

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)

- (1)主要交易 — 向少數股東提供貸款**  
**(2)關連及主要交易 — 向一位少數股東提供貸款**

### **主要交易 — 向少數股東提供貸款**

#### **貸款協議7**

於2023年12月22日，本公司持有51%權益的間接非全資附屬公司昆山悅城(作為貸款人)、本公司間接全資附屬公司保利江蘇(作為借款人)、蘇州招商(作為借款人)與昆山新城(作為借款人)訂立貸款協議7，據此，昆山悅城有條件同意向保利江蘇、蘇州招商及昆山新城分別授予人民幣9.18億元、人民幣7.92億元及人民幣0.90億元的貸款。

昆山悅城向保利江蘇、蘇州招商及昆山新城提供的貸款7與保利江蘇、蘇州招商及昆山新城於昆山悅城的股權成比例。

#### **貸款協議8**

於2023年12月22日，本公司持有51%權益的間接非全資附屬公司深圳保卓(作為貸款人)、惠州保置(作為借款人)與深圳招商(作為借款人)訂立貸款協議8，據此，深圳保卓有條件同意向惠州保置及深圳招商分別授予人民幣5.10億元及人民幣4.90億元的貸款。

深圳保卓向深圳招商及惠州保置提供的貸款8與深圳招商及惠州保置於深圳保卓的股權成比例。

#### **貸款協議9**

於2023年12月22日，本公司持有51%權益的間接非全資附屬公司深圳保捷(作為貸款人)、惠州保置(作為借款人)與深圳招商(作為借款人)訂立貸款協議9，據此，深圳保捷有條件同意向惠州保置及深圳招商分別授予人民幣5.10億元及人民幣4.90億元的貸款。

深圳保捷向深圳招商及惠州保置提供的貸款9與深圳招商及惠州保置於深圳保捷的股權成比例。

### **關連及主要交易 — 向一位少數股東提供貸款**

#### **貸款協議10**

於2023年12月22日，本公司持有51%權益的間接非全資附屬公司上海盛兆蒼(作為貸款人)、上海盛萬(作為借款人)與蘇州兆坤(作為借款人)訂立貸款協議10，據此，上海盛兆蒼有條件同意向上海盛萬及蘇州兆坤分別授予約人民幣17.915億元及約人民幣17.213億元的貸款。

上海盛兆蒼向上海盛萬及蘇州兆坤提供的貸款10與上海盛萬及蘇州兆坤於上海盛兆蒼的股權成比例。

## 上市規則的涵義

### 蘇州招商之貸款7、深圳招商之貸款8及深圳招商之貸款9

由於本集團於2022年8月15日向深圳招商授出貸款1及貸款3，並於2023年2月27日進一步向深圳招商授出貸款5的若干部分及貸款6，且深圳招商及蘇州招商為招商局蛇口工業區控股股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：SZ.001979）的附屬公司，故蘇州招商之貸款7、深圳招商之貸款8及深圳招商之貸款9應與與深圳招商有關的貸款1、貸款3以及部分貸款5及貸款6合併計算，並於計算適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）時將其視為一項交易。

由於蘇州招商之貸款7、深圳招商之貸款8及深圳招商之貸款9及與深圳招商有關的貸款1、貸款3、部分貸款5及貸款6合併計算時，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%但全部低於75%，因此，授出蘇州招商之貸款7、深圳招商之貸款8及深圳招商之貸款9構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

貸款2、貸款4、貸款5的餘下部分、貸款6、貸款8及貸款9已授予或將授予本公司之間接全資附屬公司惠州保置，根據上市規則第14章，該等貸款不會構成一項須予公佈的交易。

向昆山新城授出的部分貸款7不會超過適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）的5%，因此，根據上市規則第14章，將予授出之該部分貸款7不會構成一項須予公佈的交易。

由於保利江蘇為本公司之間接全資附屬公司，故根據上市規則第14章，向保利江蘇授出貸款7的餘下部分不會構成一項須予公佈的交易。

### 蘇州兆坤之貸款10

由於蘇州兆坤之貸款10的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%但全部低於75%，因此，向蘇州兆坤授出貸款10構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

