

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，概不對因本公佈全部或任何部份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)

補充公告 關於須予公佈的交易 收購保利貴州33.5%的股權

提述保利置業集團有限公司（“本公司”）日期為2021年9月30日的公佈（“該公佈”）。除另有界定者外，本公佈所用詞彙與該公佈所界定者俱有相同涵義。

董事會謹向本公司股東及潛在投資者提供以下有關債務重組的補充資料。

債務重組及股權轉讓的背景

訂立股權轉讓協議前，買方、貴陽金泰及貴陽中鐳分別為持有保利貴州66.5%、27.917%及5.583%股權的股權持有人。各股東多年來一直向保利貴州提供股東貸款。2017年，貴陽金泰與貴陽中鐳簽訂債權轉讓協議，貴陽金泰與貴陽中鐳各自將股東貸款轉讓給貴州庸和正貿易有限責任公司（“貴州庸和”）。股東發生糾紛，貴州庸和隨後向貴陽中級人民法院申請歸還受讓的股東貸款。

買方於2020年1月向烏當區人民法院申請強制清算保利貴州，烏當區人民法院隨後批准了該申請，並就此指定了管理人（“管理人”）。

2021年5月至2021年8月期間，買方與貴陽金泰、貴陽中鏞及貴州庸和就保利貴州的債務清償及重組進行了多次磋商。2021年8月23日，雙方就債務重組達成協議。

除與保利貴州有關的交易外，貴陽金泰及貴陽中鏞及其各自最終實益擁有人與本公司或其關連人士概無過往或現時關係。

債務重組及股權轉讓詳情

本次債務重組規定，保利貴州支付的款項如下：

- (1) 預計費用及開支約人民幣22,533,000元，以現金清償；
- (2) 優先債權人索償約人民幣4,948,000元，以現金清償；和
- (3) 普通債權人索償約人民幣2,029,872,000元，按原金額的82.5%清償。金額人民幣1,000萬元及以下的索償以現金方式清償。金額超過人民幣1,000萬元的索償，部分以現金、部分以實物方式清償。

買方

買方為保利貴州的普通債權人，因此屬於上述第(3)項。買方的索償金額約人民幣1,919,127,000元，將根據債務重組以約人民幣1,583,280,000元清償，部分以現金和部分以實物清償（包括股權轉讓及貴陽保利房地產開發有限公司償還貸款約人民幣4.82億元）。

保利貴州擁有三家全資附屬公司（即貴陽保利房地產開發有限公司、保利貴州溫泉經營管理有限公司和保利貴州酒店管理有限公司）及持有保利貴州物業管理有限公司49%的股權（其餘51%為本公司持有）。

據此，就股權轉讓，買方獲得：

- (a) 持有貴陽保利國際廣場的項目公司貴陽保利房地產開發有限公司100%股權（截至2020年6月30日的評估價值約人民幣5.46億元）。貴陽保利國際廣場的商業區包括-1層至4層，總建築面積為52,391.74平方米。從2014年7月1日起，整個區域目前處於租賃期，為期20年；

- (b) 持有保利溫泉的項目公司保利貴州溫泉經營管理有限公司100%股權（截至2020年6月30日的估值約為人民幣1.39億元）。保利溫泉總面積25,133平方米，總建築面積10,210平方米，包括31間酒店客房、1間餐廳、36個大小水療池和一個停車場；
- (c) 持有貴陽保利國際酒店的項目公司保利貴州酒店管理有限公司100%股權（截至2020年6月30日的評估價值約為人民幣2.77億元）。酒店總面積13,346平方米，總建築面積38,635平方米，包括209間酒店客房、四間風格不同的餐廳、七間大小不等的會議室和一個停車場；和
- (d) 保利貴州物業管理有限公司49%股權，該物業管理公司向貴州省的物業提供物業管理服務，包括保利貴州持有的物業（截至2020年6月30日的評估價值約為人民幣272萬元），餘下51%股權由本公司持有。

貴陽保利國際廣場、保利溫泉、貴陽保利國際酒店及保利貴州持有的物業的評估價值採用成本法和資產基礎法釐訂。

貴州庸和

貴州庸和為保利貴州的普通債權人，因此屬於上述第（3）項。貴州庸和索償金額約人民幣79,470,000元，按約金額人民幣65,500,000元清償，部分以現金和部分以實物清償，包括保利溫泉新城的一家超市和多家店鋪（截至2020年6月30日的總評估價值約人民幣23,330,000元）。保利貴州所持有物業的評估價值採用成本法和資產基礎法釐訂。

其他債權人

保利貴州其他債權人包括優先債權人和剩餘普通債權人，其索償金額分別約人民幣4,948,0000元和約人民幣26,327,000元。剩餘普通債權人索償金額按約人民幣21,720,000元以現金方式清償。

保利貴州的進一步財務資料

債務重組後，保利貴州總資產約人民幣15.6億元，其中存貨、房地產物業、固定資產帳面價值根據評估價值增加約人民幣1.97億元。根據債務重組，普通債權人索償金額按原金額的82.5%清償（放棄債權金額約人民幣3.76億元）。債務重組後及在未清償應付買方款項約人民幣15.83億元前，保利貴州根據債務重組的主要負債為應付買方款項約人民幣15.83億元和應計費用及應付其他債權人約人民幣800萬元。債務重組後，貴州保利將為淨負債約人民幣3,000萬元，主要來自經營虧損。

保利貴州截至2019年12月31日及2020年12月31日止兩個財政年度及截至2021年6月30日止六個月的收入及現金流量如下：

	截至12月31日止年度		截至6月30日
	2019年	2020年	止六個月
	人民幣千元	人民幣千元	2021年
			人民幣千元
收入	95,890	85,740	38,710
淨現金流量	16,910	20,090	19,930

債務重組和股權轉讓的原因和裨益

本公司認為債務重組（包括股權轉讓）比強制清算對本公司更為有利，原因如下：(i) 管理人個別出售保利貴州的資產對保利貴州不利，資產的投標價格可能會出現大幅折讓；(ii) 未償還的股東貸款已足額撥備，並不太可能通過個別出售保利貴州的資產收回更多；(iii) 債務重組後保利貴州的財務狀況及持有的資產；(iv) 保利貴州持有的資產/項目符合本公司房地產開發及投資的整體戰略；(v) 聲譽方面的考慮。儘管其存在淨虧損和淨負債的情況下，截至2020年12月31日止兩個年度和截至2021年6月30日止六個月期間，保利貴州一直產生正淨現金流量。本公司已對保利貴州進行了較長時間的重大投資及本公司對保利貴州在中期內扭轉經營情況持謹慎樂觀態度。

考慮到上述因素，董事會認為債務重組（包括股權轉讓）的條款公平合理，符合本公司及其股東的整體利益。

承董事會命
保利置業集團有限公司
主席
萬宇清

香港，2021年11月16日

於本公佈日期，本公司執行董事為萬宇清先生、雪明先生、王健先生及叶黎關先生；本公司非執行董事為郭建全先生及本公司獨立非執行董事為葉振忠先生、馮志堅先生、梁秀芬小姐及黃家倫先生。