

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，並明確表示概不就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: 00119)

持續關連交易
辦公室租賃框架協議
及
劇院及影城票房收入分賬框架協議
及
劇院及影城租賃框架協議

茲提述本公司於二零二一年九月二十日發出有關二零二一年框架協議及其項下擬進行的持續關連交易的公佈。

董事會謹此宣佈，於二零二三年十二月二十一日（交易時間後），本公司與中國保利簽訂(i)辦公室租賃框架協議、(ii)劇院及影城票房收入分賬框架協議及(iii)劇院及影城租賃框架協議，每個期限由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止。

於本公佈日期，中國保利及其聯繫人持有本公司已發行股本總額約48.09%。中國保利為控股股東，因此中國保利及其聯繫人（本集團除外）為本公司的關連人士。故此，根據二零二三年框架協議擬進行的交易構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於根據各二零二三年框架協議擬進行之交易年度上限的一個或以上適用百分比率超過0.1%但全均低於5%，據此擬進行之交易須遵守申報及公佈的規定，但根據上市規則第14A.76(2)條獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

茲提述本公司於二零二一年九月二十日發出有關二零二一年框架協議及其項下擬進行的持續關連交易的公佈。

董事會謹此宣佈，於二零二三年十二月二十一日（交易時間後），本公司與中國保利簽訂(i)辦公室租賃框架協議、(ii)劇院及影城票房收入分賬框架協議及(iii)劇院及影城租賃框架協議，期限由二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日止。

1. 辦公室租賃框架協議

(1) 背景

根據現有辦公室租賃框架協議及其項下的辦公室租賃協議，本集團現時將若干物業出租予中國保利集團作為辦公場所。由於本集團將繼續向中國保利集團出租物業作為辦公場所，本公司與中國保利簽訂辦公室租賃框架協議，以更好地規管辦公場所的租賃。

(2) 辦公室租賃框架協議

日期

二零二三年十二月二十一日

協議方

- (i) 本公司（本身及代表其附屬公司，作為出租人）；及
- (ii) 中國保利（本身及代表其附屬公司，作為承租人）

主要條款

辦公室租賃框架協議的主要條款如下：

- 辦公室租賃框架協議的有效期限為二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日；
- 租賃物業須用作辦公場所及其輔助服務；
- 本集團與中國保利集團將訂立單獨的租賃協議，根據辦公室租賃框架協議規定的原則列明具體條款及條件；

- 根據辦公室租賃框架協議各單獨訂立的有關租賃協議的期限最長為三年，且不得超過辦公室租賃框架協議的期限。中國保利集團可於租約屆滿前至少一個月向本集團發出書面通知，要求續租。在遵守上市規則的前提下，本公司將於收到上述通知後可於租約屆滿前同意與中國保利集團續約。

定價政策

中國保利集團根據辦公室租賃框架協議應付本集團的租金將由協議方根據公平合理的原則，參考物業的規模、性質及位置以及本集團於同期向獨立第三方出租類似位置之物業的租金，經公平商業磋商釐定。相關交易將按一般商業條款進行，租金及物業管理費亦將參考現行市價釐定，不會低於向獨立第三方所提供。能源費及其他設施費將按償付基準收取。

(3) 過往金額

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度與截至二零二三年九月三十日止九個月的實際租金載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二三年 九月三十日 止九個月
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	人民幣千元
租金	6,628	6,922	6,673	8,189

(4) 建議年度上限及釐定基準

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度的最高年度總額不得超過下列上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元
估計租金	15,000	15,000	15,000

於釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：(i)現有辦公室租賃協議的租金；(ii)相關物業鄰近物業的租金穩定持續上漲及中國物業市場的整體未來發展；及(iii)中國保利集團未來對辦公空間的需求增加。

(5) 辦公室租賃框架協議所涉交易的理由及裨益

董事認為，由於本集團的主要業務之一為物業投資及管理，因此本集團出租自有物業屬於本集團的正常商業策略。此外，董事認為繼續向中國保利出租物業可節省尋找新承租人的不必要的行政成本，對本集團有利，亦便於行政工作。

