其為持有本公司已發行股本約6.95%之股東 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國，就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「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 |

釋 義

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，僅供參考用途。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歧義，概以中文版本為準。

於本通函內，若干以人民幣呈列之金額乃按1.00港元兌人民幣0.79元之匯率換算為港元，僅供參考之用。此等換算並不表示相關金額已按、曾經可按或可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

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：119)

執行董事：

王旭

雪明(主席)

韓清濤(董事總經理)

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：

蔡澍鈞

梁秀芬

黃家倫

敬啟者：

持續關連交易 續訂建築協議

緒言

董事會宣佈，於二零一四年十一月十二日，本公司與保利南方續訂建築協議，自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年。

根據上市規則，續訂建築協議及所涉交易構成本公司一項持續關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會獲委任向獨立股東提供意見，而英皇融資獲委任就續訂建築協議、所涉交易及截至二零一七年十二月三十一

董事會函件

日止三個年度各年之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續訂建築協議之進一步資料，並載列英皇融資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及股東大會通告。

續訂建築協議

茲提述本公司所刊發日期分別為二零一二年十一月二十日及二零一二年十二月四日之公佈及通函，內容有關本公司與保利南方續訂建築協議。於二零一二年十二月二十日舉行之本公司股東特別大會上，獨立股東批准續訂建築協議及截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度之建議年度上限。據此續訂建築協議之年期自二零一三年一月一日起計為期兩年。根據建築協議之條款，建築協議訂約各方可將建築協議重續至雙方協定之期間。鑒於建築協議將於二零一四年十二月三十一日屆滿，本公司與保利南方於二零一四年十一月十二日同意建築協議由二零一五年一月一日起續期三年至二零一七年十二月三十一日止。續訂建築協議及所涉截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限須待獨立股東於股東大會上批准後，方可作實。

根據建築協議，保利南方及其附屬公司將向本集團提供建設工程服務及其他與提供建設工程服務相關之服務，而有關服務範圍、質量及費用之詳細條款將根據個別交易協議不時協定。建築協議項下條款規定，向本集團提供建設服務須根據中國國家發展和改革委員會《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》二零零零年五月之國家規定價格收費。

倘無法釐定國家規定價格，則建築服務將按不遜於保利南方及其附屬公司(主要為保利建設)向獨立第三方收取或獨立第三方向本集團收取之價格收費。為確保上述事宜，本集團要求保利南方如其他獨立第三方參與根據中國法規及規例進行之投標過程。

定價基準

本集團應付保利南方之費用將根據投標過程中提交之投標文件按市價或獨立第三方所提供類似收費計算。投標者須根據中國招標投標法向本集團提交標書。評標委員會(由超過三分之二之獨立行業專家隨機選自當地政府建議之專家群)將成立及審閱標書(不得少於三份)及挑選中標者。挑選準則包括但不限於投標者之行業經驗、建議工程質量及管理、報價及所採取安全措施。

內部控制

一經獲選，保利南方將根據所提交投標文件及本集團與其不時已簽訂或將簽訂之建築合約向本集團提供建築及相關服務。一間獨立執業工程監理公司將獲委聘以監察建設工程，確保符合相關建築協議之條款(包括但不限於質量、成本及工程時間表)。

此外，本集團轄下成本合約部將參照所編製之月報監察保利南方提供之交易，確保交易總額不會超出相關年度之經批核年度上限。

董事會認為，透過採取上述措施及程序，本集團可確保建築服務條款按正常商業條款訂立，不會損害本集團及股東利益。

進一步續訂建築協議

建築協議之建議續訂期限於二零一七年十二月三十一日屆滿時，建築協議訂約各方可將有關協議續訂至雙方協定之期間。進一步訂立任何續訂協議將須遵守上市規則之適用披露及批准規定。

