

---

**此乃要件 請即處理**

---

閣下如對本通函之任何內容或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之保利置業集團有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同代表委任表格送交買主或受讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或其他代理商，以便轉交買主或受讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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 — 關於向少數股東提供貸款**  
**(2) 關連及主要交易 — 關於向一位少數股東提供貸款**  
**(3) 股東特別大會通告**

---

保利置業集團有限公司(「本公司」)謹定於2024年1月31日(星期三)上午十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心會議室1號和2號舉行股東特別大會，大會通告載於本通函。無論閣下是否有意親身出席股東特別大會並於會上投票，務請閣下盡早將隨附之代表委任表格按其列印之指示填妥交回，惟無論如何須於大會指定舉行時間四十八小時前送達本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓。填妥及交回代表委任表格後，閣下仍可按意願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2024年1月16日

---

## 目 錄

---

	頁次
目錄 .....	i
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 — 本集團財務資料 .....	25
附錄二 — 一般資料 .....	30
股東特別大會通告 .....	35

---

## 釋 義

---

於本通函內，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，主要從事物業開發業務，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%的附屬公司
「最後實際可行日期」	指	2024年1月10日，即本通函付印前為確定當中所載若干資料之最後實際可行日期
「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

---

## 釋 義

---

「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

---

## 釋 義

---

「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	上海盛兆蒼、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
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「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
「上海盛兆蒼」	指	上海盛兆蒼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
「股份」	指	本公司股本中之股份
「股東」	指	本公司股東

---

## 釋 義

---

「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，為一家於中國成立的有限責任公司
「蘇州兆坤之貸款10」	指	上海盛兆薈根據貸款協議10有條件向蘇州兆坤提供約人民幣17.213億元之貸款10

---

## 釋 義

---

- 「同豐路項目」 指 由昆山悦城直接持有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
- 「%」 指 百分比



**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)

執行董事：  
萬宇清 (主席)  
叶黎聞

非執行董事：  
陳育文

獨立非執行董事：  
葉振忠  
馮志堅  
梁秀芬  
黃家倫

敬啟者：

註冊辦事處：  
香港  
夏慤道18號  
海富中心一座  
2503室

**(1)主要交易 — 關於向少數股東提供貸款**  
**(2)關連及主要交易 — 關於向一位少數股東提供貸款**  
**(3)股東特別大會通告**

**緒言**

茲提述本公司(i)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，及(ii)日期為2023年12月22日的公佈，內容有關向少數股東提供貸款的主要交易，及向一位少數股東提供貸款的關連及主要交易。

本通函旨在向閣下提供股東特別大會通告並向閣下提供合理所需資料，使閣下可於股東特別大會就建議之決議案投贊成票或反對票時作出知情決定。



於股東特別大會上，將提呈普通決議案以審議及批准各新貸款協議及其項下擬進行的交易。

### 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。

### 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。

### 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。

### 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。

### 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。

### 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蒼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。

## 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。

## 董事會函件

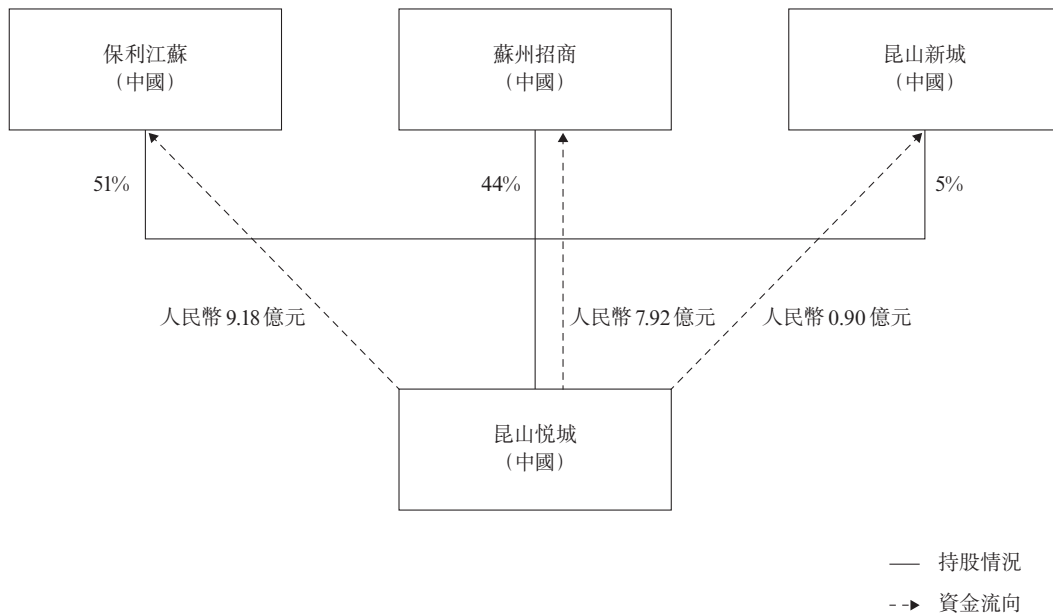
經股東批准後，貸款協議7的有效期為10年。於任何情況下，根據貸款協議7預付的所有貸款均須於有效期內償還。