蘇州兆坤因作為上海盛兆薈之主要股東而為本公司附屬公司層面之關連人士，故根據上市規則第14A章，蘇州兆坤之貸款10構成本公司的一項關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)蘇州兆坤為本公司附屬公司層面之關連人士；(ii)貸款協議10項下擬進行的交易乃按一般商業條款進行；及(iii)董事會(包括全體獨立非執行董事)已批准該等交易，並確認該等交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，故貸款協議10項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈的規定，但獲豁免遵守獨立財務意見及股東批准的規定。

概無董事於新貸款協議中擁有權益及須於相關董事會會議就此放棄投票。

根據上市規則第14章，向本公司間接全資附屬公司上海盛萬授出貸款10的餘下部分不會構成一項須予公佈的交易。

新貸款協議各自須於股東特別大會上獲得股東批准後，方可作實，惟相關批准不互為條件。換言之，新貸款協議可由股東單獨批准。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就新貸款協議及其項下擬進行的交易放棄投票。一份載有(其中包括)蘇州招商之貸款7、深圳招商之貸款8、深圳招商之貸款9及蘇州兆坤之貸款10之進一步詳情以及股東特別大會通告之通函預計於2024年1月16日前後寄發予股東。

## 向少數股東提供貸款

茲提述本公司日期分別為2022年8月15日及2023年2月27日的公佈，內容有關關於向一位少數股東提供貸款的須予披露的交易。

### 貸款協議7

於2023年12月22日，本公司持有51%權益的間接非全資附屬公司昆山悅城(作為貸款人)、本公司間接全資附屬公司保利江蘇(作為借款人)、蘇州招商(作為借款人)與昆山新城(作為借款人)訂立貸款協議7，據此，昆山悅城有條件同意向保利江

蘇、蘇州招商及昆山新城分別授予人民幣9.18億元、人民幣7.92億元及人民幣0.90億元的貸款。

昆山悅城向保利江蘇、蘇州招商及昆山新城提供的貸款7與保利江蘇、蘇州招商及昆山新城於昆山悅城的股權成比例。

### 貸款協議7的主要條款

日期 : 2023年12月22日

貸款人 : 昆山悅城

借款人 : 保利江蘇  
蘇州招商  
昆山新城

保利江蘇最高本金 : 人民幣9.18億元

蘇州招商最高本金 : 人民幣7.92億元

昆山新城最高本金 : 人民幣0.90億元

貸款7為無抵押、免息及借款期限最長不超過10年，自昆山悅城向保利江蘇、蘇州招商及／或昆山新城提供資金之各提取日起算。昆山悅城有權於貸款期內隨時要求償還貸款7，借款人應在收到昆山悅城書面通知之日起15個工作日內償還貸款7。

貸款7的實際金額將(i)視乎昆山悅城的可用資金及業務狀況而定；及(ii)與保利江蘇、蘇州招商及昆山新城於昆山悅城的股權成比例。

經股東批准後，貸款協議7的有效期為10年。於任何情況下，根據貸款協議7預付的所有貸款均須於有效期內償還。

貸款7並非循環貸款融資。與允許借款人於規定限額及期限內重複借款並償還資金的循環貸款融資不同，貸款7並不允許借款人重借已償還本金的任何部分。一旦借款人根據貸款協議7償還貸款的任何部分，則彼等不獲准再次動用已償還資金。

貸款7金額由昆山悅城與保利江蘇、蘇州招商及昆山新城公平協商後確定。

貸款7將由昆山悅城內部資源提供。

## 貸款協議8

於2023年12月22日，本公司持有51%權益的間接非全資附屬公司深圳保卓(作為貸款人)、惠州保置(作為借款人)與深圳招商(作為借款人)訂立貸款協議8，據此，深圳保卓有條件同意向惠州保置及深圳招商分別授予人民幣5.10億元及人民幣4.90億元的貸款。

深圳保卓向深圳招商及惠州保置提供的貸款8與深圳招商及惠州保置於深圳保卓的股權成比例。

### 貸款協議8的主要條款

日期 : 2023年12月22日

貸款人 : 深圳保卓

借款人 : 惠州保置  
深圳招商

惠州保置最高本金 : 人民幣5.10億元

深圳招商最高本金 : 人民幣4.90億元

貸款8為無抵押、免息及借款期限最長不超過10年，自貸款人實際出借資金之日起算。深圳保卓有權於貸款期內隨時要求償還貸款8，借款人應在收到深圳保卓書面通知之日起15個工作日內償還貸款8。

