

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)

須予披露的交易 有關建議出售一家附屬公司100% 已發行股份的和解協議

茲提述(i)本公司日期為二零一九年九月二十五日內容有關建議出售其所持項目公司權益的公告，(ii)本公司日期為二零一九年十月十八日、二零一九年十二月二十四日及二零二零年六月三十日內容有關延遲寄發通函的公告，及(iii)本公司日期為二零二零年五月十一日內容有關蕭先生及Best Attitude發出之傳訊令狀的公告。

於二零二四年十月三十一日，本公司、保利香港、保澳及Active Success與原告人訂立和解協議，據此，各方同意（其中包括）根據和解協議所載條款及條件解決法律程序。和解協議即時生效。

上市規則的涵義

本公司已向聯交所申請並獲其批准根據上市規則第14.20條行使其酌情權，就出售事項採納替代代價比率測試。根據替代代價比率測試計算，由於出售事項相關的其中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%但全部少於25%，故出售事項構成本公司的須予披露的交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告的規定，惟豁免遵守股東批准的規定。

緒言

茲提述(i)本公司日期為二零一九年九月二十五日內容有關建議出售其所持項目公司權益的公告，(ii)本公司日期為二零一九年十月十八日、二零一九年十二月二十四日及二零二零年六月三十日內容有關延遲寄發通函的公告，及(iii)本公司日期為二零二零年五月十一日內容有關蕭先生及Best Attitude發出之傳訊令狀的公告。

於二零二四年十月三十一日，本公司、保利香港、保澳及Active Success與原告人訂立和解協議，據此，各方同意（其中包括）根據和解協議所載條款及條件解決法律程序（「**和解**」）。和解協議即時生效。

導致法律程序及和解的事項詳情及和解協議的主要條款載列如下。

導致法律程序及和解的事項

導致法律程序及和解的順序事項概述如下：

1. 於二零一七年九月一日，保利香港與蕭先生及史先生訂立買賣協議（「**買賣協議**」）以收購Active Success的全部已發行股本及其相關股東貸款，代價為37.5億港元。Active Success持有項目公司30%權益。項目公司持有該物業。項目公司餘下70%權益由Best Attitude持有。
2. 於二零一八年一月八日，Active Success、Best Attitude及項目公司就項目公司的管理訂立股東協議（「**股東協議**」）。於同日或前後，蕭先生以保利香港為受益人訂立擔保，向保利香港保證（其中包括）執行、履行及遵守Best Attitude於股東協議項下的義務及責任。
3. 於二零一八年二月，澳門廉政公署（「**廉署**」）發佈了一份關於該物業的調查報告。
4. 於二零一八年十二月及二零一九年八月，蕭先生分別向本公司存入37億港元及100,598,774.68港元。按金426,163.71港元隨後於二零一九年九月存入。
5. 於二零一九年九月，澳門政府收回及重新獲得該物業的所有權，構成股東協議項下的觸發事件，從而給予Active Success一項權利，要求Best Attitude向保澳收購(i)Active Success全部已發行股份及(ii)Active Success結欠保澳的全部貸款及墊款。根據澳門法律，上述收回是合法的。

6. 於二零一九年九月二十五日，Active Success向Best Attitude發出銷售通知，要求Best Attitude在股東批准出售Active Success的全部已發行股份後按代價約42.98億港元向保澳收購(i)Active Success的全部已發行股份及(ii)Active Success結欠保澳的全部貸款及墊款（假設出售事項於二零一九年十月三十一日完成）。
7. 於二零二零年五月八日，原告人根據法律程序向Active Success、保澳及保利香港發出傳訊令狀，尋求（其中包括）宣佈Active Success於二零一九年九月二十五日發出的銷售通知無效及不具法律效力。於二零二二年十一月十四日或前後，原告人向被告提交及送達經修訂申索陳述書。於二零二二年十二月十二日或前後，被告就原告人的申索提出抗辯並於經修訂抗辯及反訴書中向原告人提出反訴。於二零二三年二月二十日或前後，原告人就反訴提交經修訂答覆書及抗辯書。
8. 於二零二四年六月二十七日，原告人與被告人舉行調解會議。於調解會議後，於二零二四年十月三十一日，本公司與原告人訂立和解協議，據此，各方同意（其中包括）根據和解協議所載條款及條件解決申索及各方之間的法律程序。

和解協議的主要條款

日期 二零二四年十月三十一日

訂約方

- (1) 蕭先生、史先生、Best Attitude；及
- (2) 本公司、Active Success、保利香港、保澳

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，蕭先生、史先生、Best Attitude及其實益擁有人均為獨立第三方。

主體事項

各方同意，考慮和解協議所載的相互解除、承諾、契諾、聲明及保證，原告人同意以購買價（「**購買價**」）購買和被告人同意向Power Wheel出售Active Success的全部已發行股本，以完全和最終解決法律程序。

