

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，並明確表示概不就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)

關連交易

廣東保利收購目標公司股權

股權轉讓協議

董事會欣然宣佈，於二零一八年十二月六日，本公司全資附屬公司廣東保利與中國保利（本公司的控股股東）附屬公司保利金控就目標公司訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，廣東保利同意收購而保利金控同意出售股權，並承擔股東貸款，惟須遵守股權轉讓協議的條款及條件，總代價約為人民幣301,426,600元。

上市規則之涵義

於本公佈日期，賣方為本公司控股股東中國保利的附屬公司，因此為本公司的關連人士。廣東保利為本公司的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司一項關連交易。根據上市規則第14A.76(2)條，收購事項所有相關百分比率均超過0.1%但低於5%，因此收購事項須遵守上市規則第14A章的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

背景

董事會欣然宣佈，於二零一八年十二月六日，本公司全資附屬公司廣東保利與中國保利（本公司的控股股東）附屬公司保利金控就目標公司訂立股權轉讓協議。根據股權轉讓協議，廣東保利同意收購而保利金控同意出售股權，並承擔賣方的股東貸款，惟須遵守股權轉讓協議的條款及條件，總代價約為人民幣 301,426,600 元。

股權轉讓協議

股權轉讓協議的主要條款如下：

日期： 二零一八年十二月六日

訂約方： (1) 本公司全資附屬公司廣東保利（作為買方）；及
(2) 中國保利附屬公司保利金控（「賣方」，作為賣方）。

賣方由本公司控股股東中國保利全資擁有。因此，賣方為本公司關連人士。

收購股權： 廣東保利同意收購而賣方同意出售股權（即賣方所持目標公司 20% 股權）。

承擔股東貸款： 廣東保利同意承擔目標公司欠付賣方的股東貸款。

代價： 廣東保利就收購事項應付賣方總代價包括：

(1) 就股權支付人民幣 121,426,600 元；及

(2) 就股東貸款支付人民幣 180,000,000 元，

於股權轉讓協議簽訂後 15 日內以現金一次性結清。

代價以本公司內部資源支付。

釐定代價基準： 收購事項的代價由廣東保利與賣方參考以下各項公平磋商釐定：

(1) 目標公司截至二零一七年及二零一六年十二月三十一日止年度與二零一八年六月三十日止六個月的經審計綜合財務報表；

(2) 目標公司於二零一八年六月三十日的資產淨值；

(3) 目標公司經調整後的淨資產值約人民幣 617,000,000 元（基於一間獨立估值師使用資產基礎法編製的物業估值報告）；及

(4) 股東貸款金額。

終止： 廣東保利與賣方在以下情況可雙方協定以書面形式終止股權轉讓協議：

(i) 因履約方無法避免的不可抗力或外界因素而不能執行股權轉讓協議；

(ii) 訂約一方不能履約；

(iii) 訂約一方或雙方違約而嚴重影響履約方商業利益，導致毋須履行股權轉讓協議；及

(iv) 訂約雙方因情況有變而同意變更或終止股權轉讓協議。

股權轉讓協議之理由及益處

由於東濠項目附近的地價有所上升，本公司管理層對該項目的未來潛力充滿信心，公司希望增加其在目標公司的股權以獲得更高的總回報。

雪明先生為本公司董事，亦為保利金控董事兼法人代表。本公司董事叶黎聞先生亦為保利金控董事。雪先生及叶先生均可能被視為於股權轉讓協議的收購事項中擁有重大權益，故彼等已就相關董事會決議案放棄投票。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股權轉讓協議條款公平合理，且股權轉讓協議於本公司日常及一般業務過程中經公平磋商後按一般商業條款訂立，符合本公司及股東整體利益。

一般資料

本公司

本公司為投資控股公司，其附屬公司主要於中國從事物業發展及投資。

廣東保利

廣東保利是於中國成立之投資控股公司，為本公司之全資附屬公司，主要業務為持有目標公司股權。

賣方

賣方是於中國成立之投資控股公司，為本公司控股股東中國保利的附屬公司，主要業務為礦產品銷售及分銷與物業發展規劃。

賣方於二零一三年十一月以人民幣 2,000,000 元收購目標公司股權，再於二零一三年十一月收購目標公司股權後出資人民幣 18,000,000 元作為註冊資本的增資。截至二零一八年六月三十日，賣方已向目標公司提供股東貸款合共人民幣 180,000,000 元。