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。

有關貸款7的資金流向及相關實體的持股情況，請參閱下文圖表。



### 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。

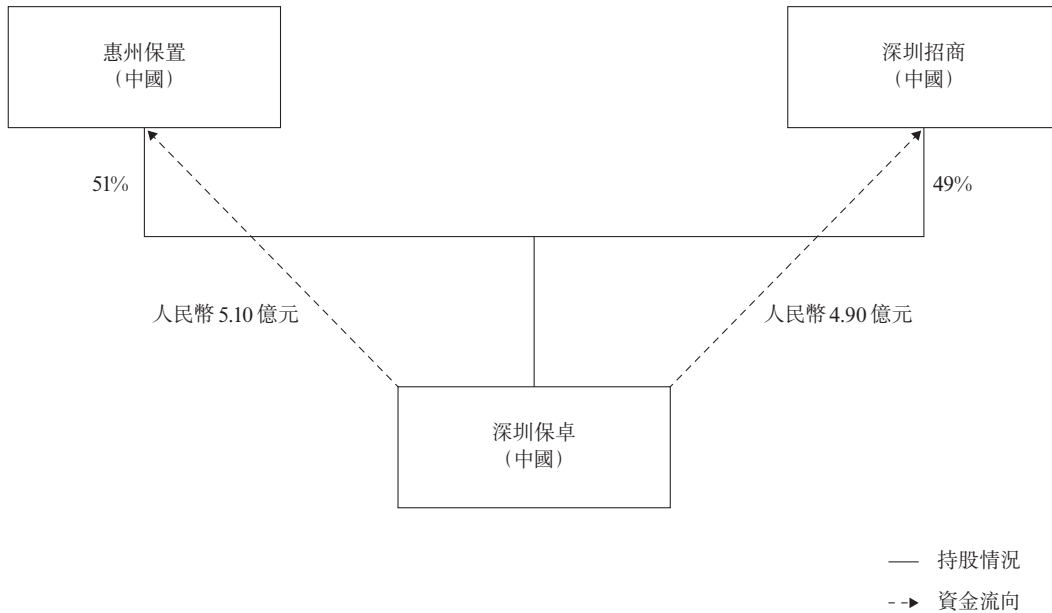
經股東批准後，貸款協議8的有效期為10年。於任何情況下，根據貸款協議8預付的所有貸款均須於有效期內償還。

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。

有關貸款8的資金流向及相關實體的持股情況，請參閱下文圖表。



### 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

## 董事會函件

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。

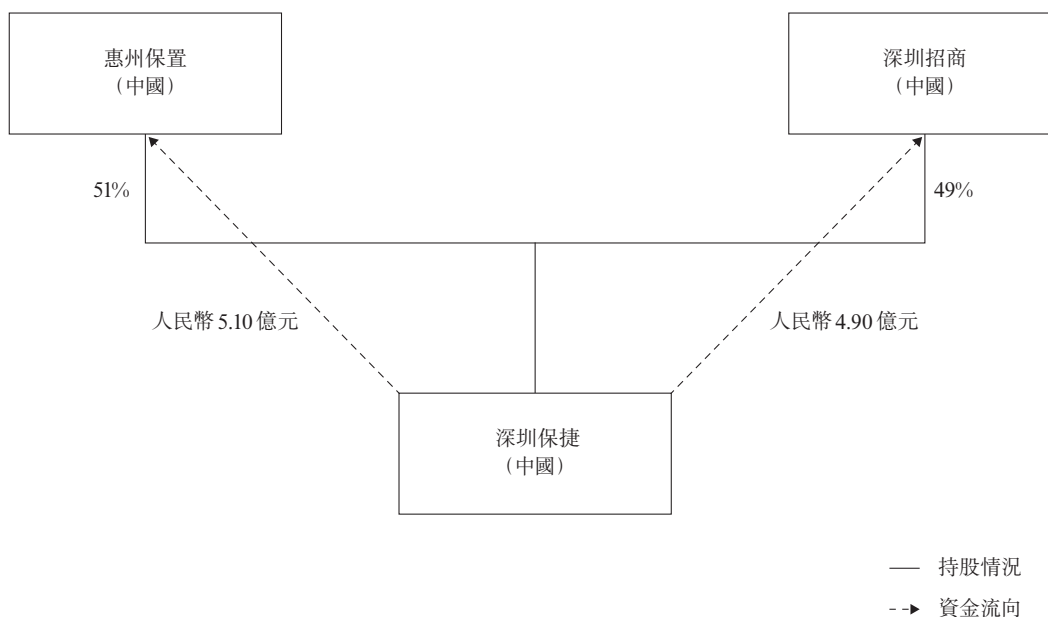
經股東批准後，貸款協議9的有效期為10年。於任何情況下，根據貸款協議9預付的所有貸款均須於有效期內償還。