董事會函件

建築協議之建議年度上限

截至二零一三年十二月三十一日止財政年度及截至二零一四年九月三十日，根據建築協議所涉年度上限及概約實際應付建築費用如下：

| 建築費用 | 二零一三年 十二月三十一日 | 二零一四年 十二月三十一日 |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 經批核上限金額(人民幣) | 3,400,000,000 | 3,400,000,000 |
| 實際建築費用 | 截至 二零一三年 十二月三十一日 止財政年度 (經審核) | 二零一四年 一月一日至 二零一四年 九月三十日 期間(未經審核) |
| 人民幣 | 3,199,892,000 | 1,163,972,000 |
| 概約等值港元 | 3,999,865,000 (此金額按 1.00港元兌 人民幣0.80元之 參考匯率由 人民幣換算 為港元) | 1,473,382,000 (此金額按 1.00港元兌 人民幣0.79元之 參考匯率由 人民幣換算 為港元) |

本公司就截至二零一五年、二零一六年及二零一七年十二月三十一日止三個年度根據建築協議就其續訂應付之建築費用所建議年度上限如下：

| 建築費用 | 二零一五年 十二月三十一日 | 二零一六年 十二月三十一日 | 二零一七年 十二月三十一日 |
|--------------|------------------|------------------|------------------|
| 上限金額(人民幣) | 2,100,000,000 | 2,100,000,000 | 2,100,000,000 |
| 上限金額(概約等值港元) | 2,658,000,000 | 2,658,000,000 | 2,658,000,000 |

(此等金額按1.00港元兌人民幣0.79元之
參考匯率由人民幣換算為港元)

建議年度上限乃經參考(i)為完成現有發展項目尚未償付之建築合約金額(估計未來三年各年分別為人民幣2,070,000,000元、人民幣1,590,000,000元及人民幣756,000,000元)；及(ii)建築成本及建築材料預期升幅以及本集團就二零一五年、二零一六年及二零一七年之未來物業發展計劃(根據目前預測及未預見到的情況估計分別為人民幣30,000,000元、人民幣510,000,000元及人民幣1,344,000,000元)而釐定。本集團預期未來三年物業發展將維持穩定規模。

續訂建築協議之原因及裨益

董事認為，續訂建築協議乃於本集團一般及日常業務過程中按正常商業條款(或對本集團而言不遜於向獨立第三方提供或獲獨立第三方給予之條款)進行，屬公平合理並符合本公司及股東整體利益，因保利南方及其附屬公司擁有所需資格及經驗以提供優質服務。

有關保利南方之資料

保利南方主要從事投資控股、物業發展以及投資及建築服務。

保利南方由中國保利全資擁有，並為持有本公司已發行股本約6.95%之股東。中國保利及其聯繫人(包括保利南方)乃持有本公司已發行股本約47.44%之主要股東。

有關本公司之資料

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。

上市規則涵義

持續關連交易

保利南方由中國保利全資擁有，並為持有本公司已發行股本約6.95%之股東。鑒於中國保利及其聯繫人(包括保利南方)乃持有本公司已發行股本約47.44%之主要股東，根據上市規則第14A.13(1)條，保利南方乃本公司關連人士之聯繫人。就此，中國保利及其聯繫人(於最後實際可行日期合共持有本公司約47.44%股權)將就股東大會之相關決議案放棄投票。因此，根據上市規則第14A.31條，續訂建築協議及所涉交易構成本公司之持續關連交易。

由於本公司根據建築協議就其續訂應付之建築費用之建議年度上限之一項或多項適用百分比率超過5%，根據上市規則第14A.35、14A.36及14A.49條，續訂建築協議及所涉交易須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。本公司將按照上市規則第14A.71及14A.72條於下一份刊發之本公司年報及賬目內就上述交易作出適當披露。

獨立董事委員會

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告成立，以就續訂建築協議、所涉交易及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限向獨立股東提供意見。英皇融資獲委任為獨立財務顧問以就續訂建築協議、所涉交易及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