目標公司

目標公司於二零一零年十一月成立，註冊資本為人民幣一仟萬元，於二零一三年八月被本集團收購。目標公司的註冊資本於二零一三年十一月增至人民幣一億元。

於本公佈日期，目標公司分別持有(i)廣東保利55%；(ii)賣方20%；及(iii)廣州市上綿投資有限公司25%的權益（據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該公司由獨立於本公司及其關連人士的第三方最終持有）。

廣州東灝主要從事開發位於廣州市荔灣區中南部的東濠項目，鄰近廣佛主要交通接駁點及前芳村舊區中心區。該項目距離地鐵一號線坑口站800米，距離芳村汽車站1,000米，距離佛山市南海區僅幾分鐘車程。東濠項目總面積約為146,000平方米，建築面積約為625,000平方米，將發展為集住宅、零售商店及辦公樓為一體的綜合社區。

交易完成後，廣東保利及廣州市上綿投資有限公司將分別持有目標公司75%及25%的權益。

目標公司的財務資料

截至二零一六年十二月三十一日及二零一七年十二月三十一日止兩個財政年度與截至二零一八年六月三十日止六個月，根據中國公認會計準則編製的財務資料載列如下：

	截至二零一六年 十二月三十一日止 年度 人民幣千元 (經審計) (概約數)	截至二零一七年 十二月三十一日止 年度 人民幣千元 (經審計) (概約數)	截至二零一八年 六月三十日止 六個月 人民幣千元 (未經審計) (概約數)
稅前利潤	-16,281	205,155	59,936
稅後利潤	-16,281	162,841	44,952
資產淨值	64,099	226,940	271,892

上市規則之涵義

於本公佈日期，賣方為本公司控股股東中國保利的附屬公司，因此為本公司的關連人士。廣東保利為本公司的全資附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，收購事項構成本公司一項關連交易。根據上市規則第14A.76(2)條，收購事項所有相關百分比率均超過0.1%但低於5%，因此收購事項須遵守上市規則第14A章的申報及公佈規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

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：

「收購事項」	指 廣東保利根據股權轉讓協議收購賣方所持目標公司股權並承擔目標公司欠付賣方的股東貸款
「聯繫人」	指 上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指 本公司董事會
「中國保利」	指 中國保利集團有限公司，於中國成立之國有企業，為本公司的控股股東
「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，其股份於香港聯合交易所有限公司主板上市
「關連人士」	指 上市規則所賦予之涵義
「董事」	指 本公司董事
「股權」	指 賣方所持目標公司 20%股權
「股權轉讓協議」	指 廣東保利與賣方於二零一八年十二月六日就收購事項訂立的股權轉讓協議
「廣東保利」	指 廣東保利置業有限公司，於中國成立之有限公司，為本公司全資附屬公司
「香港」	指 中國香港特別行政區
「上市規則」	指 香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「中國」	指 中華人民共和國，在本公佈中不包括香港特別行政區、澳門特別行政區及台灣
「人民幣」	指 人民幣，中國法定貨幣
「股東」	指 本公司股東
「股東貸款」	指 目標公司欠付賣方的股東貸款，於二零一八年六月三十日的金額為人民幣 180,000,000 元
「附屬公司」	指 上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指 廣州東灝房地產開發有限公司，於中國成立的有限公司，為廣東保利的附屬公司，詳情載於上文「一般資料 — 目標公司」一段
「賣方」或「保利金控」	指 保利金控（上海）企業發展有限公司，於中國成立的公司，為本公司關連人士
「賣方」	指 保利金控
「%」	指 百分比

承董事會命
保利置業集團有限公司
 主席
雪明

香港，二零一八年十二月六日

於本公佈日期，本公司執行董事為雪明先生、韓清濤先生、王旭先生、叶黎聞先生及竺偉榮先生；非執行董事為葉振忠先生；及獨立非執行董事為蔡澍鈞先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。