

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，概不就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。



**POWERLONG**

宝龙

**POWERLONG REAL ESTATE HOLDINGS LIMITED**

**寶龍地產控股有限公司**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(股份代號：1238)

自願性公告

合營公司

本公告乃本公司自願作出。

於2014年3月21日，本公司間接全資附屬公司寶龍維京與合營公司訂立股份認購協議，據此，寶龍維京已同意按代價25,500美元(相當於約198,900港元)認購認購股份。緊隨完成後，寶龍維京將持有合營公司經擴大已發行股本的51%。於股份認購事項後，合營公司將成為本公司的非全資附屬公司。

作為寶龍維京與金輪天地之間的合營安排的一部分，於完成時，寶龍維京及金輪天地將分別向合營公司提供總額為31,110,000美元(相等於約242,658,000港元)及29,890,000美元(相等於約233,142,000港元)的股東貸款，代表其根據各自於合營公司的股權而對項目公司註冊資本的出資。

由於根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率並不超過5%，故根據上市規則第14章，認購事項並不構成本公司的須予公佈交易。

## 股份認購事項

### 股份認購協議日期

2014年3月21日

### 股份認購協議訂約方

- (1) 寶龍維京，作為認購人
- (2) 合營公司，作為認購股份的發行人

就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，合營公司及其最終實益擁有人均獨立於本公司或其任何關連人士，且與彼等並無關連。

### 認購股份

根據股份認購協議，寶龍維京已有條件地同意認購及合營公司已有條件地同意按認購價25,500美元(相當於約198,900港元)發行25,500股合營股份，相當於合營公司經擴大已發行股本的51%。於本公告日期，合營公司持有的唯一資產為其於項目公司的間接權益，而項目公司持有於2013年11月6日按約人民幣292,000,000元的購買價透過公開拍賣所購買的該土地。

### 代價

認購價乃經參考合營公司的已發行股本後按公平基準磋商釐定。本公司擬透過內部資源撥支代價。董事認為認購價屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

### 認購股份的地位

認購股份並不附帶產權負擔，並與於發行認購股份日期合營公司發行的所有其他股份具有相同地位。

### 先決條件

完成須待若干市場慣例條件獲達成或(倘適用)豁免後，方可作實。

### 完成

完成將於所有先決條件獲達成或(倘適用)獲寶龍維京豁免所有先決條件後第三個營業日(或訂約各方協定的其他日期)發生。

## 股東貸款

作為寶龍維京與金輪天地之間的合營安排的一部分，於完成時，寶龍維京及金輪天地將分別向合營公司提供總額為31,110,000美元(相等於約242,658,000港元)及29,890,000美元(相等於約233,142,000港元)的股東貸款，代表其根據各自於合營公司的股權而對項目公司註冊資本的出資。

## 該土地的資料

該土地位於中國江蘇省揚州市揚子江西側、維揚路東側、緯四路南側及開發西路北側。該土地佔地面積約61,275平方米，其容積率不得超過2.8。該土地乃指定供開發商業、辦公及住宅物業，年期分別為40年及70年。發展該土地的總投資額將由寶龍維京及金輪天地進一步釐定，而項目公司的註冊資本為61,000,000美元(相等於約475,800,000港元)。

該土地將由項目公司發展，擬發展為總建築面積約為172,000平方米的購物中心、商業街、辦公樓、住宅綜合體。董事會經考慮當前市況、該土地的地點、發展成本及發展潛力後，認為該土地的投資成本總額屬公平合理。發展該土地的投資成本總額將分階段支付，有關金額為相關土地出讓合同規定的金額。本公司就該土地出資的投資成本將由本集團內部資源及銀行借貸的方式撥支。

## 合營公司及項目公司的資料

合營公司於2013年5月30日由金輪天地於英屬處女群島註冊成立，藉此持有項目公司的權益。項目公司於2013年11月15日在中國成立，註冊資本為61,000,000美元(相等於約475,800,000港元)。於2013年11月，金輪國際創譽成功競投該土地，而該土地將由項目公司發展。