股東大會

召開股東大會之通告載於本通函第25至26頁，大會訂於二零一四年十二月十八日(星期四)上午九時三十分假座香港夏慤道18號海富中心第一期2503室舉行，藉以考慮及酌情批准續訂建築協議、所涉交易及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限。任何於續訂建築協議及所涉交易中擁有重大權益之關連人士以及任何於續訂建築協議及所涉交易中擁有重大權益之股東及其聯繫人，須於股東大會上放棄投票。中國保利(為本公司主要股東，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47.44%)於續訂建築協議及所涉交易中擁有權益。因此，中國保利及其聯繫人將於股東大會上就相關決議案放棄投票。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)或董事於續訂建築協議及所涉交易中擁有任何權益。董事概無就董事會決議案放棄投票，亦不會於股東大會就相關決議案放棄投票。股東大會將以投票方式表決。

隨函附奉股東大會適用之代表委任表格。無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，並於可行情況下盡快且無論如何須於股東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及投票。

董事會函件

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續訂建築協議及所涉建議年度上限是否公平合理向獨立股東提供意見。英皇融資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11頁之獨立董事委員會函件。獨立董事委員會經考慮英皇融資之意見(全文載於本通函第12至19頁)後認為續訂建築協議符合本公司及股東整體利益，而建築協議之條款對獨立股東而言亦屬公平合理。獨立董事委員會於其函件內建議獨立股東投票贊成決議案以批准續訂建築協議及所涉交易以及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限。

董事(包括經考慮英皇融資意見後之獨立非執行董事)認為，(i)建築協議之條款對本公司及股東之利益而言屬公平合理；(ii)續訂建築協議乃按正常商業條款(或對本集團而言不遜於向獨立第三方提供或獲獨立第三方給予之條款)進行，符合本公司及股東整體利益；及(iii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限屬公平合理。因此，董事建議獨立股東投票贊成決議案以批准續訂建築協議、所涉交易及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限。

其他資料

敬希閣下垂注本通函第11頁所載獨立董事委員會函件、本通函第12至19頁所載英皇融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件以及本通函第20至24頁附錄所載一般資料。

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
雪明
謹啟

二零一四年十二月三日



Poly Property Group Co., Limited

保利置業集團有限公司

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：119)

敬啟者：

**持續關連交易
續訂建築協議**

吾等獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就續訂建築協議是否公平合理向獨立股東提供意見，有關詳情載於日期為二零一四年十二月三日之致股東通函（「通函」）內「董事會函件」。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

務請閣下垂注通函內英皇融資函件所載英皇融資就續訂建築協議、所涉交易及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見。經考慮英皇融資之意見後，吾等認為(i)建築協議之條款對股東利益而言屬公平合理；(ii)續訂建築協議乃按正常商業條款進行，符合本公司及股東整體利益；及(iii)截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限屬公平合理。

因此，吾等建議獨立股東於本公司股東大會上投票贊成決議案以批准續訂建築協議、所涉交易及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限。

此 致

列位獨立股東 台照

蔡樹鈞

獨立董事委員會

梁秀芬

黃家倫

謹啟

二零一四年十二月三日

英皇融資函件

以下為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問英皇融資有限公司就續訂建築協議而編製供載入本通函之意見函件全文。



英皇融資有限公司 Emperor Capital Limited

敬啟者：

持續關連交易 續訂建築協議

緒言

茲提述吾等獲委任為獨立董事委員會及獨立股東之獨立財務顧問，以考慮續訂建築協議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對獨立股東而言是否公平合理，有關詳情於 貴公司致股東日期為二零一四年十二月三日之通函(「通函」)內董事會函件(「董事會函件」)載述。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具相同涵義。

茲提述 貴公司日期為二零一四年十一月十二日之公佈，內容有關 貴公司與保利南方續訂建築協議，自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年。

保利南方由中國保利全資擁有，並為持有 貴公司已發行股本約6.95%之股東。由於中國保利及其聯繫人(包括保利南方)乃持有 貴公司已發行股本約47.44%之主要股東，根據上市規則第14A.13(1)條，保利南方乃 貴公司關連人士之聯繫人。因此，根據上市規則第14A.31條，續訂建築協議及所涉交易構成 貴公司之持續關連交易，須遵守申報、公告及獨立股東批准之規定。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會已獲委任向獨立股東提供意見，而吾等亦獲委任就續訂建築協議及截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。據吾等所知、所悉及所確信，並經作出一切合理查詢(包括評估吾等作為 貴公司聯繫人保利文化集團股份有限公司之獨立財務顧問之委聘工作)後，於最後實際可行日期，吾等確認：(i)吾等與 貴公司或任何其他被視為對吾等之獨立身份有影響之人士概無任何關係，亦無於當中擁有任何權益；及(ii)根據上市規則第13.84條，吾等屬獨立。

