

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，概不對因本公佈全部或任何部分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)

### 主要交易

#### 建議出售於勝鴻發展有限公司的權益

#### 出售

本公司全資附屬公司 **Active Success** 持有項目公司 30% 股權。項目公司持有該物業。項目公司餘下 70% 股權由獨立第三方 **Best Attitude** 持有。**Active Success**、**Best Attitude** 及項目公司訂立股東協議，監管項目公司的事務及管理事宜。

本公司於近日得悉，澳門政府已收回並重新持有該物業。澳門政府收回該物業一事構成股東協議所載的觸發事件，故 **Active Success** 有權要求 **Best Attitude** 按代價向保澳收購銷售股份及銷售貸款。

於 2019 年 9 月 25 日，**Active Success** 向 **Best Attitude** 發出銷售通知，要求其在股東批准出售後按代價向保澳收購銷售股份及銷售貸款。

待完成後，**Active Success** 將不再為本集團附屬公司，其損益和資產及負債亦不再併入本集團綜合財務報表，而本公司亦不再持有項目公司任何權益。

## 上市規則的涵義

由於出售相關的其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 25% 但低於 75%，故該出售構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第 14 章的申報、公告及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於股東特別大會上概無股東不得就出售及出售擬進行的交易投票。載有（其中包括）出售詳情及股東特別大會通知的通函預期將於 2019 年 10 月 25 日或前後（即本公佈日期後超過 15 個營業日）寄發予股東，以便有足夠時間編製載入通函的資料。

## 簡介

本公司全資附屬公司 **Active Success** 持有項目公司 30% 股權。項目公司持有該物業。項目公司餘下 70% 股權由獨立第三方 **Best Attitude** 持有。**Active Success**、**Best Attitude** 及項目公司訂立股東協議，監管項目公司的事務及管理事宜。

本公司於近日得悉，澳門政府已收回並重新持有該物業。澳門政府收回該物業一事構成股東協議所載的觸發事件，故 **Active Success** 有權要求 **Best Attitude** 按代價向保澳收購銷售股份及銷售貸款。

於 2019 年 9 月 25 日，**Active Success** 向 **Best Attitude** 發出銷售通知，要求其在股東批准出售後按代價向保澳收購銷售股份及銷售貸款。

## 出售的主要條款

銷售通知日期：2019 年 9 月 25 日

## 合約方：

- (1) 保澳置業一人有限公司（作為賣方）；及
- (2) Best Attitude International Limited（作為買方）。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Best Attitude 及其最終實益擁有人為獨立第三方。

## 事項：

根據股東協議，當觸發事件發生時，Active Success 可向 Best Attitude 發出銷售通知，要求其在股東批准出售後按代價向保澳收購銷售股份（即 Active Success 的全部已發行股本）及銷售貸款（即 Active Success 於完成日應付保澳的所有貸款及預付款項）。

## 代價：

根據股東協議的計算，代價為以下之總和：

- (a) 保利香港為購買 Active Success 支付的代價及相關股東貸款 3,750,000,000 港元（因此間接持有項目公司 30% 權益）；
- (b) 由完成收購 Active Success 日（即 2018 年 1 月 8 日）至本公佈日之期間，本集團於 Active Success 和項目公司之進一步貸款及其他投資約 3,000,000 港元；和
- (c) 第(a)點和第(b)點由完成收購 Active Success 日至完成日（僅用於說明：假設於 2019 年 10 月 31 日完成）之期間按年利率 8% 計算的利息約 545,000,000 港元。如果於 2019 年 10 月 31 日之後完成，利息金額將會增加。

假設於 2019 年 10 月 31 日完成，代價將約為 4,298,000,000 港元。

代價乃基於股東協議條款、保利香港為間接持有項目公司權益而支付的代價及 Active Success 應付保澳的所有貸款及預付款項金額所釐定。

Best Attitude 之代表人蕭先生分別已於 2018 年 12 月及 2019 年 8 月向本公司存入 3,700,000,000 港元和 100,000,000 港元（「按金」）。雙方同意將按金連同利息（如有）用於支付代價，或如本公司於項目公司的間接權益出售予 Best Attitude。因此，按金須於完成時用於抵銷代價。

蕭先生根據擔保向保利香港無條件及不可撤銷地保證，應保利香港的要求，倘 Best Attitude 未能執行、履行及遵守任何義務及責任，蕭先生將執行、履行及遵守或促使其執行、履行及遵守（其中包括）出售所規定 Best Attitude 的所有義務及責任（包括支付代價）。

### 先決條件及完成

出售須獲股東於本公司股東特別大會批准後方告完成，並須於獲得股東批准後的第三個營業日進行。

### 有關買方的資料

Best Attitude 是根據英屬處女群島法例註冊成立的公司，就本公司所知，Best Attitude 為投資控股公司。

### 有關項目公司及 Active Success 的資料

項目公司於 2004 年 3 月 19 日根據香港法例註冊成立，持有該物業作房地產開發用途（惟與澳門政府存在糾紛）。於本公佈日期，Active Success 與 Best Attitude 分別持有項目公司 30% 及 70% 股權。待完成後，本公司不再持有 Active Success 及項目公司任何權益。

Active Success 是根據英屬處女群島法例註冊成立的投資控股公司。

## Active Success 及項目公司財務資料

下表根據截至 2017 年 12 月 31 日止年度經審核財務報表及截至 2018 年 12 月 31 日止年度未經審核財務報表，列示 Active Success 及項目公司的選定財務資料。

|                | 截至 2017 年<br>12 月 31 日止年度<br>千港元 | 截至 2018 年<br>12 月 31 日止年度<br>千港元 |
|----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Active Success |                                  |                                  |
| (綜合基礎)         |                                  |                                  |
| 除稅前虧損          | 4,366                            | 598                              |
| 除稅後虧損          | 4,366                            | 598                              |
| 項目公司           |                                  |                                  |
| 除稅前虧損          | 14,365                           | 1,993                            |
| 除稅後虧損          | 14,365                           | 1,993                            |