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。

有關貸款9的資金流向及相關實體的持股情況，請參閱下文圖表。



## 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。

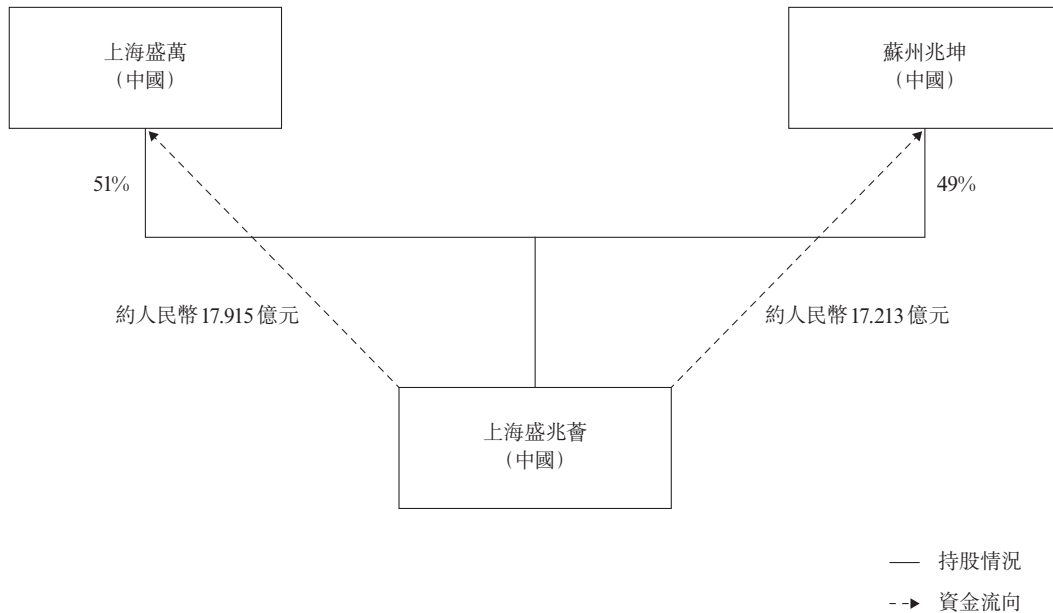
貸款10並非循環貸款融資。與允許借款人於規定限額及期限內重複借款並償還資金的循環貸款融資不同，貸款10並不允許借款人重借已償還本金的任何部分。一旦借款人根據貸款協議10償還貸款的任何部分，則彼等不獲准再次動用已償還資金。

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將由上海盛兆薈內部資源提供。

有關貸款10的資金流向及相關實體的持股情況，請參閱下文圖表。



## 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。

為確保貸款7的可收回性以及借款人能夠於貸款人提出償還要求後15個工作日內償還貸款，本公司已取得蘇州招商及昆山新城各自的在線信用報告。根據在線信用報告，各借款人的信譽均無重大問題。此外，本公司亦於線上獲取了蘇州招商的間接控股公司招商局蛇口工業區控股股份有限公司的信用報告，並發現其信用風險極低。昆山新城為昆山市政府國有資產監督管理辦公室間接全資擁有的公司。慮及昆山新城的國有企業背景，本公司認為其信用風險極低。

此外，擬向蘇州招商及昆山新城提供的最高貸款額人民幣7.92億元及人民幣0.90億元將不超過蘇州招商及昆山新城對昆山悅城的初始資本投資。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。

由於擬向借款人提供的貸款金額不超過蘇州招商及昆山新城於昆山悅城的初始資本投資，因此，稀釋昆山悅城違約股東股權的權利應足以保護保利江蘇及昆山悅城的利益，而無需採取法律行動。於任何情況下，昆山悅城亦可根據中國法律採取法律行動，要求借款人履行償還義務。

### 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。

為確保貸款協議8及貸款協議9的可收回性以及借款人能夠於貸款人提出償還要求後15個工作日內償還貸款，本公司已取得深圳招商的在線信用報告。根據在線信用報告，借款人的信譽均無重大問題。此外，本公司亦於線上獲取了深圳招商的間接控股公司招商局蛇口工業區控股股份有限公司的信用報告，並發現其信用風險極低。

此外，向深圳招商提供的貸款總額(包括與深圳招商有關的貸款1、貸款3、部分貸款5及貸款6)將不超過深圳招商於深圳保卓及深圳保捷的初始資本投資。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。