吾等意見之根據

吾等倚賴通函所載列或提述之一切相關陳述、資料、意見及聲明，以及 貴公司向吾等所提供董事認為屬完整並相關之資料及聲明，並假設吾等所獲提供一切資料以及向吾等所發表或通函所載列或提述之聲明及意見於本函件日期屬真實、準確及完整而可加以倚賴。吾等亦假設董事於通函所作一切有關看法、意見及意向之陳述乃經周詳查詢後始行合理作出。吾等假設通函所載一切陳述及所作出或提述之聲明於作出時屬真實，且於通函寄發日期仍然如是。吾等並無理由懷疑董事、 貴集團管理層及／或 貴公司顧問向吾等所提供資料及聲明之真實性、準確性及完整性。吾等亦已尋求並取得董事確認，通函所載列及提述之資料概無隱瞞或遺漏任何重要事實，且董事及 貴集團管理層向吾等提供之一切資料或聲明於作出時及直至股東大會日期為止在所有方面均屬真實、準確、完整及無誤導成份。

吾等認為，吾等已充分審閱目前所得資料以達致知情意見及為吾等倚賴通函所載資料之準確性提供理據，並作為吾等所提供推薦建議之合理根據。然而，吾等並無獨立核實董事及 貴公司代表所提供資料，亦無對 貴公司、保利南方、保利建設及其各自任何附屬公司及聯營公司之業務、事務、營運、財務狀況或未來前景作出任何形式之深入調查。

主要考慮因素及理由

就續訂建築協議及建議年度上限是否公平合理並符合 貴公司及股東整體利益達致意見及推薦建議時，吾等曾考慮以下主要因素及理由：

A. 有關 貴公司及保利南方之資料

貴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。

貴集團乃中國保利之海外上市物業發展旗艦，而中國保利為受中國國務院國有資產監督管理委員會（「國資委」）監管之大型中央企業之一。中國保利之主要業務包括貿易、房地產、文化藝術、天然資源及民爆，獲國資委列為重點房地產央企之一，於二零一二年被評為國資委經營業績考核A級單位，各類指標與綜合排名均位居115家中央企業前30位，為中央企業資產規模第一方陣。

保利南方主要從事投資控股、物業發展以及投資及建築服務。

保利南方由中國保利全資擁有，並為持有 貴公司已發行股本約6.95%之股東。中國保利及其聯繫人（包括保利南方）乃持有 貴公司已發行股本約47.44%之主要股東。

B. 續訂建築協議之原因及裨益

茲提述 貴公司所刊發日期分別為二零一二年十一月二十日及二零一二年十二月四日之公佈及通函，內容有關 貴公司與保利南方續訂建築協議。於二零一二年十二月二十日舉行之 貴公司股東特別大會上，獨立股東批准續訂建築協議及截至二零一四年十二月三十一日止兩個年度之建議年度上限。據此續訂建築協議之年期自二零一三年一月一日起計為期兩年。根據建築協議之條款，建築協議訂約各方可將建築協議重續至雙方協定之期間。鑒於建築協議將於二零一四年十二月三十一日屆滿， 貴公司與保利南方於二零一四年十一月十二日同意建築協議由二零一五年一月一日起續期三年至二零一七年十二月三十一日止。續訂建築協議及所涉截至二零一七年十二月三十一日止三個年度各年之建議年度上限須待獨立股東於股東大會上批准後，方可作實。