貸款8的實際金額將(i)視乎深圳保卓的可用資金及業務狀況而定；及(ii)與惠州保置及深圳招商於深圳保卓的股權成比例。



經股東批准後，貸款協議8的有效期為10年。於任何情況下，根據貸款協議8預付的所有貸款均須於有效期內償還。

貸款8並非循環貸款融資。與允許借款人於規定限額及期限內重複借款並償還資金的循環貸款融資不同，貸款8並不允許借款人重借已償還本金的任何部分。一旦借款人根據貸款協議8償還貸款的任何部分，則彼等不獲准再次動用已償還資金。

貸款8金額由深圳保卓與深圳招商及惠州保置公平協商後確定。

貸款8將由深圳保卓內部資源提供。

## 貸款協議9

於2023年12月22日，本公司持有51%權益的間接非全資附屬公司深圳保捷(作為貸款人)、惠州保置(作為借款人)與深圳招商(作為借款人)訂立貸款協議9，據此，深圳保捷有條件同意向惠州保置及深圳招商分別授予人民幣5.10億元及人民幣4.90億元的貸款。

深圳保捷向深圳招商及惠州保置提供的貸款9與深圳招商及惠州保置於深圳保捷的股權成比例。

### 貸款協議9的主要條款

日期 : 2023年12月22日

貸款人 : 深圳保捷

借款人 : 惠州保置  
深圳招商

惠州保置最高本金 : 人民幣5.10億元

深圳招商最高本金 : 人民幣4.90億元

貸款9為無抵押、免息及借款期限最長不超過10年，自貸款人實際出借資金之日起算。深圳保捷有權於貸款期內隨時要求償還貸款9，借款人應在收到深圳保捷書面通知之日起15個工作日內償還貸款9。

貸款9的實際金額將(i)視乎深圳保捷的可用資金及業務狀況而定；及(ii)與惠州保置及深圳招商於深圳保捷的股權成比例。

經股東批准後，貸款協議9的有效期為10年。於任何情況下，根據貸款協議9預付的所有貸款均須於有效期內償還。

貸款9並非循環貸款融資。與允許借款人於規定限額及期限內重複借款並償還資金的循環貸款融資不同，貸款9並不允許借款人重借已償還本金的任何部分。一旦借款人根據貸款協議9償還貸款的任何部分，則彼等不獲准再次動用已償還資金。

貸款9金額由深圳保捷、深圳招商與惠州保置公平協商後確定。

貸款9將由深圳保捷內部資源提供。

## **貸款協議10**

於2023年12月22日，本公司持有51%權益的間接非全資附屬公司上海盛兆蒼(作為貸款人)、上海盛萬(作為借款人)與蘇州兆坤(作為借款人)訂立貸款協議10，據此，上海盛兆蒼有條件同意向上海盛萬及蘇州兆坤分別授予約人民幣17.915億元及約人民幣17.213億元的貸款。

上海盛兆蒼向上海盛萬及蘇州兆坤提供的貸款10與上海盛萬及蘇州兆坤於上海盛兆蒼的股權成比例。

### **貸款協議10的主要條款**

日期 : 2023年12月22日

貸款人 : 上海盛兆蒼

借款人 : 上海盛萬  
蘇州兆坤

上海盛萬最高本金 : 約人民幣17.915億元

蘇州兆坤最高本金 : 約人民幣17.213億元



貸款10為無抵押、免息及借款期限最長不超過10年，自上海盛兆蒼向上海盛萬及蘇州兆坤提供資金之各提取日起算。上海盛兆蒼有權於貸款期內隨時要求償還貸款10，借款人應在收到上海盛兆蒼書面通知之日起10個工作日內償還貸款。

貸款10的實際金額將(i)視乎上海盛兆蒼的可用資金及業務狀況而定；及(ii)與上海盛萬及蘇州兆坤於上海盛兆蒼的股權成比例。

經股東批准後，貸款協議10的有效期為10年。於任何情況下，根據貸款協議10預付的所有貸款均須於有效期內償還。

貸款10並非循環貸款融資。與允許借款人於規定限額及期限內重複借款並償還資金的循環貸款融資不同，貸款10並不允許借款人重借已償還本金的任何部分。一旦借款人根據貸款協議10償還貸款的任何部分，則彼等不獲准再次動用已償還資金。

