

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倚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)

關連及主要交易

關於向附屬公司層面關連人士提供貸款

向附屬公司層面關連人士提供貸款

茲提述由保利置業集團有限公司（「本公司」）於2022年8月15日、2023年2月27日及2023年12月22日發出的關於向少數股東提供貸款之須予披露的交易及主要交易的公告，於2024年1月16日發出的主要交易通函，以及於2025年3月20日發出的上市規則第14A.60條下的關連交易公告（統稱「該等公告及通函」）。

貸款協議11

於2026年3月9日，本公司間接持有51%權益的一間附屬公司深圳保卓（作為貸款人）、本公司間接全資附屬公司惠州保置（作為借款人）與深圳招商（作為借款人）簽訂貸款協議11，據此，深圳保卓同意向惠州保置及深圳招商分別授予人民幣3.825億元及人民幣3.675億元的貸款。

深圳保卓向惠州保置及深圳招商提供的貸款11與惠州保置及深圳招商於深圳保卓的股權成比例。

貸款協議12

於2026年3月9日，本公司間接持有51%權益的一間附屬公司深圳保捷（作為貸款人）、本公司間接全資附屬公司惠州保置（作為借款人）與深圳招商（作為借款人）簽訂貸款協議12，據此，深圳保捷同意向惠州保置及深圳招商分別授予人民幣1.02億元及人民幣0.98億元的貸款。

深圳保捷向惠州保置及深圳招商提供的貸款12與惠州保置及深圳招商於深圳保捷的股權成比例。

上市規則的涵義

貸款協議11及貸款協議12中授予惠州保置的貸款部分並不構成上市規則第14章項下須予公佈的交易。

貸款協議11及貸款協議12中授予深圳招商的貸款部分，須與貸款1、貸款3，以及貸款5、貸款6、貸款8及貸款9中授予深圳招商的貸款部分以及貸款7中授予蘇州招商的貸款部分合併計算（統稱「向招商提供之貸款」），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%，故向招商提供之貸款構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章下申報、公佈及股東批准的規定。

由於貸款1、貸款3，以及貸款5、貸款6、貸款8及貸款9中的授予深圳招商的貸款部分以及貸款7中授予蘇州招商的貸款部分（「該等貸款」）合併計算時已構成本公司的主要交易，本公司已於2023年12月22日發佈公告及於2024年1月16日發佈通函，並已於2024年1月31日獲得股東批准。貸款11及貸款12與該等貸款合併計算時仍屬主要交易，故本公司就貸款協議11及貸款協議12須遵守上市規則第14章下的申報及公佈規定，惟毋須再次尋求股東批准。

貸款協議1至貸款協議9的各主要條款詳情以及該等貸款的資金來源已於該等公告及通函中披露。

同時，根據本公司於2025年3月20日刊發的截至2024年12月31日止年度的業績公告，深圳保卓、深圳保捷及昆山悅城的適用百分比率（定義見上市規則第14A.09(1)條）合計超過5%，故深圳保卓、深圳保捷及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成為本公司附屬公司層面的關連人士，向招商提供之貸款構成本公司的關連交易。惟根據上市規則第14A.101條，本公司可獲得豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

茲提述由保利置業集團有限公司（「本公司」）於2022年8月15日、2023年2月27日及2023年12月22日發出的關於向少數股東提供貸款之須予披露的交易及主要交易的公告，於2024年1月16日發出的主要交易通函，以及於2025年3月20日發出的上市規則第14A.60條下的關連交易公告（統稱「該等公告及通函」）。

貸款協議11

於2026年3月9日，本公司間接持有51%權益的一間附屬公司深圳保卓（作為貸款人）、本公司間接全資附屬公司惠州保置（作為借款人）與深圳招商（作為借款人）簽訂貸款協議11，據此，深圳保卓同意向惠州保置及深圳招商分別授予人民幣3.825億元及人民幣3.675億元的貸款。

深圳保卓向惠州保置及深圳招商提供的貸款11與惠州保置及深圳招商於深圳保卓的股權成比例。

貸款協議11的主要條款

日期：2026年3月9日

貸款人：深圳保卓

借款人（借款本金）：惠州保置（人民幣3.825億元）
深圳招商（人民幣3.675億元）

貸款11為無抵押及免息，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。深圳保卓有權在貸款期內隨時要求歸還貸款11，借款人應在收到深圳保卓書面通知之日起15個工作日內按其股權比例歸還貸款11。

貸款11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11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11償還貸款的任何部分，則彼等不獲准再次動用已償還資金。

貸款協議11金額由深圳保卓、惠州保置與深圳招商公平協商後確定，並將由深圳保卓內部資源提供。

貸款協議12

於2026年3月9日，本公司間接持有51%權益的一間附屬公司深圳保捷（作為貸款人）、本公司間接全資附屬公司惠州保置（作為借款人）與深圳招商（作為借款人）簽訂貸款協議12，據此，深圳保捷同意向惠州保置及深圳招商分別授予人民幣1.02億元及人民幣0.98億元的貸款。

深圳保捷向惠州保置及深圳招商提供的貸款12與惠州保置及深圳招商於深圳保捷的股權成比例。

貸款協議12的主要條款

日期 : 2026年3月9日

貸款人 : 深圳保捷

借款人（借款本金） : 惠州保置（人民幣1.02億元）
深圳招商（人民幣0.98億元）

貸款12為無抵押及免息，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。深圳保捷有權在貸款期內隨時要求歸還貸款12，借款人應在收到深圳保捷書面通知之日起15個工作日內歸還貸款12。