根據 貴集團與保利南方所簽訂現有建築合約之建設工程將於二零一四年餘下時間及截至二零一七年止未來三年繼續進行(「現有合約」)。現有合約乃按照建築合約而訂立，相關年度上限經 貴公司獨立股東於二零一二年十二月二十日舉行之股東特別大會上批准。誠如董事會函件所載及據 貴公司管理層確認，截至二零一四年十二月三十一日止過去兩個年度所產生實際金額介乎其各自之年度上限內。鑒於建築協議將於二零一四年十二月三十一日屆滿， 貴公司需要尋求獨立股東批准與保利南方續訂建築協議以及二零一五年、二零一六年及二零一七年之有關年度上限，讓保利南方得以繼續進行所承包建設工程。因此，吾等認為續訂建築協議對保利南方完成現有合約餘下階段而言實屬必要。再者，續訂建築協議將促成 貴集團與保利南方日後就中標合約金額不超過相關年度上限之工程訂立新合約。經考慮 貴集團與保利南方過往業務合作關係後，吾等認為續訂建築協議屬公平合理，並於 貴公司日常業務過程中進行。

C. 續訂建築協議之主要條款

吾等已審閱建築協議並與日期為二零一四年十一月十二日之續訂建築協議作比較，發現除二零一五年至二零一七年三個年度之建議年度上限外，建築協議之條款維持不變。

根據建築協議，保利南方及其附屬公司將向 貴集團提供建設工程服務及其他與提供建設工程服務相關之服務，而有關服務範圍、質量及費用之詳細條款將根據個別交易協議不時協定。建築協議項下條款規定，向 貴集團提供建築服務須根據中國國家發展和改革委員會《工程建設項目招標範圍和規模標準規定》二零零零年五月之國家規定價格收費。

倘無法釐定國家規定價格，則建築服務將按不遜於保利南方及其附屬公司(主要為保利建設)向獨立第三方收取或獨立第三方向 貴集團收取之價格收費。為確保上述事宜， 貴集團要求保利南方如其他獨立第三方參與根據中國法規及規例進行之投標過程。

誠如董事會函件所載及與 貴公司管理層進行討論後，吾等得悉若保利南方被視為 貴集團建設項目之合適人選， 貴集團將邀請保利南方參與投標過程，與其他獨立於 貴集團之投標者競爭。吾等亦獲 貴公司告知，

英皇融資函件

根據《中華人民共和國招標投標法》及其實施條例以及《工程建設項目施工招標投標辦法》，招標僅可在至少有三家具備相關資格及能力承接該建設工程之建築公司遞交標書之情況下進行。每次招標均須成立評標委員會，根據多項準則(包括但不限於投標者之行業經驗、建議工程質量及管理、報價及所採取安全措施)審閱標書及選出中標者。評標委員會中超過三分之二成員須為自當地政府建議之專家群中選出且於相關投標並無利益衝突之獨立行業專家，其餘成員則為 貴集團代表。吾等從 貴公司管理層得知，貴集團轄下評標委員會至少包括五名專家成員。吾等獲評標委員會提供多份評分表樣本，並注意到保利南方因總分最高而中標。考慮到 貴集團就任何新訂或經修訂建設工程應付保利南方而尚未於相關投標文件或建築合約確定之金額將按市價或獨立第三方所獲授相若水平釐定，吾等認同董事之見解，認為續訂建築協議項下條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合 貴公司及股東整體利益。

D. 建議年度上限

以下為(i)二零一三年至二零一四年之年度上限及實際交易金額；及(ii)二零一五年至二零一七年之建議年度上限分析：

| 建築費用 | 二零一三年 十二月三十一日 | 二零一四年 十二月三十一日 |
|------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 經批核年度上限 (人民幣) | 3,400,000,000 | 3,400,000,000 |
| | | |
| 實際建築費用 | 截至二零一三年 十二月三十一日 止財政年度(經審核) | 二零一四年一月一日至 二零一四年九月三十日 期間(未經審核) |
| 人民幣 | 3,199,892,000 | 1,163,972,000 |
| 概約等值港元 | 3,999,865,000 | 1,473,382,000 |
| | (此金額按1.00港元兌 人民幣0.80元之 參考匯率由人民幣 換算為港元) | (此金額按1.00港元兌 人民幣0.79元之 參考匯率由人民幣 換算為港元) |