購買價

根據和解協議，購買價應為以下各項之和：

- (a) 3,801,024,938.39港元，即蕭先生於二零一八年十二月、二零一九年八月及二零一九年九月以Best Attitude授權代表的身份存入的按金。各方約定，按金（不計利息）將應用於購買價；及
- (b) 1.5億港元，即和解協議項下將由原告人支付的和解款項總額。原告人須分兩期向被告入支付和解款項總額（即8千萬港元（「**第一期付款**」）應於和解協議日期起計兩個營業日內支付，和7千萬港元（「**第二期付款**」）應於二零二四年十二月十八日支付）。第一期付款及第二期付款統稱為和解款項總額。和解款項總額付款於任何情況下均不得退回。倘原告人未能支付和解款項總額，被告入有權強制執行和解協議條款及尋求原告人履行支付和解款項總額的責任，或向香港法院申請取消擱置執行的法律程序。

購買價為3,951,024,938.39港元。

購買價乃根據和解協議的條款及保利香港為間接持有項目公司權益而支付的代價以及Active Success結欠保澳的全部貸款及墊款金額而釐定。

同意傳票及同意令

於被告人收到第一期付款後的兩個營業日內，各方須執行或促使執行及以和解協議所載大致格式向法院提交同意傳票，以令各方約定的以下安排生效：

- (a) 緊隨被告人收到第一期付款後，法律程序中各方的申索擱置而無訟費令；
- (b) 原告人若未能履行於和解協議項下的責任，則須對被告人的訟費進行彌償；及
- (c) 被告人若未能履行於和解協議項下的責任，則須對原告人的訟費進行彌償。

於達成各方於和解協議項下責任（包括支付和解款項總額）後的兩個營業日內，各方須執行或促使執行及以和解協議所載大致格式向法院提交同意令，撤回各方於法律程序中的申索，而無訟費令。

被告人的主要責任

在和解協議簽訂之日，被告人應向原告人提交辭職信，根據有限責任公司協議辭去Poly Development Fund管理成員的職務，並免除有限責任公司協議項下的任何管理成員費用。

於收到和解款項總額後兩個營業日內，被告人應向原告人提供：

- (a) 保澳授權出售事項的董事會決議案及妥善簽署以Power Wheel為受益人出售Active Success股份的過戶文據；
- (b) Active Success的董事會決議案授權變更其股東名冊及已更新的Active Success股東名冊；
- (c) 辭任Active Success及項目公司時任董事的通知；
- (d) 保澳無償向Power Wheel轉讓其股東貸款的轉讓契據；
- (e) 終止股東協議的終止協議。

Power Wheel應有權執行被告人的上述主要義務，猶如其為和解協議的訂約方。

原告人的主要責任

於支付和解款項總額後兩個營業日內，原告人應向被告提供：

- (a) 時任董事辭任Active Success及項目公司的解除函；
- (b) 解除管理成員於有限責任公司協議項下任何責任的成員同意；及
- (c) 授權及批准變更Poly Development Fund名稱的成員同意。

有關各方的資料

原告人

原告人包括Best Attitude、蕭先生及史先生，均為獨立第三方。據本公司所知，蕭先生及史先生均為商人，而Best Attitude為一家根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司。據蕭先生及史先生表示，Best Attitude由Poly Development Fund全資擁有，而蕭先生及史先生（其中包括）實益持有Poly Development Fund。

被告人

被告人包括本公司、保利香港、保澳及Active Success。本公司主要從事投資控股，本公司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。Active Success、保澳及保利香港均為投資控股公司。Active Success為保澳的全資附屬公司，而保澳則由保利香港全資擁有，保利香港為本公司的全資附屬公司。

項目公司

項目公司於二零零四年三月十九日根據香港法律註冊成立，持有該物業作房地產開發（儘管此舉與澳門政府存在爭議）。於本公告日期，Active Success及Best Attitude分別持有項目公司30%及70%權益。出售事項完成後，本公司不再持有Active Success及項目公司任何權益。

Power Wheel

Power Wheel為於二零二四年四月十七日於英屬處女群島註冊成立的有限公司，據本公司所知，與蕭先生有關係的人士蕭麗娜全資擁有。其主要業務為投資控股。

ACTIVE SUCCESS及項目公司的財務資料

下表根據截至二零二二年及二零二三年十二月三十一日止年度的未經審核財務報表，列示Active Success及項目公司的選定財務資料。

	截至 二零二二年 十二月三十一日 止年度 (千港元)	截至 二零二三年 十二月三十一日 止年度 (千港元)
Active Success		
總資產	3,750,792	3,750,792
除稅前虧損	(38)	(16)
除稅後虧損	(38)	(16)
項目公司		
總資產	195,861	195,862
除稅前(虧損)/溢利	(40)	1
除稅後(虧損)/溢利	(40)	1

