

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)

上市規則第 14A.60(1)條下的持續關連交易

緒言

本公佈乃本公司根據上市規則第14A.60(1)條作出。

於本公佈日期，i) 深圳市保達房地產開發有限公司（「深圳保達」）為本公司通過間接全資附屬公司深圳市保聯實業有限公司（「深圳保聯」）及深圳勤誠達各自擁有50%權益的附屬公司；ii) 深圳保誠為本公司擁有50%的合營企業，而深圳市勤誠達集團持有深圳保誠50%的權益；及iii) 廣州東灝房地產開發有限公司（「東灝房地產」）為本公司的附屬公司，由本公司間接全資附屬公司廣東保利置業有限公司（「廣東保利置業」）及廣州市上綿投資有限公司（「上綿投資」）分別擁有75%及25%權益。

由於截至2021年12月31日止年度的適用百分比率（定義見上市規則第14A.09條）低於5%，深圳保達及東灝房地產根據上市規則第14A.09(1)條在相關時間為本公司的非重大附屬公司，因此，根據上市規則深圳勤誠達、深圳保誠（即深圳勤誠達的聯繫人）及上綿投資在相關時間並非本公司的關連人士。

根據本公司於2023年3月28日刊發的截至2022年12月31日止年度的全年業績公佈，截至2022年12月31日止年度關於深圳保達及東灝房地產的適用百分比率（定義見上市規則第14A.09(1)條）高於5%，因此，根據上市規則第14A.09(1)條，深圳保達及東灝房地產不再是本公司的非重大附屬公司，根據上

市規則深圳勤誠達、深圳保誠及上綿投資成為本公司附屬公司層面的關連人士，而下述本集團與深圳勤誠達、深圳保誠及上綿投資之間的交易構成上市規則14A章下的持續關連交易。

根據上市規則第14A.60(1)條，本公司須遵守上市規則第14A章項下的年度審閱及披露規定，包括就提供貸款給深圳勤誠達、深圳保誠及上綿投資進行刊登公佈及作年度申報。如續訂交易協議或修訂交易協議的協議條款，本公司屆時將遵守上市規則第14A章下所有適用的申報、公佈及獨立股東批准的規定（如適用）。

(I) 向附屬公司少數股東提供貸款

深圳勤誠達

考慮到深圳保達雙方股東的利益，經協商，雙方股東同意按照其在深圳保達的股權比例由深圳保達向雙方股東提供盈餘資金。截至2022年4月18日，深圳保達已按相同條款分別向深圳勤誠達和深圳保聯提供資金人民幣308,706,910元和人民幣308,706,910元。考慮到雙方股東的利益，雙方股東在深圳保達派發任何股息前同意上述安排。

由於向深圳勤誠達提供資金的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均不超過5%，因此，向深圳勤誠達提供資金根據上市規則第14章，在相關時間不構成本公司的一項須予公佈的交易。

根據本公司於2023年3月28日刊發的截至2022年12月31日止年度的全年業績公佈，截至2022年12月31日關於深圳保達的適用百分比率（定義見上市規則第14A.09(1)條）高於5%，據此，根據上市規則第14A.09(1)條，深圳保達不再是本公司的非重大附屬公司，根據上市規則深圳勤誠達成為本公司附屬公司層面的關連人士，而向深圳勤誠達提供資金構成本公司的一項持續關連交易。

資金使用協議的主要條款

深圳保達、深圳勤誠達和深圳保聯為日期2022年4月18日的資金使用協議（「資金使用協議」）的訂約方。根據資金使用協議，深圳保達同意分別向深圳勤誠達和深圳保聯根據其在深圳保達的股權比例以及相同的條款和條件下提供資金人民幣308,706,910元和人民幣308,706,910元。所提供的資金為免

息、無抵押及資金使用期限最長不超過10年，自貸款人實際出借資金之日起算。深圳保達有權隨時要求償還資金，深圳勤誠達和深圳保聯應在收到深圳保達書面通知之日起15個工作日內歸還資金。

