

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。

閣下如已將名下之保利置業集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同代表委任表格送交買主或受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或受人。

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

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：119)

**發行及購回股份之一般授權及
重選退任董事及
股東週年大會通告**

保利置業集團有限公司(「本公司」)謹定於二零一八年五月二十四日(星期四)下午二時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第一期18樓1804室金鐘會議中心舉行股東週年大會，大會通告載於本通函。無論閣下是否有意親身出席股東週年大會並於會上投票，務請閣下盡早將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥交回，惟無論如何須於大會指定舉行時間四十八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，地址為香港灣仔皇后大道東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週年大會或其任何續會，並於會上投票。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	3
發行及購回股份之一般授權	4
重選退任董事	4
股東週年大會	5
責任聲明	5
推薦意見	5
附錄一 — 說明文件	6
附錄二 — 將於股東週年大會上建議重選之退任董事之詳情	9
股東週年大會通告	12

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：

「股東週年大會」	指	將於二零一八年五月二十四日(星期四)下午二時三十分舉行之本公司股東週年大會或其任何續會
「年度報告」	指	截至二零一七年十二月三十一日止財政年度之本公司年度報告
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「中國保利集團」	指	中國保利集團有限公司，一間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份約47.32%
「本公司」	指	保利置業集團有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「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
「發行授權」	指	於有關股東決議案通過當日將授予董事行使本公司權力以發行、配發及以其他方式處理股份之一般及無條件授權
「最後實際可行日期」	指	二零一八年四月九日，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
「保利控股」	指	保利(香港)控股有限公司，一間在香港註冊成立之有限公司，並為本公司主要股東

釋 義

「保利南方」	指	保利南方集團有限公司，一間在中國註冊成立之有限公司，並為本公司主要股東
「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
「購回授權」	指	於有關股東決議案通過當日將授予董事行使本公司權力以購回股份之一般及無條件授權
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例(香港法例第571章)，經不時修訂、增補或以其他方式修改
「股份」	指	本公司之普通股
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「收購守則」	指	由證券及期貨事務監察委員會頒佈的公司收購、合併及股份回購守則
「%」	指	百分比



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：

雪 明 (主席)

韓清濤 (董事總經理)

王 旭

葉黎聞

竺偉榮

註冊辦事處：

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：

**發行及購回股份之一般授權及
重選退任董事及
股東週年大會通告**

緒言

本公司股東週年大會定於二零一八年五月二十四日(星期四)舉行，於會上建議通過下述之決議案(i)向董事授出發行授權；(ii)向董事授出購回授權；(iii)擴大發行授權以包括根據購回授權所購回股份(如有)；及(iv)重選退任董事。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供所有合理所需資料，使閣下可於股東週年大會就建議之決議案投贊成票或反對票時作出知情決定。

發行及購回股份之一般授權

於二零一七年五月二十五日舉行之本公司股東週年大會，通過普通決議案授予董事發行及購回股份之一般授權。此等一般授權將於股東週年大會結束時失效，故建議於股東週年大會提呈普通決議案授予董事發行授權（不得超過本公司於有關決議案通過當日已發行股份總數之20%）及購回授權（不得超過本公司於有關決議案通過當日已發行股份總數之10%）。授權擴大發行授權以包括根據購回授權所購回股份之普通決議案亦將於股東週年大會上提呈。於最後實際可行日期，本公司之已發行股份為3,661,537,046股股份。假設本公司已發行股份在股東週年大會前未有變動，待通過有關決議案後，本公司將可發行最多732,307,409股股份及購回最多366,153,704股股份。

倘若股東於股東週年大會上通過有關發行授權及購回授權之決議案，則上述授權將由該等決議案通過時起至下列最早日期止之期間生效：

- (i) 本公司下屆股東週年大會結束；
- (ii) 本公司之章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及
- (iii) 股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂有關決議案。