由於向借款人提供的貸款總額不超過深圳招商對深圳保卓及深圳保捷的初始資本投資，因此，稀釋深圳保卓及深圳保捷違約股東的股權(視情況而定)的權利應足以保護惠州保置及貸款人的利益，而無需採取法律行動。於任何情況下，貸款人亦可根據中國法律採取法律行動，要求借款人履行償還義務。

### 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

---

## 董事會函件

---

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，利用上海盛兆蒼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蒼訂立貸款協議10。上海盛萬及蘇州兆坤同意，彼等將於上海盛兆蒼要求還款時按股權比例償還各自的貸款。

為確保貸款協議10的可收回性以及借款人能夠於貸款人提出償還要求後10個工作日內償還貸款，本公司已取得蘇州兆坤的在線信用報告。根據在線信用報告，借款人的信譽均無重大問題。此外，本公司亦審閱建發國際投資集團有限公司（一家於聯交所上市的公司(HK.01908)且為蘇州兆坤的間接控股公司)最新公開的財務資料。本公司認為建發國際投資集團有限公司的信貸風險亦應被視為極低。

此外，擬向蘇州兆坤提供的最高貸款額(人民幣17.213億元)將不超過蘇州兆坤於上海盛兆蒼的初始資本投資。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，上海盛兆蒼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蒼的股權；及(ii)將向守約股東支付額外的違約金。

由於擬向借款人提供的貸款金額不超過蘇州兆坤對上海盛兆蒼的初始資本投資，因此，稀釋上海盛兆蒼違約股東股權的權利應足以保護上海盛萬及上海盛兆蒼的利益，而無需採取法律行動。於任何情況下，上海盛兆蒼亦可根據中國法律採取法律行動，要求借款人履行償還義務。

根據項目公司(即昆山悅城、深圳保卓、深圳保捷及上海盛兆蒼)的可用資金及業務狀況，合共約人民幣37.295億元將可用作本集團的貸款，為期最長十年。該等項目公司的實際貸款金額最終將取決於其可用資金及各自的業務狀況。無論情況如何，項目公司均可要求按

相關股東的股權比例償還已墊付貸款。因此，新貸款協議項下的貸款將不會對項目公司的業務營運造成不利影響。

於中國，向項目公司分配股息通常需要相當長時間，主要由於項目公司僅於物業的空置權交付予新業主後方可分配股息，並且所有規定的稅項均已悉數支付。然而，中國相關法律允許預售在建物業。因此，項目公司可從該等物業的預售中產生大量閑置資金。然而，由於上述原因，該等資金不能作為股息分配予股東。因此，通過向項目公司的股東提供貸款以利用該等閑置資金符合股東的最佳利益。基於項目公司股東之間平等及公平分享經濟利益的原則，本公司及項目公司各少數股東已同意訂立新貸款協議。平等及公平分享經濟利益的原則反映於新貸款協議的條款中，根據該等協議，貸款屬無息墊付，並與項目公司股東的股權成比例。

新貸款協議的貸款所得款項將用作本集團的一般營運資金。由於貸款為免息，因此將大幅降低本集團的財務成本。此外，該筆額外資金亦可確保本集團保持充足的流動資金，以履行短期責任及並支付營運成本，確保正在進行的項目順利進行。這可能包括一般營運資金需求或其他項目開發。

倘有合適的機會出現，本公司可動用該筆額外營運資金並將迅速投資於戰略性土地收購、啟動新項目或開工建設工程，以擴大其市場版圖。目前，本公司尚未確定土地收購、新項目或建設工程的具體目標。儘管如此，本公司仍對市場保持警惕，並準備於出現適當機會時審慎投資。

基於上述情況，董事(包括全體獨立非執行董事)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、深圳保捷及昆山悅城合計為本公司「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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，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，於最後實際可行日期，蘇州兆坤因作為上海盛兆蒼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，於最後實際可行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蒼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。

---

## 董事會函件

---

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。

### 股東特別大會

股東特別大會通告載於本通函第35至36頁。普通決議案將於股東特別大會上單獨提呈，以分別考慮及批准新貸款協議及其項下擬進行的交易。

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，概無股東於新貸款協議項下擬進行的交易中擁有任何重大權益，且概無股東須於股東特別大會上就提呈的決議案放棄投票。上述決議案將按照上市規則的規定以普通決議案及投票方式表決通過。

### 推薦意見

董事(包括全體獨立非執行董事)認為新貸款協議的條款屬公平合理並符合本公司及其股東的整體利益。因此，董事(包括全體獨立非執行董事)建議股東在股東特別大會上投票贊成股東特別大會通告所載將提呈之決議案。

### 附加資料

謹請 閣下垂注本通函所載附錄。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
保利置業集團有限公司  
主席  
萬宇清  
謹啟