英皇融資函件

| | 二零一五年 十二月三十一日 | 二零一六年 十二月三十一日 | 二零一七年 十二月三十一日 |
|------------------|------------------------------------------|------------------|------------------|
| 建築費用 | | | |
| 上限金額(人民幣) | 2,100,000,000 | 2,100,000,000 | 2,100,000,000 |
| 上限金額 (概約等值港元) | 2,658,000,000 | 2,658,000,000 | 2,658,000,000 |
| | (此等金額按1.00港元兌人民幣0.79元之 參考匯率由人民幣換算為港元) | | |

誠如董事會函件所載，建議年度上限(「年度上限」)乃經參考(i)為完成現有發展項目尚未償付之建築合約金額(估計未來三年分別為人民幣2,070,000,000元、人民幣1,590,000,000元及人民幣756,000,000元)(「現有合約年度上限」)；及(ii)建築成本及建築材料預期升幅以及貴集團於二零一五年、二零一六年及二零一七年之未來物業發展計劃(根據目前預測估計分別為人民幣30,000,000元、人民幣510,000,000元及人民幣1,344,000,000元)(「未來項目年度上限」)而釐定。貴集團預期未來三年物業發展將維持穩定規模。

吾等經審閱現有合約分析後得知過往實際合約金額可能有別於(但接近)合約報價。據貴公司表示，實際合約金額出現變化主要由於建築材料、機械及勞工成本波動。由於貴集團轄下成本合約部將每月參照成本合約部所編製月報監察保利南方進行之交易，加上實際合約成本與合約報價相近，吾等認為貴公司充分監控保利南方所承接建設工程之年度上限。

據貴公司管理層表示，現有合約年度上限以項目發展階段為基準。所有現有合約預期於二零一七年十二月三十一日或之前完成。因此，現有合約年度上限按年減少，於二零一五年、二零一六年及二零一七年分別為人民幣2,070,000,000元、人民幣1,590,000,000元及人民幣756,000,000元。吾等亦注意到完成現有發展項目所涉建築合約餘款符合預算或與各招標原有報價相若。因此，吾等認為現有合約年度上限屬公平合理。

誠如貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告所載，二零一四年上半年，國內整體經濟增速出現放緩跡象；第二季度以來，中央政府出台了一系列「微刺激」政策，更加注重長效機制改革，逐步將重心由短期調控向制度建設過渡。總體而言，房地產開發商今年上半年銷售較

去年同期有所滯後；中央政府在「雙向調控」的思想指導下，更多通過市場化手段，減少行政性干預，注重調控的穩定性，房地產政策將更多體現差異化和多元化。貴集團結合目前政策調整，審慎選擇項目佈局和推盤節點。貴公司認為國內經濟運行總體平穩，但受需求不足及產能過剩問題的困擾仍然面臨著較大壓力。預計中央政府將通過微調預調、區間調控及定向調控，保證經濟在合理區間運行。根據貴公司就截至二零一四年十月三十一日止十個月之物業銷售簡報所刊發日期為二零一四年十一月十日之公佈，新開工累積建築面積約為2,970,000平方米，約相當於貴集團二零一四年度經營目標約4,000,000平方米之75%，吾等認為貴集團妥善控制經營目標。考慮到現有合約將於二零一五年至二零一七年三個年度期間陸續完成及經審慎評估後之未來項目年度上限，吾等認為將年度上限維持於人民幣2,100,000,000元屬合理。

E. 內部控制

誠如董事會函件所載，保利南方將於中標後根據所提交投標文件及貴集團與保利南方不時已簽訂或將簽訂之建築合約向貴集團提供建築及相關服務。與貴集團管理層討論並參考貴集團內部投標管理指引後，吾等得悉貴集團已實行以下措施確保(a)各項交易將根據續訂建築協議之條款(尤其是定價條款)進行；及(b)年度交易總額不會超出相關年度之年度上限：