一份載有上市規則所規定之資料，以使股東可就批准購回授權之普通決議案投贊成票或反對票時作出知情決定的說明文件載於本通函之附錄一。

重選退任董事

根據本公司章程細則第116條，韓清濤先生、葉黎聞先生及梁秀芬小姐應於股東週年大會退任，惟彼等合資格並願意膺選連任。將於股東週年大會上建議重選之退任董事資料已載於本通函之附錄二。

股東週年大會

股東週年大會通告載於本通函第12至14頁。於股東週年大會上，及作為股東週年大會特別事項之一部分，將提呈普通決議案通過(其中包括)(i)向董事授出發行授權；(ii)向董事授出購回授權；(iii)擴大發行授權以包括根據購回授權所購回股份(如有)；及(iv)重選退任董事。

無論閣下是否有意出席股東週年大會，務請閣下盡早按照本通函隨附之代表委任表格上列印之指示填妥表格，並於股東週年大會指定舉行時間四十八小時前交回。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週年大會或其任何續會，並於會上投票。

就董事所深知、所獲悉及所確信，於最後實際可行日期，概無股東須就將於股東週年大會上提呈之決議案放棄投票。

責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事就本通函共同及個別承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及所確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述有所誤導。

推薦意見

董事相信(i)向董事授出發行授權；(ii)向董事授出購回授權；(iii)擴大發行授權以包括根據購回授權所購回股份(如有)；及(iv)重選退任董事均符合本公司及股東之整體最佳利益。故此，董事建議全體股東投票贊成載於股東週年大會通告內並將於股東週年大會上提呈之所有相關決議案。

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

二零一八年四月二十日

本附錄乃說明文件，旨在向閣下提供上市規則所規定之資料，使閣下可於就批准授出購回授權而提呈之普通決議案投贊成票或反對票時作出知情決定。

上市規則

上市規則准許以聯交所作第一上市地之公司於聯交所購回彼等本身之股份，惟須遵守若干限制，當中最重要者概述如下：

(a) 股東批准

以聯交所作第一上市地之公司於聯交所購回股份之所有建議必須先通過一項普通決議案批准，或通過一般授權或特定批准。

(b) 資金來源

購回股份之資金必須動用按本公司章程細則及香港法律可合法取得作購回用途之資金。

股本

於最後實際可行日期，本公司之已發行股份總數為3,661,537,046股股份。假設已發行股份在股東週年大會前未有變動，待通過相關之決議案後，本公司將可購回最多366,153,704股股份。

購回原因

董事相信股東一般授權董事行使本公司權力於聯交所購回本公司股份乃符合本公司及股東之最佳利益。該等購回行動（視乎當時之市場情況及資金安排）可提高每股盈利及／或每股資產淨值，而且只會在董事相信該購回股份將對本公司及其股東有利之情況下作出。

購回股份之資金

在購回股份時，本公司只可動用按本公司之章程細則及香港法例可合法取得作購回用途之資金，即本公司可分派溢利或新發行本公司股份所得款項。

購回之影響

在建議之購回期間任何時候全面行使購回授權，可能對本公司之營運資金或資本負債比率(與截至二零一七年十二月三十一日止年度年報內之經審核綜合財務報表所披露之狀況比較)構成重大之不利影響。

然而，若董事認為行使購回授權將會對董事不時認為恰當之本公司營運資金或負債水平造成重大不利影響，則董事擬在該情況下不行使購回授權。

披露權益

董事或(在作出一切合理查詢後所深知)彼等之任何聯繫人概不擬於股東批准購回授權後，向本公司或其任何附屬公司出售任何股份。

概無本公司之核心關連人士(定義見上市規則)通知本公司彼現擬於股東批准購回授權後，向本公司出售任何股份或承諾不向本公司出售彼持有之任何股份。

董事承諾

董事已向聯交所作出承諾，彼等將(在適用之情況下)根據上市規則及適用之香港法例行使本公司權力，按建議之決議案作出購回行動。

收購守則之影響

如因購回股份導致一名股東佔本公司投票權所擁有之權益按比例增加，則就收購守則第32條而言，該項增加將被視作一項收購行動處理。於若干情況下，一名股東或一組採取一致行動之股東可因該增加而取得或鞏固本公司之控制權時，須按照收購守則第26條及第32條之規定提出強制性全面收購建議。