於二零二三年十二月三十一日，本公司應佔Active Success的資產淨值約為35.79億港元，當中已計及收購該物業的投資成本及重估。於收購完成當日，該物業的市值約為125億港元。

於二零二三年十二月三十一日，項目公司的資產淨值為0.5億港元，該物業是按成本核算。

訂立和解協議的理由及裨益

董事會認為，本公司與原告人訂立和解協議符合本公司及股東整體的最佳利益。儘管基於所徵尋的意見，董事會認為本公司擁有針對原告人的良好可爭辯論點，但和解可避免訴訟歷時數年的風險及後續的執行風險。

此外，董事會認為，該物業的現值為零，因此繼續持有該物業30%權益並無價值。董事會認為該物業的現值為零，理由如下。該物業位於澳門路環石排灣馬路、陸軍路及路環高頂馬路交匯處。根據從澳門物業登記局獲得的物業登記證明，一塊土地編號6150的土地歸屬於項目公司所有。澳門一審法院認為該物業並非在澳門物業登記局登記的第6150號土地。此外，根據澳門一審法院的裁決，澳門政府對該物業的收回被視為合法有效。最後，和解可令本公司節省法律成本及管理層時間和資源並專注於發展主要業務。

該物業沒有在集團財務報表中減值為零，因為本公司已從原告人收到的按金足以支付本公司的收購成本，因此本公司沒有損失。

董事（包括獨立非執行董事）認為和解協議及出售事項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。

和解的財務影響

本集團預計於出售事項後錄得未經審核收益約2億港元，按(i)總代價約39.51億港元；減(ii)Active Success於二零二三年十二月三十一日的資產淨值35.79億港元；減(iii)股東貸款約1.72億港元計算得出。出售事項之實際收益金額將經審核後併入本集團截至二零二四年十二月三十一日止年度的綜合損益表內。

待出售事項完成後，Active Success將不再為本集團附屬公司，其損益和資產及負債亦不再併入本集團綜合財務報表，而本公司亦不再持有項目公司任何權益。

和解所得款項擬定用途

本集團擬將和解所得款項用於為本集團日後其他潛在投資機會及／或一般營運資金。

上市規則的涵義

本公司已向聯交所申請並獲其批准根據上市規則第14.20條行使其酌情權，就出售事項採納替代代價比率測試。根據替代代價比率測試計算，由於出售事項相關的其中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%但全部少於25%，故出售事項構成本公司的須予披露的交易，須遵守上市規則第14章的申報及公告的規定，惟豁免遵守股東批准的規定。

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：

「Active Success」 指 Active Success Consultants Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司

「Best Attitude」	指	Best Attitude International Limited，於英屬處女群島註冊成立的公司，為獨立第三方及Poly Development Fund的全資附屬公司
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	保利置業集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予的涵義，而「關連」一詞應據此詮釋
「被告人」	指	Active Success、保利香港、保澳及本公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	保澳向Best Attitude或Poly Development Fund或原告人指定的人士出售Active Success全部已發行股本
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士的第三方
「法律程序」	指	原告人針對Active Success、保利香港、保澳及本公司於香港高等法院原訟法庭提出的高等法院案件2020第467號的訴訟法律程序
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「有限責任公司協議」	指	與Poly Development Fund有關的日期為二零一八年一月十日的經修訂及重述有限責任公司協議

「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區
「史先生」	指	史鐵生先生，為獨立第三方
「蕭先生」	指	蕭德雄先生，為獨立第三方
「各方」	指	和解協議各方，包括本公司、保利香港、保澳、Active Success、蕭先生、史先生及Best Attitude
「原告人」	指	蕭先生、史先生及Best Attitude
「Poly Development Fund」	指	Poly Development Fund, Macau, LLC，於二零一七年九月二十六日在開曼群島登記及成立的有限責任公司，為Best Attitude的唯一股東
「保利香港」	指	保利置業（香港）有限公司，於香港註冊成立，為本公司的全資附屬公司及保澳的唯一股東
「保澳」	指	保澳置業一人有限公司，於澳門註冊成立，為保利香港的全資附屬公司及Active Success的唯一股東
「Power Wheel」	指	Power Wheel Limited，於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「項目公司」	指	勝鴻發展有限公司，於香港註冊成立並持有該物業
「該物業」	指	澳門一地段，面積約為56,592平方米，位於路環島，毗鄰田畔街，澳門物業登記局註冊編號為6150
「和解協議」	指	本公司、保利香港、保澳、Active Success、蕭先生、史先生及Best Attitude訂立的日期為二零二四年十月三十一日的和解協議

「股東」	指	本公司股東
「股東貸款」	指	Active Success於二零二四年六月三十日結欠保澳的全部未償還貸款及墊款，即172,198,861.36港元
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
 保利置業集團有限公司
 主席
 萬宇清

香港，二零二四年十月三十一日

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陳育文先生；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。