2024年1月16日

## I. 本集團財務資料

本集團截至2022年12月31日止財政年度的財務資料詳情已披露於本公司於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2023/0428/2023042801646.pdf>)發佈的2022年年報第139頁至367頁及本公司網站([https://www.polyhongkong.com/a\\_images/files/202306272043.pdf](https://www.polyhongkong.com/a_images/files/202306272043.pdf))。

本集團截至2021年12月31日止財政年度的財務資料詳情已披露於本公司於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2022/0427/2022042700561.pdf>)發佈的2021年年報第143至370頁及本公司網站([http://www.polyhongkong.com/a\\_images/files/20220428111243.pdf](http://www.polyhongkong.com/a_images/files/20220428111243.pdf))。

本集團截至2020年12月31日止年度的財務資料詳情已披露於本公司於聯交所網站(<https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2021/0429/2021042901467.pdf>)發佈的2020年年報第123至339頁及本公司網站([http://www.polyhongkong.com/a\\_images/files/202104295363.pdf](http://www.polyhongkong.com/a_images/files/202104295363.pdf))。

## II. 債務

於2023年11月30日(即本通函付印前確認本債務聲明所載資料之最後實際可行日期)營業時間結束時，本集團有以下未償還債務：

	人民幣百萬元 (概約)
銀行及其他借貸	
— 有抵押 (附註1)	23,943
— 無抵押	30,768
應付聯營公司款項 (附註2)	1,104
應付合營企業款項 (附註3)	1,017
應付最終控股公司款項 (附註4)	8
應付一間中間控股公司款項 (附註5)	3
應付附屬公司非控股股東款項 (附註6)	3,434
一間同系附屬公司貸款 (附註7)	180
應付票據 (附註8)	19,214
租賃負債	59
	<u>79,730</u>

附註：

1. 於2023年11月30日，本集團的信貸融資以本集團若干總賬面淨值約人民幣296.36億元的投資及酒店物業、樓宇、使用權資產、發展中物業及持作出售物業以及約人民幣2.5億元的銀行存款作為抵押。此外，本集團若干附屬公司的權益亦已抵押，作為本集團所獲信貸融資的擔保。該等附屬公司的資產淨值約為人民幣66百萬元。
2. 應付聯營公司款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。
3. 應付合營企業款項為無抵押、不計息及須於要求時償還，惟其中約人民幣99百萬元的款項按固定年利率4.35%計息除外。
4. 應付最終控股公司款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。
5. 應付一家中間控股公司款項為無抵押、不計息及須於要求時償還。
6. 應付附屬公司非控股股東款項為無抵押、不計息及須於要求時償還，惟其中約人民幣20.05億元的款項按固定年利率介乎5.35%至8%計息及約人民幣3.97億元的款項按中國標準利率120%的浮動利率計息除外。
7. 一家同系附屬公司貸款為無抵押、不計息及須於本公司附屬公司保利大廈有限公司的合作協議期限屆滿時償還。
8. 本集團已發行下列應付票據：
  - (i) 於2020年11月10日，本集團發行於2025年到期年利率為4.0%之票據，本金總額為5億美元(相當於人民幣35.88億元)。該等票據按年利率4%計息。
  - (ii) 於2021年9月8日，本集團發行於2024年到期年利率為3.29%之票據，本金總額為人民幣6.26億元。該等票據按年利率3.29%計息。
  - (iii) 於2022年2月18日，本集團發行於2025年到期年利率為2.99%之票據，本金總額為人民幣15億元，及於2027年到期年利率為3.66%之票據，本金總額為人民幣5億元。該等票據分別按年利率2.99%及3.66%計息。
  - (iv) 於2022年4月13日，本集團發行於2025年到期年利率為3.35%之票據，本金總額為人民幣15億元。該票據按年利率3.35%計息。
  - (v) 於2022年6月6日，本集團發行於2025年到期年利率為3.2%之票據，本金總額為人民幣10億元，及於2027年到期年利率為3.65%之票據，本金總額為人民幣5億元。該等票據分別按年利率3.2%及3.65%計息。
  - (vi) 於2022年6月20日，本集團發行於2025年到期年利率為3.17%之票據，本金總額為人民幣5億元，及於2027年到期年利率為3.68%之票據，本金總額為人民幣5億元。該等票據分別按年利率3.17%及3.68%計息。
  - (vii) 於2022年8月26日，本集團發行於2025年到期年利率為3.29%之票據，本金總額為人民幣10億元。該票據按年利率3.29%計息。