於最後實際可行日期，保利控股及保利南方分別實益擁有1,478,871,116股股份及253,788,246股股份，佔本公司已發行股份總數約40.39%及6.93%。保利控股及保利南方由中國保利集團最終實益擁有。假設董事悉數行使購回授權，保利控股及保利南方之總持股量

將由47.32%增至52.58%。董事認為，總持股量增加可能會招致收購守則第26條下的強制性收購責任。董事現無意行使購回股份權力而招致收購責任。

本公司進行之購回股份行動

於最後實際可行日期前六個月，本公司或其任何附屬公司概無購買、出售或贖回本公司任何上市證券（不論在聯交所或其他地方）。

股價

於最後實際可行日期前過往十二個月內，每個月在聯交所錄得之股份最高及最低成交價如下：

	最高 港元	最低 港元
二零一七年		
四月	3.40	3.14
五月	3.50	2.84
六月	3.50	3.15
七月	4.14	3.41
八月	4.12	3.55
九月	4.66	3.89
十月	4.17	3.74
十一月	3.84	3.26
十二月	4.59	3.52
二零一八年		
一月	4.70	4.03
二月	4.49	3.55
三月	4.45	3.77
四月(截至最後實際可行日期)	3.87	3.72

以下為將於股東週年大會上退任並建議重選之董事之詳情。

韓清濤

韓清濤，五十七歲，持有中南財經政法大學行政人員工商管理學碩士學位。韓先生於二零零五年十二月至二零零七年九月期間任保利南方董事總經理，於二零零七年十月至二零一一年八月期間出任本公司執行董事，於二零一一年八月至二零一四年十月期間擔任中國保利集團房地產部主任。彼自二零一四年十月起任本公司董事總經理，主要負責本集團的營運及管理。彼亦為保利控股董事總經理及本集團某些附屬公司之董事，於金融及管理方面擁有逾二十年經驗。

本公司與韓先生並無訂立服務合約。韓先生並非按特定任期委任，惟須根據本公司章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退並膺選連任。韓先生為本公司主要股東 Congratulations Company Ltd.、Ting Shing Holdings Limited 及保利控股之董事。除此以外，彼與本公司任何其他董事、高層管理人員、主要股東或控股股東概無關係。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司並沒有就其服務支付董事酬金。董事會將根據本公司股東大會所授予之權力不時審訂其董事酬金(如有)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，韓先生有權獲得之薪酬總額為4,524,000港元(包括薪金及其他福利以及退休福利計劃供款)。董事會根據本公司股東大會所授予之權力可不時審訂其薪酬。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，韓先生並無於本公司任何股份或相關股份中擁有任何權益或被視為擁有權益。

截至最後實際可行日期，除上文披露者外，韓先生概無(i)與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東有任何關係；(ii)於過去三年於其證券在香港或海外任何證券市場上市之公眾公司出任任何其他董事職務；(iii)於股份擁有符合證券及期貨條例第XV部界定之股份權益；及(iv)其他事宜須提呈本公司股東注意，亦無任何根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露之其他資料。