貸款10金額由上海盛兆蒼、上海盛萬與蘇州兆坤公平協商後確定。

貸款10將由上海盛兆蒼內部資源提供。

## **向少數股東提供貸款之理由及裨益**

### **貸款7**

保利江蘇、蘇州招商及昆山新城分別持有昆山悅城51%、44%及5%的權益。昆山悅城於中國之主要業務為房地產開發及經營以及建築工程設計。昆山悅城預計，同豐路項目將自預售在建物業取得銷售所得款項，該筆款項將足以支付同豐路項目於未來12個月的建設成本、管理費、稅項及貸款償還。因此，即使保利江蘇、蘇州招商及昆山新城提取貸款7後，預計銷售所得款項仍將足以滿足同豐路項目的資金需求。目前同豐路項目正在建設以及預售中。

經慎重考慮，保利江蘇、蘇州招商及昆山新城均認為，使用昆山悅城的盈餘資金支持其生產及營運，符合彼等的最佳利益，因此，保利江蘇、蘇州招商及昆山新城與昆山悅城訂立貸款協議7。保利江蘇、蘇州招商及昆山新城同意於昆山悅城提出還款要求時按其股權比例償還各自貸款。根據貸款協議7，倘任何借款人未能償還貸

款，應分別向貸款人及守約方支付違約金。倘違約股東未能償還貸款，昆山悅城有權扣留應付予違約股東的任何款項(包括但不限於股東貸款及股息)。此外，倘相關貸款逾期超過60天，則(i)守約股東亦有權稀釋違約股東於昆山悅城的股權；及(ii)將向守約股東支付額外的違約金。

## 貸款8及貸款9

惠州保置分別持有深圳保卓及深圳保捷各自51%的權益。深圳招商分別持有深圳保卓及深圳保捷各自49%的權益。深圳保卓及深圳保捷於中國之主要業務為物業開發。深圳保卓及深圳保捷預計，深圳項目將自預售在建物業取得銷售所得款項，該筆款項將足以支付深圳項目於未來12個月的建設成本、管理費、稅項及貸款償還。因此，即使惠州保置及深圳招商各自於深圳保卓及深圳保捷提取貸款後，預期銷售所得款項仍將足以滿足深圳項目的資金需求。目前深圳項目正在建設以及預售中。

經慎重考慮，深圳招商及惠州保置均認為，使用深圳保卓及深圳保捷的盈餘資金支持其生產及營運，符合雙方的最佳利益，因此，深圳招商及惠州保置與深圳保卓及深圳保捷就按其股權比例提供貸款訂立相同條款及條件的貸款協議8及貸款協議9。深圳招商及惠州保置同意於深圳保卓及深圳保捷需要資金開發深圳項目時按其股權比例償還貸款。根據貸款協議8及貸款協議9，倘任何借款人未能償還貸款，應分別向貸款人及守約方支付違約金。倘違約股東未能償還貸款，貸款人有權扣留應付予違約股東的任何款項(包括但不限於股東貸款及股息)。此外，倘相關貸款逾期超過60天，則(i)守約股東亦有權稀釋違約股東於深圳保卓或深圳保捷的股權(視情況而定)；及(ii)將向守約股東及深圳保卓或深圳保捷(視情況而定)支付額外的違約金。

## 貸款10

上海盛萬及蘇州兆坤分別持有上海盛兆薈51%及49%的權益。上海盛兆薈於中國的主要業務乃為房地產開發及經營以及建築工程設計。上海盛兆薈預計，竹盈路項目將自預售在建物業取得銷售所得款項，該筆款項將足以支付竹盈路項目於未來12個月的建設成本、管理費、稅項及貸款償還。因此，即使上海盛萬及蘇州兆坤提取貸款10，預計銷售所得款項仍將足以滿足竹盈路項目的資金需求。目前竹盈路項目正在建設以及預售中。

經慎重考慮，上海盛萬及蘇州兆坤認為，利用上海盛兆薈的盈餘資金支持其生產營運符合彼等最佳利益，因此，上海盛萬及蘇州兆坤與上海盛兆薈訂立貸款協議10。上海盛萬及蘇州兆坤同意，彼等將於上海盛兆薈要求還款時按股權比例償還各自的貸款。根據貸款協議10，倘任何借款人未能償還貸款，則應向守約方支付違約金。倘違約股東未能償還貸款，上海盛兆薈有權扣留應付予違約股東的任何款項(包括但不限於股東貸款及股息)。此外，倘相關貸款逾期超過60天，則(i)守約股東亦有權稀釋違約股東於上海盛兆薈的股權；及(ii)將向守約股東支付額外的違約金。