由於辦公室租賃框架協議乃於本集團日常及一般業務過程中訂立，且條款（包括租金）應按公平原則磋商釐定。董事會認為，訂立辦公室租賃框架協議符合本集團的商業利益。

2. 劇院及影城票房收入分賬框架協議

(1) 背景

根據現有劇院及影城票房收入分賬框架協議及其項下的劇院及影城票房收入分賬安排的協議，中國保利集團同意按照與本集團事先協定的分賬百分比，分攤電影放映產生的劇院及影城票房淨收入（即扣除國家電影事業發展專項資金及稅項後的票房收入），作為使用本集團於深圳擁有的若干劇院及影城的回報。由於本集團將繼續安排收取中國保利集團產生的部分劇院及影城票房收入，以換取中國保利集團使用本集團擁有的劇院及影城場地，本公司與中國保利訂立了劇院及影城票房收入分賬框架協議，以更好地規管票房收入分賬安排。

(2) 劇院及影城票房收入分賬框架協議

日期

二零二三年十二月二十一日

訂約方

- (i) 本公司（本身及代表其附屬公司）；及
- (ii) 中國保利（本身及代表其附屬公司）

主要條款

劇院及影城票房收入分賬框架協議的主要條款如下：

- 劇院及影城票房收入分賬框架協議生效期為二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日；
- 本集團與中國保利集團將訂立單獨協議，根據劇院及影城票房收入分賬框架協議規定的原則列明具體條款及條件；
- 本集團將向中國保利集團提供劇院及影城，供其經營其劇院及影城及提供輔助服務；
- 本集團與中國保利集團將按約定比例分攤演出及電影放映產生的劇院及影城票房淨收入（即扣除增值稅等稅項及國家電影事業發展專項資金後的票房收入），中國保利集團將向本集團支付劇院及影城管理費、能源費及其他設施費；
- 根據劇院及影城票房收入分賬框架協議訂立的各相關單獨協議最長為期三年，且不得超過劇院及影城票房收入分賬框架協議期限。中國保利集團可於劇院及影城票房收入分賬框架協議到期前至少一個月向本集團發出書面通知，要求延長劇院及影城票房收入分賬框架協議的期限。在遵守上市規則的前提下，本集團收到上述通知後可於劇院及影城票房收入分賬框架協議屆滿前同意延長與中國保利集團訂立的該協議期限。

定價政策

經本集團與中國保利集團根據公平合理的原則公平商業磋商後，票房收入分賬百分比參考劇院及影城的規模、性質及位置以及票房收入預測釐定。有關交易將按一般商業條款進行。經考慮行業可比較交易後，本集團與中國保利集團釐定本集團的收入分賬百分比將不低於10%。所收取的劇院及影城管理費將參考現行市價釐定，不會低於向獨立第三方所提供。能源費及其他設施費將按償付基準收取。

(3) 過往金額

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度與截至二零二三年九月三十日止九個月的實際票房收入載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至
	二零二零年	二零二一年	二零二二年	二零二三年 九月三十日 止九個月
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
本集團收取的 分攤收入	1,683	3,812	1,796	2,529

(4) 建議年度上限及釐定基準

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度的最高年度總額不得超過下列上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年	二零二五年	二零二六年
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
估計本集團收取的 分攤收入	9,000	9,000	9,000

於釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：(i)二零二零年至二零二三年本集團與中國保利集團的收入分賬的歷史數據及增長趨勢，而有關增長不幸地在二零二零年受到新冠疫情的干擾；(ii)根據現有劇院及影城票房收入分賬安排已收取的金額；及(iii)得益於中國電影業的快速發展，電影票價呈上升趨勢，預計本集團的電影票房淨收入將增加。

(5) 劇院及影城票房收入分賬框架協議所涉交易的理由及裨益

董事認為，由於本集團的主要業務之一為物業投資及管理，因此本集團出租自有物業屬於本集團的正常商業策略。此外，董事認為劇院及影城有特定用途，建造目的與辦公室大不相同。倘本集團希望從此類特定用途的物業中獲得最大回報，本集團需組建專門經營劇院及影城的管理團隊。相比之下，中國保利集團其中一項主要業務是文化藝術業務，目前有管理團隊專門在中國經營眾多劇