貸款12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12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12償還貸款的任何部分，則彼等不獲准再次動用已償還資金。

貸款協議12金額由深圳保捷、惠州保置與深圳招商公平協商後確定，並將由深圳保捷內部資源提供。

向少數股東提供貸款之理由及裨益

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。經慎重考慮，惠州保置及深圳招商均認為，使用深圳保卓及深圳保捷的盈餘資金加強其他物業項目的開發，符合雙方的最佳利益。因此，惠州保置及深圳招商與深圳保卓及深圳保捷簽訂相同條款及條件的貸款協議，按其股權比例獲取貸款。

根據貸款協議11及貸款協議12，借款人若逾期歸還貸款，須分別向貸款人及守約股東支付違約金。倘違約股東未能償還貸款，貸款人有權扣留應付予該違約股東的任何款項。此外，倘相關貸款逾期超過60天，則(i)守約股東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)違約股東另須向守約股東支付額外違約金。深圳保卓及深圳保捷各自預計，即使惠州保置及深圳招商各自提取貸款11及貸款12後，所持項目的盈餘資金及未來預期銷售所得款項足以支付所持項目未來12個月內的建設成本、管理費用、稅收及貸款償還等資金需求。目前所持項目已部分交付並處於尾盤銷售階段。

基於上述情況，並考慮到本集團一般營運資金的融資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，貸款協議11及貸款協議12的條款及條件公平合理，均屬一般商業條款，且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。

深圳保卓

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

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。

惠州保置

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。

有關深圳招商的資料

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%股權。招商局蛇口工業區控股股份有限公司擁有穩健的經營往績和優質的資信背景，是中國領先的地產發展商之一。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%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%股權。李東生持有惠州礪達天成股權投資有限公司51%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%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由崔曉文和崔宜征分別持有65%和35%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，深圳招商及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

上市規則的涵義

貸款協議11及貸款協議12中授予惠州保置的貸款部分並不構成上市規則第14章項下須予公佈的交易。

貸款協議11及貸款協議12中授予深圳招商的貸款部分，須與貸款1、貸款3，以及貸款5、貸款6、貸款8及貸款9中授予深圳招商的貸款部分以及貸款7中授予蘇州招商的貸款部分合併計算（統稱「向招商提供之貸款」），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%，故向招商提供之貸款構成本公司的一項主要交易，並須遵守上市規則第14章下申報、公佈及股東批准的規定。

由於貸款1、貸款3，以及貸款5、貸款6、貸款8及貸款9中的授予深圳招商的貸款部分以及貸款7中授予蘇州招商的貸款部分（「該等貸款」）合併計算時已構成本公司的主要交易，本公司已於2023年12月22日發佈公告及於2024年1月16日發佈通函，並已於2024年1月31日獲得股東批准。貸款11及貸款12與該等貸款合併計算時仍屬主要交易，故本公司就貸款協議11及貸款協議12須遵守上市規則第14章下的申報及公佈規定，惟毋須再次尋求股東批准。

貸款協議1至貸款協議9的各主要條款詳情以及該等貸款的資金來源已於該等公告及通函中披露。

同時，根據本公司於2025年3月20日刊發的截至2024年12月31日止年度的業績公告，深圳保卓、深圳保捷及昆山悅城的適用百分比率（定義見上市規則第14A.09(1)條）合計超過5%，故深圳保卓、深圳保捷及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成為本公司附屬公司層面的關連人士，向招商提供之貸款構成本公司的關連交易。惟根據上市規則第14A.101條，本公司董事會已批准向招商提供之貸款，董事（包括全體獨立非執行董事）已確認交易條款公平合理，均屬一般商業條款，且符合本公司及整體股東利益，本公司可獲得豁免遵守通函、獨立財務意見及股東批准的規定。

概無董事於貸款協議11及貸款協議12中擁有權益及須於相關董事會會議就此放棄投票。

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
「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
「所持項目」	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%權益的深圳區域龍崗雍山郡項目
「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，為本公司之一家間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款11」	指	深圳保卓根據貸款協議11向惠州保置及深圳招商分別提供人民幣3.825億元及人民幣3.675億元的貸款
「貸款12」	指	深圳保捷根據貸款協議12向惠州保置及深圳招商分別提供人民幣1.02億元及人民幣0.98億元的貸款
「貸款協議11」	指	深圳保卓、惠州保置及深圳招商於2026年3月9日簽訂的貸款協議
「貸款協議12」	指	深圳保捷、惠州保置及深圳招商於2026年3月9日簽訂的貸款協議

「中國」	指 中華人民共和國
「該等貸款」	指 本公司附屬公司根據貸款協議1至9向深圳招商及蘇州招商授出的若干貸款，詳情載於本公司於2022年8月15日、2023年2月27日及2023年12月22日刊發的公告
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「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
「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

承董事會命
保利置業集團有限公司
主席
萬宇清

香港，二零二六年三月九日

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、耿躍華先生及鄧歡先生；及本公司獨立非執行董事為馮志堅先生、梁秀芬女士、黃家倫先生及吳劍林先生。