- (viii) 於2022年11月1日，本集團發行於2027年到期年利率為3.30%之票據，本金總額為人民幣10億元。該票據按年利率3.3%計息。
- (ix) 於2023年1月9日，本集團發行於2026年到期年利率為3.82%之票據，本金總額為人民幣15億元。該票據按年利率3.82%計息。
- (x) 於2023年2月24日，本集團發行於2028年到期年利率為3.7%之票據，本金總額為人民幣10億元，及於2030年到期年利率為4.2%之票據，本金總額為人民幣10億元。該等票據分別按年利率3.7%及4.2%計息。
- (xi) 於2023年4月6日，本集團發行於2028年到期年利率為3.47%之票據，本金總額為人民幣5億元，及於2030年到期年利率為3.88%之票據，本金總額為人民幣15億元。該等票據分別按年利率3.47%及3.88%計息。
- (xii) 於2023年7月27日，本集團發行於2026年到期年利率為3.4%之票據，本金總額為人民幣10億元。該票據按年利率3.4%計息。
- (xiii) 於2023年10月17日，本集團發行於2026年到期年利率為3.48%之票據，本金總額為人民幣5億元。該票據按年利率3.48%計息。

本集團已就物業單位買家與若干銀行安排按揭貸款融資，並向銀行擔保該等買家的還款責任。於2023年11月30日，給予銀行之最高擔保額約為人民幣285.64億元。有關擔保於下列較早者發生時終止：(i)發出房地產所有權證；及(ii)物業買家償付按揭貸款。本集團並無就該等擔保確認任何遞延收入，乃由於董事認為其公平值並不重大。董事亦認為，即使買家未能向銀行還款，相關物業之公平值足以彌補本集團擔保之尚未償還按揭貸款。

於2023年11月30日，本集團就本集團若干聯營公司及合營企業所獲授信貸融資約人民幣75.78億元向若干銀行提供擔保，而該等聯營公司及合營企業已動用其中約人民幣51.99億元。

除上述或上述段落另有披露的情況外，以及除集團內部負債及日常業務過程中的正常應付貿易賬款外，於2023年11月30日，本集團並無任何其他未償還按揭、抵押、債券或其他貸款資本、銀行透支或貸款、債務證券及其他類似債務、融資租賃或租購承擔、承兌或承兌信貸的負債、擔保或其他重大或然負債。

### III. 營運資金

董事經審慎考慮後認為，基於預期現金流量、銀行信貸、其他人士借款、內部可動用資源及新貸款協議項下擬進行交易之影響，本集團由本通函發出日起計12個月內有充裕的營運資金。

#### IV. 重大不利變動

於最後實際可行日期，董事確認，自2022年12月31日（即本集團最近期刊發經審核財務報表之編製日期）以來，本集團之財務或貿易狀況或前景並無任何重大不利變動。

#### V. 財務及業務展望

於2023年，隨著中國經濟社會恢復正常營運，經濟開始出現企穩向好的跡象。房地產市場見證了供需關係的重大轉變。前十一個月，中國商品房銷售額達約人民幣10.5萬億元，較去年同期下降5.2%。房地產龍頭企業日益向核心城市集中，而土地市場則呈現出喜憂參半的趨勢 — 部分向好，雖然面臨若干挑戰及困難，但仍有增長機會。

本集團已戰略性地將其擴張工作轉向高潛力城市，將確保快速現金流量周轉及盈利能力的項目置於首位。於2023年上半年，本公司在上海、廣州、蘇州、昆山、南寧等地獲得5個新項目，土地儲備擴大1,050,000平方米。截至2023年6月30日，長三角及大灣區土地儲備佔比達48%，較去年末增長5%。同樣，一線城市的土地儲備佔比較去年末上升3%至25%。

土地儲備分配的戰略性調整增強了本集團在市場波動中的營運韌性和風險化解能力。於2023年上半年，本集團呈報合約銷售金額人民幣374億元，收款額人民幣359億元，使得收款率高達96%。截至2023年11月末，本集團合約銷售價值達人民幣506億元，同比增長12%。合約銷售面積為2,117,000平方米，平均售價為每平方米人民幣23,894元。

得益於穩健的現金收取及審慎果斷的擴張戰略，截至今年六月底，淨負債率較去年末大幅下降18.6%至97.3%，債務總額減少人民幣29億元或3.7%。同時，本集團專注於加強其債務結構。於上半年，本集團發行公司債券人民幣40億元及中期票據人民幣15億元，平均財務成本降至4.05%，較去年末下降0.21個百分點。

7月底召開的中央政治局會議強調根據需求調整及優化物業政策的重要性。主張策略性地運用政策工具包，以應對不同城市的具體情況，旨在滿足居民的基本及升級的住房需求，促進穩定健康的物業市場。本集團秉承「紅色基因鑄魂、藍色基因立身」的企業精神。儘管充滿挑戰，本集團不斷提升其產品質量及市場佔有率，秉持「確保安全、品質、交付」的宗旨，致力於為人民生活更加美滿及行業高質量進步貢獻力量。

