

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告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 條下的 持續關連交易

#### 緒言

本公告由本公司根據上市規則第14A.60條作出。

#### 向少數股東提供貸款

茲提述本公司日期為2022年8月15日、2023年2月27日及2023年12月22日內容有關向少數股東提供貸款之須予披露及主要交易之公告（「該等公告」）。

於2022年8月15日深圳保卓根據貸款協議1向深圳招商授出約人民幣2.76億元的貸款1，並根據貸款協議2向惠州保置授出約人民幣2.87億元的貸款2。同日，深圳保捷根據貸款協議3向深圳招商授出約人民幣1.06億元的貸款3，並根據貸款協議4向惠州保置授出約人民幣1.11億元的貸款4。

向深圳招商授出的貸款1和貸款3合計構成本公司一項須予披露交易，本公司已於2022年8月15日就此發佈公告。

於2023年2月27日，深圳保卓根據貸款協議5向深圳招商授出人民幣9.00億元貸款5的部分，並向惠州保置授出約人民幣9.37億元貸款5的部分。同日，深圳保捷根據貸款協議6向深圳招商授出人民幣1.00億元貸款6的部分，並向惠州保置授出約人民幣1.04億元貸款6的部分。

向深圳招商授出的貸款1、貸款3、部分貸款5及部分貸款6的合計金額構成本公司一項須予披露交易，本公司已於2023年2月27日就此發佈公告。

於2023年12月22日，昆山悅城根據貸款協議7向蘇州招商授出人民幣7.92億元貸款7的部分，向保利江蘇授出人民幣9.18億元貸款7的部分，並向昆山新城授出人民幣9,000萬元貸款7的部分。

於2023年12月22日，深圳保卓根據貸款協議8向深圳招商授出人民幣4.90億元貸款8的部分，並向惠州保置授出人民幣5.10億元貸款8的部分。同日，深圳保捷根據貸款協議9向深圳招商授出人民幣4.90億元貸款9的部分，並向惠州保置授出人民幣5.10億元貸款9的部分。

向深圳招商授出的貸款1、貸款3、部分貸款5、部分貸款6、部分貸款8及部分貸款9，以及向蘇州招商授出的部分貸款7的合計金額構成本公司的主要交易。本公司已於2023年12月22日就此發佈公告，並於2024年1月31日獲得股東批准。

## 貸款協議的主要條款

貸款協議1至貸款協議9的各主要條款詳情以及貸款1至貸款9的資金來源已於該等公告中披露。

## 向少數股東提供貸款之理由及裨益

### 向深圳招商提供貸款

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當時的資金需求。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1、貸款協議2、貸款協議3、貸款協議4、貸款協議5、貸款協議6、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。此外，根據貸款協議5、貸款協議6、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。

### 向蘇州招商提供貸款

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當時的資金需求。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。

董事（包括獨立非執行董事）認為，向深圳招商及蘇州招商授出的招商貸款的貸款協議條款是按正常商業條款並在本集團日常業務過程中訂立的，屬公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

概無董事在向深圳招商及蘇州招商授出的招商貸款的貸款協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，沒有董事就批准向深圳招商及蘇州招商授出的招商貸款的貸款協議項下擬進行的交易的相關決議案放棄投票。

## 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。

### 昆山悅城

貸款7的貸款人昆山悅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1、貸款2、貸款5、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3、貸款4、貸款6、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。

### 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2、貸款4的借款人，貸款5、貸款6、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。

## 有關蘇州招商、深圳招商及昆山新城的資料

### 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，於本公告日期，招商局蛇口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的全資附屬公司。

### 深圳招商

貸款1、貸款3的借款人及貸款5、貸款6、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，於本公告日期，招商局蛇口及深圳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。惠州礪達天成股權投資有限公司剩餘49%股權由四名個人股東持有，每位股東所持有的股權均不超過20%。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。深圳市海谷州置業發展有限公司剩餘28.34%股權由兩名個人股東持有，每位股東各持有股權不超過20%。深圳市海谷池投資有限公司最終分別由崔曉文持有65%權益及崔宜征持有35%權益。

## 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，於本公告日期，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由昆山市政府國有資產監督管理辦公室持有100%股權。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，於本公告日期，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。

## 上市規則的涵義

於本公告日期，(i) 本公司間接附屬公司深圳保卓及深圳保捷均由本公司間接全資附屬公司惠州保置擁有51%權益，並由深圳招商擁有49%權益；(ii) 本公司間接附屬公司昆山悅城由本公司間接全資附屬公司保利江蘇擁有51%、蘇州招商擁有44%及崑山新城擁有5%。因此，深圳招商分別為深圳保卓及深圳保捷的主要股東。蘇州招商為昆山悅城的主要股東。深圳招商及蘇州招商均為招商局蛇口的間接附屬公司。

由於深圳保卓、深圳保捷及昆山悅城截至2023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）合計低於5%，根據上市規則第14A.09(1)條，深圳保卓、深圳保捷及昆山悅城於相關時間屬本公司的非重大附屬公司，因此，根據上市規則，深圳招商及蘇州招商並非本公司的關連人士。

根據本公司於2025年3月20日刊發的截至2024年12月31日止年度的年度業績公告，深圳保卓、深圳保捷連同昆山悅城截至2024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(1)條）合計超過5%，因此，根據上市規則第14A.09(1)條，深圳保卓、深圳保捷連同昆山悅城不再屬本公司的非重大附屬公司，深圳招商及蘇州招商依上市規則亦因此成為本公司附屬公司層面的關連人士。向深圳招商、蘇州招商提供招商貸款構成本公司的持續關連交易。

根據上市規則第14A.60(1)條，本公司須遵守上市規則第14A章項下的年度審核及披露規定，包括就向深圳招商及蘇州招商提供招商貸款刊登公告及作年度申報。倘若續訂交易協議或修訂交易協議的條款，本公司將須遵守上市規則第14A章項下所有適用的申報、公告及獨立股東批准的規定（如適用）。

## 釋義

於本公告內，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
「招商貸款」	指	由深圳保卓或深圳保捷向深圳招商授出約人民幣2.76億元的貸款1、約人民幣1.06億元的貸款3、人民幣9.00億元貸款5的部分、人民幣1.00億元貸款6的部分、人民幣4.90億元貸款8的部分及人民幣4.90億元貸款9的部分，以及由昆山悅城向蘇州招商授出人民幣7.92億元貸款7的部分
「招商局蛇口」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，一家於中國成立的有限責任公司，其股份於深圳證券交易所上市，股票代號為SZ.001979
「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
「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9.37億元及人民幣9.00億元
「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1.04億元及人民幣1.00億元
「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）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）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）提供人民幣10.00億元的貸款
「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
「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
「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
「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
「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

承董事會命  
保利置業集團有限公司  
主席  
萬宇清

香港，二零二五年三月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為萬宇清先生及胡在新先生；本公司非執行董事為張毅先生、龔健先生及鄧歡先生；及本公司獨立非執行董事為馮志堅先生、梁秀芬小姐、黃家倫先生及吳劍林先生。