於 2018 年 12 月 31 日，Active Success (綜合基礎) 和項目公司之未經審核資產淨值分別約為 3,580,000,000 港元和 12,360,000,000 港元。

## 有關本公司及保澳的資料

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。

保澳是根據澳門法例註冊成立的投資控股公司。

## 出售的原因及裨益

澳門政府收回該物業一事構成股東協議所載的觸發事件，故 Active Success 有權要求 Best Attitude 向保澳收購銷售股份及銷售貸款。由於能否開發該物業存在重大不

確定性，故董事為審慎起見，退出項目公司以保護本公司的投資。預期本集團將使用出售所得款項淨額為本集團日後其他潛在投資機會及／或一般營運提供資金。

董事（包括獨立非執行董事）認為出售乃按正常商業條款訂立，屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。

### 出售的財務影響

本集團預計於出售後錄得未經審核收益約 546,000,000 港元，按(i)總代價約 4,298,000,000 港元；減(ii)於 2018 年 12 月 31 日 Active Success 資產淨值 3,580,000,000 港元；減(iii)銷售貸款約 172,000,000 港元計算得出。出售之實際收益將經審核後併入本集團截至 2019 年 12 月 31 日止年度綜合損益表內。

待完成後，Active Success 將不再為本集團附屬公司，其損益和資產及負債亦不再併入本集團綜合財務報表，而本公司亦不再持有項目公司任何權益。

### 出售所得款項用途

本集團擬使用出售所得款項為本集團日後其他潛在投資機會及／或一般營運提供資金。

### 上市規則的涵義

由於出售相關的其中一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第 14.07 條）超過 25%但低於 75%，故該出售構成本公司的主要交易，須遵守上市規則第 14 章的申報、公告及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於股東特別大會上概無股東不得就出售及出售擬進行的交易投票。載有（其中包括）出售詳情及股東特別大會通

知的通函預期將於 2019 年 10 月 25 日或前後(即本公佈日期後超過 15 個營業日)寄發予股東，以便有足夠時間編製載入通函的資料。

## 釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

|                  |   |
|------------------|---|
| 「Active Success」 | 指 Active Success Consultants Limited，於英屬處女群島註冊成立，為本集團全資附屬公司 |
| 「Best Attitude」  | 指 Best Attitude International Limited，於英屬處女群島註冊成立，為獨立第三方    |
| 「董事會」            | 指 董事會   |
| 「本公司」            | 指 保利置業集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市                         |
| 「完成」             | 指 完成出售  |
| 「關連人士」           | 指 具有上市規則所賦予的涵義，而「關連」一詞應據此詮釋                                 |
| 「代價」             | 指 出售的代價   |
| 「按金」             | 指 具有本公佈所賦予的涵義   |
| 「董事」             | 指 本公司董事   |
| 「出售」             | 指 具有本公佈所賦予的涵義   |
| 「股東特別大會」         | 指 本公司將召開的股東特別大會，以審議及酌情批准出售等事宜                               |

|         |   |
|---------|---|
| 「本集團」   | 指 本公司及其附屬公司   |
| 「擔保」    | 指 蕭先生於 2018 年 1 月 8 日以保利香港為受益人訂立的擔保，以向保利香港擔保（其中包括）Best Attitude 執行、履行及遵守出售所規定的義務及責任                         |
| 「港元」    | 指 港元，香港法定貨幣   |
| 「香港」    | 指 中國香港特別行政區   |
| 「獨立第三方」 | 指 本公司獨立第三方及其關連人士  |
| 「上市規則」  | 指 聯交所證券上市規則   |
| 「澳門」    | 指 中國澳門特別行政區   |
| 「蕭先生」   | 指 蕭德雄先生，為獨立第三方  |
| 「保利香港」  | 指 保利置業（香港）有限公司，於香港註冊成立，為本公司的全資附屬公司及保澳的唯一股東  |
| 「保澳」    | 指 保澳置業一人有限公司 (Polymac Propriedade Sociedade Unipessoal Limitada)，於澳門註冊成立，為保利香港的全資附屬公司及 Active Success 的唯一股東 |
| 「項目公司」  | 指 勝鴻發展有限公司，於香港註冊成立並持有該物業  |
| 「該物業」   | 指 澳門一地段，面積約為 56,592 平方米，位於路環島，毗鄰田畔街，物業登記局註冊編號為 6150   |
| 「銷售貸款」  | 指 於完成日期，Active Success 應付保澳的所有貸款及預付款項   |



|        |   |
|--------|---|
| 「銷售通知」 | 指 Active Success 向 Best Attitude 發出的通知，要求 Best Attitude 在股東批准出售後根據股東協議按代價向保澳收購銷售股份及銷售貸款 |
| 「銷售股份」 | 指 Active Success 所有已發行股份  |
| 「股東」   | 指 本公司股東   |
| 「股東協議」 | 指 Active Success、Best Attitude 及項目公司於 2018 年 1 月 8 日就項目公司事務及管理事宜訂立的股東協議                 |
| 「聯交所」  | 指 香港聯合交易所有限公司   |
| 「%」    | 指 百分比   |

承董事會命  
 保利置業集團有限公司  
 主席  
 張炳南

香港，2019 年 9 月 25 日

於本公佈日期，本公司執行董事為張炳南先生、韓清濤先生、雪明先生、王旭先生、王健先生、叶黎聞先生及竺偉榮先生；獨立非執行董事為葉振忠先生、蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。