資金使用協議（包括資金使用金額）經各方公平協商達成，並綜合考慮了深圳保達股東就資金安排使用對雙方股東的預期利益、深圳保達及本集團的財務資源等因素後確定。

提供資金的資金

該等資金由深圳保達的內部資源撥付。

提供資金之理由及裨益

深圳保達由深圳勤誠達持有50%權益及深圳保聯持有50%權益。深圳保達的主要業務為房地產開發。考慮到深圳保達雙方股東的利益，經協商，雙方股東同意深圳保達將深圳保達的盈餘資金按其在深圳保達的股權比例提供給雙方股東。雙方股東均認為，在深圳保達派發任何股息前，考慮到雙方股東的利益，同意上述安排。深圳保達向深圳保聯提供資金，將促進本集團整體持有現金的使用效率，從而提升本集團收購或投資其他地塊或物業項目的能力。若違約方股東逾期歸還資金，深圳保達有權 i) 於深圳保達應返還違約方股東的股東投入中扣除；或 ii) 於分配給違約方股東的稅後利潤中扣除。同時若深圳保達之股東之任何一方未能償還資金，守約方股東有權稀釋違約方股東的股權比例。自深圳保達之股東提取資金及直至現在，深圳保達仍有足夠營運資金足以支付項目所需的支出。目前深圳保達開發的項目正在建設及處於預售。

董事（包括獨立非執行董事）認為，資金使用協議的條款為一般商業條款，公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事在資金使用協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此沒有董事就批准資金使用協議項下擬進行的交易的相關議案放棄表決。

上綿投資

考慮到東灝房地產雙方股東的利益，經協商，雙方股東同意按照其在東灝房地產的股權比例由東灝房地產向雙方股東提供盈餘資金。於2021年7月14日，東灝房地產已按相同條款分別向廣東保利置業和上綿投資提供貸款人民幣300,000,000元和人民幣100,000,000元。

由於向上綿投資提供貸款的所有適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）均不超過5%，因此，向上綿投資提供貸款根據上市規則第14章，在相關時間不構成本公司的一項須予公佈的交易。

根據本公司於2023年3月28日刊發的截至2022年12月31日止年度的全年業績公佈，截至2022年12月31日關於東灝房地產適用百分比率（定義見上市規則第14A.09(1)條）高於5%，據此，根據上市規則第14A.09(1)條，東灝房地產不再是本公司的非重大附屬公司，根據上市規則上綿投資成為本公司附屬公司層面的關連人士，而向上綿投資提供貸款構成本公司的一項持續關連交易。

借款協議的主要條款

東灝房地產、廣東保利置業和上綿投資為日期2021年7月14日的借款協議（「借款協議」）的訂約方。根據借款協議，東灝房地產同意分別向廣東保利置業和上綿投資根據其在東灝房地產的股權比例以及相同的條款和條件下提供貸款人民幣300,000,000元和人民幣100,000,000元。所提供的貸款為免息、無抵押及不定期借款期限。東灝房地產有權隨時要求償還貸款，廣東保利置業和上綿投資應在收到東灝房地產書面通知之日起40日內歸還貸款。

借款協議（包括貸款金額）經各方公平協商達成，並綜合考慮了借款協議股東就資金安排使用對雙方股東的預期利益、東灝房地產及本集團的財務資源等因素後確定。

提供貸款的資金

該等資金由東灝房地產的內部資源撥付。

提供貸款之理由及裨益

東灝房地產由廣東保利置業持有75%權益及上綿投資持有25%權益。東灝房地產的主要業務為房地產開發。考慮到東灝房地產雙方股東的利益，經協商，雙方股東同意東灝房地產將東灝房地產的盈餘資金按其在東灝房地產的股權比例提供給雙方股東。東灝房地產向廣東保利置業提供資金，將促進本集團整體持有現金的使用效率，從而提升本集團收購或投資其他地塊或物業項目的能力。若違約方股東逾期歸還貸款，守約方股東有權要求東灝房地產從應支付違約方股東的任何款項（包括但不限於股東借款、可分配利潤）中扣收並支付給守約方股東。同時守約方股東有權稀釋違約方股東的股權比例。自東灝房地產之股東提取貸款及直至現在，東灝房地產仍有足夠營運資金足以支付項目所需的支出。目前東灝房地產開發的項目仍在開發中，項目部份物業已竣工並交付。

董事（包括獨立非執行董事）認為，借款協議的條款為一般商業條款，公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事在借款協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此沒有董事就批准借款協議項下擬進行的交易的相關議案放棄表決。

(II) 向一家合營企業提供貸款

茲提述本公司日期為2022年7月29日及2023年3月24日有關向一家合營企業提供貸款的須予披露的交易的公佈（統稱「該公佈」）。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者俱有相同涵義。