葉黎聞

葉黎聞，四十七歲，持有東北財經大學學士學位及北京大學企業管理碩士學位。葉先生於一九九四年至二零零一年期間曾任中國保利集團高級經理，並於二零零一年起加入本公

司任投資部經理。彼於二零零六年十一月獲委任為本公司執行董事，現亦為保利控股總會計師及本公司副總經理、本集團某些附屬公司之董事，於管理方面擁有逾二十年經驗。

本公司與葉先生並無訂立服務合約。葉先生並非按特定任期委任，而須根據本公司組織章程細則於本公司股東週年大會上輪席告退並膺選連任。葉先生與本公司任何其他董事、高級管理人員、主要股東或控股股東概無關係。葉先生於過往三年並未於證券於香港或海外上市之公眾公司擔任任何董事職務。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司並沒有就其服務支付董事酬金。董事會將根據本公司股東大會所授予之權力不時審訂其董事酬金(如有)。截至二零一七年十二月三十一日止年度，葉先生所收取之薪酬總額為3,965,000港元(包括薪金及其他福利以及退休福利計劃供款)。董事會根據本公司股東大會所授予之權力可不時審訂其薪酬。

於最後實際可行日期，根據證券及期貨條例第XV部之定義，葉先生並無於本公司任何股份或相關股份中擁有任何權益或被視為擁有權益。

截至最後實際可行日期，除上文披露者外，葉先生概無(i)與本公司任何董事、高級管理層、主要股東或控股股東有任何關係；(ii)於過去三年於其證券在香港或海外任何證券市場上市之公眾公司出任任何其他董事職務；(iii)於股份擁有符合證券及期貨條例第XV部界定之股份權益；及(iv)其他事宜須提呈本公司股東注意，亦無任何根據上市規則第13.51(2)(h)至(v)條須予披露之其他資料。

梁秀芬

梁秀芬，五十四歲，為本公司獨立非執行董事。梁小姐持有香港城市大學會計學士學位，亦為倫敦大學海外學生，並通過認可的考試取得法律學士學位。梁小姐於二零一零年八月加入本公司為獨立非執行董事，現為審核委員會主席、薪酬委員會及風險管理委員會委員。梁小姐現亦於香港聯合交易所上市的中國航天國際控股有限公司(股份代號：31)和瑞港建設控股有限公司(股份代號：6816)任獨立非執行董事，且於時富融資有限公司(一家根據

證券及期貨條例可從事包括但不限於第6類就企業融資提供意見受規管活動的持牌公司)任職董事及負責人。彼於公司秘書及企業融資領域擁有逾二十年經驗。

本公司與梁小姐並無訂立服務合約。梁小姐之任期由二零一六年八月十一日起，為期三年，惟須受本公司組織章程細則就董事須於本公司股東週年大會上輪值退任及膺選連任之條文或任何其他適用法例規定董事須離職之條文所規限。截至二零一七年十二月三十一日止年度，本公司就其服務支付董事酬金286,000港元。董事會可根據本公司股東大會所授予之權力不時審訂其酬金。

於最後實際可行日期，梁小姐持有33,000股股份，佔本公司已發行股份總數約0%。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，梁小姐與任何董事、高級管理層或主要股東或控股股東概無任何關係，亦無持有證券及期貨條例第XV部涵義所指之股份的其他權益。梁小姐亦已表明彼並不知悉任何事宜須按照上市規則第13.51(2)(h)至(v)條予以披露，亦概無任何其他事宜須股東垂注。



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」)謹定於二零一八年五月二十四日(星期四)下午二時三十分假座香港金鐘夏慤道18號海富中心第一期18樓1804室金鐘會議中心舉行股東週年大會(「股東週年大會」)，以處理下列事項：

1. 省覽及採納截至二零一七年十二月三十一日止年度之本公司經審核綜合財務報表、董事會報告及核數師報告。
2. 宣派截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息。
3. 重選董事(各自作為一項單獨決議案)及授權董事會釐定董事酬金。
4. 續聘香港立信德豪會計師事務所有限公司為本公司核數師及授權董事會釐定其酬金。