基於上述情況，並考慮到本集團作一般營運資金用途的資金需求及外部融資的額外成本，董事(包括獨立非執行董事)認為，各新貸款協議的條款均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。

## 有關本公司及本集團的資料

### 本公司

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要從事物業開發、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。

## **昆山悦城**

貸款7的貸款人昆山悦城為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發與經營以及建築工程設計，為一家由本公司間接持有51%權益的附屬公司。餘下49%權益分別由蘇州招商及昆山新城持有44%及5%。

## **深圳保卓**

貸款8的貸款人深圳保卓為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發，為一家由本公司間接持有51%權益的附屬公司。餘下49%權益由深圳招商持有。

## **深圳保捷**

貸款9的貸款人深圳保捷為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發，為一家由本公司間接持有51%權益的附屬公司。餘下49%權益由深圳招商持有。

根據上市規則第14A.09(1)條，深圳保卓、深圳保捷及昆山悦城合計為本公司「非重大附屬公司」。

## **上海盛兆蒼**

貸款10的貸款人上海盛兆蒼為於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發與經營以及建設工程設計，為一家由本公司間接持有51%權益的附屬公司。餘下49%權益由蘇州兆坤持有。

## **保利江蘇**

貸款7的借款人之一保利江蘇為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發，為本公司之間接全資附屬公司。

## **惠州保置**

貸款8及貸款9的借款人之一惠州保置為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發，為本公司之間接全資附屬公司。

## 上海盛萬

貸款10的借款人之一上海盛萬為於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發，為本公司之間接全資附屬公司。

## 有關蘇州招商、深圳招商、昆山新城及蘇州兆坤的資料

### 蘇州招商

貸款7的借款人之一蘇州招商為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發與經營、房屋銷售與租賃、物業管理、業務管理、房地產項目諮詢與管理。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，招商局蛇口工業區控股股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：SZ.001979)及深圳招商房地產有限公司分別持有蘇州招商95%及5%的權益。深圳招商房地產有限公司為招商局蛇口工業區控股股份有限公司的全資附屬公司。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，根據上市規則，蘇州招商及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### 深圳招商

貸款8及貸款9的借款人之一深圳招商為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營、物業管理、房屋租賃、室內外設計服務、商業信息諮詢及停車管理服務。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，招商局蛇口工業區控股股份有限公司(一家於深圳證券交易所上市的公司，股票代碼：



SZ.001979) 及深圳TCL房地產有限公司分別持有深圳招商70%及30%的股權。TCL科技產業園有限公司及深圳市海谷州置業發展有限公司分別持有深圳TCL房地產有限公司70%和30%的股權。惠州礪達天成股權投資有限公司及鐘偉堅間接持有TCL科技產業園有限公司99.99%及0.01%的股權。李東生持有惠州礪達天成股權投資有限公司51%的股權，其餘股東各持有惠州礪達天成股權投資有限公司的股權不超過30%。深圳市海谷池投資有限公司持有深圳市海谷州置業發展有限公司71.66%的股權，其餘股東各持有深圳市海谷州置業發展有限公司的股權不超過30%。深圳市海谷池投資有限公司最終分別由崔曉文和崔宜征持有65%和35%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，根據上市規則，深圳招商及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

### **昆山新城**

貸款7的借款人之一昆山新城為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發、物業管理、及市場建設開發及管理。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，昆山新城為昆山國創投資集團有限公司的全資附屬公司。昆山國創投資集團有限公司為昆山市政府國有資產監督管理辦公室的全資附屬公司。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，根據上市規則，昆山新城及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

### **蘇州兆坤**

貸款10的借款人之一蘇州兆坤為一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發、物業管理以及市場建設開發及管理、房屋租賃及房地產代理服務。蘇州兆坤為建發國際投資集團有限公司(一家於聯交所上市的公司，股份代號：1908)之間接全資附屬公司。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，蘇州兆坤因作為上海盛兆薈之主要股東而為本公司附屬公司層面之關連人士。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公佈日期及除上文所披露者外，根據上市規則，蘇州兆坤及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。