於股份認購事項後，合營公司及項目公司將成為本公司的附屬公司。

## 股東協議的主要條款

於完成時，寶龍維京、金輪天地及合營公司將訂立股東協議，當中載列彼等各自有關合營公司的權利和義務。股東協議的主要條款概述如下：

訂約各方：

- (1) 寶龍維京；
- (2) 金輪天地；及
- (3) 合營公司。

## 業務範疇

合營公司將透過項目公司營運發展項目，以從事房地產發展、建造、銷售及營運該土地上將予建成的物業。項目公司為合營公司的間接全資附屬公司。

## 經營年期

自項目公司的企業法人營業執照日期起計40年，惟須受項目公司股東申請延長期限及相關中國部門批准所規限。

## 資本架構

合營公司股本的任何變動須受金輪天地與寶龍維京的相互協議所規限，並且須獲得合營公司的董事會批准。

## 合營公司的管理層

合營公司的董事會將包括六名董事，其中三名由金輪天地委任及另外三名由寶龍維京委任。合營公司的董事會須負責管理及經營合營公司，包括(其中包括)制定合營公司的經營計劃、批准合營公司的年度預算和賬目及制定股息方案。

## 項目公司的管理層

合營公司將透過項目公司經營發展項目。項目公司的董事會將包括五名董事，其中兩名由金輪天地委任及另外三名由寶龍維京委任。項目公司的法人代表及總經理由寶龍維京提名。

項目公司的董事會主席及財務總監由金輪天地提名。

## 進行股份認購事項的理由及裨益

本集團為中國一家領先的房地產開發商，從事發展及經營優質、大規模、綜合性零售及住宅物業。其目前的物業項目一般位於福建省、江蘇省、浙江省、山東省、河南省、安徽省以及上海市、天津市及重慶市等多個增長迅速城市毗鄰市中心的主流地段。

鑒於該土地位於與本集團未來發展計劃一致的戰略地點之一，該土地的發展及參與其發展將提升本集團的市場地位及擴大本集團於有關地區的市場份額，與本集團的長期業務目標一致。因此，董事認為本公司投資合營公司及股份認購協議項下擬進行的交易已按正常商業條款進行，且有關條款對本公司及股東而言屬公平合理，且股份認購協議及投資合營公司符合本公司及股東的整體利益。

概無董事於股份認購協議或股東協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，彼等在批准股份認購協議及股東協議項下擬進行的交易的相關董事會決議案中毋須亦並無放棄投票。

## 上市規則的涵義

由於根據上市規則第14.07條計算的適用百分比率並不超過5%，故根據上市規則第14章，認購事項並不構成本公司的須予公佈交易。

## 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	董事會
「營業日」	指	香港的商業銀行開門營業的任何日子(星期六、星期日或香港公眾假期除外)
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「本公司」	指	寶龍地產控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，其已發行股份在聯交所上市

「完成」	指	按照股份認購協議的條款完成股份認購事項
「關連人士」	指	具上市規則賦予該詞的涵義
「發展項目」	指	將於該土地上興建商業及住宅發展物業的房地產發展項目
「董事」	指	本公司董事(包括獨立非執行董事)
「金輪國際創譽」	指	金輪國際創譽有限公司，一家在香港註冊成立的有限公司，為合營公司的全資附屬公司
「金輪天地」	指	金輪天地控股有限公司，一家在開曼群島註冊成立的公司，其已發行股份在聯交所上市
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「合營公司」	指	金輪珊瑚有限公司，一家在英屬處女群島註冊成立的有限公司，於股份認購事項完成前為金輪天地的全資附屬公司
「合營股份」	指	合營公司的股份
「該土地」	指	位於中國江蘇省揚州市揚子江西側、維揚路東側、緯四路南側及開發西路北側，佔地面積約61,275平方米的地塊
「寶龍維京」	指	寶龍維京II有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接全資附屬公司
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣

「項目公司」	指	揚州翡翠金輪置業有限公司，一家根據中國法律成立的有限責任公司，為金輪國際創譽的全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股份認購事項」	指	寶龍維京根據股份認購協議認購合營公司的認購股份
「股份認購協議」	指	寶龍維京與合營公司於2014年3月21日就股份認購事項訂立的股份認購協議
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東協議」	指	寶龍維京、金輪天地及合營公司將訂立的股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購價」	指	25,500美元(相等於每股合營股份1.00美元)
「認購股份」	指	合營公司將予配發及發行的25,500股股份，相當於緊隨股份認購事項完成後合營公司經擴大已發行股本的51%
「美元」	指	美利堅合眾國的法定貨幣美元
「%」或「百分比」	指	百分比

於本公告內，1.00美元兌7.8港元的匯率僅用作說明用途。

承董事會命  
寶龍地產控股有限公司  
主席  
許健康

香港，2014年3月21日

於本公告日期，執行董事為許健康先生、許華芳先生、肖清平先生及施思妮女士；非執行董事為許華芬女士及劉曉蘭女士；而獨立非執行董事為魏偉峰先生、梅建平先生及聶梅生女士。