- (i) 委聘獨立執業工程監理公司監察保利南方所承接建設工程，確保符合相關建築協議之條款(包括但不限於質量、成本及工程時間表)，並據此於個別合約完成時貴集團發放資金及刊發貴公司中期報告與年報前編製報告；
- (ii) 貴集團將定期進行實地視察，審視建設工程質量以及勞工、建築材料及／或機械當時市價；
- (iii) 貴集團轄下成本合約部將每月參照成本合約部所編製月報監察保利南方進行之交易，確保交易總額不會超出相關年度之經批核年度上限；

英皇融資函件

- (iv) 貴公司獨立非執行董事根據上市規則第14A.55條規定，每年審閱 貴公司之持續關連交易及作出確認；及
- (v) 核數師根據上市規則第14A.56條規定，每年審閱 貴公司之持續關連交易及提供予董事會報告。

吾等已審閱由成本合約部就保利南方獲選為 貴集團項目承建商所編製之月報樣本，並注意到該等項目之工程質量、施工進度及安全控制得到審查及監控。

誠如 貴公司截至二零一四年六月三十日止六個月之中期報告所載， 貴集團管控體系進一步完善，堅持以業務流程為核心，以規範制度及流程的標準化、體系化為重點，不斷健全標準化建設，為 貴集團經營發展提供強而有力的支持。經計及上述內部控制程序後，吾等認同董事會之見解，認為 貴集團已採取合理措施及程序以確保建築服務條款按正常商業條款訂立，不會損害 貴集團及股東利益。

推薦建議

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為續訂建築協議及年度上限乃按正常商業條款進行，對獨立股東而言屬公平合理，並符合 貴公司及股東整體利益。因此，吾等推薦獨立董事委員會建議獨立股東於股東大會投票贊成普通決議案，以批准續訂建築協議及年度上限。

此 致

保利置業集團有限公司

獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
英皇融資有限公司
董事
蔡淑卿
謹啟

蔡淑卿女士為證券及期貨條例項下持牌人士，且分別自2009年及2005年起為英皇融資有限公司，可進行證券及期貨條例項下第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，在企業融資行業積逾12年經驗。

二零一四年十二月三日

1. 責任聲明

本通函(董事共同及個別地對此承擔全部責任)乃根據上市規則提供有關本公司之資料。董事於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知及確信，本通函所載資料於所有重大方面均屬準確及完整，且並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏其他事項，致使本通函所載任何聲明或其本身產生誤導。

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)於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、相關股份或債券中擁有或被視作擁有任何須(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(包括彼等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(「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 | 持有權益之身分 | 好倉／淡倉 | 股份數目 | 股份佔已發行股本概約百分比 |
|-------|---------------|---------|-------|-----------|---------------|
| 雪明先生 | 本公司 | 實益擁有人 | 好倉 | 1,000,000 | 0.027% |
| 梁秀芬小姐 | 本公司 | 實益擁有人 | 好倉 | 33,000 | 0.001% |
| 黃家倫先生 | 本公司 | 配偶權益 | 好倉 | 80,000 | 0.002% |
| 蔡澍鈞先生 | 本公司 | 實益擁有人 | 好倉 | 300,000 | 0.008% |

- (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、相關股份或債券中擁有任何須(i)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(包括彼等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)根據證券及期貨條例第352條載於該條所述登記冊之權益或淡倉；或(iii)根據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二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日)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所訂立對本集團業務而言屬重大之任何現存合約或安排中擁有重大權益。
- (v) 於最後實際可行日期，概無董事兼任保利南方董事並於續訂建築協議及所涉交易中擁有重大權益。

3. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，董事及其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(包括彼等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帶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10%或以上之權益。

於本公司已發行股份之權益

| 股東名稱 | 實益擁有人 | 股份數目 由受控制 公司持有 | 股份總數 | 佔本公司 已發行股本 概約百分比 |
|------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| 好倉 | | | | |
| Congratulations Company Ltd. | 1,037,975,080 | — | 1,037,975,080 | 28.42% |
| Source Holdings Limited | 228,398,760 | 100,086,800 | 328,485,560 (附註1) | 8.99% |
| Ting Shing Holdings Limited | — | 1,366,460,640 (附註2) | 1,366,460,640 | 37.41% |
| 保利(香港)控股有限公司 (附註5及6) | 112,410,476 | 1,366,460,640 | 1,478,871,116 (附註3) | 40.49% |
| 保利南方 | 253,788,246 | — | 253,788,246 | 6.95% |
| 中國保利 | — | 1,732,659,362 (附註4) | 1,732,659,362 | 47.44% |