考慮並酌情以普通決議案形式通過(不論修訂與否)下列決議案：

5. (A) 「動議：
 - (a) 在下文(c)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(按下文之定義)內行使本公司之一切權力以配發、發行及以其他方式處理本公司之額外股份，並訂立、發行或授予將需要或可能需要行使該等權力之售股邀約、協議、購股權、認股權證及其他證券；
 - (b) 上文(a)段之批准將授權本公司董事於有關期間內訂立或授予將需要或可能需要於有關期間結束後行使該等權力之售股邀約、協議、購股權、認股權證及其他證券；
 - (c) 本公司董事依據上文(a)段之批准配發或有條件或無條件同意配發(不論依據購股權或其他方式)之股份總數，不得超過本公司於本決議案通過當日已發行股份總數之20%，而上述批准亦受此限制，惟依據以下情況配發者除外：(i)供股(按下文之定義)；(ii)行使本公司之任何購股權計劃之任何購股權；(iii)行使附於可不時轉換為本公司股份之任何證券之認購

股東週年大會通告

權或轉換權；及(iv)依照本公司之章程細則實行之任何以股代息計劃或類似安排，以配發股份代替本公司股份之全部或部分股息；及

(d) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起計直至下列最早日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

(ii) 本公司之章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及

(iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案；及

「供股」乃指本公司董事於其指定期間內向於指定記錄日期名列股東名冊內之股份持有人，按彼等當時之持股比例提呈發售股份或發售認股權證、購股權或其他賦予權利認購股份之證券(惟本公司董事可就零碎配額或就任何香港以外地區之法例之任何限制或責任或任何認可監管機構或任何證券交易所之要求，作出彼等認為必須或適宜之取消若干股東在此方面之權利或其他安排)。」；及

5. (B) 「動議」：

(a) 在下文(b)段之規限下，一般性及無條件批准本公司董事於有關期間(按下文之定義)內，依據及受限於一切適用之法例及香港聯合交易所有限公司證券上市規則之要求，行使本公司之一切權力以購回本公司之股份；

(b) 本公司於有關期間內根據上文(a)段之批准所購回股份之總額，不得超過本公司於本決議案通過當日已發行股份總數之10%，而上述批准亦受此限制；及

(c) 就本決議案而言：

「有關期間」指由本決議案通過時起計直至下列最早日期止之期間：

(i) 本公司下屆股東週年大會結束；

股東週年大會通告

(ii) 本公司之章程細則或任何適用之法例規定本公司須召開下屆股東週年大會之期限屆滿之日；及

(iii) 本公司股東於股東大會上以普通決議案撤銷或修訂本決議案。」

5. (C) 「動議以召開本大會之通告內所列之第5(A)及第5(B)項決議案分別獲通過為前提條件，藉增加相當於本公司根據上述第5(B)項決議案授出之授權所購回之本公司股份總額，以擴大根據上述第5(A)項決議案授予本公司董事可配發、發行及以其他方式處理額外股份之一般性授權，惟此總數不得超過於本決議案通過當日本公司已發行股份總數之10%。」

承董事會命
公司秘書
潘敏敏

香港，二零一八年四月二十日

附註：

- (1) 有權出席股東週年大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同有關授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人核證之授權書或授權文件副本，最遲須於股東週年大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716室，方為有效。
- (3) 本公司董事議決建議派發截至二零一七年十二月三十一日止年度之末期股息每股0.135港元，建議末期股息須於應屆股東週年大會獲本公司股東批准後於二零一八年六月二十八日前後派發予於二零一八年六月十四日名列本公司股東名冊之股東。本公司將由二零一八年六月十二日至二零一八年六月十四日(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續，本公司於期內亦不會辦理股份過戶登記手續。為確定有權收取建議末期股息之股東身份，所有填妥轉讓表格連同有關股票須於二零一八年六月十一日下午四時三十分前交回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號室。
- (4) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載的全部議案將會於股東週年大會上以投票表決方式決議。
- (5) 若「黑色」暴雨警告信號或八號或以上颱風警告訊號於股東週年大會日期中午12時或之後仍然生效，及／或香港天文台於股東週年大會日期中午12時或之前，宣佈將於未來兩小時內發出上述任何警告訊號，則股東週年大會將予延遲。股東可登錄本公司網站www.polyhongkong.com參閱有關延遲及替代會議安排之詳情。