## 上市規則的涵義

### 蘇州招商之貸款7、深圳招商之貸款8及深圳招商之貸款9

由於本集團於2022年8月15日向深圳招商授出貸款1及貸款3，並於2023年2月27日進一步向深圳招商授出貸款5的若干部分及貸款6，且深圳招商及蘇州招商為招商局蛇口工業區控股股份有限公司（一家於深圳證券交易所上市的公司，股份代號：SZ.001979）的附屬公司，故蘇州招商之貸款7、深圳招商之貸款8及深圳招商之貸款9應與與深圳招商有關的貸款1、貸款3以及部分貸款5及貸款6合併計算，並於計算適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）時將其視為一項交易。

由於蘇州招商之貸款7、深圳招商之貸款8及深圳招商之貸款9及與深圳招商有關的貸款1、貸款3、部分貸款5及貸款6合併計算時，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%但全部低於75%，因此，授出蘇州招商之貸款7、深圳招商之貸款8及深圳招商之貸款9構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

貸款2、貸款4、貸款5的餘下部分、貸款6、貸款8及貸款9已授予或將授予本公司之間接全資附屬公司惠州保置，根據上市規則第14章，該等貸款不會構成一項須予公佈的交易。

向昆山新城授出的部分貸款7不會超過適用百分比率（定義見上市規則第14.07條）的5%，因此，根據上市規則第14章，將予授出之該部分貸款7不會構成一項須予公佈的交易。

由於保利江蘇為本公司之間接全資附屬公司，故根據上市規則第14章，向保利江蘇授出貸款7的餘下部分不會構成一項須予公佈的交易。

### 蘇州兆坤之貸款10

由於蘇州兆坤之貸款10的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%但全部低於75%，因此，向蘇州兆坤授出貸款10構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章項下申報、公佈及股東批准的規定。

蘇州兆坤因作為上海盛兆薈之主要股東而為本公司附屬公司層面之關連人士，故根據上市規則第14A章，蘇州兆坤之貸款10構成本公司的一項關連交易。根據上市規則第14A.101條，由於(i)蘇州兆坤為本公司附屬公司層面之關連人士；(ii)貸款協議10項下擬進行的交易乃按一般商業條款進行；及(iii)董事會(包括全體獨立非執行董事)已批准該等交易，並確認該等交易乃按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司及股東的整體利益，故貸款協議10項下擬進行的交易須遵守上市規則第14A章項下申報及公佈的規定，但獲豁免遵守獨立財務意見及股東批准的規定。

根據上市規則第14章，向本公司間接全資附屬公司上海盛萬授出貸款10的餘下部分不會構成一項須予公佈的交易。

概無董事於新貸款協議中擁有權益及須於相關董事會會議就此放棄投票。

新貸款協議各自須於股東特別大會上獲得股東批准後，方可作實，惟相關批准不互為條件。換言之，新貸款協議可由股東單獨批准。

據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，概無股東須於股東特別大會上就新貸款協議及其項下擬進行的交易放棄投票。一份載有(其中包括)蘇州招商之貸款7、深圳招商之貸款8、深圳招商之貸款9及蘇州兆坤之貸款10之進一步詳情以及股東特別大會通告之通函預計於2024年1月16日前後寄發予股東。

## 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：

「董事會」	指	本公司董事會
「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，其股份於聯交所上市
「董事」	指	本公司董事

「股東特別大會」	指	本公司將予召開藉以考慮及酌情批准(其中包括)貸款協議7、貸款協議8、貸款協議9及貸款協議10之股東特別大會
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「惠州保置」	指	惠州市保置房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發，為本公司之間接全資附屬公司
「昆山新城」	指	昆山市新城發展建設有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「昆山悅城」	指	昆山市悅城置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為一家由本公司間接持有51%權益的附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款1」	指	深圳保卓根據貸款協議1向深圳招商提供的貸款金額約人民幣2.76億元
「貸款2」	指	深圳保卓根據貸款協議2向惠州保置提供的貸款金額約人民幣2.87億元
「貸款3」	指	深圳保捷根據貸款協議3向深圳招商提供的貸款金額約人民幣1.06億元
「貸款4」	指	深圳保捷根據貸款協議4向惠州保置提供的貸款金額約人民幣1.11億元
「貸款5」	指	深圳保卓根據貸款協議5向惠州保置及深圳招商提供的貸款金額約人民幣9.37億元及約人民幣9億元