## I. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定提供有關本公司之資料，董事就本通函共同及個別承擔全部責任。董事在作出一切合理查詢後，確認就其所深知及所確信，本通函所載資料在各重大方面均屬準確完整，並無誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何其他事項致使本通函或其所載任何陳述有所誤導。

## II. 董事權益

- (1) 於最後實際可行日期，本公司董事於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有或被視為擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例有關條文被視作或當作擁有之權益及淡倉）；或(b)根據證券及期貨條例第352條須列入該條所指登記冊之權益或淡倉；或(c)根據上市公司董事進行證券交易的標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉：

董事姓名	於本公司或其相聯法團之權益	持有權益的身份	好倉／淡倉	普通股數目	股份佔已發行股本概約百分比
梁秀芬小姐	本公司	實益擁有人	好倉	33,000股股份	0.001

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事或其聯繫人於本公司或其任何相聯法團任何股份、相關股份或債券擁有任何權益或淡倉。

- (2) 於最後實際可行日期，董事概無於自2022年12月31日（本公司最近期刊發的經審核綜合賬目編製日期）以來由本公司或其任何附屬公司所收購、出售或租賃，或本公司或其任何附屬公司建議收購、出售或租賃的任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (3) 於本通函日期，概無董事直接或間接於對本集團的業務而言屬重要，且本公司或其任何附屬公司、母公司及母公司的附屬公司為訂約方的仍然有效之任何交易、合約或安排中擁有重大權益。



- (4) 除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事為於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉的公司董事或僱員。

### III. 競爭權益

於最後實際可行日期，就董事所知，概無董事及其各自的聯繫人於與本集團業務構成競爭或可能構成競爭的業務中擁有任何權益。

### IV. 主要股東權益

於最後實際可行日期，就任何董事所知，下列人士(並非本公司或本集團任何成員公司董事或最高行政人員)於股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部的條文須予披露之權益或淡倉(包括根據證券及期貨條例的該等條文任何被當作或視為彼等擁有的權益及淡倉)或直接或間接擁有附有權利於所有情況下在本集團任何成員公司之股東大會上投票的任何類別股份面值5%或以上的權益：

股東	身份	持有股份／ 相關股份數目 (附註1)	佔股本總數之 百分比(%) (附註2)
中國保利集團有限公司 (附註3)	實益擁有人	253,788,246	48.09%
	於受控法團之權益	1,583,738,058	
保利發展控股集團股份 有限公司(附註4)	於受控法團之權益	1,583,738,058	41.45%
保利(香港)控股有限 公司(附註5)	實益擁有人	120,381,544	41.45%
	於受控法團之權益	1,463,356,514	
Ting Shing Holdings Limited(附註6)	於受控法團之權益	1,463,356,514	38.30%
Congratulations Company Ltd.	實益擁有人	1,111,578,283	29.09%
Source Holdings Limited(附註7)	實益擁有人	244,594,241	9.21%
	於受控法團之權益	107,183,990	

附註：

- (1) 「L」代表好倉。
- (2) 該百分比以本公司於最後實際可行日期之已發行的相關股份數目／總股份數目計算。截至最後實際可行日期之股份總數為3,821,183,118。
- (3) 中國保利集團有限公司直接實益持有本公司253,788,246股股份及擁有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接擁有之股份之權益。
- (4) 保利發展控股集團股份有限公司擁有保利(香港)控股有限公司50%已發行股本，因此，根據證券及期貨條例被視為持有保利(香港)控股有限公司所直接及間接擁有之股份之權益。
- (5) 根據證券及期貨條例，由於保利(香港)控股有限公司直接持有120,381,544股股份及透過其全資附屬公司Ting Shing Holdings Limited間接持有1,463,356,514股股份，因此被視為持有本公司1,583,738,058股股份之權益。
- (6) 根據證券及期貨條例，由於Ting Shing Holdings Limited透過其附屬公司Source Holdings Limited及Congratulations Company Ltd.分別持有之351,778,231股股份及1,111,578,283股股份而間接持有1,463,356,514股股份，因此被視為持有本公司1,463,356,514股股份之權益。
- (7) 根據證券及期貨條例，由於Source Holdings Limited直接持有244,594,241股股份及透過其全資附屬公司Musical Insight Holdings Limited及Wincall Holding Limited分別持有之47,825,571股股份及59,358,419股股份而間接持有107,183,990股股份，因此被視為持有351,778,231股股份之權益。

除上文所披露外，截至最後實際可行日期，就董事所知，概無其他人士於本公司股份或相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部須向本公司披露亦已記錄於本公司根據證券及期貨條例第336條須存置的登記冊內之權益或淡倉。