院及影城。董事認為，基於中國保利集團在經營劇院及影城方面的專業知識以及本集團相關劇院及影城位處中國一線城市黃金地段，與中國保利集團訂立劇院及影城票房收入分賬安排可讓本集團把握潛在機遇，從擅長經營此類資產的專業運營商中獲得財務回報。同時，本集團亦毋須因建立管理團隊經營該業務而產生不必要的費用。

由於劇院及影城票房收入分賬框架協議於本集團日常及一般業務過程中訂立，且條款（包括收入分賬百分比）經公平磋商。董事會認為，訂立劇院及影城票房收入分賬框架協議符合本集團的商業利益。

3. 劇院及影城租賃框架協議

(1) 背景

根據現有劇院及影城租賃框架協議及其項下的劇院及影城租賃協議，本集團現將若干物業出租予中國保利集團，作為中國保利集團劇院及影城業務的場所。由於本集團將繼續向中國保利集團出租物業作該等用途，故本公司與中國保利訂立劇院及影城租賃框架協議，以更好地規管劇院及影城場地的租賃。

(2) 劇院及影城租賃框架協議

日期

二零二三年十二月二十一日

協議方

- (i) 本公司（本身及代表其附屬公司，作為出租人）；及
- (ii) 中國保利（本身及代表其附屬公司，作為承租人）

主要條款

劇院及影城租賃框架協議的主要條款如下：

- 劇院及影城租賃框架協議的有效期為二零二四年一月一日至二零二六年十二月三十一日；
- 租賃物業須用於劇院及影城營運及其輔助服務；

- 本集團與中國保利集團將訂立單獨的租賃協議，根據劇院及影城租賃框架協議規定的原則列明具體條款及條件；
- 根據劇院及影城租賃框架協議單獨訂立的各有關租賃協議的期限最長為三年，且不得超過劇院及影城租賃框架協議的期限。中國保利集團可於租約屆滿前至少一個月向本集團發出書面通知，要求續租。在遵守上市規則的前提下，本集團收到上述通知後可於租約屆滿前同意與中國保利集團續約。

定價政策

中國保利集團根據劇院及影城租賃框架協議應付本集團的租金將由訂約方根據公平合理的原則，參考劇院及影城的規模、性質及位置以及本集團於同期向獨立第三方出租類似位置之物業的租金，經公平商業磋商釐定。有關交易將按一般商業條款進行，所收取的劇院及影城管理費亦將參考現行市價釐定，不會低於向獨立第三方所提供。能源費及其他設施費將按償付基準收取。

(3) 過往金額

截至二零二零年、二零二一年及二零二二年十二月三十一日止年度與截至二零二三年九月三十日止九個月的實際租金載列如下：

	截至十二月三十一日止年度			截至 二零二三年 九月三十日 止九個月
	二零二零年 人民幣千元	二零二一年 人民幣千元	二零二二年 人民幣千元	人民幣千元
租金	6,289	6,289	6,289	5,505

(4) 建議年度上限及釐定基準

截至二零二四年、二零二五年及二零二六年十二月三十一日止年度的最高年度總額不得超過下列上限：

	截至十二月三十一日止年度		
	二零二四年 人民幣千元	二零二五年 人民幣千元	二零二六年 人民幣千元
估計租金	10,000	10,000	10,000

於釐定上述年度上限時，董事已考慮以下因素：(i)現有劇院及影城租賃協議的租金；(ii)相關物業鄰近物業的租金穩定持續上漲及中國物業市場的整體未來發展；及(iii)中國保利集團計劃於二零二四年至二零二六年期間在中國拓展影城及劇院管理業務。

(5) 劇院及影城租賃框架協議所涉交易的理由及裨益

董事認為，由於本集團的主要業務之一為物業投資及管理，因此本集團出租自有物業屬於本集團的正常商業策略。此外，董事認為劇院及影城有特定用途，建造目的與辦公室大不相同。倘本集團希望從此類特定用途的物業中獲得最大回報，本集團需組建專門經營劇院及影城的管理團隊。相比之下，中國保利集團其中一項主要業務是文化藝術業務，目前有管理團隊專門在中國經營眾多劇院及影城。董事認為，考慮到相關劇院及影城的規模及年期或地段（主要位處中國二、三線城市），通過訂立租賃安排，本集團可從相關資產收取固定租金，獲得穩定回報作為風險保護，同時毋須因建立管理團隊經營該業務而產生不必要的費用。