深圳保誠為本公司擁有50%的合營企業。深圳保誠由深圳市勤誠達集團持有50%權益及由本公司間接全資附屬公司深圳保龍持有50%權益。截至2023年3月24日，深圳保達已向深圳保誠提供資金人民幣628,420,000元（「總貸款」）。

當現有貸款、貸款與進一步貸款合計時，由於一項或多項適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）超過5%但全部低於25%，因此，向深圳保誠提供的總貸款構成本公司的一項須予披露的交易，須受遵守申報及公佈規定，但獲豁免遵守上市規則第14章下的股東批准規定。現有貸款、貸款與進一步貸款的安排詳情已在該公佈中披露。

由於深圳勤誠達的最終實益擁有人持有深圳保誠30%以上的權益，深圳保誠為深圳勤誠達的聯繫人，因此，於本公佈日期，根據上市規則深圳保誠為本公司附屬公司層面的關連人士。

根據本公司於2023年3月28日刊發的截至2022年12月31日止年度的全年業績公佈，截至2022年12月31日止年度關於深圳保達的適用百分比率（定義見上市規則第14A.09(1)條）高於5%，據此，根據上市規則第14A.09(1)條，深圳保達不再是本公司的非重大附屬公司，根據上市規則深圳保誠成為本公司附屬公司層面的關連人士，而向深圳保誠提供貸款構成本公司的一項持續關連交易。

現有貸款、貸款協議和進一步貸款協議的主要條款

現有貸款、貸款協議和進一步貸款協議的主要條款詳情已於日期為2022年7月29日和2023年3月24日的該公佈中披露。

提供貸款的資金

該等總貸款由深圳保達的內部資源撥付。

提供貸款之理由及裨益

向深圳保誠提供貸款的理由及裨益的詳情已於日期為2022年7月29日及2023年3月24日的該公佈中披露。

董事（包括獨立非執行董事）認為，現有貸款、貸款協議及進一步貸款協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於現有貸款、貸款協議及進一步貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此概無董事已就批准現有貸款、貸款協議及進一步貸款協議項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

有關深圳保誠、深圳市勤誠達集團及深圳勤誠達的資料

深圳保誠為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司一家持有50%權益的合營企業，主要從事房地產開發業務。深圳市勤誠達集團直接持有深圳保誠餘下的50%股權。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，深圳市勤誠達投資及勤誠達控股分別直接持有深圳市勤誠達集團70%和30%的股權。Keenstar Industrial直接持有深圳市勤誠達投資100%的股權。古漢寧間接持有Keenstar Industrial 100%的股權。古漢寧及廖新源分別持有勤誠達控股99%和1%的股權。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，古漢寧及廖新源均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

勤誠達國際(控股)及深圳市勤誠達集團分別直接持有深圳勤誠達66%及34%的股權。古耀明直接持有勤誠達國際(控股) 100%股權。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，古漢寧、古耀明及廖新源均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

有關本公司、深圳保達、深圳保龍、深圳保聯、廣東保利置業及東灝房地產的資料

本公司主要從事投資控股，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。

深圳保達是一家在中國成立的有限責任公司，為本公司之間接持有50%權益的附屬公司，主要從事房地產開發業務。深圳勤誠達直接持有深圳保達餘下50%的股權。

深圳保龍為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之間接持有的全資附屬公司，主要業務為投資控股，其直接持有深圳保誠股本之50%的股權。

深圳保聯為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之間接持有的全資附屬公司，主要業務為投資控股。其直接持有深圳保達股本之50%的股權。

廣東保利置業為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之間接持有的全資附屬公司，主要業務為投資控股。其直接持有東灝房地產股本之75%的股權。

東灝房地產為一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之間接持有75%權益的附屬公司，主要從事房地產開發業務。上綿投資達直接持有東灝房地產餘下25%的股權。

有關上綿投資的資料

上綿投資為一家於中國成立的有限責任公司，廣州聰杰貿易有限公司（「聰杰貿易」）直接持有上綿投資100%的股權。唐奮強及黃海濤分別直接持有聰杰貿易98%及2%股權。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期，唐奮強及黃海濤均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

承董事會命
保利置業集團有限公司
主席
萬宇清

香港，2023年3月29日

於本公佈日期，本公司執行董事為萬宇清先生、王健先生及叶黎聞先生；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。