## V. 服務合約

於本通函日期，概無董事與本公司或其任何附屬公司訂立或擬訂立任何服務合約，不包括可於一年內不付賠償(法定賠償除外)到期或終止的服務合約。

## VI. 重大合同

於緊接最後實際可行日期前兩年內，本公司或本集團任何成員公司訂立的以下合同（並非於日常業務過程中訂立之合同）屬或可能屬重大：

1. 貸款協議1
2. 貸款協議3
3. 貸款協議5
4. 貸款協議6

## VII. 重大法律訴訟

茲提述本公司2019年9月25日及2020年5月11日有關擬出售勝鴻發展有限公司權益的公佈。2020年5月8日，Active Success Consultants Limited（「Active Success」）、保利置業（香港）有限公司（「保利香港」）和保澳置業一人有限公司（「保澳」，連同Active Success和保利香港，統稱「被告人」）接獲代表蕭德雄先生（「蕭先生」）和Best Attitude International Limited（「Best Attitude」，連同蕭先生，統稱「原告人」）的律師於香港高等法院原訟法庭所出具關於針對被告人的高等法院案件2020年第467號訴訟項下之傳訊令狀（「傳訊令狀」）。保利香港為本公司全資附屬公司；保澳為保利香港全資附屬公司；而Active Success為保澳全資附屬公司。根據傳訊令狀，除其他外，原告人尋求聲明Active Success於2019年9月25日發出的銷售通知無效，並沒有法律效力。本公司認為銷售通知有效。相關法律訴訟尚在進行中。

於最後實際可行日期，除上文所述外，就董事所知，本公司不存在任何重大法律訴訟或仲裁。就董事所知，本公司亦不存在任何尚未了結或可能面臨的重大法律訴訟或索賠。

## VIII. 展示文件

下列文件可於本通函日期起直至股東特別大會日期（包括該日），於聯交所網站(<http://www.hkex.com.hk>)及本公司網站(<http://www.polyhongkong.com/en/index.html>)查閱：

1. 貸款協議7
2. 貸款協議8
3. 貸款協議9

4. 貸款協議10
5. 本附錄「VI.重大合同」一段所述之重大合同
6. 本公司的組織章程細則
7. 本公司2021年度報告及本公司2022年度報告
8. 本通函

**IX. 一般資料**

- (1) 本公司的註冊辦事處地址為香港夏慤道18號海富中心第一期2503室。
- (2) 本公司股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司的地址為香港皇后大道東183號合和中心1712-1716號舖。
- (3) 本公司的公司秘書為黃卓謙先生。
- (4) 本通函的中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。



**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)

**股東特別大會通告**

茲通告保利置業集團有限公司(「本公司」)謹定於2024年1月31日(星期三)上午十時三十分假座香港金鐘金鐘道95號統一中心10樓統一會議中心會議室1號和2號舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，以考慮並酌情通過以下普通決議案(無論有無修訂)：

**普通決議案**

「動議：

1. 謹此一般性及無條件批准、核准及確認保利江蘇、蘇州招商、昆山新城及昆山悅城就貸款7及其項下擬進行之交易訂立的日期為2023年12月22日之貸款協議7，及批准、核准及確認本公司董事執行貸款協議7；
2. 謹此一般性及無條件批准、核准及確認深圳保卓、惠州保置及深圳招商就貸款8及其項下擬進行之交易訂立的日期為2023年12月22日之貸款協議8，及批准、核准及確認本公司董事執行貸款協議8；
3. 謹此一般性及無條件批准、核准及確認深圳保捷、惠州保置及深圳招商就貸款9及其項下擬進行之交易訂立的日期為2023年12月22日之貸款協議9，及批准、核准及確認本公司董事執行貸款協議9；及
4. 謹此一般性及無條件批准、核准及確認上海盛兆蒼、上海盛萬及蘇州兆坤就貸款10及其項下擬進行之交易訂立的日期為2023年12月22日之貸款協議10，及批准、核准及確認本公司董事執行貸款協議10。」

---

## 股東特別大會通告

---

於本通告內，除文義另有所指外，本文所用詞彙與本公司日期為2024年1月16日之通函所界定者具有相同涵義。

承董事會命  
保利置業集團有限公司  
主席  
萬宇清

香港，2024年1月16日

附註：

- (1) 有權出席股東特別大會並於會上投票之股東，均可委派一位或多位代表代其出席及投票。受委代表毋須為本公司股東。
- (2) 代表委任表格連同有關授權書或其他授權文件(如有)，或經公證人核證之授權書或授權文件副本，最遲須於股東特別大會或其任何續會之指定舉行時間四十八小時前交回本公司之股份過戶登記處香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17M樓，方為有效。
- (3) 根據上市規則第13.39(4)條，本通告所載議案將會於股東特別大會上以投票表決方式決議。
- (4) 若黑色暴雨警告信號或八號或以上颱風警告訊號於股東特別大會日期上午八時三十分或之後仍然生效，及／或香港天文台於股東特別大會日期上午八時三十分或之前宣佈將於未來兩小時內發出上述任何警告訊號，則股東特別大會將予延遲。