由於劇院及影城租賃框架協議於本集團日常及一般業務過程中訂立，且條款（包括租金）經公平磋商。董事會認為，訂立劇院及影城租賃框架協議符合本集團的商業利益。

董事會意見

董事（包括獨立非執行董事）認為，二零二三年框架協議按正常或更佳商業條款訂立及在本集團日常及一般業務過程中進行，二零二三年框架協議條款公平合理且符合本公司及股東整體利益。概無董事於二零二三年框架協議項下擬進行交易中擁有重大權益，因此彼等毋須就批准二零二三年框架協議及據此擬進行的交易之董事會決議案放棄投票。

內部監控措施

為確保二零二三年框架協議項下擬進行的持續關連交易按一般商業條款或不遜於向獨立第三方租賃時的條款進行，並符合二零二三年框架協議的條款，本公司已採取以下內部監控程序：

- (i) 於訂立每項租賃前，將與獨立第三方於同一樓宇內租賃的至少兩項類似面積的物業租金比較，或（如無）將與附近的租賃物業類似面積的物業作參考；
- (ii) 運營管理中心將妥為保存每項租賃的文件，並定期參考同一樓宇內或附近租賃物業的租金；
- (iii) 本公司管理層及財務部將定期收集及監察二零二三年框架協議項下擬進行的持續關連交易的數據，以確保不超逾年度上限；
- (iv) 本公司外部核數師及獨立非執行董事將根據上市規則的規定，對本公司於上一個財政年度進行的持續關連交易（包括二零二三年框架協議項下的交易）進行年度審閱及／或確認；
- (v) 如若由於業務發展需要或其他原因，需要調整二零二三年框架協議的年度上限，會提前做出安排，並嚴格遵守上市規則的有關規定。

上市規則的涵義

於本公佈日期，中國保利及其聯繫人持有本公司已發行股本總額約48.09%。中國保利為控股股東，因此中國保利及其聯繫人（本集團除外）為本公司的關連人士。故此，根據二零二三年框架協議擬進行的交易構成上市規則第14A章下本公司的持續關連交易。

由於根據各二零二三年框架協議擬進行之交易年度上限的一個或以上適用百分比率超過0.1%但全均低於5%，據此擬進行之交易須遵守申報及公佈的規定，但根據上市規則第14A.76(2)條獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

協議方資料

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業務。

中國保利

中國保利為本公司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，其業務涵蓋多個領域，包括國際貿易、房地產開發、輕工研發和工程服務、藝術品和工藝品原材料及產品管理服務、文化藝術業務、民用

爆炸物品和服務、信息與通信技術以及金融服務。

釋義

於本公佈中，除文義另有規定外，下列詞語具有以下涵義：

「二零二一年 框架協議」	指	本公司與中國保利於二零二一年九月二十日訂立之辦公室租賃框架協議、劇院及影城票房收入分賬框架協議及劇院及影城租賃框架協議
「二零二三年 框架協議」	指	辦公室租賃框架協議、劇院及影城票房收入分賬框架協議及劇院及影城租賃框架協議
「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	中國保利集團有限公司，於中國成立之國有企業，為控股股東，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	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	經董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，與本公司或其關連人士並無關連的個人或公司及其各自的最終實益擁有人

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「辦公室租賃框架協議」	指	本公司與中國保利於二零二三年十二月二十一日訂立之辦公室租賃框架協議
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「劇院及影城票房收入分賬框架協議」	指	本公司與中國保利於二零二三年十二月二十一日訂立之劇院及影城票房收入分賬框架協議
「劇院及影城租賃框架協議」	指	本公司與中國保利於二零二三年十二月二十一日訂立之劇院及影城租賃框架協議
「%」	指	百分比

承董事會命
保利置業集團有限公司
主席
萬宇清

香港，二零二三年十二月二十一日

於本公佈日期，本公司執行董事為萬宇清先生及叶黎聞先生；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。