「貸款6」	指	深圳保捷根據貸款協議6向惠州保置及深圳招商提供的貸款金額約人民幣1.04億元及約人民幣1億元
「貸款7」	指	昆山悅城根據貸款協議7向保利江蘇(人民幣9.18億元)、蘇州招商(人民幣7.92億元)及昆山新城(人民幣0.90億元)有條件提供人民幣18.00億元的貸款
「貸款8」	指	深圳保卓根據貸款協議8向惠州保置(人民幣5.10億元)及深圳招商(人民幣4.90億元)有條件提供人民幣10.00億元的貸款
「貸款9」	指	深圳保捷根據貸款協議9向惠州保置(人民幣5.10億元)及深圳招商(人民幣4.90億元)有條件提供人民幣10.00億元的貸款
「貸款10」	指	上海盛兆蒼根據貸款協議10向上海盛萬(約人民幣17.915億元)及蘇州兆坤(約人民幣17.213億元)有條件提供人民幣35.128億元的貸款
「貸款協議1」	指	深圳保卓與深圳招商於2022年8月15日就貸款1訂立的貸款協議
「貸款協議2」	指	深圳保卓與惠州保置於2022年8月15日就貸款2訂立的貸款協議
「貸款協議3」	指	深圳保捷與深圳招商於2022年8月15日就貸款3訂立的貸款協議
「貸款協議4」	指	深圳保捷與惠州保置於2022年8月15日就貸款4訂立的貸款協議
「貸款協議5」	指	深圳保卓與惠州保置及深圳招商於2023年2月27日就貸款5訂立的貸款協議
「貸款協議6」	指	深圳保捷與惠州保置及深圳招商於2023年2月27日就貸款6訂立的貸款協議
「貸款協議7」	指	保利江蘇、蘇州招商、昆山新城及昆山悅城於2023年12月22日就貸款7訂立的貸款協議

「貸款協議8」	指	深圳保卓、惠州保置及深圳招商於2023年12月22日就貸款8訂立的貸款協議
「貸款協議9」	指	深圳保捷、惠州保置及深圳招商於2023年12月22日就貸款9訂立的貸款協議
「貸款協議10」	指	上海盛兆薈、上海盛萬及蘇州兆坤於2023年12月22日就貸款10訂立的貸款協議
「新貸款協議」	指	貸款協議7、貸款協議8、貸款協議9及貸款協議10
「保利江蘇」	指	保利江蘇置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之一家間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「上海盛萬」	指	上海盛萬置業有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之一家間接全資附屬公司
「上海盛兆薈」	指	上海盛兆薈房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事商業物業開發，為一家由本公司間接持有51%權益的附屬公司
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「蘇州招商」	指	招商局地產(蘇州)有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「蘇州招商之貸款7」	指	昆山悅城根據貸款協議7有條件向蘇州招商提供人民幣7.92億元之貸款7

「深圳保捷」	指	深圳市保捷房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發，為一家由本公司間接持有51%權益的附屬公司
「深圳保卓」	指	深圳市保卓房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事物業開發，為一家由本公司間接持有51%權益的附屬公司
「深圳招商」	指	深圳坪山招商房地產有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營、物業管理、房屋租賃、室內外設計服務、商業信息諮詢及停車管理服務
「深圳招商之貸款8」	指	深圳保卓根據貸款協議8有條件向深圳招商提供人民幣4.90億元之貸款8
「深圳招商之貸款9」	指	深圳保捷根據貸款協議9有條件向深圳招商提供人民幣4.90億元之貸款9
「深圳項目」	指	i) 由深圳保卓直接持有100%權益的深圳區域龍華龍譽項目；及  ii) 由深圳保捷直接持有100%權益的龍崗雍山郡項目
「蘇州兆坤」	指	蘇州兆坤房地產開發有限公司，一家於中國成立的有限責任公司
「蘇州兆坤之貸款10」	指	上海盛兆蒼根據貸款協議10有條件向蘇州兆坤提供約人民幣17.213億元之貸款10
「同豐路項目」	指	由昆山悅城直接持有100%權益的昆山同豐路項目



「竹盈路項目」 指 由上海盛兆薈直接持有100%權益的上海竹盈路項目

承董事會命  
保利置業集團有限公司  
主席  
萬宇清

香港，2023年12月22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。