附註：

1. 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有228,398,760股股份及間接持有100,086,800股股份(透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited分別持有44,658,800股股份及55,428,000股股份)，故被視作擁有328,485,560股股份之權益。
2. 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited間接持有1,366,460,640股股份(透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.分別持有328,485,560股股份及1,037,975,080股股份)，故被視作擁有1,366,460,640股股份之權益。
3. 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，故被視作擁有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，故根據證券及期貨條例被視作於保利(香港)控股有限公司及保利南方直接及間接持有之股份中擁有權益。
5. 執行董事王旭先生為保利(香港)控股有限公司之主席。
6. 主席兼執行董事雪明先生為保利(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. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本公司及其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約(不包括將於一年內屆滿或可於一年內終止而毋須支付賠償(法定賠償除外)之合約)。

6. 專家之權益披露及同意書

- (i) 於最後實際可行日期，英皇融資(根據證券及期貨條例獲准進行證券及期貨條例所訂明第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權，亦無擁有任何認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利(無論是否可合法強制執行)。
- (ii) 於最後實際可行日期，英皇融資概無於本公司或其任何附屬公司自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日)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擁有任何直接或間接權益。
- (iii) 英皇融資已就刊發本通函發出同意書，同意按通函所載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

下列文件之副本可於自本通函日期起至二零一四年十二月十七日(包括當日)止期間任何工作日(公眾假期除外)之正常辦公時間內在本公司註冊辦事處(地址為香港夏慤道18號海富中心第一期2503室)查閱：

- (i) 建築協議及其中任何續訂協議；
- (ii) 本通函第12至19頁所載英皇融資致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及
- (iii) 本附錄第6段所述同意書。

8. 一般事項

- (i) 於最後實際可行日期，董事並不知悉本集團之財務或經營狀況自二零一三年十二月三十一日(即本集團最近期刊發經審核綜合賬目之結算日)以來有任何重大不利變動。

- (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) 公司秘書潘敏敏小姐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

(於香港註冊成立的有限公司)

(股份代號：119)

茲通告保利置業集團有限公司(「本公司」)訂於二零一四年十二月十八日(星期四)上午九時三十分假座香港夏慤道18號海富中心第一期2503室舉行股東大會，以考慮及酌情通過(不論是否作出修訂)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南方集團有限公司續訂日期為二零零九年四月八日之建築協議，期限自二零一五年一月一日起至二零一七年十二月三十一日止為期三年，以及批准、追認及確認由本公司董事簽立續訂建築協議；及
- (b) 批准本公司日期為二零一四年十二月三日之通函所載截至二零一七年十二月三十一日止三個年度有關建築費用之建議年度上限，以及授權本公司任何董事簽署、蓋章、執行、完善、交付及作出所有彼等可能酌情認為對落實續訂建築協議、建議年度上限及所涉交易及／或令上述各項生效而言屬必需或有利或合宜之所有相關文件、契據、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，二零一四年十二月三日

股東大會通告

附註：

1. 凡有權出席股東大會並於會上投票之本公司股東，均有權委派一名或以上代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。倘股東為認可結算所，則可授權其認為合適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之辦事處，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. 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。倘股東為公司，則須加蓋公司印鑑或由獲正式授權之高級職員代表親筆簽署。
4. 倘屬任何股份之聯名登記持有人，則任何一名有關人士均可親身或委派代表就有關股份於股東大會上投票，猶如彼為唯一有權投票者；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席股東大會，則僅就有關股份於股東名冊中排名首位之人士方有權就有關股份投票。
5. 於本通告日期，本公司執行董事為王旭先生、雪明先生、韓清濤先生及葉黎聞先生；非執行董事為葉振忠先生；以及獨立非執行董事為蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。